

高山



龙泉市宝溪乡高山村村庄规划 (2024-2035)
Village Planning of Gaoshan Village, Baoxi Township, Longquan City



天尚设计集团有限公司
龙泉市宝溪乡人民政府
二〇二四年七月

文 本

目录

第一章 总则	2
第二章 发展目标与规模	2
第三章 空间控制底限和强制性内容	3
第四章 国土空间用地布局规划	4
第五章 土地综合整治与生态修复规划	4
第六章 居民点建设规划	5
第七章 产业发展规划	6
第八章 道路交通设施规划	6
第九章 公共服务设施规划	7
第十章 公用设施和防灾规划	8
第十一章 历史文化保护规划	10
第十一章 景观风貌管控规划	11
第十二章 近期建设项目安排	12
第十三章 村规民约	12
附表一：村庄规划指标表	14
附表二：土地利用结构调整一览表	14
附表三：耕地与永久基本农田保护规划表	15
附表四：近期建设类项目清单	16

第一章 总则

第1.1条 为适应社会经济的持续、快速发展和城镇化进程加快的需要，保证高山端村科学、合理的建设与发展，统筹安排村庄各项用地和建设，特修编《龙泉市宝溪乡高山村村庄规划》。

第1.2条 本规划按照《中华人民共和国城乡规划法》和建设部《城市规划编制办法》、《中华人民共和国土地管理法》、《浙江省永久基本农田保护条例》、《浙江省村庄规划编制技术要点（试行）》等国家相关法律、法规和标准，以及浙江省、龙泉市等地方有关规定、技术标准和规范的要求进行编制。

第1.3条 规划范围

本次规划范围为高山村村域范围，总村域规模约4125公顷。

第1.4条 规划期限

规划期限为2024-2035年。

第1.5条 规划指导思想和原则

2023年2月，中央一号文件正式发布，旨在全面贯彻落实党的二十大精神和中央农村工作会议精神，围绕全面推进乡村振兴、加快建设农业强国，立足当前我国“三农”工作的阶段特征，精准部署全面推进乡村振兴的九项重点工作。该文件提出“建设供给保障强、科技装备强、经营体系强、产业韧性强、竞争能力强的农业强国”，这为未来我国“三农”工作指明了前进方向，为全面推进乡村振兴确定了目标任务，为加快建设农业强国提供了重要依据。

在充分考虑龙泉经济社会现状及旅游发展条件的基础上，结合村庄的自然地理和生态环境，坚持统筹规划、可持续发展、节约集约、突出特色以及远近结合等原则，对高山村建设和经济社会发展目标做出科学、合理的定位，强化布局形态及其运行机制的合理性与适应性，努力实现高山村经济、社会、环境的可持续发展。

第1.6条 本规划是高山村村建设和发展的法定指导性文件，规划区范围内的村庄建设规划以及各专项规划，必须以本规划为依据。

第1.7条 本规划由文本、图集、说明书三部分组成。文本以及图集为规划法定、规定性内容。说明书是对规划文本内容的具体阐释和补充。

第1.8条 本规划使用范围内的一切后续规划、设计和建设除必须执行本规划外，尚应符合国家现行政策和其他标准、规范的要求。

第1.9条 本规划自批准实施之日起，即具有法律效力，不得随意改变，否则应追究相应的法律责任。

第二章 发展目标与规模

第2.1条 发展目标

以生态为本，文化为魂，以产业创新为核心动力，以实现共同富裕为目标，深入挖掘特色文化与自然资源，规划以“绿色高山农业”为主导，突出“文化+旅游”的发展思路，打造集“自然观光、文化体验、亲子研学、康养度假”等功能于一体的AAA级景区村，致力于成为乡村振兴“龙泉样板”、浙西高地上的乡村野奢宿集。

第2.2条 人口规模

根据近年来高山村人口变化趋势，同时结合未来旅游产业发展，预测至规划末期村域常住人口973人。根据《龙泉市披云山景区旅游发展总体规划修编》中限定景区最大人流量为6200人/天。由于披云山景区包括高山村和高塘村两村，按两村面积占比，预估高山村最大游客量约为4133人/天。合计规划末期村域人口为

5106人。

第2.3条 村庄发展控制目标

村内耕地保有量不低于119.20公顷，永久基本农田保护面积不低于114.08公顷，村庄建设用地规模不高于26.01公顷，人均村庄建设用地规模131.04平方米。

第三章 空间控制底限和强制性内容

第3.1条 永久基本农田保护线

永久基本农田保护线控制规模114.08公顷。

第3.2条 生态保护红线

生态保护红线控制规模3283.18公顷。

第3.3条 城镇开发边界

不涉及城镇开发边界

第3.4条 村庄建设用地边界线

村庄建设边界规模26.01公顷。

第3.5条 建设空间强制性内容

各类地块用地性质，用地规模为强制性内容，未经法定修改程序，不得更改用地性质和突破规模。符合用地兼容表的地块除外。

各地块配套设施根据村庄实际建设需求，允许在村庄建设用地边界线内更换位置，但应符合相关配建标准的最低要求。

第3.6条 农业空间强制性内容

永久基本农田保护区总面积114.08公顷，主要用于粮食作物种植，不得“非粮化”、“非农化”，不得挖沙、取土、堆放废弃物等破坏永久基本农田活动；不得占用永久基本农田发展林果业和挖塘养鱼。禁止非农项目占用永久基本农田（除了法律法规允许的重点项目除外，但要占补平衡）。

一般农地区29.98公顷，主要为现状耕地和园地，主要种植粮食作物、经济作物，可发展农业观光、休闲农业。

农田整备区面积3.27公顷，主要为耕地、永久基本农田占补平衡的储备库。

第3.8条 生态空间强制性内容

生态空间面积共计2953.46公顷，生态保护红线面积3283.18公顷。生态保护红线内主要为林地，范围内国土空间用途准入、退出按照《关于划定并严守生态保护红线的若干意见》《关于在国土空间规划中统筹划定落实三条控制线的指导意见》《关于在国土空间规划中统筹划定落实三条控制线的实施意见》以及生态保护红线相关法律法规规章进行管控。

其他生态控制区主要为林地，按照《林地保护等级及保护管理措施》II级林地的要求进行管控。

第3.9条 历史文化保护强制性内容

现有文保登录点1处。为了进一步保护和挖掘村庄的历史文化，规划将1处文保登录点，作为历史文化重点保护对象，并划定保护范围线进行保护控制。中共浙西南特委中共闽浙边委驻地旧址保护区面积370平方米，建设控制地带面积合计870平方米。

保护区范围以内的建筑物、构筑物、街巷及空间环境要素不受破坏，如需改动必须严格按照保护规划执行并经过上级建设主管部门审定批准。各种修建行为需在城镇

建设部门及文物管理等有关部门严格监督下进行，其建设活动应以建筑的维修、整理、修复及内部更新为主。对无法恢复原样的部分做一定的创意性设计。其外观造型、体量、色彩、高度都应与保护对象相协调，较大的建筑活动和环境变化应由上级城市规划主管部门组织专家评审会通过方可执行。

建设控制地带内控制新建建筑建设。更新改造建筑，必须按照当地的传统民居形式进行建造和改造。该建设控制地带内的一切建设活动均应经规划部门批准、审核后方能进行。对整个建设控制地带，新建筑应鼓励按照一层传统民居形式进行建造，禁止不符合上述要求的任何新的建设行为，对不符合要求的已有建筑，应停止其建设活动，并在适当的条件下予以改造或拆除。

第3.10条 村庄风貌管控要求

为了保护高山村传统建筑风貌和优秀历史遗迹，规划在老村内延续现有的道路走向、建筑肌理、建筑风貌进行整治、修缮和改造，并对老村内新建建筑的高度、形式、风貌进行控制，使其与老村的风貌、肌理相协调。结合村内水塘、文化礼堂等重要节点打造分散的、小规模、多样化的开放式空间。公共空间内建筑小品布置在风格、材质、色调、体量方面要与周边的环境相协调，体现村庄传统特色。

新建住宅建筑檐口高度控制在9.6米以内，住宅采取坡屋顶民居形式。根据村庄风貌特色，推荐“浙派民居”风格，与传统风貌建筑色彩相协调的新中式建筑。一切建设活动应严格按规范进行，应遵循适用、经济、安全、美观、节能的原则，积极推广新型建筑材料，并符合工程质量要求。

第四章 国土空间用地布局规划

第4.1条 生态用地保护规划

生态用地总面积3953.46公顷，其中林地面积3910.18公顷，草地面积24.61公顷，陆地水域面积19.66公顷。

高山村生态用地面积较现状规模减少了10.79公顷，主要是由于耕地复垦与村庄产业项目建设。

第4.2条 农业用地保护规划

农用地总面积147.26公顷；其中耕地面积为119.20公顷，规划期内新增耕地0.02公顷。落实永久基本农田面积114.08公顷。

将现状耕地、永久基本农田周边的可通过土地开发整理复垦形成新增的耕地，纳入农田整备区，作为耕地补划和动态优化的潜力地块。

规划园地面积17.85公顷，农业设施建设用地10.21公顷。

第4.3条 建设用地规划

建设用地总规模42.10公顷，其中村庄建设用地26.01公顷，区域基础设施用地3.05公顷，其他建设用地3.05公顷。其中通过对闲置农村宅基地用地的盘活，有机更新等，规划居住用地面积12.49公顷，减少0.79公顷；商业服务业用地，规划面积11.95公顷，增加11.61公顷，主要用于乡村旅游产业发展。

第五章 土地综合整治与生态修复规划

第5.1条 整治目标

通过农用地整治、建设用地整治、生态修复、人居环境整治等各类整治工程项目的实施，对村域国土空间进行全面优化，实现：耕地数量有增加，质量有提

高，布局更合理；建设空间更集聚，规模有缩并，利用更高效；生态环境有提升，自然本底更稳固；人居环境更优化，各类设施更完备。

第5.2条 农用地整治

- 1、耕地整治。坚持制止耕地“非农化”、防止耕地“非粮化”，根据第三次国土调查，恢复耕地面积10.49公顷。
- 2、垦造耕地。选择开发后与周围耕地连片，且地势平缓、基础条件好的低丘缓坡、草地、园地等作为土地开发的重点区块。垦造耕地面积约6.99公顷。

第5.3条 建设用地整治

根据实际调查排摸，将闲置土地，闲置民居等用地划入盘活潜力范围，结合村庄产业发展，打造特色民宿，村域内建设用地盘活潜力地块面积约2.16公顷。

第5.4条 生态修复

- 1、水塘整治：对村内水塘清理杂草、杂物，清淤，增加沉水植物种植，增加增氧装置，实施水塘绿化护岸工程，实现“水清流畅、岸绿景美”目标。
- 2、沟渠整治：对现有沟渠中填充过滤沙土、种植水生植物等设施，对氮、磷等养分进行有效拦截，加速底泥降解，减少水体污染，重建和恢复沟渠生态系统。
- 3、土壤修复：对恢复的耕地实施土壤翻耕，必要时采用客土回填，确保耕作层土壤质量。采用生物技术，修复土壤生态环境，如植物修复、微生物修复等。村内景观绿化建设：村内道路两侧绿化整治，为观光旅游奠定基础。

第5.5条 人居环境整治

- 1、道路改造：梳理村庄内部道路，满足基本消防需求。
- 2、建筑立面改造：住宅建筑风格应适合农村特点，体现乡土气息。立面造型凹凸有致，简洁大方，符合当地居民的审美情趣。
- 3、公共空间治理：结合村内水塘、规划文化礼堂等重要节点打造分散的、小规模、多样化的开放式空间。公共空间内建筑小品布置在风格、材质、色调、体量方面要与周边的环境相协调，体现村庄特色。
- 4、庭院空间美化：规划对现有围墙能拆除的尽量拆除，无法拆除的，力求以矮化通透为主，配置垂直绿化，与主体建筑相协调。新建住宅不得围合院落。空地内尽可能保留现有的树木，改进庭院铺装，采用青石、块石等，增加庭院绿化，庭院角落可适当围合成小菜园，种植花草、蔬菜、果树，既美化民宅，又能就地采摘新鲜果蔬。

第六章 居民点建设规划

第6.1条 村民建房原则

统一规划建设，集约利用土地。依据《龙泉市农村村民建房审批管理办法》农村住宅房屋建设要充分考虑建房进出道路通行需求，建筑层数原则上不超过三层，檐口高度（指房屋室外最低地坪到檐口的高度）控制在9.6米以内；新建村民建房在不影响周边安全，经专业机构评估并满足建设规范要求的，可建设地下储藏室，其高度不超过3米；农村村民建房应体现当地历史文化、地域特色、传统民居和乡村风貌，房屋外立面色彩、风格与周边环境相协调；住宅房屋结顶方式宜采用坡屋顶。

农村住宅建设原则上实行联立式，对符合的申请户以公开竞争方式进行选位，并同步审批，严格控制建设独立式住宅。

第6.2条 宅基地布局规划

规划新增宅基地规模为1.68公顷，规划建筑面积约2万方，根据村民需求自由组合72m²、96m²、120m²三种宅基地面积。

第七章 产业发展规划

第7.1条 民宿产业提升思路

构建多层次级体验型住宿体系，民宿集群+轻奢度假村+特色营地等民宿系列产品

强化标准引领，塑造高山村“野奢山居”品牌，引进知名酒店与精品民宿品牌，提升高山村整体住宿品质；

加强乡村资源利用，鼓励乡村民宿差异化发展，从简单的纯粹住宿型民宿到以乡村文化为内涵的乡村精品民宿，增强乡村民宿的体验性与互动性；

以乡村民宿开发为纽带，引导开展多元业态经营，强化乡村民宿与景点、度假区联动，拓展文化体验、森林康养、健康体育、传统工艺等综合业态，打造乡村民宿旅游综合体，形成规模集聚效应。

第7.2条 产业定位

打造以高山农业为基础，以旅游业为主导，以民宿产业为核心，以文化创意、亲子研学、休闲农业、康养运动为特色的高山旅游产业，构筑2+1+4的产业体系。

第7.3条 产业发展策略

调优第一产业，壮大蔬果药特色农业，一是推进农业绿色发展，加强农业技术支撑，二是优化品种结构，合理生产布局；优化乡土景观，策划乡村艺术活动，筑牢旅游基础；挖掘人文资源，展现本土文化；塑造高山民宿IP，实现重点引爆。

第7.4条 产业布局

构建“一核·一带·三区·六心”的产业空间布局。

“一核”披云山旅游服务中心，主要承担停车、换乘、旅游信息咨询、游客投诉处理、医疗救护等功能，同时设置邮局、储蓄所等部门，为来往游客提供旅游各项服务。

“一带”乡村共富发展带，依托木焦线，连接六个特色民宿村，带动沿线乡村产业发展，形成现高山乡村共同富裕发展带。

“三区”分别为披云风景度假区、乡村振兴共富区、生态林地保育区。

披云风景度假区：披云山作为高山村的核心资源，依托其自然景观、历史文化以及本地中草药文化优势，打造披云山森林康体度假胜地，发展生态观光、健康养生、山地运动项目，完善相关产业配套。

乡村振兴共富区：以基地良好的自然资源为基础，依托道教、红色、高山、梯田等文化特色，在村庄集聚区域，根据各村特色差异化打造六大主题民宿度假村，开发道教养生、儿童研学、农耕体验等一系列有特色、有互动性的旅游产品，为游客提供多样化选择，满足不同度假需求。

生态林地保育区：依托高山村丰富的林业资源，以保护为核心，打造以森林休闲、观光为主题的生态林地保育区。

“六心”分别为青井村——道家养生·洞天福地，朱璋村——樵乐农居·一山六舍，草岙岭村——山涧驿站·山货集市，湖住溪村——红色筑梦·传承未来，内高山村——星空梯田·躬耕小院，外高山村——星悦木屋·崖边山居。

第八章 道路交通设施规划

第8.1条 道路交通规划

高山村道路交通系统分为对外交通、村庄道路和村内道路3个等级。

1、对外交通

木焦线是高山村对外联系的主要道路，道路红线宽度约为7米。

2、村庄道路

规划对现状村庄道路进行线型优化以及适当的拓宽，同时结合村庄产业发展需求，顺应地形，一是延长天师庙至外高山段村庄道路，二是优化朱璋段村庄道路，控制道路红线宽度约为5米。

3、村内道路

规划对现状村内道路进行梳理，对部分断头路进行打通，规划控制红线宽度约为4米。

第8.2条 静态交通规划

1、旅游停车场

结合披云山景区项目，利用游客服务中心广场空地，设置旅游停车场。

2、公共停车场：

各自然村位置分散有一定距离，规划利用各村活动广场，因地制宜分布配置停车场，共设置6处公共停车场。

此外为了缓解现状停车难问题，规划充分利用宅前屋后，道路两侧等闲置用地，进行停车位的合理配置。

第8.3条 慢行系统规划

1、登山步道

重点规划披云山景区登山步道，宽度控制为1.5-2米，此外结合村庄项目、自然地形，打造登山步道。

2、自行车道

沿道路设置自行车道，宽度控制在1.5-2.5米。结合各自然村设置6个服务驿站，驿站包括自行车租赁、公用电话、问询中心、紧急医疗站、卫生间等。

3、云端小火车

结合村庄项目、自然地形，增设云端小火车，优化景区游览线路和便捷体验。

4、单轨滑道

在青井和外高山路段增设单轨滑道，提供快速、高效的交通方式，增加游客的游玩体验。

第九章 公共服务设施规划

第9.1条 公共服务设施规划

提升公共服务设施品质，增强村民幸福感、安全感、获得感，结合《浙江省村庄规划编制技术要点(试行)》中相关要求配置优化。一是对现有村委、文化礼堂、居家养老服务中心、卫生室等公共服务设施进行改造提升；二是结合现状健身场地，对健身设施及场地进行合理的改造提升，满足村民健身运动需求；三是结合中共浙西南特委中共闽浙边委驻地旧址以及高山会议旧址等，提升旧址内部功能，满足村民精神文化需求，传承红色文化精神。

第9.2条 旅游配套设施规划

规划结合村庄实际情况，同时考虑未来旅游发展需求，按照标准进行配置。一是对青井村现有游客服务中心进行提升改造，同时在外高山、内高山、湖住溪、草岙岭、朱璋村增设旅游接待点，为游客提供便利的旅游服务；二是对各自然村现有公厕进行改造，按照乡村3A旅游景区的标准提升；三是在骑行路段增设6处骑

行驿站，分别位于各自然村，满足骑行者补给和休息需求。

第十章 公用设施和防灾规划

第10.1条 给水工程规划

1、规划目标及原则

满足村域生产、生活、旅游用水需求量要求。

2、用水量预测

预测高山村规划总用水量约为530立方米，最大时用水量约为55.2立方米。

3、水源规划

高山村以天然溪水为供水水源，接入各自然村供水站，实现单村供水站分散供水。

结合村庄实际情况，同时考虑未来旅游发展需求，近期建设山泉蓄水池引至项目周边，并对现有供水站进行扩容提质改造，远期在青井村西侧山谷建设小型水库作为备用水源地建设，实现安全饮水，保障供水。

4、供水管网规划

规划在村庄主干道敷设给水管，管径为DN200-DN300，管道的供水压力控制在0.2MPa以上，埋深控制在0.5-1.0m左右。

第10.2条 排水工程规划

1、规划原则

为保护生态环境，改善环境质量，使社会、经济、环境协调地持续发展，规划排水系统采用雨、污分流。

2、污水量预测

按用水量的85%计，则规划地块平均日污水量为450.5立方米/d。

3、污水管布置

管网布置充分考虑村庄的地形，同时尽量方便道路两侧污水的接入并尽可能在管线较短，埋深较少的情况下，让最大区域的污水自流接入，规划污水管排水方向与地形地势一致，污水顺坡排放，管径为DN200-400，埋深控制在0.7-2米。

4、污水处理设施

高山村内农村污水以分散处理方式为主，污水经管道收集后汇入各自然村污水处理设施集中处理。

规划保留现状污水处理设施，同时结合旅游项目新增1处污水处理设施，污水通过生态污水处理设施处理，达标后排放溪流。

规划远期纳入宝溪乡污水管网系统。

5、雨水管布置

雨水分片收集，就近排入村庄池塘及地势低洼的水田。村庄地势北高南低，规划按照村庄的地形走向，利用地表径流，经由排水渠直接排入农田、沟渠，尽可能少的布置高成本的雨水管。雨水管径YD400。

第10.3条 电力工程规划

1、规划原则

新建与改建相结合，近期与远期相结合。供电工程的供电能力适应远期负荷增长的需要，结构合理，便于实施和过渡。

2、供电电源

规划由城市电网引入电力线，高山村和核心景区接住龙镇变电站。

3、供电线路

规划电力线路10kV出线接入村庄内部的变压器，变压至380/220V低压配电线路后输送至用户。

4、用电负荷预测

采用单位建筑面积负荷指标法计算，预测高山村规划总电负荷约为1653.93KW。

5、变配电装置

近期保留高山村现有6处变电箱，远期结合旅游项目增加2处变电箱。

6、照明规划

在木焦线、青井至披云观、内高山至外高山等主要道路每隔40米设置一个路灯。

第10.4条 电信工程规划

规划高山村电信管网接住龙镇电信管网，以乡村为单位设置模块局或接入网点，服务半径控制在500米左右。按每个服务600~1000线(最多不超过2000线)的标准设置电信光节点(分配节点)

规划远期旅游区域移动普及率达到90%以上，完善移动通信网络及5G移动通信网络建设步伐，积极推进移动网络的宽带化。按500~1000米的服务半径设置移动通信基站，基站光缆以环形结构就近接入宝溪乡镇移动端局。

第10.5条 环卫设施规划

1、规划目标

依据国家4A级旅游景区的创卫标准，高山村结合披云山的特殊之处与实际情况，对环卫设施进行合理布局，实现生活垃圾分类袋装化率规划末期为100%，资源化、无害化处理率为100 %， 粪便无害化处理率为100 %。打造成垃圾分类示范村。

2、环卫设施布局

垃圾收集点:近期结合村庄规划在披云山景区主要入口青井、外高山、内高山、草岙岭、草岙岭、湖住溪规划封闭式生活垃圾收集点6个，远期结合旅游项目新增封闭式生活垃圾收集点2个，负责收集各个区块的生活垃圾，建议厨余垃圾使用厨余环保酵素法进行统一处理。

垃圾箱:按游览路线定点设置垃圾桶，主要游步道平均250m设置一个，垃圾桶造型应与周边环境协调，并根据旅游淡旺季和游客数量的多少，适当增减垃圾桶的数量。箱内垃圾由专人运至封闭垃圾收集点，再集中外运。

旅游厕所:按照“全面规划、合理布局、卫生适用、节约用水”的原则进行规划建设，规划各自然村设置旅游厕所，其服务半径应不大于500m，旅游公厕不低于二类标准，改造乡村公共厕所不低于三类标准。

第10.6条 安全与防灾减灾规划

1、规划原则

按照“全面规划，综合治理，防预结合，以防为主”的原则方针，做好防灾减灾规划。根据《龙泉市国土空间总体规划（2021-2035）》中相关内容高山村属于地质灾害低发区，规划在满足总规的要求基础上，进一步加强设施建设，提升村庄防灾和承灾能力。

2、应急避难规划

①应急疏散通道

新建、改扩建工程按照《建筑抗震设计规范》（GB5011-2010）进行抗震设计和建设，设计抗震烈度按照7/8度设防。充分利用公共场地等开敞空间作为避震、疏散场地，结合活动广场合理布局人员集散地点，对外交通和村庄主要道路为紧急疏散通道。

②应急避难场所

村域内项目建设前均应进行详细的地址勘察论证，建设选址应避让地质灾害易发区、隐患区，加强地质灾害调查工作，特别对房前屋后高陡边坡地质灾害隐患点的调查。

充分利用现有的、规划的广场等开敞空间作疏散场地。制定和实施地质灾害防治方案和应急预案，加强宣传教育工作。

做好地质灾害宣传防治工作，加大《地质灾害防治条例》和地质灾害防治科普知识宣传培训力度。要将地质灾害防治工作的有关法律规定和科学知识纳入宣传教育计划，充分利用广播、电视、报刊、网络等新闻媒体，广泛开展多层次、多形式的舆论宣传和科普宣传。

3、消防规划

公共场所根据相关规范配置灭火器，建议组建村民消防监察队。消防车道与村庄主要道路结合设置，消防通道宽度不小于4米。结合村庄内部公共场地作为疏散场地。

①组建村庄消防队

规划高山村消防由宝溪乡消防站提供服务，同时建立村庄义务消防队，并配备消防泵等必要的消防设施，培养和发展一批以村庄干部为核心的义务消防员，以配合消防站的工作，提高防御火灾能力，加强宣传，保障人民群众生命财产安全。

②消防供水系统

消防供水系统与生活供水系统采用同一系统，输配水管网系统主干管采用树状布置。沿村庄道路供水管网布设消火栓，服务半径不超过120米。

③建筑消防布局

建筑布局严格按照建筑设计防火规范和村镇建筑设计防火规范的要求。村内消防车通道可利用车行道路，消防车道净宽×净高≥4.0米×4.0米。

村庄各类用地中建筑的防火分区、防火间距和消防通道的设置，均应符合《农村防火规范》（GB50039-2010）中对农村建筑防火的有关规定。

第十一章 历史文化保护规划

第11.1条 传统建筑保护

高山村内目前尚无经过相关文物部门认定的历史建筑和历史遗迹。为了进一步保护和挖掘村庄的历史文化，规划对中共浙西南特委中共闽浙边委驻地旧址作为划定保护范围线进行保护控制，保护区面积合计370平方米，建设控制地带面积合计870平方米，并建议拟推市级文保点。

遗迹遗址保护措施一览表

编号	名称	位置	年代	类型	权属	简介	保护要求
1	共浙西南特委中共闽浙边委驻地旧址	高山村湖住溪自然村	-	遗迹遗址	集体	高山村是抗日战争时期、解放战争时期中共浙西南特委、闽浙边委重要领导机关驻地，中共龙泉县委诞生地。1938年2月，中共浙西南特委在高山村召开特委委员会议，研究决定建立龙泉、遂昌、江浦三县委。中共龙泉县委由傅振军、曹景垣、吴德昌、傅家立等人组成，傅振军任县委书记。从此，龙泉有了自己单独的县委领导机构。	1、保护范围内不得进行与保护对象无关的建设工程，保护区面积370平方米； 2、以保护范围线为基准向四周外扩形成建设控制地带控制范围，建设控制地带面积870平方米； 3、原址保护，并保护遗址环境，非特殊情况不得迁移、拆除； 4、保护现存实物原状与历史信息； 5、确保安全不被污染、烧毁、盗取文物； 6、环境保护区内改建、新建大的项目必须与遗址的保护和宣传相关，形式与风格要与保护对象相协调； 7、建议拟推市级文保点。

第11.2条 历史环境要素保护

对历史环境要素进行登记挂牌，简要描述其性状。严禁任何人对上述环境要素做任何移动、破坏等行为，采用传统工艺对其本身进行保护修缮，保持其周边环境的风貌协调控制。

①古树古木

对古树进行挂牌保护，不得对古树进行砍伐、移动。在其周围进行建设行为应留出适宜其生长的安全距离。

②其他历史要素

对村内古廊亭、古寺庙、烈士墓地等历史环境要素，应划定保护范围，对其及其周边区域进行专项保护。还具有原有功能的维护时须考虑其原有功能，在修缮、利用建筑时不得破坏原有功能，保持其功能结构完整性。

第十一章 景观风貌管控规划

第12.1条 建筑风貌设计引导

弘扬高山村地方文化特色，建筑整体色调与保留古建筑及祠堂色调风格相呼应，打造“浙派民居”新范式，体现传统风貌和富有乡土气息，在屋顶、立面、门窗等建筑构件中体现相应元素。以满足农村不同层次农家生活和生产需要为依据，与自然生态环境相协。在安全、适用、经济的前提下，建筑主体部分应有良好的采光、朝向、通风，根据使用要求确定各个房间的位置，交通疏散符合防火规范。

新建建筑其色彩必须与现有建筑主色调风格相协调，一赭石色、黄色、褐色的木材装饰为主，屋顶以深灰、浅灰色位主。不宜采用大面积色彩纯度高的颜色，以低纯度暖色调为主。

第12.2条 庭院景观设计引导

高山村庭院整治规划主要从功能布局入手，针对庭院空间利用率低、环境质量差等问题，把庭院空间明确划分为交通休闲空间、绿化空间，丰富庭院的空间层次。提升空间质量，改进庭院铺装，采用青石、块石等，增加庭院绿化，庭院角落可适当围合成小菜园，种植花草、蔬菜、果树，既美化民宅，又能就地采摘新鲜

果蔬。

第12.3条 景观小品设计引导

环境景观设施主要包括铺装、坐凳、景观小品、树池、垃圾桶、指示标识等，尽量采用具有乡土气息的元素与符号，体现地方特色。铺装主要包括路面铺装和场地铺装，都应采用生态透水材料。社区内部人行道路宜采用自然块石、青砖等进行铺设；场地铺装主要采用自然块石、青砖、卵石等自然材料，局部可结合木材铺设。在村庄的广场以及部分主要建筑的院落等位置设置树池，树池采用自然青砖或木材为材料，内部灌木种植的形式，局部树池可作为坐凳使用。规划在村庄入口、村委会、祠堂及各公共空间配置景观小品。

第12.4条 农田整治设计引导

高山村周边田园中应无积存垃圾，无破旧大棚和栏舍，无违建生产管理用房，无破败凉亭和废弃机埠，沟渠畅通无淤积，无土壤重金属污染，无畜禽养殖污染，无违禁生物种植和农药使用，无秸秆露天焚烧，无季节性抛荒。通过插播、套种等方式使稻田在大地上呈现出预先设计好的图案；在作物成长的不同阶段，颜色不断改变，呈现出“四时风景各不同”的景观；成片、大规模进行同一种作物的种植形成较强的视觉冲击效果。在种植选择上，选择色彩鲜艳的植物，突出村庄形象特色；根据自身的气候土壤，选择易于栽培、具有较高经济价值的植物；在风格上，力求贴近自然；增加农田小品节点，供游客娱乐参与；作为摄影圣地吸引游客；开展亲子体验活动、农事体验活动等。

第十二章 近期建设项目安排

第12.1条 土地整治类项目

土地整治包括耕地恢复10.49公顷，用地复垦6.99公顷，建设用地盘活2.14公顷。

第12.2条 村庄建设类项目

村庄建设类项目包括村庄道路整治、垃圾收集点提升、新建文化礼堂、庭院改造以及新建农居等等工程，详见近期建设项目计划表。

第12.3条 生态修复类项目

生态修复项目为村庄水系生态修复，包括水塘清淤、堤坝加固、按照防护栏。

第十三章 村规民约

第13.1条 总则

- 1、为保障我村自然资源的可持续发展。根据相关法律规定，结合本村实际，制定本《村规民约》。
- 2、本村土地，除由法律规定属于国家所有的以外，均属村集体所有，各农户对承包田、自留地、宅基地等土地享有使用权。村民委员会根据新村规划、经济发展等需要，通过召开党员、村民代表会议研究决定集体土地管理事项。
- 3、国家征收本村集体土地，用地单位支付的土地补偿费由村收入，安置费、青苗赔偿费由被征地户收入。村对承包户，按国家规定给予补偿。

第13.2条 生态用地管理

加强河流水系等生态空间的保护和修复，做好现有水网系统进行疏浚治理，杜绝各类污水直排河道。

第13.3条 农用地管理

- 1、承包田、自留地、园地等农用地，在不改变种植用途的前提下，农户可以自由选择种植项目，不得私自出租或转让他人，不愿耕种的应归还村集体。
- 2、广大村民积极参与本村土地流转，发展农业规模经营。农业设施用地要尽量利用村集体建设用地和村民宅基地，严禁占用基本农田。
- 3、承包田划入基本农田的，承包责任人必须严格遵守基本农田“五不准”。
- 4、规范设施农用地报批，尽量少占、不占优质耕地。

第13.4条 建设用地管理

- 1、全体村民应积极参与本村行政区域内村庄规划等涉及土地的统一规划和调整，一经批准，必须严格执行。
- 2、村民一户只能拥有一处宅基地。村民委员会根据村民申请每年制定建房计划，全体村民应遵循村民委员会统一安排和管理。
- 3、村民建房选址必须符合村庄规划，必须履行审批制度，做到“先批后建、拆旧建新”，选用统一设计的建房图纸，邀请有资质证书的村镇建筑工匠建房。
- 4、凡发现未经批准擅自建房和不按批准的地点、面积建房的，村民应主动向村民委员会或综合执法部门汇报，村民委员会应立即予以制止施工，并报综合执法部门处理。
- 5、村集体经营性用地经村民代表大会同意后，统一出租使用，收入归全体村民所有。
- 6、整治复垦后新增耕地，因申请宅基地使用后节余规模使用权归村集体所有，可暂由农户自行耕作，若今后涉及土地征用，应服从村集体相关安排。

第13.5条 监督管理

- 1、每个村民都有监督集体所有土地经营管理的义务，对于发现的土地违法违规行为要及时向村民委员会和综合执法部门举报。
- 2、建立村民小组自然资源协管员制度。协管员负责本组的法规政策宣传、土地巡查监管、违法行为制止和调解土地纠纷等，做到监管到位、上报及时。

第13.6条 奖惩措施

- 1、土地承包户弃耕抛荒连续两季以上的，由村民委员会无偿收回承包田，统一安排经营或转让他户，并报上级主管部门依法收取抛荒费。
- 2、无理抵制国家、集体征收土地的，取消该户当年分配，直到退出土地为止。
- 3、违法占用、破坏耕地从事非农建设的，需限期复耕拆除。限期不拆除的上报综合执法部门予以依法处理。
- 4、擅自出租、转让、倒卖承包地获取非法收益的，由村民委员会没收非法所得并收回承包权。
- 5、村民因违反本《村规民约》而没收、缴纳的全部款项，用于本村公益事业。

本《村规民约》自村民代表大会讨论通过后实施，最终解释权归村民委员会。

附表一：村庄规划指标表

单位：公顷

指标名称	耕地保有量	永久基本农田保护面积	生态保护红线	城乡建设用地规模	村庄建设用地规模	补充耕地面积	建设用地复垦面积
指标属性	约束性	约束性	约束性	约束性	约束性	约束性	约束性
高山村	119.20	114.08	3953.46	42.10	26.01	0.02	1.1267

附表二：土地利用结构调整一览表

类别名称			代码	现状基期年		规划目标年		变化量	备注		
				面积(ha)	比重(%)	面积(ha)	比重(%)				
非建设用地	耕地		01	119.18	2.88	119.20	2.88	0.02			
	园地		02	18.81	0.45	17.85	0.43	-0.96			
	林地		03	3917.82	94.57	3909.18	94.36	-8.63			
	草地		04	26.77	0.65	24.61	0.59	-2.16			
	农业设施建设用 地	农村道路	村道用地	060101	9.90	0.24	9.91	0.24	0.01		
		设施农用地		0602	0.21	0.01	0.37	0.01	0.16		
	陆地水域		17	19.66	0.47	19.66	0.47	0.00			
	非建设用地小计		--	4112.35	99.26	4100.78	98.98	-11.57			
建设用地	城乡建设用地	居住用地	农村宅基地	二类村庄宅基地	070302	13.13	0.32	12.33	0.30	-0.80	
			农村社区服务设施用地		0704	0.15	0.00	0.16	0.00	0.01	
		商业服务业用地	商业用地		090105	0.34	0.01	11.95	0.29	11.61	包含闲置宅基地转化商业用地（需土地流转）用地
		城镇村道路用地			1207	0.08	0.00	0.08	0.00	0.00	
		交通场站用地	社会停车场用地		120803	0.61	0.01	1.31	0.03	0.70	
		公用设施用地			13	0.18	0	0.18	0	0.00	
		村庄建设用地小计			--	14.49	0.34	26.01	0.62	11.52	
	区域建设用地	公路用地			1202	13.04	0.31	13.04	0.31	0.00	
		区域基础设施用地小计			--	13.04	0.31	13.04	0.31	0.00	
	其他建设用地	特殊用地			15	3.00	0.07	3.05	0.07	0.06	
		其他建设用地小计			--	3.00	0.07	3.05	0.07	0.06	
	建设用地小计			--	30.53	0.72	42.10	1.00	11.57		
总计				4142.89	100	4142.89	100	0.00			

附表三：耕地与永久基本农田保护规划表

类型	基期面积	面积补充			面积减少			规划期间净增（+）减（-）面积	规划末期面积
		增加合计	恢复耕地	建设用地复垦	减少合计	村庄建设项目占用	其他		
耕地	119.18	12.31	10.49	1.82	12.29	5.97	6.32	0.02	119.20

类型	基期面积	面积补充					面积减少			规划期间净增（+）减（-）面积	规划末期面积
		增加合计	“非粮化”恢复	土地复垦	土地开发	现状耕地	减少合计	建设占用	其他		
永久基本农田	113.58	6.53	1.99	1.82	0	2.72	6.03	0	6.03	0.5	114.08

附表四：近期建设类项目清单

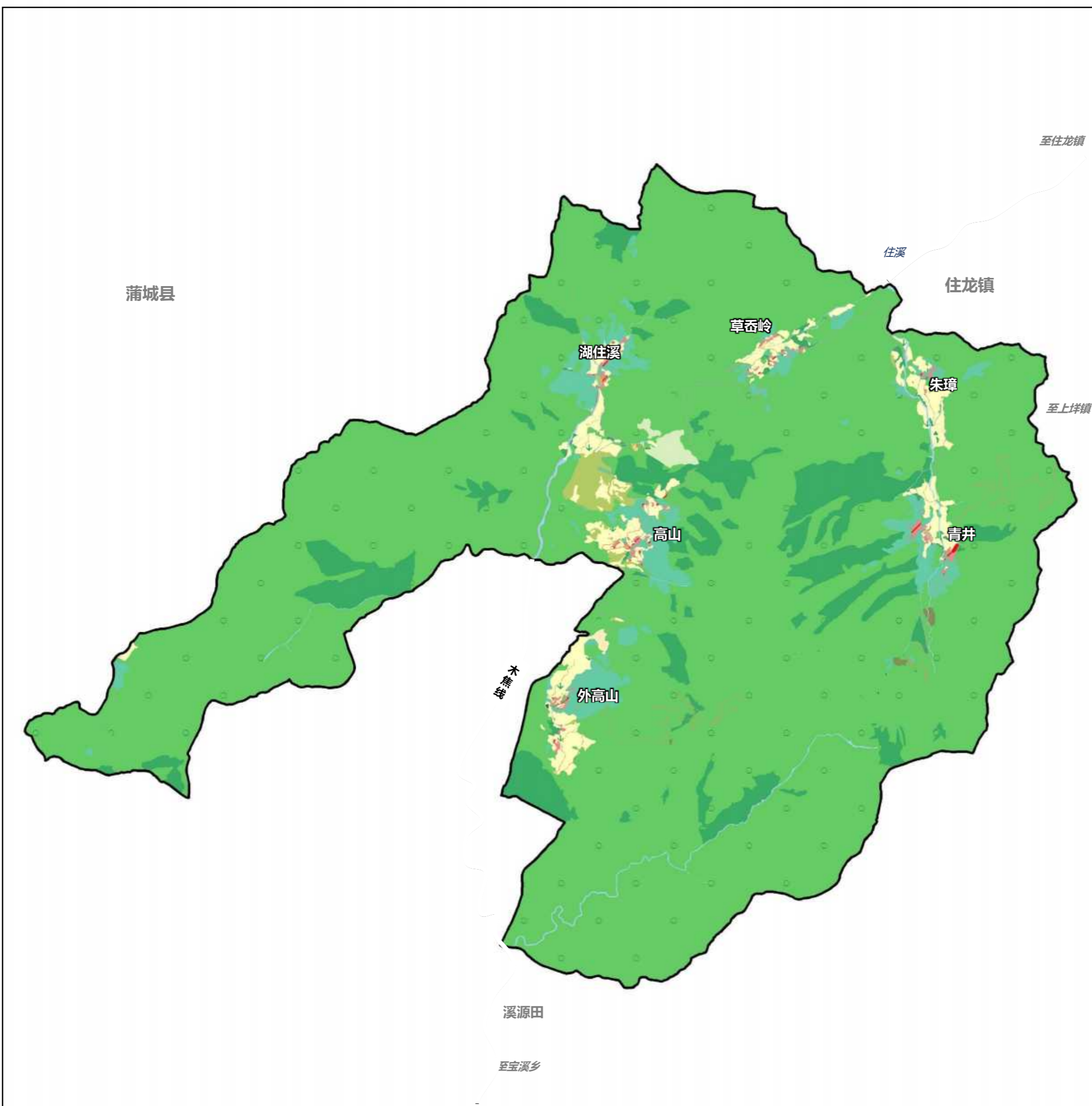
序号	类别	项目名称	单位	规模	投资估算（万）	投资方式	
1	交通设施	村道道路整治	改建主干路（白改黑）	m ²	27968	600	村集体
2			改建次干路	m ²	10066	300	村集体
3		停车场建设	处	5处	100	村集体	
4		慢行道建设	m ²	7321	500	村集体	
5	市政设施	垃圾收集点改造	处	6处	60	村集体	
6		公共厕所改造	处	7处	140	村集体	
7	公服设施	烈士纪念陈列馆	m ²	1500	120	村集体	
8		旅游接待点	处	6处	120	村集体、招商引资	
9		骑行驿站	处	4处	80	村集体、招商引资	
10		山货市集	m ²	320	20	村集体、招商引资	
11	景观风貌	公共小品	网红观景平台	处	1	24	村集体、招商引资
12			道韵广场	m ²	386	30	村集体、招商引资
13			血色长廊	组	1	65	村集体、招商引资
14			廊亭新建及改造	处	8	160	村集体、招商引资
15			入口标识小品	组	5	97	村集体、招商引资
16		景观绿化	整村景观绿化提升			100	村集体、招商引资
17			田园风貌提升			100	村集体、招商引资
18			滨水景观提升			100	村集体、招商引资
19	产业提升	主题民宿改造	处	110	2470	村集体、招商引资	
20		云顶山房	m ²	300	105	村集体、招商引资	
21		悬崖民宿酒店	处	11	550	村集体、招商引资	
22		高山会议旧址	m ²	580	203	村集体、招商引资	
23		露营基地	m ²	1200	24	村集体、招商引资	
24		星空民宿	m ²	2400	720	村集体、招商引资	
25		溪谷营地	处	——	200	村集体、招商引资	
26		石滩溪水	处	——	100	村集体、招商引资	
	农村居民点	“浙派”民居改造	幢	46	665	美丽宜居示范村资金+村民筹集	
合计					7753		

图集

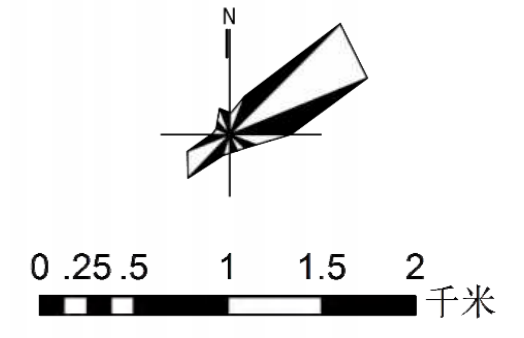
图 集 目 录

- 01 国土空间现状图
- 02 国土空间规划图
- 03 三区三线控制图
- 04 空间用途分区及管制区块图则
- 05 历史文化保护区划图
- 06 公共服务设施规划图
- 07 旅游配套设施规划图
- 08 道路交通规划图
- 09 慢行系统规划图
- 10 给水工程规划图
- 11 污水工程规划图
- 12 电力电信工程规划图
- 13 环卫设施规划图
- 14 防灾减灾规划图
- 15 项目布局规划图
- 16-25 区块法定图则

龙泉市宝溪乡高山村庄规划(2024-2035)



风玫瑰与比例尺



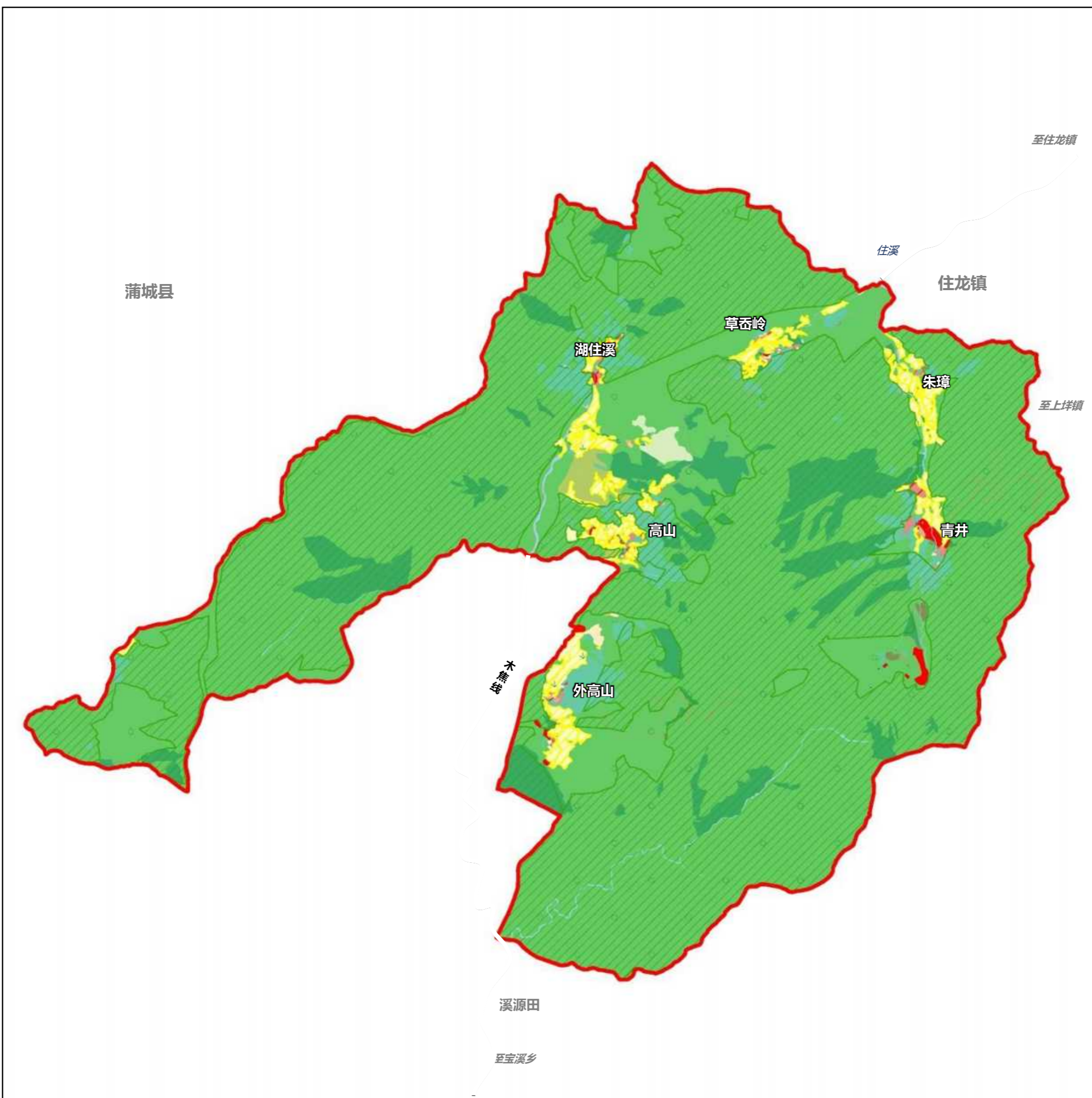
图例

- 水田
- 设施农用地
- 旱地
- 河流水面
- 果园
- 沟渠
- 茶园
- 二类农村宅基地
- 其他园地
- 农村社区服务设施用地
- 乔木林地
- 商业用地
- 竹林地
- 城镇村道路用地
- 灌木林地
- 公用设施用地
- 其他林地
- 公路用地
- 其他草地
- 特殊用地
- 村道用地
- 规划范围
- 社会停车场用地

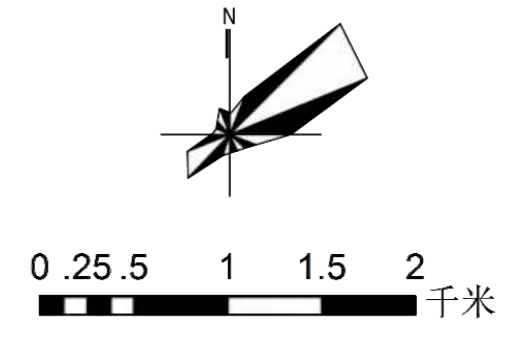
土地利用现状汇总表

类别名称		代码	现状基期年		
			面积(ha)	比重(%)	
非建设用地	耕地	01	119.20	2.88	
	园地	02	17.85	0.43	
	林地	03	3909.18	94.36	
	草地	04	24.61	0.59	
	农业设施建设用地	农村道路 村道用地	060101	9.91	0.24
		设施农用地	0602	0.37	0.01
		陆地水域	17	19.66	0.47
		非建设用地小计	--	4100.78	98.98
城乡建设用地	居住用地	农村宅基地	070302	12.33	0.30
		二类村庄宅基地		0.16	0.00
	商业服务业用地	农村社区服务设施用地	0704	0.16	0.00
		商业用地	090105	11.95	0.29
		城镇村道路用地	1207	0.08	0.00
		交通场站用地 社会停车场用地	120803	1.31	0.03
		公用设施用地	13	0.18	0
	村庄建设用地小计	--	26.01	0.62	
区域建设用地	公路用地	1202	13.04	0.31	
	区域基础设施用地小计	--	13.04	0.31	
其他建设用地	特殊用地	15	3.05	0.07	
	其他建设用地小计	--	3.05	0.07	
	建设用地小计	--	42.10	1.00	
	总计		4142.89	100	

龙泉市宝溪乡高山村村庄规划 (2024-2035)



风玫瑰与比例尺



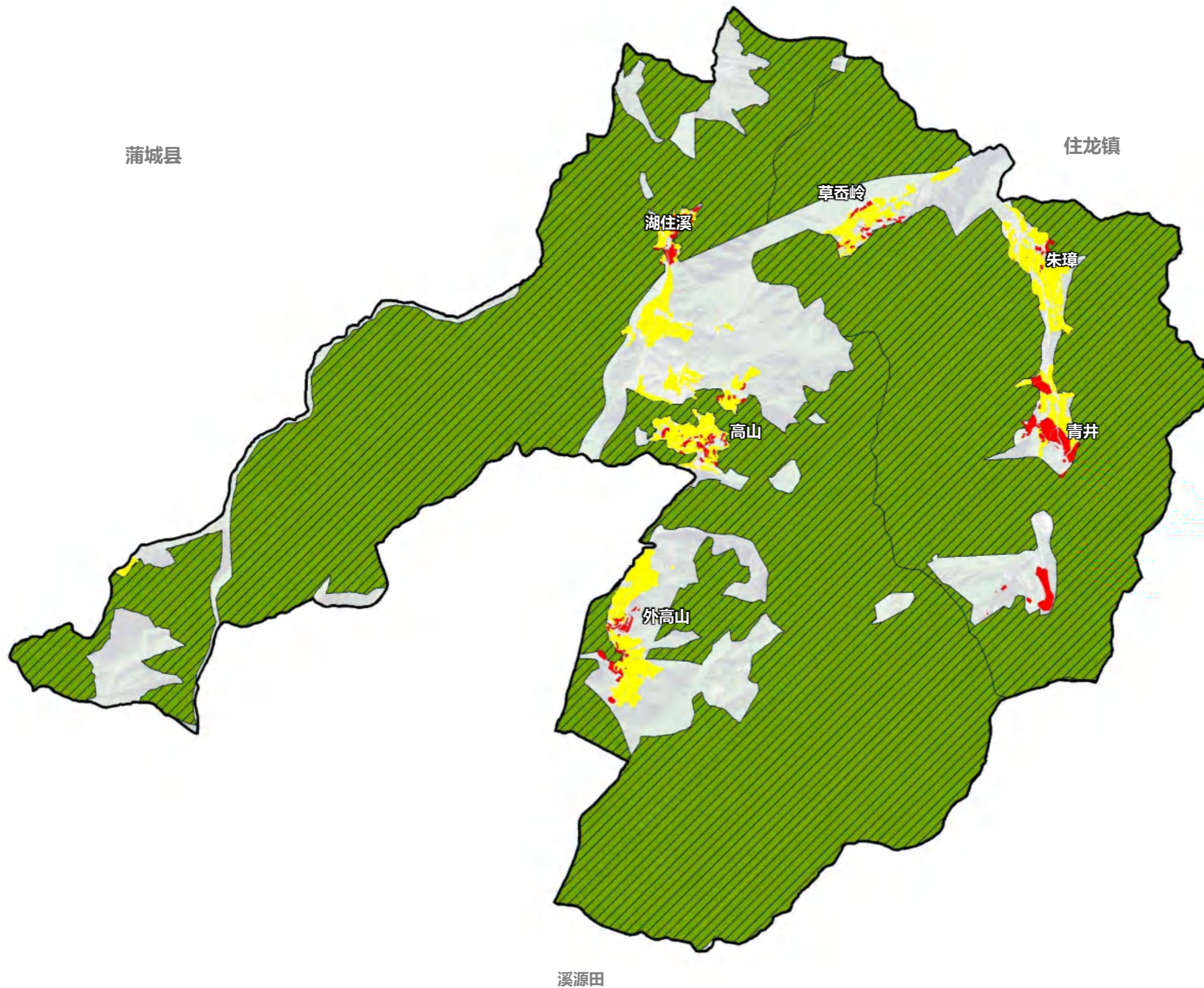
图例

- 水田
- 旱地
- 果园
- 茶园
- 其他园地
- 乔木林地
- 竹林地
- 灌木林地
- 其他林地
- 其他草地
- 村道用地
- 社会停车场用地
- 设施农用地
- 河流水面
- 沟渠
- 二类农村宅基地
- 农村社区服务设施用地
- 商业用地
- 商业用地 (土地流转)
- 城镇村道路用地
- 公用设施用地
- 公路用地
- 特殊用地
- 规划范围

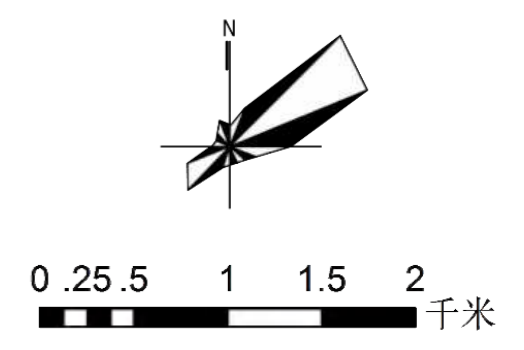
土地利用结构调整表

类别名称	代码	现状目标年				
		面积(ha)	比重(%)			
非建设用地	耕地	01	119.20	2.88		
	园地	02	17.85	0.43		
	林地	03	3909.18	94.36		
	草地	04	24.61	0.59		
	农业设施建设用地	农村道路 村道用地	060101	9.91	0.24	
		设施农用地	0602	0.37	0.01	
	陆地水域	17	19.66	0.47		
	非建设用地小计	--	4100.78	98.98		
	城乡建设用地	村庄建设用地	农村宅基地 二类村庄宅基地	070302	12.33	0.30
			农村社区服务设施用地	0704	0.16	0.00
商业服务业用地		商业用地	090105	11.95	0.29	
城镇村道路用地		1207	0.08	0.00		
交通场站用地		社会停车场用地	120803	1.31	0.03	
公用设施用地		13	0.18	0		
村庄建设用地小计		--	26.01	0.62		
区域建设用地	公路用地	1202	13.04	0.31		
区域建设用地小计	--	13.04	0.31			
其他建设用地	特殊用地	15	3.05	0.07		
	其他建设用地小计	--	3.05	0.07		
建设用地小计	--	42.10	1.00			
总计	--	4142.89	100			

龙泉市宝溪乡高山村庄规划（2024-2035）



风玫瑰与比例尺

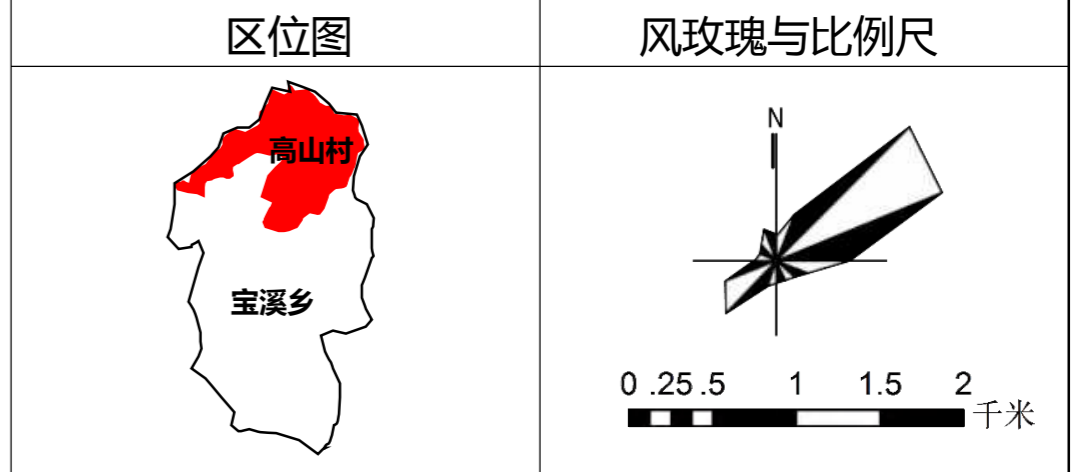
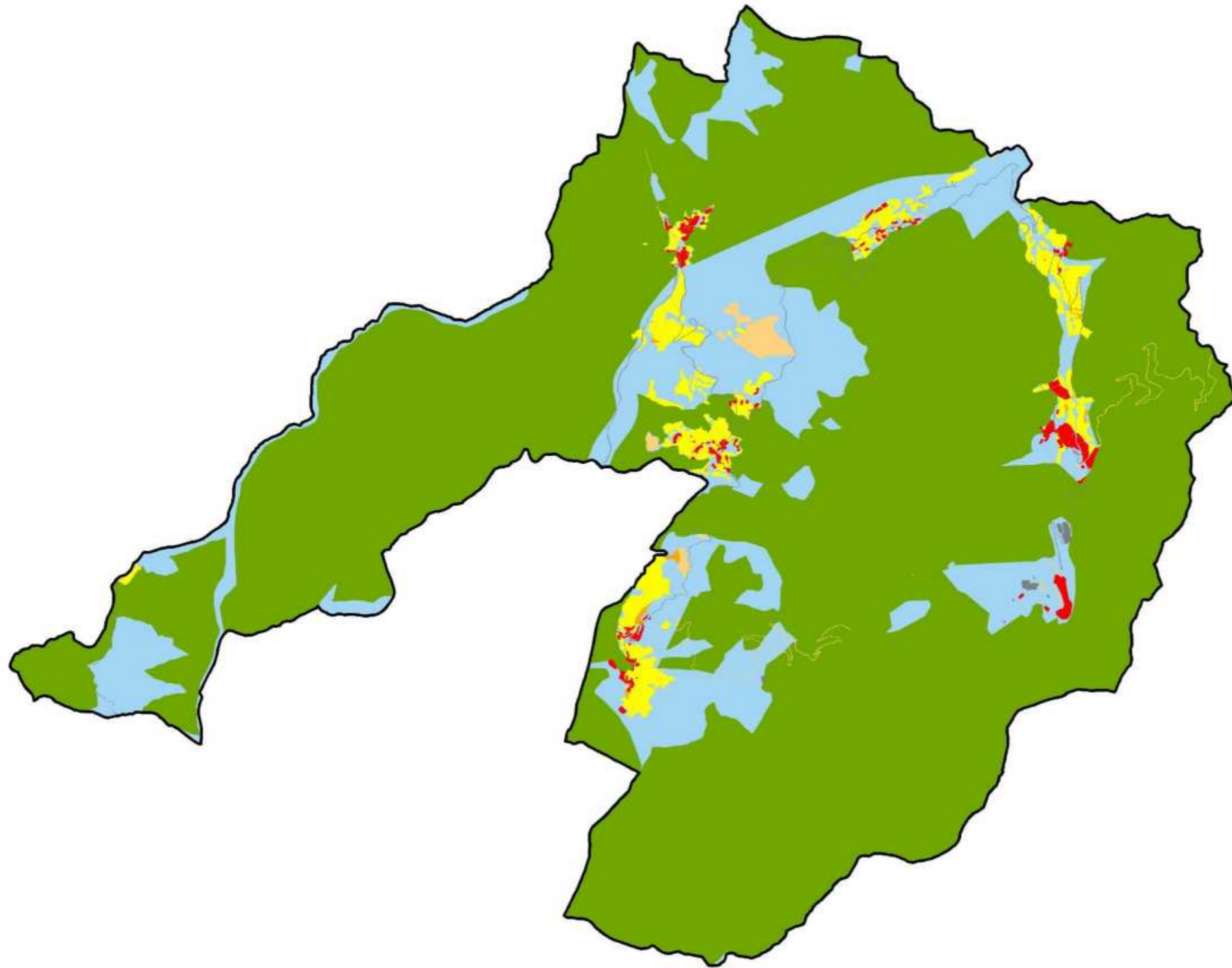


图例

- 永久基本农田保护线
- 生态保护红线
- 村庄建设用地边界线
- 村域范围

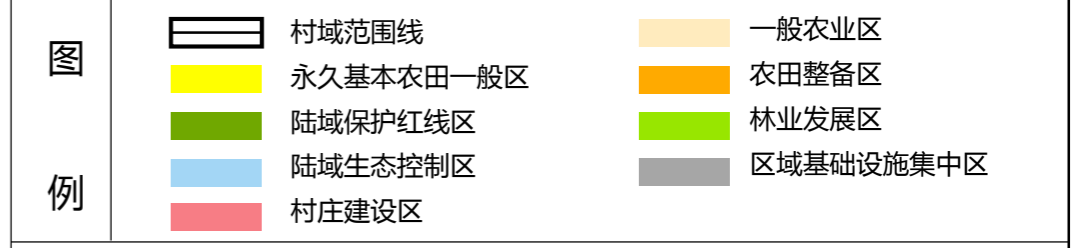
- (1) 永久基本农田**
按照“三区三线”划定成果中划定的永久基本农田范围，高山村现状永久基本农田为113.58公顷，规划确保占补平衡的情况下，确定永久基本农田面积为**114.08公顷**。
- (2) 生态保护红线**
按照“三区三线”划定成果中划定的生态保护红线，高山村规划范围内生态保护红线面积为**3283.18公顷**。
- (3) 城镇开发边界**
本次规划，高山村**不涉及城镇开发边界**。
- (4) 村庄建设用地边界**
按照国家规定的用地标准合理安排各项建设用地，高山村规划确定村庄用地面积为**26.0公顷**。

龙泉市宝溪乡高山村村庄规划 (2024 - 2035)



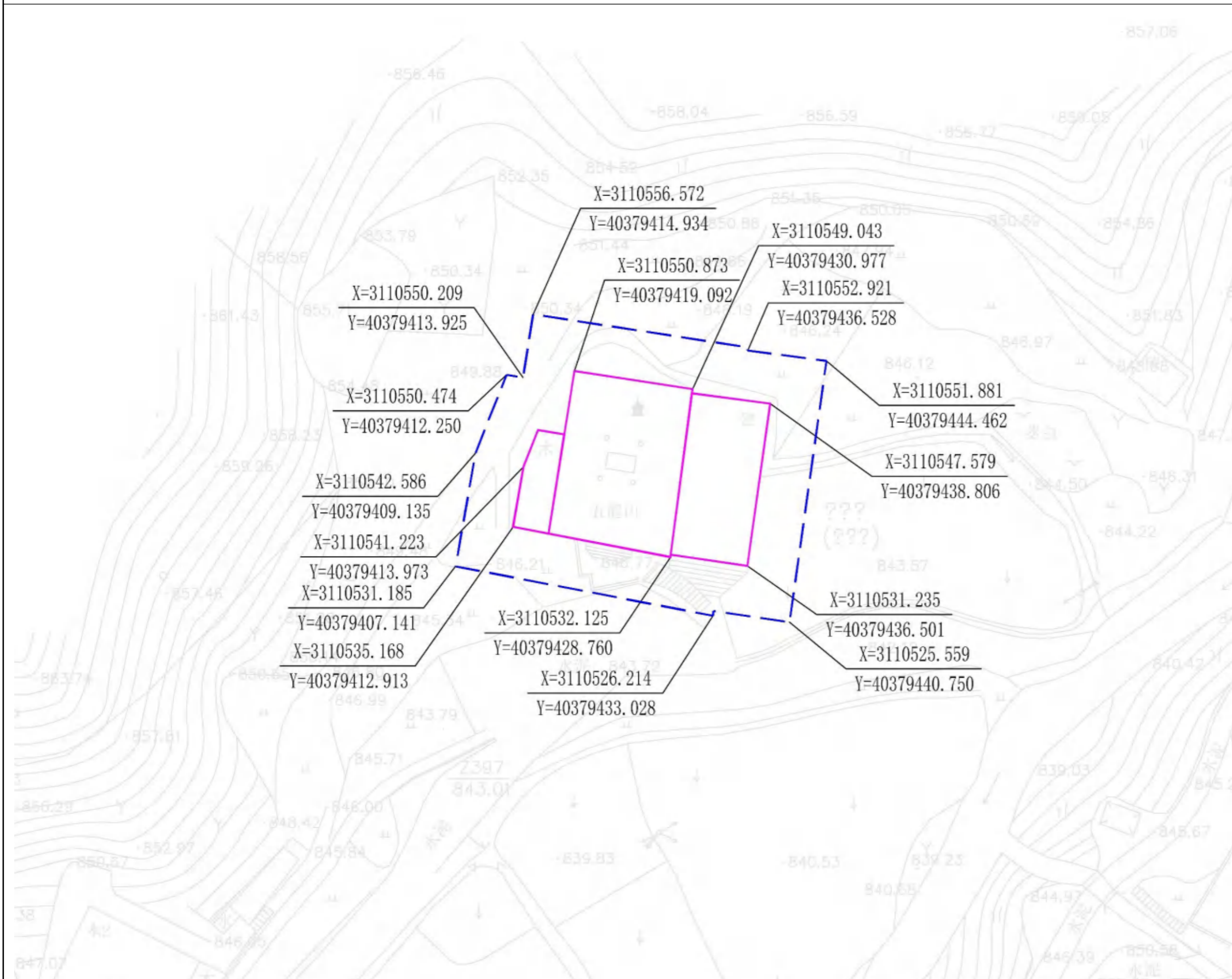
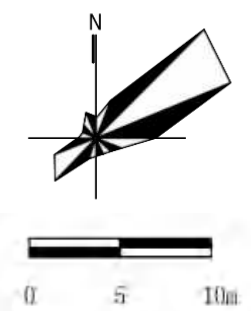
村庄(乡村单元)规划图则参考样式(注:“√”表示允许,“×”表示禁止“○”表示有条件允许)

一级分区	二级分区	规模 (公顷)	比例 (%)	管制要求	建设用地管控			
					新增	保留	用途更改	拆除
农田保护区	永久基本农田一般区	114.08	2.75	农田保护区中的永久基本农田按照《基本农田保护条例》、《浙江省基本农田保护条例》《自然资源部农业农村部关于加强和改进永久基本农田保护工作的通知》等法律法规和文件的要求进行管控。	○	○	○	√
生态保护区	陆域保护红线区	3283.18	79.25	生态保护区内国土空间用途准入、退出按照《关于划定并严守生态保护红线的若干意见》《关于在国土空间规划中统筹划定落实三条控制线的指导意见》《关于在国土空间规划中统筹划定落实三条控制线的实施意见》以及生态保护红线相关法律法规规章进行管控。	×	×	×	√
生态控制区	陆域生态控制区	670.28	16.18	陆域生态控制区内的林地按照《林地保护等级及保护管理措施》Ⅱ级林地的要求进行管控;陆域生态控制区的水域按照《浙江省水域保护办法》第十条规定中重要水域的要求进行管控;陆域生态控制区内的湿地按照《湿地保护管理规定》《浙江省湿地保护条例》的规定进行管控。	○	○	○	√
乡村发展区	村庄建设区	26.01	0.63	对于村庄建设用地和各类配套设施用地,按照人均建设用地指标进行管控,村庄建设不得围出村庄建设用地展边界且必须按已经批准的详细规划实施乡村建设规划许可管理。	○	○	○	○
	一般农业区	29.98	0.72	以一般种植业、牧业等农业发展为主要利用功能导向划定的区域。	○	○	○	√
	农田整备区	3.27	0.08	基本农田整备区作为永久基本农田后备资源原则上只允许作为耕地管控,农转用项目应避开基本农田整备区;提升整备区内土地肥力和联地等级,做到与现有基本农田的地块连片且质量相当;其他管制要求按照永久基本农田内容实施。	×	×	×	√
其他保护利用区	区域基础设施集中区	16.09	0.39	高速铁路、公路等基础设施按照相关规范明确建设控制区相应控制区管制规则与各地类进行叠加。	×	×	×	√



龙泉市宝溪乡高山村村庄规划（2024-2035）

高山村中共浙西南特委中共闽浙边委驻地旧址保护规划图

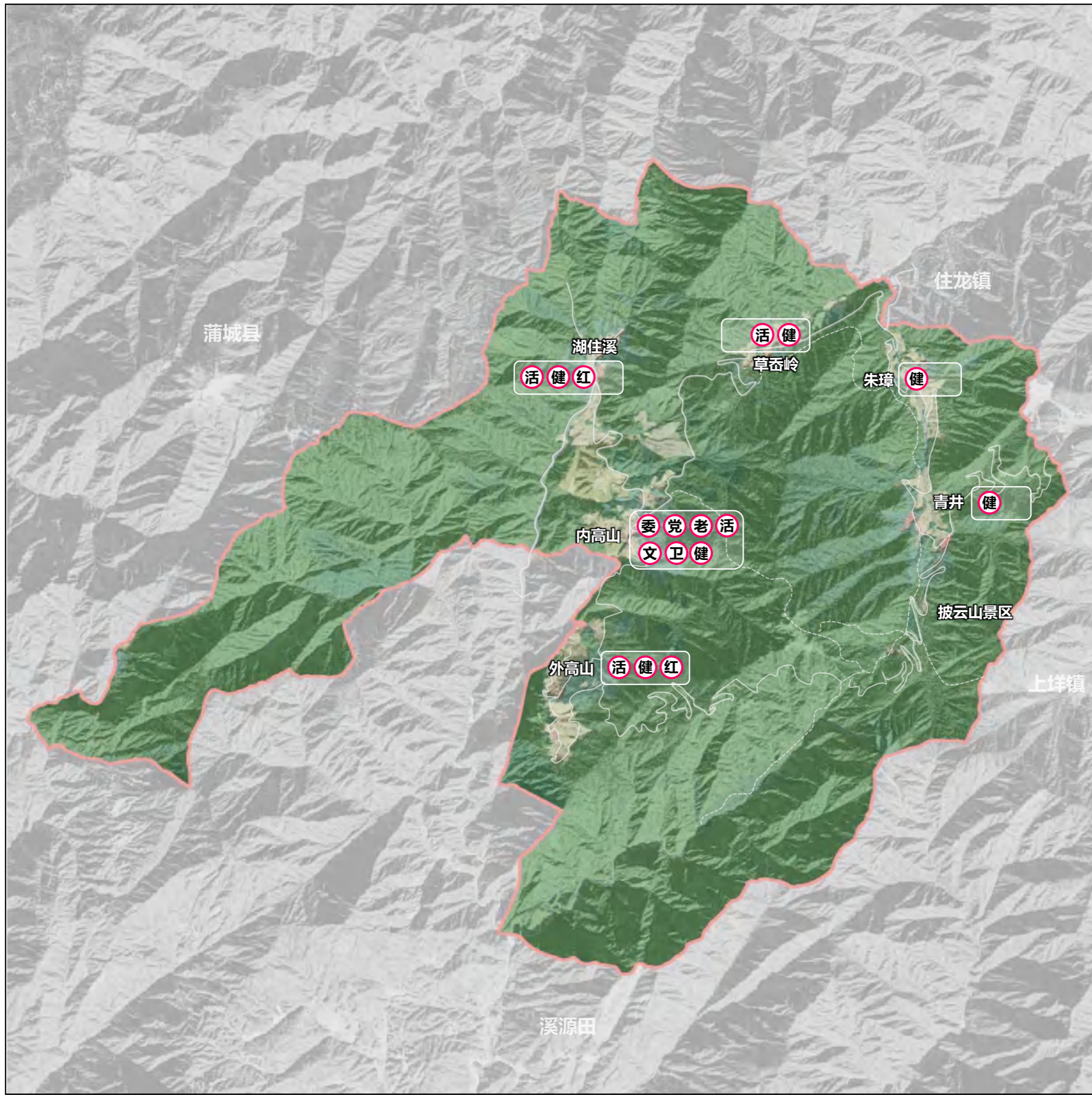


名称	中共浙西南特委中共闽浙边委驻地旧址		
位置	高山村湖住溪自然村	时代	——
公布时间	2023年	类型	第三次全国不可移动文物登录点

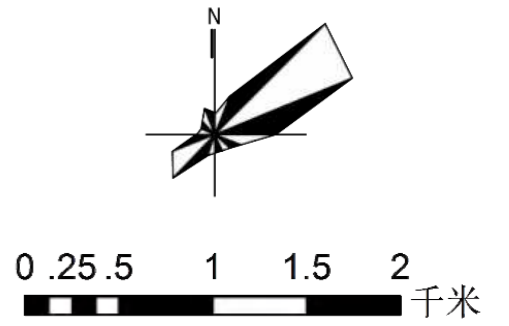
保护原则
原址保护，尽可能减少干预；保护遗址环境；定期实施日常保养；保护现存实物原状与历史信息；注意保护实物遗存、预防灾害侵袭。

- 保护要求**
- 1、保护范围内不得进行与保护对象无关的建设工程，保护区面积370平方米；
 - 2、以保护范围线为基准向四周外扩形成建设控制地带控制范围，建设控制地带面积870平方米；
 - 3、原址保护，并保护遗址环境，非特殊情况不得迁移、拆除；
 - 4、保护现存实物原状与历史信息；
 - 5、确保安全不被污染、烧毁、盗取文物；
 - 6、环境保护区内改建、新建大的项目必须与遗址的保护和宣传相关，形式与风格要与保护对象相协调；
 - 7、建议拟推市级文保点。

龙泉市宝溪乡高山村庄规划（2024-2035）



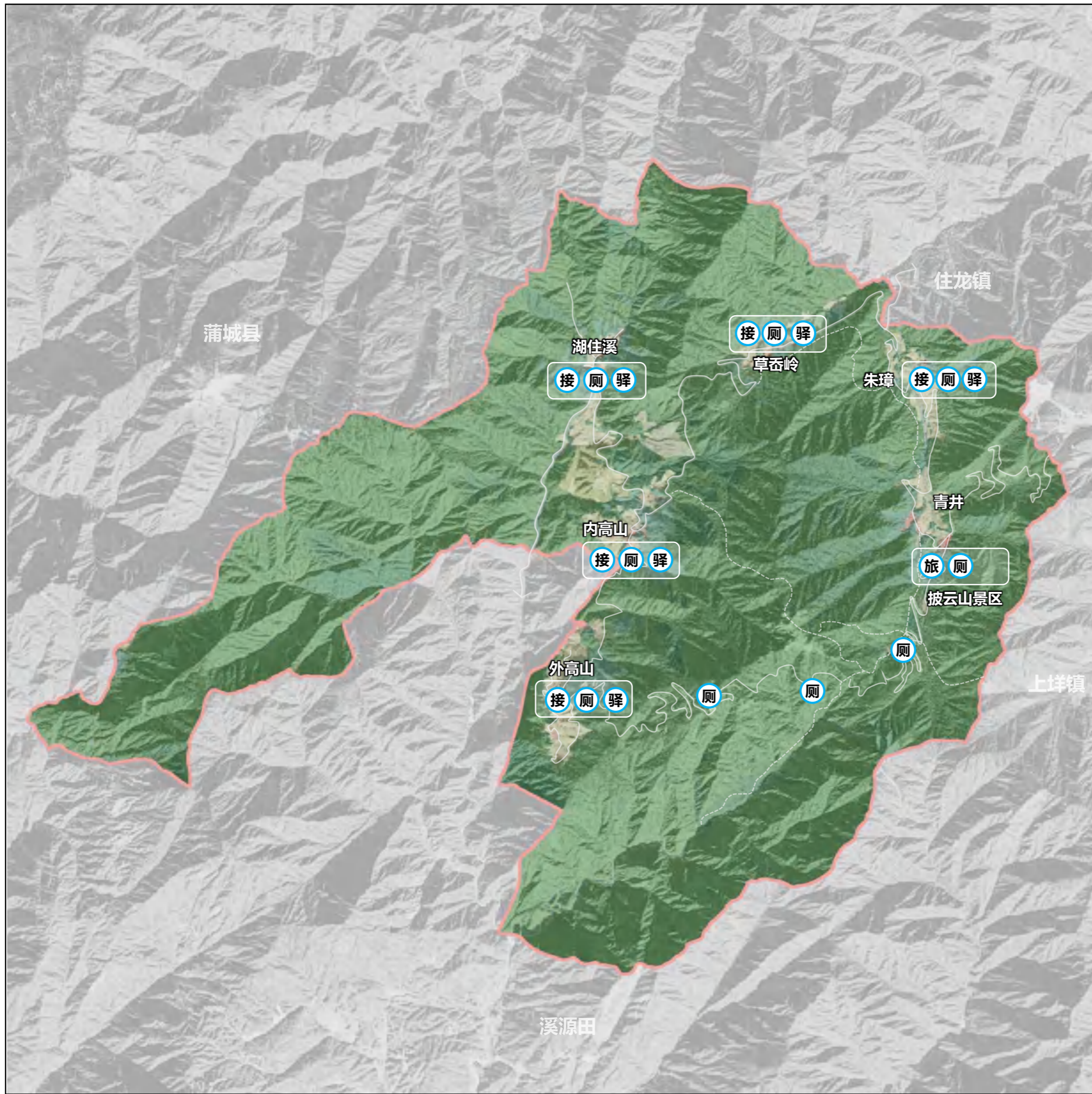
风玫瑰与比例尺



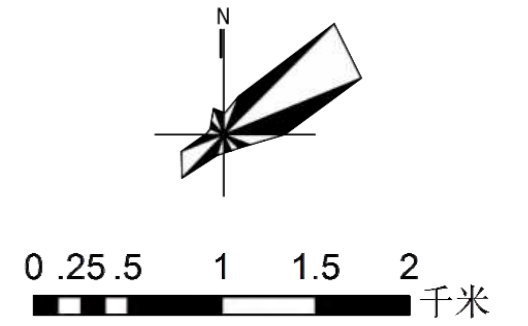
图例

- 村委会
- 党群服务中心
- 居家养老服务中心
- 老年活动中心（点）
- 卫生室
- 文化礼堂
- 健身场地
- 红色文化展示馆
- 村域范围

龙泉水宝溪乡高山村庄规划 (2024-2035)



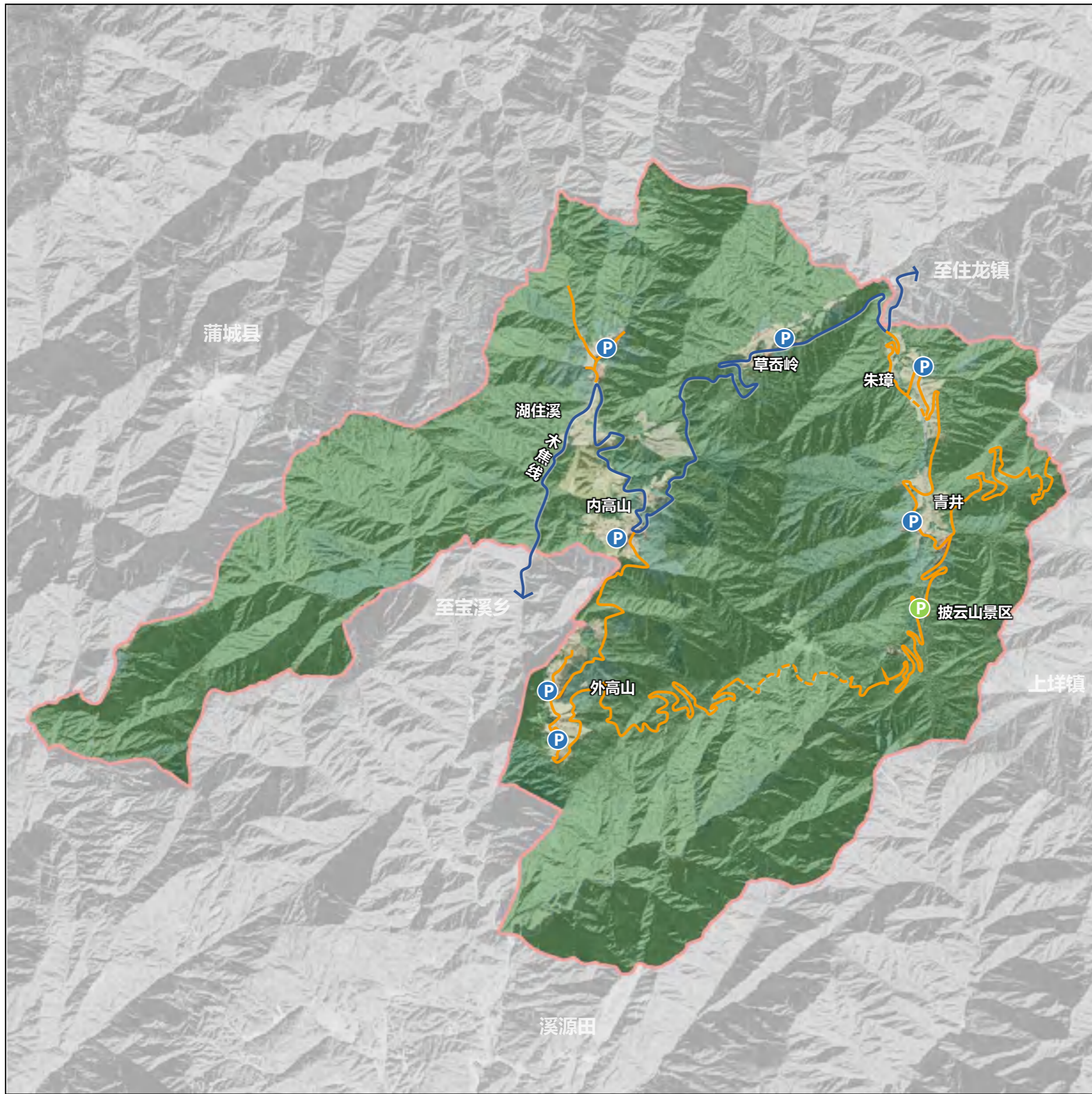
风玫瑰与比例尺



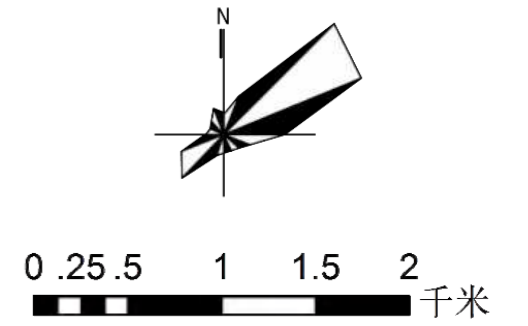
图例

- 综合服务中心
- 旅游接待点
- 公厕
- 骑行驿站
- 村域范围

龙泉水宝溪乡高山村村庄规划(2024-2035)



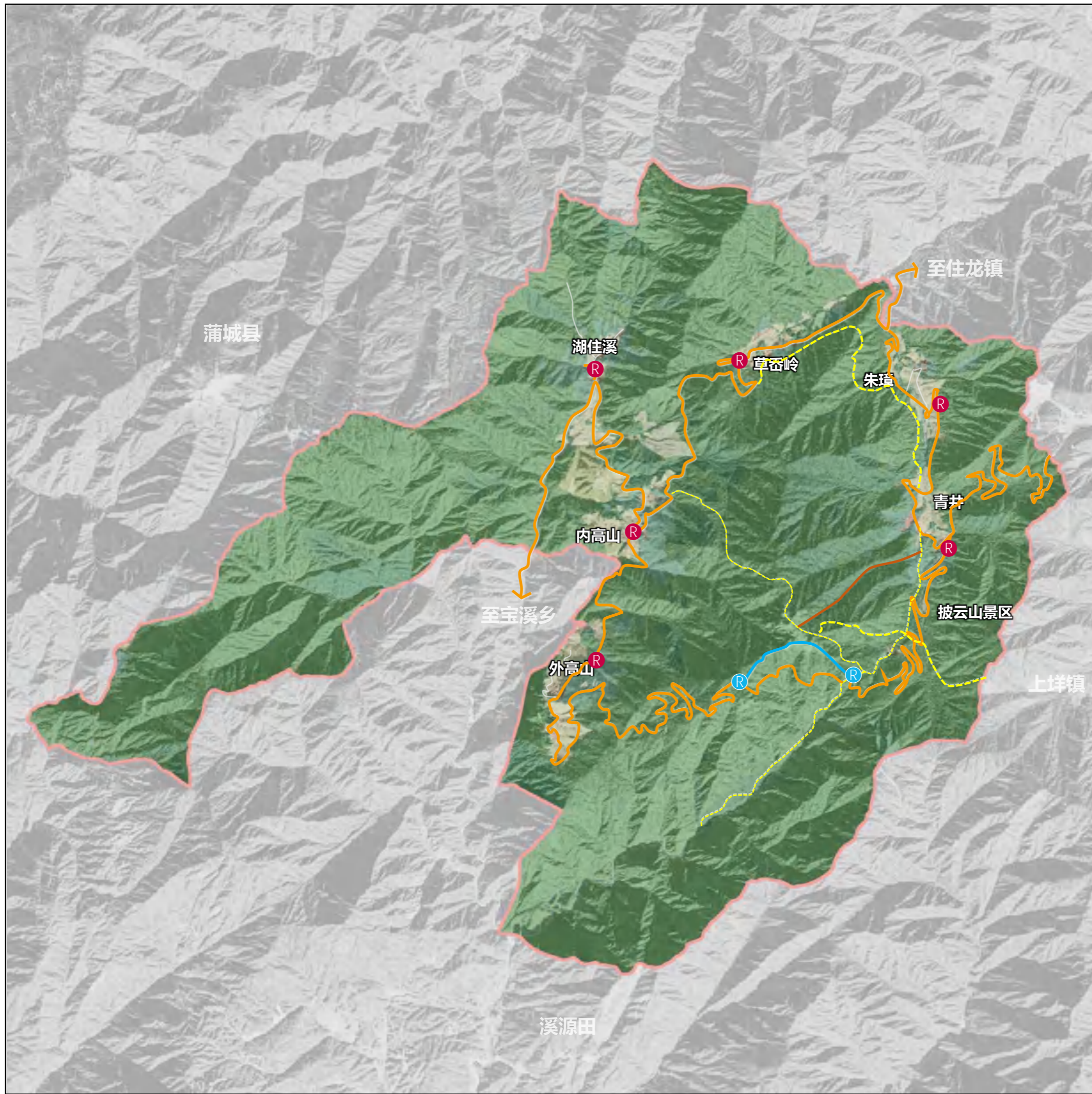
风玫瑰与比例尺



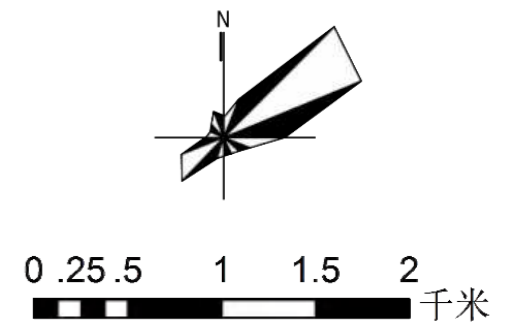
图例

- 对外交通
- 村庄道路
- 新增道路
- 旅游停车场
- 公共停车场
- 村域范围

龙泉市宝溪乡高山村庄规划(2024-2035)



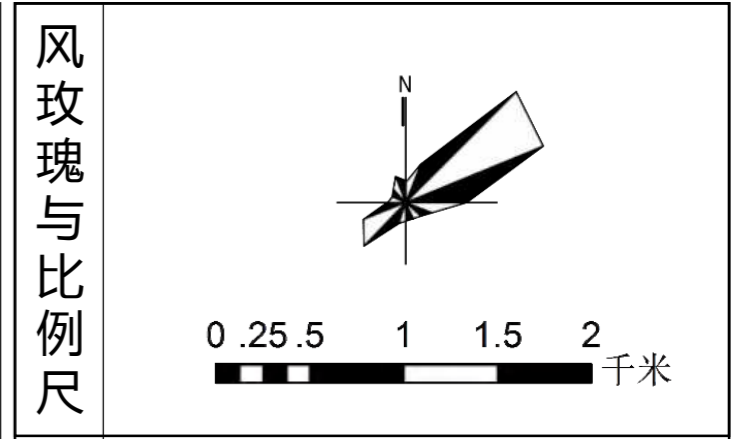
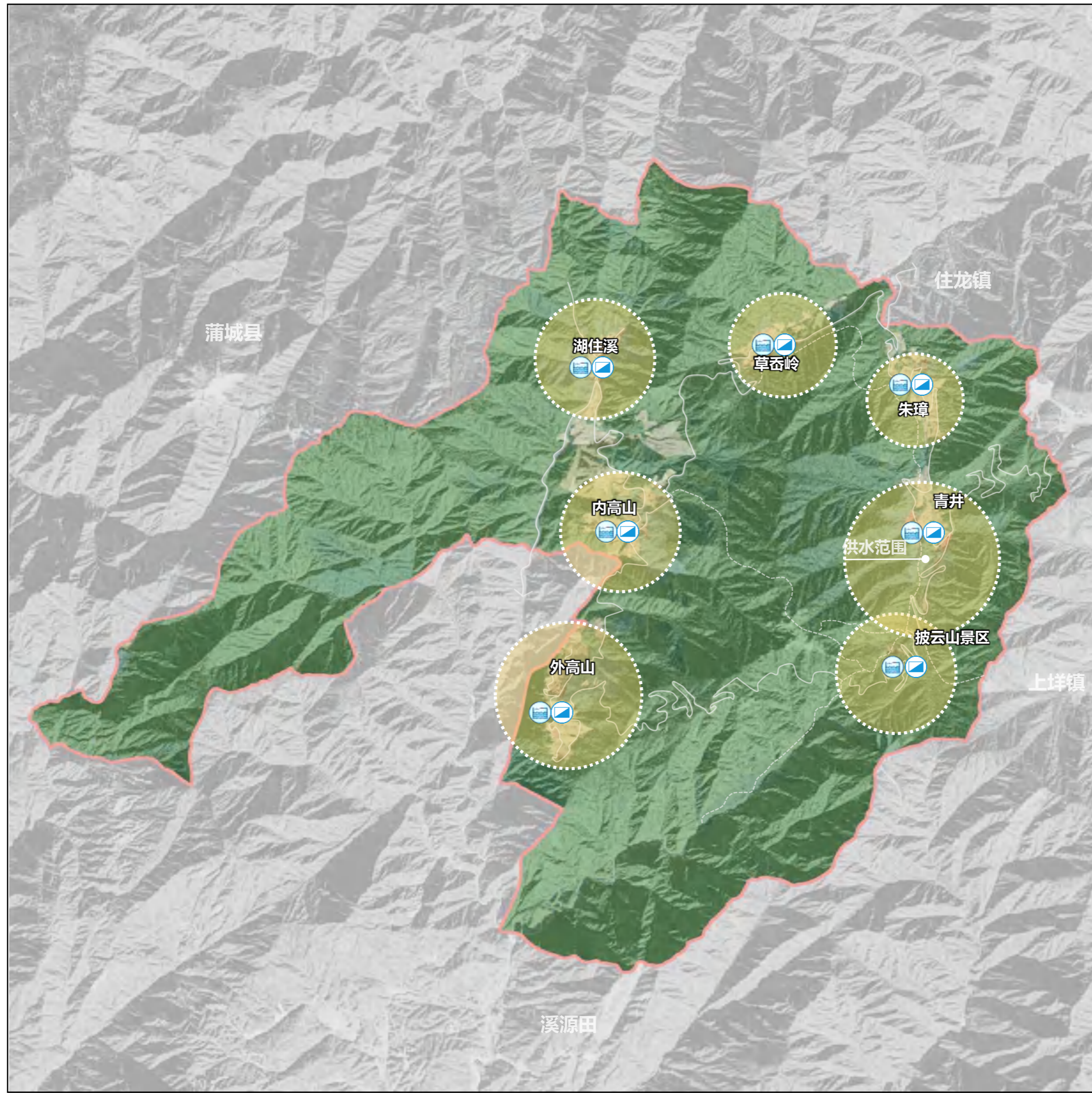
风玫瑰与比例尺



图例

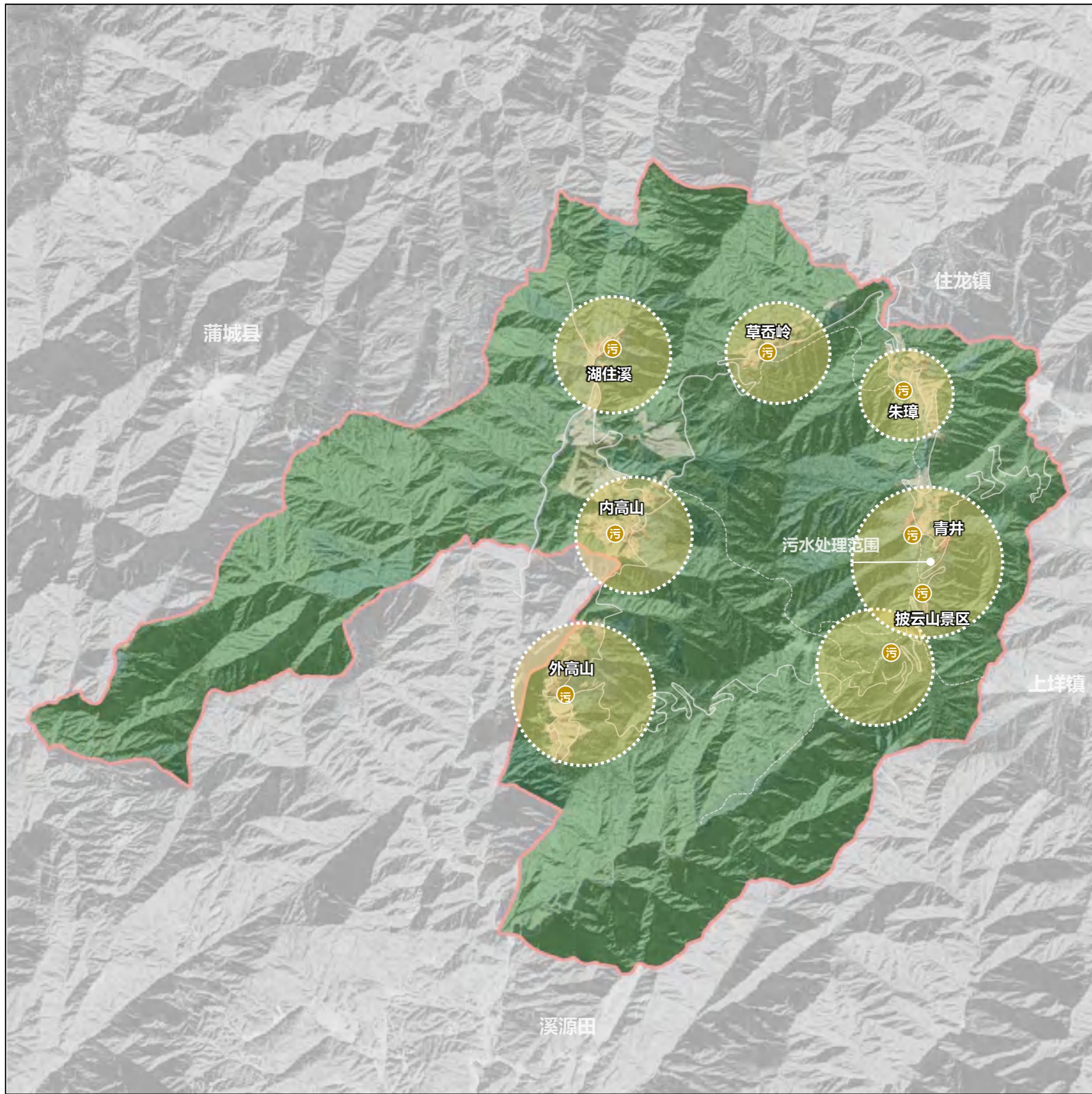
- 登山步道
- 自行车道
- 骑行驿站
- 云端小火车
- 小火车站点
- 单轨滑道
- 村域范围

龙泉水宝溪乡高山村庄规划 (2024-2035)

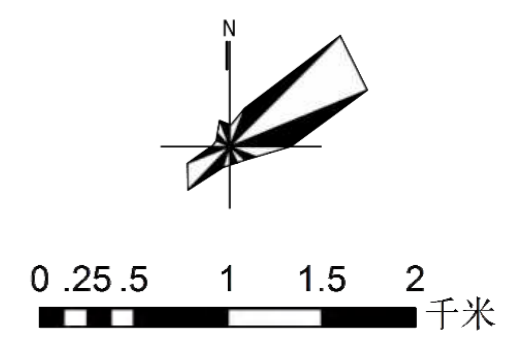


给水工程规划图




龙泉水宝溪乡高山村庄规划(2024-2035)



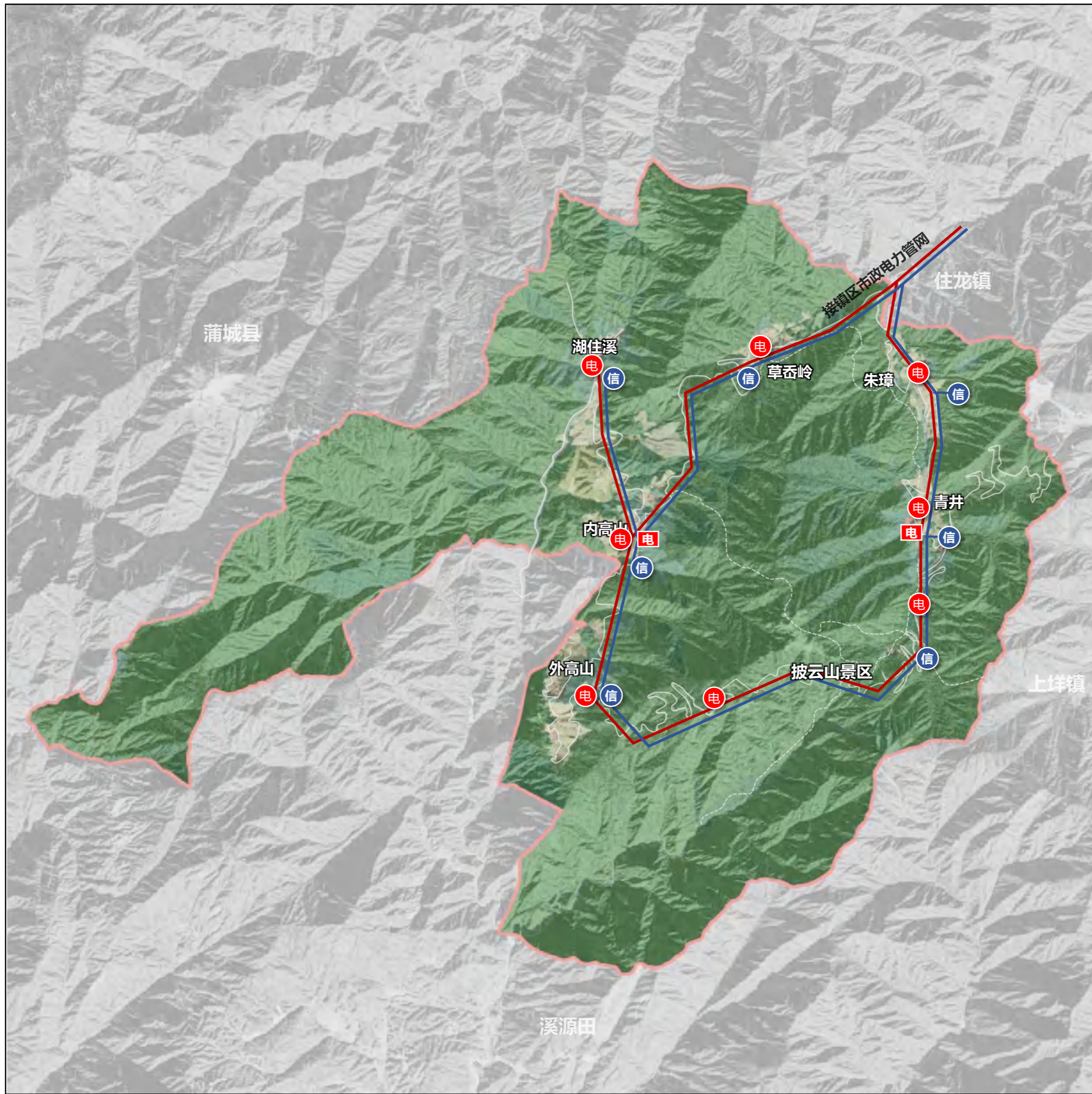
风玫瑰与比例尺



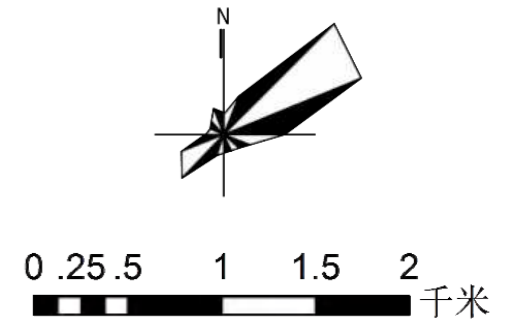
图例

-  污水处理站
-  污水处理范围
-  村域范围

龙泉水宝溪乡高山村庄规划 (2024-2035)



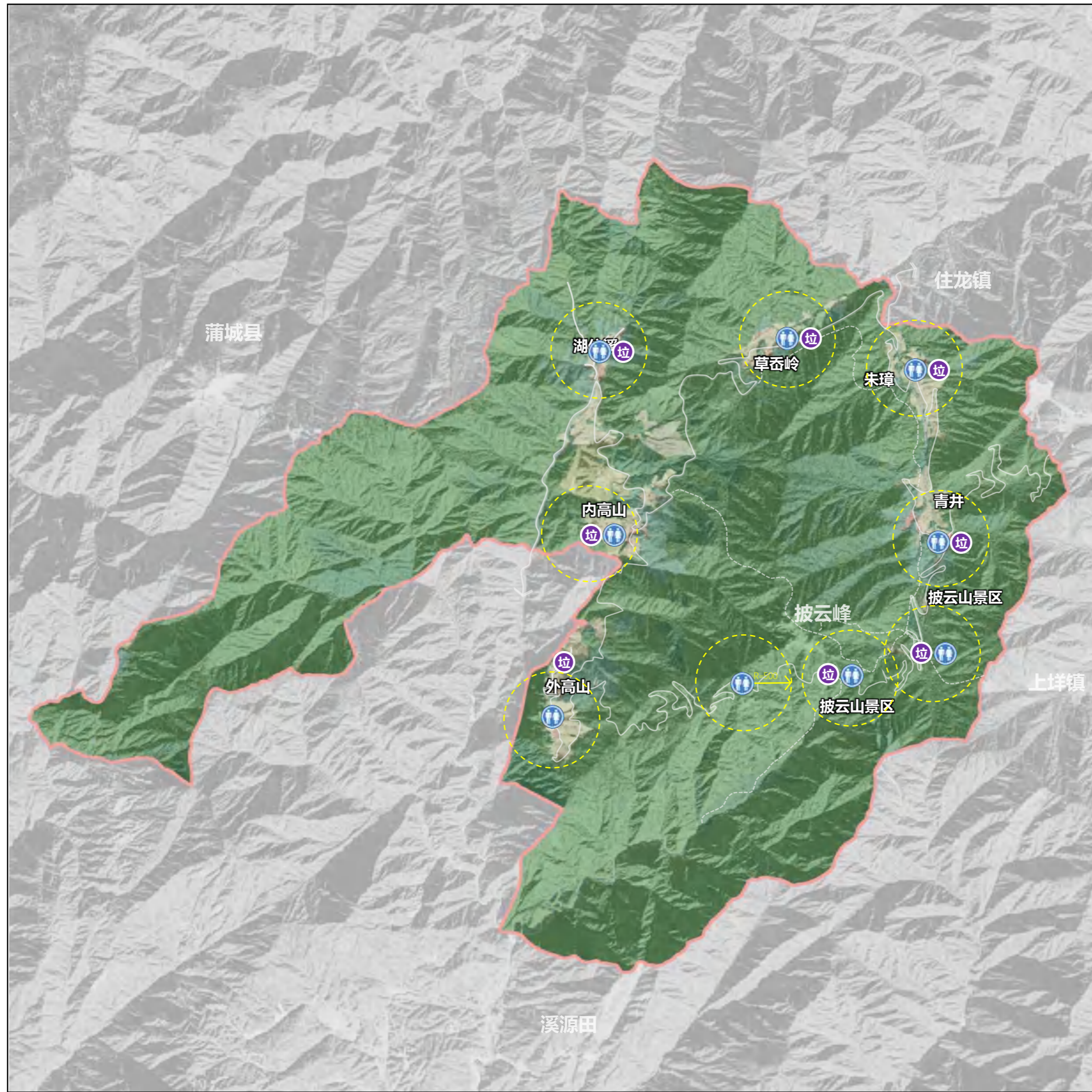
风玫瑰与比例尺



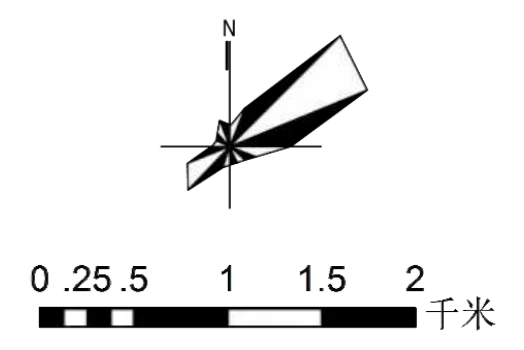
图例

- 电 变电站
- 电 变电箱
- 信 电信交接箱
- 电力电缆线
- 通信电缆线
- 村域范围




龙泉水宝溪乡高山村庄规划（2024-2035）



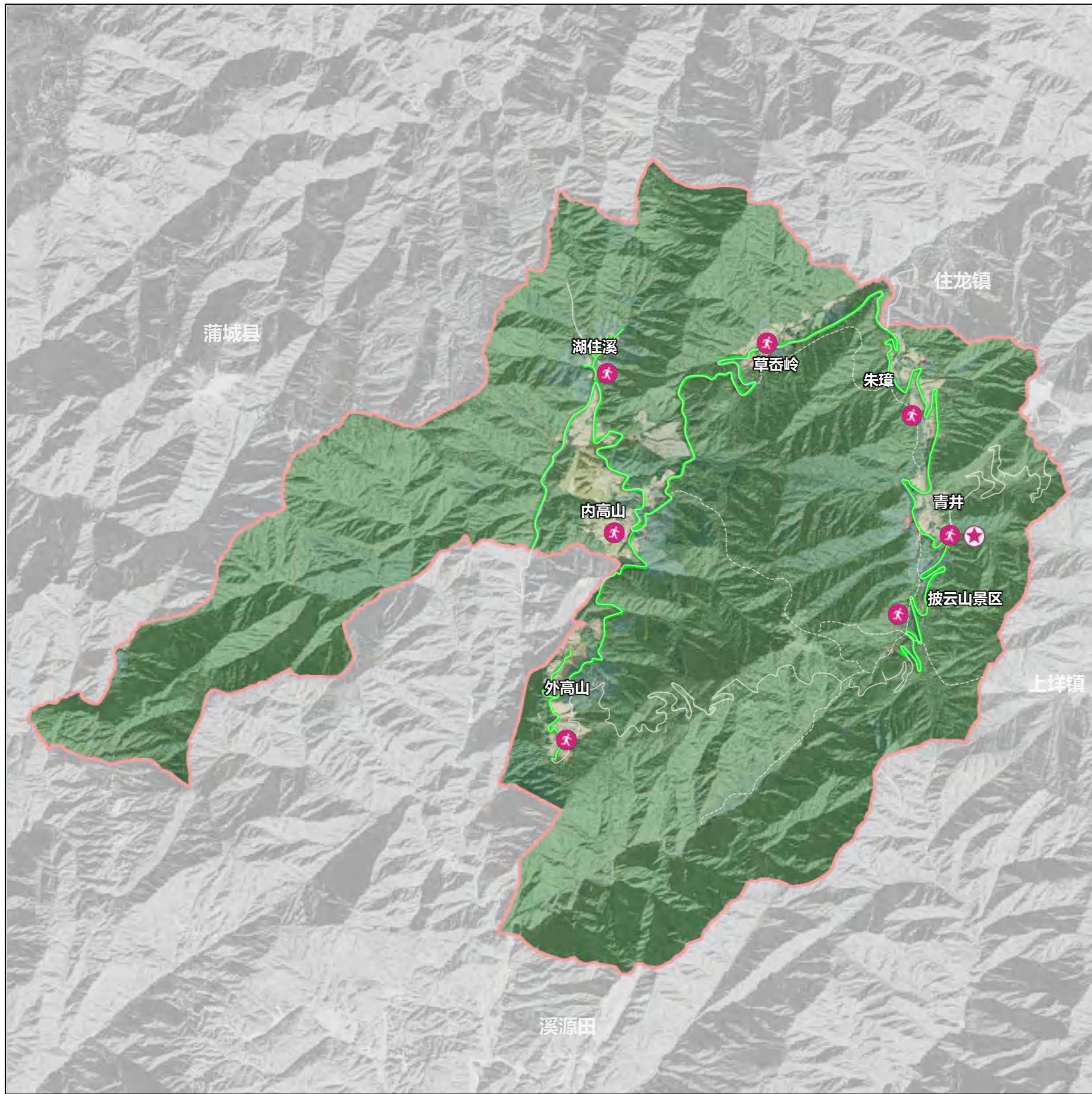
风玫瑰与比例尺



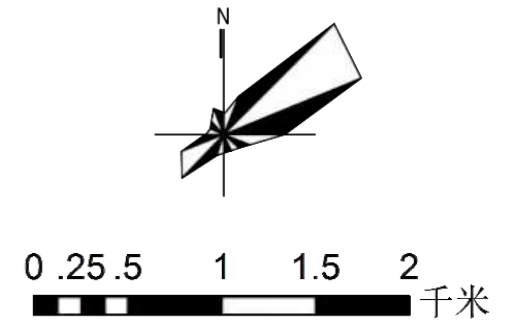
图例

-  公厕
-  垃圾收集点
-  村域范围

龙泉水宝溪乡高山村庄规划(2024-2035)



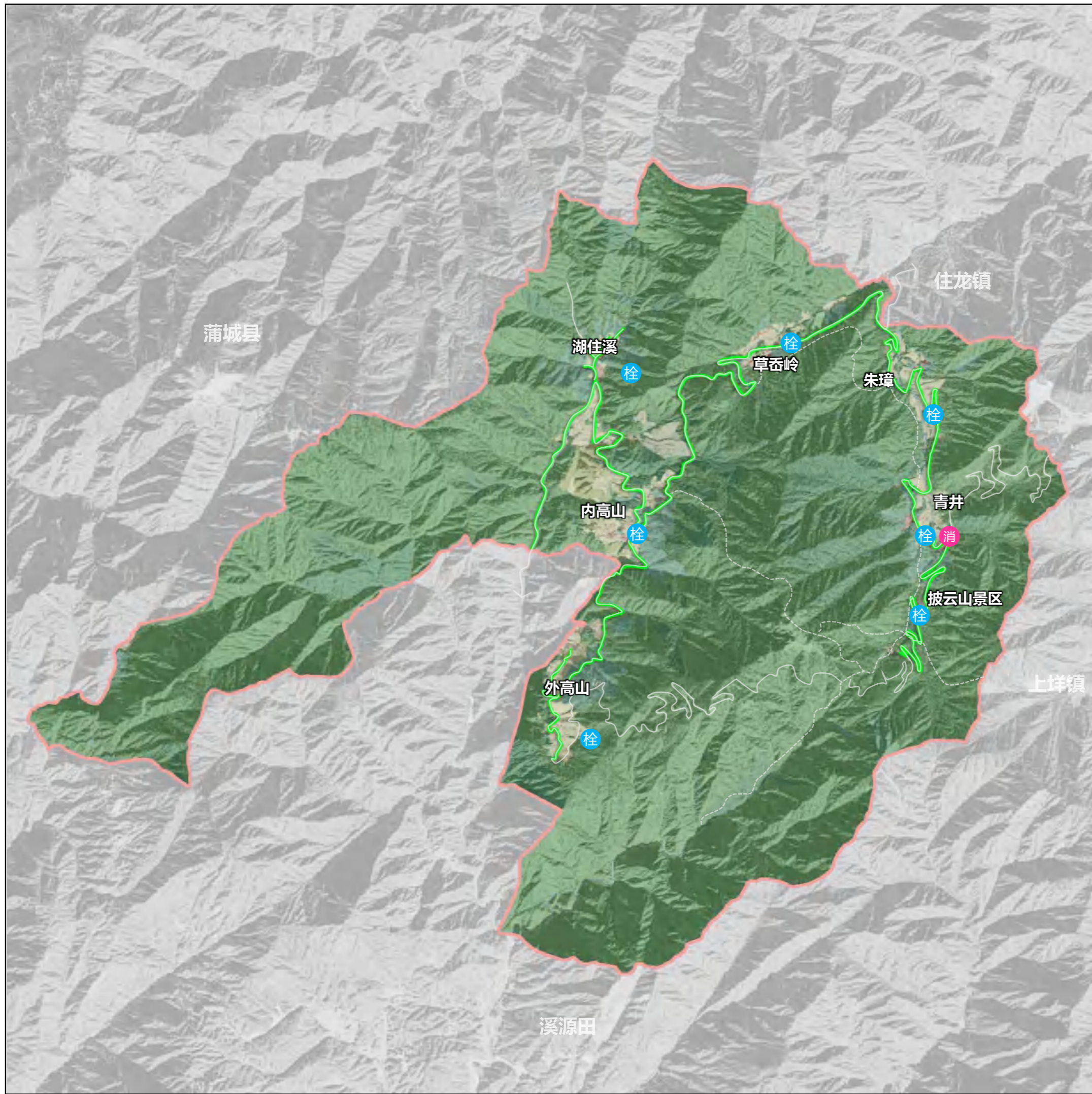
风玫瑰与比例尺



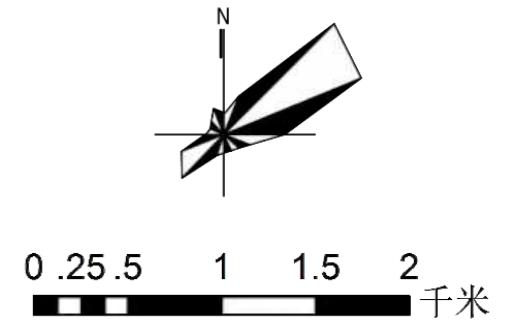
图例

-  应急疏散通道
-  防灾指挥中心
-  应急避难场所
-  村域范围





龙泉水宝溪乡高山村庄规划(2024-2035)



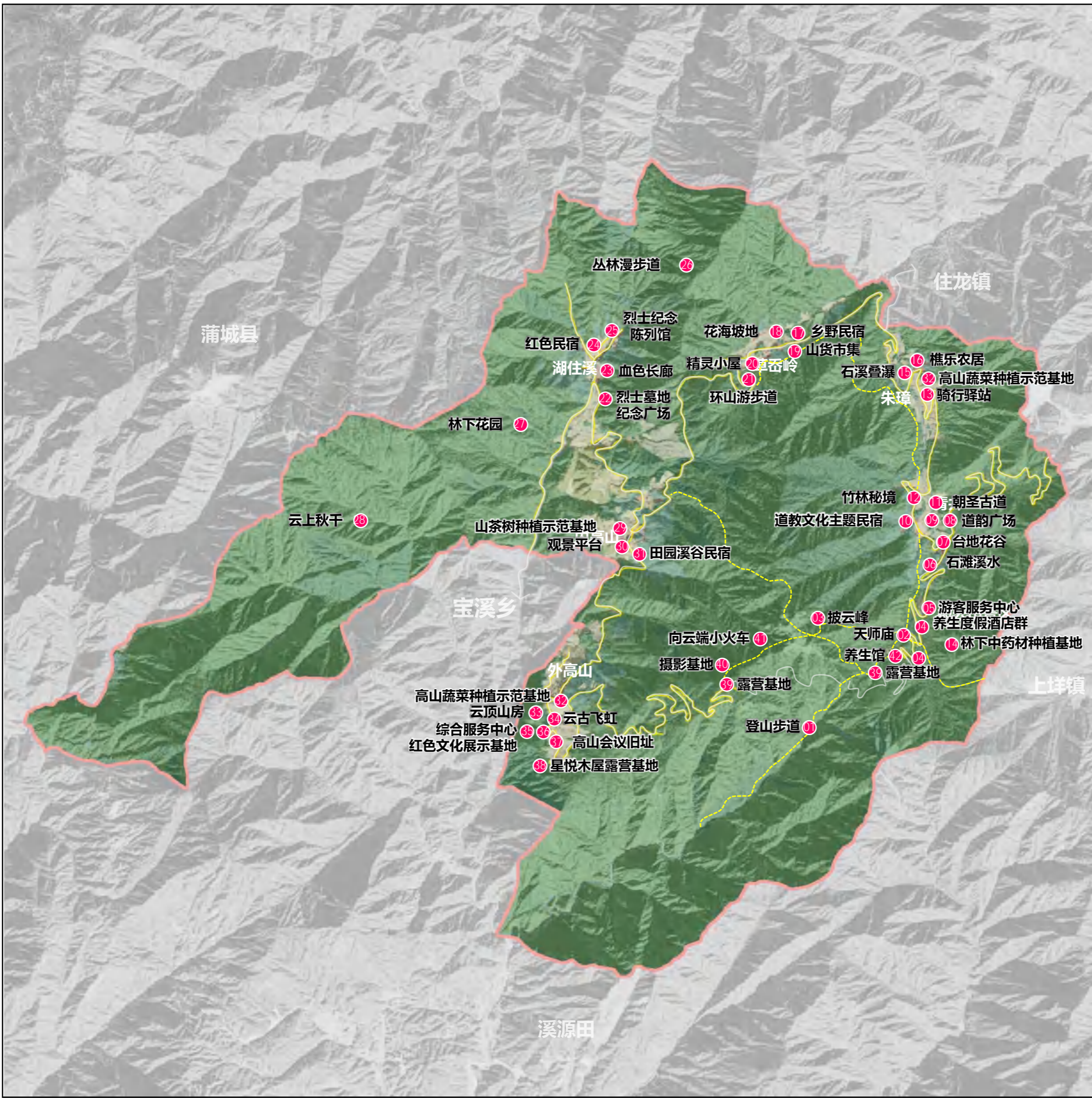
风玫瑰与比例尺



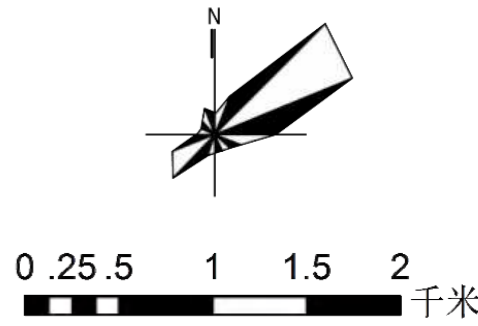
图例

-  应急疏散通道
-  村庄义务消防队
-  消防栓
-  村域范围

龙泉市宝溪乡高山村庄规划 (2024-2035)

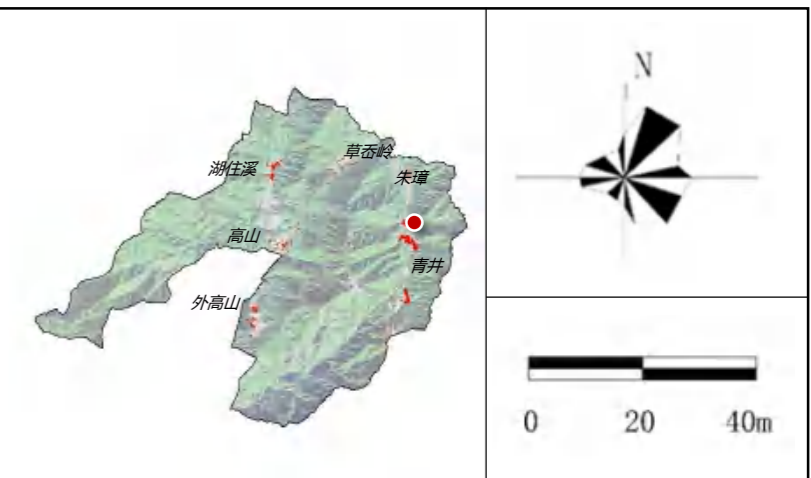
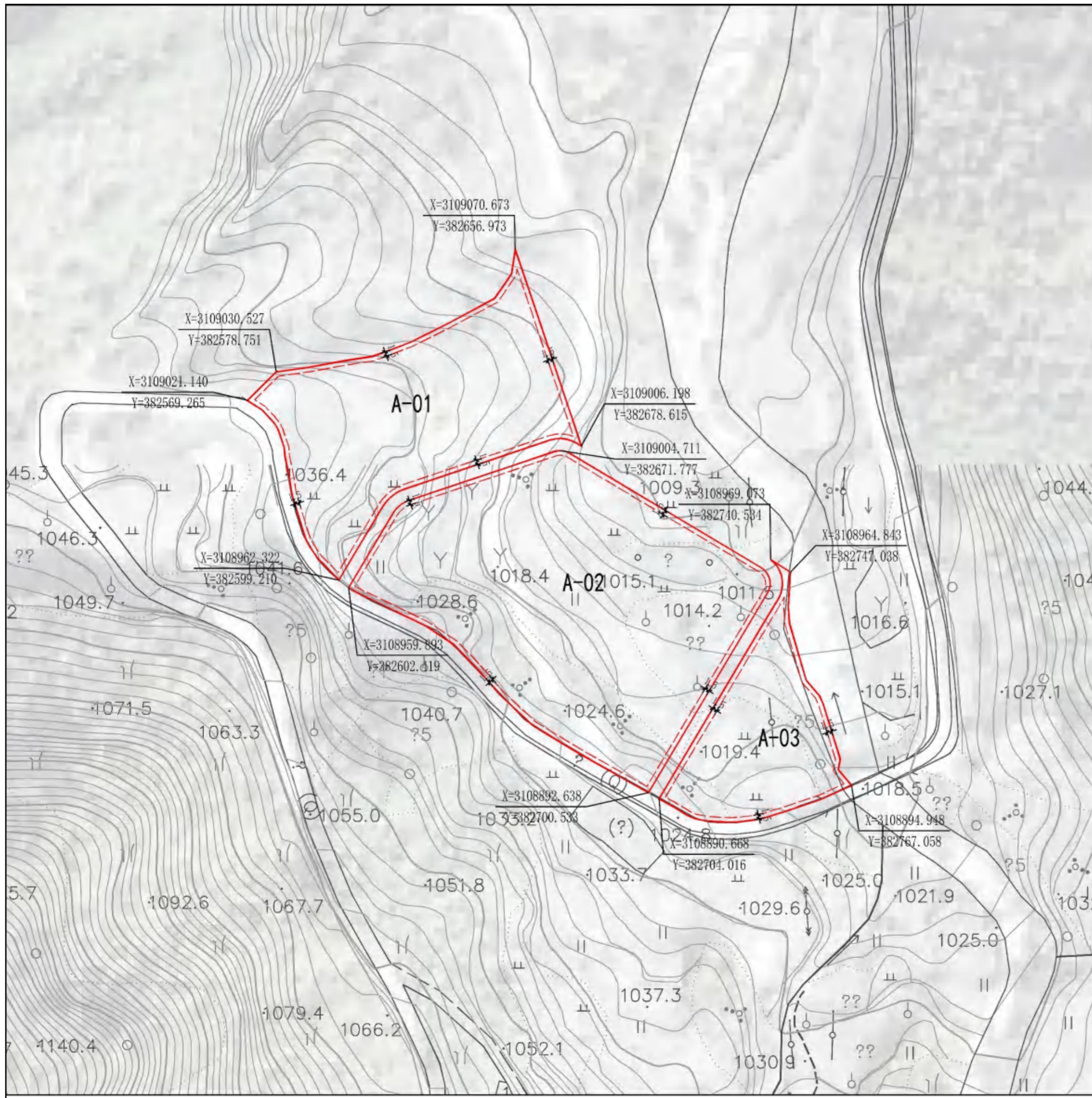


风玫瑰与比例尺



- | | |
|--------------|---------------|
| 01 登山步道 | 26 丛林漫步道 |
| 02 天师庙 | 27 林下花园 |
| 03 披云峰 | 28 云上秋千 |
| 04 养生度假酒店群 | 29 山茶树种植示范基地 |
| 05 游客服务中心 | 30 观景平台 |
| 06 石滩溪水 | 31 田园溪谷民宿 |
| 07 台地花谷 | 32 高山蔬菜种植示范基地 |
| 08 道韵广场 | 33 云顶山房 |
| 09 溪谷营地 | 34 云古飞虹 |
| 10 道教文化主题民宿 | 35 综合服务中心 |
| 11 朝圣古道 | 36 红色文化展示基地 |
| 12 竹林秘境 | 37 高山会议旧址 |
| 13 骑行驿站 | 38 星悦木屋露营地 |
| 14 林下中药材种植基地 | 39 露营地 |
| 15 石溪叠瀑 | 40 摄影基地 |
| 16 樵乐农居 | 41 向云端小火车 |
| 17 乡野民宿 | 42 养生馆 |
| 18 花海坡地 | |
| 19 山货市集 | |
| 20 精灵小屋 | |
| 21 环山游步道 | |
| 22 烈士墓地纪念广场 | |
| 23 血色长廊 | |
| 24 红色民宿 | |
| 25 烈士纪念陈列馆 | |

龙泉市宝溪乡高山村村庄规划 (2024-2035)



规划地块指标控制表

地块编号	用地性质	规定性指标				指导性指标		
		用地规模 (ha)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑高度 (m)	出入口方位	备注
A-01	二类农村宅基地	0.4882	1.0	45	25	14	南	集中安置区
A-02	二类农村宅基地	0.8497	1.0	45	25	14	南	集中安置区
A-03	二类农村宅基地	0.2396	1.0	45	25	14	南	集中安置区

图例	图例		
		地块范围线	
	建筑退让线		尺寸标注
	地块编号		坐标定位

规划条例

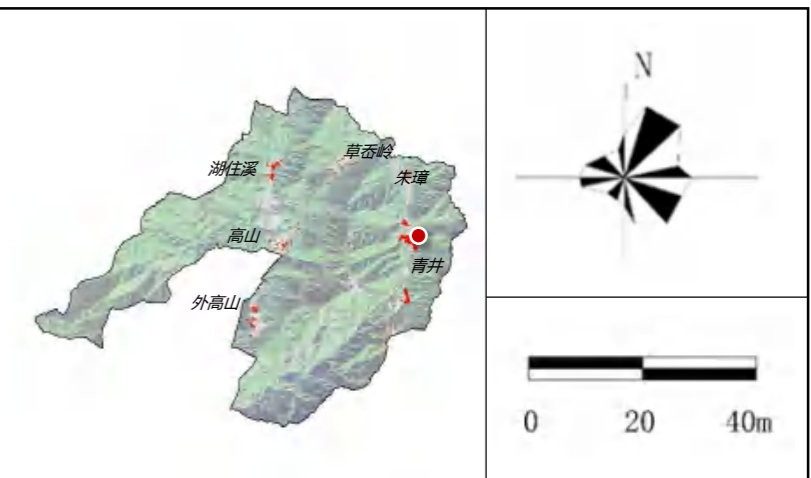
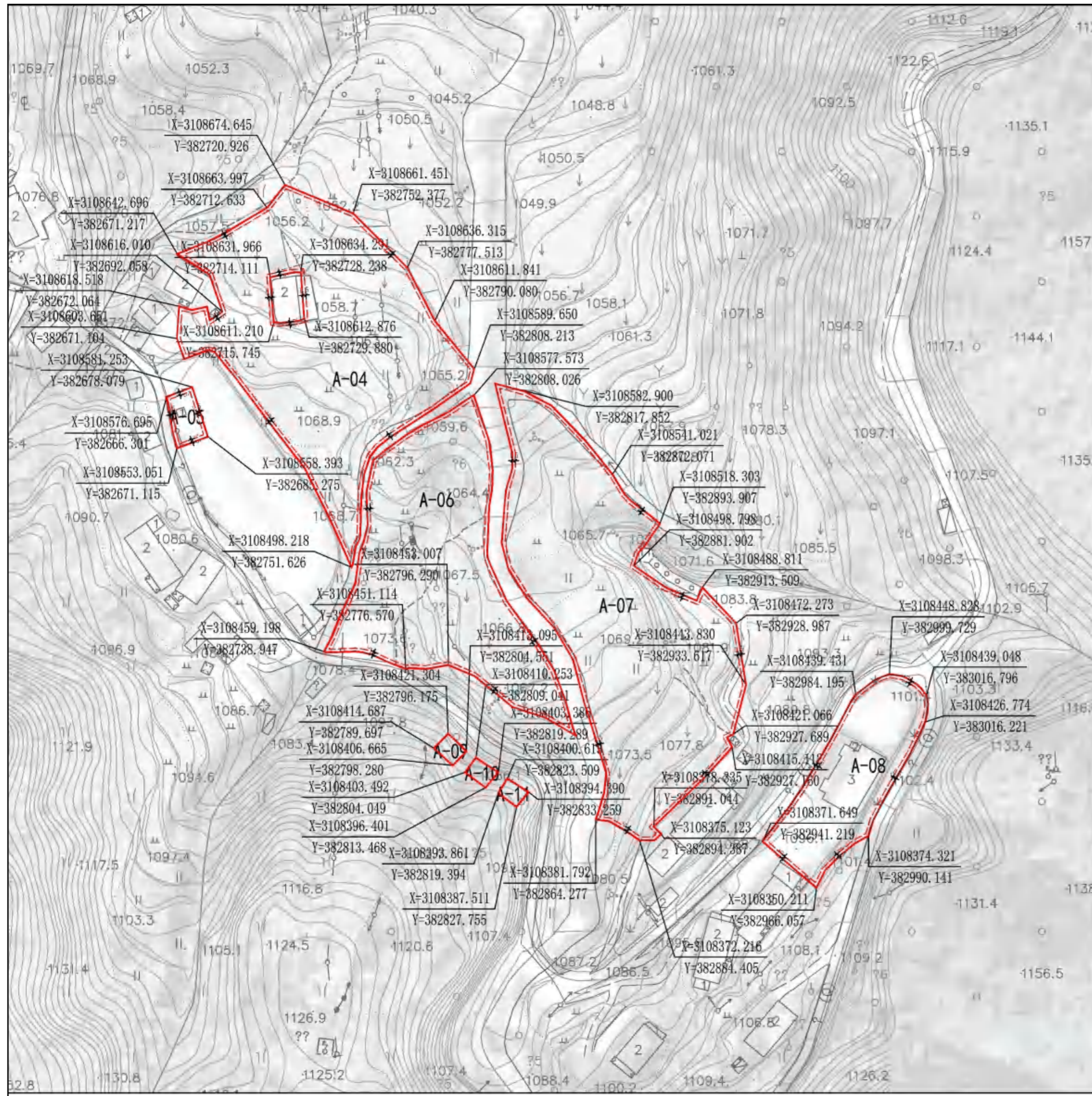
- 1、考虑农村道路宽度、建筑间距等，集中安置地块退让村庄主要道路2.5米，退让村庄次要道路1.5米。
- 2、建筑间距按照《永康市城乡技术管理规定（试行）》控制。
- 3、用地按照《浙江省村庄规划编制技术要点（试行）》（2023.12修订版）

备注

- 1、各地块性质、主要控制指标为以地块为单位开发时的依据，原则上不能更改。
- 2、图中建筑密度、建筑高度控制为上限指标，容积率、绿地率为下限控制。

永康市宝溪乡高山村村庄规划 (2024-2035) 地块图则

龙泉市宝溪乡高山村村庄规划 (2024-2035)



规划地块指标控制表

地块编号	用地性质	规定性指标					指导性指标		备注
		用地规模 (ha)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑高度 (m)	出入口方位		
A-04	商业用地	1.1206	1.0	45	25	14	西	民宿区	
A-05	商业用地	0.0336	-	-	-	-	西	游客接待点	
A-06	商业用地	0.8091	1.0	45	25	14	南	民宿区	
A-07	商业用地	1.1704	1.0	45	25	14	南	民宿区	
A-08	商业用地	0.3378	1.0	45	25	14	南	民宿区	
A-09	商业用地	0.0108	-	-	-	-	北	景观民宿	
A-10	商业用地	0.0105	-	-	-	-	北	景观民宿	
A-11	商业用地	0.0092	-	-	-	-	北	景观民宿	

图例	说明
	地块范围线
	建筑退让线
	地块编号
	地块出入口
	尺寸标注
	坐标定位

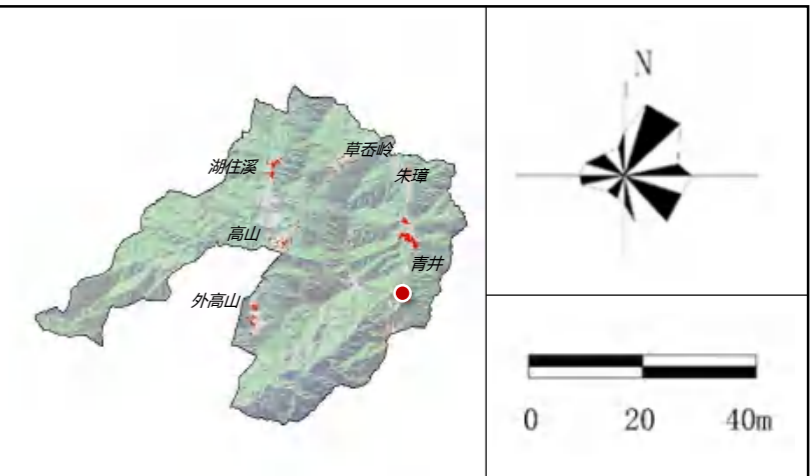
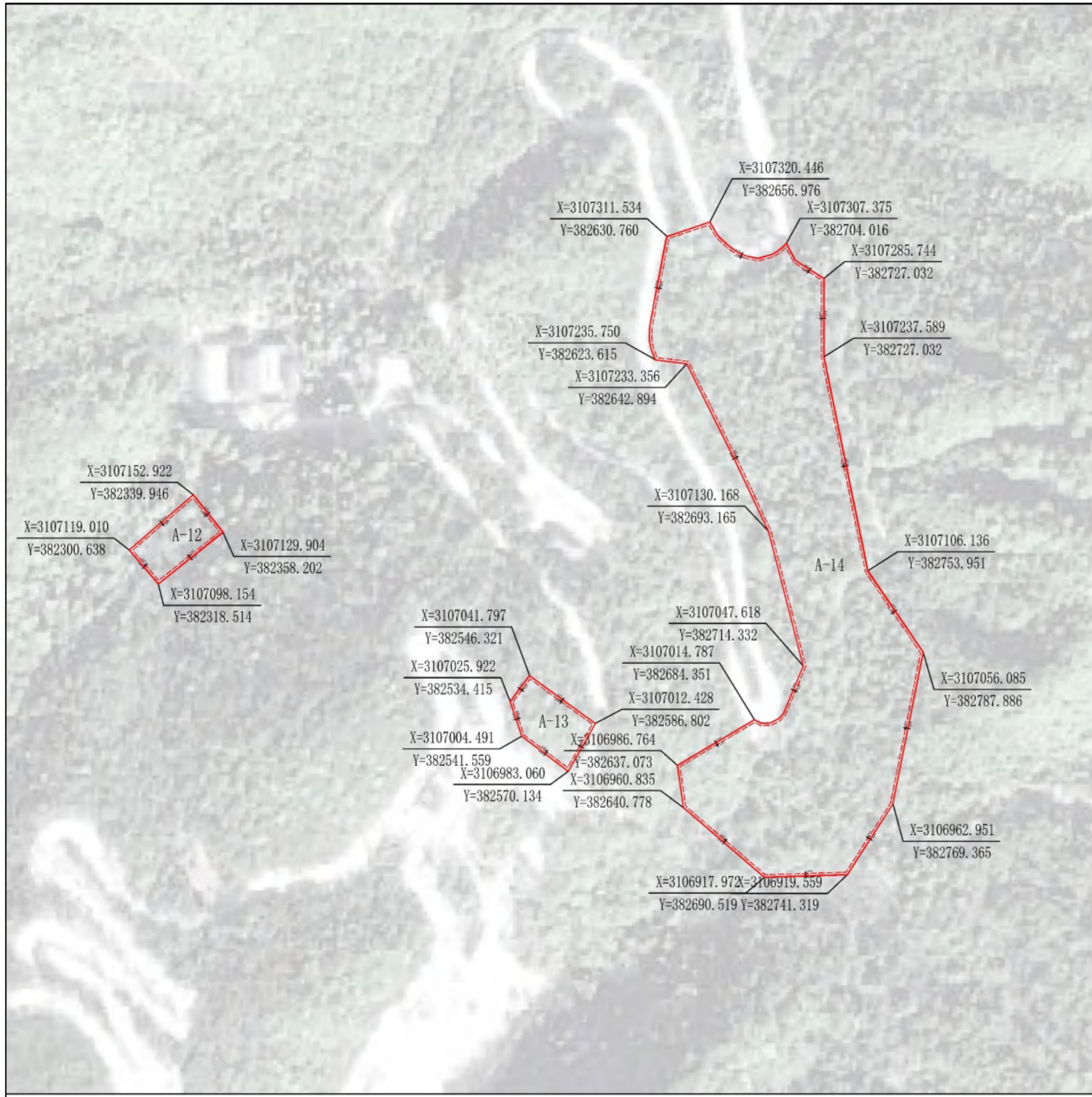
规划条例

- 1、考虑农村道路宽度、建筑间距等，集中安置地块退让村庄主要道路2.5米，退让村庄次要道路1.5米。
- 2、建筑间距按照《永康市城乡技术管理规定（试行）》控制。
- 3、用地按照《浙江省村庄规划编制技术要点（试行）》（2023.12修订版）

备注

- 1、各地块性质、主要控制指标为以地块为单位开发时的依据，原则上不能更改。
- 2、图中建筑密度、建筑高度控制为上限指标，容积率、绿地率为下限控制。

龙泉市宝溪乡高山村村庄规划 (2024-2035)



规划地块指标控制表

规定性指标						指导性指标		
地块编号	用地性质	用地规模 (ha)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑高度 (m)	出入口方位	备注
A-12	商业用地	0.1460	-	-	-	-	北	景区配套设施
A-13	商业用地	0.1608	-	-	-	-	南	景区配套设施
A-14	商业用地	3.0730	1.0	45	25	14	西	景区配套设施



图例

	地块范围线		地块出入口
	建筑退让线		尺寸标注
	地块编号		坐标定位

规划条例

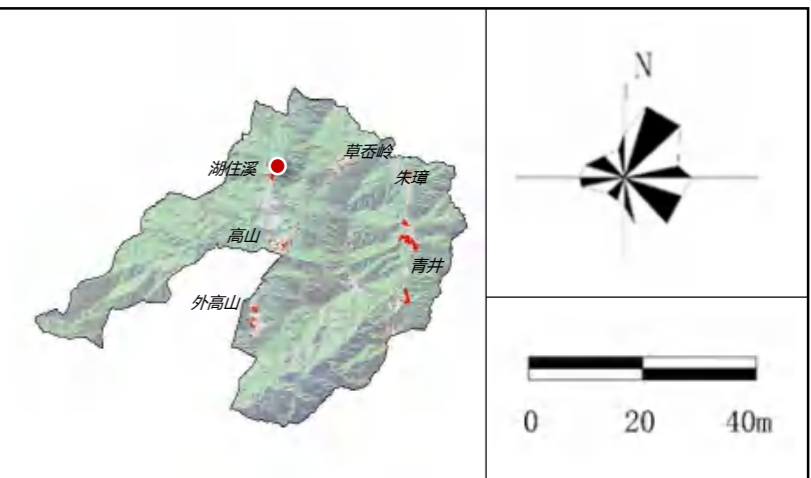
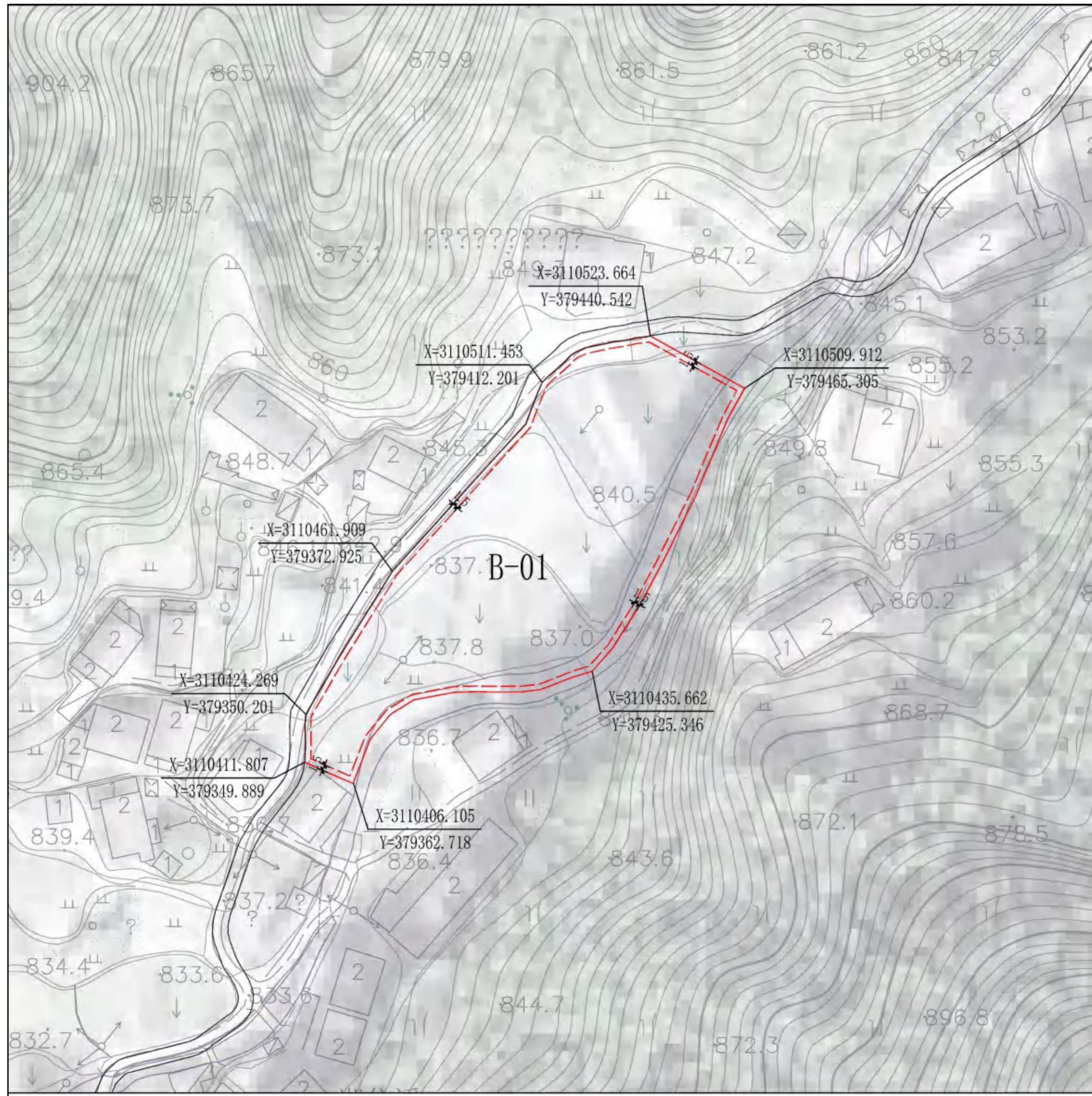
- 考虑农村道路宽度、建筑间距等，集中安置地块退让村庄主要道路2.5米，退让村庄次要道路1.5米。
- 建筑间距按照《永康市城乡技术管理规定（试行）》控制。
- 用地按照《浙江省村庄规划编制技术要点（试行）》（2023.12修订版）

备注

- 各地块性质、主要控制指标为以地块为单位开发时的依据，原则上不能更改。
- 图中建筑密度、建筑高度控制为上限指标，容积率、绿地率为下限控制。

永康市宝溪乡高山村村庄规划 (2024-2035) 地块图则

龙泉市宝溪乡高山村村庄规划 (2024-2035)



规划地块指标控制表

地块编号	用地性质	规定性指标				指导性指标		
		用地规模 (ha)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑高度 (m)	出入口方位	备注
B-01	商业用地	0.5928	1.0	45	25	14	西	红色文化展示区

图例	图例		
		地块范围线	
	建筑退让线		尺寸标注
	地块编号		坐标定位

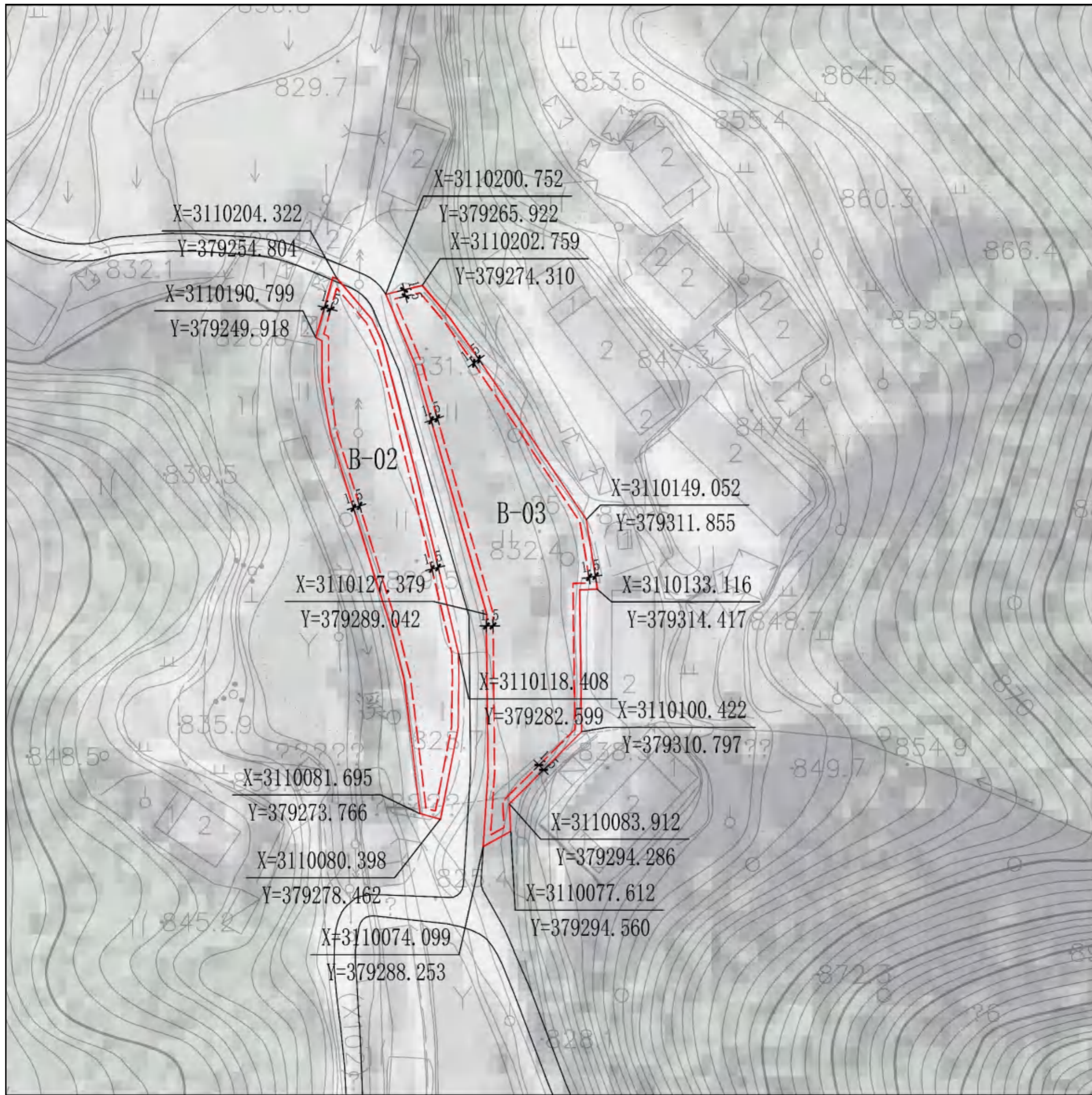
规划条例

- 1、考虑农村道路宽度、建筑间距等，集中安置地块退让村庄主要道路2.5米，退让村庄次要道路1.5米。
- 2、建筑间距按照《永康市城乡技术管理规定（试行）》控制。
- 3、用地按照《浙江省村庄规划编制技术要点（试行）》（2023.12修订版）

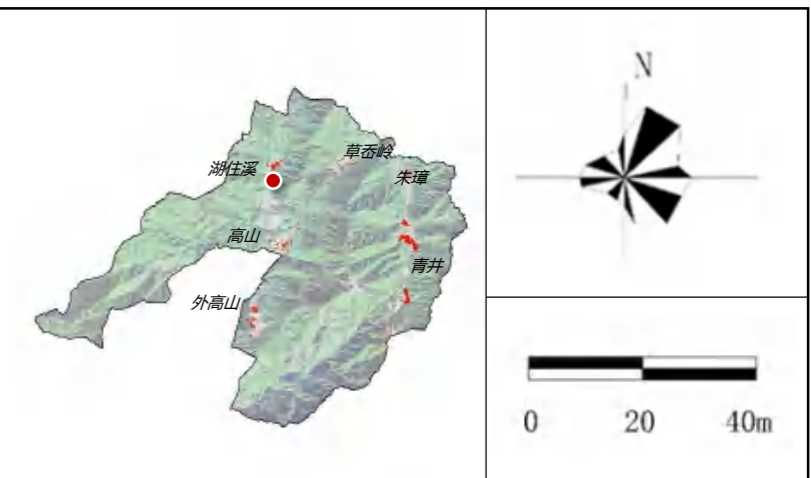
备注

- 1、各地块性质、主要控制指标为以地块为单位开发时的依据，原则上不能更改。
- 2、图中建筑密度、建筑高度控制为上限指标，容积率、绿地率为下限控制。

龙泉市宝溪乡高山村村庄规划 (2024-2035)



永康市宝溪乡高山村村庄规划 (2024-2035) 地块图则



规划地块指标控制表

地块编号	用地性质	规定性指标				指导性指标			备注
		用地规模 (ha)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑高度 (m)	出入口方位		
B-02	商业用地	0.1622	1.0	45	25	14	东	旅游配套	
B-03	商业用地	0.2431	1.0	45	25	14	西	旅游配套	

图例	说明
	地块范围线
	建筑退让线
	地块编号
	地块出入口
	尺寸标注
	坐标定位

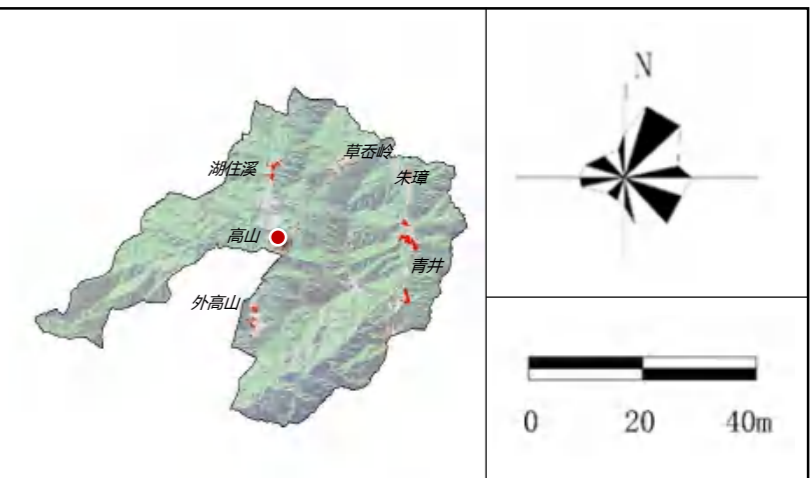
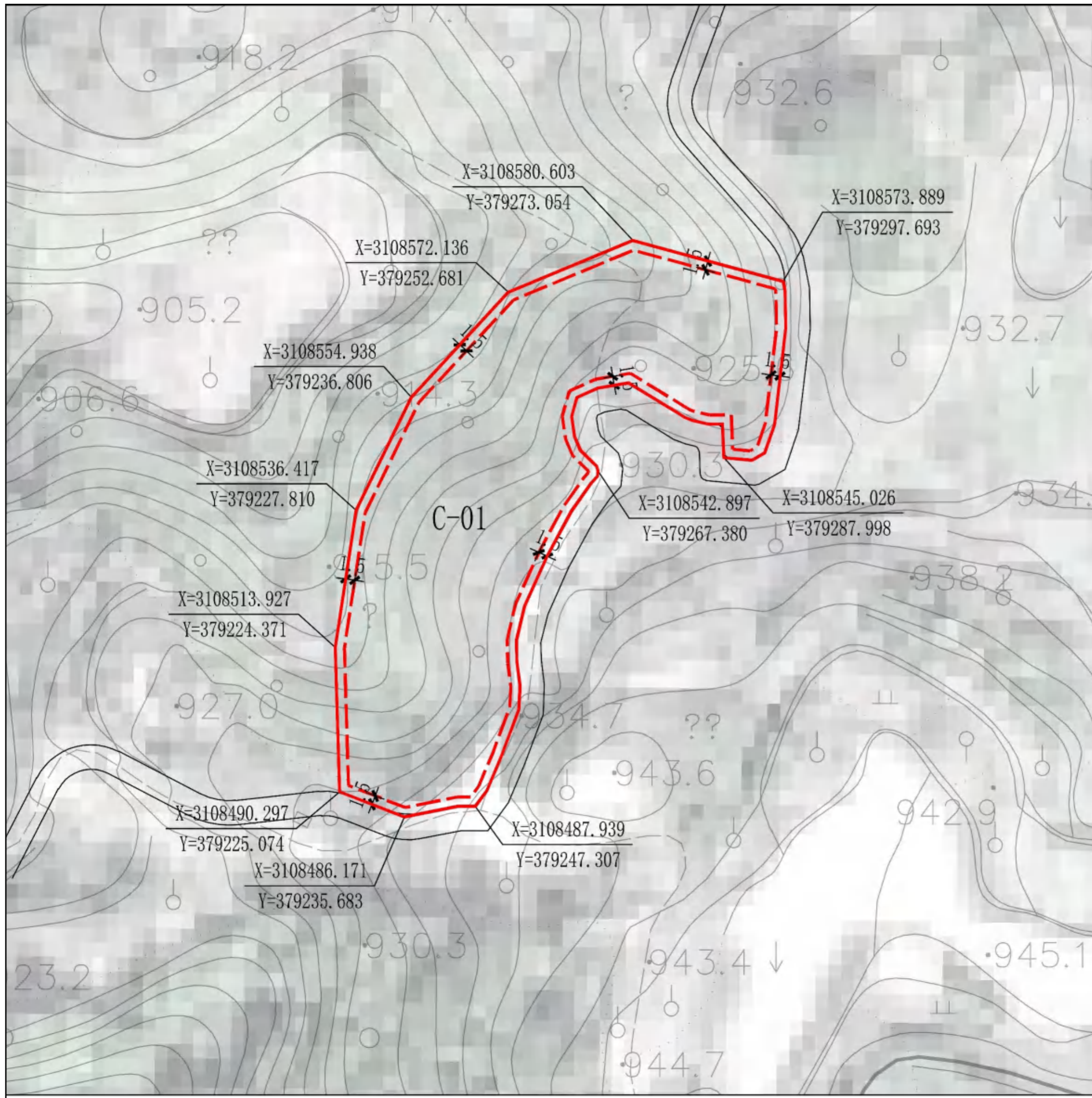
规划条例

- 考虑农村道路宽度、建筑间距等，集中安置地块退让村庄主要道路2.5米，退让村庄次要道路1.5米。
- 建筑间距按照《永康市城乡技术管理规定（试行）》控制。
- 用地按照《浙江省村庄规划编制技术要点（试行）》（2023.12修订版）

备注

- 各地块性质、主要控制指标为以地块为单位开发时的依据，原则上不能更改。
- 图中建筑密度、建筑高度控制为上限指标，容积率、绿地率为下限控制。

龙泉市宝溪乡高山村村庄规划 (2024-2035)



规划地块指标控制表

地块编号	用地性质	规定性指标				指导性指标		
		用地规模 (ha)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑高度 (m)	出入口方位	备注
C-01	商业用地	0.3257	1.0	45	25	14	东	民宿

图例	图例		
		地块范围线	
	建筑退让线		尺寸标注
	地块编号		坐标定位

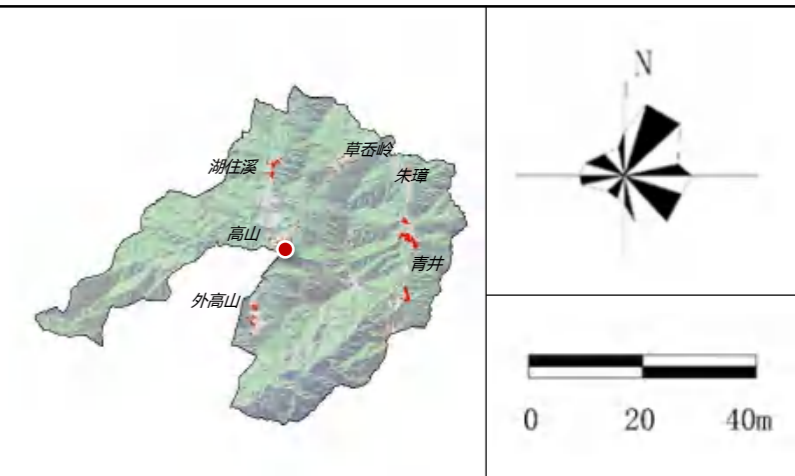
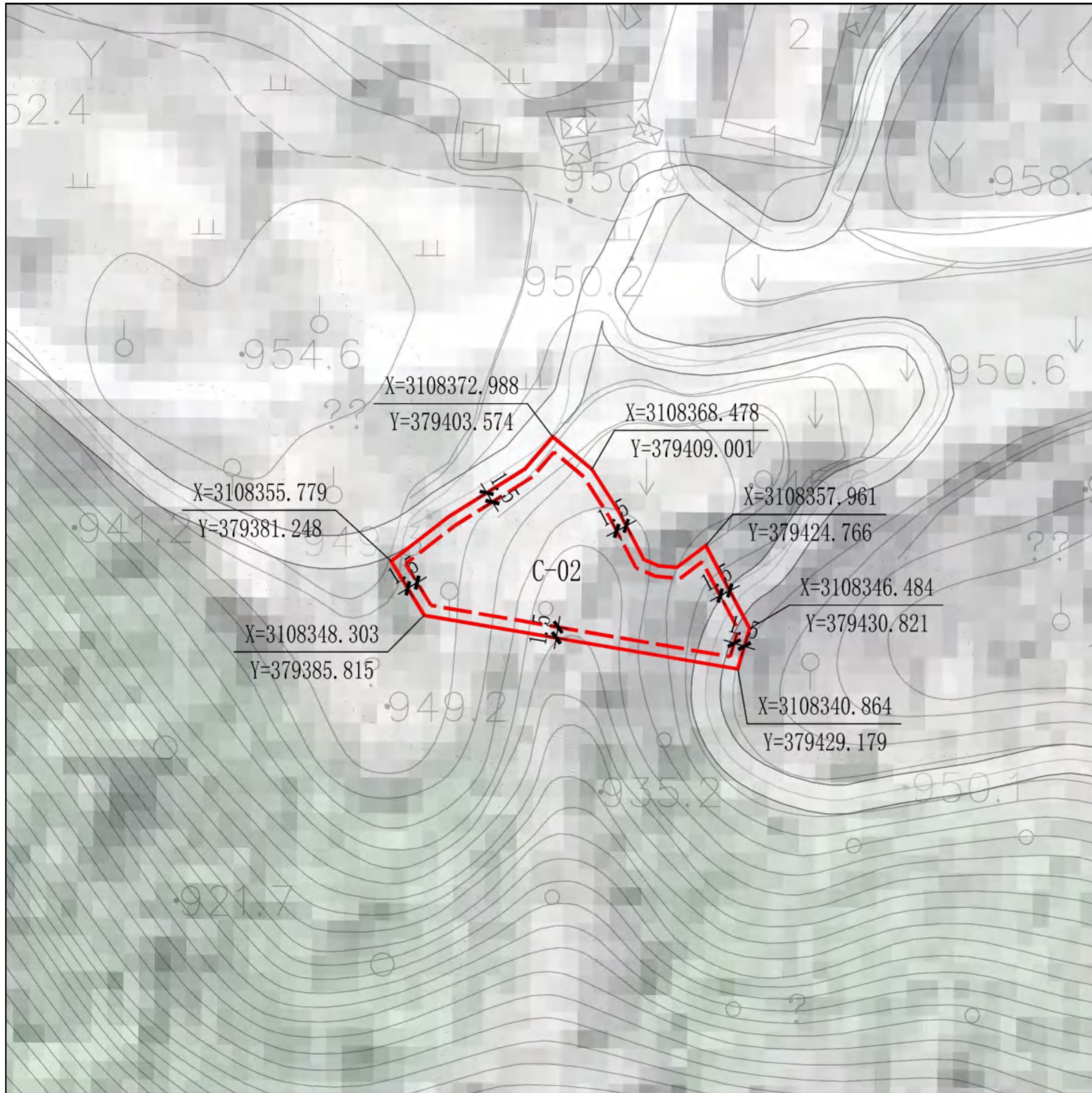
规划条例

- 1、考虑农村道路宽度、建筑间距等，集中安置地块退让村庄主要道路2.5米，退让村庄次要道路1.5米。
- 2、建筑间距按照《永康市城乡技术管理规定（试行）》控制。
- 3、用地按照《浙江省村庄规划编制技术要点（试行）》（2023.12修订版）

备注

- 1、各地块性质、主要控制指标为以地块为单位开发时的依据，原则上不能更改。
- 2、图中建筑密度、建筑高度控制为上限指标，容积率、绿地率为下限控制。

龙泉市宝溪乡高山村村庄规划 (2024-2035)



规划地块指标控制表

地块编号	用地性质	规定性指标				指导性指标		
		用地规模 (ha)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑高度 (m)	出入口方位	备注
C-02	商业用地	0.0813	1.0	45	25	14	西	民宿

图例	说明
	地块范围线
	建筑退让线
	地块编号
	地块出入口
	尺寸标注
	坐标定位

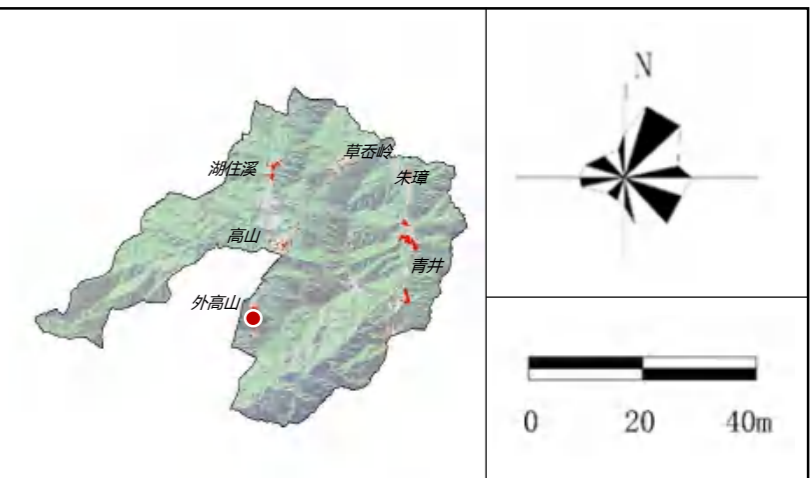
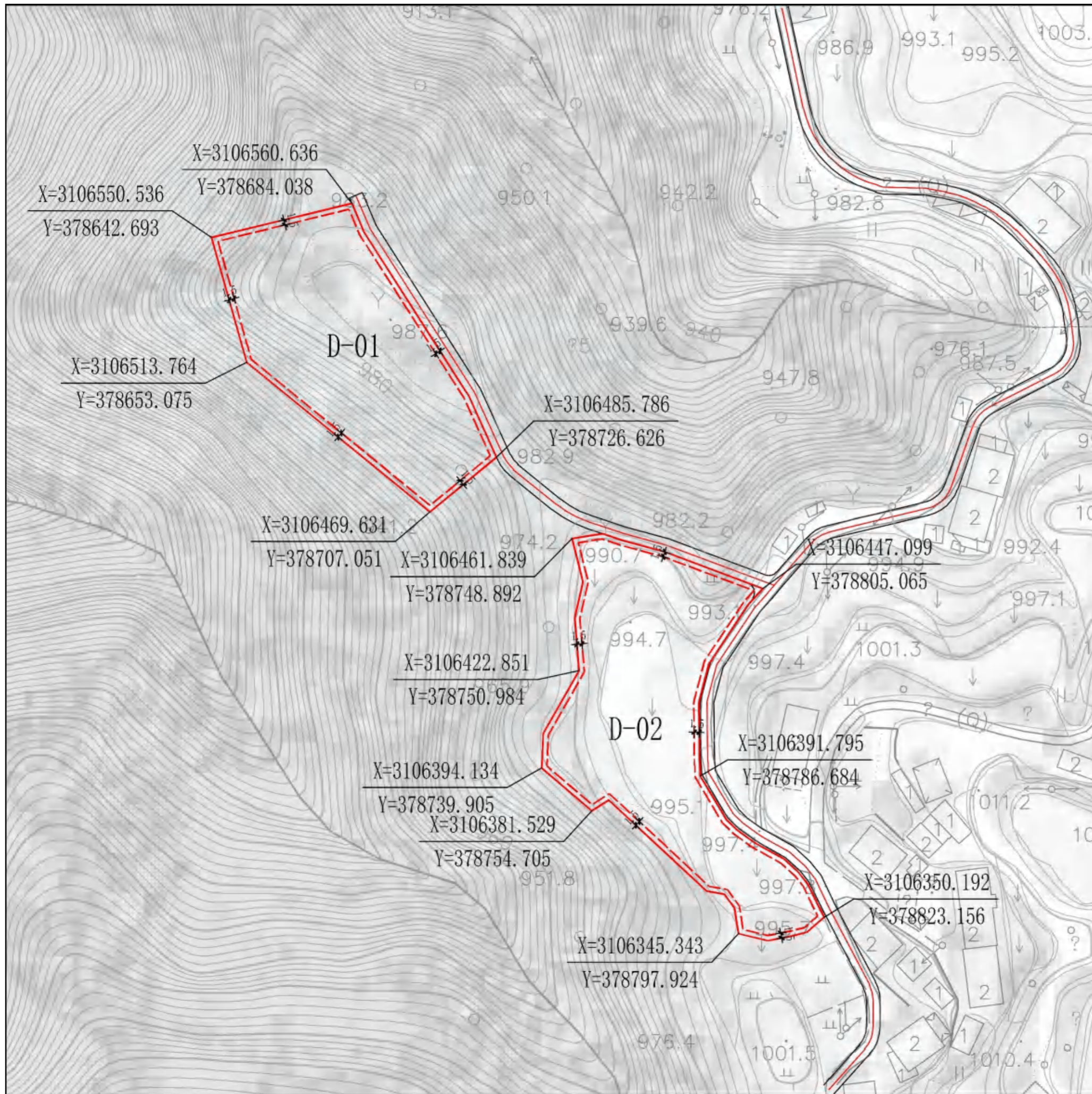
规划条例

- 考虑农村道路宽度、建筑间距等，集中安置地块退让村庄主要道路2.5米，退让村庄次要道路1.5米。
- 建筑间距按照《永康市城乡技术管理规定（试行）》控制。
- 用地按照《浙江省村庄规划编制技术要点（试行）》（2023.12修订版）

备注

- 各地块性质、主要控制指标为以地块为单位开发时的依据，原则上不能更改。
- 图中建筑密度、建筑高度控制为上限指标，容积率、绿地率为下限控制。

龙泉市宝溪乡高山村村庄规划 (2024-2035)



规划地块指标控制表

地块编号	用地性质	规定性指标				指导性指标			备注
		用地规模 (ha)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑高度 (m)	出入口方位		
D-01	商业用地	0.3872	1.0	45	25	14	北	旅游配套	
D-02	商业用地	0.4422	1.0	45	25	14	东	红色文化体验区	

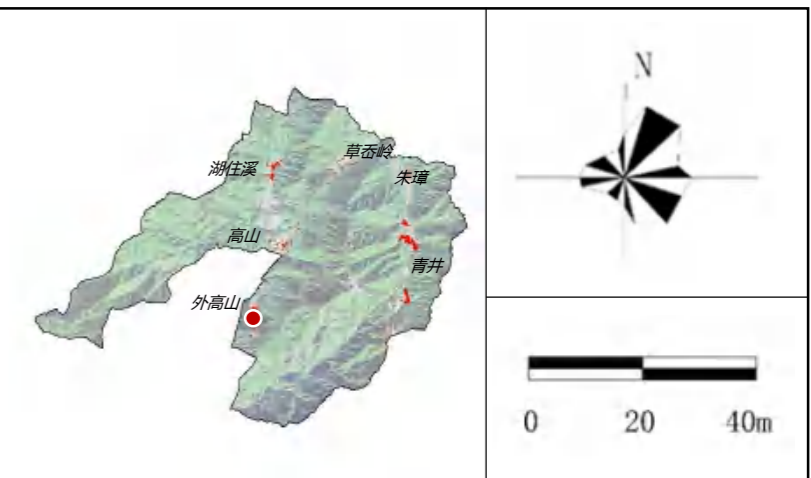
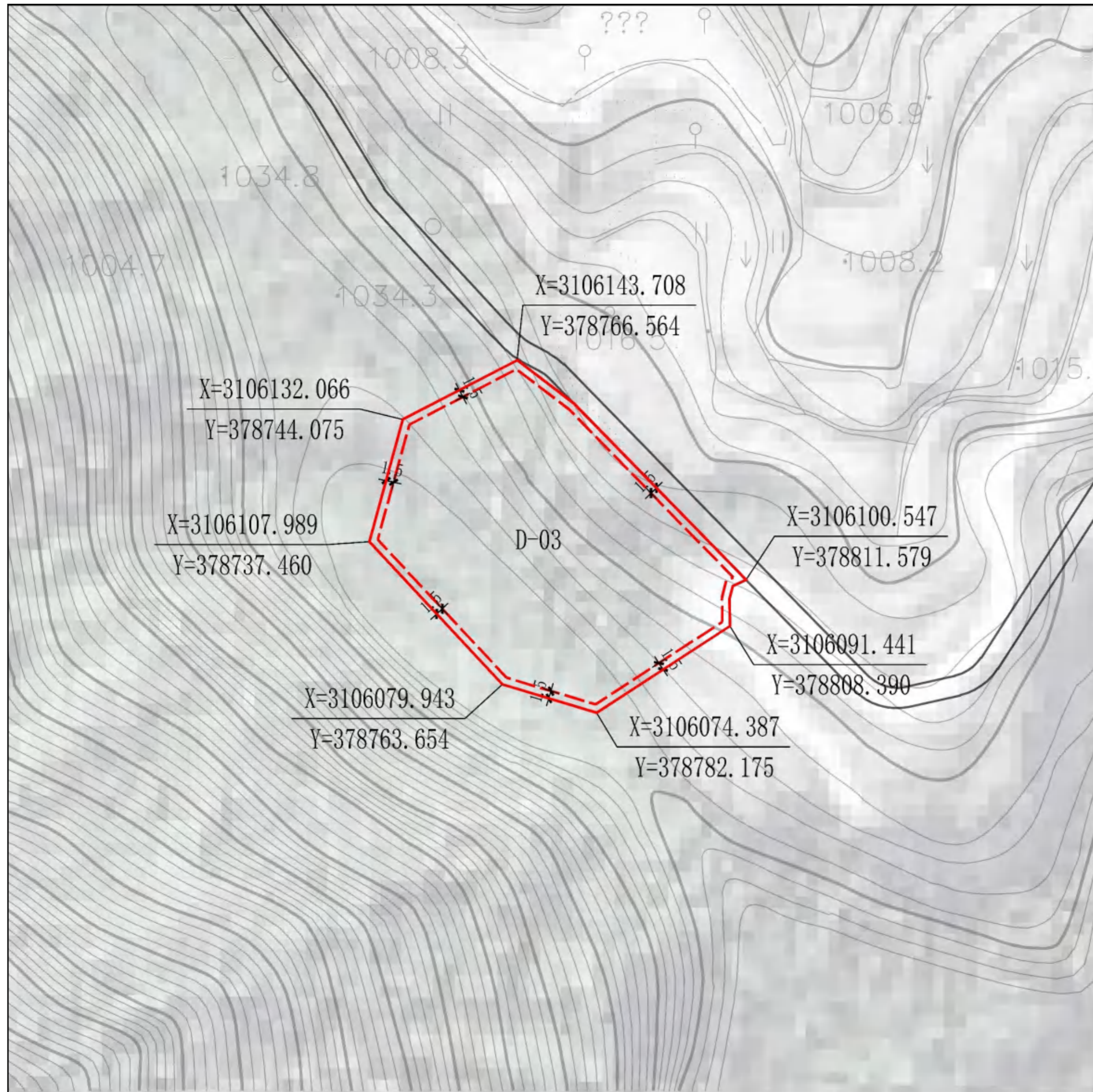
图例	图例		
		地块范围线	
	建筑退让线		尺寸标注
	地块编号		坐标定位

规划条例

- 1、考虑农村道路宽度、建筑间距等，集中安置地块退让村庄主要道路2.5米，退让村庄次要道路1.5米。
- 2、建筑间距按照《永康市城乡技术管理规定（试行）》控制。
- 3、用地按照《浙江省村庄规划编制技术要点（试行）》（2023.12修订版）

备注

- 1、各地块性质、主要控制指标为以地块为单位开发时的依据，原则上不能更改。
- 2、图中建筑密度、建筑高度控制为上限指标，容积率、绿地率为下限控制。



规划地块指标控制表

地块编号	用地性质	规定性指标				指导性指标		
		用地规模 (ha)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑高度 (m)	出入口方位	备注
D-03	商业用地	0.3060	-	-	-	-	北	旅游配套

图例

	地块范围线		地块出入口
	建筑退让线		尺寸标注
	地块编号		坐标定位

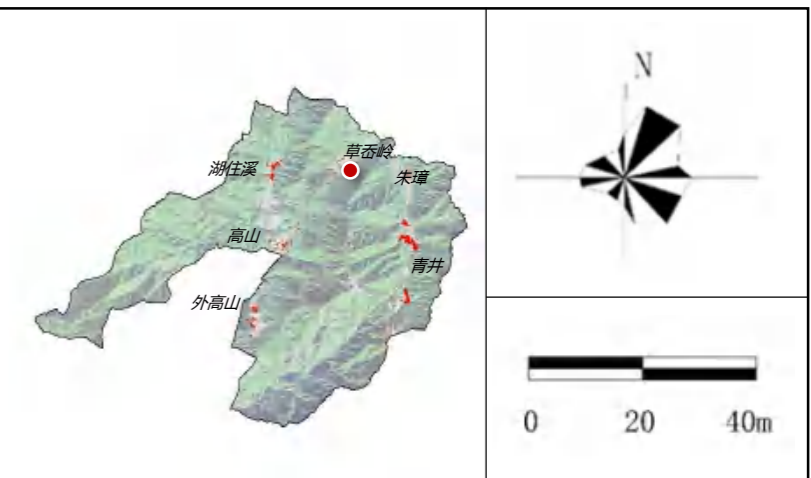
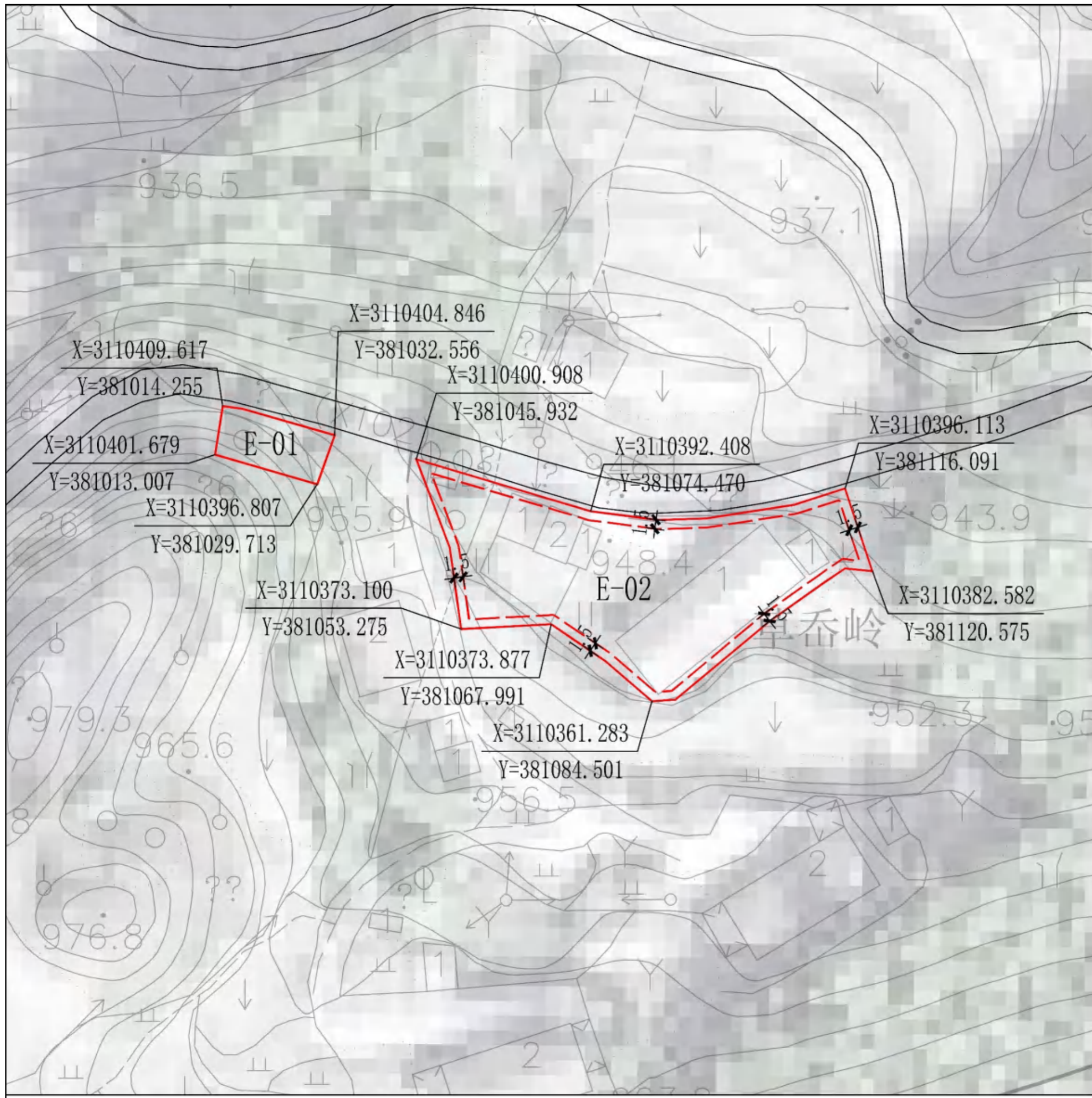
规划条例

- 考虑农村道路宽度、建筑间距等，集中安置地块退让村庄主要道路2.5米，退让村庄次要道路1.5米。
- 建筑间距按照《永康市城乡技术管理规定（试行）》控制。
- 用地按照《浙江省村庄规划编制技术要点（试行）》（2023.12修订版）

备注

- 各地块性质、主要控制指标为以地块为单位开发时的依据，原则上不能更改。
- 图中建筑密度、建筑高度控制为上限指标，容积率、绿地率为下限控制。

龙泉市宝溪乡高山村村庄规划 (2024-2035)



规划地块指标控制表

地块编号	用地性质	规定性指标				指导性指标			备注
		用地规模 (ha)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑高度 (m)	出入口方位		
E-01	商业用地	0.0153	-	-	-	-	北	游客接待点	
E-02	商业用地	0.1514	1.0	45	25	14	北	山货集市	

图例	图例	
	地块范围线	地块出入口
建筑退让线	尺寸标注	
地块编号	坐标定位	

规划条例

- 1、考虑农村道路宽度、建筑间距等，集中安置地块退让村庄主要道路2.5米，退让村庄次要道路1.5米。
- 2、建筑间距按照《永康市城乡技术管理规定（试行）》控制。
- 3、用地按照《浙江省村庄规划编制技术要点（试行）》（2023.12修订版）

备注

- 1、各地块性质、主要控制指标为以地块为单位开发时的依据，原则上不能更改。
- 2、图中建筑密度、建筑高度控制为上限指标，容积率、绿地率为下限控制。

说明书

目录 CONTENTS

基础篇

——摸家底

第一章 规划总则

- 1 规划背景
- 2 旅游市场背景
- 3 规划范围及期限
- 4 规划理念
- 5 规划依据
- 6 规划原则

第二章 现状认知

- 1 村庄概况
 - 区位分析
 - 自然资源
 - 社会经济
 - 现状产业
 - 现状文化
- 2 建设情况
 - 现状村庄风貌
 - 现状民居
 - 现状道路交通
 - 现状公服设施
 - 现状市政基础设施
- 3 用地情况
 - 基数转换
 - 现状用地分析
 - 建设用地
 - 农业用地
 - 生态用地
- 4 村民意愿调查
- 5 相关规划解读
- 6 现状总结

定位篇

——定目标

第三章 目标定位

- 1 目标与定位
- 2 发展策略
- 3 指标体系

第四章 产业发展规划

- 1 民宿产业发展研究
- 2 产业定位
- 3 产业发展策略
- 4 产业布局
- 5 核心项目策划
- 6 全季节庆策划

布局篇

——落用途

第五章 国土空间管制与优化

- 1 空间控制底线
 - 三线划定
- 2 空间用途分区及管制
 - 空间用途分区划定
 - 农业空间管制规划
 - 生态空间管制规划
 - 建设空间管制规划
 - 区块图则

第六章 国土空间用地布局

- 1 国土空间发展格局
 - 土地用途规划
 - 用地结构调整
- 2 农用地规划
 - 用地规划
 - 用地调整
- 3 生态用地规划
 - 用地规划
 - 用地调整
- 4 建设用地规划
 - 用地规划
 - 用地调整
 - 村庄建设用地
- 5 土地综合治理与修复
 - 土地整治潜力
 - 生态修复

规划篇

——强支撑

第七章 居民点规划

- 1 居民点平面规划
- 2 农房建设指引
- 3 住宅户型指引

第八章 民生建设规划

- 1 公共服务设施规划
- 2 道路交通系统规划
- 3 市政基础设施规划
- 4 安全与防灾规划

第九章 历史文化保护规划

- 1 历史文化要素分布
- 2 文化传承与发展规划

第十章 历史文化保护规划

- 1 历史文化要素分布
- 2 文化传承与发展规划

实施篇

——重监管

第九章 规划实施

- 1 近期行动方案
- 2 规划实施保障措施
- 3 村规民约



第一章

规划总则

- 1 规划背景
- 2 旅游市场背景
- 3 规划范围及期限
- 4 规划理念
- 5 规划依据
- 6 规划原则

1.1 规划背景

1.1.1 国家层面|乡村振兴



空间规划体系改革和
乡村振兴战略大背景
下，编制“多规合一”
村庄规划

——乡村振兴战略是中共二十大作出的重大决策部署

习近平总书记强调，“**建设农业强国，当前要抓好乡村振兴**”。2023年2月，中央一号文件正式发布，旨在全面贯彻落实党的二十大精神和中央农村工作会议精神，围绕全面推进乡村振兴、加快建设农业强国，立足当前我国“三农”工作的阶段特征，精准部署全面推进乡村振兴的九项重点工作。该文件提出“**建设供给保障强、科技装备强、经营体系强、产业韧性强、竞争能力强的农业强国**”，这为未来我国“三农”工作指明了前进方向，为全面推进乡村振兴确定了目标任务，为加快建设农业强国提供了重要依据。

产业振兴

深入挖掘乡村多元业态价值，推动农村一二三产业融合发展、打造研产销全产业链

人才振兴

重点培养一支有力的人才队伍，有效解决农村“缺人才，缺发展引路人、产业带头人，政策明白人”的问题

文化振兴

加快建设农业强国要求充分挖掘乡村文化价值，传承中华农耕文明，打好“文化牌”

生态振兴

加快建设农业强国要求建设宜居宜业和美乡村，始终坚持绿色是农业的底色、生态式农业的地盘

组织振兴

加快建设农业强国要求充分发挥不同类型组织的乡村振兴功能，不断提高治理效能

协同推进乡村振兴与农业强国建设

- 高质量扎实推动乡村产业、人才、文化、生态、组织振兴，为加快建设农业强国提供综合性支撑。
- 全方位有力夯实粮食安全根基，持续提升粮食产能，确保完成建设农业强国的首要任务。
- 坚决守住不发生规模性返贫底线，夯实全面推进乡村振兴、加快建设农业强国的基础。
- 建立健全城乡融合发展体制机制和政策体系。

1.1 规划背景

1.1.4 龙泉推进共同富裕

乡村振兴是实现共同富裕的必由之路

龙泉作为浙江山区26县之一，乡村振兴是实现共同富裕的必由之路。

在“绿水青山就是金山银山”理念的指引下，龙泉市忠实践行“八八战略”、奋力打造“重要窗口”，推动产业更加兴旺、环境更加宜居、农民更加富裕、动力更加强劲、治理更加有效，奋力谱写乡村振兴新画卷。连续4年获全省实施乡村振兴战略实绩考核优秀县（市、区）。

“主导+特色”，构建产业矩阵

“文化+旅游”，擦出惊艳火花

“党建+治理”，赋能前行动力



1.1.5 宝溪乡微改造精提升，打造乡村新面貌

宝溪乡品质打造乡村振兴样板和产业复兴样本

龙泉市第十五次党代会报告中提出，以秀美山水扮靓精致城乡，加快推动生产生活生态相宜、自然经济社会相融，更高水平彰显生态之美、人文之美、和谐之美，各美其美，美美与共，建设龙泉全域美丽大花园。龙泉市宝溪乡迅速将党代会精神落实到实际行动中，努力在打造品质龙泉中增添更多宝溪色彩和范例。

近年来，龙泉市宝溪乡紧紧围绕精致打造“国际匠心艺术村、旅居度假目的地、个性彰显的美丽城镇”的总目标，从挖掘文化内涵和提升游客微观感受入手，聚焦做好旅游业“微改造”的“绣花”功夫，全面开展“微改造、精提升”专项行动，优化村庄环境，整合资源，弥补劣势，提升乡村旅游品质，推进宝溪AAAA景区向深层次、高质量发展。



1.2 旅游市场背景

1.2.1 旅游市场发展

龙泉旅游发展潜力巨大，近年来呈现稳步增长态势

“2023年全国县域旅游发展潜力百佳县”名单，龙泉市位列其中，系丽水唯一。

近年来，该市坚定“文旅兴市”发展理念，开展文旅深度融合工程和旅游业“微改造、精提升”行动，精心打造城市文化客厅、宝剑小镇等文旅项目，持续举办“江南之巅”“不灭窑火”“乡村文化漫游节”等文旅活动，2022年入选**全国县域旅游综合实力百强县、中国县域旅游发展潜力百强县、中国十佳体育旅游目的地。**

2023年上半年，全市实现旅游总收入**13.5亿元**，同比增长**19.7%**；接待游客**115.2万人次**，同比增长**22.0%**。

根据市场调查，到访丽水的游客，对文化旅游、健康养生的需求增加，为未来进一步深度开发上述资源奠定市场基础。同时，市场也表现出休闲度假需求大、自驾出行多的特点，反映出旅游消费升级的迫切需求和丽水旅游转型升级的内在要求。

文化旅游

随着人们对历史文化的关注度逐渐增加，文化旅游产品的需求也相应提高。丽水市拥有悠久的历史文化遗产和丰富的非物质文化遗产，如缙江古镇、古堰画乡等，吸引了大量文化旅游者。

健康养生

现代人日益重视健康养生，寻求到大自然中放松身心的机会。丽水市位于天然氧吧的中心区域，拥有得天独厚的生态环境和丰富的温泉资源，可以提供丰富的健康养生旅游产品。

休闲度假

随着城市化进程的加快，人们对休闲度假的需求不断增加。丽水市自然风光独特，拥有许多优美的景区和度假村，如天台山、大温泉、普陀国家森林公园等。

1.2 旅游市场背景

1.2.1 旅游市场需求

长三角地区文旅新群体产生“新消费”，转化为“文旅新生活”



亲子家庭 “全民溜娃”时 旅游刚需，规模稳定庞大

偏好自驾游，注重娱乐性、教育性
对高品质文旅线路情有独钟
偏好携程、飞猪、途牛等线上官网推荐

数据来源：同程出行《中国居民亲子旅行消费报告2020》

(80、90后主力军，消费能力强) 新中产

喜好自助游，旅游资讯来自网站信息检索
喜好休闲度假、享受生态环境
对身心健康热情较高



数据来源：《2019年中国心中产旅游消费特点》



Z世代 (95后，敢于消费，新奇感强烈)

爱好自由行，期待个性化、定制化旅游产品
抖音、短视频等新媒体影响广泛
具有较高煽动性和出行意愿

数据来源：途牛民宿联合环球资讯《Z世代旅游新势力》、数字一百联合环球旅讯《Z世代消费趋势洞察报告》、《2019年心中产白皮书》

微度假 (品质与健康共存)

周边游、美食美景美物、健康休闲新度假方式

- 高品质度假
- 健康生活

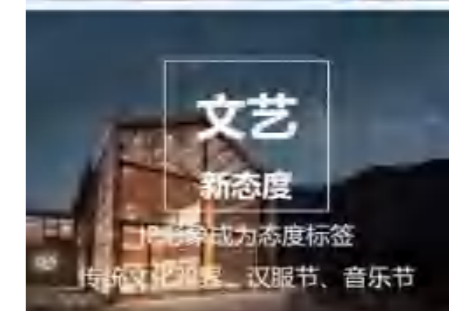
轻养生 (身体健康与心理健康并重)

- 自然疗愈
- 休闲运动

潮体验 (潮流与文化内涵)

网红品、新场景、国潮风的新潮体验

- 沉浸式体验
- 网红产品



高山村根据新市场需求，完善乡村旅游新业态，释放后发优势

1.2 旅游市场背景

1.2.1 旅游产品供给

长龙泉市——依托于**龙泉青瓷、宝剑等文化**，现有细分市场聚焦于文化体验等小众市场

主要
产品
供给



以青瓷博物馆、青瓷宝剑苑、中古青瓷小镇、住龙红色景区等为核心的文化体验类产品。



以龙泉山景区等为核心的生态度假类旅游产品。



以兰巨现代农业园、白云岩一下樟村、宝溪景区等为核心的乡村休闲类旅游产品。



以江南之巅·天空越野赛屏南越野小镇为核心的户外运动类旅游产品。



以青瓷文化、铸剑文化等为核心的研学类产品。

市场
占比



文化体验市场



观光避暑市场



乡村休闲市场



户外运动市场



研学教育市场

未来高山村可凭借自身优势，对接目标市场发展**户外运动、乡村休闲**等产品

1.3 规划范围及期限

1.3.1 规划范围

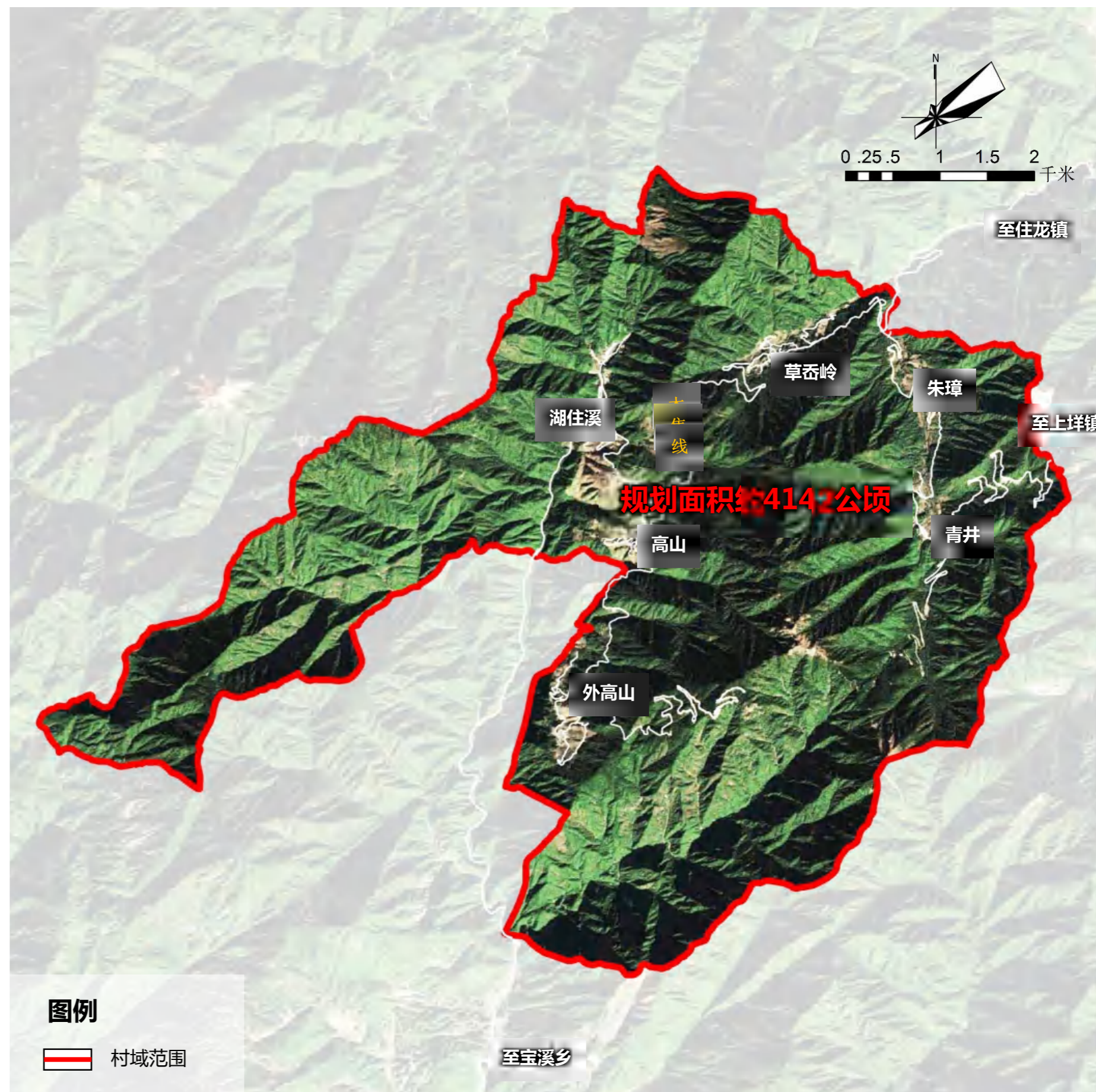
本次规划范围为高山村村域范围，总村域规模约4125公顷。

村域以高山村行政管辖范围为界，村域面积约4142公顷，包括青井、朱璋、草吞岭、高山村、外高山以及湖住溪等6个自然村小组。

高山村现状263户，916人，根据《农村经济基本情况统计表》2022年数据显示，村庄现状有较大部分青壮年外出务工，流动人口流量较大，缺乏发展动力。

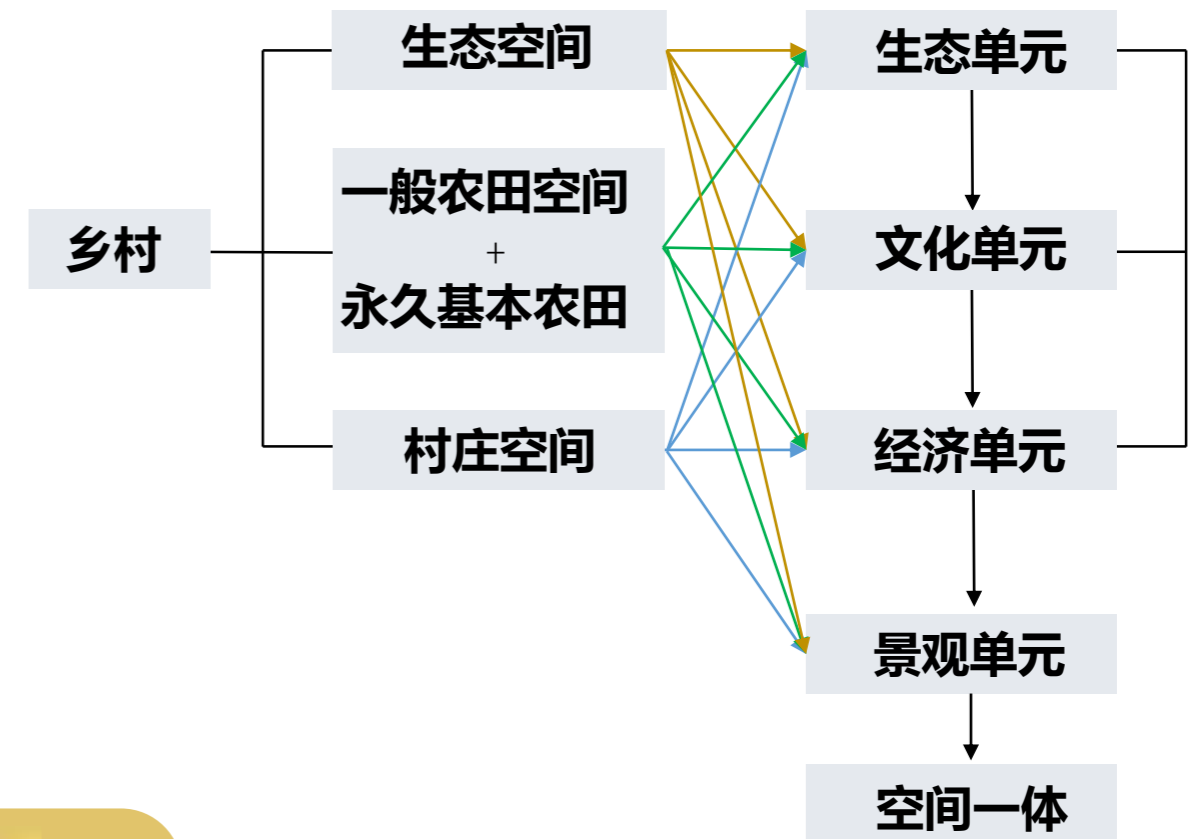
1.3.2 规划期限

本次龙泉市宝溪乡高山村村庄规划的规划期限为2024-2035年。



1.4 规划理念

根据乡村振兴五大振兴内容和五大振兴要求，以及国土空间规划“三区三线”管控体系，规划提出“**四元一体**”的多规合一实用性乡村振兴规划设计理念。



1.5 规划依据

1.5.1 法律、法规、规章

1. 《中华人民共和国城乡规划法》(2019.1)
2. 《中华人民共和国土地管理法》(2020.1.1)
3. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(2021)
4. 《中华人民共和国环境保护法》(2015.1.1)
5. 《浙江省基本农田保护条例》(2002)
6. 《浙江省城乡规划条例》(2010.10.1)
7. 《关于统筹推进村庄规划工作的意见》(2019.1.4)
8. 《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》(2019.5.29)
9. 《浙江国土空间用途管制规划(试行)》(2021年)
10. 国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南(试行)》(2020)
11. 《浙江省村庄规划编制技术要点(试行)》(2023.12修订版)
12. 《浙江省土地利用规划编制技术要点(试行)》
13. 《浙江省农房改造建设示范村规划设计指引(试行)》(2012)
14. 《关于学习运用“千万工程”经验提高村庄规划编制质量和实效的通知》(2024.2)
14. 其他相关法律法规

1.5.2 相关规划及数据

1. 《乡村振兴战略规划(2018-2022年)》
2. 《龙泉市国土空间总体规划(2020-2035)》(初稿)
3. 《龙泉市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》
4. 《龙泉市文化和旅游发展“十四五”规划》
5. 《龙泉市宝溪乡高山村村庄规划》

1.6 规划原则

(1) 因地制宜，分类指导

根据上层次规划要求，结合当地经济发展水平，以需求为导向，根据高山村自身特色、特点编制多规合一村庄规划，提高村庄规划的实用性。

(2) 保护耕地，节约用地

村庄规划应切实保护耕地，合理利用非耕地进行建设用地布局。鼓励村民集聚建房，促进农村土地节约集约利用。

(3) 保护文化，注重特色

保护历史文化资源，延续传统特色，尊重本土民情和生活习俗。

(4) 以人为本，合理整治

必须正确处理好保护与提高村民生活品质之间的关系，既高度重视古建筑的保护，又积极关注居民生活需求，合理科学安排整治项目，使生活在古建筑中的居民同样能享受现代文明的生活。

(5) 统筹协调，突出重点

村庄规划应落实国民经济和社会发展规划，衔接土地利用总体规划、生态环境保护规划等规划，统筹部署解决农村房屋改造和农村人居环境改善等近期建设的规划需求。

(6) 保护优先，适度利用

必须在坚持保护优先的前提下，进行科学有序的综合利用，适度发展乡村文化休闲旅游业，努力实现“保护促利用、利用强保护”的良性循环。切实保护好历史文化村落建筑及各类历史文化要素，不宜大规模整村推进农房改造建设。切忌盲目引进开发商，单纯按商业营利的需要搞破坏性开发建设。



第二章

现状认知

- 1 村庄概况
- 2 建设情况
- 3 用地情况
- 4 村民意愿调查
- 5 相关规划解读
- 6 现状总结

至住龙镇

2.1 村庄概况

2.1.1 区位分析

(1) 地理区位

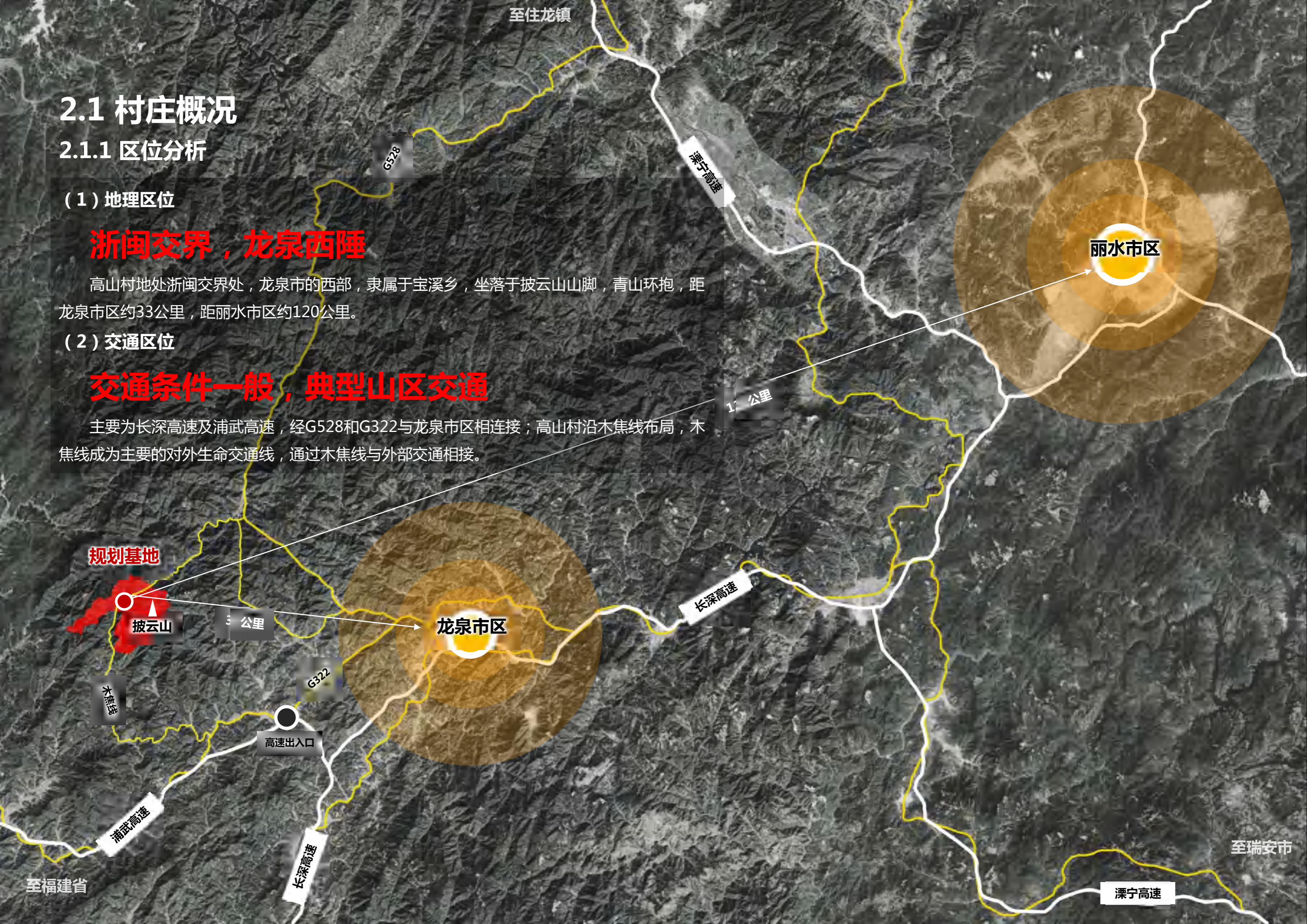
浙闽交界，龙泉西陲

高山村地处浙闽交界处，龙泉市的西部，隶属于宝溪乡，坐落于披云山山脚，青山环抱，距龙泉市区约33公里，距丽水市区约120公里。

(2) 交通区位

交通条件一般，典型山区交通

主要为长深高速及浦武高速，经G528和G322与龙泉市区相连接；高山村沿木焦线布局，木焦线成为主要的对外生命交通线，通过木焦线与外部交通相接。



丽水市区

120公里

规划基地

披云山

33公里

龙泉市区

G322

高速出入口

长深高速

浦武高速

长深高速

至福建省

至瑞安市

漂宁高速

2.1 村庄概况

2.1.1 区位分析

(3) 旅游区位

背靠国家森林公园，毗邻龙泉旅游西线

宝溪乡位于龙泉市西部，背靠百山祖国家森林公园，处于国家公园全域带动区，同时又处于**龙泉旅游西线**上，该线串联龙泉住龙景区—竹垟畲族乡—中国青瓷小镇景区—龙泉白云岩景区，宝溪乡与龙泉旅游西线联结，形成一条旅游上的重要节点。



2.1 村庄概况

2.1.2 自然资源

优势自然资源遴选 ——特——云海 四副——地形、气候、森林、水文

云海景观（披云仙境）资源 浙南林海，常年披云，独具特色

（1）地形地貌

青山环抱 奇峰叠起

辖内著名道教圣山——披云山，海拔1680米，山中奇峰叠起，万木葱茏，曾入选“浙江十大秀峰”和“浙江十大高峰”，披云山为全国南方重点林区和国家生态自然保护区

（2）气候资源

高山入云 消暑纳凉

属中亚热带季风气候区。四季分明，雨量充沛，冬无严寒，夏无酷暑，春早夏长。年平均温度17.7℃。

生态环境状况指数达100%，空气常年保持在特1级状态，空气负离子浓度高，为发展高山森林生态康养提供了有利条件。

（3）森林资源

森林秘境 天然氧吧

高山村拥有林地面积5.63万亩，其中有2000余亩原始森林，四周青山环抱，竹林葱郁，古树参天，高山气候，空气清新，民风淳朴，森林覆盖率达88.3%以上。披云山号称“浙南林海”，“华东地区古老植物摇篮”，天然阔叶林荣获“浙江最美森林”称号。

（3）水文

水系充盈 水质优良

披云山溪流向四周分流，成为瓯江、闽江和钱江水系发源地，形成了住溪、宝溪等峡谷河流，各河流水量稳定丰盈，水源水质优良。宝溪乡的水被评为“会呼吸的水”。



2.1 村庄概况

2.1.3 社会经济

(1) 人口社会

据统计，全村辖内高山、外高山、青井、朱璋、湖住溪、草岙岭6个自然村，总人口为916人，总户数为263户，其中较大部分青壮年外出务工，流动人口流量较大，缺乏发展动力。

(2) 经济收入

高山村自然资源丰富，森林覆盖率达88.3%以上。积极引导发展农家乐民宿产业，2022年，游客年接待量7万余人次，创造旅游收入800余万元，村集体经济达120万元。

(3) 建设情况

高山村是浙江省特色旅游村、浙江省2A级景区村庄，还是红色村落，依托得天独厚的自然及文化资源，积极打造15分钟品质文化生活圈。

目前高山村公共文化空间已纳入县域公共图书馆、文化馆总分管等服务体系，营造出宜人舒适的公共文化场馆内环境，以及开放共享的公共文化空间环境。



文化活动



民宿



农家乐

2.1 村庄概况

2.1.4 现状产业

(1) 第一产业

以高山种养业为特色，整体产业结构待优化

■ 中药材种植——灵芝

龙泉宝溪乡作为“中华灵芝第一乡”，宝溪的灵芝栽培是最早开启的，且为当时的农民带来了巨大的收益，高山村目前灵芝种植面积约30余亩，同时还有种植铁皮石斛、黄精等中药材的计划。

■ 高山蔬果种植——高山蔬菜、高山水果

全村共有高山蔬菜种植专业合作社、家庭农场10余个，发展高山蔬菜种植500余亩、高山水果种植100余亩。

■ 高山野茶产业

高山村拥有野生茶叶1000余亩，主要为高山茶叶，青井、高山等都有分布，但整体规模不大。野茶可以以不同的茶叶制作工艺制成绿茶、红茶，慕名收购新鲜茶叶的厂商以及购买古法炒制烘焙的高山绿茶的游客络绎不绝。

■ 水稻种植

高山村局部有连片梯田，主要集中在青井、高山、外高山，部分农田因效益及人口流失问题，同时受限于山地地形，加上难以实现机械化、种植收入低等原因，逐渐荒废。部分被调整为种植经济类作物，四季豆等。

■ 高山养殖——中蜂养殖

目前中蜂养殖500余箱。

■ 经济林种植

经济林主要为杉树及毛竹，分布面积大，每个自然村都有种植和分布。



高山蔬菜



灵芝



梯田水稻



高山野茶



中蜂养殖

2.1 村庄概况

2.1.4 现状产业

(1) 第一产业

• 规模面积

灵芝种植：30余亩

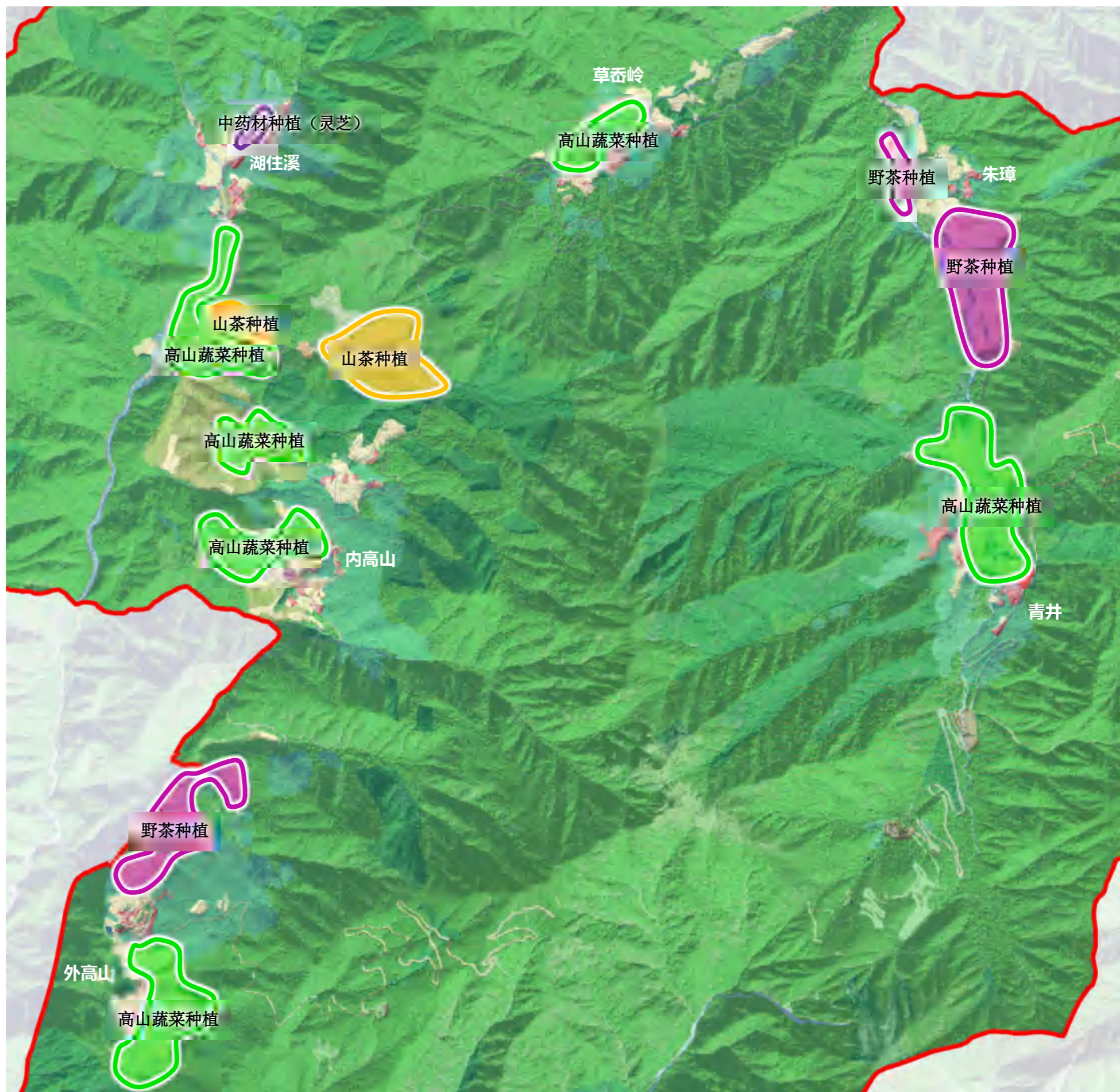
高山蔬菜种植：500余亩

高山水果种植：100余亩

高山野茶种植：1000余亩

中蜂养殖：500余箱。

山茶种植：500余亩



2.1 村庄概况

2.1.4 现状产业

(2) 第三产业

康养旅游发展势头良好 农家乐民宿供不应求

■ 农家乐民宿发展良好，供不应求

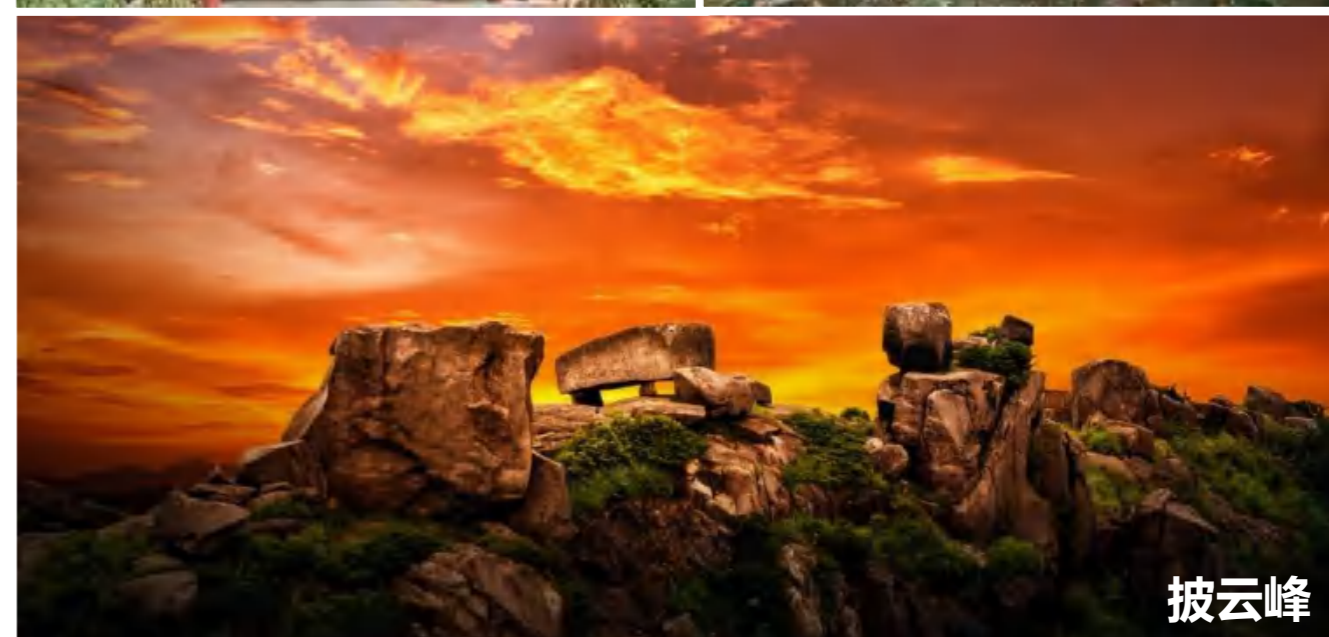
村庄积极发展农家乐民宿产业，成功创建农家乐综合体。目前，全村共注册有农家乐34家，均为村民利用自有住宅改造而成，发展有四星级农家乐1家，三星级农家乐6家，二星级农家乐1家，一星级农家乐1家，**床位数800余，主要集中在青井自然村，在旅游高峰期供不应求，年接待游客量超过3万人次。被授予“浙江省农家乐特色村”荣誉称号。**

■ 其他旅游资源丰富，拥有较好的发展潜力

此外高山村拥有2000余亩原始森林，空气常年保持在特1级状态，空气负离子浓度高，为发展高山森林生态康养提供了有利条件；高山村革命遗迹遍布，保留烈士纪念亭、烈士纪念桥、红军岩、古战场遗址等诸多红色景观，依托丰富红色文化资源，有序推进浙西南特委旧址、红军桥等红色项目建设；高山村辖内披云山，是浙江和浙闽赣边区道教发源地，依托于村域深厚的道教文化底蕴，历年来吸引了众多游览者和香客来此观光、进香。

■ 品牌效应优势

辖内著名道教圣山——披云山，入选“浙江十大秀峰”和“浙江十大高峰”，披云山有“浙南林海”、“华东地区古老植物摇篮”、“浙江最美森林”等称号。



2.1 村庄概况

2.1.5 现状文化资源

浙闽边区道教发源地、中共浙西南特委常驻地、高山会议旧址、高山康养旅游目的地

道教文化



披云观，原名天师庙，是**浙江和浙闽赣边区道教的发源地**，庙中供设有道教创始人张天师的塑像，是人们为了怀念传说中为百姓造福的张天师而建造。

红色文化



湖住溪村是**中共浙西南特委常驻地**，外高山村**高山会议旧址**保存情况良好。有烈士纪念桥、古战场遗址等红色景观；“粟裕六进披云山”等革命故事流传至今。

养生文化



高山村有2000余亩原始森林，其中，披云山被誉为“**浙江十大秀峰**”和“**浙江十大高峰**”，高山森林生态康养资源丰富。

2.2 建设情况

2.2.1 现状村庄风貌

保持村落传统格局 布局分散

高山村基本保持传统格局，但村域范围内多为山地丘陵地带，因此受限于地形因素，村庄顺应地形走势，多布置在山谷溪流和缓坡区域，居民点整体布局较为分散。



2.2 建设情况

2.2.2 现状民居

(1) 建筑风貌

整体建筑风貌与村落环境有待提升

村落内部各自然村还有相当数量的民居保留着传统村落原始古朴的风貌特点，但由于部分民居处于闲置状态，年久失修，建筑质量较为一般。此外青井村农家乐民宿发展优势明显，产业初具规模，村庄整体建筑风貌偏现代且融入了“浙派民居”特色元素；其余建筑为村民建设的砖混结构新农村民房。



2.2 建设情况

2.2.2 现状民居

(2) 使用情况

外出务工人员众多，导致众多闲置民居

由于近年来村庄较大部分青壮年外出务工，流动人口流量较大，众多民居常年闲置，造成了资源的浪费。

据调查目前闲置民居主要集中于朱璋村、外高山村、湖住溪村、草吞岭村等自然村，规划对现状闲置民居且整体建筑情况较好的进行了初步统计，合计户数约34户，建筑占地面积约6006平米。



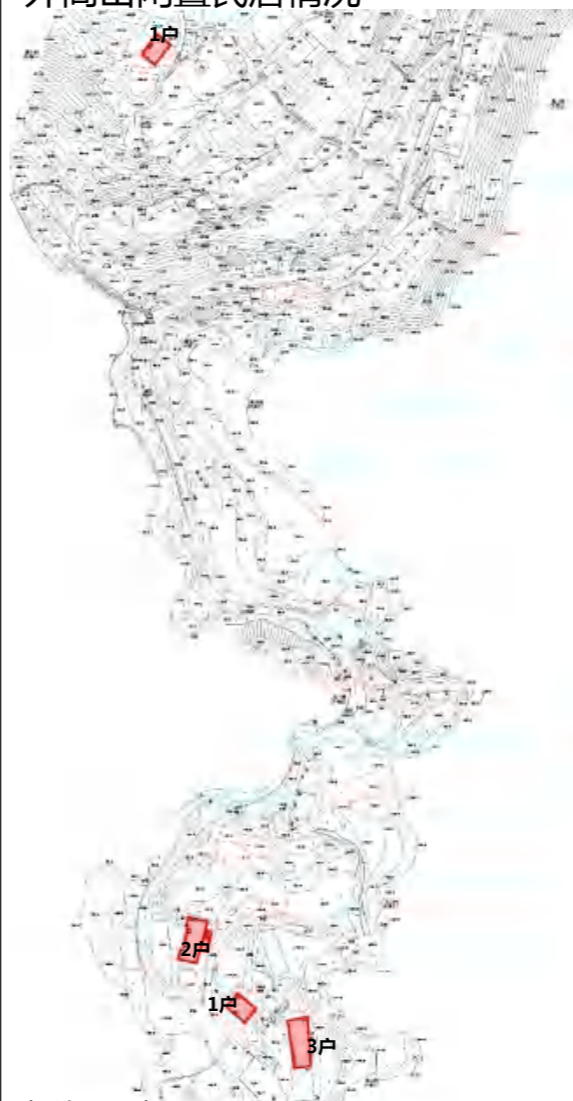
朱璋闲置民居



草吞岭闲置民居

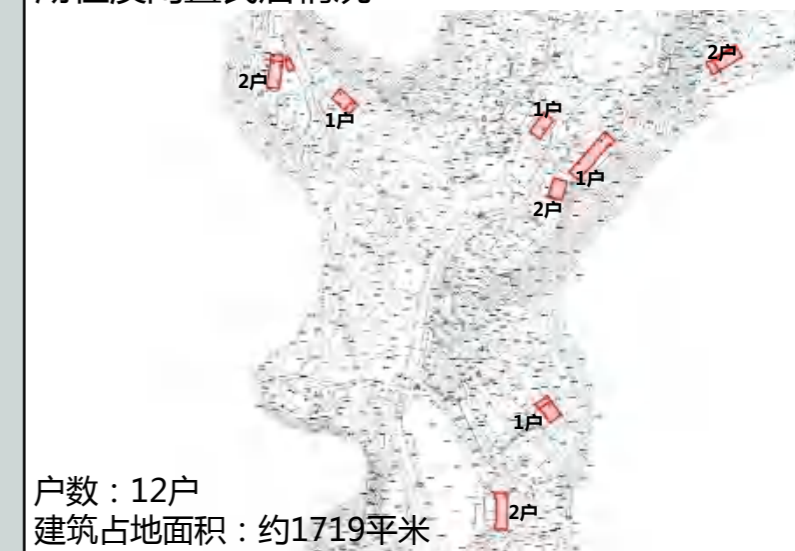
湖住溪闲置民居

外高山闲置民居情况



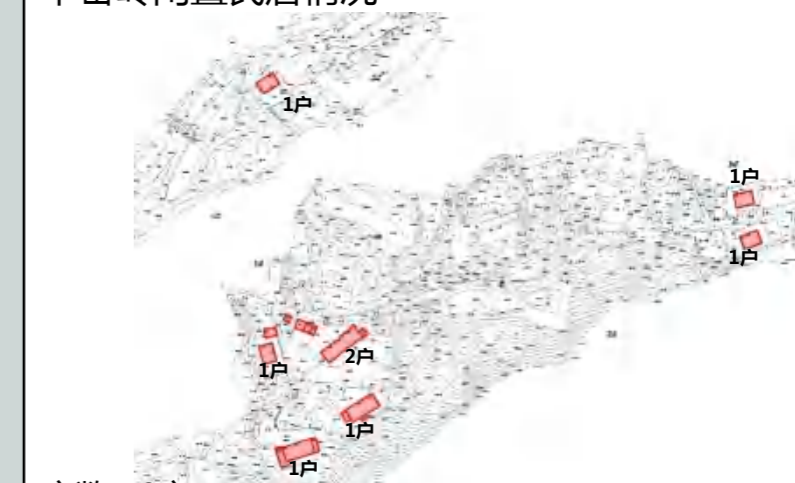
户数：7户
建筑占地面积：约648平米

湖住溪闲置民居情况



户数：12户
建筑占地面积：约1719平米

草吞岭闲置民居情况



户数：8户
建筑占地面积：约1663平米

朱璋闲置民居情况



户数：7户
建筑占地面积：约1976平米

闲置民居情况表

自然村名	闲置户数 (户)	建筑占地面积 (平米)
湖住溪	12	1719
草吞岭	8	1663
朱璋	7	1976
外高山	7	648
合计	34	6006

2.2 建设情况

2.2.3 现状道路交通

(1) 对外交通

对外交通单一 较为不便

高山村对外交通主要为木焦线，串联起住龙镇、宝溪乡、上垌镇，与外部交通相接。木焦线成为西北山区村庄的主要生命交通线。道路断面宽度约为5米。

(2) 内部道路

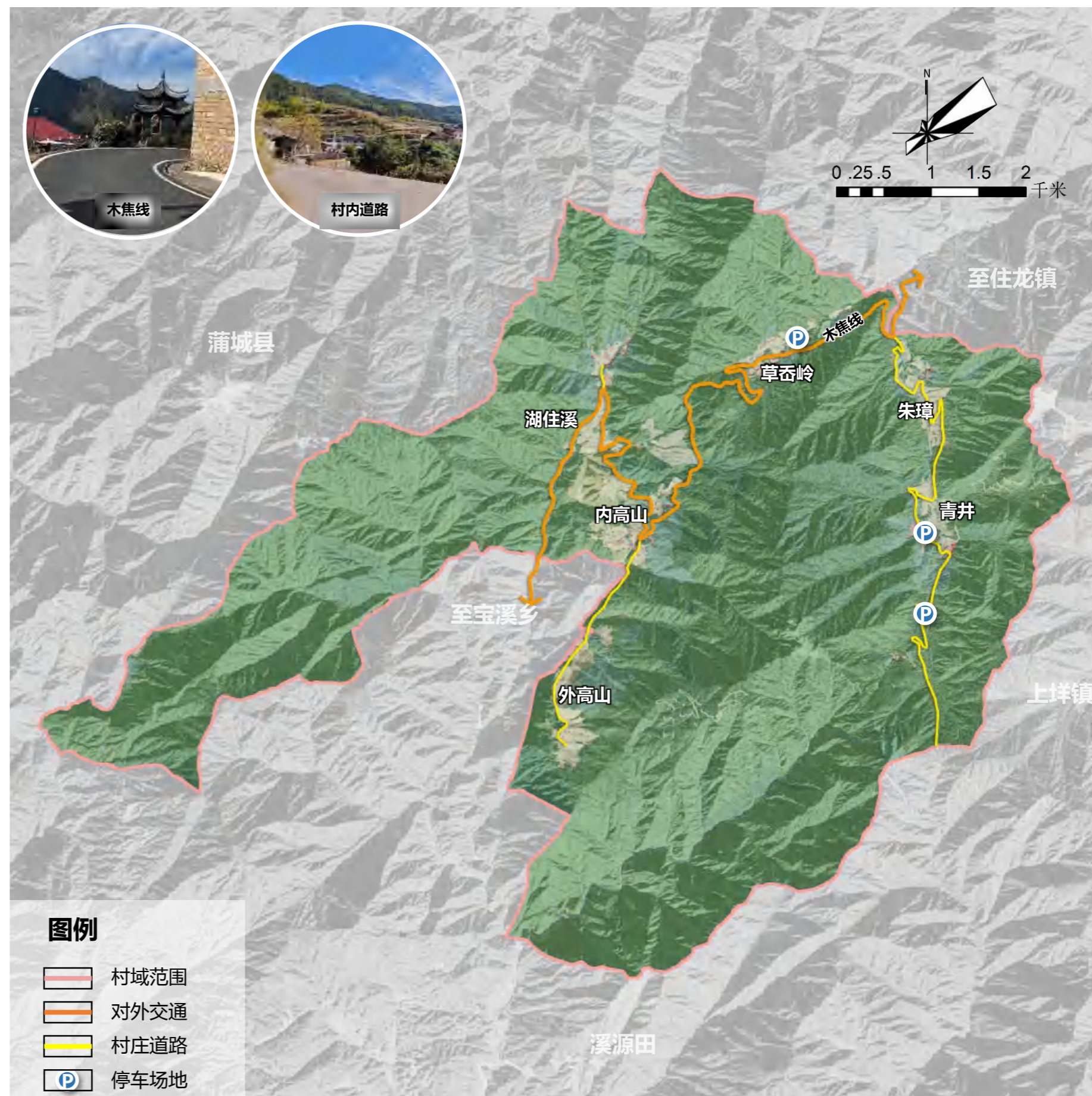
道路村村通达 路面完成硬化

高山村内呈枝状道路体系，从朱璋至青井内部村庄道路已经完成柏油路面硬化，高山至外高山以水泥路面为主，路面宽度较窄。湖住溪及草吞岭沿木焦线布局，村内道路为水泥路面，满足单向通行。整体道路硬化质量较高。

(3) 停车设施

停车空间较为充足 基本满足现状需求

主要停车场地为披云山景区游客中心前广场，其他停车利用街头巷角空地停放，多数车辆在自家庭院门口停车，基本满足现状需求，但停车位的规划还有待重新梳理，并且需进一步考虑未来乡村旅游产业发展需求。



2.2 建设情况

2.2.4 现状公服设施

设施配置基本齐全 品质有待提升

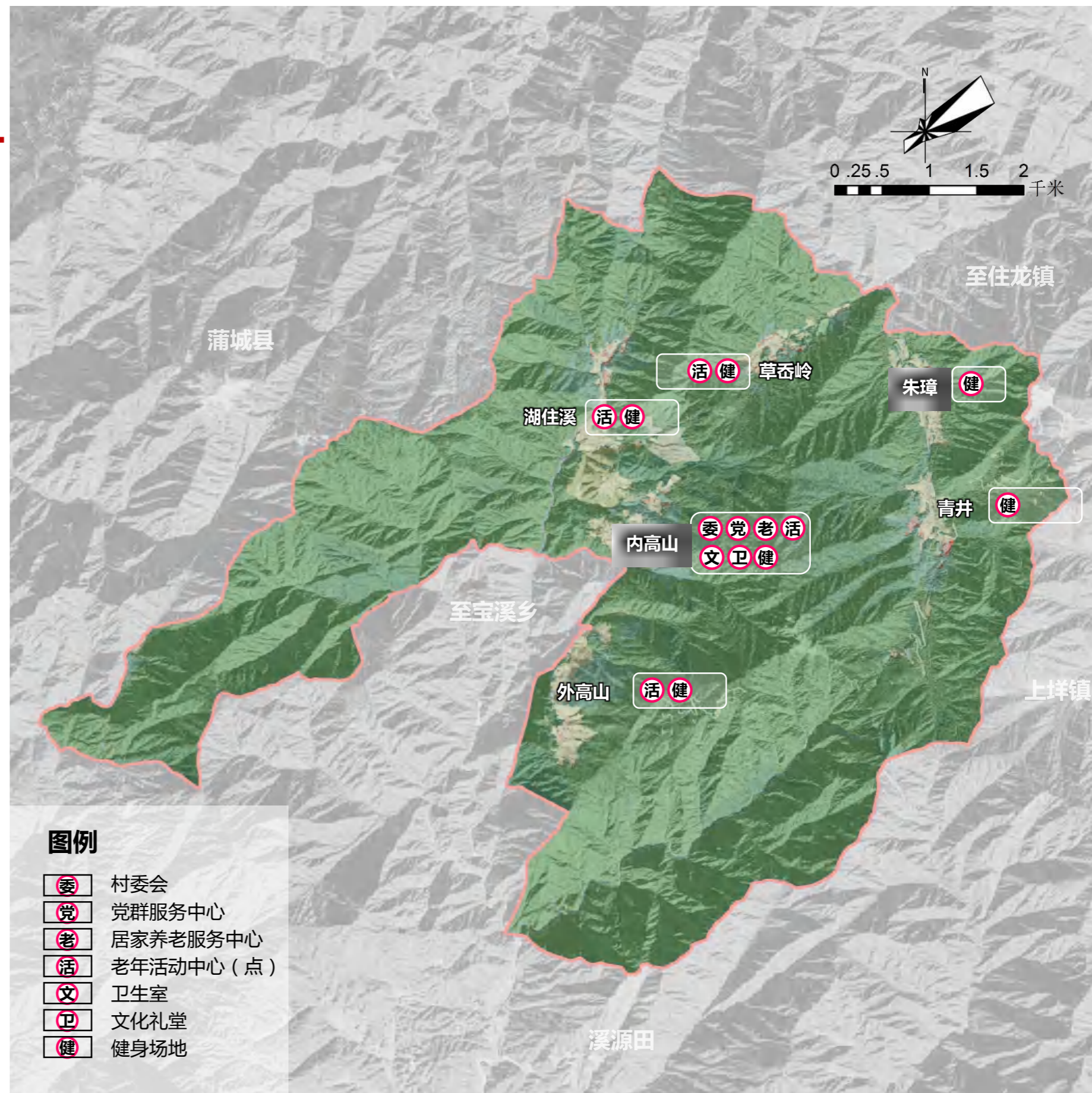
根据高山村三调成果、航拍遥感影像图和实地调研，统计出高山村现状公共服务设施分布情况。

目前村内村委和党群服务中心配置齐全，养老、文化、体育等设施基本完善，但整体设施品质有待提升。



现状公服设施汇总表

序号	村名	设施名称								
		村委会	党群服务中心	居家养老服务中心	老年活动中心(点)	幼儿园	小学	卫生室	文化礼堂	健身场地
1	内高山	√	√	√	√	×	×	√	√	√
2	外高山	×	×	×	√	×	×	×	×	√
3	湖住溪	×	×	×	√	×	×	×	×	√
4	草岙岭	×	×	×	√	×	×	×	×	√
5	朱璋	×	×	×	×	×	×	×	×	√
6	青井	×	×	×	×	×	×	×	×	√



2.2 建设情况

2.2.5 现状市政基础设施

给水、排水、电力、电信等基本市政设施配置完善

- **供水设施**

供水水源主要由各个村接天然溪水，水质可以满足使用要求，水量受天气影响。

- **排水设施**

各个村均配置集中污水处理设施，雨水经由排水渠直接排入农田、沟渠。

- **电力设施**

村内现设有10KV架空线，各个自然村均有变电箱，无线路老化现象。

- **电信设施**

电信线采用架空线布置到达各村庄，全村域实现网络全覆盖。

- **环卫设施**

目前已实行垃圾分类，各自然村均配备分类垃圾桶，由专人将生活垃圾统一收集至垃圾处理站进行处理；各自然村均配置公厕。



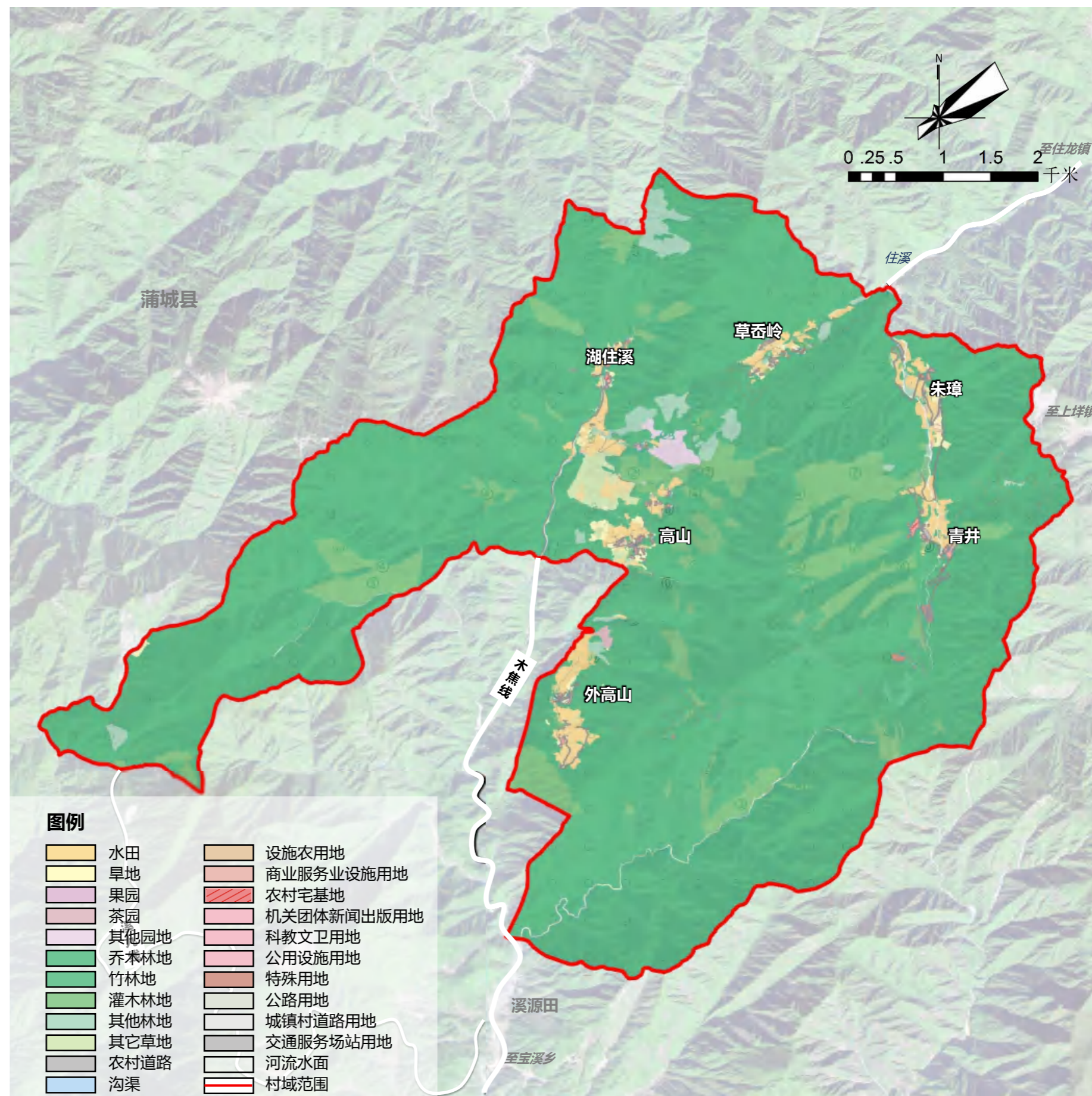
2.3 用地情况

2.3.1 基数转换

(1) 三调成果

根据国务院第三次全国国土调查领导小组办公室《国务院关于开展第三次全国土地调查的通知》（国发[2017]48号）文件精神要求，开展了龙泉市第三次国土调查。

根据龙泉市第三次国土调查成果，宝溪乡高山村规划建设范围内用地现状如右图。



2.3 用地情况

2.3.1 基数转换

(2) 三调数据

宝溪乡高山村规划建设范围土地总面积4142.8926公顷

按三大类分：

农用地4092.7338公顷；比重为98.79%；

建设用地30.5268公顷，比重为0.74%；

未利用地19.6320公顷，比重0.47%；

大类	小类	面积（公顷）	占比（%）
农用地	水田	98.1005	2.37
	旱地	21.0856	0.51
	果园	0.3923	0.01
	茶园	4.4123	0.11
	其他园地	14.0091	0.34
	乔木林地	3337.0639	80.55
	竹林地	151.5261	3.66
	灌木林地	366.9121	8.86
	其他林地	62.3245	1.50
	其他草地	26.7686	0.65
	农村道路	9.8971	0.24
	沟渠	0.0282	0.00
	设施农用地	0.2135	0.01
小计	4092.7338	98.79	
建设用地	商业服务业设施用地	0.3378	0.01
	农村宅基地	13.1331	0.32
	机关团体新闻出版用地	0.1391	0.00
	科教文卫用地	0.0124	0.00
	公用设施用地	0.1789	0.00
	特殊用地	2.9959	0.07
	公路用地	13.0399	0.31
	城镇村道路用地	0.0770	0.00
	交通服务场站用地	0.6128	0.01
	小计	30.5268	0.74
未利用地	河流水面	19.6320	0.47
	小计	19.6320	0.47
总计		4142.8926	100.00

2.3 用地情况

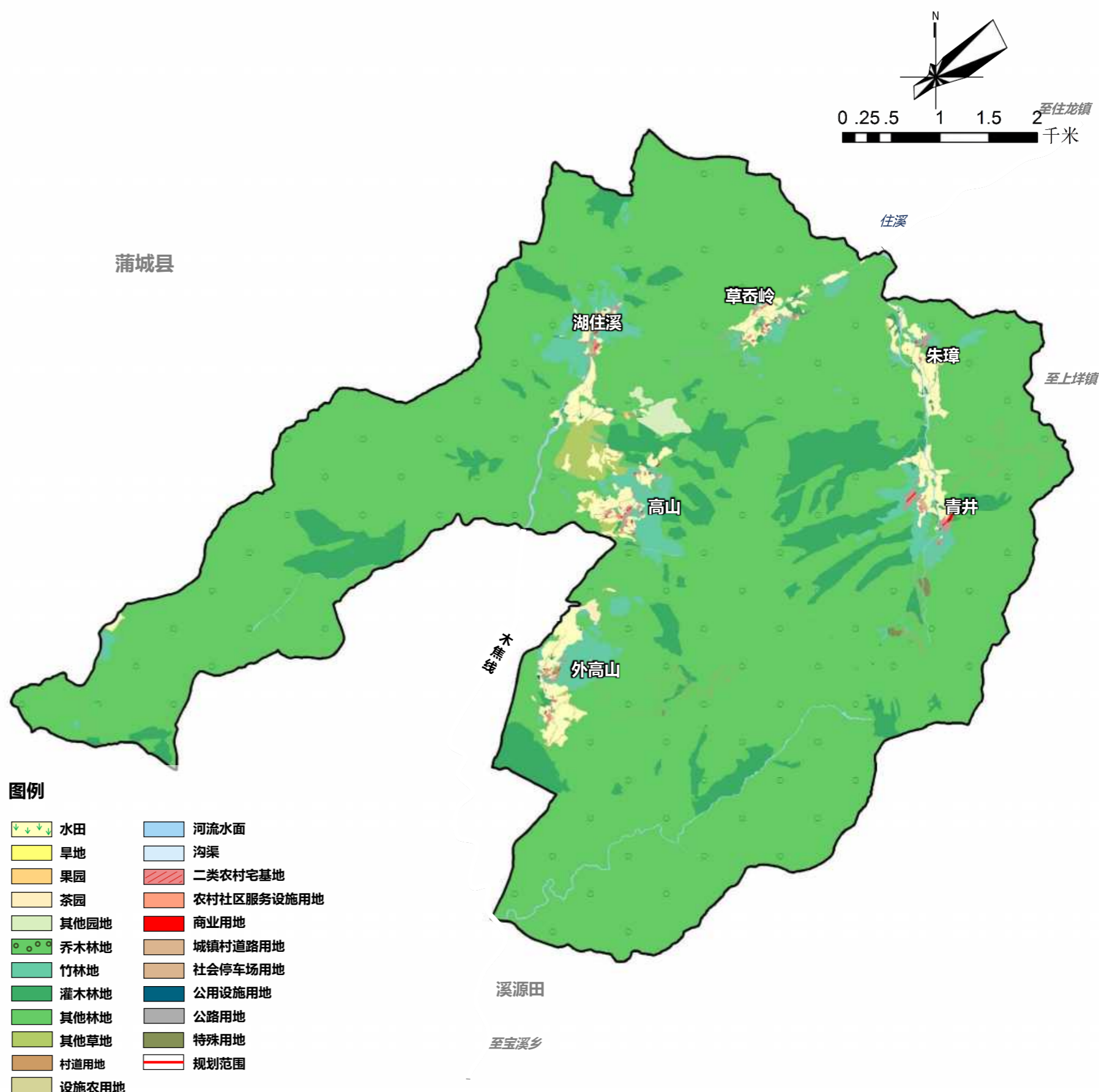
2.3.2 用地现状分析

现状耕地面积119.18公顷，占村域面积的2.88%；现状园地面积为18.81公顷，占村域面积的0.45%；现状林地面积3917.82公顷，占村域面积的94.57%；现状草地面积26.77公顷，占村域面积的0.65%；现状村道用地面积9.90公顷，占村域面积的0.23%；现状设施农用地面积0.21公顷，占村域面积的0.01%；现状陆地水域面积19.66公顷，占村域面积的0.47%；

现状村庄建设用地面积14.49公顷，占村域面积的0.34%，其中主要是农村宅基地和商业用地，面积分别是13.13公顷和0.34公顷；

现状区域基础设施用地面积13.04公顷，占村域面积的0.31%；

现状其他建设用地面积3.00公顷，占村域面积的0.07%。



2.3 用地情况

2.3.2 现状用地分析

类别名称			代码	规划目标年			
				面积(ha)	比重(%)		
非建设用地	耕地		01	119.20	2.88		
	园地		02	17.85	0.43		
	林地		03	3909.18	94.36		
	草地		04	24.61	0.59		
	农业设施建设用地	农村道路	村道用地	060101	9.91	0.24	
		设施农用地		0602	0.37	0.01	
	陆地水域		17	19.66	0.47		
	非建设用地小计		--	4100.78	98.98		
建设用地	城乡建设用地	居住用地	农村宅基地	二类村庄宅基地	070302	12.33	0.30
			农村社区服务设施用地		0704	0.16	0.00
		商业服务业用地	商业用地		090105	11.95	0.29
		城镇村道路用地		1207	0.08	0.00	
		交通场站用地	社会停车场用地		120803	1.31	0.03
		公用设施用地		13	0.18	0	
		村庄建设用地小计		--	26.01	0.62	
		区域建设用地	公路用地		1202	13.04	0.31
	区域基础设施用地小计		--	13.04	0.31		
	其他建设用地	特殊用地		15	3.05	0.07	
		其他建设用地小计		--	3.05	0.07	
建设用地小计		--	42.10	1.00			
总计				4142.89	100		

注：耕地面积为毛面积。

2.3 用地情况

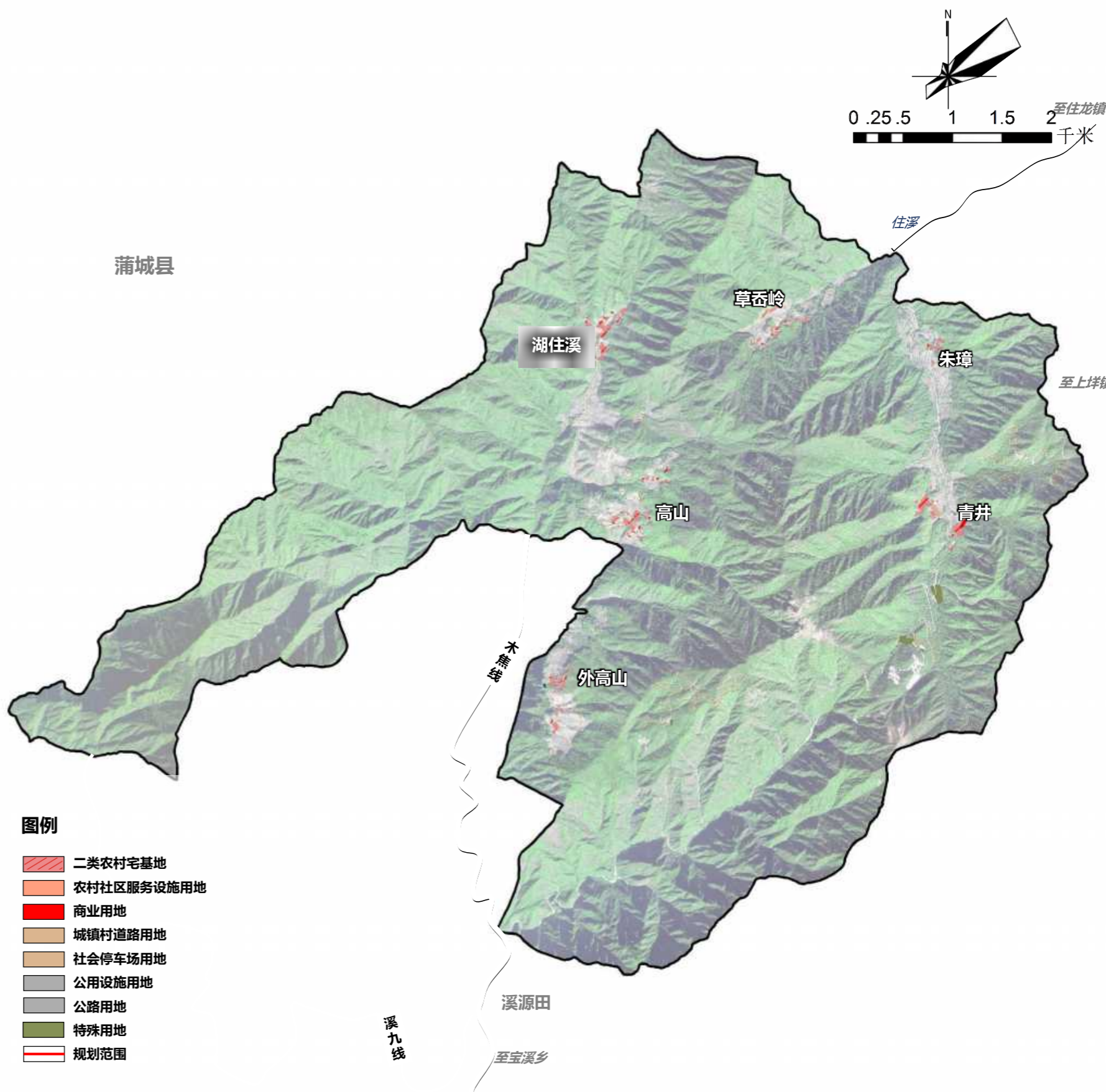
2.3.3 建设用地

建设空间现状

规划区范围内，现状建设用地共计30.53公顷，占村域面积的0.72%。现状村庄建设用地面积14.49公顷，其中现状农村居民点建设用地面积为13.13公顷，占村域面积的0.32%，村庄居民人均建设用地158.19平方米/人。

建设用地土地利用表

类别名称				代码	现状基期年	
					面积 (ha)	比重 (%)
建设用地	城乡建设用地	村庄建设用地	农村宅基地	070302	13.13	0.32
			二类村庄宅基地			
			农村社区服务设施用地	0704	0.15	0.00
			商业服务业用地	090105	0.34	0.01
			商业用地			
			城镇村道路用地	1207	0.08	0.00
			交通场站用地	120803	0.61	0.01
	社会停车场用地					
	公用设施用地	13	0.18	0		
		村庄建设用地小计	--	14.49	0.34	
	区域建设用地	公路用地	1202	13.04	0.31	
		区域基础设施用地小计	--	13.04	0.31	
	其他建设用地	特殊用地	15	3.00	0.07	
		其他建设用地小计	--	3.00	0.07	
		建设用地小计	--	30.53	0.72	



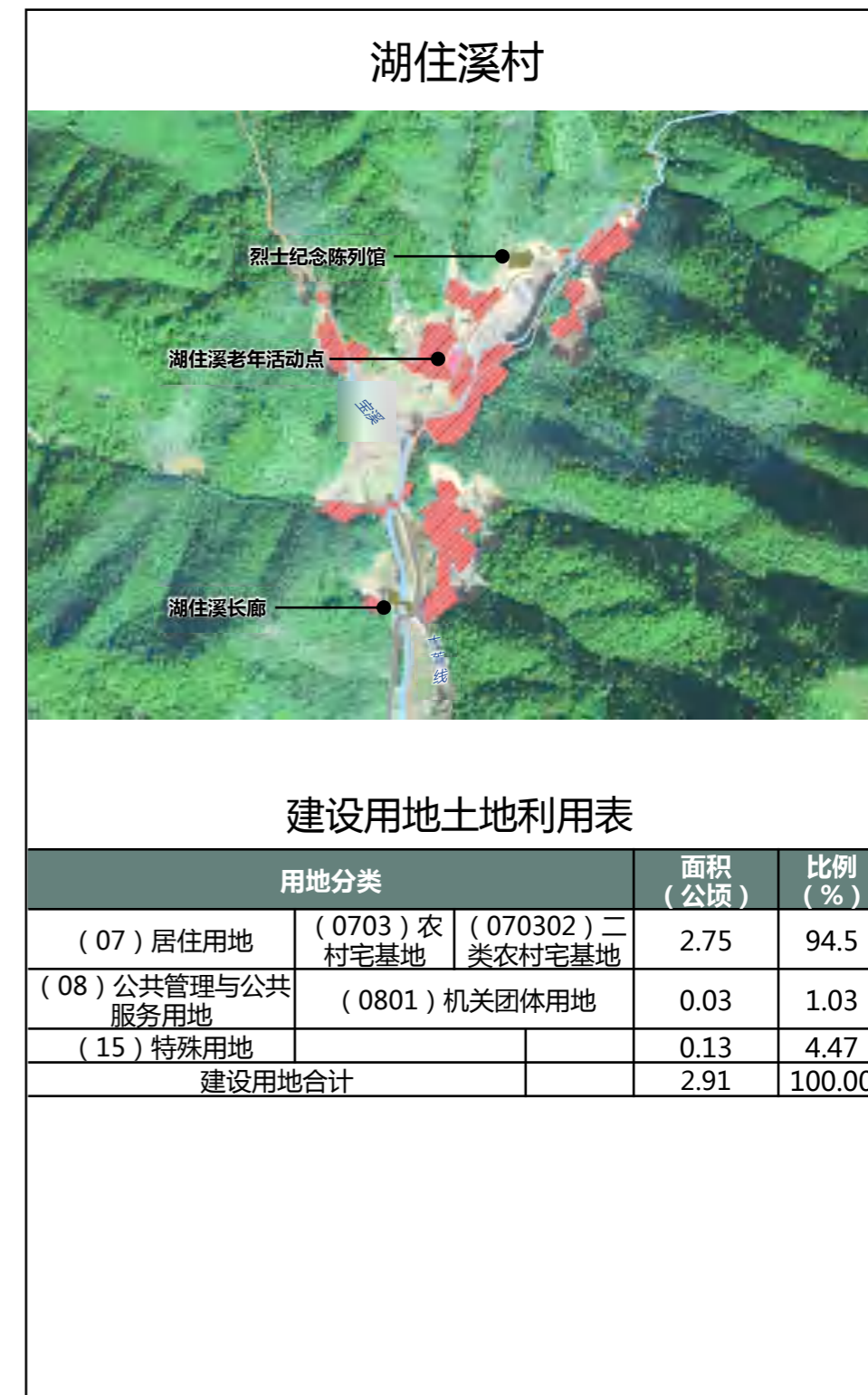
图例

- 二类农村宅基地
- 农村社区服务设施用地
- 商业用地
- 城镇村道路用地
- 社会停车场用地
- 公用设施用地
- 公路用地
- 特殊用地
- 规划范围

2.3 用地情况

2.3.3 建设用地

各自然村建设用地



2.3 用地情况

2.3.3 建设用地

各自然村建设用地

草岙岭村



建设用地土地利用表

用地分类			面积 (公顷)	比例 (%)
(07) 居住用地	(0703) 农村宅基地	(070302) 二类农村宅基地	2.75	94.5
(08) 公共管理与公共服务用地			0.01	0.52
(12) 交通运输用地	(1202) 公路用地		0.00	0.20
	(1207) 城镇村道路用地		0.47	19.61
(15) 特殊用地			0.09	4.47
建设用地合计			6.23	100.00

高山村



建设用地土地利用表

用地分类			面积 (公顷)	比例 (%)
(07) 居住用地	(0703) 农村宅基地	(070302) 二类农村宅基地	2.75	71.61
(08) 公共管理与公共服务用地	(0801) 机关团体用地		0.08	2.08
(12) 交通运输用地	(1202) 公路用地		0.00	0.00
	(1207) 城镇村道路用地		0.99	25.78
(15) 特殊用地			0.02	0.52
建设用地合计			3.84	100.00

外高山村



建设用地土地利用表

用地分类			面积 (公顷)	比例 (%)
(07) 居住用地	(0703) 农村宅基地	(070302) 二类农村宅基地	2.07	33.33
(08) 公共管理与公共服务用地	(0801) 机关团体用地		0.01	0.16
(12) 交通运输用地	(1207) 城镇村道路用地		3.89	62.64
(13) 公用设施用地			0.10	1.61
(15) 特殊用地			0.14	2.25
建设用地合计			6.21	100.00

2.3 用地情况

2.3.4 农业用地

农用地利用现状

村域范围内，现状农业用地共计138.00公顷，占村域总用地面积的3.33%。其中：

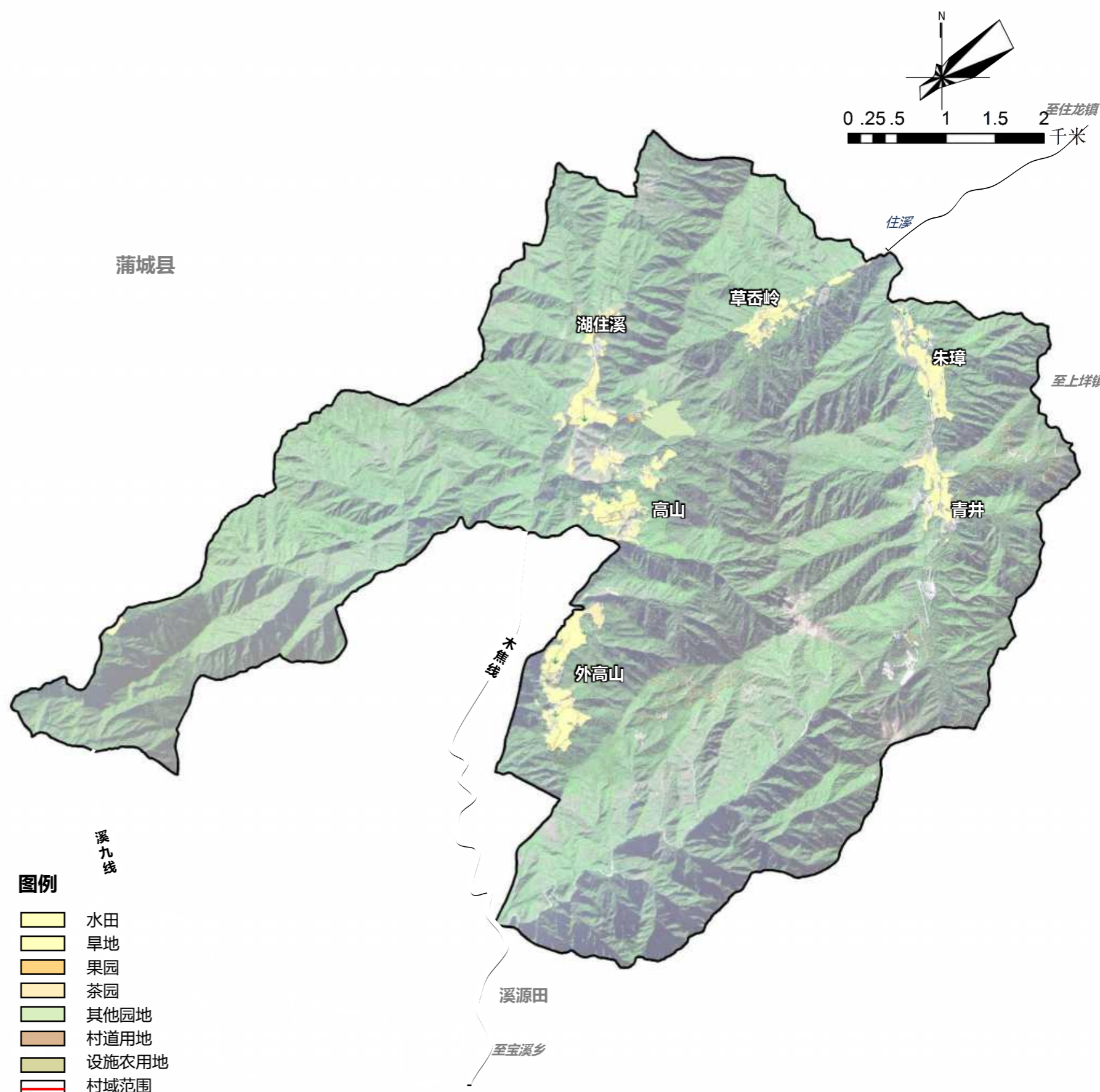
耕地面积119.19公顷，占村庄用地面积的2.88%；

园地面积18.81公顷，占村庄用地面积的0.45%；

农业设施建设用地面积9.63公顷，占村庄农用地面积的6.52%。

农用地现状地类统计表

用地分类		面积 (公顷)	占比 (%)
(01) 耕地	(0101) 水田	98.10	2.37
	(0103) 旱地	21.09	0.51
	合计	119.18	2.88
(02) 园地	(0201) 果园	0.39	0.01
	(0202) 茶园	4.41	0.11
	(0204) 其他园地	14.01	0.34
	合计	18.81	0.45
(06) 农业设施建设用地	(0601) (060101) 农村道路 村道用地	9.90	0.24
	设施农用地	0.21	0.01
	合计	9.63	6.52
农用地合计		138.00	3.33



2.3 用地情况

2.3.5 生态用地

生态空间现状分析

村域范围内生态要素主要有林地、草地、陆地水域。**现状生态用地面积为3964.25公顷，占村域总用地面积的95.69%。**其中：

林地3917.82公顷，草地26.77公顷，陆地水域19.66公顷。

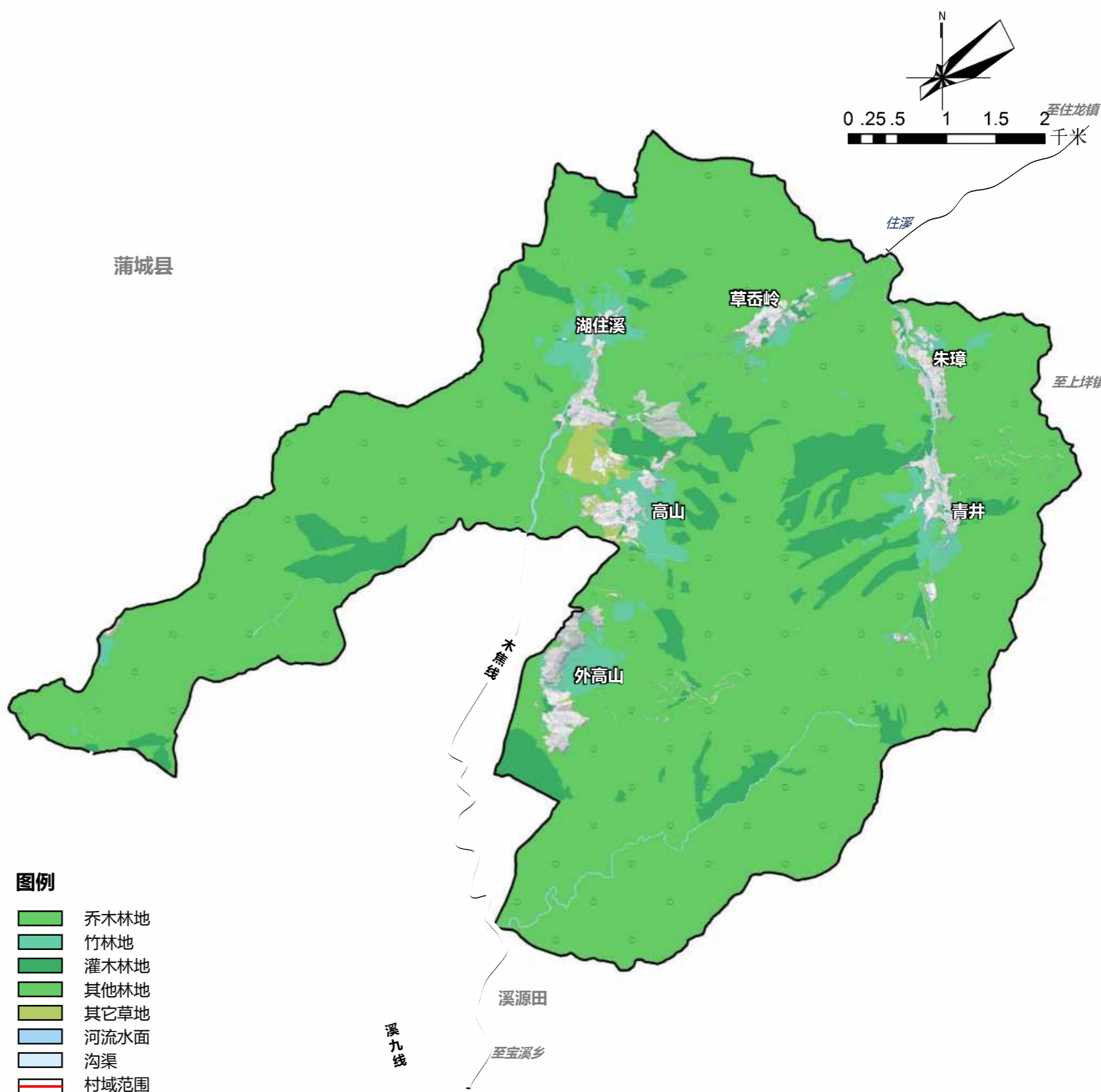
林地是村庄主要生态要素，主要分布于村庄全域，占村域用地面积的94.57%；

草地占村域内用地面积的0.65%；

陆地水域占村域内生态用地面积的0.47%，其主要为河流水面。

生态用地分类表

用地分类		面积（公顷）	占比（%）
(03) 林地	(0301) 乔木林地	3337.05	80.55
	(0302) 竹林地	151.53	3.66
	(0303) 灌木林地	366.91	8.86
	(0304) 其他林地	62.32	1.50
	总计	3917.82	94.57
(04) 草地	(0403) 其他草地	26.77	0.65
(17) 陆地水域	(1701) 河流水面	19.63	0.47
	(1705) 沟渠	0.03	0.00
	总计	19.66	0.47
生态用地合计		3964.25	95.69



2.4 村民意愿调查

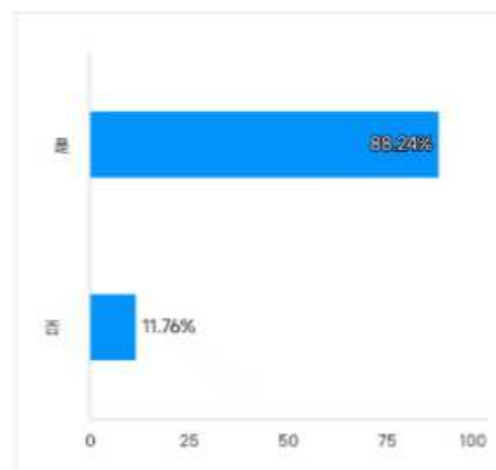
本次规划针对村民发展意愿做出问卷调查，本问卷主要面向高山村民发放。问卷内容包括居住生活环境满意度、近期建房意愿、搬迁安置意愿以及承包田处置意愿等，期望通过本次问卷调查了解高山村民的现实需求，从实际出发反馈本轮村庄规划编制中。

- 问卷发放时间：2023-11-10
- 问卷截止时间：2023-11-20
- 问卷发放方式：问卷星电子问卷
- 累计回收问卷：68份
- 有效回收问卷：68份

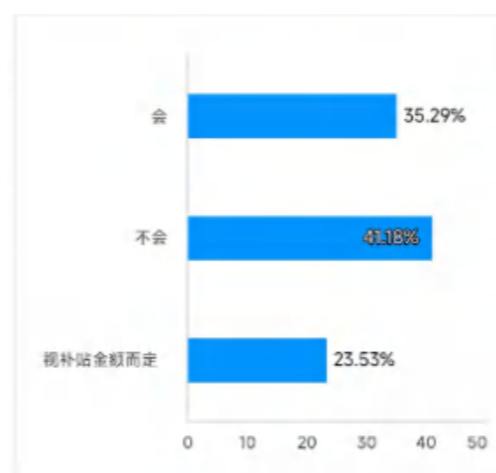
根据问卷统计，我们得出以下分析结果：

- ① **居住生活满意度方面**：大部分村民对村庄整体居住环境以及基础设施表示满意；
- ② **近期建新房意愿**：64.8%的村民近5年有建新房计划；
- ③ **搬迁意愿**：对住房搬迁补偿近60%村民会考虑搬迁，重视程度较高，更愿意选择县城或附近较大的中心村安置。对于安置住房类型偏好独户
- ④ **安承包田处置意愿**：承包田仍想自己耕种的意愿强烈，若承包视租金高地决定，并且希望搬迁安置点位于承包田15分钟步行圈内。

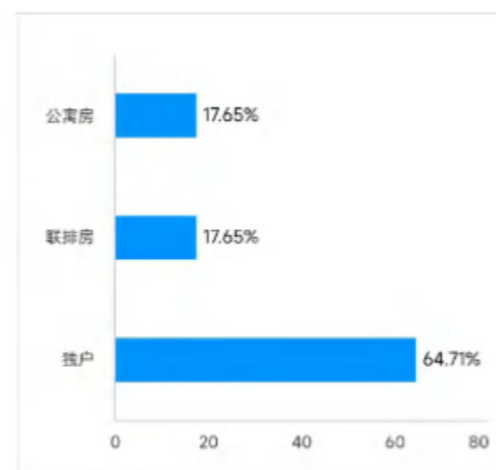
◆ 村庄环境是否满意？



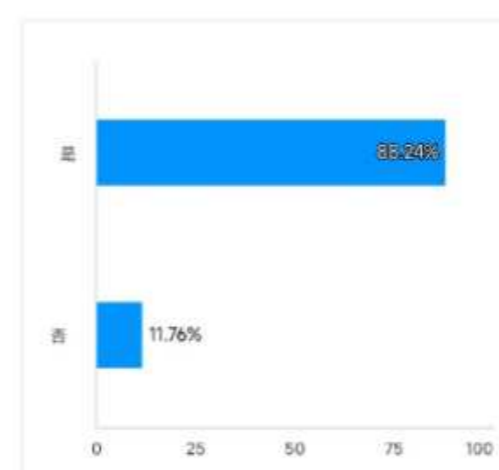
◆ 若有搬迁补贴，是否会考虑搬迁？



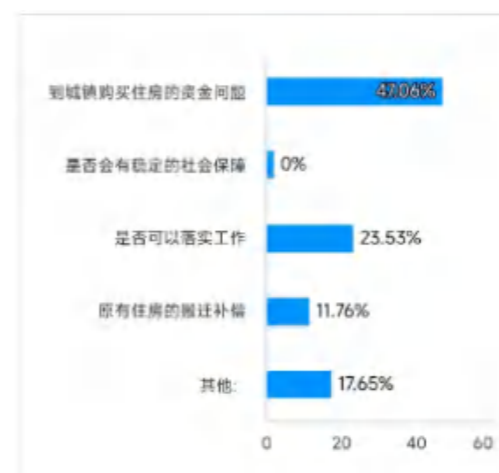
◆ 住房安置类型？



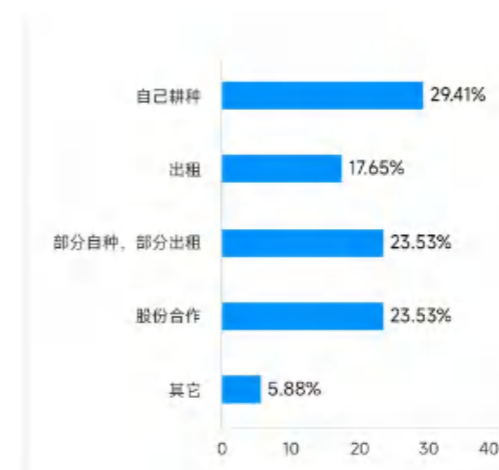
◆ 基础设施是否满意



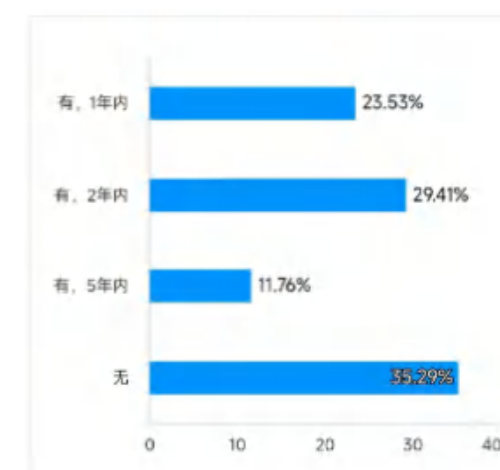
◆ 若选择搬迁，存在哪些担忧？



◆ 搬迁后承包田的安排？



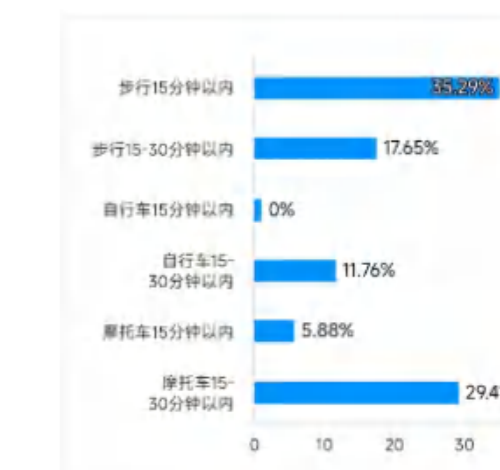
◆ 近期有无建新房计划？



◆ 安置地点选择？



◆ 搬迁安置点离承包田时间距离可承受范围？



2.5 相关规划解读

2.5.1 《龙泉市国土空间总体规划（2021-2035）》（意见征求稿）

（1）规划愿景

剑瓷之都、品质龙泉世界级青瓷宝剑文化名城，长三角·公园城市人居典范，大花园·绿色创新智造基地

（2）市域国土空间总体格局

“一园一带三景群”

一园：国家公园绿心(龙南、屏南)

一带：瓯江山水之路发展带(主城区、兰巨、安仁、八都小梅、查田)

三景群：瓷韵慢享景群(上垟、竹垟、宝溪)，红色体验景群(住龙、锦溪、岩樟)，生态康养景群(城北、道太)

（3）城镇体系

规划全域形成中心城区、重点镇、特色小镇三个等级结构，形成“1+3+11”的城镇体系。

“1”中心城区，“3”重点镇

“11”特色小镇，包括护上垟镇、屏南镇、锦溪镇、小梅镇、住龙镇、城北乡、龙南乡、竹垟乡、宝溪乡、岩樟乡、道太乡。

（4）村庄类型

确定宝溪乡高山村为特色保护型。

所属乡镇	村庄类型	集聚建设型	城郊融合型	整治提升型	特色保护型	搬迁撤并型
宝溪乡	村庄数量	1	1	1	2	1
	村庄名称	溪源田	溪头	高塘	宝鉴、高山	龚岭

规划要求

宝溪乡处于市域国土空间总体格局的瓷韵慢享景群，规划确定宝溪乡为特色小镇，职能类型为旅游商贸型，目标定位为以农家乐、青瓷竹建筑为特色的慢生活旅居度假基地。确定宝溪乡高山村为特色保护型。



2.5 相关规划解读

2.5.3 《龙泉市文化和旅游发展“十四五”规划（2021-2025）》

（1）发展定位

总体定位：独具匠心的文化名城

形象定位：青瓷宝剑，天下龙泉

（2）文旅空间布局

“一园、一心、一带、三区”的空间布局。

通过一园统领，一心突破，一带助力，三区协同的发展思路，形成由点到面的网络化布局，最大化实现龙泉市文化和旅游的区域联动式发展，提升龙泉市文化和旅游的整体发展水平。其中高山村处于瓷韵乡村慢享区内。

瓷韵乡村慢享区

【区域范围】：八都、上垟、竹垟、宝溪四大乡镇

【发展定位】：感悟瓷韵，慢享乡村

【规划思路】：通过“文化+旅游”的形式，以青瓷小镇为核心，联合宝溪景区、披云山景区、大窑龙泉窑国家遗址公园，以创建龙泉青瓷省级文化旅游度假区为契机，围绕“青瓷文化”、“乡村漫游”打造一处集青瓷文化体验、美丽乡村度假、民俗风情共赏的瓷韵乡村慢享区。

（3）旅游线路

龙泉三大类旅游线路：包括主题研学线路、综合精品旅游线路、跨区域联动文旅线路

其中高山村处于主题研学线路中的红色研学旅游线路。

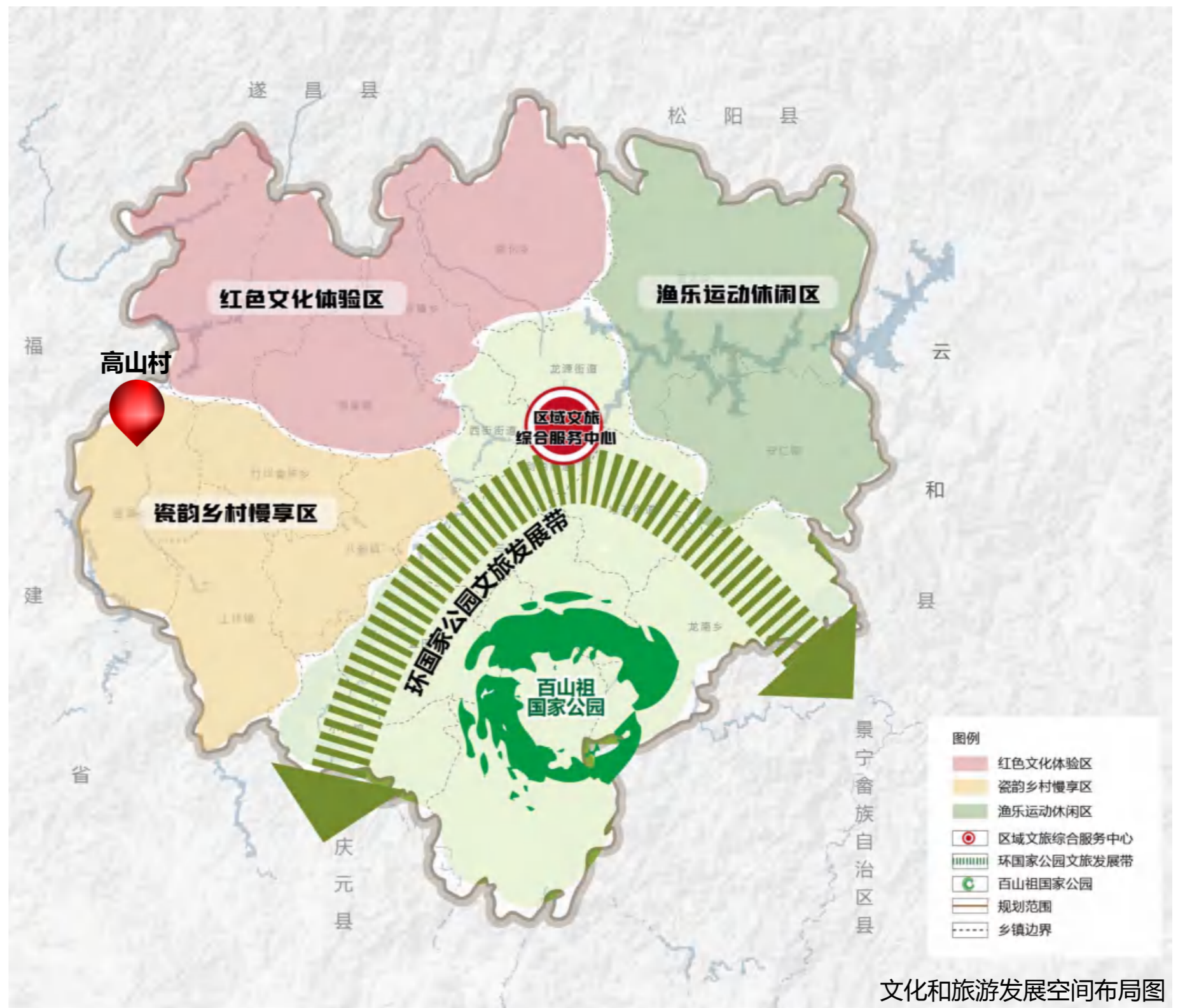
红色研学旅游线路

（龙泉芳野浙大遗址——八都镇——宝溪乡溪头村——披云山风景名胜区——住龙红色小镇）

该线路位于龙泉市西部地区，串联了龙泉经典红色景点和溪头村、披云山两大风景区，以红色文化为核心，结合自然风光，旨在促进红色精神学习传承，同时欣赏体验秀丽自然风光，使游客身心两悦，形成经典红色研学旅游线路。

规划要求

根据规划要求，高山村处于瓷韵乡村慢享区内，以及处于红色研学旅游线路上，其文化与旅游发展方向应之于相协调。



文化和旅游发展空间布局图

2.5 相关规划解读

2.5.4 《龙泉市市域村庄布局规划（2019-2035）》

（1）规划目标

通过对全市以“城郊融合——集聚提升类——特色保护类——搬迁撤并类及其他”为村庄布局的分类体系的科学规划，对加快提升全市农村地区整体建设水平、优化市域城乡空间布局具有重要意义，同时也为进一步推进全市城乡统筹和城乡一体化水平、改善农村人居环境和传承传统文化的美好愿望打下规划基础。

（2）村庄分类规划

规划以村庄开发强度、资源禀赋、交通区位、产业发展及人口等为分类标准，将村分为“城郊融合类”、“集聚提升类”、“特色保护类”、“搬迁撤并类”、“其他类”五类。其中确定高山村为其他类。

其他类

界定原则：对于村庄地理区位、自然条件、发展条件相对较好，但目前发展较缓慢的、发展定位不明确的村庄，规划列为其他类村庄。

引导原则：在后期发展中，可根据总体规划及其他发展条件将其先其他四类村庄发展引导。

规划要求

《龙泉市市域村庄布局规划（2019-2035）》确定高山村村庄分类为其他类，考虑到该规划编制年份较早，本次规划因充分考虑高山村现状发展条件情况，同时结合国土空间规划中对高山村的村庄分类要求。

村庄体系分类及汇总表

村庄类别	界定原则	引导原则	个数
城郊融合类	对城市近郊区及县城城关镇所在地的村庄，结合城镇化和村庄自身发展需要，加快城乡产业融合发展，基础设施互联互通和公共服务共建共享。	重点加强村庄服务城市产业发展，承接城市功能外溢，满足城市消费需求的能力，加快村庄治理向城镇管理水平看齐，注重保留乡村空间形态和风貌特色，引导已纳入城市规划范围的村庄逐步完成改造并融入城区，继续推进城中村、城郊村的整体拆改，加快向城市社区转变。	37
集聚提升类	对现有中心村和仍将持续保留的一般村庄，结合村庄资源禀赋和比较优势，进一步细化农业、工贸、休闲旅游等特色产业发展，大力发展乡村美丽经济。	重点支持美丽宜居示范村、特色农产品村、淘宝村、民宿精品村、农民艺术村、创客村等专业特色村发展，树立村庄特色品牌优势，进一步集聚人口和发展资源，充分发挥示范带动作用。从基础设施建设、公共服务设施配套、村庄环境整治、特色风貌塑造等方面有序推进村庄改造提升，加快村庄“五位一体”公共服务体系建设。	60
特色保护类	对历史文化名村、传统村落、少数民族特色村寨、特色景观旅游名村、地理标志产品原产地村等自然历史文化特色资源丰富的村庄。	全面保护传统村落格局、自然生态肌理，历史风貌等整体空间形态，严格保护文物古迹、历史建筑、传统民居、民族村寨、农业生产遗迹等自然历史文化资源，尊重原住民民俗习惯和生活方式，在保护村庄完整性、真实性、延续性的同时，合理兼顾特色资源开发利用，积极发展乡村旅游等特色产业，适度推进村庄改造提升。	52
搬迁撤并类	对位于生存条件恶劣、生态环境脆弱、自然灾害频发等地区的村庄，以及规划不再保留的空心村、城中村。	在尊重村民意愿的基础上实施撤村并点，整体搬迁。搬迁撤并后的村庄原址因地制宜进行还田还林，以公共服务好、就业机会多的县城、中心镇、中心村为主要迁入地，依托城镇、产业园区、旅游景区、休闲农业和乡村旅游集聚区等适宜区域建设移民安置社区，确保移民“搬得出、稳得住、富得起”。	28
其他类	对于村庄地理区位、自然条件、发展条件相对较好，但目前发展较缓慢的、发展定位不明确的村庄，规划列为其他类村庄。	在后期发展中，可根据总体规划及其他发展条件将其先其他四类村庄发展引导。	59

宝溪乡行政村现状发展信息评分统计表													
村名	人口（常住人口与户籍人口之比大于80% 3；50%-80% 2；小于50% 1）	经济条件（集体经济10万以上 3；5-10万 2；集体经济5万以下 1）	资源条件（人均耕地面积大于1亩 3；0.5-1亩 2；小于0.5亩 1）	交通条件（国道、省道 3；县乡道 2；村道 1）	土地（人均建设用地200平方米以上 3；100-200平方米 2；小于100平方米 1）	产业发展状况（产业结构均衡，发展较好 3；一三产业融合 2；一产为主 1）	公共服务设施条件（齐全 3；一般 2；缺乏 1）	地形（平坦 3；缓坡 2；山地 1）	特色性村庄加分项（美丽宜居、传统村落、历史文化重点村、精品村、少数民族村 5分，集聚功能加分项：多政府或原乡政府所在地 3）	总分	合并后平均分	合并后	布局规划类别
塘上村	1	1	3	2	2	1	1	2	0	13	13.00	高塘村	搬迁撤并类
塘源村	1	2	3	2	1	1	1	2	13				
半岭村	1	2	3	1	2	1	1	2	13				
溪头村	2	1	3	2	2	3	3	3	5	24	16.00	溪头村	集聚提升类
竹垟村	1	1	3	1	2	1	1	1	11				
坑里村	1	3	3	1	2	1	1	1	13				
宝更村	1	1	3	2	2	2	2	2	5	20	20.00	宝更村	特色保护类
车孟村	1	3	3	1	2	2	2	1	20				
龚岭村	2	3	3	2	2	2	2	5	23				
溪源田村	1	3	3	1	2	2	2	1	0	15	15.00	溪源田村	其它类
高山村	1	3	3	1	2	2	2	1	0	15	15.00	高山村	其它类
11个村											6个村		

2.5 相关规划解读

2.5.5 《龙泉市披云山景区旅游发展总体规划修编》（初稿修订稿）

（1）总体定位

披云山·云端轻养高山休闲旅居目的地。

（2）目标定位

全国知名的高山休闲轻养旅居目的地。

（3）空间布局

一心集聚、一环联动、三区协桐

一心：入口综合服务中心

一环：披云山产业融合发展环线

三区：森林秘境文化体验区、披云山仙境高山休闲区、山乡画境轻养度假区。

规划要求

高山村大部分村域范围是属于披云山景区内，主要位于披云仙境高山休闲区与山乡画境轻养度假区，且处于披云山产业融合发展环线上，该规划对高山村内各自然村均进行了项目布局，因此高山村的村庄发展应充分与该规划进行衔接，符合披云山景区目标定位与空间布局等相关内容要求。



分区	项目
居云端·做神仙 仙—入口综合 服务区	披云山旅游服务中心
	三江源乡村度假中心（青井）
聚云端·会神仙 仙—披云山地 高山休闲区	披云仙境（披云仙境）
	圣泉飞拉达基地
	云端露营地（外高山）
	披云山单轨滑道
趣云端·觅神仙 仙—森林秘境 文化体验区	向云端小火车（红军桥—外高山）
	云趣寻仙步道（内高山——天师殿）
	森林秘境探索乐园
	披云山生物多样性体验中心
	披云山国学文化养生中心
居云端·做神仙 仙—山乡画境 轻养度假区	浙里红户外越野步道
	塘源户外旅行者之家
	披云山红色研学基地（湖住溪）
	养心花舍（朱璋—花）
	云宝农创基地（内高山）
	高山乡村生活综合体（外高山）
云涧溪舍（草岙岭—茶）	
安坑康养旅居部落（局下）	
披云山山地越野基地	



2.6 现状总结

S

优势

- **自然资源极佳**：村庄总体生态环境良好，呈现村、山、梯田自然山水格局，村域内森林覆盖率达88%，拥有浙江十大秀峰披云山，空气负离子含量浓度高，保持着优越的、原始的自然生态环境，是高山森林生态康养极佳选择地。
- **人文资源丰富**：作为浙闽赣边区道教发源地、中共浙西南特委常住地以及高山康养旅游目的地，其道教文化、红色文化、养生文化等文化底蕴深厚。
- **产业发展有基础**：目前一产方面拥有高山蔬菜、水果、野茶等特色产品，三产方面披云山景区在积极创建AAA旅游景区，此外村内民宿、农家乐以及旅游配套设施以有一定基础，年接待游客量超3万人，被授予浙江省农家乐特色村荣誉称号。

W

劣势

- **交通条件欠佳**：高山村目前交通可达性较差，对外交通单一，给村庄的发展带来极大不便。
- **村庄布局分散**：内部各自然村分布较散，相互联系不便捷。
- **公共服务设施欠缺**：缺少养老设施以及医疗卫生设施。
- **特色资源挖掘不足**：村庄内有丰富的自然资源、生态资源，历史文化资源，但由于缺乏管理与引导，资源没有被合理的开发运用，造成潜力未被完全激发。
- **产业发展缺乏动力**：村庄定位较为模糊，**发展形式较为单一，季节性差异大**，产业发展缺乏核心动力。

重点一：补齐村庄发展短板

——完善村庄公共服务设施配套、基础设施建设、整治村落环境、提升村庄风貌。

重点二：释放资源潜力价值

——依托自然生态景观资源，挖掘人文资源价值，结合产业发展特色，进行合理村庄定位，推动高山村全面有序发展。



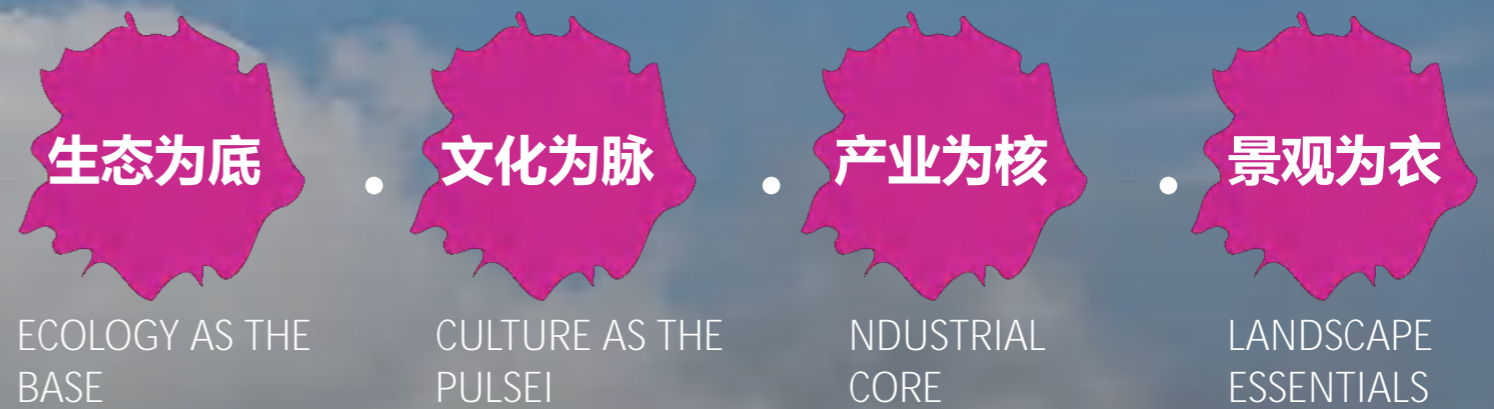
第三章

目标定位

- 1 民宿产业发展研究
- 2 目标与定位
- 2 发展策略
- 3 指标体系

3.1 目标与定位

3.1.1 规划定位



以**生态**为本，**文化**为魂，以**产业创新**为核心动力，以实现**共同富裕**为目标，深入挖掘特色文化与自然资源，规划以“**绿色高山农业**”为主导，突出“**文化+旅游**”的发展思路，打造集“**自然风光、文化体验、亲子研学、康养度假**”等功能于一体的AAA级景区村，致力于成为

乡村振兴“龙泉样板”

THE "LONGQUAN MODEL" FOR RURAL REVITALIZATION

浙西高地上的乡村野奢宿集

RURAL LUXURY ACCOMMODATIONS ON THE HIGHLANDS OF WESTERN ZHEJIANG

3.1 目标与定位

3.1.2 形象定位

养心高地 野奢山居

YANGXIN HIGHLAND WILD LUXURY MOUNTAIN RESIDENCE

沉浸式的高山生活体验：

居高山、享高山、游高山
品文化、尝美食、赏美景



居高山



享高山



游高山

3.1 目标与定位

3.1.3 发展目标



目标一 乡村振兴实施引领者

A LEADER IN THE IMPLEMENTATION OF RURAL REVITALIZATION

目标二 共同富裕建设示范区

BUILDING A DEMONSTRATION AREA FOR COMMON PROSPERITY

目标三 浙西南高山微度假地

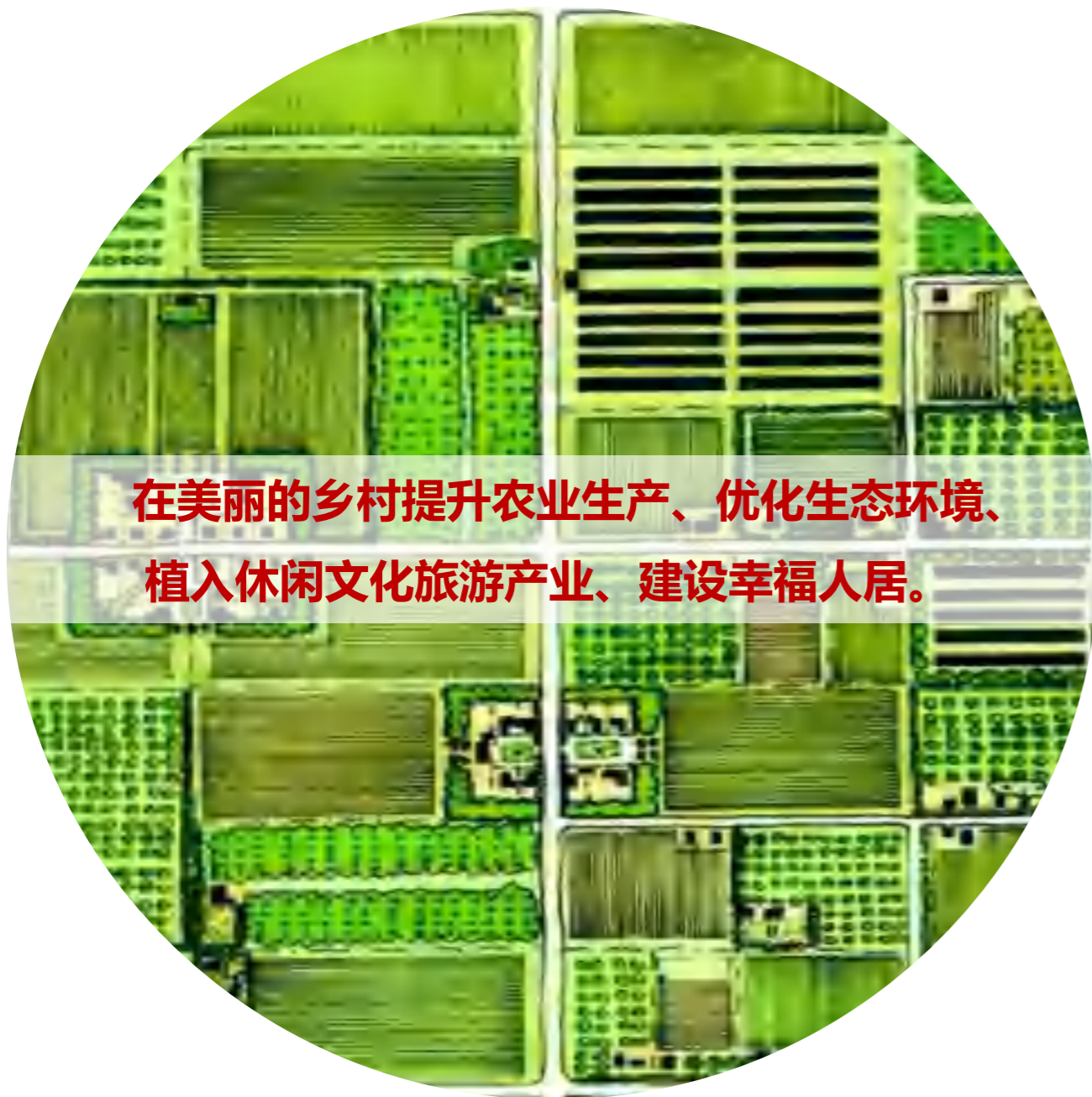
SOUTHWEST ZHEJIANG HIGH MOUNTAIN MICRO RESORT



3.2 发展策略

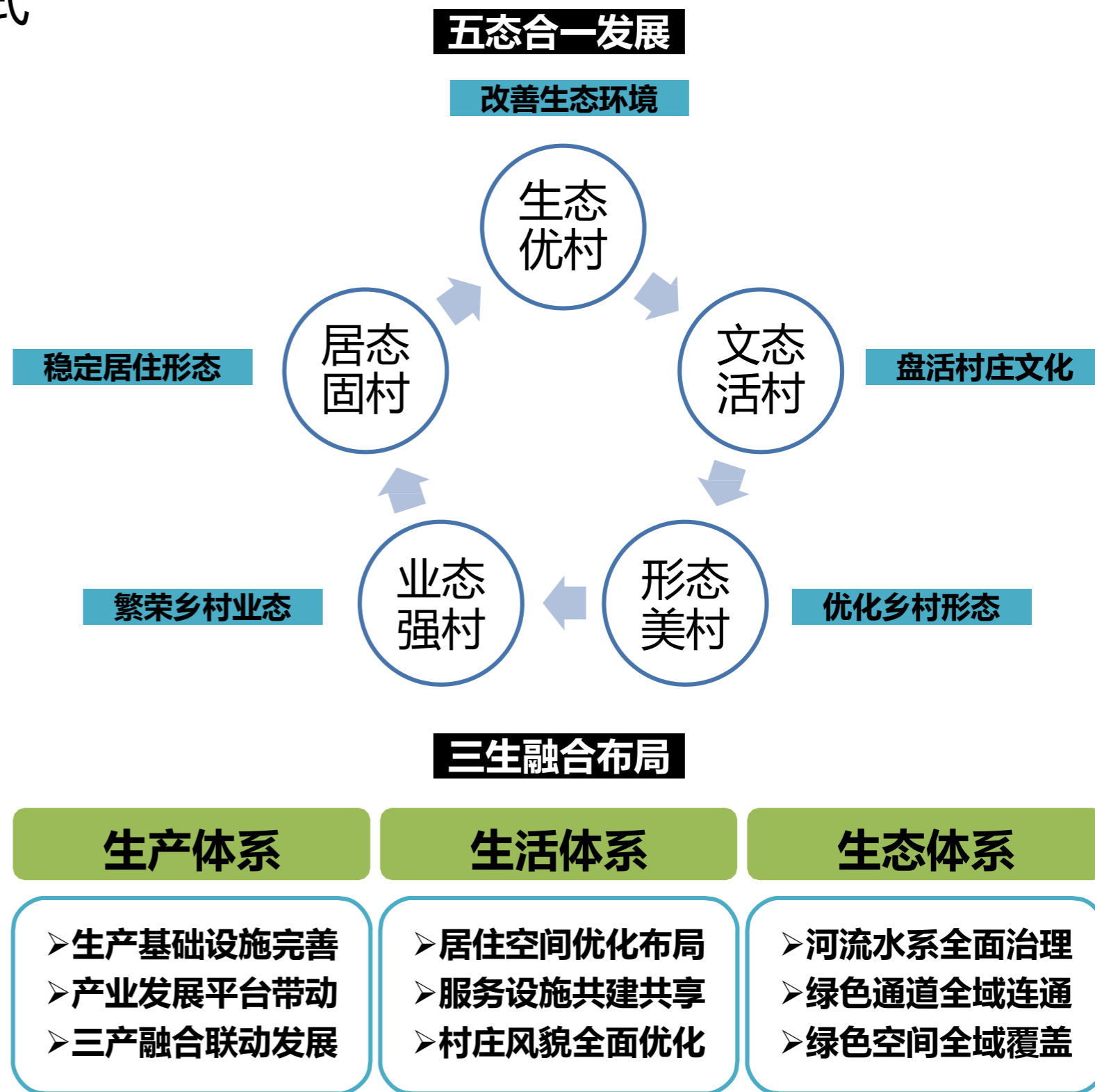
3.2.1 发展模式

三生融合 + 五态合一的新田园乡村发展模式



在美丽的乡村提升农业生产、优化生态环境、
植入休闲文化旅游产业、建设幸福人居。

田园社区 + 高效农业 + 生态休闲



3.2 发展策略

3.2.2 五大建设工作

围绕“养心高地 野奢山居”的主题定位和“五态合一三生融合”的山区乡村发展模式做好五大建设工作

生态优村建设

治理河流水系：实施河塘水系生态治理工程，建设生态驳岸。

建设生态绿道：实施村域生态绿道建设工程，形成串联水系、梯田与村落，沟通周边区域的生态绿道系统。

富民强村建设

改善生产设施：加强农田水系综合整理，生产道路系统提升与农田水肥一体化设施建设。

强化产业特色：扩大优质林下种植规模，提升设施化水平，加强高山蔬菜、中药材、野茶等农产品认证与品牌建设，拓展农产品与加工、商贸和旅游业态的融合，提升产业价值。

培育高效平台：推进乡村资源的资产化，针对不同资源培育引导适宜的产业发展平台与载体。

宜居村庄建设

改善农房居住条件：针对村民不同经济条件和居住需求，满足居民现代化生活需求，对住房进行现代化改造。

完善公共设施配置：按照城乡统筹要求，结合村民需求，重点对医疗、文化、养老、教育、交通等公共设施进行完善配置。

提升基础设施品质：结合现状问题和村民关注重点，道路、排水、污水、环卫、绿化等进行整体改造，提升品质。

文化荣村建设

挖掘民俗，复兴文化：深入挖掘高山村特色文化，将较有代表性的传统文化融入村庄建设，丰富村民文化生活。同时保护老工匠老艺人，结合旅游发展，将特色民间传统艺术进行文化复兴。

风貌提升建设

民居风貌提升：突出浙派民居特色，按照改造与新建差异化引导，实施建筑风貌的整体协调改造。

庭院环境提升：结合农户生产生活特点，进行针对性的庭院改造引导，提出经济可行的多种改造方案。

公共空间改造：对村庄街道、村内空间场地和重要公共空间节点进行系统梳理与景观化整治，突出乡土化景观特色，形成点线结合的空间体系。



3.3 指标体系

3.3.1 人口规模预测

本次规划根据现状同时考虑到未来村庄旅游发展进行人口规模预测

(1) 常住人口

现状2022年高山村户籍人口916人，本次规划采用综合分析法，其计算公式为

$Q=Q_0(1+K)^n+P$ ； Q_0 为现状户籍人口， K 就按照龙泉七普人均人口自然增长率0.57‰计算， P 为机械增长率，同时考虑未来旅游产业发展，吸引回乡创业人口快速增长。

据此预测村域的远期常住人口规模：

$$\begin{aligned} \text{规划末期村域常住人口} &= Q_0(1+K)^n \\ &= 916人(1+0.57‰)^{13} + 50人 \\ &\approx 973人 \end{aligned}$$

(2) 旅游人口

《龙泉市披云山景区旅游发展总体规划修编》中限定景区最大人流量为6200人/天。由于披云山景区包括高山村和高塘村两村，按两村面积占比，预估高山村最大游客量约为4133人/天。

综合上述预测结果，本规划期末村域总人口为：

远期（2035年末）村庄常住人口规模约973人，考虑到未来旅游人口，村庄建设按户籍人口+旅游人口标准配置，即村域总人口约5106人。

3.3.2 建设用地规模预测

目前高山村现状村庄建设用地面积为14.49公顷，人均村庄建设用地为147.82平方米/人，根据《浙江省村庄规划编制技术要点》中相关标准，高山村处于现状人均建设用地指标规划 > 140平方米/人区间，规划允许调整幅度为 < 140平方米/人。同时考虑到未来村庄旅游人口用地的需求，因此本次高山村用地规模分为两部分，包括常住人口用地规模+旅游人口用地规模。其中常住人口按人均140平方米/人，旅游人口考虑到住宿、餐饮、娱乐、交通等用地需求，按30平方米/人进行控制：

据此预测村域的远期用地规模：

$$\begin{aligned} \text{规划末期村域用地规模需求} &= 973人 \times 140平方米/人 + 4133 \times 30平方米/人 \\ &= 26.02公顷 \end{aligned}$$

综合上述预测结果，本规划村庄建设用地规模约为：

远期（2035年末）村庄建设用地，考虑到常住人口与旅游人口需求，村庄建设用地规模控制在26公顷左右。

村庄规划指标传导表

指标名称	单位	指标属性	下达指标		本次规划落实指标
耕地保有量	公顷	约束性	/	本次规划划定	119.20公顷
永久基本农田保护面积	公顷	约束性	113.58公顷	本次规划划定	114.08公顷（落实上轮指标，保证总量平衡）
生态保护红线	公顷	约束性	3953.46公顷	/	3953.46公顷
城乡建设用地规模	公顷	预期性	/	本次规划划定	42.10公顷
村庄建设用地规模	公顷	约束性	/	本次规划划定	26.01公顷
补充耕地面积	公顷	约束性	/	/	0.02公顷
建设用地复垦面积	公顷	预期性	/	本次规划划定	1.1267公顷



第四章

产业发展规划

- 1 民宿产业发展研究
- 2 产业定位
- 3 产业发展策略
- 4 产业空间布局
- 5 核心项目策划

4.1 民宿产业发展研究

4.1.1 周边民宿产业发展

周边以松阳、遂昌为民宿发展典型代表，初步形成民宿发展集聚群

“丽水山居”地域性品牌已打响！

全省首批“浙韵千宿”培育名单公布，丽水153家民宿上榜，数量位居全省第一。

“丽水山居”不仅是“浙韵千宿”的品牌代表之一，也是“文旅消费品牌创建行动”的重要组成，引领乡村旅游经营总收入过去5年年均增长在15%以上。在丽水精品民宿里，既能吃到最地道的“百县干碗 丽水味道”，能参与最接地气的“乡村春晚”，还能带走最风情的民宿伴手礼。

未来宝溪乡·高山村的旅游产业发展，也能借此机遇，充分利用周边遂昌、松阳、莲都等地民宿产业集群发展优势，发挥“丽水山居”品牌效应，挖掘自身特色资源，打造本村特色民宿产业。

【松阳民宿】

松阳县隶属浙江省丽水市，位于浙江省西南部，距今已有1800多年历史，是留存完整的“古典中国”县域样板，被誉为“最后的江南秘境”。当前，松阳正在举全县之力高质量推进‘二次创业’，聚焦打造“中国古村落民宿第一县”

“老屋+民宿”模式焕发生机

松阳县立足生态优势、深耕田园特色，依托绿水青山、古村老宅和乡土文化资源，通过“拯救老屋”行动，利用本土、原生态、低碳环保材质改造传统民居，以“老屋+民宿”的模式对其进行活化利用，让乡村的价值重新被发现。让老屋和古村落得以保留的同时，更焕发新意与生机，让更多的人，在松阳，遇见美好。



4.1 民宿产业发展研究

4.1.2 高山民宿产业问题

民宿产品高峰期供不应求，但存在品质层次不齐，季节差异性大等问题。



【存在问题】

一、如何扬长弊端，明确市场定位

- 劣势：地处深山，盘山而上，至龙泉市区约80分钟路程；
- 机遇：背靠国家森林公园，毗邻龙泉旅游西线，位于披云山景区内；
- 优势：自然资源（空气极佳、避暑圣地），文化资源（道家、红色文化等）
- 挑战：如何找准民宿定位以及市场客源

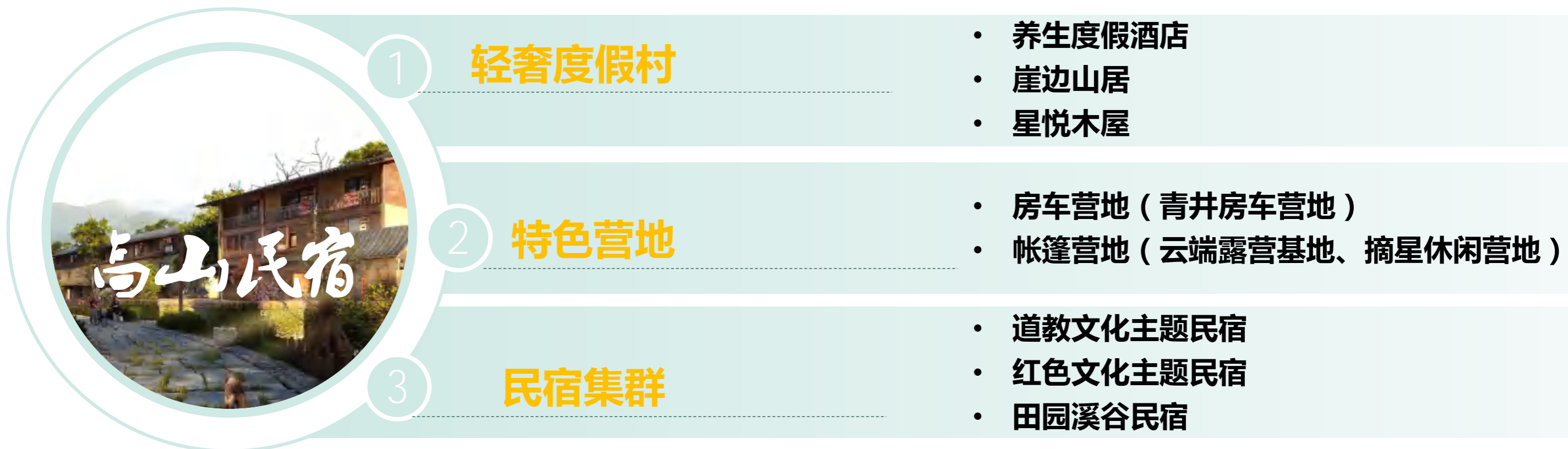
二、产品体系单一，游客量季节性大

- 夏季高峰期供不应求；
- 春、秋、冬季游客量少；
- 如何结合实际需求，合理丰富产品体系。

4.1 民宿产业发展研究

4.1.3 高山民宿提升思路

民宿集群+轻奢度假村+特色营地，构建多层次级体验型住宿体系



【提升思路】

住宿多元化是国内旅游散客化与休闲度假必然趋势，本质是游客了解旅游目的地体验方式。

通过政府引导乡村村民、吸纳社会资本与吸引青年创客，开发一系列**特色化、主题化、个性化、体验性**的住宿体系，面向多元化的消费需求。

强化标准引领，塑造高山村“野奢山居”品牌，引进知名酒店与精品民宿品牌，提升高山村整体住宿品质；

加强乡村资源利用，鼓励乡村民宿差异化发展，从简单的纯粹住宿型民宿到以乡村文化为内涵的乡村精品民宿，增强乡村民宿的体验性与互动性；

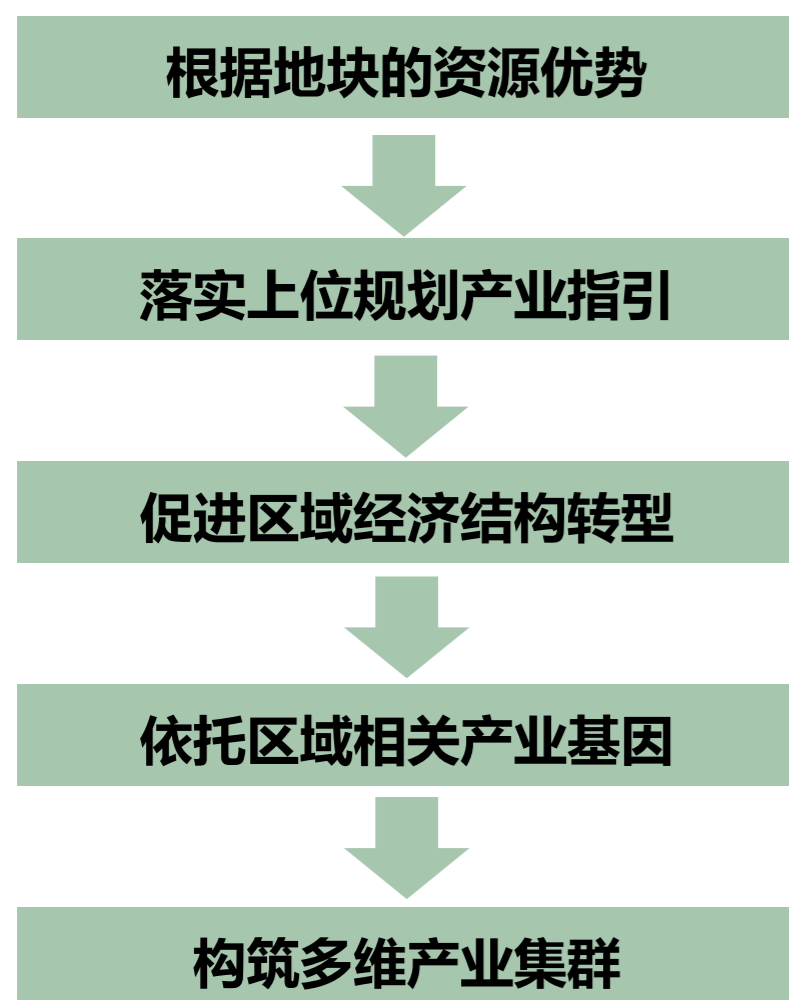
以乡村民宿开发为纽带，引导开展多元业态经营，强化乡村民宿与景点、度假区联动，拓展文化体验、森林康养、健康体育、传统工艺等综合业态，打造乡村民宿旅游综合体，形成规模集聚效应。

4.2 产业定位

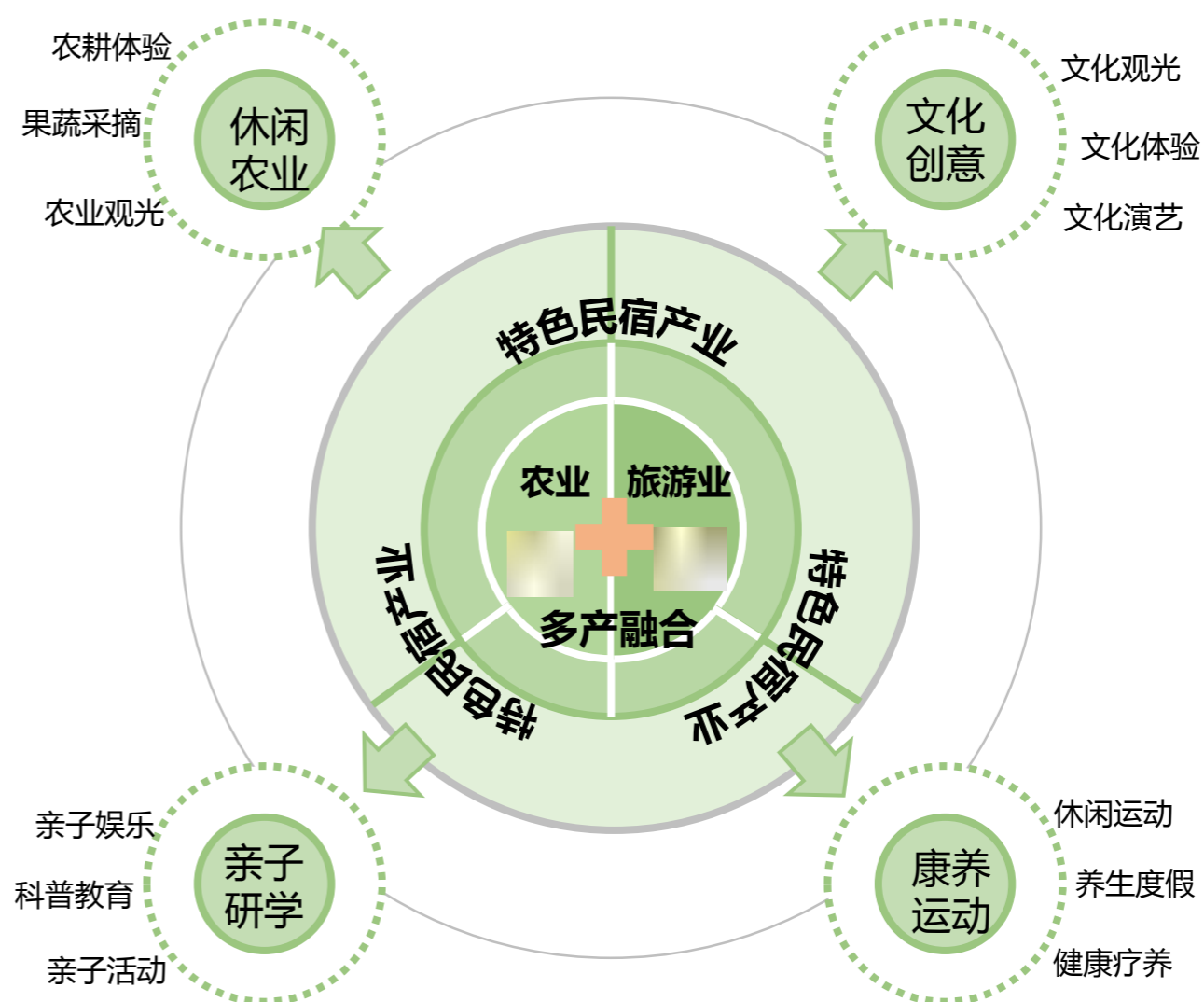
以农业为基础、以旅游业为主导，加强多产业融合

打造以高山农业为基础，以旅游业为主导，以民宿产业为核心，以文化创意、亲子研学、休闲农业、康养运动为特色的高山旅游产业，构筑2+1+4的产业体系

以绿色农业、高效农业为基础，以农业增效、农民增收为两大核心，提升农业现代化、规模化水平、推动农产品加工相关产业发展，积极扩大非农就业岗位；与周边地区联动，利用本地文化、自然资源特色，同时结合高山旅游产业发展基础，建设以特色民宿产业为核心，以**文创、亲子、休闲、康养**为特色的高山乡村旅游产业。



“2+1+4” 多维产业集群



4.3 产业发展策略

4.3.1 第一产业发展策略

产业发展路径一：调优第一产业，壮大蔬果药特色农业

在保证粮食生产的基础上，以市场为导向，扩大**高山蔬菜、中药材、野茶**等经济作物的种植面积，并注重特色农产品的开发生产，变单一的粮食经济为多元的农林经济，实现村域经济提高。

发展方向

实施“优一”战略，根据自身的资源优势、区位优势，发展优势，实施产业化经营理念，大力发展特色产业，实现农业增收，农民增收，村域经济全面提高。

“优一”——就是要增加农产品的科技含量，解放思想，更新观念，解放生产力，发展生产力，在保证粮食生产的基础上，大力发展以稻、果、蔬等为主的种植业。变单一的、保守的粮食经济，为多元的农林经济，实现农业增收。



4.3 产业发展策略

4.3.1 第一产业发展策略

产业发展路径一：调优第一产业，壮大蔬果药特色农业

(1) 推进农业绿色发展，加强农业技术支撑

■ 农业+5G | 打造智慧农业种植

综合运用5G技术、大数据等新一代技术，提升农业生产效率，提高产品质量，同时加快“互联网+现代农业”建设，引入农业自动化系统和平台，借助物联网对不同的农业生产对象实施精准化操作，借助互联网发展农村电商产业。

5G技术应用在农业领域的广泛应用，比如农机自农化、智慧养殖、产品流通、农业机器人、物联网、数字乡村建设等等。

农业科技化



农业智能环境监控



无人灌溉系统



农业物联网技术



■ 农业+绿色循环|鼓励发展林下经济

符合本村的绿色循环农业发展模式：

是充分利用林下土地资源和林阴优势从事林下种植中草药、果蔬等立体复合生产经营，从而使农林牧各业实现资源共享、优势互补、循环相生、协调发展的生态农业模式。

林下种植

- 林下药草
- 林下果蔬



土地综合效益



生态林果

- 各类林果
- 经济用材林

土地综合效益

林下养殖

- 土鸡
- 土鸭



有机肥料

- 就地堆肥
- 绿色施肥



改良土壤

改良土壤

4.3 产业发展策略

4.3.1 第一产业发展策略

产业发展路径一：调优第一产业，壮大蔬果药特色农业

(2) 优化品种结构，合理生产布局

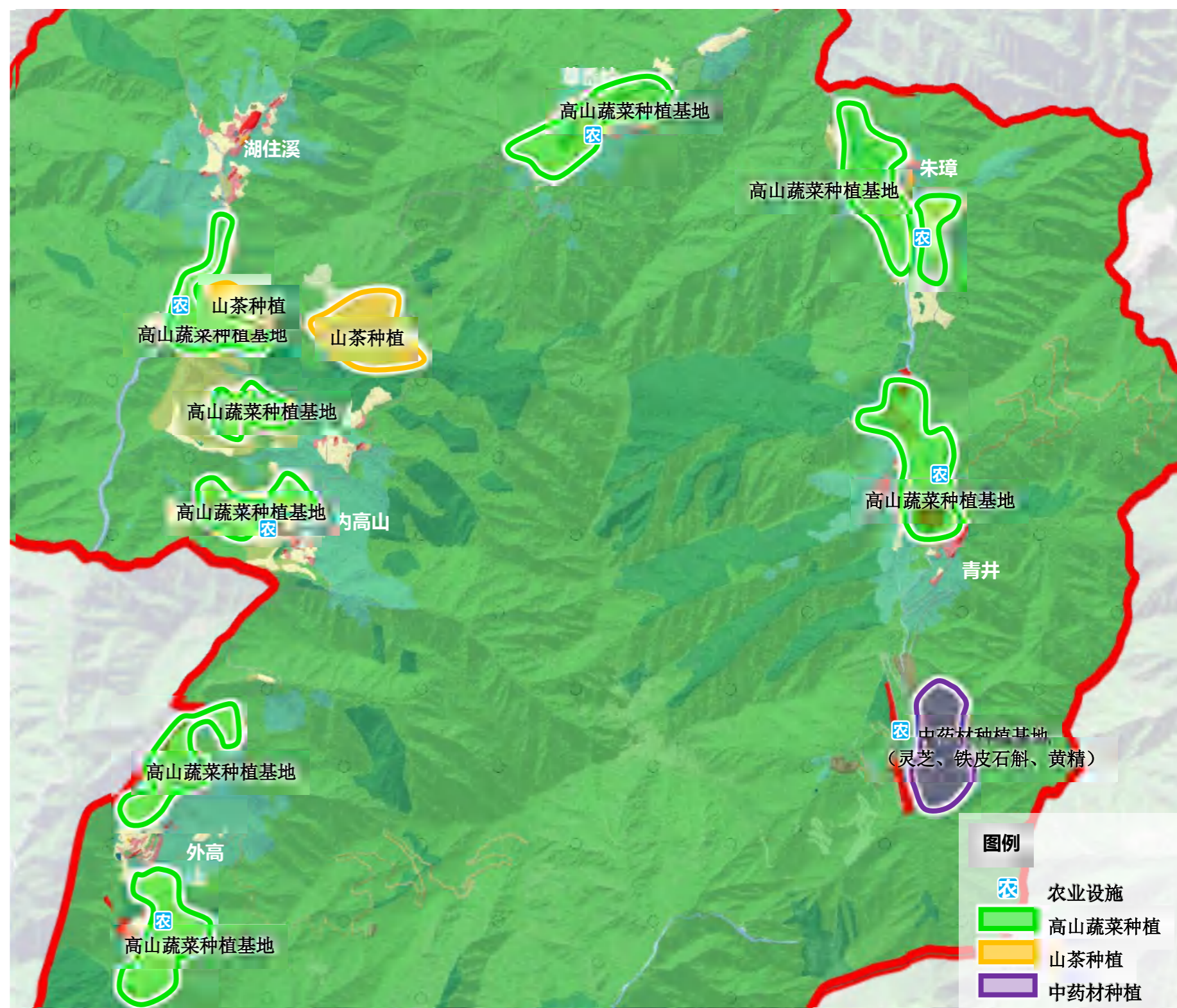
做强茶药蔬等特色农业，同时优化农产品品种结构和生产布局

- 推进高山蔬菜产业绿色高质高效发展，加强蔬菜生产质量管控和科技支撑力度，推进智能化育苗和机械化耕作与采收，探索蔬菜植物工厂建设。

- 稳固宝溪乡“中华灵芝第一乡”地位，支持发展灵芝、黄精、铁皮石斛等中高档特色药材种植，推动“道地药园”示范基地、中药材 GAP 基地等建设。

- 推进中蜂产业提质升级，加强标准化示范基地建设，推进中蜂产业与休闲旅游业融合发展。

- 实施低效果园提升改造，推动优质特色水果扩面增量，打造中高端水果采摘基地，推动水果生产基地向农文旅融合发展基地转变。



4.3 产业发展策略

4.3.2 第三产业发展策略

产业发展路径二：优化乡土景观，策划乡村艺术活动，筑牢旅游基础

以现状农业种植为基础支撑，优化**田、园、林**等乡土景观，筑牢旅游基础

利用原有**集中连片的耕地**资源打造**高山蔬菜种植示范基地**，打造大地景观，扩大经济效益，促进农业升级换代；利用大片竹林，打造**竹林秘境**，在竹林中点缀亭、廊、步道，给人以幽邃、神秘感；利用**特色梯田**，种植水稻、油菜花、红高粱等有色经济作物，打造美轮美奂的**梯田景观**；利用园地，打造**特色茶园**，当山茶花盛放，高山村适时举办**山茶赏花节**，一来丰富村民的文化生活，二来也可以为发展美丽经济打下基础。

核心项目：□高山蔬菜/茶叶/山茶树种植示范基地

□竹林秘境

□景观梯田

□山茶赏花节

□亲子农耕体验

□田园采摘



4.3 产业发展策略

4.3.2 第三产业发展策略

产业发展路径三：挖掘人文资源，展现本土文化

挖掘人文资源，展现本土文化

保护村内现存天师庙，挖掘道家文化资源，开展道家养生体验活动；充分保护利用村内现存烈士墓地、高山会议旧址、中共浙西南特委常驻地等红色遗址，讲好红色故事，传承红色精神，建立村民的文化自信心与自豪感。

核心项目：□道韵广场

□烈士纪念陈列馆

□高山会议旧址

□红色文化展示基地

□古庙/古树/古廊亭

营造空间文化感知
提升文化本土特色

4.3 产业发展策略

4.3.2 第三产业发展策略

产业发展路径四：塑造高山民宿IP，实现重点引爆

借助区位、文化、景观资源优势，塑造高山民宿品牌IP，实现重点引爆

- 核心项目：
- 道教文化主题民宿
 - 红色民宿
 - 樵乐农居
 - 星悦木屋露营基地

4.4 产业布局

4.4.1 产业空间结构

一产为基础三产为特色

多样化的产业空间布局

一核·一带·三区·六心

【一核】披云山旅游服务中心

【一带】乡村共富发展带

【三区】生态林地保育区

乡村振兴共富区

披云风景度假区

【六心】青井村--道家养生·洞天福地

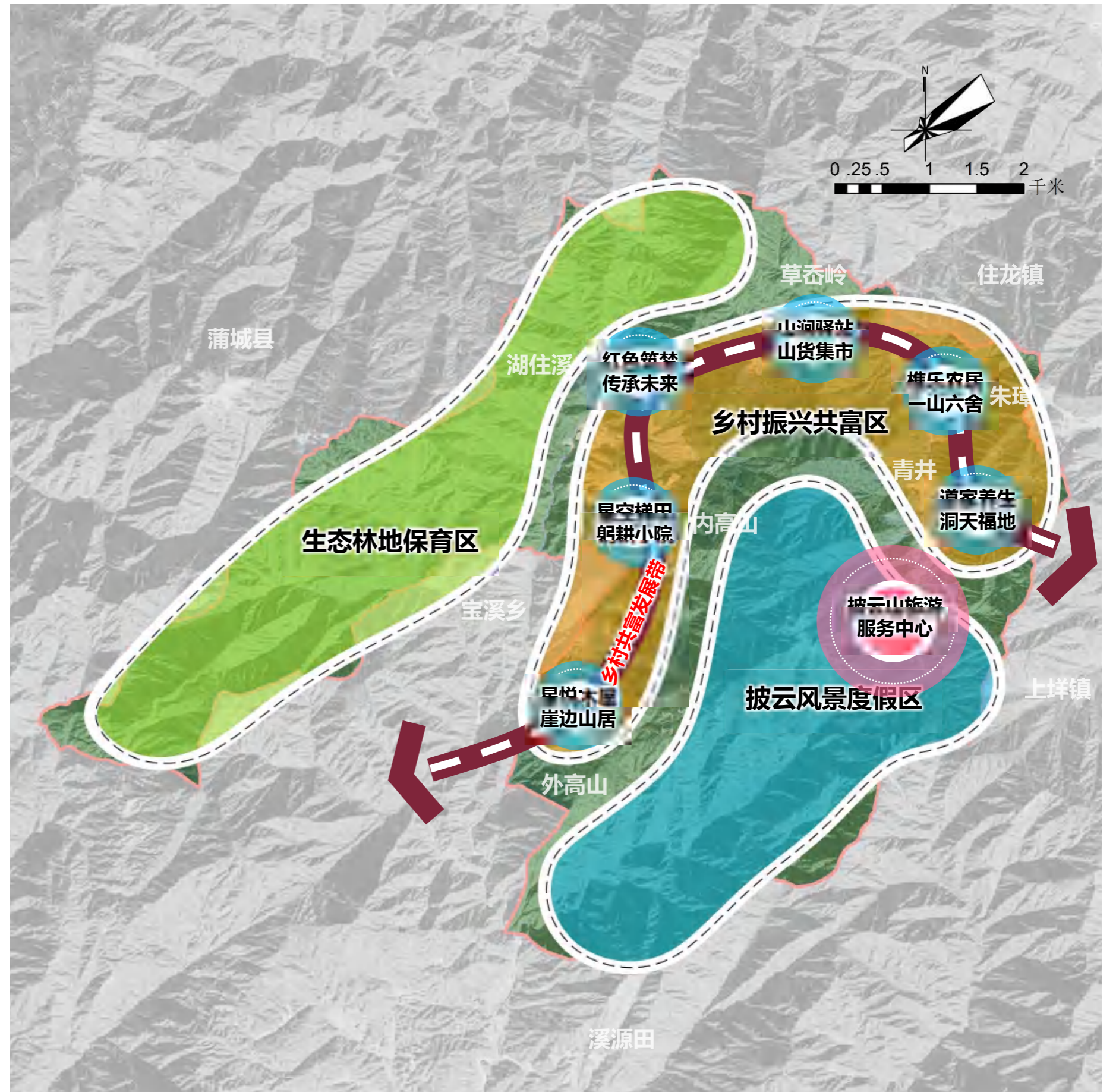
朱璋村--樵乐农居·一山六舍

草吞岭村--山涧驿站·山货集市

湖住溪村--红色筑梦·传承未来

内高山村--星空梯田·躬耕小院

外高山村--星悦木屋·崖边山居



4.4 产业布局

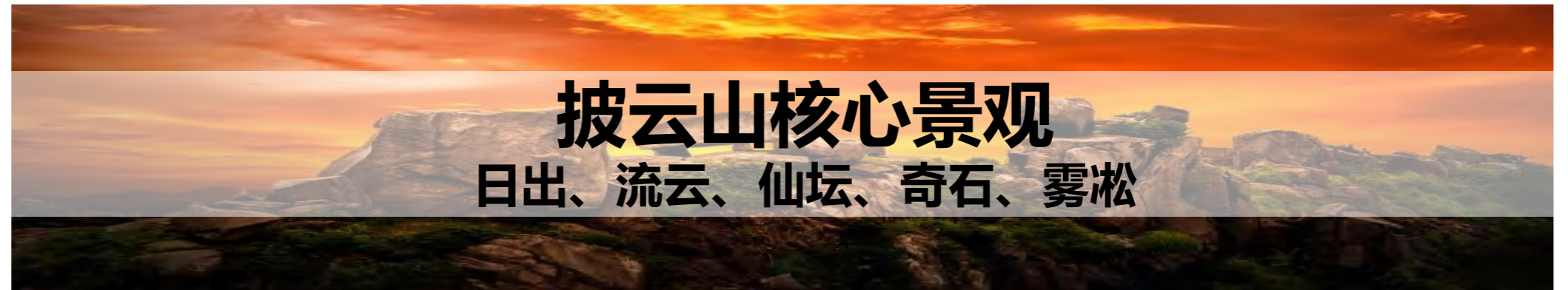
4.4.1 产品体系

1 大核心资源

3 大极致交通体验

6 大特色村落

N 种独特度假体验



向云端小火车

单轨滑道

朝圣古道

青井村——
道家养生·洞天福地

朱璋村——
樵乐农居·一山六舍

草岙岭村——
山涧驿站·山货集市

湖住溪村——
红色筑梦·传承未来

内高山村——
星空梯田·躬耕小院

外高山村——
星悦木屋·崖边山居

精品度假

卿山不负客栈

星悦木屋

崖边山居

养生度假酒店

特色营地

溪谷营地

星空营地

房车营地

民宿/农家乐

道教文化主题民宿

樵乐农居

乡野民宿

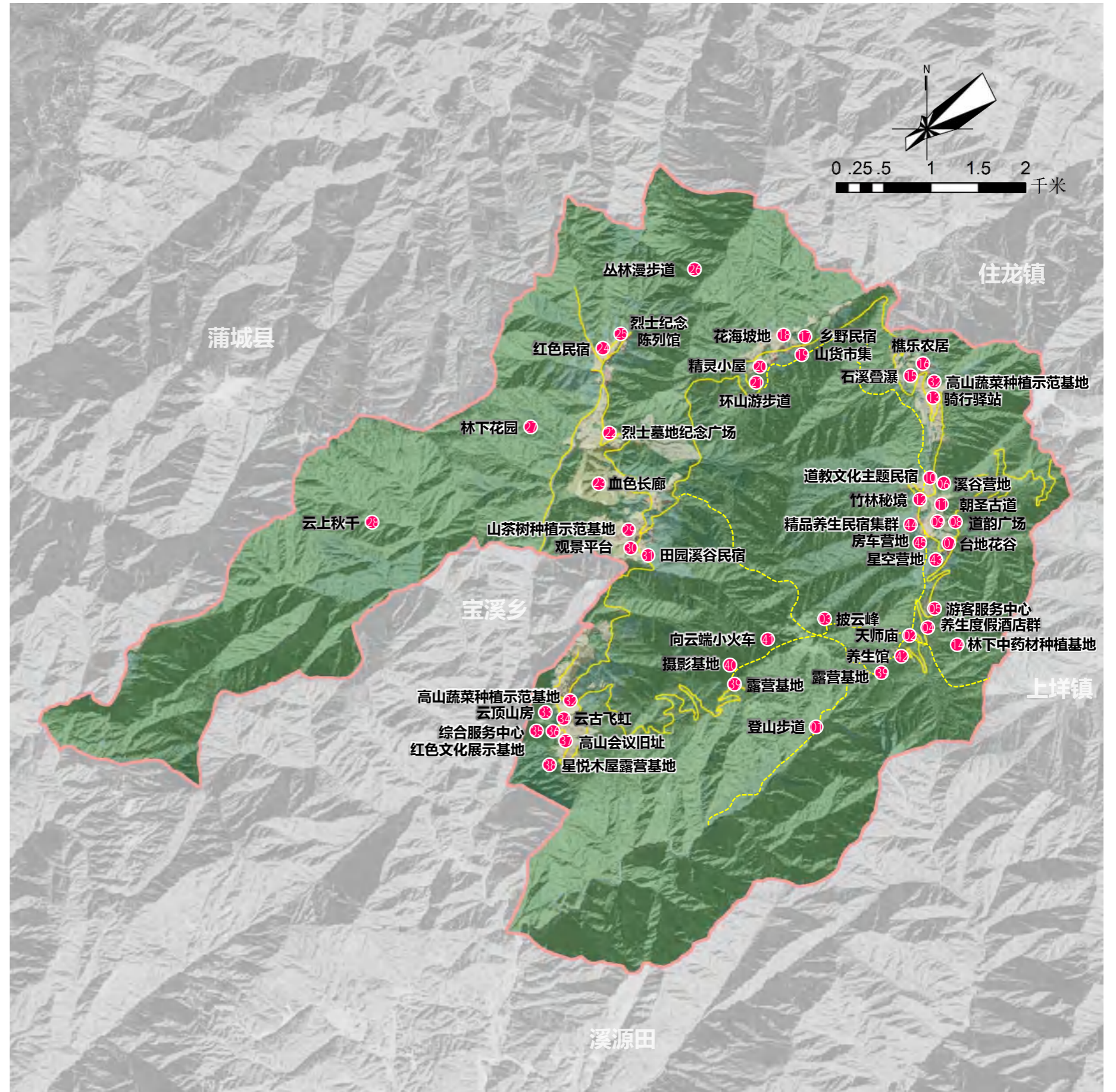
红色民宿

田园溪谷民宿

4.4 产业布局

4.4.2 项目空间布局

- | | |
|--------------|---------------|
| 01 登山步道 | 26 丛林漫步道 |
| 02 天师庙 | 27 林下花园 |
| 03 披云峰 | 28 云上秋千 |
| 04 养生度假酒店群 | 29 山茶树种植示范基地 |
| 05 游客服务中心 | 30 观景平台 |
| 06 石滩溪水 | 31 田园溪谷民宿 |
| 07 台地花谷 | 32 高山蔬菜种植示范基地 |
| 08 道韵广场 | 33 云顶山房 |
| 09 溪谷营地 | 34 云古飞虹 |
| 10 道教文化主题民宿 | 35 综合服务中心 |
| 11 朝圣古道 | 36 红色文化展示基地 |
| 12 竹林秘境 | 37 高山会议旧址 |
| 13 骑行驿站 | 38 星悦木屋露营基地 |
| 14 林下中药材种植基地 | 39 露营基地 |
| 15 石溪叠瀑 | 40 摄影基地 |
| 16 樵乐农居 | 41 向云端小火车 |
| 17 乡野民宿 | 42 养生馆 |
| 18 花海坡地 | 43 星空营地 |
| 19 山货市集 | 44 精品养生民宿集群 |
| 20 精灵小屋 | 45 房车营地 |
| 21 环山游步道 | |
| 22 烈士墓地纪念广场 | |
| 23 血色长廊 | |
| 24 红色民宿 | |
| 25 烈士纪念陈列馆 | |



4.5 核心项目策划

【三区】披云风景度假区

1 大核心资源

项目特色

依托披云山景区自然资源、天师庙历史文化资源以及本地中草药文化优势，打造披云山森林康体度假胜地，发展生态观光、健康养生、山地运动项目，完善相关产业配套。



4.5 核心项目策划

披云山风景度假区

依托披云山景区自然资源、天师庙历史文化资源以及本地中草药文化优势，打造披云山森林康体度假胜地，充分利用自然高山气候资源，发展生态观光、健康养生、山地运动项目，完善相关产业配套。



项目布局

- ① 披云山游客服务中心
- ② 百草园
- ③ 养生度假酒店群
- ④ 天师庙
- ⑤ 养生馆
- ⑥ 露营地
- ⑦ 向云端小火车
- ⑧ 单轨滑道
- ⑨ 摄影基地
- ⑩ 登山步道
- ⑪ 杜鹃花海
- ⑫ 高山花海观光步道

4.5 核心项目策划

披云仙境



登山步道



观景平台



摄影基地



云端露营基地



天师庙

4.5 核心项目策划

养生度假酒店

结合披云风景度假区与中药材种植基地，打造养生主题度假酒店，为游客提供品质住宿的同时，同时提供高端医疗服务、药膳餐饮、SPA等配套服务，打造高端特色康养度假酒店。



4.5 核心项目策划

披云山地休闲运动



4.5 核心项目策划

林下中药材种植基地

宝溪乡作为灵芝第一乡，有着中草药种植基础，规划充分利用林下空间，种植灵芝、黄精、铁皮石斛等中草药，打造高山村中药材标准化种植示范区，同时成为生态养生休闲地。



4.5 核心项目策划

【三区】乡村振兴共富区

6 大特色村落

项目特色

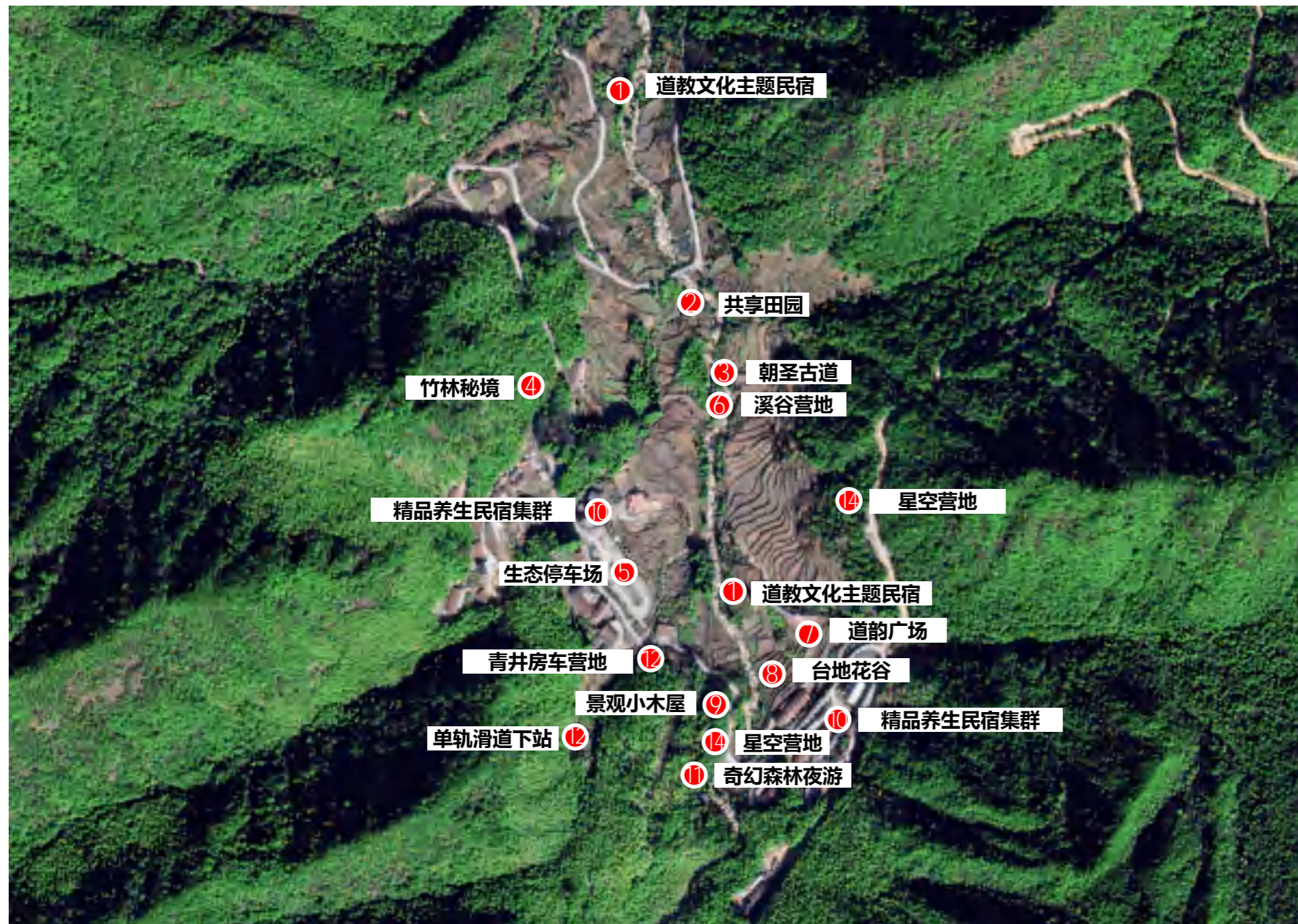
以基地良好的自然资源为基础，依托道教、红色、高山、梯田等文化特色，在村庄集聚区域，根据各村特色差异化打造六大主题民宿度假村，开发道教养生、儿童研学、农耕体验等一系列有特色、有互动性的旅游产品，为游客提供多样化选择，满足不同度假需求。



4.5 核心项目策划

青井村——道家养生·洞天福地

规划充分发挥青井的区位优势，节事披云山景区，挖掘道家文化元素，合理利用古庙、古树等文化资源，结合高山村深厚的历史文化与民风民俗，以天师庙、披云山等文化资源为载体，设置道韵广场、朝圣古道、道教文化主题民宿等项目，打造道教文化旅游核心片区。



项目布局

- ① 道教文化主题民宿
- ② 共享田园
- ③ 朝圣古道
- ④ 竹林秘境
- ⑤ 生态停车场
- ⑥ 溪谷营地
- ⑦ 道韵广场
- ⑧ 台地花谷
- ⑨ 景观小木屋
- ⑩ 精品养生民宿集群
- ⑪ 奇幻森林夜游
- ⑫ 单轨滑道下站
- ⑬ 青井房车营地
- ⑭ 星空营地

4.5 核心项目策划

青井村——道家养生·洞天福地

道教文化主题民宿



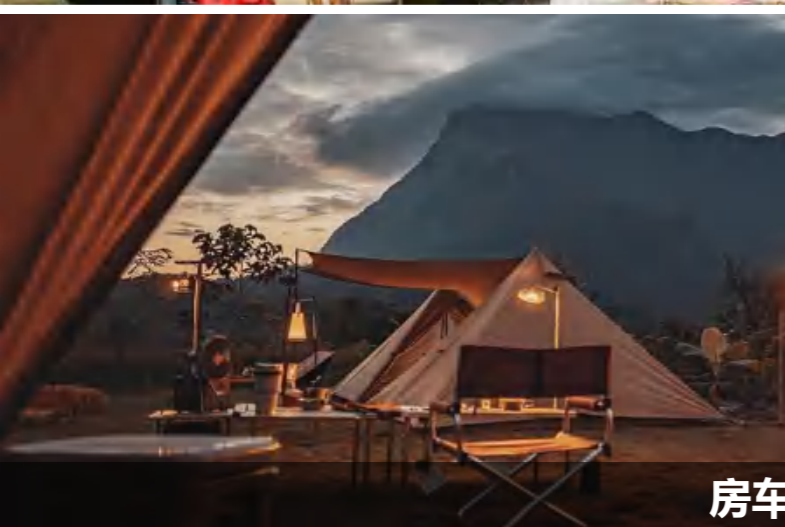
道教文化主题民宿

- 青井村境内的天师庙是浙江和浙闽边区道教发源地，历年来吸引众多游览者和香客来此观光、进香，凭借该道教文化资源优势，规划打造道教文化主题民宿群，同时对现有老宅进行改造提升，通过文化赋能推动民宿旅游产业发展，带领村民实现产业共富；开展道家养生、户外拓展等体验活动，感受道教独特文化魅力。

4.5 核心项目策划

青井村——道家养生·洞天福地

青井房车营地&溪谷营地



房车营地



溪谷营地

青井房车营地

- 利用青井的山谷和现有停车场，按照标准配套房车营地，布设草坪、露天影院和烧烤摊，给游客提供一场浪漫的家庭、亲友聚会之所

溪谷营地

- 利用青井溪流边石滩地，营地配套有营地服务中心、草坪露营区、砾石露营区、溪边长廊就餐区等，是一个让人融于自然之中，享受野外休闲、放松、宁静之地。

4.5 核心项目策划

青井村——道家养生·洞天福地

道韵广场&竹林秘境&朝圣古道



道韵广场

- 结合现有景观亭，规划建设道教文化广场，为村民提供休闲娱乐的公共空间与活动场所，也为举办道教文化体验活动提供场地。



竹林秘境

- 依托现状竹林，规划打造入村竹林长廊，提升竹林景观品质，同时为游客提供一种沉浸式的体验感。



朝圣古道

- 对现有古道进行提升改造，同时规划新建朝圣古道延长至朱璋村，使朱璋村和青井村串联起来，接入披云山古道。



4.5 核心项目策划

朱璋村——樵乐农居·一山六舍

朱璋村高山野茶资源丰富，规划打造高山茶叶种植示范基地，引入数字农业理念，打造智慧茶园，为乡村振兴和农业农村发展提供强有力的信息化支撑；将现有民居打造成以樵为主题的樵乐农居。依托林木密集的自然环境，以山珍林产、木柴堆、樵木家居等为主题元素，打造山林自然之间的清净住宿地。



项目布局

- ① 骑行驿站
- ② 高山茶叶种植示范基地
- ③ 石溪叠瀑
- ④ 樵乐农居

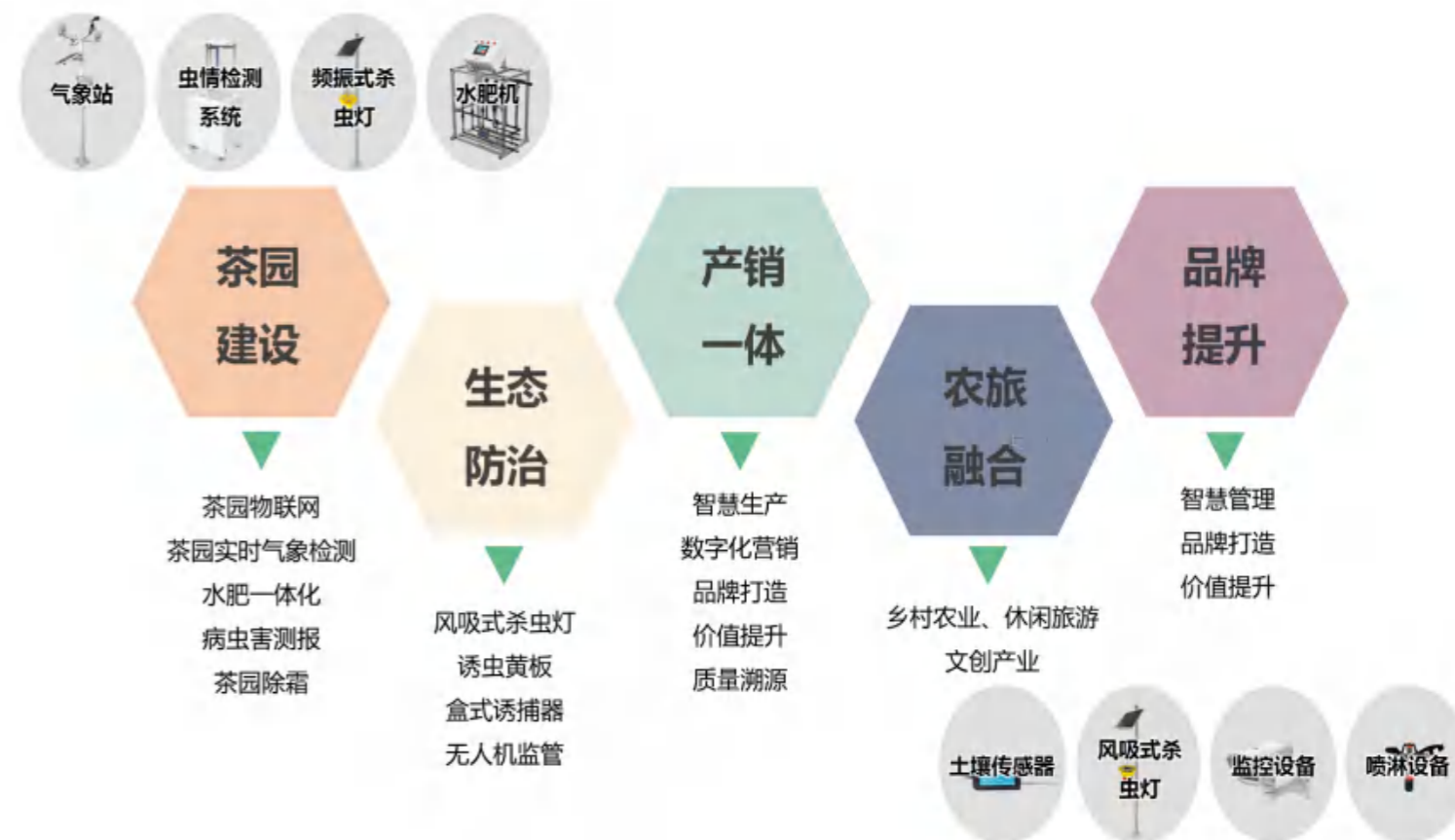
4.5 核心项目策划

朱璋村——樵乐农居·一山六舍

高山茶叶种植示范基地

高山茶叶种植示范基地

- 依托丰富的高山野茶资源，打造高山茶叶种植示范基地，引入数字化概念，发展智慧茶园，同时与三产结合，开展茶叶研学活动，以茶为媒，通过识茶、采茶、泡茶、品茶等，助力高山茶产业发展。



采茶



炒茶



泡茶

4.5 核心项目策划

草岙岭村——山涧驿站·山货集市

草岙岭村整体地势相对平坦，且位于几个村的中间位置，作为承前启后的服务区域，设置骑行驿站服务点，同时开辟一处农贸商品销售点，满足游客及本地居民的购物消费需求。



项目布局

- ① 乡野民宿
- ② 花海坡地
- ③ 山货市集
- ④ 精灵小屋
- ⑤ 环山游步道
- ⑥ 骑行驿站

4.5 核心项目策划

草岙岭村——山涧驿站·山货集市

山货市集



山货市集

- 规划开辟一处农贸商品销售点，给游客提供一个土特产品的购买地，同时也为当地农民提供一种收入方式。

4.5 核心项目策划

草岙岭村——山涧驿站·山货集市

乡野民宿 & 精灵小屋



乡野民宿/精灵小屋改造意向



民居现状

乡野民宿 & 精灵小屋

- 基于优美的自然环境与良好的乡土生态，以自然乡野意趣提升为核心，尽量保留草岙岭村的场地记忆，现状民居建筑风格差异明显，规划仅对现有民居的形式与结构进行优化提升，最大程度还原安静惬意的乡村生活；同时适量打造趣味民宿，满足不同游客的旅居需求。

4.5 核心项目策划

湖住溪村——红色筑梦·传承未来

湖住溪村拥有红色文化旧址、烈士墓地等丰富红色文化资源，充分挖掘本村特色文脉，讲好红色故事，传承红色精神，将本村打造成为集住宿、观光、教育、研学、旅游为一体的综合性红色文化体验区。



项目布局

- ① 红色民宿
- ② 中共浙西南特委纪念馆
- ③ 红色文化创意体验基地
- ④ 烈士墓地纪念广场
- ⑤ 血色长廊
- ⑥ 旅游服务配套

4.5 核心项目策划

湖住溪村——红色筑梦·传承未来

中共浙西南特委纪念馆

- 依托中共浙西南特委驻地旧址，利用现代多媒体技术和创新展示手段，对该旧址进行改造升级，打造一个集历史、文化于一体的展览空间，同时，以忆苦思甜为主题，结合周边场地打造红色研学食堂、具有亲子活动的特色红军野外露营地和青少年真人CS体验。



中共浙西南特委纪念馆



4.5 核心项目策划

湖住溪村——红色筑梦·传承未来

披云山红色研学基地

披云山红色研学基地

- 以“六进披云山”红色精神为主题内涵，以主题培训、研学旅行为核心产业、以“红色创意”为核心理念，完善停车场、接待等配套设施，打造一处红色创意、乡村休闲的爱国主义基地，未来与溪头村高塘村联动打造红色研学主题游线。



4.5 核心项目策划

湖住溪村——红色筑梦·传承未来

红色民宿



红色民宿

- 规划湖住溪闲置民居进行改造，作为主题示范民宿，根据不同主题从外部环境到内部设计进行系统化设计；此外，选取一处房舍打造以“奋斗”为主题农家院落。

4.5 核心项目策划

湖住溪村——红色筑梦·传承未来

血色长廊&烈士墓地纪念广场



血色长廊

- 对现状长廊进行提升改造，顺应山形地势，遵循“因地制宜”设计原则，增设观景平台，为游客提供观光远眺、休息的场所，对周边坡地绿化景观进行梳理，通过植物组合配置形成层次丰富的绿化空间。

烈士墓地纪念广场

- 一是修复和保护烈士墓碑、墓地，对已破损的墓碑进行修复和保护，保留其原有风貌，并对墓地和纪念碑进行维护和保养，确保其完整性和稳固性，二是景观环境改造，通过增加绿化面积，种植适应当地气候和环境的树木和花卉，提升景观绿化水平。

4.5 核心项目策划

内高山村——星空梯田·躬耕小院

利用内高山村山茶树资源丰富，旨在打造成山茶树种植示范基地，同时结合第三产业，发展特色茶园，当山茶花盛放之时，适时举办山茶赏花节，一来丰富村民的文化生活，二来可以为美丽经济打下基础；以“耕”为主题，将现状农居改造成富含乡土风情的躬耕小院。



项目布局

- ① 星空民宿
- ② 山茶树种植示范基地
- ③ 骑行驿站
- ④ 田园溪谷民宿
- ⑤ 网红观景平台

4.5 核心项目策划

内高山村——星空梯田·躬耕小院

星空民宿 & 田园溪谷民宿



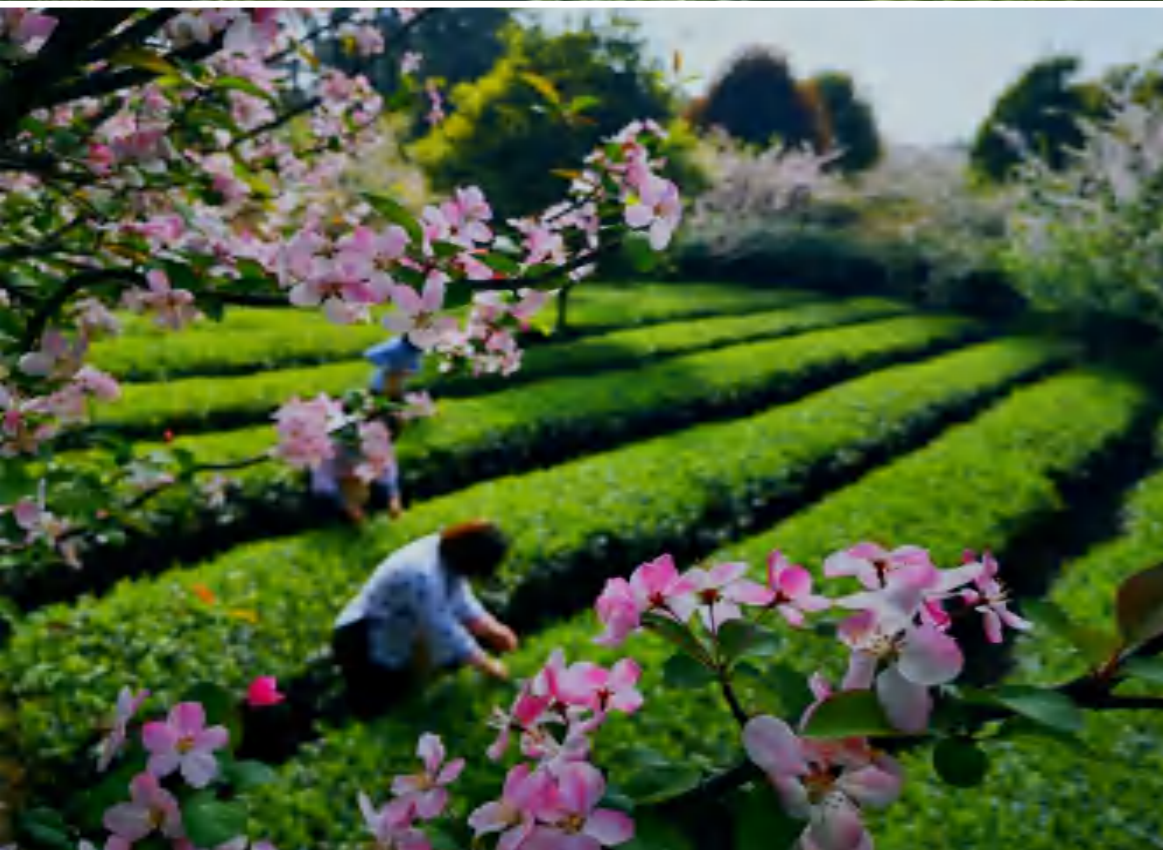
星空民宿

田园溪谷民宿

4.5 核心项目策划

内高山村——星空梯田·躬耕小院

山茶树种植示范基地 & 网红景观平台



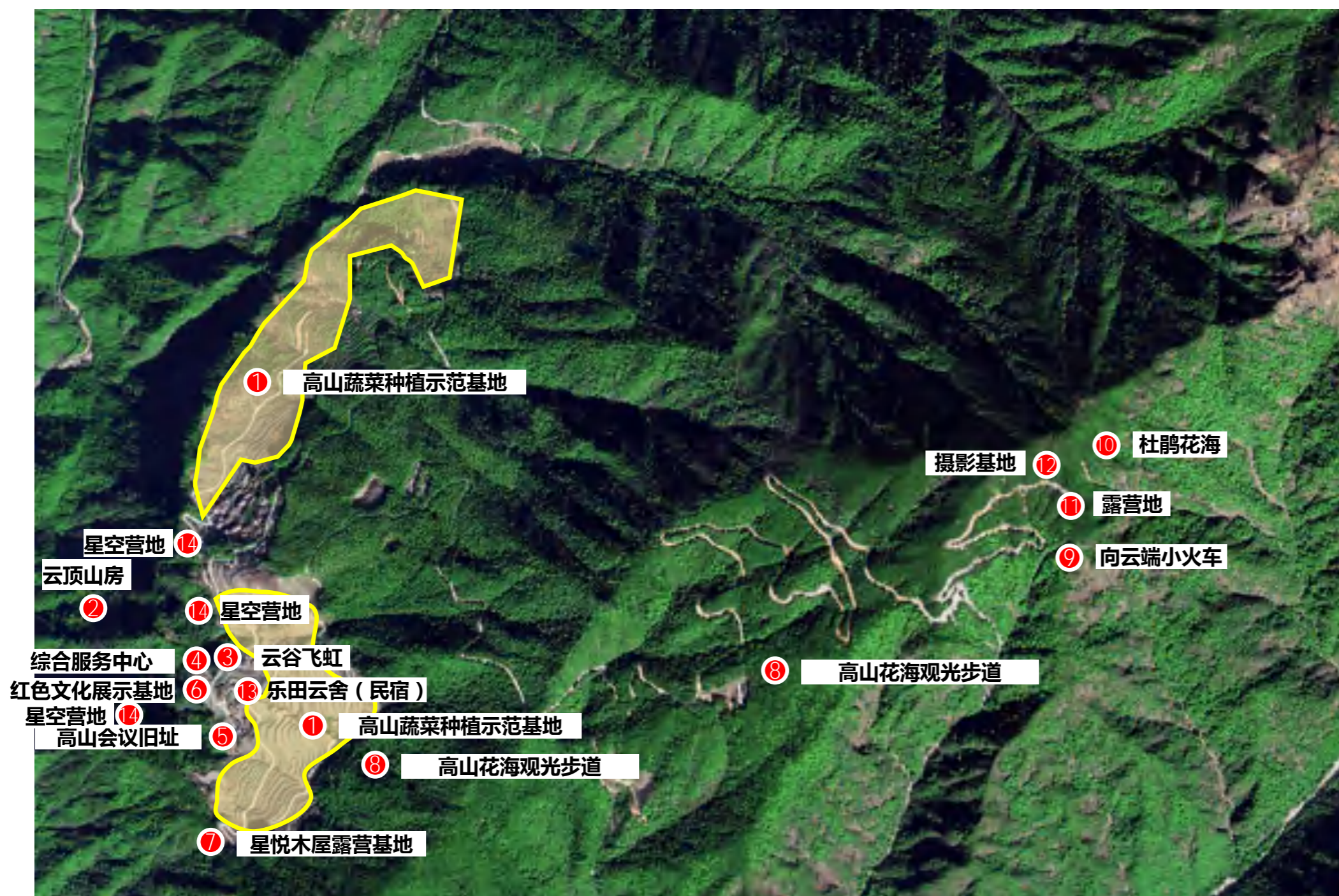
山茶树种植示范基地

网红景观平台

4.5 核心项目策划

外高山村——星悦木屋·崖边山居

在保证粮食生产的基础上，充分利用外高山村高山蔬菜种植优势，大力发展以果、蔬等为主的种植业。打造成高山蔬菜种植示范基地。变单一的、保守的粮食经济，为多元的农林经济，实现农业增收。同时结合红色文化、民宿产业基础，大力发展第三产业，打造高山会议旧址+红色文化展示基地以及集田园采摘、耕作、农学科普等活动，构筑一方耕耘心情、重温美好的田园居所。



项目布局

- ① 高山蔬菜种植示范基地
- ② 云顶山房
- ③ 云谷飞虹
- ④ 综合服务中心
- ⑤ 高山会议旧址
- ⑥ 红色文化展示基地
- ⑦ 星悦木屋露营基地
- ⑧ 高山花海观光步道
- ⑨ 向云端小火车
- ⑩ 杜鹃花海
- ⑪ 露营地
- ⑫ 摄影基地
- ⑬ 乐田云舍(民宿)
- ⑭ 星空营地

4.5 核心项目策划

外高山村——星悦木屋·崖边山居

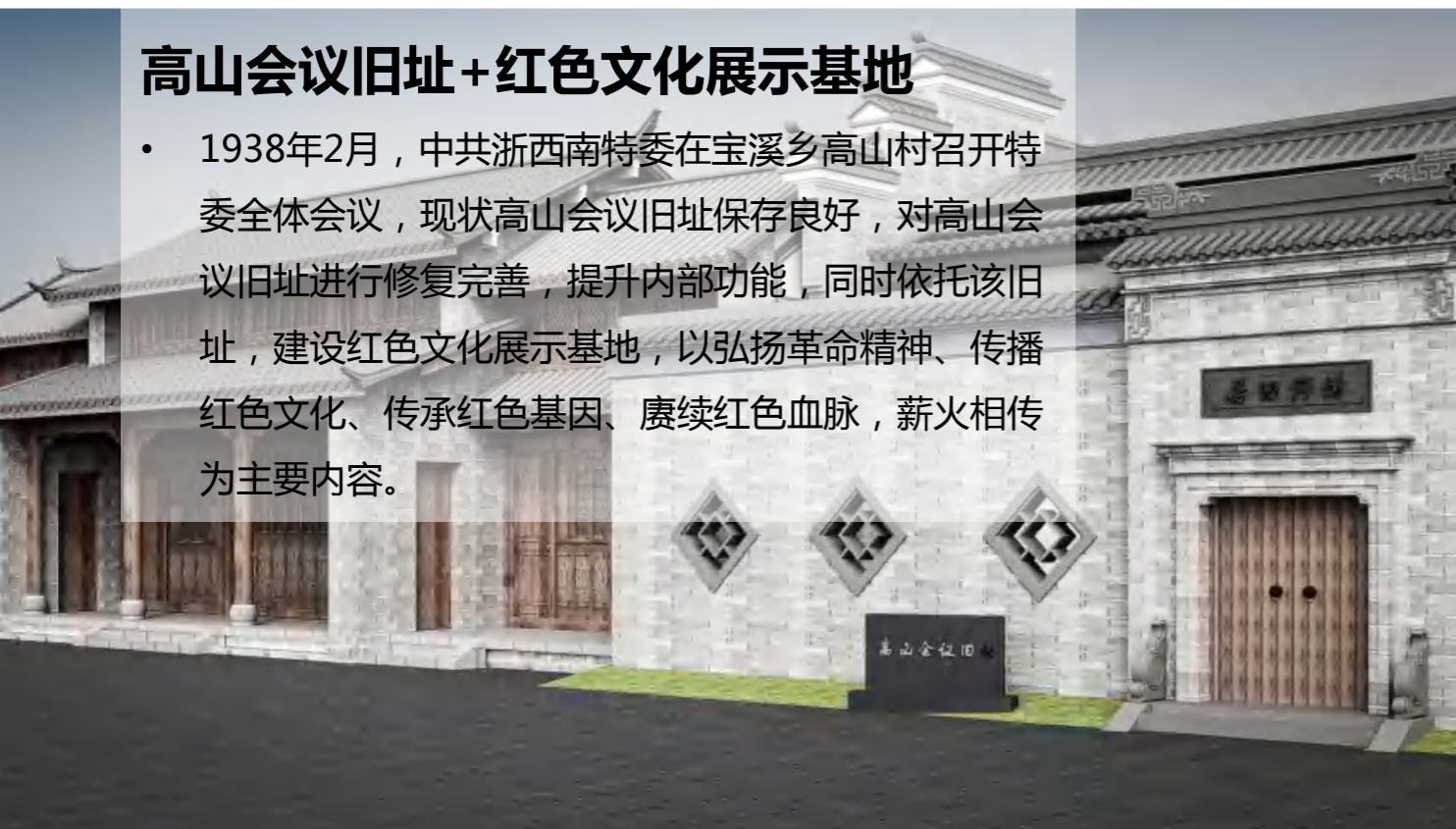
综合服务中心 & 高山会议旧址 + 红色文化展示基地

综合服务中心



高山会议旧址 + 红色文化展示基地

- 1938年2月，中共浙西南特委在宝溪乡高山村召开特委全体会议，现状高山会议旧址保存良好，对高山会议旧址进行修复完善，提升内部功能，同时依托该旧址，建设红色文化展示基地，以弘扬革命精神、传播红色文化、传承红色基因、赓续红色血脉，薪火相传为主要内容。



1938年宝溪乡高山村特委全体会议



4.5 核心项目策划

外高山村——星悦木屋·崖边山居

星悦木屋露营基地 & 乐田云舍 (民宿)



星悦木屋露营基地

乐田云舍 (民宿)

4.5 核心项目策划

外高山村——星悦木屋·崖边山居

云顶山房 & 云谷飞虹

云顶山房（品茶+文化书屋）



云谷飞虹（景观桥）



场地现状



4.5 核心项目策划

外高山村——星悦木屋·崖边山居

高山蔬菜种植示范基地



高山蔬菜种植示范基地

以高山蔬菜种植为主，开发室外体验活动，依托现有田野区域，种植特色农产品，打造全年龄段一年四季不同农事体验。

- **农事体验**：根据不同季节时期，将翻地、撒种、选苗、施肥、浇水、除草、除虫、采摘等一整套农事活动融入其中，设置不同田区轮流提供活动，形成运营时间长久，活动类型丰富的农事体验；
- **节庆活动**：策划农事节事活动，如春耕节、采摘节、丰收节“消灭害虫，保卫农场”活动等；
- **农业科普**：在田地设立科普标牌，对作物进行科普介绍标牌选材以木质为主，形状设置卡通型。

4.5 核心项目策划

【三区】生态林地保育区

项目特色

依托高山村丰富的林业资源，以保护为核心，打造以森林休闲、观光为主题的生态林地保育区。



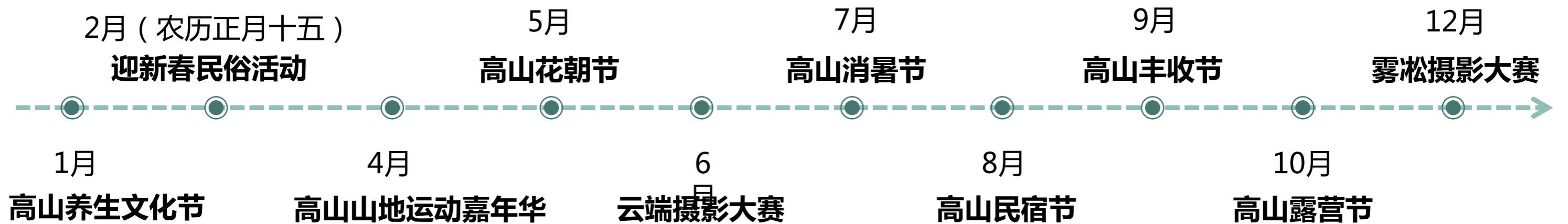
4.5 核心项目策划

生态林地保育区



4.6 全季节庆策划

全季节庆活动引爆 构建“月月有节事、天天有欢乐”的节事体系





第五章

国土空间管制与优化

- 1 空间控制底线
- 2 空间用途分区及管制

5.1 空间控制底线

5.1.1 三线划定

明确底盘底数，严守规划底线

(1) 永久基本农田

按照“三区三线”划定成果中划定的永久基本农田范围，高山村现状永久基本农田为113.58公顷，**规划确保占补平衡的情况下，确定永久基本农田面积为114.08公顷。**

(2) 生态保护红线

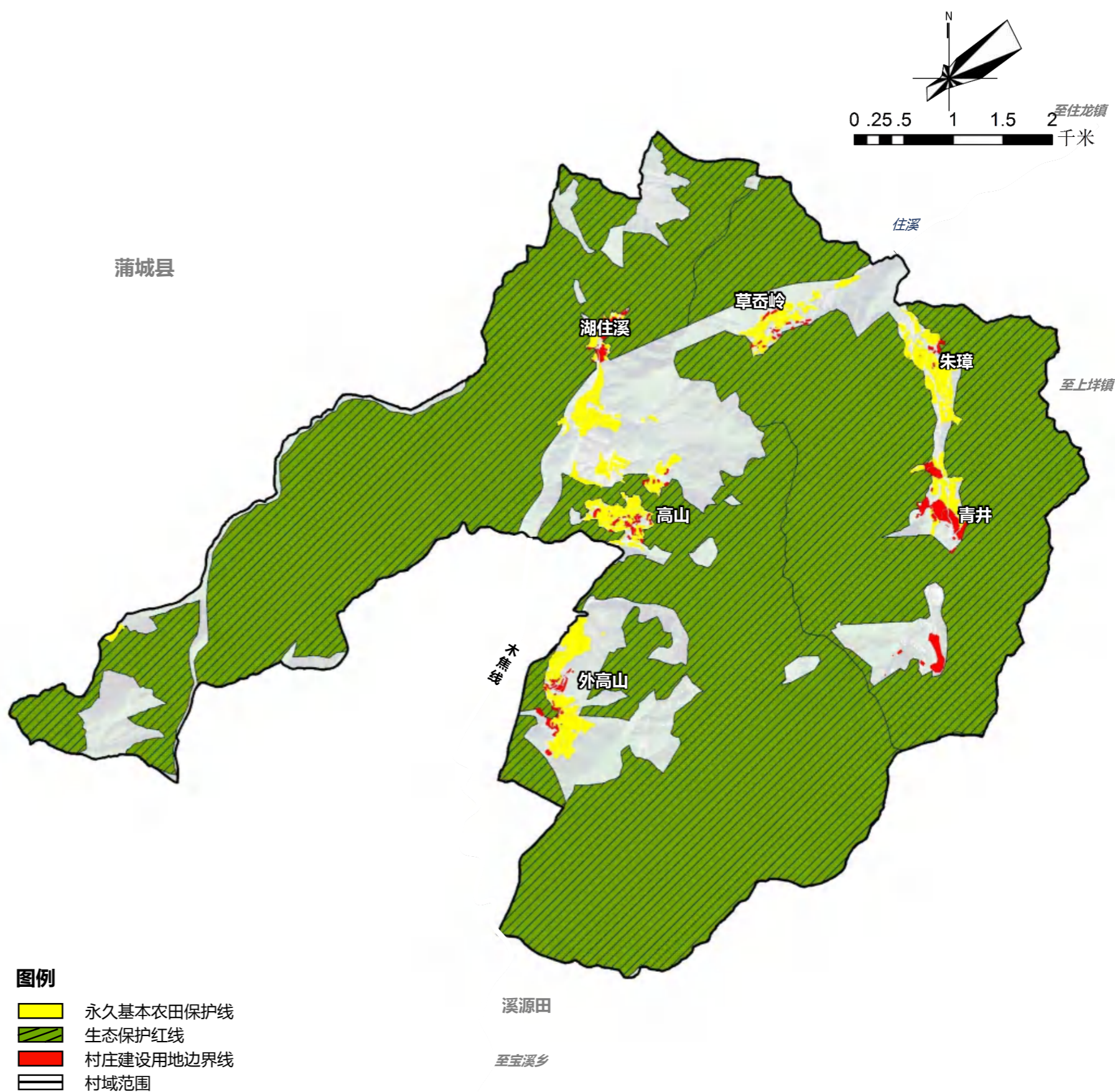
按照“三区三线”划定成果中划定的生态保护红线，高山村规划范围内**生态保护红线面积为3283.18公顷。**

(3) 城镇开发边界

本次规划，高山村**不涉及城镇开发边界。**

(4) 村庄建设用地边界

按照国家规定的用地标准合理安排各项建设用地，高山村规划确定村庄用地面积为**26.01公顷。**

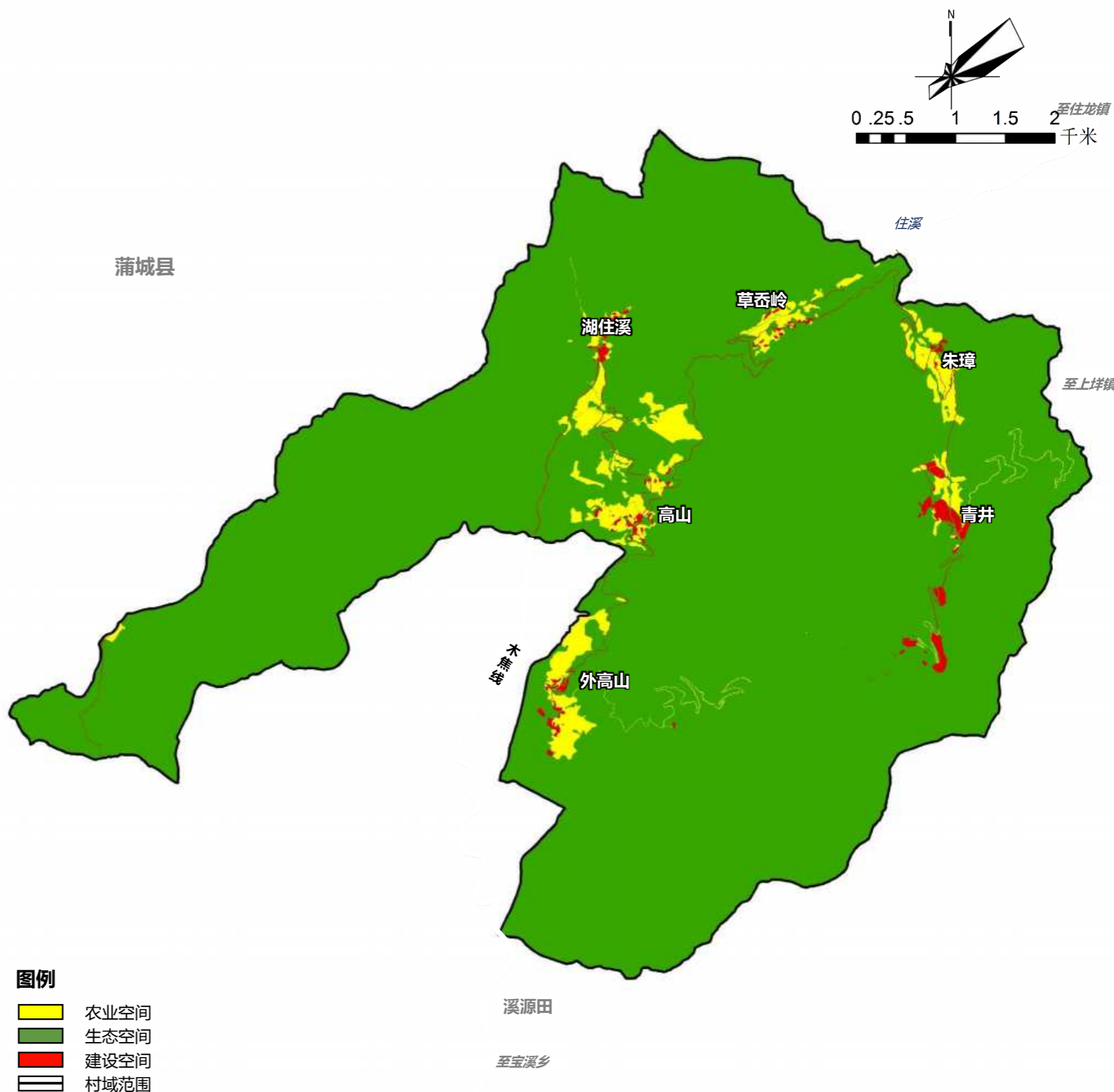
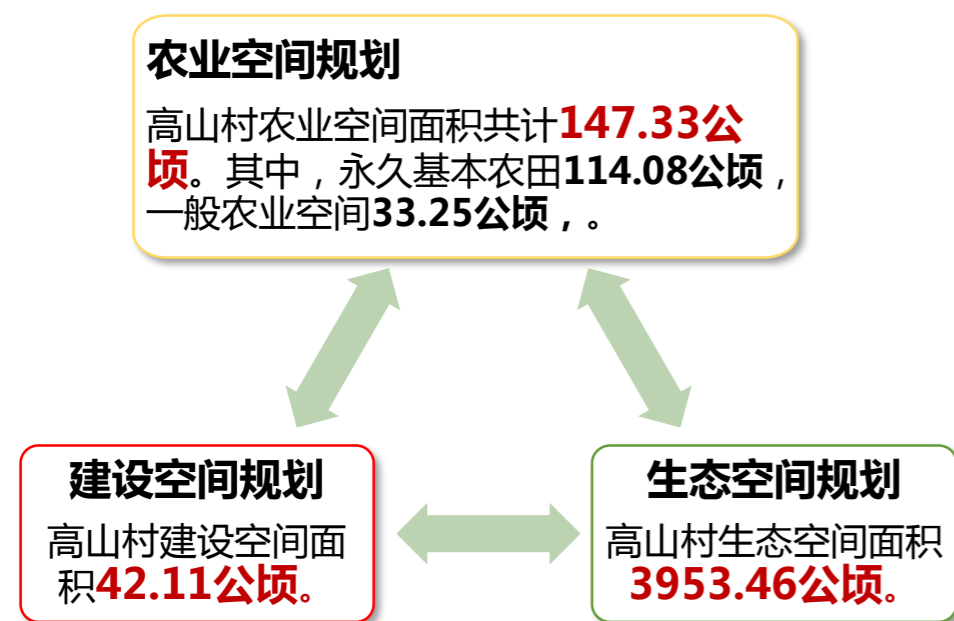


5.2 空间用途分区及管制

5.2.1 空间用途分区划定

因地制宜推进土地整治，落实永久基本农田保护任务，预留农业生产性服务设施空间；加强空心村整治力度，盘活村内低效存量建设用地，完善基础设施和公共服务设施配置；划定生态保护红线，加强生态敏感地区分级管控。通过划定“三生”空间，促进以生产空间为主导的国土开发方式向生产-生活-生态三区共建共享的国土开发方式转变，实现生产空间集约高效、生活空间宜居适度、生态空间山清水秀。

空间用途区分：



5.2 空间用途分区及管制

5.2.2 农业空间管制规划

高山村农业空间面积共计**147.33公顷**。规划根据永久基本农田集中分布程度，结合全域土地综合整治工作推进，划定永久基本农田一般区**114.08公顷**，农田整备区3.27公顷，一般农业区29.98公顷。

【管制规则】

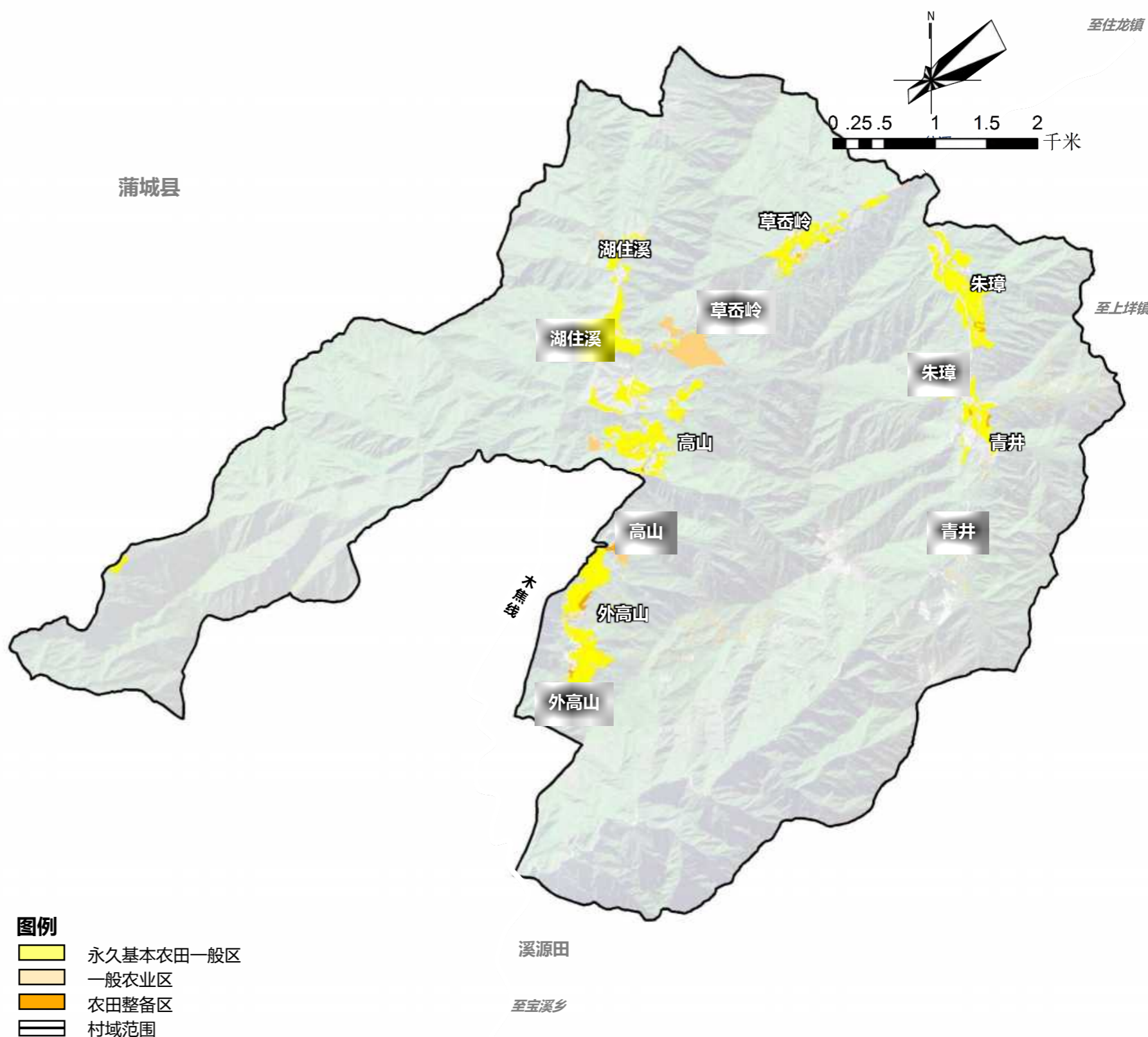
永久基本农田集中区按照《基本农田保护条例》《浙江省基本农田保护条例》等法律法规和文件的要求进行管控。一般农业区中的耕地按照《土地管理法》《土地管理法实施条例》《关于坚决制止耕地“非农化”防止耕地“非粮化”稳定发展粮食生产的意见》等法律法规、文件的要求进行管控，农田整备区内的现状耕地优先用于粮食和棉、油、糖、蔬菜等农产品生产。

(1) 用途准入

鼓励依据国土空间规划、土地整治规划相关规划开展高标准农田建设、永久基本农田集中连片整治等整治活动，提高永久基本农田质量，引导区内废弃建设用地、其他农用地整治为耕地，区内符合条件的一般耕地应优先划入永久基本农田储备区。

(2) 用途退出

不符合农田保护区准入规则、违法违规占用永久基本农田的用途，应按照相关规划有序退出，并限期恢复种植条件，规划期间确实不能恢复种植条件的，经多部门联合论证，允许保留现状用途，但不得扩大面积，并补划相同数量、相当质量的永久基本农田。



5.2 空间用途分区及管制

5.2.3 生态空间管制规划

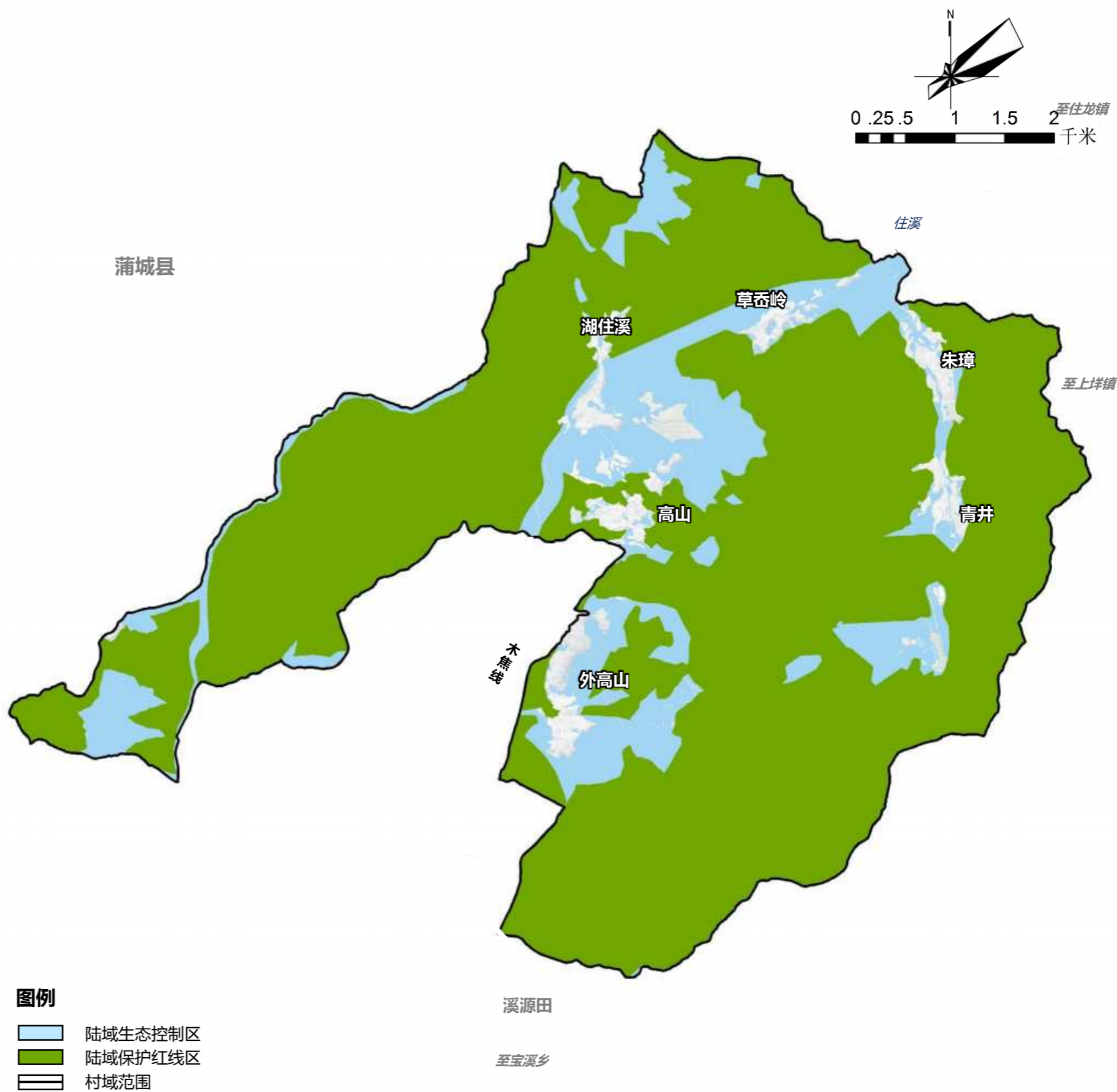
高山村生态空间面积共计**3953.46公顷**。规划根据2022年9月已报批三区三线，生态保护红线面积**3283.18公顷**。

(1) 用途准入

鼓励依据国土空间规划及其他相关规划，按照自然恢复为主、人工修复为辅的原则，实施生态修复工程，提升生态功能。严格限制农业开发占用生态控制区，在不涉及林地、水域和天然牧草地的前提下，经评估有利于提升生态功能的，可依据国土空间规划或其他相关规划开展土地整治新增耕地。

(2) 用途退出

陆域生态控制区内原有的各种不符合生态保护要求、防洪安全的生产、开发活动应当逐步退出，并进行生态修复。退出不应对生态环境造成重大影响；对区内主要保护对象及其栖息地环境造成的负面影响轻微或可控制；符合国土空间规划和其他相关规划。现有的围湖造田，应当按照国家规定的防洪标准进行治理，逐步退田还湖。对国有林场和坡度25度以上已经开垦种植的林地要逐步还林。对于现状建设，应当进行评估后制定分类处置方案：对于违法建设和经评估对生态保护存在不利影响的，应当逐步退出；对于历史形成的合法现状建设用地，经评估对生态环境无影响的，可予以保留，但不得随意改变用途或进行改扩建。



5.2 空间用途分区及管制

5.2.4 建设空间管制规划

严控村庄建设用地指标

高山村村庄建设空间面积共计**42.11公顷**。其中，村庄建设区面积为**26.01公顷**，区域基础设施集中区面积为16.09公顷。

(1) 用途准入

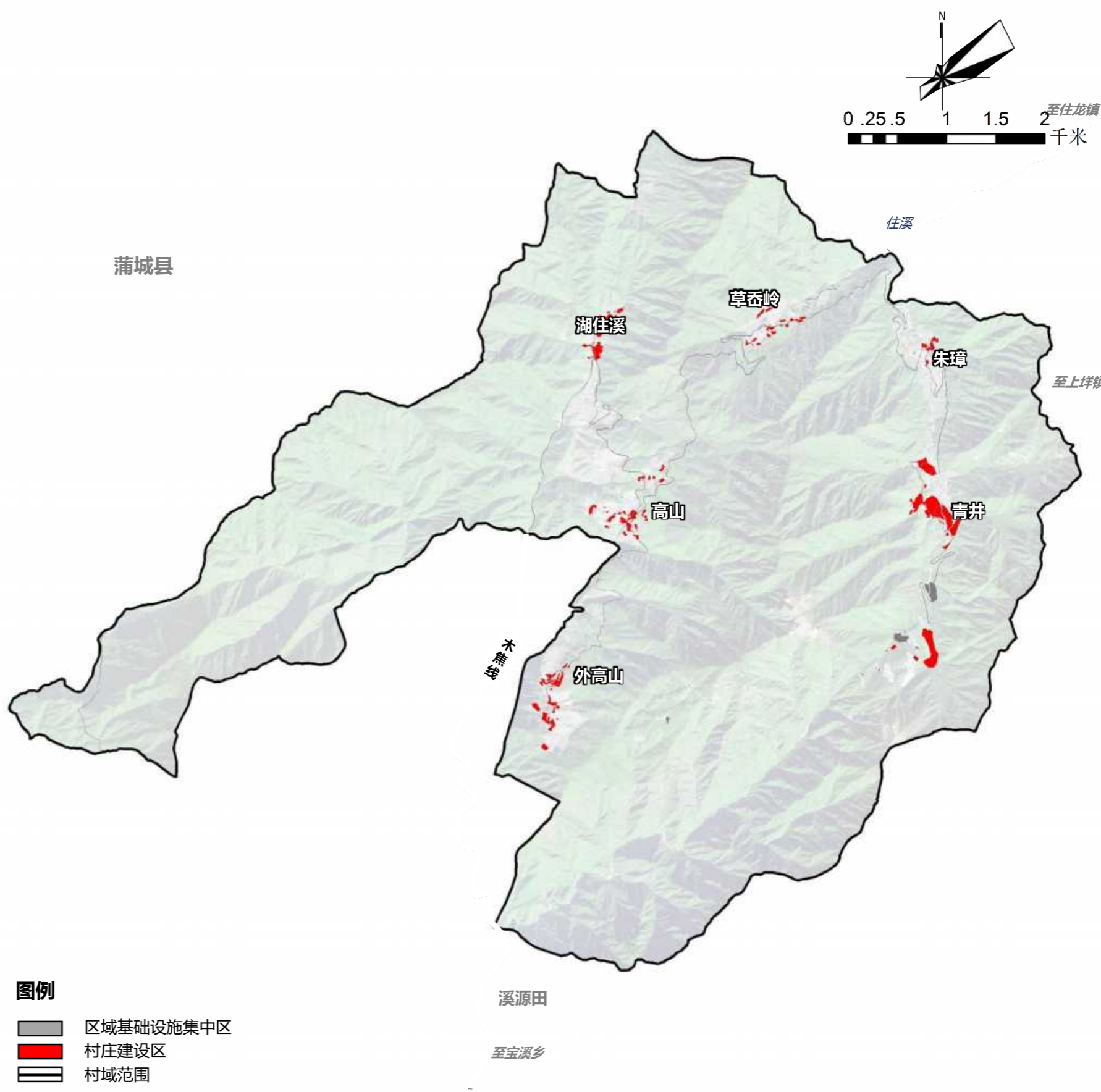
村庄建设区：限制建设用地复垦、宜耕后备资源开发、农用地整理等土地整治工程的准入。宅基地、农村公共服务设施、交通市政基础设施、农产品加工仓储、农家乐、民宿、创意办公、休闲农业、乡村旅游配套设施等农村生产、生活相关的用途。禁止大型工业园区、大型商业商务酒店开发等大规模城镇建设用途。

区域基础设施集中区：允许准入符合国土空间规划和其他相关规划的各类基础设施建设项目及其配套设施。允许准入符合国土空间规划和其他相关规划的耕地垦造、生态建设等用途。

(2) 用途退出

村庄建设区：对村民生产、生活有负面影响的生产、开发活动以及违法建设应当通过国土空间规划的编制和实施逐步退出。

区域基础设施集中区：应按照国土空间规划和其他相关规划的要求，逐步退出对基础设施正常运行有负面影响的各类用途。



5.2 空间用途分区及管制

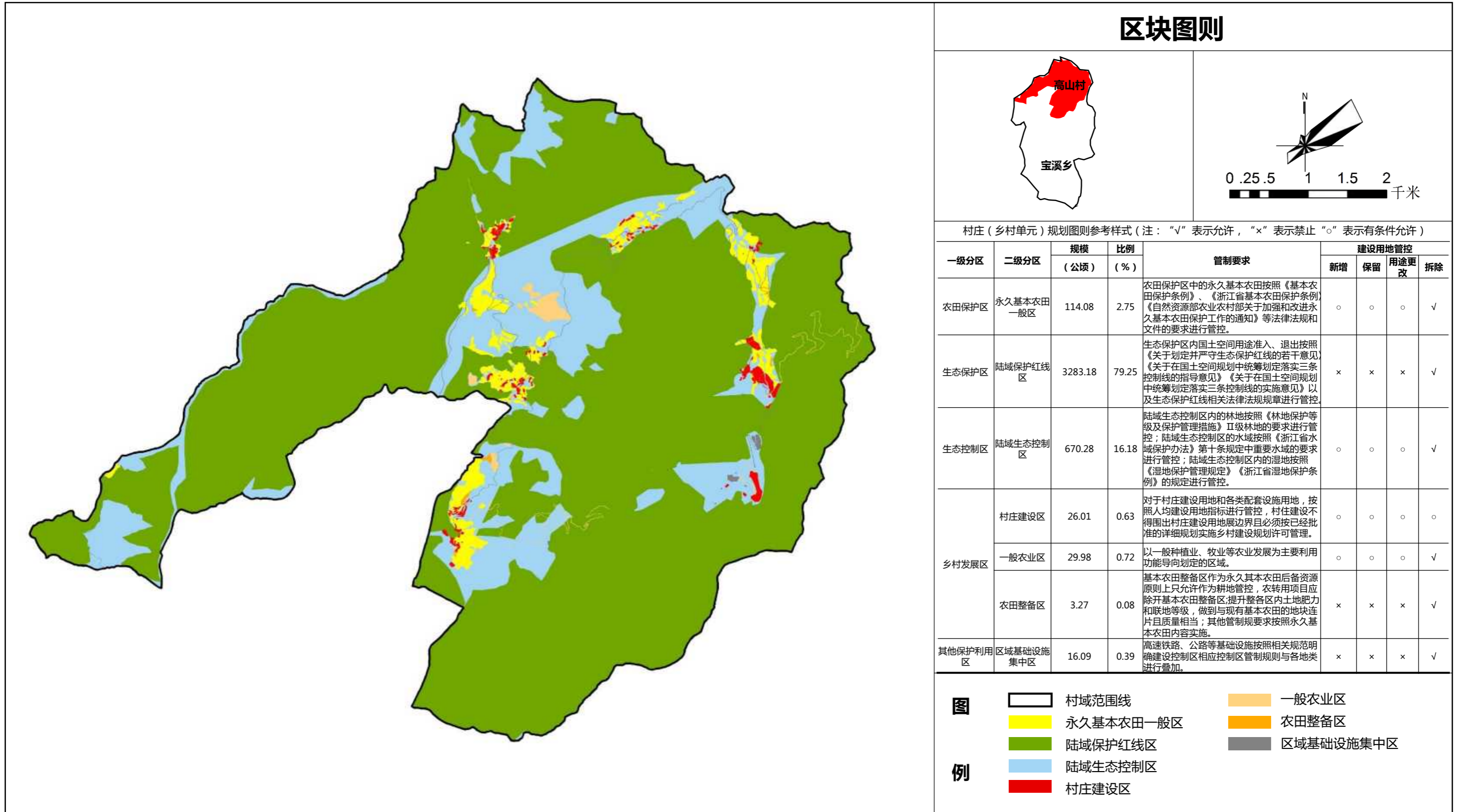
5.2.5 区块图则

村庄(乡村单元)规划图则参考样式(注:“√”表示允许,“×”表示禁止“○”表示有条件允许)

一级分区	二级分区	规模 (公顷)	比例 (%)	管制要求	建设用地管控			
					新增	保留	用途更改	拆除
农田保护区	永久基本农田一般区	114.08	2.75	农田保护区中的永久基本农田按照《基本农田保护条例》、《浙江省基本农田保护条例》《自然资源部农业农村部关于加强和改进永久基本农田保护工作的通知》等法律法规和文件的要求进行管控。	○	○	○	√
生态保护区	陆域保护红线区	3283.18	79.25	生态保护区内国土空间用途准入、退出按照《关于划定并严守生态保护红线的若干意见》《关于在国土空间规划中统筹划定落实三条控制线的指导意见》《关于在国土空间规划中统筹划定落实三条控制线的实施意见》以及生态保护红线相关法律法规规章进行管控。	×	×	×	√
生态控制区	陆域生态控制区	670.28	16.18	陆域生态控制区内的林地按照《林地保护等级及保护管理措施》Ⅱ级林地的要求进行管控;陆域生态控制区的水域按照《浙江省水域保护办法》第十条规定中重要水域的要求进行管控;陆域生态控制区内的湿地按照《湿地保护管理规定》《浙江省湿地保护条例》的规定进行管控。	○	○	○	√
乡村发展区	村庄建设区	26.01	0.63	对于村庄建设用地和各类配套设施用地,按照人均建设用地指标进行管控,村庄建设不得围出村庄建设用地展边界且必须按已经批准的详细规划实施乡村建设规划许可管理。	○	○	○	○
	一般农业区	29.98	0.72	以一般种植业、牧业等农业发展为主要利用功能导向划定的区域。	○	○	○	√
	农田整备区	3.27	0.08	基本农田整备区作为永久基本农田后备资源,原则上只允许作为耕地管控,农转用项目应避开基本农田整备区;提升整备区内土地肥力和联地等级,做到与现有基本农田的地块连片且质量相当;其他管制规要求按照永久基本农田内容实施。	×	×	×	√
其他保护利用区	区域基础设施集中区	16.09	0.39	高速铁路、公路等基础设施按照相关规范明确建设控制区相应控制区管制规则与各地类进行叠加。	×	×	×	√

5.2 空间用途分区及管制

5.2.5 区块图则





第六章









国土空间用地布局

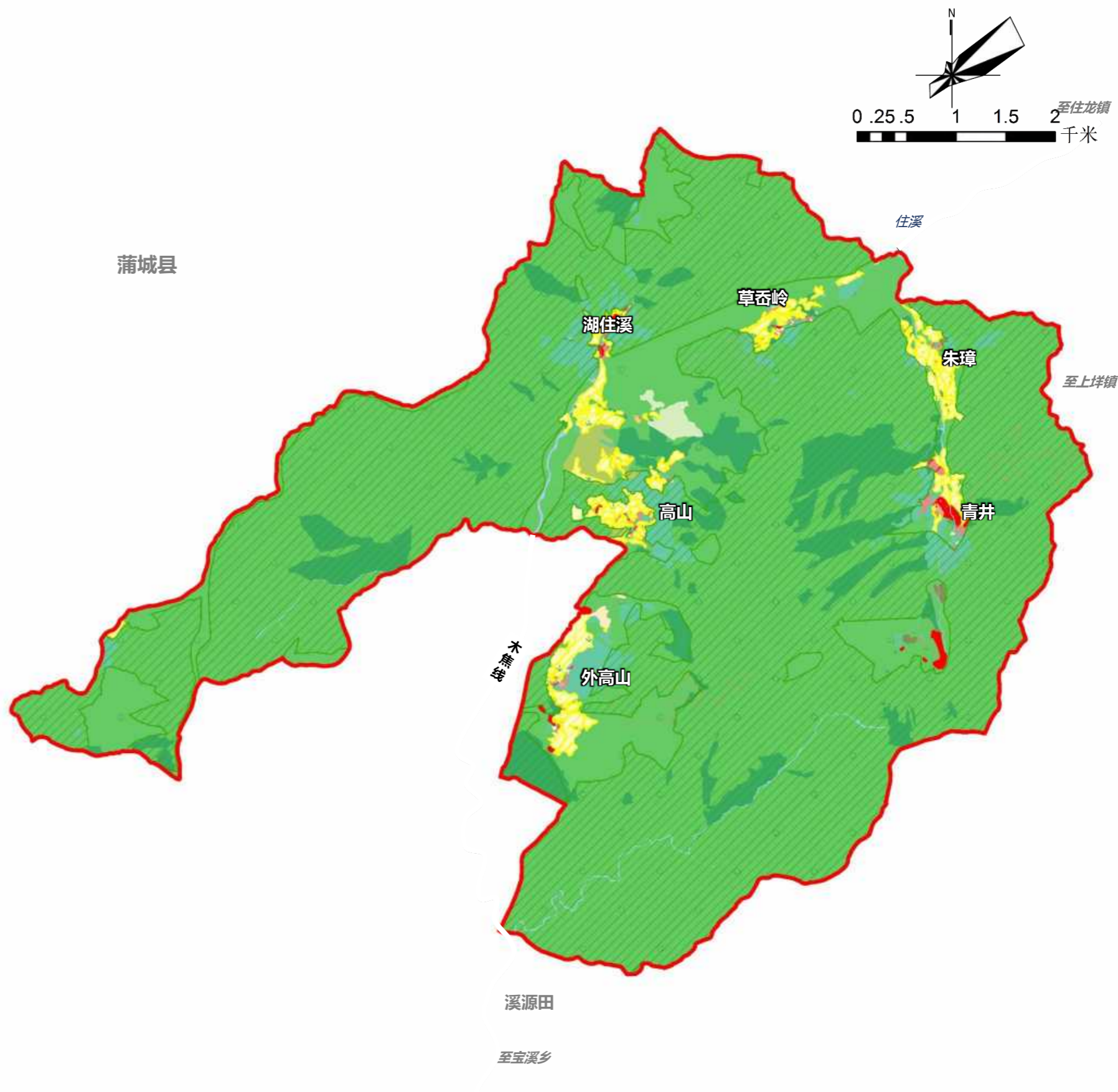
- 1 国土空间发展格局
- 2 农用地规划
- 3 生态用地规划
- 4 建设用地规划
- 5 土地综合治理与修复

6.1 国土空间发展格局

6.1.1 土地用途规划

图例

-  水田
-  旱地
-  果园
-  茶园
-  其他园地
-  乔木林地
-  竹林地
-  灌木林地
-  其他林地
-  其他草地
-  河流水面
-  沟渠
-  二类农村宅基地
-  农村社区服务设施用地
-  商业用地
-  商业用地(土地流转)
-  设施农用地
-  村道用地
-  城镇村道路用地
-  社会停车场用地
-  公路用地
-  公用设施用地
-  特殊用地
-  生态保护红线
-  永久基本农田保护线
-  村域范围线



6.1 国土空间发展格局

6.1.2 用地结构调整

类别名称			代码	现状基期年		规划目标年		变化量	备注		
				面积(ha)	比重(%)	面积(ha)	比重(%)				
非建设用地	耕地		01	119.18	2.88	119.20	2.88	0.02			
	园地		02	18.81	0.45	17.85	0.43	-0.96			
	林地		03	3917.82	94.57	3909.18	94.36	-8.63			
	草地		04	26.77	0.65	24.61	0.59	-2.16			
	农业设施建设用地	农村道路	村道用地	060101	9.90	0.24	9.91	0.24	0.01		
		设施农用地		0602	0.21	0.01	0.37	0.01	0.16		
	陆地水域		17	19.66	0.47	19.66	0.47	0.00			
	非建设用地小计		--	4112.35	99.26	4100.78	98.98	-11.57			
建设用地	城乡建设用地	村庄建设用地	农村宅基地	二类村庄宅基地	070302	13.13	0.32	12.33	0.30	-0.80	
			农村社区服务设施用地		0704	0.15	0.00	0.16	0.00	0.01	
		商业服务业用地	商业用地	090105	0.34	0.01	11.95	0.29	11.61	包含闲置宅基地转化商业用地(需土地流转)用地	
		城镇村道路用地		1207	0.08	0.00	0.08	0.00	0.00		
		交通场站用地	社会停车场用地	120803	0.61	0.01	1.31	0.03	0.70		
		公用设施用地		13	0.18	0	0.18	0	0.00		
		村庄建设用地小计		--	14.49	0.34	26.01	0.62	11.52		
	区域建设用地	公路用地		1202	13.04	0.31	13.04	0.31	0.00		
	区域基础设施用地小计		--	13.04	0.31	13.04	0.31	0.00			
	其他建设用地	特殊用地		15	3.00	0.07	3.05	0.07	0.06		
其他建设用地小计		--	3.00	0.07	3.05	0.07	0.06				
建设用地小计		--	30.53	0.72	42.10	1.00	11.57				
总计				4142.89	100	4142.89	100	0.00			

6.2 农用地规划

6.2.1 用地规划

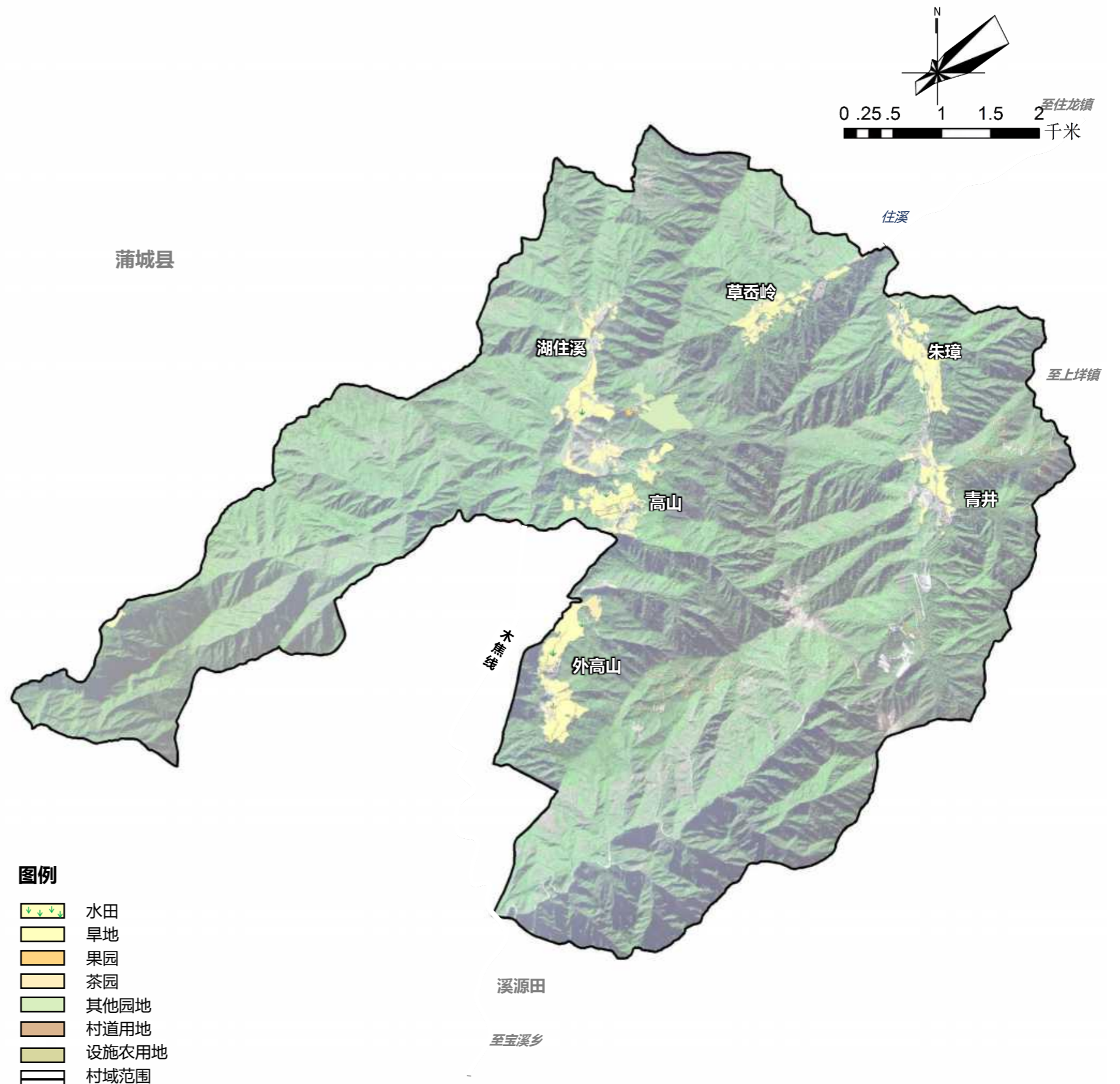
根据参照上一轮三区三线，根据实际情况，规划确保占补平衡的情况下，确定永久基本农田面积为114.08公顷。

现状基期年，高山村农用地面积148.10公顷，占村域总面积的3.58%。

至规划目标年，高山村农用地面积147.26公顷，占村域总面积的3.56%，较现状规模减少0.84公顷。其中规划农用地主要为耕地，面积为119.27公顷。

农用地统计表（单位：公顷）

类别名称	规划基期年		规划目标年		变化量	
	面积(ha)	比重(%)	面积(ha)	比重(%)		
耕地	119.18	2.88	119.20	2.88	0.02	
园地	18.81	0.45	17.85	0.43	-0.96	
农业设施建设用地	农村道路	9.90	0.24	9.91	0.24	0.01
	村道用地	0.21	0.01	0.30	0.01	0.09
合计	148.10	3.58	147.26	3.56	-0.84	



图例

- 水田
- 旱地
- 果园
- 茶园
- 其他园地
- 村道用地
- 设施农用地
- 村域范围

6.2 农用地规划

6.2.2 用地调整

(1) 农用地减少——0.02公顷

高山村农用地面积较现状规模增加了0.02公顷，涉及耕地面积增加0.02公顷和园地面积减少0.96公顷。

农用地调整统计表（单位：公顷）

用地分类	现状基期年	调整		规划目标年	变化量
		内容	面积		
耕地	119.18	复垦耕地	6.99	119.20	0.02
		建设项目占用	-6.19		
园地	18.81	垦造耕地	0.96	17.85	-0.96

(2) 管制规则

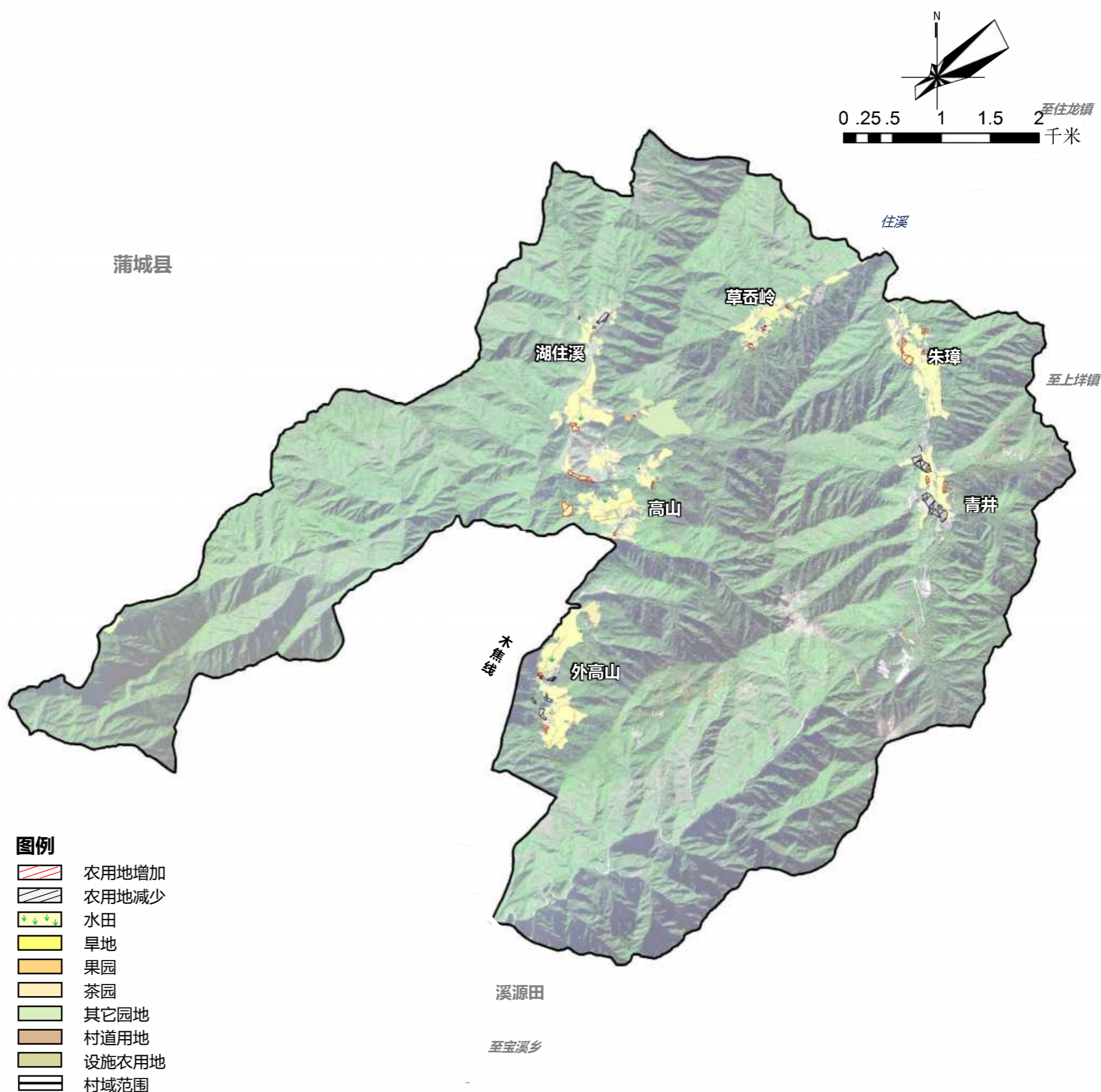
严格控制耕地转变为建设用地，经批准的建设占用一般耕地，必须按照“占补平衡”的原则，补充与所占耕地数量与质量相当的耕地；

严格控制耕地转为林地，园地等其他类型的农用地；

永久基本农田按照国家永久基本农田管制要求进行管理，从严格管控非农建设占用永久基本农田；

严格规范永久基本农田上农业生产经营活动，禁止占用永久基本农田从事林果业以及挖塘养鱼、非法取土等破坏耕作层的行为，禁止闲置、荒芜永久基本农田；

永久基本农田重点用于发展粮食生产，一般耕地应主要用于粮食和棉、油、蔬菜等农产品及饲料饲草生产，防止耕地“非粮化”。



6.3 生态用地规划

6.3.1 用地规划

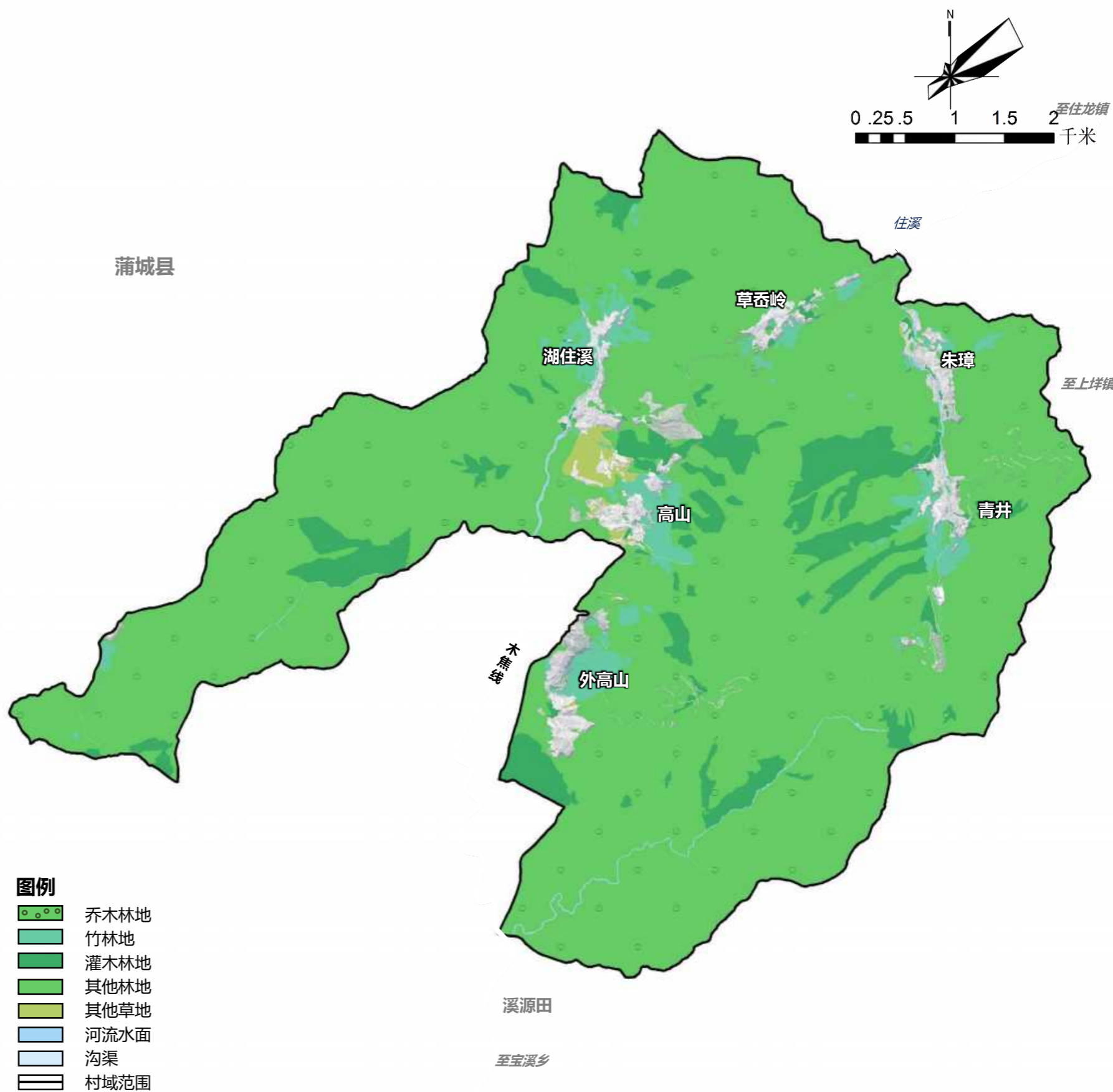
根据参照上一轮三区三线，生态保护红线面积为3283.18公顷。

现状基期年，高山村生态用地面积3964.25公顷，占村域总面积的95.69%。

至规划目标年，高山村生态用地面积3953.46公顷，占村域总面积的95.43%，较现状规模减少10.79公顷。规划生态用地主要为林地，面积为3909.18公顷。

生态用地统计表（单位：公顷）

村庄规划一级分类	村庄分类			现状基期年		规划目标年		变化量 (公顷)
	村庄规划二级分类	村庄规划三级分类	村庄规划四级分类	面积 (公顷)	比重 (%)	面积(公 顷)	比重 (%)	
生态 用地 (2)	林地(21)			3917.82	94.57	3909.18	94.36	-8.63
	草地(22)			26.77	0.65	24.61	0.59	-2.16
	陆地水域(24)			19.66	0.47	19.66	0.47	0.00
	总计			3964.25	95.69	3953.46	95.43	-10.79



图例

- 乔木林地
- 竹林地
- 灌木林地
- 其他林地
- 其他草地
- 河流水面
- 沟渠
- 村域范围

6.3 生态用地规划

6.3.2 用地调整

(1) 用地减少——10.79公顷

高山村生态用地面积较现状规模减少了10.79公顷，主要是由于耕地复垦与村庄产业项目建设。

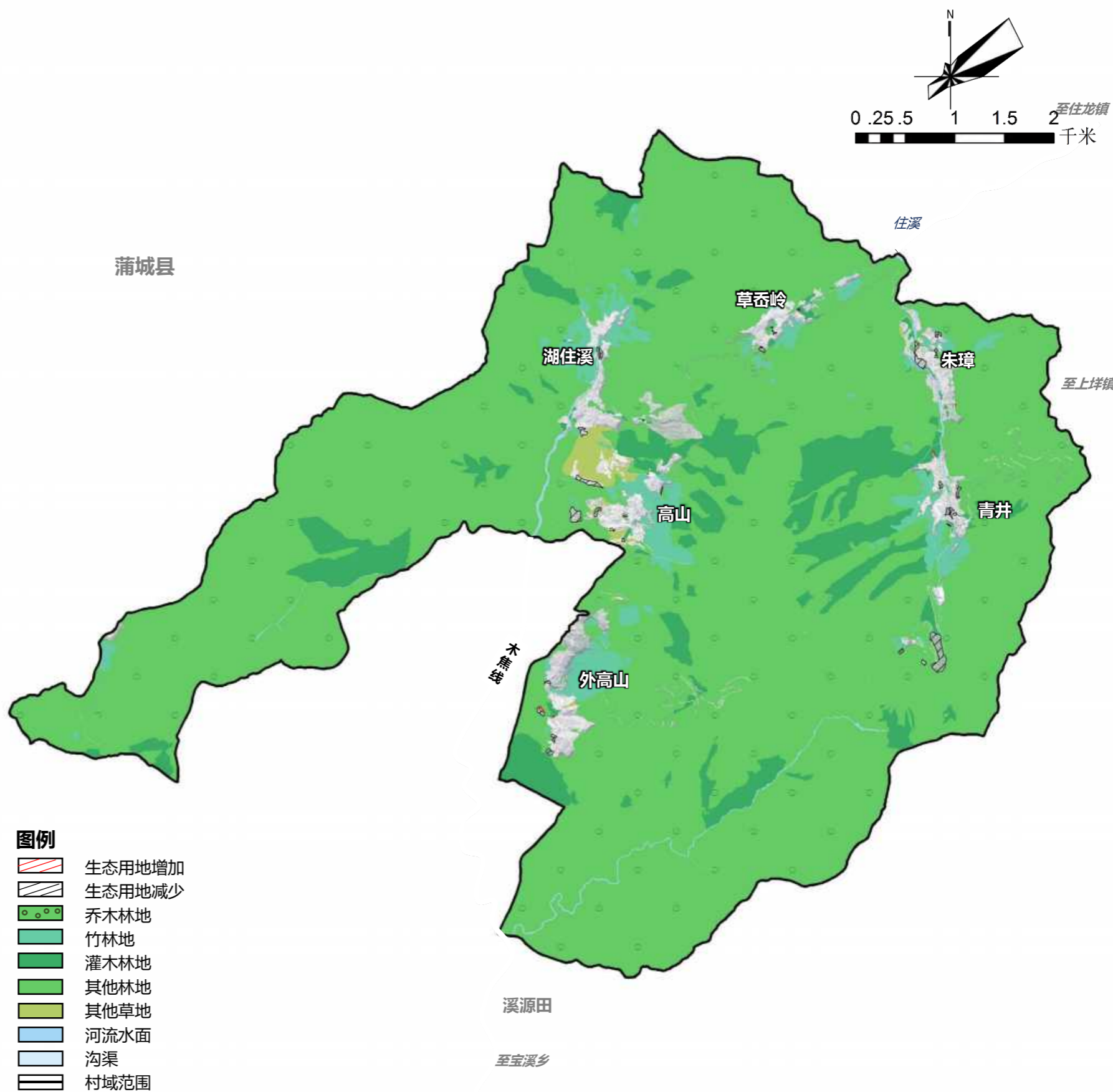
生态用地调整统计表（单位：公顷）

用地分类	现状基期年	调整		规划目标年	变化量
		内容	面积		
林地	3917.83	复垦	-4.39	3909.18	-8.63
		建设项目占用	-4.24		
草地	26.77	复垦	-2.28	24.61	-2.16
		建设项目占用	-0.12		
陆地水域	19.66	-	-	19.66	0.00

严格控制各类开发活动占用、破坏一般生态空间。禁止新建、扩建、改建除农村一二三产业融合以外的工业项目；禁止房地产开发活动；禁止违规毁林开荒。

生态控制区内按照限制区域严格管理，控制建设开发和农业利用强度，控制生态用地向农业用地、城镇用地转用；鼓励农村生活、生产类建设用地逐步退出。

生态控制区内的建设活动以盘活存量、优化结构为主，严格控制增量，增量利用应发挥生态服务功能为导向。

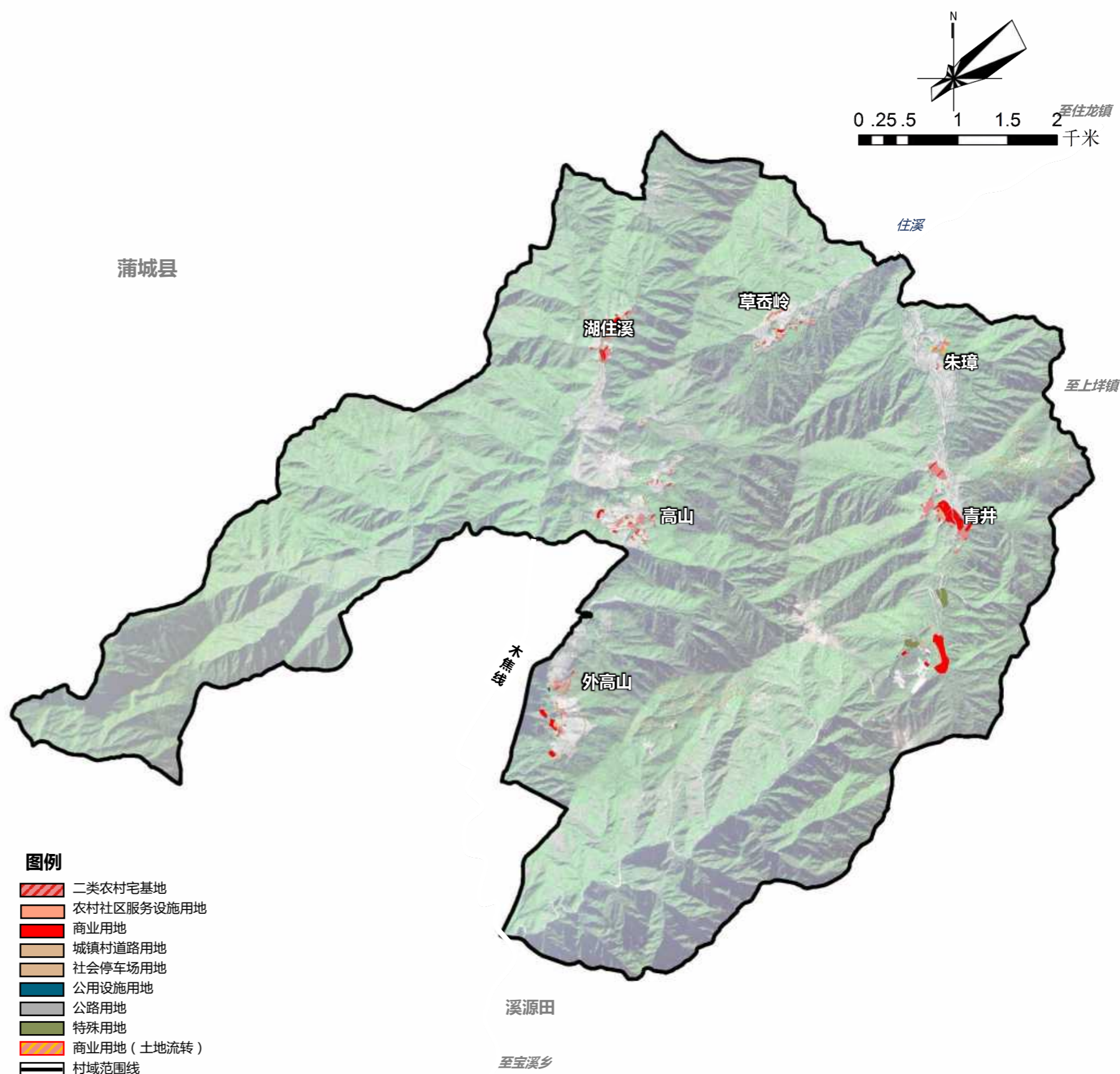


6.4 建设用地规划

6.4.1 用地规划

现状基期年，高山村建设用地面积30.53公顷，占村域总面积的0.72%。规划目标年，高山村建设用地面积42.10公顷，占村域总面积的1.00%，较现状规模增加11.57公顷，主要为商业服务业用地与社会停车场用地。其中村庄建设用地量为26.01公顷。

类别名称	规划面积 (公顷)	比例 (%)	备注
二类农村宅基地	12.33	0.30	
农村社区服务设施用地	0.16	0.00	
商业服务业用地	11.95	0.29	包含闲置宅基地转化商业用地(需土地流转)用地
城镇村道路用地	0.08	0.00	
交通场站用地	1.31	0.03	
农村公用设施用地	0.18	0.00	
公路用地	13.04	0.31	
特殊用地	3.05	0.07	
合计	42.10	1.00	



6.4 建设用地规划

6.4.2 用地调整

(2) 用地增加——11.57公顷

高山村建设用地面积较现状规模增加的11.57公顷，主要涉及农村宅基地、农村商业服务业用地、村庄内部交通设施用地、特殊用地面积增减，详细情况如下表。

建设用地调整统计表

类别名称						代码	现状基期年		规划目标年		变化量
							面积(ha)	比重(%)	面积(ha)	比重(%)	
建设用地	城乡建设用地	村庄建设用地	居住用地	农村宅基地	二类村庄宅基地	070302	13.13	0.32	12.33	0.30	-0.80
				农村社区服务设施用地		0704	0.15	0.00	0.16	0.00	0.01
			商业服务业用地	商业用地		090105	0.34	0.01	11.95	0.29	11.61
			城镇村道路用地			1207	0.08	0.00	0.08	0.00	0.00
			交通场站用地	社会停车场用地		120803	0.61	0.01	1.31	0.03	0.70
			公用设施用地			13	0.18	0.00	0.18	0.00	0.00
			村庄建设用地小计			--	14.49	0.34	26.01	0.62	11.52
	区域建设用地	公路用地				1202	13.04	0.31	13.04	0.31	0.00
	区域基础设施用地小计			--	13.04	0.31	13.04	0.31	0.00		
	其他建设用地	特殊用地				15	3.00	0.07	3.05	0.07	0.06
	其他建设用地小计			--	3.00	0.07	3.05	0.07	0.06		
	建设用地小计			--	30.53	0.72	42.10	1.00	11.57		
	总计							4142.89	100	4142.89	100

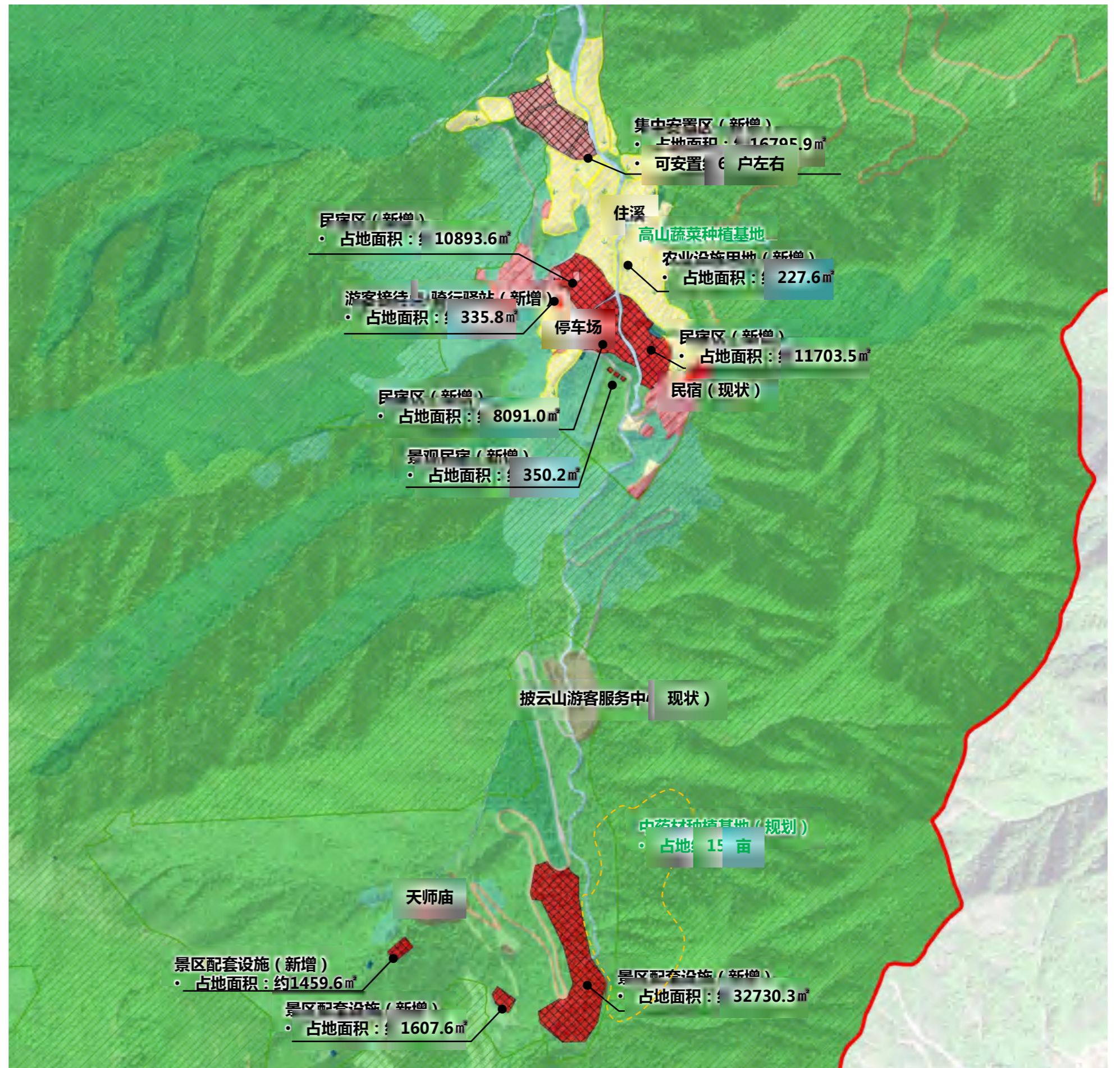
6.4 建设用地规划

6.4.3 各自然村用地规划图

(1) 青井用地规划图

图例

-  水田
-  旱地
-  果园
-  茶园
-  其他园地
-  乔木林地
-  竹林地
-  灌木林地
-  其他林地
-  其他草地
-  河流水面
-  沟渠
-  二类农村宅基地
-  农村社区服务设施用地
-  商业用地
-  商业用地(土地流转)
-  设施农用地
-  村道用地
-  城镇村道路用地
-  社会停车场用地
-  公路用地
-  公用设施用地
-  特殊用地
-  新增建设用地
-  减少建设用地
-  生态保护红线
-  永久基本农田保护线
-  村域范围线



6.4 建设用地规划

6.4.3 各自然村用地规划图

(2) 朱璋用地规划图

图例

-  水田
-  旱地
-  果园
-  茶园
-  其他园地
-  乔木林地
-  竹林地
-  灌木林地
-  其他林地
-  其他草地
-  河流水面
-  沟渠
-  二类农村宅基地
-  农村社区服务设施用地
-  商业用地
-  商业用地(土地流转)
-  设施农用地
-  村道用地
-  城镇村道路用地
-  社会停车场用地
-  公路用地
-  公用设施用地
-  特殊用地
-  新增建设用地
-  减少建设用地
-  生态保护红线
-  永久基本农田保护线
-  村域范围线



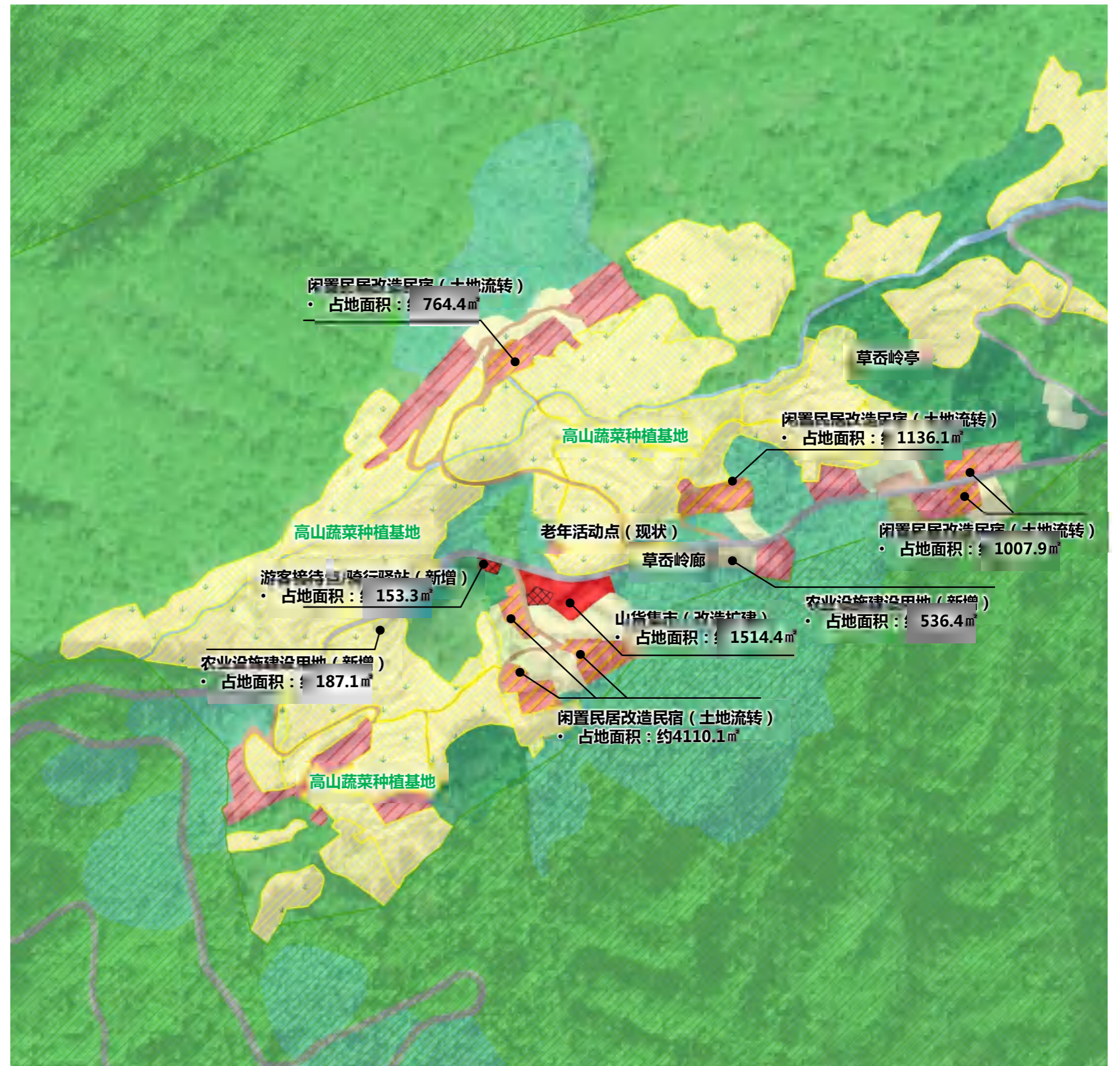
6.4 建设用地规划

6.4.3 各自然村用地规划图

(3) 草岙岭用地规划图

图例

-  水田
-  旱地
-  果园
-  茶园
-  其他园地
-  乔木林地
-  竹林地
-  灌木林地
-  其他林地
-  其他草地
-  河流水面
-  沟渠
-  二类农村宅基地
-  农村社区服务设施用地
-  商业用地
-  商业用地(土地流转)
-  设施农用地
-  村道用地
-  城镇村道路用地
-  社会停车场用地
-  公路用地
-  公用设施用地
-  特殊用地
-  新增建设用地
-  减少建设用地
-  生态保护红线
-  永久基本农田保护线
-  村域范围线



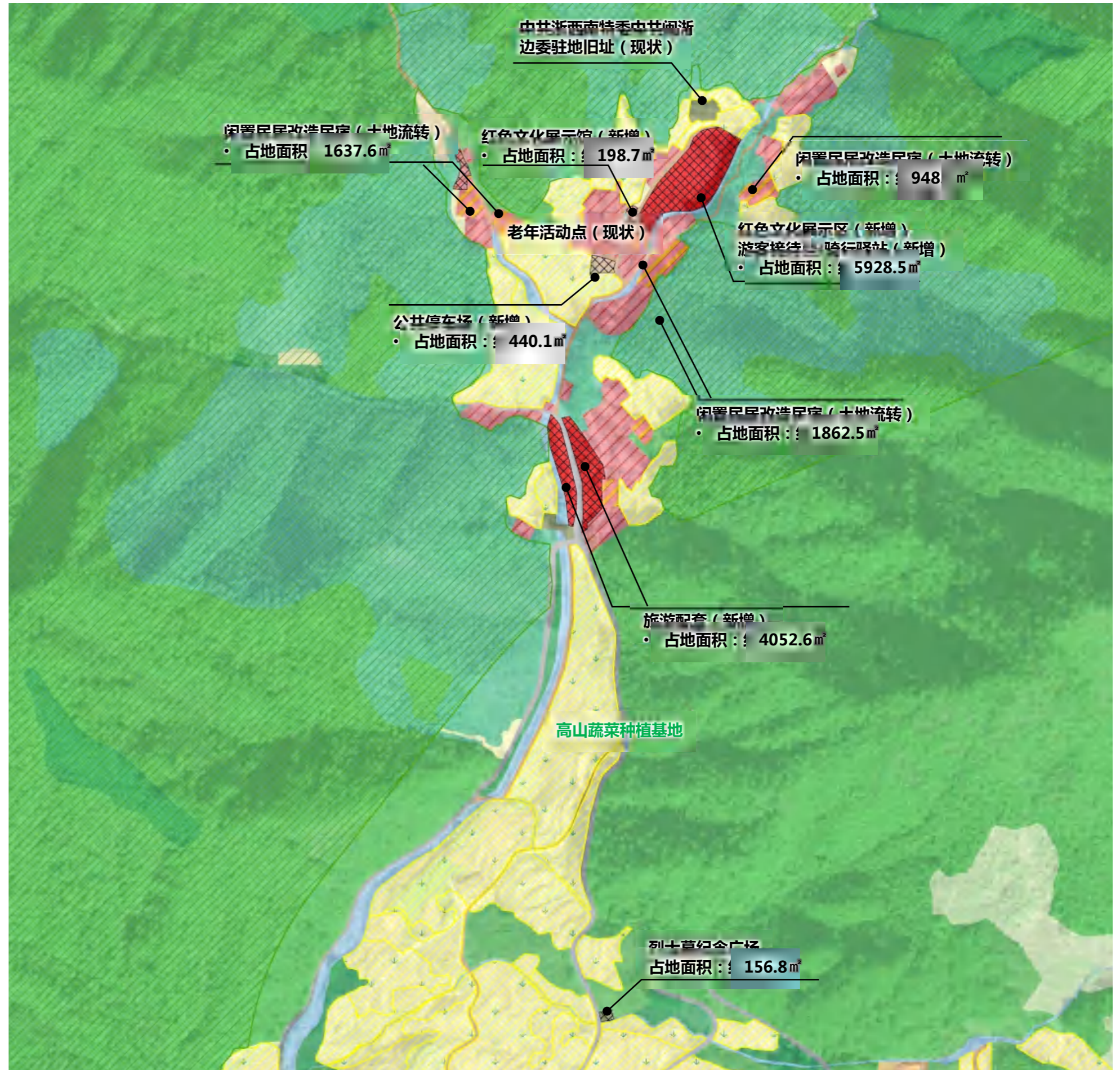
6.4 建设用地规划

6.4.3 各自然村用地规划图

(4) 湖住溪用地规划图

图例

-  水田
-  旱地
-  果园
-  茶园
-  其他园地
-  乔木林地
-  竹林地
-  灌木林地
-  其他林地
-  其他草地
-  河流水面
-  沟渠
-  二类农村宅基地
-  农村社区服务设施用地
-  商业用地
-  商业用地(土地流转)
-  设施农用地
-  村道用地
-  城镇村道路用地
-  社会停车场用地
-  公路用地
-  公用设施用地
-  特殊用地
-  新增建设用地
-  减少建设用地
-  生态保护红线
-  永久基本农田保护线
-  村域范围线



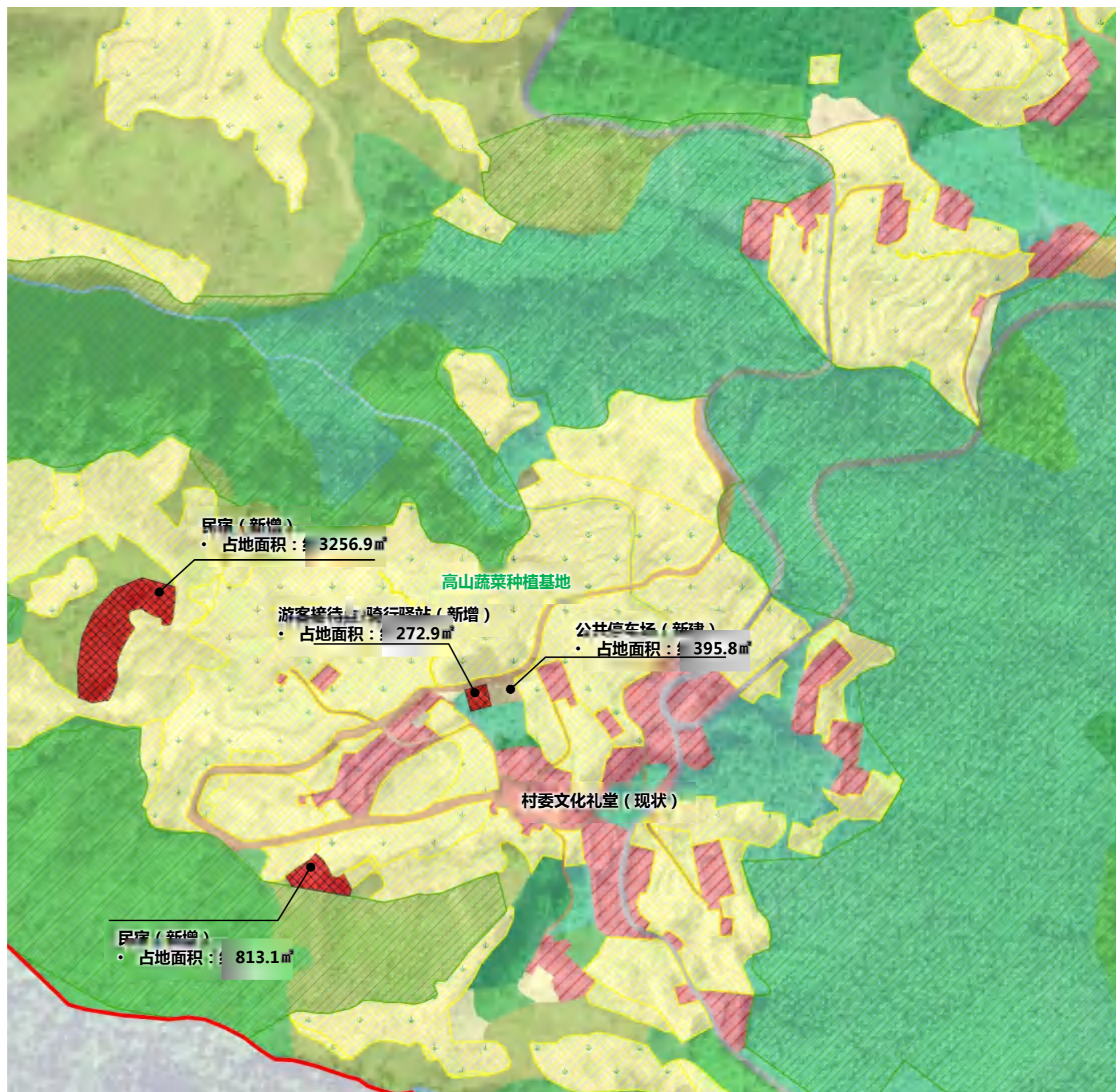
6.4 建设用地规划

6.4.3 各自然村用地规划图

(5) 内高山用地规划图

图例

-  水田
-  旱地
-  果园
-  茶园
-  其他园地
-  乔木林地
-  竹林地
-  灌木林地
-  其他林地
-  其他草地
-  河流水面
-  沟渠
-  二类农村宅基地
-  农村社区服务设施用地
-  商业用地
-  商业用地(土地流转)
-  设施农用地
-  村道用地
-  城镇村道路用地
-  社会停车场用地
-  公路用地
-  公用设施用地
-  特殊用地
-  新增建设用地
-  减少建设用地
-  生态保护红线
-  永久基本农田保护线
-  村域范围线



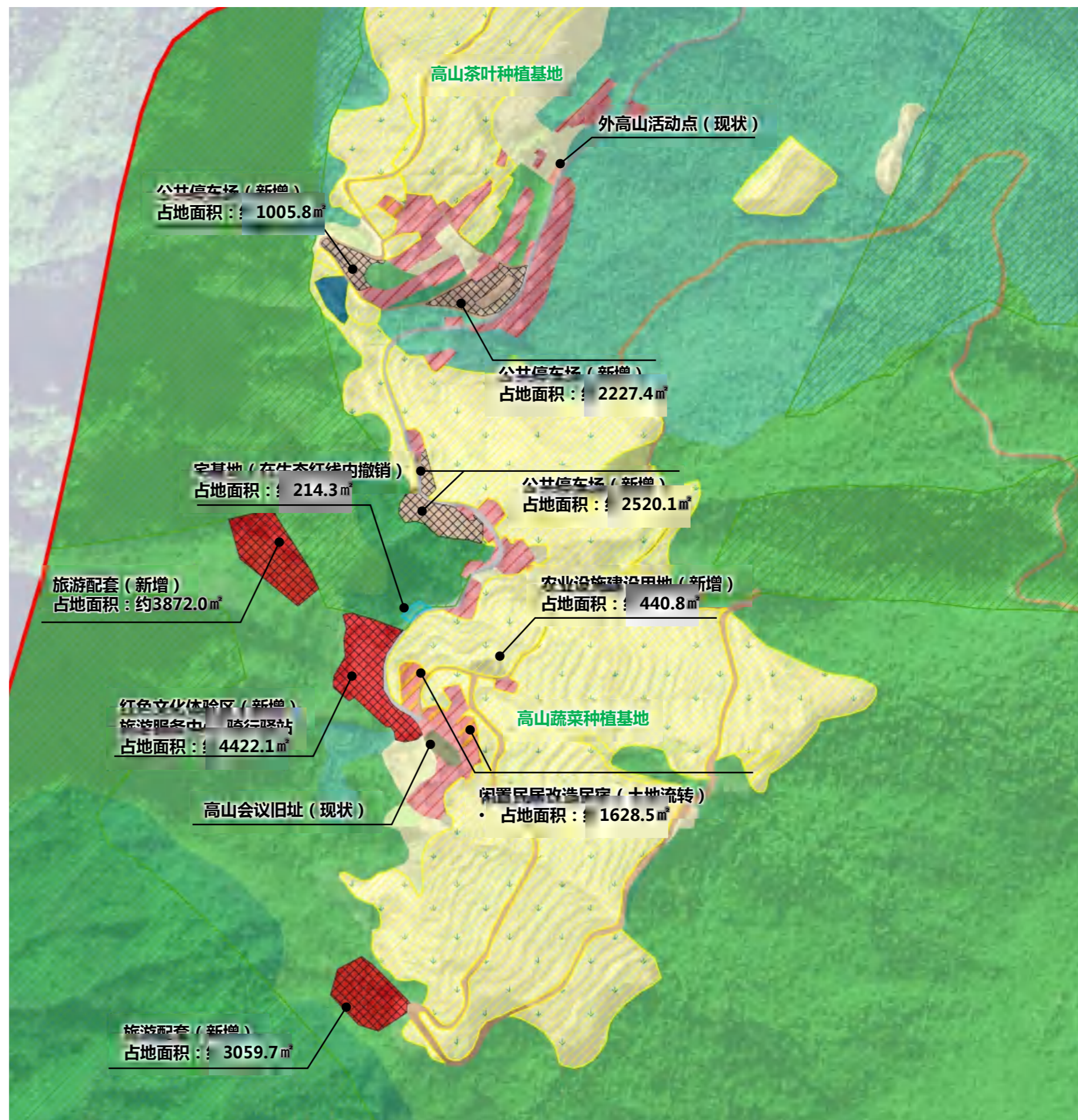
6.4 建设用地规划

6.4.3 各自然村用地规划图

(6) 外高山用地规划图

图例

-  水田
-  旱地
-  果园
-  茶园
-  其他园地
-  乔木林地
-  竹林地
-  灌木林地
-  其他林地
-  其他草地
-  河流水面
-  沟渠
-  二类农村宅基地
-  农村社区服务设施用地
-  商业用地
-  商业用地(土地流转)
-  设施农用地
-  村道用地
-  城镇村道路用地
-  社会停车场用地
-  公路用地
-  公用设施用地
-  特殊用地
-  新增建设用地
-  减少建设用地
-  生态保护红线
-  永久基本农田保护线
-  村域范围线



6.5 土地综合治理与修复

6.5.1 土地整治潜力

(1) 恢复耕地

坚持制止耕地“非农化”、防止耕地“非粮化”，根据第三次国土调查，高山村耕地“未耕种”面积2.74公顷，其中水田面积2.54公顷，旱地面积0.19公顷。耕地“非粮化”面积7.75公顷，其中水田面积3.11公顷，旱地面积4.64公顷。合计恢复耕地10.49公顷。

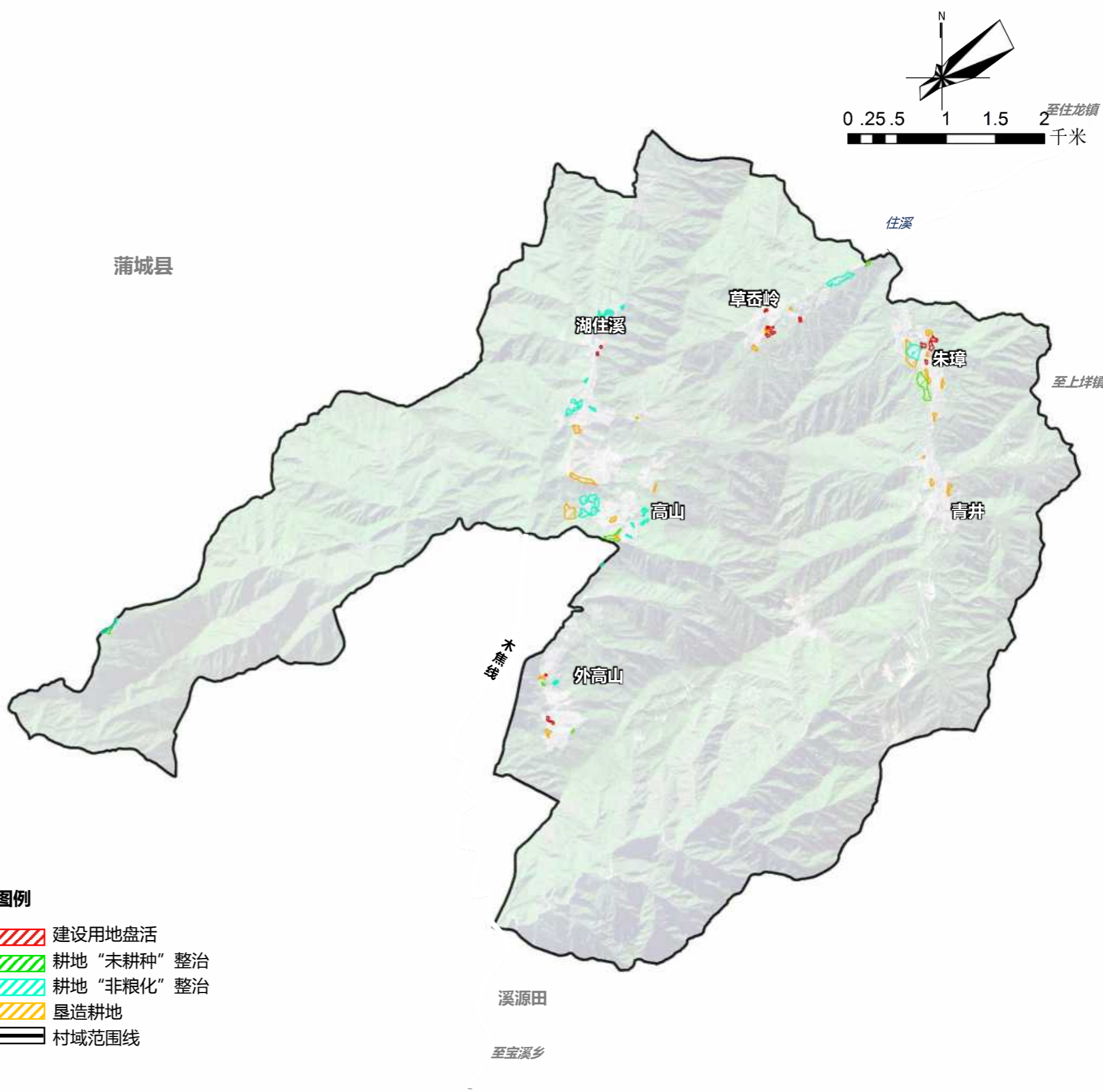
(2) 垦造耕地

选择开发后与周围耕地连片，且地势平缓、基础条件好的低丘缓坡、草地、园地等作为土地开发的重点区块。经测算，村域范围内土地复垦潜力地块面积约6.99公顷。

(3) 建设用地盘活

根据实际调查排摸，将闲置土地，闲置民居等用地划入盘活潜力范围，结合村庄产业发展，打造特色民宿，村域内建设用地盘活潜力地块面积约2.14公顷。

类型	整治内容	面积
耕恢复耕地	对非农化、非粮化进行恢复	10.49公顷
垦造耕地	复垦	6.99公顷
建设用地盘活	将闲置土地，闲置民居等用地划入盘活潜力范围，打造特色民宿。	2.14公顷



6.5 土地综合治理与修复

6.5.2 生态修复

高山村对基础设施进行提档升级，依托村庄规划，推动生产、生活、生态空间优化，促进生态环境整治修复工程，计划进行水系整治、沿线道路绿化提升、村内绿化建设等工程。

定期清理水系沿岸，对水体进行生态修复，对原有的驳岸进行“拾遗补缺式”的整修，修缮已近破败的驳岸、河床。

根据道路环境的特点，合理选择树木、灌木和地被植物，进行布局设计，使得整体绿化效果美观和协调。



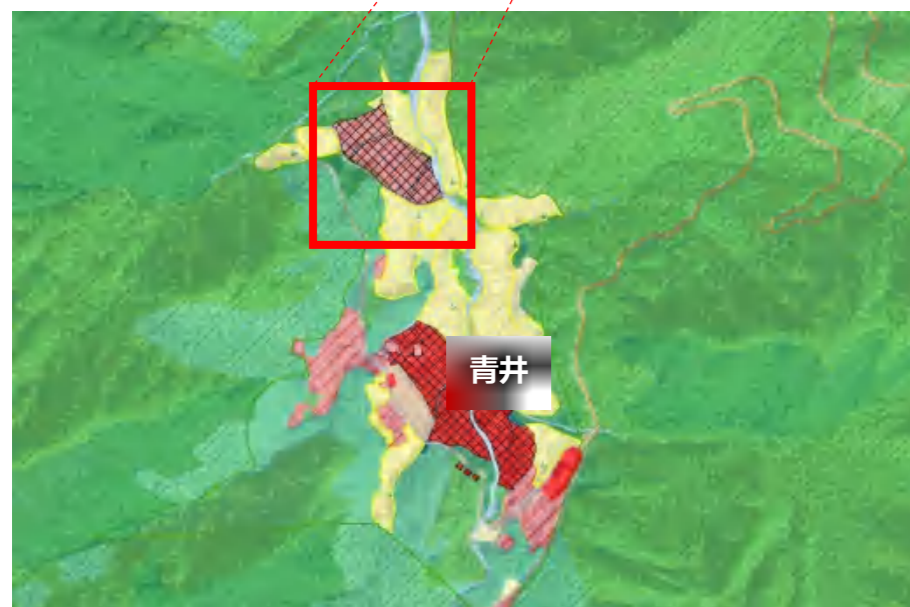


第七章

居民点规划

- 1 居民点平面规划
- 2 农房建设指引
- 3 住宅户型指引

7.1 居民点平面规划



主要经济技术指标：

用地面积：16795.9m²
 建筑占地面积：6768 m²
 建筑面积：20304 m²
 建筑密度：40.3%
 容积率：1.21
 绿地率：20%

7.2 农村建房指引

坚持“一户一宅”，严格依照《龙泉市农村村民建房审批管理办法》实施

(1) 建房标准

(一) 农村村民宅基地占地和建房标准。

1. 建造多户联建式住房的：

3人以下（小）户，建筑占地≤72平方米；

4至5人（中）户，建筑占地≤96平方米；

6人以上（大）户，建筑占地≤120平方米。

2. 建造独立式住房的：

3人以下（小）户，使用新增建设用地的，建筑占地≤96平方米；使用存量建设用地的，建筑占地≤100平方米。

4至5人（中）户，使用新增建设用地的，建筑占地≤115平方米；使用存量建设用地的，建筑占地≤120平方米。

6人以上（大）户，使用新增建设用地的，建筑占地≤125平方米；使用存量建设用地的，建筑占地≤140平方米。

(二) 农村住宅房屋建设要充分考虑建房进出道路通行需求，建筑高度、建筑风貌等规划条件以国土空间规划、村庄规划为准。

1. 建筑层数原则上不超过三层，檐口高度（指房屋室外最低地坪到檐口的高度）控制在9.6米以内。乡镇规划区内已依法审批修建性详细规划的区域，以规划管控要求为准。

2. 新建村民建房在不影响周边安全，经专业机构评估并满足建设规范要求的，可建设地下储藏室，其高度不超过3米。

3. 农村村民建房应体现当地历史文化、地域特色、传统民居和乡村风貌，房屋外立面色彩、风格与周边环境相协调。

4. 住宅房屋结顶方式宜采用坡屋顶。

(2) 建房条件

(一) 严格执行农村村民一户一宅政策，户的确定以户籍地公安户籍资料并经村集体经济组织审核通过为准。符合以下条件之一的，可以以家庭户为单位向本村集体经济组织（村民委员会）申请宅基地建房：

1. 属于无房户的；

2. 房屋因灾害受损致使房屋倒塌必须重建的；

3. 经鉴定属于D级以上危房（需要拆除重建的）；

4. 已列入旅游、文物、饮用水源保护范围和地质灾害隐患点需搬迁的；

5. 符合相关法律法规和规划在原址拆建、改建或符合规划选址新建的；

6. 为实施土地综合整治、村庄整治，需要优化村庄布局的；

7. 人均住房建筑面积少于25m²的住房困难户；

8. 法律、法规规定的其他情形。

(二) 村民申请建房时有下列情形之一的，不予批准：

1. 不符合“一户一宅”规定的；

2. 申请建房选址不符合国土空间规划及村庄规划的；

3. 农村村民出卖、出租、赠与住宅后，再申请宅基地的；

4. 在征地拆迁中已享受货币补偿、产权调换、迁建安置和其他安置的，以及享受过大搬快聚和下山脱贫等政策的；

5. 夫妻一方已享受国家相关住房优惠政策（含房改房、集资建房、经济适用房、两限房等）的；

6. 涉及户口迁移，在原迁出地已有住房的；

7. 已有住宅房屋存在非法占用土地或违法建设房屋的；

8. 公务员（含参照公务员）、事业单位或国有企业正式录用及离退休人员；

9. 法律、法规规定不予批准的其他情形。

7.3 住宅户型指引

(1) 户型1

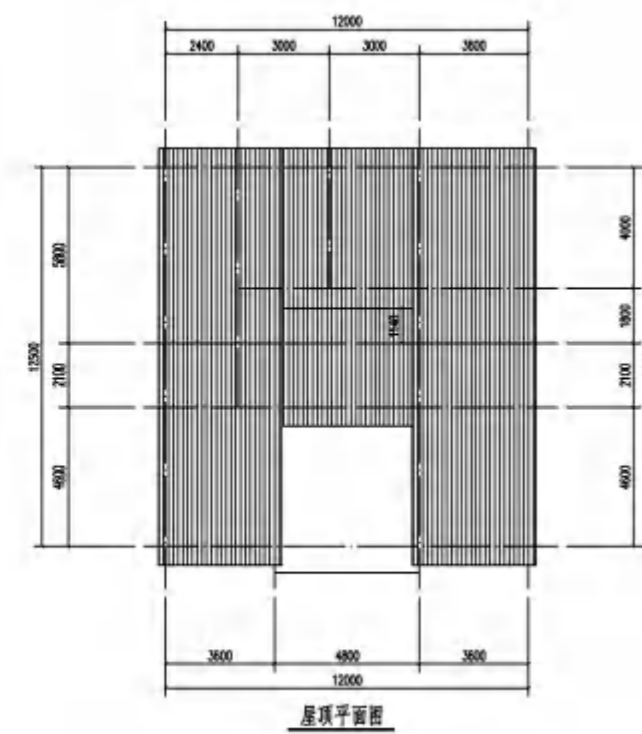
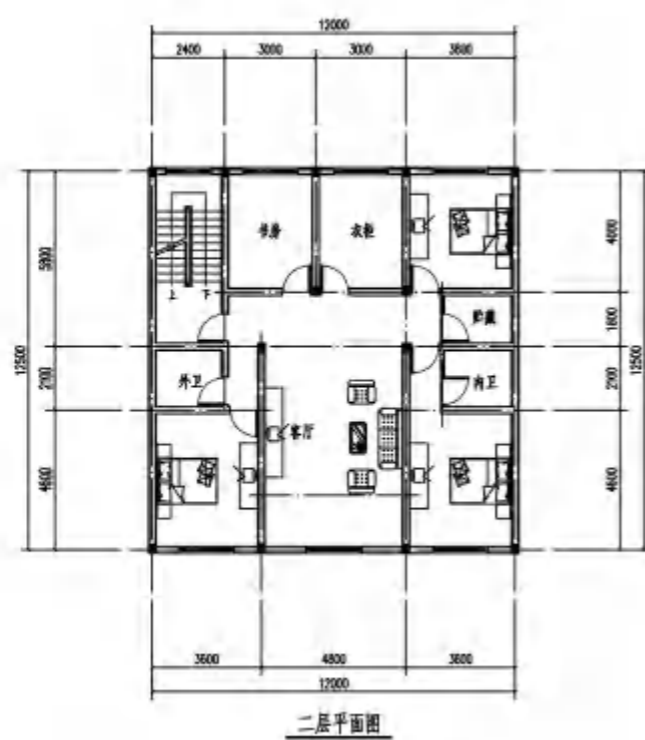
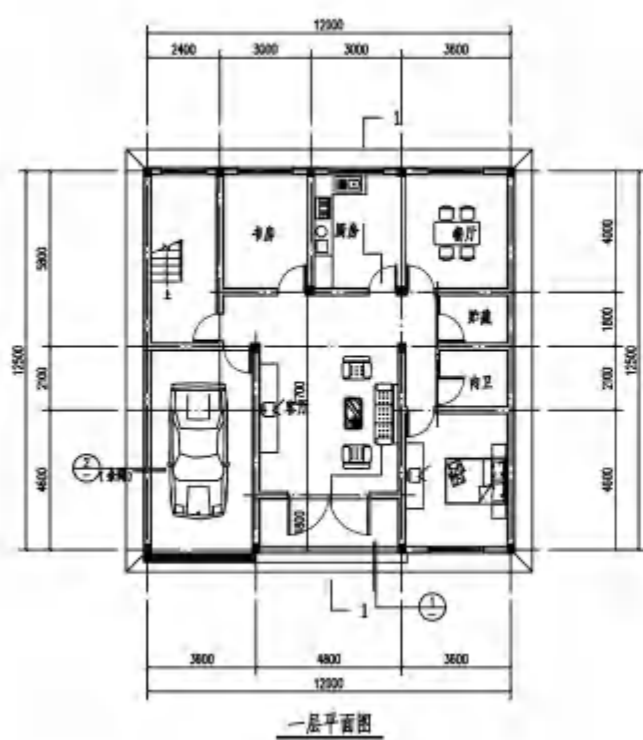
户型选自《龙泉市农民建房通用图集》

主要指标

名称	数目(单位)
占地面积	118.9 平方米
建筑面积	340.7 平方米
使用面积	294.7 平方米
使用面积系数	86.5%



效果图



7.3 住宅户型指引

(2) 户型2

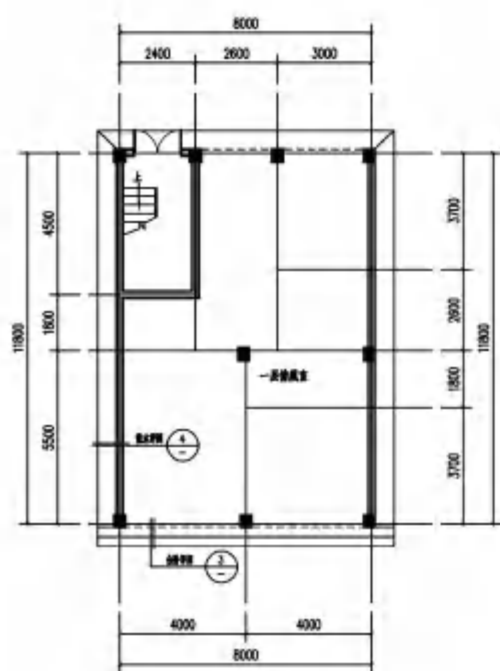
户型选自《龙泉市农民建房通用图集》

主要指标

名称	数目 (单位)
占地面积	99.8 平方米
建筑面积	302.1 平方米
使用面积	269.4 平方米
使用面积系数	89.2%



效果图



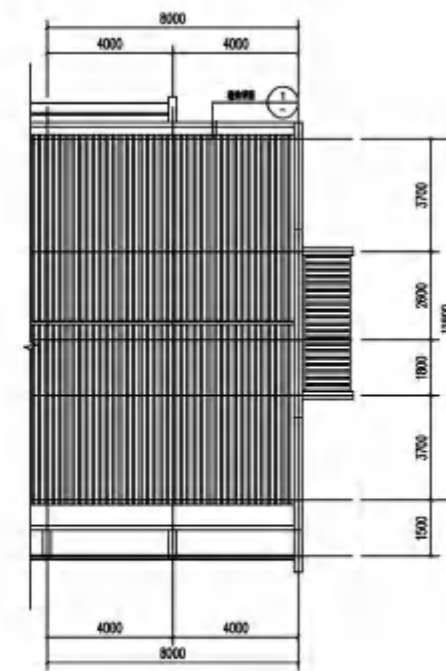
一层平面图
二柱侧边方案



二层平面图
二柱侧边方案



三层平面图
二柱侧边方案



屋顶平面图
二柱侧边方案



第八章

民生建设规划

- 1 公共服务设施规划
- 2 道路交通系统规划
- 3 市政基础设施规划
- 4 安全与防灾规划

8.1 公共服务设施规划

8.1.1 公共服务设施规划

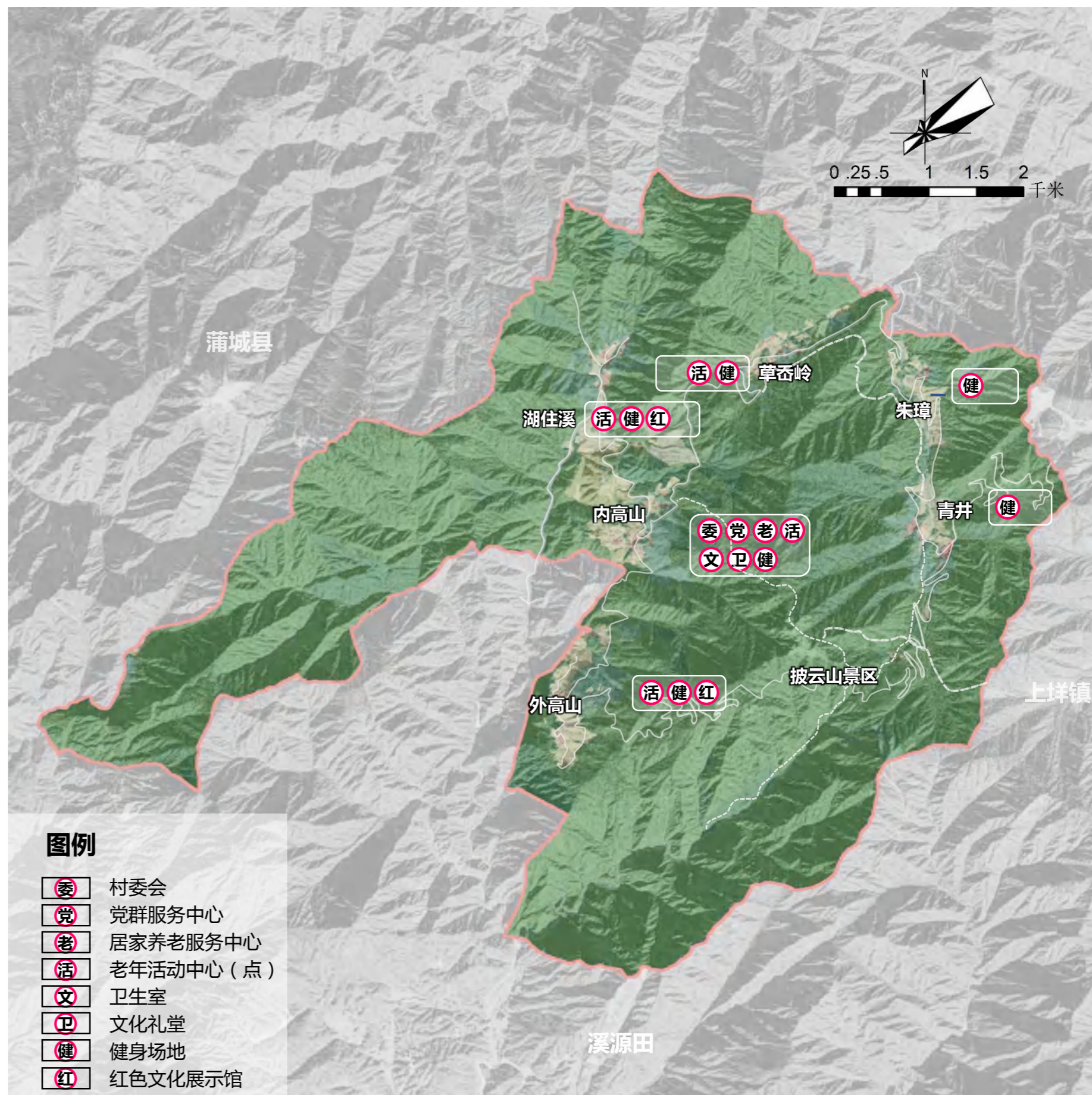
提升公共服务设施品质 增强村民幸福感 安全感 获得感

一是对现有村委、文化礼堂、居家养老服务中心、卫生室等公共服务设施进行改造提升；

二是结合现状健身场地，对健身设施及场地进行合理的改造提升，满足村民健身运动需求；

三是结合中共浙西南特委中共闽浙边委驻地旧址以及高山会议旧址等，提升旧址内部功能，满足村民精神文化需求，传承红色文化精神。

类别	设施名称	现状	规划类型	规模	备注
行政管理及综合服务	党群服务中心（便民服务中心、村委会）	√	现状提升	—	与村委合建
	居家养老服务中心	√			
	综合治理中心（警务室、治安联防站）	√			
医疗卫生	卫生室	√	现状提升	—	与村委合建
文化体育	综合性文化服务中心（文化礼堂）	√	现状提升	—	—
	红色文化展示馆	√	现状提升	2个	—
	全民健身设施	√	现状提升	6处	—
公共交通	公交车站	√	现状保留	6个	—
	公共停车场	√	规划新增	7个	—
	垃圾收集点	√	现状提升	6处	—
公用设施	可再生资源回收点	×	规划新增	6处	与垃圾收集点合建
	公共厕所	√	现状提升	7个	—
	供电设施	√	现状提升	6个	—
	供水设施	√	现状提升	6个	—
	移动通信基站	×	—	—	—
	生活污水处理	√	现状提升	6个	—
	主要道路路灯	√	现状保留	—	—
公共安全	防灾避灾场所	√	规划新增	8处	与广场等合建



8.1 公共服务设施规划

8.1.2 旅游配套设施规划

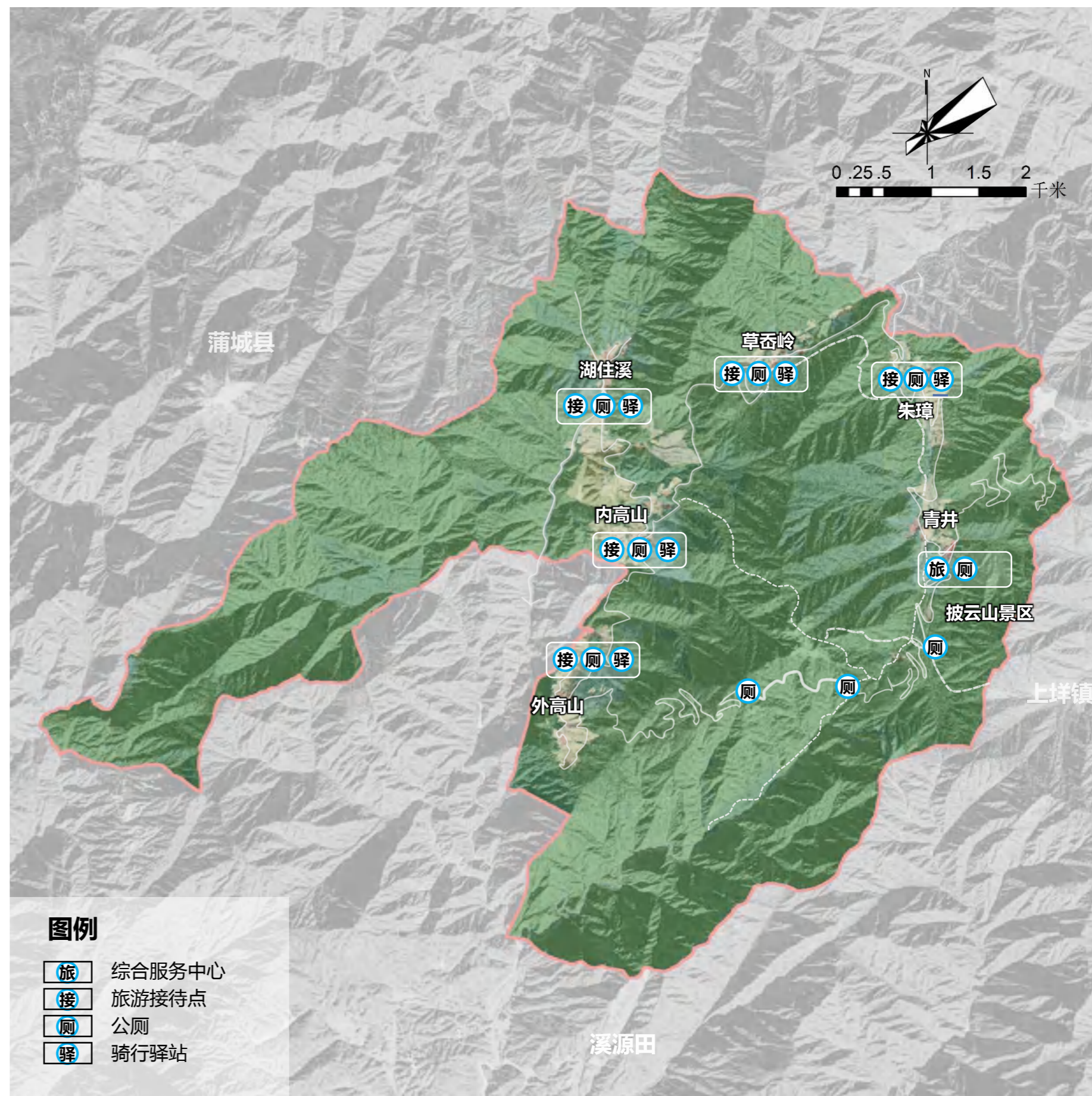
完善旅游配套服务 助推旅游产业提档升级

规划结合村庄实际情况，同时考虑未来旅游发展需求，按照标准进行配置。

一是对青井村现有游客服务中心进行提升改造，同时在外高山、内高山、湖住溪、草岙岭、朱璋村增设旅游接待点，为游客提供便利的旅游服务；

二是对各自然村现有公厕进行改造，按照乡村3A旅游景区的标准提升；

三是在骑行路段增设6处骑行驿站，分别位于各自然村，满足骑行者补给和休息需求。



8.2 道路交通系统规划

构建健全交通体系

(1) 道路交通规划

结合现状路网、山水地形环境，构筑有效、便捷的交通网络体系，本次道路规划等级分为对外交通、村庄道路、村内道路3个等级。

① 对外交通

木焦线是高山村对外联系的主要道路，道路红线宽度约为7米。

② 村庄道路

是村庄主要的骨干系统道路，连接村内各个自然村，规划对现状道路进行线型优化以及适当的拓宽，同时结合村庄产业发展需求，顺应地形，一是延长天师庙至外高山段村庄道路，二是优化朱璋段村庄道路，控制道路红线宽度约为5米。

③ 村内道路

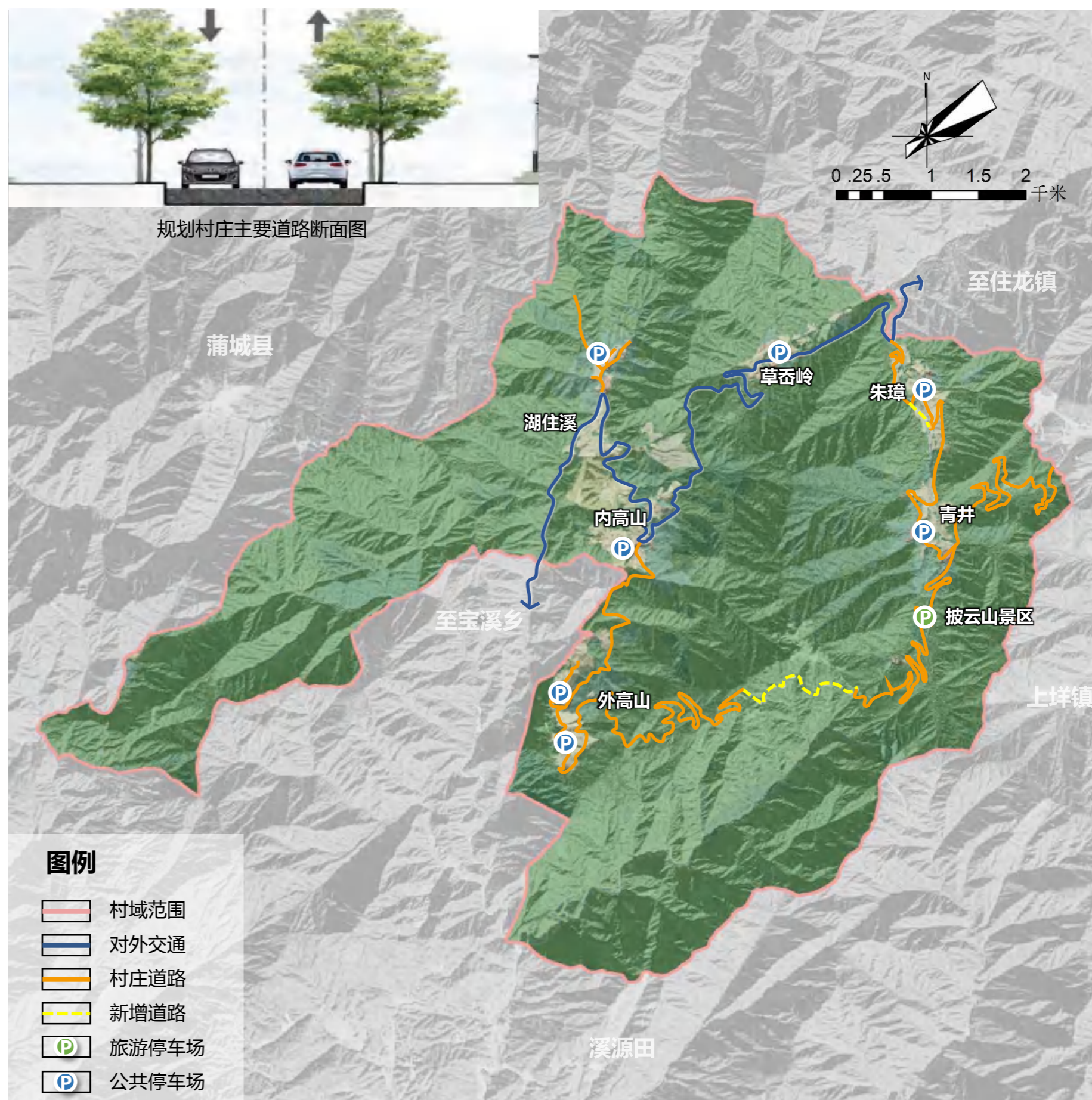
规划对现状村内道路进行梳理，对部分断头路进行打通，规划控制红线宽度约为4米。

(2) 静态交通规划

① **旅游停车场**：结合披云山景区项目，利用游客服务中心广场空地，设置旅游停车场。

② **公共停车场**：各自然村位置分散有一定距离，规划利用各村活动广场，因地制宜分布配置停车场，共设置6处公共停车场。

此外为了缓解现状停车难问题，规划充分利用宅前屋后，道路两侧等闲置用地，进行停车位的合理配置。



8.2 道路交通系统规划

构筑人性化慢行交通网络

(3) 慢行系统规划

① 登山步道

重点规划披云山景区登山步道，宽度控制为1.5-2米，此外结合村庄项目、自然地形，打造登山步道。

② 自行车道

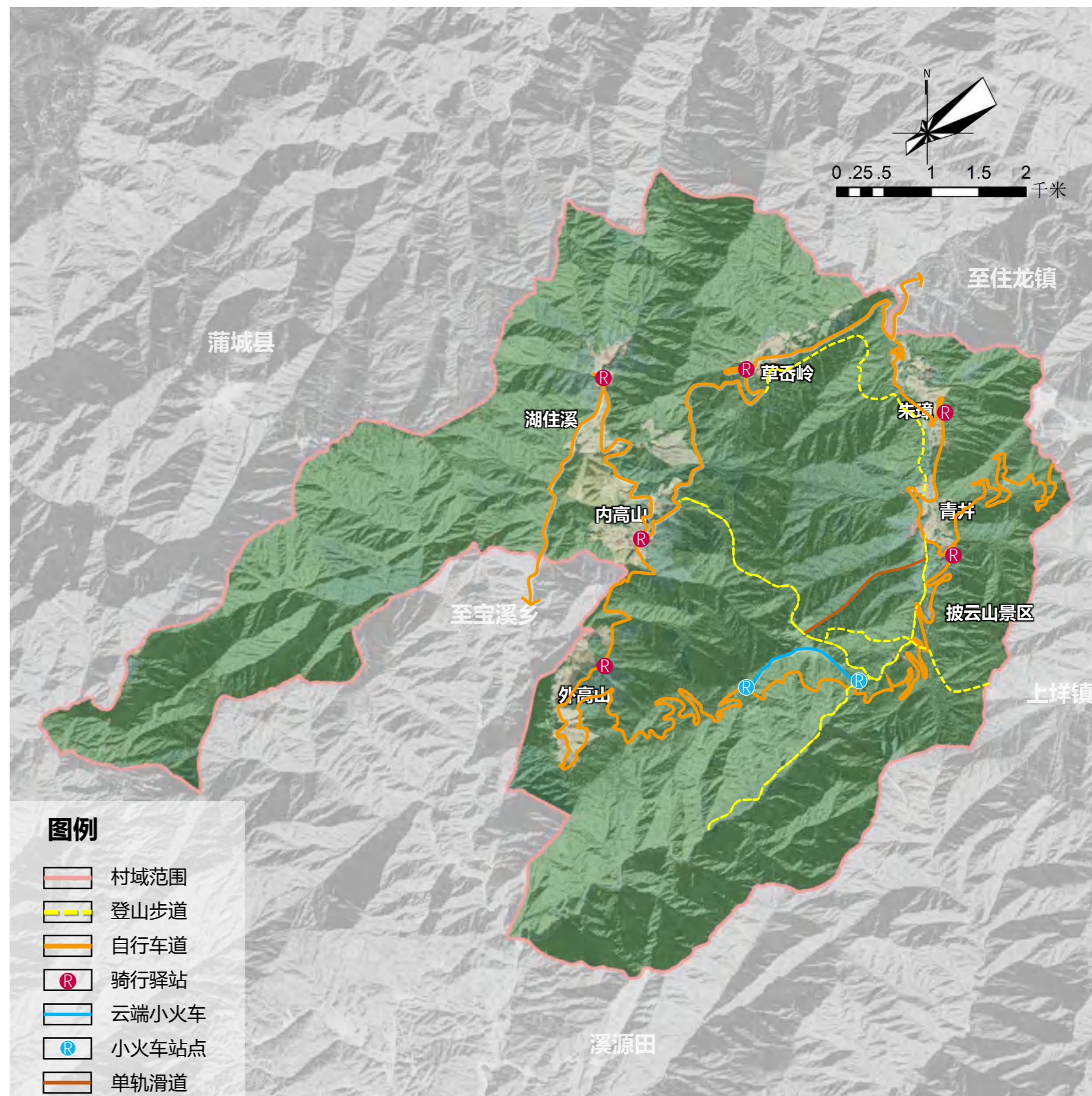
沿道路设置自行车道，宽度控制在1.5-2.5米。结合各自然村设置6个服务驿站，驿站包括自行车租赁、公用电话、问询中心、紧急医疗站、卫生间等。

③ 云端小火车

结合村庄项目、自然地形，增设云端小火车，优化景区游览线路和便捷体验。

④ 单轨滑道

在青井和外高山路段增设单轨滑道，提供快速、高效的交通方式，增加游客的游玩体验。



8.3 市政基础设施规划

8.3.1 给水工程规划

(1) 规划目标及原则

满足村域生产、生活、旅游用水量要求。

(2) 给水标准

高山村以天然溪水为供水水源，接入各自然村供水站，实现单村供水站分散供水。

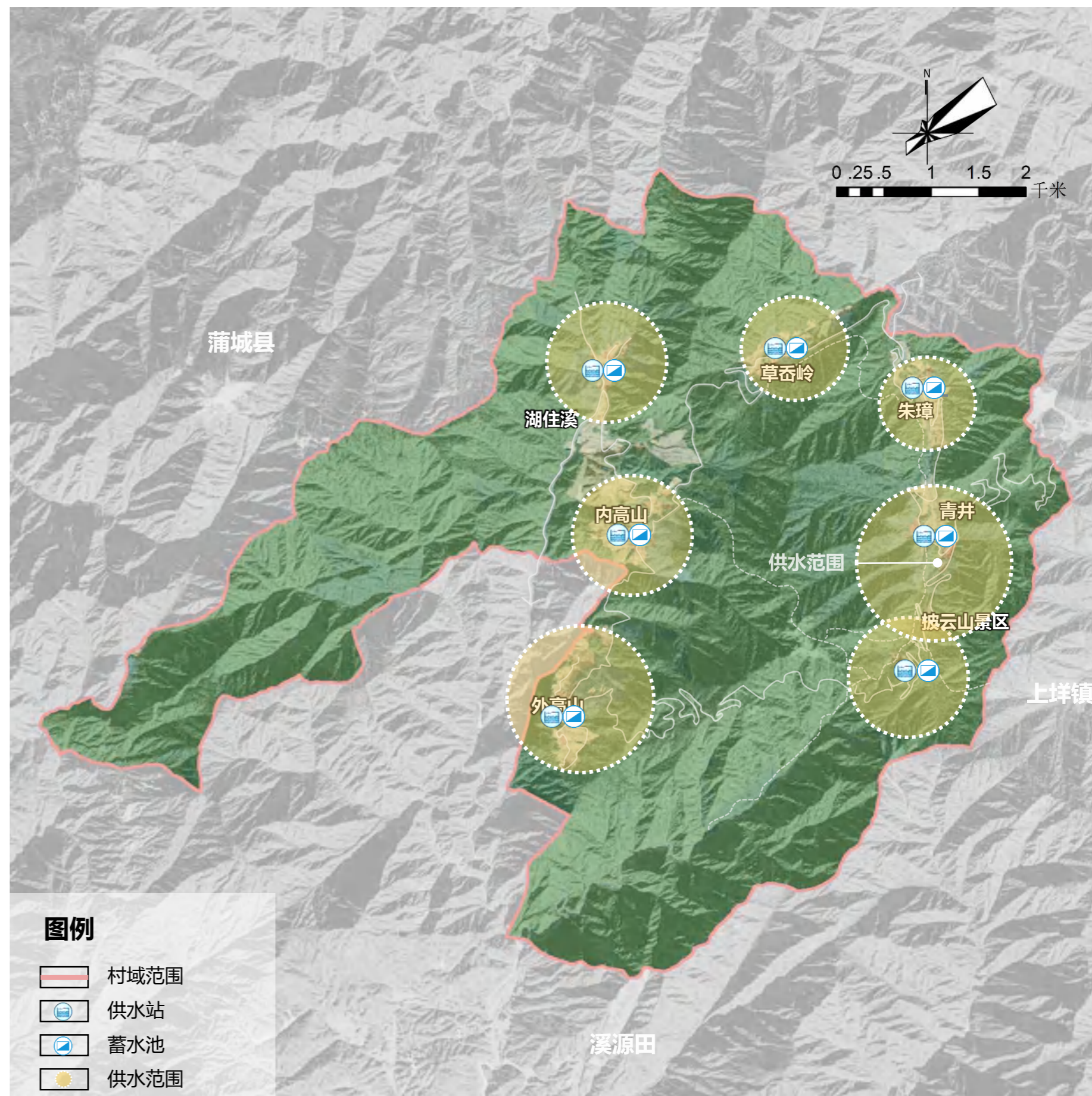
结合村庄实际情况，同时考虑未来旅游发展需求，近期建设山泉蓄水池引至项目周边，并对现有供水站进行扩容提质改造，远期在青井村西侧山谷建设小型水库作为备用水源地建设，实现安全饮水，保障供水。

用水量预测采用单采用单位指标法，浙江省居民日用水量 $120\text{L}/\text{人}\cdot\text{d}$ ，游客用水标准 $100\text{L}/\text{人}\cdot\text{d}$ 。

高山村最高峰日用水量预测表

用水量标准		数量 (人)	最大日 用水量 (m^3/d)	时变化 系数	最大时 用水量 (m^3/s)
游客用 水标准	$100\text{L}/\text{人}\cdot\text{d}$	4133	413	2.5	43.0
村民用 水标准	$120\text{L}/\text{人}\cdot\text{d}$	973	117	2.5	12.2
合计			530		55.2

预测高山村规划总用水量约为530立方米，
最大时用水量约为55.2立方米。



8.3 市政基础设施规划

8.3.2 排水工程规划

规划排水体制采用雨污分流制。

(1) 雨水系统

雨水分片收集，就近排入村庄池塘及地势低洼的水田。村庄地势北高南低，规划按照村庄的地形走向，利用地表径流，经由排水渠直接排入农田、沟渠，尽可能少的布置高成本的雨水管。

(2) 污水系统

① 污水量预测

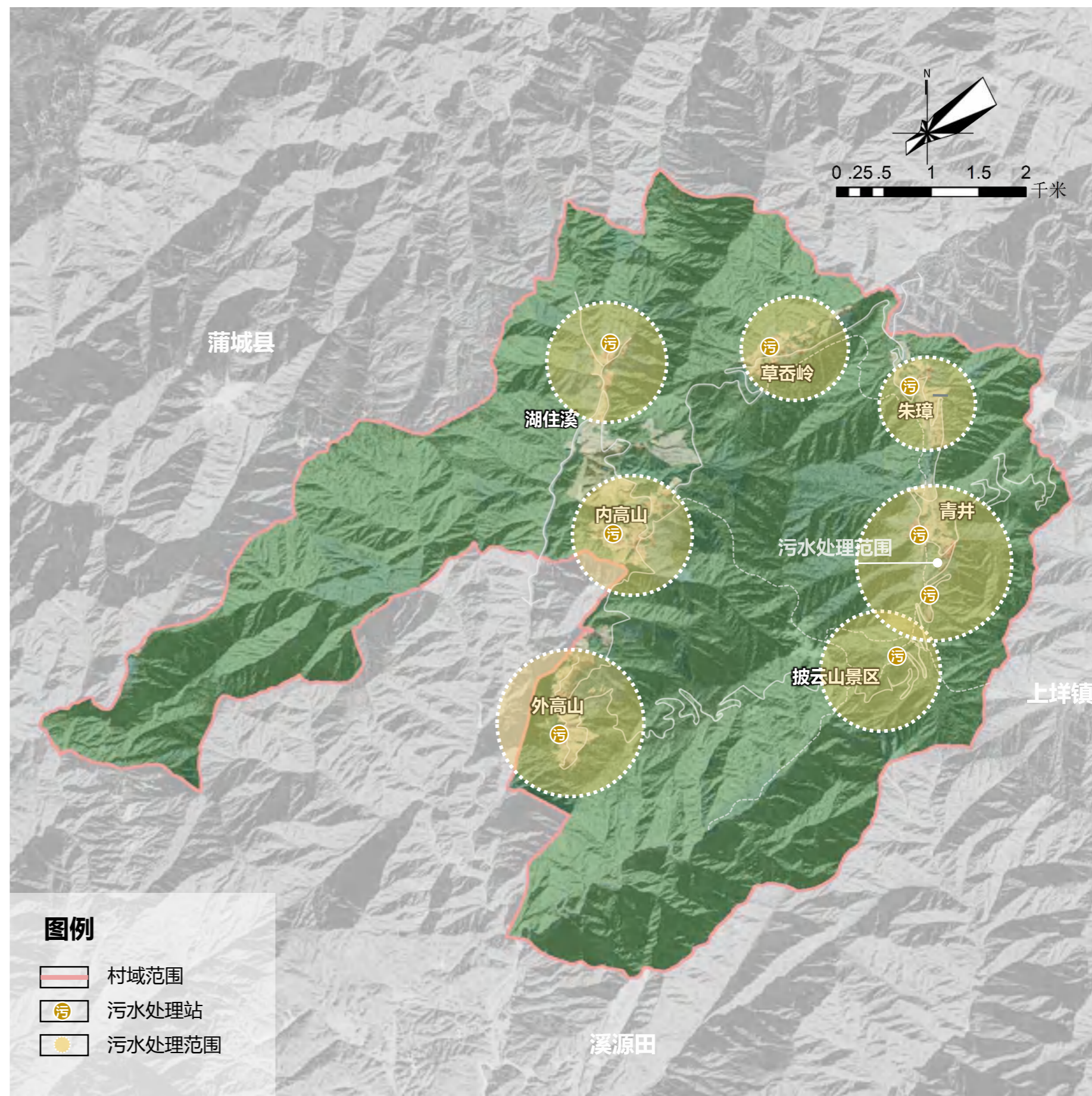
污废水量按用水量的85%计，则规划高山村平均日污水量为450.5立方米/d。

② 污水设施规划




高山村内农村污水以分散处理方式为主，污水经管道收集后汇入各自然村污水处理设施集中处理。

规划保留现状污水处理设施，同时结合旅游项目新增1处污水处理设施，污水通过生态污水处理设施处理，达标后排放溪流。

规划远期纳入宝溪乡污水管网系统。



图例

-  村域范围
-  污水处理站
-  污水处理范围

8.3 市政基础设施规划

8.3.3 电力电信工程规划

(1) 供电系统

① 供电电源

规划由城市电网引入电力线，高山村和核心景区接住龙镇变电站。

② 供电线路

规划电力线路10kV出线接入村庄内部的变压器，变压至380/220V低压配电线路后输送至用户。

③ 用电负荷预测

采用单位建筑面积负荷指标法计算，居住建筑按6.0KW/户（规划村庄人口973人，约280户），公共建筑按60w/m²（规划商业用地约11.95公顷，容积率按1.0）计算：

生活用电负荷为： $280 \times 6.0 = 1680 \text{KW}$

公建用电负荷为： $11.95 \times 60 \times 1.0 = 717 \text{kw}$

其他用电负荷按前两项之和的15%计：

$(1680 + 717) \times 15\% = 359.55 \text{KW}$

总用电负荷为： $1680 + 717 + 359.55 = 2756.55 \text{KW}$

取同时系数为0.6，则规划用电负荷为：

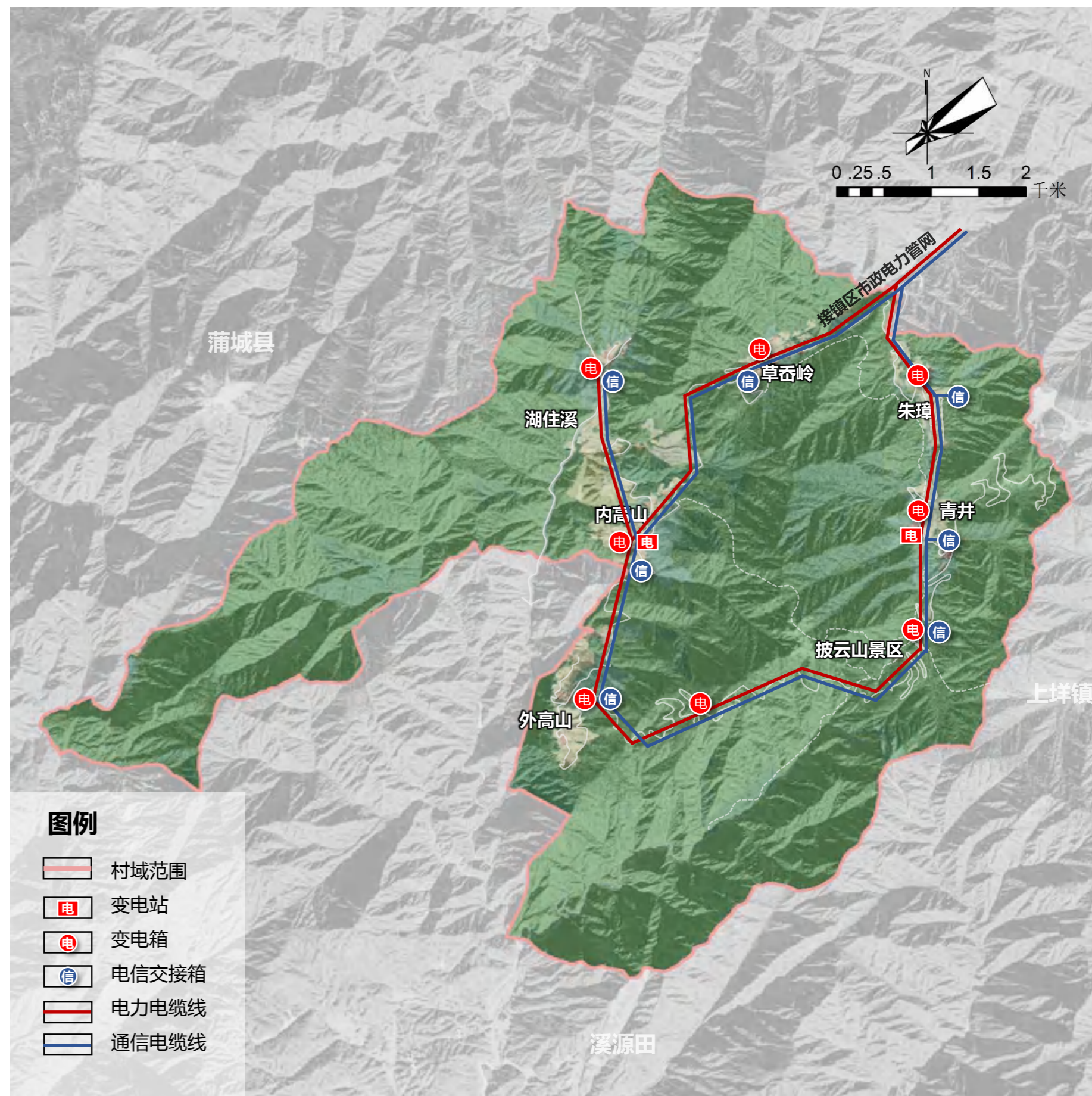
$2756.55 \times 0.6 = 1653.93 \text{KW}$

④ 变配电装置

现状高山村有6处变电箱，规划近期能满足村民用电需求。远期结合旅游项目增加2处变电箱。

⑤ 照明规划

在木焦线、青井至披云观、内高山至外高山等主要道路每隔40米设置一个路灯。



8.3 市政基础设施规划

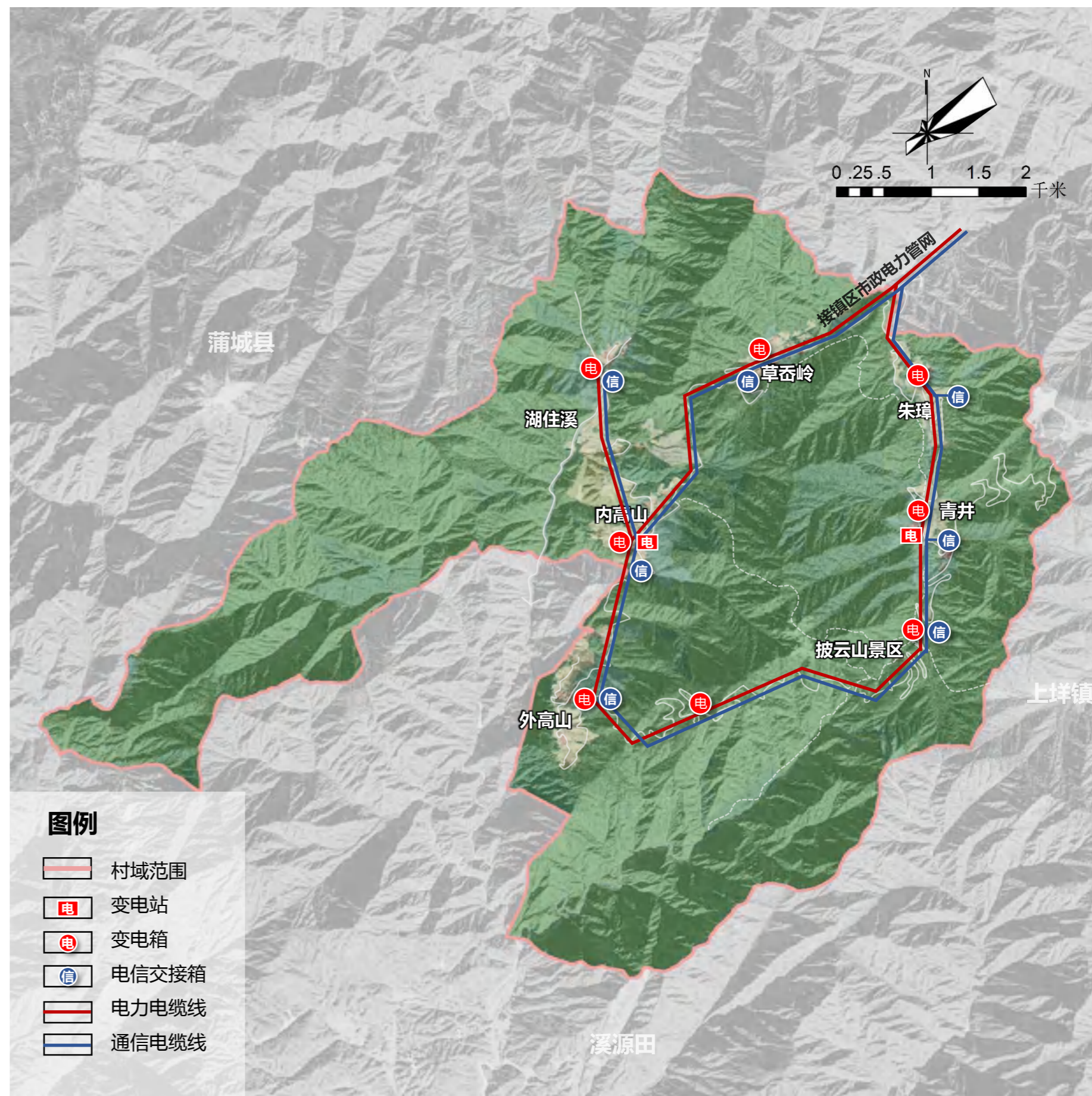
8.3.3 电力电信工程规划

(2) 电信系统

① 管网规划

规划高山村电信管网接住龙镇电信管网，以乡村为单位设置模块局或接入网点，服务半径控制在500米左右。按每个服务600~1000线(最多不超过2000线)的标准设置电信光节点(分配节点)

规划远期旅游区域移动普及率达到90%以上，完善移动通信网络及5G移动通信网络建设步伐，积极推进移动网络的宽带化。按500~1000米的服务半径设置移动通信基站，基站光缆以环形结构就近接入宝溪乡镇移动端局。



8.3 市政基础设施规划

8.3.4 环卫设施规划

(1) 规划目标

依据国家4A级旅游景区的创卫标准，高山村结合披云山的特殊之处与实际情况，对环卫设施进行合理布局，实现生活垃圾分类袋装化率规划期末为100%，资源化、无害化处理率为100%，粪便无害化处理率为100%。打造成垃圾分类示范村。

(2) 环卫设施布局

① 垃圾收集点

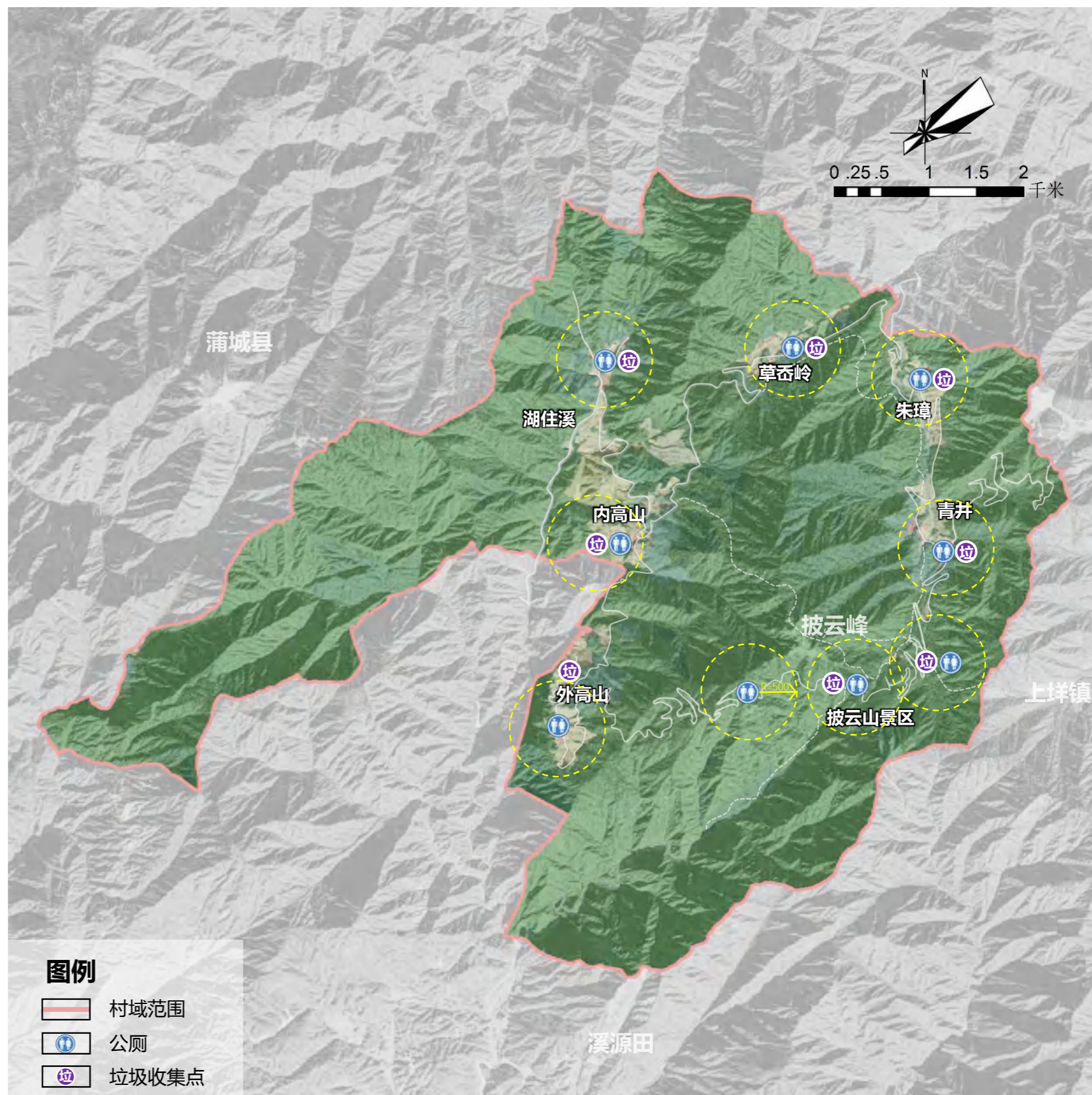
近期结合村庄规划在披云山景区主要入口青井、外高山、内高山、草岙岭、草岙岭、湖住溪规划封闭式生活垃圾收集点6个，远期结合旅游项目新增封闭式生活垃圾收集点2个，负责收集各个区块的生活垃圾，建议厨余垃圾使用厨余环保酵素法进行统一处理。

② 垃圾箱

按游览路线定点设置垃圾桶，主要游步道平均250m设置一个，垃圾桶造型应与周边环境协调，并根据旅游淡旺季和游客数量的多少，适当增减垃圾桶的数量。箱内垃圾由专人运至封闭垃圾收集点，再集中外运。

③ 旅游厕所

按照“全面规划、合理布局、卫生适用、节约用水”的原则进行规划建设，规划各自然村设置旅游厕所，其服务半径应不大于500m，旅游公厕不低于二类标准，改造乡村公共厕所不低于三类标准。



7.4 安全与防灾减灾规划

构建完善安全与防灾减灾体系

按照“全面规划，综合治理，防预结合，以防为主”的原则方针，做好防灾减灾规划。

根据《龙泉市国土空间总体规划（2021-2035）》中相关内容高山村属于地质灾害低发区，规划在满足总规的要求基础上，进一步加强设施建设，提升村庄防灾和承灾能力。

（1）应急避难规划

①应急疏散通道

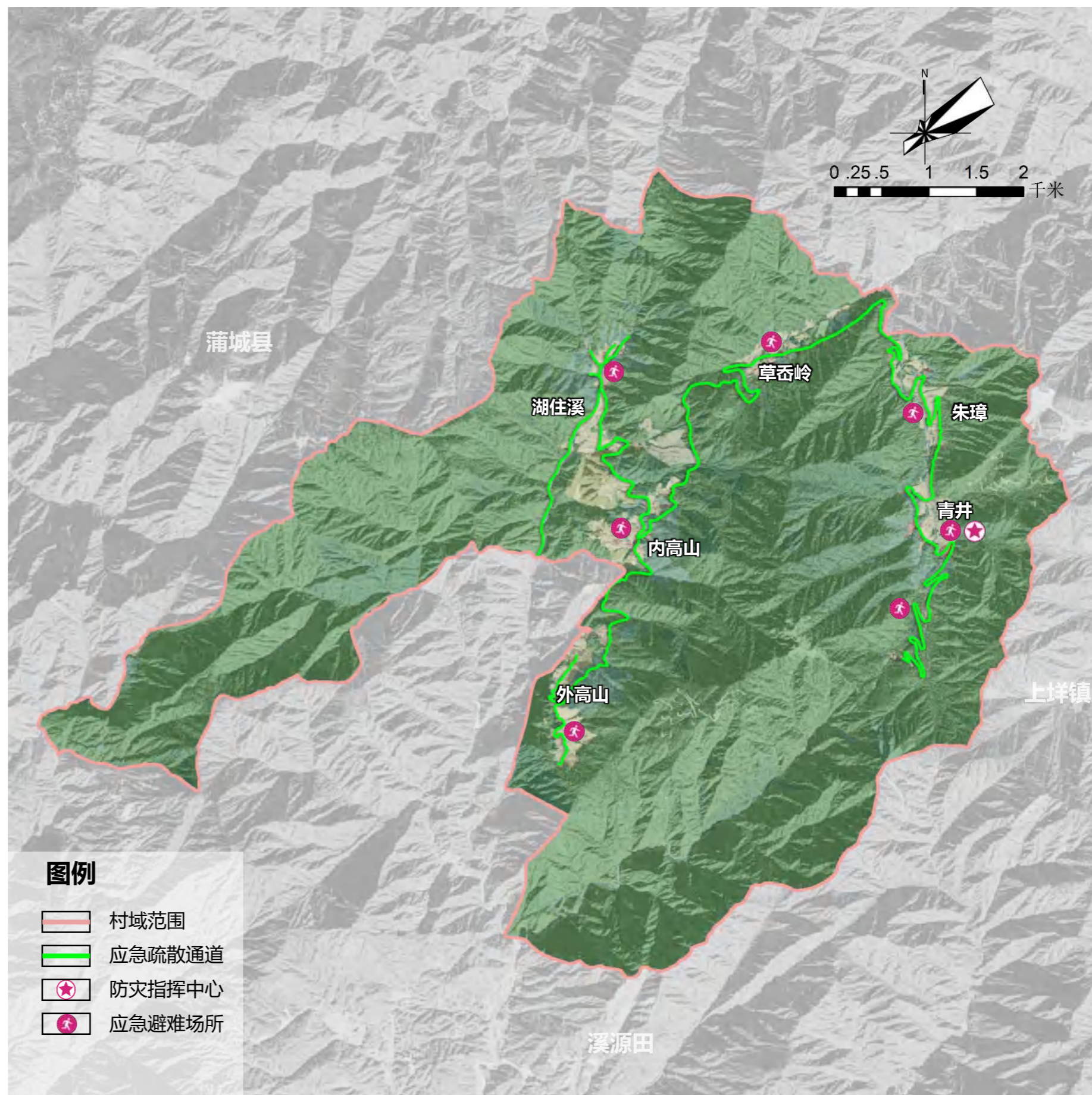
新建、改扩建工程按照《建筑抗震设计规范》（GB5011-2010）进行抗震设计和建设，设计抗震烈度按照7/8度设防。充分利用公共场地等开敞空间作为避震、疏散场地，结合活动广场合理布局人员集散地点，对外交通和村庄主要道路为紧急疏散通道。

②应急避难场所

村域内项目建设前均应进行详细的地址勘察论证，建设选址应避让地质灾害易发区、隐患区，加强地质灾害调查工作，特别对房前屋后高陡边坡地质灾害隐患点的调查。

充分利用现有的、规划的广场等开敞空间作疏散场地。制定和实施地质灾害防治方案和应急预案，加强宣传教育工作。

做好地质灾害宣传防治工作，加大《地质灾害防治条例》和地质灾害防治科普知识宣传培训力度。要将地质灾害防治工作的有关法律规定和科学知识纳入宣传教育计划，充分利用广播、电视、报刊、网络等新闻媒体，广泛开展多层次、多形式的舆论宣传和科普宣传。



7.4 安全与防灾减灾规划

构建完善安全与防灾减灾体系

按照“全面规划，综合治理，防预结合，以防为主”的原则方针，做好防灾减灾规划。

(2) 消防规划

公共场所根据相关规范配置灭火器，建议组建村民消防队。消防车道与村庄主要道路结合设置，消防通道宽度不小于4米。结合村庄内部公共场地作为疏散场地。

① 组建村庄消防队

规划高山村消防由宝溪乡消防站提供服务，同时建立村庄义务消防队，并配备消防泵等必要的消防设施，培养和发展一批以村庄干部为核心的义务消防员，以配合消防站的工作，提高防御火灾能力，加强宣传，保障人民群众生命财产安全。

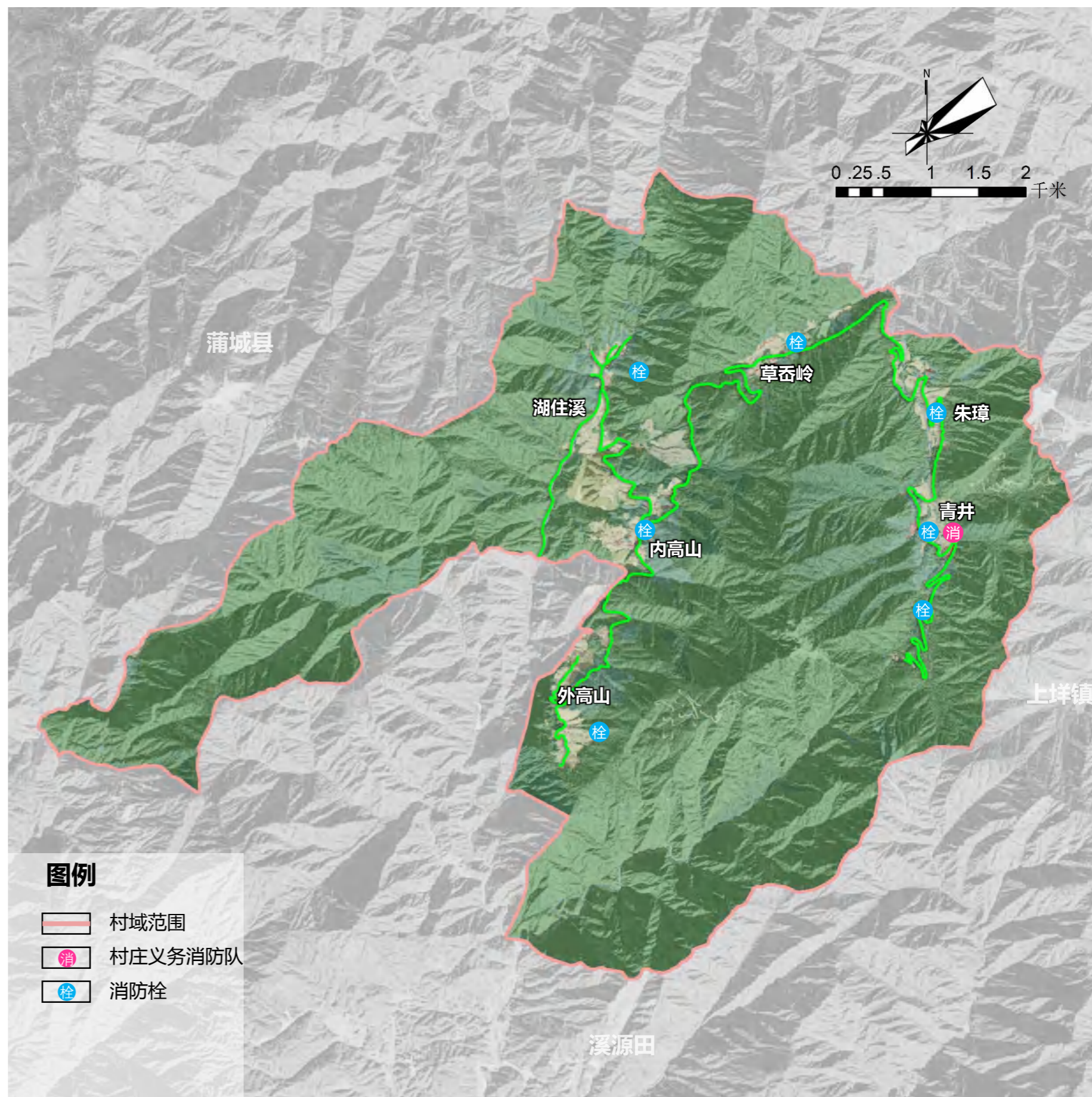
② 消防供水系统

消防供水系统与生活供水系统采用同一系统，输配水管网系统主干管采用树状布置。沿村庄道路供水管网布设消防栓，服务半径不超过120米。

③ 建筑消防布局

建筑布局严格按照建筑设计防火规范和村镇建筑设计防火规范的要求。村内消防车通道可利用车行道路，消防车通道净宽×净高≥4.0米×4.0米。

村庄各类用地中建筑的防火分区、防火间距和消防通道的设置，均应符合《农村防火规范》(GB50039-2010)中对农村建筑防火的有关规定。





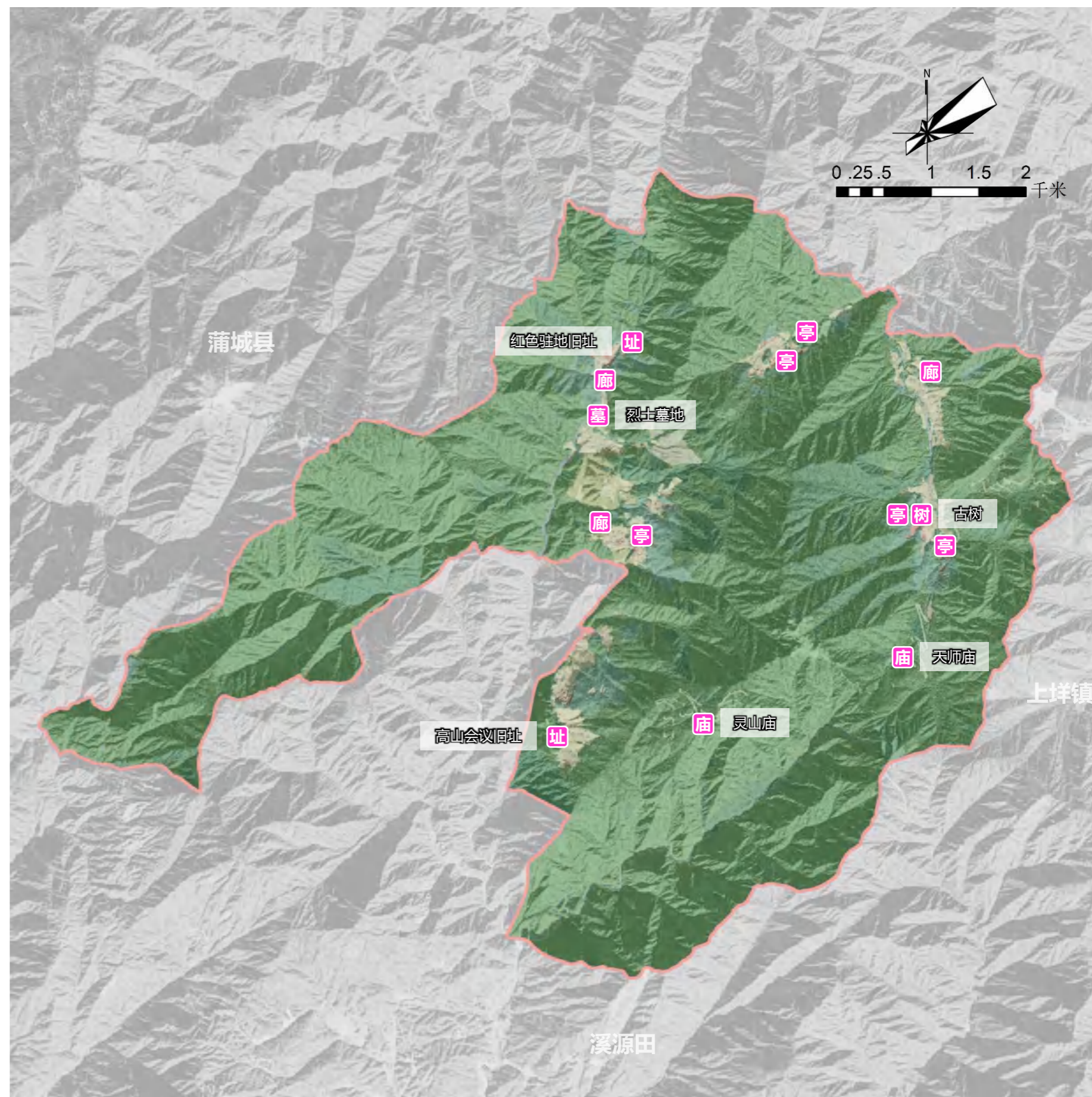
第九章 历史文化保护规划

- 1 历史文化要素分布
- 2 文化传承与发展规划

9.1 历史文化要素分布

历史文化资源类型丰富 文化要素分布范围较广

村内拥有天师庙、灵山庙、烈士墓地、红色驻地旧址、古树古木、古廊亭等诸多历史文化资源。道教文化、红色文化等文化氛围浓厚。



9.2 文化传承与发展规划

9.2.1 物质文化保护

加强一般不可移动文物保护

高山村是浙西南特委会议遗址和中共龙泉县委的诞生地，中共浙西南特委中共闽浙边委驻地旧址被列入第三次全国不可移动文物登录点。

严格按照《中华人民共和国文物保护法》、《浙江省文物保护管理条例》等法律法规中的相关要求进行了保护、修缮与利用，同时应符合以下保护要求：

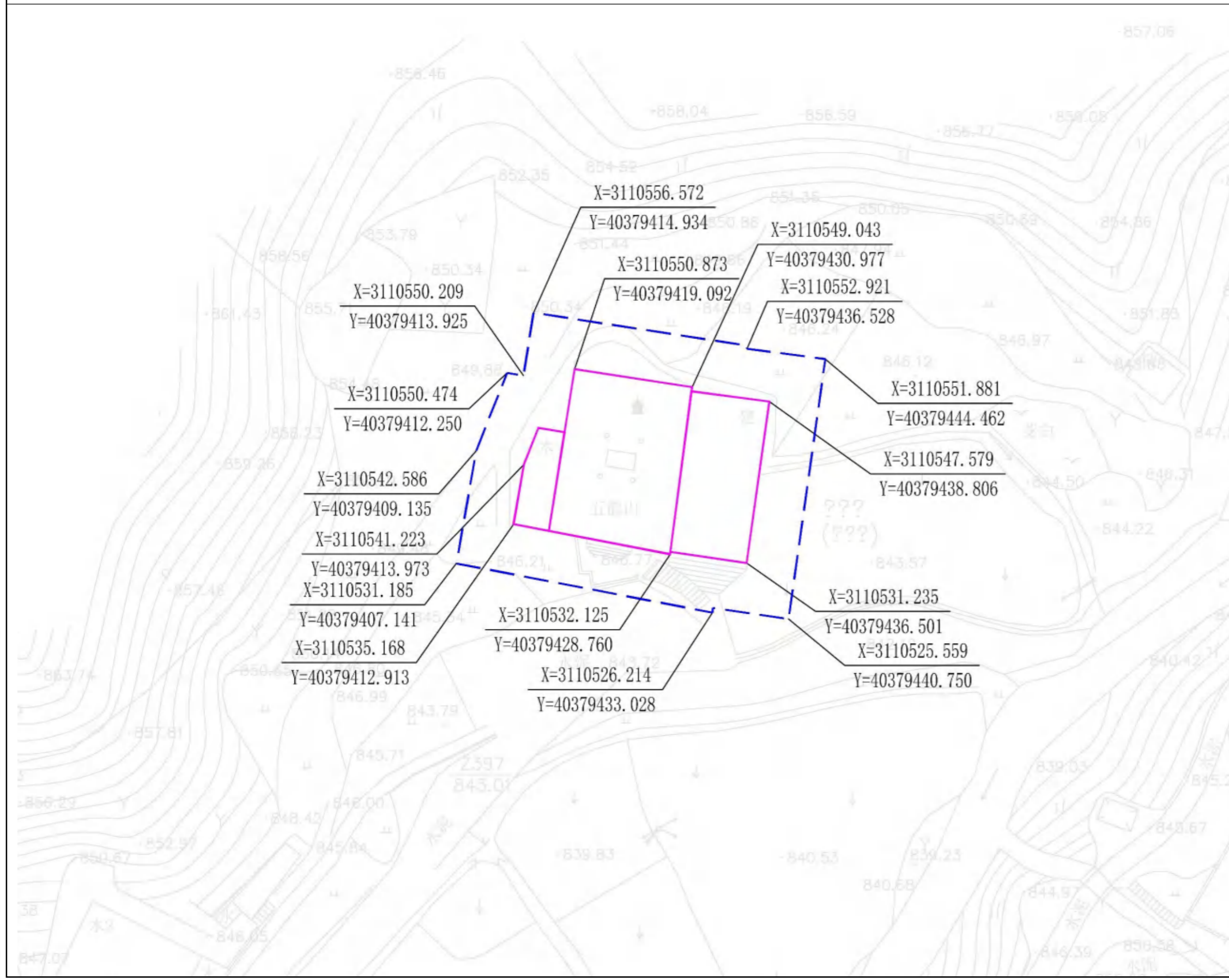
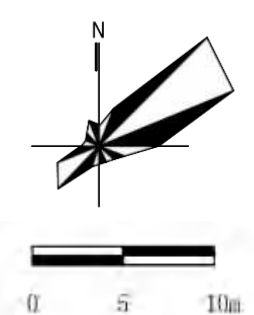
对不可移动文物实行原址保护原则，未经依法批准，不得迁移、拆除；

修缮、保养、迁移、使用不可移动文物，必须遵守不改变文物原状原则，不得损毁、改建、添建。



龙泉市宝溪乡高山村村庄规划（2024-2035）

高山村中共浙西南特委中共闽浙边委驻地旧址保护规划图



名称	中共浙西南特委中共闽浙边委驻地旧址		
位置	高山村湖住溪自然村	时代	——
公布时间	2023年	等级	第三次全国不可移动文物登录点
保护原则	原址保护，尽可能减少干预；保护遗址环境；定期实施日常保养；保护现存实物原状与历史信息；注意保护实物遗存、预防灾害侵袭。		
保护要求	<ol style="list-style-type: none"> 1、在考古发掘之前保护范围内进行封闭保护，搞好防护工作，避免“自然灾害”“人为破坏”给考古发掘带来破坏； 2、保护范围内不得进行与保护对象无关的建设工程，保护区面积370平方米； 3、以保护范围线为基准向四周外扩形成建设控制地带控制范围，建设控制地带面积870平方米； 4、原址保护，并保护遗址环境，非特殊情况不得迁移、拆除； 5、保护现存实物原状与历史信息； 6、确保安全不被污染、烧毁、盗取文物； 7、环境保护区内改建、新建大的项目必须与遗址的保护和宣传相关，形式与风格要与保护对象相协调； 8、建议拟推县级文保点。 		

历史文化保护区划图

9.2 文化传承与发展规划

9.2.1 物质文化保护

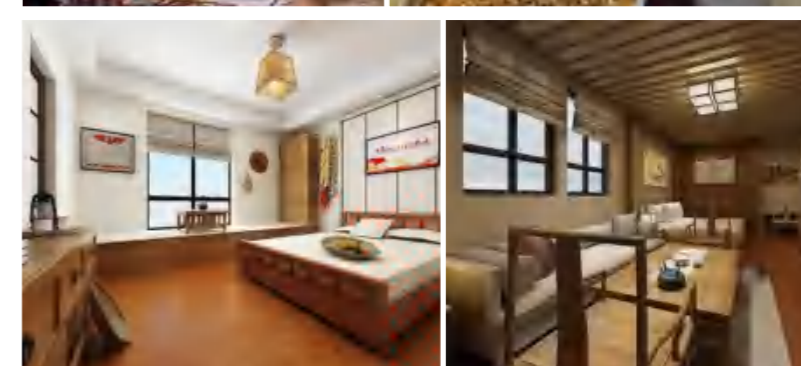
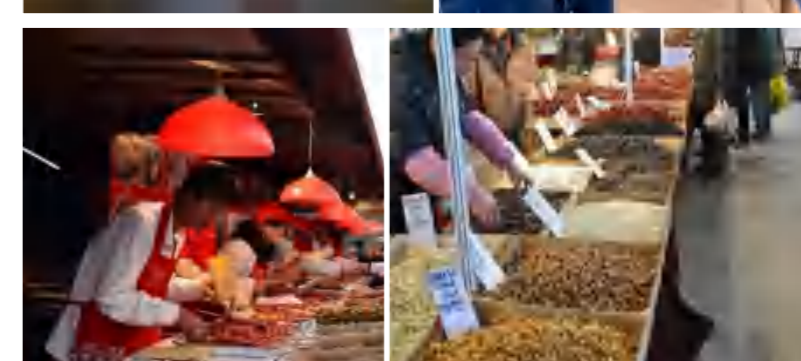
促进传统建筑的美化与活化

修缮，美化建筑

- 进行建筑修补
- 美化空间
- 增加现代化生活设施

活化，引入产业

- 做产业保护和活化
- 引入集市空间
- 设计特色民宿
- 加入体验链条



9.2 文化传承与发展规划

9.2.2 非物质文化遗产保护

活态传承、创新发展、融入旅游

传承基地——依托湖住溪红色村落，通过建筑与院落改造，建设红色文化传承的基地，设置烈士纪念陈列馆、红色文化长廊、烈士墓地纪念广场等场所；依托天师庙，开展文化性主题的道教活动，展示道教文化深厚底蕴。

活态传承——打造乡村市集，提供特色农产品销售展示场所，结合村内居民，开展传统工艺传习工作，并与乡村旅游体验结合起来，兼顾文化保护传承、经济效益和劳动就业等多种效益。

创新发展——结合现代生活与旅游需求，创新传统的技艺，形成传统工艺与现代工艺的融合，吸引乡村艺术家进驻，进行创意创作。

融入旅游——工艺产品重点满足游客旅游制作体验、特色工艺品和实用器具购物的需求，开展特色民俗活动，吸引游客，丰富乡村旅游文化内涵。



茶叶采摘烘制体验

茶饼

农耕体验

烈士墓地纪念广场

道教文化研学



第十章

景观风貌管控规划

- 1 建筑风貌引导
- 2 景观风貌引导

10.1 建筑风貌引导

10.1.1 民居

弘扬高山村地方文化特色，建筑整体色调与保留历史建筑色调风格相呼应，打造“浙派民居”新范式，体现传统风貌和富有乡土气息，在屋顶、立面、门窗等建筑构件中体现相应元素。以满足农村不同层次农家生活和生产需要为依据，与自然生态环境相协。在安全、适用、经济的前提下，建筑主体部分应有良好的采光、朝向、通风，根据使用要求确定各个房间的位置，交通疏散符合防火规范。

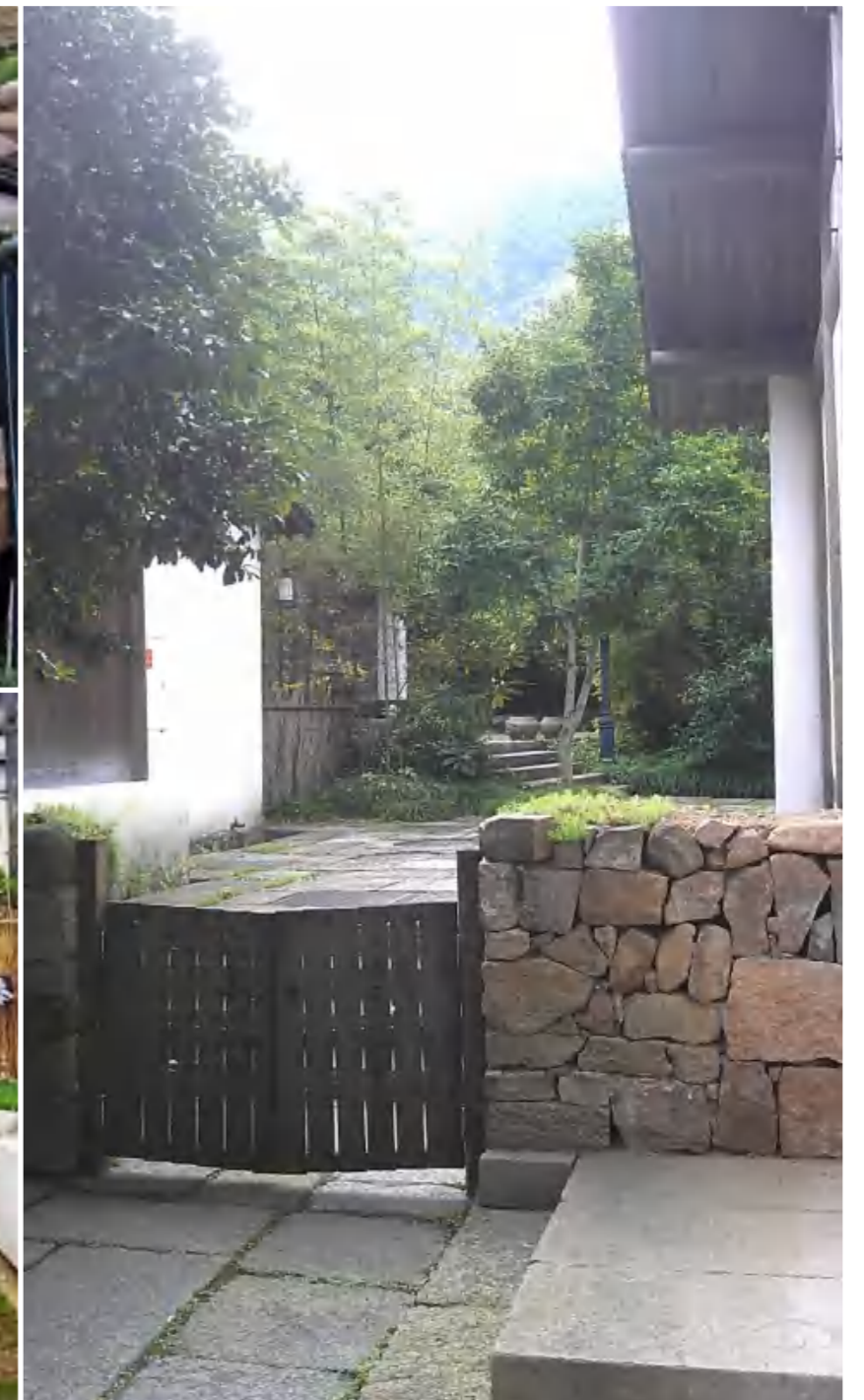
新建建筑其色彩必须与现有建筑主色调风格相协调，以赭石色、黄色、褐色的木材装饰为主，屋顶以深灰、浅灰色为主。不宜采用大面积色彩纯度高的颜色，以低纯度暖色调为主。



10.1 建筑风貌引导

10.1.2 庭院整治提升

高山村庭院整治规划主要从功能布局入手，针对庭院空间利用率低、环境质量差等问题，把庭院空间明确划分为交通休闲空间、绿化空间，丰富庭院的空间层次。提升空间质量，改进庭院铺装，采用青石、块石等，增加庭院绿化，庭院角落可适当围合成小菜园，种植花草、蔬菜、果树，既美化民宅，又能就地采摘新鲜果蔬。



农家风情庭院

民宿庭院

10.1 建筑风貌引导

10.1.3 公建|骑行驿站

乡野骑行



10.1 建筑风貌引导

10.1.3 公建|民宿



10.2 景观风貌引导

10.2.1 广场

烈士墓纪念广场



现状照片



效果图

10.2 景观风貌引导

10.2.2 构筑物

血色长廊



10.2 景观风貌引导

10.2.2 构筑物

网红观景平台



10.2 景观风貌引导

10.2.3 绿化

(1) 大树保留保护原则

特别注重对现状古树、大树的保留和保护。

(2) 适地适树原则

以能够适应本地区环境条件，宜于塑造本地区景观特色的属种为重点，在栽植数量和分布上保持其主体地位，形成全部景观构成的基础。特别注意现状种植基础，通过调整、改造形成典型景观。

(3) 空间丰富原则

在以组群配置方式为主情况下，注意从总体上把握空间组织，形成疏密有致、张弛结合的韵律变化，避免平铺直叙。

(4) 季相丰富原则

植物配置充分运用当地常绿、开花、色叶植物，做到四季有花可赏，有景可观的丰富植物景观。

(5) 层次丰富原则：做到视觉体验的多样性

既要以大手法处理种植布局，避免零乱琐碎，又要用较细腻的手法处理直接影响成景效果的局部，如林缘线、天际线的处理等。

(6) 乡土树种为主原则

注意利用地形地貌和乡土树种的配置所形成的小环境，因地制宜布置边缘树种，以丰富展示植物种类，从而减少了人为防护措施，成景更为自然。

(7) 因景制宜原则

背景、主景、配景综合原则组合种植植物，充分展示植物的自然美，开花按植物花期配合，并设计和营造合适的植物背景。

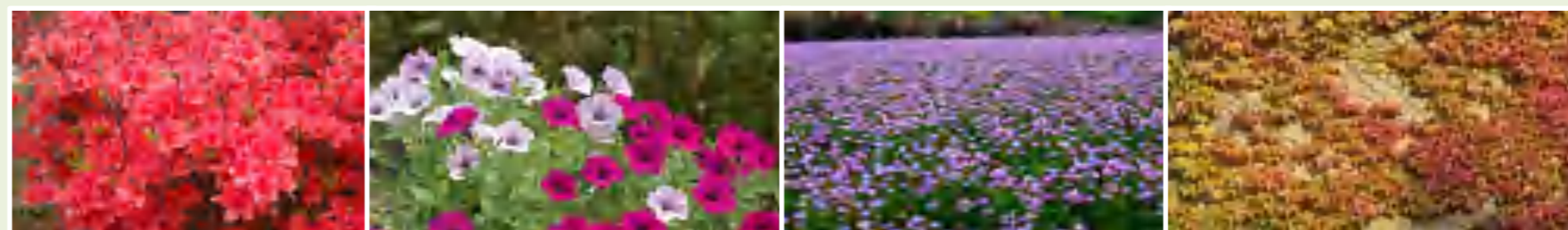


二月兰

藿香蓟

波斯菊

金鸡菊



映山红

矮牵牛

紫云英

爬山虎



白三叶

八仙花

花叶络石

南天竹



乌桕

银杏

枫香

中华樱

鸡爪槭

10.2 景观风貌引导

10.2.4 景观小品

环境景观设施主要包括铺装、坐凳、景观小品、树池、垃圾桶、指示标识等，尽量采用具有乡土文化气息的元素与符号，体现地方特色。

(1) **铺装**：铺装主要包括路面铺装和场地铺装，都应采用生态透水材料。人行道路宜采用自然块石、青砖等进行铺设；场地铺装主要采用自然块石、青砖、卵石等自然材料，局部可结合木材铺设。

(2) **树池**：在村庄的广场以及部分主要建筑的院落等位置设置树池，树池采用自然青砖或木材为材料，内部灌木种植的形式，局部树池可作为坐凳使用。

(3) **景观小品**：规划在村庄入口、活动广场及各公共空间配置景观小品。



10.2 景观风貌引导

10.2.4 景观小品

(4) 指示标识：规划对村庄入村节点及披云山景区入口进行景观提升改造，增设指示标牌，在美化入口环境，彰显村庄风貌及景区特色的同时，带有引导作用，更加便于游客识别自身方位。

披云山景区入口



10.2 景观风貌引导

10.2.4 景观小品

高山村入口



10.2 景观风貌引导

10.2.5 农田风貌

农田整治：高山村周边田园中应无积存垃圾，无破旧大棚和栏舍，无违建生产管理用房，无破败凉亭和废弃机埠，沟渠畅通无淤积，无土壤重金属污染，无畜禽养殖污染，无违禁生物种植和农药使用，无秸秆露天焚烧，无季节性抛荒。

(1) **构图**：通过插播、套种等方式使稻田在大地上呈现出预先设计好的图案；在作物成长的不同阶段，颜色不断改变，呈现出“四时风景各不同”的景观。

(2) **色彩**：成片、大规模进行同一种作物的种植形成较强的视觉冲击效果。在种植选择上，选择色彩鲜艳的植物，突出村庄形象特色；根据自身的气候土壤，选择易于栽培、具有较高经济价值的植物；在风格上，力求贴近自然。

(3) **趣味性**：增加农田小品节点，供游客娱乐参与；作为摄影圣地吸引游客。

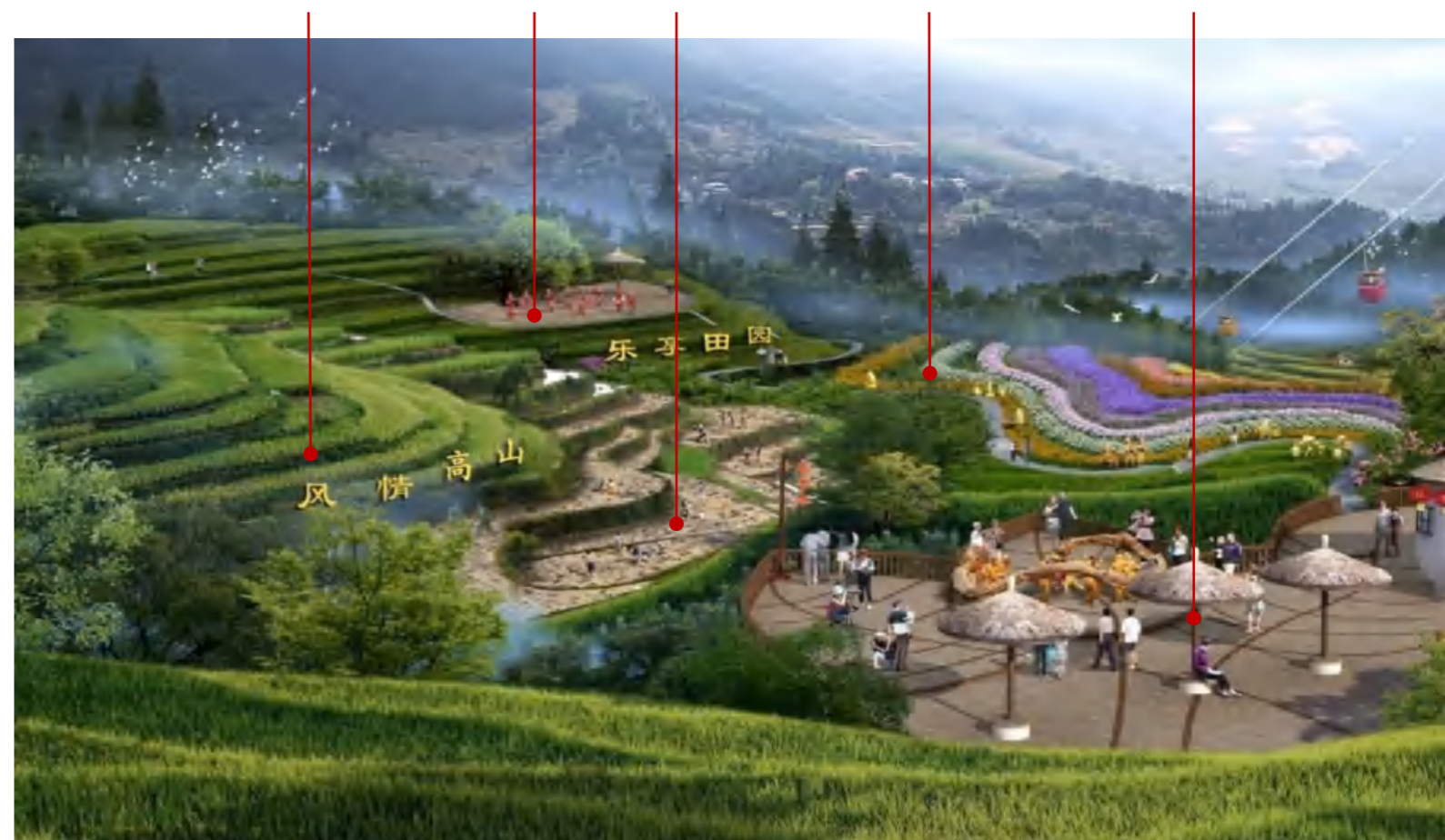
(4) **体验性**：开展亲子体验活动、农事体验活动等。

土地裸露
没有景观打造



现状梯田

主题宣传 露演平台 农事体验 梯田花海 观赏休息平台



改造效果意向



第十一章

规划实施

- 1 近期行动方案
- 2 规划实施保障措施
- 3 村规民约

11.1 近期行动方案

序号	类别	项目名称	单位	规模	投资估算(万)	投资方式	
1	交通设施	村道道路整治	改建主干路(白改黑)	m ²	27968	600	村集体
2			改建次干路	m ²	10066	300	村集体
3		停车场建设	处	5处	100	村集体	
4		慢行道建设	m ²	7321	500	村集体	
5	市政设施	垃圾收集点改造	处	6处	60	村集体	
6		公共厕所改造	处	7处	140	村集体	
7	公服设施	烈士纪念陈列馆	m ²	1500	120	村集体	
8		旅游接待点	处	6处	120	村集体、招商引资	
9		骑行驿站	处	4处	80	村集体、招商引资	
10		山货市集	m ²	320	20	村集体、招商引资	
11	景观风貌	公共小品	网红观景平台	处	1	24	村集体、招商引资
12			道韵广场	m ²	386	30	村集体、招商引资
13			血色长廊	组	1	65	村集体、招商引资
14			廊亭新建及改造	处	8	160	村集体、招商引资
15			入口标识小品	组	5	97	村集体、招商引资
16		景观绿化	整村景观绿化提升			100	村集体、招商引资
17			田园风貌提升			100	村集体、招商引资
18			滨水景观提升			100	村集体、招商引资
19	产业提升	主题民宿改造	处	110	2470	村集体、招商引资	
20		云顶山房	m ²	300	105	村集体、招商引资	
21		悬崖民宿酒店	处	11	550	村集体、招商引资	
22		高山会议旧址	m ²	580	203	村集体、招商引资	
23		露营基地	m ²	1200	24	村集体、招商引资	
24		星空民宿	m ²	2400	720	村集体、招商引资	
25		溪谷营地	处	—	200	村集体、招商引资	
26		石滩溪水	处	—	100	村集体、招商引资	
	农村居民点	“浙派”民居改造	幢	46	665	美丽宜居示范村资金+村民筹集	
	合计				7753		

11.2 规划实施保障措施

1 组织保障

本规划批准后，由高山村委会召开村民代表大会后实施，作为指导本村村庄规划的重要指引。**强化村委会班子建设，强化民主决策和民主管理，完善村规民约，提高基层党组织的凝聚力，发挥全村党员的先锋模范作用。**加强市、镇各级党政领导高度重视高山村建设。

2 制度保障

建立健全保障项目实施的各项制度。建立法人责任制，将项目落实到每个专责法人，落实招标投标制度，保障项目实施各个环节的公正公平公开，**严格执行专项资金审查制度，确保工程款项落到实处；完善合同管理制度，明确项目各主体间的责任和义务，实行项目工程监理制，严抓工程质量和建设工期等**

3 民主保障

创新农村土地利用决策、投入、建设和运行监督机制，发挥农民主体作用，全面推进土地利用**村民民主管理，将村庄规划编制和实施纳入村规民约。**建设农村民主管理制度，明确公众参与方式，完善公众参与程序，确保村庄规划的编制和实施充分尊重和体现农民意愿

4 监管保障

按照严格规划空间、指标管控及工程建设要求，**建立完善村庄规划实施项目的全程监管机制和制度，确保规划各项目标的顺利实现。**以实施结果为目标导向，创新完善规划实施评估机制，总结实施成效和存在问题，及时调整完善编制和实施过程存在的问题，促进高山下村村庄规划的顺利实施。

5 实施保障

规划引导各自然村的闲置土地和废弃宅基地复垦再利用，对于村内有节约集约使用土地的行为，予以奖励；生态环境保护。规划引导形成长效保护制度，对于村民破坏生态环境的行为，予以惩处。村民是方案中各类项目的最终受益主体。应加强通过广播、电视、报刊、网络等新闻媒体和渠道的宣传力度，营造良好的社会舆论氛围，保障村民的知情权，提高村民的积极性，只有全民参与，才能确保项目落地，顺利实施

11.3 村规民约

《高山村村规民约》

第一章 总则	第十二条 凡发现未经批准擅自建房和不按批准的地点、面积建房的，村民应主动向村民委员会或综合执法部门汇报，村民委员会应立即予以制止施工，并报综合执法部门处理。
第一条 为保障我村自然资源的可持续发展。根据相关法律规定，结合本村实际制定本《村规民约》。	第十三条 村集体经营性用地经村民代表大会同意后，统一出租使用，收入归全体村民所有。
第二条 本村土地，除由法律规定属于国家所有的以外，均属村集体所有，各农户对承包田、自留地、宅基地等土地享有使用权。村民委员会根据新村规划、经济发展等需要，通过召开党员、村民代表会议研究决定集体土地管理事项。	第十四条 整治复垦后新增耕地，因申请宅基地使用后节余规模使用权归村集体所有，可暂由农户自行耕作，若今后涉及土地征用，应服从村集体相关安排。
第三条 国家征收本村集体土地，用地单位支付的土地补偿费由村收入，安置费青苗赔偿费由被征地户收入。村对承包户，按国家规定给予补偿。	第五章 监督管理
第二章 生态用地管理	第十五条 每个村民都有监督集体所有土地经营管理的义务，对于发现的土地违法违规行要要及时向村民委员会和综合执法部门举报。
第四条 加强河流水系等生态空间的保护和修复，做好现有水网系统进行疏浚治理，杜绝名类污水直排河道。	第十六条 建立村民小组自然资源协管员制度。协管员负责本组的法规政策宣传、土地巡查监管、违法行为制止和调解土地纠纷等，做到监管到位、上报及时。
第三章 农用地管理	第六章 奖惩措施
第五条 承包田、自留地、园地等农用地，在不改变种植用途的前提下，农户可以自由选择种植项目，不得私自出租或转让他人，不愿耕种的应归还村集体。	第十七条 土地承包户弃耕抛荒连续两季以上的，由村民委员会无偿收回承包田，统一安排经营或转让他户，并报上级主管部门依法收取抛荒费。
第六条 广大村民积极参与本村土地流转，发展农业规模经营。农业设施用地要尽量利用村集体建设用地区和村民宅基地，严禁占用基本农田。	第十八条 无理抵制国家、集体征收土地的，取消该户当年分配，直到退出土地为止。
第七条 承包田划入基本农田的，承包责任人必须严格遵守基本农田“五不准”。	第十九条 违法占用、破坏耕地从事非农建设的，需限期复耕拆除。限期不拆除的上报综合执法部门予以依法处理。
第八条 规范设施农用地报批，尽量少占、不占优质耕地。	第二十条 擅自出租、转让、倒卖承包地获取非法收益的，由村民委员会没收非法所得并收回承包权。
第四章 建设用地管理	第二十一条 村民因违反本《村规民约》而没收、缴纳的全部款项，用于本村公益事业本《村规民约》自村民代表大会讨论通过后实施，最终解释权归村民委员会
第九条 全体村民应积极参与本村行政区域内村庄规划等涉及土地的统一规划和调整，一经批准，必须严格执行。	
第十条 村民一户只能拥有一处宅基地。村民委员会根据村民申请每年制定建房计划，全体村民应遵循村民委员会统一安排和管理。	
第十一条 村民建房选址必须符合村庄规划，必须履行审批制度，做到“先批后建、拆旧建新”，选用统一设计的建房图纸，邀请有资质证书的村镇建筑工匠建房。	