

# 华容区蒲团乡乡村地区“通则式” 规划技术管理规定

鄂州市自然资源和规划局华容分局

蒲团乡人民政府

二〇二六年七月

# 第一章 总则

## 第一条 规划范围

本规定适用于蒲团乡城镇开发边界外，未编制村庄规划的村庄，包括上倪村、石竹村、周岗村、小港村、横山村、瓜圻村、大庙村、小庙村、何桥村、郭垱村、夏大湖原种场和四海湖渔场，以下简称“规划村庄”。

## 第二条 规划效力

本规定作为未编制村庄规划的村庄实施国土空间用途管制、核发乡村建设规划许可的依据，规划年限与《华容区国土空间总体规划（2021—2035年）》保持一致，为2021年至2035年。

## 第三条 编制原则

坚持底线管控，节约集约用地。严格落实上位规划刚性管控要求，将耕地、永久基本农田、生态保护红线等纳入强制性管理范围，统筹各类资源要素，提升土地节约集约利用水平。

坚持因地制宜，彰显地域特色。充分挖掘并运用当地自然与文化要素，营造具有地域特色的空间环境，彰显地方历史文化与乡村风貌特征，优化并完善配套设施，推进宜居宜业和美乡村建设。

坚持简明实用，提升管理效能。遵循简明易懂、好用管

用的原则，直观表达管控与引导要求，将规划管理内容纳入村规民约，便于基层操作和群众理解。

## 第二章 底线管控

### 第四条 耕地和永久基本农田保护红线

落实《鄂州市华容区国土空间总体规划(2021—2035年)》下达的耕地保护目标 3296.07 公顷和永久基本农田保护任务 2976.36 公顷，严格执行国家和湖北省关于耕地和永久基本农田的管控要求。划定永久基本农田储备区，根据规划期间国家和省重大建设项目实施、补划需求、耕地实际利用状况等进行适时调整。

### 第五条 生态保护红线

落实《鄂州市华容区国土空间总体规划(2021—2035年)》划定的生态保护红线 601.01 公顷，严格规范生态保护红线内有限人为活动，严格占用生态保护红线审批，稳妥有序处理历史遗留问题。

### 第六条 村庄建设边界

落实《鄂州市华容区国土空间总体规划(2021—2035年)》下达的村庄建设边界规模，划定村庄建设边界 660.18 公顷，“留白”机动指标 32.42 公顷。村庄建设边界是村庄规划中的刚性管控线，除依据规划明确的产业用地、基础设施用地以及零星机动指标落地之外，一般不得在村庄建设边界外新增建设用地。“留白”机动指标主要用于有特殊选址要求的乡村公共服务设施、基础设施、具备条件的农村一二三产业

融合发展用地及确需零星分散的农民住宅等建设申请使用。

使用“留白”机动指标的，由乡镇人民政府组织编制“留白”机动指标用地使用方案，包含项目基本情况、指标使用规模与来源、选址科学性论证、规划符合性分析、建设管控要求等内容，并附标注拟使用的用地用途、规模、四至范围、管控要求等内容的图纸，报区自然资源和规划分局组织专家论证（重点论证选址科学性、用地合规性等）并审核同意后，纳入国土空间规划“一张图”实施管理。村民居住、农村小型公共公益设施、小规模产业用地等申请使用机动指标，区自然资源和规划分局认为无需开展专家论证的，可免于开展专家论证。

### 专栏 1 “留白”机动指标使用正面清单

类别	名称
公共服务设施	包括小型文化体育设施（小型文化活动广场、健身路径、乡村戏台、非物质文化遗产传习所等）、村级应急场所（村级应急避难场所、防灾减灾站点、村级消防站）、村级殡葬设施等。
基础设施	包括给水设施（村级集中供水加压站、蓄水池）、污水处理设施（村级生活污水处理站、小型人工湿地、污水管网泵站）、垃圾处理设施（村级垃圾转运站、垃圾分拣中心、小型生活垃圾焚烧设施、厨余垃圾就地处理设施）、厕所及粪污处理设施（公共厕所、村级厕所粪污集中处理站、化粪池、粪污还田利用配套设施、畜禽养殖废弃物收集暂存设施）、能源及通信设施（小型风电设施、通信基站、电力配电房）、交通及物流设施（偏远村组小型农产品集散点、村级道路养护站、公交停靠站及回车场）等。

农村一二三产业融合发展用地	具备必要的基础设施条件、不占用永久基本农田、严守生态保护红线、不破坏历史风貌和影响自然环境安全的农村产业融合发展项目。
农民住宅	包括因灾搬迁建房、农村危房异地重建或扩建、确需零星分散建设的村民居住项目等。

## 第七条 历史文化保护线

落实《鄂州市华容区国土空间总体规划(2021—2035年)》划定的历史文化保护线 4.55 公顷，严格历史文化保护线范围内规划用地用途管制和规划许可。

## 第八条 自然灾害风险防控线

依据《鄂州市华容区国土空间总体规划(2021—2035年)》、地质灾害调查成果、河湖岸线、蓄滞洪区等相关资料及各村域实际情况，规划村庄范围为地质灾害非易发区，无地质灾害点，不涉及洪涝风险控制线。主要有 2 条地震断裂，即襄樊—广济断裂和麻城—团风断裂，境内未有破坏性地震记载，地震活动水平较低。

## 第三章 规划指引

### 第九条 村庄建设管控和风貌指引

#### （一）建设管控

村庄建设用地选址布局应当遵循以下共性要求。

1.坚持节约集约用地，宜优先使用存量建设土地和未利用地；

2.新增村庄建设用地原则上应布局在村庄建设边界内，确需布局在边界外的村庄建设用地应符合国土空间总体规划分区准入要求，并严格落实底线管控要求；

3.新增村庄建设用地宜选在地质安全、环境适宜、交通便捷、市政基础设施覆盖或易延伸的地段；

4.新增村庄建设用地应避免靠近危险化学品生产企业、危险化学品储存仓库、易燃易爆的仓库和材料堆积场、容易发生火灾和爆炸危险的企业，避让输油和输气设施安全保护范围、高压供电走廊等区域；

5.坚持精明收缩、分类管控，通过统筹区域村庄布局、闲置用地和低效用地整治、基础设施、公服和产业设施集约差异化配置，有序引导人口集聚、严控无序新建、盘活存量空间，实现收缩村庄人居提质、用地集约、治理长效；

6.各类建设活动应处理好与邻近区域的关系，避免产生邻避效应或邻里矛盾。

#### （二）建筑风貌管控

村庄建筑应与自然和农业景观融合，尊重场地高差变化，延续现有的村庄肌理，形成“错台组团、街巷里坊、邻里守望”的平面布局。宜通过错动、转角、前后错落形成富有变化的群体界面，避免“兵营式、排排坐”。村庄建筑临路方向宜与同侧现状建筑外墙面边界齐平，保证沿路建筑的整齐美观。

农民住宅建筑风貌应从区住房和城乡建设局提供的图册中选取，原则上以自然湾为单元，尽可能保持一致，在符合现代农村生产、生活特点基础上体现本土文化特色和乡土风貌。建筑形式上民居建筑重点运用硬山坡顶、灰瓦青砖的建筑形式，细部装饰构件应能展现地方传统特色。

屋顶材质应以瓦为主，宜选取灰色小青瓦。瓦面的选择要求应在颜色与质感上与村庄传统风貌相协调。建筑色彩基本采用地方色系，如青灰色砖，增加绿化的组合运用方式，打造协调的村庄建筑氛围。内部装饰应在传统样式的基础上采用现代手法简化。

### （三）农村宅基地管控

严格落实“一户一宅”政策要求，优先利用村内空闲地建房，盘活利用好规划村庄范围内闲置土地，结合农村房地一体确权结果，满足村民合理建房需求。农村村民宅基地面积包括住房及附属设施，使用农用地的每户占地总面积不得超过 140 平方米；使用建设用地和未利用地的，每户占地总面积不得超过 200 平方米。房屋建筑占地面积（含居住用房、附属用房建筑占地及阳台垂直投影面积）应控制在宅基地总

面积的 70%以内。建设多层单元式住宅的，每户住宅建筑面积控制在 200 平方米左右。

### 专栏 2 宅基地建房标准、审批条件和流程

类别	具体要求
建房标准	<p>1. 层数和面积: 农村独栋式、并联式或联排式自建住宅不得超过三层(含三层)，按户籍人口人均建筑面积 50 平方米，同时每户住宅建筑面积控制在 300 平方米以内。建设多层单元式住宅的，每户住宅建筑面积控制在 200 平方米左右。</p> <p>2. 层高: 层高控制应符合当地的实际情况，一般 3 米左右。</p>
审批条件	<p><b>以户为单位申请宅基地:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 无宅基地的;</li> <li>2. 因子女等原因确需要分户而现有宅基地低于分户标准的;</li> <li>3. 符合政策规定迁入集体经济组织落户为正式成员且在原籍没有宅基地的;</li> <li>4. 因自然灾害损毁或避让地质灾害搬迁的、实施村镇规划以及乡村公共设施和公益事业建设，需调整搬迁的;</li> <li>5. 原房屋破旧，宅基地面积偏小，需要翻建、扩建的;</li> <li>6. 原有住宅经鉴定属 D 级危房需要拆除重建的;</li> <li>7. 符合其他相关法律法规和政策规定及规划相关要求的。</li> </ol> <p><b>有下列情形之一的其它宅基地申请不予批准:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 不符合乡镇村庄规划和乡镇土地利用总体规划的;</li> <li>2. 原有宅基地能够满足分户需要或一户多宅的;</li> <li>3. 出租、出卖、赠与或以其他形式转让宅基地或将住宅改作他用的;</li> <li>4. 不符合“一户一宅”政策规定的;</li> <li>5. 法律、法规规定不予批准的其他情形。</li> </ol>
审核程序	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 以户为单位向所在村民小组提出宅基地和建房(规划许可)书面申请。</li> <li>2. 村民小组收到申请后，在 10 个工作日内提交本小组村民讨论或者</li> </ol>

	<p>征求本小组村民意见，获得通过的，将申请理由、拟用地位置和宅基地面积、拟建房面积和建筑高度、建筑风貌等情况在本小组显著位置公示，公示期不少于5个工作日。</p> <p>3. 公示无异议或异议不成立的，由村民小组将农户申请、村民会议记录(意见)等材料交村级组织审核。</p> <p>4. 审核通过的，在村务公开栏公示不少于5个工作日，没有异议的，由村级组织出具意见，将农户申请、户口簿复印件等相关材料、村民小组会议记录(意见)、村级组织会议记录、公示情况等报送乡(镇)人民政府。</p> <p>5. 宅基地和建房申请等事项已由村级组织办理的，农户直接向村级组织提出申请，村级组织在20个工作日内提交村民代表会议讨论，获得半数以上通过的，公示不少于5个工作日后，由村级组织出具意见，将相关材料报送乡(镇)人民政府。</p>
--	---

#### (四) 农村产业用地管控

直接服务种植养殖业的农产品加工、电子商务、仓储保鲜冷链、产地低温直销配送等产业，原则上应集中在村庄规划建设边界内。对空间区位有特殊要求、确需在村庄建设边界外选址的零星文化旅游设施、农业配套设施、农村公益设施等项目，在不占用永久基本农田和生态保护红线、不突破上位规划确定的建设用地总规模等约束性条件、不破坏生态环境与乡村风貌的前提下，可利用规划“留白”机动指标，按照“建多少、转多少”的原则安排少量建设用地，严格实行比例和面积控制，依法依规办理农用地转用审批及供地手续。

设施农业项目应立足农业生产实际需求，依据国土空间规划、农业发展规划，合理布局设施农业用地，确定设施农

业用地位置、范围。设施农业用地选址应尽量利用未利用地和低效闲置的土地，不占或少占耕地。确需占用耕地的，应尽量占用劣质耕地，避免滥占优质耕地。畜禽养殖设施允许建设多层建筑或利用低效闲置的现状建设用地，但必须符合相关规划、建设安全和生物防疫等方面要求。作物种植和畜禽水产养殖的生产设施用地规模，根据生产需要，按照农业相应的行业标准合理确定。

作物生产设施种植（工厂化栽培）、育种育苗的辅助设施用地，原则上控制在项目用地的 10%以内，最多不超过 10 亩；从事规模化粮食作物种植的辅助设施用地，原则上控制在种植面积的 5%以内，种植面积 500 亩以内的，最多不超过 20 亩；种植面积超过 500 亩的，可适当扩大，但最多不得超过 30 亩。日光温室和塑料大棚的耳房，粮食、蔬菜、烟草和茶园等农作物种植园的看护类管理用房控制在单层、15 平方米以内。临时性烤烟、炒茶、果蔬预冷、葡萄晾干等农产品晾晒、临时性存储、分拣包装等初加工设施用地控制在 400 平方米内。水产养殖的辅助设施用地原则上控制在项目用地的 10%以内，最多不超过 15 亩；畜禽养殖的辅助设施用地，原则上控制在项目用地的 10%以内，除生猪养殖外，最多不得超过 15 亩；看护类管理用房控制在单层、15 平方米以内。

#### （五）农村一二三产业融合发展用地管控

农业生产配套设施、农文旅康养产业配套设施用地结合项目区产业发展实际，按照建设需要合理确定新增用地规模，

一般控制在项目区面积的 2%—3%；农村生活服务设施用地规模依据相关建设标准规范确定。农业生产配套设施、农文旅康养产业配套设施新增用地规模一般不超过 30 亩的，由区自然资源、农业农村等部门联合审查，共同出具认定意见；确需超过 30 亩的，由区人民政府报市自然资源和农业农村等部门确定，并出具认定意见，必要时提请市政府决策。

严禁违规占用永久基本农田、生态保护红线、河道湖泊保护范围线、各级各类自然保护地、饮用水源保护地、生态公益林；严禁挖山填湖、削峰填谷、挖湖造景或成片毁林毁草、破坏水域水系等破坏自然风貌、造成水土流失的行为；严禁违规开展商品住宅、别墅、酒店、公寓等房地产开发；严禁建设别墅大院和私人会馆。

#### （六）建设强度指引

1.农村独栋式、并联式或联排式自建住宅不得超过三层（含三层），按户籍人口人均建筑面积 50 平方米，同时每户住宅建筑面积控制在 300 平方米以内。层高控制应符合当地的实际情况，一般 3 米左右。单宗独户或联排农房的容积率、建筑密度，应结合地块规模及与周边环境的协调性合理确定。聚居点改建，不应扩大建筑面积、建筑高度，容积率应与现状保持一致，若需突破，应以详细规划作为规划依据。

2.农村基础设施和公服设施建筑高度原则上应当控制在 12 米以下，容积率宜控制在 1.2 以下。

3.工业项目建筑高度原则上应当控制在 16 米以下，容积率宜控制在 1.0—2.0。仓储项目建筑高度应当控制在 15 米以

下，容积率宜控制在 0.5—2.0。

4.商业服务业项目建筑高度原则上应当控制在 12 米以下，容积率宜控制在 1.2 以下。

5.确需提高建筑高度、容积率控制标准的应当进一步论证。

### （七）建筑邻距控制指引

建筑后退铁路、公路、城市道路、河道、架空电力线路、加油站油罐区等的距离应符合国家、省相关规范或规定要求。新建建筑间距应符合消防、卫生、环保、防灾、工程管线管廊、古树名木和建筑保护等要求，不得妨碍道路交通，不得侵占公共绿地、邻里通道，不得影响毗邻建筑通行、采光、排水、用电等正常使用需求，并符合相关法律法规与政策标准要求。

沿铁路、公路两侧新建、扩建的村庄建筑，建筑临道路退距应当符合《铁路安全管理条例》《公路安全保护条例》和《鄂州市规划管理技术规定》等相关管控规定。沿村庄内部道路两侧新建、扩建的村庄建筑，最突出部位后退村庄主要道路原则上不少于 1.5 米。

### 专栏 3 建筑物退让距离

铁路	类型	干线铁路	支线专用线	铁路通信架空线	/
	围墙	>10米	>8米	>3米	
	建筑物	>12米	>10米	>5米	

公路	道路宽度 建筑高度	$L \geq 40$ 米	$25 \text{米} \leq L < 40$ 米	$15 \text{米} \leq L < 25$ 米	$L < 15$ 米
	$H \leq 19$ 米	15米	10米	8米	5米
$19 \text{米} < H \leq 60$ 米	20米	15米	12米	8米	
$60 \text{米} < H \leq 100$ 米	25米	20米	15米	10米	

## 第十条 公共和基础设施配套指引

### （一）公共服务设施和基础设施分布指引

#### 1. 公共服务设施分布指引

##### （1）配套标准

各类公共服务设施建筑面积、用地规模、服务半径应符合上位规划及相关专项规划要求，综合考虑人口变化趋势和服务便利需求，并符合行业主管部门明确的规范及相关标准规定。

每个行政村应至少配置村级综合服务中心，包含党群服务、便民代办、综治调解等基本功能，满足村级治理与日常服务需求。

村域应按需配套医疗卫生服务设施，人口集聚程度较高的村应设置标准化村卫生室，其他村设置健康服务点，保障基本诊疗、公共卫生服务全覆盖。

村域应配置养老服务设施，人口集聚程度较高的村设置养老服务站、日间照料点或老年食堂，其他村可设置养老互助点，与卫生室、文化室统筹设置。

村域应配套文化体育设施，每个行政村至少设置1处文化活动室、1处公共活动场地及健身设施，鼓励设置文化宣

传栏。

村域应完善基础教育服务，按服务半径和学龄人口需求配置幼儿园或幼教点，保留必要的教学点，保障适龄儿童就近入学需求。

村域应完善基本商业便民服务，包括农资服务、便民超市、快递服务点等，保障村民生产生活基本便利。

公园绿地、广场等应急避难场所宜选址在村庄主要出入口、环境优美、便于人流集聚的区域。

村域安葬设施布局优先选择荒山瘠地，具体布局要求及占地规格应按照《湖北省殡葬管理办法》有关规定执行。

## （2）空间布局要求

公共服务设施宜集中布局、复合设置，优先在村庄中心、主要出入口、交通便利地段形成村级公共服务中心，提高使用效率。设施布局应避让永久基本农田、生态保护红线、河湖保护线、地质灾害高风险区，严格限定在村庄建设边界内。

在保障设施便利可及和规模、功能不减少情况下，充分盘活现有设施存量，通过整合公服设施和改扩建方式，提高设施资源使用效率。用地条件受限区域，在设施规模相当前提下，可多点分置建设或改造。

新建公共服务设施宜结合聚居点、公共空间、公交站点、特色公建、古树名木统筹布局，引导公共服务要素适度集聚，打造生活生产生态融合、服务要素适度集中、空间尺度舒适宜人的空间格局，作为居民日常活动、办事、交往的主要场所。公共服务设施场地应预留必要的集散、停车和绿化空间，

兼顾应急避难、文化活动等复合功能。

鼓励各行政村设置便民超市、电商直播中心等商业服务设施，以及物流配送中心、智能快递柜等物流设施。提倡若干相邻的行政村联建村级安葬设施。

特色保护类村庄的公共服务设施布局应与历史文化资源、传统风貌相协调，不得破坏历史格局与环境肌理。城郊融合类村庄可适当提高设施标准，与城镇公共服务体系衔接，实现设施共建共享。搬迁撤并类村庄原则上不再新增独立大型公共服务设施，引导村民共享邻近村或集镇服务设施。

## 2.基础设施分布指引

### （1）给水设施

小型农村取水设施的新建、扩建、改建及改变现状用途等情形可依据本通则条文规定作为规划依据。

小型农村取水设施选址应符合《小型农村供水工程规范化提升技术规程》（SL/T825-2024）及湖北省农村供水管理办法，优先布局于村庄上游，避开污染源，并预留应急或备用水源。设施建设需严格遵循《村镇供水工程技术规范》（GB/T43824-2024）、《泵站设计标准》（GB50265-2022）等相关标准。

输配水管线宜沿主要道路一侧敷设，根据需要采用树枝状、环状布置模式或二者结合布置。无条件建设集中式供水工程的区域可选择高位水池供水，高位水池应选址在地势较高的地方，以确保供水压力。

### （2）排水设施

农村生活污水收集处理设施及小型泵站新建、扩建、改建及改变现状用途等情形可依据本通则条文规定作为规划依据。

乡村污水治理体系应结合村域地形条件、管网敷设可行性、排水受纳水体、城镇污水管网覆盖范围及本地实际，因地制宜确定污水处理模式，合理采用分户处理、村庄集中处理或就近接入城镇污水管网统一处理。

位于城镇污水处理厂服务范围内的村庄，生活污水应全部纳入城镇污水管网集中处理。城镇服务范围外的乡村集中居民点，生活污水宜采用一体化污水处理设施为主、三格式化粪池+人工湿地等简易生态处理设施为辅的组合模式，处理标准严格执行《农村生活污水处理设施水污染物排放标准》（DB42/1537-2019）。污水处理设施应保证排水通畅、标识清晰、采样便捷、运维方便，建设标准符合国家及湖北省相关技术规范与管理规定，结合工程方案合理性综合确定。

污水处理设施宜选址在地势较低区域，避让水源保护区，距离“百吨千人”集中式饮用水水源保护区 50 米以上，距离水井或其它地下取水构筑物 30 米以上，且禁止排入。宜在居民点夏季主导风向的下风向，靠近受纳水体或农田灌溉区。

农村废水包括农田尾水、畜禽养殖废水、农产品加工废水等。农田尾水坚持源头控污，优先采用生态沟渠、塘堰湿地等生态净化方式处理。畜禽养殖、农产品加工等经营主体须自建废水预处理设施，预处理达标后方可接入村级或城镇

污水处理系统，严禁未经处理直接排放。

农村雨水以自然散排为主，居民点内部结合地形布设排水沟渠，主要交通干线及村庄主干道两侧配套建设排水边沟，雨水经汇流后就近排入农田或自然水域。

小型泵站规划建设需遵循《泵站设计标准》（GB50265-2022）等相关规定，考虑安全、降噪等要求。

### （3）电力设施

村配电房的新建、扩建、改建及改变现状用途等情形可依据本通则条文规定作为规划依据。

农村电网线路应根据地形特点，沿道路、河渠等架设，路径宜短捷、顺直，并减少同道路、河流、铁路的交叉及村庄建筑的干扰，有特殊保护要求的村庄可采用电缆埋地敷设。

农村电力网建设与改造，以及村配电房的规划建设应符合《农村电网建设与改造技术导则》（DL/T5131-2015）及国家、湖北省相关电力规范要求，保障农村生产生活用电安全可靠，线路布局规整有序。

### （4）通信设施

通信基站的新建、扩建、改建及改变现状用途等情形可依据本通则条文规定作为规划依据。

优先落实上位国土空间规划及通信专项规划确定的重大通信基础设施项目，通信基站选址布局需符合《通信建筑工程设计规范》（YD5003-2014）及湖北省、鄂州市地方管理要求，避开影响信号传输与设施安全的建（构）筑物，推进基站资源共建共享，满足电磁环境保护、风貌协调与安全

管控要求。

### （5）环卫设施

公厕、垃圾收集点的新建、扩建、改建及改变现状用途，以及垃圾中转站改建（不扩大建筑面积、建筑高度），可依据本通则条文规定作为规划依据。垃圾中转站的新建、扩建及改变现状用途等，应以本通则条文规定与图则作为规划依据。

#### ①垃圾收运设施

遵循“户分类收集、村集中投放、乡转运、区处理”的农村生活垃圾治理长效机制，实现农村生活垃圾收运处置体系行政村全覆盖。

垃圾中转站应选址于村庄下风向、交通便利地段，场地采取硬化防渗处理，与居民区保持合理防护距离，配套绿化隔离带，兼顾作业效率与环境友好；建设标准应符合《农村生活垃圾收运和处理技术标准》（GB/T51435-2021）、《生活垃圾收集站技术规程》（CJJ179）、《生活垃圾收集运输技术规程》（CJJ205）、《环境卫生设施设置标准》（CJJ27）及《湖北省城乡生活垃圾治理技术导则》等相关规定，结合方案合理性综合确定。

垃圾收集点按照交通便利、便于作业、生态环保原则布局，鼓励采用密闭式收集设施。集中居民点垃圾收集点服务半径不宜大于100米，有条件的地区，宜进行分类收集；散居村庄可根据垃圾产生量灵活布设，服务半径一般不宜超过200米。

## ②公共厕所

乡村公共厕所优先布局于公共服务中心、文化活动广场、乡村旅游节点、主要村口等人口集中区域，支持与公共服务设施、环卫设施合建；独立式公厕与相邻建筑物之间应大于5米，与集中式给水点、地下取水构筑物、水源地、餐饮店、食品加工厂等有洁净要求场所的间距应大于30米且宜位于常年主导风向下风向。公共厕所服务半径宜为500—1000米，其中旅游功能型公厕服务半径宜控制在600—800米，也可结合蒲团乡农文旅融合发展实际需求因地制宜布局。

## （6）能源设施

临近城镇的村庄应优先接入城镇燃气管网，距城镇较远的村庄可使用瓶装液化气。鼓励太阳能、风能、地热资源、生物质能等新能源的开发利用。

## （二）道路交通管控指引

### 1.村道

农村道路应根据村庄用地布局、交通特征与自然禀赋，在严格落实上位规划及专项规划的前提下，完善内部道路网络，保障生产生活出行需求，同时统筹考虑雨污水重力流排放及管线敷设要求。新建、改建农村道路不低于四级公路标准，路面宽度不小于4.5米，地形受限路段路面宽度不小于3.5米。新增和升级村道应尽量利用农村机耕道、产业园区道路和现有道路线形改扩建。有序推进村道双车道公路化改造、窄路基路面拓宽改造和错车道建设。

村道及以上等级道路采用沥青混凝土路面，村庄内部道

路结合实际选用水泥或混合路面；道路两侧采用太阳能路灯为主、电能互补为辅的照明设施，完善村道标识、导引指示牌；排水边沟采用干砌片石或浆砌片石铺砌。入户道路鼓励采用卵石、石板、青砖等乡土材料铺设，并设置石材挡脚路缘，与鄂东乡村风貌相协调。

## 2. 社会停车场

村级小型停车场宜采用分散式、小规模布局，严禁占用永久基本农田，严控占用一般农用地建设大面积硬化停车场；鼓励停车场与村内广场、晒谷场等场地复合利用，并按需配建充电基础设施。

农村聚居点应配建不少于 1 处社会停车场，车位配套标准不低于 0.5 个/户；对于零散分布的闲置空地，可因地制宜开辟为临时停车位，满足机动车及农用车辆停放需求。

### （三）人居环境管控指引

#### 1. 强化“垃圾、污水、厕所”三大革命

开展农村改厕提升行动，全力实现户厕改造全覆盖，将中心村、农村人口较集中区域作为重点，布局农村公共厕所，加快乡村景区旅游厕所建设。科学选择改厕技术模式，宜水则水、宜旱则旱。

全面提升农村生活垃圾治理水平，按照自然村全覆盖的要求，补齐农村生活垃圾收集设施短板，强化“户分类收集、组定点投放、县（区）清运处理”农村生活垃圾收运处置体系管理，到 2035 年，农村生活垃圾处理率保持 100%。

分类推进农村污水治理，大力推进农村污水处理设施排

查整治工作，加强农村黑臭水体治理。采取控源截污、清淤疏浚、生态修复、水体净化等措施综合治理，不得有污水横流和污水直排现象。

## 2.深化拓展“三清一改”

清理村庄生活垃圾，重点对房前屋后、街头巷尾、田间路边等重点区域生活垃圾进行整治清理，引导秸秆、柴草等有序堆放。清洁农村水源水体，对农村河道、坑塘、沟渠以及村庄周边沿河区域内杂物等进行及时清理，形成贯通的乡村水系网络。禁止倾倒垃圾、私自拦坝，保证河水自流通畅。延续河流自然岸线形态，不可随意截弯取直。

清理畜禽养殖粪污等农业生产废弃物，规范农户畜禽养殖行为，及时清理畜禽粪污，推行病死畜禽无害化处理，坚决杜绝养殖粪污直排、随意堆放等现象。

改变影响农村人居环境的不良习惯，加大农村卫生环境知识普及，培养农民群众良好卫生习惯，主动爱护维护环境卫生。

## 3.推广村庄美化绿化

提升村庄绿化环境，聚焦公共场所、道路两侧、村庄周围等重点区域，开展环村林、护路林、农田防护林建设，开展农村“四旁”植树，增加乡村绿量。

提升村庄道路景观，道路线形应因地制宜，不宜强行截弯取直。禁止在道路两侧随意倾倒垃圾、破坏环境，营造路田、路水和路林的景观模式。

规范村庄空间秩序，分类有序推进村庄残垣断壁、废弃

畜禽圈舍、露天厕所茅房、破旧棚屋、违章搭建等排查整治，消除安全隐患，提升村庄居住环境。

推广村庄“微改造、精提升”，利用房前屋后闲置地，通过就地取材、变废为宝等方式，建设小菜园、小果园、小苗圃园、小花园、小公园。

### **第十一条 土地综合整治与生态修复指引**

#### **（一）高标准农田建设项目**

将规划村庄范围内永久基本农田全部建设为高标准农田。灌溉保证率达到 90%以上，田间道路通达率达到 85%以上，农田林网基本实现全覆盖，增加有效耕地面积，提高耕地质量，以实现农田的高产、稳产。

#### **（二）生态修复项目**

开展规划村庄范围内灌区续建配套与节水改造项目，按照灌排设施配套与水源工程同步、田间工程与骨干工程同步、农艺及生物措施与工程措施同步、管理设施与工程设施同步等现代化新型灌区要求，开展灌区现代化改造工作。

开展规划村庄范围内农田排涝能力提升工程，更新改造泵站、涵闸，开展圩垸加固、渠道清淤等工作，加强平原垄岗区水土流失综合治理。

#### **（三）全域土地综合整治项目**

结合小流域综合治理，谋划规划村庄范围内全域土地综合整治项目。守牢“四个安全”底线，将农用地整治、建设用地整治、乡村生态保护修复等土地整治修复活动与郊野公

园、田园综合体、特色小镇等融合，统筹区域用地布局，优化空间格局、功能和支撑体系。

## 第四章 图则管控

### 第十二条 适用范围

在“通则式”管理规定覆盖区域，对有少量村民建房、民生工程、公益设施项目等建设需求及农村一二三产业融合发展用地或集体经营性建设用地配置需求的村庄，采取编制重点地块图则的方式，对土地用途、选址范围、用地规模、容积率、建筑密度、建筑高度、建筑退距、风貌指引等建设控制指标予以明确，编制重点地块控制图则，作为核发规划许可的依据。

### 第十三条 图则内容

重点地块控制图则的编制，应当执行国家及湖北省现行技术规范与标准，做到因地制宜，注重与村庄整体风貌及周边自然环境的有机融合。经批准的图则是办理乡村建设规划许可的法定凭证，其矢量成果须按程序纳入国土空间规划“一张图”系统。

重点地块控制图则在上位规划确定的管控框架下，明确土地用途、选址范围、用地规模、容积率、建筑密度、建筑高度、建筑退距、风貌指引等建设指标，切实加强对乡村具体建设行为的指导约束。

### 第十四条 管控要求

重点地块控制图则实行动态调整机制。规定报批后，后

续产生建设需求的村庄，可采取“增补图则”方式纳入通则，按原审批程序办理。新增图则作为单独图层纳入国土空间规划“一张图”实施监督信息系统，实现规划成果的动态维护与传导落地。

蒲团乡人民政府负责辖区内重点地块控制图则实施的日常巡查与监管，及时发现和制止违反图则管控要求的建设行为。华容区自然资源主管部门负责对图则执行情况进行监督检查，定期组织开展图则实施评估，确保规划管控要求有效落实。任何单位和个人不得擅自修改经批准的图则，确需调整的，应按原审批程序报批。

## 第五章 实施管理

### 第十五条 规模管控

区自然资源和规划分局建立包含村庄建设用地规模、“留白”机动指标等内容的实施台账，实行年度规模管控。引导村庄土地利用结构优化，加大对村庄存量建设用地的挖潜，提高土地利用效率，确保至 2035 年永久基本农田面积、生态保护红线面积不减少，城镇开发边界外村庄建设用地规模不超过 2020 年城镇开发边界外村庄建设用地规模。

### 第十六条 分类管控

对符合本管理规定相关管控要求，且建设内容单一、技术方案简单的项目，可直接依据本管理规定核发规划许可，包含农村生活垃圾治理、生活污水治理、厕所粪污处理、水系水体整治、村容村貌提升、农村供排水、村内道路、文化体育设施、小型农田水利等基础设施项目，用地面积不大于 300 平方米的村庄小型建设项目，农民单独申请的住房建设项目等。其他建设项目由区自然资源和规划分局或乡镇人民政府组织编制重点地块图则。

### 第十七条 公众宣传

本管理规定经批准后应积极向公众宣传，将成果中关于农村居住用地、乡村建筑风貌管控、乡村基础设施和公共服务设施用地、乡村产业用地、土地整治和生态修复工程等指

引要求和重要管控要求纳入村规民约，强化基层规划意识，促进农民自治，营造共建美好家园的氛围。

### **第十八条 实施监督**

华容区自然资源部门应依托国土空间规划“一张图”实施监督系统对底线管控进行动态监测。区农业农村、住房和城乡建设、城管、交通、水利、生态环境、应急管理等部门以及各乡镇应按照职责分工，加强乡村建设活动的全过程监管，对违反本管理规定的行为依法依规处置。

### **第十九条 修改维护**

本管理规定由鄂州市自然资源和规划局华容分局组织编制，报华容区人民政府审批。

本管理规定批准实施后，因上位国土空间规划发生变更等情形确需修改的，按原程序编制报批。

在不突破上位规划下达的约束性指标和管控要求、不突破本管理规定明确的乡镇单元村庄建设边界总规模的前提下，原则上每年度可对本行政区内村庄建设边界开展一次动态维护并向社会进行公示（不少于7个工作日），并经华容区人民政府批准后定期汇交到省国土空间规划“一张图”实施监督系统。

## 附录 乡村振兴用地负面清单

1.永久基本农田严禁占用情形：永久基本农田不得转为林地、草地、园地等其他农用地及农业设施建设用地。严禁占用永久基本农田发展林果业和挖塘养鱼；严禁占用永久基本农田种植苗木、草皮等用于绿化装饰以及其他破坏耕作层的植物；严禁占用永久基本农田挖湖造景、建设绿化带；严禁新增占用永久基本农田建设畜禽养殖设施、水产养殖设施和破坏耕作层的种植业设施；严禁任何单位和个人在永久基本农田上建窑、建房、建坟、挖砂、采石、取土、堆放固体废弃物、填埋垃圾或者进行其他破坏永久基本农田的活动。

2.一般耕地“五不得”：不得在一般耕地上挖湖造景、种植草皮；不得在国家批准的生态退耕规划和计划外擅自扩大退耕还林还草还湿还湖规模；不得违规超标准在铁路、公路等用地红线外，以及河渠两侧、水库周边占用一般耕地种树建设绿化带；未经批准不得占用一般耕地实施国土绿化；未经批准工商企业等社会资本不得将通过流转获得土地经营权的一般耕地转为林地、园地等其他农用地。

3.禁止占用耕地建窑、建坟或者擅自在耕地上建房、挖砂、采石、采矿、取土等。禁止任何单位和个人闲置、荒芜耕地。

4.严禁以设施农业为名占用耕地违法违规建设与农业发展无关的设施；严禁在农业大棚内违法违规占用耕地建设住宅、餐饮、娱乐等非农设施。

5.农村乱占耕地建房“八不准”：不准占用永久基本农田建房；不准强占多占耕地建房；不准买卖、流转耕地违法建房；不准在承包

耕地上违法建房；不准巧立名目违法占用耕地建房；不准违反“一户一宅”规定占用耕地建房；不准非法出售占用耕地建的房屋；不准违法审批占用耕地建房。

6.农村产业融合发展用地不得用于商品住宅、别墅、酒店、公寓等房地产开发，不得擅自改变用途或分割转让转租。

7.严禁城镇居民到农村购买宅基地，严禁下乡利用农村宅基地建设别墅大院和私人会馆。严禁借流转之名违法违规圈占、买卖宅基地。严禁随意撤并村庄搞大社区、违背农民意愿大拆大建。

8.禁止违背农村村民意愿强制流转宅基地，禁止违法收回农村村民依法取得的宅基地，禁止以退出宅基地作为农村村民进城落户的条件，不得强制农民搬迁和上楼居住。

9.禁止毁坏森林、草原开垦耕地，禁止围湖造田和侵占江河滩地。

10.严禁违规占用耕地和违背自然规律绿化造林、挖湖造景，严格限制林区耕地湿地等占用和过度开发。

11.严禁在城乡建设中以单个项目占用为目的擅自调整永久基本农田。严禁以土地综合整治名义调整生态保护红线。严禁破坏生态环境砍树挖山填湖，严禁违法占用林地、湿地、草地，不得采伐古树名木，不得以整治名义擅自毁林开垦。严禁违背群众意愿搞大拆大建，不得强迫农民“上楼”。

12.国家明令淘汰的落后产能、列入国家禁止类产业目录的、污染环境的项目，不得进入乡村。

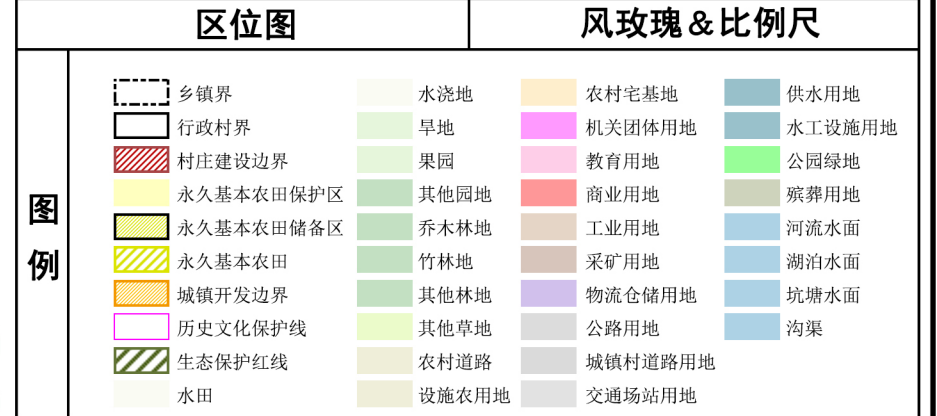
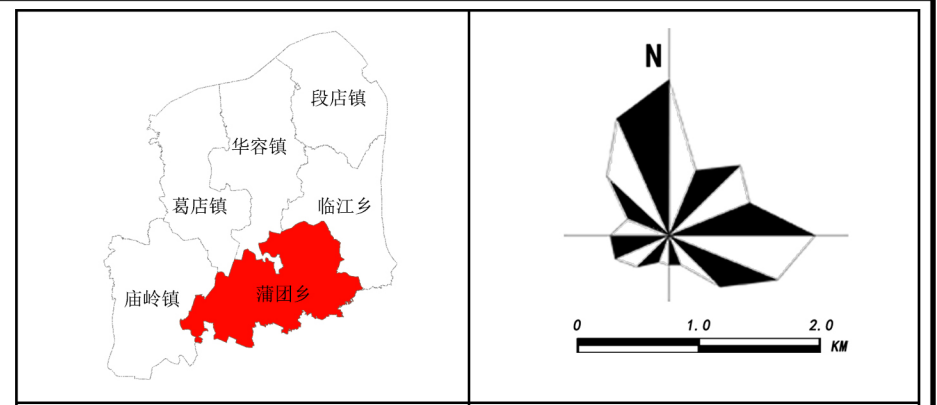
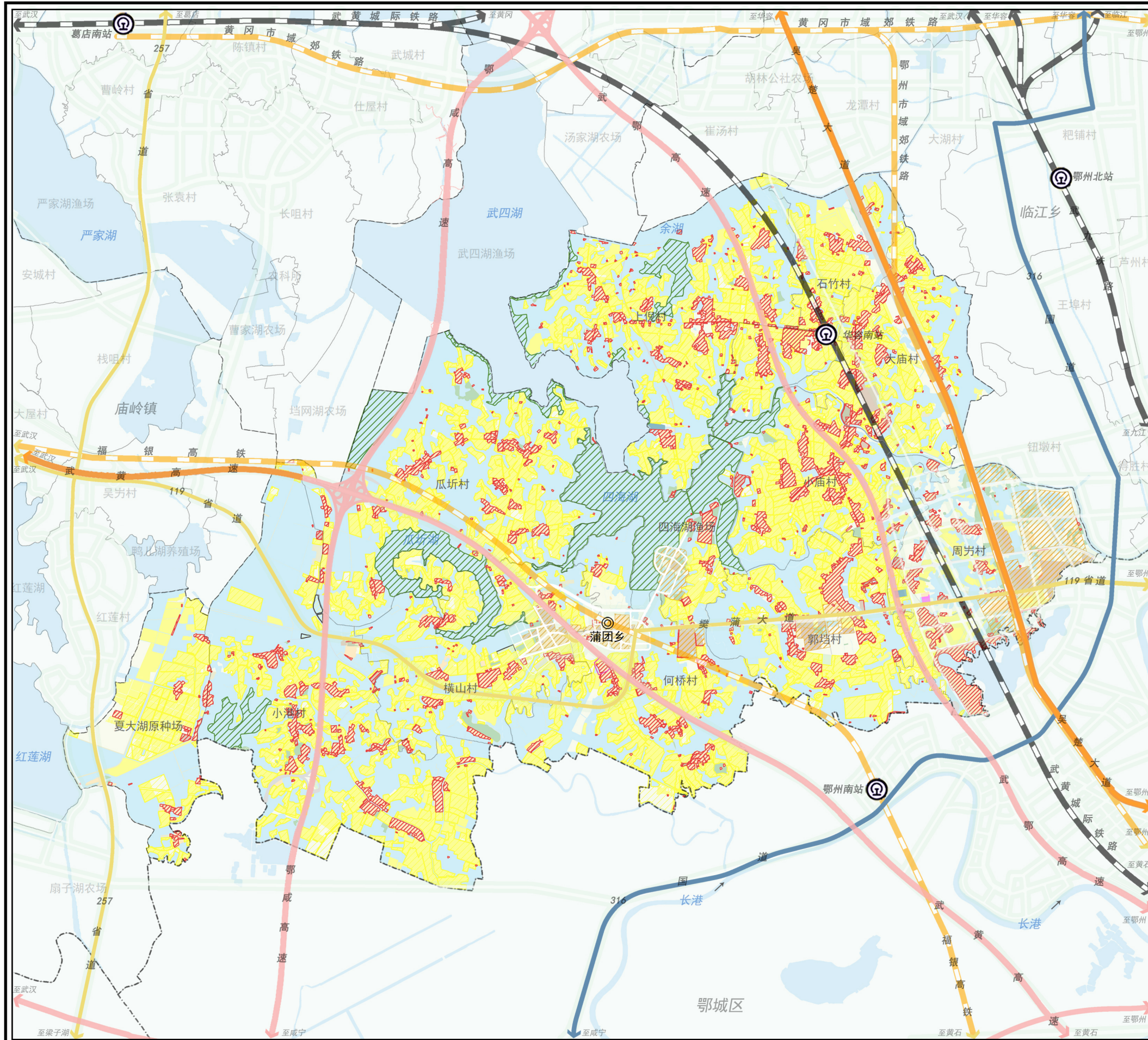
附表 重要指标控制表

单位：公顷

乡 (镇)	行政村名	村庄单元代码	耕地保有量	永久基本农田	历史文化保 护线	村庄建设 边界	洪涝风险控 制线	生态保护 红线
蒲 团 乡	大庙村	420703008007	265.47	223.83	0	59.13	0	0
	瓜圻村	420703008006	365.51	350.44	0	58.24	0	181.59
	郭垱村	420703008010	274.28	248.97	0	64.02	0	0
	何桥村	420703008009	311.13	246.41	4.55	46.50	0	0
	横山村	420703008005	301.96	285.45	0	45.40	0	0
	上倪村	420703008001	376.19	375.65	0	82.40	0	61.37
	石竹村	420703008002	235.02	211.46	0	52.97	0	0
	四海湖渔场	420703008012	49.76	47.35	0	18.07	0	282.80
	夏大湖原种场	420703008011	257.61	214.72	0	18.86	0	0
	小港村	420703008004	423.14	416.05	0	81.29	0	37.07
	小庙村	420703008008	263.99	256.63	0	75.36	0	38.18
	周垱村	420703008003	172.01	99.39	0	90.35	0	0
总计			<b>3296.07</b>	<b>2976.36</b>	<b>4.55</b>	<b>692.60</b>	<b>0</b>	<b>601.01</b>

# 华容区蒲团乡乡村地区“通则式”村庄规划技术管理规定

## 重要控制线分布图则



### 重要指标控制表

单位: 公顷

行政村名	村庄单元代码	耕地保有量	永久基本农田	历史文化保护线	村庄建设边界	洪涝风险控制线	生态保护红线
大庙村	420703008007	265.47	223.83	0	59.13	0	0
瓜圻村	420703008006	365.51	350.44	0	58.24	0	181.59
郭塘村	420703008010	274.28	248.97	0	64.02	0	0
何桥村	420703008009	311.13	246.41	4.55	46.50	0	0
横山村	420703008005	301.96	285.45	0	45.40	0	0
上倪村	420703008001	376.19	375.65	0	82.40	0	61.37
石竹村	420703008002	235.02	211.46	0	52.97	0	0
四海湖渔场	420703008012	49.76	47.35	0	18.07	0	282.8
夏大湖原种场	420703008011	257.61	214.72	0	18.86	0	0
小港村	420703008004	423.14	416.05	0	81.29	0	37.07
小庙村	420703008008	263.99	256.63	0	75.36	0	38.18
周岗村	420703008003	172.01	99.39	0	90.35	0	0
总计		3296.07	2976.36	4.55	692.60	0	601.01

### 规划说明

本规定适用于蒲团乡城镇开发边界外，未编制村庄规划的村庄，包括上倪村、石竹村、周岗村、小港村、横山村、瓜圻村、大庙村、小庙村、何桥村、郭塘村、夏大湖原种场和四海湖渔场。

依据现状区位和资源禀赋等因素，遵循“减量规划”的原则，以环境整治、补齐配套，提升人居环境品质为主，并落实耕地保有量、永久基本农田和生态保护红线等约束性指标。合理布局村域国土空间，落实“一户一宅”政策，提高土地利用集约效率。