

《安溪县湖头镇云林村村庄规划 (2021-2035 年)》规划成果公示

为贯彻落实党的二十大精神，全面实施乡村振兴战略，按照湖头镇党委、政府的工作部署，发挥村庄规划引领与管控作用，实现各项建设项目有据可依，加强村庄公共服务设施建设，改善村庄人居环境，优化国土空间开发保护格局的目标，安溪县湖头镇人民政府组织编制《安溪县湖头镇云林村村庄规划（2021-2035 年）》。通过资料收集、实地勘察、分析梳理、征求意见、专家评审及村民代表会议等方式收集意见，经设计单位多轮修改后形成规划成果。依据《中华人民共和国城乡规划法》《村庄规划编制规程》（DB35/T 2061—2022）等有关规定，现对该规划成果予以公示（公示期三十天），征求社会各界的意见和建议，社会各界可通过邮寄信件和发送电子邮件等方式于公示期内提出意见。

一、规划范围

本次规划的范围为云林村全域范围，下辖两个自然村。根据 2020 年国土变更调查数据，村域总面积为 109.22 公顷，其中村庄建设用地面积为 34.48 公顷。

二、规划定位

规划将云林村类型定为：稳定改善类村庄。

云林村总体发展定位为“食美乡间，乐居云林”，提升人居环境品质，以绿色食品产业为主导，促进民俗文化、现代农业、特色旅游多元产业联动。

三、规划布局

依托云林村绿色食品产业园，以食品加工生产等为基础，打造食品加工特色产业集聚区，适度发展农业种植、生态休闲等产业，形成“一轴五片区”的规划布局结构。

产业融合发展轴：沿省道 S217 形成产业融合发展轴，统筹布局生态休闲、食品加工、农业种植、乡村生活等功能，加强与中心镇区的联系。

乡村生活核心区：以居住为主要功能，推动人居环境整治，利用村庄闲置农房，适当植入乡村文化体验项目，促进乡村文旅发展。

绿色食品产业园：围绕预制食品加工产业，打造湖头镇重要产业园区，并带动周边食品相关产业发展。

传统工业发展区：推动企业改造提质，工业用地高效集约利用。

现代农业种植区：以农业种植业为主，植入休闲观光项目，加强一三产业融合。

生态涵养区：以恢复片区生态环境为主，打造云林山水秀丽的自然风光。

公示时间：2025 年 7 月 9 日-8 月 7 日

公示地点：湖头镇党务政务公示栏、云林村公示栏

联系人：易吉地

联系电话：0595-23404598

传 真：23405533

电子邮箱：hu3401090@163.com

通讯地址：安溪县湖头镇湖美路 46 号

邮 编：362400

- 附件：
1. 村域综合规划图
 2. 农村居民点规划布局图
 3. 农村居民点总平面图
 4. 规划指标表
 5. 村域国土空间功能结构调整表
 6. 规划管控规则

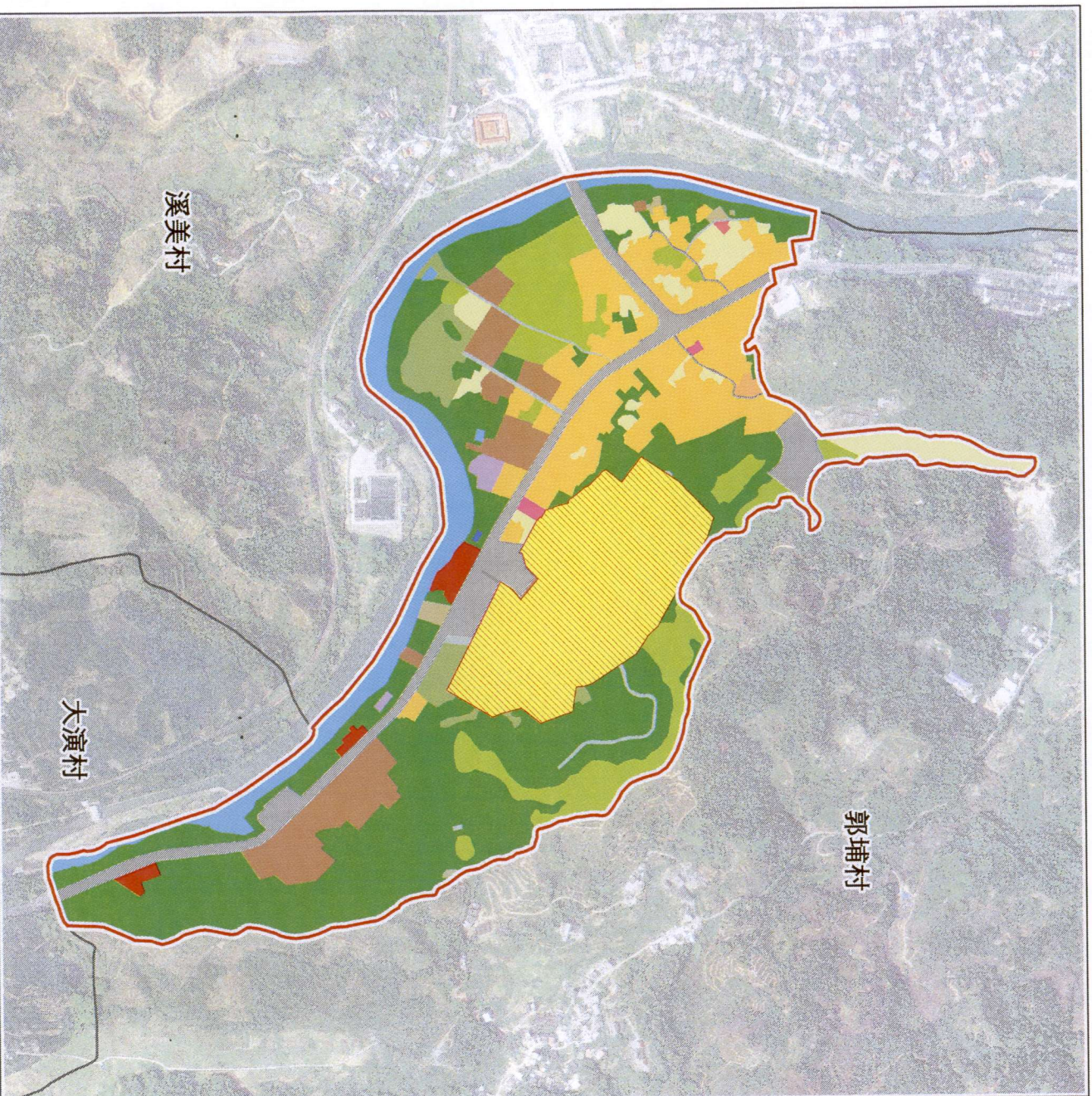
安溪县湖头镇人民政府

2025年7月9日

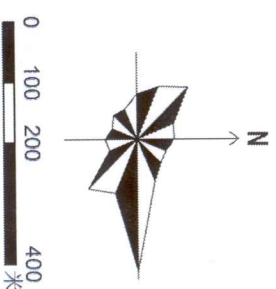


泉州市安溪县城头镇云林村村庄规划（2021-2035年）

村域总体规划图



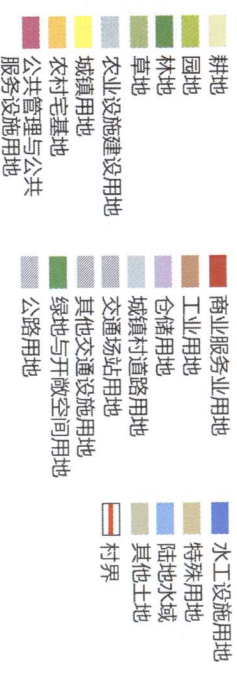
风玫瑰图及比例尺



区位示意图



图例

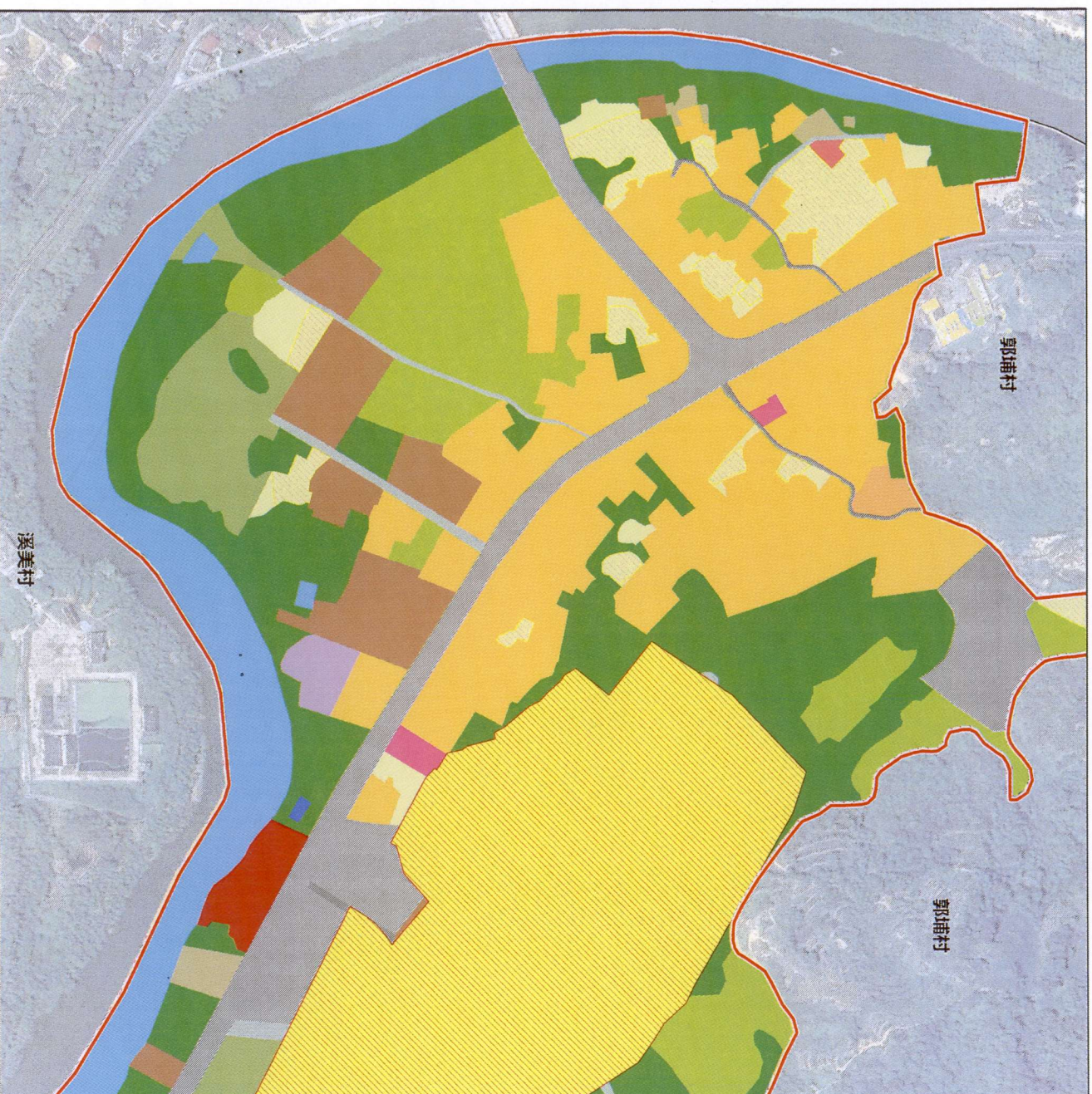


国土空间功能结构调整表

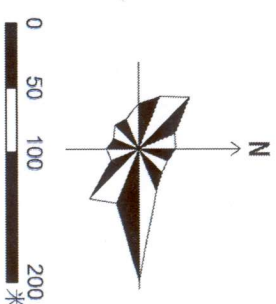
规划地类	规划前年		规划后年		变化量	
	面积 (公顷)	比例(%)	面积 (公顷)	比例(%)	面积 (公顷)	比例(%)
耕地 (01)	4.8	4.39	4.07	3.73	-0.73	-15.23
园地 (02)	10.35	9.48	9.05	8.33	-1.30	-12.56
林地 (03)	38.59	35.33	36.4	33.33	-2.19	-5.68
草地 (04)	4.37	4	2.82	2.58	-1.55	-35.47
农业设施建设用地 (05)	1.97	1.8	0.79	0.72	-1.18	-59.89
小计	60.08	55.01	53.96	49.41	-6.12	-10.19
城镇用地	0	0	14.84	13.59	14.84	36.35
居住用地 (07)	15.42	14.12	13.5	12.36	-1.92	-12.45
公共管理与公共服务用地 (08)	0.46	0.42	0.45	0.41	-0.01	-2.17
商业服务用地 (09)	1	0.92	1	0.92	0	0
工业用地 (1001)	13.31	12.18	6.29	5.76	-7.02	-52.74
仓储用地 (11)	0.41	0.38	0.41	0.38	0	0
城镇村道路用地 (1207)	0.58	0.53	0.24	0.22	-0.34	-58.62
城镇村道路用地 (1208)	0.78	0.72	0	0	-0.78	-100
交通场站用地 (1209)	2.35	2.15	2.71	2.48	0.36	15.32
其他交通设施用地 (14)	0.17	0.15	0.17	0.15	0	0
绿地与开敞空间用地 (14)	34.48	31.57	24.77	22.2	-9.71	-28.16
小计	34.48	31.57	33.79	30.79	-0.69	-2.00
区域基础设施用地	4.22	3.87	5.32	4.87	1.1	26.04
水工设施用地 (1311)	0.03	0.02	0.03	0.02	0	0
小计	4.25	3.89	5.35	4.9	1.1	26.04
其他建设用地	0.44	0.4	0.37	0.34	-0.07	-15.91
特殊用地 (15)	39.17	35.86	45.33	41.5	6.16	15.73
小计	39.17	35.86	45.33	41.5	6.16	15.73
水域水域 (17)	9.27	8.49	9.27	8.49	0	0
其他土地 (23)	0.7	0.64	0.65	0.6	-0.04	-5.88
小计	9.97	9.13	9.93	9.09	-0.04	-0.44
总计	109.22	100	109.22	100	0	0

泉州市安溪县城头镇云林村村庄规划（2021-2035年）

农村居民点规划布局图



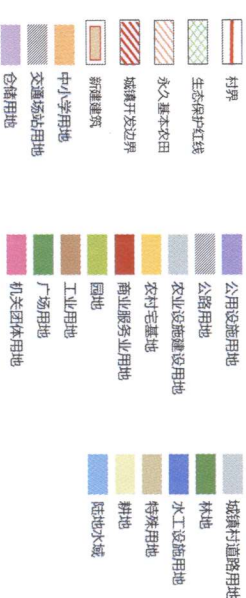
风玫瑰图及比例尺



区位示意图



图例



村庄建设指引

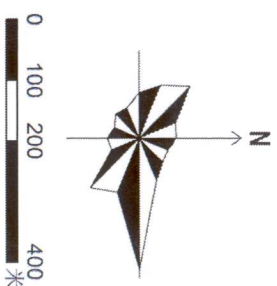
- (1) 宅基地管控：村民1户只能拥有1处宅基地，村民在原宅基地之外申请新建住宅的，其原有宅基地由村委会收回，重新规划后统一安排使用。村委会制定依法收回村民旧宅基地的经济补偿方案。
- (2) 住宅技术标准：住宅建筑前后间距与前建筑高度比不低于1:1，相邻山墙之间不小于4米。建筑朝向顺应村庄肌理和脉络，不做强制规定。
- (3) 新增（翻建）宅基地管控要求村庄新增（翻建）宅基地规模应符合《福建省农村村民住宅建设管理办法》有关要求，每户宅基地面积限额为80平方米至120平方米，不得超过三层；每户住宅建筑面积控制在300平方米以内。
- (4) 建筑退距和建筑间距：①新建（改建）建筑距离：距离村庄干路不少于3米，距离村庄支路不少于1米。②蓝线宽度：8米以下的带状水面（沟渠、溪流等）两侧公共空间预留不宜小于2米；蓝线宽度8米及以上的最小宽度不宜小于8米；面状水面退让距离不应小于10米；公共空间宜下沉处理，设计成汛期可淹没，以增加过洪能力和蓄洪空间。高度大于2米小于6米的挡土墙和护坡，其上缘与同水平面建筑间水平距离不应小于3米，其下缘与同水平面建筑间的水平距离不应小于2米；高度大于等于6米的挡土墙和护坡，其上下缘与同水平面建筑间的水平距离不应小于3米。③新建建筑与市政公用设施、工业企业之间的距离应预留5米以上，除此之外东西方向应预留3.5米。

泉州市安溪县城头镇云林村村庄规划（2021-2035年）

农村居民点总平面图



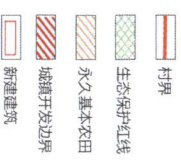
风玫瑰图及比例尺



区位示意图



图例



村庄建设指引

- (1) 宅基地管控：村民1户只能拥有1处宅基地，村民在原宅基地之外申请新建住宅的，其原有的空闲宅基地由村委会或村集体经济组织收回重新规划后统一安排使用。村委会制定依法收回村民旧宅基地的经济补偿方案。
- (2) 住宅技术标准：住宅建筑前后间距与前建筑高度比不低于1:1，相邻山墙之间不小于4米。建筑朝向顺应村庄肌理和脉络，不做强制规定。
- (3) 新增（翻建）宅基地管控要求：村庄新增（翻建）宅基地规模应符合《福建省农村村民住宅建设管理办法》有关要求，每户宅基地面积限额为80平方米至120平方米，自建住宅不得超过三层，总建筑面积不得超过15.5米。
- (4) 建筑退距和建筑间距：①新建（改建）建筑距离，距离村庄干路不少于3米，距离村庄支路不少于1米。②蓝线宽度8米以下的带状水面（沟渠、溪流等）两侧公共空间预留不宜小于2米；蓝线宽度8米及以上的最小宽度不宜小于8米；公共空间可下沉处理，设计成汛期可淹没，以增加过洪能力和蓄洪空间。③新建建筑与市政公用设施、其他市政管线以及工业企业退距要求应符合相关规定。

附表：云林村规划指标表

	序号	指标	属性	单位	现状基期年	规划目标年
村庄发展性指标	1	村域建设用地总面积	约束性	公顷	39.17	45.33
	2	村域城乡建设用地面积	约束性	公顷	34.48	39.61
	3	村庄建设用地规模	预期性	公顷	34.48	24.77
	4	公共管理与公共服务用地规模	预期性	公顷	0.46	0.45
	5	公用设施用地规模	预期性	公顷	0	0
村庄保护性指标	6	人均村庄建设用地用地面积	预期性	平方米/人	304.86	120
	7	生态保护红线面积	约束性	公顷	0	0
	8	永久基本农田保护面积	约束性	公顷	3.47	3.47
	9	耕地保有量	约束性	公顷	4.8	4.07
	10	林地保有量	约束性	公顷	38.59	36.4

附表：云林村国土空间功能结构调整表

用地类型	规划基期年		规划目标年		规划期内面积增减 (公顷)			
	面积 (公顷)	比重 (%)	面积 (公顷)	比重 (%)				
耕地 (01)	4.8	4.39	4.07	3.73	-0.73			
园地 (02)	10.35	9.48	9.88	9.05	-0.47			
林地 (03)	38.59	35.33	36.4	33.33	-2.19			
草地 (04)	4.37	4	2.82	2.58	-1.55			
农业设施建设用地 (06)	1.97	1.8	0.79	0.72	-1.18			
小计	60.08	55.01	53.96	49.41	-6.12			
建设用地	城乡建设用地	城镇用地	0	0	14.84	14.84		
			居住用地 (07)	15.42	14.12	13.5	12.36	-1.92
			公共管理与公共服务设施用地 (08)	0.46	0.42	0.45	0.41	-0.01
		商业服务业用地 (09)	1	0.92	1	0.92	0	
		工业用地 (1001)	13.31	12.18	6.29	5.76	-7.02	
		仓储用地 (11)	0.41	0.38	0.41	0.38	0	
		城镇村道路用地 (1207)	0.58	0.53	0.24	0.22	-0.34	
		交通场站用地 (1208)	0.78	0.72	0	0	-0.78	
		其他交通设施用地(1209)	2.35	2.15	2.71	2.48	0.36	
		绿地与开敞空间用地 (14)	0.17	0.15	0.17	0.15	0	
		小计	34.48	31.57	24.77	20.2	-9.71	
		小计	34.48	31.57	39.61	33.79	5.13	
		区域基础设施用地	交通运输用地 (12)	4.22	3.87	5.32	4.87	1.1
			水工设施用地 (1311)	0.03	0.02	0.03	0.02	0
			小计	4.25	3.89	5.35	4.9	1.1
其他建设用地	0.44	0.4	0.37	0.34	-0.07			
小计	39.17	35.86	45.33	41.5	6.16			
陆地水域 (17)								
其他土地 (23)								
小计	9.97	9.13	9.93	9.09	-0.04			
总计	109.22	100	109.22	100	0			

云林村管控规则

一、总体规则

严格坚持先规划后建设原则，无规划管控的村庄原则上停止一切新增建设用地审查。严格遵守乡镇国土空间规划等上位规划或专项规划确定的管制规则。鼓励根据实际需求以负面清单或准入清单形式明确各类空间规划管控要求。

二、农业空间管控规则

1、永久基本农田保护红线

按照《土地法》、《基本农田保护条例》等的相关规定管理。

2、一般农业空间：

(1) 严格控制一般农业空间内的农用地转用，对质量等级较高的耕地、园地、林地等农用地实行优先保护。

(2) 一般农业空间内禁止建窑、建房或者擅自挖沙、取土、堆放固体废弃物；禁止采矿建设；禁止三类工业及涉及有毒有害物质排放的工业新建、改建、扩建，现有企业应逐步关闭搬迁；禁止二类工业新建、扩建，现有项目改建只能在原址进行，并须符合环保部门污染物排放总量控制要求；各地可根据当地实际情况制定一般农业空间产业准入负面清单。

(3) 从严控制一般农业空间转为城镇空间，加强建设活动的监督管理，经批准建设占用区内耕地，需按照“耕地占补平衡”原则，补充数量和质量相当的耕地。

(4) 一般农业空间内的建设活动以盘活存量、优化结构为主，严格控制增量，增量利用应发挥农业生产功能为导向；鼓励一般农业空间内的废弃工矿和闲置宅基地复垦为农用地，引导宅基地自愿有偿退出；对未利用地和废弃工矿、宅基地等规划用地开垦或复垦为耕地的，不得改作其他用途，对新增的耕地应加强管理。

(5) 对于一般农业空间内属农业生产过程中所需各类生产设施和附属设施用地，以及由于农业规模经营必须兴建的配套设施，在不占用永久基本农田的前提下，纳入设施农用地管理。设施农用地使用按规定由乡镇政府（街道办事处）、村委会（农村集体经济组织）和经营主体三方共同签订用地协议并报县级备案，不需要办理农用地转用审批。

(6) 允许符合要求的零星建设项目用地使用预留的机动指标，待建设项目规划审批时落地机动指标、明确规划用地性质。

(7) 允许实施农林复合利用，但严禁挖湖造景等行为。

三、生态空间管控规则

1、生态保护红线

严格执行生态保护红线相关管控规定。

2、一般生态空间

(1) 一般生态空间原则上按限制开发区的要求进行管理，严格实行区域准入和用途转用许可制度。对一般生态空间内风景名胜區、森林公园、饮用水水源保护区等各类保护地的管理。法律法规和规章另有规定的，从其规定。

(2) 严格控制各类开发活动占用、破坏。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、围湖造田、侵占滩涂湿地；禁止新、改、扩建对生态环境安全有影响的矿产资源开发项目；各地可根据当地实际情况制定一般生态空间产业准入负面清单。

(3) 从严控制建设开发和农业利用强度，从严控制生态用地向农业用地、城镇用地转用；一般生态空间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。

(4) 鼓励农村生活、生产类建设用地逐步退出，鼓励农业用地、城镇用地向生态用地转用，鼓励结合土地综合整治、工矿废弃地复垦利用、矿山环境恢复治理等各类工程实施，因地制宜促进生态空间内建设用地逐步有序退出。

(5) 加强生态修复监督管理，集体土地所有者、土地使用单位和个人应认真履行有关法定义务，及时恢复因不合理建设开发、矿产开采、农业开垦等破坏的一般生态空间。

(6) 允许农业复合利用，控制农业开发强度，减少农药、化肥投入，实行休耕和种植结构调整，发展生态农业、绿色农业；鼓励 25 度以上的坡耕地逐步实施退耕，加强生态保护与建设，提升区域生态服务功能；在不损害生态功能的前提下，因地制宜地适度发展旅游、农林牧产品生产和加工等产业。

四、建设空间管控规则

1、村庄建设边界

规划期内村庄建设边界原则上不得调整，如需调整按规划修改处理，严格论证，报原审批机关批准。

有序推进空心村整治和村庄迁并，合理安排农村建设用地，优先满足村民住房和农村基本公共服务设施用地需求。适度允许区域性基础设施建设、生态环境保护工程配套、生态旅游开发及特殊用地建设，严格控制开发强度和非农活动影响范围。

建筑退距、建筑间距、建设风貌应当执行相应的管控要求。

2、零星建设用地

指为改善村民生活条件，支持农村新产业新业态和产业发展，零星分布的农村公共公益设施、乡村旅游设施等建设项目用地。

(1) 在建设用地总量不突破、不占用永久基本农田和生态保护红线的前提下，可将村庄规划中预留的5%机动指标用于零星建设项目用地。

(2) 项目准入采取清单式管理，应符合国家与省市政策要求，同时符合县市负面清单管制要求。优先保障村庄发展重点项目用地需求。

(3) 准入项目的建设用地，用地选址应符合一般生态、农业空间管制要求及相关部门管理政策与标准要求。

3、特殊用地

任何单位和个人未经批准，不得擅自兴建殡葬设施。具体参照《殡葬管理条例》、《福建省殡葬管理办法》等相关要求执行。乡村公益性殡葬设施可采取集中性骨灰堂、集中性墓地公园，严格限制公墓墓位占地面积、墓碑高度和使用期限，安葬骨灰的单人墓或者双人合葬墓硬化面积不得超过1平方米，园地绿化面积占总面积不得低于35%，墓碑高度不得超过地面0.8米。引导农村地区树立新的丧葬观念，提倡采取树葬、海葬等新业态方式。

能源、军事等其他村庄特殊用地管控参照相关法律法规与标准规范要求执行。