

根据《安徽省村庄规划编制技术指南（2022年版）》、《池州市村庄规划编制规程（试行）》的相关要求，秋江街道组织编制的《池州市贵池区秋江街道莲台村、同心村、高脊岭社区村庄规划（2021-2035年）》，已于2023年10月14日经池州市人民政府批复，现予以公示。

一、规划目标：以交通资源为依托，以乡村振兴产业园为特色，以服装产业园为基础，将莲台村、同心村、高脊岭社区打造成为宜居、宜产、宜游的乡村振兴产业示范村、贵池区现代农业科技示范村。

二、规划范围：本次村庄规划为池州市贵池区秋江街道莲台村、同心村、高脊岭社区行政管辖全域土地（不含城镇开发边界范围24.80公顷），规划村域国土面积为2284.15公顷。

三、规划期限：本次村庄规划期限为2021-2035年，其中近期为2021-2025年，远期为2026-2035年。

四、村庄规划用途管制规则：

（1）农田保护区

规划范围内保护永久基本农田1195.82公顷。基本农田所处区域属于禁止建设区，是必须严格保护的区域。

用途管制规则：基本农田所处区域属于禁止建设区，是必须严格保护的区域。禁止占用基本农田进行各项非农建设，如建房、建窑、建坟、挖砂、采矿、取土、堆放固体废弃物或者进行其他破坏基本农田的活动；禁止占用基本农田进行植树造林、发展林果业或超标准建设农田林网；禁止以农业结构调整为名，在基本农田内挖塘养鱼、建

设用于畜禽养殖的建筑物等严重破坏耕作层的生产经营活动；如若由于国家或省级重大基础设施建设确需占用基本农田的，必须按程序报批，并实施耕地占用补偿制度，实现占补平衡。

（2）生态保护区

规划范围内不涉及生态保护红线。

（3）生态控制区

规划范围内生态控制区 331.30 公顷。生态控制区以生态保护与修复为主导用途，原则上应予以保留原貌、强化生态保育和生态建设、限制开发建设。在不降低生态功能、不破坏生态系统且符合空间准入、强度控制和风貌管控要求的前提下，可进行适度的开发利用和结构布局调整。

用途管制规则：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。

（4）乡村发展区

乡村发展区是以农民生活、农林业生产为主导用途的国土空间，严控大规模的城镇建设。

1. 村庄建设区

规划范围内划定村庄建设区总面积为 443.22 公顷。是城镇开发边界外，规划重点发展的区域。

农村居住用地

规划范围内划定农村居住用地 175.72 公顷，每户建筑基底面积控制在 160 平方米以内，应在划定的宅基地建设范围内，且优先利用村内空闲地、闲置宅基地和未利用地。

居民建房建筑层数不超过 3 层，建筑高度不大于 12 米，应体现皖南地区特色，统一采用传统建筑风格，符合村庄整体景观风貌控制性要求。

产业发展

经营性建设用地建筑密度需控制在 50%以下，建筑高度不超过 15 米。经营性建设用地调整由村委会提出，并经村民代表会议或村民会议审议和公示通过，逐级报村庄规划原审批机关批准。

公用基础设施和公共服务设施

不得占用交通用地建房，新建、翻建房屋在村内主要道路两侧建房应退后 5 米。村内房屋排水接口需经村委会确认后再进行建设。

垃圾收集点、公厕、污水处理设施等基础设施用地及综合服务站、基层综合性文化服务中心、卫生室、养老和教育等公共服务设施用地不得随意占用。

村庄安全和防灾减灾

居民的宅基地选址和农房建设须避开自然灾害易发地区。村庄建筑的间距和通道的设置应符合村庄消防安全的要求，不得少于 4 米；道路为消防通道，不准长期堆放阻碍交通的杂物。学校、广场等为防灾避险场所，紧急情况下可躲避灾害。

2. 一般农业区

主要是散布在村庄建设用地的周边区域，总面积为 230.34 公顷。严格控制一般农业区内的农用地转用、严格控制各类开发活动占用、破坏。

用途管制规则：

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

②严格控制各类开发活动占用、破坏。一般农业区内禁止建窑、建房或者擅自采矿、挖沙、取土、堆放固体废弃物；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。

③一般农业区内的建设活动以盘活存量、优化结构为主，严格控制增量，增量利用应以发挥农业生产功能为导向；鼓励一般农业区内的废弃工矿和闲置宅基地复垦为农用地，引导农民自愿有偿退出宅基地；加强对新增耕地的管理，对未利用地和废弃工矿宅基地等用地开垦或复垦为耕地的，不得改作其他用途。

④允许实施农林复合利用，严禁违反规划实施挖湖造景等行为。

3. 林业发展区

主要位于村域四周，是需要控制发展的区域，总面积为 44.22 公顷。未经批准，禁止占用区内土地进行非农业建设，禁止占用区内土地进行毁林开垦、采石、挖沙、取土等活动。

用途管制规则：

①林业发展区内现有非农业建设用地，应当按其适宜性调整为林地或其他类型的营林设施用地，规划期间确实不能调整的，可保留现状用途，但不得扩大面积。

②未经批准，禁止占用区内土地进行非农业建设，禁止占用区内土地进行毁林开垦、采石、挖沙、取土等活动。

③严格控制征占用林业发展区中的丰产优质用材林、木本粮油林、生物质能源林培育基地等重要林地，在符合国土空间规划和其他相关规划的前提下，允许能源、交通、水利等基础设施和城乡建设用地准入，从严控制商业性经营设施建设用地准入，限制勘查、开采矿藏和其他项目用地准入。林业发展区中的其他经济林允许准入符合法律法规要求并符合国土空间规划的各类建设用途。

（5）矿产能源发展区

为响应国家能源安全与矿业发展的重要陆域采矿区、战略性矿产储量区等区域。总面积 0.26 公顷。

（6）其他

主要包括一些区域重大基础设施，总面积为 38.99 公顷。

（7）弹性建设空间（规划留白）

安徽省印发《村庄规划三年行动计划（2021-2023 年）》，发布村庄规划“三年时间表”，允许规划“留白”，即在村庄规划中预留不超过 5%的规划建设用地机动指标。

充分考虑到莲台村、同心村、高脊岭社区未来发展趋势以及空间拓展方向，本次村庄规划留白用地 17.83 公顷，作为弹性发展区，用于农民居住、农村公共公用设施、零星分散的乡村文旅设施及农村新产业新业态等项目。

五、规划批准机关：池州市人民政府

六、规划批准时间：二零二三年十月十四日

七、近期建设项目表：

近期建设项目工程表

项目类型	项目编号	项目名称	项目位置	用地规模 (公顷)	说明
国土综合整治	1	宅基地复垦	莲台村、同心村、高脊岭	17.90	闲置零散宅基地、廊道及特高压拆迁区复垦
	2	宜耕后备资源	莲台村、同心村、高脊岭	61.29	坑塘水面整理，耕地补充
	3	高标准农田改造提升	莲台村、同心村、高脊岭	1478.67	推进永久基本农田建设、中低产田改造、农田水利建设等明确农用地整治布局。
产业发展	4	乡村振兴产业园	莲台村	125.07	以畜禽屠宰精深加工、饲料加工、面粉加工、果蔬加工等主导产业，形成立体乡村振兴产业园
	5	乡村振兴物流园	高脊岭社区	69.56	以物流运输、仓储等主导产业，形成立体乡村振兴物流园
	6	服装产业园二期	莲台村	13.91	现状服装产业园二期拓展
	7	一品农庄	高脊岭社区	0.05	提供接待、餐饮、娱乐等活动
	8	绿水青山生态农庄	高脊岭社区	0.08	提供采摘、餐饮、娱乐等活动
	9	恒安特种动物养殖	高脊岭社区	0.19	主要为养殖蛇类

	10	一绝生态	莲台村	0.43	鳊鱼培育基地
	11	莲台安置点	莲台村	14.02	拆迁安置房
	12	同心安置点	同心村	1.24	拆迁安置房
	13	高岭安置点	高脊岭社区	1.72	拆迁安置房
	14	合肥燃气（庐池线）阀室	同心村	0.09	燃气阀室
	15	高岭加油站项目	高脊岭社区	0.82	加油站改扩建
	16	莲台加油站	莲台村	1.11	加油站新建
基础设施和公共服务设施	17	道路提升工程	莲台村、同心村、高脊岭	/	铺设沥青路面进行改造升级
	18	停车场	踏脚湖	5处	保留4处，新建1处
	19	法治广场	高脊岭社区	0.26	在高脊岭社区村部西边一地块改造修建
人居环境	20	卫生改厕项目	莲台村、同心村、高脊岭	/	消除简易茅厕和旱厕，确保户用卫生厕所普及率达到100%以上。
	21	水塘环境整治项目	莲台村、同心村、高脊岭社区	/	对全村保留的水塘清淤复绿，岸线修复沿水塘设置特色步道，中心村修筑贯通水渠、垂钓中心两块水塘环境整治，提升水质。
	22	村庄绿化美化项目	莲台村、同心村、高脊岭社区	/	以乔木、乡土树种为主，灌木为辅，倡导自然式种植，鼓励引导农户因地制宜发展“五小园”，实施庭院美化，达到“村庄建成区绿化覆盖率达50%，村庄建成区内道路、河渠绿化率达90%”的目标。
	23	弱电整理	莲台村、同心村、高脊岭社区	/	对全村范围内凌乱的电力线路进行整治，进一步规范乱搭乱接情况

八、附件：村庄规划批复、规划图件

池州市人民政府

池政秘〔2023〕137号

池州市人民政府关于贵池区乌沙镇 乌沙社区等村庄规划的批复

贵池区人民政府：

你区《关于同意审批贵池区乌沙镇等镇街道六个村（社区）村庄规划的请示》（贵政发〔2023〕38号）收悉。经研究，现批复如下：

一、原则同意《贵池区乌沙镇乌沙社区村庄规划（2021-2035年）》《贵池区秋江街道莲台村同心村高脊岭社区村庄规划（2021-2035年）》（以下简称《规划》）。

二、《规划》是乌沙镇乌沙社区、秋江街道莲台村同心村高脊岭社区国土空间保护与开发利用的法定依据，有利于更好指导村庄建设发展。你区要强化政策宣传，充分尊重村民意愿，严格规范村庄搬迁拆并；要采取有力措施保护耕地，对永久基本农田强化监管保护，坚决遏制耕地“非农化”、防止“非粮化”；要坚持全区“一盘棋”，原则上乌沙镇和秋江街道行政区域统筹平衡村庄建设用地规模，确保不超过“三调”现状规模，加强建设用地节约集约利用，提高土地利用效率；乌沙社区新增工业用地要重点

保障乌沙船舶基地高质量发展需要，莲台村新增工业用地要重点保障贵池区乡村振兴产业发展需要；要及时将规划成果报送省自然资源厅备案，将《规划》矢量数据纳入全省国土空间规划“一张图”实施监督系统。

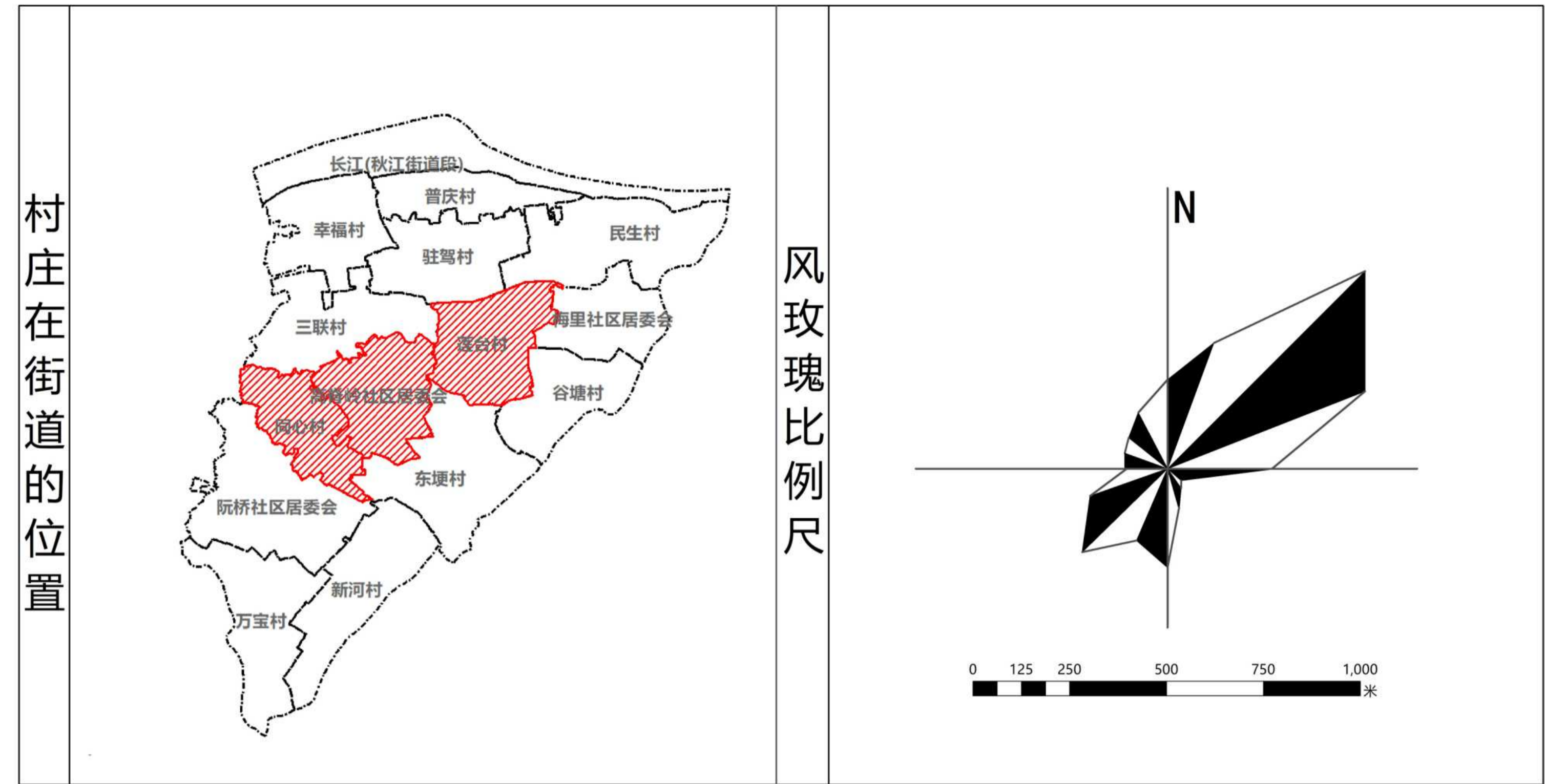
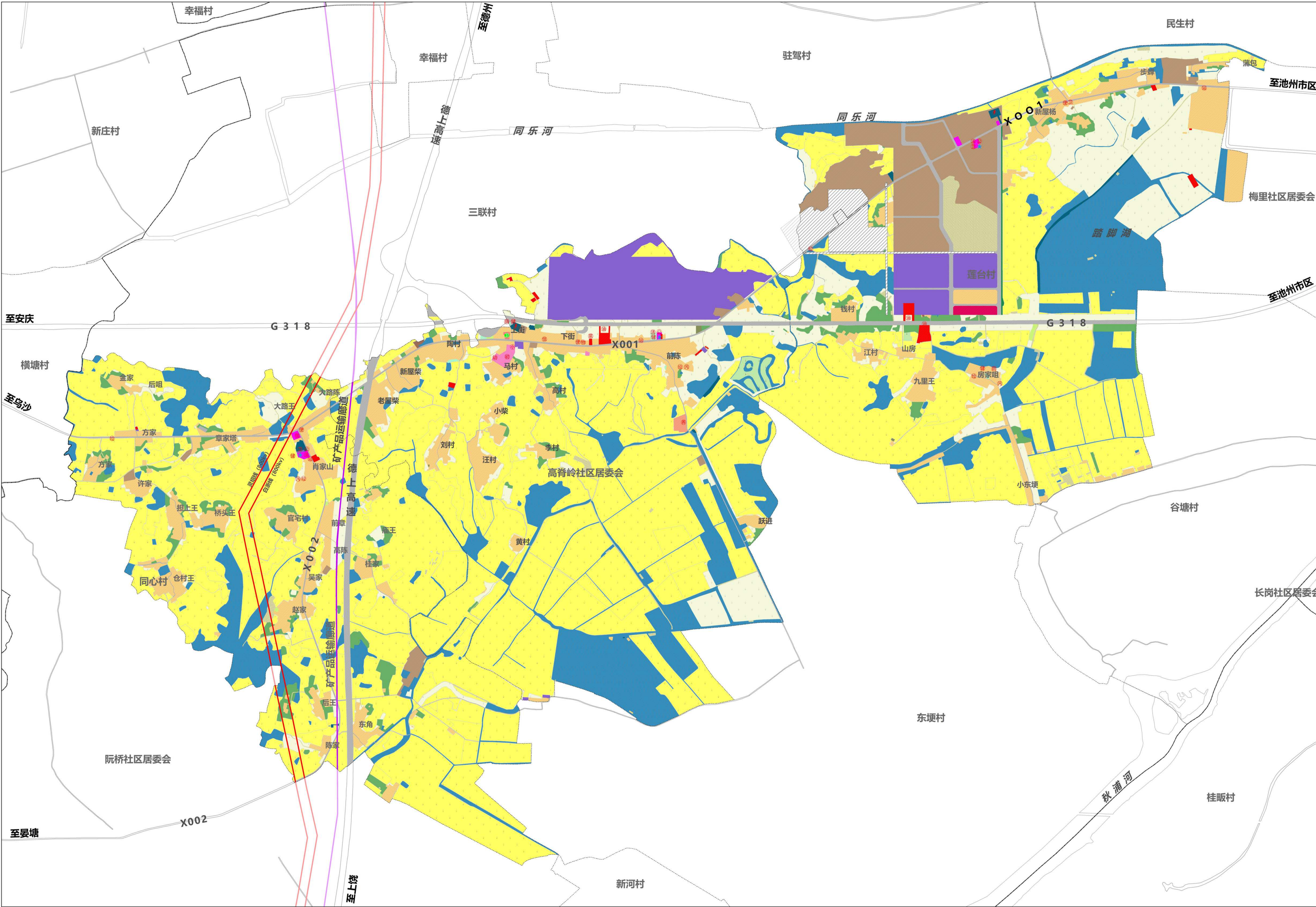
三、市自然资源和规划局、市农业农村局、市住房城乡建设局等有关部门要加强业务指导，严格执行《规划》，切实维护规划的严肃性和权威性。



2023年10月14日

池州市秋江街道莲台村、同心村、高脊岭社区村庄规划 (2021-2035年)

村域国土空间规划图



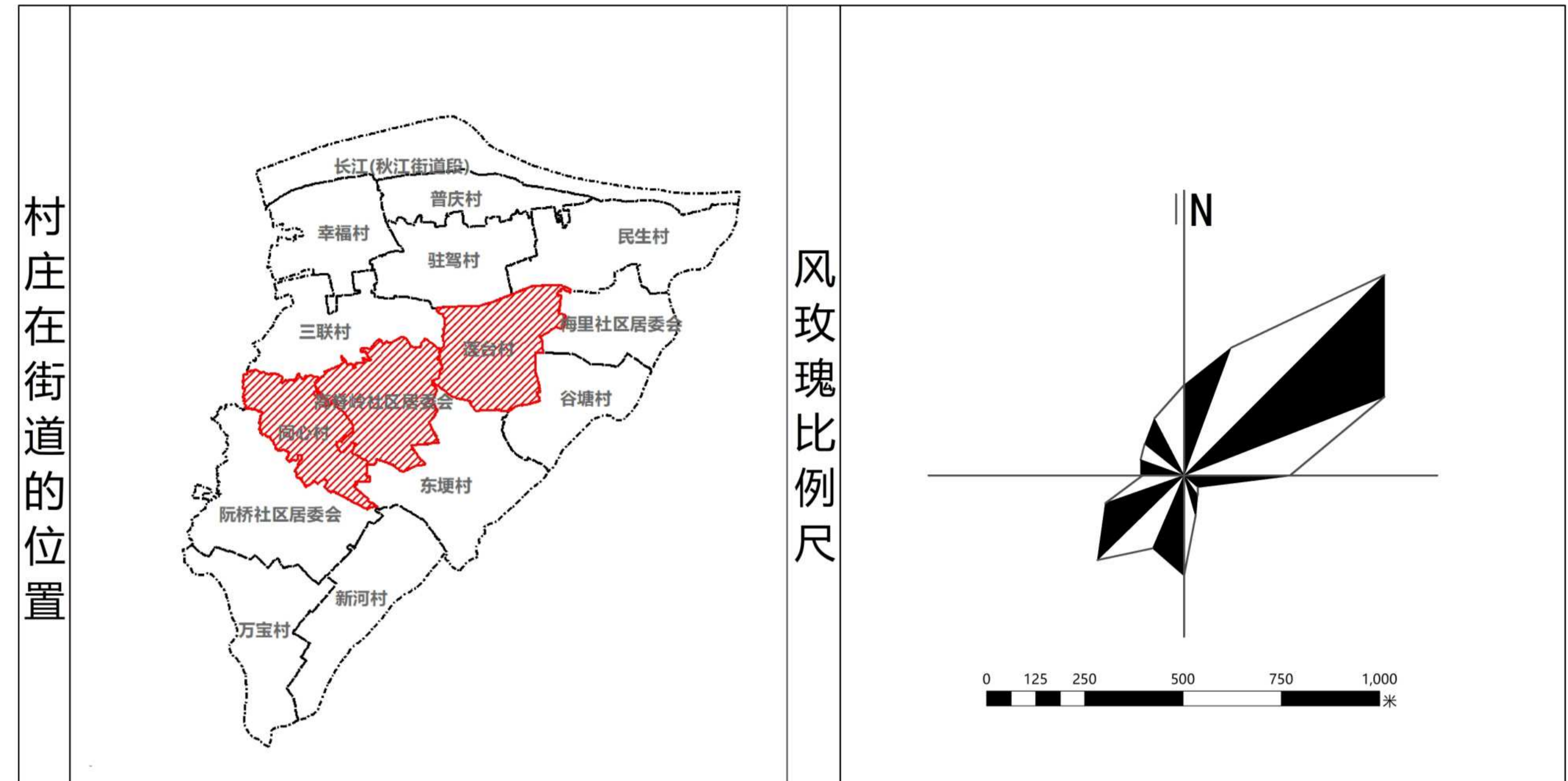
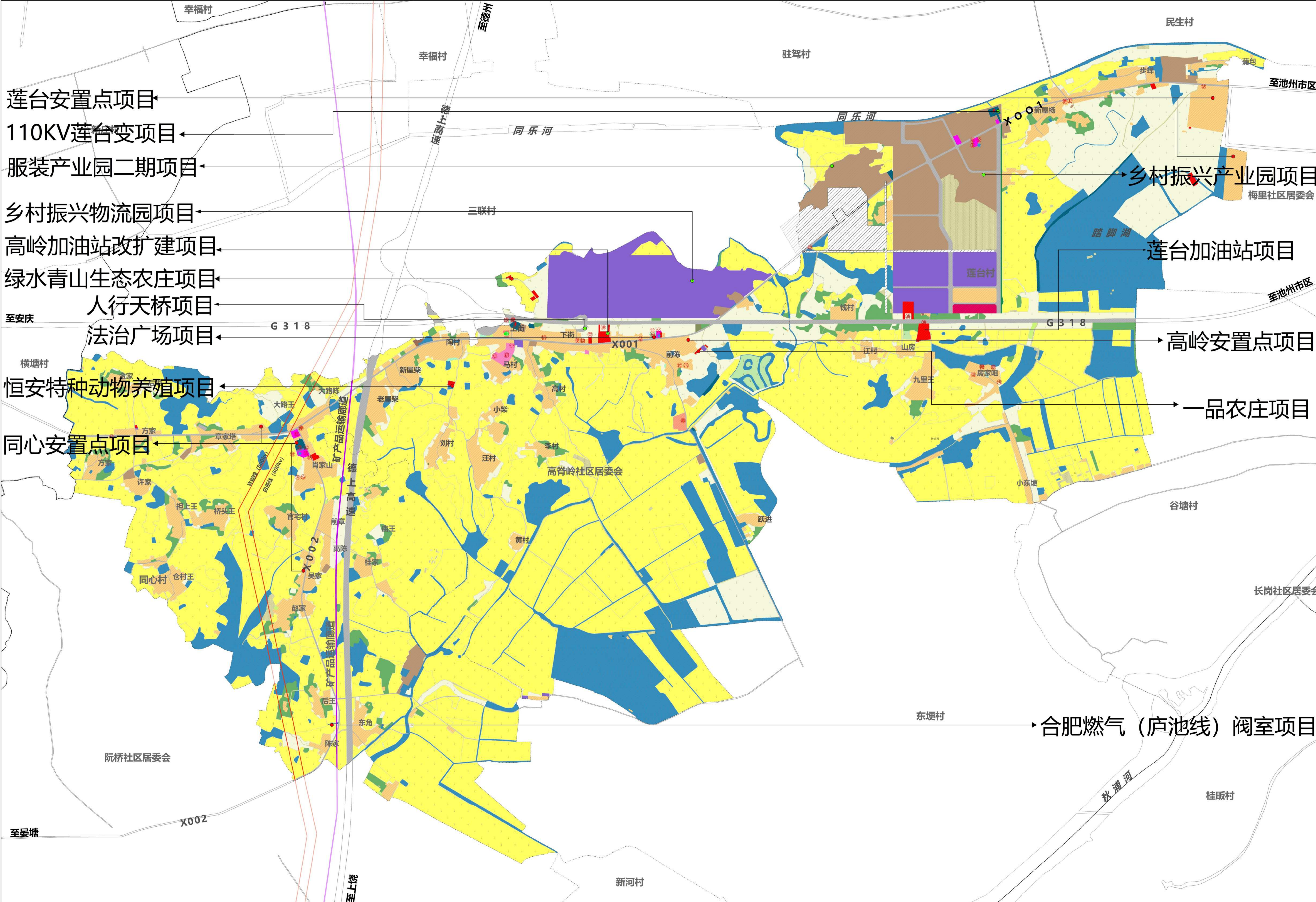
图例	行政村界	乡、镇、街道界	永久基本农田	水田	城镇开发边界	水浇地	旱地	乔木林地	果园	其他林地	灌木林地	乡村道路用地	村庄内部道路用地	农业设施建设用地	农村宅基地	采矿用地	交通场站用地	公路用地	工业用地	商业用地	仓储用地	广场用地	供水用地	水工设施用地	医疗卫生用地	特殊用地	坑塘水面	沟渠	其他草地
信	金融电信服务	健身广场	公共服务中心	加油站	小型排污设施	文化活动室	物流配送点	便民农家店	公厕	养老院	变电站	小学	村卫生室	菜市场	村委会														

国土空间功能结构调整表

规划地类	规划基期年(2021年)		规划目标年(2035年)		规划期内面积增减(公顷)		
	面积(公顷)	占总面积比例	面积(公顷)	占总面积比例			
国土总面积	2284.15	100.00%	2284.15	100.00%	0.00		
耕地(01)	1422.54	62.28%	1426.16	62.44%	3.62		
园地(02)	4.42	0.19%	4.42	0.19%	0.00		
林地(03)	33.48	1.47%	44.22	1.94%	10.74		
草地(04)	1.07	0.05%	0.77	0.03%	-0.30		
农业设施建设用地(06)	乡村道路用地(0601) (村庄范围外的道路用地)	13.14	0.58%	14.63	0.64%	1.49	
	种植设施建设用地(0602)	0.33	0.01%	2.30	0.10%	1.97	
	畜禽养殖设施建设用地(0603)	6.43	0.28%	1.30	0.06%	-5.13	
	水产养殖设施建设用地(0604)	3.84	0.17%	15.83	0.69%	11.99	
	小计	23.74	1.04%	34.06	1.49%	10.32	
农林用地小计	农村宅基地(0703)	202.76	8.88%	175.72	7.69%	-27.04	
	机关团体用地(0801)	1.47	0.06%	1.46	0.06%	-0.01	
	科研用地(0802)	0.00	0.00%	2.20	0.10%	2.20	
	教育用地(0804)	3.45	0.15%	1.67	0.07%	-1.78	
	医疗卫生用地(0806)	0.22	0.01%	0.22	0.01%	0.00	
	社会福利用地(0807)	1.10	0.05%	1.10	0.05%	0.00	
	商业服务业用地(09)	商业用地(0901)	1.88	0.08%	4.39	0.19%	2.51
城乡建设用地	工业用地(1001)	26.94	1.18%	86.32	3.78%	59.38	
	仓储用地(11)	0.75	0.03%	92.63	4.06%	91.88	
	乡村道路用地(0601(村庄范围内的村庄内部道路用地))	4.78	0.21%	3.78	0.17%	-1.00	
	交通运输用地(12)	交通场站用地(1208)	0.24	0.01%	0.24	0.01%	0.00
区域基础设施用地	公用设施用地(13)	1.32	0.06%	1.83	0.08%	0.51	
	防护绿地(1402)	0.00	0.00%	1.40	0.06%	1.40	
	广场用地(1403)	0.38	0.02%	0.64	0.03%	0.26	
	留白用地	0.00	0.00%	17.83	0.78%	17.83	
其他建设用地	村庄范围内(203)的其他用地	93.98	4.11%	0.00	0.00%	-93.98	
	城乡建设用地小计	339.27	14.85%	382.58	16.75%	43.31	
区域基础设施用地	交通运输用地(12)	公路用地(1202)	44.24	1.94%	57.54	2.52%	13.30
	公用设施用地(13)	水工设施用地(1312)	2.55	0.11%	2.55	0.11%	0.00
其他建设用地	特殊用地(15)	0.34	0.01%	0.29	0.01%	-0.05	
	采矿用地(1002)	0.73	0.03%	0.26	0.01%	-0.47	
建设用地小计	建设用地小计	387.13	16.95%	443.22	19.40%	56.09	
	坑塘水面(1704)	357.54	15.65%	279.06	12.22%	-78.48	
陆地水域(17)	沟渠(1705)	54.23	2.37%	52.24	2.29%	-1.99	

池州市秋江街道莲台村、同心村、高脊岭社区村庄规划 (2021-2035年)

近期重点建设项目 (工程) 分布图

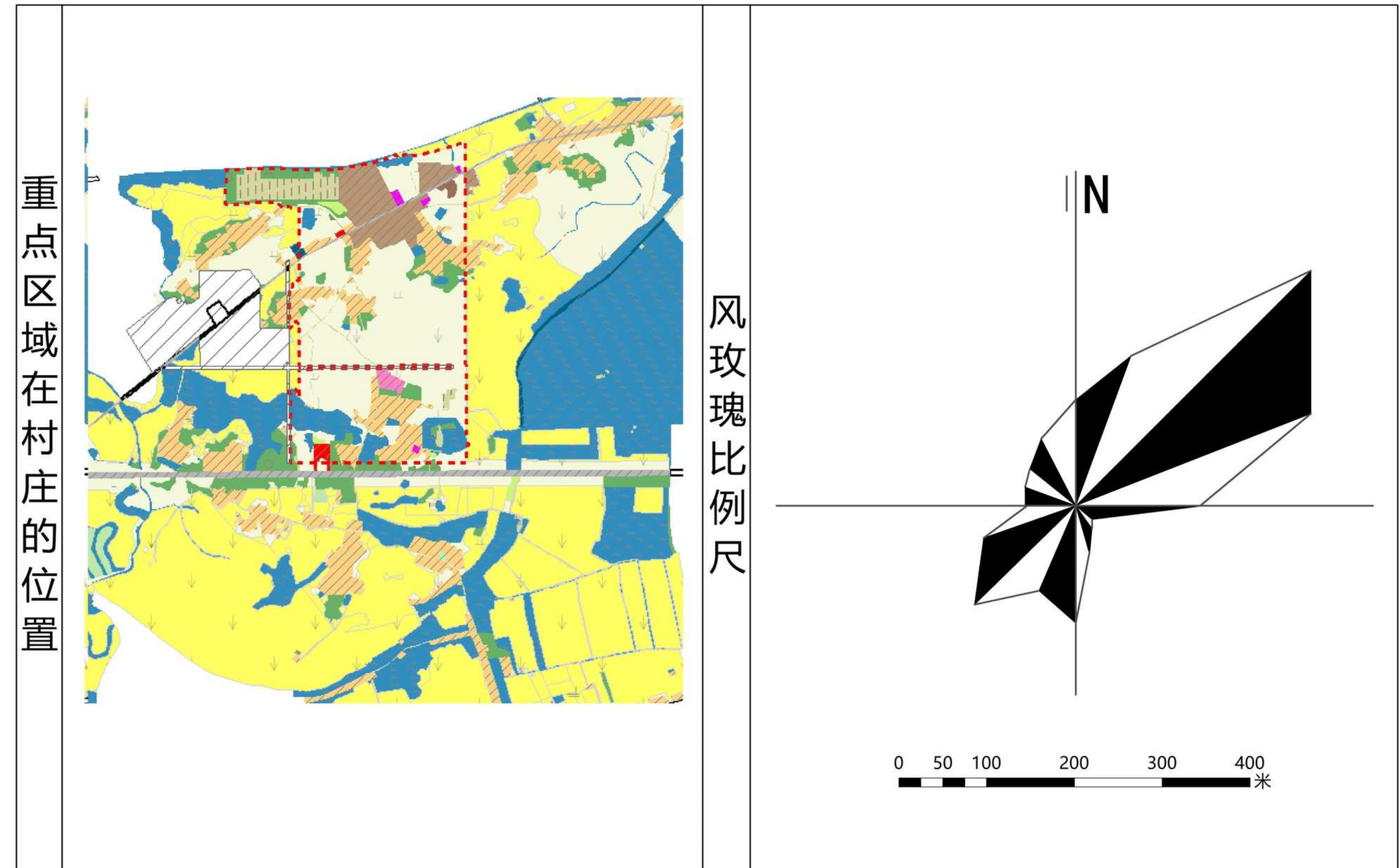
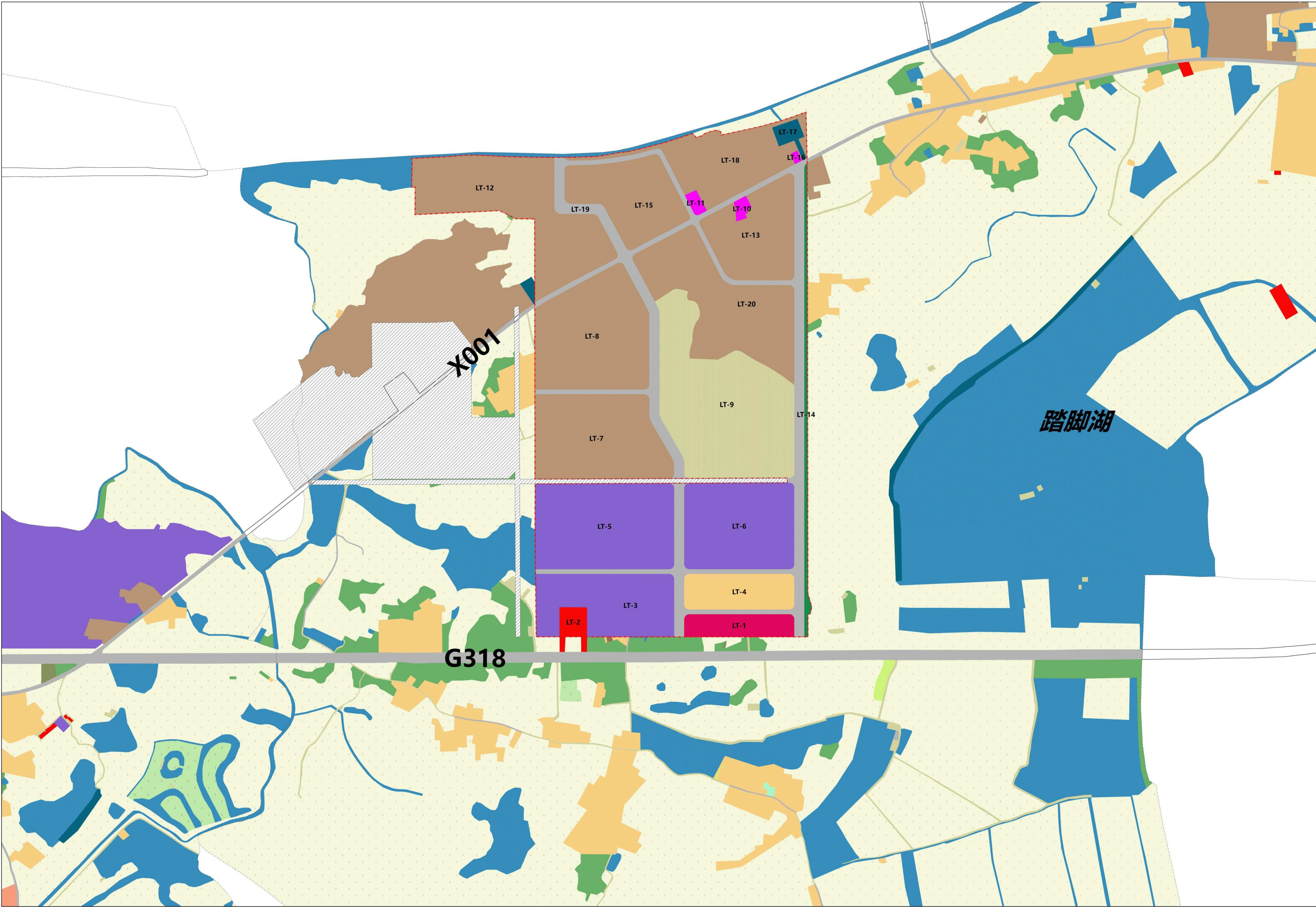


- 莲台安置点项目
- 110KV莲台变项目
- 服装产业园二期项目
- 乡村振兴物流园项目
- 高岭加油站改扩建项目
- 绿水青山生态农庄项目
- 人行天桥项目
- 法治广场项目
- 恒安特种动物养殖项目
- 同心安置点项目
- 一品农庄项目
- 莲台加油站项目
- 乡村振兴产业园项目
- 高岭安置点项目
- 合肥燃气 (庐池线) 阀室项目

行政村界	水浇地	乔木林地	交通场站用地	广场用地	仓储用地	坑塘水面
乡、镇、街道界	旱地	乡村道路用地	公路用地	供水用地	社会福利用地	沟渠
永久基本农田	果园	村庄内部道路用地	商业用地	供电用地	机关团体用地	其他草地
水田	其他林地	农业设施建设用地	工业用地	水工设施用地	教育用地	
城镇开发边界	灌木林地	农村宅基地	采矿用地	医疗卫生用地	特殊用地	

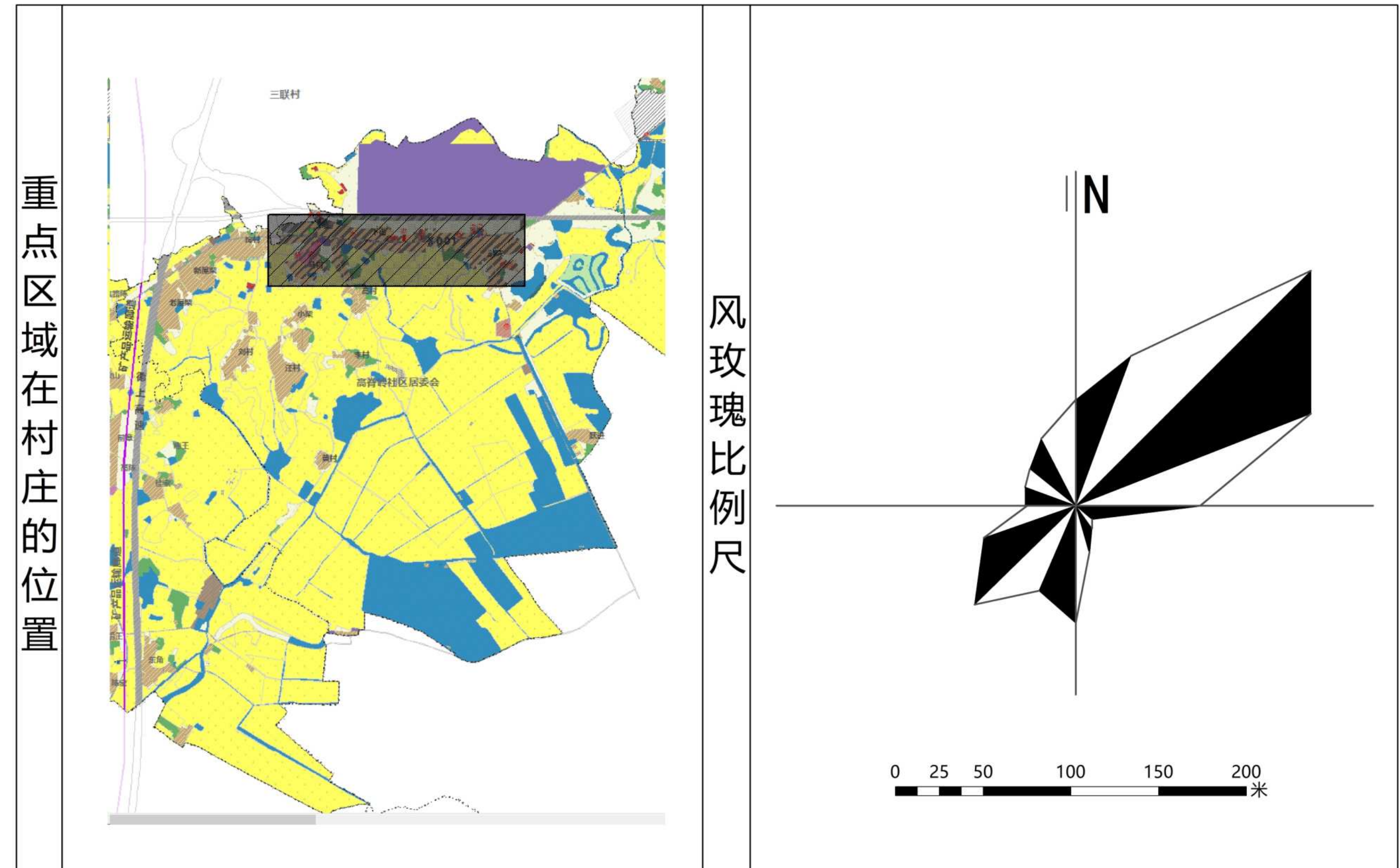
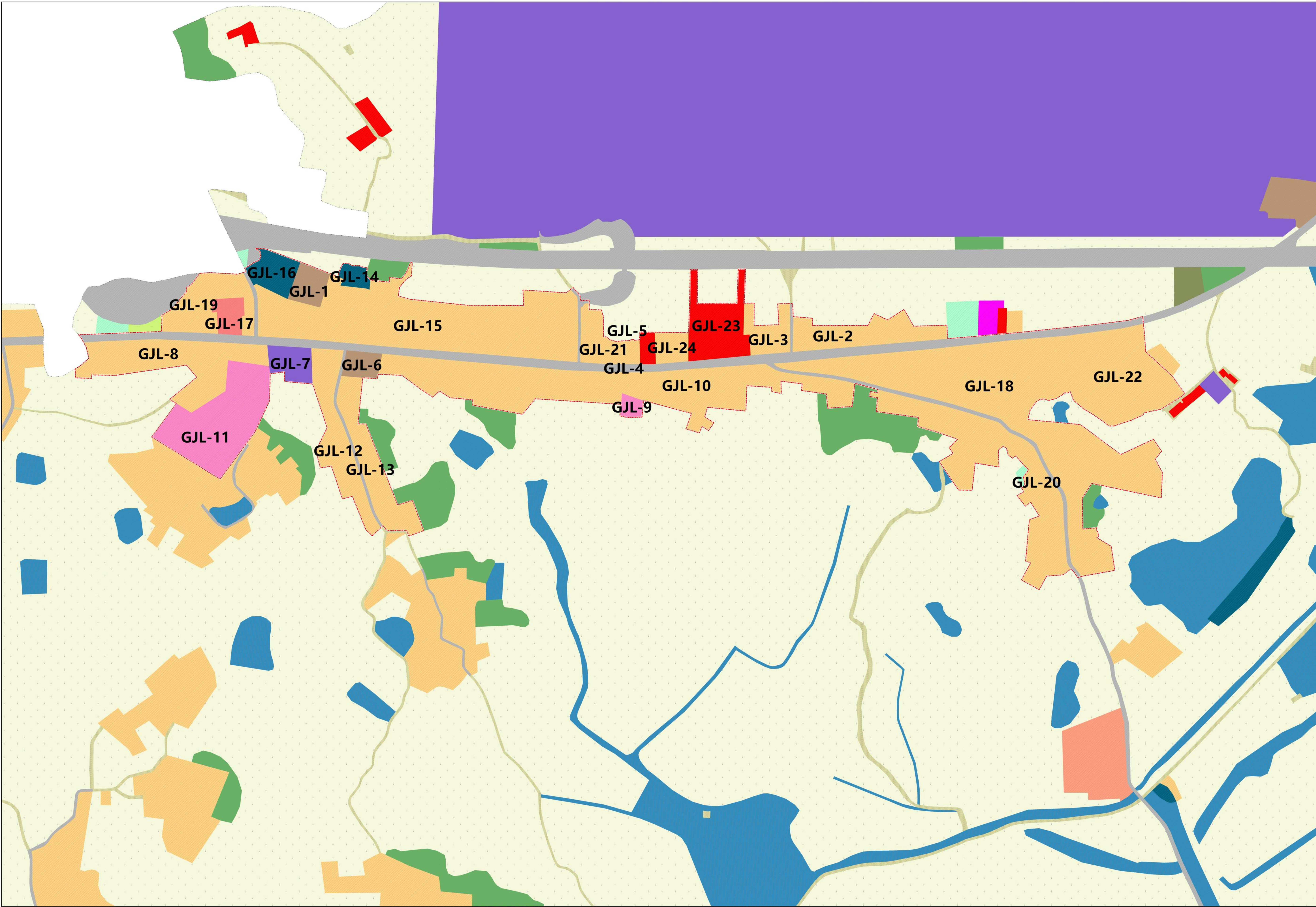
信	金融电信服务	健身广场	公共服务中心	加油站	小型排污设施	文化活动室	物流配送点
医	乡镇卫生院	公交站	养老院	变电站	小学	村卫生室	菜市场
便	便民农家店	公共厕所	初中	垃圾收集点	幼儿园	村部	

项目类型	项目编号	项目名称	项目位置	用地规模 (公顷)	说明	
国土综合整治	1	宅基地复垦	莲台村、同心村、高脊岭社区	17.9	闲置零散宅基地、廊道及特高压拆迁区复垦	
	2	宜耕后备资源	莲台村、同心村、高脊岭社区	61.29	坑塘水面整理, 耕地补充	
	3	高标准农田改造提升	莲台村、同心村、高脊岭社区	1478.67	推进永久基本农田建设、中低产田改造、农田水利建设等明确农用地整治布局。	
产业发展	4	乡村振兴产业园	莲台村	121.67	以畜禽屠宰精深加工、饲料加工、面粉加工、果蔬加工等主导产业, 形成立体乡村振兴产业园	
	5	乡村振兴 物流园	高脊岭社区	69.56	以物流运输、仓储等主导产业, 形成立体乡村振兴物流园	
	6	服装产业园 二期	莲台村	13.91	现状服装产业园二期拓展	
	7	一品农庄	高脊岭社区	0.05	提供接待、餐饮、娱乐等活动	
	8	绿水青山生态农庄	高脊岭社区	0.08	提供采摘、餐饮、娱乐等活动	
	9	恒安特种动物养殖	高脊岭社区	0.19	主要为养殖蛇类	
	10	一绝生态	莲台村	0.43	鳊鱼培育基地	
	11	莲台安置点	莲台村	14.02	拆迁安置房	
	12	同心安置点	同心村	1.13	拆迁安置房	
	13	高岭安置点	高脊岭社区	1.72	拆迁安置房	
	14	合肥燃气 (庐池线) 阀室	同心村	0.09	燃气阀室	
	15	高岭加油站项目	高脊岭社区	0.82	加油站改扩建	
	基础设施和公共服务设施	16	莲台加油站	莲台村	1.11	新建加油站
		17	道路提升工程	莲台村、同心村、高脊岭社区	/	铺设沥青路面进行改造升级
		18	停车场	踏脚湖 (莲台村)	5处	保留4处, 新建1处
19		法治广场	高脊岭社区	0.26	在高脊岭社区村部西边一块地改造修建	
人居环境	20	卫生改厕项目	莲台村、同心村、高脊岭社区	/	消除简易茅厕和旱厕, 确保户用卫生厕所普及率达到100%以上。	
	21	水塘环境整治项目	莲台村、同心村、高脊岭社区	/	对全村保留的水塘清淤复绿, 岸线修复沿水塘设置特色步道, 中心村修复贯通水渠、垂钓中心两块水塘环境整治, 提升水质。	
	22	村庄绿化美化项目	莲台村、同心村、高脊岭社区	/	以乔木、乡土树种为主, 灌木为辅, 倡导自然式种植, 鼓励引导农户因地制宜发展“五小园”, 实施庭院美化, 达到“村庄建成区绿化覆盖率50%, 村庄建成区内道路、河渠绿化率90%”的目标。	
	23	弱电整理	莲台村、同心村、高脊岭社区	/	对全村范围内凌乱的电力线路进行整治, 进一步规范乱搭乱接情况	



重要地块控制指标一览表

地块编号	用地代码	用地性质	用地面积 (公顷)	建筑层数	建筑高度 (米)
LT-1	0802	科研用地	2.20		
LT-2	0901	商服用地	0.72		
LT-3	1101	物流仓储用地	7.00		
LT-4	0703	居住用地	3.46		
LT-5	1101	物流仓储用地	10.55		
LT-6	1101	物流仓储用地	8.40		
LT-7	1001	工业用地	9.43		
LT-8	1001	工业用地	10.62		
LT-9	0604	水产养殖设施建设用地	15.11		
LT-10	0801	机关团体用地	0.24		
LT-11	0801	机关团体用地	0.26		
LT-12	1001	工业用地	11.63		
LT-13	1001	工业用地	6.18		
LT-14	1402	防护绿地	1.40		
LT-15	1001	工业用地	6.33		
LT-16	0801	机关团体用地	0.07		
LT-17	1303	供电用地	0.55		
LT-18	1001	工业用地	6.76		
LT-19	1202	公路用地	13.69		
LT-20	1001	工业用地	10.45		

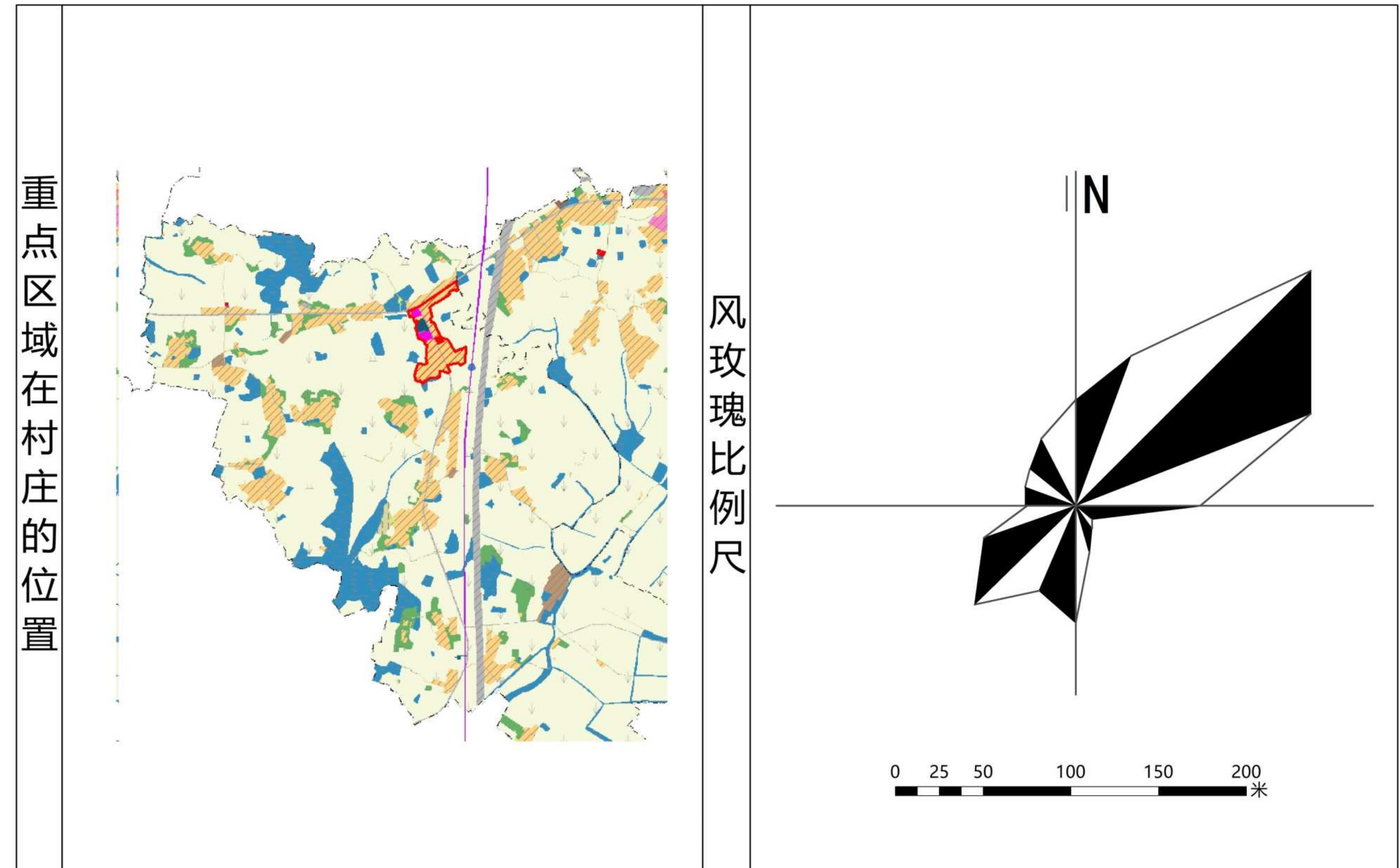
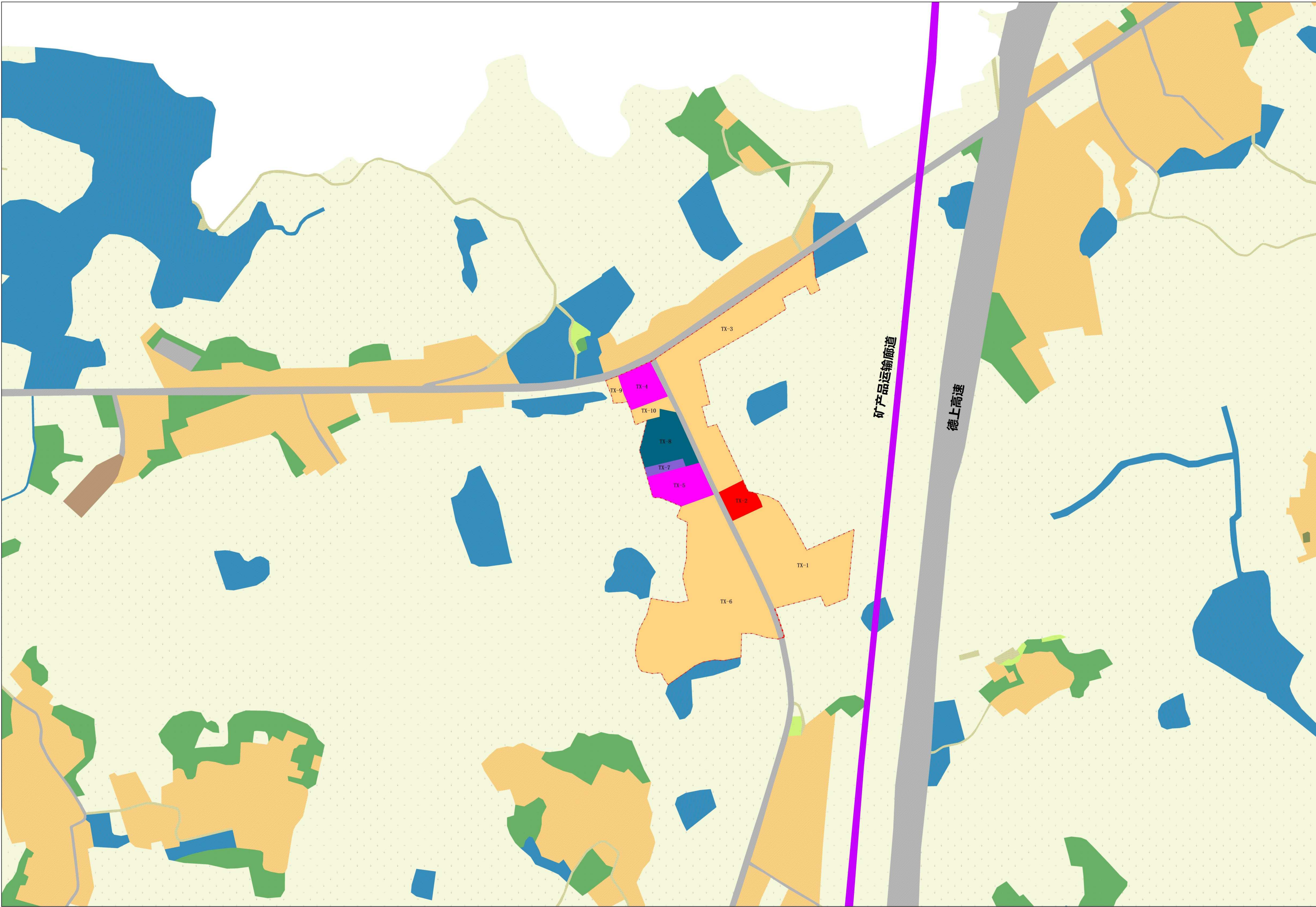


现状地类			
水田	农业设施建设用地	工业用地	医疗卫生用地
旱地	农村宅基地	商业服务业用地	公园绿地
果园	广场用地	物流仓储用地	
林地	沟渠	教育用地	
坑塘水面	其他草地	供电用地	

规划地类			
耕地	广场用地	工业用地	医疗卫生用地
园地	乡村道路用地	商业服务业用地	公园绿地
陆地水域	村庄建设边界	物流仓储用地	
草地	农业设施建设用地	教育用地	
林地	农村宅基地	供电用地	

重要地块控制指标一览表

地块编号	用地代码	用地性质	用地面积 (公顷)	建筑层数	建筑高度
GJL-1	1001	工业用地	0.27	-	-
GJL-2	0703	农村宅基地	0.80	≤3	≤15
GJL-3	0703	农村宅基地	0.37	≤3	≤15
GJL-4	1202	公路用地	2.16	-	-
GJL-5	0901	商业服务业用地	0.11	-	-
GJL-6	1001	工业用地	0.20	-	-
GJL-7	1101	仓储用地	0.31	-	-
GJL-8	0703	农村宅基地	1.47	≤3	≤15
GJL-9	0804	教育用地	0.10	-	-
GJL-10	0703	农村宅基地	3.40	≤3	≤15
GJL-11	0804	教育用地	1.57	-	-
GJL-12	0703	农村宅基地	0.94	≤3	≤15
GJL-13	0703	农村宅基地	0.86	≤3	≤15
GJL-14	1303	供电用地	0.13	-	-
GJL-15	0703	农村宅基地	3.83	≤3	≤15
GJL-16	1306	通信用地	0.36	-	-
GJL-17	0806	医疗卫生用地	0.22	-	-
GJL-18	0703	农村宅基地	4.91	≤3	≤15
GJL-19	0703	农村宅基地	0.79	≤3	≤15
GJL-20	0703	农村宅基地	2.15	≤3	≤15
GJL-21	0703	农村宅基地	0.48	≤3	≤15
GJL-22	0703	农村宅基地	1.72	≤3	≤15
GJL-23	0901	商业服务业用地	0.82	-	-
GJL-24	0703	农村宅基地	0.22	≤3	≤15



重要地块控制指标一览表

地块编号	用地代码	用地性质	用地面积 (公顷)	建筑层数	建筑高度
TX-1	070300	农村宅基地	1.67	≤3	≤15
TX-2	090100	商业用地	0.22		
TX-3	070300	农村宅基地	1.89		
TX-4	080100	机关团体用地	0.31		
TX-5	080100	机关团体用地	0.41		
TX-6	070300	农村宅基地	2.98	≤3	≤15
TX-7	110100	物流仓储用地	0.08		
TX-8	130100	供水用地	0.49		
TX-9	070300	农村宅基地	0.07	≤3	≤15
TX-10	070300	农村宅基地	0.13	≤3	≤15