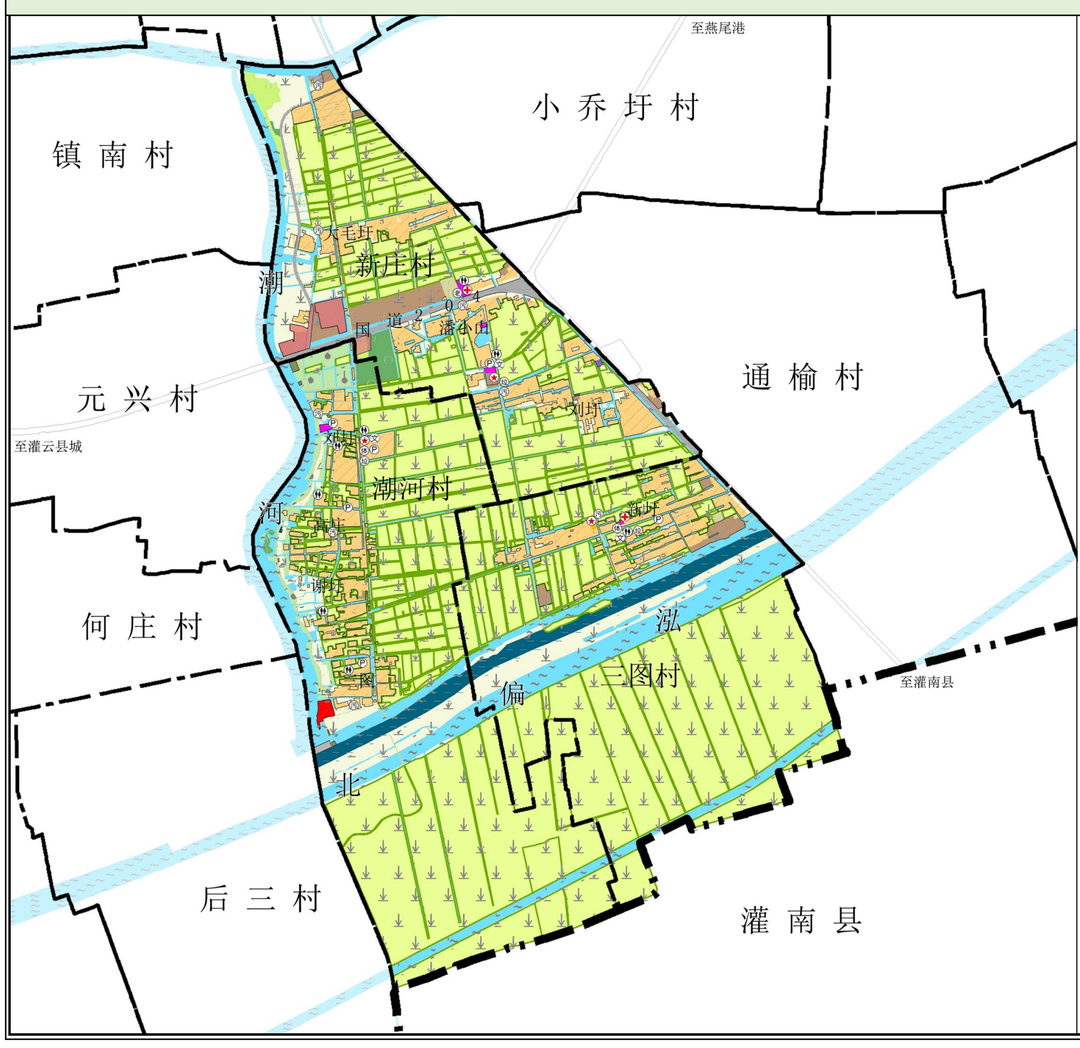
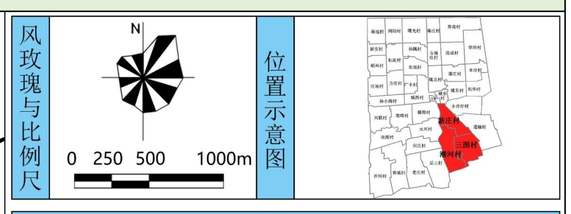
灌云县杨集镇潮河村、新庄村、三图村村庄规划（2021-2035年） 村庄规划公开图

土地利用规划





图例

现状地类：耕地、园地、林地、草地、农业设施建设用地、城镇建设用地、村庄建设用地、采矿盐田用地、特殊用地、交通运输用地、公用设施用地、陆地水域、其他土地

规划地类：耕地、园地、林地、草地、城镇住宅用地、农村宅基地、农村社区服务设施用地、机关团体用地、文化用地、教育用地、商业服务业用地、工业用地、采矿用地、物流仓储用地、公用设施用地、公园绿地、特殊用地、交通运输用地、农业设施建设用地、陆地水域、其他土地、城镇开发边界、生态保护红线、现状道路、村界、县界、永久基本农田

公共设施：村委会、卫生室、文化活动中心、污水处理设施、居家养老服务中心、公共停车场、垃圾收集站、体育健身设施、公共厕所、排涝闸站、残疾人活动中心

土地用途结构调整表

分类				规划基期年 面积（公顷）	规划基期年 比重（%）	规划目标年 面积（公顷）	规划目标年 比重（%）	规划期内增减（公顷）
农林用地			耕地	904.68	64.89	900.46	64.59	-4.22
			园地	15.32	1.10	15.32	1.10	0.00
			林地	8.29	0.59	8.29	0.59	0.00
			草地	6.87	0.49	5.72	0.41	-1.15
			农业设施建设用地	16.04	1.15	15.52	1.11	-0.52
		其中	乡村道路用地	13.49	0.97	13.01	0.93	-0.48
			种植设施建设用地	2.55	0.18	2.51	0.18	-0.04
建设用地	城乡建设用地		居住用地	103.18	7.40	101.35	7.27	-1.83
		其中	农村宅基地	103.18	7.40	100.97	7.24	-2.21
			农村社区服务设施用地	0.00	0.00	0.38	0.03	0.38
			公共管理与公共服务用地	1.89	0.14	1.67	0.12	-0.22
			商业服务业用地	2.17	0.16	1.34	0.10	-0.83
			工矿用地	4.95	0.36	18.98	1.36	14.03
			仓储用地	0.16	0.01	0.16	0.01	0.00
			交通运输用地	17.76	1.27	17.90	1.28	0.14
			公用设施用地	29.91	2.15	29.91	2.15	0.00
			绿地与开敞空间用地	0.00	0.00	0.07	0.01	0.07
			特殊用地	0.69	0.05	0.69	0.05	0.00
			城镇村范围内其他用地	39.66	2.84	35.59	2.55	-4.07
自然保护与保留用地			陆地水域	242.59	17.40	241.19	17.30	-1.40
总计				1394.16	100.00	1394.16	100.00	0.00
城镇开发边界				7.84	——	7.84	——	——
共计				1402.00	——	1402.00	——	——

灌云县杨集镇人民政府 2024年1月

目标定位

潮河、新庄、三图村目标定位为：“潮河湾田园驿站”。

充分依托村庄景区资源优势，整合现有生态、农业资源，深挖村庄潜力，全面拓展生态农旅、特色农业等功能，在餐饮休闲、旅游接待、设施配套等方面深度融入潮河湾景区，积极对接镇区，形成杨集镇东南部产业经济强、生态环境优、文旅活力足的乡村振兴样板。

村庄分类

村庄分类一览表

行政村	自然村	村庄类型
新庄村	大毛圩	其他一般类
	潘小山	集聚提升类
	刘圩	其他一般类
三图村	新圩	其他一般类
潮河村	刘圩	特色保护类
	高庄	特色保护类
	谢圩	其他一般类
	三图	其他一般类

集聚提升类村庄：新增建设用地原则上向集聚提升类村庄集聚。结合人口流向进行农村居住用地的新增，一般通过新增和存量利用两种方式进行建房。

特色保护类村庄：原则上禁止新增农村居住用地，允许翻建，引导向集聚提升村聚集。特色保护类村庄可按照风貌保护和特色塑造等需求，妥善安排各类配套设施、景观绿化等用地。

其他一般村庄：原则上禁止新增农村居住用地，允许翻建，引导向集聚提升村聚集。允许合理的分户需求，优先利用本村存量用地，有新增宅基地需求，优先紧邻现状宅基地选址，且不得占用永久基本农田。

拆迁撤并类村庄：原则上不保留集中居住点。

耕地与永久基本农田

落实上级规划划定的永久基本农田面积约为803.97公顷，禁止擅自占用或改变用地。

潮河、新庄、三图三个村总耕地保有量约为866.44公顷，不得随意占用耕地。

严格落实永久基本农田特殊保护制度，确保守住耕地红线，坚决制止各类耕地“非农化”行为，防止耕地“非粮化”。

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。

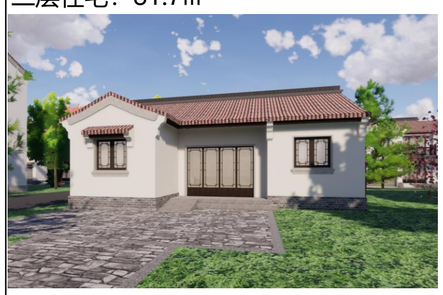
村庄设计

规划在新庄村布局居民集中安置点，居住点配备文化活动中心、小游园、停车场、广场等公共服务设施，用以补足新庄村缺少的公共服务设施。

农房住宅

严格执行“一户一宅”政策，每户只能拥有一处宅基地，配合推进农村宅基地确权登记；落实宅基地建设标准，建设层数一般不超过三层，且符合建筑风貌要求。

二层住宅：81.7㎡



二层住宅：176.08㎡

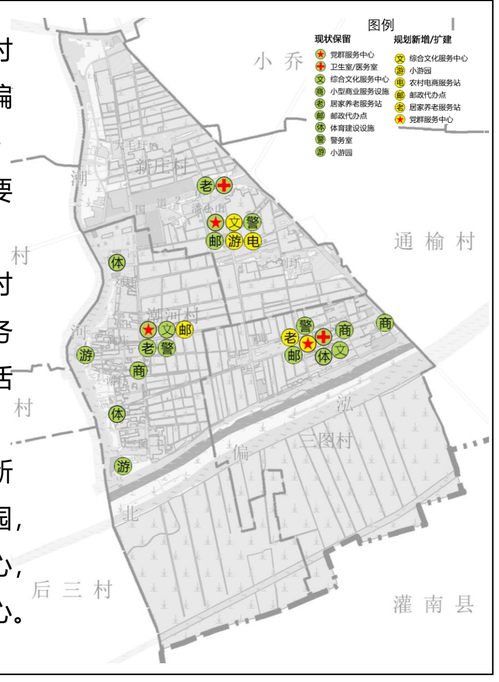
三层住宅：211.80㎡

设施提升

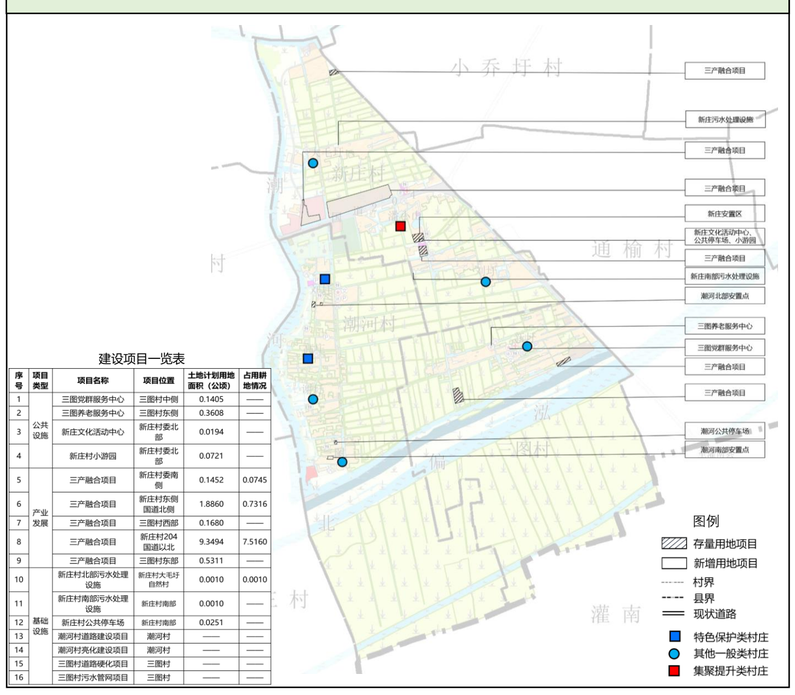
潮河、新庄、三图村按照《江苏省村庄规划编制指南（2023年版）》村庄公共服务设施配置要求进行配置。

保留现状：行政村村委（党群服务中心、警务室等）、卫生室、文化活动室、体育健身场地等。

规划新增：新庄村新庄文化服务中心、小游园，三图村新建党群服务中心，村部转换为养老服务中心。



近期建设



建设项目一览表

序号	项目类型	项目名称	项目位置	土地计划用地面积（公顷）	占用耕地情况
1	公共设施	三图党群服务中心	三图村中侧	0.1405	——
2		三图养老服务中心	三图村东侧	0.3608	——
3		新庄文化活动中心	新庄村委北部	0.0194	——
4		新庄村小游园	新庄村委北部	0.0721	——
5	产业发展	三产融合项目	新庄村委南侧	0.1452	0.0745
6		三产融合项目	新庄村东侧国道北侧	1.8860	0.7316
7		三产融合项目	三图村西部	0.1680	——
8		三产融合项目	新庄村204国道以北	9.3494	7.5160
9		三产融合项目	三图村东部	0.5311	——
10	基础设施	新庄村北部污水处理设施	新庄村大毛圩自然村	0.0010	0.0010
11		新庄村南部污水处理设施	新庄村南部	0.0010	——
12		新庄村公共停车场	新庄村南部	0.0251	——
13		潮河村道路建设项目	潮河村	——	——
14		潮河村亮化建设项目	潮河村	——	——
15		三图村道路硬化项目	三图村	——	——
16		三图村污水管网项目	三图村	——	——