

陆丰市东海街道乌坎村村庄规划

（2022-2035 年）

法定文件

东海街道办事处

2022 年 月

目 录

1. 近期实施项目表..... 4

2. 村庄规划管制规则..... 6

2.1 耕地和永久基本农田保护..... 6

2.2 生态保护 6

2.3 历史文化遗产与保护..... 6

2.4 生活空间管制 6

2.5 村庄安全和防灾减灾..... 8

1. 近期实施项目表

表 1 村庄近期建设项目表

序号	项目类型	项目名称	空间位置	数量	项目规模	资金规模 (万元)	筹措方式	责任部门	协作部门	建设方式	备注
1	生态修复	乌坎河生态治理工程	乌坎河	1	—	3500	政府投入	东海街道办事处	乌坎村委会	项目承包	
2	历史文化保护	清粤关部旧址修缮及活化利用	村内	1	—	420	政府投入	东海街道办事处	乌坎村委会	项目承包	
3	产业发展	滨海旅游片区（渔港文化综合体、海鲜市场）	村南部	1	50000m²	23000	社会资本投入+乡村振兴项目补贴	东海街道办事处	乌坎村委会	项目承包	
4		陆丰市预制菜产业园	村南部	1	64600m²	8500	社会资本投入+乡村振兴项目补贴	东海街道办事处	乌坎村委会	项目承包	
5	设施完善	污水处理设施	村内	1	6200m²	70	政府投入或村内自筹	东海街道办事处	乌坎村委会	项目承包	
6		文化活动室	村内	1	—	40	政府投入或村内自筹	东海街道办事处	乌坎村委会	项目承包	
7		长者食堂	村内	1	—	40	政府投入或村内自筹	东海街道办事处	乌坎村委会	项目承包	
8		垃圾收集点	村内	4	—	12	政府投入或村内自筹	东海街道办事处	乌坎村委会	项目承包	
9		垃圾桶	村内	500	—	25	政府投入或村内自筹	东海街道办事处	乌坎村委会	项目承包	
10		雨水管网工程	村内	—	4800m	384	政府投入或村内自筹	东海街道办事处	乌坎村委会	项目承包	
11		污水管网工程	村内	—	6800m	612	政府投入或村内自筹	东海街道办事处	乌坎村委会	项目承包	
12		道路建设	村内	—	3000m	4650	政府投入或	东海街道	乌坎村委会	项目承包	

陆丰市东海街道乌坎村村庄规划法定文本（2022-2035 年）

序号	项目类型	项目名称	空间位置	数量	项目规模	资金规模 (万元)	筹措方式	责任部门	协作部门	建设方式	备注
	13						村内自筹	办事处			
		村庄支路及巷道改造	村内	—	1500m	270	政府投入或 村内自筹	东海街道 办事处	乌坎村委会	项目承包	
14	人居环境 整治	滨海旅游环境综合整治项目	村内	—	70000m ²	16000	政府投入	东海街道 办事处	乌坎村委会	项目承包	
15		山海环线建设工程	村内	—	—	5000	政府投入	东海街道 办事处	乌坎村委会	项目承包	
16		沿街民居外立面提升工程	村内	750	—	3000	政府投入	东海街道 办事处	乌坎村委会	项目承包	
17		村民广场景观风貌提升	村内	—	—	2650	政府投入	东海街道 办事处	乌坎村委会	项目承包	

2. 村庄规划管制规则

2.1 耕地和永久基本农田保护

（1）本村内已划定永久基本农田66.89公顷，主要集中分布在乌坎村东北部，任何单位和个人不得擅自占用或改变用途。

（2）本村耕地保有量74.39公顷，建设活动不得随意占用耕地；确需占用的，应按照《土地管理法》等规定办理占用审批手续。

（3）未经批准，不得在非建设用地内进行非农建设活动，不得进行毁林开垦、采石、挖沙、采矿、取土等活动。

（4）本村内设施农用地有13处，面积为1.09公顷，应按规定要求兴建设施和使用土地，不得擅自或变相将设施农用地用于其他非农建设，并采取措施防止对土壤耕作层破坏和污染。

2.2 生态保护

（1）乌坎村范围内无生态保护红线。

（2）保护村内水域等生态用地，主要为乌坎河，不得进行破坏生态景观、污染环境的开发建设活动，做到慎砍树、禁挖山、不填湖。

2.3 历史文化遗产与保护

（1）本村内没有文物保护单位，有价值的历史文化资源有清粤海关旧址和茶亭遗址等。

（2）本村已划定乡村历史文化保护线1处，共10公顷，位于乌坎老村，主要包括清粤海关旧址、祠堂、神庙及传统民居等，禁止在乡村历史文化保护线范围内进行影响历史风貌的各类建设行为。

2.4 生活空间管制

乌坎村现状村庄建设用地201.66公顷，规划2035年村庄建设用地107.29公顷。其中新增宅基地4.62公顷、乡村振兴产业用地8.26公顷、公服及基础设用地2.25公顷，拟退出村庄建设用地109.50公顷，主要为已纳入城镇开发边界用地及村前水塘、农村道路和外围零散用地。

2.4.1 产业发展空间

（1）经营性建设用地主要为滨海旅游开发、预制菜产业园等项目，建筑密度需控制在50%以下，建筑高度不超过40米，容积率不超过3.0，绿地率大于15%。

（2）经营性建设用地调整应经村民小组确认，由村委会审查同意，逐级报村庄规划原审批机关批准。

2.4.2 农村住房

（1）本村规划于新华路南侧新建农民公寓，占地19.47公顷。

（2）本村划定宅基地78.85公顷（不含农民公寓），规则新申请的宅基地，每户宅基地建设标准控制在100平方米以下，宅基地每户建筑面积控制在400平方米以下。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。

（3）村民建房建筑层数不超过4层，建筑高度不大于14米，应体现地方性文化特色，统一采用传统居民风格，符合村庄整体景观风貌控制性要求。

2.4.3 基础设施和公共服务设施

（1）不得占用交通用地建房，在村内主要道路两侧建房应退后5米。

（2）村内供水由东海街道的自来水厂提供，污水处理设施包括污水收集管等，房屋排水接口需向村民小组确认后再进行建设。

（3）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、小学、幼儿园、卫生室、老人活动中心、长者食堂等公共服务设施用地，村民不得随意占用。

2.5 村庄安全和防灾减灾

（1）村民的宅基地选址和农房建设须避开自然灾害易发地区。

（2）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，严格执行国家相应消防法规，保证消防通道畅通。

（3）学校、广场等为防灾避险场所，紧急情况下可躲避灾害。

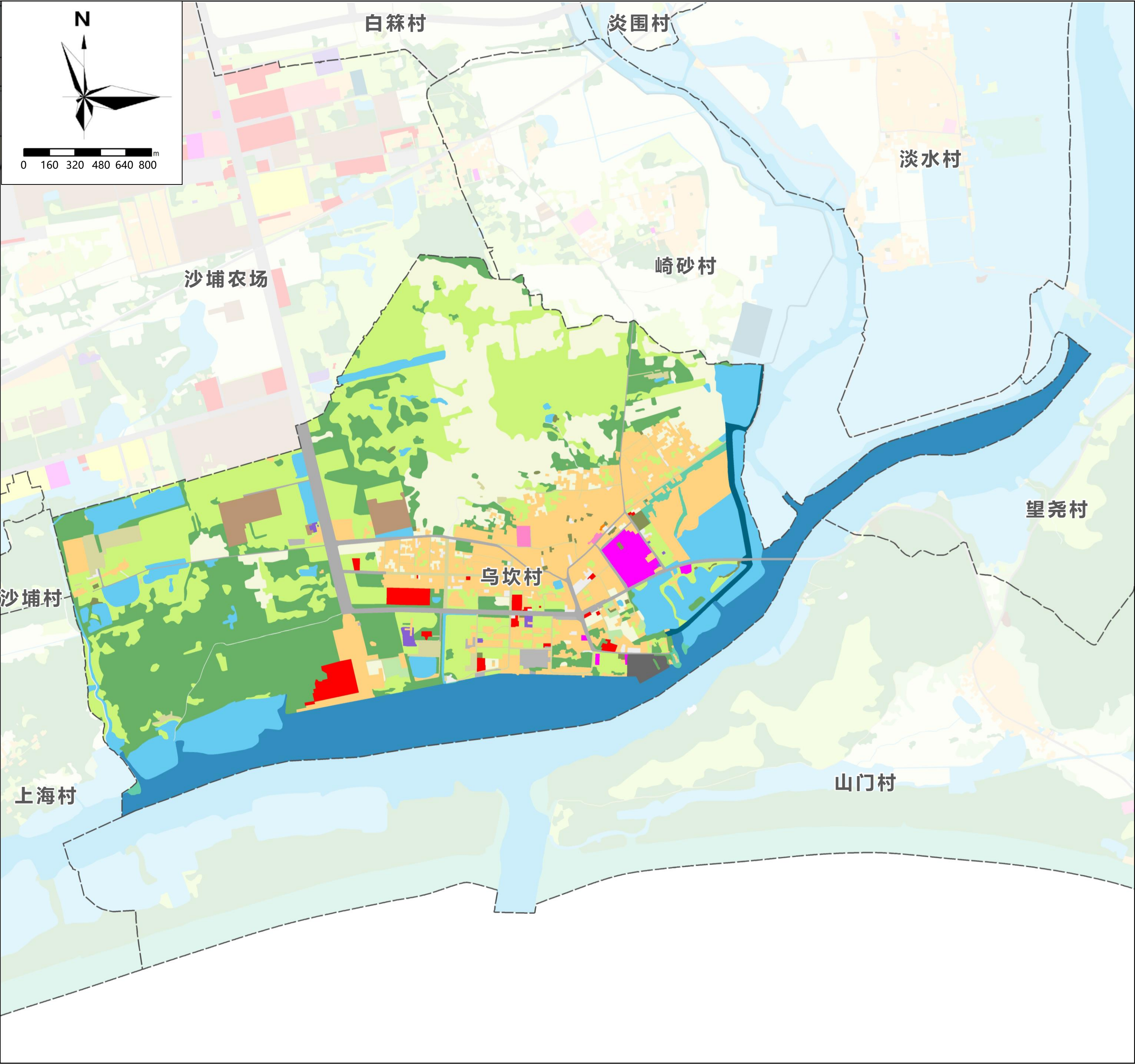


图 例				
<div></div> 耕地	<div></div> 教育用地	<div></div> 沟渠		
<div></div> 园地	<div></div> 商业服务业用地	<div></div> 坑塘水面		
<div></div> 林地	<div></div> 工业用地	<div></div> 河流水面		
<div></div> 草地	<div></div> 仓储用地	<div></div> 其他土地		
<div></div> 湿地	<div></div> 交通运输用地	<div></div> 村界		
<div></div> 农业设施建设用地	<div></div> 公路用地			
<div></div> 城镇住宅用地	<div></div> 公用设施用地			
<div></div> 农村宅基地	<div></div> 港口码头用地			
<div></div> 机关团体用地	<div></div> 特殊用地			

土地利用现状表				
三大类	地类名称		面积（公顷）	占比
农用地	耕地		86.81	12.56%
	园地		0.43	0.06%
	林地		86.91	12.58%
	农业设施建设用地		2.33	0.34%
	坑塘水面		55.98	8.10%
	沟渠		1.49	0.22%
	小计		233.95	33.86%
建设用地	城镇建设用地	居住用地	0.07	0.01%
	村庄建设用地	居住用地	82.91	12.00%
		公共管理与公共服务用地	6.39	0.92%
		商业用地	7.52	1.09%
		工业用地	8.58	1.24%
		仓储用地	1.05	0.15%
		乡村道路用地	10.47	1.52%
		交通场站用地	0.38	0.06%
		其他交通设施用地	1.86	0.27%
		特殊用地	0.73	0.11%
		空闲地	2.61	0.38%
		203范围内其他用地	79.16	11.46%
	区域基础设施用地	公路用地	17.70	2.56%
		水工设施用地	4.31	0.62%
		港口码头用地	2.29	0.33%
	其他建设用地	特殊用地	1.42	0.21%
	小计		227.46	32.92%
未利用地	其他草地		123.40	17.86%
	湿地		3.07	0.44%
	河流水面		101.86	14.74%
	其他土地		1.21	0.17%
	小计		229.54	33.22%
合计			690.95	100.00%

陆丰市东海街道乌坎村村庄规划（2022-2035年）

村庄规划总图

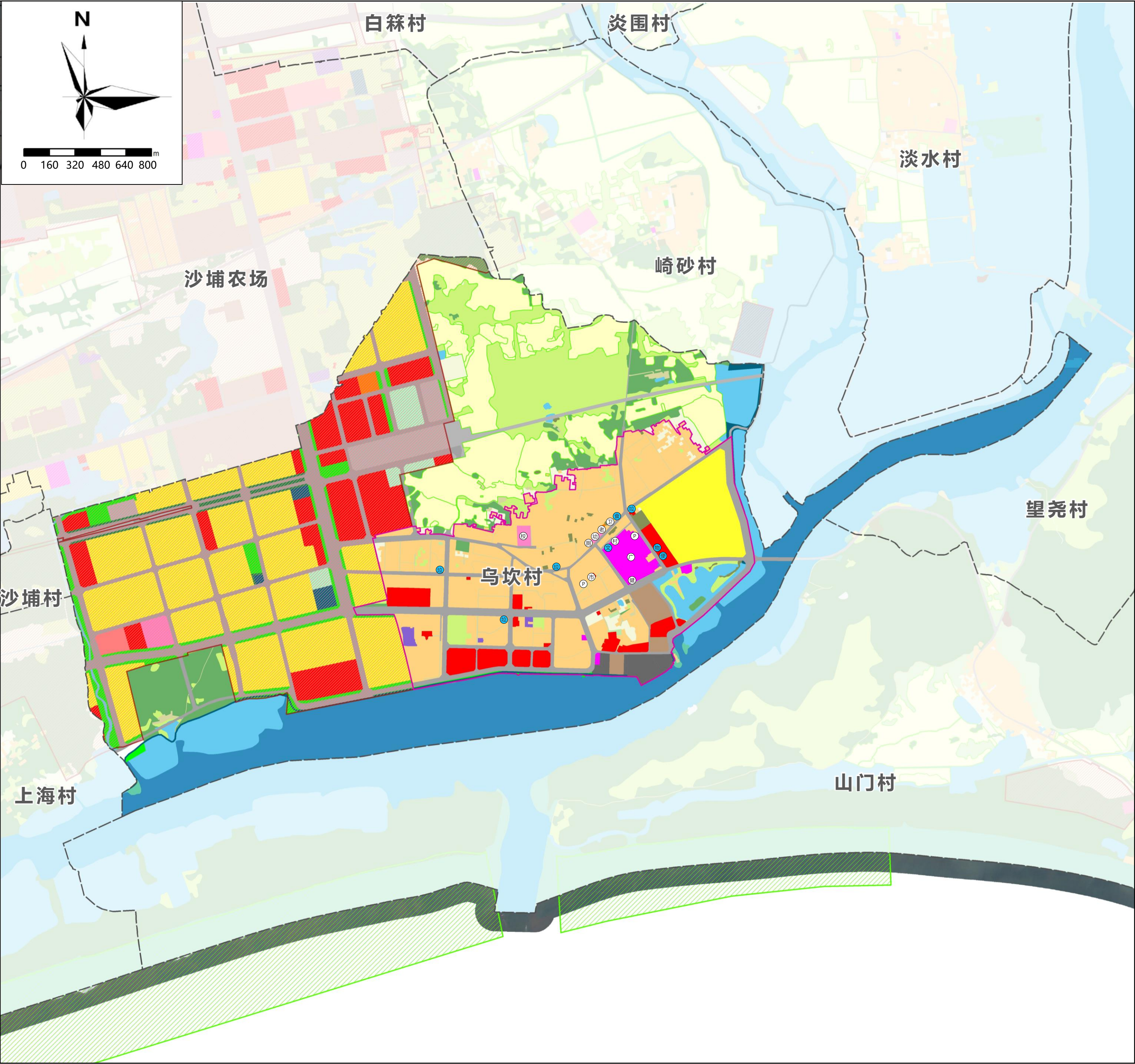


图 例

永久基本农田保护红线

城镇开发边界

村庄建设边界

耕地

园地

林地

草地

湿地

农业设施建设用地

城镇住宅用地

农村居住用地

机关团体用地

教育用地

文化用地

医疗卫生用地

商业服务业用地

工业用地

仓储用地

交通运输用地

公路用地

城镇道路用地

公用设施用地

港口码头用地

公园绿地

防护绿地

广场用地

特殊用地

沟渠

坑塘水面

河流水面

其他土地

村界

基础及公共服务设施

村委会及服务站

村卫生站

九年一贯制学校

村幼儿园

肉菜市场

文化活动中心

公共厕所

文体广场

健身场地

垃圾收集点

长者食堂

停车场

便民服务中心

村邮站/快递服务网点

现状 & 规划设施

现状设施

规划设施

规划指标表

指标	规划基期年	规划目标年	变化量	属性
耕地保有量（公顷）	84.75	74.39	-10.36	约束性
永久基本农田保护面积（公顷）	66.89	66.89	0.00	约束性
耕地整备区面积（公顷）	0.00	0.00	0.00	约束性
生态保护红线面积（公顷）	0.00	0.00	0.00	约束性
林地保有量（公顷）	依据上级下达任务确定	依据上级下达任务确定	—	约束性
湿地面积（公顷）	3.07	0.69	-2.37	约束性
建设用地总规模（公顷）	282.25	421.04	138.79	约束性
城乡建设用地规模（公顷）	201.74	395.21	193.47	约束性
村庄建设用地规模（公顷）	201.66	107.29	-94.37	约束性
村庄居住用地规模（公顷）	82.99	78.89	-4.09	预期性
户籍人口数量（人）	12898	13831	933	预期性
人均村庄建设用地（㎡/人）	156.35	77.57	-78.78	预期性
新增宅基地户均面积（㎡/户）	100	100	0	约束性
现状建设用地减量化指标	—	—	—	预期性
建设用地机动指标（公顷）	—	—	—	预期性

土地利用结构调整表

地类		现状基期年		规划目标年		规划期内增减
		面积	比重	面积	比重	
耕地		86.81	12.56%	74.42	10.77%	-12.38
园地		0.43	0.06%	0.33	0.05%	-0.10
林地		86.91	12.58%	28.31	4.10%	-58.59
草地		123.40	17.86%	44.60	6.45%	-78.80
湿地		3.07	0.44%	0.69	0.10%	-2.37
农业设施建设用地		2.33	0.34%	1.09	0.16%	-1.23
城镇用地	居住用地	0.07	0.01%	124.70	18.05%	124.63
	公共管理与公共服务用地	0.00	0.00%	4.78	0.69%	4.78
	商业服务业用地	0.00	0.00%	36.75	5.32%	36.75
	城镇道路用地	0.00	0.00%	81.73	11.83%	81.73
	交通场站用地	0.00	0.00%	1.17	0.17%	1.17
	其他交通设施用地	0.00	0.00%	8.59	1.24%	8.59
	公用设施用地	0.00	0.00%	1.90	0.28%	1.90
	绿地与开敞空间用地	0.00	0.00%	24.74	3.58%	24.74
	留白用地	0.00	0.00%	0.44	0.06%	0.44
	201范围内其他用地	0.00	0.00%	3.11	0.45%	3.11
城乡建设用地	合计	0.07	0.01%	287.92	41.67%	287.85
	居住用地	82.91	12.00%	78.89	11.42%	-4.02
	公共管理与公共服务用地	6.39	0.92%	6.17	0.89%	-0.21
	商业服务业用地	7.52	1.09%	12.16	1.76%	4.65
	工业用地	8.58	1.24%	4.05	0.59%	-4.54
	仓储用地	1.05	0.15%	0.89	0.13%	-0.16
	乡村道路用地	10.47	1.52%	3.02	0.44%	-7.45
	交通场站用地	0.38	0.06%	0.00	0.00%	-0.38
	其他交通设施用地	1.86	0.27%	0.73	0.11%	-1.13
	公用设施用地	0.00	0.00%	0.48	0.07%	0.48
村庄用地	绿地与开敞空间用地	0.00	0.00%	0.36	0.05%	0.36
	特殊用地	0.73	0.11%	0.53	0.08%	-0.20
	空闲地	2.61	0.38%	0.00	0.00%	-2.61
	203范围内其他用地	79.16	11.46%	0.00	0.00%	-79.16
	合计	201.66	29.19%	107.29	15.53%	-94.37
区域基础设施用地	铁路用地	0.00	0.00%	4.30	0.62%	4.30
	公路用地	17.70	2.56%	0.89	0.13%	-16.81
	水工设施用地	4.31	0.62%	2.48	0.36%	-1.83
	港口码头用地	2.29	0.33%	3.61	0.52%	1.32
其他建设用地	特殊用地	1.42	0.21%	0.90	0.13%	-0.52
	河流水面	101.86	14.74%	101.09	14.63%	-0.77
	坑塘水面	55.98	8.10%	32.55	4.71%	-23.43
陆地水域	沟渠	1.49	0.22%	0.02	0.00%	-1.48
	其他土地	1.21	0.17%	0.00	0.00%	-1.21
路桥隧道用海		0.00	0.00%	0.42	0.06%	0.42
合计		690.95	100.00%	690.95	100.00%	—

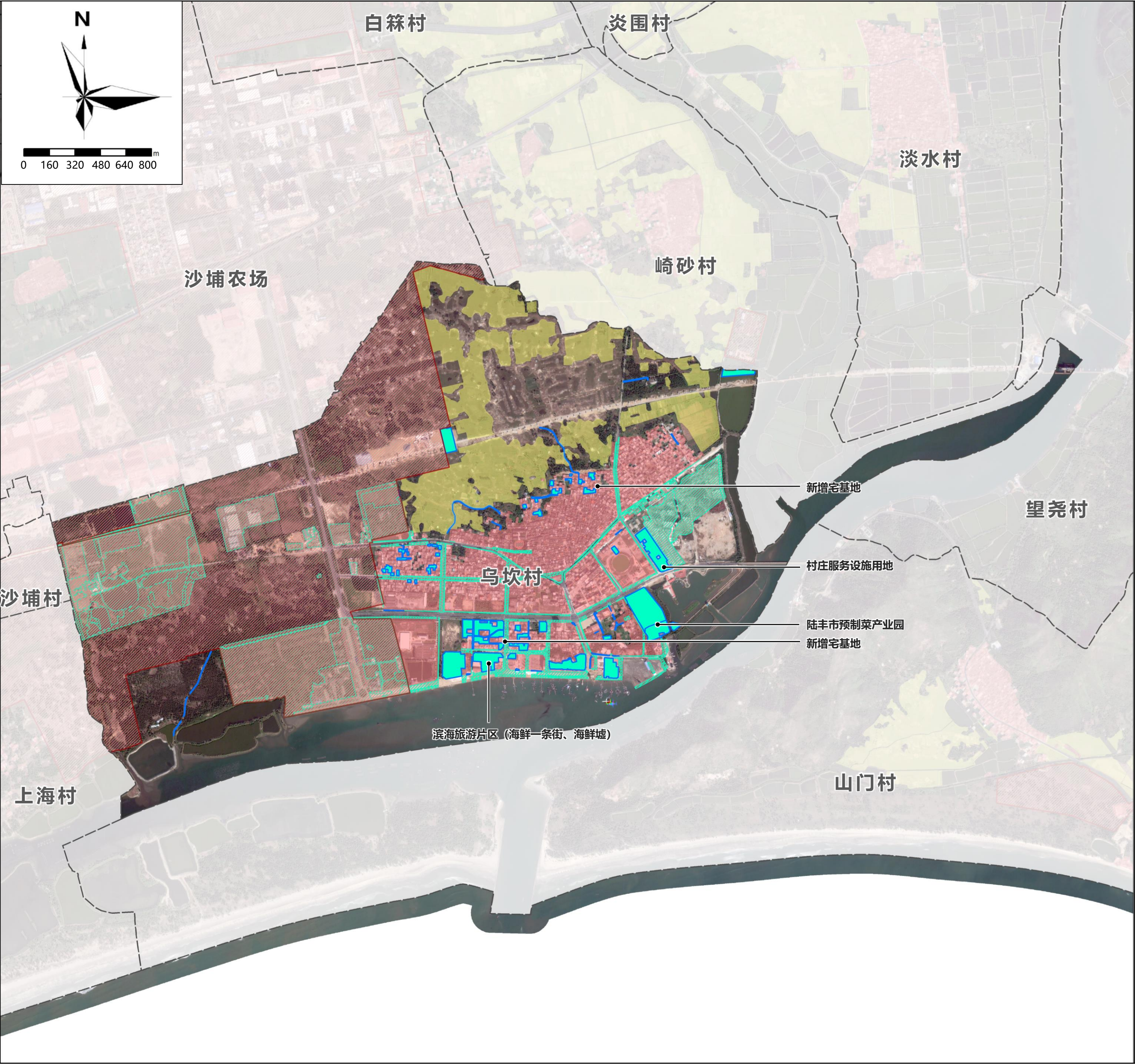


图 例

永久基本农田

城镇开发边界

现状村庄建设用地

新增村庄建设用地

拟退出村庄建设用地

村庄范围

说 明

1、指标情况:乌坎村现状村庄建设用地201.66公顷,规划2035年村庄建设用地107.29公顷。其中新增宅基地4.62公顷、乡村振兴产业用地8.26公顷、公服及基础设施用地2.25公顷,拟退出村庄建设用地109.50公顷,主要为已纳入城镇开发边界用地及村前水塘、农村道路和外围零散用地。

2、图例说明:永久基本农田、生态保护红线、城镇开发边界为国土空间规划“三线”(封库版);现状村庄建设用地为2020年国土变更调查203范围,已批或预留城乡建设用地规模不占用本次村庄规划指标,新增村庄建设用地包括规划新增宅基地、产业用地、设施用地等;拟退出村庄建设用地为已纳入城镇开发边界用地及现状203范围内非建设用地、坑塘水面等未来不建设的用地。