



宁化县**中沙乡**国土空间总体规划(2021-2035年)

(草案公示)

前 言

为落实国家新时期国土空间总体规划改革带来的发展机遇与要求，从整体谋划新时代国土空间开发保护格局，着力优化国土空间布局，转变国土空间开发利用方式，对中沙乡全域国土空间保护开发做出具体安排，对上细化落实《宁化县国土空间总体规划（2021-2035年）》相关要求，对下有效指导开展详细规划、相关专项规划和村庄规划，启动编制《宁化县中沙乡国土空间总体规划（2021-2035年）》。

乡镇级国土空间规划是乡镇建设规划许可的法定依据，要体现落地性、实施性和管控性，突出土地用途和全域管控，对具体地块的用途做出确切的安排，对各类空间要素进行有机整合，充分融合原有的土地利用规划和村庄建设规划。

目 录

01 规划概况

- 1.1 规划范围
- 1.2 规划期限
- 1.3 规划原则

02 定位与目标

- 2.1 城镇定位
- 2.2 人口规模
- 2.3 形象定位

03 镇域发展格局

- 3.1 重要控制线
- 3.2 总体格局
- 3.3 产业发展

04 规划重点

- 4.1 村镇体系与村庄分类
- 4.2 国土综合整治与生态修复
- 4.3 镇域支撑保障体系
- 4.4 全域景观风貌
- 4.5 镇区规划

05 规划实施保障

- 5.1 详细单元划分
- 5.2 实施保障措施

01 规划概况

1.1 规划范围

1.2 规划期限

1.3 规划原则

1.1 规划范围

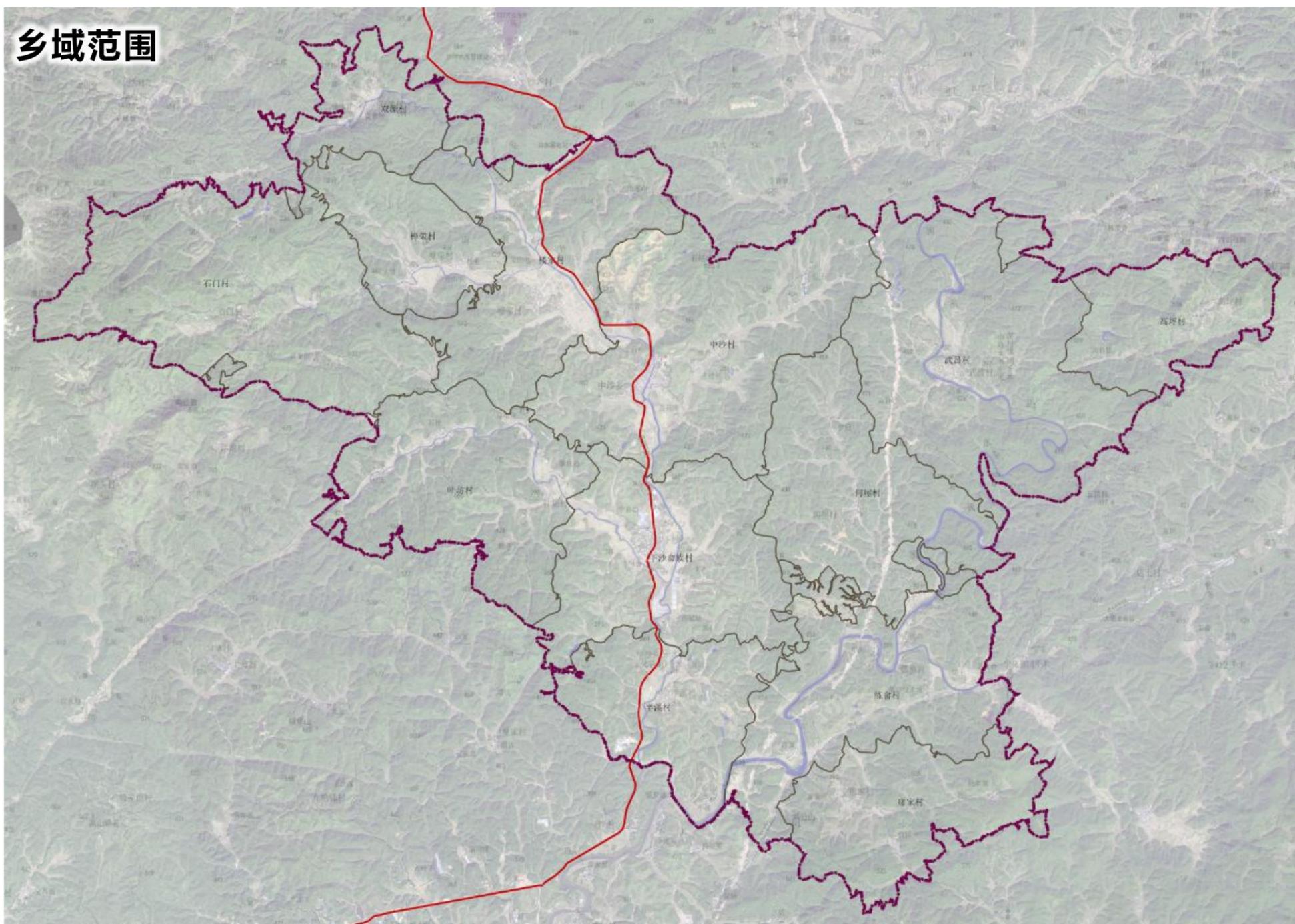
分为乡域、乡政府驻地两个层次范围。

乡域规划范围：为本乡行政管辖范围，全乡下辖13个行政村，涉及中沙、下沙、半溪、廖家、练畲、何屋、武昌、高坪、叶坊、楼家、樟荣、石门、双源，面积约为116平方公里。

乡政府驻地研究范围主要为中沙乡集镇所在地，规划范围为中沙集镇周边有条件建设区域，总计44.21公顷

1.2 规划期限

本规划的期限为2021年—2035年；近期到2027年，远期到2035年。



1.3 规划原则

坚持以人为本，品质提升。以乡村居民需求为中心，推动实施乡村振兴战略，实现高质量发展、高品质生活。

坚持生态优先，绿色发展。落实市县划定的“三区三线”，严守生态环境底线，优化人居环境。

坚持全域管控，适度集约。强化自然资源统筹利用和用途管控，控制村庄建设用地增量，提高土地利用效率。

坚持上下结合，强化实施。严格落实市县规划确定的核心指标，并将本级约束性、预期性指标分解至村庄。

坚持因地制宜，突出特色。结合乡镇自然和历史文化资源，塑造城乡特色风貌，建设有文化、有记忆的美丽乡镇。



02 定位与目标

2.1 城镇定位

2.2 人口规模

2.3 形象定位

2.1 城镇定位

**三明市著名的“茶果之乡”，茶产业发展基地，
宁化县近郊区域的现代农业发展名乡**

**城镇职能： 三明市茶及果蔬产业科学化种植示范区
宁化县农文旅融合发展的重要节点
客家文化与红色文化的传承地**

2.2 人口规模

**规划至 2035 年镇域总户籍人口 1.8 万人
其中集镇人口 0.46 万人，村庄人口 1.34 万人**

规划至 2035 年镇域常住人口 1.2 万人



2.3 形象定位

2.3 形象定位

中沙乡在区域的形象定位：
毓秀茶山品香茗、水美中沙溪边戏

打造宜居乐业、生态绿色的农林型乡镇

03 镇域发展格局

3.1重要控制线

3.2总体格局

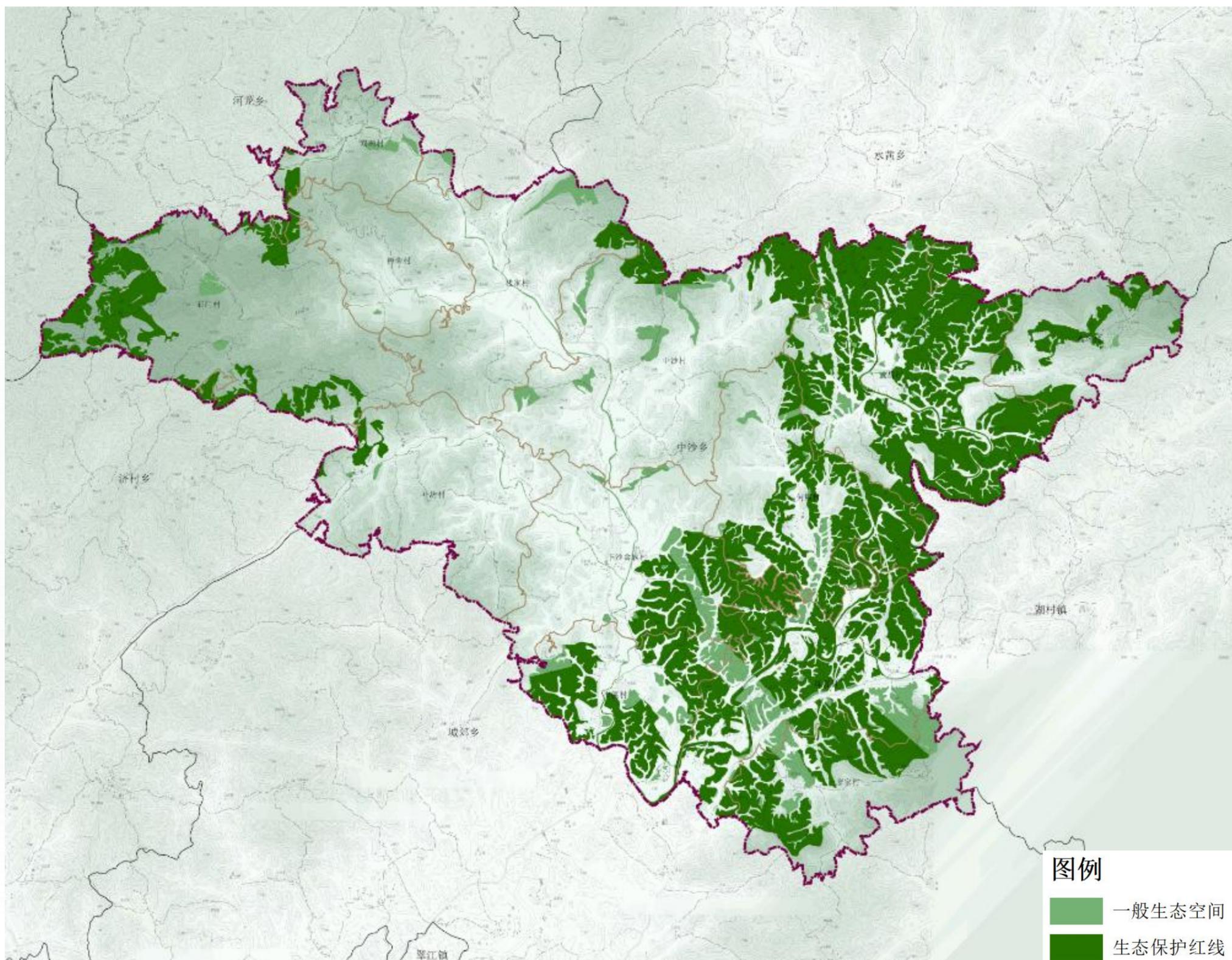
3.3产业发展

3.1 重要控制线

生态保护红线

本次规划严格落实**生态保护红线**边界，共**3093.73**公顷，生态保护红线内的建设活动必须符合《福建省自然资源厅福建省生态环境厅福建省林业局关于建设项目涉及生态保护红线有关意见办理的通知（试行）（闽自然资发〔2023〕65号）》要求”。

本次规划将三调认定为“林地（生态主导功能）、草地、河流水面、湖泊水面、水库水面、滩涂、沼泽地、盐碱地、裸地”等地类，划入**一般生态空间**，共**630.35**公顷。



3.2 总体格局

中沙乡最终构建“一心、三轴、三片区”的国土空间总体格局。

一心：指中沙乡政府驻地的服务中心，也是乡行政服务核心区。

三轴：指S221省道发展主轴、集镇延展带发展次轴、下沙延展带发展次轴。

三片区：指现代农业发展区、现代农业拓展区、山地农业发展区。是对镇域各板块主要功能的区域划分。



3.3 产业发展

总体策略：中沙乡构建以深度发展现代农业为主导、适度发展生态工业为支撑、有序发展农文旅项目为延续的产业发展体系

第一产业发展策略：基于现有农业基础，实现农业生产设施化、自动化、标准化：

巩固现有农企产业基地，向有条件的区域进行模式复制。村庄进行“一村一品、多村一品”的精品农业打造，形成农业品牌。通过企业带村模式，对农民进行技能培训，形成农业科学种养。

第二产业发展策略：适度发展竹木加工、农副产品加工，注重对现有产业优化提质

原则上不大规模增加乡级工业用地，活化利用存量用地发展生态型工业。原子科学产业园主要发展生物医药、新材料、同位素反应为主，是省级重点项目。乡镇对接该项目，落实该项目的用地需求，并在该项目落地后积极寻求发展契机。

第三产业发展策略：重点联动周边乡镇，结合自身近郊优势、茶旅农旅资源、水资源形成区域旅游线路中的重要节点

与《福建宁化县旅游发展总规规划纲要》中“一心、双环、三个品牌、四大旅游区”的旅游发展结构相衔接。落实乡镇茶产业文化园项目建设，加强乡镇茶文化推广力度。增设旅游配套设施，如游客服务中心、旅游停车场、旅游指示牌、旅游公厕等基础设施配套，提升乡镇游憩品质。

以集镇为旅游服务核心，打造由半溪生态茶园至富硒生态脐橙采摘基地的农旅融和主线，以练畲村九龙溪溪水空间为水上娱乐带，打造水上漂流带及周边多个服务点。

04 规划重点

4.1 村镇体系与村庄分类

4.2 国土综合整治与生态修复

4.3 镇域支撑保障体系

4.4 全域景观风貌

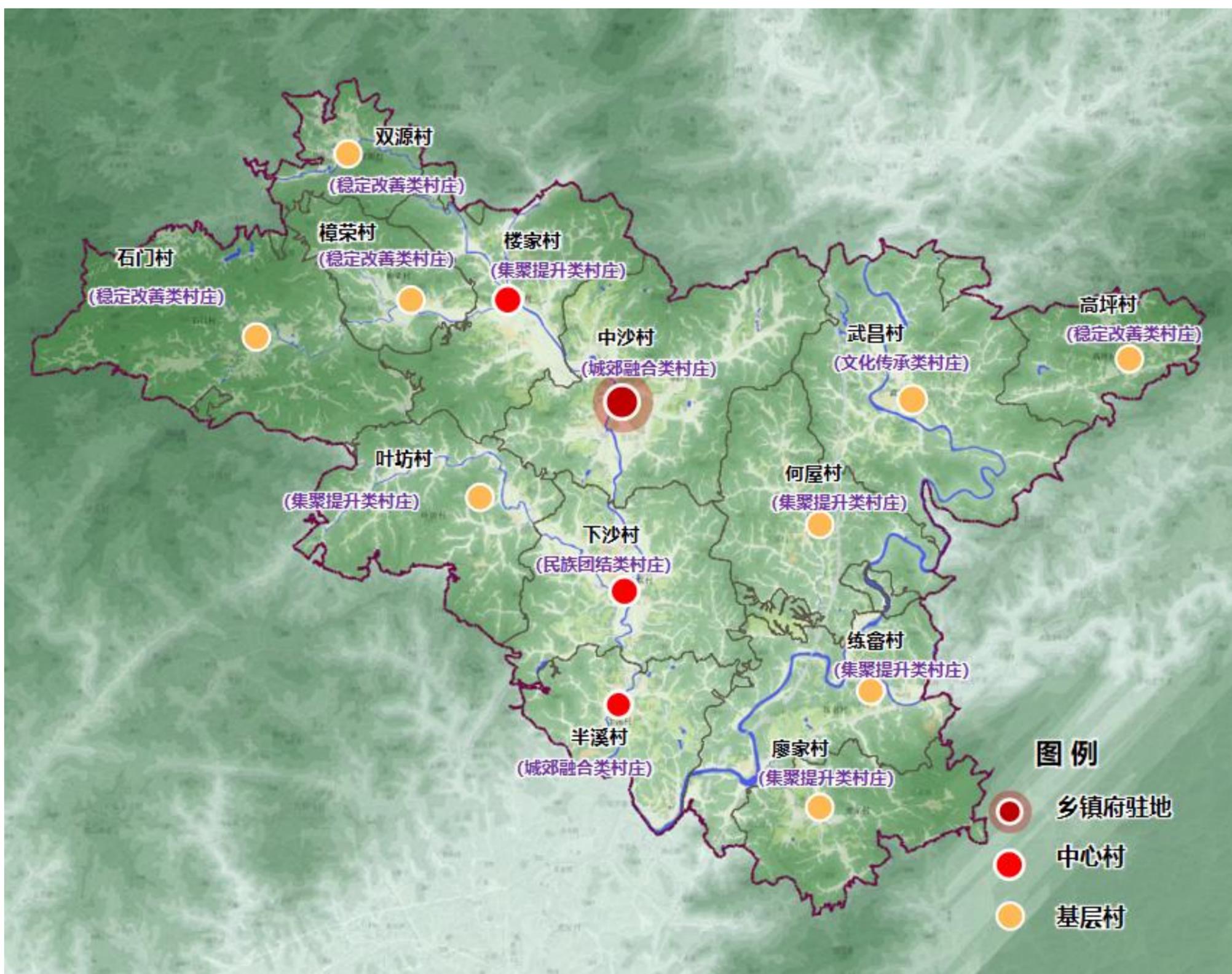
4.5 镇区规划

4.1 村镇体系与村庄分类

全镇形成 **“乡政府驻地-中心村-基层村”** 三级镇村体系格局

- **乡政府驻地(1)**: 中沙村
- **中心村(3)**: 下沙村、楼家村、半溪村
- **基层村(9)**: 何屋村、高坪村、廖家村、练畚村、武昌村、叶坊村、双源村、石门村、樟荣村

| 集聚提升类村庄 (5) | 稳定改善类村庄 (4) | 城郊融合类 (2) | 民族团结类村庄 (1) | 文化传承类村庄 (1) |
|---------------------|-----------------|-----------|-------------|-------------|
| 楼家村、叶坊村、练畚村、廖家村、何屋村 | 双源村、樟荣村、石门村、高坪村 | 中沙村、半溪村 | 下沙村 | 武昌村 |



4.2 国土综合整治与生态修复

农用地整治

高标准农田建设、创新采用“耕地+未利用地”连片整治、推动残次林地和低效园地“双纳入”治理等内容，增加有效耕地面积，改良土壤，完善农田水利设施，提高耕地质量，提高农田抗御自然灾害能力，改善农田生态环境。

农村建设用地整治

针对低效、闲置的农村建设用地，如废弃、闲置的宅基地，闲置低效利用的建设用地和公益性公共设施用地，开展农村建设用地整治工程，推进农村土地集约节约利用，改善乡村生产生活条件，改善提升农村人居环境。

水域生态修复

落实水功能区划、水资源保护与利用要求，重点保护中沙溪和茜溪及其支流。至2035年，完成中沙乡境内各流域水环境综合整治、生态廊道建设工程、生态水系建设、沿河生态护栏和防洪堤建设，河道清淤、水土保持治理等，预计完成治理河道1.63km²，建设生态清洁型小流域11.72公里。

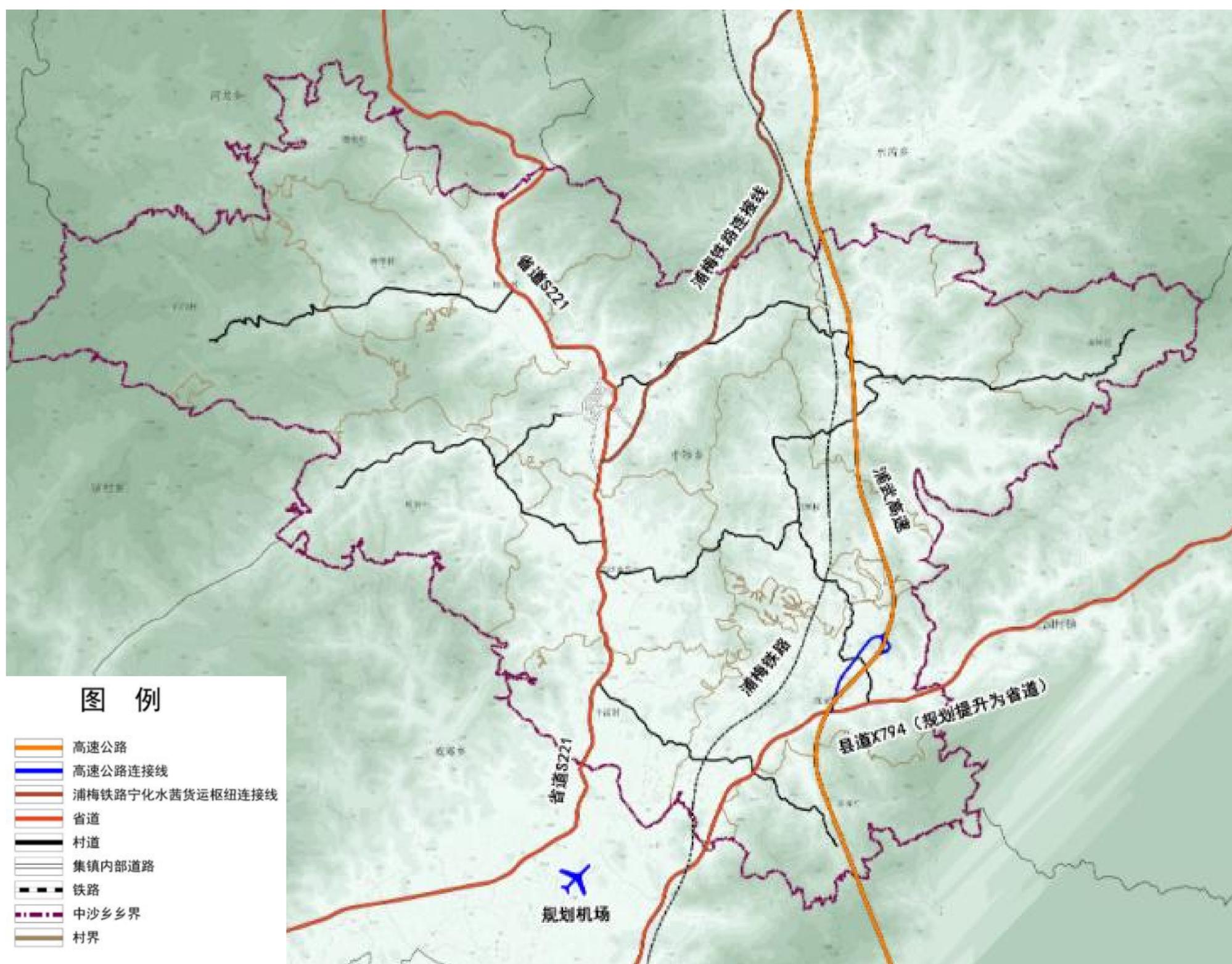
森林生态保护修复

借助交通干线廊道绿化项目和松林改造项目等多类型开展生态修复、多措并举，改善林地质量。有效伐除松材线虫病寄主树种，调整优化林分树种结构，有序推进茶园、竹林地及其他单一树种林地种植结构优化提升，严格控制毁林种茶、毁林耕作，鼓励乔灌木结合，提升森林生物多样性。对火烧迹地、采伐迹地、无立木林地、宜林荒山荒地、其他宜林地进行植树造林开展造林更新工程。

4.3 镇域支撑保障体系

综合交通体系

- 一通：通达浦梅铁路水茜站的连接线
- 一改：集镇省道改线缓解过境交通对集镇的交通压力
- 三提升：提升794县道为省道、提升乡道半溪村至练畚村的道路等级、提升（叶坊至下沙、练畚至何屋、何屋至武昌）的村村道路通行能力，加强村庄联系



4.3 镇域支撑保障体系

公共服务配套

于集镇补充增设文体设施，结合集镇公园进行建设。结合村庄公共服务设施配置标准、村庄公共服务设施建设规模建议表完善村庄公服设施配置，鼓励功能复合化。

村庄公共服务设施配置标准

| 类别 | 设施名称 | 村庄规模等级（人） | | | |
|------|-------------|-----------|--------------|---------------|------------|
| | | 小型（≤500） | 中型（500-1000） | 大型（1000-3000） | 特大型（>3000） |
| 公共管理 | 村民委员会 | ● | ● | ● | ● |
| | 综合服务站 | ○ | ○ | ● | ● |
| 教育 | 托儿所、幼儿园 | ○ | ○ | ● | ● |
| | 小学 | ○ | ○ | ○ | ● |
| 文体科技 | 基层综合性文化服务中心 | ● | ● | ● | ● |
| | 文化活动场所 | ● | ● | ● | ● |
| | 健身场地 | ● | ● | ● | ● |
| | 运动场地 | ○ | ○ | ○ | ● |
| 医疗卫生 | 村卫生所 | ● | ● | ● | ● |
| 社会福利 | 农村幸福院 | ● | ● | ● | ● |
| 物流设施 | 村邮站 | ○ | ○ | ● | ● |

村庄公共服务设施建设规模建议表

| 序号 | 设施名称 | 建设要求及建议 | 备注 |
|----|-------------|--|----------------------------------|
| 1 | 村民委员会 | 建筑面积：100-300 平方米 | |
| 2 | 综合服务站 | 建筑面积150~300 平方米 | |
| 3 | 基层综合性文化服务中心 | 建筑面积：≥100 平方米 | 包含图书室。可利用现状古厝、祠堂、礼堂、戏台等修缮配置。 |
| 4 | 文化活动场所 | 建筑面积：≥100 平方米 | 包含农村电影放映室。可利用闲置的校舍、旧礼堂和村部大楼改造配置。 |
| 5 | 村卫生所 | 建筑面积：≥60 平方米 | |
| 6 | 健身场地 | 用地面积：0.2~0.3 平方米/人 | |
| 7 | 运动场地 | 用地面积：600~1000 平方米 | 可作为农村避灾点。 |
| 8 | 农村幸福院 | 建筑面积：0.5~0.8 平方米/人 | 包含农村老年人日间照料中心、托老所、老年人活动中心。 |
| 9 | 托儿所、幼儿园 | 平均每生用地面积：≥20 平方米 | 2-6 班，可与小学联合设置。 |
| 10 | 小学 | 初小（4 班）≥26 平方米； 完小（6 班）≥26 平方米； 完小（12 班）≥24 平方米； 完小（18 班）≥21 平方米。 | |
| 11 | 村邮站 | 建筑面积：≥25 平方米 | 设置快递服务网点，可与农村淘宝网点联合设置。 |

4.3 镇域支撑保障体系

市政基础设施配套

给水设施

镇域推进供水城乡一体化建设，远期中沙、下沙、半溪、叶坊、楼家、武昌、樟荣、何屋集中由中沙水厂供水，其余偏远村庄保留独立供水。

排水设施

规划保留现状1座污水处理厂，集中治理模式处理设施14处，集中治理模式采用AO+人工湿地和人工湿地两种工艺，分散治理模式均采用四池净化系统。

供电设施

新建35kV济村配电化站工程，缩短中压线路供电半径。本次规划总体要求各级电网协调发展，为镇区发展提供优质、可靠、安全电能的坚强智能电网；逐步淘汰能耗高、安全可靠性能低的设备。

通信设施

提高通信设施建设标准，优化网络资源配置。集镇新建通信汇聚机房1处，由多家通信运营商共建共享，邮政及广电服务依托现有设施。

燃气：远期由规划宁化县LNG气化站供气向集镇供应管道天然气。

消防：设立高效实用、安全可靠的消防体系和先进的消防通信网络。本次规划集镇不设置消防站，集镇消防救援依托宁化县消防站。

防洪：镇区河道防洪按20年一遇、山洪10年一遇标准进行设防。

抗震：区域设防标准为地震动加速度为0.15g，抗震设防烈度为6度

地灾：完善地灾监测预报和群测群防体系，提高预报预警水平。

4.4 全域景观风貌

河谷丘陵现代农业风貌区

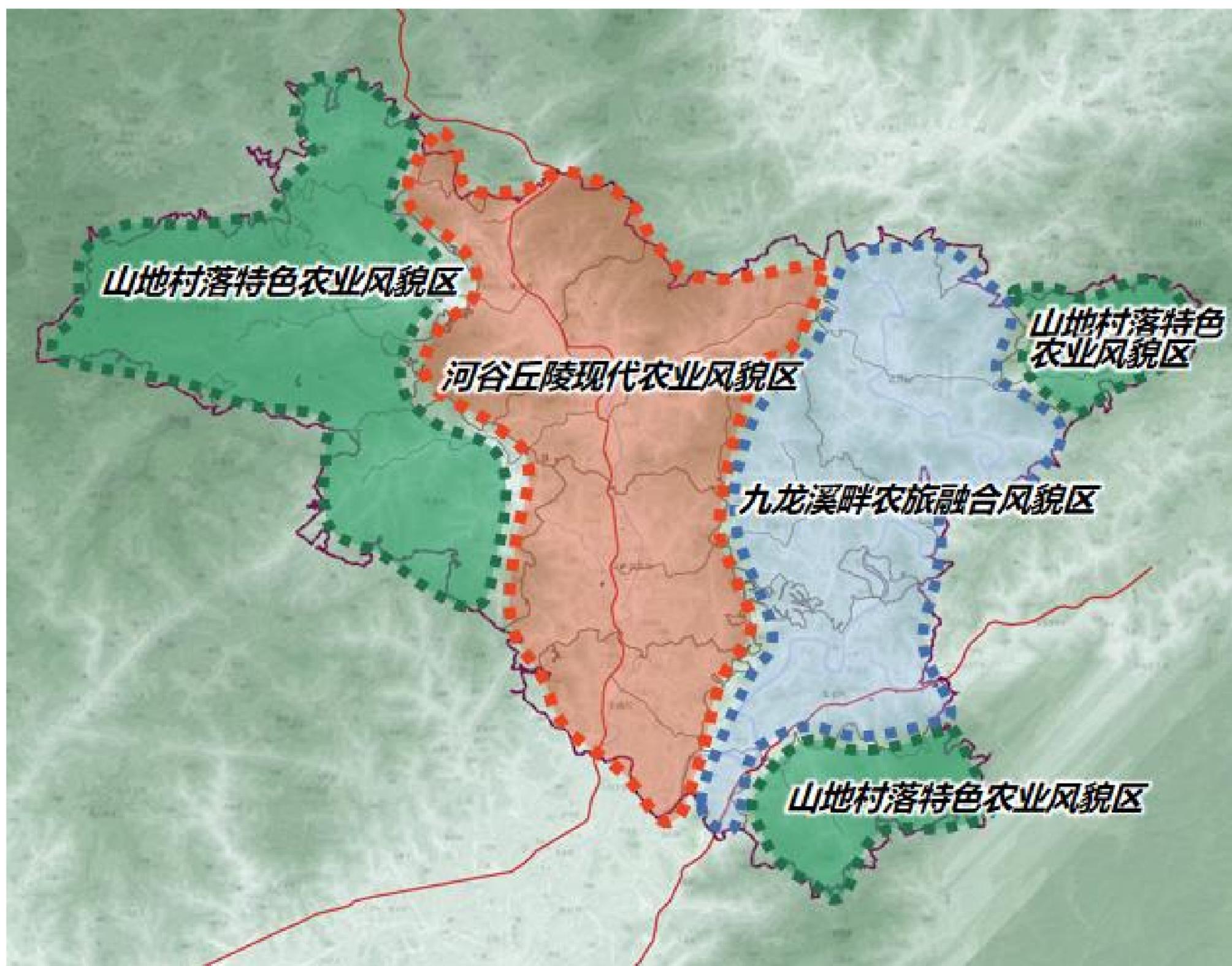
建筑布局形式：村庄民居采用独栋与庭院式布局。大集聚，小点状的布局于河谷田间，丘陵路旁。多采用白墙黑瓦等形式突出山水风情。沿省道布置建筑应适当集聚预留视线廊道，不宜沿路行列布局。城郊融合区域村庄建筑应稳重大方逐步融入集镇风貌。

九龙溪畔农旅融合风貌区

建筑布局形式：村庄民居采用独栋为主，部分采用庭院式布局。或集聚、或依山就势的布局于河谷山边。多采用浅墙黑瓦等形式与山水融为一体。

山地村落特色农业风貌区

建筑布局形式：村庄民居独栋式灵活布局，建筑上以保留改造为主，新建建筑以坡屋顶，浅墙黛瓦为主，建筑布局应与山体等高线结合，错落有致。集中谷地建筑布局应预留公共绿地，预留景观通廊引山入村。



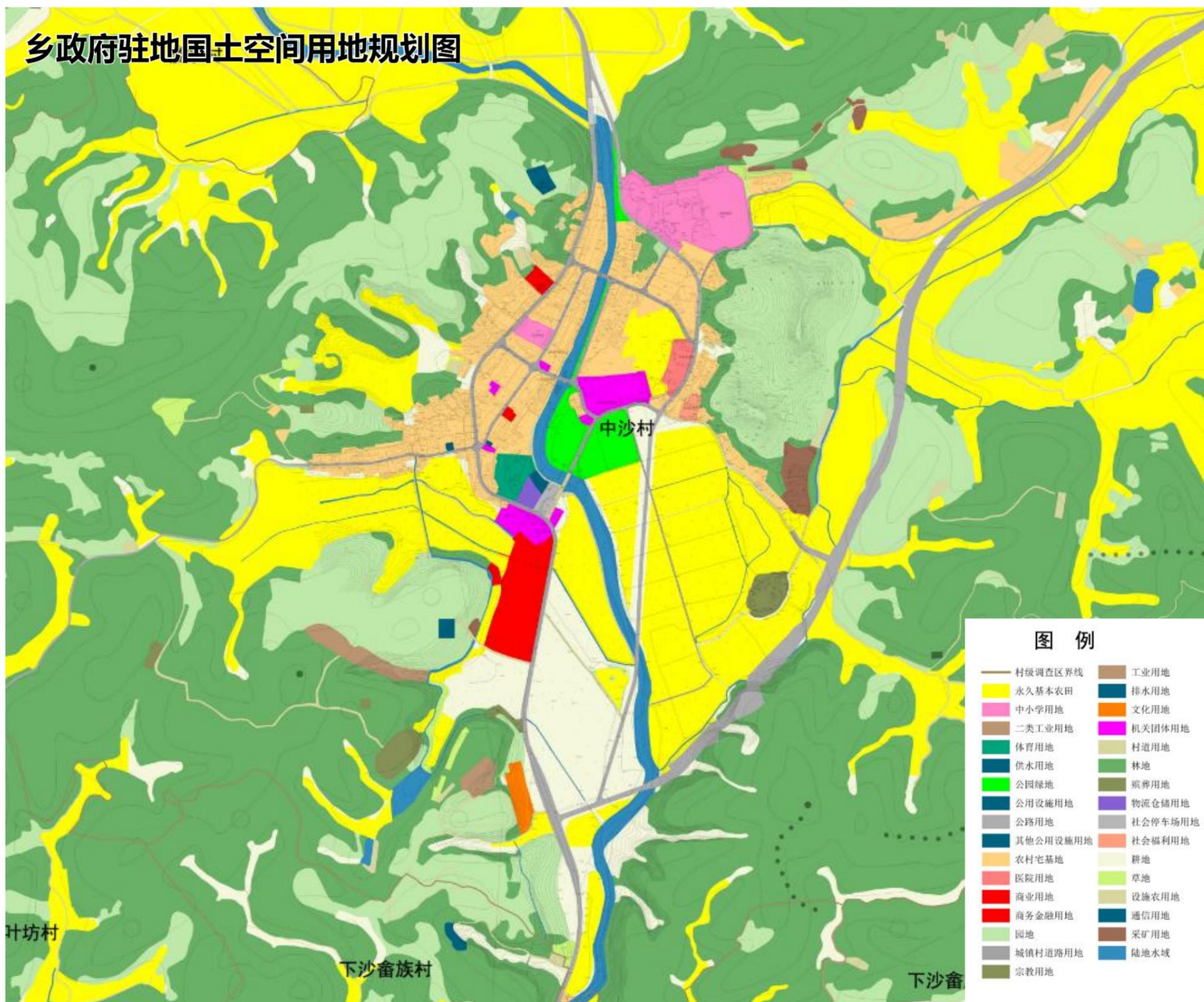
4.5 镇区规划

规划至2035年，中沙乡城镇人口0.46万人（现状0.32万人），乡政府驻地范围内建设用地规模44.21公顷（现状38.82公顷）。

水东预留集聚周边村民的居住用地

配套满足生活需求的文化、教育、医疗、商业、体育等公共服务设施

南侧预留居住和生活配套设施及茶产业发展用地



05 规划实施保障

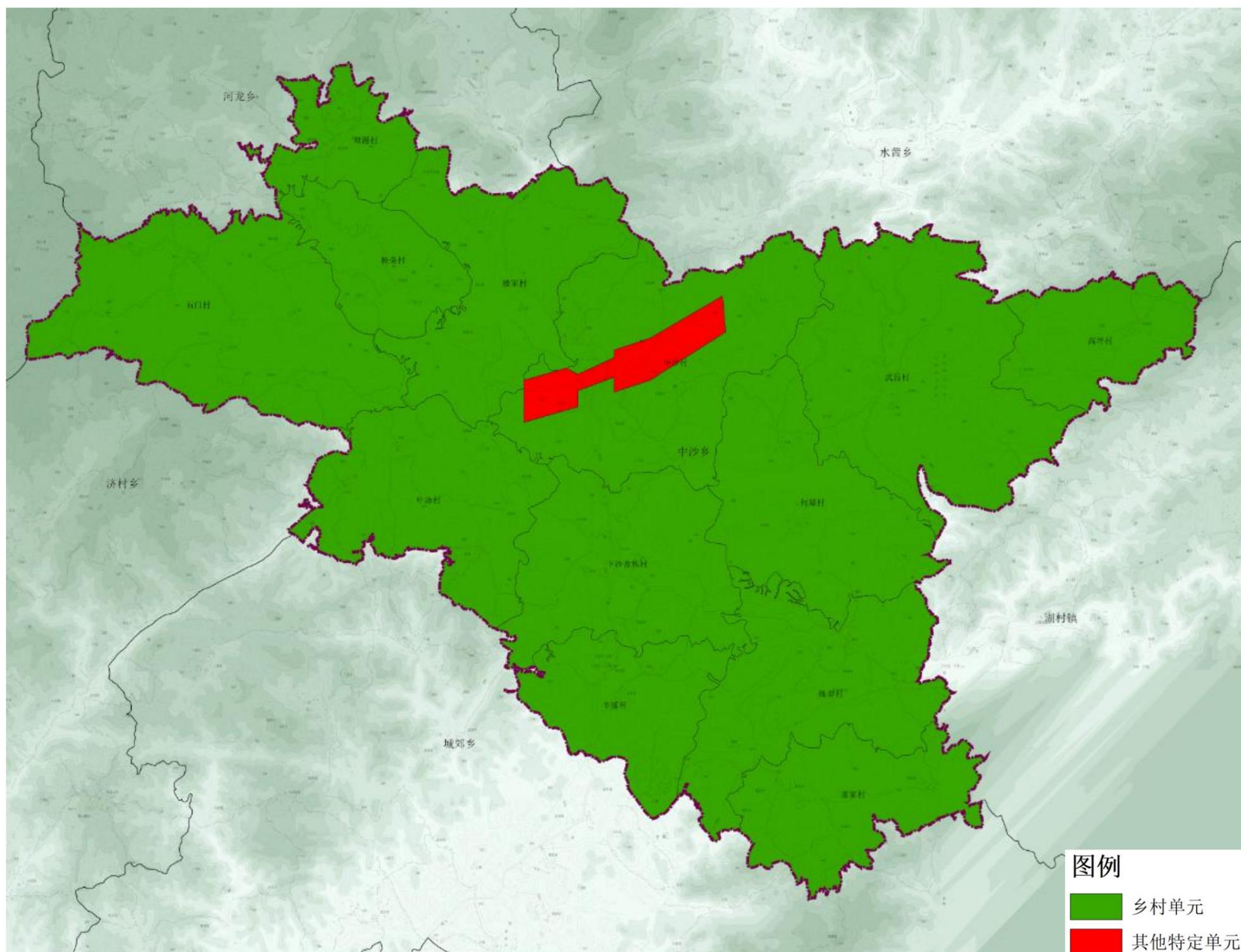
5.1 详细单元划分

5.2 实施保障措施

5.1 详细单元划分

中沙乡详细单元主要分为乡村单元和其他特定单元。主要以乡村单元为主，乡村单元划定面积为11480.02公顷，占比98.26%；其他特定单元划定面积为202.93公顷，占比1.74%，其他特定单元位于中沙村中部。

| 单元名称 | 面积（公顷） | 占比（%） |
|--------|----------|-------|
| 其他特定单元 | 202.93 | 1.74 |
| 乡村单元 | 11480.02 | 98.26 |
| 合计 | 11682.95 | 100 |



5.2 实施保障措施

以县级规划为统领，统筹各级各项规划，实现底图叠合、指标统合、政策整合，确保各项规划在总体要求上方向一致，在空间配置上相互协调。

逐步实现城乡规划管理“一张图”。逐步推进国民经济和社会发展、产业、住房、交通、市政、环境保护、公共服务、人防工程等规划相互融合，建立一张图审批管理平台，全面提升规划统筹管理水平和执行效果。

创新建立生态补偿机制，形成以转移支付为主、横向补偿为补充的生态补偿机制。积极激发社会力量，推动生态保护投入由政府转为政府企业和社会，采用横向的、市场化的补偿方式，实现多元主体共建共治共享，包括采取对口协作、产业转移、共建园区等方式实施横向生态补偿。

创新土地政策，提高土地集中使用和集约利用水平，建立健全建设用地指标区级统筹机制，乡域内地段产业退出、农村拆迁等腾退的建设用地指标，由区政府结合重大项目规划和储备情况，统筹进行利用安排。

鼓励和引导进城落户农民自愿退出农村宅基地，将宅基地还耕、还绿后置换的建设用地指标由区政府进行统一回购，统筹利用。