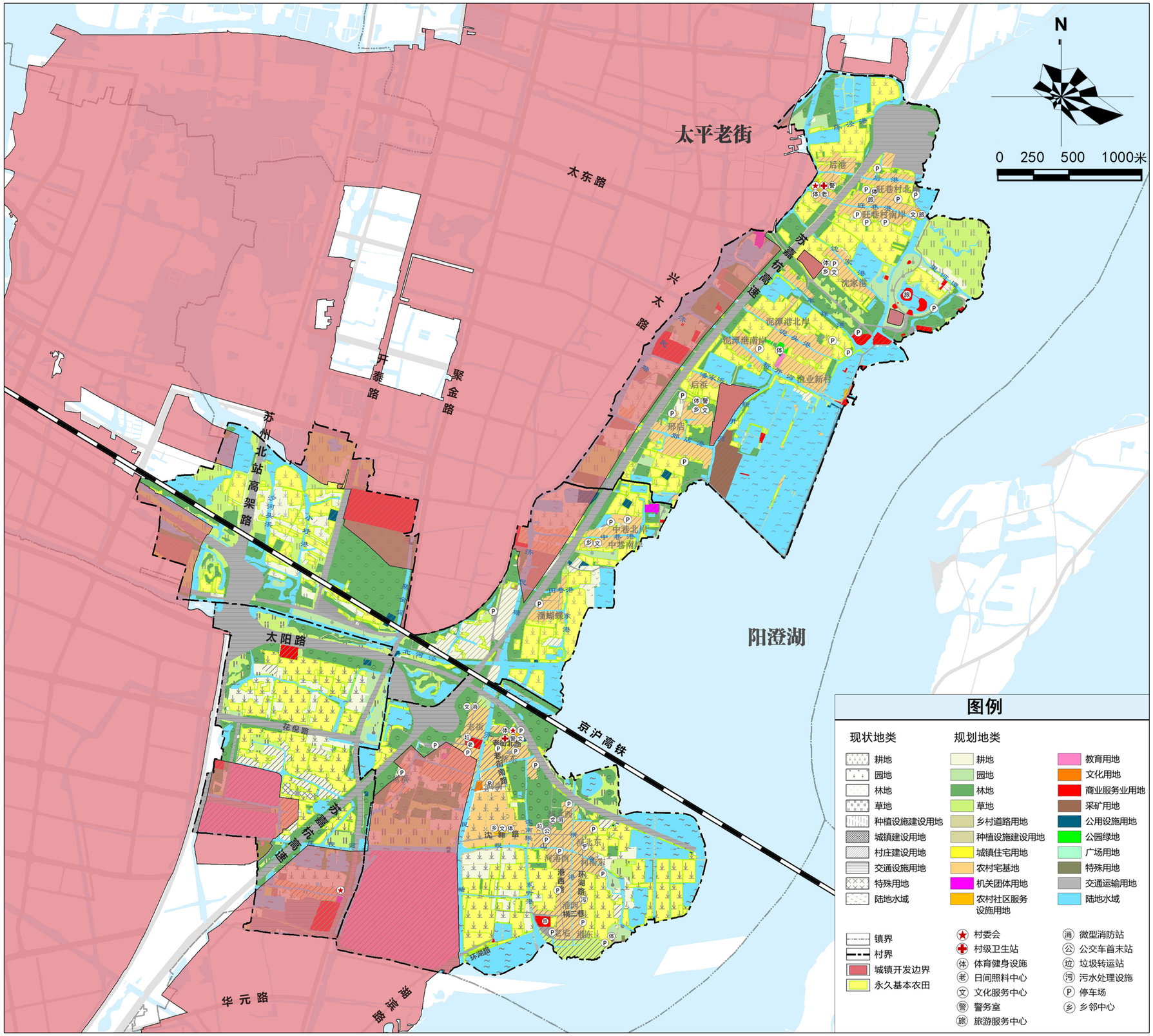
太平街道旺巷村、聚金村、沈桥村、花倪村实用性村庄规划（2021-2035年）

村庄规划公开



用途管制通则

一、农业空间管控

农业空间包括永久基本农田、一般农业空间。

（1）规划区内永久基本农田保护区面积为215.89公顷，占规划区面积的15.83%。严格按照《基本农田保护条例》落实基本农田保护要求，确保基本农田规模不减少，严格控制在本区域进行各项非农建设，禁止一切可能导致农业污染、土地环境破坏经营活动。

（2）规划区内一般农业空间面积为446.56公顷，占规划区面积的32.74%。主要包括耕地、园地、林地、草地、农村设施建设用地（乡村道路用地、种植设施建设用地）。

一般农地区内现有非农业建设用地和其他零星农用地应当优先整理、复垦或调整为耕地，规划期间确实不能整理、复垦或调整的，可保留现状用途，但不得扩大面积；禁止占用一般农地区内土地进行非农业建设，不得破坏、污染和荒芜一般农地区内土地。

二、生态空间管控

规划区内不涉及生态保护红线，生态空间为一般生态功能区，主要为陆地水域。陆地水域面积为272.70公顷，占规划区面积的19.99%。保护一般生态功能区内的水域，按照“慎砍树、不填湖”的要求，严格控制各类开发活动占用、破坏，未经批准不得进行破坏生态景观、污染环境的开发建设活动。

三、建设空间管控

规划区内规划建设用地规模为428.85公顷，占规划区面积的31.44%。

（1）农村宅基地

规划农村宅基地面积为118.84公顷，主要用于村庄农房建设。严格执行“一户一宅”政策，新建宅基地户均用地面积不得超过135平方米，与已婚子女合住并且总人数在6人以上(独生子女一人按两人计算，一户只计算一次)的不得超过200平方米。

（2）农村社区服务设施用地

规划农村社区服务设施用地面积为2.39公顷，主要为村委会、乡邻中心等服务设施。

（3）商业服务业用地与工矿用地

规划商业服务业用地26.17公顷，主要用于设置乡村文旅类等项目。该类用地容积率控制在1.0以内，建筑限高12米。规划保留工矿用地25.01公顷，主要为位于旺巷村南部的砖窑旧址。

（4）公用设施用地

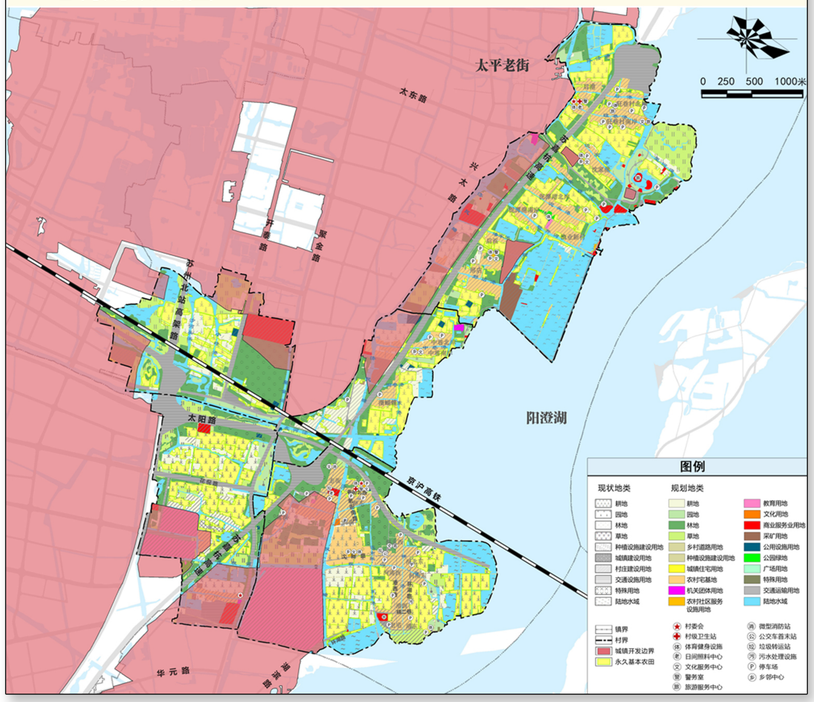
规划公用设施用地为5.39公顷，主要包括村内环境卫生处理设施等。

苏州市相城区人民政府太平街道办事处

太平街道旺巷村、聚金村、沈桥村、花倪村实用性村庄规划（2021-2035年）

村庄规划公开

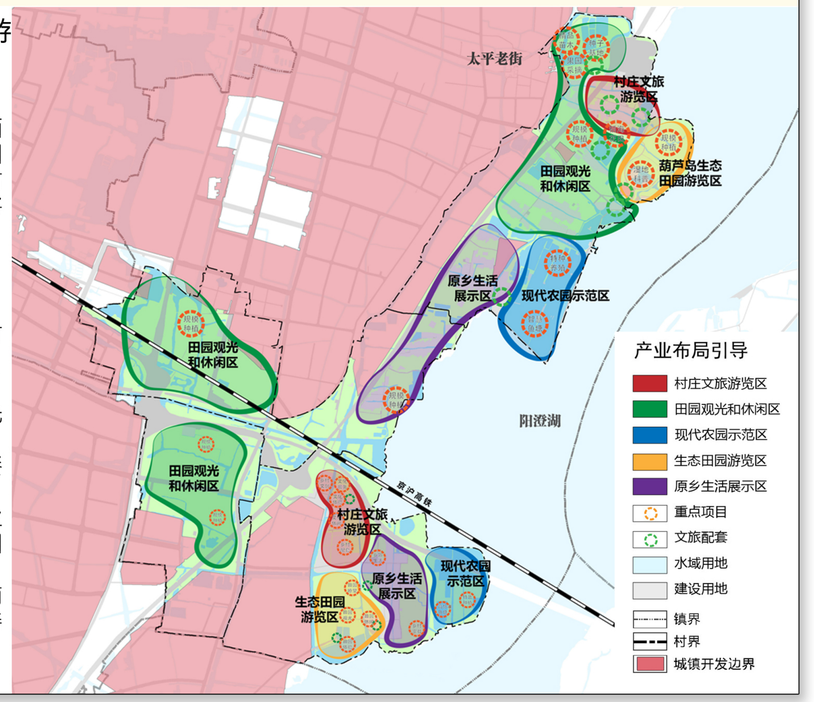
土地利用规划图



产业发展

规划形成五类产业区：村庄文旅游览区、田园观光和休闲区、生态田园游览区、现代农园示范区、原乡生活展示区。

村庄文旅游览区：分南北两片，北片以旺巷村北岸、旺巷村南岸两个自然村为主，往西衔接太平老街，往东衔接葫芦岛，利用自然村内的净土庵、凤凰桥等文物点，发展田园文旅和生态休闲，推动一三产融合发展。南片利用老街自然村独特的建筑遗产、古桥古树、河埠头等多样历史文化要素，结合临水而居的空间格局，依托良好的生态条件，将老街和河南、桥东、常浜联动发展，打造特色文旅和生态休闲融合发展的文旅游览区。
田园观光和休闲区：片区内结合周边农林生态，适当开发田园观光项目，将农业种植、休闲观光有机结合，共促乡村旅游发展。
生态田园游览区：包括葫芦岛生态田园游览区和沈桥生态田园游览区。
葫芦岛生态田园游览区：利用葫芦岛生态优势和区位优势，南区结合现有林地水域，打造生态湿地公园，积水成潭，环水成洲，跨水筑桥，营造“回归自然、返璞归真”的景观格调；北区在满足农业耕地生产的同时，打造都市农业互动体验景观。
沈桥生态田园游览区：依托阡陌纵横的农业资源、河网密布的水系环境，开发田园观光和田园休闲项目，打造田园生态游览示范区。
现代农园示范区：旺巷村以集中规模化的鱼塘蟹塘为基础，增设鱼塘参观路径，配套餐饮、文化服务等多样的旅游功能，联动砖窑文化区，建成集养殖、观光、游览、体验、休闲等一体化的观光体验示范区。南片在沈桥村，利用现有的农业产业园优势，将农业产业园与农业生态旅游、文旅游览联动发展，完善片区服务功能，植入农园体验、农园休闲等项目，丰富农业互动体验类型。
原乡生活展示区：邢店、后港、中巷北岸、中巷南岸、河北西、河北东、河南西、河南东、港西、老宅、港东等以生态宜居为主的村庄组团，通过进一步疏通内部路网、完善服务配套，成为面向阳澄湖片区的江南水乡生活展示窗口。



村庄分类

规划村庄分类一览表

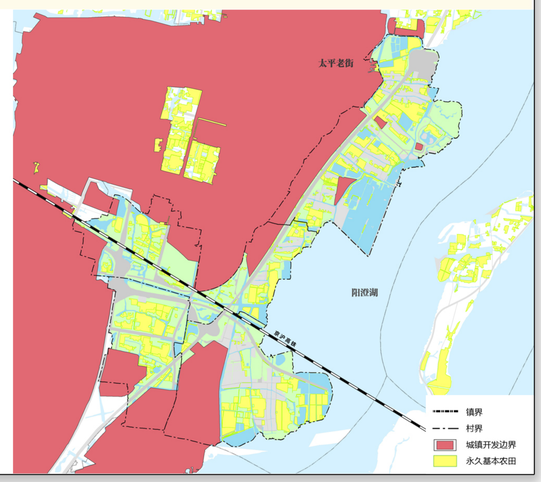
序号	行政村	自然村名称	村庄分类	序号	行政村	自然村名称	村庄分类
1	旺巷村	后港	集聚提升类村庄	19	聚金村	潘安浜	搬迁撤并类村庄
2	旺巷村	旺巷村北岸	特色保护类村庄	20	聚金村	西元堰	搬迁撤并类村庄
3	旺巷村	旺巷村南岸	集聚提升类村庄	21	聚金村	东元堰	搬迁撤并类村庄
4	旺巷村	沈家港	集聚提升类村庄	22	聚金村	朱家角	搬迁撤并类村庄
5	旺巷村	泥潭港北岸	集聚提升类村庄	23	沈桥村	老街	特色保护类村庄
6	旺巷村	泥潭港南岸	集聚提升类村庄	24	沈桥村	常浜	集聚提升类村庄
7	旺巷村	渔业新村	集聚提升类村庄	25	沈桥村	桥东	集聚提升类村庄
8	旺巷村	邢店	集聚提升类村庄	26	沈桥村	河南	集聚提升类村庄
9	旺巷村	后浜	集聚提升类村庄	27	沈桥村	河北西	集聚提升类村庄
10	旺巷村	西桥头	搬迁撤并类村庄	28	沈桥村	河北东	集聚提升类村庄
11	旺巷村	花园浜	搬迁撤并类村庄	29	沈桥村	河南西	集聚提升类村庄
12	聚金村	中巷北岸	集聚提升类村庄	30	沈桥村	河南东	集聚提升类村庄
13	聚金村	中巷南岸	集聚提升类村庄	31	沈桥村	港西	集聚提升类村庄
14	聚金村	潘蝶蝶	集聚提升类村庄	32	沈桥村	老宅	集聚提升类村庄
15	聚金村	聚金新村	搬迁撤并类村庄	33	沈桥村	港东	集聚提升类村庄
16	聚金村	中港新村	搬迁撤并类村庄	34	花倪村	三家桥	搬迁撤并类村庄
17	聚金村	换粮浜	搬迁撤并类村庄	35	花倪村	堂前	搬迁撤并类村庄
18	聚金村	巷路里	搬迁撤并类村庄				

村域空间管控

规划区内永久基本农田保护区面积为2.16平方公里，占规划区面积的15.83%。

规划区内城镇开发边界面积为3.12平方公里，占规划区面积的22.87%。

规划区不涉及生态保护红线。

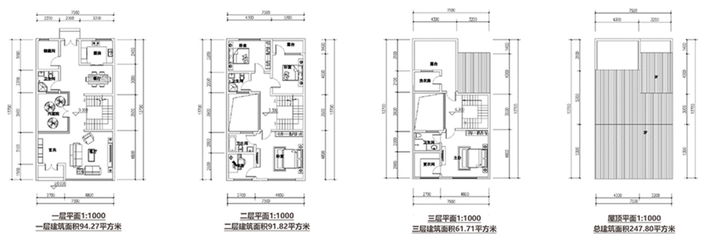


农房建设

参照《江苏省苏州市农村宅基地管理办法》和《关于加强和规范相城区农房规划建设管理的指导意见》，严格执行“一户一宅”制度，因地制宜确定宅基地户均用地标准和相关建设控制指标，从严控制建筑体量。新增宅基地按户均占地135平方米预留，建筑层数一般不超过3层。

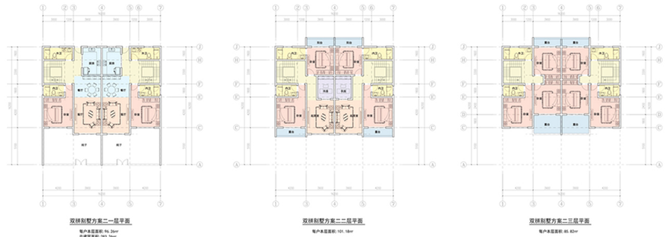
推荐户型一

适配135平方米宅基地



推荐户型二

适配135平方米宅基地



公共服务设施规划

行政村配套：村委会、医疗站、警务室、书屋、日间照料中心、健身场地、消防站、村民活动室等功能。
自然村配套：集中配套公交首末站、消防站、活动中心、养老设施、文体站、集中停车场等功能。

