天津市宁河区丰台镇东村、南村、北
村三村村庄规划
(2021-2035年)
规划文本

天津市宁河区丰台镇人民政府

2024年7月

目录

第一章 规划总则	1
第 1 条 规划背景.....	1
第 2 条 规划原则.....	1
第 3 条 规划依据.....	2
第 4 条 规划范围.....	7
第 5 条 规划期限.....	7
第 6 条 上位指引.....	7
第 7 条 作用和地位.....	12
第 8 条 执行主体.....	12
第二章 现状分析与评估	13
第 9 条 区位条件.....	13
第 10 条 人口与宅基地现状.....	13
第 11 条 产业经济现状.....	14
第 12 条 国土空间用途现状.....	14
第 13 条 特色资源情况.....	15
第 14 条 道路交通现状.....	16
第 15 条 公共服务设施现状.....	16
第 16 条 市政基础设施现状.....	17
第 17 条 建筑与风貌情况.....	18
第 18 条 现状小结.....	18
第三章 国土空间规划目标及策略	20

第 19 条 发展定位与目标.....	20
第 20 条 规模预测.....	20
第 21 条 规划发展策略.....	22
第 22 条 空间约束性要素管控.....	22
第 23 条 规划指标.....	22
第四章 国土空间总体布局及用途管制.....	28
第 24 条 用地优化调整.....	28
第 25 条 国土空间总体布局.....	28
第 26 条 国土空间用地构成.....	29
第 27 条 农业空间规划管控.....	32
第 28 条 生态空间规划管控.....	34
第 29 条 建设空间规划管控.....	35
第五章 产业发展规划.....	39
第 30 条 产业发展策略.....	39
第 31 条 产业体系构建.....	40
第 32 条 产业空间布局.....	41
第六章 公共设施与公用设施规划.....	43
第 33 条 公共服务设施规划.....	43
第 34 条 道路交通规划.....	43
第 35 条 给水工程规划.....	44
第 36 条 排水工程规划.....	44
第 37 条 电力工程规划.....	45

第 38 条 电信工程规划.....	46
第 39 条 燃气工程规划.....	46
第 40 条 供热工程规划.....	47
第 41 条 环卫工程规划.....	47
第七章 村庄安全与防灾减灾.....	48
第 42 条 消防规划.....	48
第 43 条 抗震规划.....	48
第 44 条 防洪防涝规划.....	49
第 45 条 其他灾害防治.....	49
第八章 历史文化保护与乡村风貌塑造.....	50
第 46 条 历史文化保护.....	50
第 47 条 乡村风貌塑造.....	52
第九章 国土综合整治与生态修复.....	54
第 48 条 农用地整理.....	54
第 49 条 生态修复.....	54
第十章 近期行动与实施保障.....	55
第 50 条 近期建设项目.....	55
第 51 条 规划实施保障.....	56

第一章 规划总则

第1条 规划背景

为深入贯彻党的二十大精神，全面推进乡村振兴战略、改善农村人居环境，根据《中共中央国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》《中央农办、农业农村部、自然资源部、国家发展改革委、财政部关于统筹推进村庄规划工作的意见》（农规发〔2019〕1号）、《自然资源部办公厅关于加强村庄规划促进乡村振兴的通知》（自然资办发〔2019〕35号）和《市规划和自然资源局印发〈关于落实我市乡村振兴战略部署做好规划和自然资源管理工作的若干政策措施〉的通知》等要求，全面推动宁河区丰台镇东村、南村、北村三村的发展建设，统筹生态保护、农业生产、产业发展和居民生活用地的关系，加强基础设施和生态环境建设，改善村庄人居环境，构建三生融合的美好村庄，助推乡村振兴，特编制《天津市宁河区丰台镇东村、南村、北村三村村庄规划（2021-2035年）》，以下简称“本次规划”。

第2条 规划原则

坚持先规划后建设。通盘考虑土地利用、产业发展、居民点布局、人居环境整治、生态保护和历史文化遗产，充分发挥村庄规划对乡村地区各类开发建设活动的指导和调控作用。

坚持农民主体地位。尊重村民意愿，反映村民诉求，强化村民主体、村党组织和村委会的主导作用，充分保障村民的规划知情权、参与权和监督权。

坚持保护优先。强化对耕地资源、自然生态、历史人文等的保护，落实生态保护红线、永久基本农田保护红线的管控要求，促进农业农村实现绿色发展。

坚持节约集约用地。强化存量建设用地的盘活利用和土地复合利用，加大土地综合整治力度，优化土地利用结构布局，提高土地利用效率，实现高质量发展。

坚持因地制宜。强化目标引领，以问题为导向，聚焦重点、难点、痛点、堵点，分类编制能用、管用、好用的村庄规划。营造乡土气息浓郁、地方特色鲜明的乡村风貌，防止村庄建设千村一面。

第3条 规划依据

（1）法律法规

- 1) 《中华人民共和国土地管理法》（2020年）；
- 2) 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年）；
- 3) 《中华人民共和国环境保护法》（2015年）；
- 4) 《中华人民共和国水污染防治法》（2017年）；
- 5) 《中华人民共和国电力法》（2018年）；
- 6) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年）；

- 7) 《中华人民共和国基本农田保护条例》（2011年）；
- 8) 《天津市城乡规划条例》（2019年）；
- 9) 《天津市基本农田保护条例》（2010年）；
- 10) 《天津市水污染防治条例》（2020年）；
- 11) 《中华人民共和国文物保护法》（2017年）；
- 12) 《中国文物古迹保护准则》（2015年）；
- 13) 《天津市文物保护条例》（2007年）；
- 14) 国家、天津市其他有关法律、法规。

（2）政策文件

- 1) 《中共中央 国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》（中发〔2019〕18号）；
- 2) 《国务院关于促进乡村产业振兴的指导意见》（国发〔2019〕12号）；
- 3) 《中共中央 国务院关于加强耕地保护和改进占补平衡的意见》；
- 4) 《中央农办农业农村部自然资源部国家发展改革委财政部关于统筹推进村庄规划工作的意见》（农规发〔2019〕1号）；

5) 《自然资源部办公厅关于加强村庄规划促进乡村振兴的通知》（自然资办发〔2019〕35号）；

6) 《自然资源部农业农村部关于设施农业用地管理有关问题的通知》（自然资规发〔2019〕4号）；

7) 《市委农办市农业农村委市规划和自然资源局市发展改革委市财政局关于印发〈天津市统筹推进村庄规划工作实施方案〉的通知》（津农委函〔2019〕14号）；

8) 《市规划和自然资源局贯彻落实〈关于进一步加强规划和土地管理工作意见〉有关措施的通知》（津规自业发〔2020〕42号）；

9) 《市规划资源局关于进一步规范村庄规划编制工作的通知》（津规资村镇发〔2020〕232号）；

10) 《关于进一步做好村庄规划完善提升工作的通知（津规资村镇发〔2021〕87号）》；

11) 《市农业农村委市规划资源局关于切实做好农村村民乱占耕地建住宅违法行为查处工作的通知（津农委〔2021〕19号）》；

12) 《自然资源部生态环境部国家林业和草原局关于

加强生态保护红线管理的通知（试行）》（自然资发〔2022〕142号）；

13) 《市农业农村委市住房城乡建设委市市场监管委市发展改革委市文化和旅游局印发天津市关于加快推进农村闲置宅基地和闲置住宅盘活利用的指导意的通知》（津农委〔2022〕4号）；

14) 《天津市乡村振兴全面推进行动方案》（津农委发〔2023〕20号）；

15) 其他相关政策文件等。

（3）标准规范及相关规划

1) 《天津市乡村振兴战略规划（2018-2022年）》；

2) 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（2023.11）；

3) 《天津市乡镇国土空间规划编制指南》（2024年试行版）；

4) 《镇规划标准》（GB 50188-2007）；

5) 《村庄整治技术标准》（GB/T 50445-2019）；

6) 《生活垃圾产量计算及预测方法》（CJ/T 106-2016）；

- 7) 《天津市村庄规划编制导则》（2023.10）；
- 8) 《天津市供水规划（2020-2035年）》；
- 9) 《天津市排水专项规划（2020-2035年）》；
- 10) 《天津市宁河区排水专项规划（2020-2035年）》；
- 11) 《天津市林业布局规划（2019-2035年）》（阶段性成果）；
- 12) 《天津市宁河区土地利用总体规划（2015-2020年）》；
- 13) 《天津市宁河区国土空间总体规划（2021-2035年）》（报审稿）；
- 14) 《天津市宁河区丰台镇国土空间总体规划（2021-2035年）》（在编）；
- 15) 《天津市宁河区国土空间规划“三区三线”划定成果》；
- 16) 《天津市宁河区村庄布局规划（2021-2035年）》（阶段稿）；
- 17) 宁河区2020年变更调查成果；
- 18) 其他相关规范标准、专项规划等。

第4条 规划范围

依据现阶段宁河区2020年国土变更调查成果数据，东村、南村、北村三村村域国土总面积为1093.80公顷，其中城镇开发边界范围内用地面积6.91公顷，城镇开发边界范围外用地面积1086.89公顷。

本次规划的底数数据采用“天津2000城市坐标系”，高程系统采用“1985国家高程基准”，以基期年国土变更调查成果、地形图测绘及正射影像数据为基础。

第5条 规划期限

本次村庄规划的期限为2021-2035年，其中规划基期年为2020年，近期至2025年，远期至2035年。

第6条 上位指引

（1）《天津市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》

纲要中提出，推进乡村振兴战略，提升城乡融合发展水平。坚持农业农村优先发展，以乡村振兴战略为总抓手，统筹推进产业振兴、人才振兴、文化振兴、生态振兴、组织振兴，推进乡村产业现代化、生态现代化、生活现代化、文化现代化、治理现代化，建设美丽乡村、美丽田园、美丽庭院。健全城乡融合发展体制机制，促进城乡生产要素自由流动和公共资源合理配置，提升城乡融合发展水平。

（2）《天津市宁河区国民经济和社会发展第十四个五

年规划和二〇三五年远景目标纲要》

纲要中提出，坚持农业农村优先发展，推动形成工农互助、城乡互补、协调发展、共同繁荣的新型工农城乡关系，促进农业全面升级、农村全面进步、农民全面发展，实现由农业大区向农业强区的根本转变。加快发展农产品深加工工业，逐步形成“园区+公司+基地+农户”全产业链集聚发展模式。加强农产品仓储保鲜冷链物流设施建设，发展网络平台农产品交易，形成“互联网+”与农村一二三产深度融合的发展新格局。打造休闲农业精品点，在俵口镇、潘庄镇、苗庄镇、七里海镇、丰台镇、岳龙镇、廉庄镇、板桥镇、宁河镇大力发展“农业+旅游”、“农业+文化”等新兴产业，构建“丰富一日游、完善二日游，培育多日游”等差异化旅游产品。统筹城乡发展格局，增加农村基础设施建设投入，加快推进城镇和村庄规划建设。推动农村全面发展进步，实现“形美、质朴、魂深、人强”，加快农业农村现代化。

（3）《天津市宁河区国土空间总体规划（2021—2035年）》（报审稿）

根据该规划，丰台镇为先进设施农业示范区，本区域是保障国家粮食安全和重要农产品供给，推进乡村振兴战略、现代化农业建设的重点区域。天津市宁河区“三区三线”划定成果中，永久基本农田总面积为651.53公顷，其中东村86.68公顷、南村116.24公顷、北村448.61公顷。

2024年自然资源部下发的永久基本农田核实处置结果

数据中，永久基本农田保护空间面积为 668.80 公顷，其中东村 86.68 公顷、南村 116.24 公顷、北村 465.88 公顷。

耕地保护目标总面积为不少于 661.44 公顷，其中东村 88.44 公顷、南村 121.29 公顷、北村 451.71 公顷。

城镇开发边界总面积为 6.91 公顷，全部位于南村。

（4）《天津市林地布局及保护利用规划（2021-2035年）》

依据《天津市林地布局及保护利用规划(2021-2035年)》相关成果，东村、南村、北村三村林地保有量为 82.60 公顷。其中东村林地保有量为 34.82 公顷，南村林地保有量为 8.59 公顷，北村林地保有量为 39.19 公顷。

严格控制各类开发活动占用、破坏。禁止新建、扩建、改建除农村一二三产业融合以外的工业项目；禁止房地产开发活动；禁止违规毁林开荒、围湖造田、侵占滩涂湿地。鼓励农村生活、生产类建设用地逐步退出；鼓励农业用地向生态用地转用。林地内的建设活动以盘活存量、优化结构为主，严格控制增量，增量利用应发挥生态服务功能为导向。林地内允许农业复合利用，控制农业开发强度，实行休耕和种植结构调整，发展生态农业、绿色农业。

（5）《天津市河湖岸线保护和利用规划》

依据《天津市河湖岸线保护和利用规划》及天津市宁河区人民政府关于宁河区河湖和水利工程管理范围划定成果，东村、南村、北村三村涉及一级河道还乡新河岸线和二级河

道还乡河故道岸线。根据《天津市河道管理条例》，河道岸线的利用和建设，应当服从河道专业规划。规划行政管理部门审批涉及河道岸线开发利用规划，立项审批行政管理部门审批利用河道岸线的建设项目，应当事先征求水行政主管部门的意见。

（6）《天津城市发展涉及蓄滞洪区调整防洪论证（2021-2035年）》

依据《天津城市发展涉及蓄滞洪区调整防洪论证（2021-2035年）》，北村涉及一级河道还乡新河重要行洪河道国家生态红线和一般蓄滞洪区内。本次规划期内，在重要行洪河道和蓄滞洪区内建设非防洪建设项目，应当就洪水对建设项目可能产生的影响和建设项目对防洪可能产生的影响作出评价，编制洪水影响评价报告，提出防御措施。洪水影响评价报告未经有关水行政主管部门审查批准的，建设单位严禁开工建设。

（7）《天津市历史文化资源（2021-2035年）》

根据该规划，南村涉及一处全国重点文物保护单位天尊阁；北村涉及一处区级文物保护单位起凤桥；尚未核定为文保单位的包括四处遗址，即南村吕祖祠遗址、东村娘娘庙遗址、东村普济塔遗址、北村卧龙桥。同时对文物保护单位周边的环境要素进行整体保护。

（8）《天津市省级公路网规划（2021-2035年）》

本次南村村庄规划涉及天津市省级公路网规划主要为梅丰线和滨玉线，其中梅丰线长度约为 800 米，滨玉线长度约为 1360 米。依据重大交通基础设施规划，东村、南村、北村三村还涉及规划路丰李路和还乡河堤路，其中丰李路长度约为 5168 米，还乡河堤路长度约为 3102 米。

本次规划严格按照专项规划内容落实。在公路控制线范围内，除公路保护需要外，禁止修建建筑物和地面构筑物；公路建筑控制线划定前已经合法修建的不得扩建。在落实规划道路控制线，与现状建设控制区有冲突的，在后期实施中关于拆迁补偿安置问题，应满足相关要求。

（9）《天津市宁河区村庄布局规划（2021-2035年）》 （阶段稿）

依据该规划，东村、南村、北村三村均为改善提升类村庄。改善提升类村庄规划重点关注宅基地、公共服务设施和基础设施建设的需要，统筹安排村庄危房改造、人居环境整治、基础设施、公共服务设施、土地整治、生态保护与修复等各项建设。与邻近中心带动类村庄采用多村联编的模式编制村庄规划，统筹村庄各类资源，错位发展，形成合力，积极开展村庄集体建设用地整理，建设“乡村振兴共同体”。

（10）《天津市宁河区土地利用总体规划（2015-2020）》

根据《天津市宁河区土地利用总体规划（2015-2020）》下达的城乡建设用地要求，东村、南村、北村三村需严格落实城乡建设用地规模为 124.37 公顷。其中东村落落实城乡建

设用地规模为 31.93 公顷，南村落实城乡建设用地规模为 55.27 公顷，北村落实城乡建设用地规模为 37.16 公顷。

第 7 条 作用和地位

本次规划是国土空间规划体系中乡村地区的详细规划，是开展国土空间开发保护活动、实施国土空间用途管制、核发乡村建设项目规划许可、进行各项建设等的法定依据。

任何单位和个人在村庄范围内开展各类开发、保护、建设活动应当遵守经依法批准并公布的村庄规划，服从规划管理。

第 8 条 执行主体

本规划经宁河区人民政府批准后，由丰台镇人民政府统筹组织实施，丰台镇人民政府拥有规划的最终解释权。

第二章 现状分析与评估

第9条 区位条件

丰台镇位于天津市宁河区北部，北与河北省丰润区接壤，南与板桥镇相连，东毗岳龙镇，西邻河北省玉田县。

东村、南村、北村三村位于天津市宁河区丰台镇中部，地处华北平原东部，靠近渤海沿岸，位于天津市与唐山市交界处，与唐山市玉田、丰润、丰南相连。

东村、南村、北村三村到宁河区中心城区距离30公里，到唐山市市区距离46公里，到天津市中心城区距离100公里。三村对外交通方便，滨玉线从村域西部穿过，梅丰线从村域南部穿过，丰李路从村域中部穿过，交通十分便利。

第10条 人口与宅基地现状

（1）人口

2020年，三个村村庄户籍人口4721人，常住人口3342人；户籍户数1654户。

东村共有487户，户籍人口1201人，常住人口1107人；南村共有702户，户籍人口2065人，常住人口1085人；北村共有465户，户籍人口1455人，常住人口1150人。

（2）宅基地现状

2020年，三个村农村宅基地面积66.46公顷，户均农村宅基地面积为401.81平方米。三个村共有农村宅基地1743宗。

东村农村宅基地 475 宗，农村宅基地面积 19.70 公顷，户均农村宅基地面积为 404.52 平方米。

南村农村宅基地 813 宗，农村宅基地面积 26.01 公顷，户均农村宅基地面积为 370.51 平方米。

北村农村宅基地 455 宗，农村宅基地面积 20.75 公顷，户均农村宅基地面积为 446.24 平方米。

第 11 条 产业经济现状

（1）产业现状

村庄第一产业以粮食蔬菜种植为主，主要种植玉米、小麦、水稻；畜禽养殖包括鸡、猪养殖等产业。第三产业以村庄内部便民超市、集市为主，服务相对单一。村内无第二产业。

（2）经济现状

村民人均可支配年收入 1.5 万元，主要收入来源为务农打工、商贩及种植养殖业。

第 12 条 国土空间用途现状

依据现阶段宁河区 2020 年国土变更调查成果数据，东村、南村、北村三村村域国土总面积为 1093.80 公顷，其中城镇开发边界范围内用地面积 6.91 公顷，城镇开发边界范围外用地面积 1086.89 公顷，其中：

耕地面积 666.43 公顷，占规划国土总面积的 60.92%；

园地面积 5.18 公顷，占规划国土总面积的 0.47%；

林地面积 81.27 公顷，占规划国土总面积的 7.43%；
草地面积 1.72 公顷，占规划国土总面积的 0.16%；
湿地面积 0.37 公顷，占规划国土总面积的 0.03%；
农业设施建设用地面积 23.44 公顷，占规划国土总面积的 2.14%；
城乡建设用地面积 104.73 公顷，占规划国土总面积的 9.61%；
区域基础设施用地面积 149.06 公顷，占规划国土总面积的 13.62%；
其他建设用地面积 11.65 公顷，占规划国土总面积的 1.06%；
陆地水域总面积 43.03 公顷，占规划国土总面积的 3.93%。
其他土地总面积 0.01 公顷，占规划国土总面积的 0.00%。

第 13 条 特色资源情况

村域内“水、田、路、花、林、村”等资源要素纵横交错，形成蓝绿交融的自然生态风光。村域西部还乡河故道和北部的还乡新河，水域总面积 38.29 公顷，占村域总面积的 3.50%，总体形成依水而生的自然格局。村域内麦田林海交相呼应，形成村庄特有的传统农业景观。

村域内有全国重点文物保护单位天尊阁，整体院落占地约 7 亩，主体建筑为国内少有的具有明代建筑特点的三层檐木结构楼阁，也是国内供奉道教三清祖师的主道场，是道教

中形制罕见的高等级建筑，也将是未来承载当地各种民俗文化活动的重要场所。还有区级文物保护单位起凤桥和尚未核定为文保单位的南村吕祖祠遗址、东村娘娘庙遗址、东村普济塔遗址、北村卧龙桥。村域内有浓厚的历史文化资源，挖掘潜力大，为村庄文旅发展奠定良好基础。

第14条 道路交通现状

对外交通：梅丰线、滨玉线和丰李路是村域内主要的对外交通，是村民对外发生联系的主要道路。

对内交通：村庄内部有主要道路和次要道路两级体系，村内主要道路红线宽度为6米，次要道路红线宽度约为4米。内部道路基本互相连通，交通便利顺畅，道路硬化率达90%以上，道路整体状况良好。

第15条 公共服务设施现状

行政管理和综合服务：三村村台中各有一处党群服务中心，具有村委会、党员活动室、文化活动室、图书馆、村广播站、村卫生室等功能。

文体设施：南村村内设有文化活动和体育活动场地，基本满足村民日常活动需求；北村和东村无独立的文化活动和体育活动场地。

医疗卫生设施：三村各有一处卫生室，东村和南村村卫生室均位于党群服务中心，北村村卫生室位于村民宅基地内。

教育设施：南村设置幼儿园一所，东村设置幼儿园

一所、小学一所、初中一所，北村设置高中一所，为村民提供教育服务。

社会福利设施：北村、东村、南村村内各设1处老年日间照料服务中心，均与党群服务中心合建。

商业设施：三村村庄中部，有一处便民超市单独建设，其余与农村宅基地合建。

第16条 市政基础设施现状

给水工程：村内现状有供水管网，供水水源来自村内机打井，能满足村民日常用水。

排水工程：村庄采用雨污分流的排水体制，沿道路两侧现状敷设有雨水收集管网，就近排入村庄周边自然水体。村内厕所已整改为水冲式，村内现状污水管网已敷设完成并投入使用，污水排入村内现状污水处理站。

电力工程：村域内上级电源接自丰台镇35kV变电站，村内现状电力设施完善，有变压器若干，可满足村民日常用电需求，电力线采用架空方式敷设。

电信工程：村域内电信管线主要接自丰台镇，村庄电信线覆盖全村、装机率较低，以移动电话为主。

能源工程：已完成煤改燃工程，用于生活做饭及采暖需求。北村和东村村内有供热管道，采用集中供暖；但南村现状主要采用燃气壁挂炉形式取暖。

环卫工程：村内生活垃圾由村集中收集后统一转运至镇

级垃圾处理厂处理。

第 17 条 建筑与风貌情况

建筑风貌：以传统院落为主，建筑屋顶多为红瓦坡屋顶，建筑立面多为红砖垒砌，部分喷涂墙面漆。

房屋质量：房屋质量总体一般，主要为砖混架构，部分较破旧。

建筑肌理：建筑沿村庄道路自然发展形成，房屋沿街巷整齐排列较为清晰，主街次巷脉络清晰。

现状景观：村庄整体绿化率不高，缺少宅旁屋后、道路两侧绿化。

蓝绿空间：村庄西部还乡河故道和北部的还乡新河，以及村庄南部和东部的农田共同构成村庄的蓝绿生态空间本底。村域内的坑塘水面、沟渠、滩涂等互通互联形成天然的水系网络。

第 18 条 现状小结

特色与优势。东村、南村、北村三村位于宁河区丰台镇中部，滨玉线、梅丰线、丰李路、还乡河堤路环绕，村庄对外可达性高，区位交通条件优越。其次，村内生态环境优越，基本形成蓝绿交融的自然风光，生态空间和休闲空间兼具。最后，文化资源丰富，村域内有道家文化、民俗文化，挖掘潜力大，为村庄文旅发展奠定良好基础。

问题与挑战。在村庄发展诉求方面。首先，结合村庄现

状情况及未来发展，村庄需要翻新路面、统一沿街建筑立面、完善村庄道路两侧景观及亮化工程、人居环境有待提升；其次，考虑到生态修复治理与安全问题，需要对还乡河故道和黑龙河砌河坡和护栏；最后，村内部分公共服务及基础设施有待提升，如南村村委会翻修、停车场、道路下管线更新改造等方面需要进行增设和品质提升。

第三章 国土空间规划目标及策略

第 19 条 发展定位与目标

（1）发展定位

依托村域内悠久的非遗文化资源以及良好的生态环境，以“道家文化、民俗文化”等为特色，以促进农民增收为目标，将东村、南村、北村三村打造成为以“非遗研学、民俗体验、生态观光、精品民宿”为一体的农文旅融合村庄。

（2）规划目标

至 2025 年，重点完善村庄公用设施和公共服务设施配套建设，弘扬非遗文化，推动农文旅发展及农业产业现代化建设。

至 2035 年，实现农业产业现代化、文旅产品特色化，一、二、三产联动发展，实现全村共同富裕，村民安居乐业。

第 20 条 规模预测

（1）人口规模

1) 户籍人口

本次规划采用综合增长率法测算东村、南村、北村三村户籍人口规模。

预测公式： $P_t = P_0 (1+r)^n$ ；式中：

P_t —预测目标年末人口规模，即 2035 年规划人口规模；

P_0 —预测基准年人口规模，即 2020 年现状人口规模 4721 人；

r—人口年均综合增长率，取值 2‰；

n—预测年限，取值 15。

近期（2025 年） $=4721 * (1+2‰)^5 = 4726$ 人

远期（2035 年） $=4721 * (1+2‰)^{15} = 4735$ 人

规划预测至 2035 年，东村、南村、北村三村全域户籍人口为 4735 人，户籍户数为 1659 户。东村户籍人口为 1205 人，南村户籍人口为 2071 人，北村户籍人口为 1459 人。增加户数所需宅基地问题可利用村内现状空闲地解决，或者盘活闲置宅基地解决。

2) 常住人口

根据现场调研，综合考虑东村、南村、北村三村未来发展趋势，结合现状户籍人口外流比例约为 29.20%的情况。

规划预测至 2035 年，东村、南村、北村三村常住人口约为 3352 人。

(2) 建设用地规模

至 2035 年，东村、南村、北村三村村庄建设用地规模为 103.81 公顷，人均村庄建设用地规模为 219.22 平方米。规划农村宅基地面积为 65.92 公顷，户均农村宅基地面积为 397.35 平方米。

至 2035 年，区域基础设施用地约 148.95 公顷，其他建设用地 11.65 公顷，城镇集中建设用地 7.18 公顷，建设用地总规模约为 271.58 公顷。

第21条 规划发展策略

（1）践行生态保护、实行底线管控、坚持三生融合的 总体发展格局

落实东村、南村、北村三村全域“水、田、林、居”等自然资源的保护格局，划定底线区域，明确国土空间用途管制。梳理生态敏感区，形成生态优先、生活美好、生产高效的“三生融合”良性互动空间。

（2）推进产业融合、促进资产盘活、探索创新机制的 产业发展思路

以农业、文化、旅游为支撑，推进产业的多元化深度融合，提升东村、南村、北村三村非遗文化研学、滨水景观游赏、田园生态观光等乡村型产业业态。同时，盘活村内低效闲置用地等资产，探索多元化的管理开发机制，为村庄的产业发展提供新型发展路径。

（3）彰显特色风貌、传承民俗文化、塑造特色名片的 文化保护要求

充分利用东村、南村、北村三村特色人文民俗资源，修复传统民居，传承民俗文化。保护村庄特色文化和乡村传统格局风貌，塑造村庄特有名片，打造东村、南村、北村三村乡村旅游的特色品牌体系。

第22条 规划指标

依据《天津市村庄规划编制导则》，确定村庄规划指标控

制体系，其中约束性指标包括永久基本农田保护面积、耕地保有量、生态保护红线面积、村庄建设用地面积等，预期性指标包括户籍人口规模、常住人口规模、户数等。

落实上位规划管控要求，规划至2035年，东村、南村、北村三村耕地保有量面积661.44公顷，永久基本农田保护空间面积为668.80公顷，村庄建设用地面积103.81公顷。

第23条 空间约束性要素管控

（1）永久基本农田保护红线及管控要求

严格落实2024年自然资源部下发的永久基本农田核实处置结果数据中，永久基本农田保护空间面积为668.80公顷。

永久基本农田经依法划定后，任何单位和个人不得擅自占用或者改变其用途。国家能源、交通、水利、军事设施等重点建设项目选址确实难以避让永久基本农田，涉及农用地转用或者土地征收的，必须经国务院批准。禁止任何单位和个人在基本农田保护区内建窑、建房、建坟、挖砂、采石、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。禁止任何单位和个人占用基本农田发展林果业和挖塘养鱼。

（2）耕地保护目标及管控要求

本次村庄规划确定东村、南村、北村三村耕地面积为683.77公顷，主要分布在村台儿周边，满足上位规划下达的

耕地保护目标（661.44公顷）。

建立严格的耕地保护制度，依法切实保护好耕地。以“管控保护、提升质量、激励保障”为原则，严格控制建设占用耕地，实行“耕地占补平衡”、“耕地进出平衡”，规划期间实现耕地在控制指标内动态平衡。

（3）村庄建设边界及管控要求

结合村庄发展布局，本次村庄规划划定东村、南村、北村三村村庄建设边界，规模为103.81公顷。

村庄建设区原则上禁止大型工业园区、大型商业商务酒店开发等大规模城镇建设用途。村庄建设区准入宅基地、农村公共服务设施、交通市政基础设施、农产品加工仓储、农家乐、民宿、创意办公、休闲农业、乡村旅游配套设施等农村生产、生活相关的用途。村庄建设内容必须符合村庄建设控制单元管控要求，严格控制村庄建设边界外的各类村庄建设活动。

（5）河湖蓝线及管控要求

东村、南村、北村三村规划范围内涉及还乡新河、还乡河故道河湖蓝线。不得在河湖蓝线范围内进行违反蓝线保护和控制要求进行建设；不得擅自填埋、占用蓝线内水域；不得影响水系安全的挖沙、取土；不得擅自建设各类排污设施；不得进行其他对水系保护构成破坏的活动。

本次规划严格控制河湖蓝线内新增建设。

（6）河道管理范围与保护范围及管控要求

还乡新河为一级河道，依据《天津市河道管理条例》（2018年12月14日修正），确定本次规划村域内还乡新河河堤外坡脚三十米为河道管理范围。

还乡河故道为二级河道，依据《天津市河道管理条例》（2018年12月14日修正），确定本次规划村域内还乡河故道河堤外坡脚二十五米为河道管理范围。

河道管理范围内新建、改建、扩建建设项目，建设单位应当按照河道管理权限，将工程建设方案报水行政主管部门审查同意后，按照规定程序履行其他审批手续。建设项目涉及防洪安全的，报审时应附具洪水影响评价报告。建设项目性质、规模、地点需要变更的，建设单位应当事先向原审查同意的水行政主管部门重新办理审查手续。村庄建设和发展不得占用河道管理范围内土地。村庄建设规划的临河界限为河道管理范围的外缘线。村庄建设规划涉及河道管理范围的，应当事先征求水行政主管部门的意见。

（7）历史文化保护控制线

本村涉及全国重点文物保护单位天尊阁和区级文物保护单位起凤桥；尚未核定为文保单位的包括四处遗址，即南村吕祖祠遗址、东村娘娘庙遗址、东村普济塔遗址、北村卧龙桥。由其行业主管部门划定历史文化保护线。明确保护要求和管理责任，严禁任何对文物本体造成破坏的行为，加强

文物周边环境整治，提高历史环境品质。

依据《中华人民共和国文物保护法》（2017年11月4日第五次修正）、《中国文物古迹保护准则》（2015年）、《（天津市文物保护条例）》（2007年）和国家及天津市相关规定，不改变文物原状，遵循真实性、完整性原则，突出其历史、艺术、科学、文化、社会、经济等方面价值，对相关的非物质文化遗产进行保护，最低限度干预。

文物保护单位的保护范围内不得进行其他建设工程或者爆破、钻探、挖掘等作业。但是，因特殊情况需要在文物保护单位的保护范围内进行其他建设工程或者爆破、钻探、挖掘等作业的，必须保证文物保护单位的安全，并经核定公布该文物保护单位的人民政府批准，在批准前应当征得上一级人民政府文物行政部门同意；在全国重点文物保护单位的保护范围内进行其他建设工程或者爆破、钻探、挖掘等作业的，必须经省、自治区、直辖市人民政府批准，在批准前应当征得国务院文物行政部门同意。

根据保护文物的实际需要，经省、自治区、直辖市人民政府批准，可以在文物保护单位的周围划出一定的建设控制地带，并予以公布。在文物保护单位的建设控制地带内进行建设工程，不得破坏文物保护单位的历史风貌；工程设计方案应当根据文物保护单位的级别，经相应的文物行政部门同意后，报城乡建设规划部门批准。

在文物保护单位的保护范围和建设控制地带内，不得建

设污染文物保护单位及其环境的设施，不得进行可能影响文物保护单位安全及其环境的活动。对已有的污染文物保护单位及其环境的设施，应当限期治理。

实施原址保护的，建设单位应当事先确定保护措施，根据文物保护单位的级别报相应的文物行政部门批准；未经批准的，不得开工建设。

第四章 国土空间总体布局及用途管制

第24条 用地优化调整

充分结合村庄现状用地布局特征，在村域内腾退 0.53 公顷村民宅基地，用于农业设施建设，支持村庄产业发展。在村域内新增 0.72 公顷商业用地，用于村内民俗商业街的发展用地。在村域内腾退 0.31 公顷农村社区服务设施用地，用于农产品加工，发展一二三产融合产业，促进村庄发展。在村域内新增 0.09 公顷物流仓储用地，用于农产品储存，发展一二三产融合产业。在村域内腾退 0.17 公顷低效工业用地，用于设施农建设。

优化调整村域内农用地布局，开展农用地整治。积极推进“小田变大田”、“旱田改水田”、“高标准农田建设”等工程，优先改造田间道路通达基础条件较好、土层深厚、集中连片、灌排基础好能够实现规模化生产的耕地，促进农业增产增收。

第25条 国土空间总体布局

依据上位规划及村庄发展诉求，划定东村、南村、北村三村农业空间、生态空间、建设空间面积分别为 783.55 公顷、38.66 公顷、271.59 公顷。其中农业空间由农田保护区、一般农业区构成，生态空间由水域控制区和园林业发展区构成，建设空间主要由村庄建设区、区域基础设施集中区、特殊设施集中区和城镇集中建设区构成。

第 26 条 国土空间用地构成

东村、南村、北村三村全域国土空间的土地用途分为耕地、园地、林地、草地、湿地、农业设施建设用地、城乡建设用地、区域基础设施用地、其他建设用地、陆地水域、其他土地十一大类。

（1）耕地

耕地面积 683.77 公顷，占全域国土面积的 62.52%。

（2）园地

园地面积 5.20 公顷，占全域国土面积的 0.48%。

（3）林地

林地面积 66.29 公顷，占全域国土面积的 6.06%。

（4）草地

草地面积 1.64 公顷，占全域国土面积的 0.15%。

（5）湿地

湿地面积 0.37 公顷，占全域国土面积的 0.03%。

（6）农业设施建设用地

农业设施建设用地面积 23.76 公顷，占全域国土面积的 2.18%。

（7）城乡建设用地

城乡建设用地面积为 104.08 公顷，占全域国土面积的 9.52%，城镇建设用地面积为 0.27 公顷，村庄建设用地面积为 103.81 公顷。其中：

一类农村宅基地总面积为 65.92 公顷，占全域国土面积的 6.03%。以保留现状宅基地为主。

农村社区服务设施用地面积为 0.39 公顷，占全域国土面积的 0.04%。

机关团体用地面积为 2.60 公顷，占全域国土面积的 0.24%。

文化用地面积为 0.10 公顷，占全域国土面积的 0.01%。

教育用地面积为 7.42 公顷，占全域国土面积的 0.68%。

医疗卫生用地面积为 0.52 公顷，占全域国土面积的 0.05%。

商业用地面积为 11.97 公顷，占全域国土面积的 1.09%。

工业用地面积为 6.82 公顷，占全域国土面积的 0.62%。

物流仓储用地面积为 1.05 公顷，占全域国土面积的 0.10%。

村庄内部道路用地面积为 3.75 公顷，占全域国土面积的 0.34%。

交通场站用地面积为 0.58 公顷，占全域国土面积的 0.05%。

供水用地面积为 0.32 公顷，占全域国土面积的 0.03%。

排水用地面积为 0.28 公顷，占全域国土面积的 0.03%。

供电用地面积为 0.71 公顷，占全域国土面积的 0.06%。

供热用地面积为 0.33 公顷，占全域国土面积的 0.03%。

环卫用地面积为 0.18 公顷，占全域国土面积的 0.02%。

其他公用设施用地面积为 0.18 公顷，占全域国土面积的 0.02%。

广场用地面积为 0.33 公顷，占全域国土面积的 0.03%。

留白用地面积为 0.36 公顷，占全域国土面积的 0.03%。

（8）区域基础设施用地

区域基础设施用地面积 148.95 公顷，占全域国土面积的 13.61%，其中：

公路用地面积为 23.30 公顷，占全域国土面积的 2.13%。

干渠面积为 87.87 公顷，占全域国土面积的 8.03%。

水工设施用地面积为 37.78 公顷，占全域国土面积的 3.45%。

（9）其他建设用地

其他建设用地面积 11.65 公顷，占全域国土面积的 1.06%，其中：

宗教用地面积为 0.05 公顷，占全域国土面积的 0.00%。

文物古迹用地面积为 0.54 公顷，占全域国土面积的 0.05%。

殡葬用地面积为 11.06 公顷，占全域国土面积的 1.01%。

（10）陆地水域

陆地水域总面积 41.17 公顷，占全域国土面积的 3.76%，其中：

河流水面面积为 38.29 公顷，占全域国土面积的 3.50%。

坑塘水面面积为 2.88 公顷，占全域国土面积的 0.26%。

（11）其他土地

裸土地总面积 0.01 公顷，占全域国土面积的 0.00%。

第 27 条 农业空间规划管控

（1）农田保护区

本次规划划定农田保护区面积 668.80 公顷。农田保护区中的永久基本农田按照《基本农田保护条例》（2011 年 1 月 8 日修订）、《天津市基本农田保护条例》（2010 年修正）、《自然资源部农业农村部关于加强和改进永久基本农田保护工作的通知》等法律法规和文件的要求进行管控。

管控规则：高标准农田建设项目向优先保护类耕地集中的地区倾斜；提倡和鼓励农业生产者对其经营的基本农田施用有机肥料，合理施用化肥和农药。不得擅自将耕地改为非耕地，闲置、荒芜耕地；不得擅自建窑、建房、建坟；不得擅自挖沙、采石、采矿、取土；不得擅自排放污染性的废水、废气，堆放固体废弃物；不得擅自向基本农田提供不符合国家有关标准的肥料、农药；不得擅自毁坏水利排灌设施；不得擅自擅自砍伐农田防护林和水土保持林；不得擅自破坏或擅自改变基本农田保护区标志；其他破坏基本农田的行为。

（2）一般农业区

本次规划划定一般农业区面积 43.26 公顷。一般农业区中的耕地按照《土地管理法》（2019 年 8 月 26 日第三次修

正）、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年7月2日第三次修订）、《关于坚决制止耕地“非农化”防止耕地“非粮化”稳定发展粮食生产的意见》等法律法规、文件的要求进行管控。

管控规则：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；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，增量利用应发挥农业生产功能为导向；鼓励新建设置隔坡梯田、水平阶、拦土带、保留原生植被带等水土保持措施的种植项目。鼓励利用一般农田开展设施农项目。禁止新建农药原药等石化化工项目；禁止建窑、建房或者擅自采矿、挖沙、取土、堆放固体废弃物；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，禁止改作其他用途。

（3）园艺业发展区

本次规划划定园艺业发展区面积 71.49 公顷。园艺业发展区内的林地根据林地种类按照《中华人民共和国森林法》（2019年12月28日修订）《天津市绿化造林管理条例》（1989年1月24日发布）等相关法律法规的要求进行管控。

管控规则：鼓励依据国土空间规划及其他相关规划，实施生态修复工程，提升生态环境质量。严格限制农业开发占用园艺业发展区，在不涉及林地、水域和天然牧草地，并符合国土空间规划和其他相关规划的前提下，经评估有利于提升生态功能的，可开展土地整治新增耕地。园艺业发展区内

的经济林地鼓励推行集约经营、农林复合经营，在法律允许的范围内合理安排各类生产活动，最大限度地挖掘林地生产力。未经批准，禁止占用区内土地进行非林建设；禁止采用消耗林木资源发展食用菌的项目；禁止采运古树名木、珍稀植物和受保护的其他植物；不得种植桉树等高耗水速生林；禁止商业性采伐天然林；禁止采伐公益林、禁止毁林、毁草、禁止围湖造地、围垦河道。

第 28 条 生态空间规划管控

（1）水域控制区

本次规划划定水域控制区面积 38.66 公顷。为进一步加强河湖水域岸线空间管控，复苏河湖生态环境，实现人水和谐共生，依据《中华人民共和国水法》《中华人民共和国防洪法》《中华人民共和国河道管理条例》《水库大坝安全管理条例》等法律法规规章进行管控。其他相关管控要求参照《天津市河道管理条例》（2018 年 12 月 14 日修正）执行。法律、行政法规对河道流域管理另有规定的，从其规定。

管控规则：河道管理范围内已修建的涵闸、泵站、码头和埋设的管道、缆线等设施，设施管理单位应当定期检查和维修，并服从水行政主管部门的安全管理；河道管理范围内新建、改建、扩建建设项目，建设单位应当按照河道管理权限，将工程建设方案报水行政主管部门审查同意后，按照规定程序履行其他审批手续；建设项目涉及防洪安全的，报审

时应附具洪水影响评价报告；城市、村镇建设规划涉及河道管理范围的，应当事先征求水行政主管部门的意见；严格按照法律法规以及岸线功能分区管控要求等，对跨河、穿河、穿堤、临河的桥梁、码头、道路、渡口、管道、缆线、取水、排水等涉河建设项目，遵循确有必要、无法避让、确保安全的原则，严把受理、审查、许可关，不得超审查权限，不得随意扩大项目类别，严禁未批先建、越权审批、批建不符。

聚焦河湖水域岸线空间范围内违法违规建筑物、构筑物，依法依规、实事求是、分类处置，不搞“一刀切”；2018年底河湖长制全面建立，将2019年1月1日以后出现的涉水违建问题作为增量问题，坚决依法依规清理整治；对妨碍行洪、影响河势稳定、危害水工程安全的建筑物、构筑物，依法限期拆除并恢复原状；对桥梁、码头等审批类项目进行防洪影响评价，区分不同情况，予以规范整改，消除不利影响。

第 29 条 建设空间规划管控

（1）村庄建设区

本次规划划定村庄建设区面积 103.81 公顷。村庄建设区原则上限制建设用地复垦、宜耕后备资源开发、农用地整理等土地整治工程的准入。

管控规则：村庄建设区准入宅基地、农村公共服务设施、交通市政基础设施、农产品加工仓储、农家乐、民宿、创意办公、休闲农业、乡村旅游配套设施等农村生产、生活相关

的用途。

1) 农村居住用地

本村农村宅基地 65.92 公顷，均为一类农村宅基地。村民的宅基地选址和农房建设须避开自然灾害易发地区。农村宅基地内建筑层数不超过 3 层，建筑高度不大于 12 米。禁止占用宅基地以外的建设用地进行民房建设。

农村村民一户只能拥有一处宅基地，依据《天津市土地管理条例》，人均耕地面积不足六百六十七平方米的村庄，每户宅基地用地面积不得超过一百六十七平方米；人均耕地面积在六百六十七平方米以上的村庄，每户宅基地用地面积不得超过二百平方米。

建筑风貌以体现天津市乡村特色为主，村落格局以南北院落式空间排布为主，建筑采光注重南北朝向；屋顶采用双坡屋顶形式，建筑选材以红砖、红瓦为主，体现当地特色，整体风貌注重与地理人文环境的融合。

2) 产业发展用地

商业服务业用地建筑高度不宜超过 15 米，容积率不超过 2.0。工业用地建筑高度不宜超过 15 米，建筑密度按照相关专业要求确定，建筑系数不低于 40%，投资强度不低于 500 万/公顷，行政办公及生活服务设施用地占比不高于工业项目总用地面积的 7%。经营性建设用地由村委会提出，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。

3) 公益设施用地

公共服务类设施用地建筑高度不超过15米，建筑密度控制在60%以下，容积率不超过2.0。垃圾收集点、公厕、污水处理设施等公用设施用地及综合服务站、基层综合性文化服务中心等公共服务设施用地，村民不得随意占用。

村庄建设区原则上禁止大型工业园区、大型商业商务酒店开发等大规模城镇建设用途。

(2) 区域基础设施集中区

本次规划划定区域基础设施集中区面积148.95公顷。

管控规则：区域基础设施集中区允许准入符合国土空间规划和其他相关规划的各类基础设施建设项目及其配套设施。区域基础设施集中区允许准入符合国土空间规划和其他相关规划的耕地垦造、生态建设等用途。区域基础设施集中区应按照国土空间规划和其他相关规划的要求，逐步退出对基础设施正常运行有负面影响的各类用途。

(3) 特殊设施集中区

本次规划划定其他建设区面积11.65公顷。

管控规则：其他建设区允许准入符合国土空间规划和其他相关规划的各类基础设施建设项目及其配套设施。其他建设区允许准入符合国土空间规划和其他相关规划的耕地垦造、生态建设等用途。其他建设区应按照国土空间规划和其他相关规划的要求，逐步退出对基础设施正常运行有负面影响的各类用途。

（4）城镇集中建设区

本次规划划定城镇集中建设区面积 7.18 公顷。其中城镇开发边界内用地面积 6.91 公顷，供电用地面积 0.27 公顷。

管控规则：严格落实上位规划确定的城镇开发边界及城镇建设用地，开展城镇开发和集中建设，满足城镇居民生产生活需要。后续城镇开发边界内用地应编制控制性详细规划，在控规实施前依据本次村庄规划指导村庄人居环境整治和民生建设，后期与控制性详细规划衔接。

第五章 产业发展规划

第30条 产业发展策略

三产融合：以三村优质深厚的生态资源和农业资源为基础，打造具有本地特色的农耕体验、生态观光、种植采摘、商业服务等三产的多元化发展。

旅游驱动：利用现状已有的旅游基础和优势，打造田园休闲度假家园，带动村域休闲产业全面发展。拓展村民增收创收途径，让本地居民有效参与到旅游产业链之中，分享旅游增值收益。

特色发展：依托村内优秀的历史文化资源，全国重点文物保护单位天尊阁、东丰台历史博物馆、东丰台非遗文化中心，打造村域内历史文化微旅游动线，促进村庄文旅发展建设。

拟在东丰台历史博物馆至非遗中心中间路段打造两条商街，文化商街和饮食商街，让游客下车即进入东丰台文化商业氛围。

依托道家文化，打造道家养生区。道家养生为该区域的特色产业，包括：疏肝和胃止痛散民间秘方技艺传统制剂工艺、划耳疗法、廉氏中医、中药养生、按摩等。旨在令本地居民与外来游客能在体验中感悟道家文化，得到身心的轻松。

打造农业体验基地。采摘园：结合种植的优质蔬果，向游客示范蔬菜、瓜果、畜禽、花卉盆景等的种养殖环境，

引导游客进行现场采摘。共享农场：让“农家乐”向“农业娱乐型”、“乡村度假型”、“参与体验型”发展，“土地认领”属于新生代的农家乐产品。从吸点新鲜空气，吃点新鲜的果蔬，到不满足了还自己采摘一下，甚至躬身实践，“做一天乡下人”，显示出旅游和农村、农业关系延伸、深化的空间和广度。

为避免村庄发展“千村一面”，在村庄布局、新农村建设、产业发展等方面注重地方特色的挖掘和水、林、田等景观特色的提炼，突出强吸引、可记忆、可识别的特色。

第31条 产业体系构建

构建以非遗研学、民俗体验、生态观光、精品民宿为主的产业发展体系。

非遗研学：以村内非遗文化为基础，将木版年画、雕纸、染纸、雕塑等传统民间工艺，在文化展馆内展示。并在非遗产品展区播放非遗影音观览区，提高传统文化的传承。

民俗体验：以村内传统民俗为基础，“天一水会”古老救火组织、二十四道花会、正月初一供桌会、正月十五闹花灯、二月十九烧花船、七月十五放河灯、十月十五水会戏等传统民俗活动融合到文化展馆内，提高传统文化的传承。

生态观光：依托还乡新河及还乡河故道优良的生态景观资源，塑造独具特色的郊野景观带，积极拓展具备生态功能和社会功能的林下花海、景观垂钓、野外露营等项目。

精品民宿：充分利用村域内的农业景观资源，打造休闲农业景观体系，重点发展果蔬采摘、农耕体验、田间露营等内容。结合村内闲置宅基地，对村内闲置民房进行统一运营管理，重点打造特色农家美食、田园游乐园、精品民宿等项目。

第 32 条 产业空间布局

构建“三心、一环、一轴、三分区”的产业空间布局。

“三心”：三村的综合服务中心，打造富有当地特色的综合接待中心，提供旅游咨询、特色餐饮、导游服务、食宿预定、旅游购物等综合性服务。

“一环”：环村步行休闲环线。围绕环村道路打造养生休闲步道，沿途设置有休憩设施和景观节点，一步一景，增加环村步行的体验感。

“一轴”：还乡河故道景观发展轴，对外连通，大力发展休闲旅游业。

“三分区”：非遗文化体验区、休闲康养旅居区、田园观光体验区。

非遗文化体验区：以天尊阁、非遗文化展馆、博物馆为依托，打造文化旅游动线，结合商业一条街的建设，满足游客学、游、玩的需求。

休闲康养旅居区：以现状居民点为基础，打造厚重文化底蕴和自然人文之美相结合的康养民宿；加强人居环境整治，

完善基础设施及公共服务设施，建设高标准农村文化休闲广场，丰富村民和游客的精神文化生活；打造生态宜居、设施齐全、乡风文明的生活空间。

田园观光体验区：对村庄原有道路进行硬化提升，建设持仗健步走路线。配套提供自行车，使游客体验田园骑行的乐趣，感受大自然的宁静与美好。建设农耕研学体验区，开展种植、养殖、耕作、采摘等活动，从中学习农业知识、掌握农业技能，有助于了解和适应自然环境，培养劳动意识、环保意识，增强对农业文化的认识。

第六章 公共设施与公用设施规划

第 33 条 公共服务设施规划

落实上位规划和相关公共服务设施配置要求，按照“基本公共服务均等化供给、设施分类差别化布局”的原则，合理确定公共服务设施的选址、规模、标准等要求。本次规划重点新增 2 处公共活动场地，1 处位于东村村委会南侧，占地面积 536.37 平方米；1 处位于北村村域中部，占地面积 1082.73 平方米。党群活动中心、公共活动场地、教育设施、医疗卫生设施、农村骨灰堂、集贸市场、农村金融电信服务点、便民超市、养老服务设施等基本设施为现状保留提升，部分设施为合建型。

第 34 条 道路交通规划

对外交通：东村、南村、北村三村村域内有滨玉线、梅丰线、丰李路、还乡河堤路过境交通，主要为对外联系交通道路。

对内交通：东村、南村、北村三村庄内部道路体系延续原有的村庄主要道路和村庄次要道路两级体系。规划村庄主要道路道路红线宽度为 6-8 米，村庄次要道路道路红线宽度为 4 米。完善提升各级道路的质量，进行道路绿化建设，在主要路段设置照明设施。

交通设施：本次村庄规划依据现状天尊阁南侧的广场用地，面积为 0.17 公顷，同时结合其他农用地复合利用，用

于临时公共停车。以满足村民日常需求以及游客停车的需求，为美丽乡村建设打好基础。

道路交通工程、给水工程、雨水工程等地下破土动工涉及燃气管线的，按照天津市要求落实相关方案。

第 35 条 给水工程规划

至规划期末，规划东村、南村、北村三村实现市政集中供水，供水水源接丰台镇供水站。

根据《天津市供水规划（2020-2035年）》以及东村、南村、北村三村的实际用水情况，采用综合生活用水定额指标进行最高日用水量预测，人均生活用水量按 100L/(人·d) 计算，人口规模按 4735 人计算，预测至 2035 年东村、南村、北村三村的生活总用水量为 473.50m³/d。

规划供水管网采用环状管网，管网压力满足最不利点水量水压要求，并保证消防水量，以达到安全可靠、合理供水要求，并符合《天津市供水规划（2020-2035年）》。

第 36 条 排水工程规划

至规划期末东村、南村、北村三村采用雨污分流排水体制，根据《城市排水工程规划规范》（GB50318—2017）和《天津市排水专项规划（2020-2035年）》，确定东村、南村、北村三村污水量按给水量的 90% 预测，预测最高日污水排放量为 426.15m³/d。村域内现状已有的污水处理站满足村民的需求，远期可进行改造提升。

雨水分片沿道路以路面漫流的形式通过明渠就近排入村内排水沟或自然水体，充分发挥河道排沥、排洪功能，建设环境优美的生态农村。按照《海绵城市雨水控制与利用工程设计规范》文件，合理利用雨水，美化村庄环境。利用设施要结合村庄水文地质条件等综合确定。规划对排涝沟进行治理，清挖沟道淤泥，确保行洪安全；加强对排涝沟的保护，严禁侵占沟道、堵塞沟道等现象发生，建立定期沟道清淤、维护制度。

第 37 条 电力工程规划

规划期末，东村、南村、北村三村电力来源接自镇级 35kV 变电站。

根据《城市电力规划规范》（GB/T50293-2014），结合东村、南村、北村三村实际用电情况，采用单位建设用地负荷密度法，进行用电量预测。规划农村宅基地面积为 65.92 公顷，单位负荷用地指标为 100（kW/hm²）；农村社区服务设施用地面积为 0.39 公顷，单位负荷用地为 300（kW/hm²）；公共管理与公共服务用地 10.64 公顷，单位负荷用地为 300（kW/hm²）；商业服务业用地 11.97 公顷，单位负荷用地为 400（kW/hm²）；工业用地 6.82 公顷，单位负荷用地为 400（kW/hm²）；物流仓储用地 1.05 公顷，单位负荷用地为 20（kW/hm²）；公用设施用地 1.99 公顷，单位负荷用地为 150（kW/hm²）；绿地与开敞空间用地 0.33 公顷，单位负荷用地

为 10 (kW/hm²)。预测至 2035 年东村、南村、北村三村的用电负荷为 17739.80kW。

村庄内的现状供电设施能够满足规划期内的使用，本次规划不再新增供电设施。农业生产用电可根据需求相应增设变压器。

至规划期末，村庄内的供电线路采用架空的方式。电力线路与其他管线交叉垂直时，净距应满足相关规范规定，穿越道路或硬化地面处设钢管保护。

第 38 条 电信工程规划

至规划期末，东村、南村、北村三村电信来源接自镇区电信网。

根据《城市通信工程规划规范》（GB/T50853-2013），至规划期末，移动电话普及率按 100 卡号/百人，预测移动电话用户为 4735 卡号。宽带用户普及率按 30 户/百人，预测村庄宽带用户为 1421 户。

村庄现状已实现通信网络全覆盖，并且可满足规划期末需求。村台内部通信电缆近期维持架空敷设，远期根据发展需要逐步入地。

第 39 条 燃气工程规划

至规划期末，东村、南村、北村三村燃气来源接自燃气市政管线。

根据《城镇燃气规划规范》（GB/T51098-2015），结合

东村、南村、北村三村实际情况，燃气使用以居民生活用气为主。采用人均用气指标法进行燃气用气量预测，气化率为100%，居民耗热指标采用5250（MJ/人·年），燃气低热值采用36.44（MJ/Nm³）。预测至2035年，村庄居民用气量为68.22万Nm³/年。

第40条 供热工程规划

至规划期末，东村、南村、北村三村供热采用集中供热与分散供热结合的方式，集中供热主要为供热站供热，分散供热主要以燃气壁挂炉或电暖气、空调等方式解决冬季供热需求。

第41条 环卫工程规划

根据《生活垃圾产量计算及预测方法》（CJ/T 106-2016），村内人均垃圾产量按0.8kg/（人·d），预测至规划期末，东村、南村、北村三村生活垃圾总量为3788.00kg/d。

根据生活习惯、生产方式、垃圾特点实行“户分类一村收集一镇转运一区处理”的处理模式。沿村庄道路放置生活垃圾收集点，服务半径为50-80米。逐步引导住户实施垃圾分类收集，鼓励住户利用有机垃圾作为肥料，实现生活垃圾分类收集和有机垃圾资源化。

新建农房提倡配套设计建设卫生厕所及粪污处理设施设备，倡导推动新建农房应配套设计建设水冲式卫生厕所。

第七章 村庄安全与防灾减灾

第42条 消防规划

规划在三村党群服务中心各设置一处消防点，配备必要的消防装备和灭火器材，设置火警电话和值班人员，配备专职或志愿消防队员。

消防通道主要利用村庄现有道路，村庄建筑的间距和通道的设置应满足村庄消防、救护、垃圾转运等车辆通行要求，不堆放阻碍交通的杂物。村庄内消防道路净宽和净空高度应大于4米。

规划消防水源由供水管网提供，采用“生产--生活--消防”共享一套给水系统的消防给水系统。根据规范要求，同一时间发生的火灾数为1次，每处消防用水量为25升/秒，火灾持续时间按2小时计。消防栓沿敷设有供水管网的道路设置，间距不大于120米，服务半径不大于150米。消防栓距路缘不大于2米，距建（构）筑物外墙不小于5米。

第43条 抗震规划

东村、南村、北村三村村域内新建、改建、扩建工程满足地震VIII度设防要求。

充分利用村域内的空闲地、公共绿地、运动场地、广场以及其他建筑物少、用地开阔的地点，设置为应急避难场所，设置应急避难标识牌，起到灾期受灾人员的疏散作用。

规划村庄对外道路丰李路作为一级疏散通道，对外出入

口为2个，从而保证灾区村民迅速、安全的救护转移；规划村庄主要道路作为二级疏散通道。

第44条 防洪防涝规划

东村、南村、北村三村的防洪标准按20年一遇设防。排涝标准与雨水规划保持一致，按宁河区暴雨强度公式计算暴雨强度，农田地区健全完善排涝体系，提高排水能力，加强雨洪水调蓄利用，排涝标准达到10年一遇；排涝河道规模按照规划城区和建成区内涝水采用20年一遇、最大24h暴雨24h平均排除与农田涝水10年一遇、最大24h暴雨48h排除组合标准。

对村庄范围内必要的水系设置防洪闸，对现状已设置防洪闸进行定期检修，保证其正常运行。疏通治理现状排水沟及自然河道，严禁向河流水系中倾倒垃圾，废土废渣，严禁在河道内乱挖砂石。

第45条 其他灾害防治

流行病防治。规划在三村卫生所各设置防疫中心一处，加大对农村卫生安全相关知识的宣传力度，为村民卫生安全提供必要的救助保障。建筑要在方位的选择以及门窗设计上使住宅获得充足的日照、良好的通风；建筑的厨房与卫生间应进行良好的给排水设计与改造，营造良好的居住卫生环境。

第八章 历史文化保护与乡村风貌塑造

第46条 历史文化保护

（1）保护对象

村庄涉及全国重点文物保护单位天尊阁和区级文物保护单位起凤桥；尚未核定为文保单位的包括四处遗址，即南村吕祖祠遗址、东村娘娘庙遗址、东村普济塔遗址、北村卧龙桥。同时对文物保护单位周边的环境要素进行整体保护。

（2）保护措施

划定乡村历史文化保护线，将文物保护单位保护范围和建设控制地带一并划入乡村历史文化保护线。文物保护单位的保护范围内不得进行其他建设工程或者爆破、钻探、挖掘等作业。但是，因特殊情况需要在文物保护单位的保护范围内进行其他建设工程或者爆破、钻探、挖掘等作业的，必须保证文物保护单位的安全，并经核定公布该文物保护单位的人民政府批准，在批准前应当征得上一级人民政府文物行政部门同意。在文物保护单位的建设控制地带内进行建设工程，不得破坏文物保护单位的历史风貌；工程设计方案应当根据文物保护单位的级别，经相应的文物行政部门同意后，报城乡建设规划部门批准。在文物保护单位的保护范围和建设控制地带内，不得建设污染文物保护单位及其环境的设施，不得进行可能影响文物保护单位安全及其环境的活动。对已有的污染文物保护单位及其环境的设施，应当限期治理。

（3）保护要求

按照文物保护法第 17 条要求，建设工程之前须“经核定公布该文物保护单位的人民政府批准，在批准前应当征得上一级人民政府文物行政部门同意；在全国重点文物保护单位的保护范围内进行其他建设工程或者爆破、钻探、挖掘等作业的，必须经省、自治区、直辖市人民政府批准，在批准前应当征得国务院文物行政部门同意”严格履行审批手续。

1) 天尊阁

保护范围：天尊阁院墙以内；

建设控制地带：院墙外扩四至 50 米；

控制要求：建设控制地带范围内新建建筑不得超过 9 米。

（参照“公路安全保护条例”共同划定，芦玉公路建筑控制区位于天尊阁保护区划范围内，由公路管理机构与文物保护部门对重合区域共同进行保护控制。）

2) 起凤桥

保护范围：石桥向东向西各 50 米，向北向南至沿河道路；

建设控制地带：同保护范围；

控制要求：建设控制地带内新建建筑高度控制在 6 米以内，任何破土动工建设须报文物、规划部门批准方可进行。

3) 未核定文物

控制要求：建设工程选址，应当尽可能避开尚未核定公布为文物保护单位的不可移动文物；因特殊情况不能避开的，应当优先实施原址保护。

无法实施原址保护，必须迁移异地保护或者拆除的，宁河区文物主管部门应该依法做好相应必要性、可行性论证评估，向社会公示通过后，报请宁河区人民政府核定，并报天津市文物主管部门备案。

依据前款规定拆除的国有尚未核定公布为文物保护单位的不可移动文物中具有收藏价值的石刻、壁画、雕塑、建筑构件等，由宁河区文物主管部门指定的文物收藏单位收藏。对拆除的尚未核定公布为文物保护单位的不可移动文物中具有收藏价值的石刻、壁画、雕塑、建筑构件等，宁河区文物主管部门可以协调国有文物收藏单位进行征集。

第 47 条 乡村风貌塑造

（1）入口空间指引

强化村庄主入口处的景观环境设计，在村口及进入村的交通要道位置设置村庄名片展示牌，进行交通引导。规划加强周围环境整治，改善村口卫生环境，利用乡土植物做好村口绿化，改善村口的地面铺装。

（2）农房建设指引

农房设计应体现天津传统民居风貌特色，建筑材料以红砖、红瓦为主，整体体现为砖红色、深红色，主体建筑层数控制在三层及以下。

（3）景观绿化指引

宅旁空间结合村民生活需求，可设置用于展示村庄特色

的文化墙；也可见缝插绿，不留裸土，建设农家小菜园、小果园、小花园、小竹园、小林园等，将绿化美化与发展庭院经济有机结合起来，打造花果飘香、宜人的人居环境，削弱村庄单调布局。

（4）滨水空间指引

滨水空间进行生态景观化改造，保留、净化现状自然水体，采用自然放坡形式，构建复合式生态驳岸，配置净化能力强，适宜生长的水生植物。

第九章 国土综合整治与生态修复

第48条 农用地整理

推进土地综合整治、耕地质量提升、撂荒地整治，推进有潜力地区后备资源开发。土地综合整治涉及耕地和永久基本农田调整的，确保数量有增加、质量有提高、生态有改善。

实施土地综合整治，通过土地平整工程、灌溉与排水工程、田间道路工程，提高耕地机械作业水平，提高农田排灌能力。

第49条 生态修复

推进还乡新河和还乡河故道河水质量环境综合治理工作。保障水系的连通性，加强河沟护岸、河道清淤、岸线植被恢复工作。

提升乡村人居环境质量。保护水、田、园、林生态本底，对现有植被种类进行保护，重点保护原生植被种类，丰富植被类型，保护传统村落生态多样性，维持生态平衡；实施乡村“四旁”绿化，提高村庄生态环境质量。

第十章 近期行动与实施保障

第 50 条 近期建设项目

近期建设项目主要是村庄公共服务设施、道路交通、市政公用设施、村民住宅建设、历史文化保护、产业发展、人居环境提升、按需配置等内容，计划 2025 年完成。

公共服务设施建设：主要为南村村委会改造提升，南村结合广场新增一处临时停车场，东村村委会南侧新建一处活动广场，北村村域中部新建一处活动广场。

道路交通建设：对村内道路进行提升改造。硬化道路、修复破损老化路面。

市政公用设施建设：将沿道路两侧的飞线沿路入地。

村民住宅建设：将村民住宅统一粉刷墙体、增加墙面图画，并对民宿进行提升改造。

历史文化保护：对村域内的全国重点文物保护单位天尊阁和尚未核定为文保单位的南村吕祖祠遗址进行修缮。

产业发展建设：在东村、南村、北村三村设置农耕文化体验区和采摘园；在南村建设商业一条街，满足农文旅发展需求。

人居环境提升：增加村内垃圾处理设施，在商业一条街配套建设休息长廊、凉亭，在还乡河故道和黑龙河增加砌河坡、护栏，村庄外围路旁增设太阳能路灯，建造村庄入口牌楼，拓宽入口道路，增加入口绿化增设座椅，对道路两侧进行绿化、公共活动空间进行美化。

按需配置：在南村建设非遗文化展馆，包括展馆区、文创区、业务拓展区，结合天尊阁和东风台历史博物馆打造村域内微旅游动线。

第 51 条 规划实施保障

（1）加强部门协作

成立规划实施协调小组，由自然资源与规划部门负责，农业农村、财政、环保、交通、水利等部门共同参与，在规划实施中统筹安排各类项目并推进实施。

建议由丰台镇和东村、南村、北村三村一起，成立村庄规划实施领导小组，结合规划执行文件要求，具体负责实施项目的申报、设计、建设等工作，推动规划落实。

（2）财政资金保障

建立有保障的建设资金渠道，是实施规划的根本保证。财政专项资金重点补助村庄规划和基础设施建设，按经济条件，降低农村建设成本。在保障政府投入的同时，积极引入市场机制，多渠道筹集建设资金，要充分调动村民的积极性，村民投入和政府扶持相结合，可考虑分期实施；同时，充分利用好农村的改水、改厕、能源、交通等政策性资金，从而使村庄规划与建设的资金更有保障。

（3）监督机制保障

开展规划实施的监督管理工作。通过建立奖惩制度，积极引导村民自主参与村庄改造建设。同时通过定期开展生态、

环保、节能和卫生健康等方面的知识讲座及各种宣传教育活动，逐步转变村民思想观念和生产生活方式，提高村民素质。

（4）公众参与机制

健全规划实施的公众参与制度。提高规划实施公众参与程度，增强规划实施的公开性和透明度。在安排具体项目用地和土地整治活动时，应广泛听取公众和土地权利人意见，加强舆论宣传，增强全社会依法依规用地意识。加强规划实施的公众监督。经批准的村庄规划，应当依法公告，接受公众监督。建立规划信息公开制度和可查询制度。