

# 青阳县丁桥镇洛家潭片区土地征收成片开发方案

(编号: CZQY341723-2022-1)

( 征求意见稿 )

青阳县人民政府

2022 年 5 月

# 目录

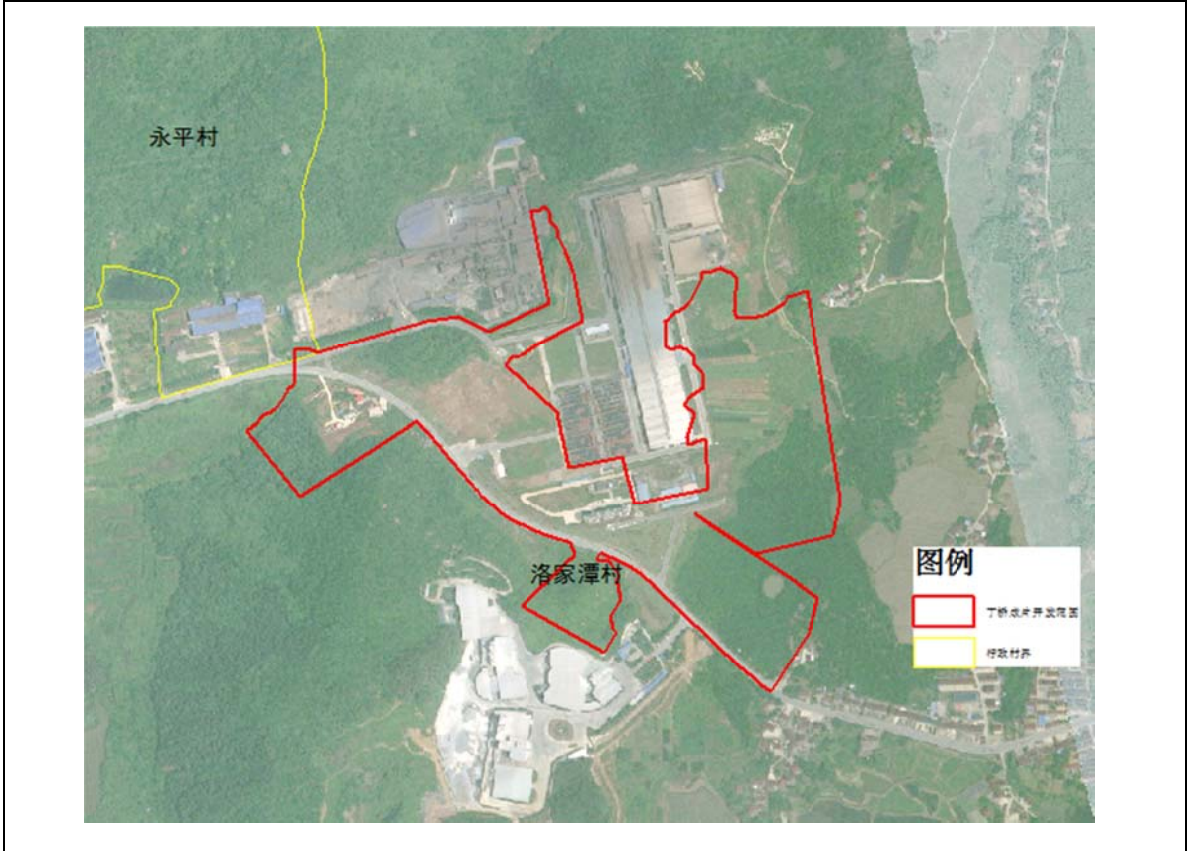
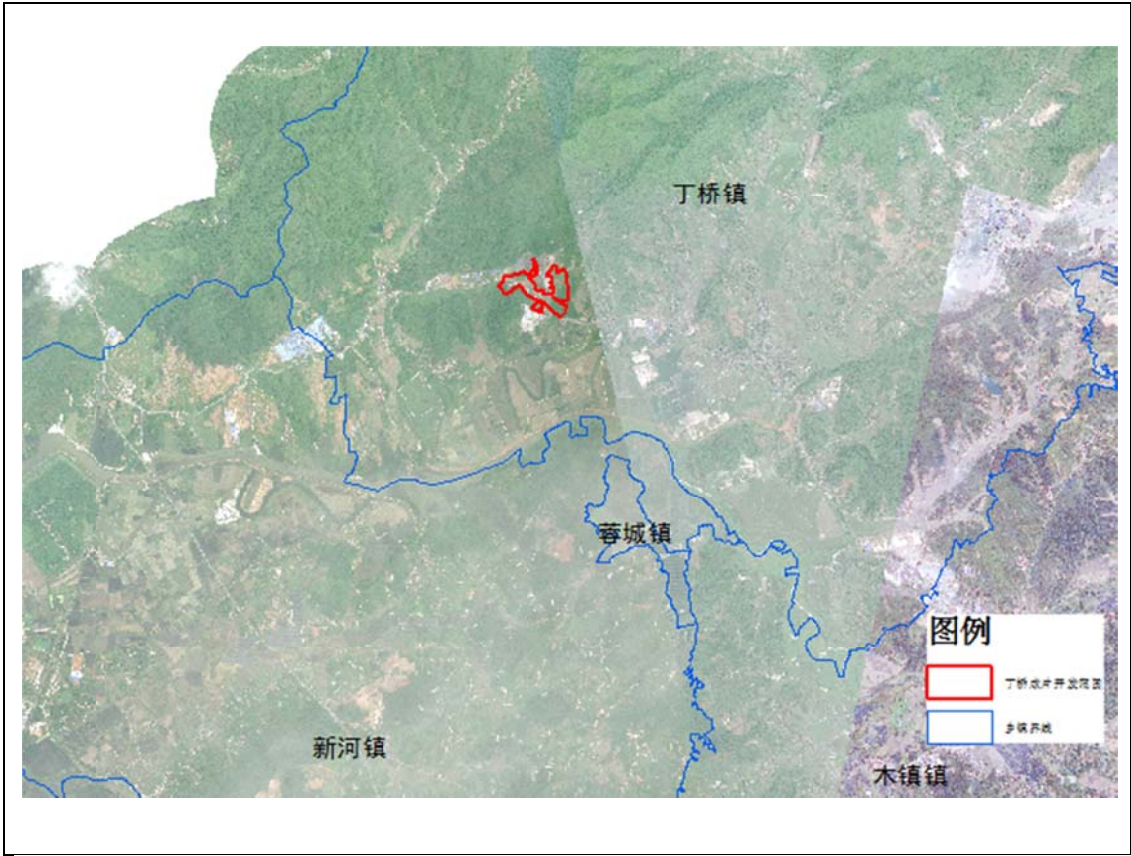
一、成片开发的位置、面积、范围和基础设施条件 .....	1
1.片区位置、面积、范围 .....	1
2.基础设施条件 .....	4
二、成片开发的必要性、主要用途和实现的功能 .....	11
3.必要性 .....	11
4.主要用途 .....	13
5.拟实现的功能 .....	15
三、成片开发拟安排的建设项目、开发时序和年度实施计划 .....	16
6.拟安排的建设项目 .....	16
7.年度实施计划 .....	17
四、成片开发范围内基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地比例 .....	18
8.公益性用地比例 .....	18
五、成片开发的土地利用效益以及经济、社会、生态效益评估 .....	19
9.土地利用效益 .....	19
10.成片开发的经济效益评估 .....	19
11.社会效益评估 .....	20
12.生态效益评估 .....	20
六、其他需要说明的情况 .....	21
13.规划符合性 .....	21
14.广泛征求意见情况 .....	23
14.本地土地节约集约利用情况 .....	24
15.其他有关情况 .....	24
附件： .....	25
1.青阳县丁桥镇洛家潭片区（编号 CZQY341723-2022-1）基本情况表 .....	25
2.青阳县丁桥镇洛家潭片区位置图 .....	26
3.青阳县丁桥镇洛家潭片区分区规划图 .....	27
4.青阳县丁桥镇洛家潭片区用地规划图 .....	28
5.国民经济和社会发展年度计划及市县政府书面证明材料 .....	29
6.征求意见相关证明材料 .....	30
7.依据的市（县）国土空间总体规划局部图、依法批准的详细规划局部图 .....	31
8.依据的市（县）国土空间总体规划、详细规划的批准文件复印件	
9.矢量数据光盘	

根据《中华人民共和国土地管理法》《自然资源部关于印发〈土地征收成片开发标准（试行）〉的通知》（自然资规〔2020〕5号）《安徽省土地征收成片开发标准实施细则》（皖自然资规〔2021〕4号）的有关规定，青阳县人民政府组织编制了青阳县丁桥镇洛家潭片区（编号：CZQY341723-2022-1）土地征收成片开发方案，具体内容如下。

## **一、成片开发的位置、面积、范围和基础设施条件**

### **1. 片区位置、面积、范围**

本片区位于池州市青阳县丁桥镇镇区西部，东至 G330 国道（现）、南至 G330 国道（现）、西至康乐水厂、北至泫氏铸造公司；涉及丁桥镇洛家潭村、永平村，总面积 28.5096 公顷，其中农用地 17.7747 公顷，建设用地 10.7349 公顷，未利用地 0 公顷（详见附图），拟征收土地面积 18.8210 公顷（其中洛家潭村拟征收 18.8018 公顷、永平村拟征收 0.0192 公顷）。





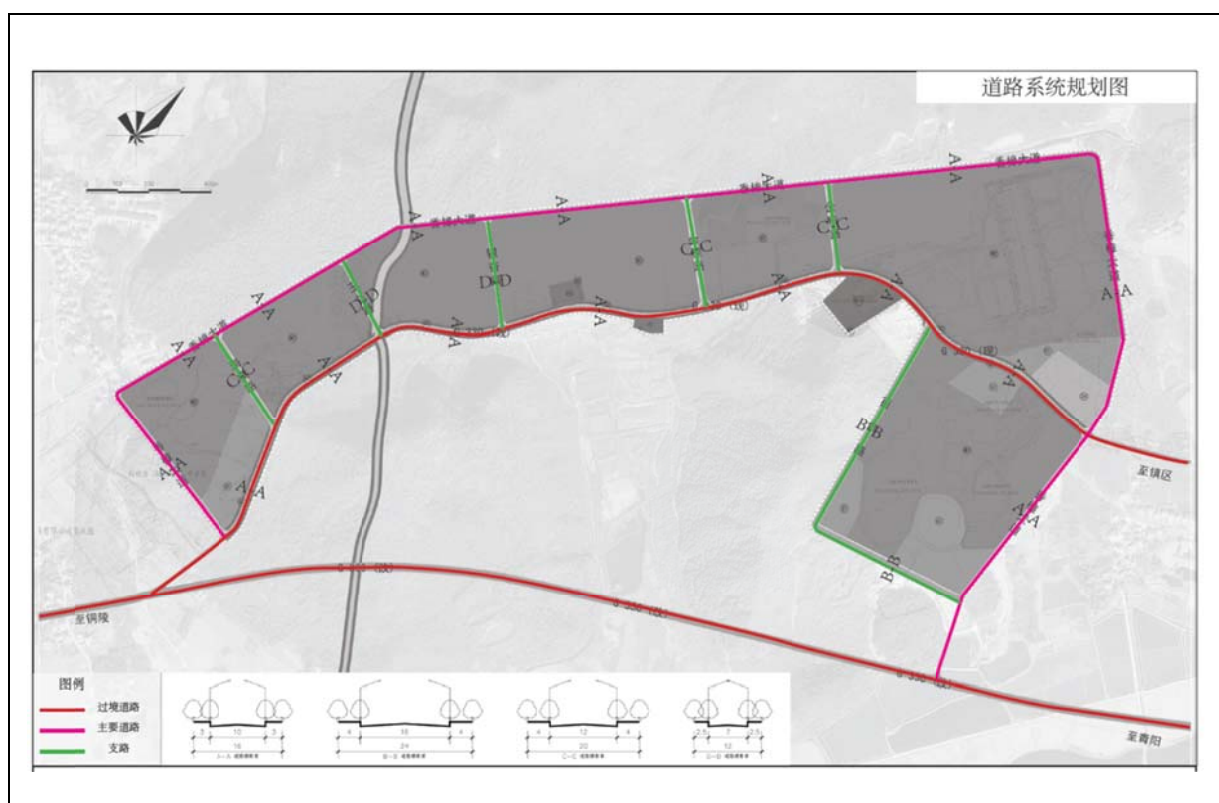


## 2. 基础设施条件

丁桥镇洛家潭片区作为丁桥镇重要组成部分，本片区陆运交通等基础设施较完善，G330 国道贯穿东西。结合《青阳县丁桥镇洛家潭工业片区控制性详细规划（2021-2030）》，随着本区域建设的推进，基础设施建设能够支撑成片开发建设。

### （1）交通条件

该区域交通设施较完善，对外交通主要为 G330 国道，东西贯穿，路况较好，此外以主干路、次干路、支路构成方格网状道路系统，道路基础较好，为沥青路面，共同组建了道路交通系统。

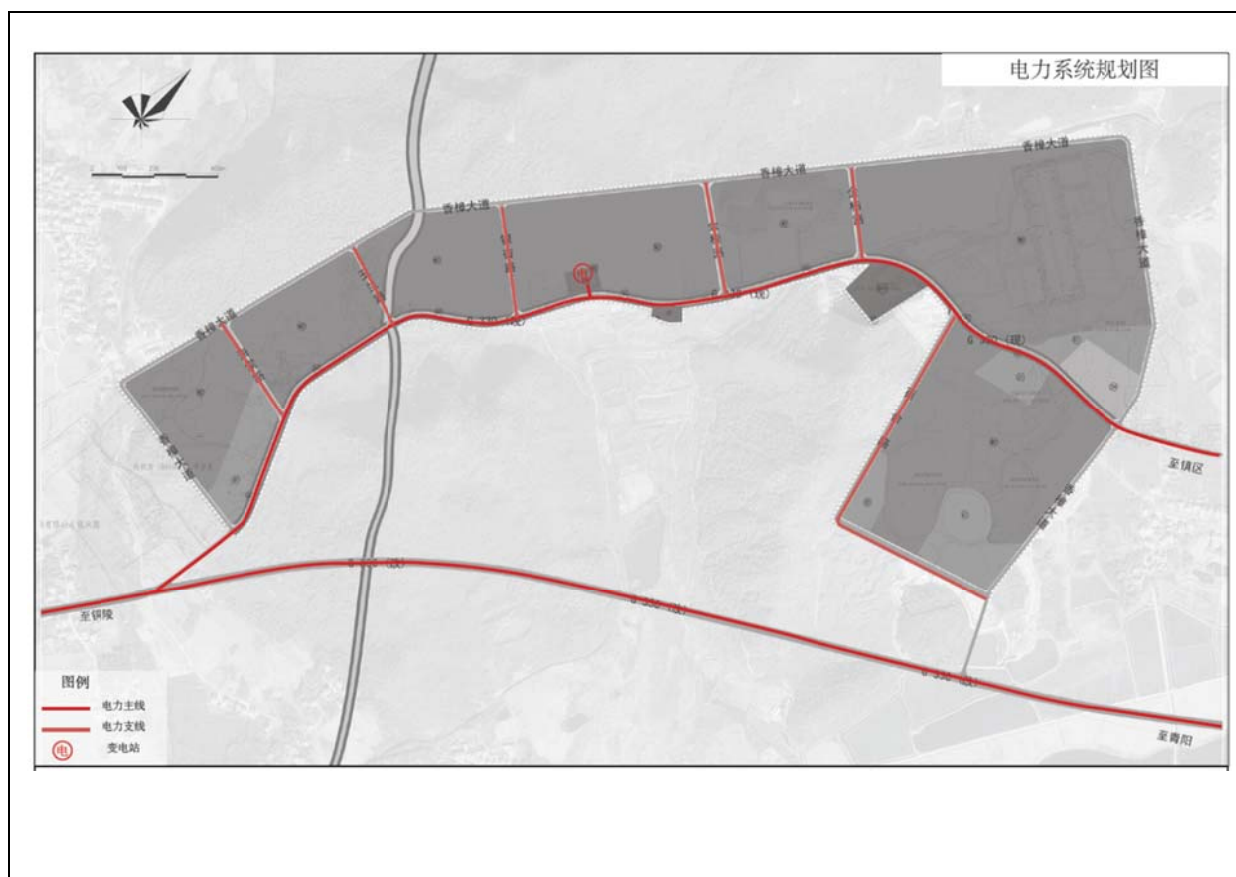


## (2) 电力条件

控规规划中市政供电线贯穿片区，电力线布置于道路的右侧。园区外接 35kv 电源，规划设计两处变电站，以满足日益增长的工业发展需求。

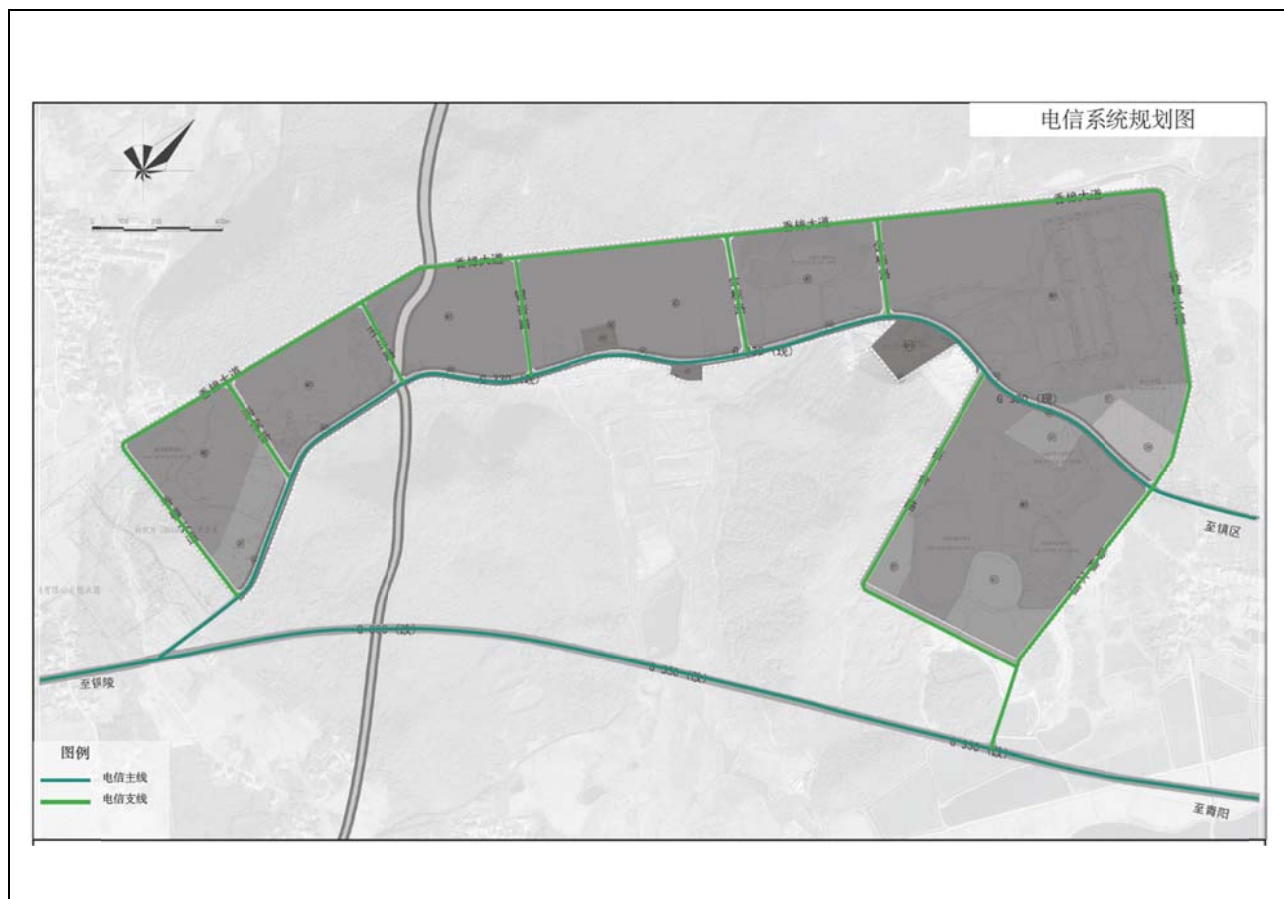
110KV 高压输电线路采用架空敷设。

35KV 中压配电网采用电缆暗敷，沿主次干道布置，采用环枝状相结合的管网系统，主干线形成环网。



### (3) 通讯条件

成片开发范围内，邮政支局、电信支局与集镇共享，电话通讯已普及。



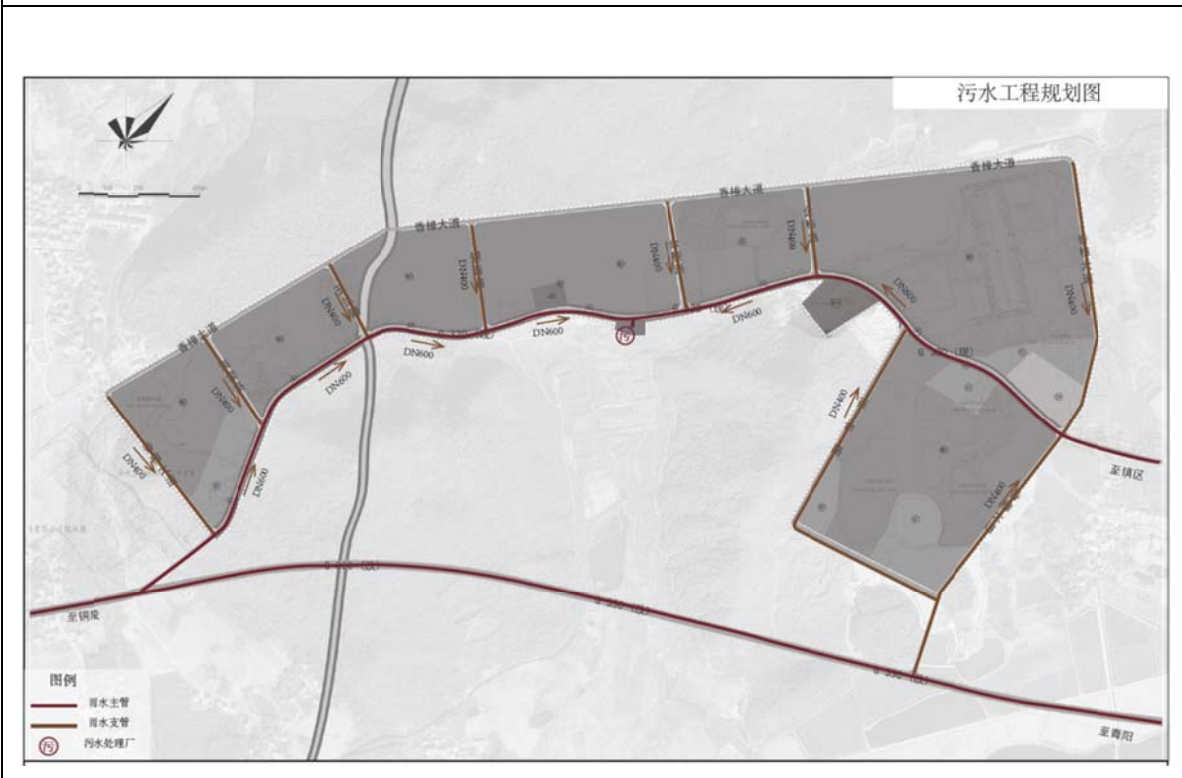
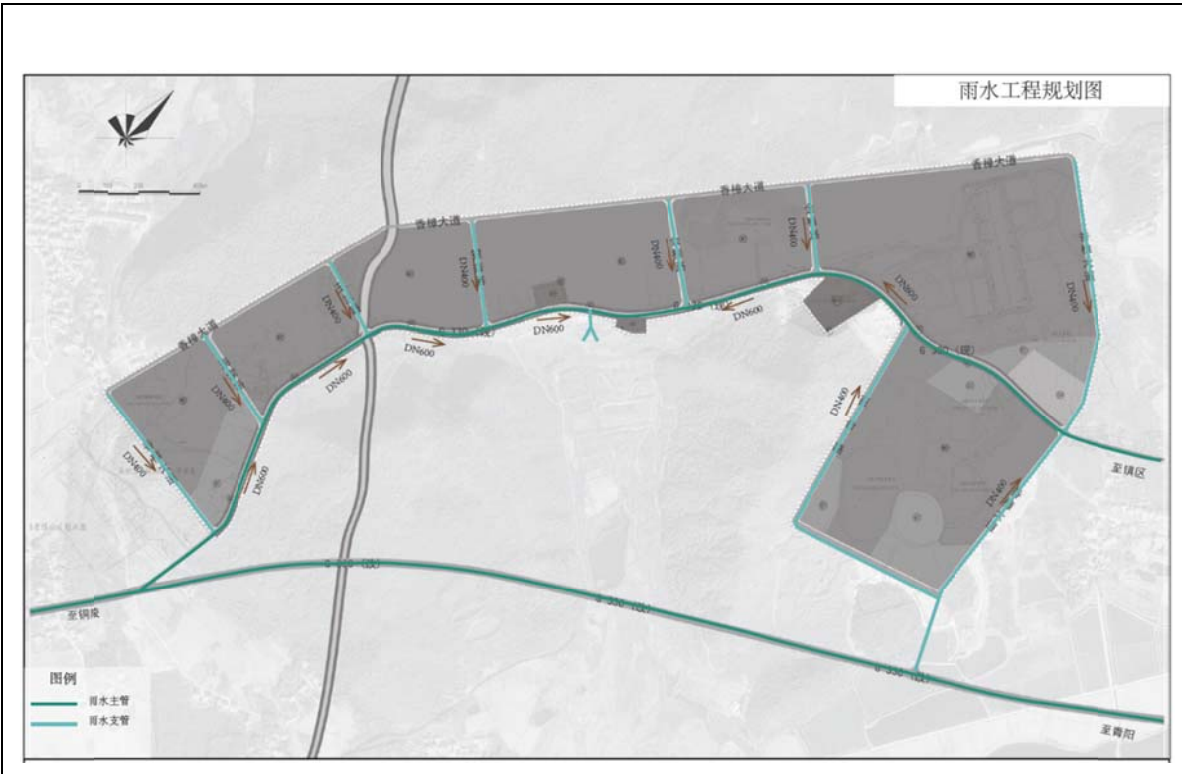


#### （4）给排水条件

排水体制：根据《丁桥镇总体规划》，规划区排水采用雨污分流制，在规划区内形成独立的雨水、污水排放系统。

污水工程方面，规划区内的用地性质主要是工业用地，污水的组成主要为生产污水。片区内污水量现状约为 1000 吨/日，通过限制高涉水企业的入驻，结合企业循环用水、自建污水处理设施等措施，污水排放压力较小。污水汇入主干管，污水管道沿主干道敷设，污水汇入 G330 国道污水主干管，进入拟新建的污水处理厂。

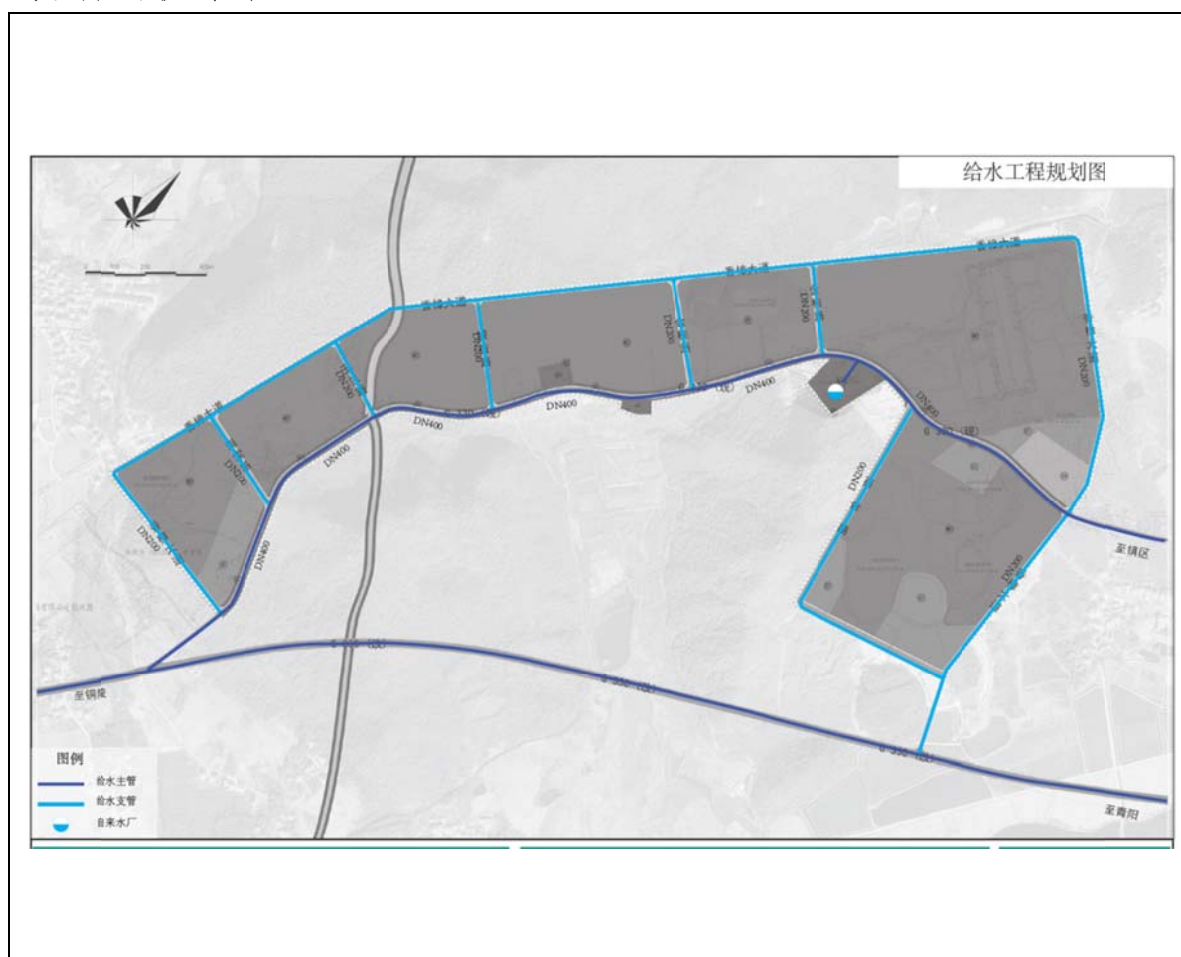
雨水工程方面，规划区雨水排水以根据所处区位分为东西两个雨水排放分区。两个分区雨水经处理后分别就近排入河流。



供水设施：

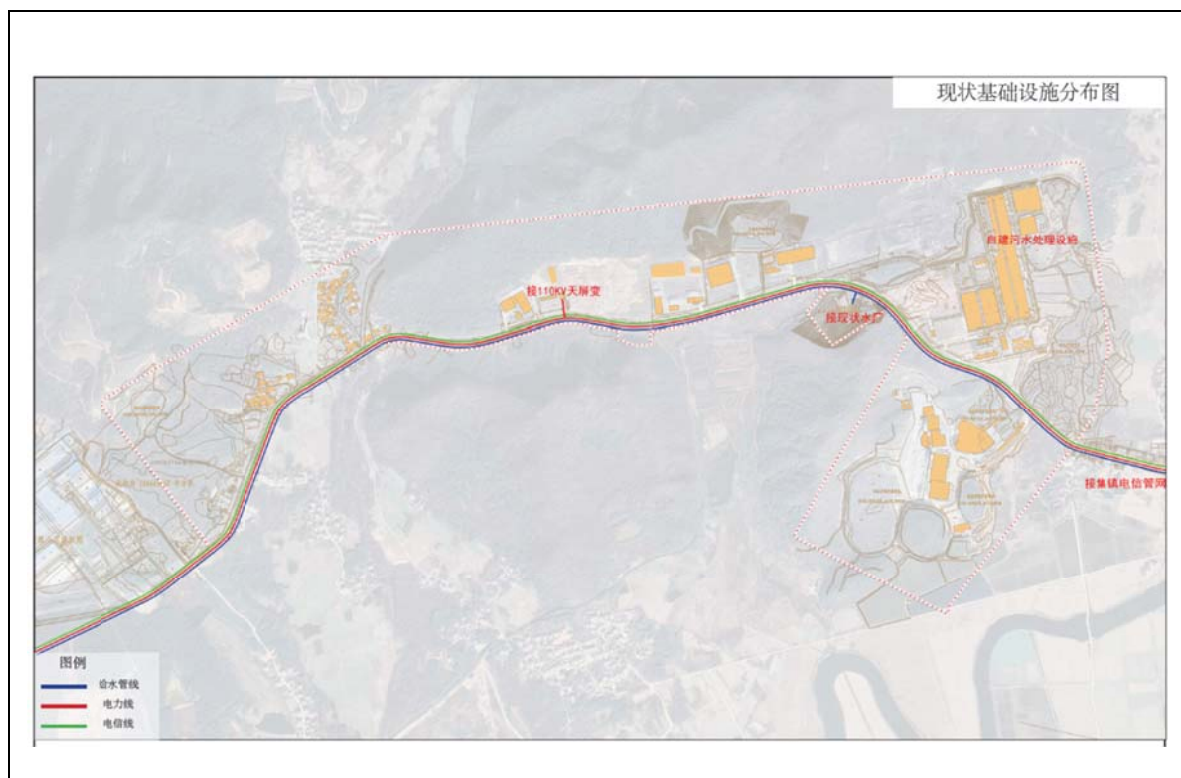
生活、生产用水主要与集镇供水共用管网，其余道路布置支管，增加供水的安全稳定性。

为提高供水的可靠性，给水管网采用环状管网；管网尽量靠近用户，保证最不利点的水压达到 28 米，达不到要求的，应考虑设置加压泵站；尽量利用现状供水管网，对于现状管径偏小，破损严重的，应结合现状道路的改造和旧城改建，集中铺设新的供水管。



## （5）公益设施情况

本片区公共服务设施主要指为成片开发范围内提供供水、停车、绿地等设施建设，应强化服务功能综合化，强调土地的混合开发，多项设施共同设置，形成服务综合体。



## 二、成片开发的必要性、主要用途和实现的功能

### 3. 必要性

在实现国民经济和社会发展规划方面。青阳县丁桥镇洛家潭片区是丁桥镇发展的重要板块之一，是青阳县十四五期间重要的建设区域，与青阳县十四五发展谋划相契合。成片开发方案的编制实施可以改善地区产业结构、提升综合竞争力、促进地方发展、增加就业机会。

近年来丁桥镇经济稳步发展，第二产业发展迅速，第一产业稳步发展，以商品交易为主的第三产业发展势头强劲。十四五期间，丁桥镇的经济发展将进入一个产业结构调整的关键时期。立足于镇域内的自然、人文和生态旅游资源的保护与开发，利用长三角产业转移的重大历史契机，积极招商引资，加快镇域经济结构和空间布局的优化与重组，大力推进以铜材加工制造业为龙头的产业集群，选择性地发展与化工业相适宜的工业门类，加快城镇化、工业化和信息化步伐，实现社会、经济和生态环境的协调发展。

在实施城市国土空间规划方面。强化《青阳县丁桥镇总体规划(2010—2030年)》《青阳县丁桥镇洛家潭工业片区控制性详细规划》实施，本片区功能定位为以新铸造产业为引领，积极发展相关上下游配套产业，建设成为反映丁桥镇特色工业门户区。落实规划中确定的地块性质及使用强度等各项指标，并通过合理安排用地规模、结构和布局，优化土地利用空间格局，



因地制宜配置基础设施、公共配套设施用地，提高现有土地使用效益，促进土地集约、节约、高效发展。

**在满足城市开发需求方面。**本片区建设时间较长，长时间的发展导致片区范围内的建设用地已经无法满足新进企业的用地需求，需要通过成片开发，保障后期入驻企业的用地需求；另一方面，片区内原本基础设施、公共服务设施已经不能满足发展的需求，需要提升改进相关基础设施和公共服务设施。同时通过成片开发把片区内一些规划条件不理想以及利用效率较低的土地统一规划、统一开发，激活存量土地，提高了土地资源的配置效率和节约集约利用水平。

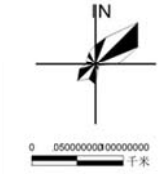
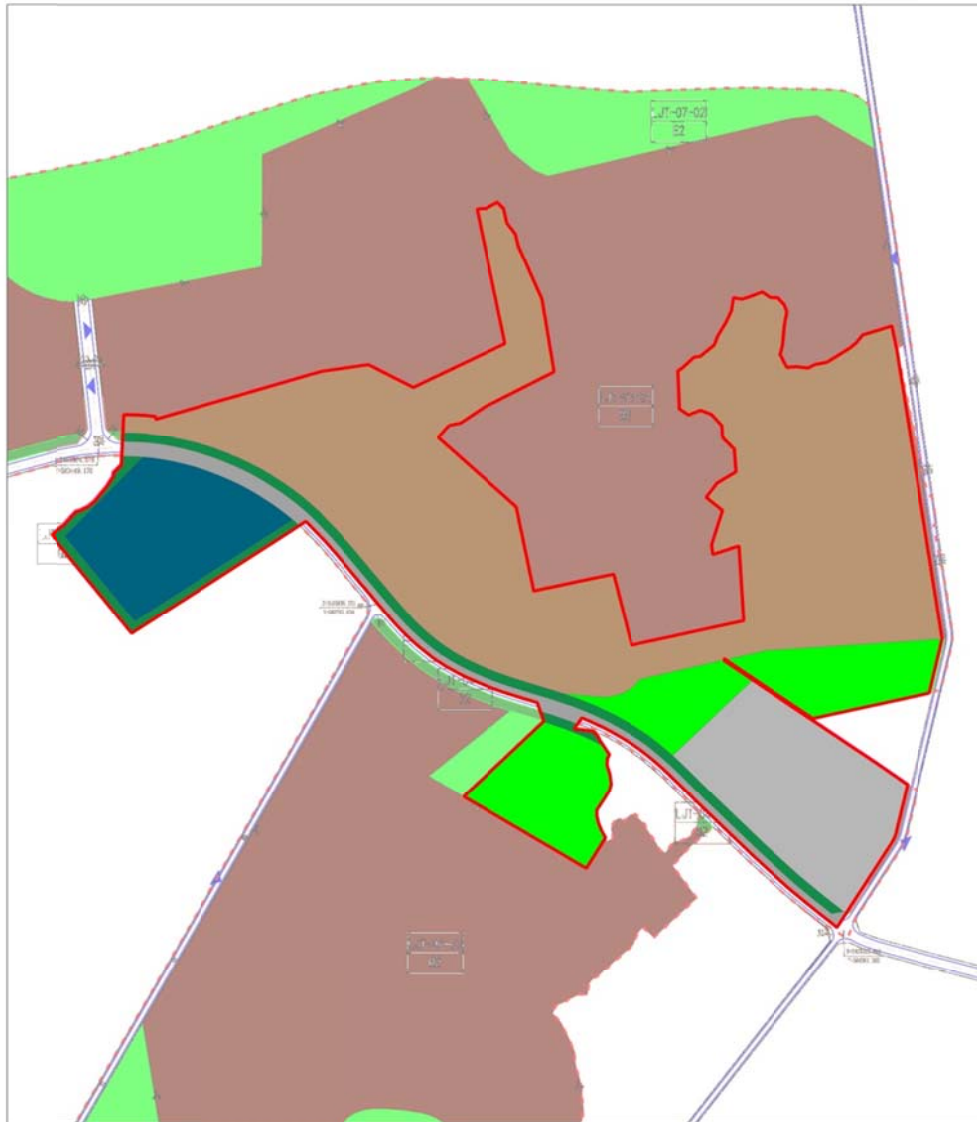
**在实现规划所确定的主要城市功能方面。**丁桥镇洛家潭片区位于丁桥镇区西部，随着积极发展丁桥镇第二产业，打造成丁桥镇产业集群的现代化工业园区，随着丁桥镇建设和招商引资力度的加大，工业企业的入驻需要有足够的土地载体，迫切要求编制片区成片开发方案，以规范推进片区建设。

#### **4. 主要用途**

本片区规划工业用地约 16.7920 公顷、占比 58.90%；城镇道路用地 0.9916 公顷，占比 3.48%；交通场站用地 3.2582 公顷，占比 11.43%；供水用地 2.3824 公顷，占比 8.36%；公园绿地 3.6359 公顷，占比 12.75%；防护绿地 1.4495 公顷，占比 5.08%。

基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地共计 11.7176 公顷、占比 41.10%。其中基础设施 0.9916 公顷，占比 3.48%；公共服务设施 5.6405 公顷，占比 19.78%；其他公益性用地 5.0855 公顷，占比 17.84%。

# 青阳县丁桥镇洛家潭片区用地规划图



## 图例

- 丁桥成片开发范围
- 工业用地
- 供水用地
- 城镇道路用地
- 交通场站用地
- 公园绿地
- 防护绿地

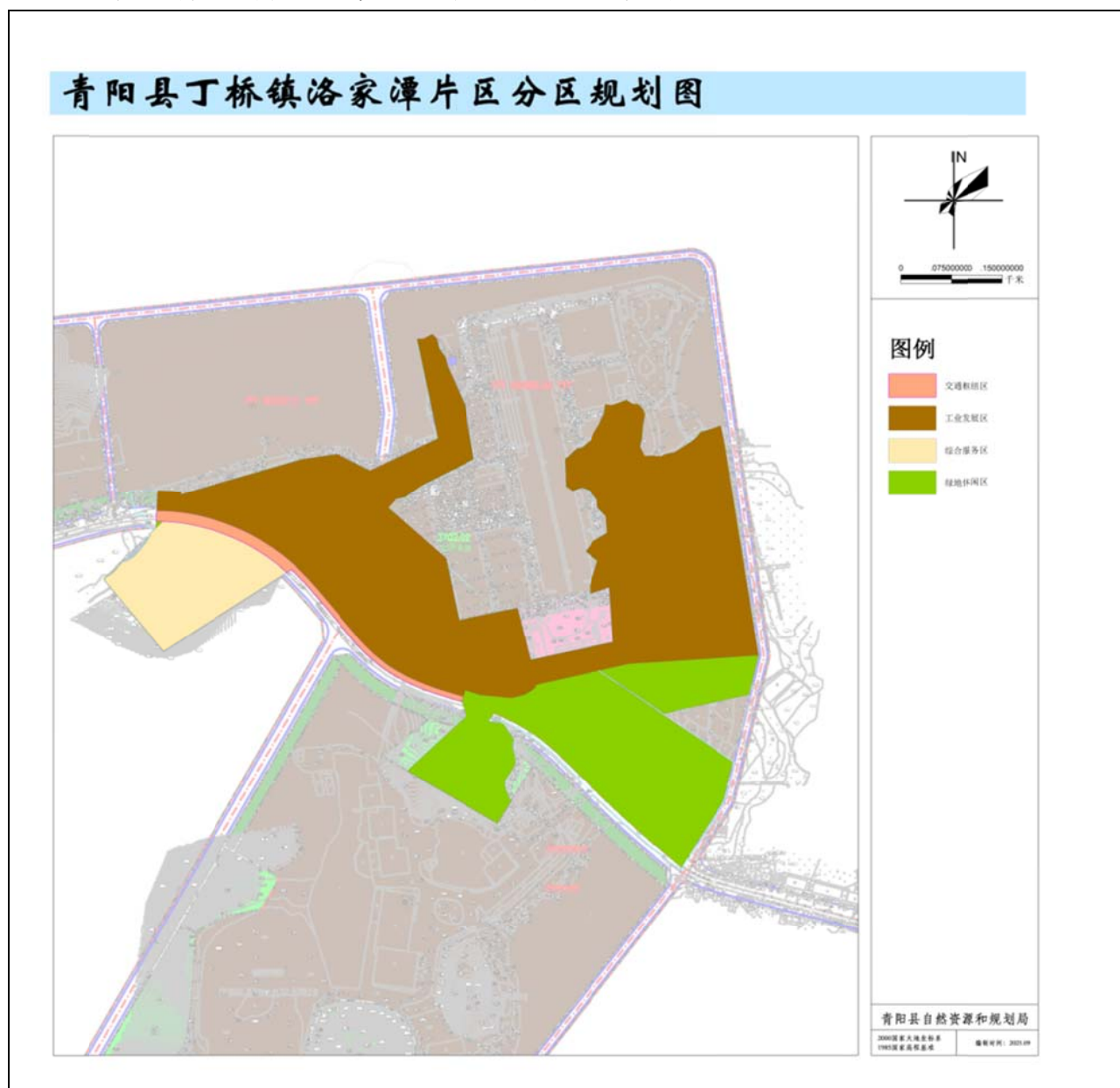
青阳县自然资源和规划局

2000国家大地坐标系  
1985国家高程基准

编制时间: 2022.4

## 5. 拟实现的功能

成片开发主要实现的功能是：工业发展功能、综合服务功能、绿地休闲功能，实现片区高质量发展。



### 三、成片开发拟安排的建设项目、开发时序和年度实施计划

#### 6. 拟安排的建设项目

拟安排的主要建设项目是：工业设施项目、交通运输设施项目、交通场站项目、供水设施项目、公园绿地项目、防护绿地项目。

丁桥镇洛家潭片区规划用地结构表			
序号	规划分区	地块数	规模（公顷）
1	工业设施项目	1	16.7920
2	交通运输设施项目	1	0.9916
3	交通场站项目	1	3.2582
4	供水设施项目	1	2.3824
5	公园绿地项目	3	3.6359
6	防护绿地项目	3	1.4495
合计		10	28.5096

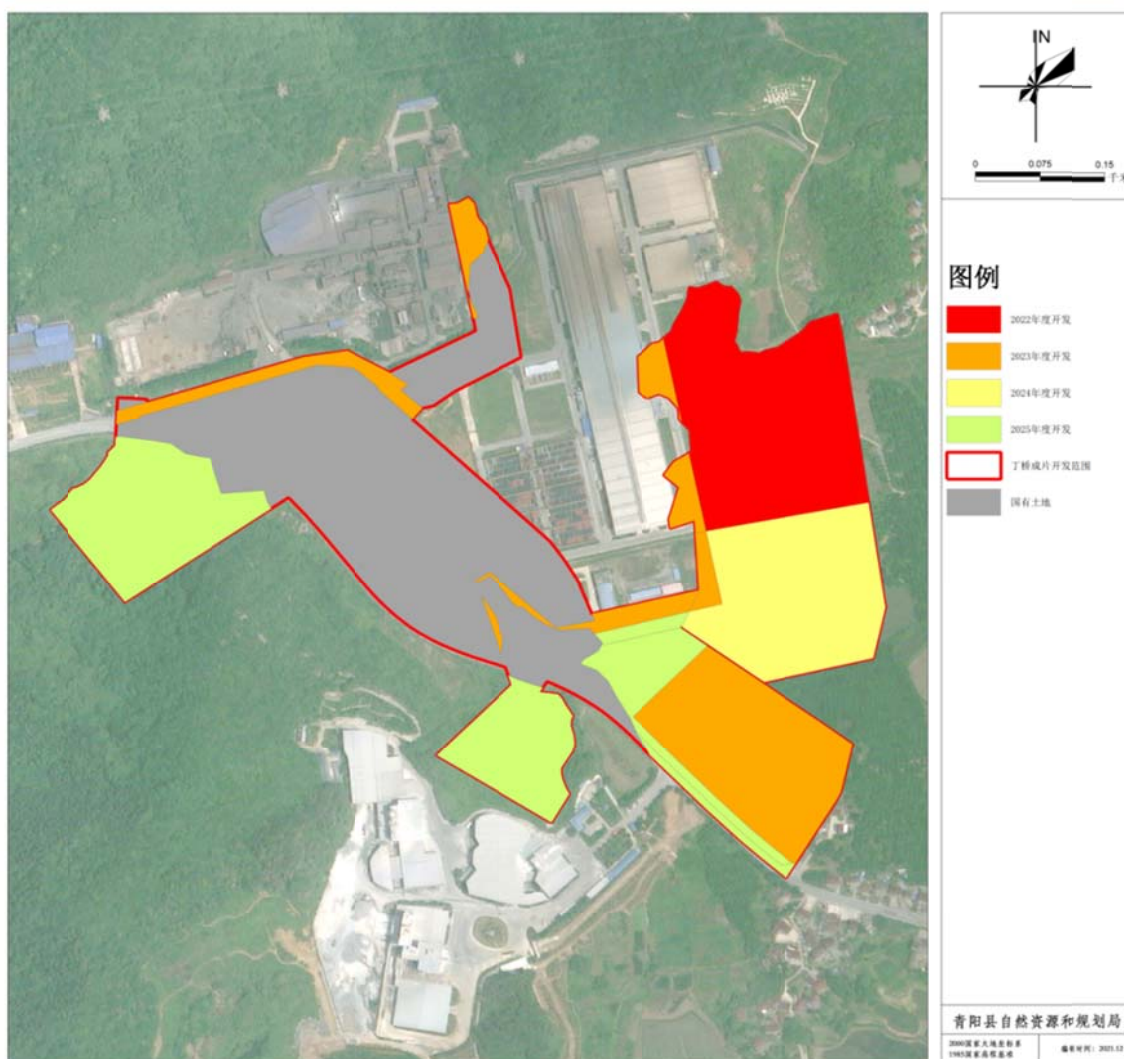


## 7. 年度实施计划

本片区总面积 28.5096 公顷，其中 9.6886 公顷为国有土地，余下 18.8210 公顷集体土地，拟于 4 年内完成土地征收和供地，具体如下：

2022 年完成土地征收 4.5936 公顷，土地供应 4.5936 公顷；2023 年完成土地征收 5.2258 公顷，土地供应 5.2258 公顷；2024 年完成土地征收 3.5107 公顷，土地供应 3.5107 公顷；2025 年完成土地征收 5.4909 公顷，土地供应 5.4909 公顷。

青阳县丁桥镇洛家潭片区开发时序图

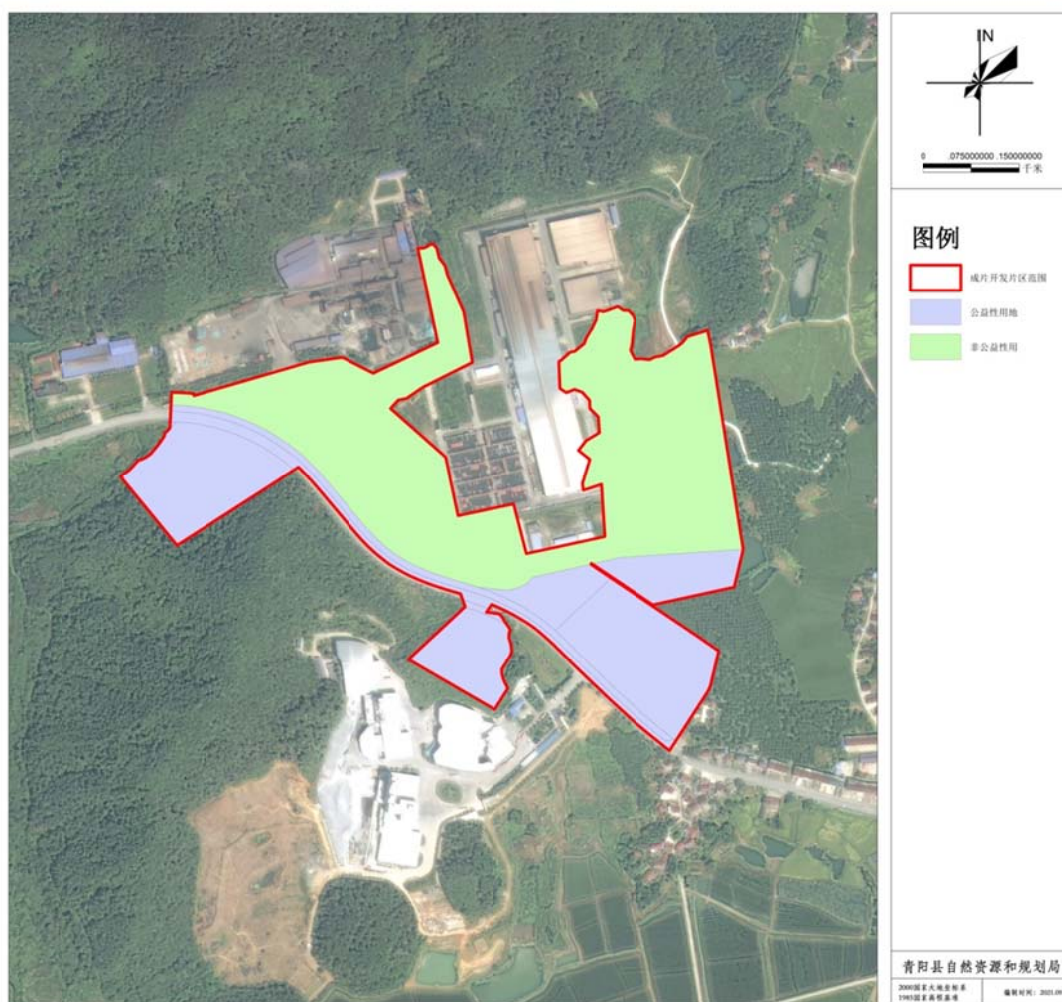


#### 四、成片开发范围内基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地比例

##### 8.公益性用地比例

成片开发范围内，基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地比例为 41.10%。其中，基础设施用地比例为 3.48%，公共服务设施比例为 21.28%，其他公益性用地比例为 16.34%。

青阳县丁桥镇洛家潭片区用地占比图



## 五、成片开发的土地利用效益以及经济、社会、生态效益评估

### 9.土地利用效益

本成片开发区域是丁桥镇重要的工业聚集区,以铜材加工、新能源等相关产业为重点发展对象。本片区开发将严格落实《青阳县丁桥镇洛家潭工业片区控制性详细规划(2021-2030)》中确定的地块性质及使用强度等各项指标,并通过合理安排用地规模、结构和布局,优化土地利用空间格局,因地制宜配置基础设施、公共配套设施用地,提高现有用地使用效益,促进土地集约、节约、高效发展。

预计本片区的土地开发利用率将达到 100.00%,综合容积率将达到 0.8 以上(其中工业用地容积率不少于 1.0),建筑系数将达到 30%左右,亩均建设用地固定资产投资强度为 150 万元。

### 10. 成片开发的经济效益评估

(1)投入分析。片区建设范围内投资主要包括征地相关费用、部分居民点拆迁费用、市政道路、公园绿地等基础设施投入费用。

(2)产出分析。按照非公益性用地(工业用地 16.7920 公顷,亩均建设用地固定资产投资强度为 150 万元,青阳县同类型园区工业用地基准地价 105 元/平方米,池州市同类型园区亩均用地税收约 15 万元/亩)估算,预计新增固定资产投资 3.78

亿元，产生土地出让金收益约 1763 万元，年财政收入约增加 3700 万元，亩均用地税收将达到 15 万元/亩以上。

## **11.社会效益评估**

成片开发的实施在促进产业发展的同时，也将创造新的就业机会。成片开发的建设和投产有利于吸收当地周边农业剩余劳动力。同时相关企业的生产消费和纳税可促进地方经济发展，增加政府财政收入。

本方案成片开发项目的实施会对社会、经济、环境等各方面都产生重大影响，对土地利用、环境改善、增加就业等方面有巨大的促进作用，能够真正实现统一规划、统一配套、统一开发、统一建设、统一管理，激活了存量土地利用价值。

## **12.生态效益评估**

通过强化交通沿线生态修复，打造拟开发区域蓝绿交织的多样化景观开放空间，通过加强开发片区区绿色交通体系、绿色建筑体系，建设绿色产业园区。

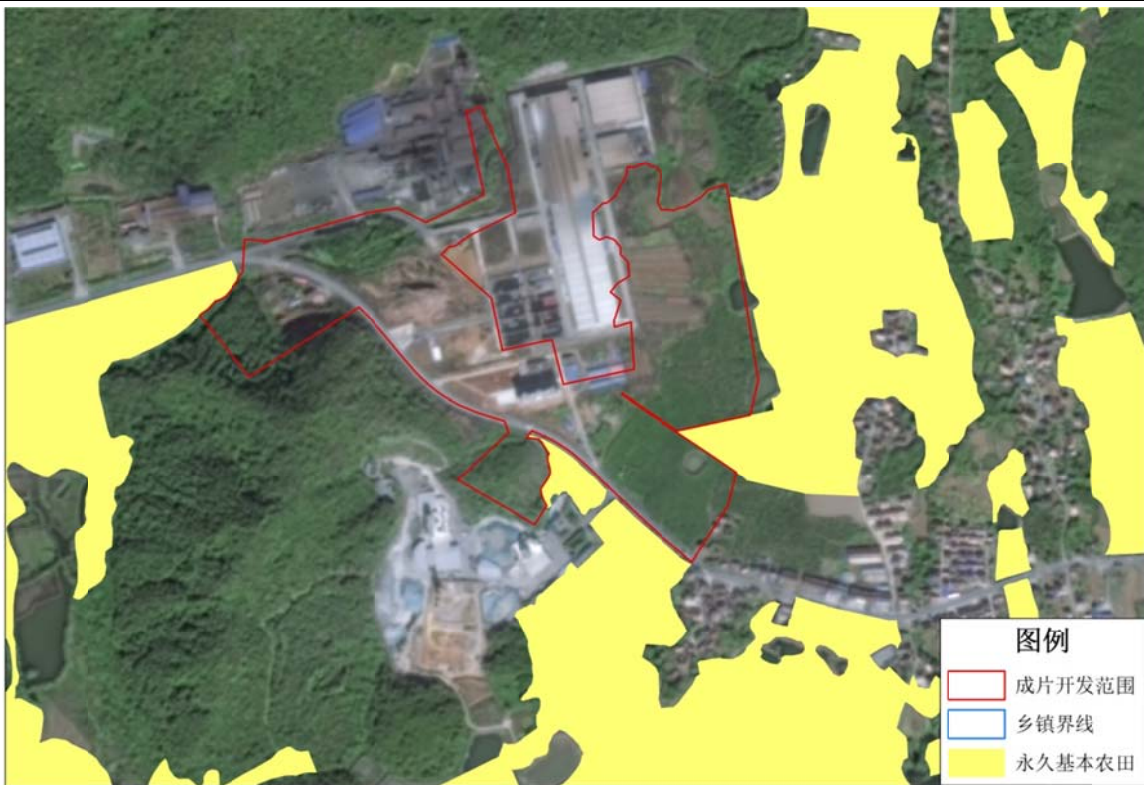
本方案成片开发范围内，成片开发片区与周边良好的生态本底相互融合，提供控制性详细规划等相关指标要求，工业企业入驻要符合“三线一单”和产业园区主导产业等相关要求，不降低区域生态环境质量，使项目区域生态环境实现良性循环，实现人与自然、经济发展与资源环境协调、可持续发展。



## 六、其他需要说明的情况

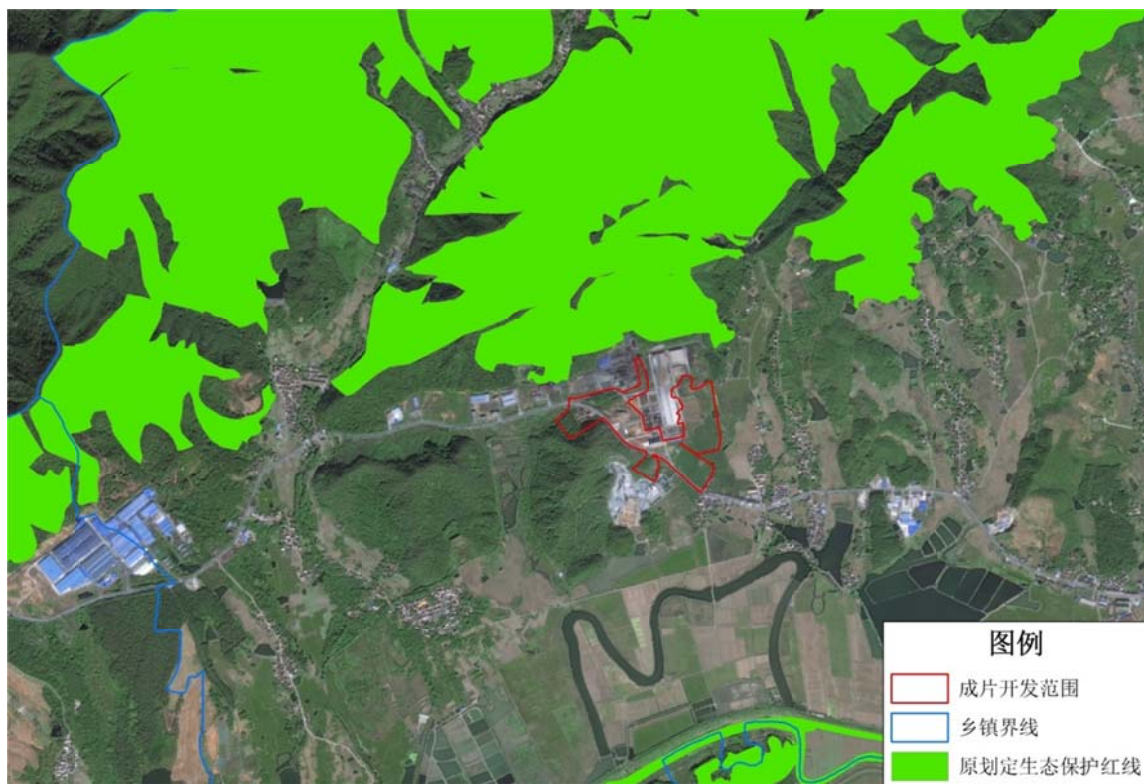
### 13. 规划符合性

本方案编制依据青阳县国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要、青阳县丁桥镇总体规划(2010—2030 年)。为做好与上位规划的衔接，本片区全部位于镇总体规划中确定的建设用地范围内，地块规划用途符合《青阳县丁桥镇洛家潭工业片区控制性详细规划（2021-2030）》。同时将当年实施计划纳入对应年份国民经济和社会发展年度计划，并承诺将后续实施计划纳入当年度国民经济和社会发展年度计划。不涉及占用生态保护红线、永久基本农田。

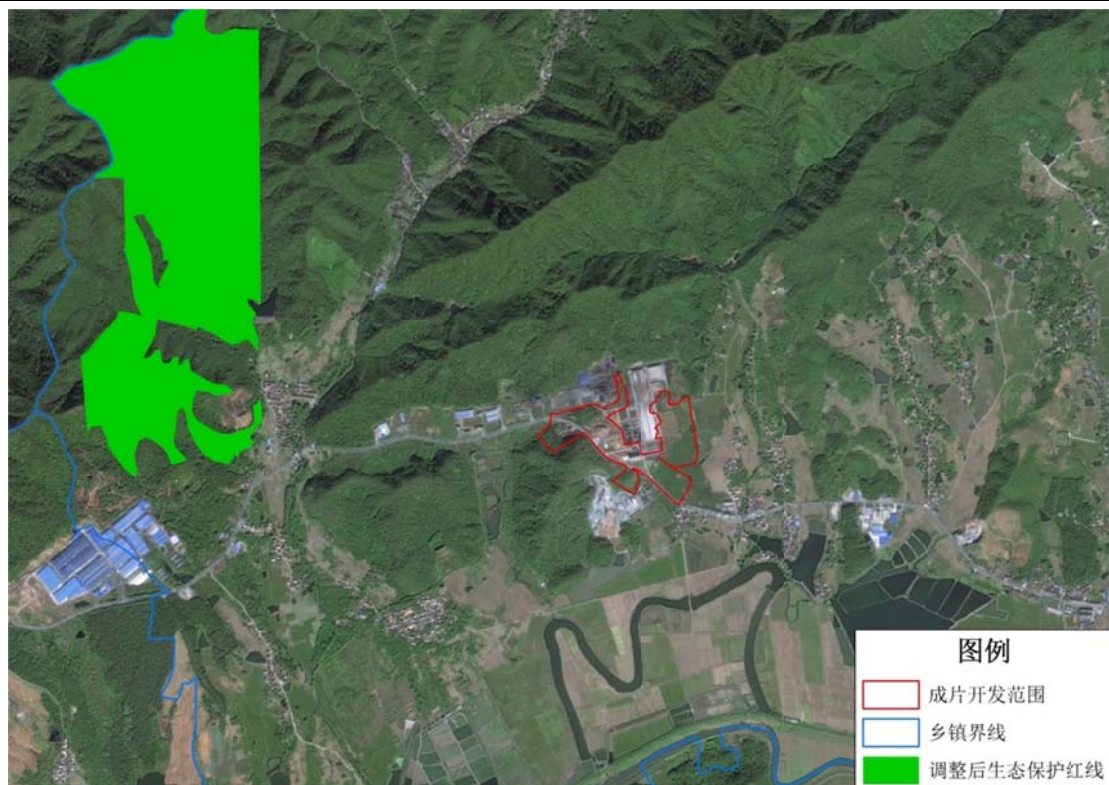


成片开发范围与永久基本农田套合图





成片开发范围与初始划定生态保护红线套合图



成片开发范围与调整后生态保护红线套合图

## 14. 广泛征求意见情况

按照相关法律法规，2022 年 5 月 6 日，青阳县组织召开青阳县丁桥镇洛家潭片区土地征收成片开发方案征求意见会，会议邀请了县人大代表、政协委员，县发改、住建、交通运输、农水、林业、生态环境、科技经信、丁桥镇等相关部门专家以及部分企业和群众代表，会议讨论本方案，并对反馈的建议予以吸收采纳。现将整改后的方案主要内容，在青阳县自然资源和规划局政府信息公开网进行公示，广泛征求社会公众意见。

已通过剩余未被征收土地范围内集体经济组织成员的三分之二以上村民代表同意，其中涉及洛家潭村村民代表 51 人，会议实到 37 人，全部同意本开发方案，无其他意见；涉及永平村村民代表 31 人，会议实到 21 人，全部同意本开发方案，无其他意见。

## **15. 本地土地节约集约利用情况**

不存在县区域内上一年度批而未供土地或者闲置土地处置率未达到 15%，不存在本年度按季度统计处置率仍未达到 15%。本年度按月统计已完成处置任务。

不存在省级以上开发区土地建成率、亩均固定资产投资总额、亩均税收、综合容积率等指标均低于同级别、同类型开发区平均指标值 50%。

不存在城市新区经土地集约利用程度评价认定效率低下。

## **16. 其他有关情况**

不存在已批准实施的土地征收成片开发连续两年未完成方案安排的年度实施计划。

不存在集中建设区内具有土壤污染风险的建设用地地块未达到土壤污染风险管控、修复目标。

不涉及化工园区。

附件：

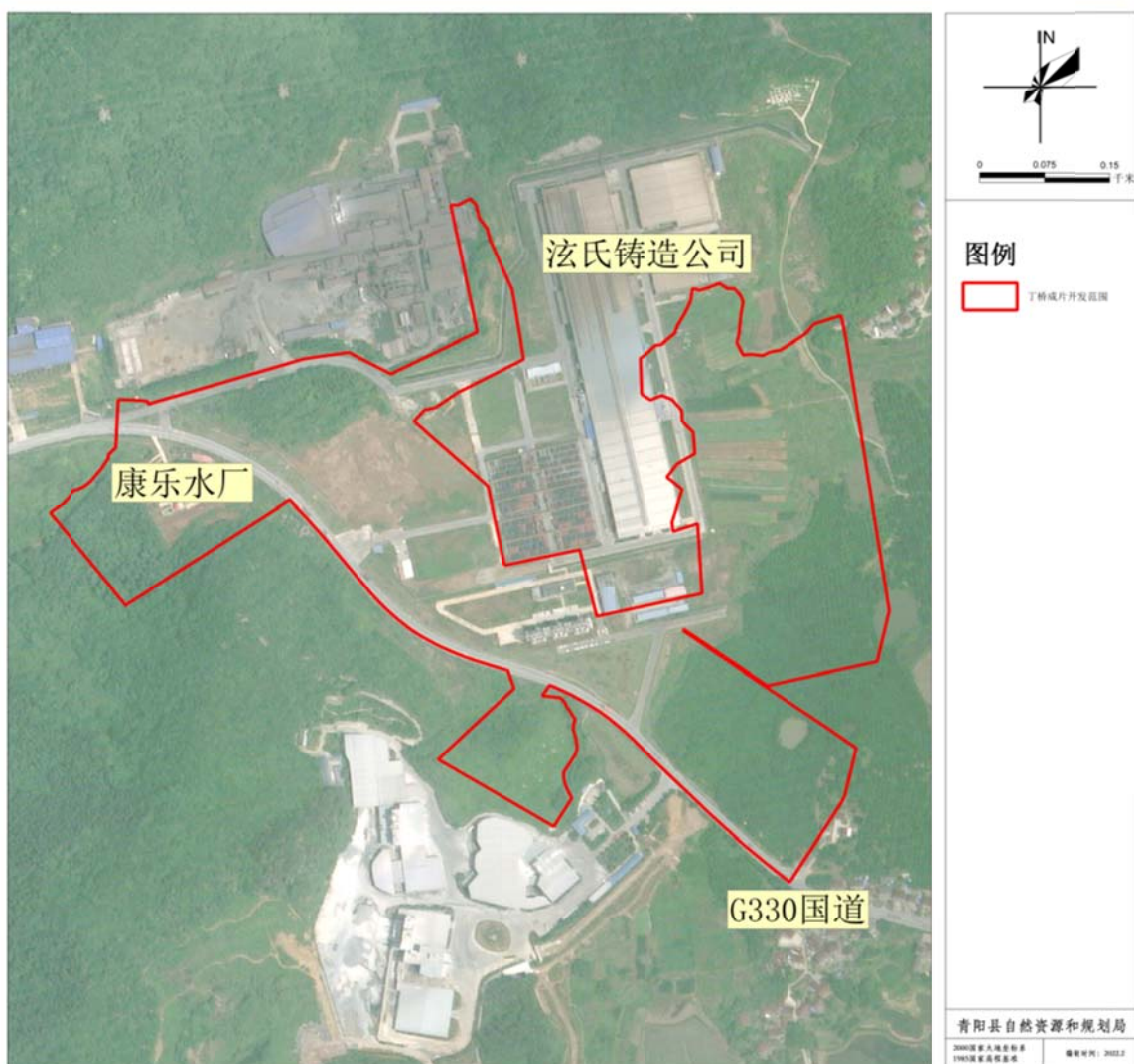
1.丁桥镇洛家潭片区（编号 CZQY341723-2022-1）基本情况表

单位：公顷（0.0000）

一、集中建设区域现状情况					
位置	池州市青阳县丁桥镇洛家潭村、永平村				
范围	东至 G330 国道（现）、南至 G330 国道（现） 西至康乐水厂、北至兹氏铸造公司				
土地利用现状	地类	面积	国有土地	集体土地	拟征收土地
	农用地	17.7747	1.4057	16.3690	16.3690
	建设用地	10.7349	8.2829	2.4520	2.4520
	未利用地	0	0	0	0
	共计	28.5096	9.6886	18.8210	18.8210
二、集中建设区域规划情况					
依据的规划名称	青阳县国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要、青阳县丁桥镇总体规划(2010—2030 年)				
片区面积	规划主要用途		基础设施、公共服务设施、其他公益性用地		
			面积	占比	
28.5096	工业用地、城镇道路用地、交通站场用地、供水用地、公园绿地、防护绿地		11.7176	41.10%	
三、成片开发土地征收与供地年度实施计划					
实施年度	征地面积		供地面积		
2022 年	4.5936		4.5935		
2023 年	5.2258		5.2258		
2024 年	3.5107		3.5107		
2025 年	5.4909		5.4909		
合计	18.8210		18.8210		

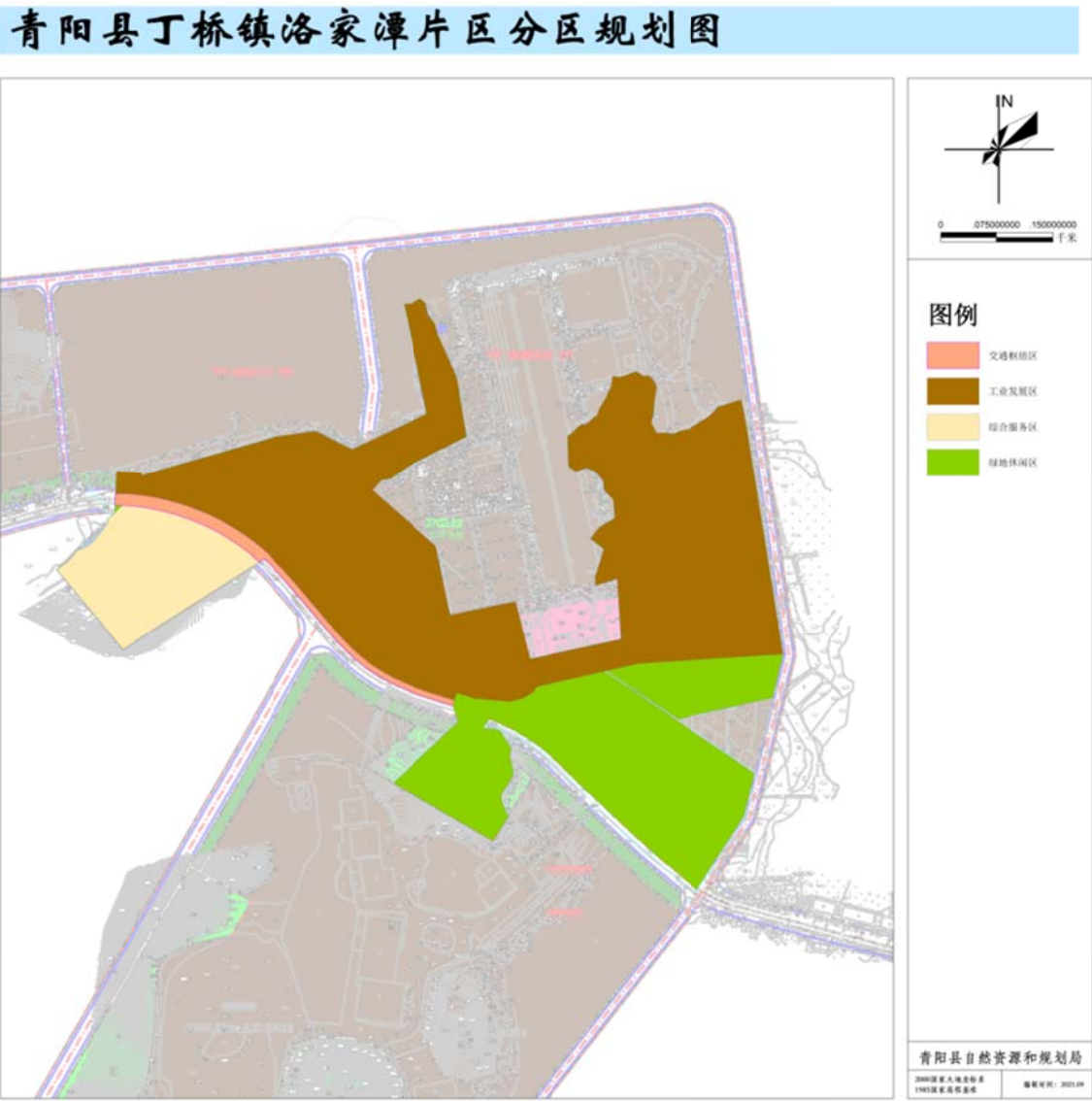
## 2.青阳县丁桥镇洛家潭片区位置

青阳县丁桥镇洛家潭片区位置图





3.青阳县丁桥镇洛家潭片区分区规划图



4.青阳县丁桥镇洛家潭片区用地规划图

