

一、总则

1、规划背景

2021 年 1 月,《中共中央国务院关于全面推进乡村振兴加快农业农村现代化的意见》,提出逐步实现由集中资源支持脱贫攻坚向全面推进乡村振兴平稳过渡,提出 2023 年底前全面完成村庄规划编制和审批工作。

2、规划范围及期限

本次规划范围为赫山区衡龙桥镇清水寺村、槐奇岭村村域范围,总面积 1684.60 公顷。规划期限与上级国土空间规划保持一致,规划目标年为 2025 年,远期展望年为 2035 年。

二、基础分析

1、村庄概况

清水寺村、槐奇岭村隶属益阳市赫山区衡龙桥镇,位于衡龙桥镇中部偏北。西接东部片区石新桥村、鱼形山村、浮云铺村,北临泉交河镇胡林翼村,东与衡龙桥村、樟树嘴村、泉交河镇官保第村接壤,南抵河图村、东部片区大泉村、岳家桥镇黄板桥村。村境内生态底蕴丰厚、依山傍水,自然景观良好。

2、现状调查分析

村内大部分为山地丘陵地形,农田多位于山林之间;水资源丰富,水塘星罗密布,王家堰河从清水寺村、槐奇岭村西侧流过,槐奇岭村南侧紧邻泉交河。清水寺村行政区域面积 668.17 公顷,辖 33 个村民小组。全村常住人口 3600 人,外出人口数 1700 人左右,主要为外出务工经商、就学人群。清水寺村以传统种植业为主导,主要种植水稻、茶叶;其次以制造业、养殖业为辅,现有 2 家工业企业,1 家农场,2 家养殖大户,具有一定的产业基础。2022 年人均 13000 元,收入主要来源务农、外出务工和土地收入。槐奇岭村行政区域面积 1016.43 公顷,辖 54 个村民小组。全村常住人 5691 人。槐奇岭村以种植业、手工业为主导,主要种植水稻、红薯、花生、大豆等;其次以制造业、旅游业、养殖业为辅,现有 4 家工业企业,2 家农场,11 家养殖大户,产业基础较好。2022 年人均 12500 元,收入主要来源务农、经商、外出务工和土地收入。

3、上位规划与相关规划分析

依据《益阳市国土空间总体规划(2021—2035 年)》,槐奇岭村、清水寺村在总体规划村庄分类与布局规划中属于城郊融合类村庄。根据《赫山区衡龙桥国土空间规划(2021—2035 年)》,槐奇岭村属于重点村,清水寺村属于一般村,在产业发展布局位于北部生态循环农业区,规划应落实上位规划分解指标、管控要求,重点打造槐奇岭干果交易等特色产业,加快农业农村发展。

4、基础分析结论

村内风貌整体较好,现状基础条件较好,自然景观资源较优越。村内生态本底良好,林地集中连片分布,地势起伏较大,水资源丰富,发展农业、休闲旅游业创造了条件。受地形和区域交通限制,村内建设用地较分散。产业结构单一且层次较低,农业机械化程度和水平不高,抗御自然灾害能力不强,现代化的支撑服务体系尚未建立健全。村内配套设施仍处于较低水平,设施档次不高,服务范围过大且设备不全。村内无核心特色景点,难以吸引外来人流。

三、功能定位与目标

1、功能定位

以休闲农业、农产品加工业为特色的近郊休闲娱乐、高品质农产品基地的现代田园。

2、发展目标

依托现有生态格局,大力发展生态农业、乡村旅游、农产品加工,将清水寺村、槐奇岭村建设成农民宜居宜业的家园、农产品高效生态的田园、市民休闲养生的逸园。

四、国土空间布局

1、用地布局优化

对零散、偏远建设用地进行置换，使用地完整；规划集中建设用地、留白用地，解决村民住房及未来不可预见发展问题。

2、用途管制规则

禁止占用永久基本保护农田、生态公益林、湿地保护区进行开发。对占用一般耕地建房或转为经营性建设用地行为，严格审批，做到占补平衡。对新增住宅，严格实行一户一宅制度，原则上除拆房建房外，其他新建房，需在集中聚居区建设。

五、住房布局

1、住房总体布局

规划保留现状集聚程度高且交通等基础设施便利的民居带。引导附近民居向保留民居带集聚。规划远期建将位于永久基本农田、公益林内的宅基地退腾出来。规划新增居住用地共 10.88 公顷，其中槐奇岭村 4.56 公顷，清水寺村 6.32 公顷，可增加约 310 户村民建房。规划的新增居民点主要位于陈家湾、长塘、喻家冲等附近，进一步完善集中居民点的设施，引导村民进入集中居民点内新建住宅。规划搬迁居住用地共 8.20 公顷，其中槐奇岭村 3.20 公顷，清水寺村 5.00 公顷，主要为 319 国道拓宽、长益常高铁等重点项目占用农村宅基地，转为区域基础设施用地、城镇建设用地。

2、住房管控引导

参照《湖南省农村住房建设管理暂行办法》，农村村民一户只能拥有一处宅基地，每一户住房建设占地面积使用耕地的不超过 130 平方米，使用荒山荒地不超过 210 平方米，使用原宅基地等其他土地不超过 180 平方米。注意控制农房规模，农村住房建筑层数原则上不超过 3 层。

六、产业发展

1、产业发展思路

为乡村振兴助力，提高乡村经济水平和整体风貌，促进产业升级，加快农业农村现代化，为当地村民创收致富。

2、产业发展策略

产业规模化——一村一特色，抓住核心要素，做精做大，形成规模优势，增加村民收入。

提高生产效率——实现农业生产高效化、规模化，推进农产品精加工。

搭建电商平台——发展农村电子商务，加快互联网技术应用与推广，加大宣传，吸引外来游客，拓展农产品进城空间。

七、公共服务设施

规划遵循多元、灵活、均衡的配套原则，构建乡村社区生活服务圈。

1、行政管理设施

对现状村委会进行提质改造，为活动室、卫生室、文化室增添设备，日常进行更新和维护。槐奇岭村村委会规划搬迁至鱼形湖东路西侧。

2、商业服务设施

槐奇岭村沿鱼形湖东路、结合家庭农场打造 2 处商业街，规划新建旭红家庭农场。清水寺村规划在村域南侧邻近银城大道附近新增集市 1 处。

3、文化活动设施

为丰富村民日常休闲生活，响应全民健身政策要求。规划槐奇岭村新增 5 处户外活动场地，2 处文化活动设施；清水寺村新增 4 处户外活动场地，1 处文化活动设施与美丽屋场共建。

4、医疗卫生设施

两村里邻近中心城区，规划仍前往城区就学。清水寺村卫生室服务半径过大，规划在围子屋场组附近设置综合服务设施，配置卫生室、日间照料中心、便民超市。

八、基础设施

1、公用设施

供水设施：根据村内用水状况，进一步完善给水管网，对现在无管网覆盖的住处进行管网覆盖，升级给水干管，满足用户对水质、水量、水压的要求。

排水设施：雨水通过重力自流汇入附近的河塘沟渠。槐奇岭村临近衡龙桥镇镇区、东部产业园、多条城市干道穿过，规划敷设污水管线接城市干道的污水管道。清水寺村规划在村委附近设生态污水处理池，集中收集污水处理后排往附近水体。对管线敷设困难村组，通过三级化粪池处理生活污水。

电力设施：保留村庄现状的变压器，已完成电网改造，保证各居民点经济、便利用电。

环卫设施：村内已实现垃圾的同意收集和运送，规划实现垃圾减量化，加强对垃圾进行分级分类收集。规划新增公厕与广场结合设置。

2、道路交通设施

现状路网格局基本形成，符合村民生产生活需要，主要以现有村道提质改造、硬化拓宽为主。

新建道路：规划拉通槐奇岭村三条道路——鱼形湖东路至长塘水库西侧、金帆生态农场——下边湾组、319国道至城际干道的通组路。

硬化道路：规划硬化槐奇岭村鱼形湖东路西侧通组路一条。

拓宽道路：规划清水寺拓宽浅溪垅组至南冲组、喻家冲至排沙塘通组路两条、徐家屋场至泥鳅塘村道一条，槐奇岭村鱼形湖东路至手工坊、下边湾、长泥塘水库至319国道通组路三条。

道路亮化及交通设施：规划对清水寺村槐清公路（白果树至下寺湾段）进行亮化。会车不便的道路，建议增设错车道。根据实际需求增设、交通限速标志、警示桩、指路牌、反光镜和防撞护栏等设施。

九、生态保护修复和综合整治

清理水中垃圾，河流、沟渠两侧种生态护坡。秋收稻草建议回收使用，原则上不准焚烧。

十、防灾减灾规划

1、防灾减灾目标

坚持“以防为主，防、抗、救相结合”的基本原则，以建成区为重点，从实际情况出发，做好震前应急准备和震后抢险救灾工作，为最大限度地减轻地震灾害损失，做好充分准备。逐步提高抗震防灾能力，当遭受地震影响时，抗震防灾指挥系统运行正常，要害部门和生命线工程基本安全，避免发生次生灾害。

2、防灾减灾措施

重点防范强降雨后，雨水的暴涨，加强截洪沟的建设；保留现有的冲沟作为泄洪通道，对已有泄洪通道进行定期整治；禁止破坏山体植被，加强防护林建设，防止水土流失，涵养水源，减少地表径流。

十一、近期建设项目表

项目类型	名称	空间位置	建设规模	建设时间
农村产业融合发展项目	文旅产业项目	长泥塘水库、清竹塘水库、佳丰农场周边	—	2025 年之前
	一二三产业融合	清竹塘水库旁、现状槐奇岭	—	2025 年之前

项目类型		名称	空间位置	建设规模	建设时间
		发展项目	村村委旁		
土地综合整治	农用地整理项目	农用地开发	全村	—	2025 年之前
		旱地改水田	全村	—	2025 年之前
		高标准农田建设	全村	—	2025 年之前
人居环境治理	村民建房		——	50 户	2025 年之前
	公共服务设施	综合服务设施	围子屋场	1 处	2025 年之前
		文化活动设施	长泥塘水库、八甲冲、三向湾	3 处	2025 年之前
	道路交通设施	道路硬化	鱼形湖东路西侧通组路	宽 4m	2025 年之前
		道路拓宽	清水寺村：浅溪垅组至南冲组、喻家冲至排沙塘通组路、徐家屋场至泥鳅塘，槐奇岭村：鱼形湖东路至手工坊、下边湾、长泥塘水库至 G319	—	2025 年之前
		道路亮化	清水寺村槐清公路（白果树至下寺湾段）	—	2025 年之前
	村容村貌提升改造项目	广场	分别位于鱼形湖东路左侧、两村村部附近、佳丰农场附近	4 处	2025 年之前
		公共厕所	结合村部、广场设置	4 处	2025 年之前