

# 沧水铺镇碧云峰村村庄规划（2021-2035 年） 公告版

## 一、村庄概况

碧云峰村隶属于沧水铺镇，位于益阳城市近郊区、碧云峰风景名胜区山脚下，由原碧云峰村、青秀山村和黄源墩村合并而成，地处沧水铺镇西侧，东邻沧水铺镇区及沧水铺村，南界灵宝山、宝林冲与百羊庄村，西抵马头冲与锣鼓村，北至牛头岭、香炉山及白马坝村。距益阳城区 20 公里，距益阳东部新区 4 公里，银城大道从东部穿村而过。

## 二、规划范围

本次规划范围为碧云峰村行政区划范围，村域国土总面积 12.66 平方公里。

## 三、规划期限

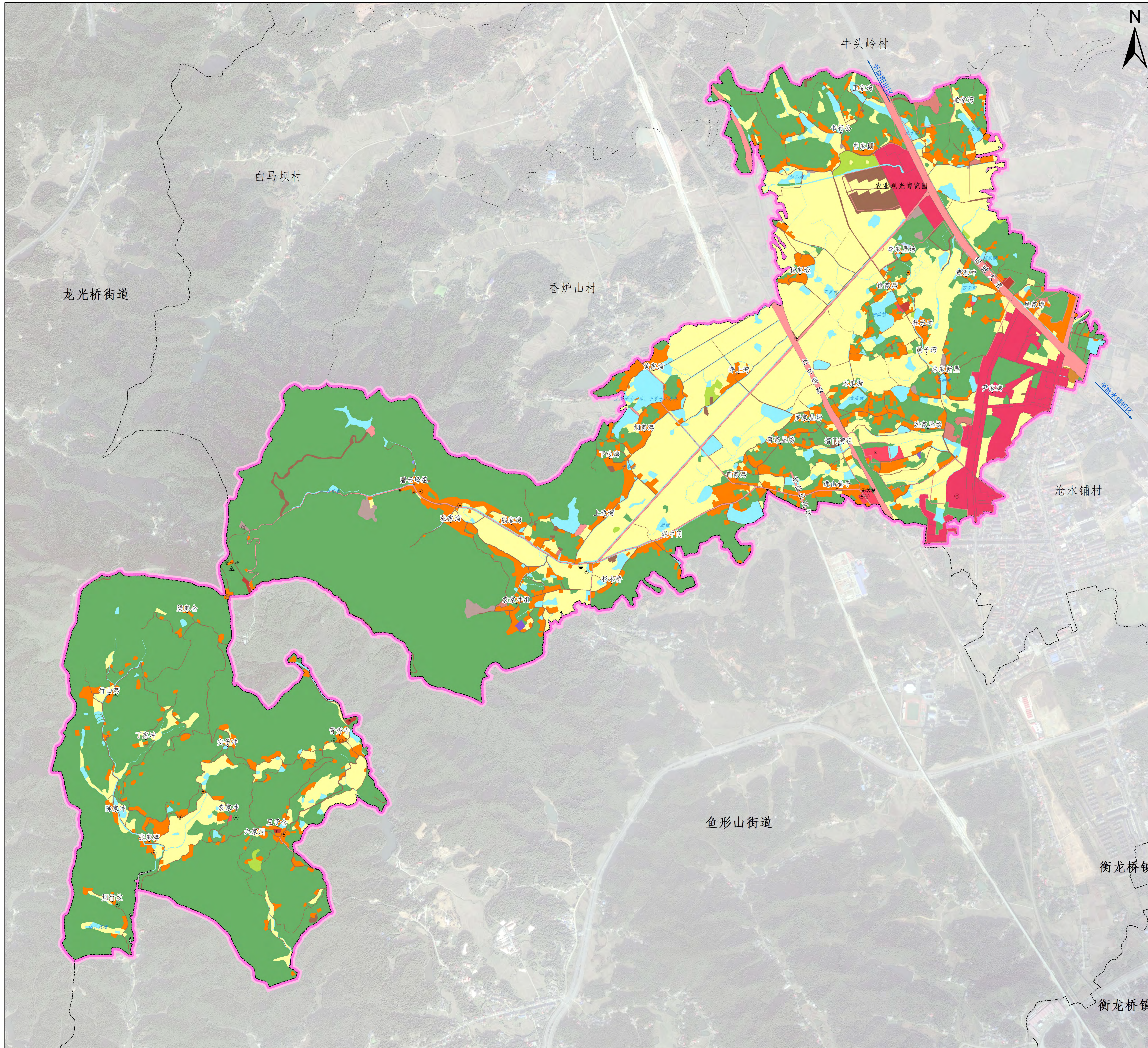
规划期限与赫山区沧水铺镇国土空间规划保持一致，2020 年为基期年，2025 年为近期年，2035 年为目标年。

## 四、规划目标

以中心城区第一高碧云峰为核心，发挥自身地处城郊的区位优势、文化优势与农业产业优势，将碧云峰村打造成集生态、康养、运动、研学、休闲农业于

一体的湖南省乡村旅游示范村。

规划至 2035 年，碧云峰村耕地保有量不低于 261.09 公顷；永久基本农田保护面积不低于 229.15 公顷；生态公益林面积 559.90 公顷；村庄建设用地规模不超过 119.64 公顷。



### 村庄简介

(1) 基本情况  
地理位置：碧云峰村隶属于沧水铺镇位于益阳城市近郊区，碧云峰风景区山脚下，由原碧云峰村、青秀山村和龙潭村合并而成，地处沧水铺镇西侧，东邻沧水铺镇及龙潭村，南界灵宝山、宝林冲与白羊庄村，西抵马头冲与碧云峰村，北至牛头岭、香炉山及白马坝村，距益阳城区20公里，距益阳东部新区4公里，银城大道从东部穿村而过。山水格局：地形自西南向东北倾斜，西南高山挺拔，东北为丘陵平原，村域内的碧云峰海拔502米，为赫山区第一高峰，属于雪峰山余脉芙蓉山和大浏山的延伸和隆起，素有“衡山七十二峰之一”、“山整峰圆、岩壁峻峭、树木葱郁，生态环境优良”。

资源条件：域内拥有丰富的森林、矿产和水资源。人文环境：村域地貌、生态、宗教文化资源优势显著，自然风光奇异、文化历史悠久，是益阳旅游资源的典型代表；文化以楚文化为基础，融中原文化和巴蜀文化于一体，人文荟萃，源远流长。

交通条件：交通条件：319国道、银城大道和石长铁路从碧云峰村东部穿过，对外交通便捷。村庄内部道路已基本形成了纵横交错、四通八达的新农村交通网络，村民拥有便捷的出行体验。

村庄周边及特色资源：碧云峰历史文化底蕴深厚，宗教圣地；旅游、生态、宗教文化资源优势显著。村内的碧云峰在赫山逶迤群峰之中，一山独秀，“一峰截天碧，云气浸衣裳”，名气远播千里，碧云峰上已经建成了集旅游、休闲、娱乐为一体的度假山庄、农家乐等场所10多家，附近有山乡巨变第一村旅游区、益阳奥林匹克公园、信义建筑群、益阳市博物馆、奎星塔等旅游景点，除此之外，域内还拥有丰富的森林资源和矿产资源。

(2) 人口和社会经济产业  
碧云峰村辖42个村民小组，全村共1577户，总人口为7224人，实现了农村经济总收入31.8万元，村民人均年收入平均18899元。村内以种植业和乡村旅游业为主导。第一产业：主要种植水稻、蔬菜等，有豌豆、绿苹果、南瓜、青椒、草莓等农产品；第二产业：云峰竹器综合加工厂、宏大包装厂、碧云建材厂等企业；第三产业：村内依托碧云峰风景区以及便利的交通条件，已经建成了集旅游、休闲、娱乐为一体的度假山庄、农家乐等场所10多家；现代农业示范园1处，主要业务有种植、采摘及农产品展览，内设农博士早雪场；还有特色美食——蝴蝶酥过河、郭老信白粒丸、志溪春卷、郭老信凉粉、湘中铁锅等地方特产。

(3) 现状土地利用  
依据2020年赫山区国土变更调查数据，2020年碧云峰村国土总面积1265.91公顷。土地现状以耕地、林地为主，村庄建设用地以居住用地为主，各类用地构成如下：  
耕地665.76公顷，占国土总面积0.52%；园地4.6公顷，占国土总面积的0.36%；林地684.92公顷，占国土总面积的54.11%；农业设施建设用地28.02公顷，占国土总面积的2.21%；城镇建设用地54.93公顷，占国土总面积的4.34%；村庄建设用地129.64公顷，占国土总面积10.24%，其中居住用地91.91公顷，占国土总面积的7.26%；公共管理与公共服务用地2.65公顷，占国土总面积的0.21%；工业用地2.75公顷，占国土总面积的0.22%；仓储用地0.32公顷，占国土总面积的0.03%；乡村道路用地0.00公顷，占国土总面积的0.00%；交通场站用地0.47公顷，占国土总面积的0.04%；其他交通设施用地0.00公顷，占国土总面积的0.00%；公用设施用地0.03公顷，占国土总面积的0.00%；绿地与开敞空间用地0.00公顷，占国土总面积的0.00%；留白用地0.00公顷，占国土总面积的0.00%；空闲地0.00公顷，占国土总面积的0.00%；村庄范围内的其他用地30.24公顷，占国土总面积2.39%。

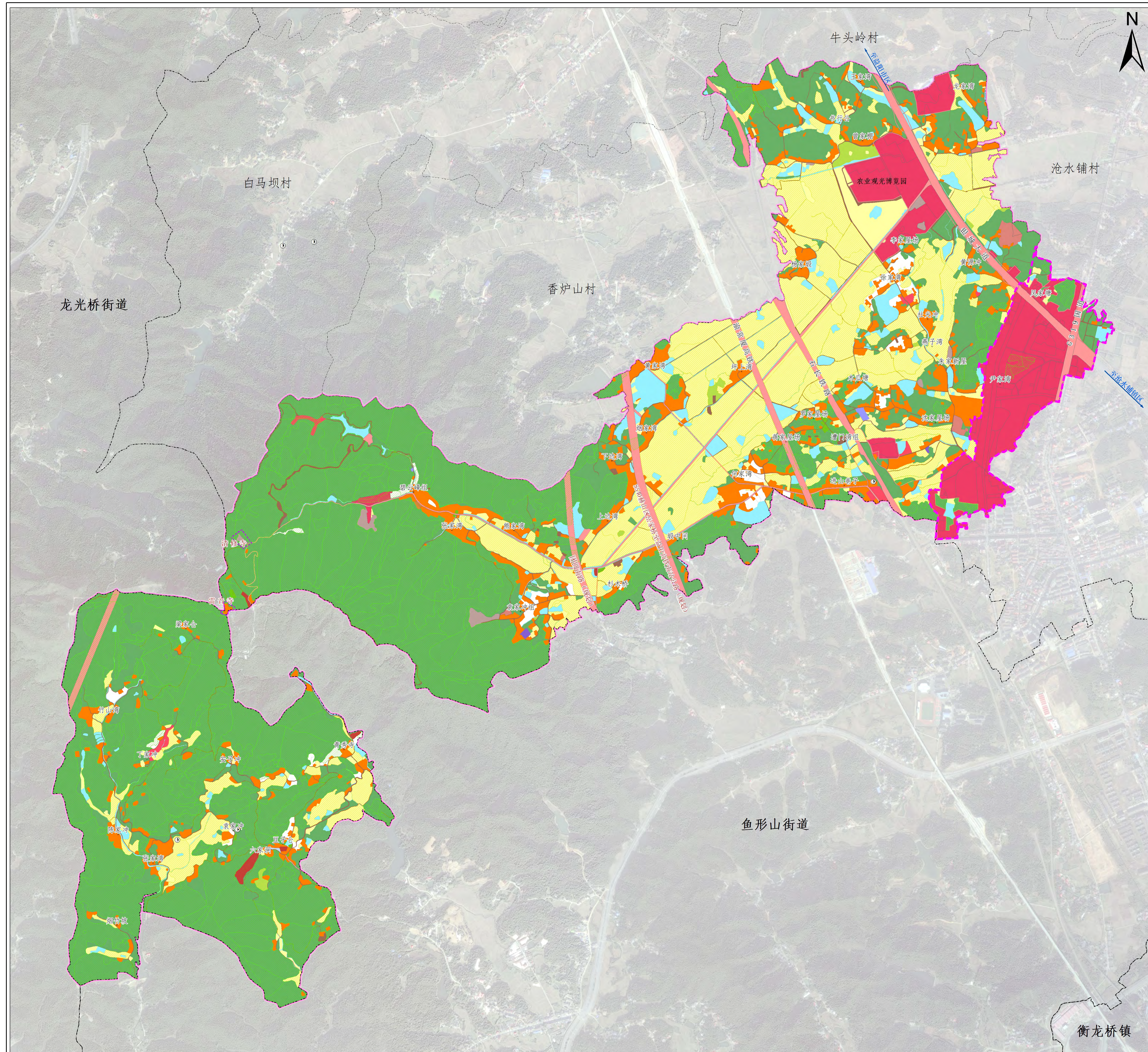
(4) 公共服务设施与基础设施  
碧云峰村毗邻沧水铺镇，村庄的公共服务功能主要在镇区解决，缺少为村庄内居民服务的相应功能。  
村民服务中心及配套基础设施：村民服务中心1个，位于进山巷子组。  
公共教育：域内有芙蓉中学、小学。  
文化体育：村服务中心设有阅览室、书屋、大舞台、文化活动广场和篮球场各1处。  
医疗卫生：村服务中心、青秀山片区设有卫生室各1处。  
商业服务：域内无商业服务设施。  
交通道路：村庄对外交通主要有319国道、银城大道和石长铁路。村内主要入村道路宽约7米，路面已硬化，两侧已安置路灯，次要村道通往碧云峰山，路面已硬化，其他支路村道宽约3-3.5米，部分通户路面未硬化。  
电力设施：去年全面完成了电网改造工程，暂不需增设电力设施。  
通信设施：域内有信号塔1处，位于雷音寺山。

(5) 现状问题  
1. 公共服务与基础设施滞后  
村内道路部分路段过窄，通户路面未硬化，部分基础设施存在不同程度的损坏；公共服务设施依然欠缺。  
2. 村庄环境需要改善  
配套设施不完善，生活垃圾清运不及时，污水就近排放；建筑风貌、绿化景观缺乏统一的规划与管理。  
3. 村庄产业经济有待提升  
碧云峰村目前的公共服务设施相对完善，并积累了一定的知名度，未来通过人居环境改造，设施完善，有望继续吸引更多的客流量，给村民带来收益。  
(7) 村民诉求  
村里有6条道路需拓宽、硬化、白改黑及亮化；山地、沟渠清淤与维护，整修加固护栏，部分增设护栏；增设活动中心2处，新建5G信号塔1座；村集体固定资产修缮；重新规划设计村部广场，增设篮球场1个，并改建为养老院；新村部选址尹家湾组319国道旁。中部及西部碧云峰附近风景区主干道及周边发展民宿，附近房屋风貌风貌统一。  
新增集中安置点4处、幼儿园、养老院1所；景区规划综合生态停车场、公共厕所、警务室；景区内雷音寺需修缮，清修寺需重建，打造旅游景观节点；中东部农田集中区土地平整，平整后发展旅游观光、稻田公园、新建凉亭等附属设施，打造山、水、田园综合体。

### 国土空间利用现状表

用地类型	规划基期年	
	面积(公顷)	比例(%)
国土总面积	1265.91	100.00
耕地	265.76	21.00
园地	4.60	0.36
林地	684.92	54.11
草地	0.00	0.00
湿地	0.00	0.00
农业设施建设用地	28.02	2.21
城镇建设用地	54.93	4.34
村庄建设用地	129.64	10.24
居住用地	91.91	7.26
公共管理与公共服务用地	2.65	0.21
商业服务业用地	1.27	0.10
工业用地	2.75	0.22
仓储用地	0.32	0.03
乡村道路用地	0.00	0.00
交通场站用地	0.47	0.04
其他交通设施用地	0.00	0.00
公用设施用地	0.03	0.00
绿地与开敞空间用地	0.00	0.00
留白用地	0.00	0.00
空闲地	0.00	0.00
村庄范围内的其他用地	30.24	2.39
小计	129.64	10.24
合计	129.64	10.24
区域基础设施用地	28.51	2.25
其他建设用地	3.58	0.28
陆地水域	55.41	4.38
其他土地	10.54	0.83





### 规划说明

一、功能定位  
根据村庄区位特点、资源环境、当地特色和发展现状，明确村庄发展定位。以碧云峰村为核心，辐射周边村庄，发展乡村旅游、生态农业、休闲度假、康养度假、户外运动、研学教育、山珍野味、农业观光体验一体的生态休闲度假目的地。

二、发展思路  
1. 产业发展思路  
以“农业+旅游+康养”为发展思路，依托碧云峰村生态资源，发展乡村旅游、生态农业、休闲度假、康养度假、户外运动、研学教育、山珍野味、农业观光体验一体的生态休闲度假目的地。

三、国土空间布局调整表

### 规划指标表

指标	规划基期年	规划目标年	变化量	属性
耕地保有量(公顷)	261.09	261.09	0	约束性
永久基本农田保护面积(公顷)	229.15	229.15	0	约束性
生态保护红线面积(公顷)	0	0	0	约束性
生态公益林面积(公顷)	559.90	559.90	0	约束性
建设用地总规模(公顷)	216.66	270.69	54.03	预期性
村庄建设用地规模(公顷)	129.64	119.64	-10.00	约束性
村庄公共管理与公共服务设施用地规模(公顷)	2.65	3.23	0.58	预期性
村庄基础设施用地规模(公顷)	0.50	0.57	0.07	预期性
规划留白指标(公顷)	0	12.28	12.28	预期性
留白指标	—	6.47	6.47	约束性
人均村庄建设用地面积(m <sup>2</sup> )	179.46	158.34	-21.12	预期性

### 国土空间结构调整表

用地类型	规划基期年		规划目标年		规划期间面积增减(公顷)
	面积(公顷)	比例(%)	面积(公顷)	比例(%)	
国土总面积	1265.91	100.00	1265.91	100.00	0
耕地	265.76	20.99	261.39	20.65	-4.37
园地	4.60	0.36	4.61	0.36	0.01
林地	684.92	54.10	642.70	50.77	-42.22
草地	0	0	0	0	0
湿地	0	0	0	0	0
农业设施建设用地	28.02	2.21	29.23	2.31	1.21
城镇建设用地	54.93	4.34	99.11	7.83	44.18
村庄建设用地	129.64	10.25	113.17	8.93	-16.47
居住用地	91.91	7.26	91.15	7.19	-0.76
公共管理与公共服务用地	2.65	0.21	3.23	0.26	0.58
商业服务业用地	1.27	0.10	1.78	0.14	0.51
工业用地	2.75	0.22	2.97	0.23	0.22
仓储用地	0.32	0.03	0.32	0.03	0
乡村道路用地	0	0	0	0	0
交通场站用地	0.47	0.04	0.14	0.01	-0.33
其他交通设施用地	0	0	0	0	0
公用设施用地	0.03	0	0.43	0.03	0.40
绿地与开敞空间用地	0	0	0.87	0.07	0.87
留白用地	0	0	12.28	0.97	12.28
留白用地	0	0	0	0	0
村庄范围内的其他用地	30.24	2.39	0	0	-30.24
小计	129.64	10.24	113.17	8.93	-16.47
合计	184.57	14.58	212.28	16.76	27.71
区域基础设施用地	28.51	2.25	48.56	3.84	20.05
其他建设用地	3.58	0.28	3.38	0.27	-0.20
耕地水塘	55.41	4.38	53.78	4.25	-1.63
其他土地	10.54	0.83	9.98	0.79	-0.56

### 图例

规划地类图例

- 商业服务业用地
- 交通站场用地
- 特殊用地
- 其他建设用地
- 耕地
- 园地
- 林地
- 草地
- 湿地
- 农业设施建设用地
- 城镇建设用地
- 居住用地
- 公共管理与公共服务用地
- 工业用地
- 仓储用地
- 乡村道路用地

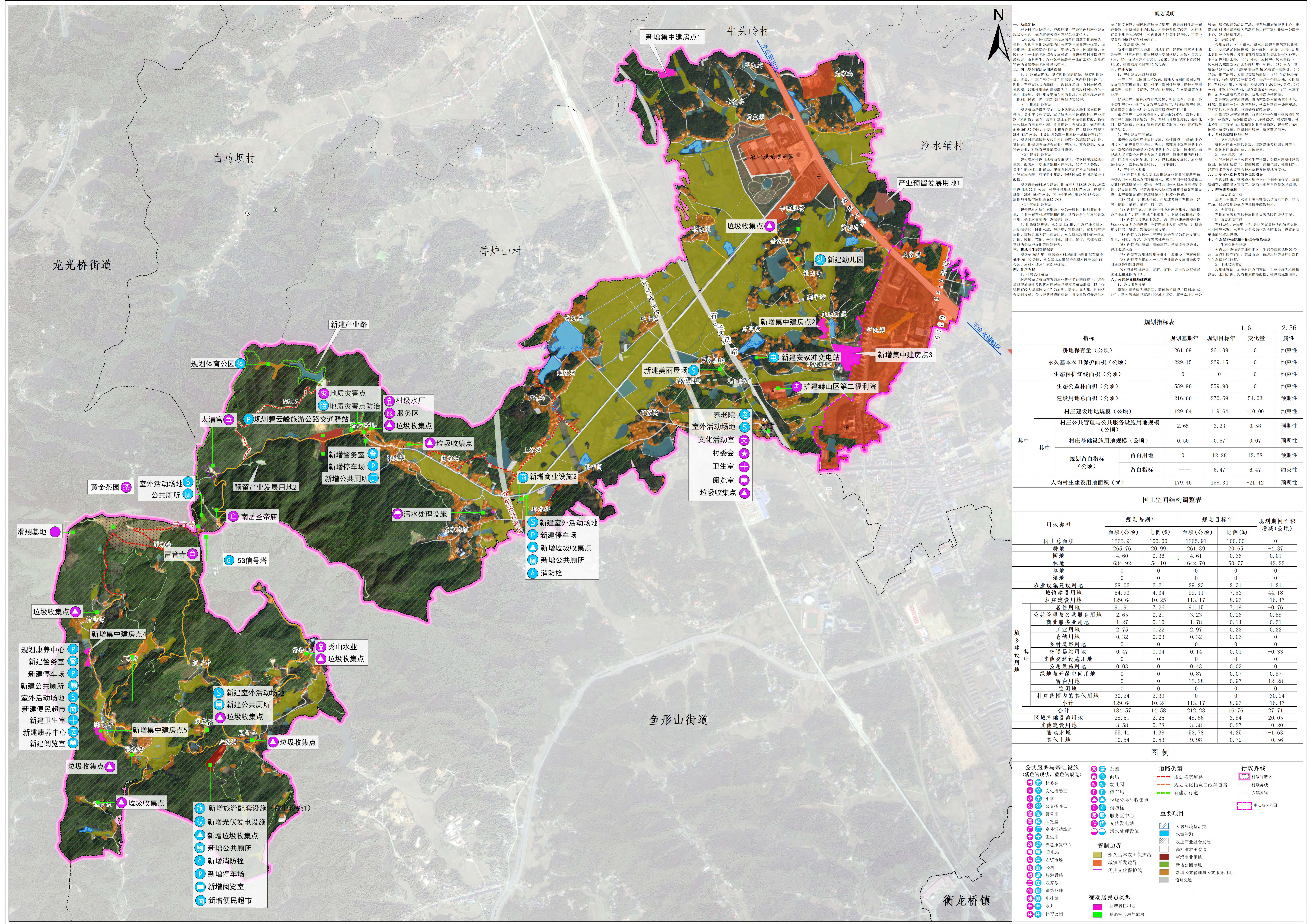
公共管理与基础设施

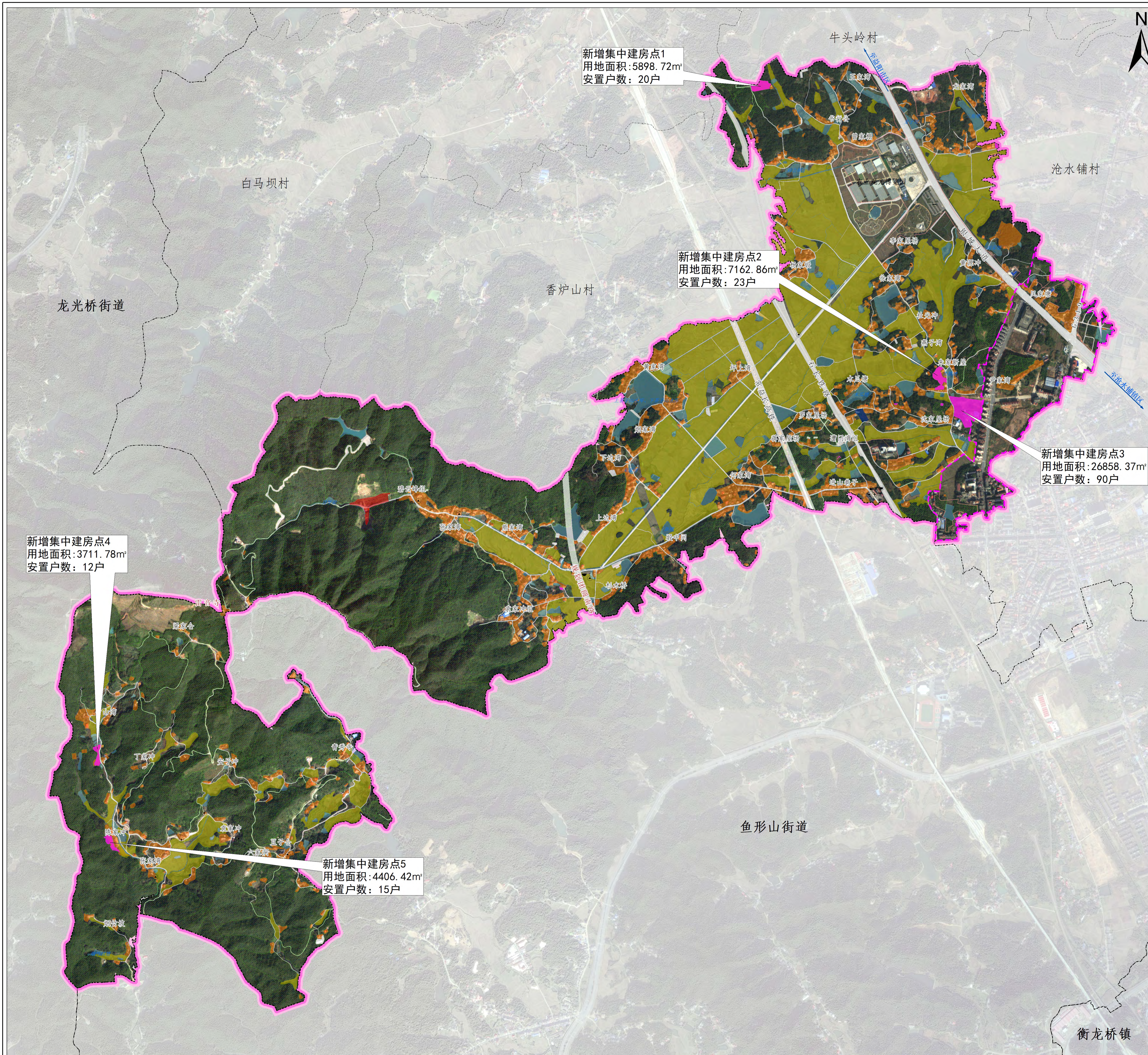
- 村委会
- 便民超市
- 幼儿园
- 小学
- 电商网点
- 卫生室
- 文化活动室
- 公厕
- 警务室
- 公共厕所
- 室外运动场地
- 敬老院/养老服务
- 农贸市场
- 快递服务站
- 供水设施
- 宗教建筑

行政边界

- 村委会
- 村民组
- 村界
- 村组界
- 乡界
- 镇界
- 县界
- 省界
- 国界

# 赫山区沧水铺镇碧云峰村村庄规划（2021-2035年）





规划说明

一、住房总体布局

严格落实“一户一宅”的政策规定，集约建设确保村庄建设和发展的良性循环。一方面充分利用范围内荒地、闲置地等未建设用地安排新建户，另一方面结合现状建筑质量情况、一户多宅现象，通过拆旧建新和宅基地腾退等手段满足村庄新建需求。

村庄居民点布局在考虑农业耕作半径的前提下，结合道路交通条件及现状村庄居民点规模及布局形态，以“保留现有较大规模居民点”为原则，避免大拆大建，同时结合基础设施、公共服务设施的建设，将少量散点分户的村民点逐步向较大规模村庄居民点聚集。通过走访调查和村支两委访谈，收集本村居民新建住房的计划。规划至2035年，村内新增集中建房点5处，占地面积共计4.80公顷，可集中安置约160户左右居民。

表 6-1 碧云峰村集中居民点变动类型

居民点类型	用地面积 (m²)	规划户数 (户)	位置	备注
新增建房点 1	5898.72	20	书行公组	
新增建房点 2	7162.86	23	朱家新屋组	
新增建房点 3	26858.37	90	沈家屋场	常益长高铁沧水铺碧云峰村民集中居住点建设项目
新增建房点 4	3711.78	12	丁家冲组	
新增建房点 5	4406.42	15	张家湾组	
合计	48038.15	160		

二、住房管控引导

(一) 选址控制

非农村住宅用地范围外禁止新建、翻建（重建）、扩建私人住宅。通过引导村民集中建房的方式，提高土地利用效率。坚持一户一宅，原则上要拆除旧房，再建新，有特殊情况在建设新过程中需要保留旧房的，应在新房建成后一个月内拆除旧房。

禁止在下列区域建房：

- ①永久基本农田区域；
- ②饮用水水源一级保护区；
- ③河道湖泊管理范围；
- ④公路两侧建筑控制区；
- ⑤法律、法规规定的其他禁止建房区域。

(二) 退让控制

在公路沿线建房的，其房屋边缘与公路用地外缘的间距为：在高速公路沿线建房的，其房屋边缘与高速公路隔离栅栏的间距不少于30米；国道不少于20米；省道不少于15米；县道不少于10米；乡道不少于5米；后退村组道路不少于3米。

(三) 面积控制

严格宅基地占地面积标准。宅基地涉及占用耕地的每户总面积不得超过130平方米，占用荒山荒坡的每户总面积不得超过210平方米，占用其他地类的每户总面积不得超过180平方米。

(四) 高度控制

建筑高度应与周边环境及村庄整体风貌协调，层数一般不超过三层，建筑高度控制在12米以内。

(五) 风貌引导

- 1) 体现现代新农村气息：采用现代新材料，内部装修用现代风格，家具家电、能源、给排水在功能上满足现代生活需求，体现新时代村民的生活水平。保留益阳民居对于堂屋的需求。
- 2) 经济实用、风貌协调：新建建筑所用建筑材料应普遍易取，经济实惠；所建建筑风格应以当地建筑为参考，同时考虑与周边环境协调统一。
- 3) 推陈出新、彰显特色：在协调风貌的前提下，在新建建筑的外形和庭院中注入当地文化要素，塑造属于村庄独有的建筑特色。

图例

- 生态公益林
- 中心城区范围线
- 永久基本农田
- 村界线
- 空心房整治
- 村庄行政区
- 保留居住用地
- 新增居住用地
- 城镇开发边界

### 建设用地控制导则

1、村庄建设用地包含农村宅基地、商业服务业用地、公共管理与公共服务用地、公共设施用地、绿地与开敞空间用地等。村庄建设用地指标控制要求建议详见下表。

用地性质	容积率	建筑高度 (m)	建筑密度道路退距	退让控制要求参考 《湖南城乡规划技术管理规定》
一类住宅用地	—	<12m	—	
二类住宅用地	<1.5	<12m	<40m	
公共管理与公共服务用地	<1	<12m	<35m	
商业服务业用地	<1.5	<12m	<50m	
工业用地	1-1.5	<12m	50%-70%	
仓储用地	0.5-1	<12m	50%-70%	

注：集体经营性建设和用地的相关指标控制要求可适当放宽。一类农村宅基地指农村用于建造独户住房的土地。二类农村宅基地指农村用于建造集中住房的土地。

2、村庄建设边界内允许村民居住、产业发展、基础设施配置等村庄建设，按照“约束指标+ 项目准入”的方式进行管控。在村庄建设边界外，具备必要的基础设施条件、使用规划留白指标的农村产业融合发展项目，可在不占用永久基本农田、严守生态保护红线、不破坏历史风貌、不影响自然环境安全且满足村庄建设用地指标总量控制的前提下，视同符合规划审批建设。实行村庄建设边界动态维护，在符合国家、省有关村庄建设边界管理规定或编制村庄规划时，可优化调整村庄建设边界。

序号	设施类型	设施名称	占地面积/数量	注（保留/新建/扩建）
1	文体设施	小游园	500m <sup>2</sup> /1	新建
		活动广场	—	新建
2	服务设置	生态停车场	—	新建
		零售商业	—	保留
3	给水设施	自来水	—	新建
4	排水设施	生态污水处理池	—	新建
5	电力设施	变压器	—	保留
6	环卫设施	垃圾分类收集点	—	新建
		公厕	—	新建

项目类型	项目代码	项目名称	空间位置	规模 (公顷)	建设时间	资金来源	
人居环境整治	道路交通设施	碧云峰村—R1HZZ-12	道路硬化	梁家仑	—	2023—2025年	政府、社会资金
		碧云峰村—R1HZZ-13	道路亮化	村内各处	—	2023—2025年	政府、社会资金
		碧云峰村—R1HZZ-14	道路拓宽	景区、村内	—	2023—2025年	政府、社会资金
		碧云峰村—R1HZZ-15	民俗、景区外墙统一	村内各处	—	2023—2025年	政府、社会资金
土地综合整治	碧云峰村—TDZHZZ-02	山塘清淤	全村	15口	2023—2025年	政府、社会资金	

### 图例

- 保留居住用地
- 新增居住用地范围线
- 永久基本农田
- 新建建筑
- 水域

