

# 沧水铺镇牛头岭村村庄规划（2021-2035年） 公告版

## 一、村庄概况

牛头岭村隶属于益阳市赫山区沧水铺镇，位于沧水铺镇中部，东邻珠波塘村，西抵白马坝村，北至金山村，南接沧水铺村、碧云峰村。牛头岭村距益阳市城区约 15 公里，距沧水铺镇镇区 6.7 公里；村域内有银城大道、G319 穿过。

## 二、规划范围

本次规划范围为牛头岭村行政区划范围，村域国土总面积 4.85 平方公里。

## 三、规划期限

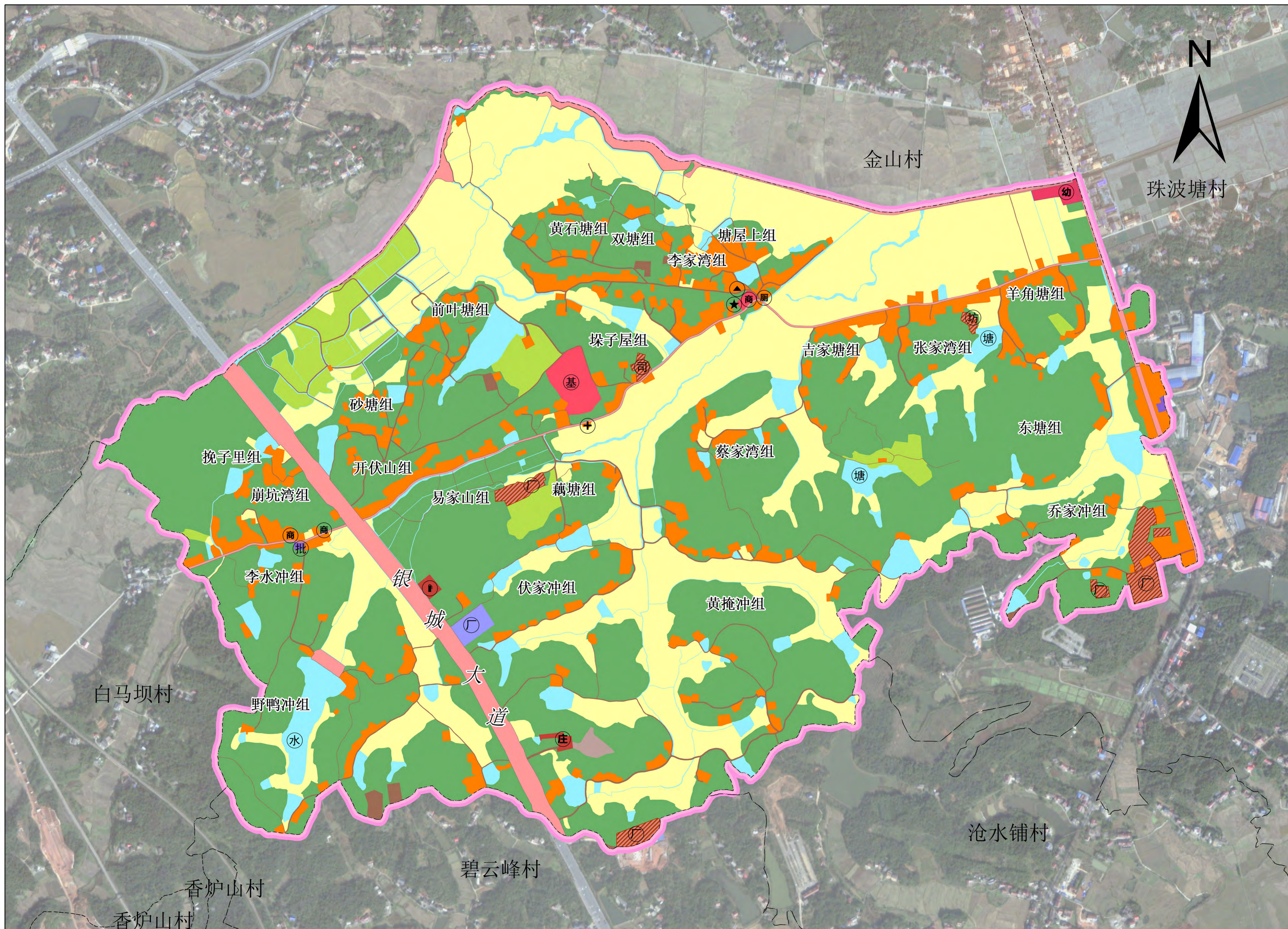
规划期限与赫山区沧水铺镇国土空间规划保持一致，2020 年为基期年，2025 年为近期年，2035 年为目标年。

## 四、规划目标

根据村庄区位特点、资源环境、当地特色和产业发展现状及构想，规划牛头岭村发展总体定位为：以牛头岭村丰富的农业资源为依托，发挥自身优势，大力发展第一产业和第二产业，逐步形成局部产业链；将牛头岭村打造成“农业种植+加工”于一体的村庄。

规划至 2035 年，牛头岭村耕地保有量不低于 128.18 公顷；永久基本农田保护面积不低于 121.11 公顷；生态公益林面积 5.70 公顷；村庄建设用地规模不超过 63.98 公顷。

# 赫山区沧水铺镇牛头岭村村庄现状图 (2020年)



## 村庄简介

**(1) 基本情况**  
 地理位置: 隶属于益阳市赫山区沧水铺镇, 位于沧水铺镇中侧, 东邻兰溪镇, 西抵白马坝村, 北至金山村, 南接碧云峰村、沧水铺村。  
 山水格局: 村内多山, 地势西南高、东北低, 呈三级阶梯状, 低处为冲积。  
 交通条件: 长张高速穿过全村, 村庄内部道路已基本形成了纵横交织、四通八达的新农村交通网络, 村民拥有便捷的出行体验。

**(2) 人口和社会经济产业**  
 牛头岭村辖 22 个村民小组, 总人口为 2390 人。村内以种植业和加工业为主导。第一产业: 主要种植水稻、蔬菜等, 养殖鸡、鸭等。

**(3) 现状土地利用**  
 依据赫山区 2020 年国土变更调查数据, 2020 年牛头岭村国土总面积 485.45 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 128.32 公顷, 占国土总面积 26.43%; 园地 13.99 公顷, 占国土总面积的 2.88%; 林地 219.03 公顷, 占国土总面积的 45.12%; 农业设施建设用地 8.02 公顷, 占国土总面积的 1.65%; 城镇建设用地 0.69 公顷, 占国土总面积 0.14%; 村庄建设用地 63.98 公顷, 占国土总面积 13.18%, 其中居住用地 40.04 公顷, 占国土总面积的 8.25%; 公共管理与公共服务用地 2.34 公顷, 占国土总面积的 0.48%; 商业服务业用地 0.60 公顷, 占国土总面积的 0.12%; 工业用地 4.21 公顷, 占国土总面积的 0.87%; 仓储用地 0.16 公顷, 占国土总面积的 0.03%; 乡村道路用地 0.04 公顷, 占国土总面积的 0.01%; 公用设施用地 0.89 公顷, 占国土总面积的 0.18%; 村庄范围内的其他用地 15.70 公顷, 占国土总面积的 3.23%; 区域基础设施用地 15.67 公顷, 占国土总面积的 3.23%; 其他建设用地 0.59 公顷, 占国土总面积的 0.12%; 陆地水域 29.59 公顷, 占国土总面积的 6.10%; 其他土地 5.57 公顷, 占国土总面积的 1.15%。

**(4) 村民诉求**  
 基础设施: 村里部分道路需硬化、白改黑及亮化。  
 公共服务设施: 村内活动广场配套设施不完善, 需增设文化休闲广场; 规划 1 处公厕。  
 农田水利设施: 污水处理不完善, 水田排水尚需整治, 为后续农业发展提供条件并排除洪涝灾害隐患。

**(5) 问题与策略**  
 牛头岭村作为“集聚提升”类村庄, 其本身具有一定的代表性, 产业发展基础条件好, 同时也面临一系列发展问题, 具体总结为以下:  
 基础设施与公共服务: 村内部分道路需硬化, 且道路路面过窄; 村民小组内缺乏集中活动场地与相关公共服务平台。  
 村民建房: 村内住房需求大, 需沿村主干道新建建房点。  
 产业发展: 产业发展用地不足, 需预留产业发展用地。  
 农田水利设施: 1、村内坑塘水库较多, 需改善排水沟渠, 以免影响水田灌溉和发生洪涝灾害; 2、村内规划建设高标准农田, 需保护和提升耕地质量。

## 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	485.45	100.00
耕地	128.32	26.43
园地	13.99	2.88
林地	219.03	45.12
草地	0.00	0.00
湿地	0.00	0.00
农业设施建设用地	8.02	1.65
城镇建设用地	0.69	0.14
村庄建设用地	63.98	13.18
居住用地	40.04	8.25
公共管理与公共服务用地	2.34	0.48
商业服务业用地	0.60	0.12
工业用地	4.21	0.87
仓储用地	0.16	0.03
乡村道路用地	0.04	0.01
交通场站用地	0.00	0.00
其他交通设施用地	0.00	0.00
公用设施用地	0.89	0.18
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	15.70	3.23
小计	63.98	13.18
合计	64.67	13.32
区域基础设施用地	15.67	3.23
其他建设用地	0.59	0.12
陆地水域	29.59	6.10
其他土地	5.57	1.15

## 图例

<b>现状地类图斑</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>其他建设用地</li> <li>耕地</li> <li>园地</li> <li>林地</li> <li>草地</li> <li>湿地</li> <li>农业设施建设用地</li> <li>城镇建设用地</li> <li>居住用地</li> <li>公共管理与公共服务用地</li> <li>商业服务业用地</li> <li>工业用地</li> <li>仓储用地</li> <li>乡村道路用地</li> <li>交通场站用地</li> <li>其他交通设施用地</li> <li>公用设施用地</li> <li>绿地与开敞空间用地</li> <li>留白用地</li> <li>空闲地</li> <li>村庄范围内的其他土地</li> <li>区域基础设施用地</li> <li>陆地水域</li> <li>其他土地</li> </ul>	<b>现状公共服务与基础设施</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>垃圾收集点</li> <li>便民超市</li> <li>村委会</li> <li>幼儿园</li> <li>卫生室</li> <li>公共厕所</li> <li>农庄</li> <li>加油站</li> <li>手工作坊</li> <li>批发部</li> <li>民兵训练基地</li> <li>加工厂</li> <li>公司</li> </ul>	<b>产业项目</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>工业企业</li> </ul>
<b>行政界线</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>村庄行政区</li> <li>村庄界线</li> <li>乡镇界线</li> </ul>		



# 赫山区沧水铺镇牛头岭村集中居民点规划布局图（2021-2035年）



集中建房引导区：  
地块面积：1.18公顷  
预留宅基地32户

## 规划说明

如图所示此处新增集中安置点面积11839.50平方米，规划住宅约32栋，位于垛子屋组。配套设施有停车场、活动广场等。

### 住房管控引导：

**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，再建新房，有特殊情况在建设新房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。

**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。

**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。

**高度控制：**新建建筑宜结合地形、因地制宜，建筑朝向应利于通风采光，延续村庄的整体风貌与空间格局，层数不宜超过3层，其中首层层高不宜超过4.2米，其他层高不宜超过3.3米，建筑高度控制在12米以内。

**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。

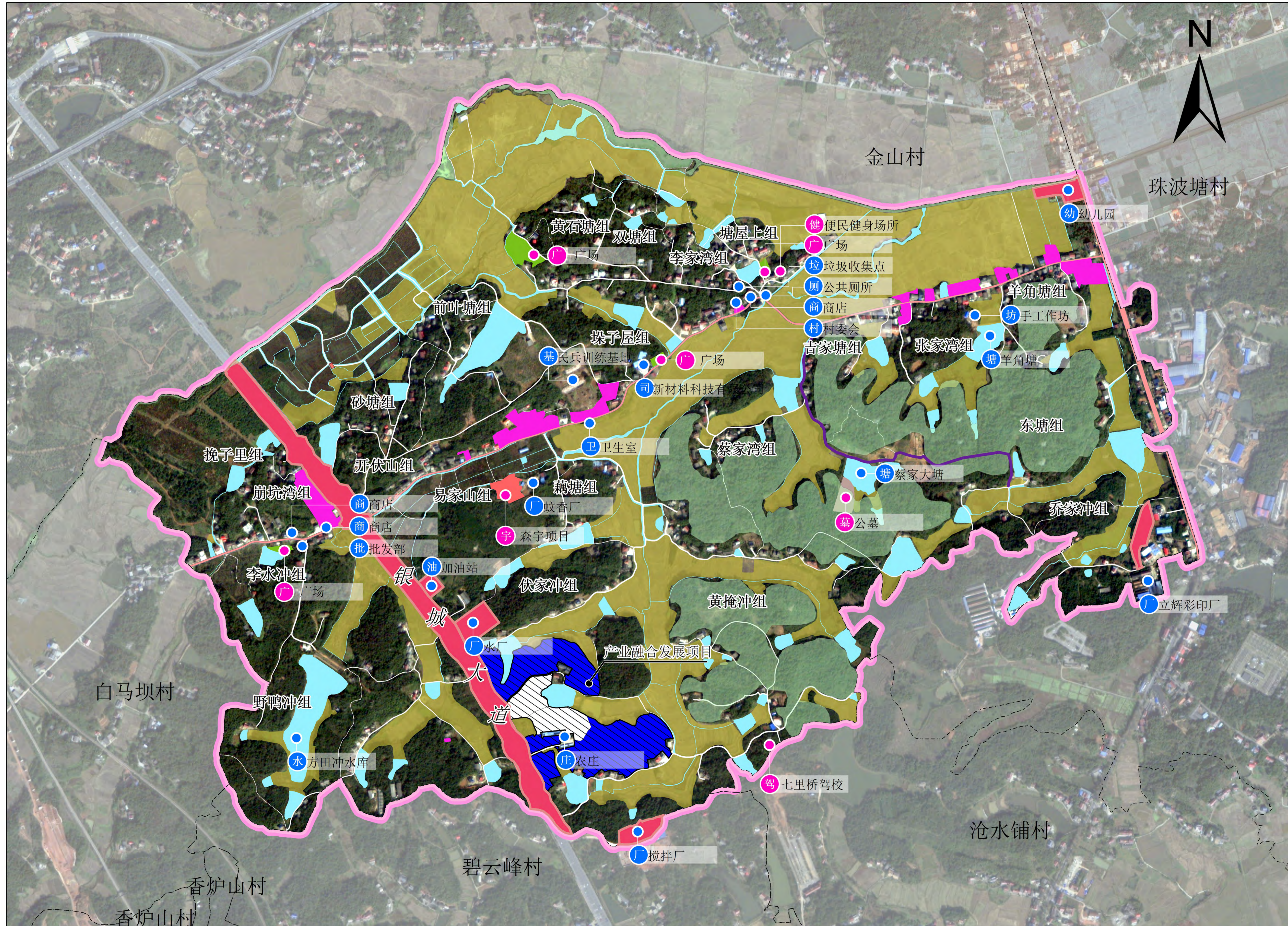
（2）经济实用、风貌协调：新建建筑所用建筑材料应普遍易取，经济实惠；所建建筑风格应以当地建筑为参考，同时考虑与周边环境协调统一。

（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

- 永久基本农田
- 集中建房引导区
- 陆地水域
- 耕地
- 林地
- 居住用地
- 公共管理与公共服务用地
- 绿地与开敞空间用地
- 区域基础设施用地
- 规划活动广场
- 规划停车场

# 赫山区沧水铺镇牛头岭村村庄规划公告图 (2021-2035年)



### 规划说明

一、总则  
1. 规划背景: 中央对于乡村振兴与生态文明建设高度重视, 引导乡村一二三产业融合发展, 为了响应国家“乡村振兴”战略湖南大力推进乡村规划、乡村建设、乡村管理, 全面提升乡村人居环境改善与乡村产业融合发展。  
2. 规划范围及期限: 根据规划需要本次规划年限确定为2021-2035年, 以2020年为规划基期年, 2035年为规划目标年。  
二、编制依据  
1. 村庄概况: 牛头岭村隶属于岳阳市赫山区沧水铺镇, 位于沧水铺镇中部, 东至沧水铺镇, 西接白马坝村, 北至金山村, 南接沧水铺村、碧云峰村。牛头岭村属于农业聚居区, 国土面积485.45公顷, 22个村民小组, 全村总人口为2390人。  
2. 现状调查分析: 牛头岭村公共服务和基础设施现状比较完善, 村内有村委会、休闲广场、信号塔等, 村民用水多为井水, 生活垃圾由垃圾车统一处理, 房屋建筑大多为砖混结构。  
三、功能定位与目标  
1. 功能定位: 依据村庄分类规划将牛头岭村分类为农业聚居类村庄。  
2. 发展目标: 规划至2035年内耕地保护目标为1922.20亩, 村庄建设用地规模63.56公顷, 其中农村宅基地面积45.17公顷, 公共管理与公共服务设施用地2.34公顷。  
四、耕地与生态保护  
1. 耕地保护: 规划至2035年牛头岭村耕地保护目标为1922.20亩, 永久基本农田面积为1816.65亩, 村庄建设活动原则上禁止占用永久基本农田, 从严控制建设占用优质耕地, 严格落实“占补”、“占优补优、先补后占”。  
2. 生态保护: 村庄内主要沿村分布分布相对集中, 到2035年全村共规划住宅用地45.17公顷, 占全村土地总面积9.30%。  
五、产业发展  
结合牛头岭村庄资源特色及地理位置优势, 分析牛头岭村的产业方向为第一产业和一二三产业融合发展, 为农民增收群众就地就近就业, 拓宽增收渠道, 实现稳定增收脱贫, 村内依托农业资源, 大力发展第一产业, 发展集体经济。  
六、基础设施  
1. 行政管理与公共服务: 牛头岭村村委会村民服务中心、宣传站、卫生室、警务室、活动室、文化站、农村养老综合服务中心、益农信息社等公共服务设施。  
2. 文化体育设施: 规划4处文化活动广场, 分别位于李水冲组、黄石塘组、塘屋上组、桑子屋组。  
3. 道路交通: 规划1条村道路, 为李家湾组-蔡家大塘组。  
4. 供水: 村庄居民生活用水来源于井水。  
5. 生活污水处理: 村内村庄已安装污水处理设施。  
6. 生活垃圾: 牛头岭村生活垃圾的处理方式为各户分类收集由村庄清运后统一处理, 村内全覆盖小型垃圾桶。  
7. 电力电信设施: 保障现状变压器和信号塔。  
八、乡村风貌管控与引导  
1. 建筑风貌: 新建建筑风貌体现现代农民居住风格, 住户可以根据自己的需求选择户型、材料、风格, 房屋基础以白、灰、蓝为主, 屋顶采用琉璃瓦。  
2. 建设风貌: 新建房屋风貌体现现代农民居住风格, 每户占地面积不得超过210平方米, 占用其他建设用地的户数不得超过180户。  
九、生态保护与修复  
1. 生态保护与修复  
(1) 水质保护与修复: 规划期内, 牛头岭村水域面积为30.08公顷, 牛头岭村的塘堰及水库作为村民的灌溉水源、饮用水源, 应进行绿化整治修复, 保持水源的清洁。  
(2) 林地生态保护与修复: 规划期内, 将牛头岭村林地范围内的耕地、建设用地、水域等地类图斑清除后, 林地面积为211.97公顷, 通过对山有林、林有路等措施进行林地修复。  
(3) 农田修复: 牛头岭村农田条件较好, 但田间农地整理力度, 通过实施土地平整、灌溉与排水、田间道路、农田防护与生态环境保护等举措, 改善农业生产条件, 增加有效种植面积。  
2. 土地综合整治  
(1) 耕地质量提升: 规划将村庄内耕地利用等级低的耕地进行耕地质量提升, 采用提高耕地有机质含量、增加耕作层厚度、提高灌溉保证率等方法, 提高耕地质量。  
(2) 旱地改水田: 规划期内将村庄范围内旱地水源, 分布连片、地形平坦的旱地规划为旱改水田, 并分近期进行旱改水田改造。  
(3) 耕地恢复: 落实上位规划, 牛头岭村可恢复耕地包括即可恢复和工程恢复。  
十、防灾避险规划  
1. 消防规划: 根据上位规划, 结合村庄设置消防室, 同时组织村民自治消防, 对村内消防进行预防, 村庄道路建设要满足消防车通行要求, 新建住宅基地要留出足够的消防通道。天然水体附近建设水塔, 结合供水管网, 在人员密集处按照国家标准要求布置消防水栓。  
2. 防洪规划: 村庄内没有大江大河, 洪灾发生率较低, 但区域内有多处水塘, 需要加强管理和维护, 规划村庄按十年一遇洪水标准建设, 防洪设施的建设应符合国家标准。  
十一、基础设施规划  
1. 基础设施: 村庄内存在小型塘堰灌溉设施, 暂未造成人员伤亡及经济损失, 但塘堰老化了影响下方房屋及人身安全, 故在规划中划定禁止建设区, 树立警示牌, 设置警戒线, 避免造成人员伤亡。在隐患未解除之前, 应停止小型塘堰的改扩建, 采取工程措施, 消除安全隐患。  
十二、近期建设方案  
本次规划的规划期限为2021年至2035年, 以2020年为规划基期年, 近期建设项目主要有村民集中建房点、公共管理与公共服务基础设施、道路建设、耕地保护、生态保护等, 近期建设方案, 制定近期建设项目清单, 制定近期建设项目清单, 以便后续建设。  
十三、规划图例

### 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)	128.18	128.18	0.00	约束性
永久基本农田保护面积(公顷)	121.11	121.11	0.00	约束性
生态保护红线面积(公顷)	0.00	0.00	0.00	约束性
生态公益林面积(公顷)	5.70	5.70	0.00	约束性
建设用地总面积(公顷)	80.93	84.98	4.05	预期性
村庄建设用地规模(公顷)	63.98	63.98	0.00	约束性
村庄公共管理与公共服务设施用地规模(公顷)	2.34	2.34	0.00	预期性
村庄基础设施用地规模(公顷)	0.93	0.18	-0.75	预期性
规划留白指标(公顷)	-	2.52	2.52	预期性
留白用地	-	0.42	0.42	约束性
人均村庄建设用地面积(m <sup>2</sup> )	267.70	284.29	16.59	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	485.45	100.00	485.45	100.00	0.00
耕地	128.32	26.43	128.78	26.53	0.46
园地	13.99	2.88	13.99	2.88	0.00
林地	219.03	45.12	211.97	43.66	-7.06
草地	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
湿地	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
农业设施建设用地	8.02	1.65	10.37	2.14	2.35
城镇建设用地	0.69	0.14	14.31	2.95	13.62
村庄建设用地	63.98	13.18	63.56	13.09	-0.42
居住用地	40.04	8.25	45.17	9.30	5.13
公共管理与公共服务用地	2.34	0.48	2.34	0.48	0.00
商业服务业用地	0.60	0.12	0.30	0.06	-0.30
工业用地	4.21	0.87	11.93	2.46	7.72
仓储用地	0.16	0.03	0.07	0.01	-0.09
乡村道路用地	0.04	0.01	0.04	0.01	0.00
交通场站用地	0.00	0.00	0.14	0.03	0.14
其他交通设施用地	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
公用设施用地	0.89	0.18	0.00	0.00	-0.89
绿地与开敞空间用地	0.00	0.00	1.05	0.22	1.05
留白用地	0.00	0.00	2.52	0.52	2.52
空闲地	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
村庄范围内的其他用地	15.70	3.23	0.00	0.00	-15.70
合计	63.98	13.18	63.56	13.09	-0.42
区域基础设施用地	15.67	3.23	6.18	1.27	-9.49
其他建设用地	0.59	0.12	0.51	0.11	-0.08
陆地水域	29.59	6.10	30.08	6.20	0.49
其他土地	5.57	1.15	5.70	1.17	0.13

### 图例

#### 公共服务设施与基础设施

(注: 蓝色图标为现状设施, 红色图标为规划设施)

- 垃圾收集点
- 商店
- 幼儿园
- 村委会
- 公共厕所
- 加油站
- 卫生室
- 手工作坊
- 批发部
- 休闲农庄
- 便民健身场所
- 公司
- 工厂
- 驾校
- 水库
- 公墓
- 休闲广场
- 森字项目

#### 现状及规划重要内容标注

- 交通运输用地
- 乡村道路
- 公路
- 陆地水域
- 修补水库与山塘坪
- 腾退心房与危房
- 新增绿地与开敞空间用地
- 新增工业物流用地
- 集体经营性建设用地
- 新增居住用地
- 其他建设用地
- 城镇建设用地
- 拓宽道路
- 行政边界
- 县界
- 镇界
- 村界

#### 乡村近期建设行动项目

- 农村产业融合发展项目
- 生态保护修复项目
- 农用地整理项目
- 建设用地综合整治项目
- 管制边界
- 城镇开发边界线
- 永久基本农田保护线
- 生态保护红线