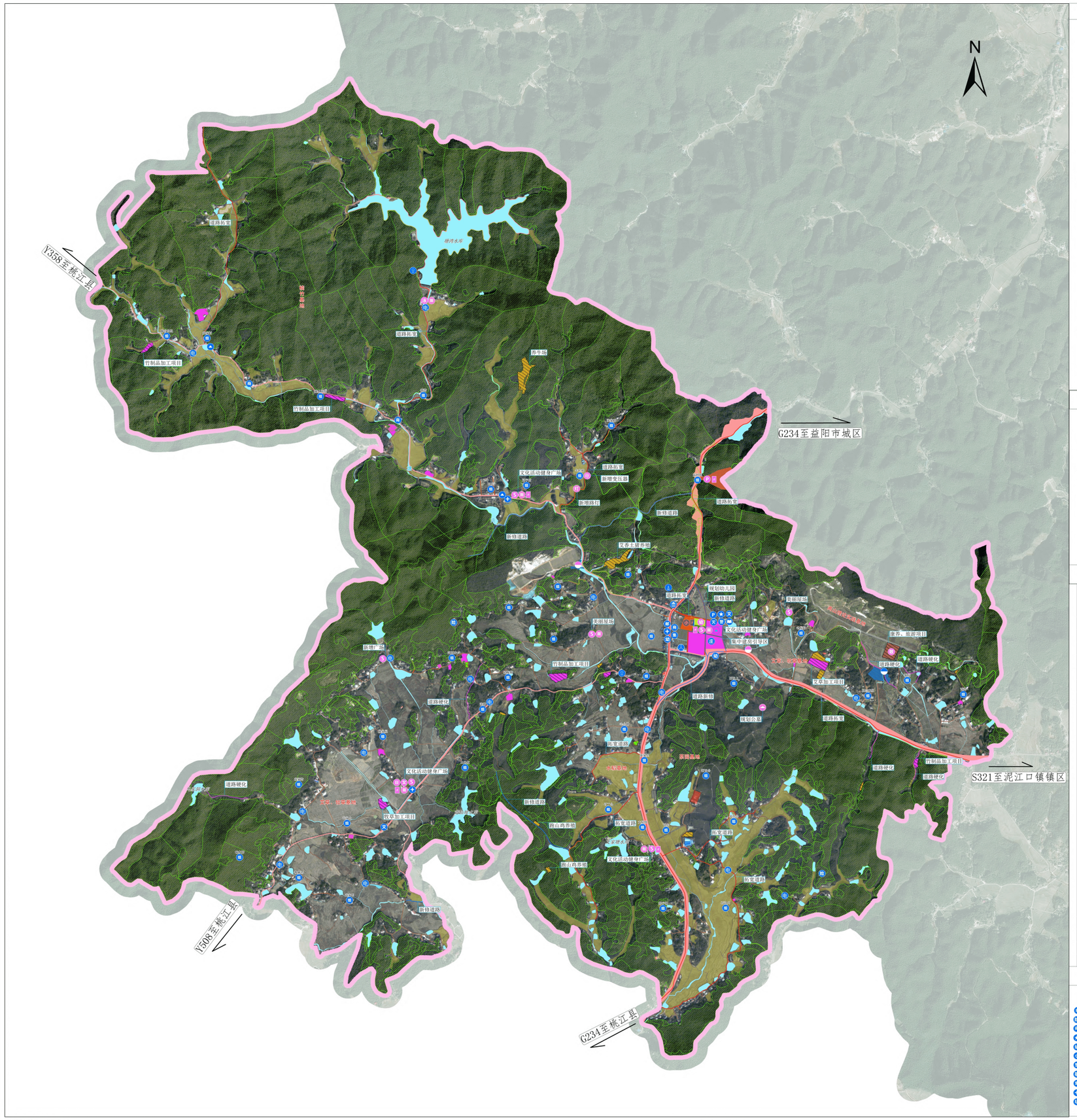
赫山区泥江口镇南坝村村庄规划公告图（2021-2035年）



规划说明

一、发展目标与定位

发展目标——至2035年，规划总人口8623人。按照上位规划的要求，落实耕地保有量指标319.02公顷，永久保护基本农田保护面积指标108.14公顷，严格保护耕地，耕地质量有所提升。村庄建设用地不突破191.64公顷，人均建设用地面积不突破222.01平方米。

功能定位——依托南坝村本底自然资源，发挥观模种植、农产品加工优势，助推特色农业旅游发展，打造生活配套设施齐备，辐射带动周边村庄发展的集聚提升类村庄。

二、国土空间布局

用地布局优化——至2035年，规划耕地总面积319.03公顷，减少0.59公顷；规划园地26.69公顷，减少0.64公顷；规划林地用地1347.42公顷，减少10.21公顷；规划草地5.99公顷，减少0.34公顷；规划湿地0.52公顷，增加0.03公顷；规划农业设施建设用地32.30公顷，增加10.68公顷；规划村庄建设用地面积154.73公顷，减少19.31公顷；规划增加留白用地16.51公顷，节约集约用地，通过增减挂、空心房整治、闲置宅基地整理等方式，合理引导居民点聚集。同时，对存量土地进行挖潜，按实际需求布局公共服务设施和基础设施用地，提升服务水平。

用途管制规则——不得占用永久基本农田进行非农建设，禁止在永久基本农田上建房、建窑、建坟、挖沙、采矿、取土，堆放固体废弃物或者进行其他破坏永久基本农田的活动，禁止占用基本农田发展林果业和挖塘养鱼等活动。

三、住房布局规划

农村住宅用地布局——规划农村宅基地面积119.35公顷，占总用地面积的5.80%，比现状增加2.46公顷。规划结村委弥新增1处村民建房集中建设区，全村新增多处居民建房点，分布位于茅仑上组、塘湾组、石灰塘组、西湾组、益阳冲组、分水坳组、石边口组、田庄组、雷家山组、杨家屋组等。通过腾退原有203指标、空心房与危房，调整为留白指标，以补充村里公用事业和产业发展用地。

住房建筑建设引导——宅基地严格执行“一户一宅”政策，不得占用永久基本农田建房，建筑层数原则上不超过3层，底层层高不应超过3.6米，其余层高不应超过3.3米，净高不宜低于2.6米；建筑风貌与村庄现状住宅与整体风貌统一，体现湖湘地区的乡村地域文化。

四、产业发展规划

产业发展思路——以村庄现有产业为基础，保护自然山水为前提，深挖现代农业核心竞争力，推进农业与农产品加工、乡村旅游等产业融合，实现一二三产融合发展。

产业发展方向——产观模种植茶叶、牧草、艾叶、水稻、楠竹等特色产业，规模养殖芡香猪、跑山鸡、生态牛；二产深化茶叶、艾叶、牧草、楠竹等农产品精细加工；三产以农事体验、农业观光、乡村旅游为主，打造精品旅游路线。

产业发展布局——“一心两轴五区两基地多节点”，统筹规划村域内三产融合发展和空间合理布局。规划新增4处竹制品加工用地，分别位于麻公咀组、涌水庙组、石灰塘组、西湾组；新增1处芡草加工用地，位于老屋组；新增5处牧草加工用地，位于杨家屋组；新增3处大型畜禽养殖设施建设用地，分别为田庄组的养牛场、大屋组的养猪场、丁百公组的养鸡场；规划新增2处商业服务业用地，分别为新屋组的康养旅游接待、塘湾组的儿童乐园。

五、道路交通规划

对外交通：上位规划拓宽G234国道，县道X021提质改造为省道S321，乡道Y508与Y358保持现状。

内部交通：规划新修矿山公路、农丰组集中建房居住区南侧商业大道、荷叶塘与杨家冲道路、文华食品加工厂道路4处道路；拓宽邓家村组至大华村村道、塘湾组至塘湾水库道路、牛栏山组、张家村组到Y358至3.5米、南坝小学至村委道路、瓦窑组至石边口道路、邹爱公组道路等9处道路；硬化玉兰姆组道路、西湾组道路、连塘组至益阳冲组道路、项家湾组与响水村组间通往饮水工程道路、新屋组与警示教育基地间道路、新屋组通组道路6处道路；规划新增一处矿山停车场，位于庙村组。

六、公共设施与基础设施规划

公共服务设施——规划增建南坝小学，新建中心幼儿园，位于南坝小学东侧。规划新建公共半福家园（文化活动健身广场）4处，分别位于大屋组、杨家屋组、农丰组、瓦子村组；规划新增两处美丽屋场，分别位于老屋组、田坪组；规划新增活动广场1处，位于益阳冲组。

基础设施——规划牛栏山组、张家村组变压器移位，规划牛栏山组、张家村组间道路新增路灯；规划矿建1处污水处理厂、新增2处污水处理厂，分别位于新屋组、石咀上组、分水坳组。

七、生态保护修复与综合整治规划

生态保护修复——规划新屋组矿坑水治理一处，玉兰姆组矿山整治两处。

综合整治规划——建设用地综合整治，腾退建设用地0.14公顷，农田基础设施建设，对袁家咀组山塘整治、护坡。

八、防灾减灾规划

村民宅基地选址和建房应避开自然灾害易发区域，生产建设活动应注意远离火灾隐患区。村内主要道路G234国道、S321省道、Y508与Y358乡道为消防通道，不准堆放阻碍交通的杂物，学校、广场、村部、大型停车场为防灾避险场所，紧急情况下可躲避灾害。

九、近期行动计划

扩建小学、新建活动广场、幼儿园、公共幸福家园心等公共服务设施；新增路灯设施、污水处理设施等基础设施；对村内道路进行提质改造，新修、拓宽、硬化道路；新增集中居住区一处，竹制品加工厂四处，牧草、艾叶加工厂两处，大型畜禽养殖场三处。

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）			319.02	319.02	0	约束性
永久基本农田保护面积（公顷）			108.14	108.14	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）			1167.75	1167.75	0	约束性
建设用地总规模（公顷）			216.52	258.71	42.19	预期性
其中	村庄建设用地规模（公顷）		174.04	191.44	17.40	约束性
	其中	村庄公共管理与公共服务设施用地规模（公顷）	2.54	2.47	-0.07	预期性
		村庄基础设施用地规模（公顷）	0.53	2.55	2.02	预期性
		规划留白 留白用地	0	16.52	16.52	预期性
		规划留白 留白指标	0	36.71	36.71	约束性
人均村庄建设人用地面积（平方米）			211.09	222.01	10.92	预期性

国土空间结构调整表

用地类型			规划基期年 面积（公顷）	规划基期年 比例（%）	规划目标年 面积（公顷）	规划目标年 比例（%）	规划期间面积增减
国土总面积			2058.67	100	2058.67	100	0.00
耕地			319.62	15.53	319.03	15.50	-0.59
园地			27.33	1.33	26.69	1.30	-0.64
林地			1357.63	65.95	1347.42	65.45	-10.21
草地			6.33	0.31	5.99	0.29	-0.34
湿地			0.49	0.02	0.52	0.03	0.03
农业设施建设用地			21.62	1.05	32.30	1.57	10.68
城乡建设用地	城镇建设用地		0.00	0.00	1.02	0.05	1.02
	村庄建设用地		174.04	8.45	154.73	7.52	-19.31
	其中	居住用地	116.89	5.68	119.35	5.80	2.46
		公共管理与公共服务用地	2.54	0.12	2.47	0.12	-0.07
		商业服务业用地	0.27	0.01	1.00	0.05	0.73
		工业用地	1.76	0.09	9.57	0.46	7.81
		仓储用地	0.00	0.00	0.02	0.00	0.02
		乡村道路用地	0.77	0.04	1.86	0.09	1.09
		交通场站用地	0.00	0.00	1.28	0.06	1.28
		其他交通设施用地	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
		公用设施用地	0.53	0.03	1.27	0.06	0.74
		绿地与开敞空间用地	0.00	0.00	1.40	0.07	1.40
		留白用地	0.00	0.00	16.51	0.80	16.51
		空闲地	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
		村庄范围内的其他用地	51.28	2.49	0.00	0.00	-51.28
		小计	174.04	8.45	154.73	7.52	-19.31
	合计		174.04	8.45	155.75	7.57	-18.29
区域基础设施用地			15.89	0.77	30.94	1.50	15.05
其他建设用地			26.59	1.29	35.31	1.72	8.72
陆地水域			78.93	3.83	73.95	3.59	-4.98
其他土地			30.20	1.47	30.77	1.49	0.57

图例

公共服务设施与基础设施

现状：村民小组、地质灾害点、便民超市、村委会、幼儿园、小学、警务室、敬老院、农贸市场、卫生室、室外活动场地、文体活动室、邮政代办点、阅览室、农庄、客运站、银行、消防站室、通信基站、集中供水水源、集中污水处理设施、垃圾收集点

规划：幼儿园、广场、文化活动室、养老院、公墓、停车场、应急疏散场地、日间照料中心、垃圾收集点、公共厕所

现状与规划重要内容标注

公路用地、乡村道路用地、陆地水域、腾退空心房与危房、新增居住用地、修补水库与坑塘、新增交通场站用地、新增公共服务设施用地、新增公用设施用地、新增商业服务业用地、新增工业仓储用地、新增广场用地、新增设施农用地

近期建设行动计划项目

人居环境整治、农村产业融合发展项目、农用地整理项目、历史文化保护项目、建设用地综合整治项目、生态保护修复项目、拓宽道路、新修道路、硬化道路

行政边界

村界

管控边界

永久基本农田、城镇开发边界、公益林

泥江口镇人民政府
二〇二四年十二月 编制

参考比例： 1:5,000

赫山区自然资源局
湖南省城市地质调查监测所 制图