

# 洪江市铁山乡国土空间规划（2021-2035年）



洪江市人民政府

2024年9月

# 前 言

按照党中央、国务院部署，以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的二十大、省第十二次党代会精神，细化落实《怀化市国土空间总体规划（2021-2035年）》、《洪江市国土空间总体规划（2021-2035年）》的要求，充分发挥乡镇国土空间规划在国土空间规划体系中承上启下的作用，优化铁山乡国土空间格局，结合铁山乡实际，编制《洪江市铁山乡国土空间规划（2021-2035年）》（以下简称《规划》）。

《规划》全面落实湖南省“三高四新”美好蓝图，坚持“高水平保护、高质量发展、高效能治理”，秉承保护优先、绿色发展、节约集约、以人为本、因地制宜的原则，对铁山乡国土空间保护、开发、利用和修复进行统筹安排和总体部署。

# 目 录

## 1 规划概述

- 1.1 规划背景
- 1.2 规划范围及期限
- 1.3 现状概况
- 1.4 发展机遇

## 2 发展定位与目标

- 2.1 发展定位与目标

## 3 国土空间格局

- 3.1 总体空间格局
- 3.2 落实三条控制线
- 3.3 合理规划分区

## 4 国土空间保护

- 4.1 耕地资源保护
- 4.2 生态环境保护

## 5 国土空间开发

- 5.1 镇村体系规划
- 5.2 产业发展布局
- 5.3 综合交通规划
- 5.4 基础设施、公共服务设施配套

## 6 国土空间整治修复

- 6.1 生态修复和综合整治规划

## 7 乡政府驻地规划

- 7.1 优化乡政府驻地用地布局
- 7.2 完善公共服务体系
- 7.3 完善驻地交通网络

## 8 规划实施保障

- 8.1 规划实施保障



# 1 规划概述

---

1.1 规划背景

1.2 规划范围及期限

1.3 现状概况

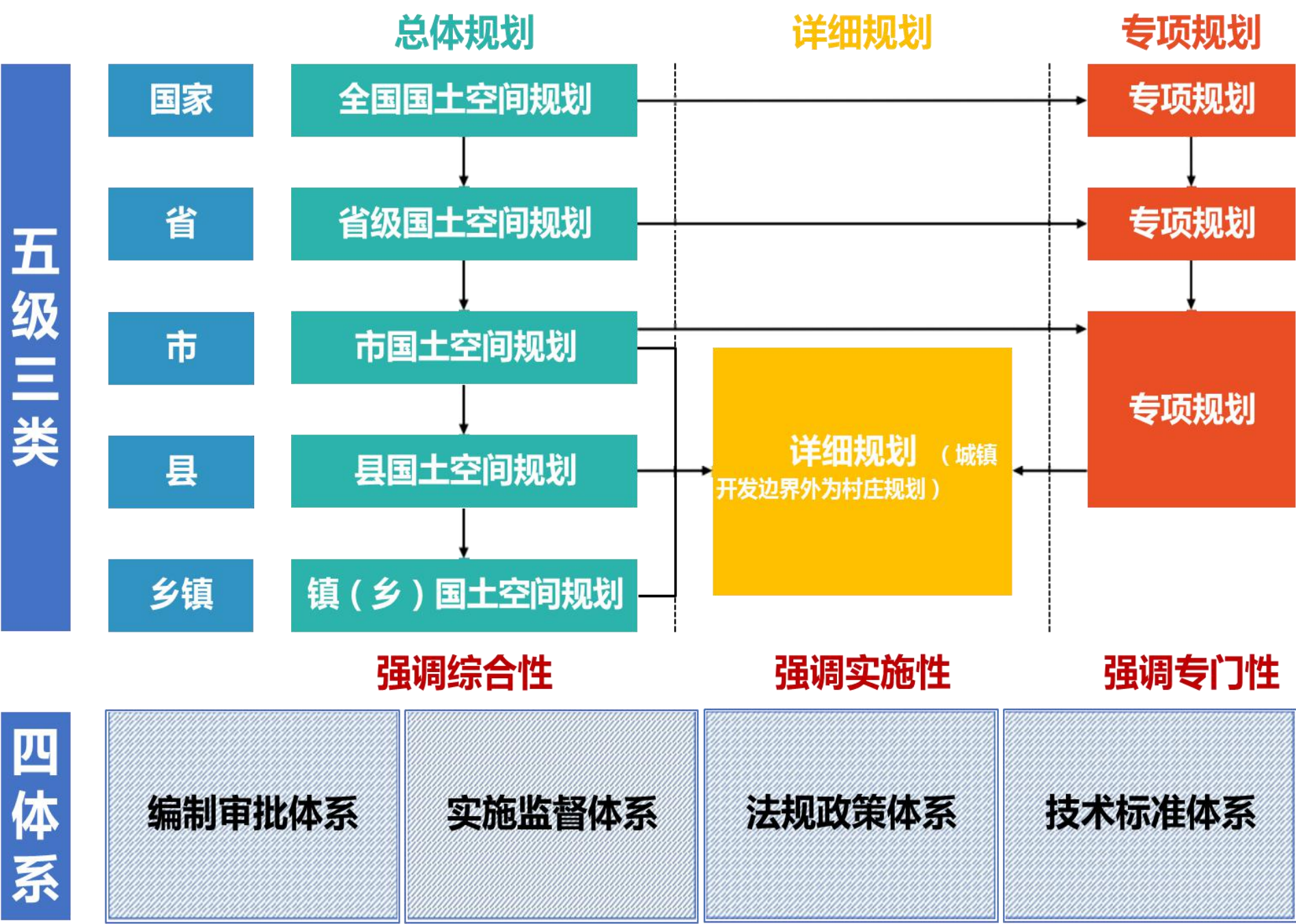
1.4 发展机遇



# 1.1 规划背景

## □ 新时代国土空间规划体系构建：“五级三类四体系”

**国土空间规划**是国家空间发展的指南、可持续发展的空间蓝图，是各类开发保护建设活动的基本依据，是国家战略。



## □ 乡镇级国土空间规划的要点

乡镇级国土空间规划是乡镇建设规划许可的法定依据，体现**落地性、实施性和管控性**，突出土地利用和全域管控，对具体地块的用途作出确切安排，对各类空间要素进行有机整合，主要有六大内容体系：

- **目标体系：**深化、细化县级规划目标、指标和坐标。
- **布局体系：**用途分区、用地布局为主。划分二级用途分区；三线、其他控制线落实坐标界限；主要用地地类结构调整。
- **功能体系：**落实交通、水利、能源、市政等基础设施用地和管控要求；明确乡村地区重要公共服务基础设施布局；明确具体设施。
- **保障体系：**落实上级国土空间规划的重要引导及管控内容；划分规划编制单元，明确控制要求
- **监管体系：**根据乡镇级标准和要求，落实空间控制线和规划用途分区边界得管控细化制定适合本乡镇的实施措施；
- **行动体系：**确定近期涉及公共安全、公共利益的重大内容，确定近期建设的建设时序、发展方向和空间布局。



## 1.2 规划范围及期限

### □ 规划范围

规划范围为铁山乡行政管辖区内全部国土空间，包括**乡域全部、乡政府驻地**两个空间层次。

□ **乡域范围**为铁山乡辖区内全部国土空间，包含铁山村、苏宝顶村、凉竹湾村等7个行政村，**国土总面积12109.55公顷。**

□ **乡政府驻地**涉及铁山村、凉竹湾村，**总面积49.93公顷。**

### □ 规划期限

规划基期年为2020年，期限为2021-2035年，其中规划近期2021-2025年，规划目标年为2035年。





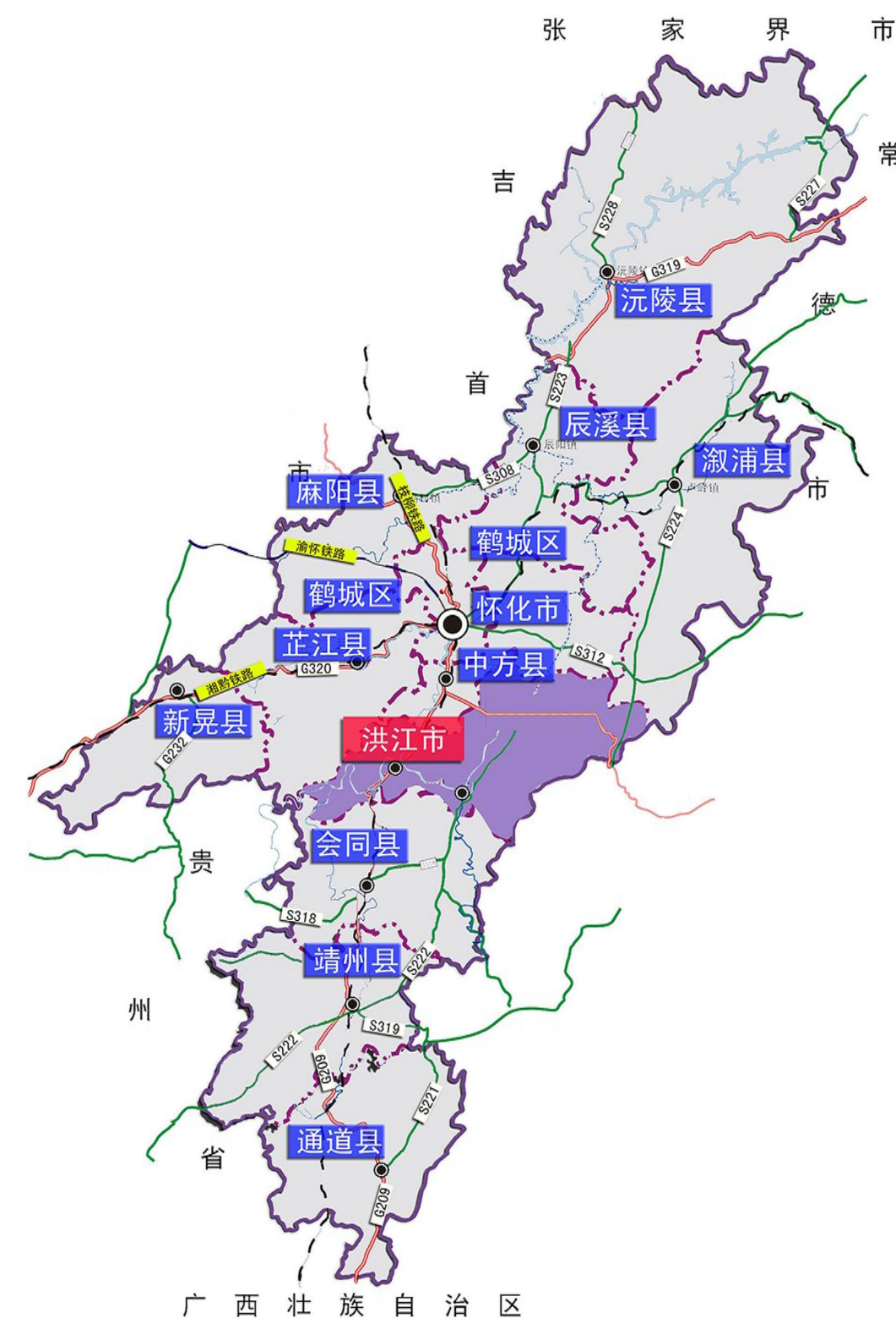
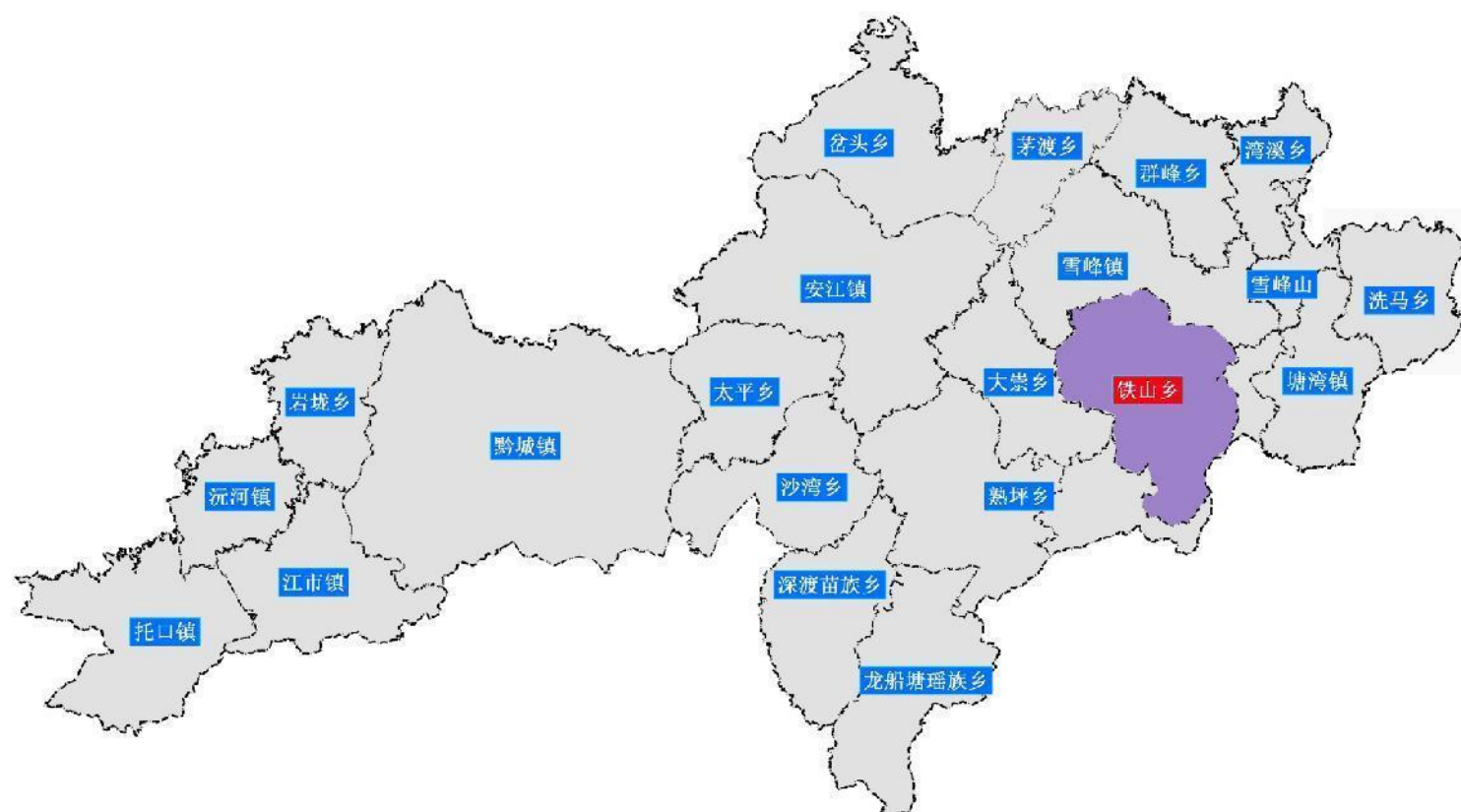
## 1.3 现状概况

### □地理位置

铁山乡位于洪江市东南部，地处雪峰山西麓，东临雪峰山，南邻熟坪乡，西靠大崇乡，北连雪峰镇。

### □人口与资源

- 人口：铁山乡常住人口0.68万人；
- 水文：铁山乡境内河流主要为沅水支流—深渡江；
- 农业：铁山乡物产较为丰富，以**冰糖柚**、**油茶**、**天麻**、**黄精**品质最为突出。





## 1.4 发展机遇

### □优越地理条件促进特色产业发展

铁山乡为洪江市发展格局的中药材种植区，其地处雪峰山腹地，自然条件优越，适宜种植黄精、天麻、玉竹等药材，稳步提高制种条件，积极发展优质中草药种植，围绕雪峰片区中药材核心产业，一二三产业融合，打造铁山乡特色产业。



中药材种植

### □资源禀赋增长内生驱动力

铁山乡生态禀赋高、文化底蕴足，境内群峰叠嶂，生态良好，山清水秀，自然景观多水能、风能、矿产资源丰富，开发潜力较大；同时，乡域内存在传统村落铁山村、苏宝顶传统民居、小溪村茶马古道等文化资源，苏宝顶水杉林、沈家坡梯田等自然景观，具有较大的生态及文旅产业发展空间，开发潜力较大。



文化旅游资源

### □重大项目规划实施为乡域发展带来新动力

上位规划明确新建沪昆高速雪峰山互通及连接线、Y305洪江市永红村至铁山乡公路、铁山乡物流园，强化乡镇对外交通运输能力及物流仓储能力，优化铁山乡投资环境，提升城镇功能。

## 2 发展定位与目标

---

### 2.1 发展定位与目标



## 2.1 发展定位与目标

### □ 发展定位

规划结合铁山乡的特殊地理位置、产业发展基础及交通区位优势，充分发挥丰富的雪峰山腹地生态景观资源、特色中药材种植优势，打造成 **“特色农产业+生态文旅+物流仓储”** 融合发展的铁山综合集散小镇。

### □ 发展目标

- **2025年规划目标：**发挥铁山乡丰富的森林资源，发展以中药材规模化种植、加工、物流产业，发展药材等林下经济，同时，引导山地特产和农家产品的深加工，培植出较有影响的特色产品，从而带动山地开发和特色农产品的规模化、产业化。
- **2035年规划目标：**协调与周边城镇关系，依托自身产业集聚优势，提升传统优势产业、做大产业规模、培育地区产业集群，同时大力发展第二、三产业，建设成为铁山综合集散小镇。



特色农产品种植



物流集散



中药材种植



生态休闲旅游



## 3 国土空间格局

---

3.1 总体空间格局

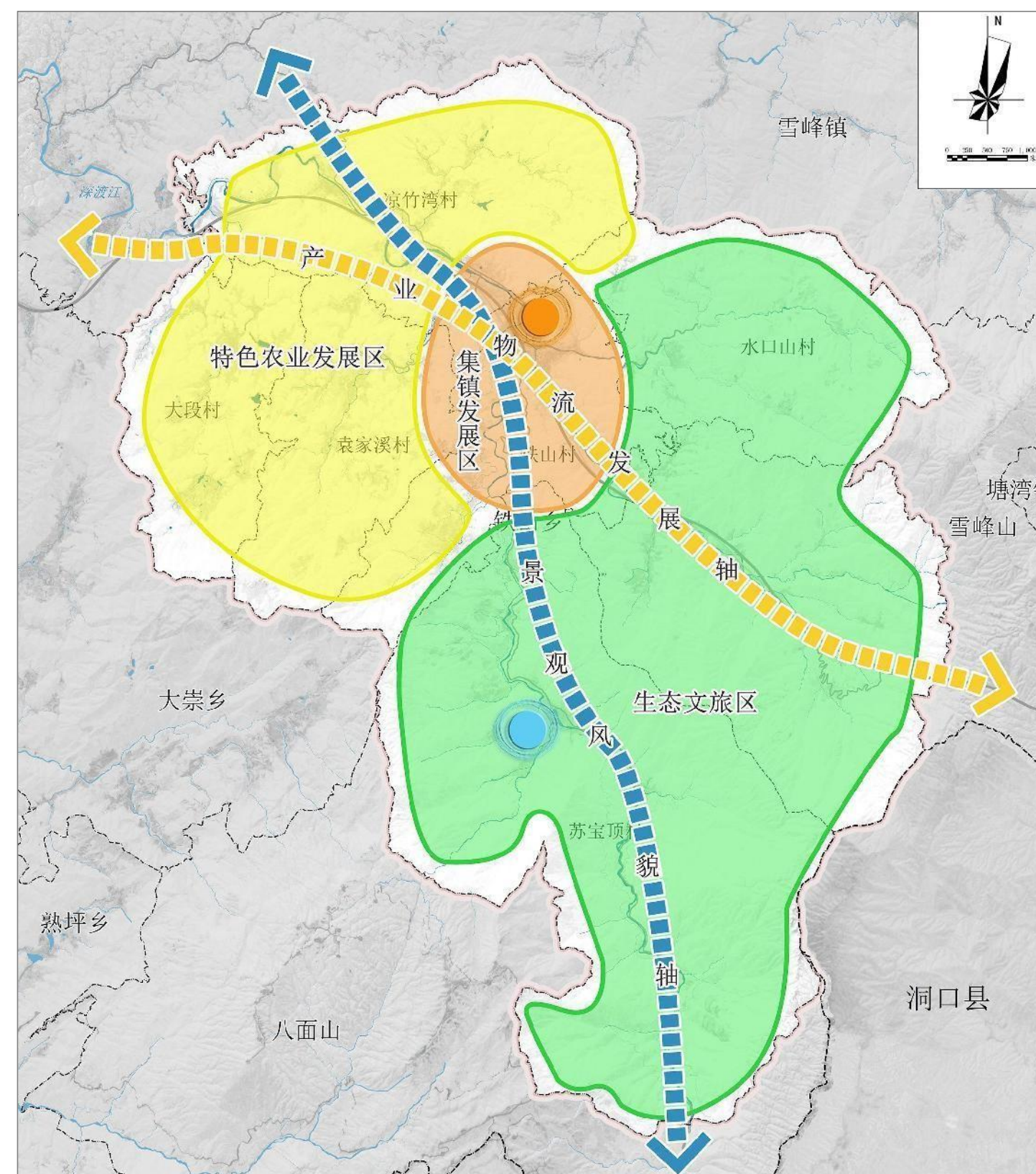
3.2 落实三条控制线

3.3 合理规划分区

## 3.1 总体空间格局

### 规划形成“两心、两轴、三区”的总体空间格局

- **两心**：以铁山乡铁山村、苏宝顶村落为中心，形成综合发展核心与文旅发展核心。
- **两轴**：依托乡道Y305、沪昆高速雪峰山互通及连接线加快区域对接联动，形成景观风貌轴和产业物流发展轴。
- **三区**：以大段村、袁家溪村、凉竹湾村雪峰山药谷为特色进行“种-储-加-销-研”全产业链打造，建设特色农业发展区；以铁山村为主，重点发展现代农业产业和物流产业，推动建设集镇发展区；以苏宝顶村、水口山村、小溪村山林种植业和传统文化的展示利用为主题，建设生态文旅区。



铁山乡总体空间格局规划图



## 3.2 落实三条控制线

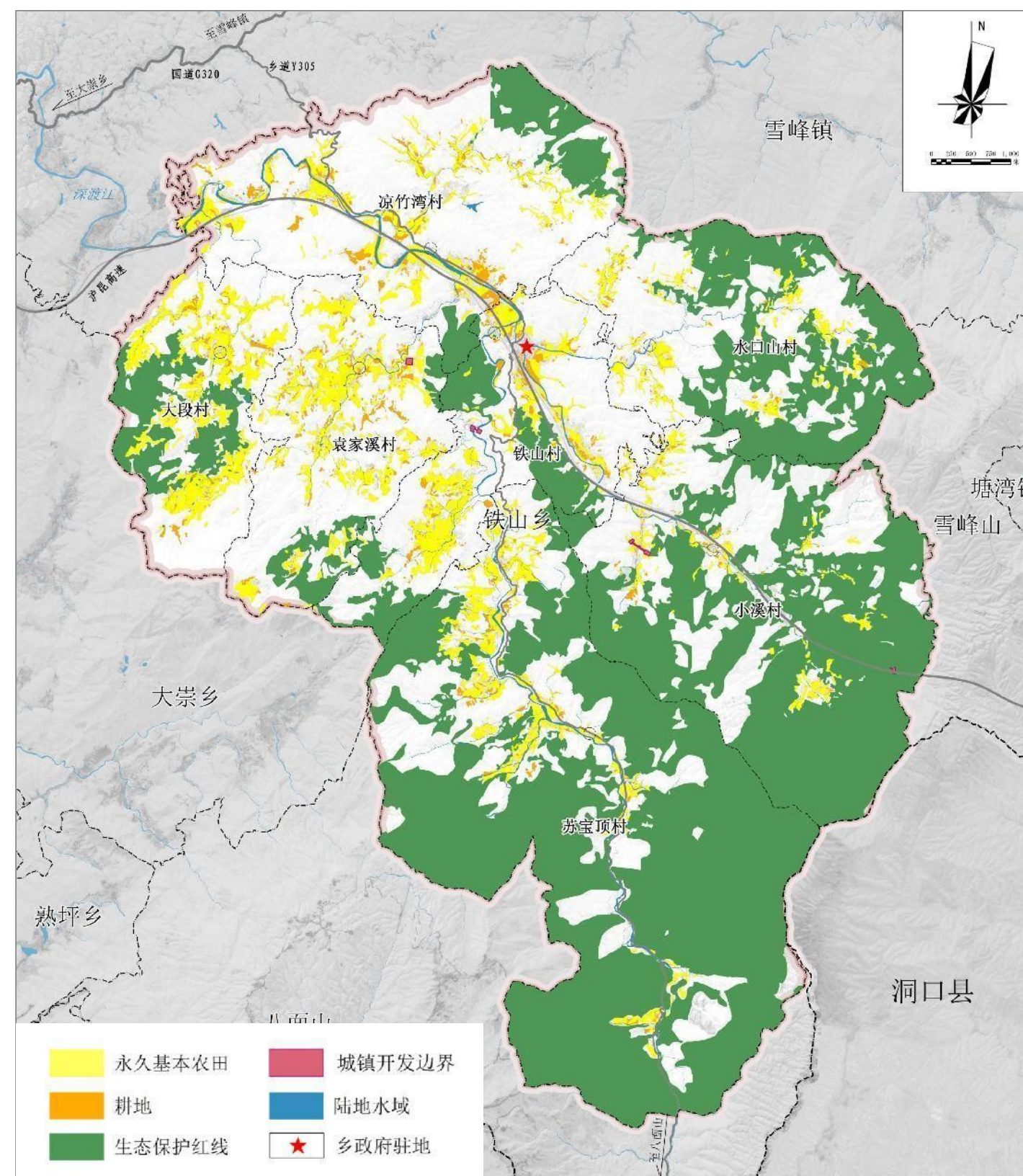
### 落实永久基本农田、生态保护红线、城镇开发边界

科学落实生态保护红线、永久基本农田和城镇开发边界，做到**不交叉不重叠不冲突**。

至2035年，**全乡耕地保有量面积不低于12537.15亩；全乡永久基本农田保护面积不少于11523.60亩**，主要分布在大段村、袁家溪村、凉竹湾村等村。

至2035年，**全镇生态保护红线面积不低于5171.38公顷**，主要位于苏宝顶村、小溪村和水口山村等村。

至2035年，**全乡城镇开发边界面积控制在3.65公顷**，主要涉及小溪村、袁家溪等村。



铁山乡国土空间控制线规划图

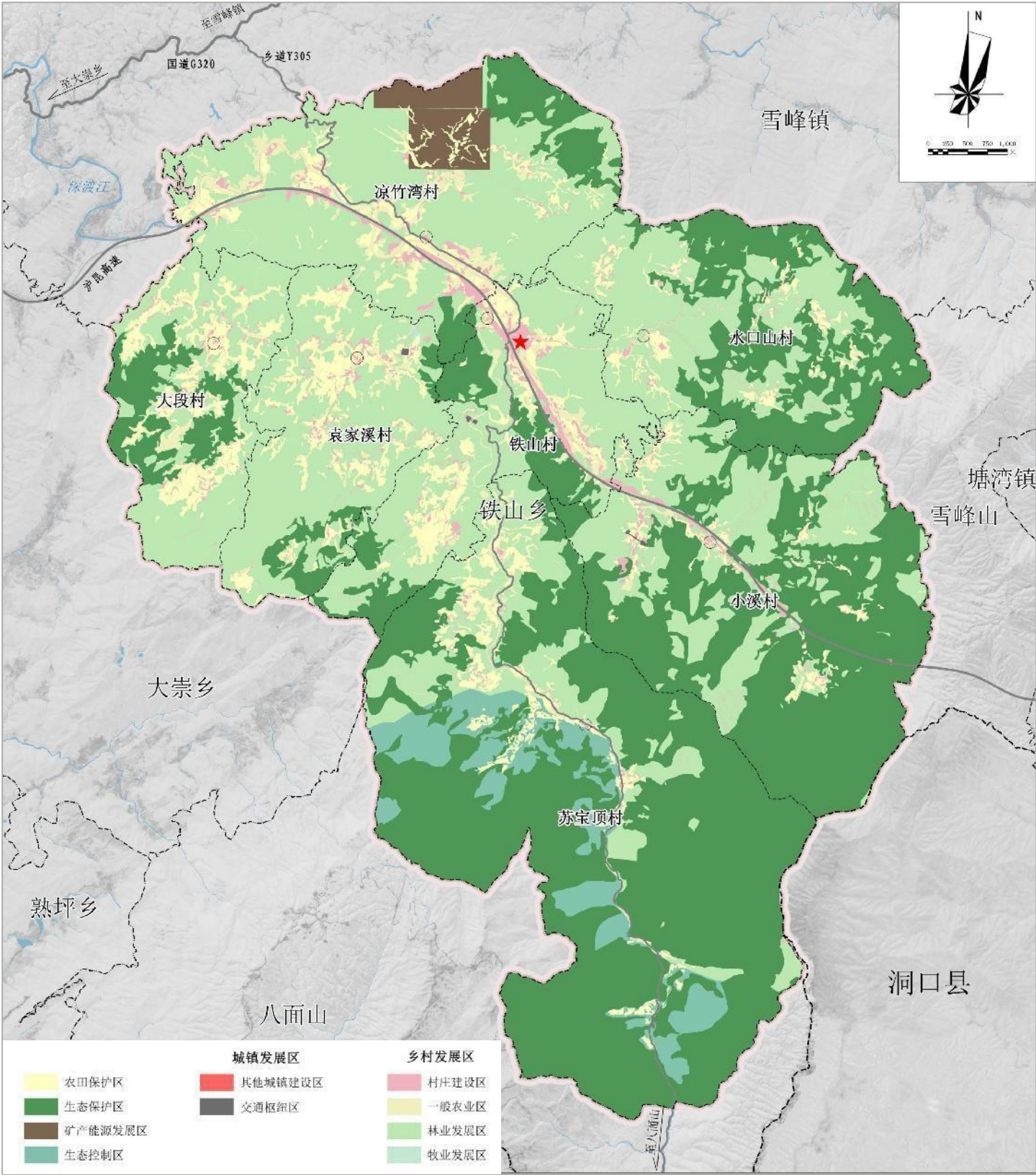


### 3.3 合理规划分区

#### 落实总体规划分区，构建全乡域国土空间开发保护、科学发展的空间格局

规划将乡域土地划分为6个一级分区。其中城镇发展区和乡村发展区细化至二级分区，乡村发展区细化分为村庄建设区、一般农业区、林业发展区和牧业发展区4个二级分区

一级规划分区	二级规划分区	面积
生态保护区	-	5171.69
生态控制区	-	411.97
农田保护区	-	891.78
城镇发展区	交通枢纽区	3.65
	其他城镇建设区	0.67
乡村发展区	村庄建设区	232.3
	一般农业区	241.87
	林业发展区	4986.51
	牧业发展区	7.08
矿产能源发展区	-	162.03



铁山乡国土空间规划分区图

## 4 国土空间保护

---

4.1 耕地资源保护

4.2 生态环境保护



# 4.1 耕地资源保护

明确耕地保有量、永久基本农田保护面积、耕地后备资源、永农储备区，落实最严格的耕地保护政策。

## 耕地保有量

规划至2035年，耕地保有量不少于**12537.15亩**。

## 永久基本农田

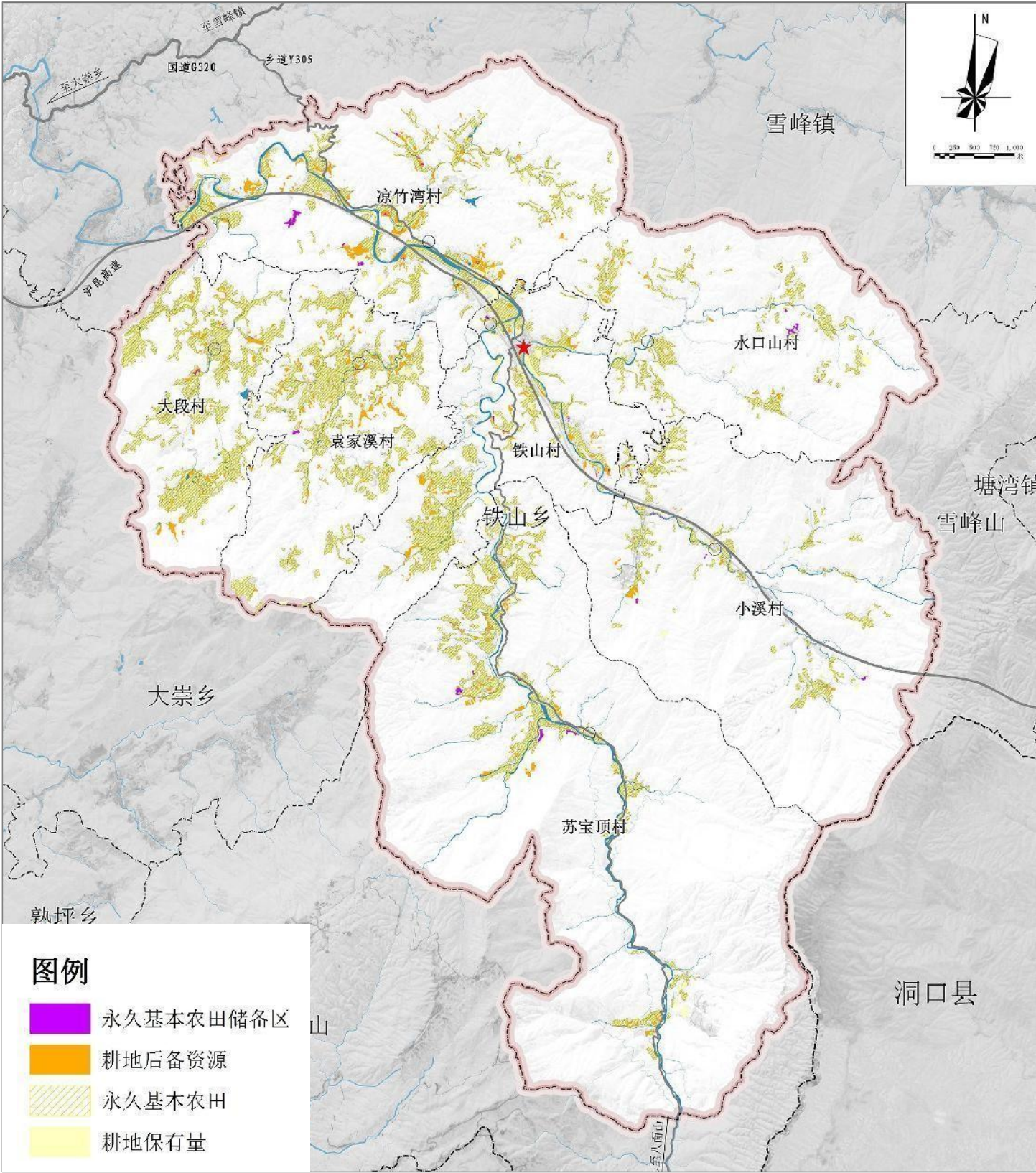
规划至2035年，永久基本农田面积不低于**11523.60亩**，主要分布在乡域地形较为平坦的村庄。

## 耕地后备资源

耕地后备资源**3900亩**，主要分布在大段村、凉竹湾村、水口山村、铁山村、小溪村、袁家溪村等村庄。

## 永久基本农田储备区

永久基本农田储备区划定潜力为**147亩**，主要分布在铁山村、凉竹湾村、水口山村等村庄。





## 4.2 生态环境保护

### 明确山体、河湖水系、生态公益林及自然保护地范围及保护措施

#### 加强山体保护

对乡域内山体进行保护，统筹山水林田湖草沙系统保护，保护山体轮廓的完整性及与山体密不可分的天然林、人工林等生态系统的稳定性。

#### 推进河湖水系保护

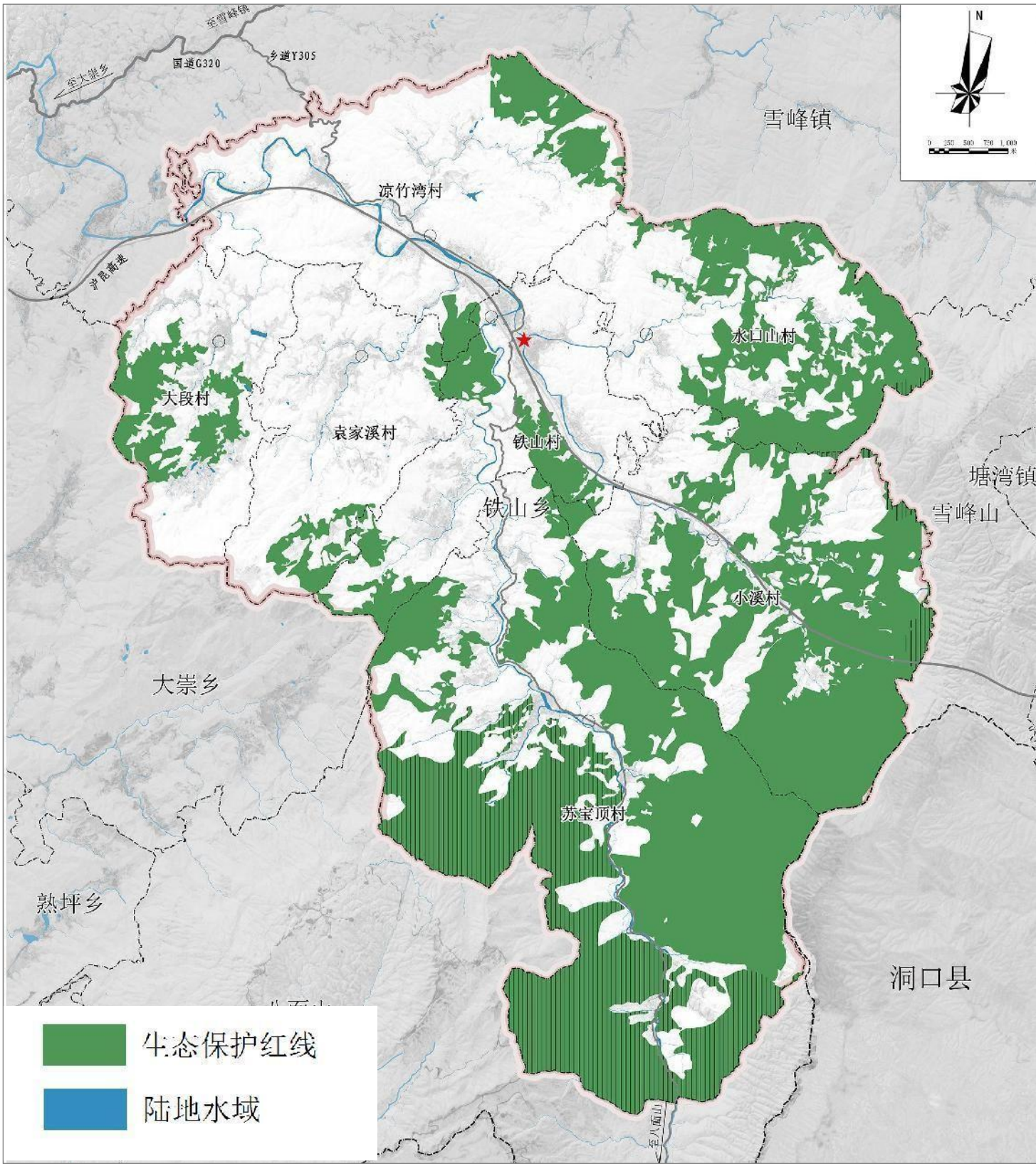
铁山乡境内河道属沅水水系，最大河流为深渡江。加强深渡江等主要河流河道管理，按照保护优先、自然恢复为主、人工修复为辅的原则，强化河道两岸生态湿地保护、修复。

#### 提升生态公益林保护水平

铁山乡生态公益林主要分布在凉竹湾村、铁山村、大段村、苏宝顶村、小溪村、水口山村等村庄。严格遵守《森林法》等林业法律法规和相关政策，严禁改变林地用途，严禁私开乱挖林地、开山采石、采砂开矿、乱砍滥伐林木、乱捕滥猎野生动物等一切破坏森林资源的行为。

#### 强化自然保护地保护

铁山乡涉及自然保护地1813.84公顷，主要位于苏宝顶村、水口山村等村。铁山乡涉及雪峰山省级风景名胜区、湖南洪江雪峰山国家森林公园，其生态功能极重要、生态环境极脆弱的区域划入生态保护红线，其他人文设施密集或开发利用强度大的区域不划入生态保护红线，按照《风景名胜区条例》进行管理。



## 5 国土空间开发

---

5.1 镇村体系规划

5.2 产业发展布局

5.3 综合交通规划

5.4 基础设施、公共服务设施配套



## 5.1 镇村体系规划

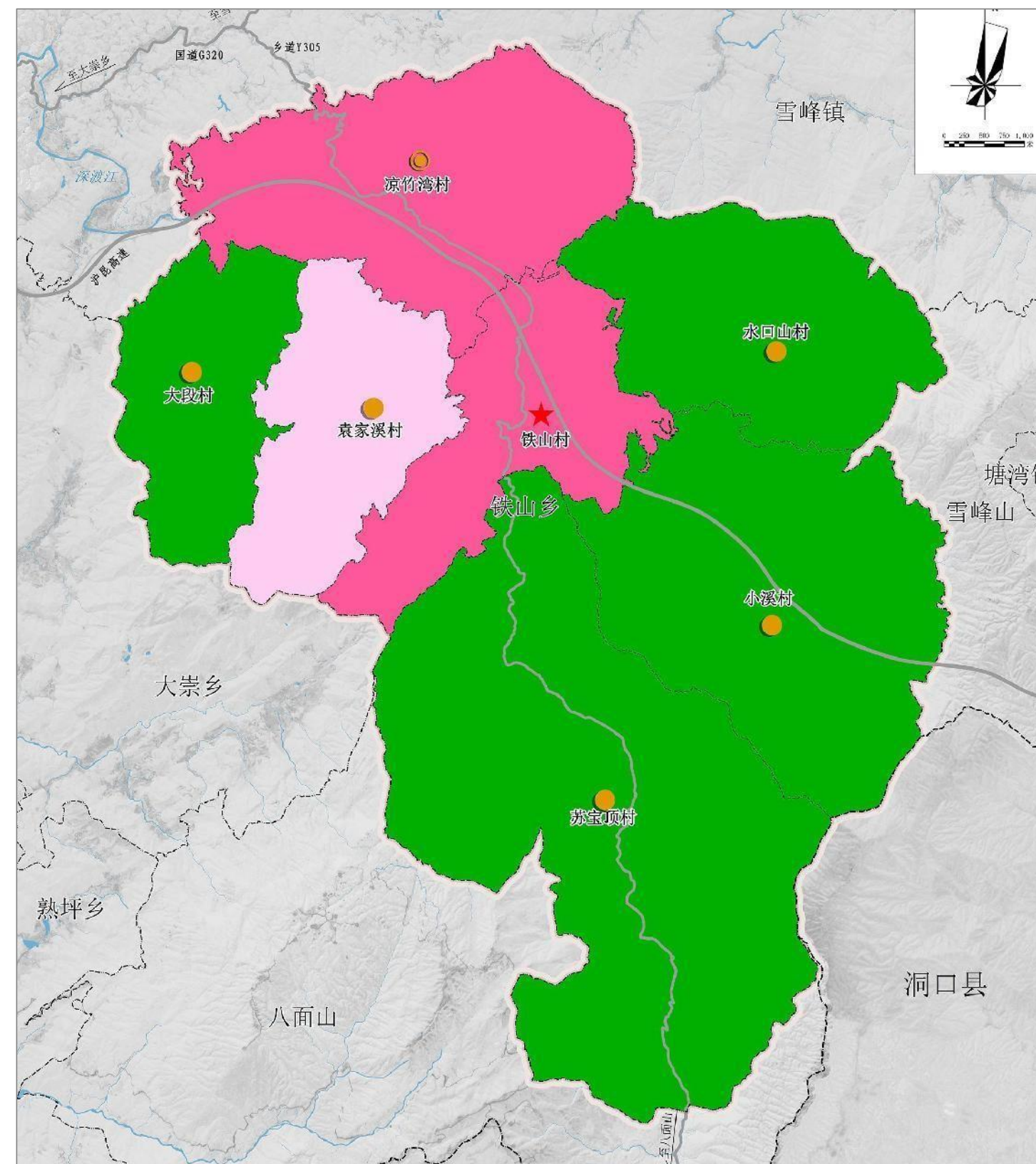
### 建立三级村镇体系

建立“乡政府驻地-中心村-一般村”  
三级镇村体系。

**乡政府驻地（1）：**铁山村。

**中心村（1）：**凉竹湾村。

**一般村（5）：**袁家溪村、水口山村、  
苏宝顶村、大段村、小溪村。



铁山乡村庄布点规划图



## 5.2 产业发展布局

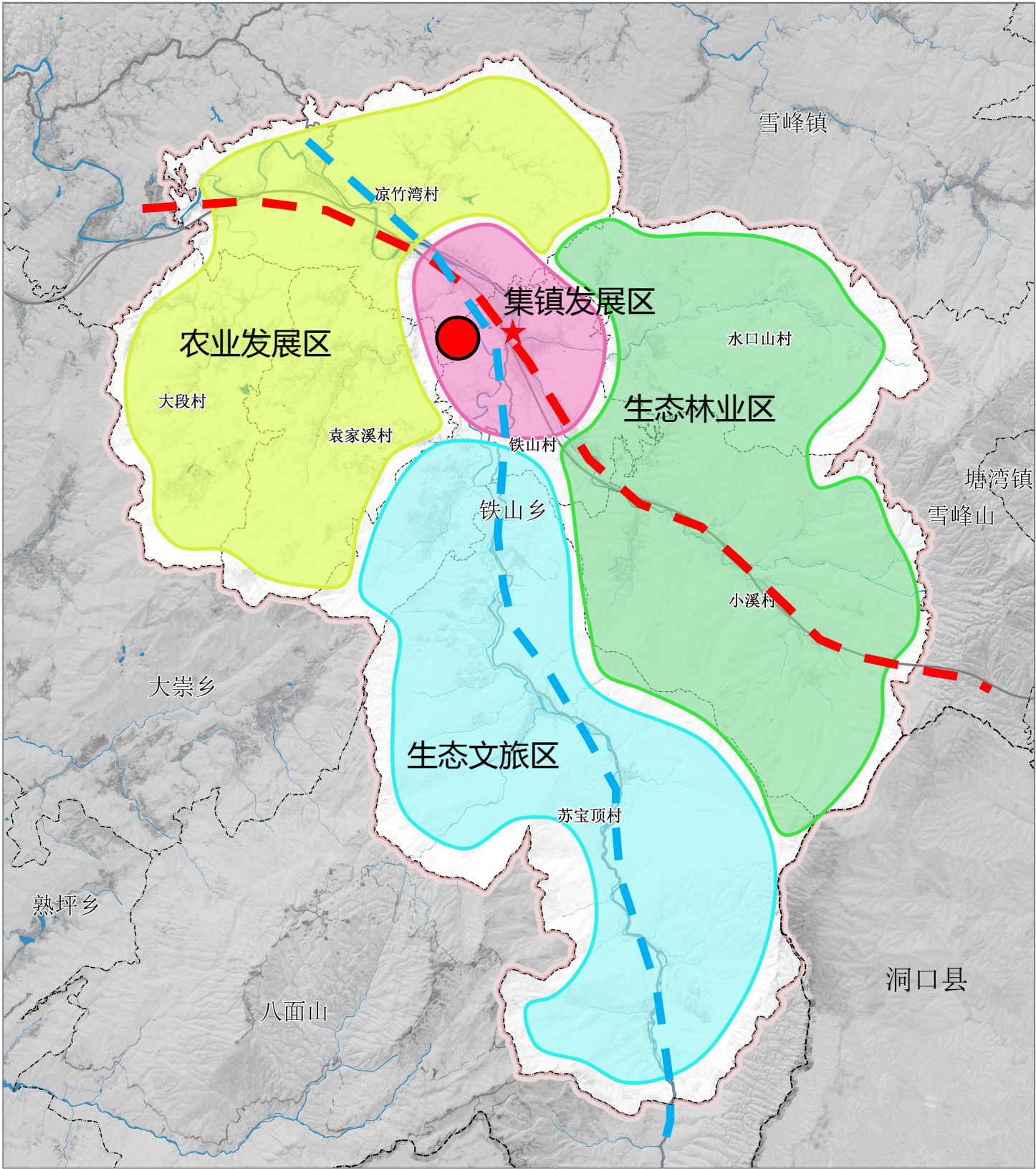
### □ 产业发展定位

以发展**物流集散、生态文化休闲旅游、特色农产品种植**为主。

### □ 产业空间布局

规划形成“一心两轴四区”的产业布局空间结构。

- **一心**：即依托乡政府驻地区位、交通优势打造以商贸物流产业为主的综合服务核心；依托苏宝顶自然景观资源与人文资源打造生态休闲旅游服务核心。
- **两轴**：依托沪昆高速雪峰山互通及连接线、乡道Y305形成交通物流商贸发展轴与生态休闲旅游发展轴。
- **两区**：即农业发展区、生态林业区、生态文旅区、集镇发展区四大片区。



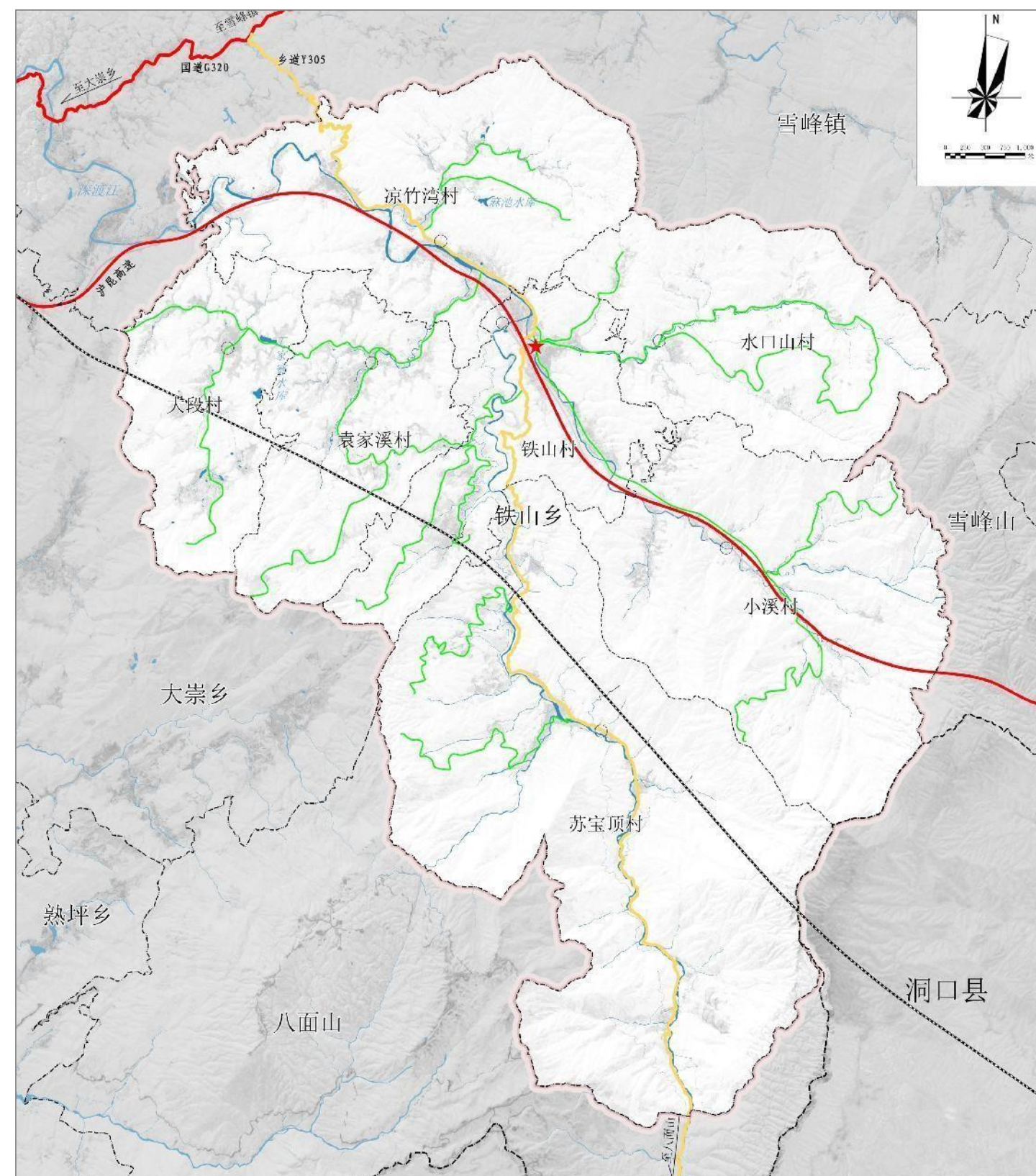
铁山乡产业格局规划图



## 5.3 综合交通规划

**对外交通：**规划建设沪昆高速雪峰山互通及连接线，建设完成后沪昆高速将为铁山乡主要对外交通。

**对内交通：**乡道Y305为铁山乡主要对内道路，规划改扩建乡道Y305，并强化乡政府驻地与村庄、村庄与村庄之间的道路连通。道路红线控制在8米以下。

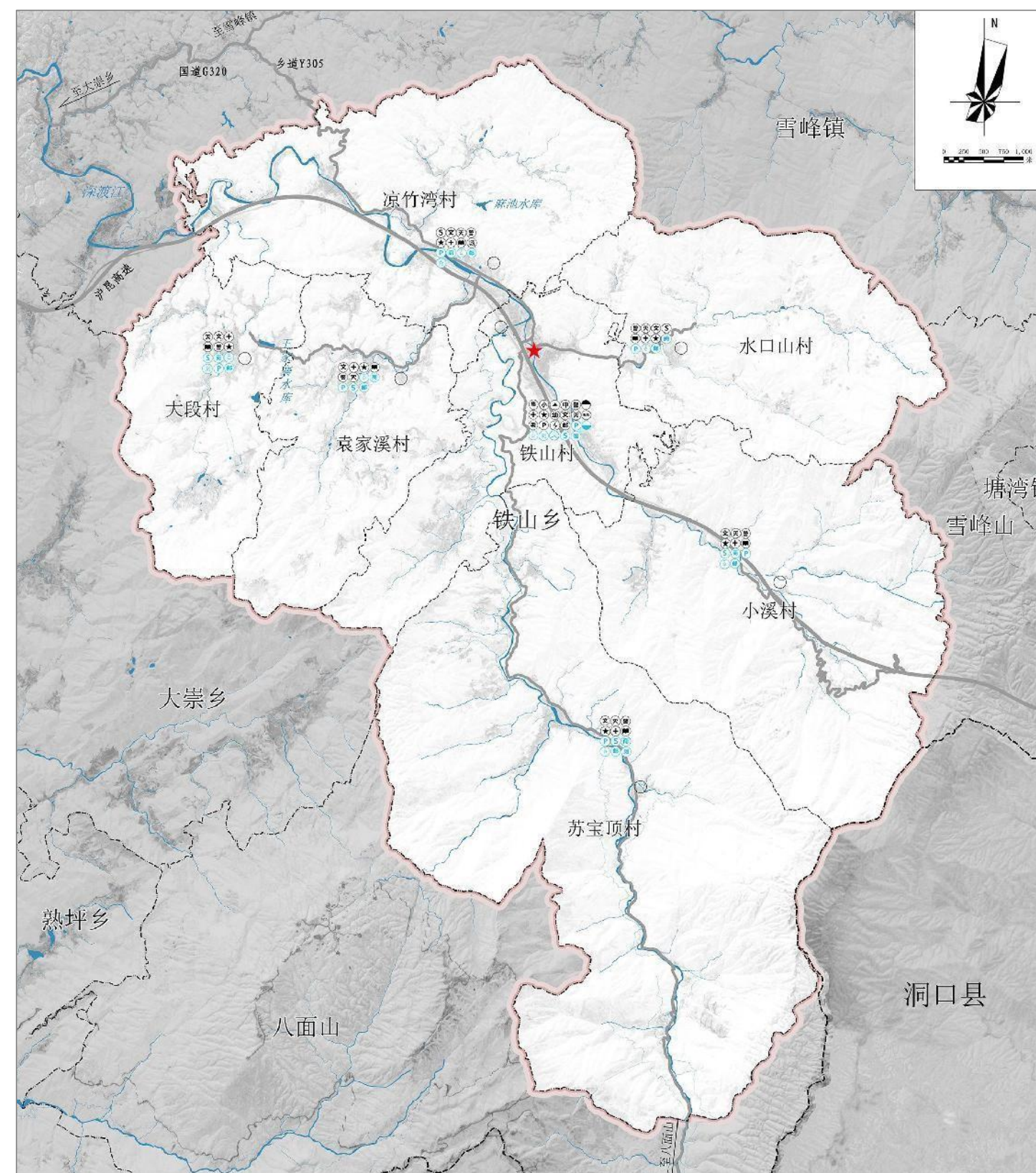


铁山乡交通规划图



## 5.4 基础设施、公共服务设施配套

落实“乡村生活圈”理念，规划将乡域公共服务设施等级按“乡政府驻地-中心村服务站-一般村服务点”三个等级进行划分。



铁山乡设施规划图



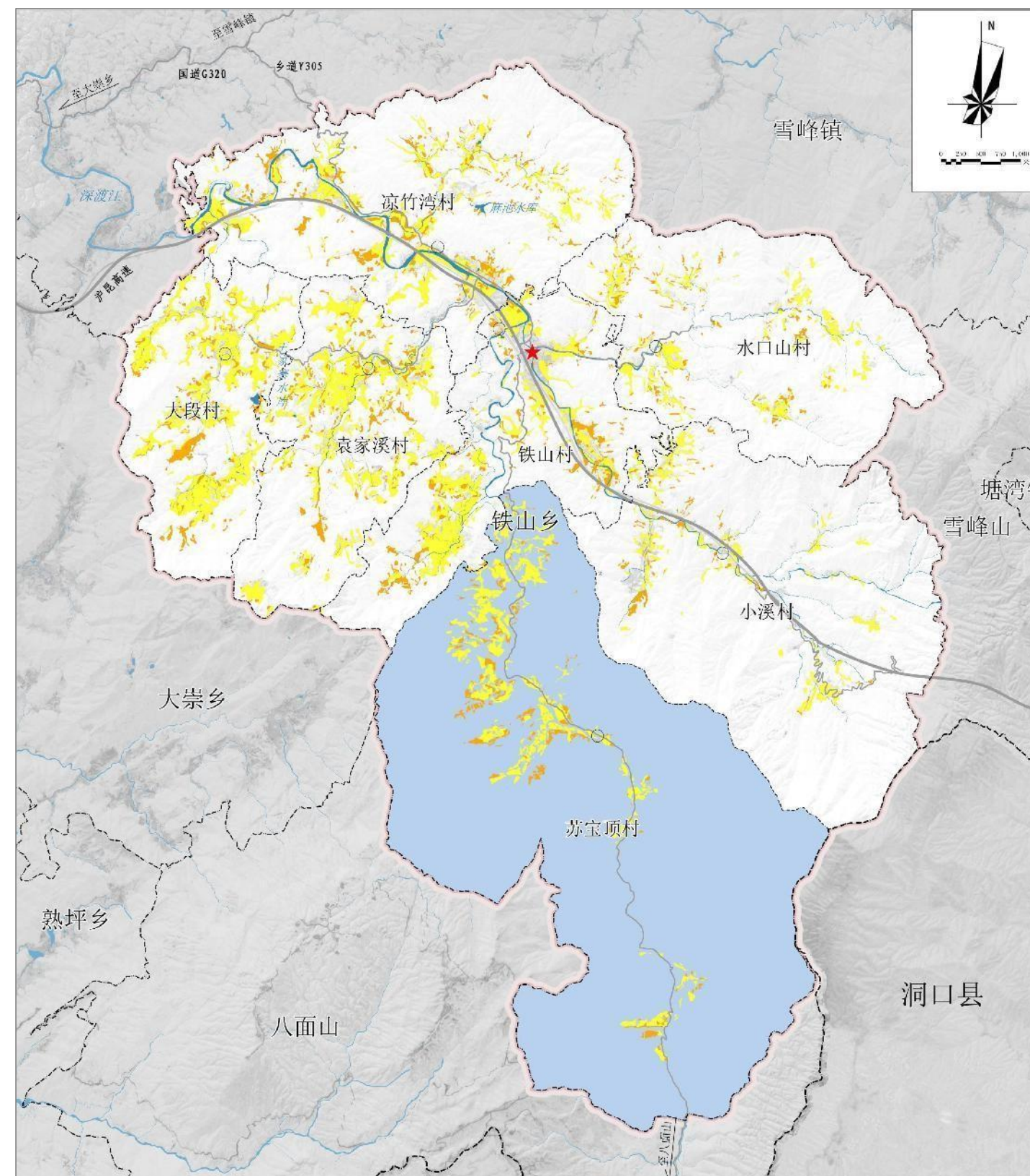
# 6 国土空间整治修复

---

## 6.1 生态修复和综合整治规划

## 6.1 生态修复和综合整治规划

- **农用地整治**：规划将乡域永久基本农田全部建成高标准农田，铁山乡高标准农田建设整治规模约**768.24公顷**，涉及7个行政村，基本实现乡域高标准农田建设全覆盖。
- **建设用地整治**：规划期内有序实施农村空心房、一户多宅整理、工矿废弃地及其他低效闲置用地整理等工程项目，实现闲置建设用地腾退。
- **林地生态修复**：坚持以森林资源培育林业建设为基础，不断加大造林绿化工作力度。
- **矿山生态修复**：在产及新建矿山加快改造升级，大中型矿山全部按照绿色矿山标准进行建设。推进以“三率”为核心的矿产资源节约集约利用标准体系建设，确保生产矿山开采回采率、选矿回收率、综合利用率不低于国家标准和矿山设计要求。。
- **土壤污染治理**：坚持“预防为主、保护优先、风险管控、污染治理”的思路，规划期内，对污染源进行严格管控，污染地块全部完成土地修复。



铁山乡生态修复和综合整治规划图



## 7 乡政府驻地规划

---

7.1 优化乡政府驻地用地布局

7.2 完善公共服务体系

7.3 完善驻地交通网络

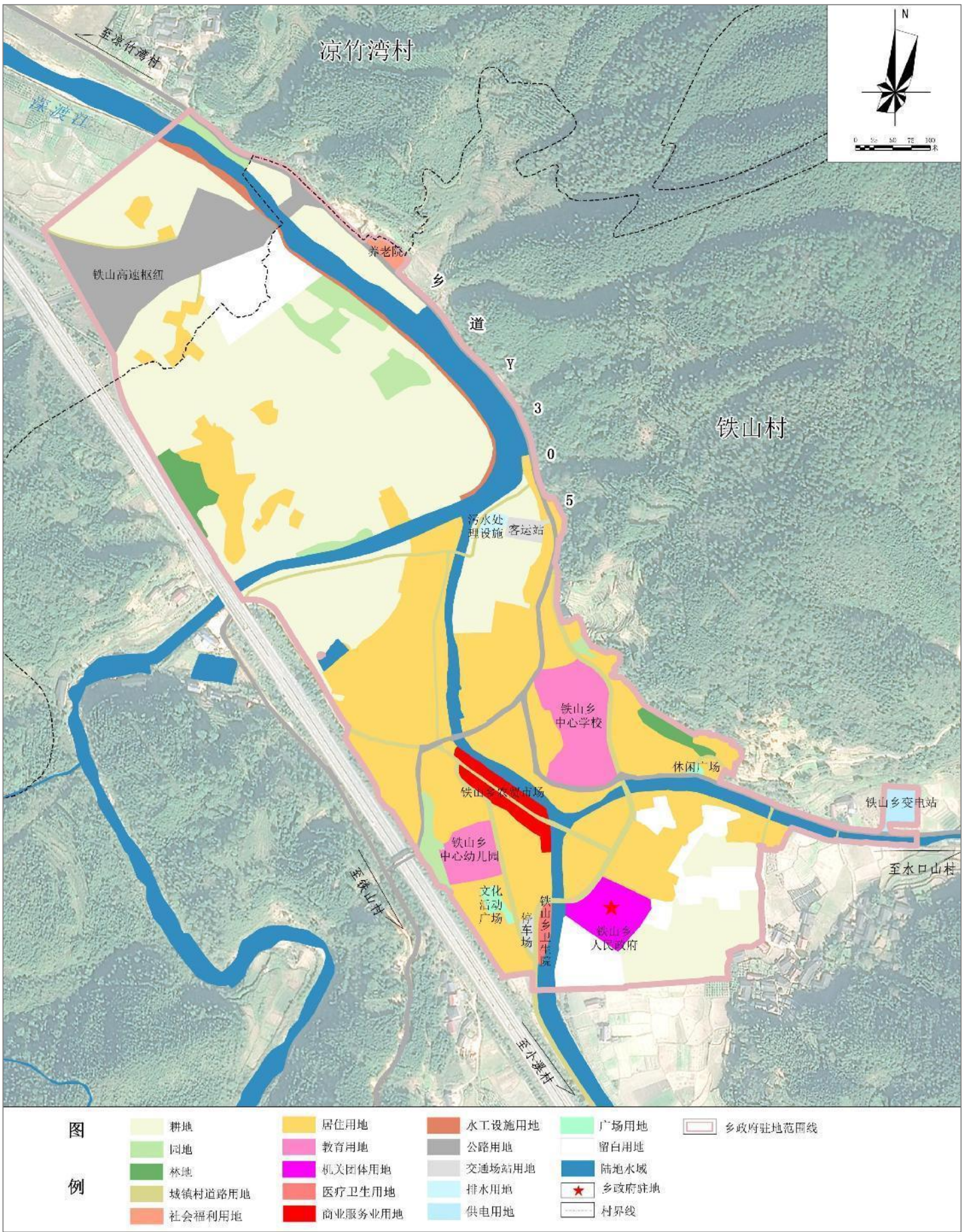


# 7.1 优化乡政府驻地用地布局

## 依据指南相关要求，结合镇区实际发展需求，优化乡政府驻地用地结构

铁山乡政府驻地**建设用地总面积24.85公顷**，其中**村庄建设用地为21.11公顷**，占建设用地总面积的84.95%；**区域基础设施用地为3.74顷**，占建设用地总面积的15.05%。

规划居住用地面积为13.21公顷，占建设用地比例为53.16%；规划公共管理与公共服务地面积为2.64公顷，占建设用地比例10.63%；规划商业服务业用地面积为0.47公顷，占建设用地比例为1.89%；规划交通运输用地面积为1.47公顷，占建设用地比例为5.91%；规划公用设施用地面积为0.33公顷，占建设用地比例为1.33%；规划绿地与开敞空间用地0.12公顷，占建设用地比例为0.48%；规划留白用地2.87公顷，占建设用地比例为11.55%；规划区域基础设施用地3.74公顷，占建设用地比例为15.05%。





# 7.2 完善公共服务体系

根据乡政府驻地规模和公共服务设施配套要求，完善乡域层次的服务功能

## 公共管理与公共服务

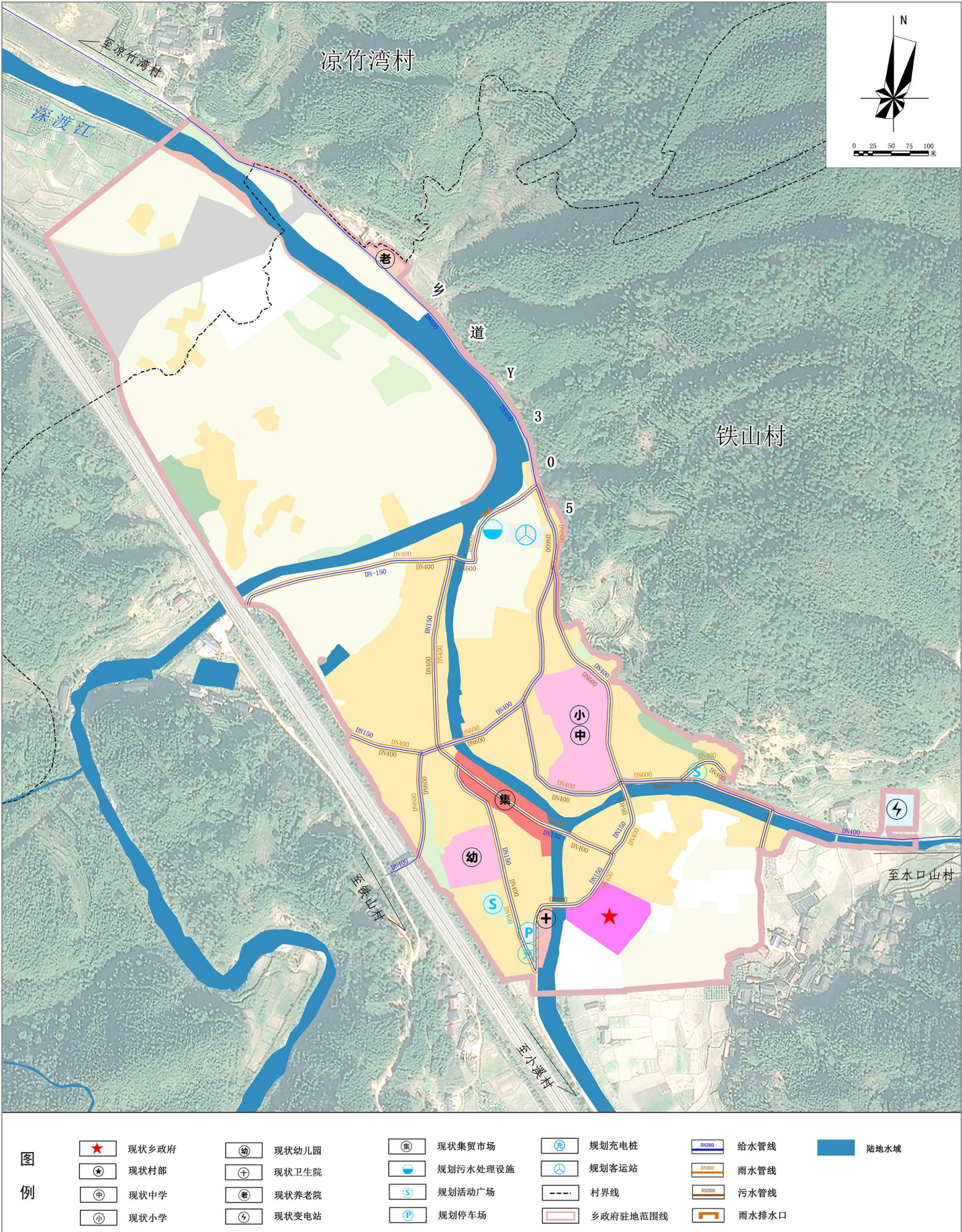
主要保留现状乡人民政府、铁山乡卫生院、铁山乡中心学校等设施。并在现状设施的基础上，提升完善设施功能。

## 商业服务业设施

规划保留在乡政府驻地中部集中商业用地，并对街道侧商业环境进行提质改造。

## 公用设施

规划保留现有的铁山乡变电站，并在乡政府驻地北部新建一处污水处理厂。





# 7.3 完善驻地交通网络

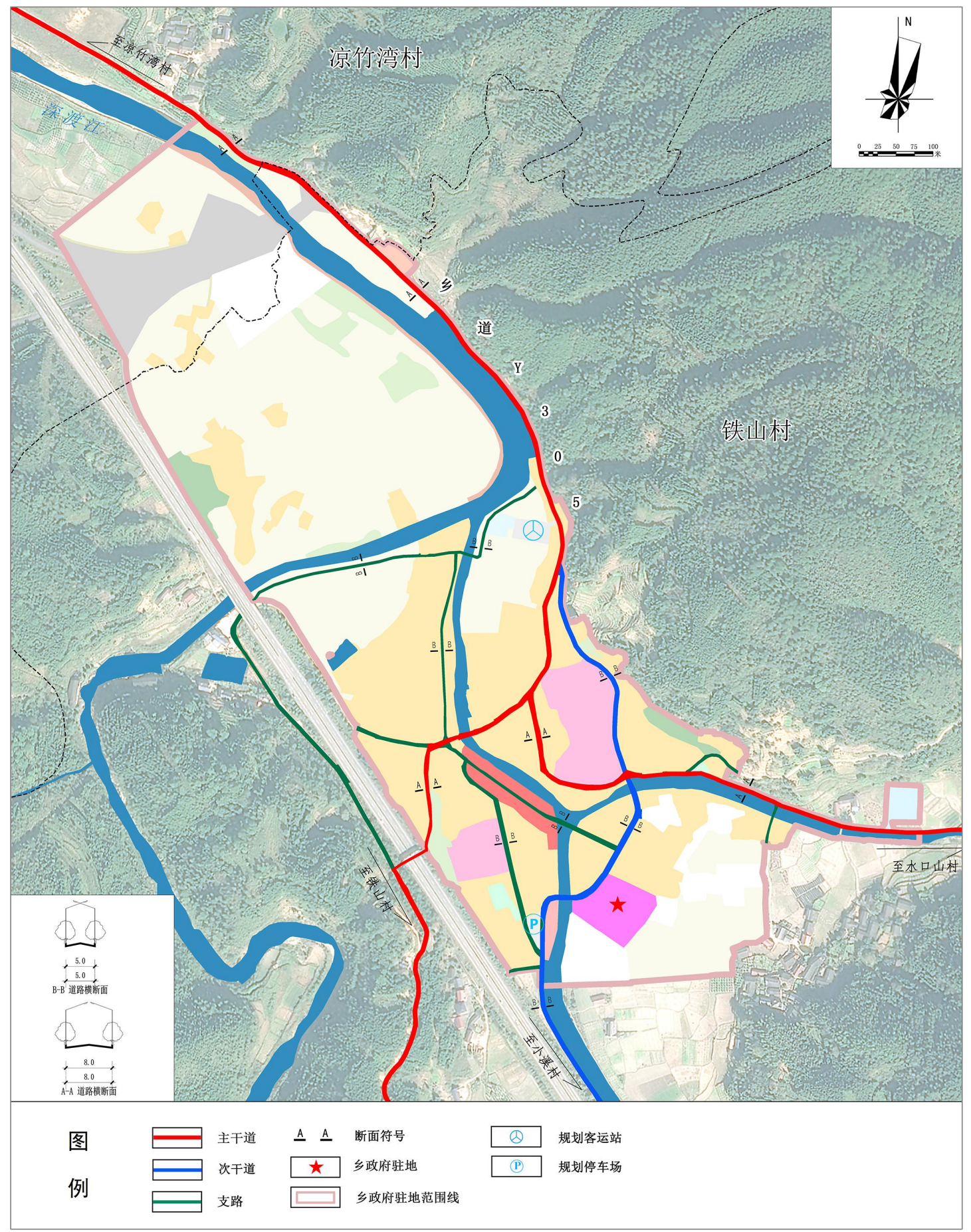
## 提升道路品质，完善交通设施建设

### 交通体系

规划路网分为主干路、次干路和支路3个等级。铁山乡规划乡道Y305为主干路，路宽8米，作为各个组团主要联系道路；次干道为纵穿驻地的村庄主要道路，路宽5米；其他道路为支路，红线宽度为6-12米。

### 交通设施

- 客运站：规划客运站1处，位于铁山乡中心学校北部。
- 停车场：规划社会停车场规划1处，位于铁山乡卫生院西侧。
- 充电桩：结合停车场设置供电动汽车停放充电的专用停车区。





# 8 规划实施保障

---

## 8.1 规划实施保障

## 8.1 规划实施保障

### □ 强化组织领导

建立健全镇国土空间规划委员会制度，发挥组织协调和咨询审查作用，完善规划实施统筹决策机制。

### □ 健全规划用途管制机制

在城镇开发边界内的建设，实行“详细规划+规划许可”的管制方式；在城镇开发边界外的建设，按照主导用途分区，实行“详细规划+规划许可”和“约束指标+分区准入”的管制方式。

### □ 建设专业人才队伍

培养乡镇专业国土空间规划人才。

### □ 提高公众参与程度

组织广大干部和群众开展国土空间规划学习讨论活动，通过多种媒体向社会公布和宣传规划国土空间规划。