

【草案公示】

洪江市沙湾乡国土空间规划 (2021-2035年)

洪江市人民政府·沙湾乡人民政府
2024.09

前言

按照党中央、国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的战略部署，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精神，落实《洪江市国土空间总体规划（2021—2035年）》和相关专项规划要求，充分发挥乡镇国土空间规划在国土空间规划体系中基础作用，按照《中共中央国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》，紧密结合沙湾乡实际，编制《洪江市沙湾乡国土空间规划（2021—2035年）》（以下简称《规划》）。

《规划》是沙湾乡落实新发展理念、实施高效能治理、推动高质量发展和创造高品质生活的空间政策，是国土空间保护、开发、利用、修复和指导各类建设的行动纲领，也为编制详细规划、村庄规划和开展各类开发保护建设活动、实施国土空间用途管制提供基本依据。



目录 |

CONTENTS

- 01 规划概述
- 02 发展定位与目标
- 03 国土空间总体格局
- 04 自然资源保护与利用
- 05 国土空间开发建设
- 06 国土综合整治
- 07 乡政府驻地规划
- 08 规划传导与实施保障



01

规划概述

1. 指导思想
2. 人口区位
3. 发展条件
4. 规划范围与期限

1.1 指导思想

指导思想

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精神和习近平总书记关于湖南工作的重要讲话和指示批示精神，深入落实党中央、国务院决策部署，坚定不移贯彻新发展理念。统筹发展和安全，整体谋划国土空间保护、开发、利用和修复，全面提升国土空间治理体系和治理能力现代化水平，促进沙湾乡国土空间开发保护更高质量、更有效率、更加公平、更可持续。深化落实上位规划各项目标指标要求，优化完善全乡国土空间格局和空间资源配置，加强生态自然资源保护利用，促进土地合理利用，实现城乡融合发展。



1.3 发展条件

现代农业颇具特色



- 根据上位规划，沙湾乡主体功能定位为**重点生态功能区、现代农业型**。
- 以**柑橘、香柚、花卉苗木、万亩林园竹海**等为特色农业发展基础。

自然风光秀丽多彩

- **田园风貌穿插于沅水风光两岸，山、水、林、田自然要素融合。**
- **丹霞地貌与油菜花海交相辉映，美丽乡村民居在绿树丛中掩映。**



1.4 规划范围与期限

规划范围

本规划包括乡域和乡政府驻地两个空间层次。乡域范围为沙湾乡行政辖区范围，包括1个沙湾社区，寨头村、溪口村、老屋背村、忠心村、石修村、月亮村、独田村和健康村8个行政村，总面积为86.96平方千米；乡政府驻地于沙湾社区内，北至沅江、西侧与南侧至314乡道两侧、东至现状水系，共计44.37公顷。

规划期限

规划基期年为2020年，规划期限为2021年至2035年，近期至2025年。



图1-1 规划范围图

02

发展定位与目标

1. 发展定位与发展目标
2. 规划指标

2.1 发展定位与发展目标

根据上位规划，沙湾乡主体功能定位为**重点生态功能区、现代农业型**。以柑橘、香柚、花卉苗木、万亩林园竹海等特色农业为基础，以田园风貌、沅水风光、丹霞景观为特色，促进农旅体验与自然风光融合，确定沙湾乡的发展定位为：

沅江之畔·香柚之乡 洪江市精品农业示范基地

发展目标

充分利用沙湾乡柑橘特色产业与山水资源，进一步优化国土空间格局，改善生态环境，稳固粮食安全，促进产业发展，提升设施服务水平。将沙湾乡打造为柑橘产业发展与农旅体验相结合的特色农旅之乡。形成生产空间集约高效、生活空间宜居适度、生态空间山清水秀，安全和谐、开放高效、魅力品质的国土空间格局。实现“洪江市精品农业示范基地、美好宜居新农村”的总体目标。

发展规模

发展规模以资源环境承载力和国土空间开发适应性为前提，至2035年，全乡常住人口为8000人，村庄建设用地规模控制在413.36公顷以内。

2.2 规划指标

结合定位与目标，按照湖南省指南要求，构建指标体系

沙湾乡国土空间规划指标一览表

层级	指标	2020年 (基期年)	2025年 (近期目标年)	2035年 (目标年)	指标属性
乡域	耕地保护目标 (亩)	——	≥6203.85	≥6203.85	约束性
	永久基本农田 保护面积 (亩)	——	≥5851.5	≥5851.5	约束性
	生态保护红线 面积 (公顷)	——	≥2590.32	≥2590.32	约束性
	城镇开发边界 规模 (公顷)	——	0.32	0.32	约束性
	永久基本农田 储备区规模 (公顷)	——	——	——	预期性
	村庄建设用地 (公顷)	413.36	≤413.36	≤413.36	预期性
	其中 村庄建设 用地留白 指标 (公 顷)	——	5%	5%	预期性
	人均城镇建设 用地面积 (平 方米)	——	——	——	预期性
乡政府 驻地	公园绿地、广 场步行5分钟覆 盖率 (%)	——	60%	80%	预期性
	道路网密度 ((千米/平方 千米))	——	2	4	预期性

03

国土空间总体格局

1. 优化国土空间格局
2. 落实国土空间重要控制线
3. 合理划定规划分区

3.1 优化国土空间格局

总体格局：一心双轴，一带四区

<p>一心</p>	<p>集镇区，为沙湾乡综合服务核心。</p>
<p>双轴</p>	<p>依托省道222与沙湾社区至独田村乡村公路，形成乡域空间发展主轴和乡域空间发展次轴。</p>
<p>一带</p>	<p>指以沅水流域为依托的滨水休闲发展带。</p>
<p>四区</p>	<p>农旅发展区：以自然山水为依托，与田园共融，与山水互动，以农促旅，以旅兴农； 田园休闲区：利用田园及滨水资源发展乡村休闲旅游； 生态保护区：以林为本，形成以“万亩林园”为主，“千亩柚园”为辅的生态产业区。 现代农业区：利用丰富的农田资源，着重发展水稻等种植业，打造现代农业示范区。</p>

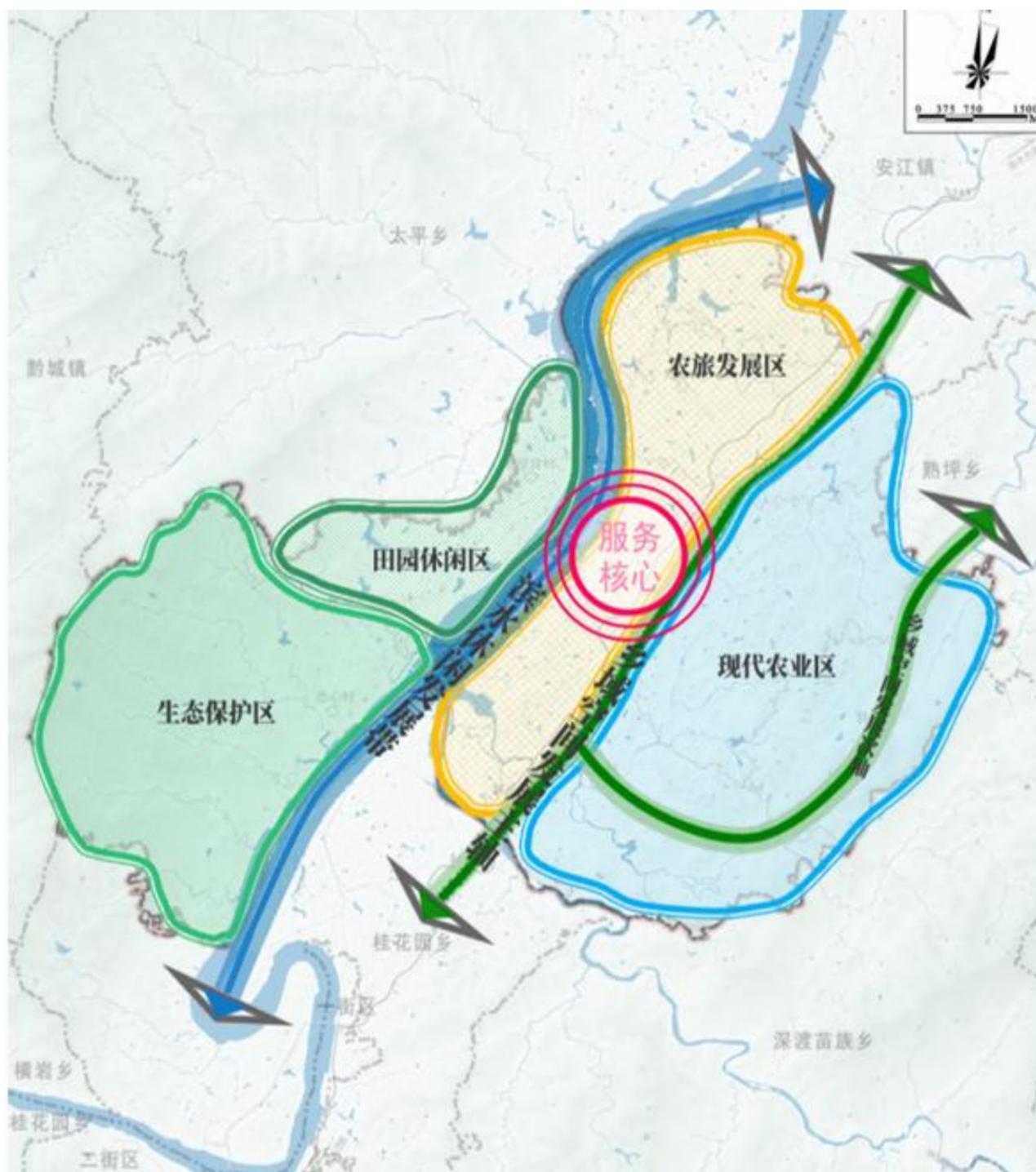


图3-1 国土空间总体格局规划图

3.2 落实国土空间重要控制线

耕地和永久基本农田保护红线

至2035年，沙湾乡耕地保有量不低于6885.9亩（459.06公顷），其中永久基本农田不低于5851.5亩（390.1公顷），分别占全乡国土总面积的5.28%和4.49%。主要分布在老屋背村与寨头村。

生态保护红线

至2035年，生态保护红线不低于2590.32公顷，占全乡国土面积的比例为29.79%，主要分布在沙湾乡西侧、北侧山地。

城镇开发边界

沙湾乡不涉及城镇开发边界。

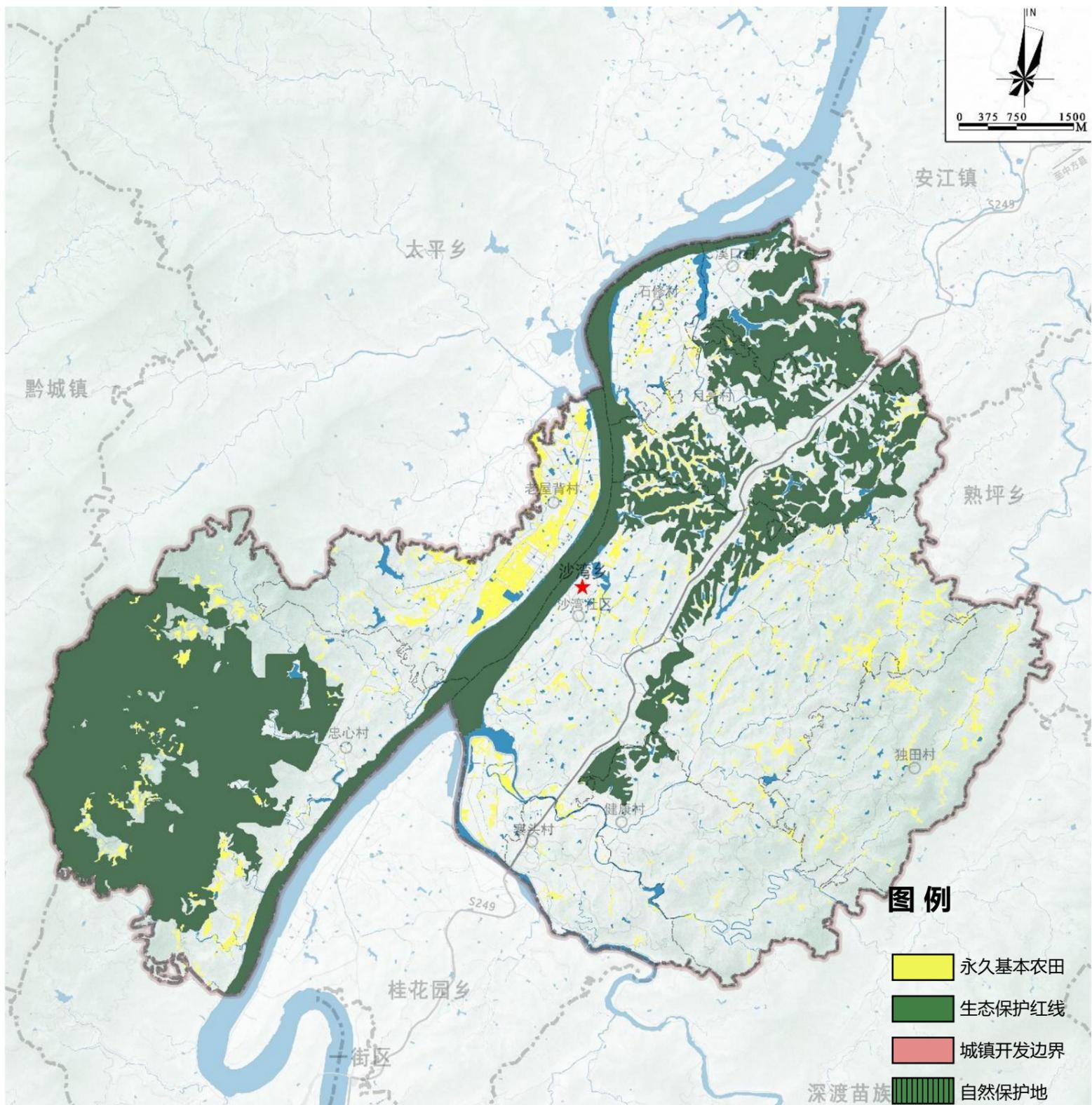


图3-2 国土空间控制线规划图

3.3 合理规划分区

全域规划分区

生态保护区：指区域内核心保护范围之外的生态保护红线范围，共计**2590.32公顷**，占比29.79%，主要分布于沙湾乡西侧、北侧山地。

生态控制区：共计**1654.06公顷**，占全域国土总面积的比例为19.02%；在沙湾社区、老屋背村、月亮村分布较多。

农田保护区：共计**390.1公顷**，为永久基本农田，占全域国土总面积的比例为4.49%，沿沙湾乡谷地呈分散的指状空间分布状态。

乡村发展区：乡村发展区是农田保护区外，为满足农林牧渔等农业发展以及农民集中生活和生产配套为主的区域，共计**3983.04公顷**，占比45.84%。

➢ 其中包含村庄建设区443.19公顷、一般农业区1561.17公顷、林业发展区1978.68公顷。

城镇发展区：落实洪江市总体规划，共计**3.39公顷**，占比0.04%。

➢ 其中包含战略预留区0.32公顷、其他城镇建设区3.07公顷。

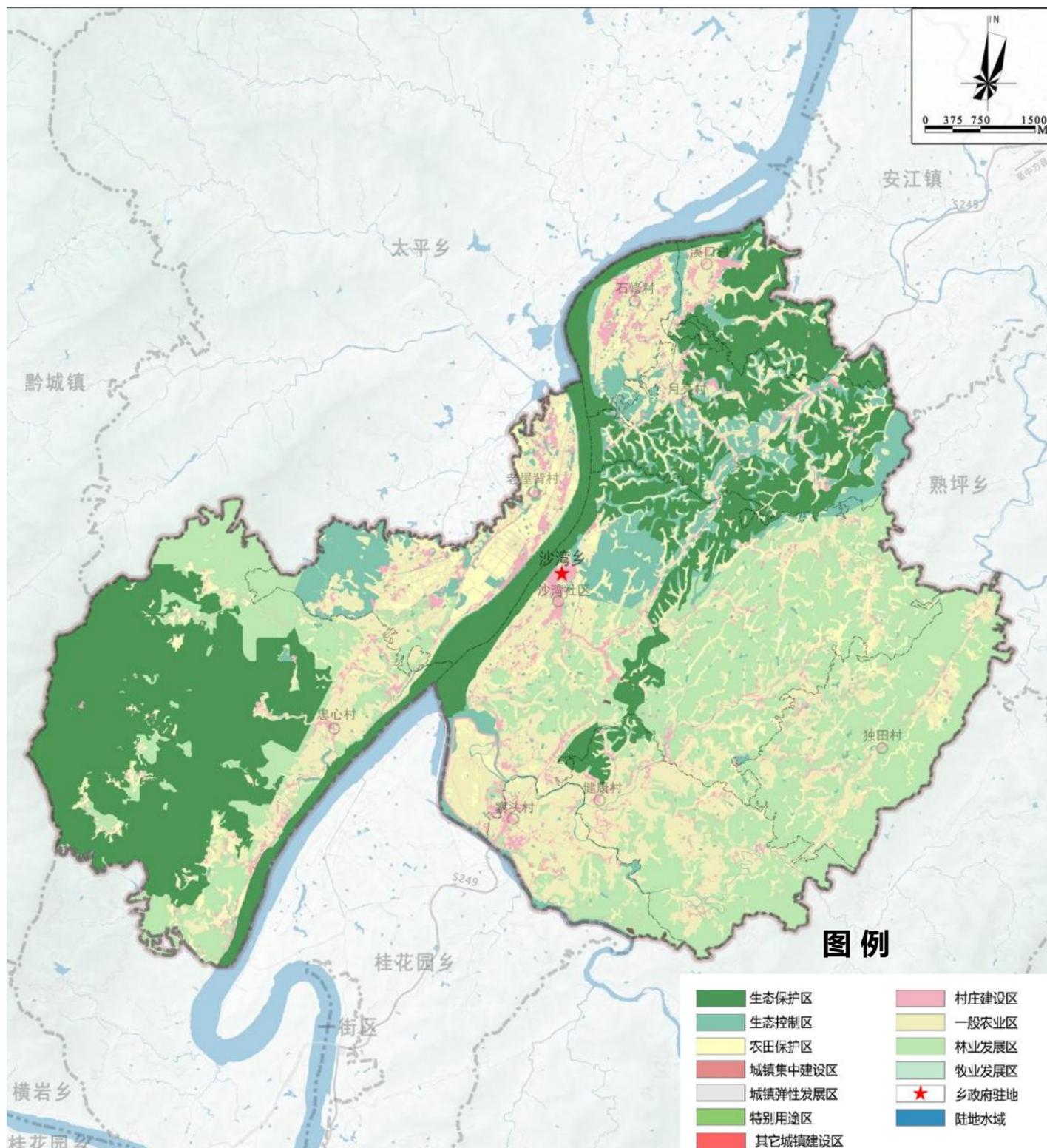


图3-3 国土空间规划分区图

04

自然资源保护与利用

1. 落实耕地资源保护
2. 促进生态资源的保护与利用

4.1 落实耕地资源保护

■ 永久基本农田：5851.5亩（390.1公顷），占比4.49%

一经划定，严禁改变用地性质或者占用，涉及转用或征收土地必须经过国务院批准。

■ 耕地保护目标：6885.9亩（459.06公顷），占比5.28%

严格耕地占补平衡；实施耕地种植用途管控；实施耕地质量提升行动。

控制线类型	面积	管控依据与要求	备注
永久基本农田	390.1公顷	《基本农田保护条例》 经依法划定后，任何单位和个人不得改变或占用；涉及农用地转用或者征收土地的，必须经国务院批准	禁止占用、转用
耕地保护目标	459.06公顷	坚持“以补定占”原则,严格控制建设项目占用耕地	禁止占用、转用

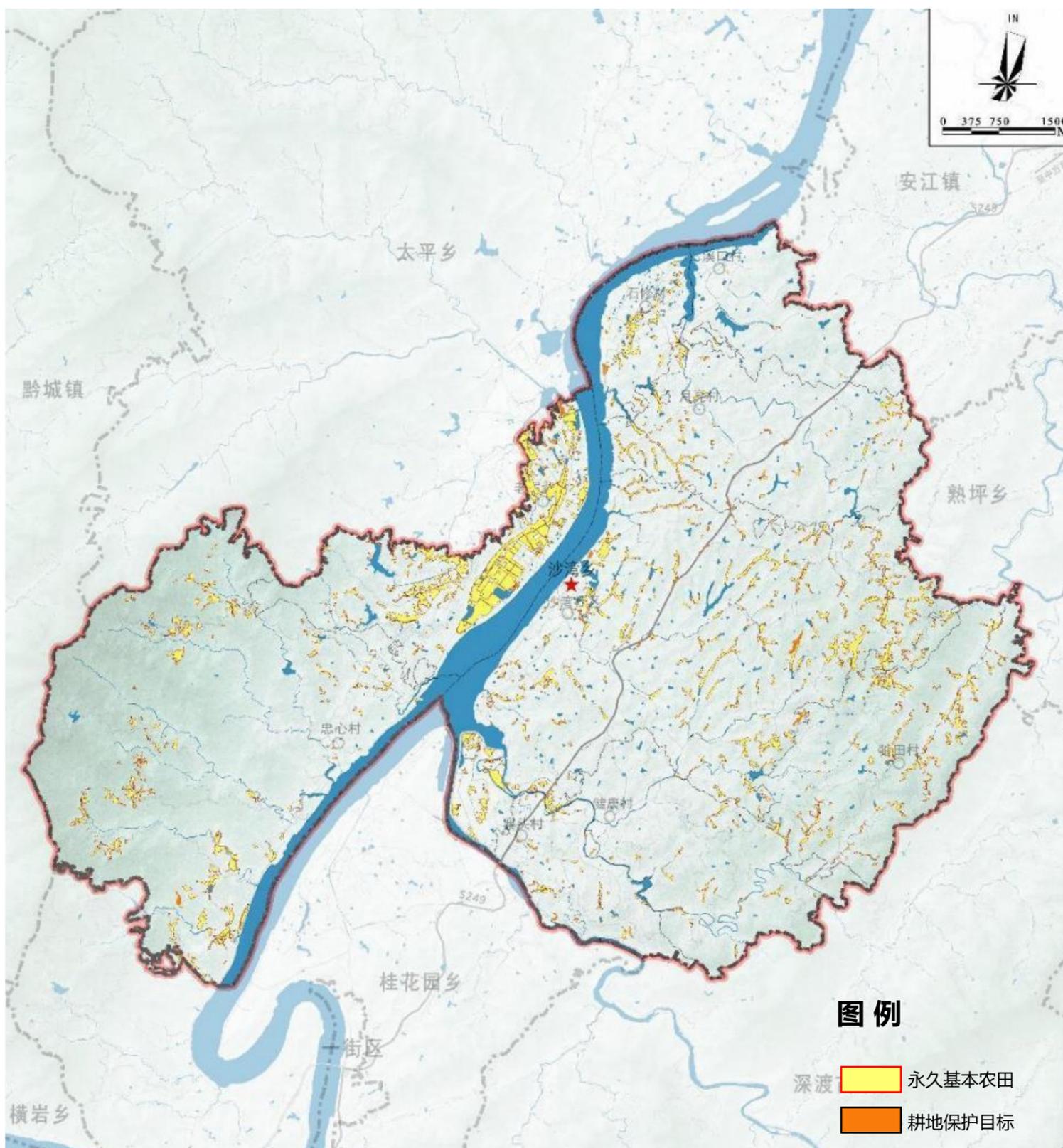


图4-1 耕地资源分布图

4.2 促进生态资源的保护与利用

■ 生态保护红线：2590.32公顷（29.79%）。

原则上严禁不符合主体功能定位的各类开发活动，严禁任意改变用途，划定后只能增加，不能减少。

■ 公益林+天然林

可以在不破坏森林植被的前提下，适度发展林下经济。

■ 河湖划界：576.78公顷（主要为沅江）。

控制线类型	管控依据与要求	备注
生态保护红线	《关于划定并严守生态保护红线的若干意见（2017年）》 加强人为管控，仅允许对生态功能不造成破坏的有限人为活动；有限人为活动需省级人民政府出具认定意见。	禁止开发、改变用途
公益林	《国家级公益林管理办法》 一级国家公益林原则上不得进行生产经营活动； 二级、三级国家公益林可适度开展林下种植养殖和森林游憩等非木质资源开发与利用，科学发展林下经济。	一级公益林禁止开发； 二三级可适度发展林下经济
天然林	《湖南省天然林保护修复实施方案》 可在天然林地进行非木质资源的开发和利用，适度发展休闲旅游、森林康养、林下经济等绿色富民产业，增加林农收入，助力乡村振兴	可适度发展乡村旅游、林下经济
河湖划界	《中华人民共和国河道管理条例》 城市、集镇、村庄的建设和发展不得占用河道滩地。	不得占用

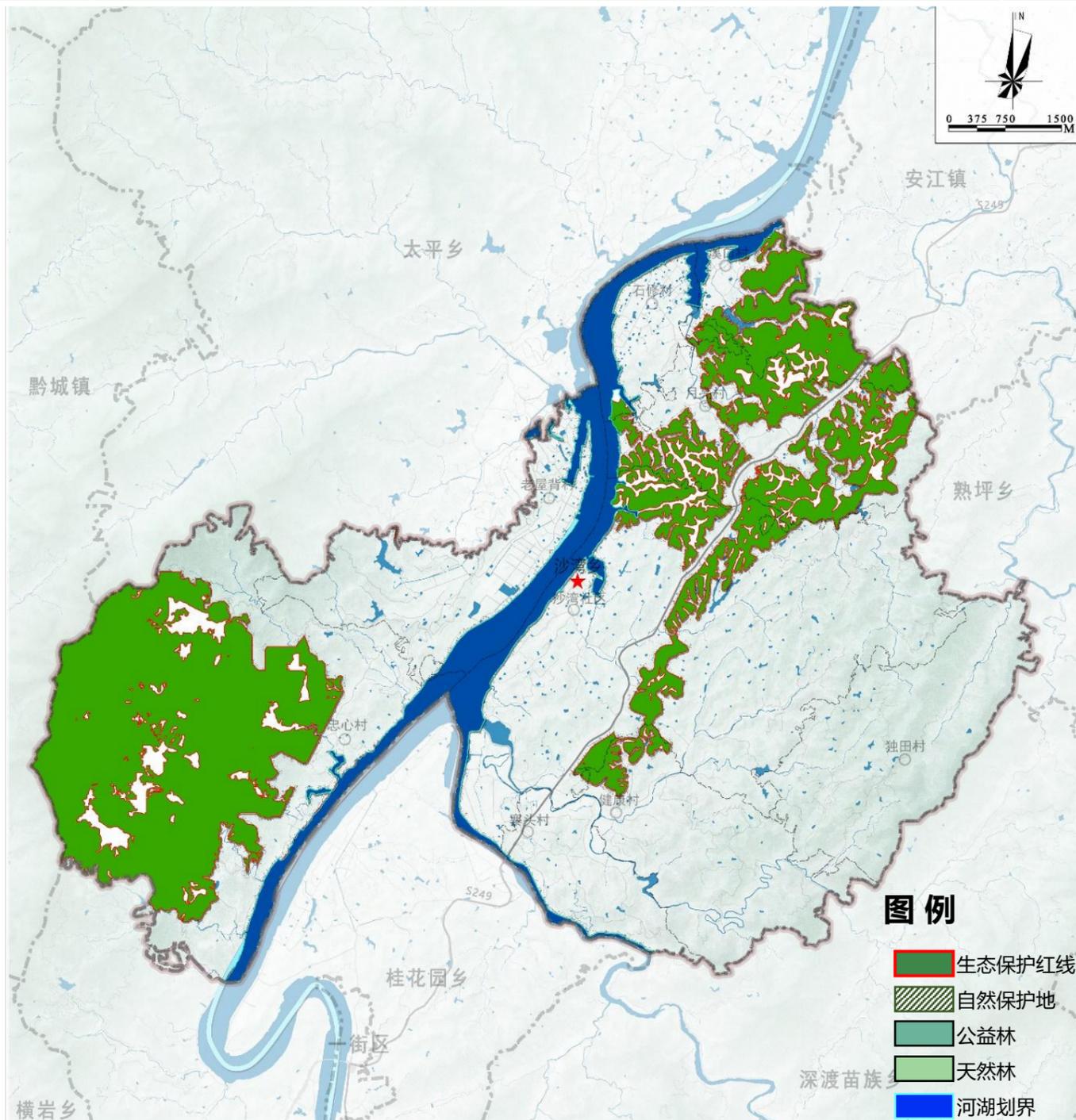


图4-2 生态资源分布图

05

国土空间开发建设

1. 明确镇村发展体系
2. 强化产业发展布局
3. 构建高效交通体系
4. 健全公共服务设施体系
5. 增强基础设施支持保障

5.1 明确镇村发展体系

镇村体系：结合各村特色，谋划三级镇村体系

- 集镇区——全乡服务中心。
- 3个中心村——农旅结合发展，辐射周边村庄。
- 5个一般村——以香柚、水稻产业发展为主，服务本村。

等级	名称	人口规模	村庄分类	定位
集镇区	沙湾社区	6175	城郊融合类	综合服务核心，为打造以香柚、水稻产业为核心的现代经济林木培植与生产基地提供产业服务。
中心村	寨头村	1408	集聚提升类	——
	溪口村	1291	集聚提升类	——
	老屋背村	3396	集聚提升类	合理利用山水资源发展乡村旅游，打造成为“环境宜人、舒适宜居，休闲宜游，对周边村庄有一定辐射带动作用”的村庄
一般村	忠心村	2354	集聚提升类	以林为本，打造林权创新试点示范村。
	石修村	2560	集聚提升类	以香柚种植、优质水稻和蔬菜种植基础，禀赋山水生态资源
	月亮村	1646	搬迁撤并类	着重发展水稻、香猪等特色种养产业。
	独田村	1043	其他	——
	健康村	1258	集聚提升类	充分利用丰富的农田资源，着重发展以水稻等种植业，将健康村打造成现代化农业的重要示范村



图5-1 城镇体系规划图

5.2 强化产业发展布局

农业为主导，一二三产融合发展

■ 产业体系：以农业产业为主导，一二三产融合发展

一产：特色农业，柑橘、香柚、蓝莓、黄桃等特色果蔬。

二产：农产品精深加工。

三产：观光体验农业、滨江旅游。

■ 产业空间布局：一心一带，三区多点

一心：镇区综合产业配套服务中心（旅游集散、综合商业服务等）。

一带：沿沅江形成的文旅发展轴。

三区：林下经济区、田园休闲区、农业发展区。

多点：结合各村资源禀赋和产业基础，打造多个产业集聚点。



图5-2 产业空间布局图

5.3 构建高效交通体系

构建“一纵两横”的乡镇干路系统

■ 形成“一纵两横”的乡镇干路系统

一纵：S249。

两横：石修村-月亮村公路、沙湾社区-独田村公路。

■ 落实规划高速公路修建、省县乡道景观完善及村级公路维护

高速公路及区域级公路：落实两条西南-东北的高速公路及区域级公路，分别为：辰溪-洪江-绥宁高速与洪怀旅游干线公路。

省、县、乡道：沙湾乡现状有S249省道呈西南-东北贯穿乡镇，交通规划主要包括联通“断头路”，对道路进行提质，加强公路沿线景观绿化建设。

村级公路：完善各乡镇内部各村联通道路，重点地段作硬化处理。

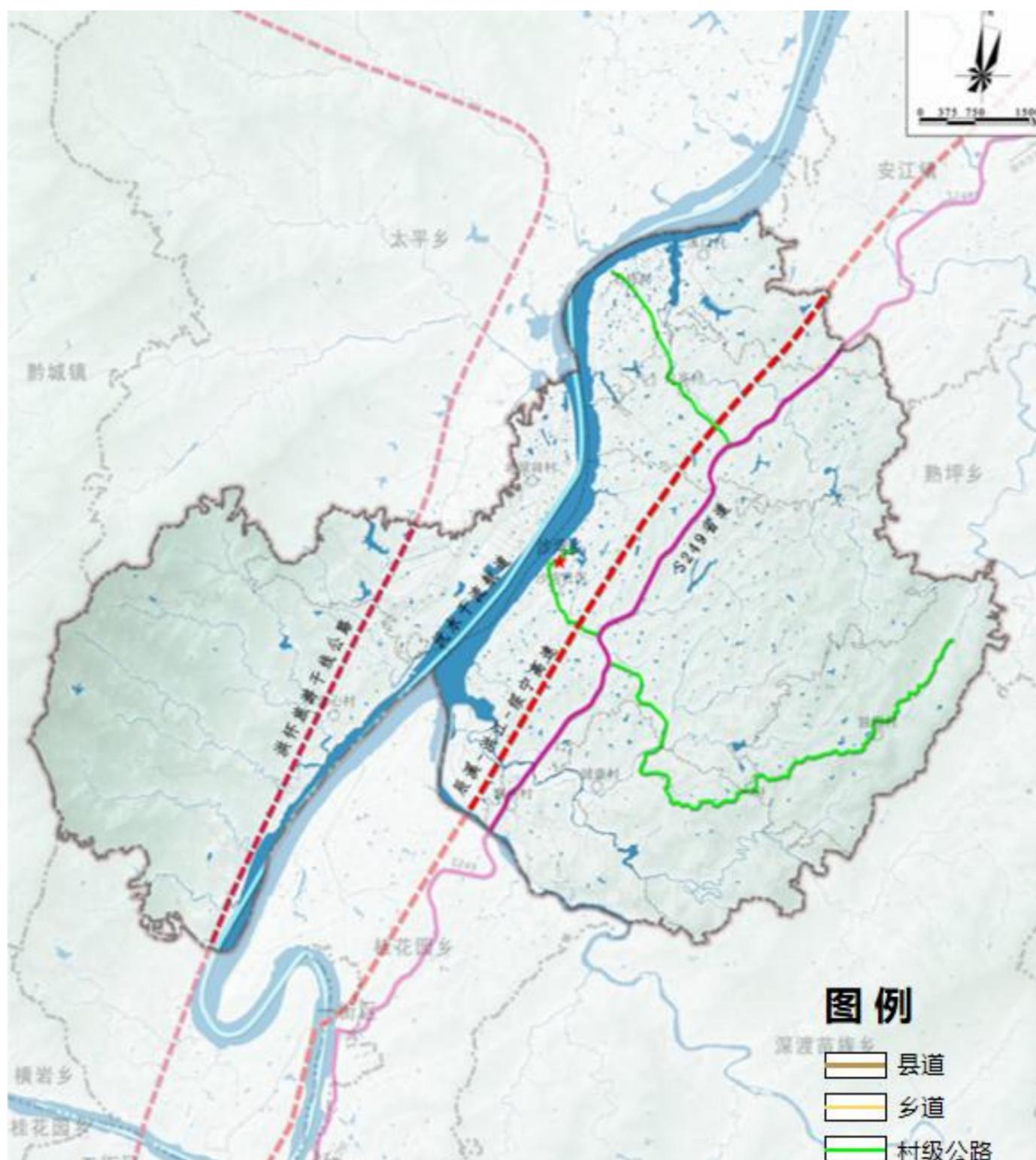


图5-3 综合交通规划图

5.4 健全公共服务设施体系

完善各类公共服务设施

构建“集镇—中心村—一般村”三级公共服务系。加快推进全域公共服务均等化布局，注重各行政村公共服务设施的普及与规划，形成三级公共服务中心体系。

沙湾乡城乡生活圈可分为城社区生活圈、乡村基本生活圈。

——**社区生活圈**。以乡政府驻地为核心划定1个社区生活圈，满足乡域城乡居民生活所需的各类配套设施。配置便民服务中心、文化活动中心、小学、卫生院、农贸市场等。

——**乡村基本生活圈**。以行政村为单位划定乡村基本生活圈，提供村民日常所需的基本公共服务设施。配置村委会、文体广场、卫生室、便民服务网点、公厕等。



图5-4 公共服务设施规划图

5.5 增强基础设施支撑保障

提升市政基础设施保障能力

给水：沙湾乡由沙湾寨头集镇水厂、沙湾乡石修水厂、沙湾乡忠心水厂进行供水。水厂无法覆盖的居民点采取联片供水或单村独立供水的方式，配建给水系统。

排水：规划在沙湾乡乡政府驻地新增一处污水处理厂，完善集镇及周边区域污水管网，提高污水收集率。

电力：沙湾乡电源引自沙湾社区220KV洪江变，乡内构成以10KV变压器为支撑，35KV网为主体，10kV电网为骨架的供电系统。

燃气：近期气源以瓶装液化石油气为主，远期集镇及周边有条件的村庄以天然气为主，其他区域以瓶装液化石油气为主。

环卫：建立“户分类、村收集、乡转运、市无害化处理”的农村垃圾治理体系，垃圾收集点主要设置在旅游景点、居民点、村部等地段，服务半径不超过70米。

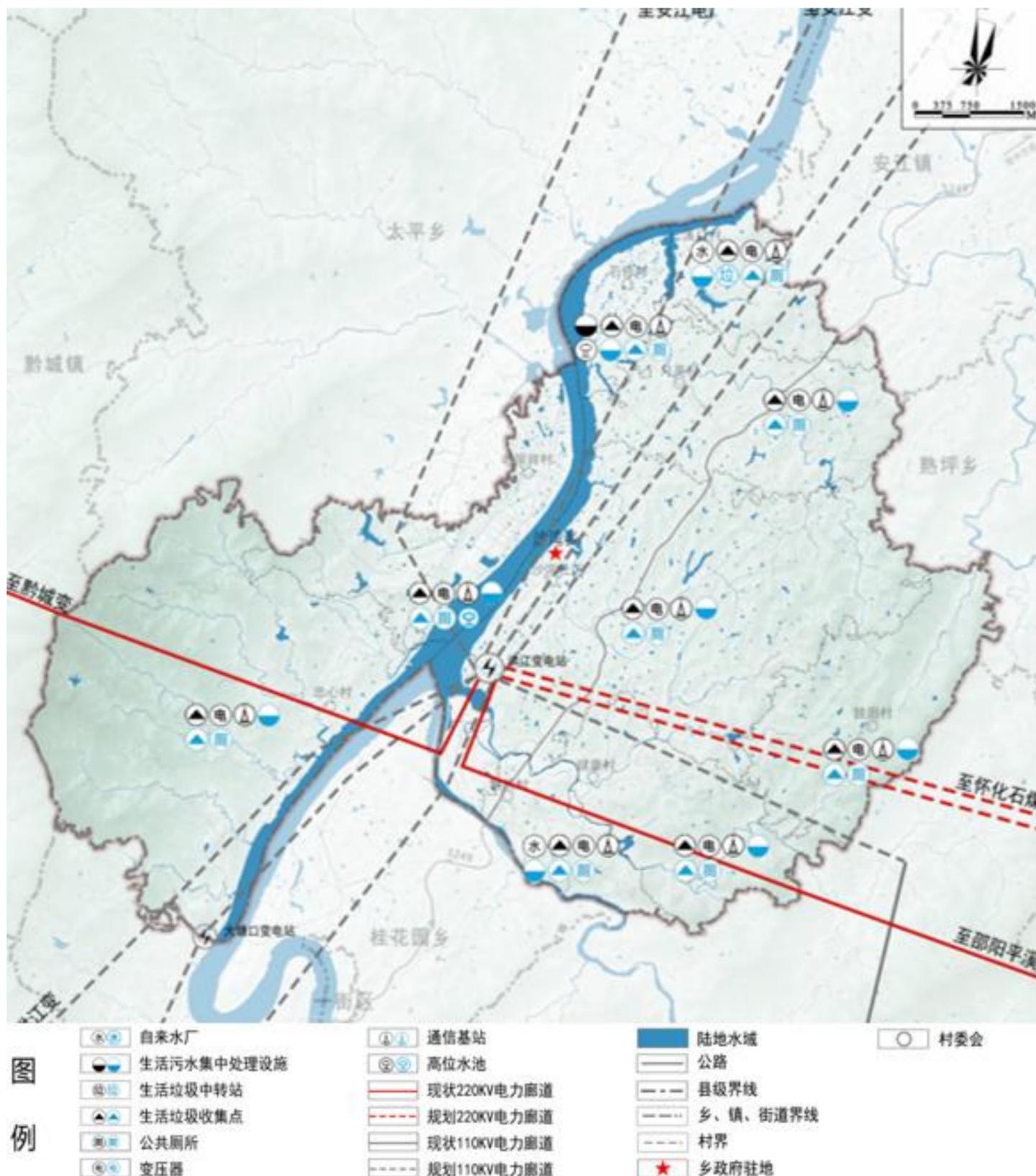


图5-5 市政基础设施规划图

06

国土综合整治

1. 国土综合整治
2. 生态保护修复

6.1 国土综合整治

■ 农用地整理修复

沙湾乡农用地整理主要涉及高标准农田建设、耕地恢复整治。主要目标是加强耕地数量保护和质量建设。依据耕地专项规划，明确高标准农田建设规模为5851.5亩（390.1公顷），涉及全乡域。明确耕地后备资源规模为6357.15亩（423.81公顷），涉及全乡域。

■ 建设用地整理

对农村地区散乱、废弃、闲置和低效利用的建设用地进行调整改造，主要开展建设用地增减挂钩工作，明确整治规模为15.37公顷，涉及沙湾社区、老屋背村、石修村、月亮村、溪口村。



图6-1 生态修复与综合整治规划图

6.2 生态保护修复

■ 水系治理

——加强水源涵养与水土保持，防止水土流失，充分发挥森林生态系统水源涵养效益，增强水源涵养能力，因地制宜采取坡改梯、水土保持林营造、封山育林育草、人工造林种草和退耕还林等多种措施重点对侵蚀沟等水土流失区域进行综合治理。主要对沅江周边水系等进行综合治理。

■ 森林保护与修复

——森林保护与抚育。全面推行林长制，加快构建严格保护森林资源的保护修复体系。对天然林采取全面保护，提高天然林水源涵养和水土保持功能；对生态公益林中的疏林、无立木林、未成林等通过加强管护和人工造林等手段，保障公益林面积不减少；加强森林系统恢复，对低效次生林、低效人工林进行补植、封育、更替、抚育、调整或者综合改造等，有效提高林分结构、提升林地生态系统功能。



07

乡政府驻地规划

1. 优化乡政府驻地用地布局
2. 完善驻地交通网络

7.1 优化乡政府驻地用地布局

优化镇政府驻地用地布局，提升公共管理与公共服务设施配置

■ 规划集镇区建设用地规模23.90公顷，较现状增加2.13公顷建设用地

农村宅基地较基期年增加0.25公顷，占建设用地74.06%；

商业服务业用地新增0.80公顷，占建设用地3.35%；

交通运输用地新增0.89公顷，占建设用地8.79%；

绿地与开敞空间用地新增0.15公顷，占建设用地0.63%；

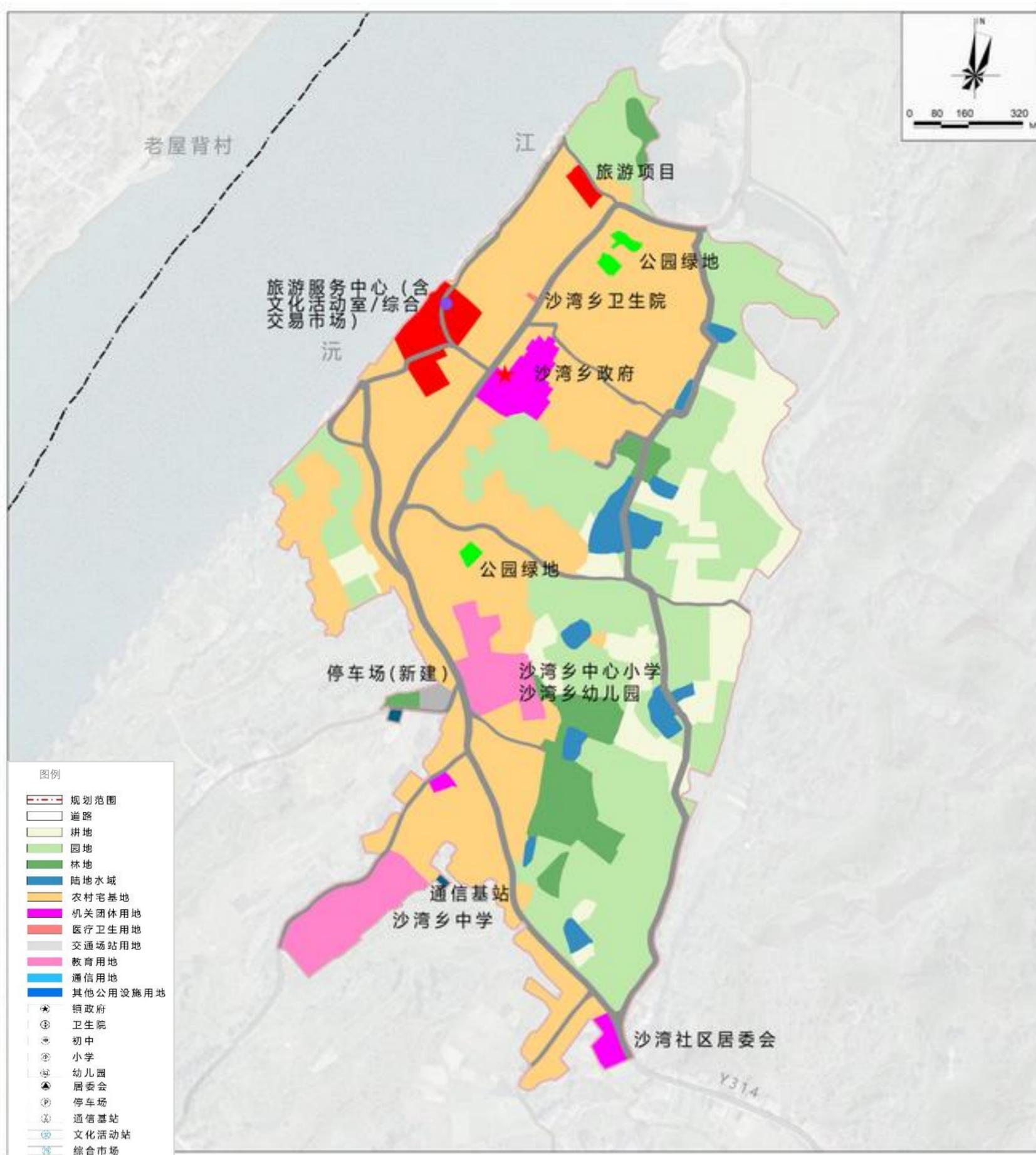


图7-1 乡政府驻地国土空间规划图

7.2 完善驻地交通网络

形成功能完善、安全高效的乡政府驻地综合交通体系

■ 总体形成“一主多支”的路网结构。

“一主” Y314，南北贯穿沙湾社区。

“多支”即村通公路及产业路，主要为各村连通及花卉蜜柚采收提供交通支撑。

■ 构建慢行游步道系统

以村级公路、田间机耕道为空间依托，串联乡政府驻地的核心风景资源、休旅资源，为居民和外来游客提供亲近自然、拥抱花卉蜜柚文化的道路体系。

停车空间：在乡政府驻地设置一处集中性停车场，满足未来村民停车、政府办公停车需求，其余停车空间分散设置。

设施配套：在使用频率较高以及重要路段安装路灯，部分路段结合停车场增设新能源充电桩。

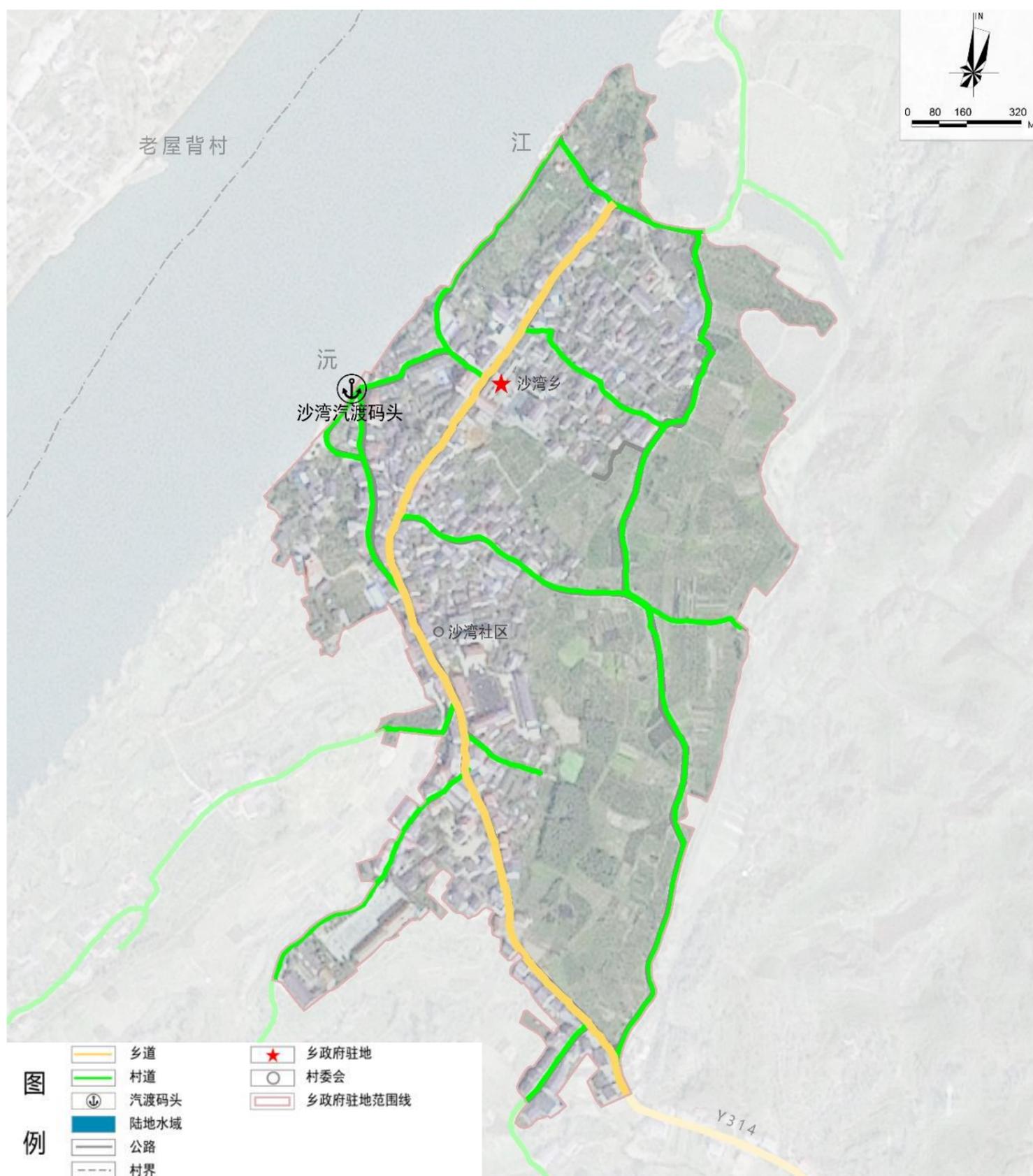


图7-2 乡政府驻地道路交通规划图

08

规划传导与实施保障

1. 单元划分
2. 规划传导
3. 分期实施

8.1 单元划分

结合道路边界、村界，划定9个详细规划编制单元，均为村庄规划编制单元。总体上，每个编制单元控制在1-5平方公里左右。“单元划分+详细规划引导”的规划传导形式，统筹开展村庄规划编制，协调相邻村庄资源保护和要素配置，形成整体合力。

序号	类型	名称	编号	编制单元面积	主导功能
1	村庄规划	沙湾社区	CG—1	2285.82	综合服务
2	村庄规划	老屋背村	CG—2	770.28	产业发展
3	村庄规划	独田村	CG—3	817.87	生态保护
4	村庄规划	忠心村	CG—4	2242.96	生态保护
5	村庄规划	月亮村	CG—5	854.01	生态保护
6	村庄规划	石修村	CG—6	292.88	产业发展
7	村庄规划	溪口村	CG—7	396.63	产业发展
8	村庄规划	健康村	CG—8	702.76	生态保护
9	村庄规划	寨头村	CG—9	333.26	产业发展

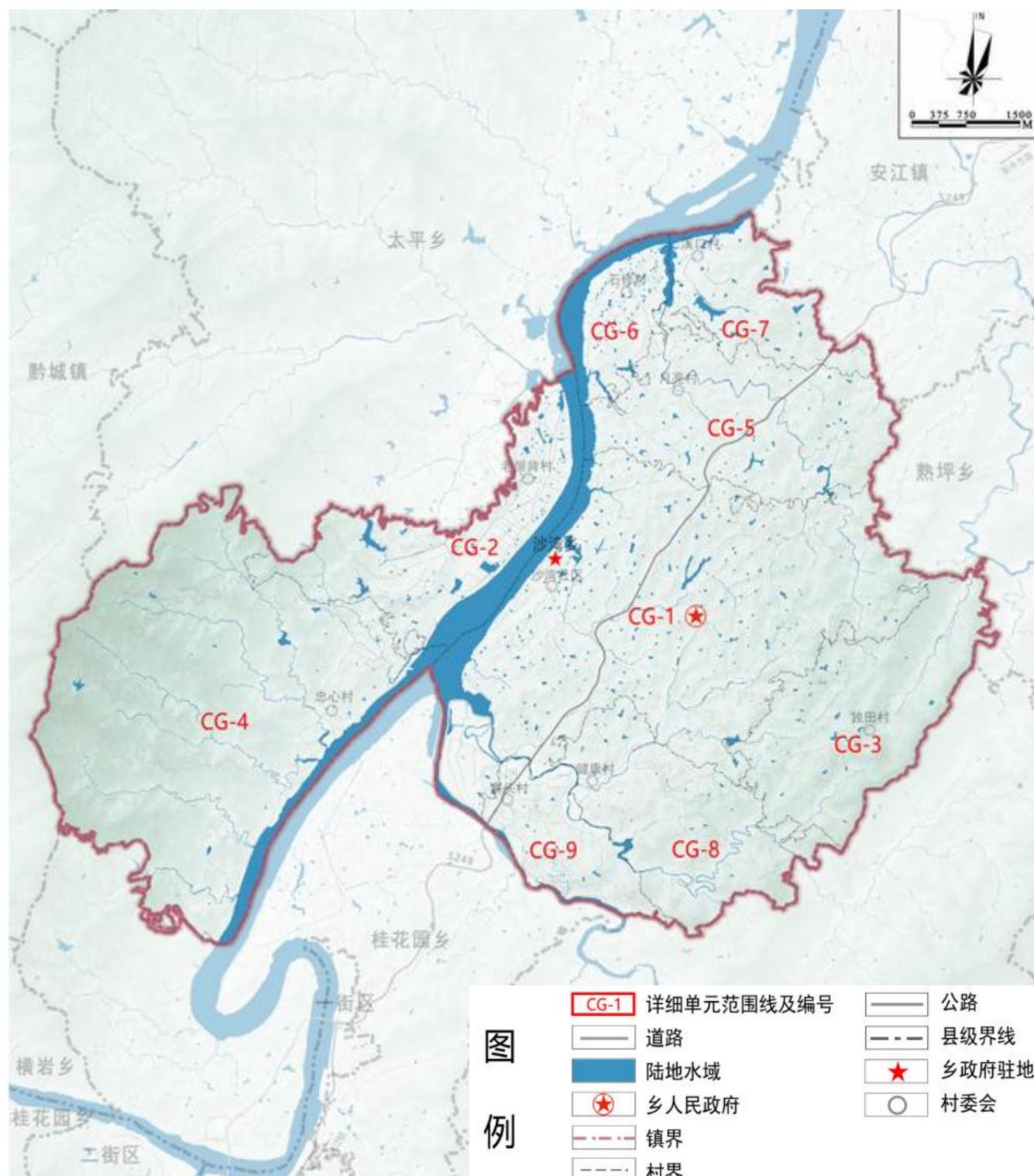


图8-1 详细规划编制单元划分图

8.2 规划传导

规划指标分解传导至各村庄，确定各村刚性管控目标与建设

用地指标。

沙湾乡规划控制指标分解表

单位：公顷

村名	耕地保护目标	永久基本农田保护面积	生态保护红线控制面积	城镇开发边界	村庄建设用地	村庄建设用地调配指标
沙湾社区	151.98	125.81	314.14	0	117.9	5.89
忠心村	68.91	54.94	1379.24	0	45.75	2.29
老屋背村	131.26	122.09	128.16	0	67.2	3.36
月亮村	24.19	19.46	409.62	0	37.9	1.89
石修村	17.13	15.14	71.33	0	40.94	2.05
独田村	43.82	35.61	0	0	23.11	1.16
溪口村	1.2	1.06	249.69	0	24.23	1.21
健康村	11.27	8.89	38.14	0	29.02	1.45
寨头村	9.3	7.11	0	0	27.42	1.37
合计	459.06	390.1	2590.32	0	413.36	20.67

城镇开发边界以外的项目由各村调配5%的村庄建设用地指标，以供统筹全域指标调配，保障项目落地



8.3 分期实施

项目包括交通、民生、水利、旅游、产业等方面，共5类，16项。

序号	项目类型	项目名称	建设性质	建设年限	所在行政区
1	交通	社会停车场	新建	2025-2030	沙湾社区
2	交通	新增道路	新建	2025-2030	沙湾社区
3	交通	辰溪-洪江-绥宁高速	新增	2025-2030	全乡
4	交通	S249	新增	2025-2030	全乡
5	民生	卫生所	扩建	2025-2030	沙湾社区
6	民生	220kv变电站	新增	2025-2030	沙湾社区
7	旅游	旅游服务设施	新建	2025-2030	沙湾社区
8	水利	防洪堤	新建	2025-2030	沙湾社区
9	水利	沙湾乡污水处理厂	新增	2025-2030	沙湾社区
10	水利	防洪堤	新增	2025-2030	石修村
11	交通	机耕道	新建	2025-2030	月亮村
12	产业	产业路	新建	2025-2030	月亮村
13	水利	防洪堤	新增	2025-2030	老屋背村
14	交通	机耕道	新建	2025-2030	老屋背村
15	交通	主要村级公路拓宽	扩建	2025-2030	独田村
16	交通	林道	新建	2025-2030	忠心村