

沅江市新湾镇国土空间规划

(2021-2035年)

公示稿

沅江市人民政府
2024年10月

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。根据《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》，积极落实乡村振兴战略要求，科学有序引导乡镇生态保护与发展建设，保障乡镇各类国土空间要素精准落地，建立全域开发和保护“一张蓝图”，特制定《沅江市新湾镇国土空间规划（2021-2023年）》（以下简称《规划》）。

《规划》是沅江市新湾镇落实新发展理念、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，也是新湾镇开展各类保护开发建设活动、实施国土空间用途管制提供基本依据。

本次规划范围与省厅统一制作并下发的乡镇底图底数范围保持一致，为新湾镇行政辖区全域，包括镇域和镇政府驻地两个空间层次。新湾镇下辖新湾村、周公湖村、莲花村、老屋冲村、杨阁老村、桥北村、龙虎山林场6个行政村和1个林场，总面积51.28平方公里。新湾镇镇政府驻地范围为振兴社区，总面积为56.34 公顷，包含城镇建设用地规模为49.81公顷。新湾镇共划定8个详细规划单元。其中，镇政府驻地详规单元1个，村规单元7个，村规单元均单独编制村庄规划，无采用镇村一体编制的单元。

本规划基期年为2020年，规划期限为2021年至2035年，近期至2025年，远景展望到2050年。

目录

Contents



- 一、规划总则
- 二、发展定位目标
- 三、空间控制底线
- 四、国土空间格局
- 五、国土空间保护
- 六、国土空间开发
- 七、国土空间整治修复
- 八、乡镇风貌设计
- 九、乡镇政府驻地规划
- 十、规划实施保障

一、规划总则

■ 规划范围

本规划包括镇域全部、镇政府驻地两个层次。镇域规划范围：新湾镇行政辖区范围，含6个行政村、1个林场，总面积5128.83公顷。镇政府驻地规划范围涉及新湾村1个村庄，总面积约56.71公顷；其中城镇开发边界内面积49.53公顷。

■ 规划期限

本轮规划期限为2021—2035年，以2020年为规划基期年，规划目标年为2035年，近期年为2025年。

■ 规划原则

- 生态优先，绿色发展
- 以人为本，完善配置
- 节约用地，优化布局
- 用途管制，严保耕地

- 全域统筹，综合整治
- 因地制宜，彰显特色
- 政府主导，公众参与
- 承接传导，科学规划

二、发展定位目标

“柑橘之乡，农旅强镇”
生态旅游观光小镇+现代农业生产园区

旅游业——特色文化+休闲农业+生态观光

农业——现代化种植+加工园区

三、空间控制底线

■ 耕地和永久基本农田保护红线

新湾镇落实耕地保护目标6547.26亩，永久基本农田保护面积4131.52亩，主要分布在镇域东北部。

■ 生态保护红线

新湾镇落实生态保护红线101.73公顷，占镇域国土总面积1.98%。

■ 城镇开发边界

新湾镇落实城镇开发边界74.18公顷，占镇域国土总面积1.44%。

■ 村庄建设用地

新湾镇村庄建设用地面积506.53公顷，留白指标27.93公顷。



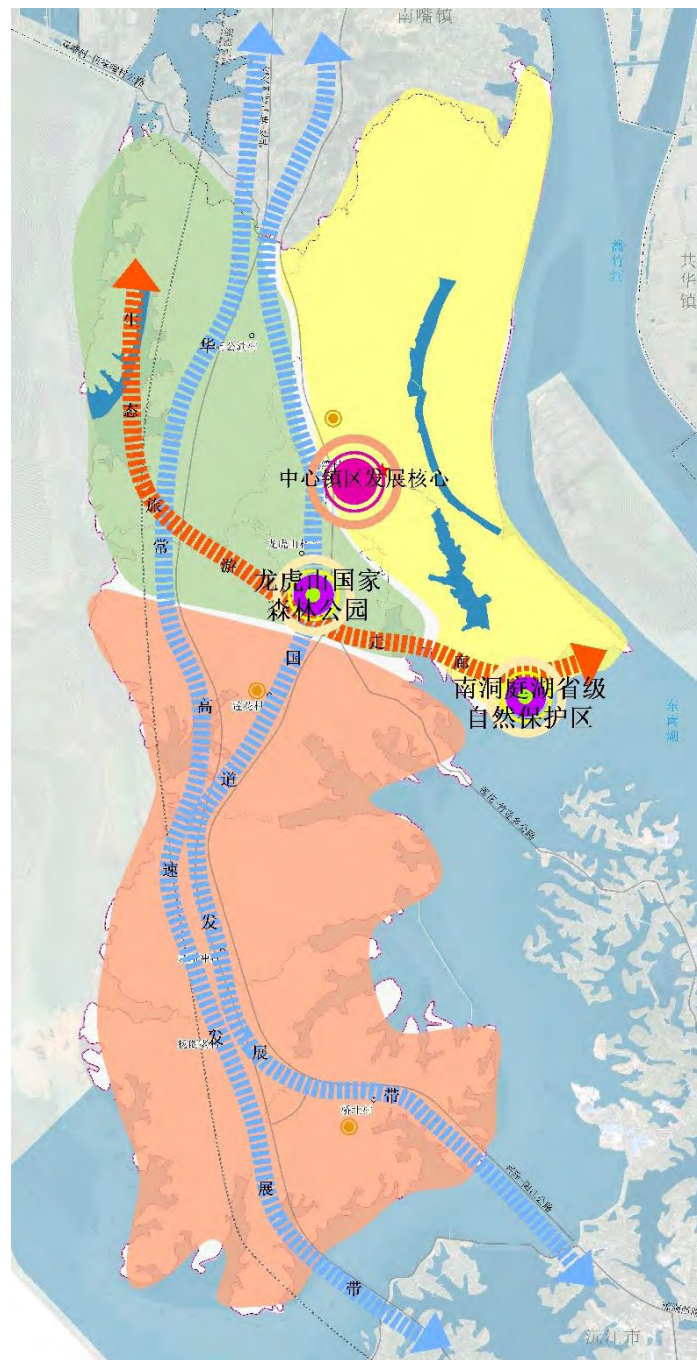
图例

- 耕地与永久基本农田
- 生态保护红线
- 自然保护地
- 城镇开发边界
- 陆地水域

四、国土空间格局

■ 新湾镇构建“一心三轴三心三区”的总体格局

- **一区**：以镇集中建设区为综合服务中心
- **三轴**：G234、华常高速发展轴，以龙虎山国家森林公园、南洞庭省级自然保护区形成的生态旅游走廊
- **三心**：指以新湾村、莲花村和桥北村三个中心村形成的镇域次中心，辐射带动周边村庄共同发展
- **三区**：特色农旅开发区、现代产业发展区、生态农业种植区



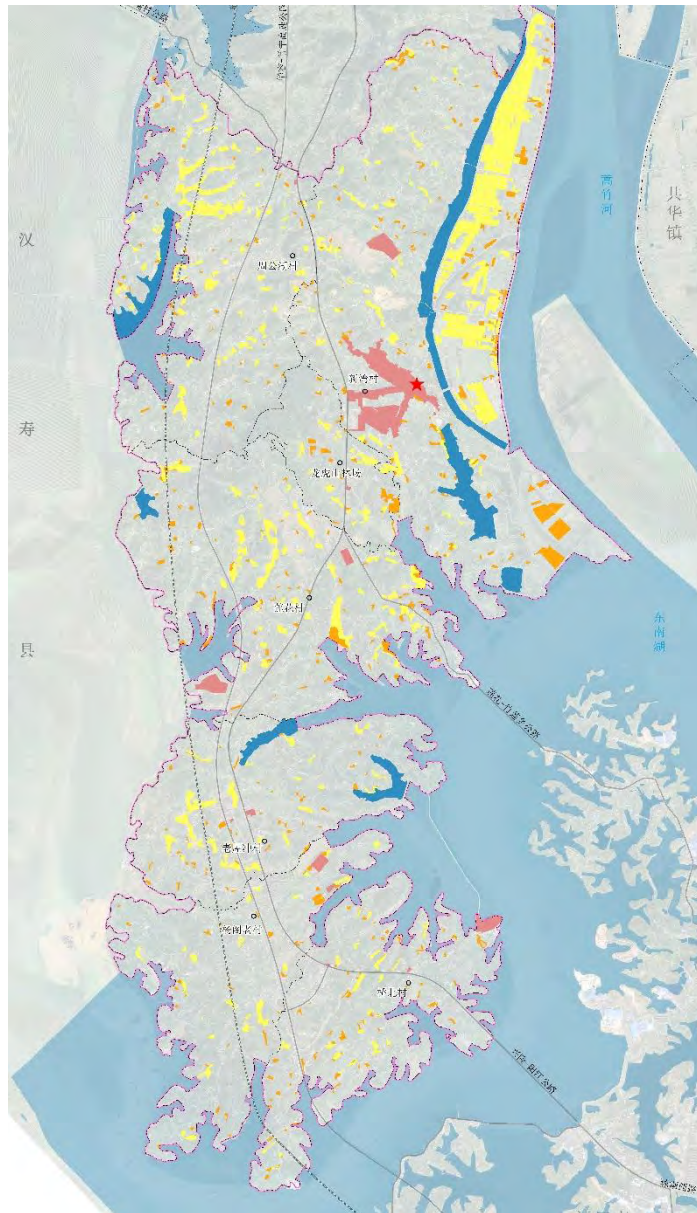
图例

- 特色农旅开发区
- 现代产业发展区
- 生态农业种植区
- 中心镇区发展核心
- 自然保护地
- 生态旅游走廊
- 高速、国道发展带
- 中心村
- 陆地水域

五、国土空间保护：耕地资源保护

■ 落实耕地和永久基本农田保护任务，稳妥有序补齐耕地保护责任缺口

- 将耕地保护目标和永久基本农田保护任务足额带位置落实至各村。禁止任何单位和个人闲置、荒芜耕地，坚决制止耕地“非农化”、防止耕地“非粮化”，严禁违规占用永久基本农田。
- 从严控制建设占用优质耕地，严格控制耕地转为其他农用地及农业设施建设用地。严格实施耕地“占补平衡”、“进出平衡”，规划期间落实上级下达的补充耕地、恢复耕地任务。
- 落实粮食生产功能区275.43 公顷、重要农产品生产保护区185.95公顷，保护粮食及重要农产品优势生产区域。



图例

- 城镇发展区
- 粮食生产功能区
- 重要农产品生产保护区
- 陆地水域

五、国土空间保护：生态环境保护

■ 统筹山水林田湖草沙整体保护，科学开展国土绿化造林

□ 保护目标

- 落实**生态保护红线范围**（经批准的国家公园、自然保护区、自然公园等自然保护地核心保护区和一般控制区范围）**面积101.73公顷**，主要位于龙虎山林场、周公湖村和新湾村；
- 落实国家和省级**公益林范围**，**面积41.2公顷**，主要位于龙虎山林场；
- **河湖划界管控线范围**，面积**1022.6公顷**，所有村都有涉及；
- **湿地保护线范围**，面积**54.13公顷**，主要位于新湾村、莲花村、杨阁老村、桥北村。

□ 保护措施

- 对河流水系自然岸线的修复及水体治理和土壤的修复；
- 交通廊道的绿化、美化；
- 农田绿化和防护林建设；
- 使生态环境得到明显的改善、生态质量明显提升。



图例

- 湿地
- 生态保护红线
- 公益林
- 河湖划界

五、国土空间保护：历史文化遗产保护

■ 文物保护单位

序号	名称	类型	级别	所在行政区
1	杨嗣昌墓	古墓葬	县级文物保护单位	杨阁老村
2	熊珊墓	近现代重要史迹及代表性建筑	县级文物保护单位	新湾村
3	木鱼包窑址	古遗址	尚未核定为保护单位	桥北村
4	杨阁老窑址	古遗址	尚未核定为保护单位	杨阁老村
5	明月村刘氏宗祠	古建筑	尚未核定为保护单位	新湾村
6	茶关咀墓群	古墓葬	尚未核定为保护单位	桥北村

■ 保护措施

按照《中华人民共和国文物保护法》《国土空间规划历史文化遗产保护技术指南》等相关规定：对各级文物保护单位周边建设进行保护控制，划定保护范围、建设控制地带和建设协调区，明确保护要求。



六、国土空间开发：镇村体系

□ 新湾镇构建“中心镇区—中心村—一般村”镇村体系

■ 中心镇区

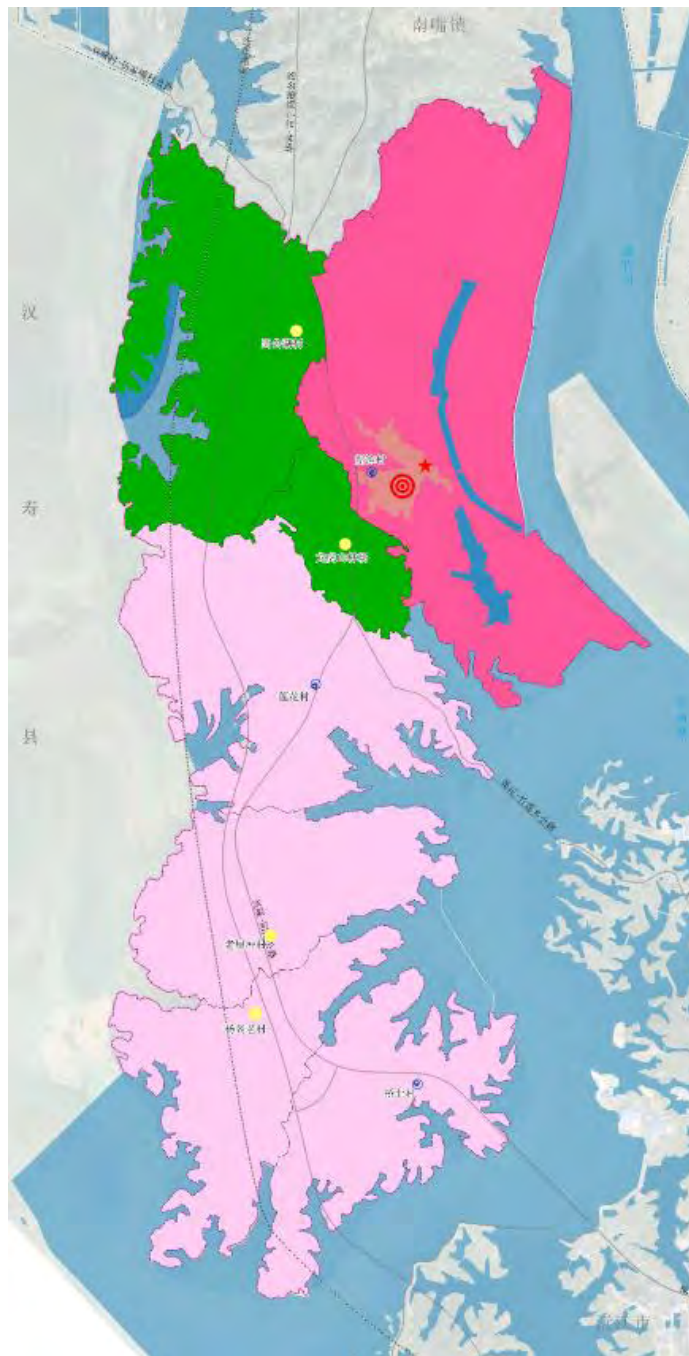
镇政府驻地包含**新湾村**部分用地，是全镇政治、经济、文化、信息中心。

■ 中心村

确定**新湾村**、**莲花村**、**桥北村**为中心村；是产业基础较好、区位优势优越、公共服务设施相对完善的村庄，可辐射带动周边村庄协同发展。

■ 一般村

确定**周公湖村**、**龙虎山林场**、**老屋冲村**、**杨阁老村**4个一般村；为村民提供生活聚集和活动的区域，满足村民日常基本生活需求。



图例

- 镇政府驻地范围
- 中心村
- 一般村
- 镇区
- 城郊融合类
- 集聚提升类
- 生态保护类
- 陆地水域

六、国土空间开发：产业发展布局

□ 新湾镇构建“一心一轴四片区”的总体产业发展格局

“一心”以镇政府驻地为核心，统筹乡镇产业发展。

“一轴”由国道G234所贯穿形成产业发展轴线。

“生态旅游景观区”依托现有产业基础，打造人文旅游特色景区。

“传统农业种植区”依托现有的耕地资源，发展优质水稻种植，严禁基本农田“非粮化”。

“经济果园开发区”以柑橘品改为主。

“遗址文化旅游区”发挥文化资源优势，推进文化旅游景区景点打造。

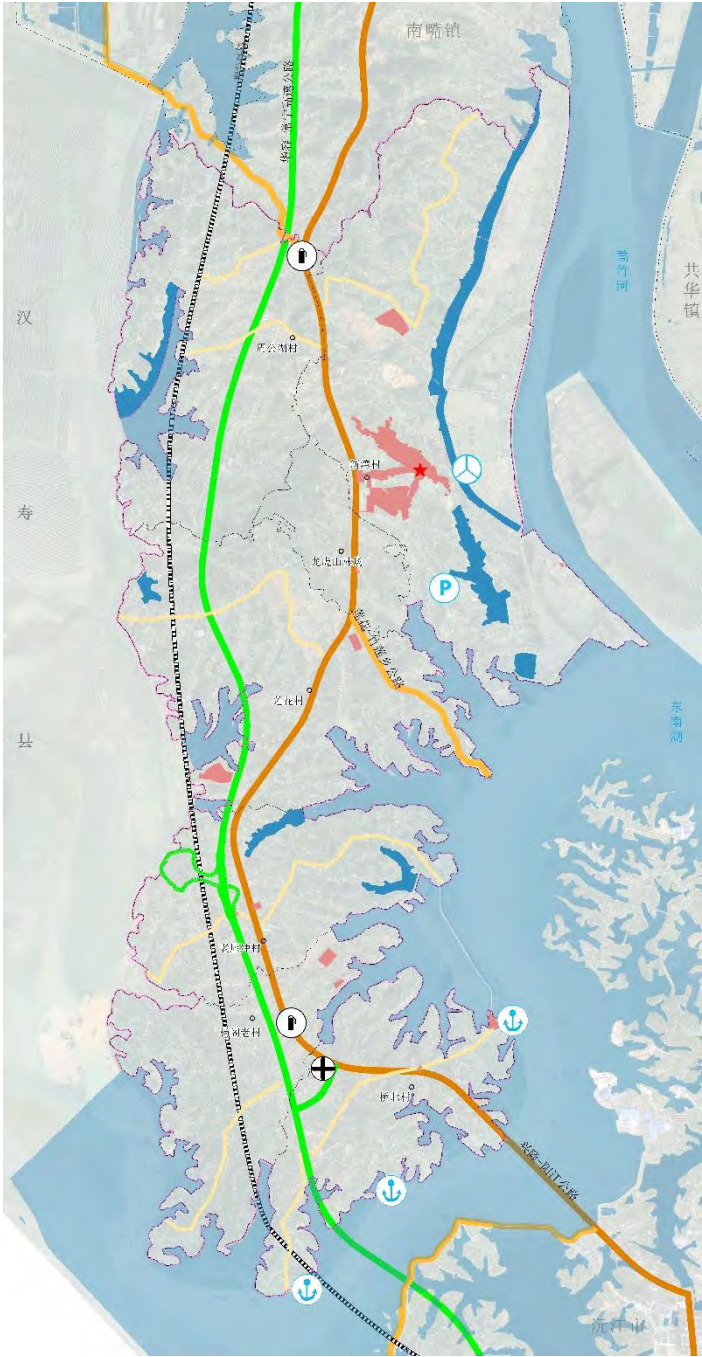


六、国土空间开发：综合交通规划

□ 规划建成以“三纵一横”为骨架的综合交通系统。

- “三纵”：指由靳益铁路、G234国道、S71华常高速共同构成的新湾镇南北向交通走廊。
- “一横”：莲花-竹莲乡公路为镇域的中枢交通，上承主干路，分解交通压力、下接支路，联系各村庄。

序号	名称	等级	走向	路线功能	备注
1	靳益铁路	铁路	南北走向	新湾镇域南北走向主要对外交通联系走廊	规划
2	S71	高速	南北走向	新湾镇域南北走向主要对外交通联系走廊	扩建
3	G234	国道	南北走向	新湾镇域南北走向主要对外交通联系走廊	扩建
4	S71华常高速新湾服务区建设项目	高速	/	S71华常高速服务区	规划
5	莲花-竹莲乡公路	县道	东南走向	新湾镇域东南走向主要对外交通联系走廊	已建
6	村道			通组路	新建、提质改造、拓宽、白改黑



图例

- 城镇发展区
- 高速公路
- 国道
- 省道
- 县道
- 村道
- 高速出入口
- 加油站
- 规划高速公路
- 规划停车场
- 规划港口
- 规划客运站
- 陆地水域
- 村界
- 镇界
- 现状道路
- 规划铁路
- 镇政府驻地
- 村委会

六、国土空间开发：镇村基础设施配套

构建绿色智慧安全的市政基础设施，支撑新湾可持续发展。

类别	名称	位置	服务等级	规划规模	用地面积（公顷）	规划类型
给水设施	明月水厂	新湾村	镇级	2000m³/d	1.86	保留
	杨阁老水厂	老屋冲村	镇级	450m³/d	0.61	扩建
排水设施	污水处理站	新湾村	镇级	7000m³/d	0.34	扩建
电力设施	新湾变电站	莲花村	镇级	220kV	0.3	新建
通信设施	通信基站	各村	镇级		/	保留/新建
	快递点	非迁建村	村级		/	保留/新建
环卫设施	垃圾中转站	新湾村	镇级	14t/d	0.09	保留
	公共厕所	各村	村级	/	/	保留/新建
	生活垃圾收集点	各村	村级	/	/	保留/新建
	再生资源回收点	各村	村级	/	/	保留/新建



图例

- 现状/规划村民服务中心
- 现状/规划警务室
- 现状/规划卫生室
- 现状/规划中学
- 现状/规划小学
- 现状/规划幼儿园
- 现状/规划敬老院
- 现状/规划集贸市场
- 现状/规划消防站
- 现状/规划加油站
- 现状/规划变电站
- 现状/规划自来水厂
- 现状/规划污水处理设施
- 现状/规划污水处理设施
- 现状/规划垃圾转运站
- 现状/规划阅览室
- 现状/规划仓储物流
- 现状/规划应急疏散场地
- 现状/规划便民商店
- 现状/规划停车场
- 现状/规划通信基站
- 现状/规划广场
- 现状/规划公墓
- 现状/规划港口
- 现状/规划客运站
- 现状/规划垃圾收集点

六、国土空间开发：公共服务设施规划

构建镇级—中心村—一般村三级生活圈。

以提升人居环境品质为目的，着重推进整治村庄环境、完善村内设施、构建产业体系、加强村庄文化传承。以满足人民群众实际需求、实现公共服务均等化为原则，构建公共服务设施三级圈层，建立“镇级-中心村-一般村”三级公共服务体系。

镇级生活圈

统筹配置镇级公共服务，辐射周边村庄的公共服务需求。

中心村级生活圈

依托中心村，提供片区级公共服务。

一般村级生活圈

按照人口规模及配置标准，合理补充完善村级公共服务设施。

图例



- 现状/规划村民服务中心
- 现状/规划警务室
- 现状/规划卫生室
- 现状/规划中学
- 现状/规划小学
- 现状/规划幼儿园
- 现状/规划敬老院
- 现状/规划集贸市场
- 现状/规划消防站
- 现状/规划加油站
- 现状/规划变电站
- 现状/规划自来水厂
- 现状/规划污水处理设施
- 现状/规划污水处理设施
- 现状/规划垃圾转运站
- 现状/规划阅览室
- 现状/规划仓储物流
- 现状/规划应急疏散场地
- 现状/规划便民商店
- 现状/规划停车场
- 现状/规划通信基站
- 现状/规划广场
- 现状/规划公墓
- 现状/规划港口
- 现状/规划客运站
- 现状/规划垃圾收集点

七、国土空间整治修复

■ 建设高标准农田，提高耕地利用率

规划至2035年，全镇建成旱涝保收高标准农田不低于8682.6亩，主要分布在新湾村。

■ 增加耕地数量

规划至2035年，落实**宜耕后备资源153.5公顷（约2302.5亩）**。主要分布在新湾村。

开发原则

- 保护生态：避开生态保护区和水域保护地
- 宜农则农：结合双评价，在农业适宜区进行开发整理开发

开发途径

- 宜农未利用地开发、田坎整理

开发整理类型

- 宜农其他草地、裸土地等



图例

- 宜耕后备资源开发
- 高标准农田
- 耕地恢复
- 湿地生态修复
- 陆地水域

七、国土空间整治修复

■ 推进湿地生态修复

加大镇域内河湖水生态环境综合整治力度，以自然生态修复为主，人工修复为辅，通过开展清淤疏浚、控源截污、构建生态水网湿地等，对镇域内河流水系、坑塘水面、沟渠等水域湿地进行整理，加强水域及湿地生态空间的生态安全框架建设，有效落实流域水生态环境综合治理。**新湾镇湿地生态修复面积为54.13公顷**，主要位于新湾村、周公湖村、莲花村、桥北村、杨阁老村。

■ 强化林地生态修复

开展低效林改造、提升林木蓄积量。坚持“宜乔则乔、宜灌则灌、宜草则草、宜湿则湿、宜荒则荒”的原则，开展造林绿化空间适宜性评估。规划至2035年，**造林绿化面积约61.89公顷**，占沅江市造林绿化总面积的0.005%，主要分布在新湾村、周公湖村。



图例

- 湿地
- 造林绿化空间
- 陆地水域

八、乡镇风貌设计

■ 规划形成“三带三区”的景观风貌结构。

三带：周公湖沿线滨水景观带、蒿竹河滨水景观带、国道G234景观带。其中，国道G234沿线布置镇区主要商贸、公共服务、行政、文化等公共设施。

三区：山林生态景观风貌区、柑橘文旅景观风貌区、田园大地景观风貌区。



八、乡镇风貌设计

村庄风貌引导：从“**生态环境要素界面、村庄公共空间风貌、村庄公用设施风貌、村庄民居建筑风貌**”等四个方面进行重点引导

生态环境要素界面管控

□ **地域特征：**低山浅丘，地形高差起伏、河流坑塘、农林小田、大分散小集聚，居民点建设与自然环境关系紧密

□ **总体引导：**遵循“顺应肌理、协调自然、景村一体、和谐共融”方式建设

□ **管控要求：**禁止在村庄建设中破坏山体、水体、肆意侵占永农等行为，居民点建设应顺应自然环境进行布局，采用“宜聚则聚、宜散则散”的方式进行建设



村庄公共空间风貌引导

□ **总体引导：**采用增加村民健身设施、休息座椅、廊架、植物造景等方式，强化公共活动场地的功能复合性，并增加公共空间绿化



村庄公用设施风貌引导

□ **总体引导：**以“整洁有序、原生乡土、舒适适宜、经济实用”的方式进行建设，与当地建筑风貌相协调，尽可能使用当地建筑材料



村庄民居建筑风貌引导

□ **总体引导：**结合村民房屋改造，拆除违章建筑，对沿路建筑立面进行修整，既保持统一协调的立面效果，又注重体现乡土特征、地域特色和传统风貌

建筑形式



建筑色彩



建筑材质



九、乡镇政府驻地规划：规划范围与规模

■ 镇政府驻地规划范围

镇政府驻地规划范围涉及新湾村1个村庄，总面积约56.71公顷；其中城镇开发边界内面积49.53公顷。

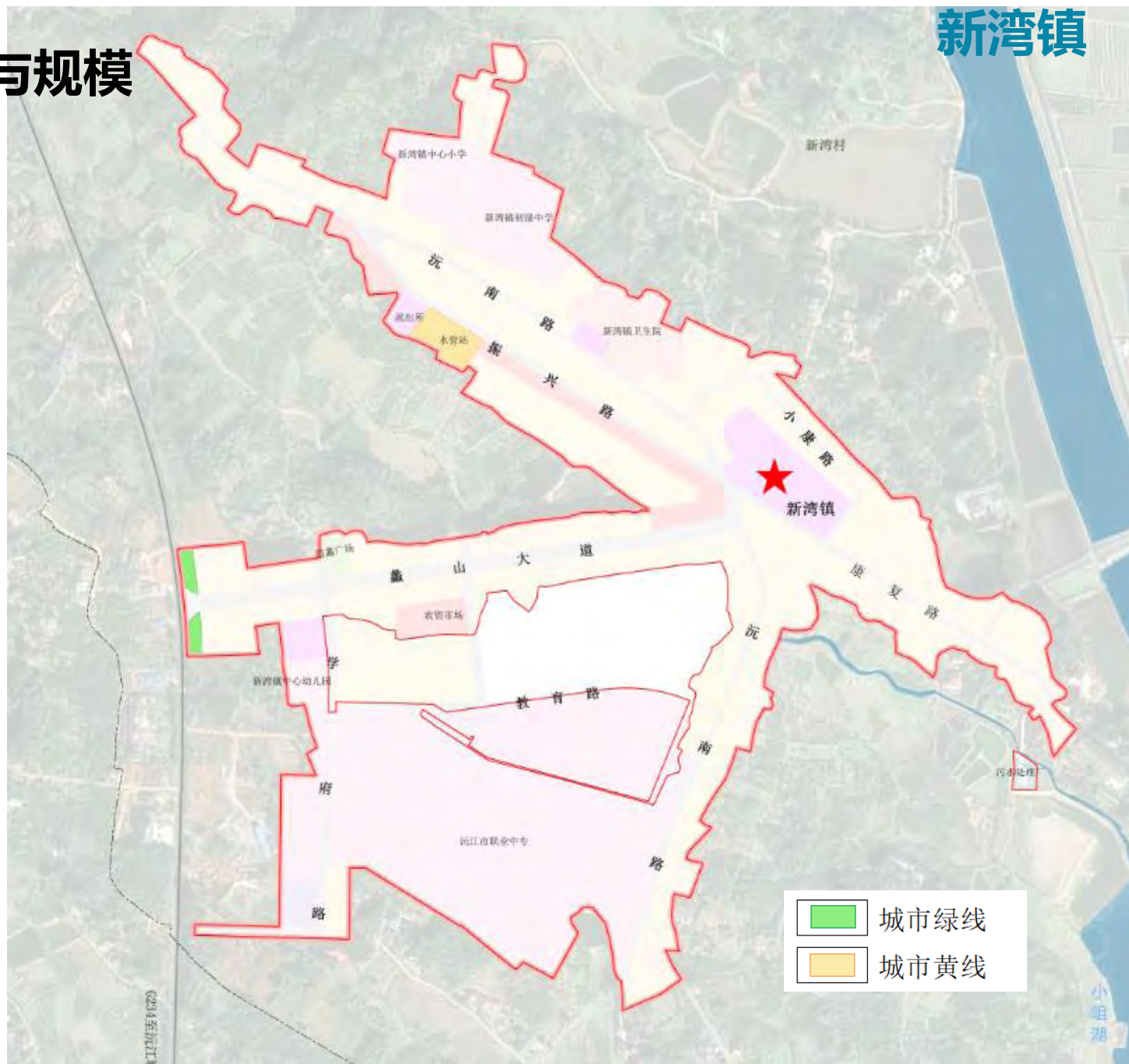
■ 四线划定

“绿线”控制——本次划定城市绿线总面积0.2公顷，位于G234旁的防护绿地。

“蓝线”控制——镇政府驻地无蓝线控制范围。

“紫线”控制——镇政府驻地无紫线控制范围。

“黄线”控制——本次划定城市黄线面积0.4公顷，位于振兴路旁的水厂。



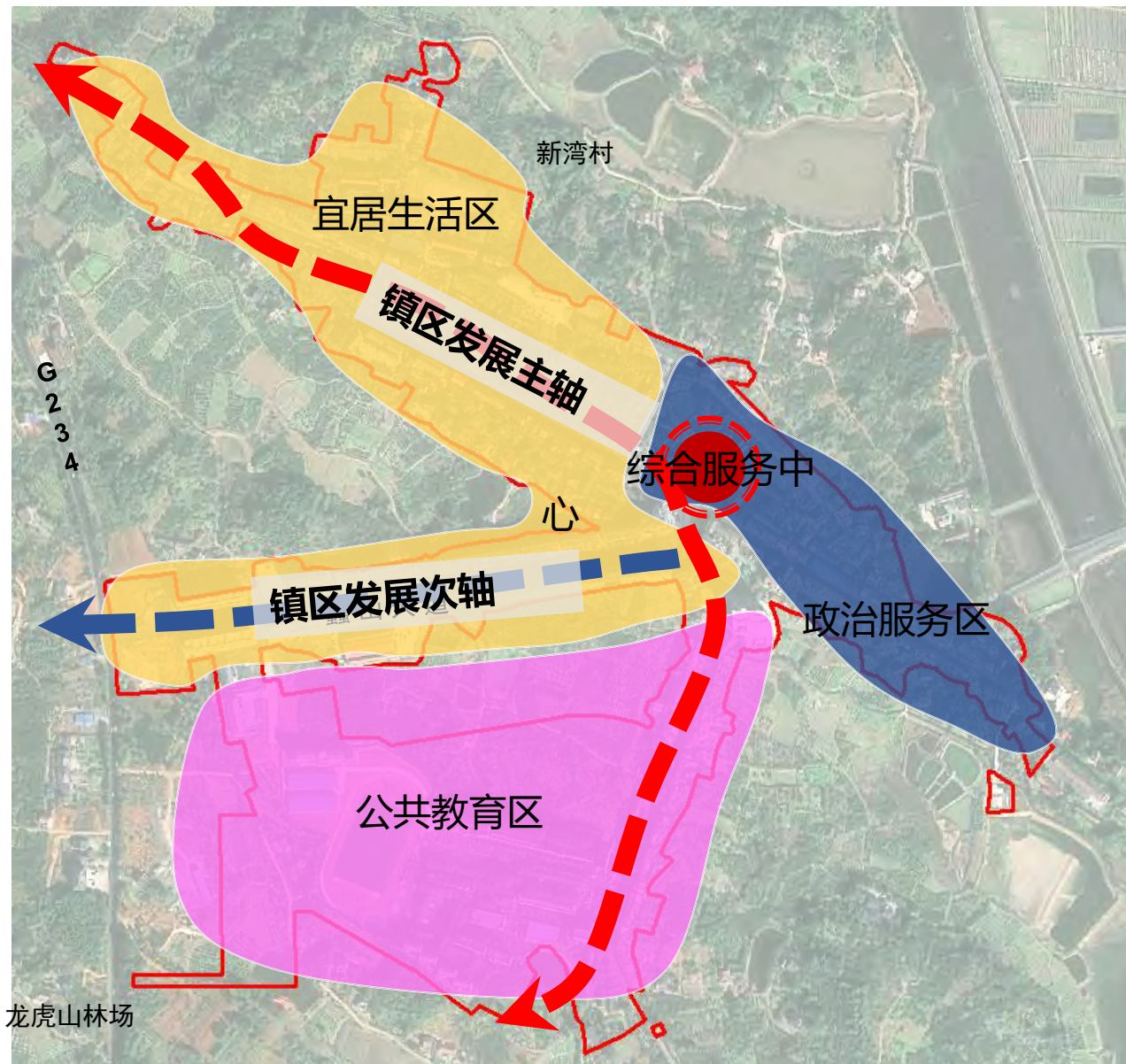
九、乡镇政府驻地规划：用地结构与布局

■ 构建“一心、两轴、三区”的布局结构

一心：综合服务中心——以镇政府为中心，配套服务整个镇区的生产、生活等各方面事宜，是沟通政府与居民的主要窗口。

两轴：以南北向沅南路为主要发展轴、东西向蠡山大道为次要发展轴。

三区：政治服务区、宜居生活区、公共教育区



图例

	耕地
	园地
	林地
	草地
	居住用地
	机关团体用地
	教育用地
	医疗卫生用地
	社会福利用地
	商业服务用地
	仓储用地
	城镇村道路用地
	排水用地
	绿地与开敞空间用地
	陆地水域

九、乡镇政府驻地规划：道路交通规划

等级

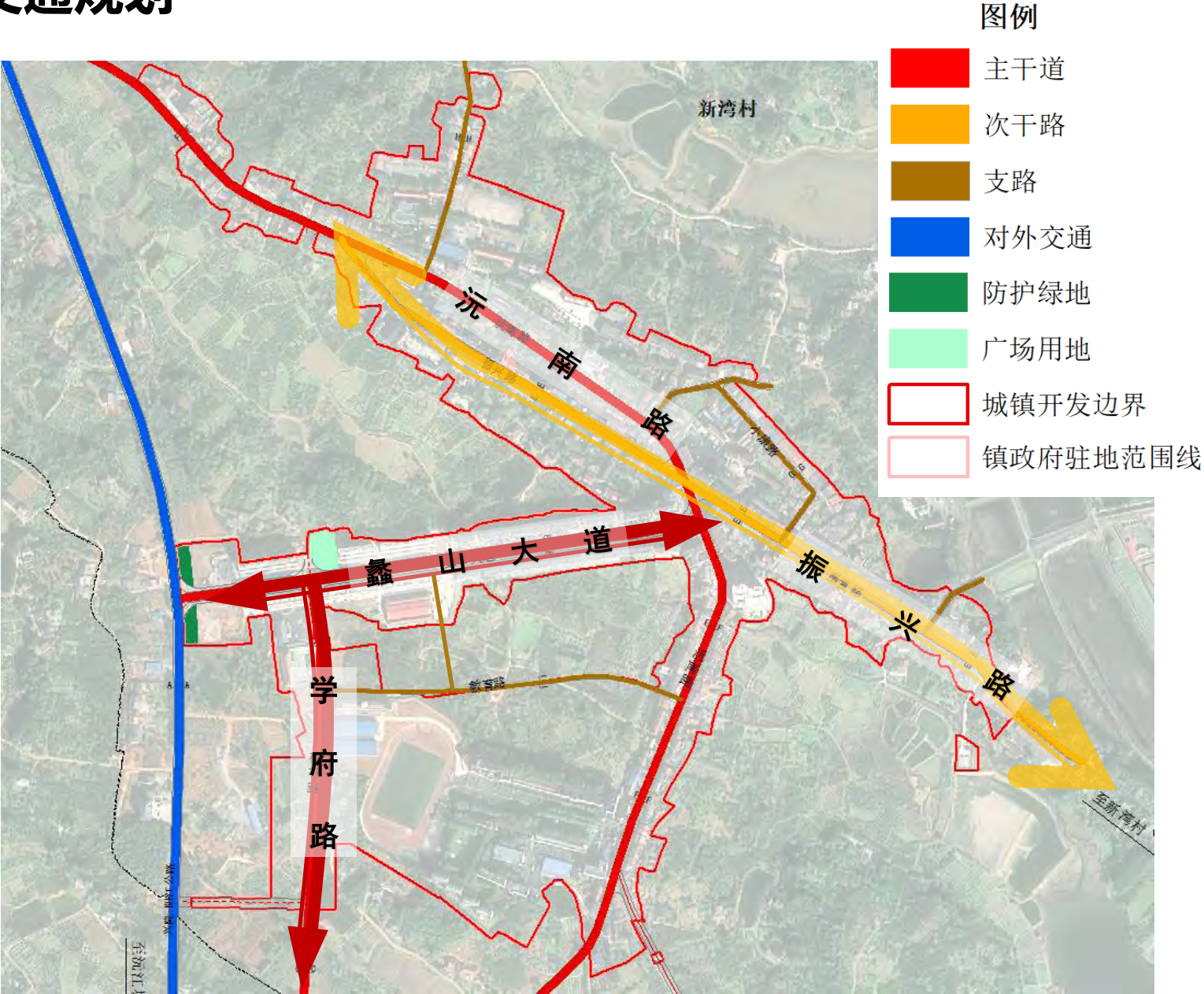
分为：主干道、次干路、支路三级。

主次干路格局 “一横三纵”

“一横”：蠡山大道

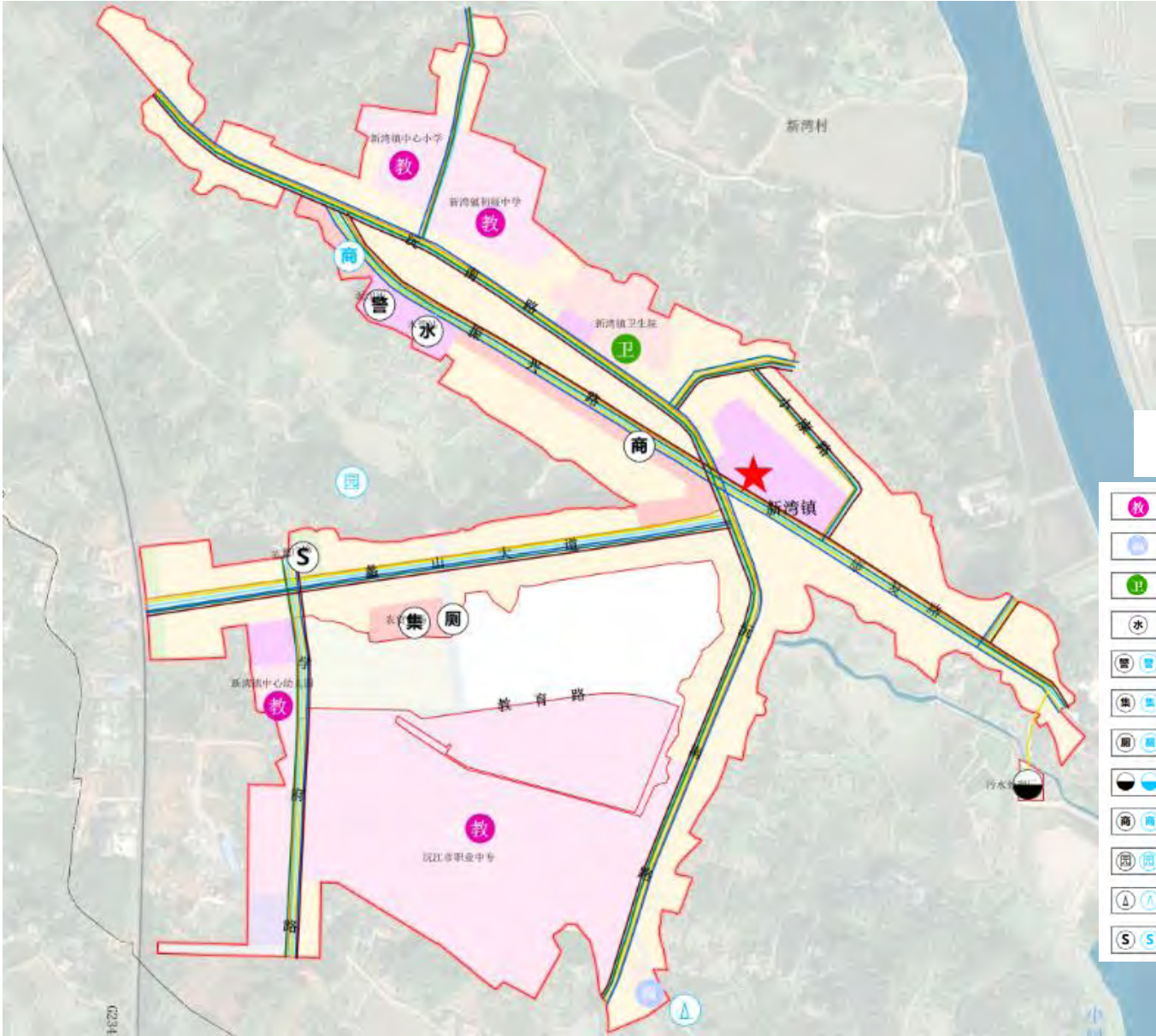
“三纵”：沅南路、振兴路、荷花路

序号	道路名称	道路规划	备注
1	蠡山大道	新建	现状已建成, 宽度20米
2	学府路	新建	宽度10米
3	教育路	新建	宽度5米
4	支路	新建	宽度5米



九、乡镇政府驻地规划：公共服务设施与基础设施规划

类别		项目	建设情况	用地是否独立	用地面积 (公顷)
公共服务设施	行政管理	镇政府	已建	是	1.14
		派出所	已建	是	0.61
	教育	新湾中心幼儿园	已建	是	1.03
		沅江市职业中专	扩建	是	13.15
	医疗卫生	新湾镇卫生院	已建	是	1.39
	养老福利	阳光家园养老院	已建	是	0.11
	其他公共服务设施	农贸市场	已建	是	0.51
		蠡山广场	扩建	是	0.18
		水厂	已建	是	0.2
市政公用设施	环卫	公共厕所	已建	否	
		污水处理厂	已建	是	0.12
	通信	通信基站	新建	是	0.016
综合防灾设施	消防	消防站	已建	否	



图例

- 教育设施
- 福利设施
- 医疗设施
- 供水设施
- 现状/规划警卫室
- 现状/规划集贸市场
- 现状/规划污水处理设施
- 现状/规划污水处理设施
- 现状/规划便民商店
- 现状/规划公园
- 现状/规划通信基站
- 现状/规划广场

十、规划实施保障

新湾镇重点建设项安排目表

类型	序号	项目名称	建设性质	建设年限	所在行政区	备注	实施情况
交通	1	S71	扩建	2021-2030	周公湖村、莲花村、老屋冲村、杨阁老村、桥北村	未纳入城镇开发边界	待建
	2	鸦鹊洲港点	新建	2021-2025	桥北村	城镇开发边界内	待建
	3	洞庭湖服务区	新建	2021-2025	老屋冲村	未纳入城镇开发边界	待建
	4	G234沅江市北互通至胭脂湖公路（含白沙二桥）	新建	2021-2025	桥北村	未纳入城镇开发边界	待建
	5	进新湾公墓道路	扩建	2021-2025	新湾村	未纳入城镇开发边界	待建
	6	G234沅江市茅草街大桥至白沙大桥公路	扩建	2021-2025	全镇	未纳入城镇开发边界	待建
水利	7	张舜徽故居停靠点	新建	2021-2025	桥北村	占用河湖划界	待建
	8	赤山灌区	新建	2021-2025	新湾村	未纳入城镇开发边界	待建
	9	新湾镇畔山洲垸防洪大堤东堤	新建	2021-2025	新湾村	未纳入城镇开发边界	在建
	10	高湖水库	扩建	2021-2025	新湾村	占用基本农田	不可扩建
能源	11	新湾镇储能电站项目	新建	2021-2035	莲花村	城镇开发边界内	已建
通讯	12	洞庭-益阳东500千伏线路工程（三线一站）	新建	2021-2035	新湾村、莲花村、老屋冲村、杨阁老村、桥北村	部分占用了基本农田	已建
	13	益阳移动沅江分公司21个基站打捆建设项目	新建	2021-2035	新湾村、杨阁老村、周公湖村	城镇开发边界内	待建
	14	沅江市职业中等专业学校楚怡中职改扩建	扩建	2021-2025	新湾村	城镇开发边界内	在建
民生	15	新湾镇公园	新建	2021-2025	新湾村	未纳入城镇开发边界	待建
	16	沅江市烈士陵园服务中心蠡山公墓二期	扩建	2021-2025	新湾村	占用河湖划界	待建
	17	沅江市新湾镇杨阁老生态老年公寓建设项目	扩建	2021-2025	杨阁老村	占用河湖划界	待建
	18	沅江市新湾镇农村公益性公墓建设项目	扩建	2021-2025	新湾村	未纳入城镇开发边界	待建
	19	新湾古楼赤山公益性公墓改造工程及配套设施（停车场）建设项目	扩建	2021-2025	新湾村	未纳入城镇开发边界	待建
	20	景观工程	新建	2021-2025	桥北村	城镇开发边界内	待建
	21	新湾镇杨阁老水厂	新建	2021-2025	老屋冲村	城镇开发边界内	已建
	22	老屋冲村仓储用地	新建	2021-2025	老屋冲村	城镇开发边界内	在建
	23	沅江市乡镇污水处理工程	新建	2021-2025	新湾村	城镇开发边界内	已建
	24	居民建房	新建	2021-2025	新湾村、桥北村	部分纳入城镇开发边界	待建
	25	十里荷花景观台	新建	2021-2035	新湾村	未纳入城镇开发边界	待建
产业	26	沅江市新湾镇新湾建筑用砂矿	新建	2021-2035	新湾村	未纳入城镇开发边界	待建
	27	沅江市鲟龙江湖建设项目	新建	2021-2035	新湾村、莲花村	城镇开发边界内	待建
	28	杨阁老驾考中心	新建	2021-2035	杨阁老村	城镇开发边界内	待建
	29	浣沙湖渔业生产基地	新建	2021-2035	杨阁老村	城镇开发边界内	待建
	30	沅江市桥北村农产品仓储建设用地项目	新建	2021-2035	桥北村	未纳入城镇开发边界	待建



图例

- 产业项目
- 通讯项目
- 能源项目
- 水利项目
- 交通项目
- 民生项目
- 永久基本农田
- 河湖划界
- 城镇开发边界
- 生态保护红线
- 新湾镇村界
- 新湾镇镇域范围线

十、规划实施保障

①健全规划实施责任考核体系

- 建立领导责任制度
- 强化规划权威
- 执行严格的用途管制制度

③完善规划实施监督体系

- 拓宽规划实施的资金投入
- 完善各项配套制度建设
- 健全规划人才队伍建设

②完善规划实施配套体系

- 拓宽规划实施的资金投入
- 完善各项配套制度建设
- 健全规划人才队伍建设

④健全规划实施责任考核体系

- 建立规划的公示制度
- 完善规划修改制度