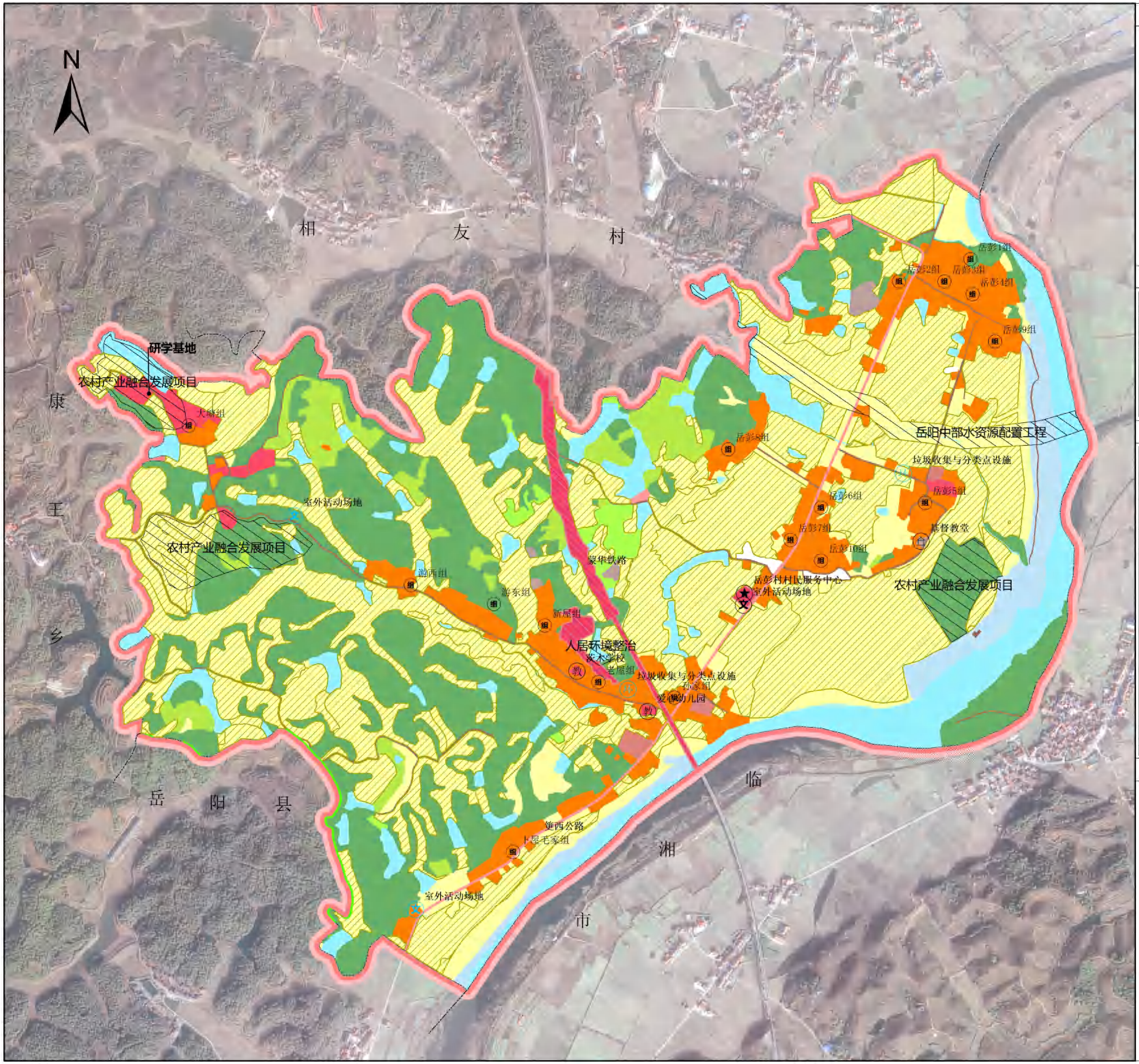
岳阳楼区西塘镇岳彭村村庄规划---规划图（2021-2035年）



规划说明

一、功能定位与目标

1、功能定位

根据岳阳楼区村庄分类与布局，岳彭村为农业发展类村庄，衔接上位规划，结合本村区位特点、资源环境和当地特色，确定岳彭村发展定位为：以第一产业为主导、适当发展第三产业的近郊乡村，利用岳彭村良好的种植条件大力发展生态种植、养殖，推进研学观光、紫薇花海观光等项目。

2、发展目标

根据上位规划及相关资料评估确定，岳阳楼区西塘镇岳彭村各类土地规划目标年指标如下（单位：公顷）

（1）约束性指标

耕地保有量：155.36 公顷、永久基本农田保护面积：135.42 公顷、生态保护红线面积：0.00 公顷、生态公益林面积：0.00 公顷、村庄建设用地规模：41.85 公顷。

（2）预期性指标

建设用地面积：44.15 公顷、村庄公共管理与公共服务设施用地规模：3.29 公顷、村庄基础设施用地规模：0.00 公顷、人均村庄建设用地面积：227.32 平米。

二、用途管制规则

耕地：严格保护耕地，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。对于被建设占用的耕地，利用土地综合整治、增减挂钩等措施，严格实施"占一补一、占优补优、先补后占"，原则上在村庄或乡镇域范围内优先考虑实现耕地占补平衡，制止耕地"非农化"，防止耕地"非粮化"。

林地：严格管控林地，禁止下列破坏行为：

擅自将林地改变为非林地；

擅自在林地上进行采石、采矿、取土、取沙、建房、修筑工程、造坟等活动；

擅自开垦林地种植农作物，坡度二十五度以上的山地已开垦种植农作物的，应当依法限期退耕还林。因确需要改变林地性质和用途的，必须依法办理相关报批手续。

城乡建设用地：土地主要用于居民住宅、公共设施和公益事业建设；区内任何建设需要将农用地和未利用地转为建设用地的，都必须依法办理报批。区内的各项建设用地规模，应严格控制在上级规定的建设用地标准之内；村内建设必须充分利用旧宅基地、空闲地和废弃地，确需建设的，应当首先利用非耕地、空闲地和废弃地；注重保护和改善村内环境，防止水土污染，严禁在区内建设污染环境的工厂。

陆地水域：生态红线内区域严禁进行与生态环境保护无关的开发建设活动，原有的各种生产、开发活动应逐步退出；其他区域应合理进行养殖、种植，保护水体。

其他土地：鼓励对区内的农村居民点用地进行整理，整治空心村和闲置房屋，增加区内的耕地面积，强化对农用地的保护和综合利用；鼓励和扶助区域范围内从事农业生产的单位和个人保持和培肥地力，鼓励对中低产田进行改造并对本区域范围内的非农用地适度开垦为耕地。

三、三区三线

根据下发的"三区三线"成果，耕地保有量为155.36公顷，永久基本农田保护面积135.42公顷，生态保护红线面积：0.00、城镇开发边界面积：4.78公顷。

四、住房布局

1、住房总体布局

在本轮规划中，采用分片区、分组零散安置的方式，调整新增居住用地4.06公顷，同时利用好三调变更调查成果中的存量建设用地，严格按照"一户一宅"的制度，控制好建设用地增量。

2、住房管控引导

岳彭村住宅建筑层数、高度、风貌等引导要求：住房层数原则上不超过3层，底层层高不宜超过3.6米，其余层高不宜超过3.3米，净高不宜低于2.6米；总高度不超过12米；建筑风格应符合当地风貌，选择抗震级别高、环保的材料。

五、产业发展

1、产业发展思路与策略

岳彭村土地肥沃，雨水充足，条件良好，可大力发展生态种植；总的来说岳彭村应以"特色种植养殖-餐饮-植物园乡村休闲旅游-果园"为定位，以近郊乡村休闲、果园采摘、生态垂钓等为主要旅游产品，打造以"吃、住、行、游、购、娱、学"的特色农业发展类乡村。

2、集体经营性建设用地引导

计划划定的0.66公顷的留白用地及2.40的留白指标，为今后集体经营性建设用地入市做好准备。

规划指标表

指标			规划基期年	规划目标年	变化量	属性	备注
耕地保有量（公顷）			160.70	155.36	-5.34	约束性	必选
永久基本农田保护面积（公顷）			135.42	135.42	0.00	约束性	必选
生态保护红线面积（公顷）			0.00	0.00	0.00	约束性	必选
生态公益林面积（公顷）			0.00	0.00	0.00	约束性	必选
建设用地总面积（公顷）			40.91	44.15	3.24	预期性	必选
其中	村庄建设用地规模（公顷）		34.65	41.85	7.20	约束性	必选
	其中	村庄公共管理与公共服务设施用地规模（公顷）	0.83	3.29	2.46	预期性	必选
		村庄基础设施用地规模（公顷）	0.00	0.00	0.00	预期性	必选
		规划留白指标（公顷）	0.00	2.40	2.40	预期性	必选
人均村庄建设用地面积（㎡）			188.21	227.32	39.11	预期性	必选

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
			面积	比例	面积	比例	
国土总面积			381.77	100.00%	381.77	100.00%	0.00
耕地			160.7	42.09%	161.48	42.30%	0.78
园地			12.71	3.33%	12.42	3.25%	-0.29
林地			100.37	26.29%	95.85	25.11%	-4.52
草地			3.04	0.80%	3.01	0.79%	-0.03
湿地			11.93	3.12%	11.93	3.12%	0.00
农业设施建设用地			3.74	0.98%	3.46	0.91%	-0.28
城乡建设用地	城镇建设用地		0	0.00%	4.78	1.25%	4.78
	村庄建设用地		34.65	9.08%	39.45	10.33%	4.80
	其中	居住用地	28.88	7.56%	32.94	8.63%	4.06
		公共管理与公共服务用地	0.83	0.22%	3.29	0.86%	2.46
		商业服务业用地	0	0.00%	0	0.00%	0.00
		工业用地	0.99	0.26%	0.99	0.26%	0.00
		仓储用地	0	0.00%	0	0.00%	0.00
		城镇村道路用地	0.51	0.13%	0.51	0.13%	0.00
		交通场站用地	0	0.00%	0	0.00%	0.00
		其他交通设施用地	0	0.00%	0	0.00%	0.00
		公用设施用地	0	0.00%	0	0.00%	0.00
		绿地与开敞空间用地	0	0.00%	0	0.00%	0.00
		留白用地	0	0.00%	0.66	0.17%	0.66
		空闲地	0	0.00%	0	0.00%	0.00
		村庄范围内的其他用地	3.44	0.90%	1.06	0.28%	-2.38
		小计	34.65	9.08%	39.45	10.33%	4.80
	合计		34.65	9.08%	44.23	11.59%	9.58
区域基础设施用地			5.2	1.36%	2.3	0.60%	-2.90
其他建设用地			1.06	0.28%	0	0.00%	-1.06
陆地水域			38.14	9.99%	36.88	9.66%	-1.26
其他土地			10.23	2.68%	10.21	2.67%	-0.02

图例

设施名称

- 历史建筑
- 宗教建筑
- 便民超市
- 村委会情况
- 电商网点
- 公共厕所
- 阅览室
- 技术培训站
- 幼儿园
- 小学
- 中学
- 其他教育设施
- 警务室
- 敬老院
- 消防站室
- 农贸市场
- 日间照料中心
- 室外活动场地
- 卫生室
- 卫生院
- 文化活动室
- 邮政代办点
- 集中污水处理设施
- 电力设施
- 消防栓
- 垃圾收集与分类点设施
- 村民小组位置
- 集中供水水源
- 再生资源回收点

道路等级

- 乡道
- 农村道路
- 县道
- 国道
- 村庄道路
- 省道
- 铁路
- 高速公路

用地类型

- 乡村道路用地
- 仓储用地
- 公共管理与公共服务用地
- 公用设施用地
- 其他建设用地
- 农业设施建设用地
- 区域基础设施用地
- 商业服务业用地
- 园地
- 居住用地
- 林地
- 湿地
- 耕地
- 草地
- 陆地水域
- 村庄行政区

三线管控

- 城镇开发边界
- 生态保护红线
- 永久基本农田
- 生态公益林

近期建设项目

- 农村产业融合发展项目
- 生态保护修复项目
- 农用地整治项目
- 建设用地综合整治项目
- 人居环境整治项目
- 历史文化保护项目

西塘镇人民政府
二〇二五年五月 编制

1:5000

岳阳楼区自然资源局
湖南汇景规划建筑设计规划有限公司 制图