

澧县城头山镇玉皇寺村村庄规划

(2019-2025)

(集聚提升类村庄) (送审稿)

澧县城头山镇人民政府

湘潭市建筑设计院

二〇一九年十二月

项目名称：澧县城头山镇玉皇寺村村庄规划（2019-2025）

委 托 方：城头山镇人民政府

承 担 方：湘潭市建筑设计院

院 长：欧阳凤鸣

技术负责：黄围

设 计：谭亮 张恒
 张涛 单向导
 刘奇 何杏嫦
 徐良古 曾定煌
 曹冬 白晓宁
 潘若碧

校 对：戴火树



澧县城头山镇玉皇寺村村庄规划（2019-2025）—集聚提升类

综合现状图

概况：2019年全村下辖19个小组，共1045户，3612人，分群英与成功片区。

交通：玉皇寺村对外交通联系主要是：；东西向的Y072-宽（3米），对外道路状况良好，但道路两旁绿化有待提升。
村庄主要道路南北向的9支和10支-宽（2.5-3米）贯穿村庄，道路宽度为3米，已经硬化为混凝土路面。

公共服务与基础设施：干河村

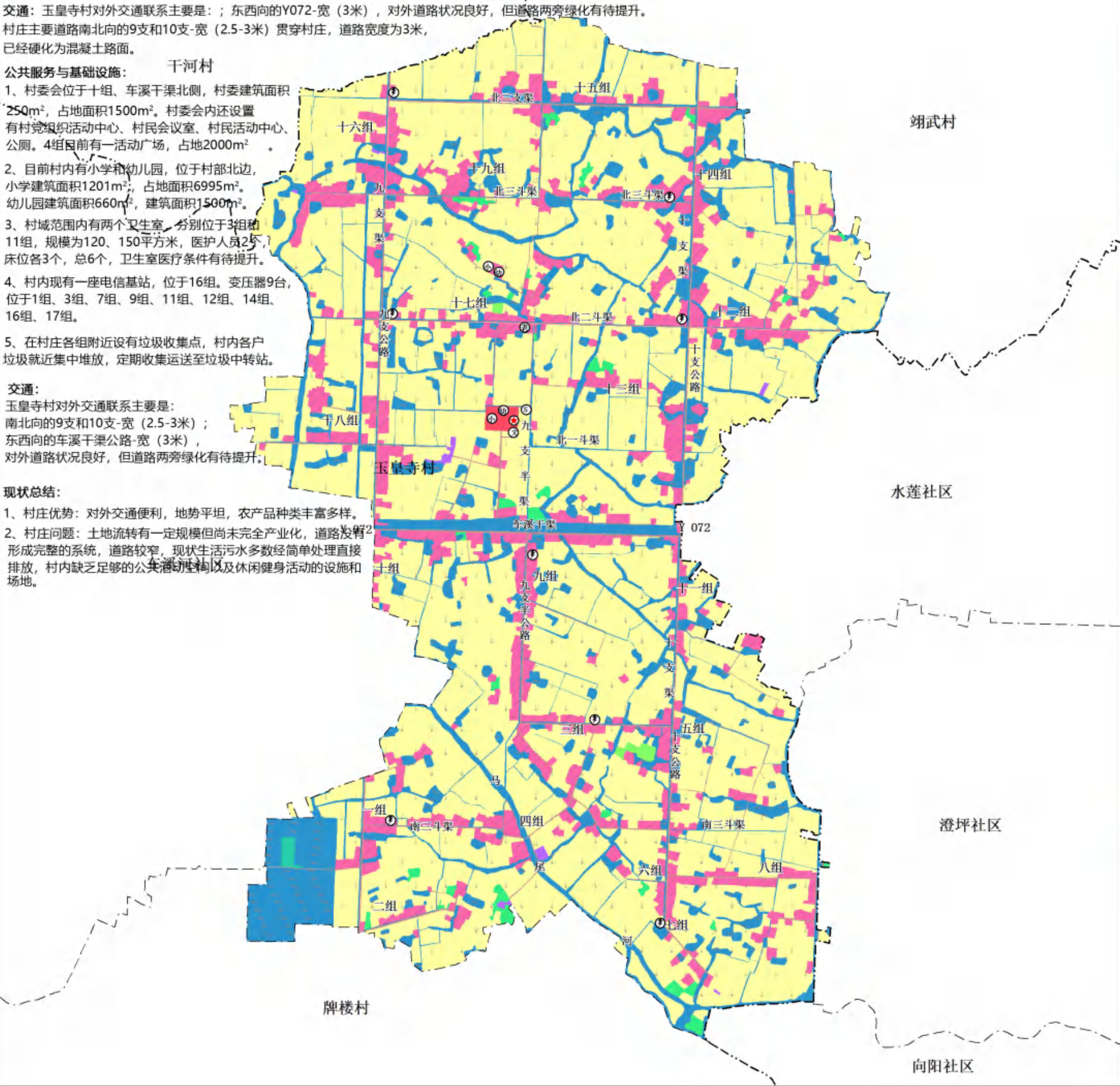
- 1、村委会位于十组、车溪干渠北侧，村委建筑面积250m²，占地面积1500m²。村委会内还设置有村党组织活动中心、村民会议室、村民活动中心、公厕。4组目前有一活动广场，占地2000m²。
- 2、目前村内有小学和幼儿园，位于村部北边，小学建筑面积1201m²，占地面积6995m²。幼儿园建筑面积660m²，建筑面积1500m²。
- 3、村域范围内有两个卫生室，分别位于3组和11组，规模为120、150平方米，医护人员2名，床位各3个，总6个，卫生室医疗条件有待提升。
- 4、村内现有一座电信基站，位于16组。变压器9台，位于1组、3组、7组、9组、11组、12组、14组、16组、17组。
- 5、在村庄各组附近设有垃圾收集点，村内各户垃圾就近集中堆放，定期收集运送至垃圾中转站。

交通：

玉皇寺村对外交通联系主要是：
南北向的9支和10支-宽（2.5-3米）；
东西向的车溪干渠公路-宽（3米），
对外道路状况良好，但道路两旁绿化有待提升。

现状总结：

- 1、村庄优势：对外交通便利，地势平坦，农产品种类丰富多样。
- 2、村庄问题：土地流转有一定规模但尚未完全产业化，道路没有形成完整的系统，道路较窄，现状生活污水多数经简单处理直接排放，村内缺乏足够的公共活动空间以及休闲健身活动的设施和场地。

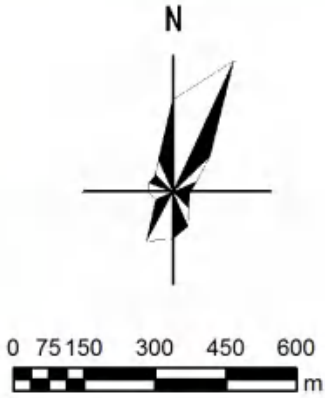


区位图



玉皇寺村在城头山镇的区位

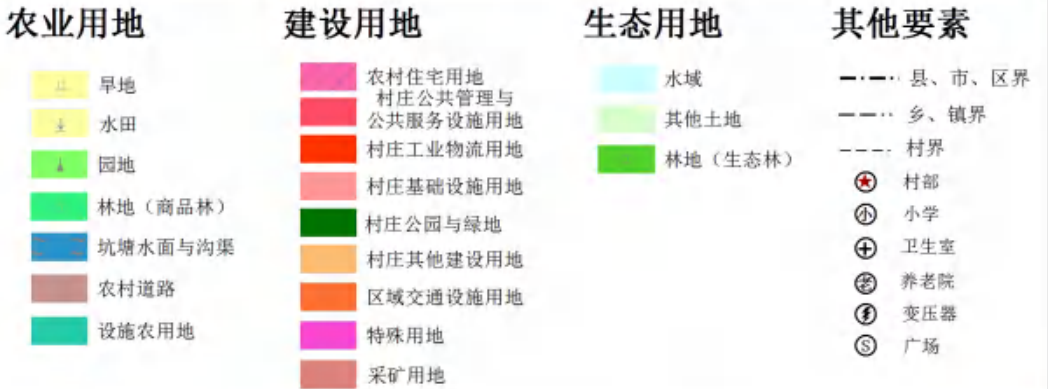
风玫瑰与比例尺



国土空间利用现状表

地类		现状基期年		
		面积（公顷）	比例（%）	
国土面积		540.12	100	
生态用地	水域	0	0	
	其他土地	0	0	
	林地（生态林）	0	0	
	合计	0	0	
农用地	耕地	372.33	68.93	
	园地	0.72	0	
	林地（商品林）	4.25	0.79	
	牧草地	0	0	
	其他农用地	96.78	17.92	
	合计	474.08	87.77	
建设用地	城镇建设用地		0	0
	村庄建设用地		65.33	12.10
	其中	农村住宅用地	63.63	11.78
		村庄公共管理与服务设施用地	1.02	0.19
		村庄公园与绿地	0	0
		村庄工业物流用地	0	0
		村庄基础设施用地	0.68	0.13
		村庄其它建设用地	0	0
	区域交通设施用地		0	0
	区域公共设施用地		0.71	0.13
	特殊用地		0	0
	采矿用地		0	0
	其他建设用地		0	0
	合计		66.04	12.23
未规划地		0	0	

图例



综合现状图说明

一、村庄区位分析

玉皇寺村位于澧县城头山镇东北部，北与城头山镇翊武村相连、与大堰垱镇相邻，西与车溪河社区相邻，南与牌楼村相接，东与澧西街道接壤。2019 年全村下辖 19 个小组，共 1045 户，3612 人，分群英与成功片区。玉皇寺村距澧县县城中心 15 公里，交通区位条件较好。

表 2-1 现状村庄人口情况一览表

序号	村组名称（组）	现状户数（户）	现状人口（人）
1	1	42	139
2	2	33	110
3	3	58	186
4	4	52	191
5	5	48	166
6	6	43	157
7	7	56	164
8	8	41	145
9	9	52	181
10	10	54	194
11	11	68	237
12	12	89	346
13	13	44	159
14	14	70	229
15	15	48	161
16	16	70	241
17	17	72	237
18	18	58	212
19	19	47	157
	合计	1045	3612

二、经济与产业发展

据资料统计，全村水稻产值达到 460 万元，村民收入主要来源包括水稻种植、葡萄种植、家禽生猪养殖、渔场养殖、蔬菜种植、外出务工、土地流转等。村集体收入主要来源于集体所有的房屋出租和土地流转提成。

玉皇寺村现状产业单一，主要以一产为主，二、三产业较少。

主要以水稻、油菜种植为主，水产养殖、葡萄、蔬菜等种植为辅，水稻大多靠散户种植，合作社方面成立了多个农民专业合作社，并成立了玉皇寺村水稻种植合作社，打造了集体优质稻的种植；养殖业主要为养虾、猪、鸡和鱼，散户养殖为主，未形成规模。

三、特色资源分析

1、历史文化分析

（1）历史文化资源概况

村庄现状遗存传统建筑有玉皇寺庙、牛寺岗遗址、套塔遗址、颜家大坟遗址、乔家大坟遗址、刘家大坟塔遗址；其中玉皇寺位于 17 组占地 650 平方米。

（2）非物质文化遗产概况

村庄如今还保持着传统的地方民俗习惯，有市级澧州花鼓戏、说鼓；县级澧州糖人、打糍粑。这些文化遗产是村庄文化精神的内核，亟待保护和传承。

2、景观风貌分析

玉皇寺村村庄建筑保存相对完整，，地势广阔而平坦，田连阡陌。但建筑风貌形态各异，对村庄风貌有较大的冲突。现状建筑组团院落围合感较差。

村域内 19 个自然村组，2 个片区，分布较为集中。多数村组的形成及选址，十分注重风水，村组内的建筑布局临近道路、或风水上佳之处。组团前多有水塘，塘前留有开场空间。

村落的空间格局呈现出：建筑伴水塘、沟渠、道路旁修建，呈现出井字形路网结构。村落整体风貌特色突出，水塘、沟渠、农田、道路、建筑和谐共融，但局部风貌新旧差异较大，村庄建筑前多为前坪,有一定的活动空间。

四、村庄土地利用现状

玉皇寺村土地总面积约 540.12 公顷。其中农用地面积为 474.08 公顷，占土地总面积的 87.77%；建设用地面积为 66.04 公顷，占土地总面积的 12.23%；生态用地面积为 0 公顷。

表 2-2 国土空间利用现状表

单位：公顷、%

地类			现状基期年		
			面积（公顷）	比例（%）	
土地总面积			540.12	100	
生态用地	水域		0	0	
	其他土地		0	0	
	林地（生态林）		0	0	
	合计		0	0	
农业用地	耕地		372.33	68.93	
	园地		0.72	0	
	林地（商品林）		4.25	0.79	
	草地		0	0	
	其它农用地		96.78	17.92	
	合计		474.08	87.77	
建设用地	城镇建设用地		0	0	
	村庄建设用地		65.33	12.10	
	其中	农村住宅用地		63.63	11.78
		村庄公共管理与公共服务设施用地		1.02	0.19
		村庄公园与绿地		0	0
		村庄工业物流用地		0	0
		村庄基础设施用地		0.68	0.13
		村庄其他建设用地		0	0
		区域交通设施用地		0	0
	区域公共设施用地		0.71	0.13	
	特殊用地		0	0	
	采矿用地		0	0	
	其他建设用地		0	0	
	合计		66.04	12.23	
未规划地			0	0	

五、村庄建筑现状

村庄内居民点分布相对集中，主要沿道路、沟渠分布。玉皇寺村内居民自住建筑质量较好，建筑层数大多为 2-3 层，大多为砖混结构，村庄建筑前多为前坪，有一定的活动空间。

六、村庄公共服务设施分析

1、公共管理设施现状

村委会位于十组、Y072 北侧，村委建筑面积 250 平方米，占地面积 1500 平方米。村委会内还设置有村党组织活动中心、村民会议室、村民活动中心、公厕。4 组目前有一活动广场，占地 2000 平方米。

2、教育设施现状

目前村内有小学和幼儿园，位于村部北边，小学建筑面积 1201m²，占地面积 6995m²。幼儿园建筑面积 660m²，建筑面积 1500m²。幼儿园有 108 位学生小班中班各 30 人大班 48 人，小学总人数 77 人、一年级 7 人、二年级 10 人、三年级 35 人、四年级 25 人。

3、医疗卫生设施现状

村域范围内有两个卫生室，分别位于 3 组和 11 组，规模为 120、150 平方米，医护人员 2 个，床位各 3 个，总 6 个，卫生室医疗条件有待提升。

七、村庄基础设施分析

1、给水设施现状

供水水源主要以自来水以及井水为主，水质良好；供水设施以自流式供水系统的完整模式和简单模式为主。生产用水主要来源于池塘、干渠等，可满足正常的生产需求。

2、排水设施现状

村庄有些村组有排水设施，设三级排出。部分村民自建了沼气池和化粪池。雨水排水为道路沟排水，排水能力有限，遇到大雨，排水难度较大，容易造成管沟堵塞。

3、电力设施现状

村内电压不稳定，线路布置混乱，多处线路设备老化，急需改造。

4、电信设施现状

村内现有一座电信基站，位于 16 组。

5、能源设施现状

村庄目前使用的主要能源有：太阳能、沼气、木材、秸秆、液化石油气。太阳能、液化石油气的使用率较高，新建民居多数安装太阳能；木材、秸秆成本低，但燃烧效率低；沼气池使用率极低。

6、环卫设施现状

在村庄各组附近设有垃圾收集点，村内各户垃圾就近集中堆放，定期收集运送至垃圾中转站。公共厕所村民自家简易厕所为主，卫生条件较差。村庄的环卫设施缺乏，人畜空间缺少隔离，卫生环境有待改善。

八、村庄道路交通分析

1、村庄对外道路现状

玉皇寺村对外交通联系主要是：；东西向的 Y072-宽（3 米），对外道路状况良好，但道路两旁绿化有待提升。

2、村庄主要道路现状

村庄主要道路南北向的 9 支和 10 支-宽（2.5-3 米）贯穿村庄，道路宽度为 3 米，已经硬化为混凝土路面。

3、村庄次要道路现状

为各村组以及村庄内部联系道路，路宽 2.5—3 米不等，部分道路未硬化，雨天泥泞不堪，不利于村民出行。

4、村庄入户道路现状

为各个村民之间的联系小路，基本以步行为主。

九、现状问题与优势总结

1、优势总结

区位

- （1）Y072 横穿村庄，对外交通便利；
- （2）澧阳平原，土壤肥沃，地势平坦。

产业

- （1）村内有较为集中的耕地，水资源充沛，利于农业规模生产；
- （1）玉皇寺村水稻产业机械化生产初具规模；

- （2）农产品种类丰富多样。

基础设施

- （1）村民住房质量整体较好；
- （2）村内道路基本硬化；
- （3）环境卫生良好。

2、现状问题总结

- （1）土地流转有一定规模但尚未完全产业化；
- （2）道路没有形成完整的系统，道路较窄，无法满足后期旅游需要；
- （3）排污问题。现状生活污水多数经简单处理直接排放；
- （4）村内缺乏足够的公共活动空间以及休闲健身活动的设施和场地；
- （5）公墓区建设问题。随着殡葬制度的改革和人们节约用地意识的增强，特别是位于本村的村民，普遍期望统一建设公墓区。

其他影响因素

- （1）青壮劳动力流失，留守儿童、留守老年人现象比较明显；
- （2）观念守旧、缺少凝聚力。

澧县城头山镇玉皇寺村村庄规划（2019-2025）—集聚提升类

综合规划图

规划图说明：
规划期限：2019-2025年，近期至2022年。

公共服务设施与基础设施：

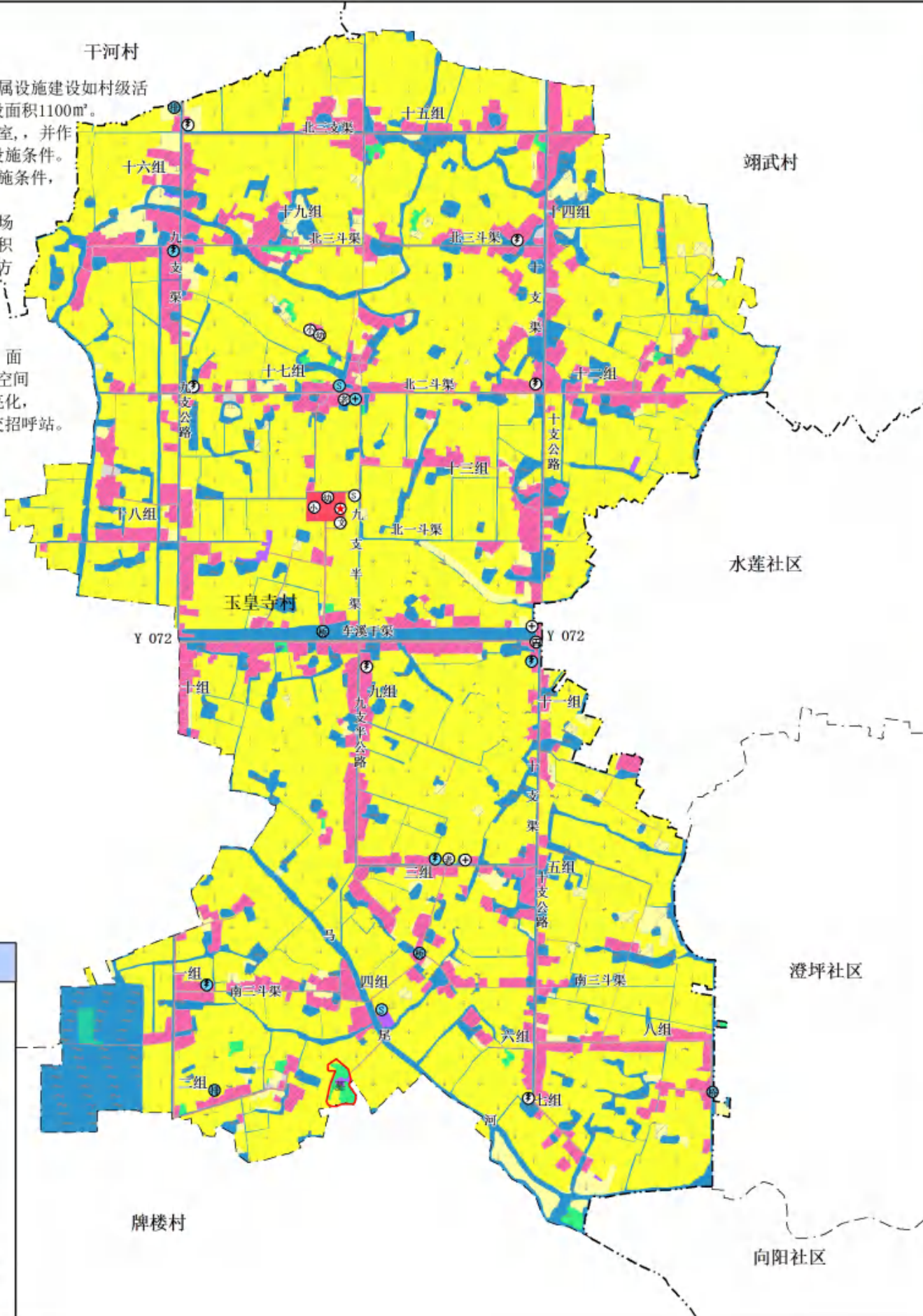
- 1、规划保留现状村部，并适当扩大用地用于其他附属设施建设如村级活动中心、医疗室、紧急消防点、文体活动中心，建设面积1100m²。
- 2、规划玉皇寺附近添加一个卫生室。保留现状卫生室，并作为示范性村级卫生室建设，配套完善好村级卫生室设施条件。
- 3、保留现状小学和幼儿园，配备完善好村级教育设施条件，目前位于村部北边。
- 4、文化活动广场：规划在3组、17组建设活动广场2处，并配备一定的健身器材。活动广场总占地面积为1280平方米，其中：3组的村庄运动广场为600平方米；17组的村庄运动广场为680平方米。
- 5、规划确定“户分类、村收集、镇转运和县处理”的治理模式。
- 6、规划设置1个生态停车场，位于集中新建居民点，面积为0.039公顷；村庄其他地方则可以结合公共活动空间建设若干临时停车场。村内所有村道和组道路进行亮化，采取单侧布置的方式。并在车溪干渠边建设一处公交招呼站。

生态修复与保护：

设立水源环境保护区，对饮水给水点要严格保护，严禁污染物排放到水源保护区；
同时对村庄沟渠及堰塘进行清淤；
重点保护村庄基本农田；
严禁一切非农建设行为；
保障农业生产用水。

图例

- 农业用地**
- 水田
 - 旱地
 - 园地
 - 林地（商品林）
 - 坑塘水面与沟渠
 - 农村道路
 - 设施农用地
 - 基本农田
- 建设用地**
- 农村住宅用地
 - 村庄公共管理与公共服务设施用地
 - 村庄工业物流用地
 - 村庄基础设施用地
 - 村庄公园与绿地
 - 村庄其他建设用地
 - 区域交通设施用地
 - 特殊用地
 - 采矿用地
- 生态用地**
- 水域
 - 裸土地
 - 其他草地
 - 林地（生态林）
- 其他要素**
- 县界
 - 镇界
 - 村界
- 公服设施**
- 村部
 - 小学
 - 幼儿园
 - 公交站
 - 卫生室
 - 文化站
 - 活动广场
 - 卫生室
 - 公共厕所
 - 变电站
 - 污水处理点
 - 现状设施
 - 规划设施
 - 墓地范围

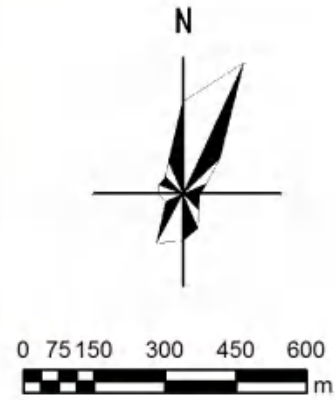


区位图



玉皇寺村在城头山镇的区位

风玫瑰与比例尺



规划目标表

指标	规划基期年	规划目标年	变化量	属性
耕地保有量	372.33	372.43	0.1	约束性
永久基本农田保护面积	367.23	367.23	0	约束性
建设用地总规模	66.04	65.52	-0.52	预期性
村庄建设用地规模	65.33	64.81	-0.52	约束性
其中				
其中				
村庄公共管理与公共服务设施用地规模	1.02	1.02	0	预期性
村庄基础设施用地规模	0.68	0.68	0	预期性
人均村庄建设用地面积	180.9	179.67	-1.23	预期性

国土空间利用结构调整表

地类		现状基期年		规划目标年		规划期内 增减	
		面积	比例（%）	面积	比例（%）		
土地总面积		540.12	100	540.12	100	0	
生态 用地	水域	0	0	0	0	0	
	其他土地	0	0	0	0	0	
	林地（生态林）	0	0	0	0	0	
	合计	0	0	0	0	0	
农业 用地	耕地	372.33	68.93	372.43	68.95	0.10	
	园地	0.72	0	0.72	0.13	0	
	林地（商品林）	4.25	0.79	4.21	0.78	0	
	草地	0	0	0	0	0	
	其它农用地	96.78	17.92	96.77	17.92	0	
	合计	474.08	87.77	474.13	87.78	0.05	
建设 用地	城镇建设用地		0	0	0	0	
	村庄建设用地		65.33	12.10	64.81	12.00	-0.52
	其中	农村住宅用地	63.63	11.78	63.11	11.68	-0.52
		村庄公共管理与公共服务设施用地	1.02	0.19	1.02	0.19	0
		村庄公园与绿地	0	0	0	0	0
		村庄工业物流用地	0	0	0	0	0
		村庄基础设施用地	0.68	0.13	0.68	0.13	0
		村庄其他建设用地	0	0	0	0	0
		区域交通设施用地	0	0	0	0	0
	区域公共设施用地		0.71	0.13	0.71	0.13	0
	特殊用地		0	0	0	0	0
	采矿用地		0	0	0	0	0
	其他建设用地		0	0	0	0	0
	合计		66.04	12.23	65.52	12.13	-0.52
未规划地		0	0	0.47	0.09	0.47	

综合规划图说明

一、村庄定位与目标

1、村庄类型

集聚提升类村庄

2、形象定位

玉皇古寺，美丽稻乡

3、发展定位

依托套塔遗址、玉皇古寺、丰富的农业资源，把玉皇寺村打造成品牌农业种植、有机农业培育、农业观光和休闲旅游为一体的示范村，建设成生态环境优美的美丽乡村。

4、规划目标

（1）经济发展目标

到规划期末，全村农民年人均纯收入达到 20000 元；发展高效规模农业、立体农业和农产品加工；利用现有的交通优势和现状的自然资源条件，发展旅游服务业，帮助农民增产增收。

（2）社会发展目标

到规划期末，电网改造，电话、广播电视入户率达到 100%。加强教育基础设施建设，使适龄儿童入学率达到 100%。完善村内主要地段公共厕所、垃圾收集点、停车场等公共设施。建立村民健康档案，使得农村合作医疗参合率达到 100%。科技推广、科普宣传体系进一步完善。

（3）生态环境保护目标

提升应对重大环境突发事件能力；建立饮用水安全预警系统；强化噪声管理；综合治理固体废弃物。到规划期末，集中式饮用水水源水质达标率达到 100%，生活污水集中处理率达到 98%以上。大气环境质量稳定达到国家 I 类以上环境质量标准。生活垃圾无害化处理率达到 100%，危险废弃物安全处路率达到 100%。

（4）村庄国土空间开发保护目标

严格保护耕地资源，确保规划期内耕地数量和质量稳步提升。节约集约利用乡村建设用地，对传统自然村落进行改造提升，引导村内农户适度集中。优化乡村建设用地结构，完善村内公共服务和基础设施配套。

表 2-1 规划目标表

单位：公顷/平方米

指标		规划基期年	规划目标年	变化量	属性
耕地保有量（公顷）		372.33	372.43	0.1	约束性
永久基本农田保护面积（公顷）		367.23	367.23	0	约束性
建设用地总规模（公顷）		66.04	65.52	-0.52	预期性
其中	村庄建设用地规模（公顷）	65.33	64.81	-0.52	约束性
	村庄公共管理与公共服务设施用地（公顷）	1.02	1.02	0	预期性
	村庄基础设施用地（公顷）	0.68	0.68	0	预期性
人均村庄建设用地（平方米/人）		180.9	179.67	-1.23	预期性

4、村庄发展规模

（1）人口规模

根据综合增长法，计算公式为： $Q_n=Q_0 \times (1+k)^{n+P}$

其中： Q_n —规划期末村庄总人口 Q_0 —村域现状总人口 K —规划期内人口的自然增长率（‰）
 P —规划期内人口的机械增长数（人） n —规划年限

人口自然增长数

村庄人口预测是村庄规划的基础，村庄人口的发展受自然增长率和机械增长数两大因素影响。根据城头山镇总体规划（2016-2030）人口数据统计，本次规划确定自然增长率为 3%。根据近 5 年村庄人口流动情况来看，大部分青壮年都到广州和浙江工作，村庄的机械人口基本处于负增长，本村的机械增长为-15 人/年。

近期总人数为：

$$Q_1=Q_0(1+k)^5=3612 \times (1+3\%)^3-15 \times 3=3570 \text{ 人}$$

远期到 2025 年末总人口数为：

$$Q_2=Q_1(1+k)^2=3570 \times (1+3\%)^3-15 \times 3=3528 \text{ 人}$$

其中:减少人口数为 84 人，减少户数约 21 户。

综上所述，兼顾玉皇寺村现状与未来弹性发展，至 2025 年预测玉皇寺村范围内规划期末总人口为 3528 人，总户数约 820 户。

（2）建设用地规模

为节约集约利用土地，少占或不占耕地指标，根据玉皇寺村现状用地情况和未来村庄用地发展趋势，规划期末玉皇寺村庄建设用地规模控制在 66.77 公顷。

二、国土空间布局及用途管制

1. 上位规划管控

（1）生态保护红线管控

依据《澧县生态保护红线规划》确定玉皇寺村村域内无生态保护红线。

依据《澧县城头山镇土地利用总体规划（2006-2020）》确定玉皇寺村村域内永久基本农田控制线。永久基本农田保护面积为 367.23 公顷。

（3）生态公益林管控

依据澧县林业部门划定的生态公益林确定玉皇寺村村域内无生态公益林。

2. 国土空间布局

玉皇寺村村域总用地面积 540.12 公顷。其中：生态用地面积 0 公顷；农用地面积 474.13 公顷，占村域总面积的 87.78%；建设用地面积 65.52 公顷，占比 12.13%；

（1）村庄建设用地布局

村庄建设用地用地面积 64.81 公顷，占比 12%；特殊用地面积 0 公顷 0。农村住宅用地主要集中在 19 个村组的集中村民点，新增居民点主要位于村委会南北两侧；村庄公共管理和公共服务设施用地保留现状村委会；

（2）农用地布局

农用地中耕地面积 372.43 公顷，占比 68.95%；园地面积 0.72 公顷，占比 0.13%；商品林地 4.21 公顷，占比 0.78%；其他农用地面积 96.77 公顷，占比 17.92%。分布于村庄建设用地周边。

表 2-2 国土空间结构调整表

单位：公顷、%

地类		现状基期年		规划目标年		规划期内 增减
		面积（公 顷）	比例（%）	面积（公 顷）	比例（%）	面积（公顷）
土地总面积		540.12	100	540.12	100	0
生态 用地	水域	0	0	0	0	0
	其他土地	0	0	0	0	0
	林地（生态林）	0	0	0	0	0
	合计	0	0	0	0	0
农业 用地	耕地	372.33	68.93	372.43	68.95	0.10
	园地	0.72	0	0.72	0.13	0
	林地（商品林）	4.25	0.79	4.21	0.78	0
	草地	0	0	0	0	0
	其它农用地	96.78	17.92	96.77	17.92	0
	合计	474.08	87.77	474.13	87.78	0.05
建设 用地	城镇建设用地		0	0	0	0
	村庄建设用地		65.33	12.10	64.81	-0.52
	其中	农村住宅用地	63.63	11.78	63.11	-0.52
		村庄公共管理与公共服务设施用地	1.02	0.19	1.02	0
		村庄公园与绿地	0	0	0	0
		村庄工业物流用地	0	0	0	0
		村庄基础设施用地	0.68	0.13	0.68	0
		村庄其他建设用地	0	0	0	0
		区域交通设施用地	0	0	0	0
	区域公共设施用地		0.71	0.13	0.71	0
	特殊用地		0	0	0	0
	采矿用地		0	0	0	0
	其他建设用地		0	0	0	0
	合计		66.04	12.23	65.52	-0.52
	未规划地		0	0	0.47	0.47

3. 国土空间用途管制

（1）农村住宅用地管控规则：

- 主要用于户口在本村且享有本村集体经济组织土地承包经营权和集体经济组织其他权益，履行本集体经济组织成员义务成员建造供本人家庭居住和使用的房屋用地。

- 村民住房用地必须服从统一管理，严格执行“先审批、后建设，一户一宅、建新拆旧”的农村村民住房建设管理原则。新建、扩建、拆建大小房屋，须向村民委员会申请，经村民委员会集体讨论同意，上报 审批并领取建房用地批准通知书。

- 村民新申请的宅基地，必须在规划住宅用地内选址。鼓励优先利用村内空闲地、闲置宅基地和未利用地。

- 村民新申请宅基地的面积，应符合《湖南省关于规范和改进农村宅基地管理的若干意见》规定的用地规模标准。

- 村民建房用地、临时建筑用地，必须服从统一管理，履行 审批制度，做到先批后建，严格按《土地管理法》办事。

- 宅基地建设标准应严格按照常德市、澧县关于农村宅基地管理办法规定的用地规模标准确定。

- 凡发现未经批准擅自建房和不按批准的地点、面积建房的，村民有权向村民委员会或上级自然资源部门汇报，村民委员会应立即予以制止施工，并报上级自然资源部门处理。

- 鼓励旧村村民有偿退出宅基地，或将老房宅基地进行村内调剂使用，向村部附近的规划区集聚。

（2）工业物流用地管控规则：

- 主要用于兴办企业或者其他单位、个人使用入股、联营等形式共同举办企业所使用的农村集体建设用地作为商服用地、工业用地或仓储用地等；

- 工业物流用地建设应优先利用现有低效建设用地、闲置地和废弃地；严格按照相关产业发展用地标准控制相应用地指标；其建设用地布局有调整的，须报原审批机关审查批准；

（3）公共管理与公共服务设施用地管制规则

- 项目建设优先利用现有低效建设用地、闲置地和废弃地；

- 公共管理与公共服务设施用地突出公益性，公共服务设施应当坚持统一规划、合理配建、专项使用、便民利民的原则，根据各设施项目的使用性质需要、居住区规划组织结构类型，采取相对集中与适当分散相结合的方式合理布局；

- 任何单位和个人不得擅自拆除、移动或占用公共服务设施用地，确需拆除的，须经村民委员会审议通过，并报乡政府同意批准，且所拆除公共服务设施，应按方便使用和不低于原有标准、规模的原则先建后拆；

- 严格落实国家、省、市各项目建设标准、规模，集约节约用地。

（4）基础设施用地管制规则：

- 基础设施用地安排应符合土地利用规划的用地安排，符合村庄整体的建设空间布局；

- 基础设施建设应遵循统筹规划、合理布局、优化配套、适度超前的原则；

- 项目建设应合理确定规模，优先利用低效建设用地、闲置地和废弃地，集约节约用地。

三、道路交通规划

1、道路系统规划

规划充分依据现状路网沟渠，采用井字形的路网结构。

（1）对外交通道路：对外交通骨架主要是：东西向的 Y072，通过与其他村相连，为片区内的交通带来很大的便利

（2）内部交通道路：通往干河村的 9 支公路长 1 公里左右拓宽至 4.5 米，规划在现有道路的基础上进行拓宽和硬化，规划 13 组通往 Y072 新修道路宽 3.5 米长 250 米，18 组范围内硬化道路长 500 米。机耕道：全部铺成碎石路，危桥改建：共 3 处。村内村道和组道路进行亮化，并在 Y072 边建造一个公交招呼站。

内部交通道路：按等级划分为主要道路、次要道路和入户路三个等级。

主要道路（4.5-5 米）：主要是南北向的 9 支和 10 支；，通过村道将周边村紧密的联系起来。规划在现有道路 3 米的基础上进行拓宽和硬化，在条件允许的情况下。

次要道路（4.0-4.5 米）：组与组之间的联系通道及入户道路。组与组之间联系便捷。规划在现有道路 2.5 米的基础上进行拓宽和硬化。

入户路（3.5 米）：组道联系村民的入户道路，在现有道路 2.5 米的基础上进行拓宽，方便村民生活。

2、交通设施规划

规划设置 1 个生态停车场，位于集中新建居民点，面积为 0.039 公顷；村庄其他地方则可以结合公共活动空间建设若干临时停车场。

村内所有村道和组道路进行亮化,采取单侧布置的方式。并在车溪干渠边建设一处公交招呼站。

四、村域公共服务设施规划

公共服务设施的服务对象是村民，具体内容上应体现村民的需求度，在整体布局上体现公平与均衡，因地制宜，与村民点紧密结合，让公共设施效益最大化。

1、公共管理设施

规划保留现状村部，并适当扩大用地用于其他附属设施建设如村级活动中心、医疗室、紧急消防点、文体活动中心，建设面积 1100 m²。

2、医疗卫生设施

规划玉皇寺附近添加一个卫生室。保留现状卫生室,，并作为示范性村级卫生室建设，配套完善好村级卫生室设施条件。

3、教育机构设施

保留现状小学和幼儿园，配备完善好村级教育设施条件，目前位于村部北边。

4、文化体育设施

文化活动现场：规划在 3 组、17 组建设活动广场 2 处，并配备一定的健身器材。活动广场总占地面积为 1280 平方米，其中：3 组的村庄运动广场为 600 平方米；17 组的村庄运动广场为 680 平方米。

图书室：村庄在 10 组的农村综合服务平台联合设置建设图书室，用于图书阅览、图书借阅，建筑面积 30 平方米。

简易戏台：村庄在 10 组的农村综合服务平台联合设置建设简易戏台，用于室外小型演出，戏台长 10 米，宽 5 米，高 0.8 米，戏台和观演区占地面积为 180 平方米。

宣传栏：村庄在 17 组、3 组、4 组建设 3 处宣传栏，用于宣传文化、党员教育、科技普及、普法教育，每处宣传栏的占地面积为 4 平方米。

健身设施：村庄在 3 组、4 组、17 组建设广场的基础上并配备健身设施。

表 2-3 村庄公共服务设施配置表

设施类型	具体设施	数量	占地面积
公共管理	农村综合服务平台	1 处	1500 m²
教育机构	小学	1 处	10000 m²

医疗卫生	卫生室	2 处	270 m²
社会福利	老人日间照料中心	2 处	280 m²
文体设施	文化活动现场	1 处	与农村综合服务平台合建
	图书室	1 处	与农村综合服务平台合建
	简易戏台	1 处	与农村综合服务平台合建
	宣传栏	1 处	12 m²
	健身设施	1 处	100 m²

五、村域基础设施规划

1、村域给水工程规划

村庄采用集中式供水的方式。规划选择城头山水厂作为饮用水水源。确定村庄取 250 升/人·日。预测规划期末村庄总用水量为 882 立方米/日。

村域采用生活统一供水系统，供水管网树枝状分布重力式引供水，由蓄水池、供水管网、配水入户设施构成。给水管管径为 DN100-DN300，给水管道与建（构）筑物以及其他工程管道的最小水平净距、最小垂直净距，应按相关规定确定。

2、村域排水工程规划

村庄排水体制采用雨、污分流制排水系统。确定村庄 2025 年的污水量按村庄供水量峰值的 85% 计算，所以排水量为 574 立方米/日。

集中式污水处理模式：集中村民点采用三格式化粪池简单处理后，用污水管道统一排放至生态污水处理池中，处理后水质达到地表三类水或以上，尾水就近排入自然水体和浇灌园地。生态污水处理位于村部南北两侧。

分散式污水处理模式：分散村民点生活污水均采用带生态湿地的四格化粪池。已改造的三格式化粪池可增加小型湿地处理。

雨水利用村庄道路边沟就近排入池塘、渠道等水体，雨水排水系统要充分利用地形，采用分区分片排水，尽可能使管线短、埋深浅，以降低工程造价，就近排入农田、自然水体或人工沟渠。

3、村域电力工程规划

变压器扩容改造：低于 200KVA 的除 7 组以外，1 组、3 组、9 组、11 组、12 组、14 组、16 组、17 组的全部扩容改造。

电排新建和改造：位于 9 支公路的南北两侧，北侧为新建，南侧为更新改造。

通过上位规划规划，规划对 500KV 线路走廊宽度控制 65 米绿化带，规划对 220KV 线路走廊宽度控制 40 米绿化带，规划对 110KV 线路走廊宽度控制 25 米绿化带。

4、村域通讯工程规划

完善固定电话、移动电话、互联网三大通信系统建设，提高村庄通信可靠性。根据通信发展规划预测，村庄电话安装普及率按 100%，移动电话普及率提升至 80%，村庄宽带用户安装普及率达到 80%。

5、村域环卫工程规划

规划确定“户分类、村收集、镇转运和县处理”的治理模式。

鼓励农民利用生产的有机垃圾作为有机肥料，实行有机垃圾资源化；村内配备不少于 12 处垃圾收集点，实行垃圾定点存放，垃圾收集点服务半径一般不超过 70 米，一般按 10~15 户设置一个，指定专人定期清扫、收集垃圾，由乡（镇）清运人员组织运至乡（镇）以上的垃圾处理场集中处置。布置在道路两侧或路口以及公共设施、社会停车场等的出入口附近。

农厕：卫生改厕率达到 100%。已完成三格化粪池的农厕，建议增加小型湿地处理。未改造完成的农厕采用带生态湿地的四格化粪池。

公厕：村庄内卫生公厕不应低于 1 座/600 户。规划公共厕所 3 座，村委会设置 1 处，新建居民点设置 2 处。规划采用男女分区，蹲位至少 4 个，水冲式设计，建设面积占地 30-50 平方米。公共厕所的建筑面积应根据人口流动量因地制宜，近期没有污水管道的地区应建化粪池及排放系统。粪便进行无害化处理后农用。

六、村域殡葬设施规划

争取到 2025 年，玉皇寺村火化率达到 100%；骨灰存放、农村公益性墓地集中安葬等节地型、生态型安葬比例达到 45%以上；基本杜绝散埋乱葬和骨灰装棺再葬的现象。

宜选用荒山瘠地，不得占用耕地、林地，不得在风景名胜区、文物保护区、水库及湖泊、河流堤坝附近、水源保护区以及铁路、公路主干线两侧建设墓地。墓地不得对辖区以外的其它人员提供墓穴用地。

玉皇寺村是在 2 组现有墓地设置 1 处公墓区，面积 1500 平方米，供玉皇寺村居民使用。

七、生态保护修复与综合整治规划

(一)生态空间修复规划

水田综合整治应将治水、护田系统的联系起来，从全局角度出发，通过构建“生态”空间，最终实现打造水田生命共同体的最终目标。

1. 治水思路

水田是一个生命共同体，治水要统筹自然生态的各个要素，要用系统论的思想方法看问题，统筹治水和治田。要坚持从水田是一个生命共同体出发，运用系统思维，统筹谋划治水兴水节水管水各项工作。

（1）设立水源环境保护区，对饮水给水点要严格保护，严禁污染物排放到水源保护区。

（2）水体污染治理生活垃圾集中收集或定点投放;禁止将垃圾、杂物、污水倾倒在坑塘、河流等水域;不得在农作物中使用剧毒农药和含氮量较高的氮肥;严禁使用有毒有害的污水浇灌生食的蔬菜和瓜果;不得发展污染类工业。

（3）推进水体保护工程，加强农村基础设施建设，修建生态塘、生态拦截沟，新修灌排管道和灌排沟渠。

（4）提高水体保护意识树立治污水、排捞水、保供水、防洪水、抓节水的理念;可以适当地采取树立典型，表彰水体保护先进个人，调动村民的积极性和热情。充分保护和维持村庄现有景观风貌，全面控制环境污染，通过对村庄生活环境的改善和周边环境的治理和控制，使村庄生态环境质量与生活水平逐步提高。

（5）为控制水土流失、防止河床冲刷，减少泥沙进入河道，达到保护和改善水质的目的，利用缓冲带植物的吸附和分解作用，减少来自农业区的氮磷等营养物质进入河道，造成水体富营养化，形成控制面源污染的最后一道防线；

（7）缓冲带在溪流沿岸构成一定的自然风景线，可美化河流生态景观、改善人居环境，具有良好的生态、经济和社会效益。

2. 护田思路

生态景观农田整治：在村委的带动下，村域内现状村庄机耕道修建较为完善，灌溉水利设施健全，具备发展现代农业的基础条件。在生产道路和灌溉水渠的整治中，主要以生态工程技术为主，保留原生态。在下一轮的整治中，规划注重农田生态景观提升，利用多层次多种类的中药材种植，打造农田立体景观；同时修建田间栈道回廊，田间小木屋等，满足游客漫步田间的出行需求。对于后续农田建设项目，宜按照保护农田自然生态景观的原则，合理有序的进行。

（二）生产空间综合整治规划

按照因地制宜、改善条件、提高质量的要求，以提高高产稳产基本农田比重为目标，大力开展集中连片土地平整、农田水利、和田间道路等建设，实现“田成方、路畅通、渠配套”；调整基本农田布局，引导建设用地从基本农田保护区退出，促进基本农田集中布局，增加有效耕地面积；有针对性地采取培肥地力等措施，提高耕地质量；加强灾毁、污染耕地的修复治理。

1. 灌溉与排水工程

全面完善农田基础设施，提高农田整治工程标准，抓好水利基础设施建设，加快灌区续建配套及节水改造，加快末级渠系建设，加强小型农田水利建设，重点加强田间灌溉与排水工程建设，稳步提高水资源利用效率，积极完善农田水利及田间道路设施，坚持集中连片，突出重点，优先安排水源有保障的老灌区改造项目和影响灌区安全运行的病险、渗漏严重的主干渠道、建筑物配套改造等关键工程。发展塘库、河湖等蓄水方式，尽量采用闸站结合方式提水、引水，通过衬砌渠道或管道送水到田间，减少输水损失。排水布置尽量不打破现有排水体系，以疏浚现有河渠为主。

2. 田间道路工程

完善田间道路系统，优化田间道、生产路布局，田间道路成网，布局合理，做好路田交接，提高道路的荷载标准和通达度。田间道路应结合地形地貌及生产方式，按因地制宜、就地取材的原则进行布置，做到少占耕地、少拆农房、不损坏环境和重要建筑及文物，方便群众生产生活。对村庄已形成未硬化道路进行路面硬化工程，道路两侧进行绿化，交通性道路较窄处结合村民户房空地设置会车让行区，形成完整的道路网体系。在村内主要道路设置路灯，设置间隔为 30-50 米，能源使用采用太阳能和风能，提高清洁能源使用率。保留现状已成形的宅间路和宅前道路，再将步行道理通、理顺，配置绿化带，形成村中步行小路。村内主次道路交叉口的缘石半径不小于 3 米。路牙选材

宜结合地方材料选取村内尽端式道路应设置不小于 10 米×10 米的回车场地或设置回车道。村庄道路行道树株间距以 8-12 米为宜，树池为 1-1.5 平方米为宜，树坑中心与地下管道水平距离不小于 1.5 米。村庄道路两侧必须设置排水沟渠，并根据当地降雨量计算确定排水沟渠宽度及深度。结合村内现有广场、晒场、旧房拆除后空地建设停车场地。

（三）生活空间综合整治规划

1. 农房改造整治

依靠城乡建设用地增减挂钩项目，对破败空心房进行拆除，同时在房屋原地进行绿化或者复垦为耕地。实施整村搬迁，鼓励农户把搬迁后的破旧房屋复垦或退耕还林，整治成连片耕地，改善农村脏乱差的村容村貌。

同时保留部分保存完好的农舍房屋，利用立面改造、重新修葺、内部装修等方式将其改造为主题民宿，满足游客居旅需求。合理增加公共服务及市政配套设施，满足游客出行要求。并且在房屋周边种植观赏性的当地特色植物，结合周边的特色水果种植园，绿化美化民宿周边环境。

整治措施：

- （1）保留现状保存完好的民居庭院。重新修葺屋顶，增加墙体彩绘方式融入文创元素，将民居庭院改造成特色主题民宿。
- （2）增加必要配套设施设备，改善居住条件。
- （3）房屋周边种植观赏性植物等，提升民宿周边的景观。

2. 道路交通整治

对村庄未硬化道路进行路面硬化工程，道路两侧进行绿化，交通性道路较窄处结合村民户房空地设置会车让行区，形成完整的道路网体系。在充分考虑道路对生态环境影响的基础上，在规划设计、建设施工、运营管理和工程追踪评估等阶段合理运用生态学原理和生态工程技术，将道路建设对生态环境的负面影响降到最低，使道路系统真正融入自然环境之中，从而建设与生态环境和谐的道路系统。

（四）环境卫生整治

1. 露天粪坑整治

一是即拆即埋。原则上对所有露天粪坑予以拆除，并进行填埋。对同意配合拆除的用户，给予适当的补贴。

二是立面改造。对一时难以拆除的，同时具备封闭条件，对村内环境影响不大的露天粪坑，对其进行封闭。

三是外观美化。针对个别困难群众确实没有内厕的情况，原则上要求建造内厕，并给予补贴；如确实不具备建造内厕条件的，在不影响整体环境的情况下，均要求对露天粪坑外墙进行粉刷刷白，外墙上加以宣传画，厕门用复合板重新翻新，不封闭。

2. 破败空心房整治

对破败空心房进行拆除，同时在房屋原地进行绿化或者复垦为耕地，对原空心房房主进行一定的经济补偿。

3. 坑塘水体整治

对全村的主要坑塘采取疏浚拓宽、清淤与截污等措施来改善水质；对坑塘进行护坡及美化，彻底改变村内塘坡参差不齐、杂草丛生、滩地裸露的现状，恢复村塘的养殖、蓄水排水、抗洪抗旱、农田灌溉调节等功能，有效防治地下水污染。

（五）村庄风貌整治

主要包括铺装、坐凳、树池、垃圾桶、指示牌、栏杆等，尽量采用与具有乡土气息的元素与符号，体现自然风貌。

1. 铺装：主要包括路面铺装和场地铺装。村庄内部路面主要以人行为主，采用自然块石、青砖等进行铺设；场地铺装主要采用自然块石、条石、青砖、卵石等自然元素的材料，局部可结合木材铺设。

2. 护栏：主要包括栏杆和挡墙。为保证安全及美观，在建成村居民点高差较大地段架设水泥栏杆。挡墙前应种植湿地植物，消除过高挡墙的生硬感。村庄内居民院子的围墙统一改造，采用通透化、低矮化、绿色化的原则进行整改。

3. 坐凳：在村内各个公共活动场地增设休憩设施。坐凳形式要求自然，建议采用石凳、木凳等乡土材质，避免过于城市化，部分坐凳可结合树池设置。

4. 树池：在村内的公共活动空间、绿化节点以及部分主要建筑的院落设置树池，种植大乔木，树池采用自然条石铺砌、灌木种植的形式或卵石自然铺砌，材料选用本地石材，局部树池可与坐凳结合建造。

5. 垃圾桶：均匀设置垃圾桶，平均 70 米设置一个。垃圾桶造型力求简单、简练，材料选用木材或石材，避免使用塑料或不锈钢等现代材料。

指示牌：在各居民点主要入口分别设置一处标志牌与绿化景观结合。指示牌材质以木质或石材为主，造型要体现乡土气息，色彩与村庄的建筑、景观相协调。

八、防灾减灾规划

1、防洪规划

按照《防洪标准》（GB50201-2014）和《城头山镇总体规划（2016-2030）》的要求，根据玉皇寺村的村庄等级，规划确定村庄防洪工程按 20 年一遇标准进行设防，排涝标准为 20 年一遇。

整修现有车溪干渠及其他南斗渠、北斗渠，确保在村庄内部将洪灾发生的危险降到最低。河堤及沟渠管理范围内禁止进行爆破、打井挖塘、采石取土、挖坑开沟、倾倒垃圾、废土等。从经济性角度出发，防洪排涝采用自排为主，蓄排为辅的方式。成立村庄防洪指挥中心，配置相应通信网络和预警预报系统；组建系统的管理机构，建立高效的管理体制，形成一级抓一级，层层把关落实的局面。运用各种手段加强宣传工作，增强全民的防灾意识。

2、消防规划

消防水源为供水水源，每家每户设自备水储水设施，可作为消防水源；规划车溪干渠公路及村道为主要疏散通道，且道路两侧建筑应通过高度控制或退后红线等措施，以确保发生破坏性地震时道路不被中断。村庄道路出入口数量不宜少于 2 个，与出入口相连的主干道路面宽度 6 米，避灾疏散主通道的有效宽度不宜小于 4 米；村庄规划设置 4 处避震临时疏散场地，主要有：文化广场、健身广场等，总面积为 3280 平方米，分布在玉皇寺村 17 组、3 组、4 组；全民自觉遵守消防条例，村里实行义务消防执勤。

规划村内配备消防洒水车 1 台，村民集中点配置消防栓，另配备手抬机动泵及相应的水带、水枪等器材装备。村庄消防栓间距严格按照小于或等于 120 米的要求设置需求。消防给水由供水管网统一供给，并保证环状双向供水。村庄规划道路能满足消防疏散及消防通道间距设置要求。

3、抗震防震规划

本次规划将玉皇寺村九组、十六组、十二组和新建房区等用地划为重点防灾区，这些用地内人流集中，且可实行救援功能，是地震防护的重点区域。要求在此区域内的建筑物为强烈的地震波而

不受较大影响。其它用地划为一般防震区，在整个规划范围内的所有建筑设施都应符合当地防震设计等级，地震基本烈度 6 度，重要建筑物与基础设施按 7 度设防。

九、历史文化及特色风貌保护规划

1、保护原则

（1）真实性原则

保护村庄肌理、空间格局、巷道尺度、环境绿化和文物与传统建筑的真实历史信息，真实保护村庄所承载的丰富历史文化内涵。

（2）完整性原则

保护村庄整体历史风貌、淳朴的民俗风情，整体延续村庄的历史发展脉络。严格保护村庄周边的自然山水环境，充分认识到历史遗产的保护是一个整体，任何建构筑物或其他物体的保护都不可能脱离它存在的环境。

（3）可持续性原则

在科学有效保护的同时，促进村庄的协调发展和合理利用，增强村庄的发展活力，坚持节约用地、保护耕地，坚持近期建设与远期建设相结合，提升村庄可持续发展的能力。

（4）延续性原则

村庄的保护应以人为本，切实改善村民生活水平和质量，保持一定比例的原住民，禁止大拆大建带来的人口迁移，以居住职能为主，维护村庄生活的延续性。

2、保护名录

（1）村庄历史环境要素保护名录

市级：套塔遗址；

县级：乔家大坟遗址；

县级以下：玉皇寺庙、牛寺岗遗址、颜家大坟遗址、刘家大坟塌遗址；其中玉皇寺位于 17 组占地 650 平方米。

（2）村庄非物质文化遗产保护名录

市级：澧州花鼓戏、说鼓；

县级：澧州糖人、打糍粑。

3、保护措施

（1）在遗产保护范围内，不得进行新建、扩建活动，但是，新建、扩建必要的基础设施和公共服务设施除外；

（2）在遗产保护范围内，新建、扩建必要的基础设施和公共服务设施，县城乡规划主管部门核发乡村建设规划许可证前，应当征求同级文物主管部门的意见；

（3）在遗产保护范围内，拆除传统建筑以外的建筑物、构筑物或者其他设施的，应当经县城乡规划主管部门会同同级文物主管部门批准；

（4）建设活动审批前，审批机关应当组织专家论证，并将审批事项予以公示，征求公众意见，告知利害关系人有要求举行听证的权利；

（5）遗产保护范围内对传统格局肌理进行严格保护，对区内的格局风貌、街巷、水系、建构筑物、院落、古树名木等保护措施应符合相关规范的要求。

名称	时代	类别	级别	保护范围	建设控制地带破损程度
套塔遗址	新石器时代	古遗址	市保	以塔基为起点，四向各至 100 米处。	四向各至塔基 25 米处。
乔家大坟遗址	新石器时代	古遗址	县保	以遗址外缘为起点，四向各至 200 米处。	四周各至保护范围外延 50 米处。
玉皇寺庙	80	古遗址	县级以下	以遗址外缘为起点，四向各至 150 米处。	四周各至保护范围外延 20 米处。
牛寺岗遗址	新石器时代	古遗址	县级以下	以遗址外缘为起点，四向各至 150 米处。	四周各至保护范围外延 20 米处。
刘家大坟塌遗址	新石器时代	古遗址	县级以下	以遗址外缘为起点，四向各至 150 米处。	四周各至保护范围外延 20 米处。
颜家大坟遗址	新石器时代	古遗址	县级以下	以遗址外缘为起点，四向各至 150 米处。	四周各至保护范围外延 20 米处。

				米处。	
--	--	--	--	-----	--

4、村庄文化建设

（1）挖掘传统文化、传统手工艺，将其传承下来，并可尝试将其产业化；

（2）注重对老人和小孩的关心，多提供促进大家交流的场所，营造“大家庭”的气氛和安定和谐的“后方家园”；

（3）村内可在挖掘传统文化后，组织相关学习，大家集思广益，定期举办一些宗族和民俗气氛浓重的活动，吸引在外的乡亲回家，为村庄带来致富信息乃至带回投资；

（4）注重村民身体素质的提高，多提供运动和健身场地，多举办一些健身活动，鼓励大家更多的走出户外活动，远离赌博等不健康的生活，营造锻炼身体的氛围，增进大家的健康交流；

（5）每年定期举办如球类运动、书法美术、音乐舞蹈、象棋、钓鱼、美食等文体活动比赛。制定相关奖励制度，以提高村民积极性。

十、近期行动计划

（一）近期建设规划

1. 规划期限

近期整治规划期限为 2019-2022 年，共 3 年。

2. 近期计划思想与原则

（1）处理好近期建设与长远发展、经济发展与资源环境条件的关系，以现状为基础，注重生态环境与历史文化遗产的保护，实施可持续发展战略。

（2）与村庄经济和社会发展规划相协调，符合资源、环境、财力的实际条件，并能适应市场经济发展的要求。

（3）完善功能、健全设施、协调一致，坚持为最广大人民群众服务，维护公共利益，完善综合服务功能，改善人居环境。

（4）挖掘现有用地、现有设施的潜力，充分利用、集中紧凑发展。

（二）近期计划项目

表 9-1 村庄近期建设项目表

项目类别	建设内容	规模	位置	资金估算（万元）	支持单位	实施时序（年）
公共设施	新建活动广场 2 处	1280m ²	17 组、3 组	80	文体广新局	2019-2022
	新建卫生室	1 处	17 组	30	发改委、卫计局	2019-2021
	配备健身器材	3 套	17、3、4 组	6	文体广新局	2019-2020
	新建公交招呼站	1 处	9 组车溪干渠路边	6	交通局、住建局	2019-2020
	生态污水处理池	4 处	13、16、3、2 组	80	住建局	2019-2022
	新建墓地	1 处	2 组	50	住建局	2019-2021
基础设施	危桥改建	3 座	9、8、6 组	40	住建局、交通局	2019-2021
	新建路灯	30 盏	位于车溪干渠、9 支 10 支路边	16	住建局、交通局	2019-2020
	机耕道硬化	2500m	9 组-10 组、12 组到墓地相连	60	交通局	2019-2020
	道路拓宽至 4.5 米	3000m	9 支公路、9 组到 8 组	140	交通局	2019-2022
	新建道路	250m	13 组到车溪干渠	40	交通局	2019-2021
	污水管网	3000m	村内主路次路边	70	住建局	2019-2022
	新建/改造电排	2 处	16 组新建、2 组更新	40	电力局	2019-2021
	变压器扩容改造	8 处	16、17、14、12、11、9、1、3 组	30	电力局	2019-2020
	道路水泥硬化	500m	18 组	30	交通局	2019-2020
村容	渠道硬化	2500m	南 2 斗渠、北 2 斗渠、北 3 斗渠	87	住建局	2019-2021
	新建居民点	13 户	16 组、9 支公路边	325	住建局	2019-2021

村貌	绿化景观	20 户	车溪干渠两旁	60	住建局	2019-2020
合计				1190		

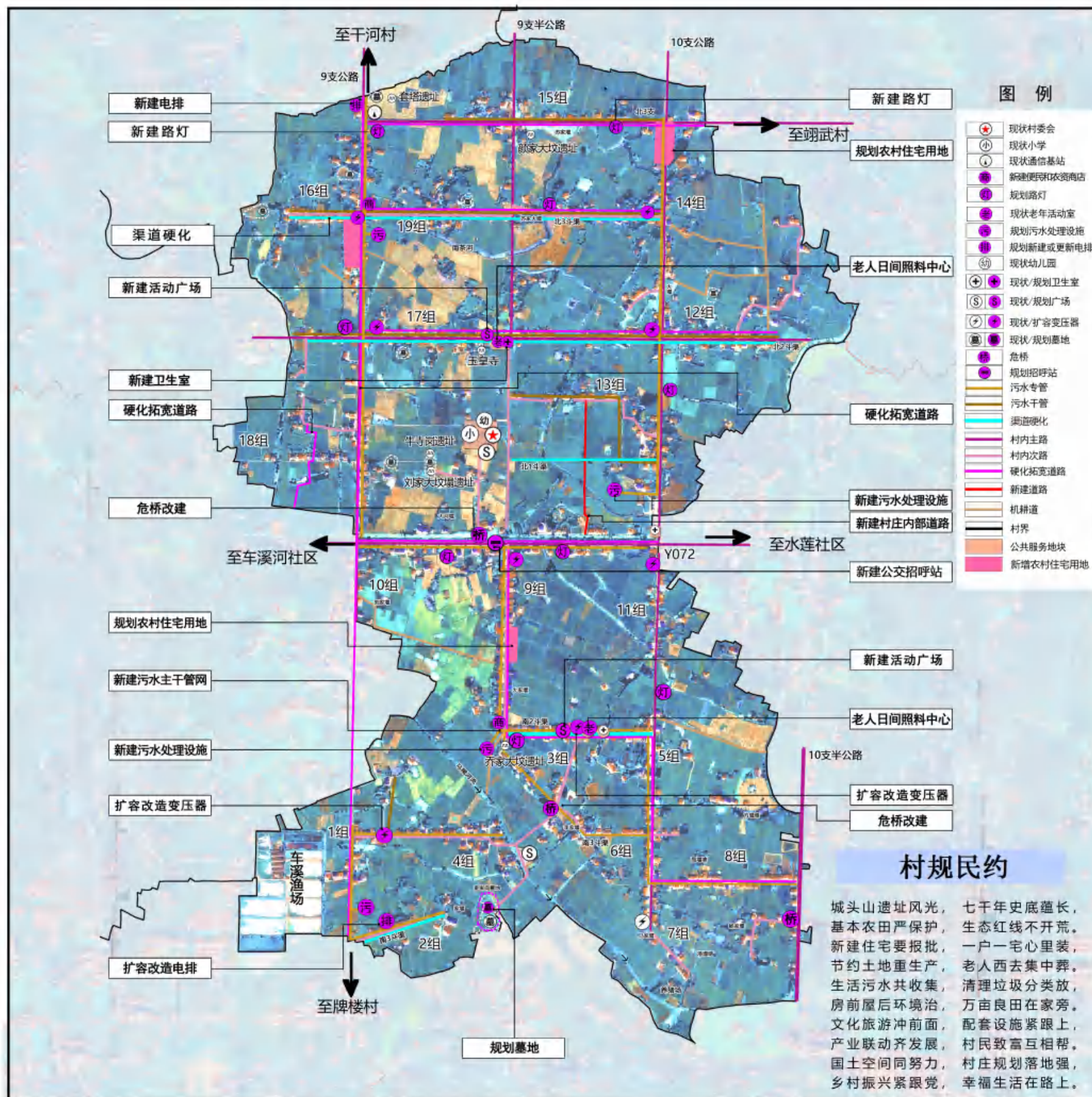
（三）远期建设规划

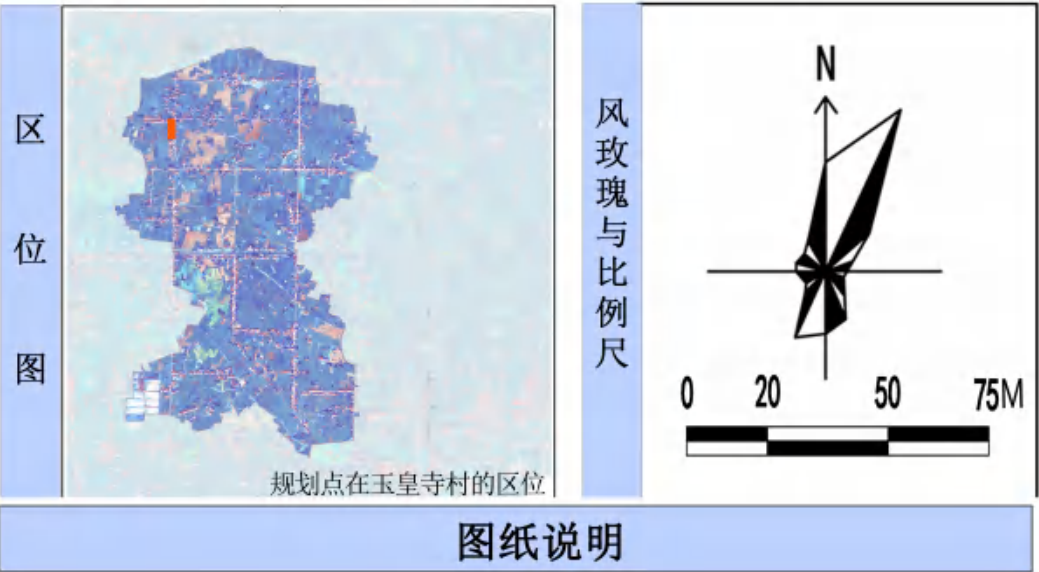
1. 规划期限

远期整治规划期限为 2023-2025 年。

2. 远期规划项目

近期通过设施完善、改善居住、环境整治，为村庄生态宜居建设打下基础，远期全面完成玉皇寺村村庄规划整治的任务，完成村内的居住、生活配套设施的全面改善和建设，实现整个玉皇寺村的居民生活及产业发展系统完善，最后将玉皇寺村建设成社会和谐、生态宜居、环境优美、设施完备的美丽乡村。



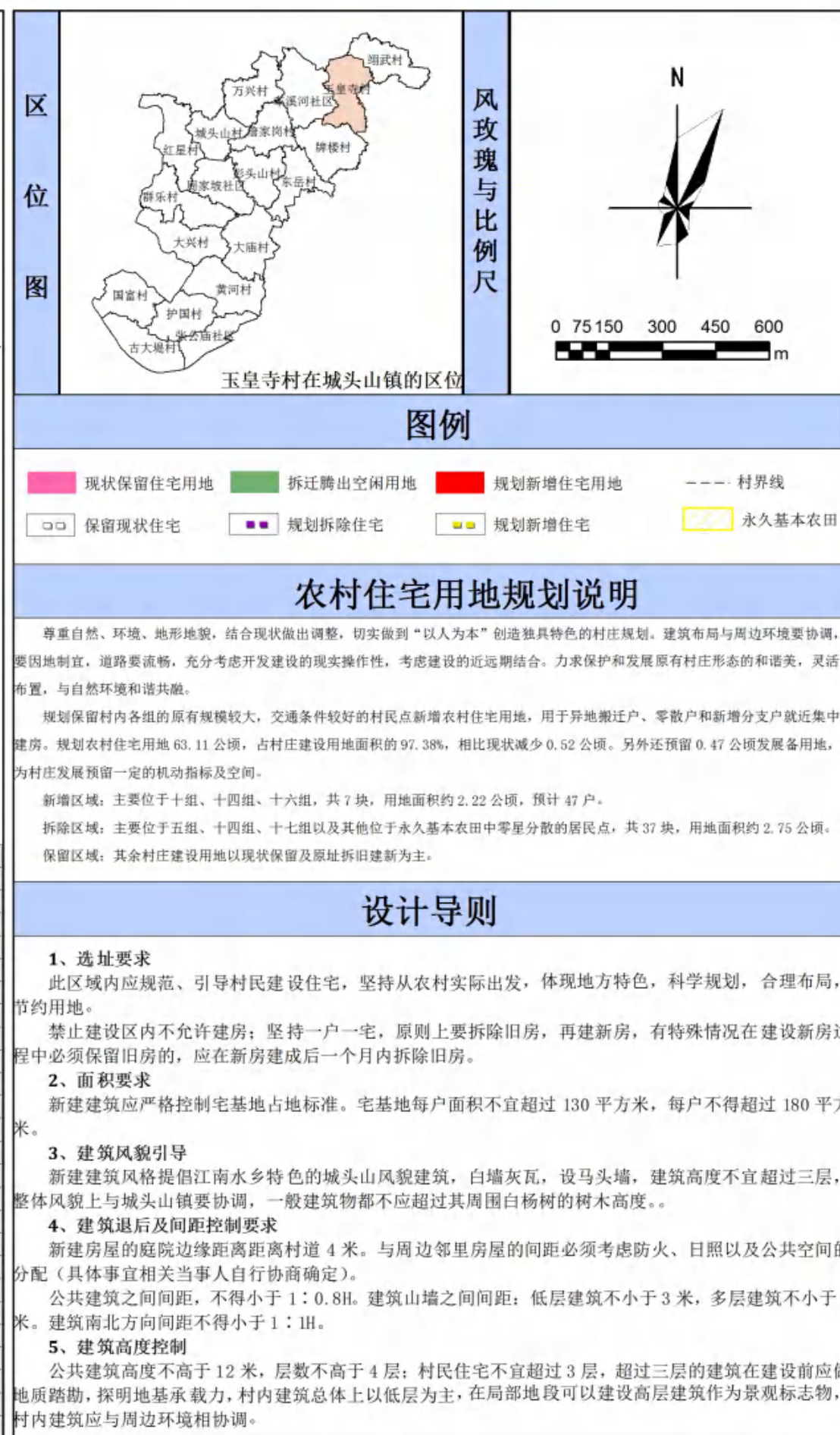


总平面布局:
新建13栋,新建住宅层数为以2层为主。结合自然环境,住宅组团布局结合地形灵活布置,新建住宅布局沿主要道路以独门联排式为主,整体布局依路就渠,并尽量保留原有环境。

交通组织:
延续居民点原有路网格局,对部分道路适当拓宽取直,加强东西向道路的建设以形成内部环路。居民点对外交通为9支公路,在现有的基础上进行拓宽。

配套设施:
根据规划功能,设计包含文化、体育等多种服务设施和公厕、垃圾回收站等基础设施,停车场24辆停车位,让居民的生活更加便捷。





住房布局图说明

一、总体布局

尊重自然、环境、地形地貌，结合现状做出调整，切实做到“以人为本”创造独具特色的村庄规划。建筑布局与周边环境要协调，要因地制宜，道路要流畅，充分考虑开发的现实操作性，考虑建设的近远期结合。力求保护和发展原有村庄形态的和谐美，灵活布置，与自然环境和谐共融。

规划保留村内各组的原有规模较大，交通条件较好的村民点新增农村住宅用地，用于异地搬迁户、零散户和新增分支户就近集中建房。规划农村住宅用地 63.11 公顷，占村庄建设用地面积的 97.38%，相比现状减少 0.52 公顷。另外还预留 0.47 公顷发展备用地，为村庄发展预留一定的机动指标及空间。

新增区域：主要位于三组、九组、十二组、十四组，共 7 块，用地面积约 2.22 公顷，预计 47 户。

拆除区域：主要位于五组、十四组、十七组以及其他位于永久基本农田中零星分散的居民点，共 37 块，用地面积约 2.75 公顷。

保留区域：其余村庄建设用地以现状保留及原址拆旧建新为主。

表 3-1 建新摸底表

序号	村组	户主	建筑面积	建房原因
1	8 组	李泽树	130m ²	改旧建新
2	9 组	齐定清	130m ²	改旧建新
3	18 组	尚进秀	120m ²	改旧建新
4	10 组	赵仁秀	180m ²	改旧建新
5	7 组	李后木	170m ²	改旧建新
6	15 组	苏大华	150m ²	改旧建新
7	3 组	齐光群	180m ²	改旧建新
8	1 组	张如地	180m ²	改旧建新
9	8 组	李后友	180m ²	改旧建新
10	10 组	胡章桂	160m ²	改旧建新
11	3 组	齐玉祥	160m ²	改旧建新
12	16 组	沈佳金	170m ²	改旧建新
13	17 组	潘宏英	180m ²	改旧建新
14	7 组	李燃兵	120m ²	改旧建新
15	8 组	潘道杰	180m ²	改旧建新
16	9 组	宋先合	130m ²	改旧建新
17	14 组	刘海青	150m ²	改旧建新
18	17 组	潘建武	180m ²	改旧建新
19	16 组	沈建年	180m ²	改旧建新
20	11 组	齐军	180m ²	改旧建新
21	14 组	贾述珍	150m ²	改旧建新
22	3 组	乔小兵	140m ²	改旧建新
23	17 组	谭本林	160m ²	改旧建新
24	15 组	苏武一	180m ²	改旧建新
25	19 组	王先涛	140m ²	改旧建新

二、村庄建设管控

1、禁止建设区

为保证村庄的科学可持续发展，根据相关规定，划定禁止建设区、限制建设区、适宜建设区的空间管制的分区。

在玉皇寺村范围内，以下区域为禁止建设区：

- 村庄基本农田，属于禁止建设区；
- 村庄生态红线范围内，属于禁止建设区；
- 村庄对外道路 Y072 两厢 8 米、村庄次要道路两厢 4.5 米、村庄入户道路两厢 3 米区域，属于禁止建设区；
- 村庄内有严重的地质灾害隐患，属于禁止建设区；
- 村庄内 500KV 线路高压走廊两厢 65 米，220KV 线路高压走廊两厢 40 米，110KV 线路高压走廊两厢 25 米，75KV 线路高压走廊两厢 15 米，10KV 线路高压走廊两厢 10 米，属于禁止建设区；
- 村庄河道两厢 10 米，水库四周 30 米，池塘四周 10 米，饮用水源井周围设 50 米的一级防护带和 300 米的二级防护带，属于禁止建设区。

2、限制建设区

规划村庄禁止建设区、适宜建设区之外的区域，其中有一般农田、河流等划入限制建设地区。限制建设地区多数是自然条件较好的区域，村庄进行非农建设项目开发，须经国土资源管理部门报批同意后，报规划部门批准，并提出具体建设限制要求，相应建设开发强度，进行生态影响评价和明确生态补偿措施。

3、适宜建设区

规划村庄建设用地、独立工矿区划为适宜建设区。适宜建设区是建设活动优先选择的地区，但建设行为不应超出本地环境容量和资源承载力，科学合理确定开发建设模式、规模和强度。

三、建房要求

1、选址要求

此区域内应规范、引导村民建设住宅，坚持从农村实际出发，体现地方特色、科学规划、合理布局、节约用地。

禁止建设区内不允许建房；坚持一户一宅，原则上要拆除旧房，再建新房，有特殊情况在建设新房过程中必须保留旧房的，应在新房建成后一个月内拆除旧房。

2、面积要求

新建建筑应严格控制宅基地占地标准。宅基地每户面积不宜超过 130 平方米，每户不得超过 180 平方米。

3、建筑风貌引导

新建建筑风格提倡江南水乡特色的城头山风貌建筑，白墙灰瓦，设马头墙，建筑高度不宜超过三层，整体风貌上与城头山镇要协调，一般建筑物都不应超过其周围白杨树的树木高度。

4、建筑退后及间距控制要求

新建房屋的庭院边缘距离距离村道 4 米。与周边邻里房屋的间距必须考虑防火、日照以及公共空间的分配（具体事宜相关当事人自行协商确定）。

公共建筑之间间距，不得小于 1：0.8H。

建筑山墙之间间距：低层建筑不小于 3 米，多层建筑不小于 6 米。

建筑南北方向间距不得小于 1：1H。

村组道路：村民住宅建筑后退道路不少于 4 米。

村级道路：村民住宅建筑后退道路不少于 5 米。

072 乡级道路：村民住宅建筑后退道路不少于 8 米。

四、住宅建筑整治指导

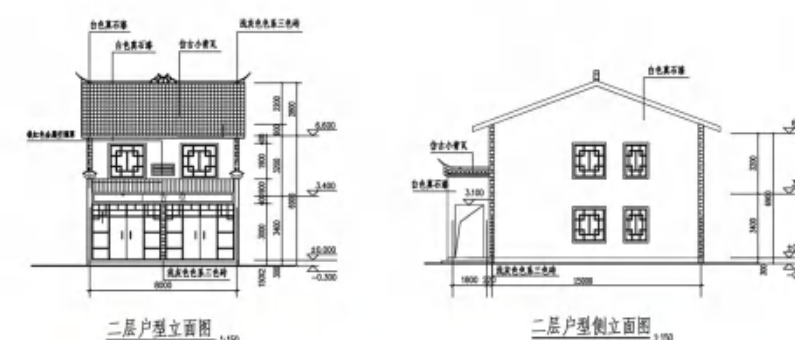
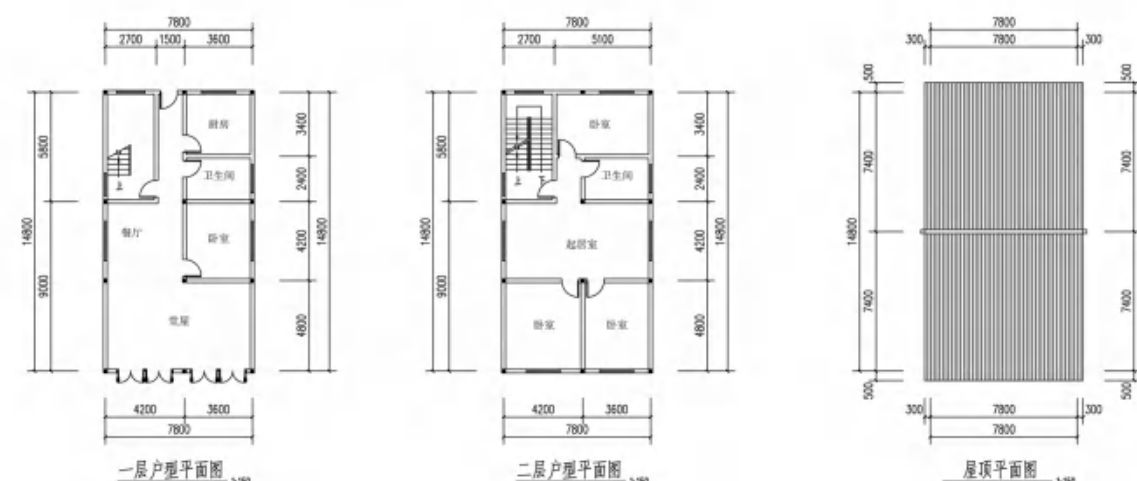
1、现状住宅建筑整治措施

（1）建筑风貌整治
根据现状建筑风貌状况，未来新建民居将与现有传统风貌保持整体一致，增加乡土气息。

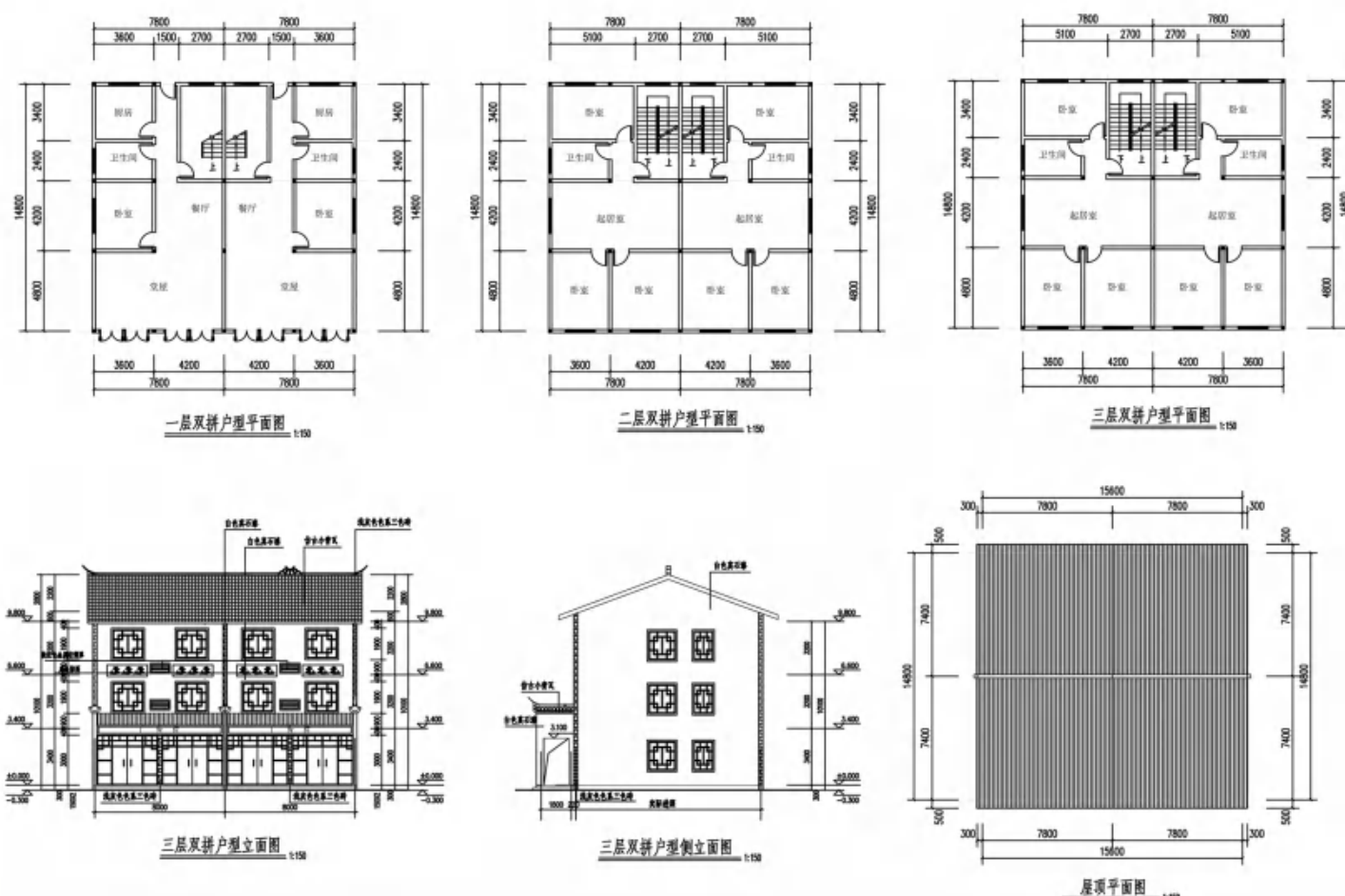
（2）建筑外观整治
对现状建筑进行分类，便于改造，选取典型，使村内建筑改造都可以找到对应的参考。统一采用白墙灰瓦的建筑风貌。

2、整治措施

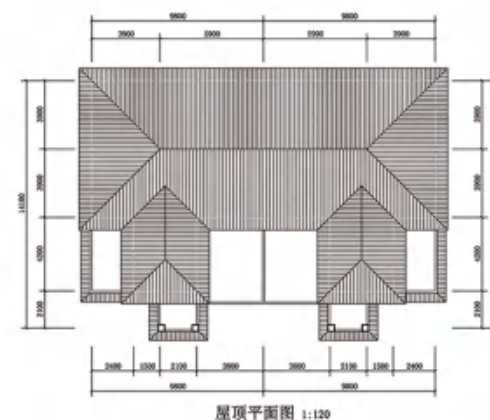
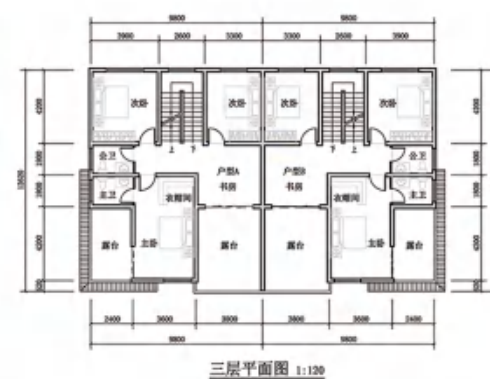
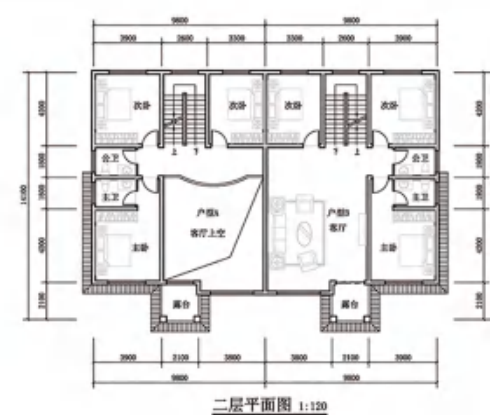
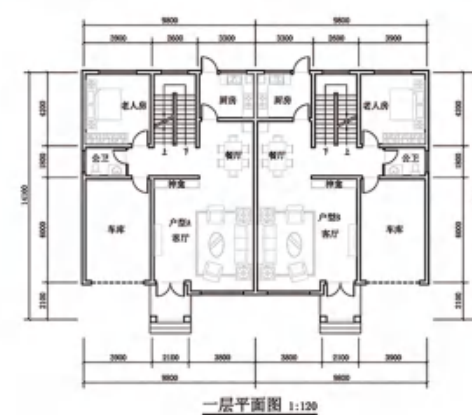
对建筑墙面进行粉刷、清洗和修整，并对门窗、阳台、栏杆等细部进行修整改造。



此户型：
 占地面积：115.44 m²
 总建筑面积：230.88 m²
 四室两卫一厨一堂屋
 造价约35万元



此户型：
 占地面积：115.44 m²
 总建筑面积：346.32 m²
 七室三卫两起居室一厨一堂屋
 造价约50万元



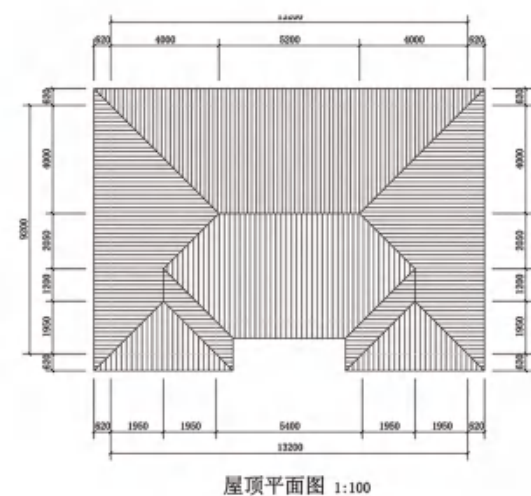
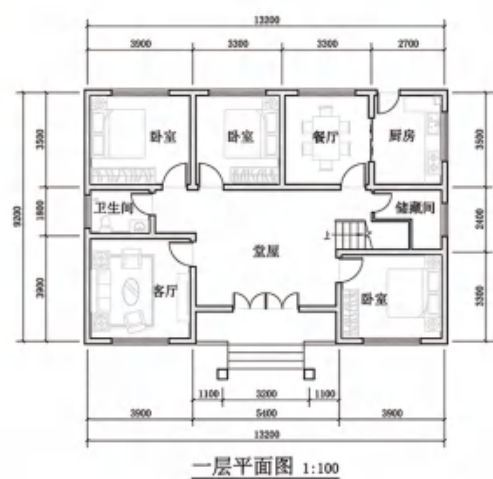
此户型:

占地面积: 138.18 m²

建筑面积: 414.54 m²

七室一厅一厨五卫一车库

造价约60万



此户型:

占地面积: 121.44 m²

建筑面积: 121.44 m²

四室一厅一厨一卫一堂屋

造价约20万

户型建议图说明

规划推荐四套参考建筑户型供村民选择。

为满足不同居民的需求，设计占地面积 115.44 平方米、115.44 平方米、138.18 平方米和 121.44 平方米供选择。

1、居民户型一

建筑楼层为 2 层，建筑面积 230.88 m²，占地面积 115.44 m²。户型结构为 4 室 1 厅 2 卫 1 堂屋。

主要功能特点是：此户型形式简洁、节省土地、符合当地建房需求。

2、居民户型二

建筑楼层为 3 层，建筑面积 346.32 m²，占地面积 115.44 m²，户型结构为 7 室 2 厅 3 卫 1 堂屋。

主要功能特点是：房间大小适当，整体布局布置清晰。内外空间流通，良好采光，通风，散热。屋顶采用双坡形式，适应湖南多雨水气候。

3、居民户型三

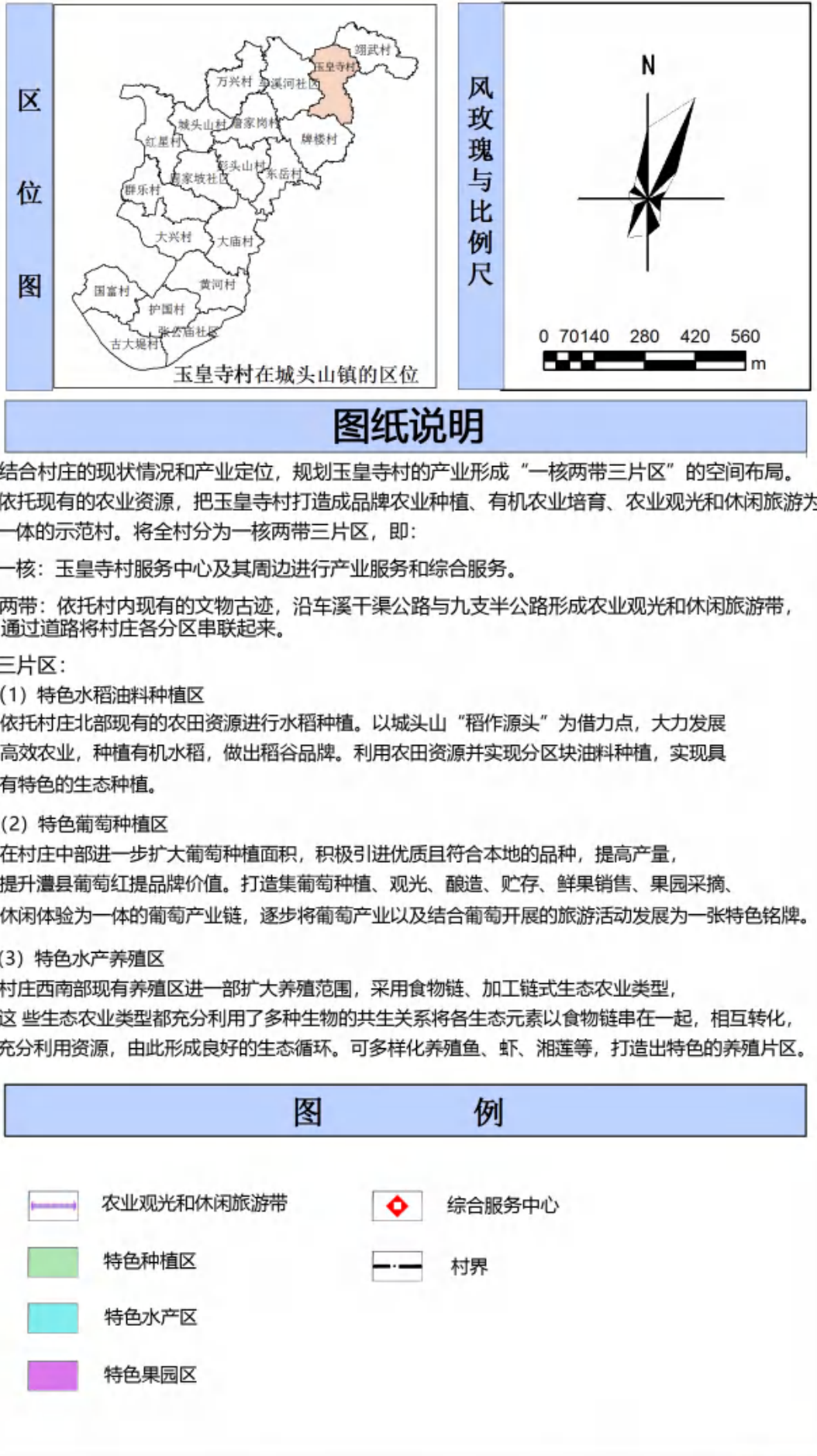
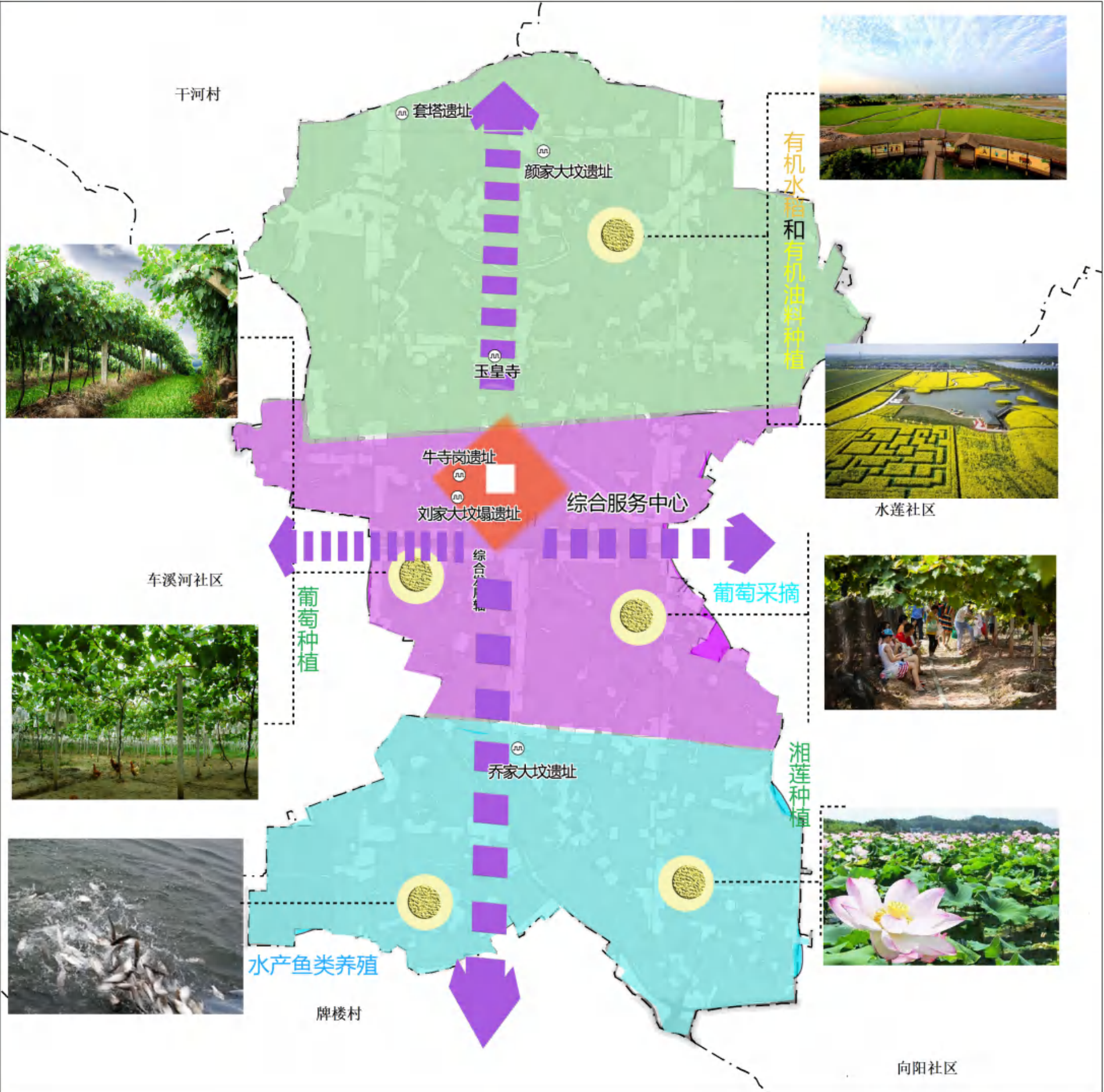
建筑楼层为 3 层，建筑面积 414.54 m²，占地面积 138.18 m²，户型结构为 7 室 1 厅 5 卫 1 厨 1 露台。

该户型的主要功能特点是：小面宽，大进深的户型方案，采用三开间民居联排布置，适合人口较多的村民家庭。二层挑高设计，尽显奢华；带车库带露台，基本满足农村的品质生活需求。

4、居民户型四

建筑楼层为 1 层，建筑面积 121.44 m²，占地面积 121.44 m²，户型结构为 4 室 1 厅 1 卫 1 厨 1 堂屋。

该户型的主要功能特点是：大面宽，小进深的户型方案，采用四开间民居布置，适合新建居民点地区。建筑采用江南水乡特色的风格，外墙采用青灰色小面砖与白色涂料，屋顶采用小青瓦，白墙灰瓦马头墙，使得建筑外观典雅朴素。



产业规划图说明

一、产业发展定位

玉皇寺村产业发展应以经济效益为中心，以主导产业、产品为重点，优化组合各种生产要素，实行区域化布局、专业化生产、规模化建设。依托现有的农业资源，积极构建文化休闲旅游、高效、智慧农业为主的产业体系，达到促进村庄经济发展，促进农民收入增长的目标。

二、产业发展空间布局规划

结合村庄的现状情况和产业定位，规划玉皇寺村的产业形成“一核两带三片区”的空间布局。

一核两带三片区：

依托现有的农业资源，把玉皇寺村打造成品牌农业种植、有机农业培育、农业观光和休闲旅游为一体的示范村。将全村分为一核两带三片区，即：

一核：玉皇寺村服务中心及其周边进行产业服务和综合服务。

两带：依托村内现有的文物古迹，沿 Y072 与九支半公路形成农业观光和休闲旅游带，通过道路将村庄各分区串联起来。

三片区：

（1）特色水稻油料种植区

依托村庄北部现有的农田资源进行水稻种植。以城头山“稻作源头”为借力点，大力发展高效农业，种植有机水稻，做出稻谷品牌。利用农田资源并实现分区块油料种植，实现具有特色的生态种植。

（2）特色葡萄种植区

在村庄中部进一步扩大葡萄种植面积，积极引进优质且符合本地的品种，提高产量，提升澧县葡萄红提品牌价值。打造集葡萄种植、观光、酿造、贮存、鲜果销售、果园采摘、休闲体验为一体的葡萄产业链，逐步将葡萄产业以及结合葡萄开展的旅游活动发展为一张特色铭牌。

（3）特色水产养殖区

村庄西南部现有养殖区进一步扩大养殖范围，采用食物链、加工链式生态农业类型，这些生态农业类型都充分利用了多种生物的共生关系将各生态元素以食物链串在一起，相互转化，充分利用资源，由此形成良好的生态循环。可多样化养殖鱼、虾、香莲等，打造出特色的养殖片区。

三、第一产业规划

1、水稻油料种植区

（1）区域位置

在村庄的 12、13、14、15、16、17、19 组，规划面积 3500 亩，连片种植水稻和油菜。

（2）种植制度

采用“高档优质水稻+油菜”种植模式，推广稻田小密度养鸭、稻蛙。

（3）品种选择

优质中晚稻选用一、二等优质米两个等级品种，油菜选用黄花、白花两种花色类型（同时用于观赏）的优质双低油菜品种。

（4）主推技术

推行水稻和油菜全程绿色化、机械化生产技术模式。示范推广绿肥种植、测土配方施肥、生物防控等绿色种植技术。

2、葡萄种植区

（1）区域位置

在村庄东西主干道两边的 9、10、11、13 组，规划面积 500 亩，连片种植葡萄。

（2）种植制度

一季五年换种。

（3）品种选择

目前选择经济价值较高的阳光玫瑰为主，红地球为辅，远期更新品种品质。

（4）主推技术

推行绿色化、机械化生产技术模式。示范推广绿肥种植、测土配方施肥、生物防控等绿色种植技术。

3、水产养殖区

（1）区域位置

在村庄的 1、2、3、4、5、6 组，规划面积 450 亩，连片养殖鱼、虾、湘莲等。

（2）养殖制度

采用食物链、加工链式生态农业类型，充分利用资源，相互转化，形成良好的生态循环。

（3）品种选择

目前选择经济较高的鲫鱼、刀鱼、小龙虾；可同时栽种湘莲（同时用于观赏）远期可引进白对虾品种。

（4）主推技术

推行绿色化、生态养殖模式。通过工程、生物和信息控制等现代化工业手段的综合运用，对养殖过程的主要环境因子等进行人工控制，为水产创造良好环境条件，实现养殖用水的循环利用。

四、第二产业规划

无

五、第三产业规划

1、农村电子商务

在村庄综合服务中心旁建立电子商务村级服务站，服务站实行统一门牌标识、统一规划设计、统一硬件配置、统一技术培训、统一服务管理、统一物流配送的“六统一”模式，宣传标语和流程图张贴上墙，村站配置电脑、液晶电视显示器、办公桌椅、货架等设备，配套相适应的网络宽带等。村级服务站以在农村植入、普及、推广电子商务应用为核心，并延伸物流配送等服务，实现“一网多用，一店多用”。让农民实现购物、缴费、票务预订、医疗等方面的一站式办理服务，打通农村电商应用“最后一公里”，实现帮你买、帮你卖、帮你提、帮你办、帮你贷、帮你赚等功能。

2、经营性产业规划

（1）商业服务产业

村庄在 16 组建设 1 处便民商店，用于村民的商业购物需求，便民商店结合村民住宅设置，商店占地总面积为 100 平方米，建筑为 2 层，建筑面积一般为 200 平方米。

（2）农资服务产业

村庄在 3 组建设 1 处农资服务店，用于对村民的农资服务，农资服务店结合村民住宅设置，农资服务店占地总面积为 100 平方米，建筑为 2 层，建筑面积一般为 200 平方米。

六、限制与禁止发展的产业

1 、第一产业

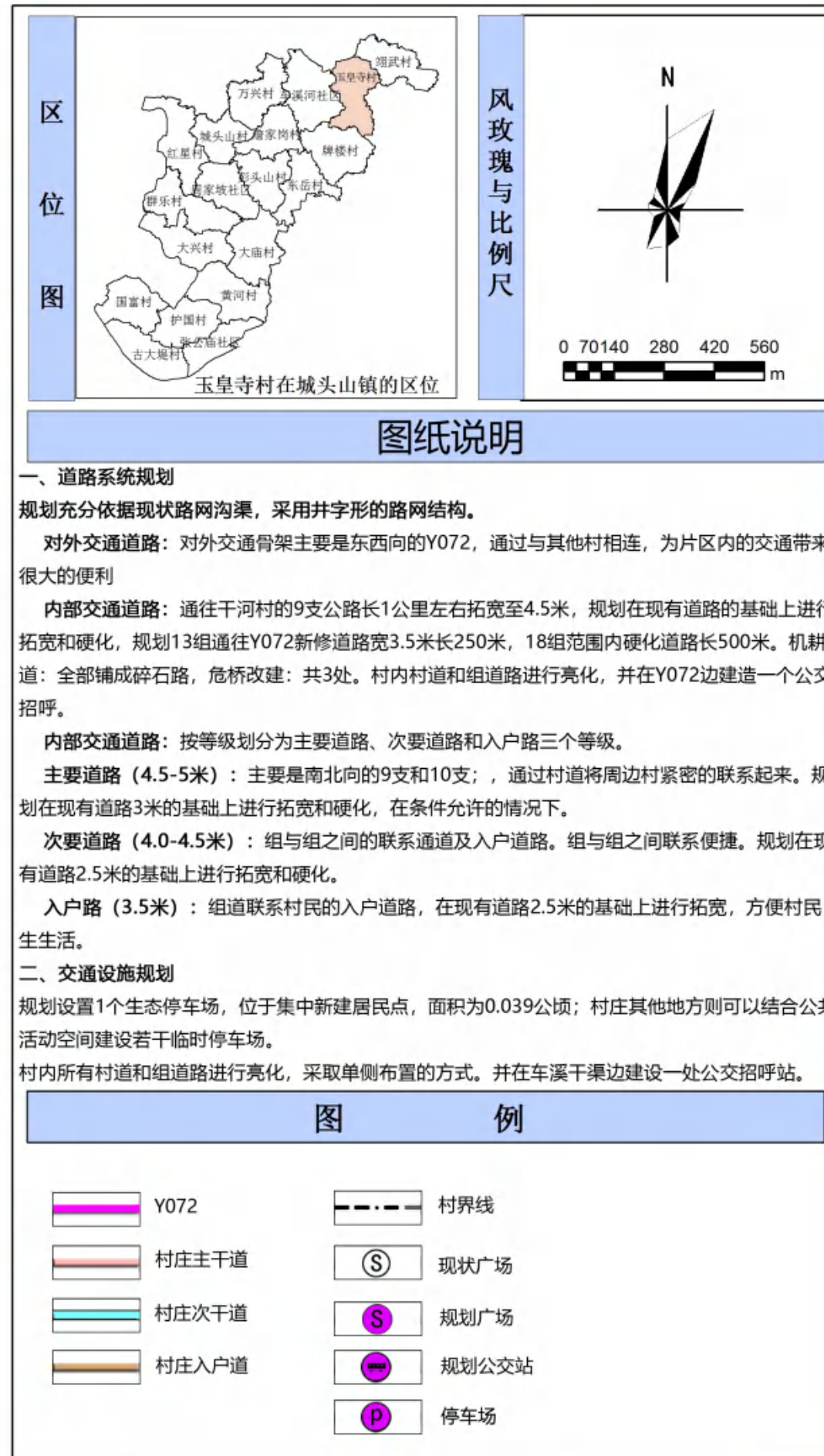
- （1）水源保护地，禁止发展渔业；
- （2）禁止在基本农田区域发展植树造林、进行禽畜养殖；
- （3）禁止在山林区域出现伐木产业；
- （4）限制村庄内出现大规模的生猪养殖业。

2、第二产业

- （1）禁止在村庄新增工业用地，农产品加工工业除外，引导工业向县、镇等产业园区集聚；
- （2）禁止在村庄的山区，进行采矿、采石活动。

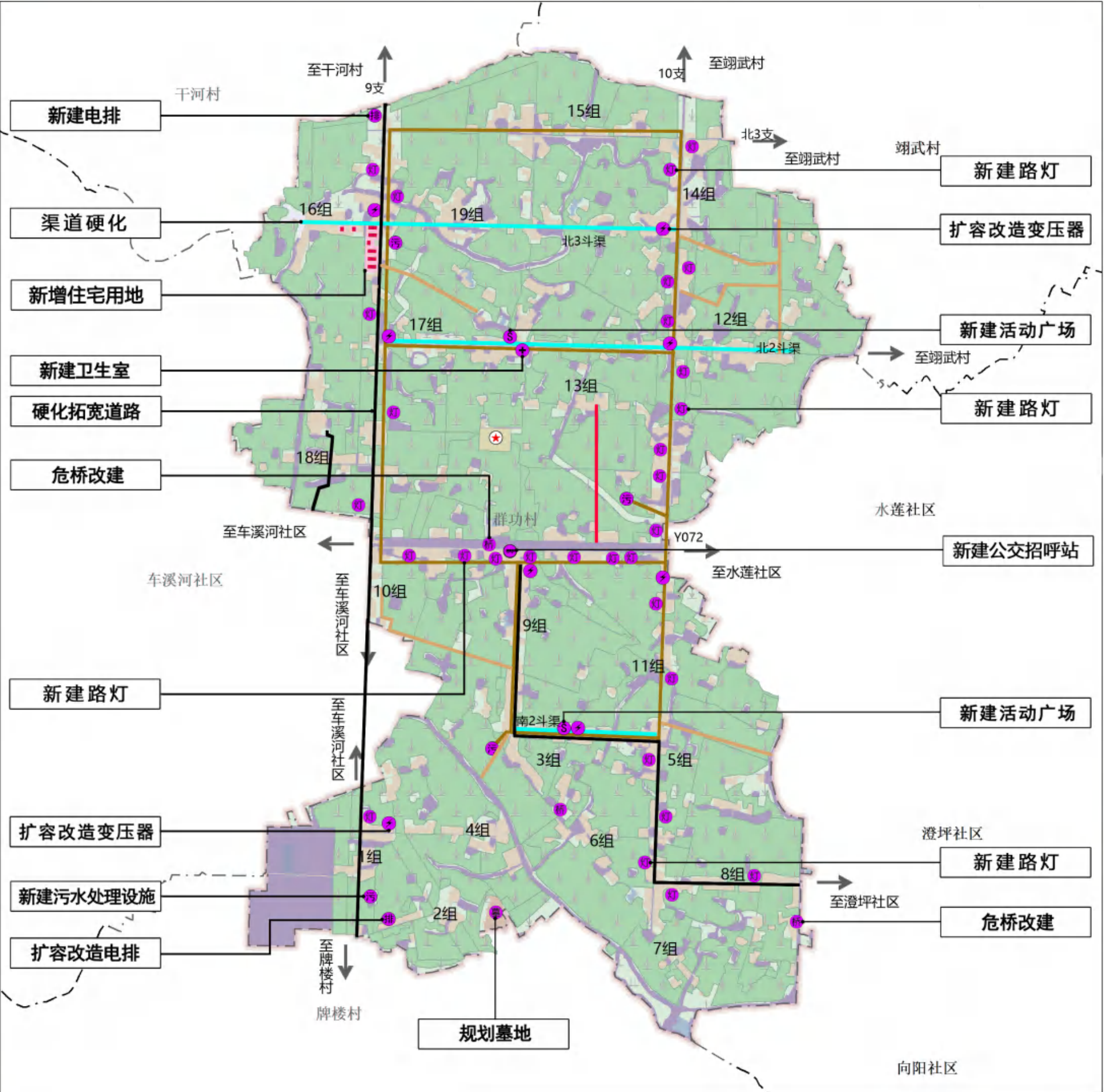
3、第三产业

- （1）限制在村庄周边的水域发展水上休闲与娱乐；
- （2）限制村庄大规模发展农家乐、餐饮；
- （3）限制村庄搞大规模旅游开发建设。



澧县城头山镇玉皇寺村村庄规划（2019-2025）- 集聚提升类

近期建设项目规划图



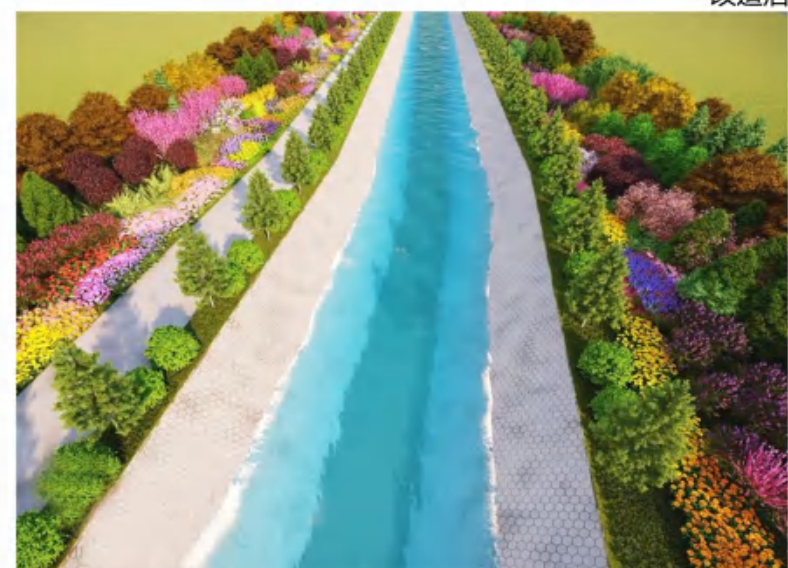


村庄沟渠改造示意图

改造前



改造后



整治措施:

- 1、水渠加固修复
- 2、驳岸生态化改造
- 3、增设景观步道



村庄道路改造示意图

改造前



改造后



整治措施:

- 1、清理道旁杂草和垃圾并摆放垃圾桶
- 2、绿化道路两旁



村庄建筑改造示意图

改造前



改造后



整治措施:

- 1、建筑外立面改造, 白墙灰瓦。
- 2、增加户外绿化
- 3、修缮大门窗户

表格

表 1：规划目标表

单位：公顷、平方米/人						
指标		规划基期年	规划目标年	变化量	属性	
耕地保有量（公顷）		372.33	372.43	0.1	约束性	
永久基本农田保护面积（公顷）		367.23	367.23	0	约束性	
建设用地总规模（公顷）		66.04	65.52	-0.52	预期性	
其中	村庄建设用地规模（公顷）		65.33	64.81	-0.52	约束性
	其中	村庄公共管理与公共服务设施用地（公顷）	1.02	1.02	0	预期性
		村庄基础设施用地（公顷）	0.68	0.68	0	预期性
	人均村庄建设用地（平方米/人）		180.9	179.67	-1.23	预期性

表 2：国土空间结构调整表

单位：公顷、%

地类		现状基期年		规划目标年		规划期内 增减	
		面积(公 顷)	比例 (%)	面积 (公 顷)	比例 (%)	面积 (公顷)	
土地总面积		540.12	100	540.12	100	0	
生态 用地	水域	0	0	0	0	0	
	其他土地	0	0	0	0	0	
	林地（生态林）	0	0	0	0	0	
	合计	0	0	0	0	0	
农业 用地	耕地	372.33	68.93	372.43	68.95	0.10	
	园地	0.72	0	0.72	0.13	0	
	林地（商品林）	4.25	0.79	4.21	0.78	0	
	草地	0	0	0	0	0	
	其它农用地	96.78	17.92	96.77	17.92	0	
	合计	474.08	87.77	474.13	87.78	0.05	
建设 用地	城镇建设用地		0	0	0	0	
	村庄建设用地		65.33	12.10	64.81	12.00	-0.52
	其中	农村住宅用地	63.63	11.78	63.11	11.68	-0.52
		村庄公共管理与公共 服务设施用地	1.02	0.19	1.02	0.19	0
		村庄公园与绿地	0	0	0	0	0
		村庄工业物流用地	0	0	0	0	0
		村庄基础设施用地	0.68	0.13	0.68	0.13	0
		村庄其他建设用地	0	0	0	0	0
		区域交通设施用地	0	0	0	0	0
	区域公共设施用地		0.71	0.13	0.71	0.13	0
	特殊用地		0	0	0	0	0
	采矿用地		0	0	0	0	0
	其他建设用地		0	0	0	0	0
	合计		66.04	12.23	65.52	12.13	-0.52
	未规划地		0	0	0.47	0.09	0.47

玉皇寺村村规民约

城头山遗址风光，七千年史底蕴长，基本农田严保护，生态红线不开荒。

新建住宅要报批，一户一宅心里装，节约土地重生产，老人西去集中葬。

生活污水共收集，清理垃圾分类放，房前屋后环境治，万亩良田在家旁。

文化旅游冲前面，配套设施紧跟上，产业联动齐发展，村民致富互相帮。

国土空间同努力，村庄规划落地强，乡村振兴紧跟党，幸福生活在路上。

附 件

一、澧县村庄规划编制“全覆盖”工作培训会暨业务培训会

1.会议时间

2019 年 9 月 18 日

2.会议地点

澧县政务中心 6 栋

3.参会人员

澧县县委县政府、澧县自然资源局主要领导；

各乡镇国土所所长；

涉及本次村庄规划各村书记、村主任；

涉及本次村庄规划的 6 家技术单位；

4.会议内容

（1）明确工作要求，全面推动全县村庄规划“全覆盖”；要全面实施“乡村振兴战略”，正确认识乡村振兴的真正内涵，坚持规划引领，进一步提高对村庄规划编制“全覆盖”工作重要性和紧迫性的认识，明确目标、加强统筹、确保质量、落实保障、加强培训，切实推进村庄规划全覆盖，助力建设富饶美丽幸福新澧县；

（2）会议就《湖南省村庄规划编制技术大纲《试行》》进行了详细讲解。



二、村庄基础调查

1.调查时间

2019 年 9 月 21 日

2.调查内容

- (1) 基本信息：村庄地理位置、分组情况、经济情况、产业调查、资源调查；
- (2) 建设信息：村庄道路交通、公建配套、基础设施、村庄房屋建设调查；
- (3) 村庄历史文化及特色信息：村庄由来、名称由来、古老传说、传统节日或习俗、历史名人、历史建筑、古树名木、名人故居、历史事件；
- (4) 村庄建房需求、空闲宅基地整治、空心房整治。



2016年 高家村 高家村 (1-10)

姓名: 高家村 职务: 高家村 电话: 1387282355

一、全村统计

人口(人)	户数(户)	民族	外出务工方向	留守人员生产方向
3612	988	汉	广东 浙江	耕地

二、各组人口统计(组别、户数、人口)(另附)

组别	户数(户)	人口(人)	组别	户数(户)	人口(人)
12	82	324	16	65	219

三、经济情况

类别	产值	收入来源(土地流转、具体农林牧副渔产品、企业、农家乐餐厅等)
集体收入		
第一产业	460万	水稻种植
第二产业		
第三产业		

四、详细调查

1. 公共服务设施

名称	位置	占地面积(m²)	建筑面积(m²)	备注	照片
村组服务平台	13组	1500	250		
幼儿园	13组	680	340		
小学	13组	10000	1000		
中学	13组	300	120		
卫生室/卫生院	13组	260	150		
农贸市场					
广场					

2. 基础设施

名称	位置	备注	照片
停车场			
公交站			

桥梁: 590吨, 69吨

路灯: 10组, 1500米, 510米, 510米

供水设施: 10组

排水设施: 16组

环卫设施: 16组

消防设施: 16组

电力设施: 16组

电信设施: 16组

3. 大型交通设施

类别	位置	占地面积(m²)	备注	照片
火车站				
机场				
港口码头				
汽车站				

道路具体信息

类别	名称	位置	道路宽度(m)	路面形式	照片
铁路					
高速公路					
国道					
省道					
县道					
乡道					
村庄道路1					
村庄道路2					
村庄道路3					

4. 特殊用地

类别	位置	占地面积(m²)	备注	照片
军事安保				
宗教场所				
殡葬				

文物古迹

名称: 17组 20 650

5. 经营性建设用地(企业、土地是集体还是国有建设用地)

名称	位置	占地面积(m²)	生产类型	生产时间	权属	照片

6. 农村合作社/农业大户

名称	负责人	位置	面积(亩)	种植(养殖)类型	照片
高家村合作社	高家村	12组	680	水稻	
张荣富	张荣富	8组	280	水稻	
胡元富	胡元富	15组	300	水稻	
沈家	沈家	16组	120	水稻	
刘荣	刘荣	12组	132	水稻	

1. 新建公共服务设施和基础设施

2. 村庄产业发展意向(包括成规模、生态休闲旅游、林果的种植、养殖业、文化园)

3. 村庄建房意向(拆旧表、新建区规模、户数、位置)

空闲地/空闲房屋调查表(另附)

组别	户主	位置	占地面积	整治意向

拆旧建新调查表(另附)

组别	户主	位置	占地面积	建新意向

三、村庄入户调查

（一）村民调查访谈报告书

1.访谈时间

2019 年 9 月 21 日—9 月 30 日

2.访谈地点

玉皇寺村村委会会议室、主任办公室、部分村民家中

3.访谈人员

湘潭院设计团队

4.访谈对象

- （1）玉皇寺村村党支部书记、部分党员、村委会主任、村委会委员；
- （2）各片区负责人、各小组组长、部分村民。

5.访谈方式

- （1）村委会委员座谈会、党支部座谈会；
- （2）村民聚集区现场座谈、讲解、介绍；
- （3）入户调查。

6.访谈内容

- （1）家庭基本情况：村民信息与人口、村民收入状况；
- （2）土地利用情况：村民耕地、宅基地、林地、草地的数量；
- （3）居住意愿：村民新建住房的需求、居住条件；
- （4）设施建设：村庄交通条件、村庄公用设施、村庄环境；

（5）政策认知与响应：一户一宅、空心房、基本农田保护、土地整治、高标准农田建设、乡村振兴战略等政策；

（6）人口流动与城镇化：村民外出务工人员、村民工作地点、村民月平均收入；

（7）交通与出行需求：村民出行方式、村庄公共交通；

（8）村庄发展建议：村庄公共服务设施、村庄基础设施、村庄农业设施；

（9）其他的意见和建议：村民对村庄未来建设的设想。

7.村民调查问卷分析

2019 年 9 月 21 日—30 日，共 8 天，在玉皇寺村相关村领导的带领下，实地了解玉皇寺村的基本情况，通过与村领导及村民的交流后，并对村民进行入户调查，回收有效调查问卷为 70%，确定村民的需求及玉皇寺村发展需求。

（1）土地利用情况调查

耕地：村庄每户都有基本农田，少部分农户耕地采用土地出租的形式进行扭转给本村村民或者种养大户进行水稻等经济作物种植。其余农户耕地都是由自家种植。

宅基地：新建宅基地面积大多在 110 平方米左右，建筑层数平均为 2-3 层，属于独门独院。房屋的主要用途为自住，极少部分家中有私家车，出行主要以摩托车为主，没有专用的停车库。

（2）居住意愿调查

在未来几年中，极少部分居民有新建住房的需求，新建住房用户大部分需求是原址重建，都希望家人居住在本村，要是提供新的宅基地的话大部分居民愿意从村中搬出，归还现有宅基。

（3）设施建设调查

公用设施：孩子打算就读于本村幼儿园、小学；少部分打算就读于市区的幼儿园、小学、中学。平时就医在本乡镇中心卫生院。平时在家养老主要需要的是陪伴，主要参加的活动就是在家看电视和邻居打牌等。主要购物选择在镇上商铺和网购。

基础设施：大部分村民反映污水处理的问题需要急需解决；垃圾的处理也是村民希望能够政府统一建设处理；部分村民对给水设施建设还希望能够更好。

环境：本村环境整治中最需要解决的是理顺杂乱无序的道路结构、增建道路、拓宽道路宽度、垃圾处理问题、污水集中处理。本村环境状况很好，污染来源主要是生活垃圾污染。

（4）政策认知与响应调查

大部分村民对于宅基地实行“一户一宅”制度、宅基地申请、审批程序、“基本农田保护”、“土地整治”、“高标准农田建设”、“乡村振兴战略”等政策有一个初步的了解；但极少部分村民对于“一户多宅”、“空心房”的整治拆除都有抵触心理。

（5）人口流动与城镇化调查

村庄大部分青壮年都在广州、浙江工作，村内只有老年人和少部分青年在家务农；外出务工人员选择留在打工地继续发展，主要原因是子女能得到更好教育、工作机会多，工资高；村庄大部分村民愿意由农村户籍转为城镇户籍，但转为城镇户籍少部分不愿意放弃宅基地。

（6）交通与出行需求调查

大部分居民出行方式采用的是摩托车和公共交通工具；平均 1-3 天去一趟集镇。

（7）村庄发展建议调查

大部分居民认为近年村庄发展较好的领域为经济发展、村庄风貌和环境、文化体育设施；村中目前亟待完善的三项公共服务设施为：卫生所、公共厕所、商店；本村建设最重要三件事是提升公共服务设施、基础设施建设、发展特色经济。

四、村庄规划第一次村民代表大会

1.会议时间

2019 年 9 月 23 日

2.会议地点

城头山镇玉皇寺村村委会

3. 参会人员

城头山镇玉皇寺村村书记及部分支部党员

村民代表、各小组长

湘潭市建筑设计院规划设计团队

4.会议内容

(1) 村民建房

增加村民建房宅基地、拆除空心房、整治空闲宅基地；

部分村民住宅立面改造；

（2）村庄产业

发展高标准基本农田；建设水果种植基地、葡萄种植基地；建设乡村旅游景点、农家乐；

（3）村庄基础设施

成立农业合作社，带动村民科学种田，引进中型企业进村助力村庄发展；

（4）村庄公共服务设施

规划新建老年人活动中心、健身设施等建设；

（5）村庄道路建设

道路扩宽 1 米、道路亮化工程、停车场建设。

（6）村庄人居环境

建筑立面改造、水体整治、庭院整治、道路整治、垃圾设施建设、公共厕所建设。

5.会议纪要

威远市 镇 永丰寺 村庄规划第 1 次村民代表大会	
时间	2019 年 9 月 日
地点	永丰寺村 村民服务中心会议室
意见/建议	· 设置南北两处污水处理设施，靠近田口。 · 南边主排渠更新，新建北部电排一个。 · 新建荒地(水地)一处。 · 渠边绿化，设招呼站。 · 新建道路一处，宽 6m，长 250m。 · 新建连路一处，长 1km 左右，路宽至 6.5m。 · 渠边建设一处，长 500m。 · 新建居民点一处，设计 25 或 45 户居住最好。 · 建设靠近 200 伏需要更新，共 8 处。 · 健身健身场所，广场，老年活动中心。 · 新村连路碎石，渠边路灯，需要亮化(亮化及不亮化)。
签字/盖章	胡林 陈伯强 李耀 刘洪 李强 李厚玉 刘益 李永 李川 李生 李强 (内部)



6.意见回复

序号	意见	意见回复
1	村内新建道路和硬化拓宽道路。	已采纳。新建道路 250m 硬化道路 500m 拓宽拓宽道路 3km。
2	南北两处设污水处理设施。	已采纳。建设生态污水池位于 13、16、3、2 组。
3	南北电排新建改造。	已采纳。16 组新建 2 组更新。
4	新建墓地一处。	范围处于基本农田中可适当扩大已有墓地。位于 2 组
5	设招呼站。	已采纳。在车溪干渠公路旁。
6	变压器扩容改造 8 处。	已采纳。16、17、14、12、11、9、1、3 组。
7	缺乏健身活动广场。	已采纳。新建活动广场 17 组、3 组。
8	村内道路急需亮化。	已采纳。车溪干渠、9 支、10 支。
9	新建居民点一处。	已采纳。16 组，9 支公路旁。
10	渠道硬化。	已采纳。南北边渠道。

五、村庄规划第二次村民代表大会

- 1.会议时间

2019 年 10 月 31 日
- 2.会议地点

城头山镇玉皇寺村村委会
- 3.参会人员

城头山镇玉皇寺村村书记及部分支部党员

村民代表、各小组长

湘潭市建筑设计院规划设计团队
- 4.会议内容

（1）确定村庄的定位与目标是否明确；村庄国土空间的布局是否符合村民的意愿，是否对用地实行管制，是否占用基本农田；确定村庄村民住房布局是否符合村民意愿，是否合理；

（2）村庄的产业布局和发展是否符合村庄未来的发展需求，是否符合村民的发展意愿，是否符合当地的实际情况。

5. 会议纪要

城头山镇 玉皇寺 村庄规划第二次村民代表大会	
时间	2019年10月31日
地点	
意见/建议	①个别路段未标明 ②村民的用地基本农田 ③个别地方建房基本农田未调动 ④村民建房户间距15m间距
签字/盖章	



6.意见回复

序号	意见	意见回复
1	个别路段未标明。	已采纳。已修改。
2	规划完成后留成果在本村。	已采纳。
3	个别地方应建房基本农田未调动。	基本农田保护线需要自然资源局调整。

六、村庄规划初步成果评议会

- 1.会议时间
- 2019 年 11 月 22 日
- 2.会议地点
- 城头山镇玉皇寺村村委会
- 3.参会人员
- 城头山镇玉皇寺村村书记及部分支部党员
- 村民代表、各小组长
- 湘潭市建筑设计院规划设计团队
- 4.会议内容
- (1) 确定村庄村民住房布局是否符合村民意愿，是否符合合理；

(2) 村庄的近期建设项目是否落实了村庄建设要求，是否符合村庄未来的发展需求，是否符合村民的发展意愿；

(3) 村级是否还有其他历次未对接到的需求。

5.会议纪要



6.意见回复

无

（6）所有图中补充设计单位名称。

七、村庄规划成果专家评审会

（一）评审时间

2019 年 11 月 30 日

（二）会议内容

1.总体评价：成果内容简洁清晰，其深度基本满足《湖南省村庄规划编制技术大纲》要求。

2.建议

（1）现状综合

①现状图中已有了《国土空间利用现状表》，不必再在图中说明，现状图中的说明只需将村庄综合情况包括人口、用地和公共公用设施、基础设施情况简明扼要的说明即可。

②图例表达不完整，建议将用地性质、代码均在图例中表达出来。

（2）综合规划

①图例表达不完整，建议将用地性质、代码均表达出来。

②综合规划图补充对外交通内容；完善道路交通规划内容，包括公交站台、停车场；完善基础设施用地和布局内容；图例将用地代码标注上去；建议补充《规划目标表》和《国土规划用地结构调整表》。

（3）住房布局图中建议增加指标体系。

（4）综合整治规划图针对性不强，建议不同整治类型应有代表性，每个整治点均应有区域、现状、措施和整治效果。

（5）规划示意图（二）建议在平面规划的基础上增加效果图。

（三）回复

序号	意见	意见回复
1	现状图中的说明只需将村庄综合情况包括人口、用地和公共公用设施、基础设施情况简明扼要的说明即可。	已采纳，已增加简要说明。
2	图例表达不完整，建议将用地性质、代码均在图例中表达出来。	未采纳，和湖南省村庄规划编制技术大纲（试行）及湖南省村庄优秀案例不相符。
3	图例将用地代码标注上去；建议补充《规划目标表》和《国土规划用地结构调表》。	未采纳，和湖南省村庄规划编制技术大纲（试行）及湖南省村庄优秀案例不相符，规划示意图中有体现两表。
4	综合规划图补充对外交通内容，完善道路交通规划内容，包括公交站台、停车场。	已采纳，详见综合规划图。
5	住房布局图中建议增加指标体系。	已采纳。
6	综合整治规划图针对性不强，建议不同整治类型应有代表性，每个整治点均应有区域、现状、措施和整治效果。	已采纳，详见综合整治图。
7	规划示意图（二）建议在平面规划的基础上增加效果图。	未采纳。
8	所有图中补充设计单位名称。	已采纳，已补充单位名称。

八、村庄规划成果公示

1.公示时间

2019 年 11 月 22 日——2019 年 12 月 21 日

2.公示地点

城头山镇玉皇寺村村委会宣传栏

3.公示内容

综合现状图、综合规划图、住房布局图、、道路交通规划图、近期建设项目规划图。

4.公示照片及意见表

