

观音滩镇国土空间总体规划

NATIONAL TERRITORY SPATIAL MASTER PLANNING OF GUANYINTAN

(2021-2035年)

草案公示

2024年5月

前言 | PREFACE

为深入贯彻落实中共中央国务院《关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》、自然资源部办公厅《关于全面开展国土空间规划工作的通知》等相关文件要求，深化落实市县国土空间规划，加强自然资源 and 生态保护，规范乡镇各项国土空间利用活动，我市组织开展了《祁阳市观音滩镇国土空间总体规划（2021-2035年）》（以下简称《规划》）的编制工作。

目前《规划》已形成初步成果，为广泛征集各方意见、建议，凝聚社会共识，现将《规划》草案主要内容予以公示，面向社会公开征集意见、建议。



目录 | CONTENTS

1

规划概述

- 1.1 规划目的
- 1.2 规划原则
- 1.3 规划范围和期限

3

国土空间格局优化

- 3.1 总体格局构建
- 3.2 规划分区
- 3.3 镇域国土空间规划

5

国土空间整治与保护

- 5.1 国土综合整治
- 5.2 国土空间保护

7

镇区规划

- 7.1 镇区国土空间规划

9

全域支撑设施

- 9.1 综合交通网络布局
- 9.2 公共服务设施配套
- 9.3 公共安全设施配套

2

目标定位

- 2.1 发展定位
- 2.2 战略目标
- 2.3 全域主要发展指标

4

国土空间开发与利用

- 4.1 产业发展空间布局
- 4.2 乡村产业发展

6

镇村体系与村庄引导

- 6.1 镇村体系
- 6.2 村庄规划引导

8

乡镇风貌设计

- 8.1 总体要求
- 8.2 开发边界内设计指引
- 8.3 乡村设计指引

10

规划实施与保障

- 10.1 健全实施传导机制
- 10.2 明确规划传导落实

01 规划概述

1.1 规划目的

1.2 规划原则

1.3 规划范围和期限



1.1 规划目的

为贯彻中共中央《关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》要求，深化落实《祁阳市国土空间总体规划（2021-2035年）》，加强观音滩镇自然资源和生态保护优化，配置观音滩镇镇域空间资源，规范引导观音滩镇规划建设，促进土地合理利用，特制定本规划。

1.2 规划原则

生态优先、绿色发展

坚持绿色发展，坚持人与自然和谐共生，牢固树立尊重自然、顺应自然、保护山体、水体的生态文明理念，落实上位规划要求。

用途管制、严保耕地

落实国土空间保护开发要求，严格土地用途管制。严格保护永久基本农田，控制非农业建设占用农用地，合理安排设施农用地，提高乡村土地节约集约利用水平。

以人为本、完善配置

坚持以人为核心的规划理念和思想。统筹优化空间和资源配置，完善基础设施和公共服务设施，提升人居环境品质。

因地制宜、彰显特色

体现乡村产业特色、地理区位特点，突出区域、地域风貌特色，打造乡村振兴有文化底蕴的特色乡镇。

承接传导、科学规划

乡镇规划要承接和传导祁阳市上位规划约束性指标和控制性许可要求。确保规划约束指标等内容精准传导落位，科学规范引导观音滩镇规划建设。

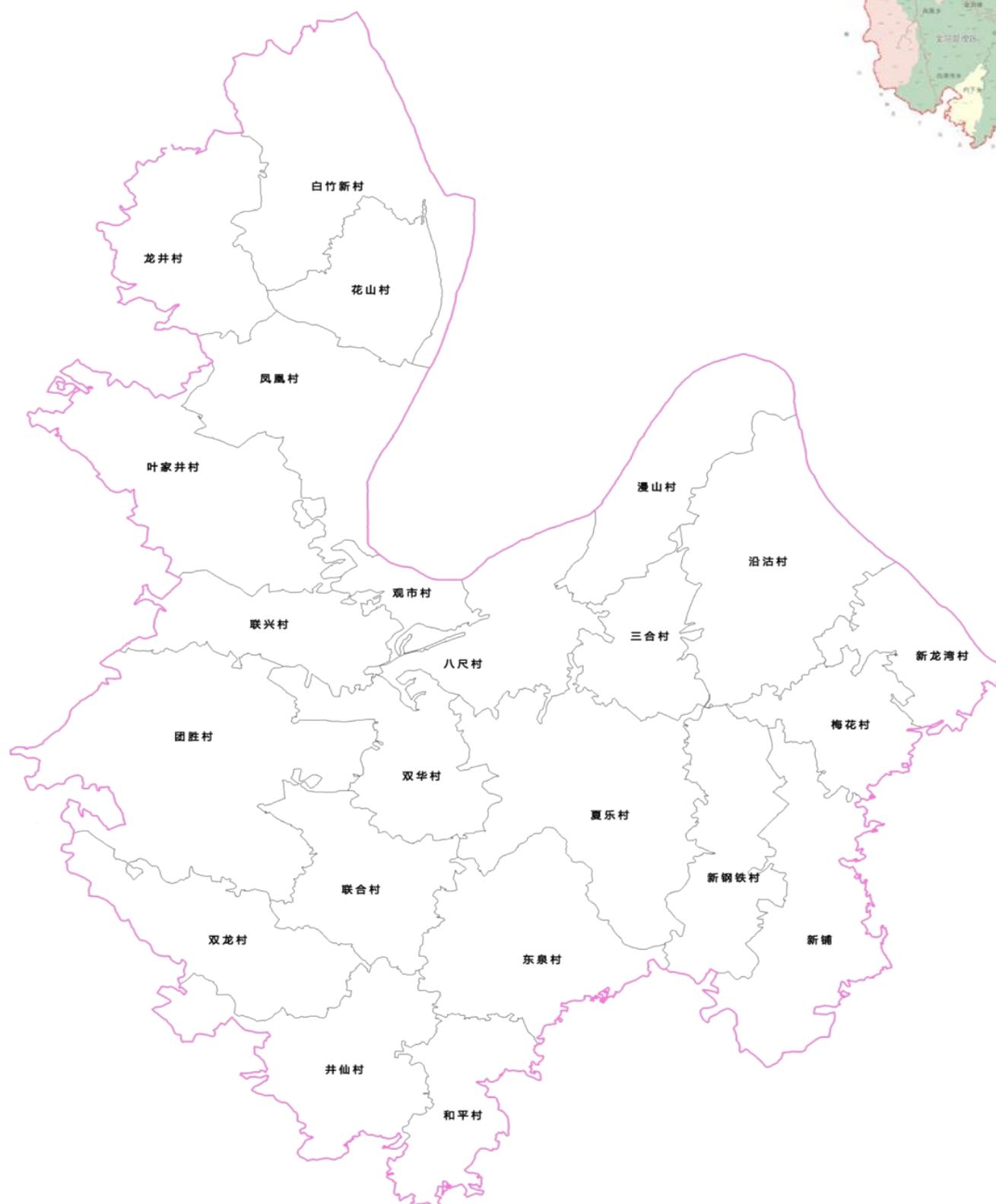
1.3 规划范围和期限

- ◆ **规划范围** 本次规划范围为观音滩镇全域范围，规划分为镇域、镇区两个层次。镇域范围面积：8117.77公顷

镇区范围面积：120.84公顷

- ◆ **规划期限** 本次规划规划期限为2021 - 2035年，基期年为2020年，近期年至2025年，目标年为2035年。

观音滩镇在祁阳市区位



02 发展目标定位

2.1 发展定位

2.2 战略目标

2.3 全域主要发展指标



2.1 发展定位

围绕“**城郊田园 逸趣观音滩**”总定位，依托现代农业产业园建设**粮油生产、旅游观光、休闲度假于一体的城郊小镇**，同时依托山水自然禀赋，生态保护和粮食安全，构建山水观音滩的优美格局。

2.2 战略目标

建设成为“经济繁荣、产业突出、环境优美、文化浓郁、生活富裕、法制健全、社会文明”的祁阳市城郊新兴小城镇为目标，**以现代农业为基础、以近郊田园旅游为支点，重点发展第三产业、适度发展蔬果种植产业的滨水幸福小镇。**



2.3 全域主要发展指标

合理控制人口规模，促进就地城镇化

以资源环境承载能力和国土空间适宜性评价为基础，综合考虑城镇发展实际，至2035年，全镇常住人口规模控制在5万人以内。住房和养老、基础教育、体育、绿地等基本公共服务设施应以满足常住人口需求为主；水、能源、安全、交通等设施需要满足实际服务人口的需求。

严守生态空间规模，促进区域健康发展

严格保护耕地和永久基本农田，确保粮食安全。至2035年，**全镇耕地保有量不低于1795.72公顷，永久基本农田保护面积不低于1553.68公顷。**生态优先，**生态控制红线974.98公顷。**

合理安排新增建设用地 促进节约集约利用

城镇开发边界规模352.51公顷，合理安排新增建设用地，城镇开发边界外村庄建设用地总量不增加，积极盘活存量用地。



03 国土空间格局与管控

3.1 总体格局构建

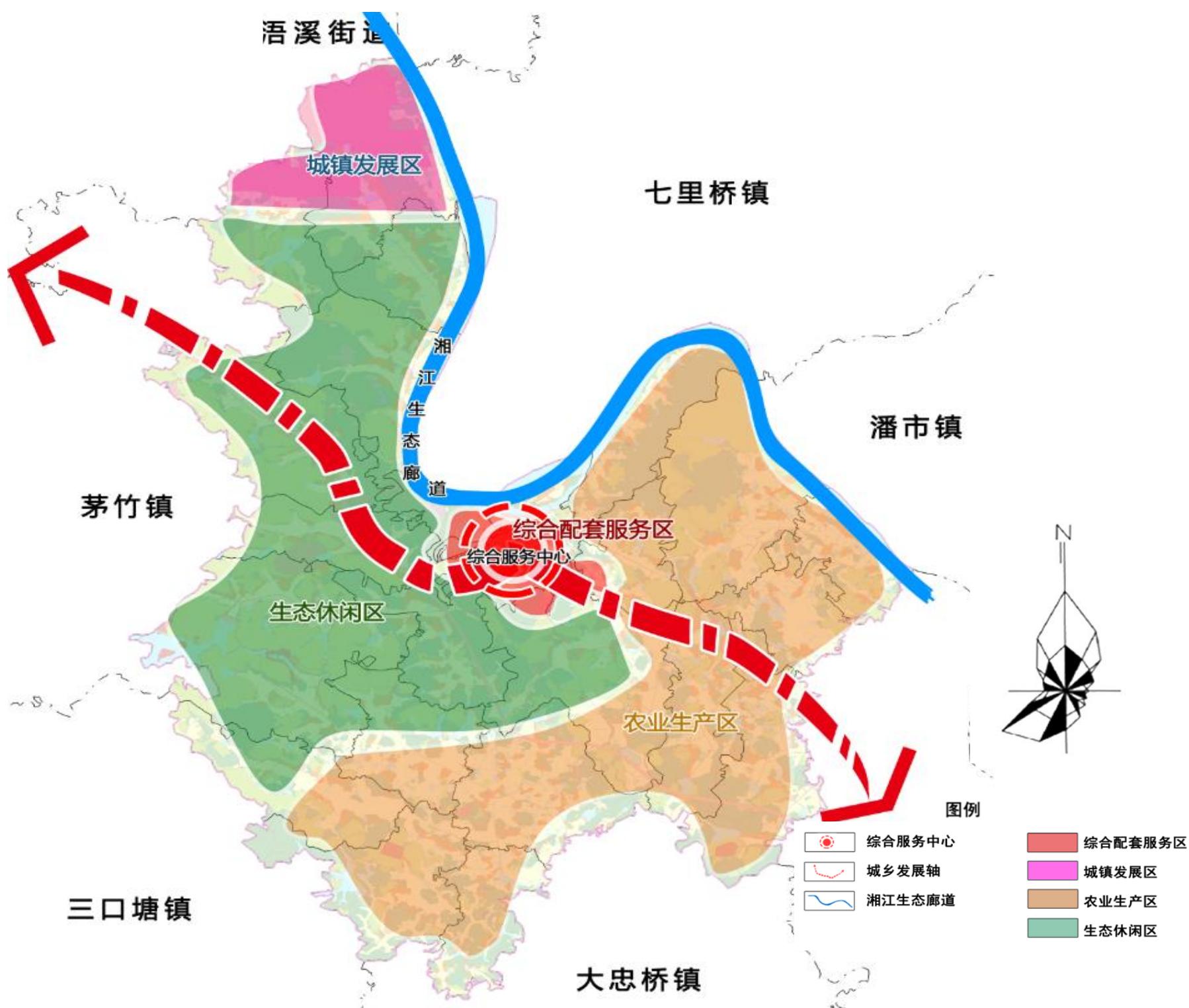
3.2 规划分区



3.1 总体格局构建

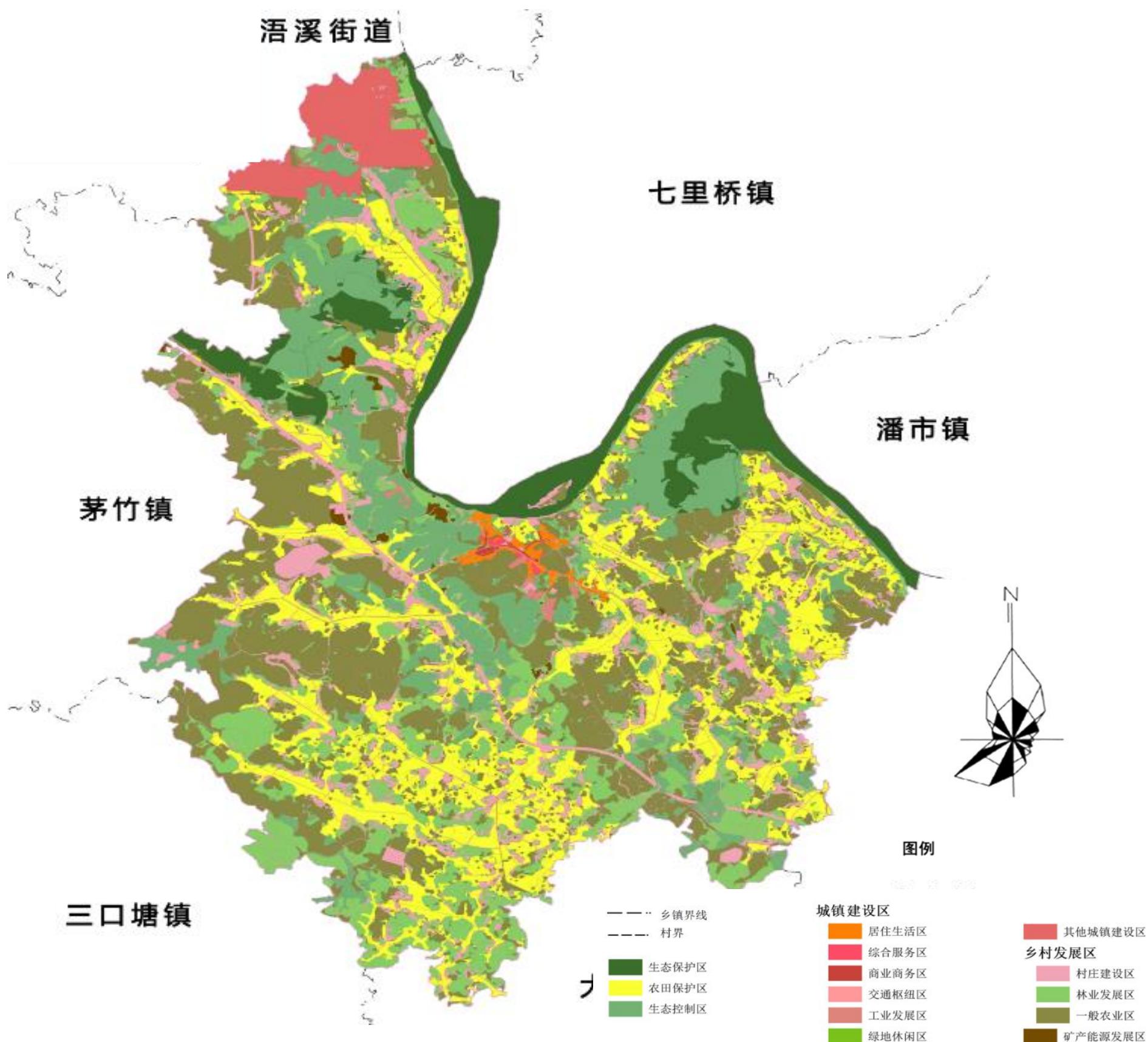
构建“一心、两轴、四片区”的国土空间格局。

- **一心**：镇政府驻地的镇区，为城镇集中建设区，镇域的综合服务中心。
- **两轴**：即依托G356的城乡发展轴和湘江生态廊道。
- **四片区**：城镇发展区、生态休闲区、综合配套服务区、农业生产区。



3.2 划定规划分区

依据国土空间开发保护总体格局，结合自身功能定位，依照全域全覆盖、不交叉、不重叠的原则协调生态、农业、城镇三大空间结构，优化功能布局，将观音滩镇镇域划分为**耕地保护区、生态保护区、城镇发展区、乡村发展区、其他用途区**5类国土空间规划分区。

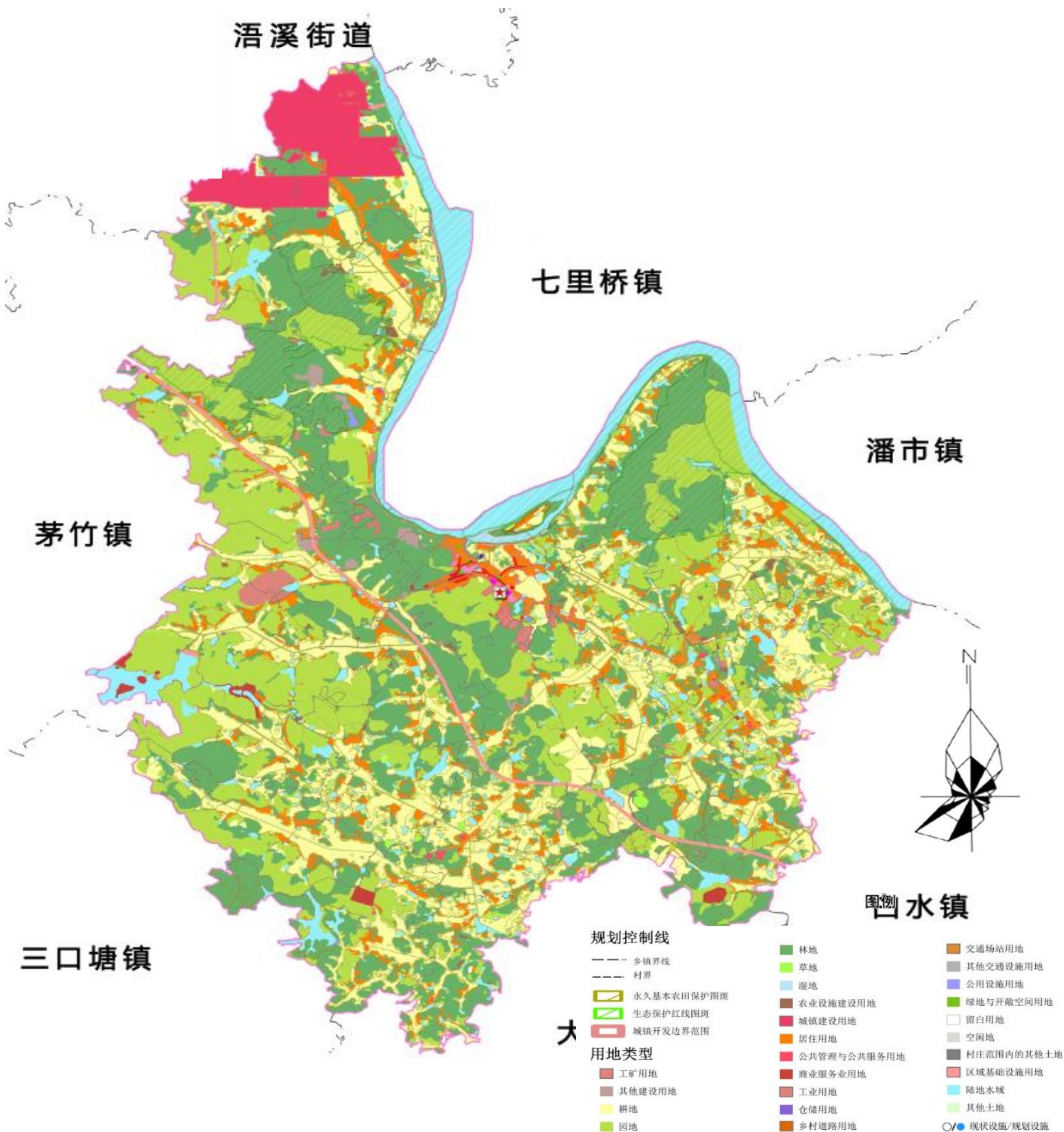


3.3 镇域国土空间规划

城乡建设用地：1078.33公顷

区域基础设施用地：49.16公顷

农业设施建设用地：149.25公顷



04 国土空间开发与利用

4.1 产业发展空间布局

4.2 乡村产业发展



4.1 产业发展空间布局

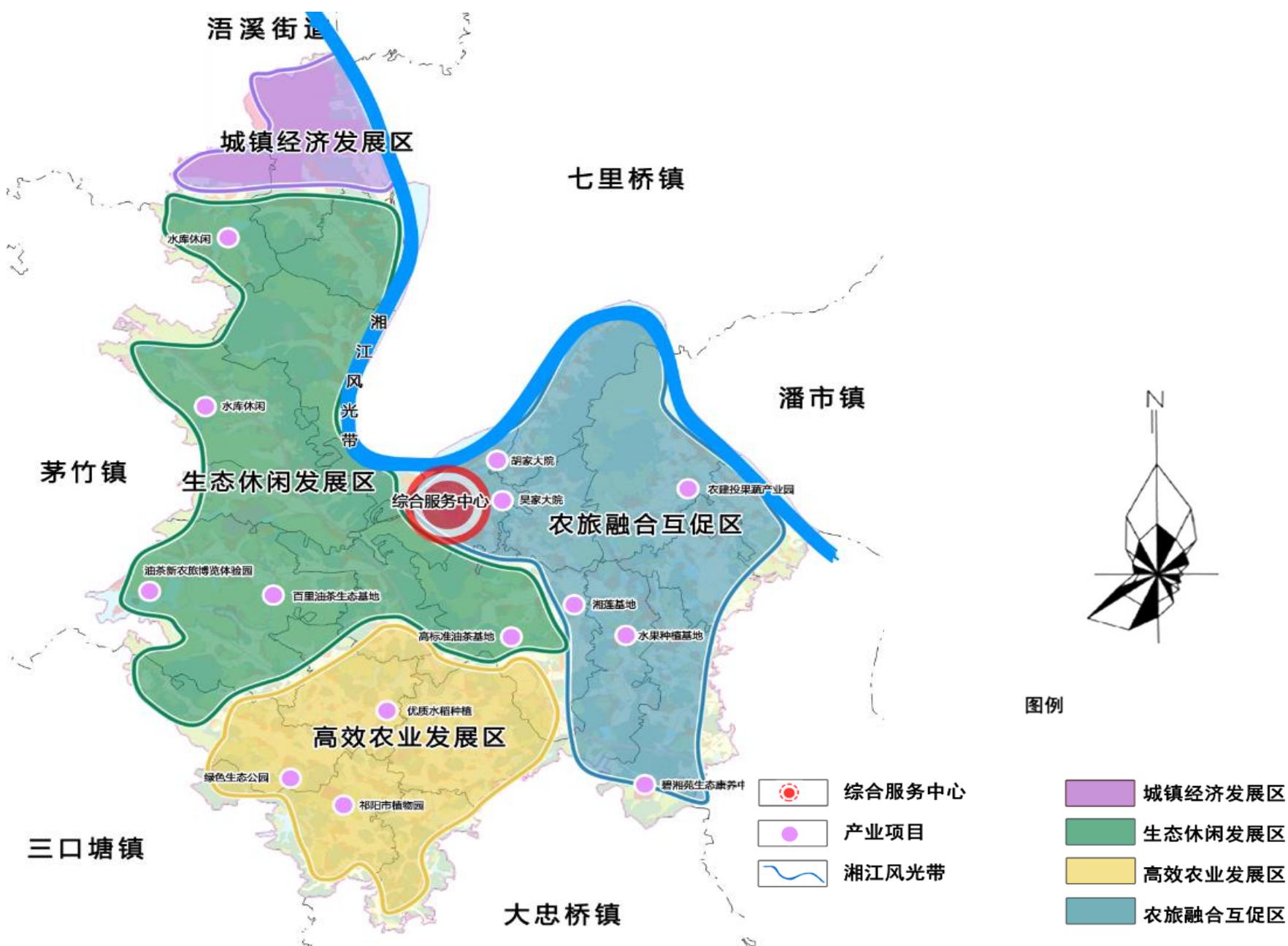
产业发展方向

观音滩镇是**农产品主产区**，重点发展粮油、果蔬、中药材等特色农产品，以现代服务产业和生态旅游产业为主导产业，以农业发展、现代服务、生态休闲、田园观光为发展主题。

产业布局

总体形成“一心、四区、多基地”的产业结构布局

一心：依托观音滩镇区形成的旅游产业配套服务中心。四区：城镇经济发展区、农旅融合互促区、高效农业发展区、生态休闲发展区。多点：现代农业产业园加工区、唐家山油茶文化园、八尺景区等项目。



4.2 乡村产业发展

结合镇域自身禀赋、发展诉求、政策导向、发展趋势等要素，观音滩镇围绕“城郊田园，山水观音滩”，加快**推进镇域乡村振兴示范创建，争当乡村振兴样板的目标。**

以“建设全域示范的和美宜居乡村”为导向，加快推进美丽宜居村庄建设，重点打造沿G356**美丽宜居村庄连片示范区。**



城郊田园



现代农业



和美村庄



休闲旅游

05 国土空间整治与保护

5.1 国土综合整治

5.2 国土空间保护



5.1 国土综合整治

农用地整理

增加有效耕地面积，提高耕地质量，改善农业生产条件和生态环境。落实祁阳市国土空间总体规划及耕地保护专项规划中整改恢复、后备耕地开发、补充耕地土地开发利用及增减挂项目。耕地后备资源利用开发，满足至2035年恢复耕地任务量。

低效用地整治和建设用地集约利用，城镇、村庄范围内难以利用、零散分布的其他土地退出建设用地并重新划定村庄集中建设区。盘活退出的建设用地等。

建设用地整理

生态修复

落实河湖划界数据、水资源保护与利用要求，重点保护湘江、长塘冲水库等多个水库。水域整治、重点项目治理、治理工程建设、污染防控、景观风貌建设。



5.2 国土空间保护

生态环境 保护

依托河流水域和自然山体廊道，结合自然山体和林地，形成多个生态区；连通山水，加强森林保育、林分改造、生态修复，提高水土涵养、气候调节、生物多样性保护的功能。

加强水库水系及周边环境综合整治，推进水系连通，恢复河道生态功能，全面推进“河长制”管理，严格保护现有自然水面。至2035年，全镇地表水水质优良率达到100%。

水资源 保护

森林 资源 保护

落实上级规划指标保护任务，全镇林地保有量依据上级下达任务确定，分布在镇域的各个行政村。**严格保护公益林，科学开展国土绿化行动**。通过实施城乡绿化、生态修复等特色基地工程建设，增加林地面积，改善生态环境。

落实耕地和永久基本农田保护任务。严格落实上位规划确定的耕地保护目标和永久基本农田保护区。**提升耕地质量。积极推进“旱改水”和高标准农田建设**。科学推进“旱改水”项目建设，不断提高耕地质量，提高耕地产出效益，持续优化土地资源要素配置。

耕地 资源 保护

06 镇村体系与村庄引导

6.1 镇村体系

6.2 村庄规划引导



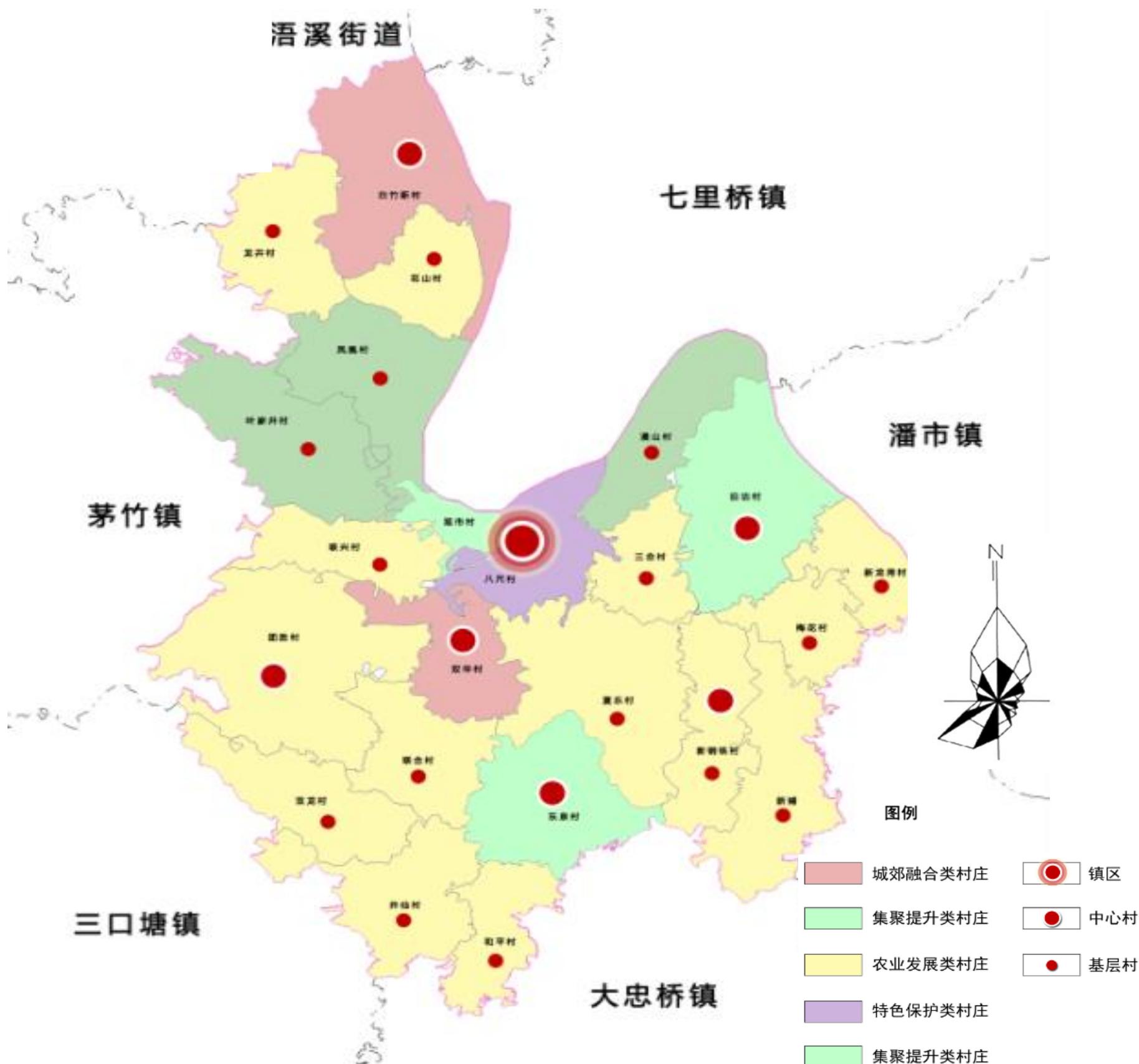
6.1 镇村体系

构建“镇—中心村—基层村”三个等级的镇村体系

镇政府驻地：八尺村、观市村。

村庄等级：中心村6个，基层村15个。

村庄类型：集聚提升类村庄3个，农业发展类村庄14个，城郊融合类村庄2个，生态保护类村庄3个，特色保护类村庄1个。



6.2 村庄规划引导

控制指标分解

落实分解各村耕地保有量、永久基本农田保护面积、生态保护红线控制面积等指标，合理下达各村村庄建设用地面积。各村需严格落实永久基本农田保护范围及生态红线保护范围，保障村庄耕地不减少，至规划期末各村村庄建设用地规模不增加。全镇村庄建设用地总规模 725.82公顷。

强制性管控要素传导

规划传导生态保护红线、永久基本农田控制线、城镇开发边界控制线、区域基础设施廊道控制线、历史文化保护线、洪涝风险控制线等强制性管控要素至村，明确各村具体管控要求。

发展方向引导

规划根据镇域空间结构和国土空间格局，明确各村村庄分类、发展方向、发展定位。

公共服务和市政设施配置

规划依据镇域人口分布情况及各村人口增长情况，引导各村布置满足村民日常生活所需的配套基础设施。

07 镇区规划

7.1 镇区国土空间规划



08 乡镇风貌设计

8.1 总体要求

8.2 开发边界内设计指引

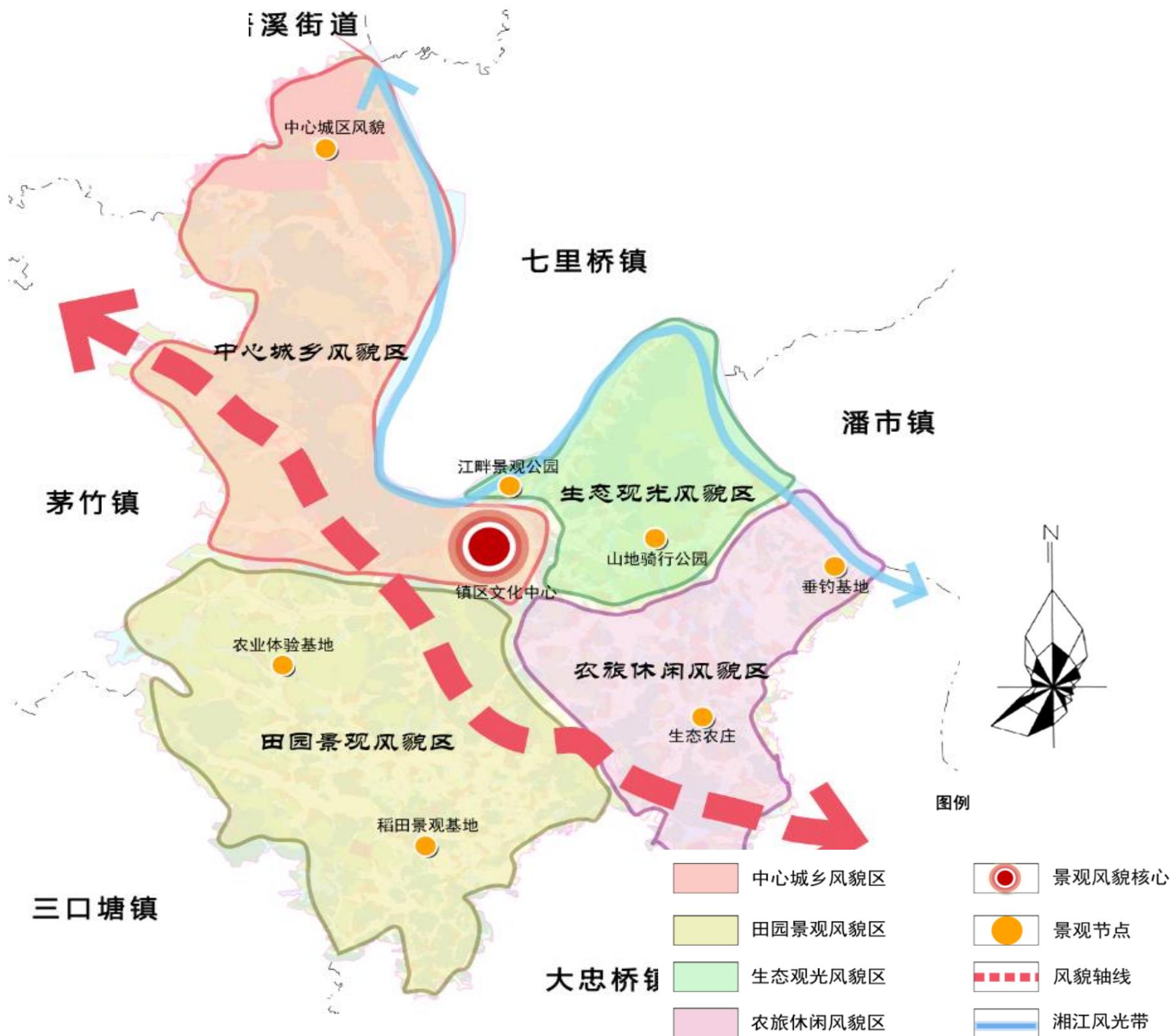
8.3 乡村设计指引



8.1 城乡风貌格局

构建和谐共生的镇域风貌格局

依托观音滩镇优越的山水条件和丰厚的历史文化底蕴，规划以“现代农业园”为骨架，“镇区”为核心，“文化”为纽带，规划构建自然景观与人工建设和谐共生的城乡风貌格局。全镇主要分为四类风貌控制片区：中心城乡风貌区、田园景观风貌区、农旅休闲风貌区、生态观光风貌区。



8.2 镇区风貌指引

尊重小镇原有格局，盘活土地存量

控制建筑体量，保持小镇适宜尺度

传承地域文化，彰显当地特色

注重优美天际轮廓线的塑造

8.3 乡村风貌指引

建筑

以小体量的民居建筑为主，形成与环境和谐共生形态，追求本土地域风格与现代建筑风貌的统一；新建住宅不超过3层；以砖、石材、混凝土、黑瓦等材料为主要建筑材料；以灰色、黄色、白色为主要建筑色彩。

景观

重视人居环境提质改善，结合村庄自身产业、旅游特色设置点线面结合的景观界面，注重入口空间、公共场地、公共建筑、前庭后院、巷道等空间的景观打造。

村庄建房管控要求

房屋边缘与公路用地外缘的间距要求国道不少于20米、省道不少于15米、县道不少于10米、乡道不少于5米；规划建房距山体护坡沿不少于6米；规划建房应不得占用河道滩地，不得在临河界限以内建设。

09 全域支撑设施

9.1 综合交通网络布局

9.2 公共服务设施配套

9.3 公共安全设施配套



9.1 综合交通网络体系

规划形成 外联内畅的道路网络

高速：规划对G356进行提质改造，同时新建G356凶桥至竹山村线路

省道：规划建设S320-S227道路连接线，方便观音滩镇与周边乡镇的联系。

县道：新建Y235旅游通景道路，形成两横两纵的道路交通结构。

对外交通设施：建设永州港祁阳港区，设置镇区集中停车场一处。



9.2 公共管理与公共服务设施体系

- **新增**：文体设施1处、小游园23处、文化广场10处、垃圾转运站1处。
- **扩建**：村委8处、污水处理厂1处、新增停车场2处。

按照社区生活圈规划技术指南的要求，科学设置必要的社区生活设施。



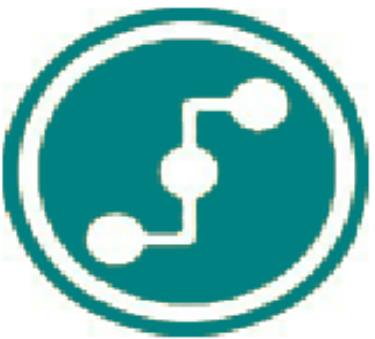
9.4 公共安全设施配套



防洪：对镇域内输水灌渠和排洪渠道进行疏浚，确保雨季的排水畅通及农田灌溉用水，加强镇域内地下水资源及水库（地表水）管理与保护，加强水库周边和河渠两岸的绿化及环境保护工作。防洪标准为50年一遇。



应急避难场所设施设点布局：观音滩镇内共规划应急避难场所设施设点20处，主要利用学校、村部、广场、大型企业进行布点。



地质灾害：建立镇域综合防灾办公室，全面负责日常管理工作；加强防灾减灾管理，实施基本建设全过程控制；加强综合防灾重要性宣传，提高领导和居民的防灾意识。



消防：各行政村设立消防小组，保障人民的安全生产生活。各村庄配套公共消火栓或保留水塘作消防水源。

10 规划实施与保障

10.1 健全实施传导机制

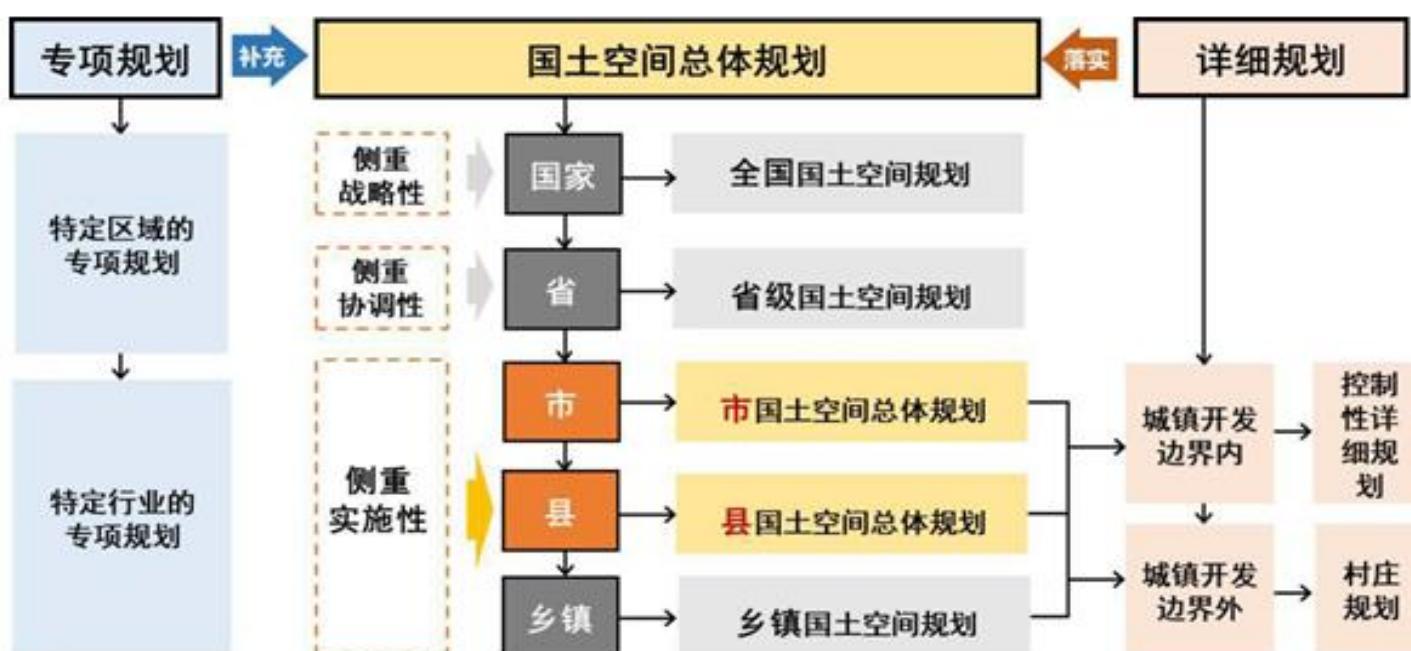
10.2 明确规划传导落实



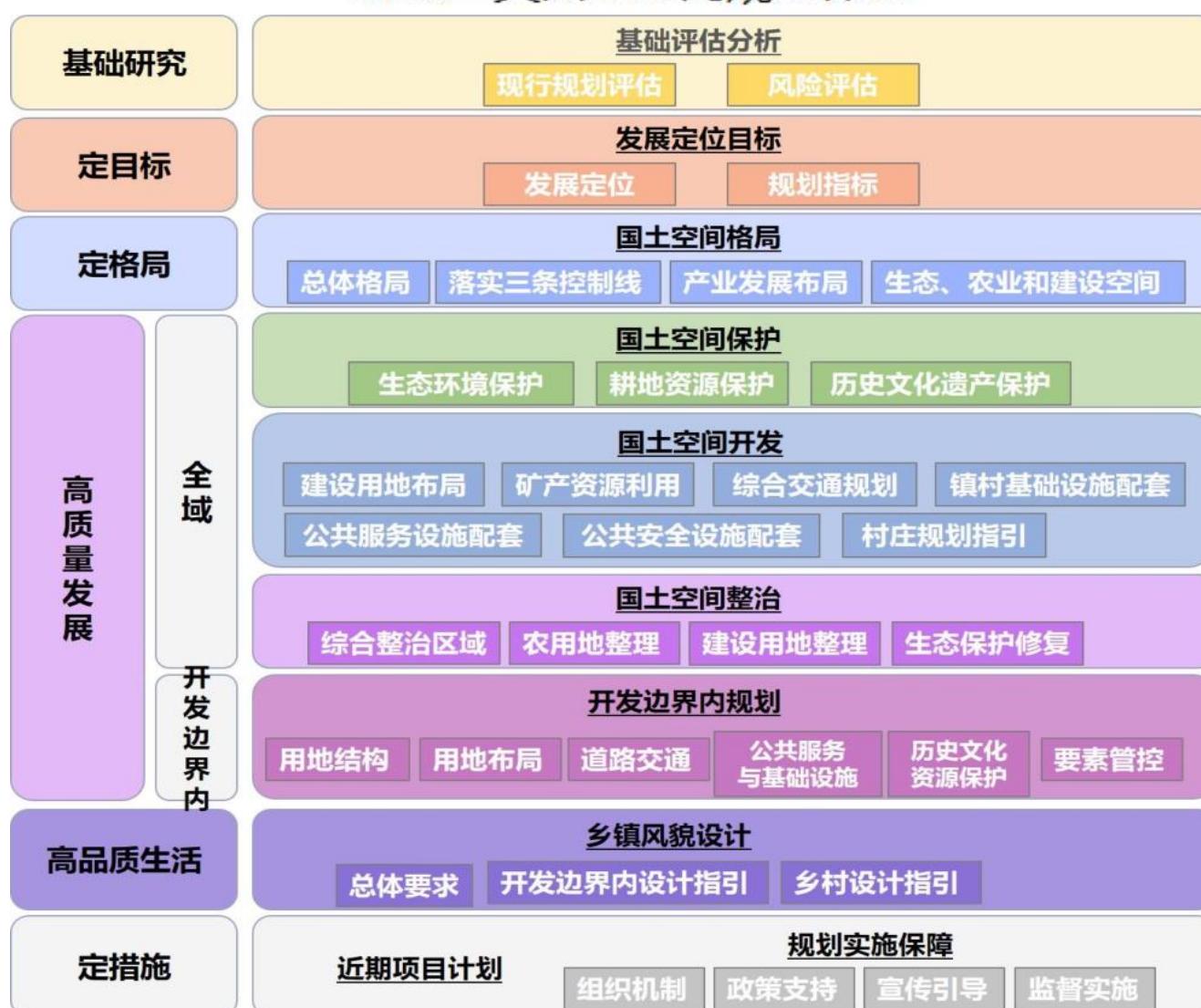
10.1 健全实施传导机制

依据“五级三类”传导体系健全实施传统机制

基于“五级三类”国土空间规划传导体系，观音滩镇国土空间总体规划自上承接祁阳市国土空间总体规划内容，向下指引村庄规划和详细规划，明确各级各类规划管控要求和实施措施。



五级三类国土空间规划体系



10.2 明确规划传导落实

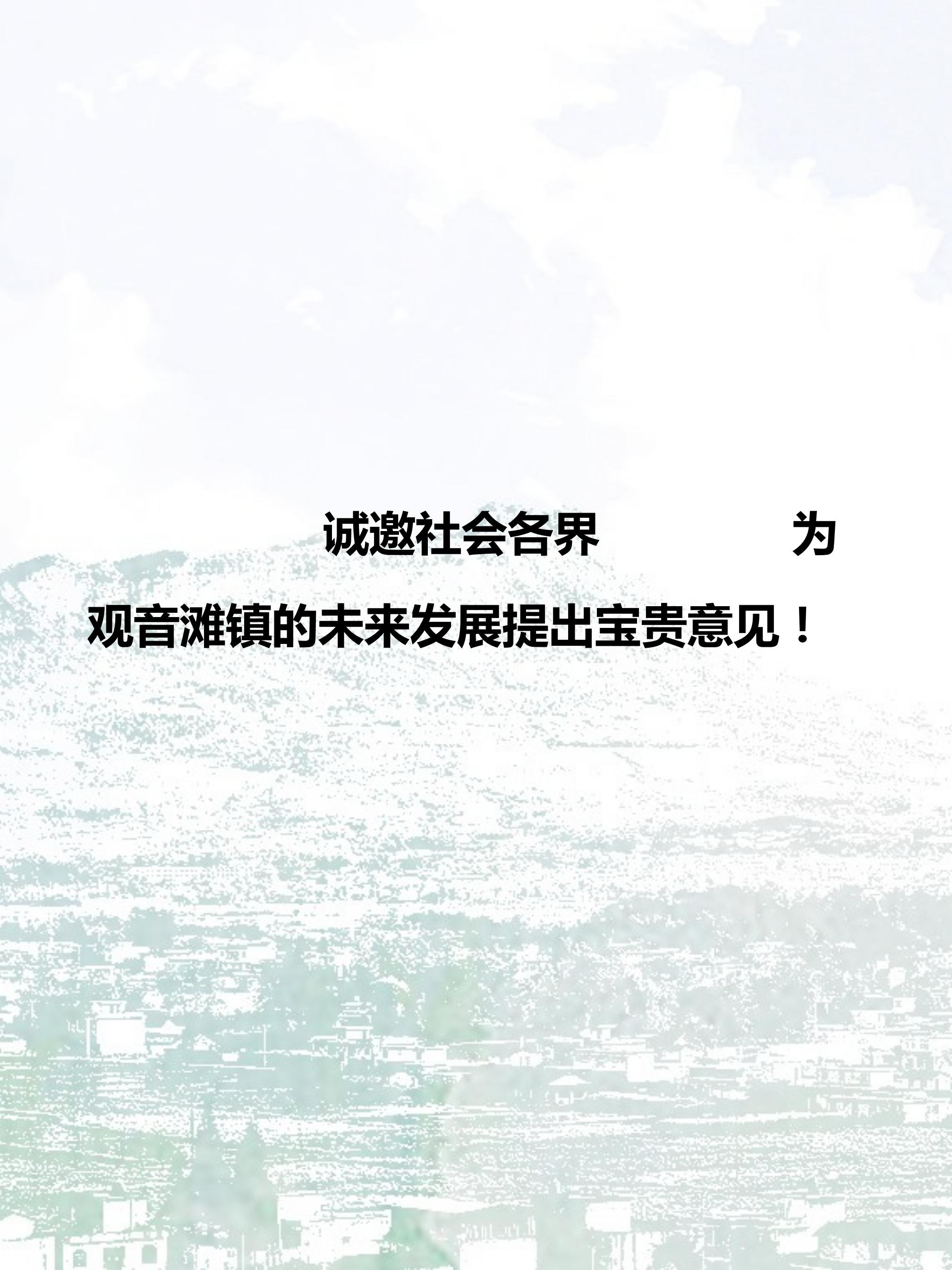
- **强化规划法律地位** 镇域内各项建设需严格遵守本规划，不能随意突破或修改。确需修改的，应按照规划程序制定规划修改方案，进行再次审批。

- **强化规划传导**：观音滩镇国土空间总体规划是镇域内开发建设及各行政村编制村庄规划的依据。本规划从指标、边界、结构、分区、位置等构建规划传导体系，加强对规划各项内容进行传导。

- **强化近期行动**：

全面落实省、市重大发展战略，充分衔接祁阳市“十四五”规划，形成观音滩镇近期行动计划。

1. 壮大主导优势产业，升级传统特色产业。依托国家现代农业产业园、八尺景区等，带动农业种植业发展，推进农产品质量，落实粮食生产任务，推进农副食品加工，提升乡镇服务。
2. 推动乡村高质量发展，打造乡村振兴样板区。以美丽宜居村庄建设为试点，以点带面，推进美丽宜居村庄建设，提升村民生活品质。充分利用各村自然地理条件与区位优势，打造“一村一品”产业，形成乡村发展的特色。
3. 完善基础设施和公共服务设施建设。



**诚邀社会各界 为
观音滩镇的未来发展提出宝贵意见！**