

# 永州市祁阳市八宝镇国土空间规划

*Yong Zhou Shi Qi Yang Shi Ba Bao Zhen Guo Tu Kong Jian Gui Hua*

(2021-2035年)

## 草案公示



2024年6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《祁阳市八宝镇国土空间规划（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

## 2 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

## 3 国土空间格局

- 3.1 总体格局构建
- 3.2 划定规划分区

## 4 国土空间保护

- 4.1 耕地资源保护
- 4.2 生态环境保护
- 4.3 历史文化遗产保护

## 5 国土空间开发

- 5.1 镇村体系
- 5.2 建设用地布局
- 5.3 产业发展布局
- 5.4 综合交通规划
- 5.5 镇村基础设施配套
- 5.6 全域详细规划单元划分

## 6 镇政府驻地规划

- 6.1 规划用地布局
- 6.2 道路交通规划
- 6.3 设施配套规划

## 7 乡村风貌设计

- 7.1 总体要求
- 7.2 镇政府驻地设计指引
- 7.3 乡村设计指引

## 8 规划实施保障

- 8.1 重点建设项目
- 8.2 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）》，加强八宝镇自然资源和生态保护优化，配置八宝镇镇域空间资源，规范引导八宝镇规划建设，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，科学规范引导八宝镇规划建设。

## 1.3 规划范围和期限

■ **规划范围：**本次规划范围为八宝镇全域范围，规划分为镇域、镇政府驻地两个层次。

**镇域范围面积：119.91平方公里**

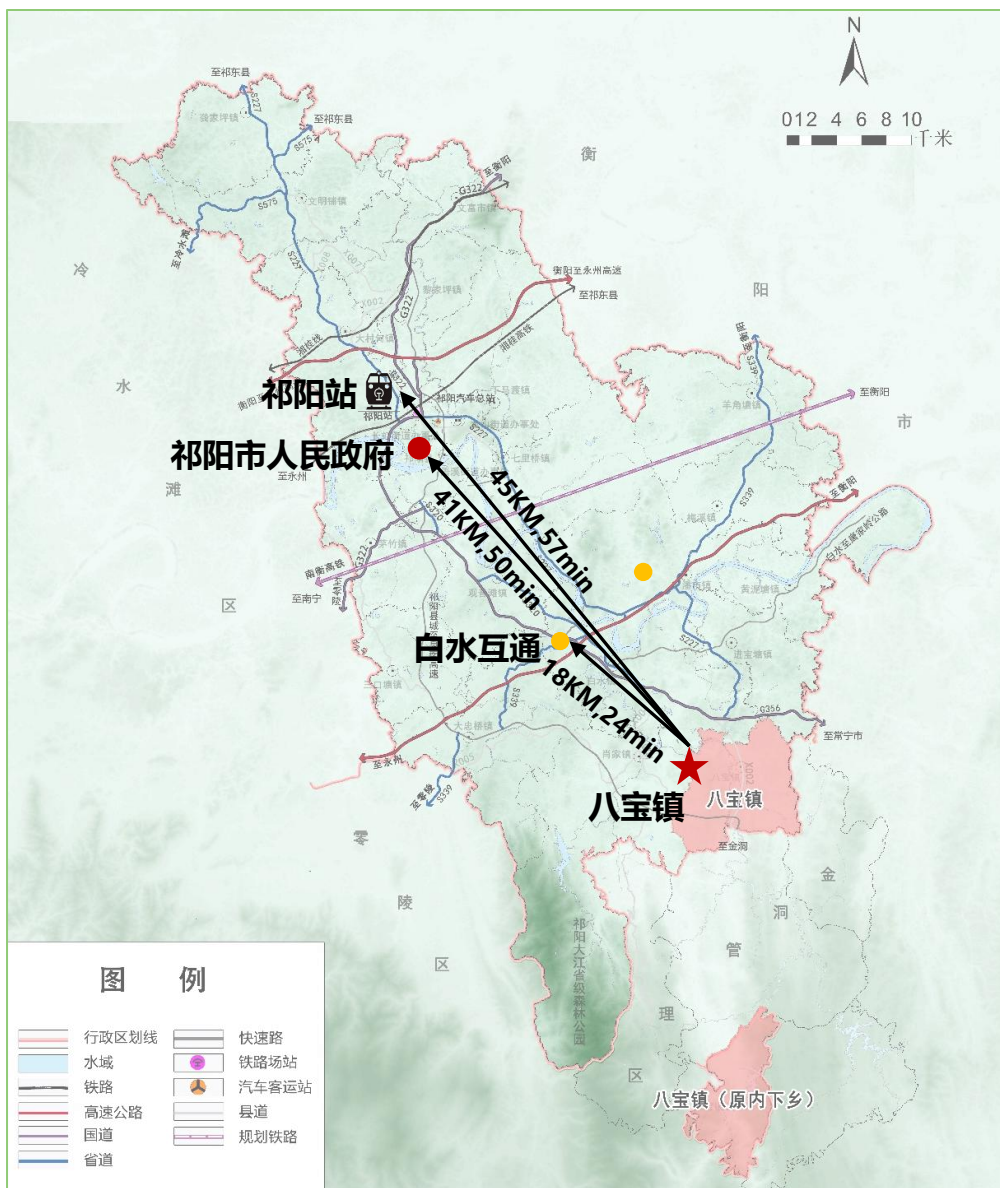
**镇政府驻地范围面积：234.56公顷**

■ **规划期限：**

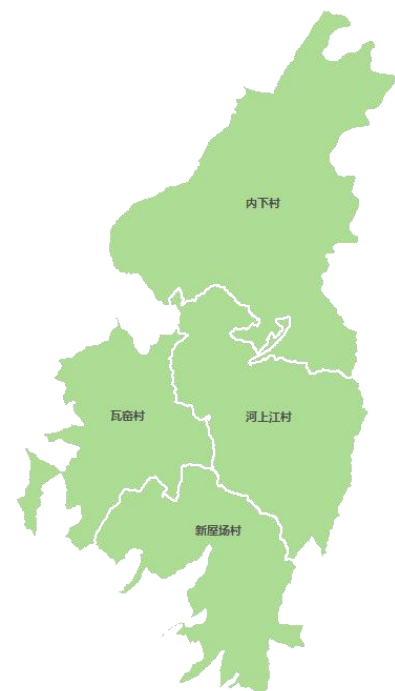
本次规划规划期限为2021 - 2035年。

基期年为2020年，近期年为2025年，

目标年为2035年。



八宝镇在祁阳市的区位



八宝镇行政区划

# 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

统筹考虑乡镇区位交通、自然资源、产业特色、经济社会和生态保护等因素，明确八宝镇特色引导的类型为现代农业型城镇。由此提出八宝镇发展定位为：**加快优质稻、茶、蔬果苗木等产业升级，推动农业产业化，探索休闲农业发展的现代农业强镇。**

## 2.2 战略目标

落实市县发展战略要求，立足八宝镇产业优势、生态资源、工农业基础等，**重点打造现代农业强镇，乡村振兴样板地。**





## 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30767.40亩，永久基本农田保护面积不低于28808.55亩。坚持生态优先，生态保护红线4869.22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120.84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

---

3.1 总体格局构建

3.2 落实三条控制线

3.2 划定规划分区



## 3.1 总体格局构建

### 规划构建“一心两廊三轴四区多点”的国土空间格局

#### ■ “一心”：

即镇域发展中心；

#### ■ “两廊”：

■ 即白水水廊、内下水库生态走廊；

#### ■ “三轴”：

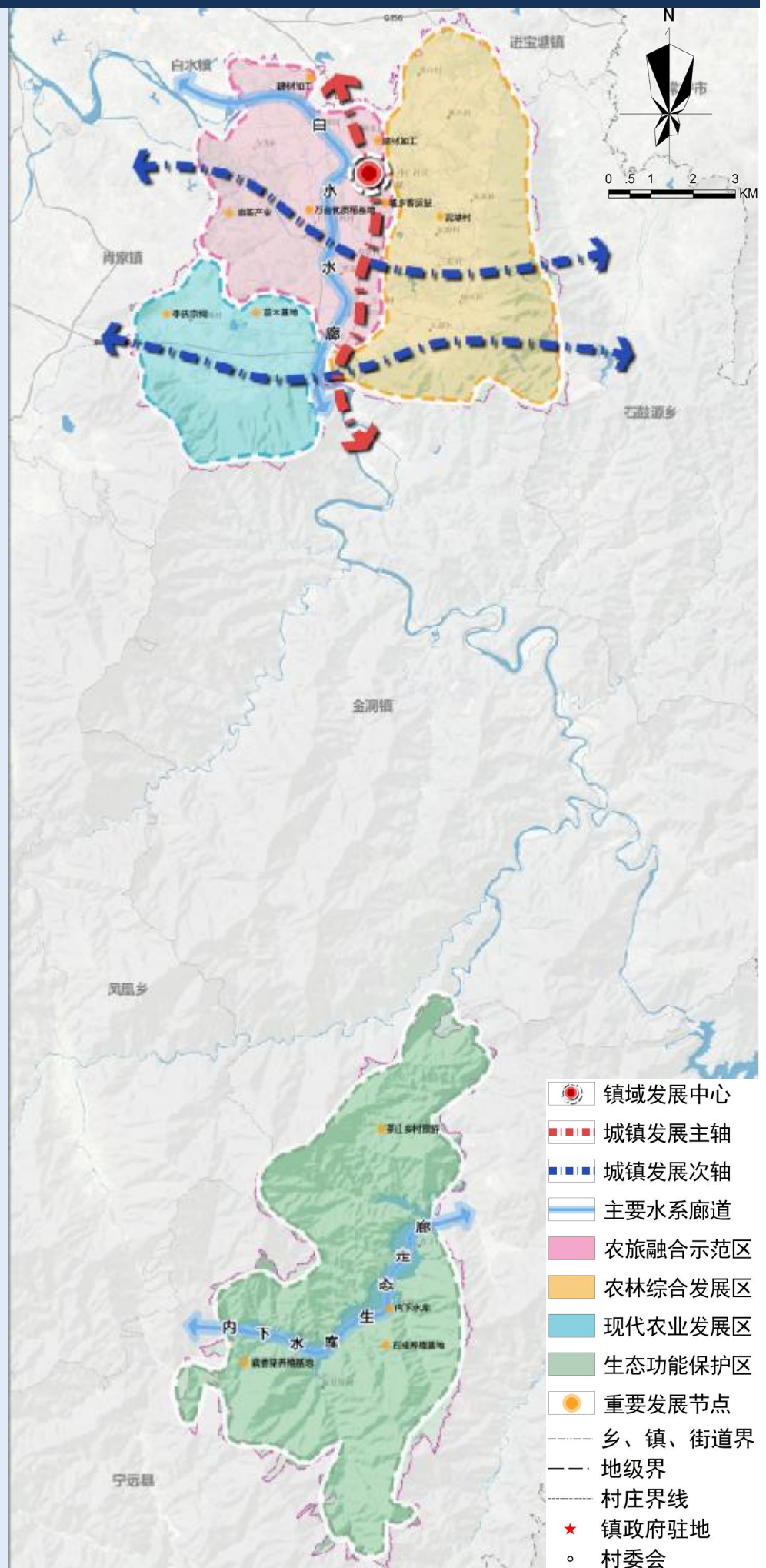
即南北向以S227（原木牛公路）为载体的城镇发展主轴、东西向以联系各村道路为载体的两条城镇发展次轴；

#### ■ “四区”：

农旅融合示范区、农林综合发展区、现代农业发展区、生态功能保护区；

#### ■ “多点”：

包括镇域集聚发展点及湖泊水源、历史文化资源等镇域重要的国土空间点状资源要素。



## 3.2 落实三条控制线

坚持底线思维，落实最严格的耕地保护制度、生态环境保护制度和节约用地制度

### ■ 落实永久基本农田保护线

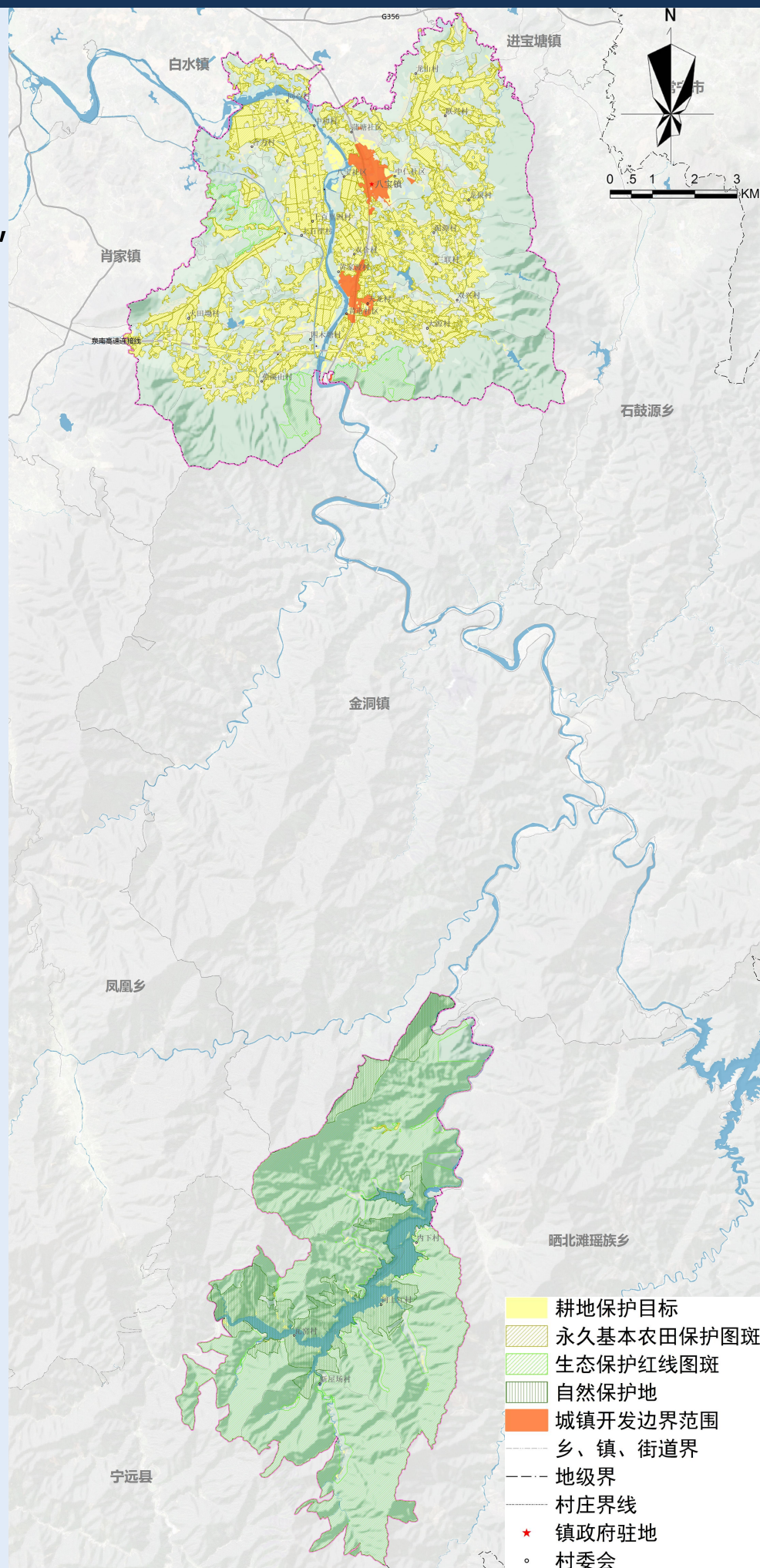
**八宝镇永久基本农田1920.57公顷，占镇域国土总面积的16.02%**，主要分布在同心村、中和村、上百里洲村、大源村、天龙村等村。

### ■ 落实生态保护红线

**八宝镇生态保护红线4869.22公顷。**主要位于上百里村、蕉溪山村、大源村、四木塘村、天龙村、上百里洲村、内下村、瓦窑村、河上江村、新屋场村。

### ■ 落实城镇开发边界

**八宝镇落实城镇开发边界面积120.84公顷，占全镇国土总面积的1.01%。**主要涉及八宝社区、黄市社区、浦塘社区、双合村、黄家渡村、黄市社区、天龙村在内的7个村级行政区。



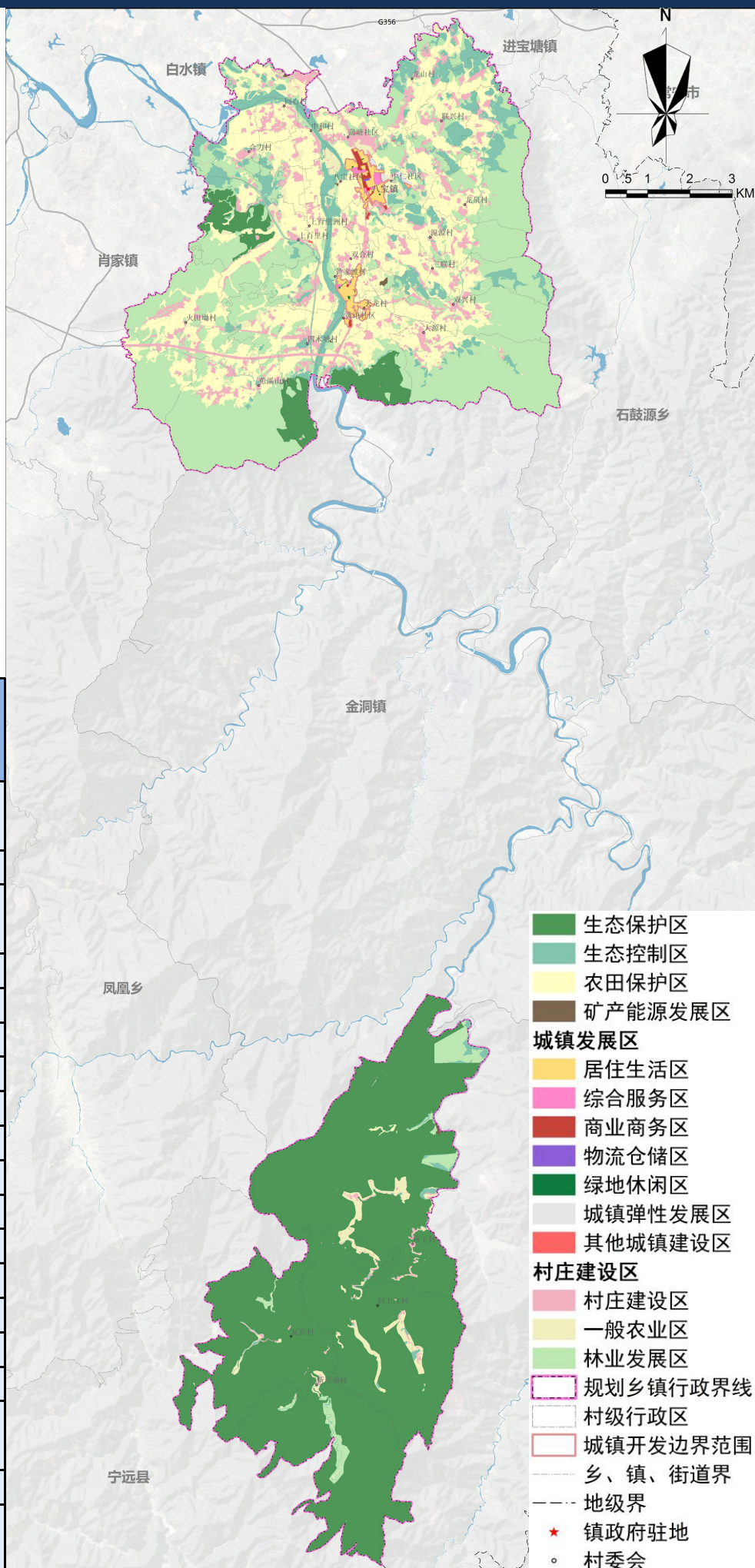
### 3.3 划定规划分区

## 落实市县国土空间总体规划要求，合理划定规划分区

根据国土空间总体格局，衔接落实市县国土空间总体规划分区，将镇域划分为生态保护区、生态控制区、农田保护区、城镇发展区、乡村发展区、矿产能源发展区6类一级基本分区。其中城镇发展区和乡村发展区细分到二级规划分区。

八宝镇规划分区统计表

一级规划分区	二级规划分区	面积 (公顷)	占全域面积的比例 (%)	
生态保护区	——	4869.2 2	40.61	
生态控制区	——	765.96	6.39	
农田保护区	——	1987.6 3	16.58	
城镇发展区	城镇集中建设区	居住生活区	88.99	0.74
		综合服务区	12.44	0.10
		商业服务区	16.39	0.14
		工业发展区	0	0.00
		物流仓储区	0.76	0.01
		绿地休闲区	1.92	0.02
		交通枢纽区	0	0.00
		战略预留区	0	0.00
	城镇弹性发展区	10.19	0.08	
	特别用途区	0	0.00	
其他城镇建设区	0.34	0.00		
乡村发展区	村庄建设区	773.17	6.45	
	一般农业区	20.48	0.17	
	林业发展区	3437.5 6	28.67	
	牧业发展区	0	0.00	
矿产能源发展区	——	5.9	0.05	



# 04 国土空间保护

---

4.1 耕地资源保护

4.2 生态环境保护

4.3 历史文化遗产保护



## 4.1 耕地资源保护

### 落实耕地资源保护目标任务

- **坚持耕地应保尽保。** 确保耕地保有量面积基本稳定，质量不下降。
- **严格耕地占补平衡。** 按照“以补定占、先补后占、谁占谁补”原则，严格落实耕地占补平衡。
- **强化耕地用途管制。** 坚决遏制耕地“非农化”，防止耕地“非粮化”。
- **划定耕地后备资源。** 划定落实八宝镇耕地后备资源。

### 严格落实永久基本农田保护

- **强化永久基本农田保护。** 永久基本农田一经划定，任何单位和个人不得擅自占用或改变用途。
- **划定永久基本农田储备区。** 优先将具有良好农田基础设施，具备调整补充为永久基本农田条件的耕地划入永久基本农田储备区。

### 着力提升耕地质量

- **大力推进高标准农田建设。** 促进耕地集中连片，提升耕地质量，优化耕地利用结构与布局，把永久基本农田全部建设成为高标准农田，不断夯实粮食安全保障基础。
- **加强耕地质量保护与提升。** 开展农田整治、土壤培肥改良、退化耕地综合治理等，有效提高耕地综合生产能力。
- **稳步推进耕作层土壤剥离再利用。** 依据“谁占用、谁保护、谁补充”原则，推进耕作层表土剥离与保护利用的实施工作。



## 4.2 生态环境保护

### □ 水资源保护

重点保护内下水库、白水河等水域构成的水网生态系统。

### □ 林地资源保护

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。

支撑八宝镇生态保护格局的构建，重点加强湖南金洞国家森林公园和湖南祁阳大江省级森林公园山体保护。





## 4.3 历史文化遗产保护

### □ 省级历史文化名村

**八宝镇泥塘村**——重点保护整体风貌，不得改变周边自然景观和环境，严格管控保护范围内的建设活动，分类保护范围内的建筑物、构筑物。

### □ 市级文物保护单位

八宝镇有市级文物保护单位一处，为**李氏宗祠**。文物保护单位的保护范围和建设控制地带内，一切修缮和新建行为均应严格按照《文物法》等相关法律法规执行。不得变动历史建筑原有的外貌、结构体系、基本平面布局和有特色的室内装修。



# 05 国土空间开发

---

5.1 镇村体系

5.2 建设用地布局

5.3 产业发展布局

5.4 综合交通规划

5.5 镇村设施配套

5.6 村庄规划指引

5.7 全域详细规划单元划分



## 5.1 镇村体系

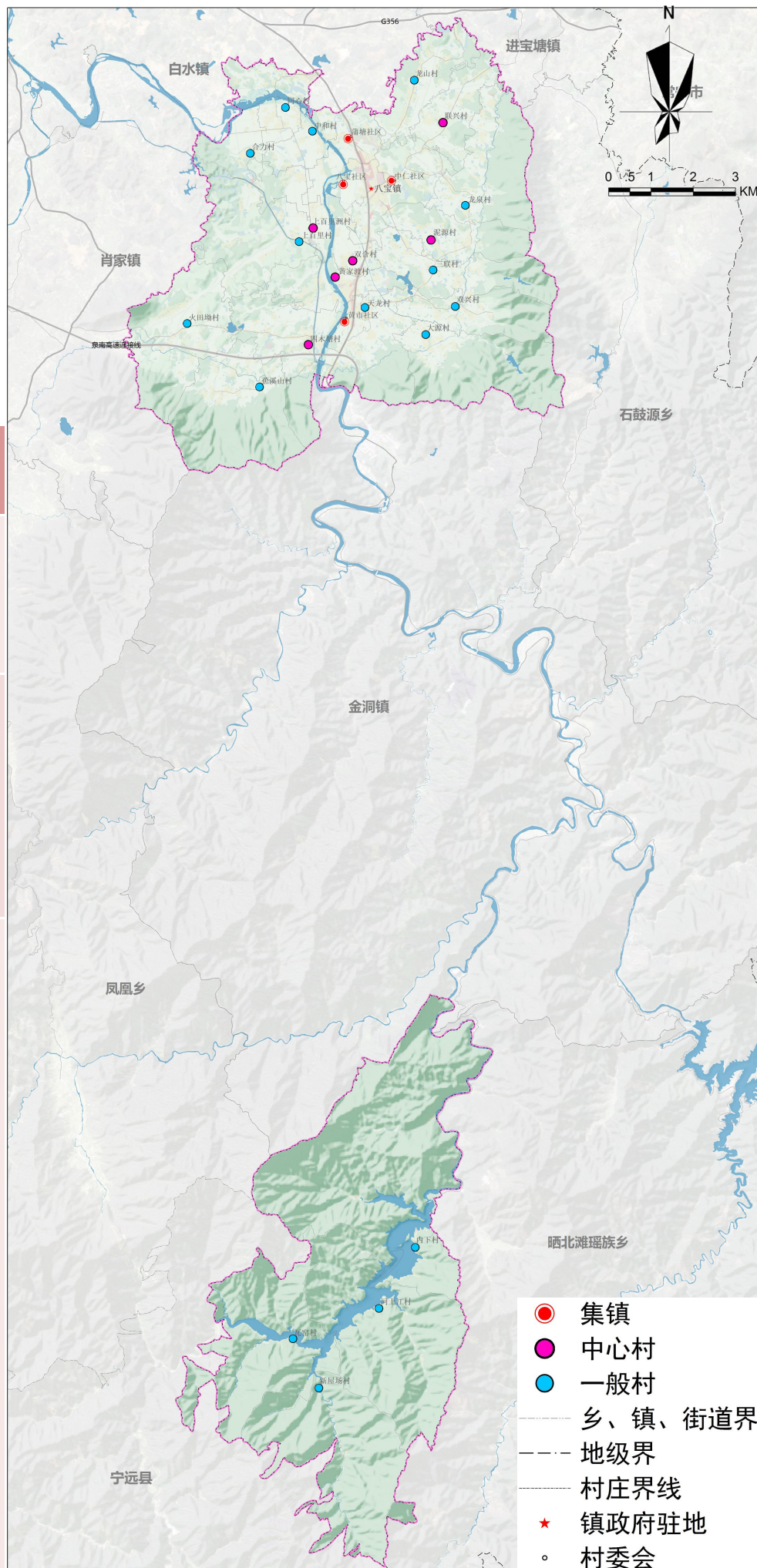
### 构建“集镇—中心村—一般村”三个等级的镇村体系

■ **集镇**——八宝社区、蒲塘社区、中仁社区、黄市社区

■ **村庄等级**——中心村6个，一般村16个

八宝镇镇村体系一览表

镇村等级	镇村名称	村庄类型	数量(个)
集镇	八宝社区	城郊融合类	4
	蒲塘社区	城郊融合类	
	中仁社区	城郊融合类	
	黄市社区	城郊融合类	
中心村	黄家渡村	集聚提升类	6
	上百里洲村	集聚提升类	
	双合村	城郊融合类	
	泥源村	特色保护型	
	四木塘村	生态保护类	
	联兴村	农业发展类	
一般村	大源村	生态保护类	16
	双兴村	农业发展类	
	天龙村	集聚提升类	
	上百里村	生态保护类	
	龙山村	农业发展类	
	蕉溪山村	集聚提升类	
	中和村	农业发展类	
	火田坳村	农业发展类	
	河上江村	集聚提升类	
	同心村	农业发展类	
	合力村	农业发展类	
	内下村	生态保护类	
	瓦窑村	生态保护类	
	新屋场村	生态保护类	
	龙泉村	农业发展类	
	三联村	集聚提升类	

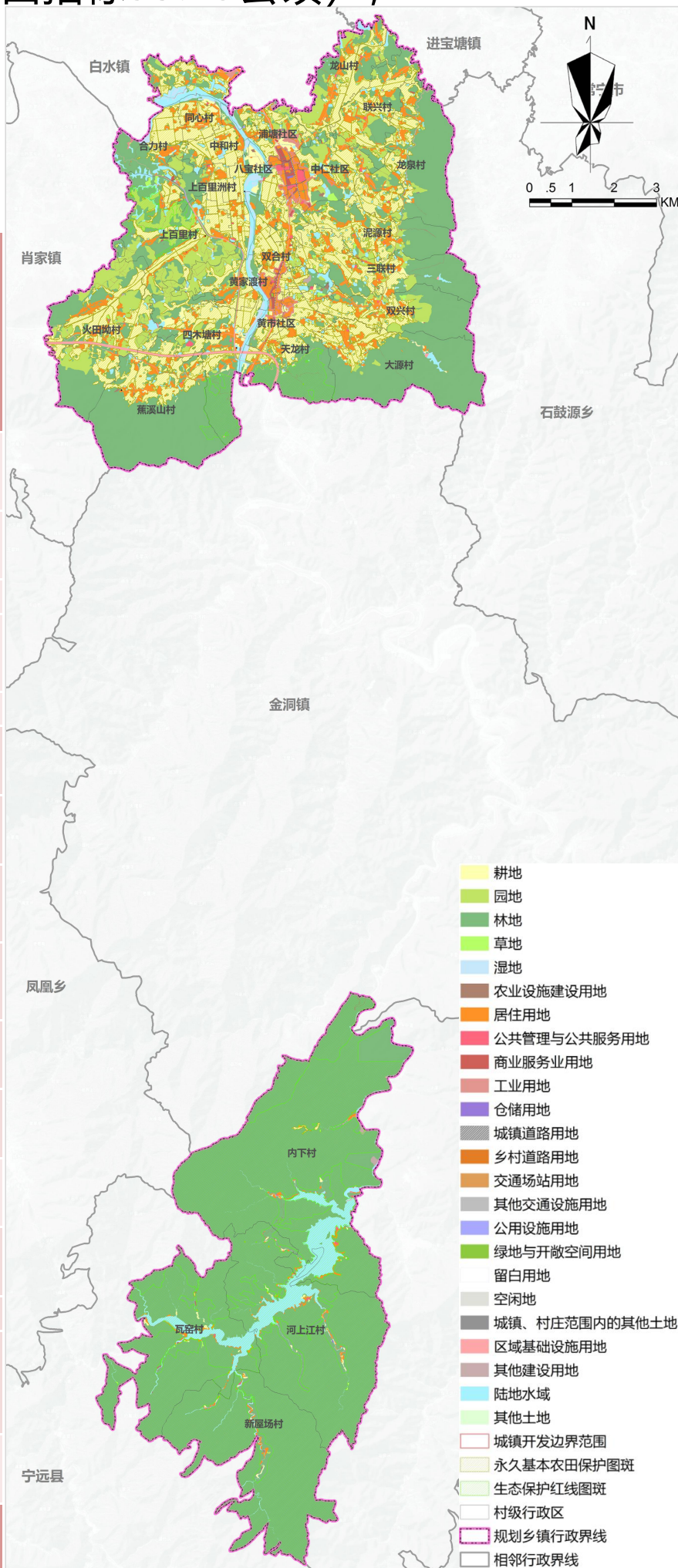


## 5.2 建设用地布局

■ **建设用地规模为940.38公顷**，其中，城镇建设用地120.84公顷，村庄建设用地规模720.92公顷（预留留白指标35.19公顷），区域基础设施用地86.17公顷，其他建设用地12.45公顷

**祁阳市八宝镇国土空间结构调整表**

地类		2020年 (基期年)		2035年 (目标年)		规划期间面积 增减 (公顷)	
		面积 (公顷)	占比 (%)	面积 (公顷)	占比 (%)		
农用地	农用地合计	10168.28	84.8	10147.76	84.63	-20.52	
	耕地	2053.27	17.12	2061.97	17.2	8.7	
	园地	649.88	5.42	640.63	5.34	-9.25	
	林地	7442.09	62.06	7424.31	61.92	-17.78	
	草地	23.04	0.19	20.85	0.17	-2.19	
建设用地	建设用地合计	903.16	7.53	905.19	7.55	2.03	
	城乡建设用地	城镇用地	114.76	0.96	120.84	1.01	6.08
		村庄用地	720.92	6.01	685.73	5.72	-35.19
		合计	835.68	6.97	803.45	6.7	-32.23
	区域基础设施用地	54.78	0.46	86.17	0.72	31.39	
	其他建设用地	12.7	0.11	12.45	0.1	-0.25	
	农业设施建设用地	101.76	0.85	117.47	0.98	15.71	
自然保护用地	自然保护用地合计	743.2	6.2	745.92	6.22	2.72	
	湿地	53.82	0.45	53.26	0.44	-0.56	
其他	陆地水域	689.38	5.75	692.66	5.78	3.28	
其他	其他土地	74.54	0.62	74.61	0.62	0.07	
合计		11990.95	100	11990.95	100	0	



## 5.3 产业发展布局

### 总体形成“一心两带四区多点”的产业发展格局

依托八宝镇农业资源优势，积极发展特色农业，调整农业产业结构，推动农业产业化向现代化转型升级。规划构建“一心两带四区多点”的产业发展格局。

#### ■ “一心”：

即城乡驱动核心；

#### ■ “两带”：

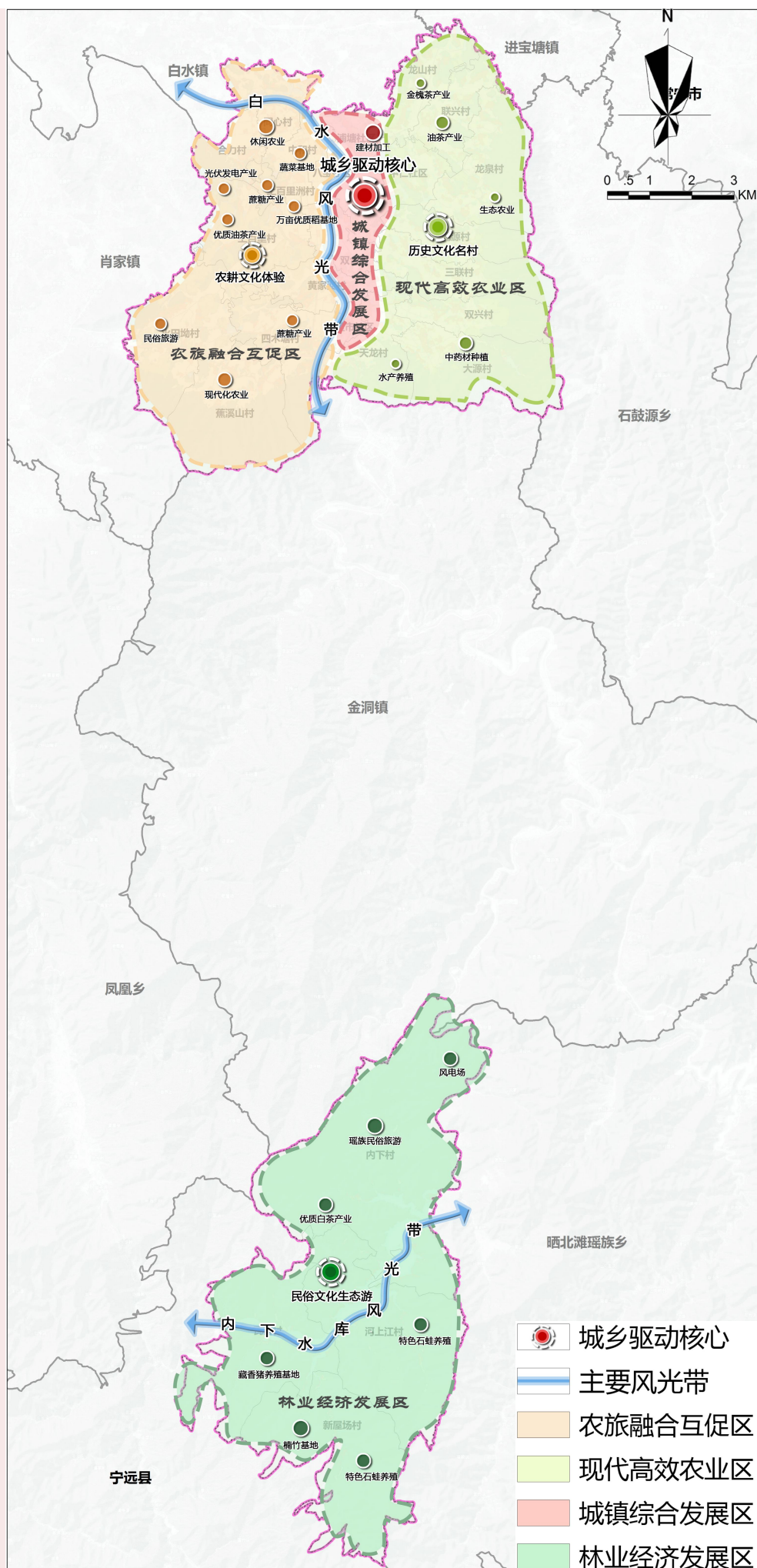
即白水风光带、内下水库风光带；

#### ■ “四区”：

即农旅融合互促区、现代高效农业区、城镇综合发展区、林业经济发展区；

#### ■ “多点”：

即重要产业点，包括油茶产业、白茶产业、苗木产业、农旅观光、石蛙养殖、林下经济等。



## 5.4 综合交通规划

### 规划形成“四纵四横”的路网结构

#### ■ 对外交通

##### “四纵”：

主干路以承接对外交通为主，为S227（原木牛公路）、Y047等四条道路

##### “四横”：

为泉南高速连接线、Y049、Y050等四条道路

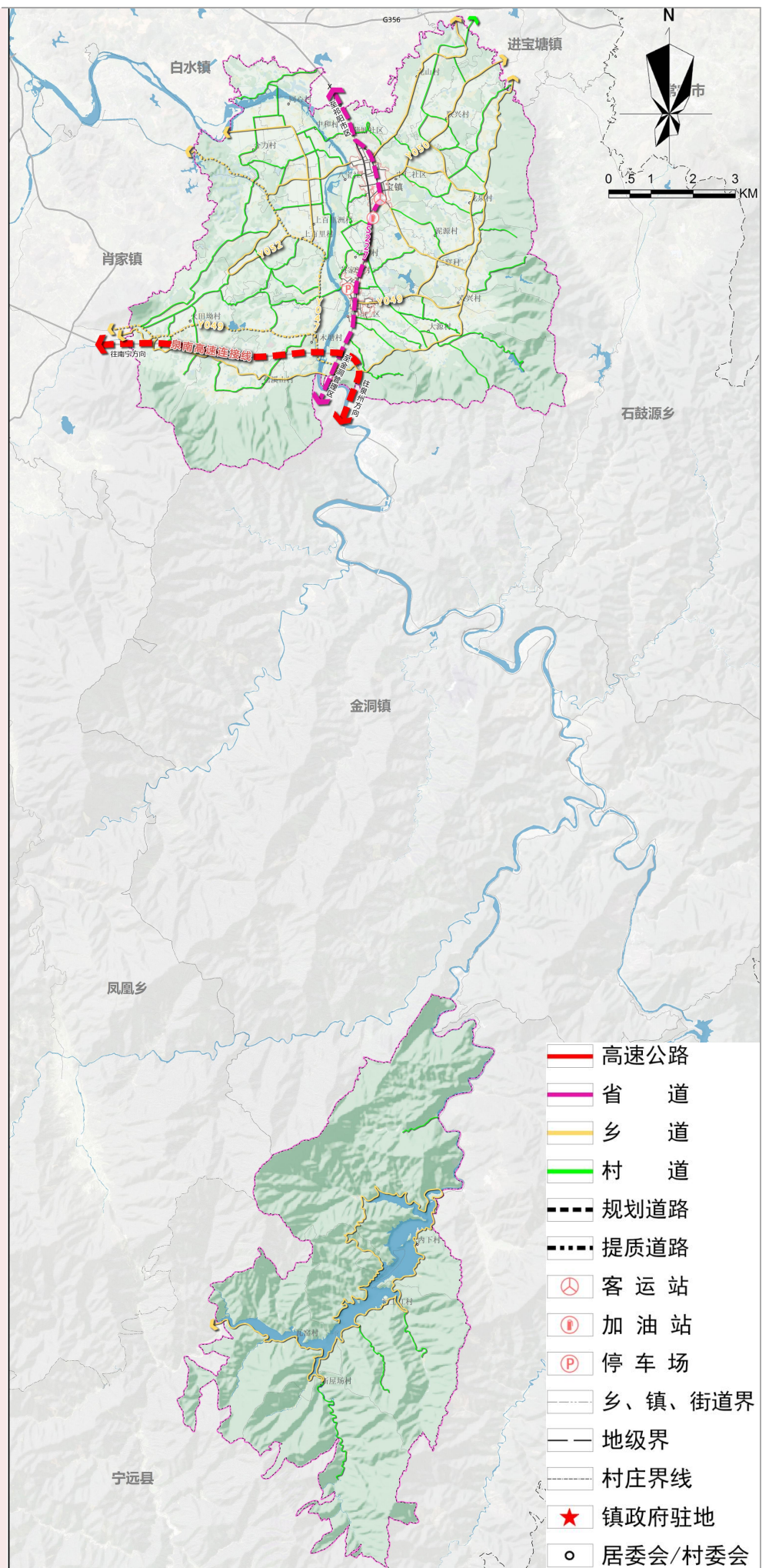
#### ■ 新建区域道路

##### 泉南高速连接线

#### ■ 新增交通设施

1个城乡客运站（中仁社区）

1个加油站（内下片区）



## 5.5 镇村设施配套

### 完善市政公共服务设施体系，提升设施服务水平

#### ■ 公共服务设施

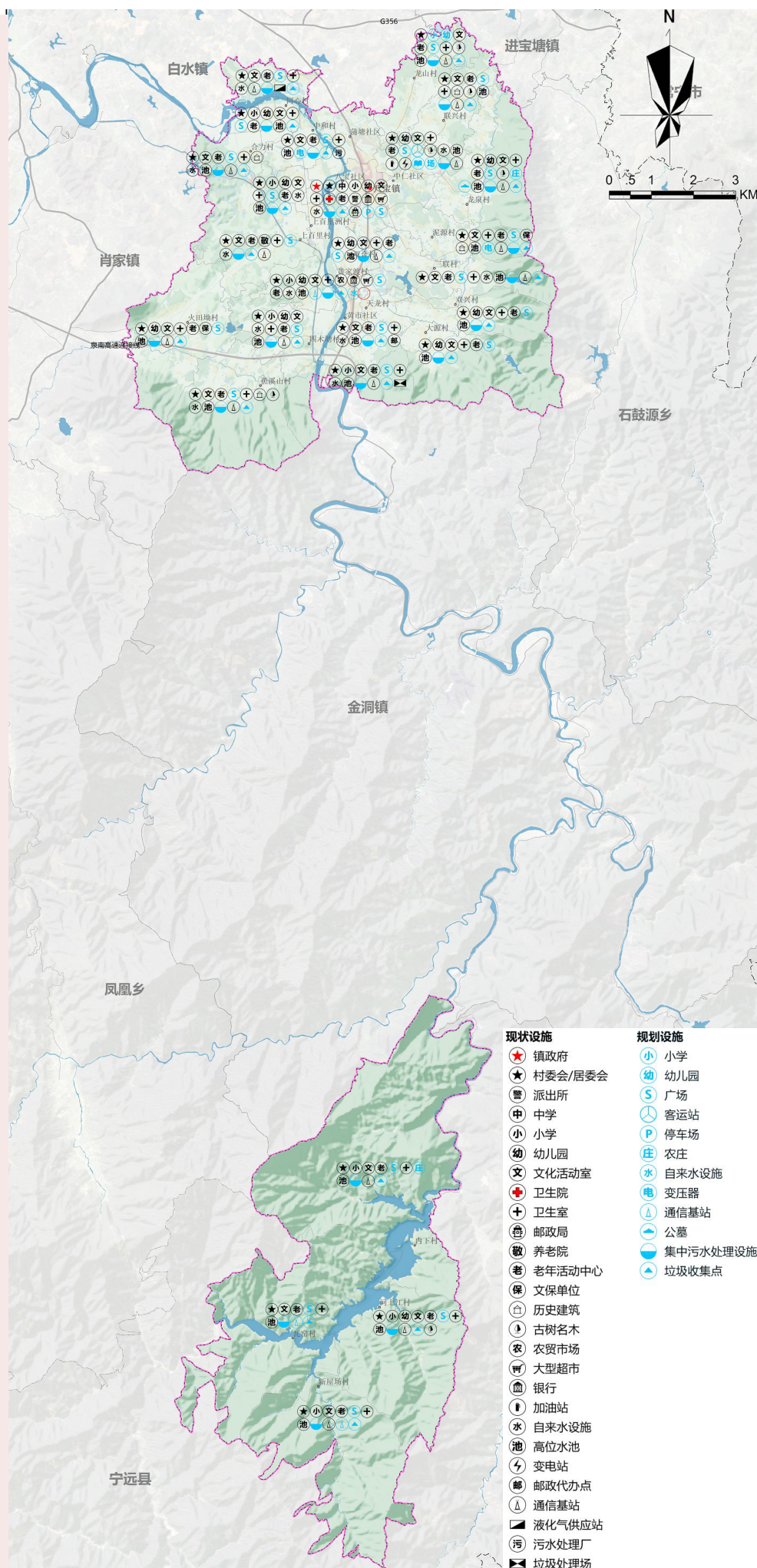
构建镇村两级公共服务设施体系，统筹资源配置，查漏补缺，提质升级。规划在政府驻地**设置文化活动中心、综合活动中心**（含体育场馆），落实八宝镇公益性墓地等项目。

#### ■ 镇村基础设施

规划**新增一处水厂**；**落实八宝镇污水处理厂项目**（已建成）；考虑对现有液化气站进行提质升级；进一步统筹整合通信基站。

#### ■ 公共安全设施

**八宝镇按10年一遇防洪标准、5年一遇的24H暴雨4—6H排干防涝标准管控**，落实9处地质灾害避让点，结合各村广场、公共绿地设置避难场所。



## 5.6 村庄规划指引

### 落实县域村庄分类引导，传导明确相关约束

行政区域	村庄类型	人口规模(人)	发展方向	耕地保有量(公顷)	永久基本农田保护面积(公顷)	村庄建设用地(公顷)
八宝社区	城郊融合类	2146	全位发展的综合服务中心，生态宜居的中心社区	17.62	15.62	10.54
中仁社区	城郊融合类	2815	镇域副中心，承接八宝社区的部分功能	39.74	35.74	39.78
浦塘社区	城郊融合类	1871	镇域副中心，对外展示的重要窗口	49.52	44.52	53.41
黄市社区	城郊融合类	1317	镇域副中心，完善公共服务功能，均衡资源	62.3	59.2	3.95
火田坳村	农业发展类	2354	以规模化水稻种植产业和特色油茶种植产业为主导，以休闲农业为提升的三产融合现代新农村	107.83	94.27	40.46
上百里村	生态保护类	1477	以发展水稻、油茶种植为主导，以农副产品加工为提升的农业发展型村庄	186.23	129.29	33.36
蕉溪山村	集聚提升类	1903	以发展水稻、油茶、杉木种植为主导，以休闲旅游为提升的农耕文化体验观光村庄	218.43	190.83	38.46
黄家渡村	集聚提升类	1986	以规模化水稻种植产业和水产养殖产业为主导，以休闲农业为提升的现代多元化新农村	183.26	176.59	22.62
大源村	生态保护类	1610	以水稻、油茶种植产业为主导，以林下中药材种植为特色为重点，保护重要山林自然资源的生态型村庄	218.9	196.75	26.69
中和村	农业发展类	1805	以优质水稻种植为基础，生猪以及水产养殖为特色的农业发展型村庄	117.59	100.26	21.79
四木塘村	生态保护类	2249	以传统种养业为主导，林下经济为辅的农旅型生态保护类村庄	120.07	98.55	38.6
龙山村	农业发展类	2046	以发展生态农业为主导，以休闲观光旅游为提升的农旅型村庄	118.47	102.58	37.6
双兴村	农业发展类	1927	以粮食种植产业和特色水果种植产业为主导，以家庭农场为亮点的现代农业型村庄	128.2	93.7	26.41
天龙村	集聚提升类	2484	以粮食种植产业为主导，以水产养殖为特色，联动休闲旅游活动发展的现代新型农村	185.79	139.7	26.15
上百里洲村	集聚提升类	1582	结合智慧农业、休闲农业等，发展以现代共享农庄为主导的农旅型集聚提升类村庄	195.42	195.42	21.66
泥源村	特色保护型	1531	以水产养殖产业为主导，以传统种植产业为核心，以乡村休闲旅游为活力的特色保护型村庄	256.1	192.8	26.53
双合村	城郊融合类	1586	以发展水稻、油茶种植为主导，发展以“传统农庄”为主导的农旅型城郊融合类村庄	384.7	294.19	24.66
龙泉村	农业发展类	1903	以发展现代农业为主导，以农业休闲旅游为提升的农旅型村庄	149.28	105.2	41.48
三联村	集聚提升类	2379	以特色经济作物种植产业为主导，休闲观光农业为特色，大力发展乡村旅游业的产业融合型村庄	198.56	117.2	35.97
联兴村	农业发展类	1717	以发展水稻、油茶种植为主导，以农业休闲旅游为提升的农业发展型村庄	286.14	204.84	32.6
同心村	农业发展类	1531	以发展现代农业为主导，以农业休闲旅游为提升的农旅型村庄	325.1	256.32	21.67
合力村	农业发展类	1477	以发展现代种养农业为主导，以乡村休闲旅游为提升的农旅型村庄	213.2	178.19	18.4
内下村	生态保护类	1149	以发展林业经济为主导，以森林生态旅游为提升的生态保护型村庄	92.64	75.08	15.7
瓦窑村	生态保护类	848	以林下经济作物为亮点，以休闲农业为提升，保护山林自然资源为重点的生态型村庄	72	61.89	8.66
河上江村	集聚提升类	1269	以发展林业经济为主导，以森林生态旅游为提升的生态保护型村庄	82.45	69.19	12.25
新屋场村	生态保护类	500	以生猪养殖产业为主导，特色经济作物为亮点，保护山林自然资源为重点的生态型村庄	59.2	43.8	6.33
合计	——	45462	——	2087.26	1920.57	685.73

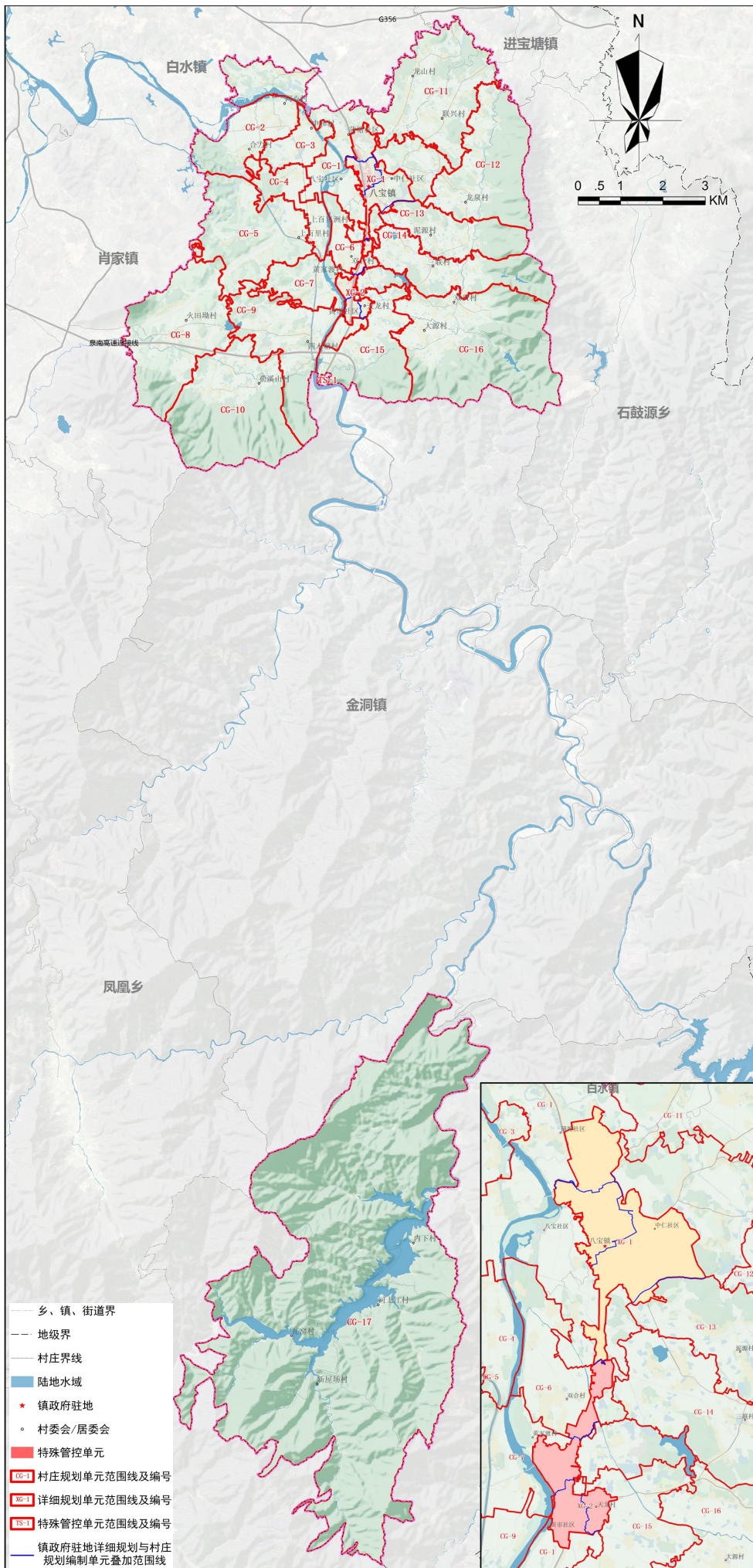


## 5.7 详细规划单元划分

### 2个镇政府驻地详细规划、17村庄规划和1个特殊管控单元

按照全域覆盖、边界闭合的原则，按照全域覆盖、边界闭合的原则，划定全域详细规划编制单元，包括镇政府驻地详细规划、村庄规划和特殊管控单元。

序号	类型	名称	编号	编制单元面积 (公顷)	主导功能	备注
1	镇政府驻地详细规划	XG	1	167.30	城镇建设	
2	镇政府驻地详细规划	XG	2	66.76	城镇建设	
3	村庄规划	CG	1	660.23	农业发展	
4	村庄规划	CG	2	280.21	农业发展	
5	村庄规划	CG	3	144.60	农业发展	
6	村庄规划	CG	4	167.85	三产融合	
7	村庄规划	CG	5	498.07	三产融合	
8	村庄规划	CG	6	107.04	城郊融合	
9	村庄规划	CG	7	245.44	城郊融合	
10	村庄规划	CG	8	608.55	农业发展	
11	村庄规划	CG	9	441.55	三产融合	
12	村庄规划	CG	10	687.68	三产融合	
13	村庄规划	CG	11	579.29	农业发展	
14	村庄规划	CG	12	523.96	农业发展	
15	村庄规划	CG	13	290.86	特色保护	
16	村庄规划	CG	14	375.50	三产融合	
17	村庄规划	CG	15	368.84	三产融合	
18	村庄规划	CG	16	899.59	生态保护	
19	村庄规划	CG	17	4877.29	生态保护	
20	特殊管控单元	TS	1	0.34	居住	



# 06 镇政府驻地规划

---

6.1 规划用地布局

6.2 道路交通规划

6.3 设施配套规划



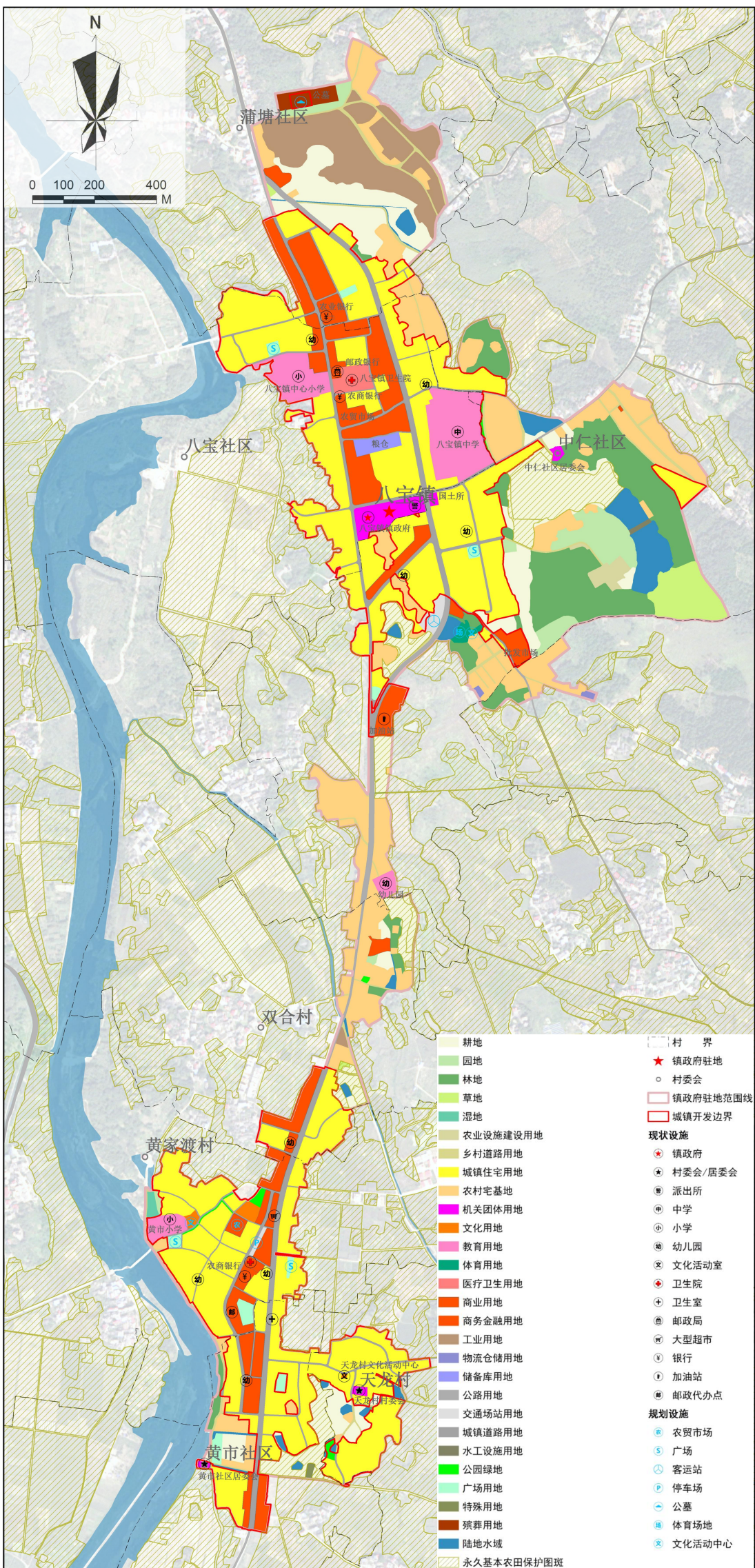
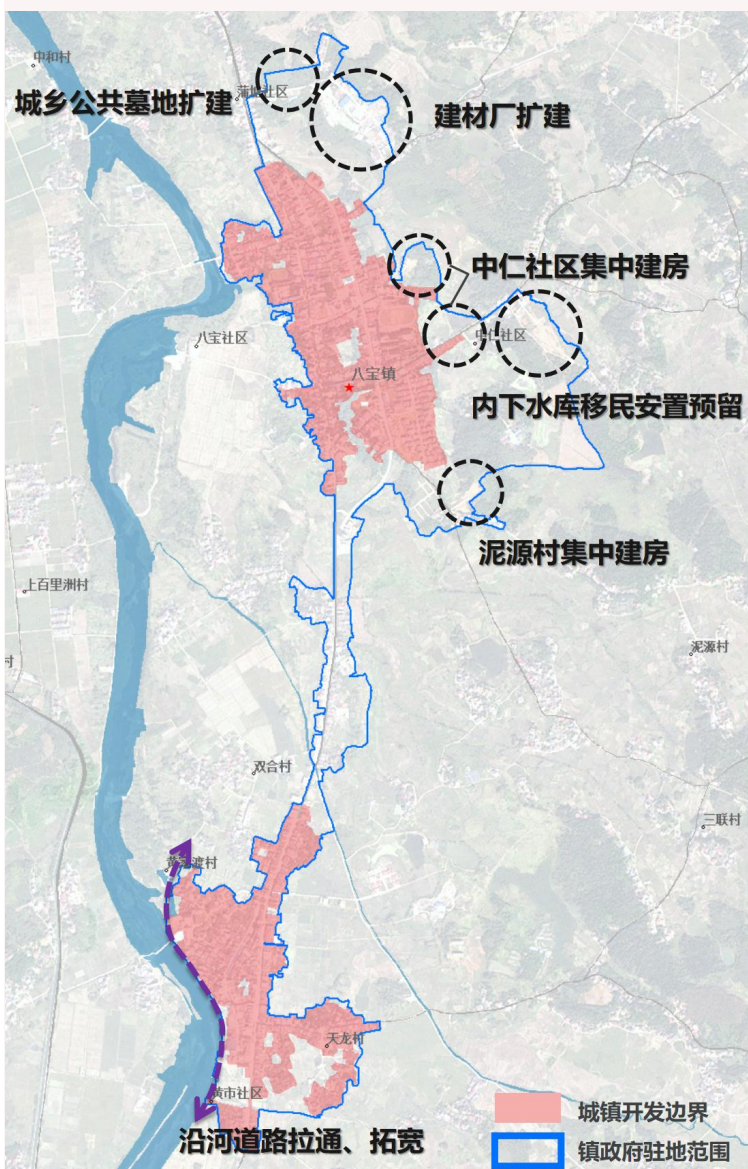
## 6.1 规划用地布局

划定镇政府驻地范围面积为  
**234.56公顷。**

主要新增城镇建设用地就是  
金宝路与中仁路交叉口西北地块，  
规划用地性质为居住用地。

同时利用现有居住用地旁的  
零星非建设用地、闲置用地规划  
居住用地及公共绿地。

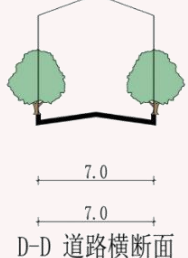
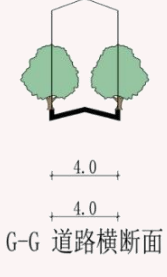
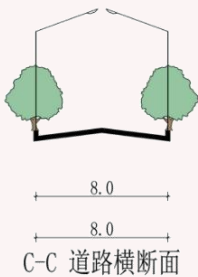
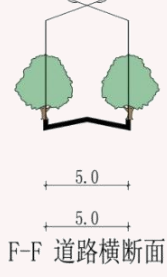
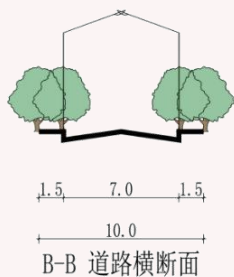
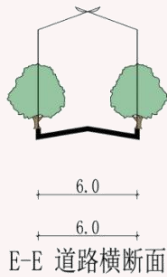
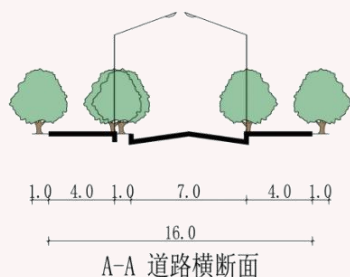
根据编制指南乡镇设施配置  
要求，在S227两侧规划**城乡客运站、  
综合活动中心、纯净水厂等  
设施。**



## 6.2 道路交通规划

优化镇政府驻地路网结构，划分为**主干路、次干路、支路**三级。形成政府驻地“**五纵七横**”的交通结构。

道路设施：规划在镇政府驻地范围内**新增一处城乡客运站**，面积为0.56公顷，**新增一处停车场**，面积为0.12公顷，**另结合公园绿地、广场等配套建设10处停车场**，各功能用地内均应按相应指标配建停车场，形成**点面结合、布局合理的停车服务系统网**。



## 6.3 设施配套规划

### ■ 公共服务设施

构建镇政府驻地范围内公共服务设施体系，完善教育、医疗、行政办公等设施。

**机关团体设施：**规划保留八宝镇镇政府、黄市居委会等用地；

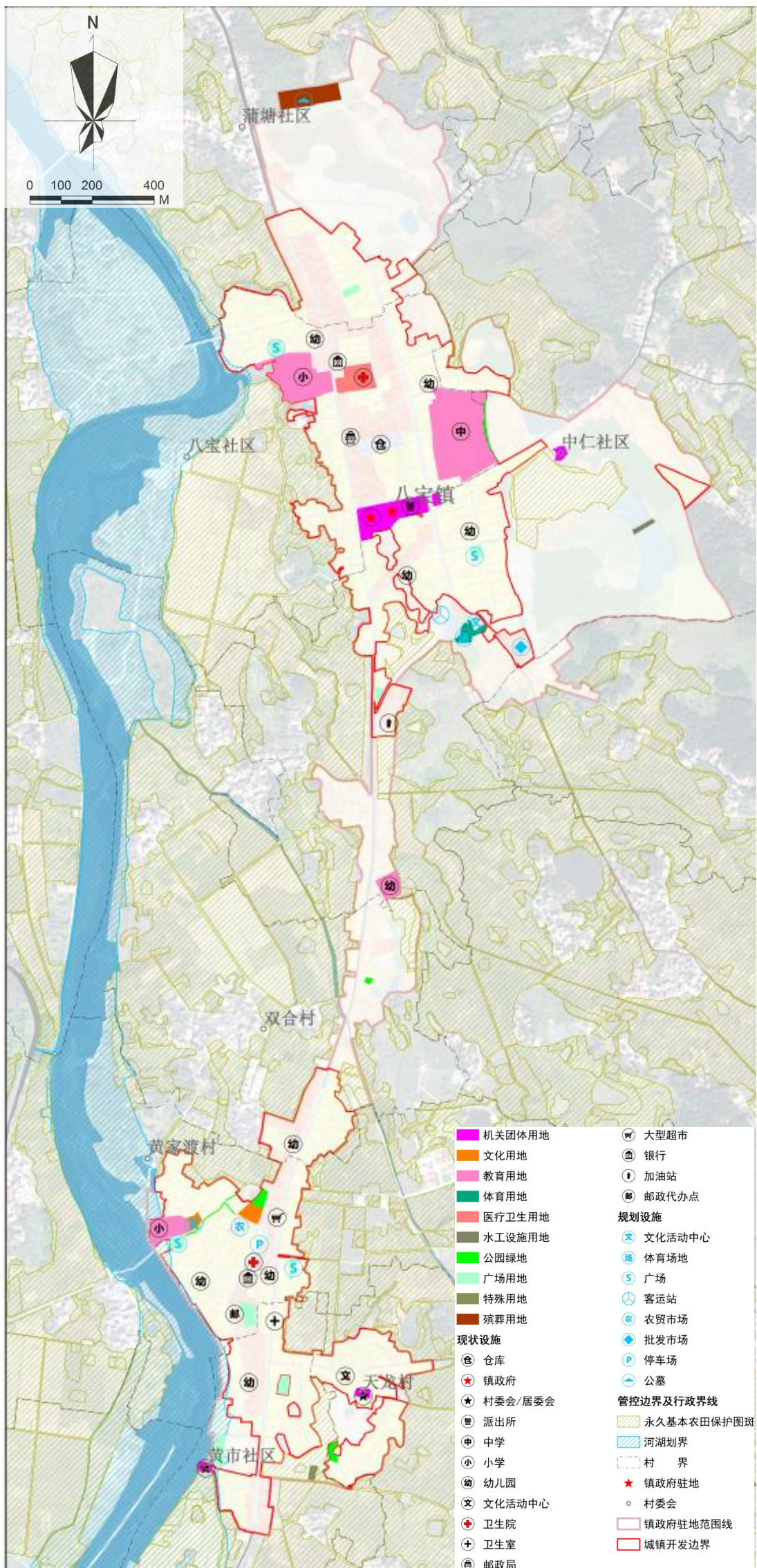
**教育设施：**规划保留现状中小学。

**医疗卫生设施：**保障医疗卫生设施，结合八宝镇卫生院，构建15分钟医疗服务团。

**文化体育设施：**规划新增文化活动中心，面积为0.16公顷（黄市小学东侧）；新增综合活动中心（文化中心与体育场地），面积为0.37公顷。

### ■ 公用设施

着力完善镇政府驻地供水、污水、供电、燃气、环卫等公用设施体系建设。**规划新增纯净水厂**，面积为0.17公顷。



# 07 乡村风貌设计

---

7.1 总体要求

7.2 镇政府驻地设计指引

7.3 乡村设计指引



## 7.1 总体要求

乡镇风貌定位：

生态原乡，秀美八宝

山、水、田、城交汇构成了八宝镇的特色本底，农产品及农副产业在八宝镇璀璨发展

## 7.2 镇政府驻地设计指引

充分利用当地的自然资源与人文环境组织城镇景观，合理布局城镇景观要素，积极构筑城镇新景观，使八宝镇成为融生态山水、人文景观于一体的生态农业型城镇。对重点地段进行城市风貌管制与引导。

尊重原有格局  
盘活土地存量

控制建筑体量  
保持适宜尺度

传承地域文化  
彰显当地特色

注重建筑高度  
塑造优美天际

### 风貌管制与引导

用地类型	建筑密度	建筑高度	退让道路
居住用地	不超过35%	不超过27米	不小于10米
商业用地	不超过45%	不超过50米	不小于15米
公园与广场	不超过10%	不超过12米	不小于10米
公建用地	不超过40%	不超过24米	不小于15米

## 7.3 乡村设计指引

### 建 筑

**风貌：**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；

**高度：**新建住宅不超过3层；

**材料及色彩：**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。





# 08 规划实施保障

---

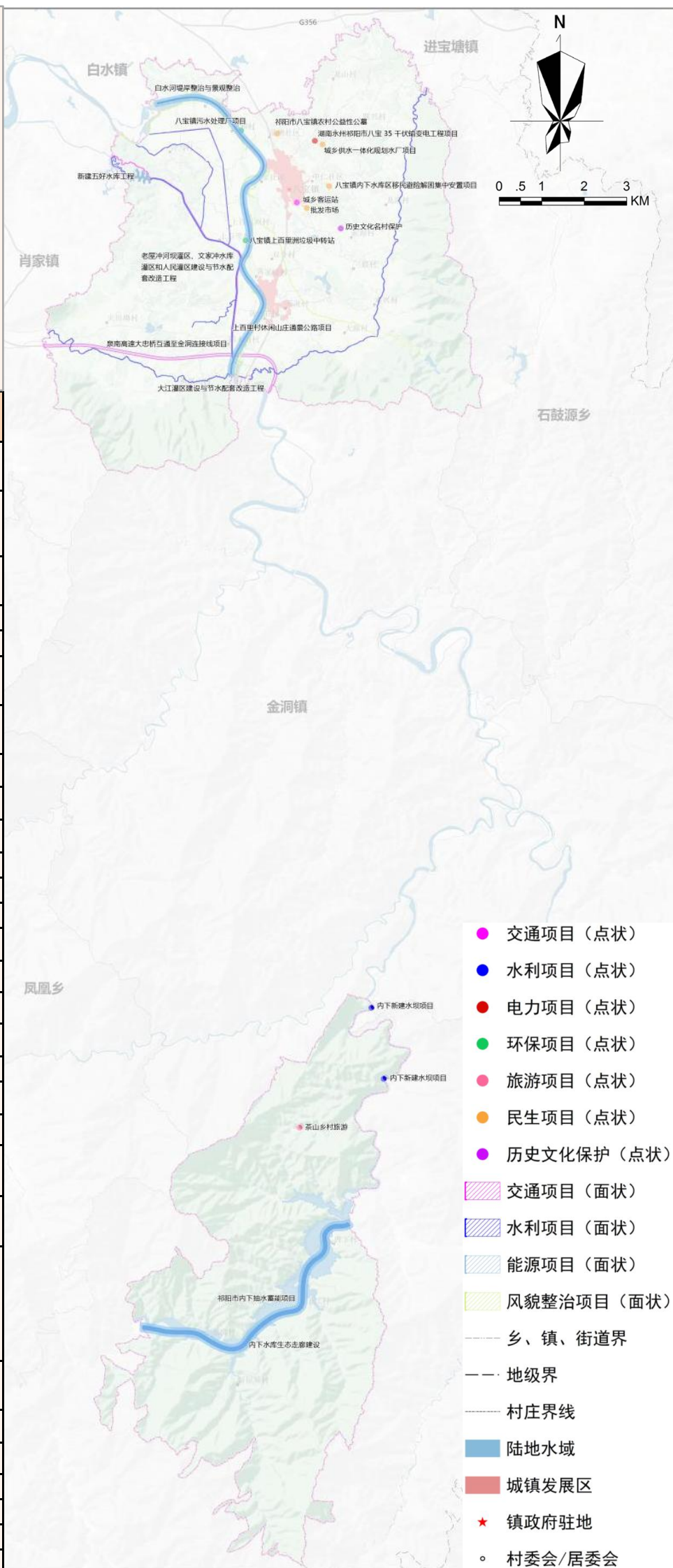
**8.1 重点建设项目**

**8.2 明确规划传导落实**



## 8.1 重点建设项目

按照国土空间规划建设目标与任务，与国民经济和社会发展“十四五”规划、相关专项规划、乡村建设行动等做好衔接，明确需要实施的交通、水利、能源、电力、通讯、环保、旅游、民生、产业、生态等重点建设项目。



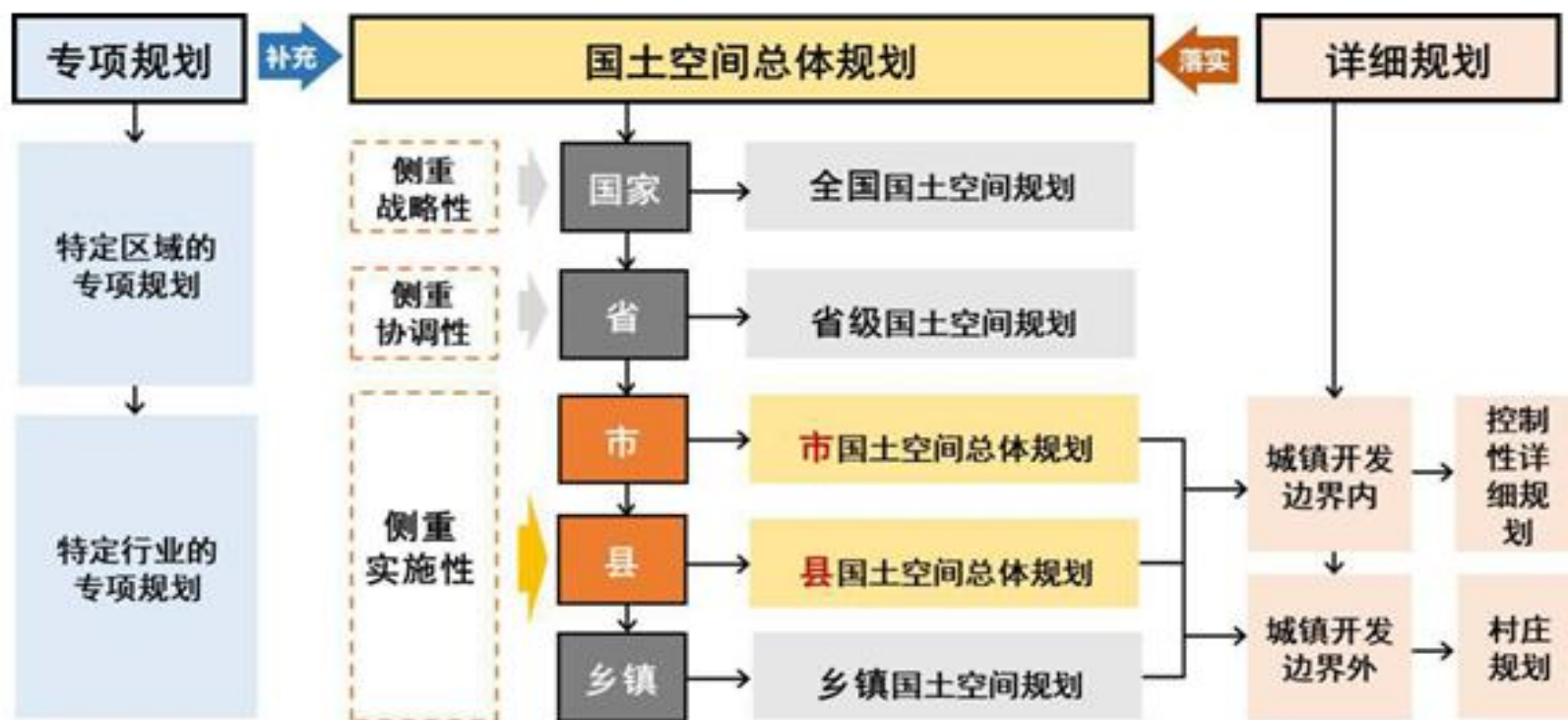
序号	项目类型	项目名称	建设类型	建设地点	用地规模 (ha)	建设计划	备注
1	道路交通类	泉南高速大忠桥互通至金洞连接线项目	新建	火田坳村、蕉溪山村、四木塘村、天龙村		2025-2035	
2		上百里村休闲山庄通景公路项目	扩建	上百里洲村、上百里村、黄家渡村、四木塘村	—	2024-2025	
3		环内下水库公路修建	已建	内下村、瓦窑村、河上江村、新屋场村	—	2025-2035	
4		城乡客运站	新建	中仁社区		2023-2025	
5	水利类	内下新建水坝项目	新建	内下村	0.36	2024-2025	
6		大江灌区建设与节水配套改造工程 (右干渠、总干渠、左干渠、中干渠)	改建	—	—	2023-2024	
7		老屋冲河坝灌区、文家冲水库灌区和人民灌区建设与节水配套改造工程	改建	—	—	2024-2025	
8	新建五好水库工程	新建	合力村、上百里村	6.12	2024-2025		
9	电力类	湖南永州祁阳市八宝35千伏输变电工程项目	新建	中仁社区	0.24	2022-2023	已建
10		祁阳市肖家镇 (牛头湾村和牛岭村) 光伏发电项目	新建	—		2023-2024	
11		祁阳市内下抽水蓄能项目	新建	内下水库	190	2025-2035	
12		祁阳市八宝风电场项目	新建	—	3	2025-2035	
13	环卫类	八宝镇污水处理厂项目	新建	中和村	0.46	2023-2024	已建
14		八宝镇上百里洲垃圾中转站项目	新建	上百里洲村	0.14	2023-2024	已建
15	民生类	祁阳市八宝镇农村公益性公墓	新建	蒲塘社区	2	2023-2025	
16		八宝镇黄家渡村易地扶贫项目	新建	黄家渡村	1	2023-2024	
17		八宝镇内下水库区移民避险解困集中安置项目	新建	中仁社区	0.9	2023-2024	在建
18		八宝镇集中安置区项目	新建	—	0.44	2023-2024	
19		祁阳市粮油储备仓库盖章升级项目	改建	—		2022-2024.10	
20		城乡供水一体化规划水厂项目	新建	龙山村	0.11	2023-2024	
21		祁阳市八宝镇农村公益性公墓	扩建	蒲塘社区	0.81	2025-2035	远期预留
22		集中安置区项目	新建	泥源村	0.69	2025-2035	远期预留
23		白水河堤岸整治与景观整治	新建	蒲塘社区、合力村、同心村、中和村、八宝社区、双合村、黄家渡村、四木塘村、天龙村	—	2025-2035	
24		内下水库生态走廊建设	新建	内下村、瓦窑村、河上江村、新屋场村	—	2025-2035	
25	产业类	祁阳市内下瑶族生态景区旅游开发项目	新建	内下水库	5	2021-2025	
26		祁阳市内下茶山旅游开发项目	新建	内下村	—	2025-2035	
27		石蛙养殖基地	新建	河上江村	0.24	2021-2025	
28	批发市场	新建	中仁社区	0.75	2021-2025		
29	其他类	内下加油站	新建	—	0.2	2024-2025	
30		历史文化名村保护	—	泥源村	—	2021-2035	

## 8.2 明确规划传导落实

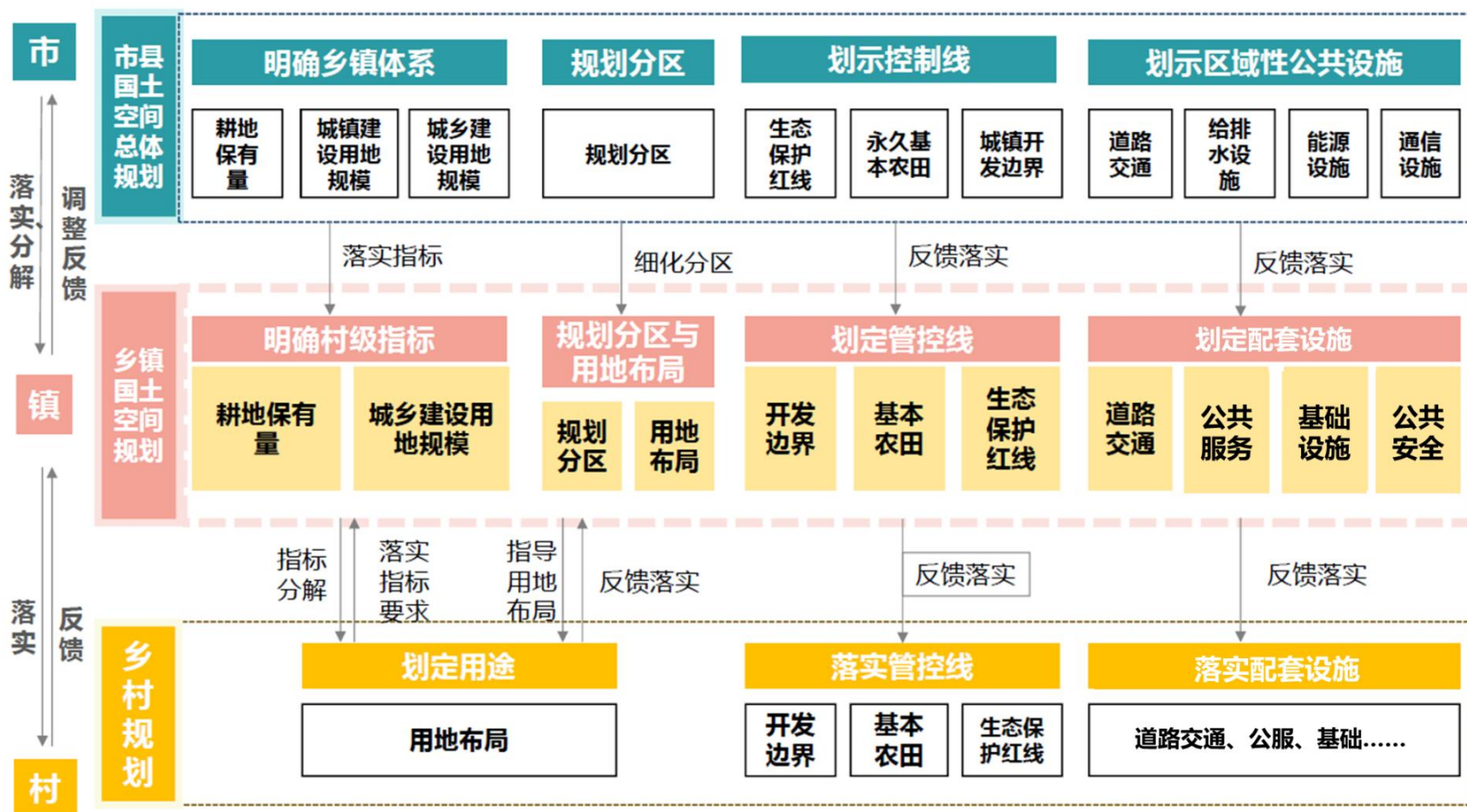
### 依据“五级三类”传导体系健全实施传导机制

基于“五级三类”国土空间规划传导体系，八宝镇国土空间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



#### 国土空间规划的传导与反馈机制



**诚邀社会各界为八宝镇的未来发展  
提出宝贵意见!**

