

《鄂州市华容区段店镇泥矶村村庄规划（2025—2035 年）》

规划说明

一、项目名称

鄂州市华容区段店镇泥矶村村庄规划（2025—2035 年）

二、村庄类型

泥矶村属于“集聚提升类”村庄

三、规划范围

本次规划范围为泥矶村行政区域面积 328.02 公顷。其中长江水域面积 187.74 公顷、其他面积为 140.28 公顷。

四、规划期限

规划期限：2025—2035 年。

五、主要规划内容

1、发展定位

依托长江黄金水道与芍药产业特色的双重基因，以“水陆联动、药旅融合、文化赋能”为核心逻辑，将泥矶村打造成为：药旅融合示范村。

2、形象定位

“芍香漫江·花漾泥矶”

3、产业发展规划

村庄产业联村发展，以花为笔、以田为纸，勾勒出一幅“一心绽芳华，两带织锦绣，三区绘新篇”的诗意产业画卷。

综合服务中心：位于村庄西侧，建设集产业管理、技术服务、产

品展销、物流配送为一体的综合服务中心。

沿江芍韵风情带：沿村庄北侧的江堤道路形成沿江芍韵风情带。通过该风情带串联村庄片区。风情带内设置观景台、休闲步道、科普标识牌，游客可漫步其中欣赏花海，了解芍药文化与种植知识。

高速观光带：沿新港高速所形成的高速观光带，像条银链串起江景与芍田。车行其间，江船与花海交相辉映，让匆匆行程也浸满江风与花香。

三区：分别为与刘弄联村发展的位于村域西部芍药种植区，村域中部以农事体验、美食尝鲜为主的乡村休闲区，村域东部，以“江舟载芍，古渡焕新”为核心理念打造码头芍韵文创区。

4、国土空间总体布局

（一）农业空间保护

规划至 2035 年，泥矾村耕地保有量 58.04 公顷，不得随意占用耕地；确需占用的，应提出申请，经村委会审查同意后，由镇政府按程序办理相关报批手续。

规划至 2035 年，泥矾村永久基本农田 51.02 公顷，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。

未经批准，不得在园地、商品林及其他农用地进行非农建设活动，不得进行毁林开垦、采石，挖沙、采矿、取土等活动。

（二）生态空间保护

村域北部长江部分区域位于生态保护红线保护区，属于华容区泥矾饮用水源地水源涵养生态保护红线、华容区长江岸线其他生态功能

生态保护红线，面积 103.5 公顷，禁止开发性、生产性建设活动，在符合法律法规的前提下，仅允许对生态功能不造成破坏的有限人为活动（10 条允许的人为活动），具体要求遵照《自然资源部 生态环境部国家林业和草原局关于加强生态保护红线管理的通知（试行）》（2022）相关要求执行。

保护村内生态林地、湿地、水域、自然保留地等生态功能用地，按照“慎砍树、禁挖山、不填湖”的要求，严格控制各类开发活动占用、破坏，未经批准不得进行破坏生态景观、污染环境开发建设活动。

（三）建设空间管控

村庄内规划总建设用地规模为 49.04 公顷。其中村庄建设用地规模为 15.72 公顷。

（1）村庄建设边界

划定村庄建设边界共 7 处，总面积 18.98 公顷。

1) 村庄建设边界是村庄规划中的刚性管控线，除规划中明确的产业用地、基础设施用地以及留白用地之外，不得在村庄建设边界外新增建设用地。

2) 位于村庄建设边界外的现状零星建设用地、通过土地整理、宅基地置换等方式逐渐向村庄建设边界内集中。

（2）农民住房

1) 本村严格执行“一户一宅”政策，根据《湖北省人民政府办公厅关于加强农村宅基地管理工作的通知》相关要求，农村村民兴建、

改建房屋宅基地(含附属设施)总面积,使用农用地的每户不得超过140平方米,使用未利用土地(建设用地)的每户不得超过200平方米。为促进人口集聚、节约集约用地,一律在村庄建设边界内新建、翻建农房,优先利用建设边界内空闲地、闲置宅基地和其他现状建设用地。

2) 村民在宅基地上自建房的,建筑层数不超过3层,建筑高度不大于12米,并应符合村庄整体景观风貌控制要求,建筑形式、风格应与周边协调。村民自建房应依法办理宅基地审批和建房规划许可手续。

3) 村集体统筹建设的村民住宅,应符合本规划确定的用地性质、容积率、建筑高度、建筑层数等指标控制要求,并依法办理相关审批手续。

(3) 市政公用设施和防灾减灾设施

1) 不得在规划的农村公路建筑控制区范围、相关安全敏感设施防护范围,以及自然灾害易发地区内新建、扩建建筑物和地面构筑物。

2) 村庄建筑的间距和通道的设置应符合消防安全的要求,不得少于6米;道路为消防通道的,不准长期堆放阻碍交通的杂物。

3) 各村湾内活动广场为防灾避险场所,紧急情况下可用于躲避灾害。

(4) 公共服务设施、商服和工业用地

规划公共服务设施用地0.11公顷,主要用于各村湾公共活动、文化室等设施建设;各类公共设施用地容积率不超过1.5,建筑高度不超过15米。

