

《鄂州市华容区段店镇三江村村庄规划（2025—2035 年）》规划 说明

一、项目名称

《鄂州市华容区段店镇三江村村庄规划（2025—2035 年）》

二、村庄类型

在《华容区村庄分类布局规划》中，三江村属于“特色保护类”村庄。

三、规划范围

本次规划范围为华容区段店镇三江村行政区域，规划面积 544.64 公顷。

四、规划期限

本规划期限与上位国土空间总体规划保持一致。

规划期限为 2025 —— 2035 年。

五、主要规划内容

1、发展定位

立足现状东顺船厂、三江渡口及临近武汉新港三江港区综合码头，通过区域条件分析、自身特色产业发展、现状资源和文化挖掘，大力发展船舶制造及现代物流产业链，将三江村打造成为“长江沿岸绿色智能船舶制造与现代物流协同发展的和美乡村典范”。

2、形象定位

智造绿港•和美三江

3、产业发展规划

根据现状产业资源特色及规划空间布局，规划形成“一核双带三区”的产业布局结构。

“一核”：综合服务中心。围绕党群服务中心设置集产业服务、村民服务于于一体的综合服务中心。

沿江产业发展带：规划沿村内主要干道——黄泥线设置产业发展带，该带串联村内主要产业，沿路设置船舶主题景观小品，提升“三江智造”绿色船舶品牌形象。

生态缓冲与配套服务带：在工业区与生活区之间设置绿色缓冲带，并布局必要的休憩绿地，确保工业发展与生态宜居的协调。

绿色产业发展区：船厂-三江渡口产业核心区，以船厂、仓储物流产业园、产学研基地和三江渡口为中心，形成集先进制造、高效物流、产业配套为一体的强劲发展核心区。

滨湖生态宜居区：依托上湖生态环境、井然有序的自然村湾（袁家经湾、三江口湾、彭家湾、苏汪湾）及紧邻产业核心区的地理优势，打造滨湖生态宜居区，为产业工人提供环境优美的生活服务。

农旅融合示范区：以自然村湾（马家湾、王家经湾、肖家湾、陈龙湾、杨河廖湾、棠梨树湾、聂家湾）及绿色生态农业生产点，满足村民生活需求的同时适当发展旅游，打造农旅融合示范区。

4、国土空间总体布局

（一）农业空间保护

（1）本村已落实永久基本农田 143.31 公顷，禁止擅自占用或改变用途。

（2）本村至规划目标年耕地保有量 169.55 公顷，不得随意占用耕地；确实占用的，应提出申请，经村委会审查同意出具书面意见后，报沼山镇政府按程序办理相关用地报批手续。

（3）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。

（4）本村内农业设施建设用地面积为 2.88 公顷，应按规定要求兴建设施和使用土地，不得擅自或变相将设施农用地用于其他非农建设，并采取措施防止对土壤耕作层破坏和污染。

（二）生态空间保护

（1）村域内生态保护红线 169.44 公顷，分布在东侧长江区域和西南部上湖区域。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。

（2）保护村内生态林地、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、污染环境的开发建设活动。

（三）建设空间管控

本村内规划总建设用地规模为 73.26 公顷。其中村庄建设用地规模为 36.49 公顷，规划预留 1.82 公顷建设用地机动指标未落实用地，用于村民居住、农村公共公益设施、零星分散的乡村文旅设施及农村新产业新业态等使用。

（1）村庄建设边界

划定村庄建设边界共 11 处，总面积 42.23 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、停车及广场用地 6.96 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。