



柴桑区马回岭镇国土空间总体规划

(2021-2035年)
【 征求公众意见稿 】



柴桑区马回岭镇人民政府
2024年08月

前言

PREFACE

马回岭镇位于九江市中部、柴桑区南部。东与庐山市温泉镇、横塘镇接壤，南与德安县河东乡、共青城市泽泉乡相连，西与德安县林泉乡、丰林镇、高塘乡毗邻，北与岷山乡交界。马回岭镇是柴桑区、庐山市、共青城市、德安县四县通衢之地，历史悠久、人文厚重，拥有二千二百余年的历史。

为贯彻落实中共中央、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》，深入学习贯彻习近平总书记考察江西和关于进一步推动长江经济带高质量发展的重要讲话精神，完整、准确、全面贯彻新发展理念，坚持共抓大保护、不搞大开发，坚持生态优先、绿色发展，以科技创新为引领，统筹推进生态环境保护和社会经济发展。严格落实《九江市国土空间总体规划（2021-2035年）》、《柴桑区国土空间总体规划（2021-2035年）》的相关要求，马回岭镇人民政府组织编制《柴桑区马回岭镇国土空间总体规划（2021-2035年）》（以下简称《规划》）。

注：本次公示成果为阶段性成果，最终规划成果以批复为准

01 规划总则

02 目标策略

03 开发保护格局

04 全域空间布局

05 支撑体系完善

06 地方特色塑造

07 镇区布局

08 规划实施





01 规划总则

1.1 规划地位

1.2 规划范围与期限

1.3 规划原则

1.1 规划地位

为加快建立责权清晰、科学高效的国土空间规划体系，实施高效空间治理，促进高质量发展和高品质生活，依据《九江市国土空间总体规划（2021-2035年）》、《柴桑区国土空间总体规划（2021-2035年）》、《柴桑区国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》，编制《柴桑区马回岭镇国土空间总体规划（2021-2035年）》。

本规划是对马回岭镇国土空间开发保护作出的总体安排和综合部署，是指导各类开发建设活动、开展国土空间资源保护利用与修复、制定空间发展政策和实施国土空间规划管理的空间蓝图，是编制详细规划的基本依据。

1.2 规划原则

底线管控，节约集约

落实上位规划落实三条控制线与规划分区管控要求，严格土地用途管制，控制非农业建设占用农用地，合理安排设施农用地，提高土地节约集约利用水平。

以人为本，品质提升

以居民需求为中心，统筹优化空间和资源配置，完善基础设施和公共服务设施，构建社区生活圈，提升人居环境品质。

上下结合，强化实施

落实市县规划下达的底线指标，并将本级约束性、预期性指标分解至村庄。加强县乡统筹，强化对村庄规划编制指引，明确村庄分类与设施配套。

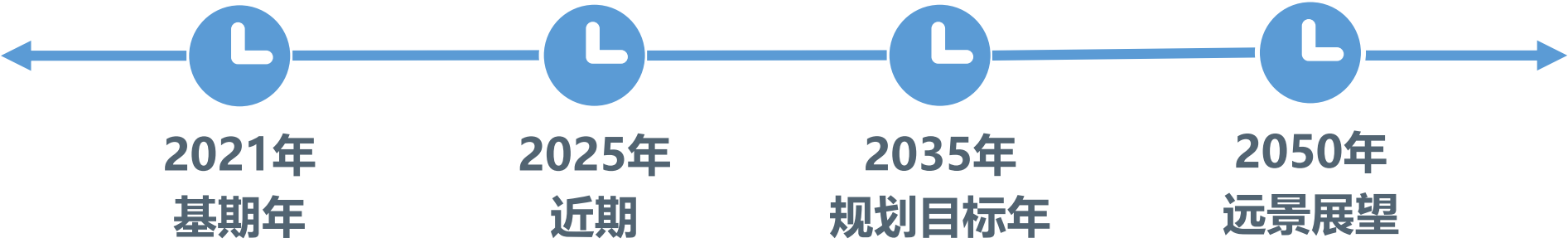
因地制宜，突出特色

以乡镇主体功能区定位为导向，结合乡镇自然和历史文化资源，塑造城乡特色风貌，建设有文化、有记忆的美丽乡镇。

1.3 规划范围与期限

规划范围： 包括马回岭镇行政辖区内的全部国土空间，总面积**99.54**平方公里。

规划期限





02 目标策略

2.1 科学谋定城镇发展定位

2.2 多措并举制定发展战略

2.1 科学谋定城镇发展定位

城镇性质

马回岭镇作为昌九走廊重点镇、柴桑区南拓重要门户。通过挖掘庙会、老火车站、马回岭西瓜等资源特色，重塑马回岭文化品牌。规划对马回岭镇的发展总体目标定位为：

昌九走廊文化名镇

赣北农旅美丽宜居样板镇

柴桑区南部综合发展重镇



2.2 多措并举制定发展策略

全域统筹、底线约束

- 统筹协调山水林田湖草生态要素，节约集约利用水资源和土地资源，优化国土空间开发保护系统性格局。以耕地保护为根本约束，坚持最严格的耕地保护制度，落实耕地和永久基本农田保护任务，保障国家粮食安全和重要农产品的有效供给。统筹多种类型生态空间，重点对外围庐山国家级自然保护区、马头水库饮用水源保护区进行保护。

区域融合、协同发展

- 充分发挥马回岭镇的区位优势，加强马回岭镇与周边乡镇的融合发展。利用文旅资源，做好与岷山乡、温泉镇在乡村旅游方面的协同发展，打造城市后花园；加强马回岭镇与德安县在农业产业方面的协同发展。

集约节约、空间整合

- 以城乡一体化和新型城镇化为导向，推进村庄空间布局优化，构建城乡融合发展的一体化格局，引导乡村功能转型。构建优质普惠的配套模式，有序推动各级设施共建共享和相互补充，统筹考虑人口因素，全面提升设施配套的现代化水平。

以人为本、提升品质

- 坚持以人民为中心的思想，坚持保基本和提品质统筹兼顾，塑造“宜业、宜居、宜游、宜养、宜学”的乡镇“有机生命体”，建设功能完善、环境优美、宜居舒适、方便安全的美丽宜居样板镇。



03 开发保护格局

- 3. 1 强化国土空间底线约束
- 3. 2 统筹国土空间开发保护格局
- 3. 3 加强自然资源保护和利用
- 3. 4 推进国土整治生态修复

3.1 强化国土空间底线约束

严格落实永久基本农田保护红线

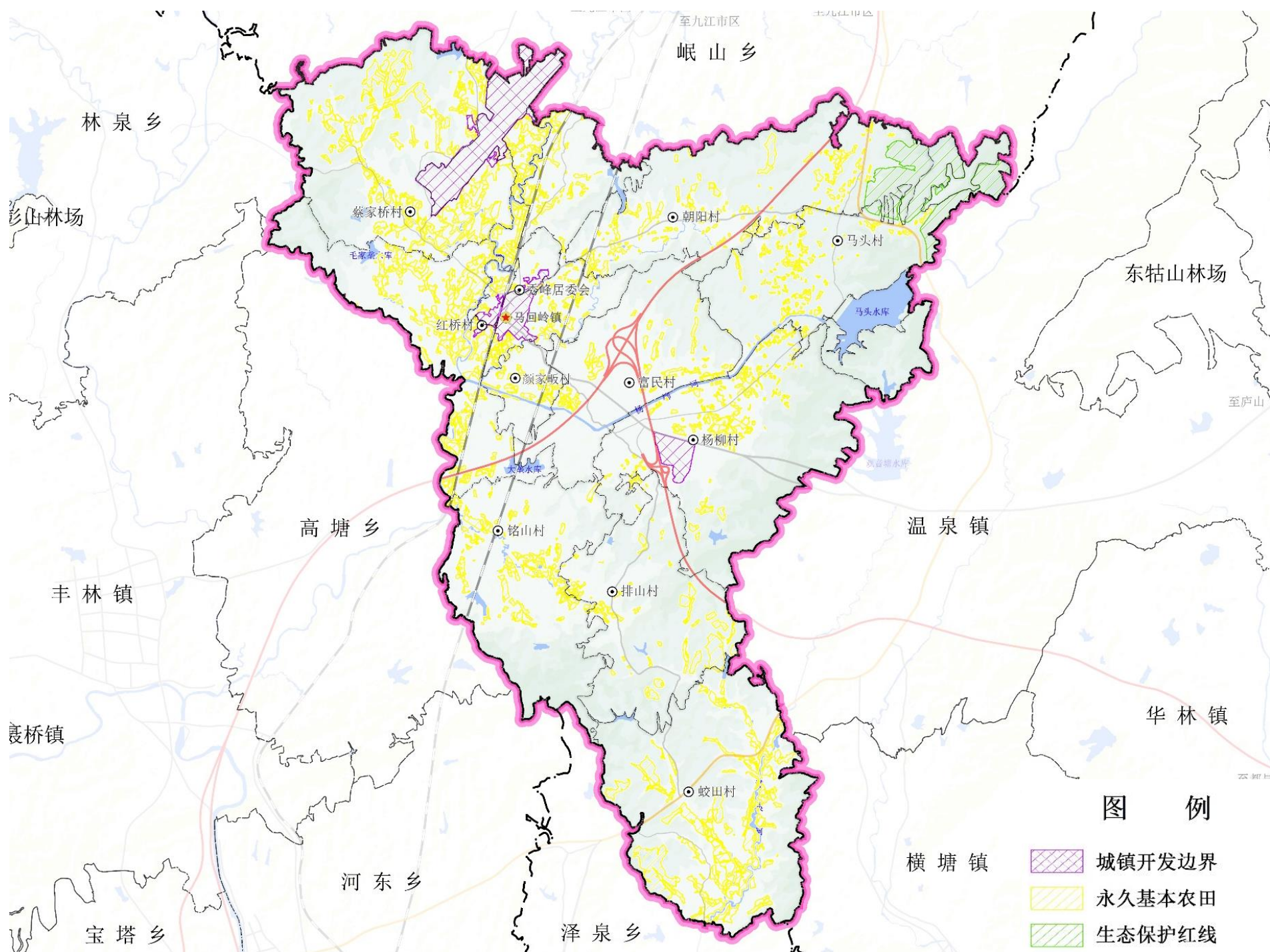
按照耕地应保尽保的工作要求，严格落实永久基本农田保护红线。加大耕地管控力度，严格实行永久基本农田保护制度。

严格落实生态保护红线

严格落实上位规划传导生态保护红线，生态保护红线内禁止开发性、生产性建设活动，除国家重大项目外，仅允许对生态功能不造成破坏的有限人为活动。

严格落实城镇开发边界

城镇开发边界内实行详细规划规划许可的管制方式，并加强与重要控制线的协同管控。



3.2 统筹国土空间开发保护格局

构建“一心、两轴、四区、多点”的国土空间总体格局

一心

指镇区，通过发展镇域现代农业及现代旅游服务业将其打造为镇域及周边乡镇的政治经济核心。

两轴

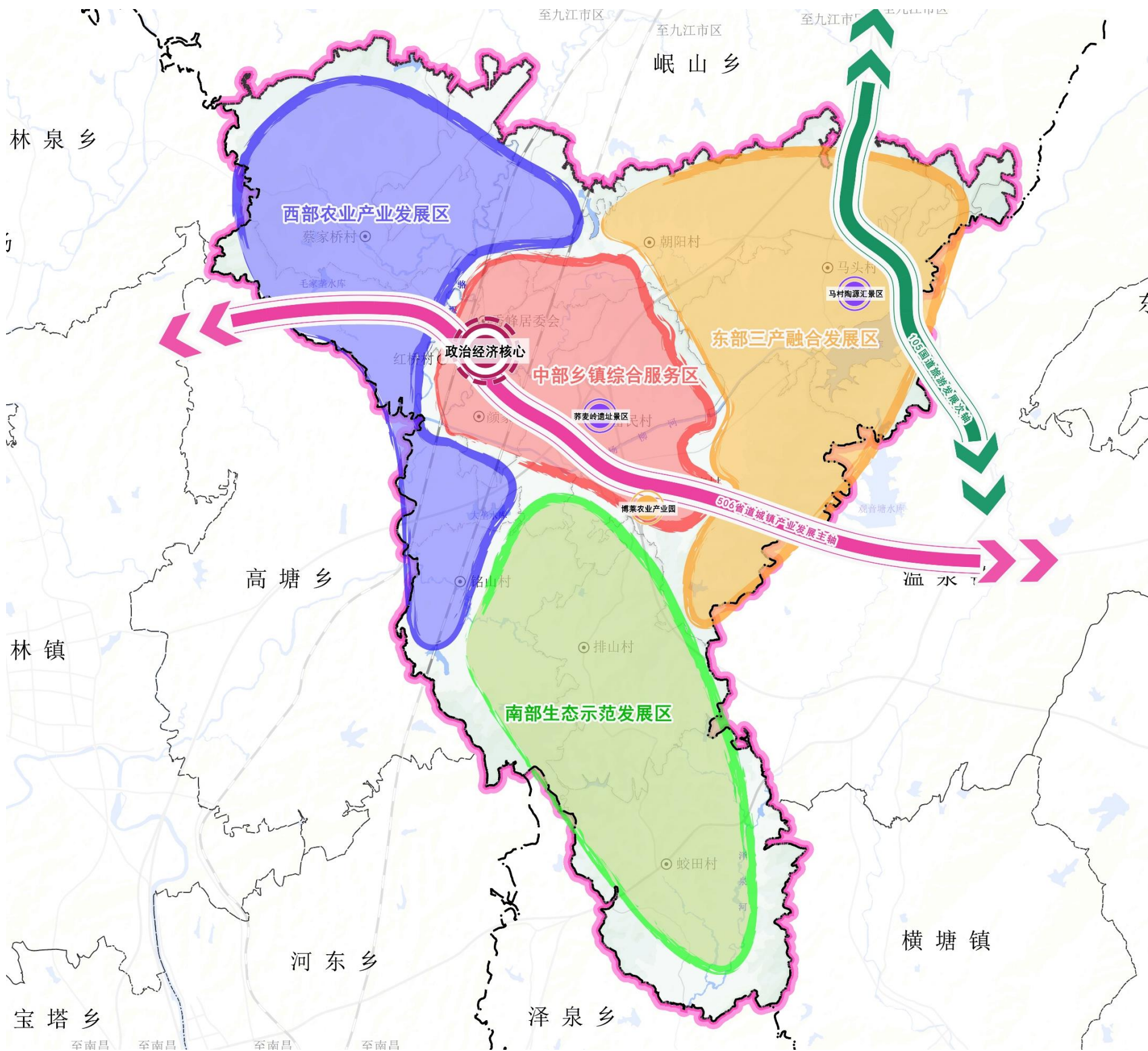
指以镇域506省道形成的东西城镇产业发展主轴；
以国道105为主的环庐山旅游发展次轴。

四区

分别为中部乡镇综合服务区、东部三产融合发展区、西部农业产业发展区、南部生态示范发展区。

多点

重点发展以荞麦岭遗址、马村陶源汇景区为主的文旅观光点；
以博莱农业产业园为核心的农业产业龙头点。



3.3 加强自然资源保护和利用

耕地资源

严格落实上位规划传导的耕地保护任务，严格实施耕地用途管制，不断提高耕地质量，实施耕地数量、质量、生态“三位一体”保护目标。



水资源

严控用水总量，实行严格的水资源管理制度。健全地表水系保护体系，优化用水结构，建立高效使用的节水体系，优化城镇生产、生活水循环流程，积极推广再生水利用，实施污水资源化。



森林资源

加强森林抚育，提升森林质量，实施林地分级管控，完善林地用途管制措施。明确造林绿化空间，践行“绿水青山就是金山银山”的理念，科学推进国土绿化。



矿产资源

加强对矿产开发的保护，开展绿色矿山建设和资源综合利用示范建设。按照“谁开发、谁保护、谁治理”的原则，有序推进矿山地质环境治理恢复。



3.4 推进国土整治生态修复

推进国土综合整治与生态修复，坚持山水林田湖草一体化保护

- **高标准农田建设**

将耕地建设成为与现代农业生产和经营方式相适应、生态环境优良的旱涝保收、高产稳产、农田生态系统稳定的永久基本农田，结合人居环境整治，打造农田生态景观。

- **土地开发**

落实耕地保有量和占补平衡，强化补改结合，增加有效耕地面积，提高耕地集中连片度和耕地质量，提高农田生态系统稳定性。在不破坏生态环境的前提下，在耕地集中连片和耕地质量较高的区域，对其他草地、园地等，优先用于耕地后备土地资源开发，以补充耕地。

- **农村建设用地整治**

在村庄范围内重点整治空心村，拆迁撤并的自然村、实施增减挂的项目区及其他土地利用不合理区域。与农用地整治相结合，进行整理复垦，优先复垦为耕地，节余指标优先用于农村基础设施和公共服务设施建设。

- **森林生态修复**

推进森林生态系统修复，以庐山余脉、幕阜山余脉山体为核心，推进森林质量优化提升和生态系统生物多样性的保护修复。

- **水生态修复**

通过疏浚、清淤、岸线整治等手段，恢复河道的自然状态和功能。通过河道修复改善河道的水流条件，增加水体的氧气含量，提高水生态系统的健康状况。重点推进杨柳河、骆堰河的水体整治工作。





04 全域空间布局

4.1 保障农业空间良性发展

4.2 构建品质高效镇村空间

4.1 保障农业空间良性发展

规划“三区、多点”的农业发展格局

三区：

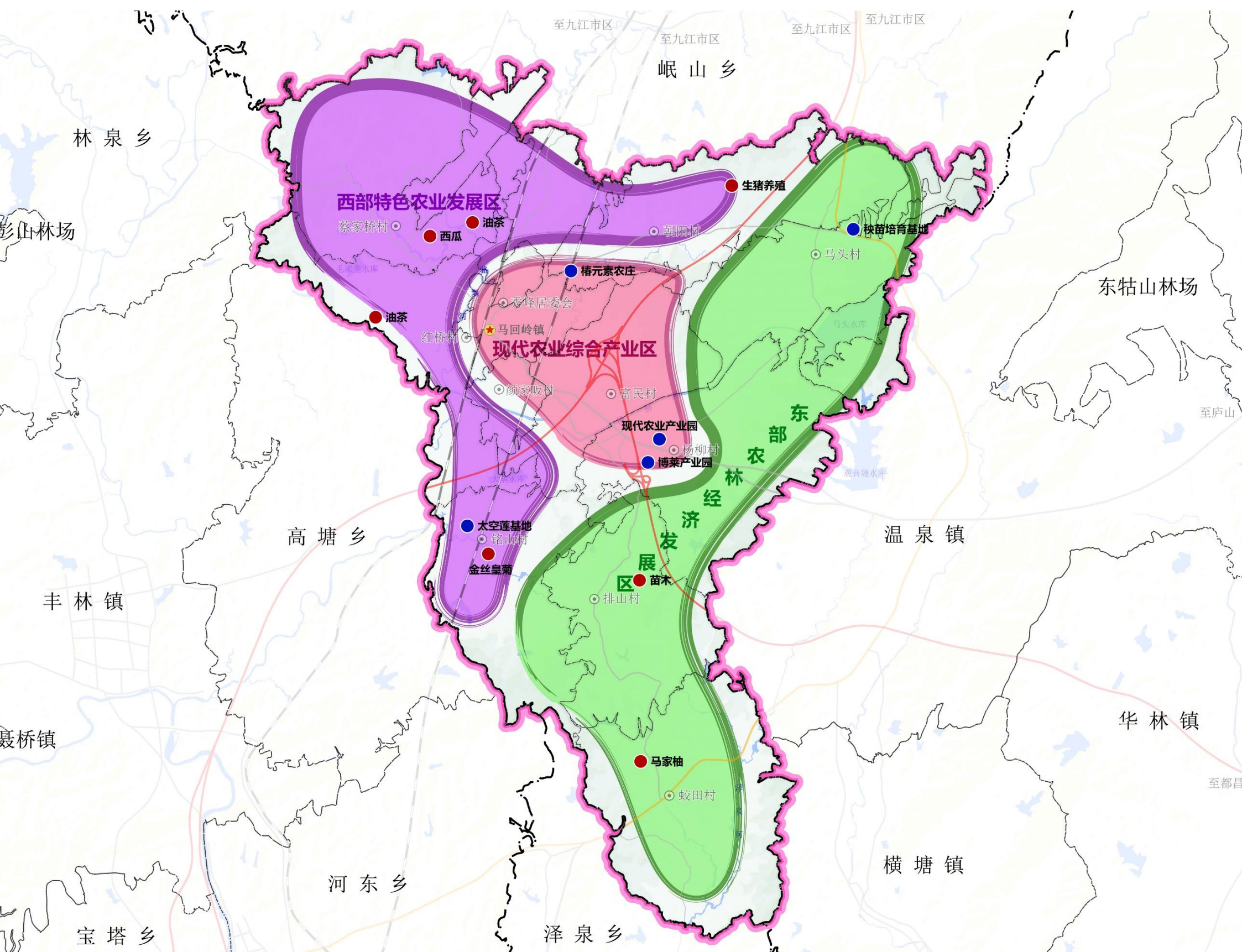
西部特色农业发展区：以现状的西瓜、油茶等农优产品为主导，发展特色农产品种植。

中部现代农业综合产业区：依托现状的博莱农业产业园，发展现代农产业加工与综合服务，培育壮大村、镇两级产业合作社。

东部农林经济发展区：依托现状的山林耕地资源，发展大棚蔬菜、林下种植和家禽，打造科技农林示范区。

多点：

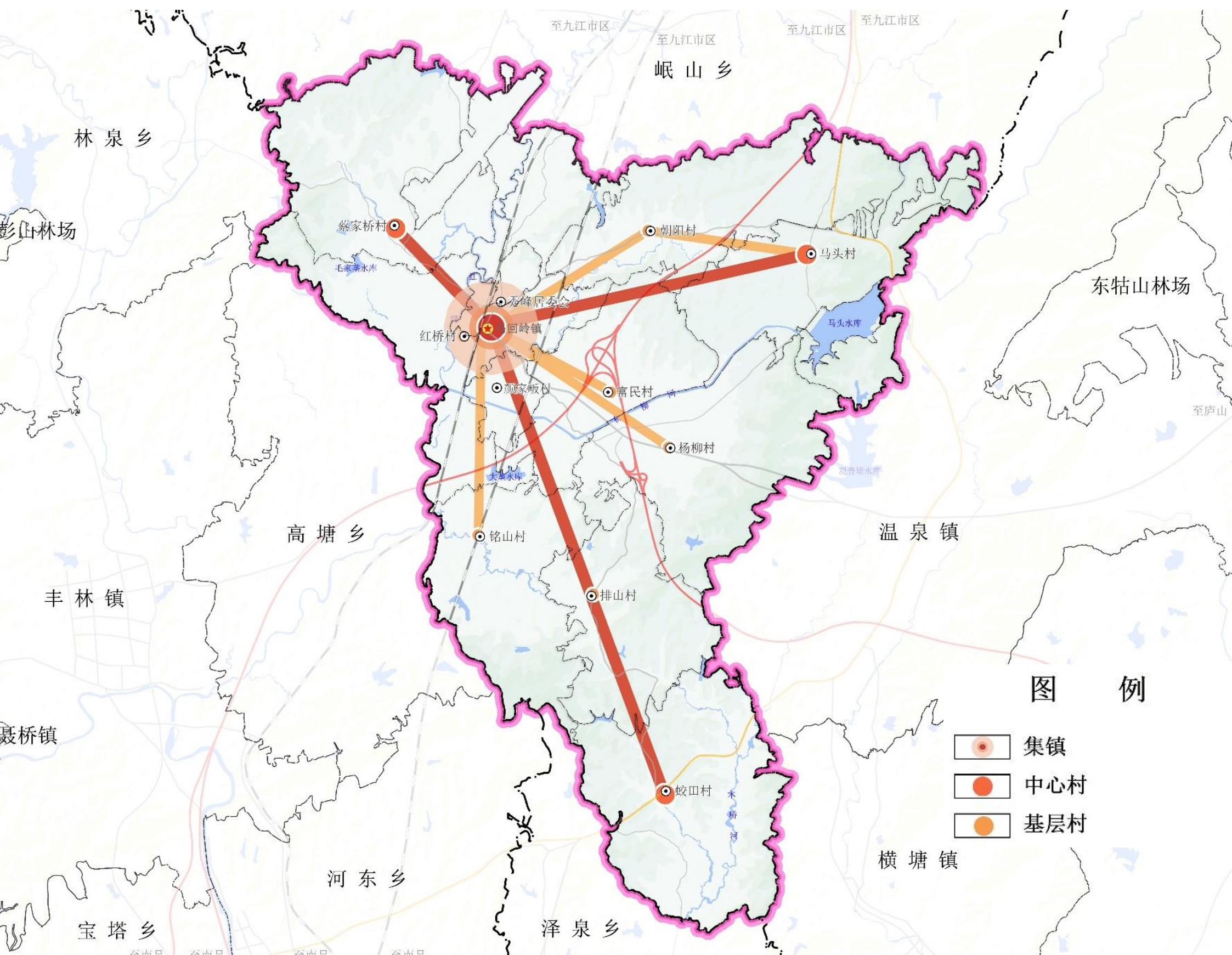
按照“生态、特色、健康、精品”的要求，特色化打造多处农业标准化生产基地及重点项目区，包括西瓜、油茶、金丝皇菊、生猪养殖等。



4.2 构建品质高效镇村空间

规划“城镇-中心村-一般村”的三级镇村体系

- ◆ **城镇：**马回岭镇驻地（秀峰居委会）；
- ◆ **中心村：**3个，包括马头村、蛟田村和蔡家桥村；
- ◆ **一般村：**8个，包括杨柳村、排山村、铭山村、杨柳村、富民村、红桥村、朝阳村、颜家畈村。





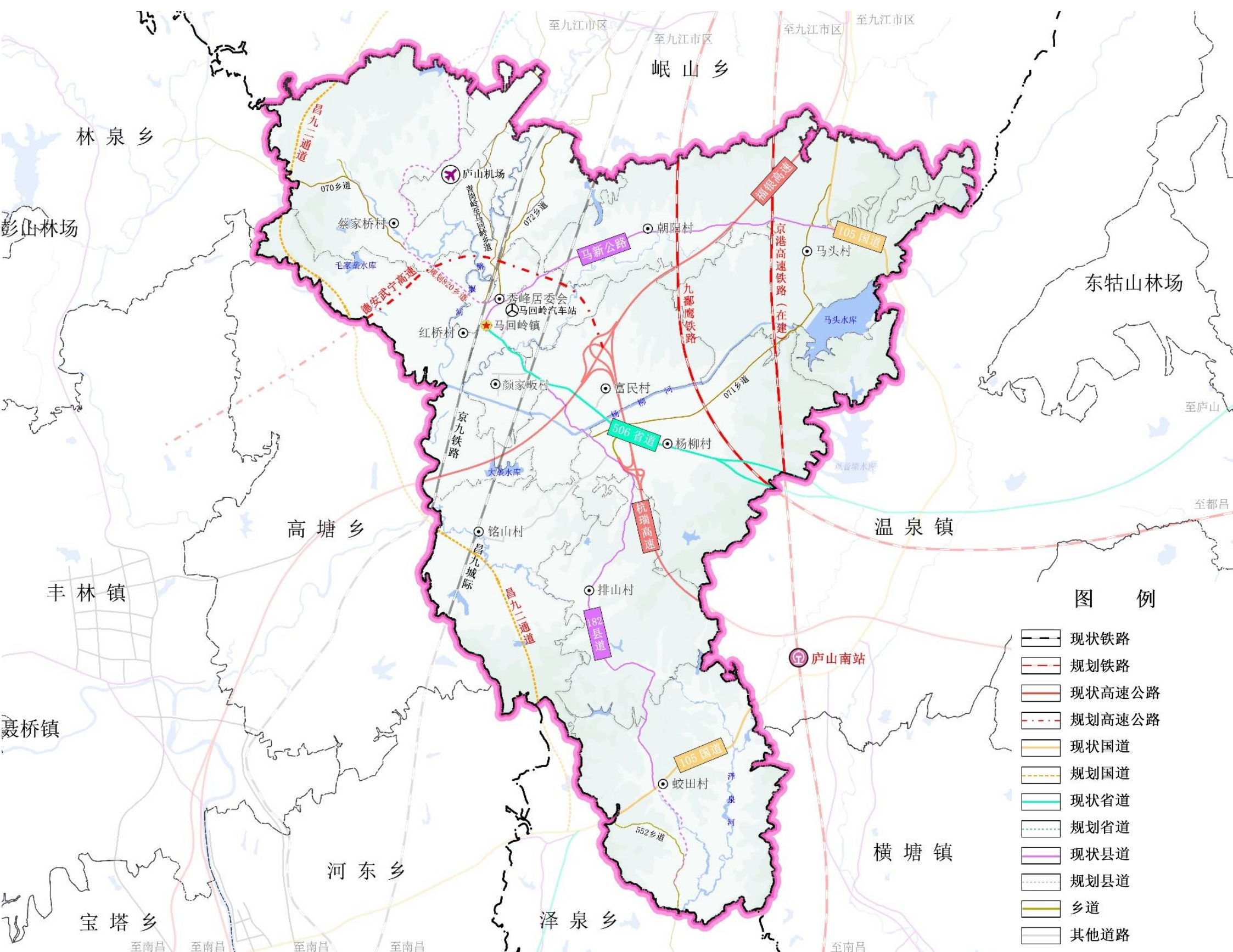
05 支撑体系完善

- 5.1 构建通达便捷交通网络
- 5.2 均衡布局公共服务设施
- 5.3 健全市政设施体系
- 5.4 建立健全安全防灾系统

5.1 构建通达便捷交通网络

梳理交通体系，完善区域对外交通

- **2条铁路：**京港高铁（昌九段）、九鄱鹰铁路
- **1条高速：**德安武宁高速
- **1条国道：**昌九大道二期
- **N条镇域公路：**县道182、乡道820、青岗岭至马回岭公路等镇域干线公路建设。



5.2 均衡布局公共服务设施

按照“城镇、中心村、一般村”三级配置公共服务设施

◆ 提供全域均衡公共服务

规划配置“全龄友好、类型齐全”的公共服务设施体系。

学有所教—建成公平、优质、创新、开放的教育体系；

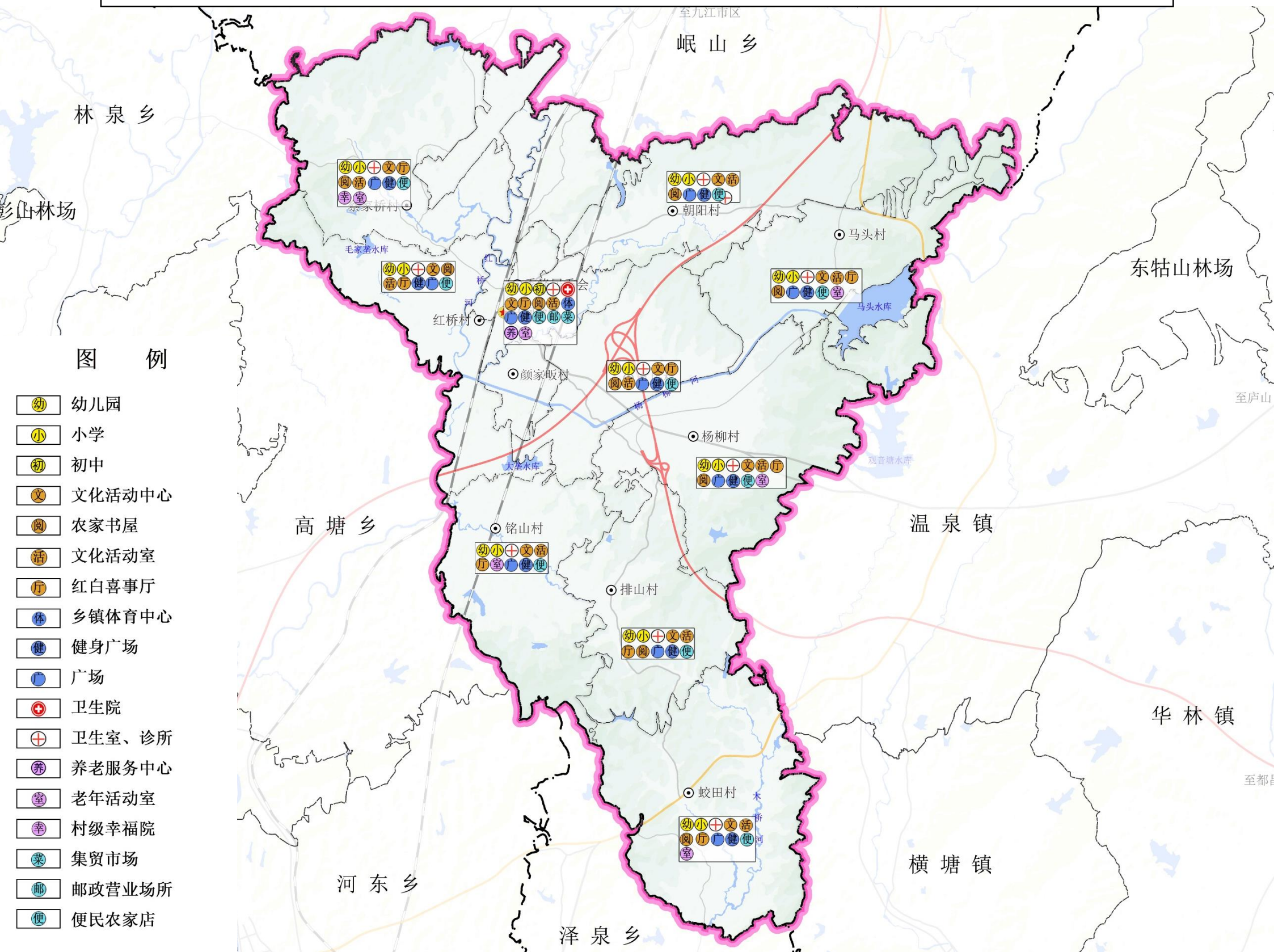
文化惠民—构建均衡活力、惠及全面的现代公共文化服务体系；

全民康体—构建完善、多元的公共体育服务体系；

住房保障—建立类型丰富、市场联动的住房供应体系；

病有所医—完善覆盖城乡、服务均等的医疗卫生体系；

老有颐养—完善居家社区机构相协调、医养康养相结合的养老体系。



5.3 健全市政设施体系

完善市政基础设施，构建安全高效、绿色低碳的现代化基础设施体系，形成安全韧性的支撑保障体系。



给水工程

加强水源工程建设，提高供水保障率，统筹区域水资源，推进城乡一体化供水。



燃气工程

规划近期气源采用液化石油气，远期采用液化石油气和天然气。



排水工程

在镇域全面建立污水集中处理设施，实现共建共享，污水处理后实行资源化利用。规划新建污水终端处理设施用于处理生活污水。



邮政通信

规划保留镇区现有通信设施，同时新增无线基站，提高无线网络覆盖率。现状共享整合，将原有通信基站改造升级，以满足5G加载共享需求。



供电工程

优化区域电网设施配置，构建科学合理、安全稳定的电网结构，实现区域资源共享，提高电网运行效率，保障城乡供电安全、可靠、经济。



环卫工程

推行分类合理、处置有序、节能环保的固废处置与资源循环利用体系建设。推进垃圾分类收集、回收利用建设，完善保洁系统。

5.4 建立健全安全防灾系统

防灾体系

- 构建由镇中心卫生院——村级卫生室共同组成的二级医疗救护体系。

抗震

- 新建、改建、扩建工程按VI度设防。
- 重大建设项目开展场地地震安全性评价。

防洪排涝

- 镇区范围按照20年一遇防洪标准设防。
- 河道按照20年一遇标准设防。

地质灾害

- 重点防治滑坡、泥石流、崩塌和地质塌陷等灾害。至2035年，地质灾害高中易发区及隐患点基本完成避迁或工程治理，风险隐患区域100%开展监测预警。

消防

- 规划设1处消防站，为城镇开发边界内及周边服务。规划城镇消防给水主要由城镇给水管网供给，周边陆地水域作为天然补充水源。

人防

- 衔接上位国土空间总体规划，按“平战结合、平灾结合”的原则。逐步建立镇域防灾系统，增强镇域综合防灾能力与防护能力，达到最佳的建设和防护效益。



06 地方特色塑造

- 6.1 强化历史文化遗存保护
- 6.2 塑造宜居宜游城乡风貌

6.1 强化历史文化遗存保护

省级文物保护单位

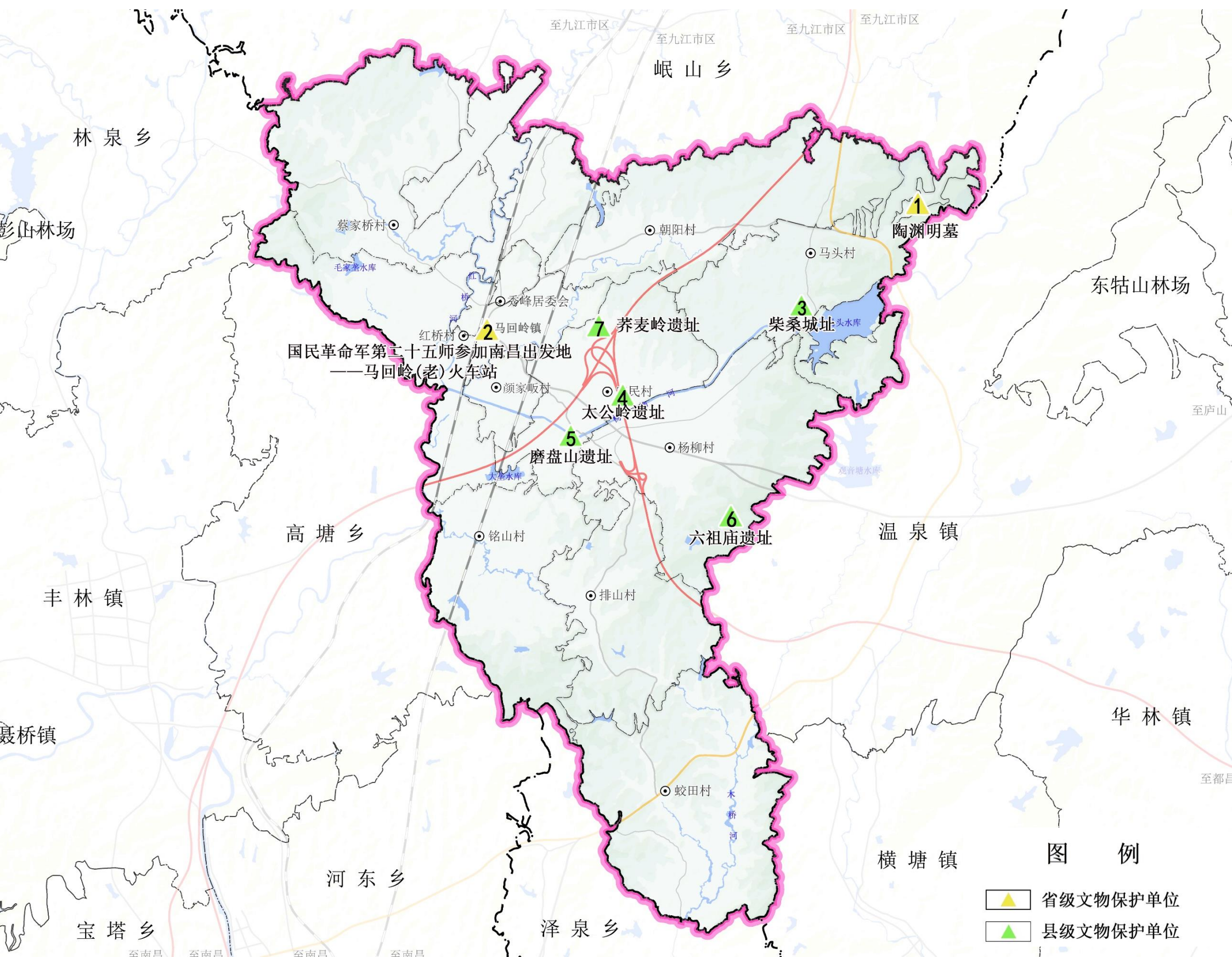
- 陶渊明墓、国民革命军第二十五师参加南昌起义出发地——马回岭火车站

县级文物保护单位

- 荞麦岭遗址、太公岭遗址、柴桑城址、六祖庙遗址、磨盘山遗址

非物质文化遗产

- 马回岭庙会



6.2 塑造宜居宜游城乡风貌

规划“一心、两轴、三区”的城乡风貌格局

一心

城镇现代风貌核心

两轴

省道506景观风貌轴、杨柳河景观风貌轴

三区

城镇工贸风貌区、生态农业风貌区、生态文旅风貌区





07

镇区布局

7.1 镇区空间发展结构

7.1 镇区空间发展结构

镇区范围

镇区范围主要结合现状村庄行政边界、自然生态边界、现状建设情况、未来发展方向等综合确定。马回岭镇镇区范围主要位于秀峰社区、红桥村、颜家畈村、市农科所。

城镇开发边界主要位于秀峰社区、红桥村、市农科所。

规划结构

城镇发展轴：依托马新公路形成联系周边区域的城镇发展主轴，沿线区域以居住主题风貌为主。未来方向为推进沿线风貌整治。

综合服务轴：依托东西向省道506布局公共服务、文化旅游服务等综合服务功能，横向引入人流，提升镇区活力。





08 规划实施

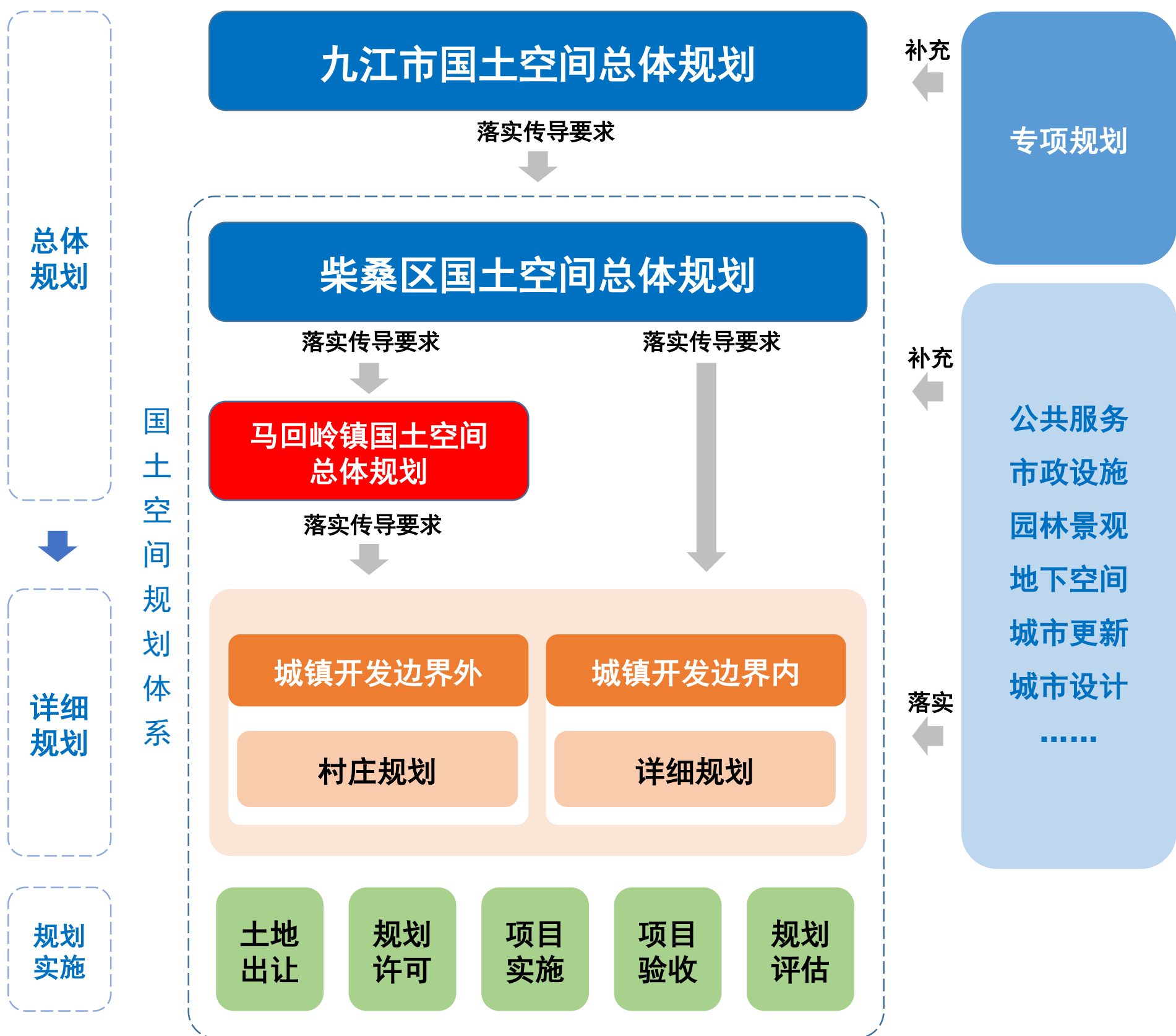
8.1 建立明晰有效传导体系

8.2 完善规划实施保障制度

8.1

建立明晰有效传导体系

规划形成对村庄规划及详细规划编制的传导机制



8.2 完善规划实施保障制度

实施规划全生命周期管理

依托国土空间规划“一张图”实施监督系统，实现规划编制、审批、修改、实施全过程在线管理。建立定期体检、五年一评估的常态化规划实施监督机制，将国土空间规划城市体检评估结果作为编制、审批、修改规划和执法、督察的重要参考。

加强规划监督管理

优化乡村建设规划许可管理。依据依法批准的村庄规划核发乡村建设规划许可证；未编制村庄规划、符合乡镇级国土空间规划村庄建设通则要求的，可依据乡镇级国土空间规划核发乡村建设规划许可证。在城镇开发边界内使用集体土地进行建设的，可依据国土空间详细规划核发建设工程规划许可证。

健全规划公众参与制度

坚持“开门编规划”，各级各类国土空间规划在编制过程中要广泛听取人大代表、政协委员、专家学者、企业代表和人民群众的意见建议，提高规划编制全过程的公众参与度。创新公众参与形式，全过程广泛互动。

制定近期行动计划

落实上位规划明确的重大项目和工程，对马回岭镇近期国土开发、保护、修复、整治项目及用地做出统筹安排，明确马回岭镇重大项目清单，推进规划落地实施。