

岳阳县中洲乡国土空间规划

(2021-2035 年)

【批后公告】

岳阳县人民政府
中洲乡人民政府
二〇二五年三月

前言 | PREFACE

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻党的二十大和二十届二中、三中全会精神和《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》等文件要求，落实《岳阳县国土空间总体规划（2021—2035年）》，结合中洲乡国土空间资源现状、发展形势，编制《岳阳县中洲乡国土空间规划（2021—2035年）》（以下简称《规划》）。

《规划》是对**岳阳县中洲乡**未来国土空间开发保护作出的总体安排和综合部署，是国土空间保护、开发、利用、修复的行动纲领，是编制村庄规划、相关专项规划和开展各类开发保护建设活动，实施国土空间用途管制的基本依据。



目录

1.总则

- 1.1 指导思想
- 1.2 规划范围、期限

2.目标战略

- 2.1 特征总结
- 2.2 发展定位

3.国土空间格局优化

- 3.1 保护开发总体格局
- 3.2 落实“三条控制线”
- 3.3 村镇体系规划
- 3.4 国土空间规划分区
- 3.5 乡镇风貌设计引导

4.国土空间支撑体系

- 4.1 综合交通体系
- 4.2 市政基础设施体系
- 4.3 公共服务设施体系
- 4.4 综合防灾体系
- 4.5 产业发展体系

5.乡政府驻地规划

- 5.1 空间结构布局
- 5.2 规划用地布局

6.实施保障机制

- 6.1 明确规划传导落实
- 6.2 健全规划实施监督机制



01 总则

1.1 指导思想

1.2 规划范围、期限



02 目标战略

2.1 特征总结

2.2 发展定位



2.1 特征总结

◆ 地理位置优越，交通较为便利

中洲乡是七十年代初，岳阳县围湖建垸，1978 年为安置铁山库区移民，由原毛田、月田、公田、黄沙、荣湾五个区的部分乡、村、组而新设置的乡。地处岳阳县西南部，东抵黄沙街镇，南邻汨罗市新塘、磊石二乡，西靠洞庭湖，北接荣家湾街道。境内无国、省道，县道 X052（荣宝路）贯通全乡，集镇距岳阳县城仅 12 公里。

◆ 自然资源丰富，产业发展强劲

中洲乡是农业大乡，各类专业合作社达 40 多家。农业经营方式以规模化经营为主，尤其蔬果、水产品产量极高，总体呈现出规模大、产量高、经济价值优的特点。不同季节，不同经济作物丰收，是岳阳县的“棉、粮、油”等农作物基地，境内有全省较大的淡水精养国营渔场—中洲渔场，全乡规模企业 9 家，全乡经济发展呈现良好态势。

◆ 文旅资源丰富，开发程度不足

中洲乡紧邻东洞庭湖，集镇范围内现有省级文物保护单位凌云塔，有丰富的生态文旅资源，但文旅资源开发较少，转化成相应的文旅商品的数量相对不足。



2.2 发展定位

◆ 上位规划指引

- 主体功能定位：**农产品主产区**
乡镇职能：**现代农业型**，重点发展蔬果种植、水产养殖
产业职能：融合振兴现代农业，强力推进农业产业化特色小镇建设，集中培育中洲渔场水产等地方名牌，扩大市场知名度

◆ 自身发展特色

- **交通区位优势**：西靠洞庭湖，南邻汨罗市，北接荣家湾街道，地理位置优越，交通较为便利。
资源优势明显：中洲地势平坦，土壤肥沃，气候适宜，是岳阳县的“棉、粮、油”等农作物种植基地

◆ 发展定位

- 衔接落实岳阳县国土空间总体规划，立足中洲乡现有区位交通条件、特色农业及规模产业等资源禀赋，将中洲乡定位为：

岳阳县农产品主产区

特色农副产品加工示范区：

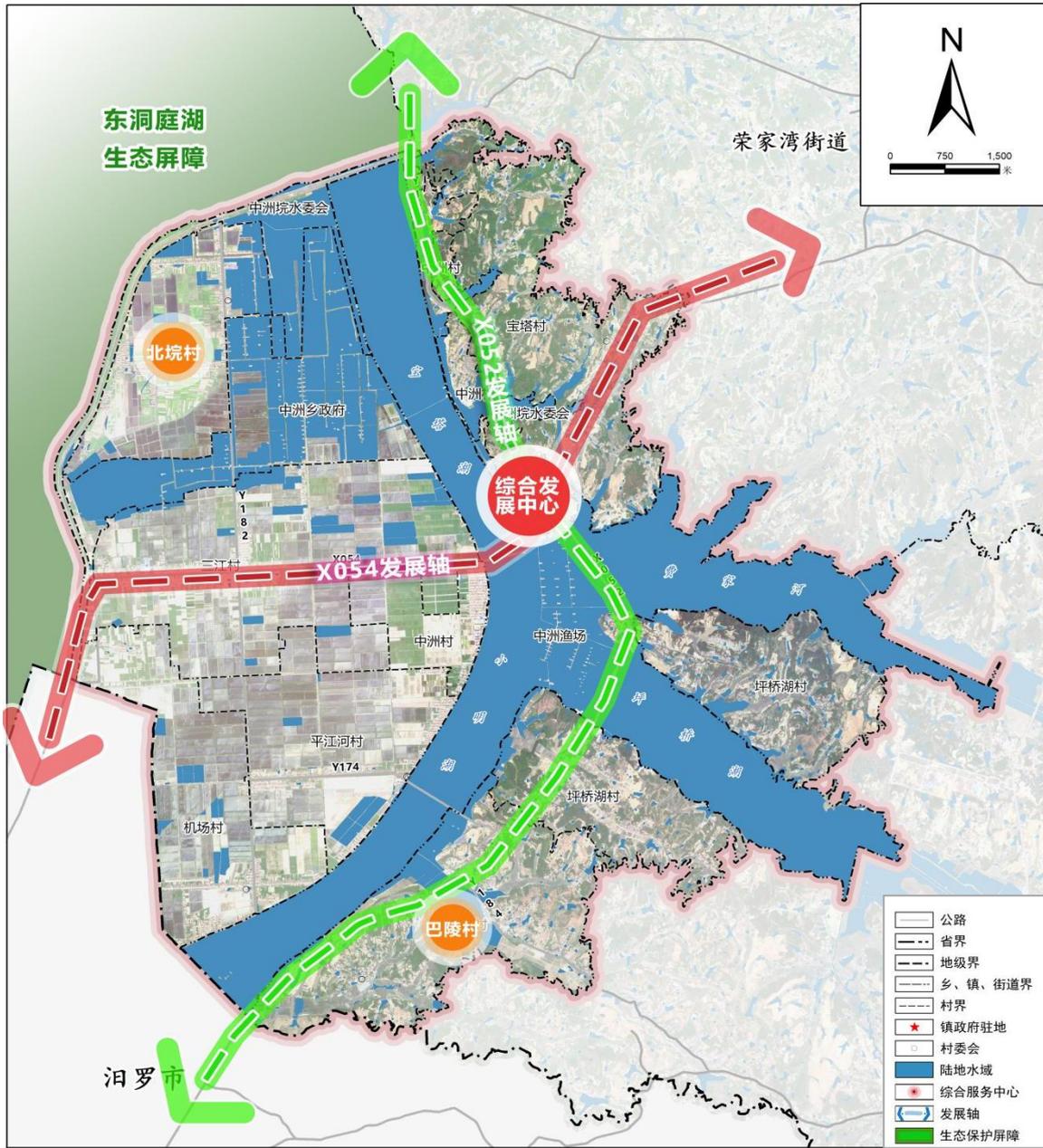
03 国土空间优化

- 3.1 保护开发总体格局
- 3.2 落实“三条控制线”
- 3.3 村镇体系规划
- 3.4 国土空间规划分区
- 3.5 乡镇风貌设计引导



3.1 保护开发总体格局

构建“一心一屏两轴”国土空间总体格局

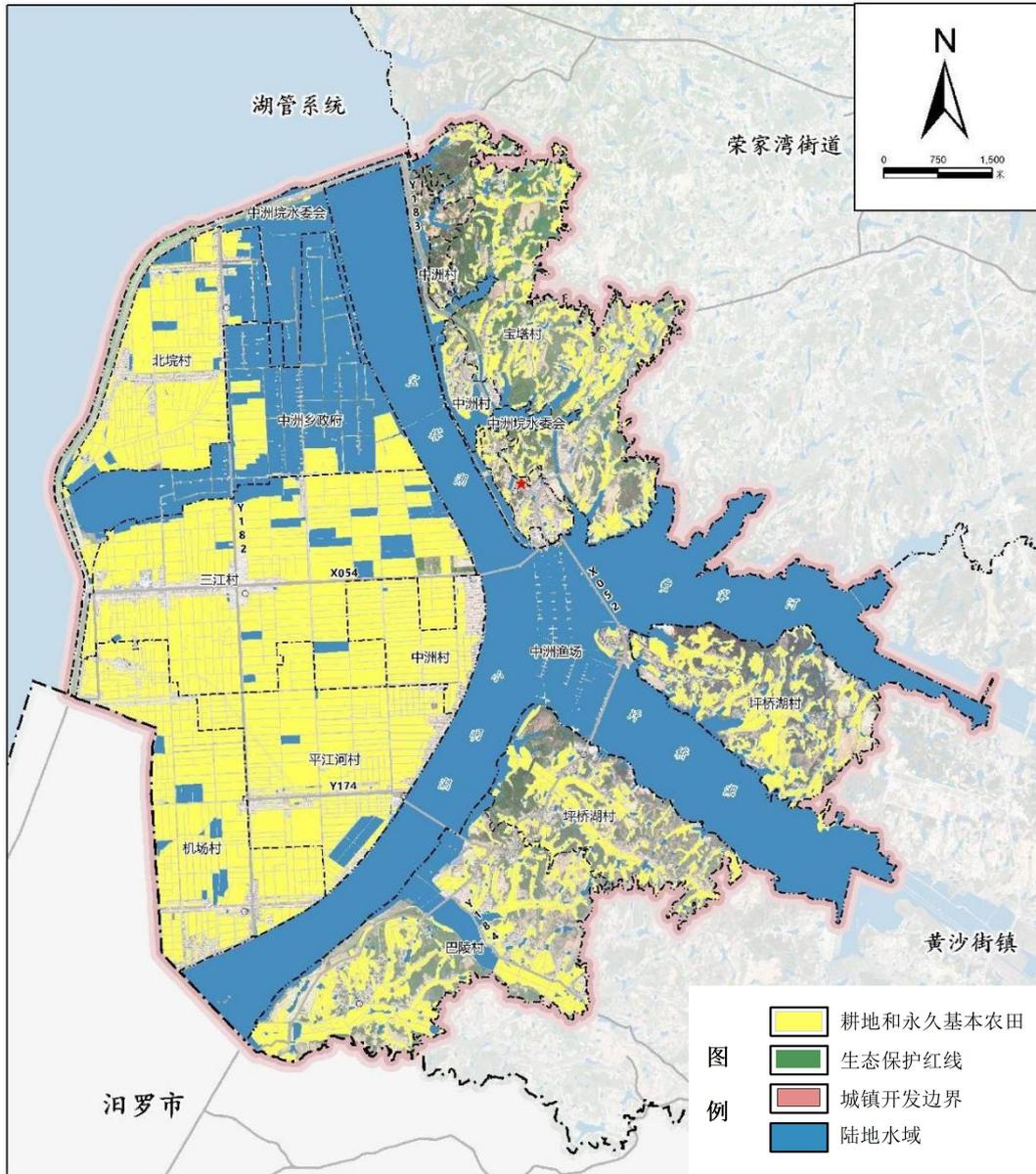


“一心”：以中洲乡政府驻地作为乡域综合发展中心；

“一屏”：依托东洞庭湖自然保护区构建中洲绿色生态屏障。

“两轴”：依托东西向县道 X054 以及南北向县道 X052 构建产业发展轴线。突出以乡政府驻地为核心，横贯东西、通南达北，积极承接县城产业功能外溢，优化农业生产格局，完善乡镇基础设施和公共服务设施配套，带动沿线村庄共同发展。

3.2 落实三条控制线



◆ 严格保护永久基本农田——不低于 42103.19 亩

贯彻国家粮食安全战略，落实永久基本农田保护任务，将永久基本农田控制线划定在长期稳定利用耕地上，对永久基本农田实施特殊保护，坚决遏制耕地“非农化”，防止“非粮化”。

◆ 严格落实生态保护红线——不少于 0.6 公顷

结合生态功能重要区域及生态敏感脆弱区域分布，整合优化自然保护地，落实生态保护红线，维护生态安全格局。

◆ 落实城镇开发边界——不超过 0.48 公顷

坚持底线思维、节约集约，遵循严控增量、盘活存量，优化结构、提升质量的要求，落实城镇开发边界，促进空间结构和功能布局优化，推动高质量发展。

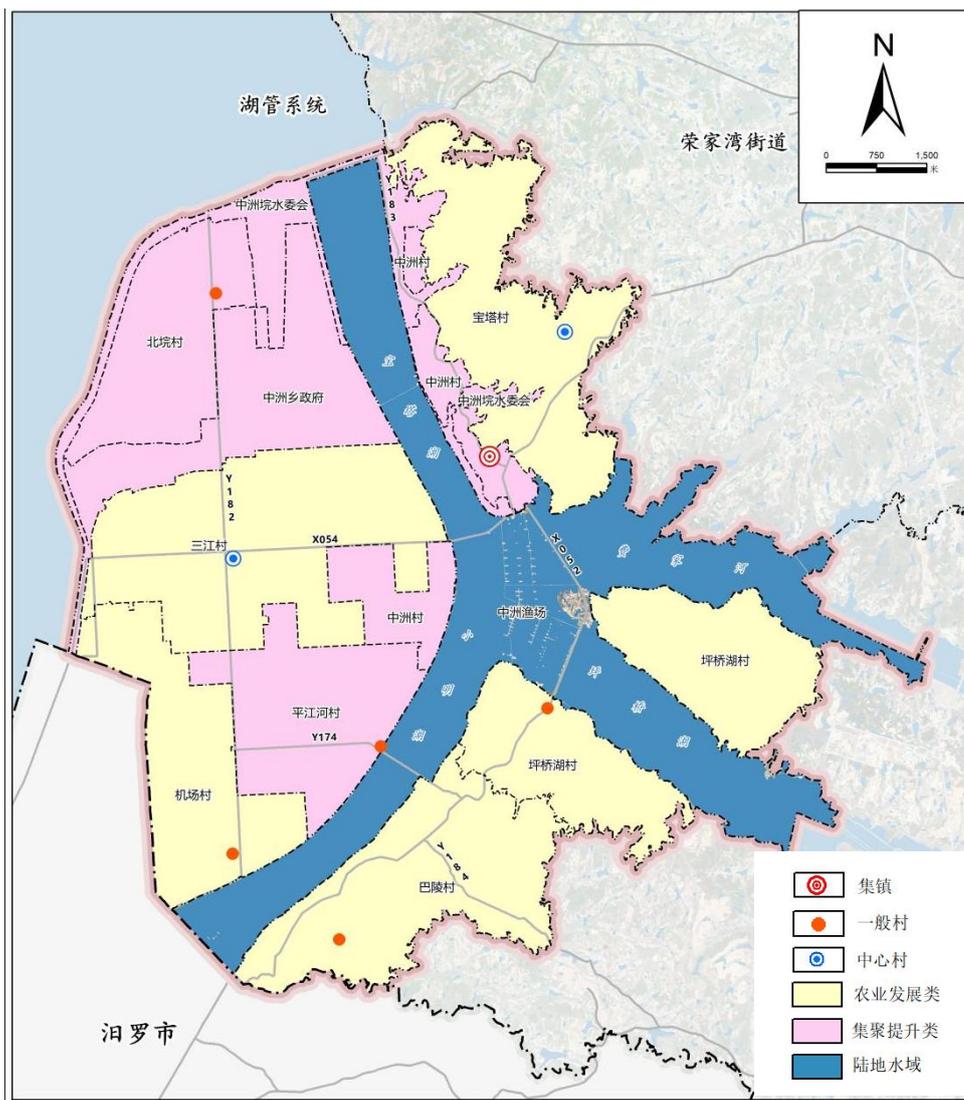
3.3 镇村体系规划

推进以人为核心的新型城镇化，加快建设高品质生活宜居地。规划至 2035 年，乡域常住人口规模为 2.83 万人。结合乡域现状及发展条件，依据人口规模及各行政村在乡域的地位和职能，建立“**乡政府驻地+中心村+一般村**”三级镇村体系。

乡政府驻地：位于中洲村，是全乡政治、经济、文化、信息交流活动中心。

2 个中心村：分别为三江村、宝塔村。

5 个一般村：分别为坪桥湖村、巴陵村、北垅村、机场村、平江河村。



3.4 国土空间规划分区

生态保护区

具有特殊生态功能或生态环境敏感脆弱、必须严格保护的天然区域，主要为生态保护红线划定的区域。



生态控制区

生态保护红线外，需要予以保留原貌、强化生态保护和生态建设，限制开发建设的天然区域。



农田保护区

永久基本农田相对集中且需要严格保护的区域。

城镇发展区

城镇开发边界围合的范围，是城镇集中开发建设并可满足城镇生产、生活需要的区域。



乡村发展区

农田保护区外，为满足农林牧渔等农业发展以及农民集中生活和生产配套的区域。



矿产能源发展区

为适应国家能源安全与矿业发展的重要陆域采矿区、战略性矿产储量区等区域。

3.5 乡镇风貌设计引导

构建特色鲜明、风格协调的整体乡村风貌。

突出区域山水格局特点，彰显地区文化价值，结合不同区域的功能定位，将乡域划分为商贸农旅风貌区、农耕山林风貌区、田园滨水风貌区三个分区。

——商贸农旅风貌区

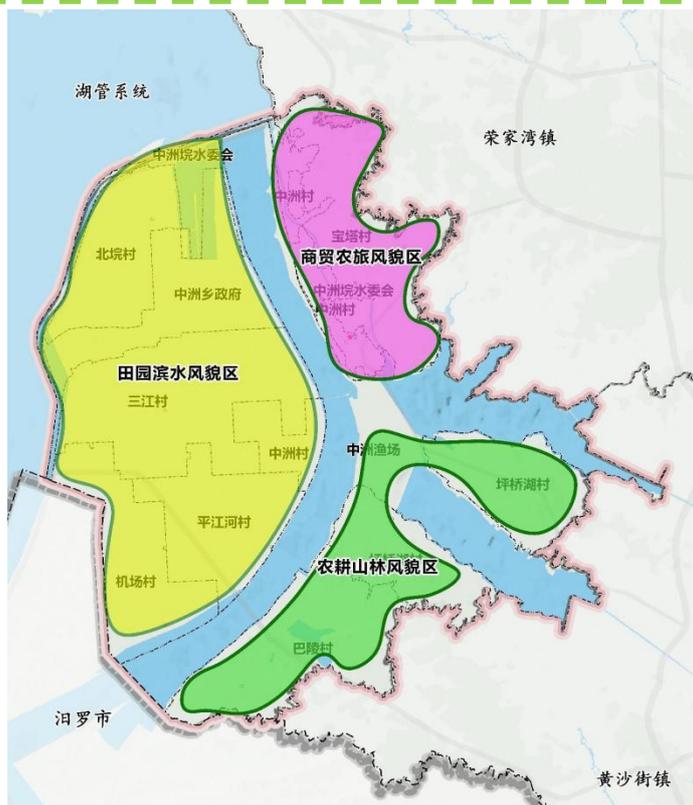
包括中洲村和宝塔村。结合乡政府驻地区位优势及凌云塔优美风光，打造商贸、文旅、田园相融合的风光魅力。

——农耕山林风貌区

包括乡域南部的坪桥湖村和巴陵村。区域以丘陵为主，规划结合生态休闲农业及美丽乡村建设，展现田园本底与村舍农庄相交融、自然淳朴的田园风光魅力。

——田园滨水风貌区

主要为乡域西部临东洞庭湖的村庄，整体地势平坦，呈现田园水乡风貌，应重点体现田园特色及河湖泊特色，打造河湖田园风貌区。



04 国土空间支撑体系

- 4.1 综合交通体系
- 4.2 市政基础设施体系
- 4.3 公共服务设施规划
- 4.4 综合防灾体系
- 4.5 产业发展体系



4.2 市政基础设施体系

以推进镇村一体化发展为目标，以补齐公共基础设施短板为方向，逐步建立健全公共基础设施镇村一体化管护体制机制，促进全域基础设施共建共享，提高基础设施完备度。

给水工程

中洲乡全乡现已全部接入城乡一体供水管网，至 2035 年，供水普及率达到 100%，实现农村安全饮水和自来水全覆盖

排水工程

规划至 2035 年，乡镇污水处理率达 100%，农村生活污水治理设施（包括资源化利用）的行政村覆盖率达到 90%以上

电力工程

至 2035 年，规划保留 35kV 中洲变电站作为电源，同时完善村级电力配套设施

电信工程

集镇实现 5G 基站覆盖率达 100%，至 2035 年中心村实现 5G 基站全覆盖，一般村实现移动通讯、光纤、有线电视全覆

环卫工程

至 2035 年，集镇地区生活垃圾分类收集全覆盖，农村地区生活垃圾分类覆盖率达到 85%，乡镇生活垃圾回收利用率达到 50%，乡镇生活垃圾回收利用率达到 50%，乡镇生活垃圾资源化利用率达到 80%。

4.3 公共服务设施规划

强化设施共享，构建乡村生活圈

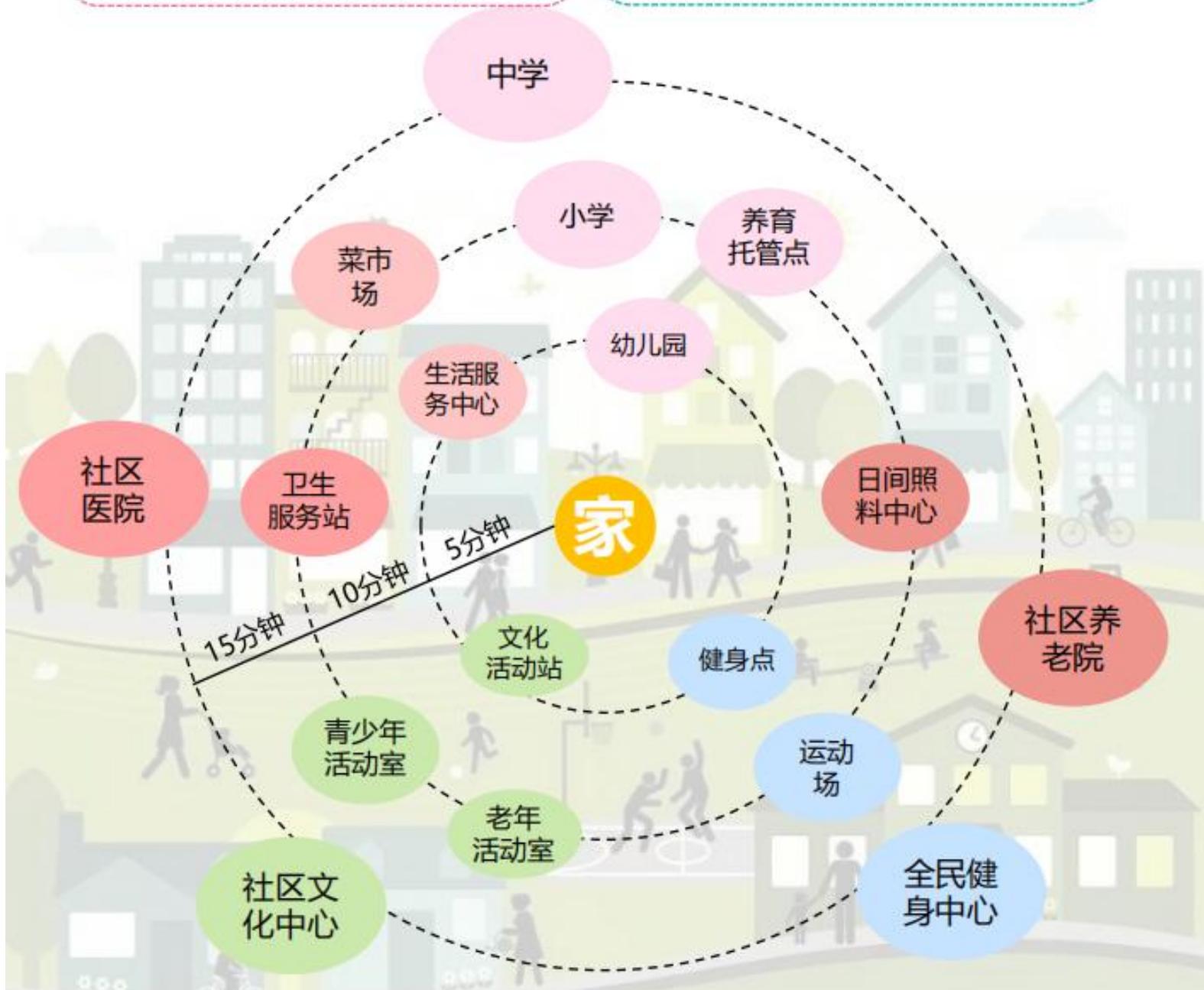
优化公共服务设施体系，提升公共服务能力。结合社区生活圈布局，建立“镇区—中心村—一般村”公共服务体系。根据各村庄发展实际需求，合理布局必要设施，对有条件的连线连片村庄实现设施共建共享。

城镇社区生活圈

完善社区基本配套设施，包括公共管理和公共服务、商业服务、市政公用、交通场站、社区服务等；至2035年，城镇社区公共服务设施15分钟步行可达覆盖率达到100%。

乡村基本生活圈

结合村庄发展类型，综合考虑村民需求和城镇生活圈叠加辐射影响；以村为基本单元配置各类公共设施；公共服务设施可根据实际需要配建。



4.4 综合防灾体系

——地质灾害预防

高易发区：中洲垸管涌高易发区，包括位于中洲渔场西侧所有村。

低易发区：位于中洲渔场东侧；新建项目须避开滑坡、崩塌、塌陷等地灾点。

——防洪排涝安全

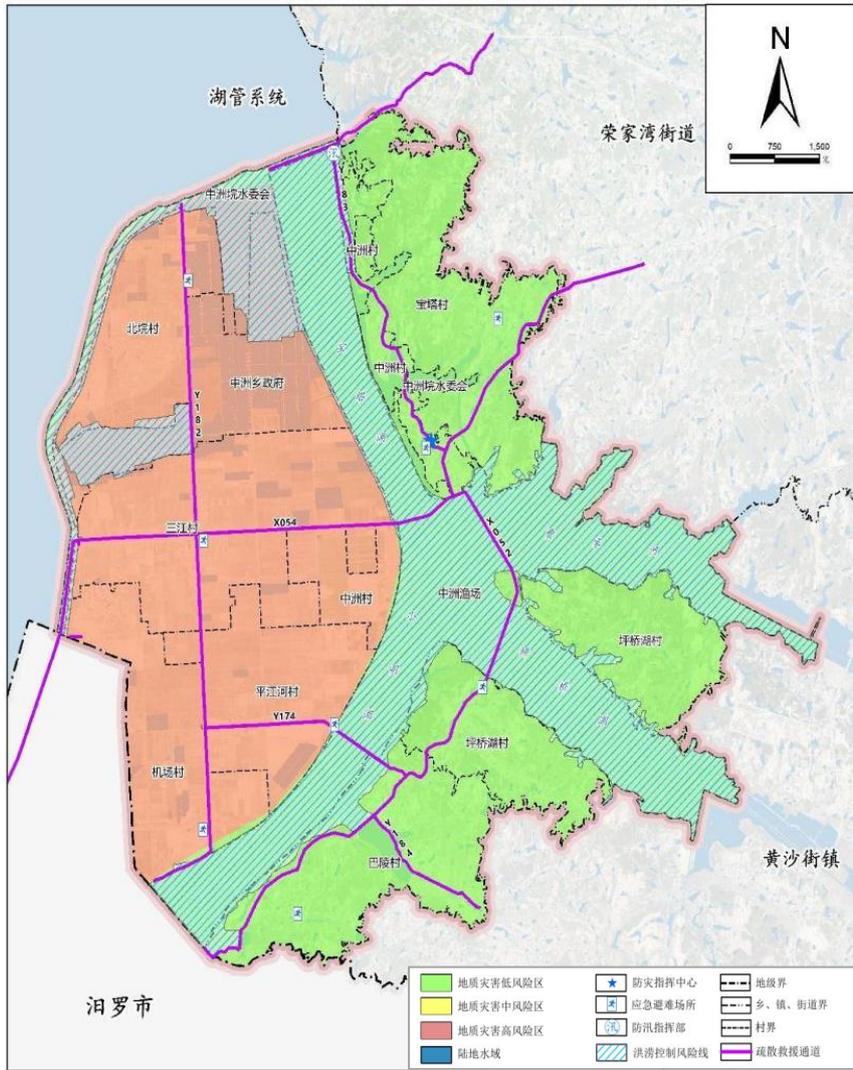
中洲乡防洪标准采用 20 年一遇；以东洞庭湖沿岸防洪为重点单元。

排涝标准为 20 年一遇；农村地区采用 10 年一遇暴雨 3 日排至作物耐淹水深。

——抗震减灾

中洲乡抗震设防按 VI 为基本烈度设防；重点生命线工程提高设防等级；。

规划将县道 X052、X054 等作为主要紧急疏散通道。



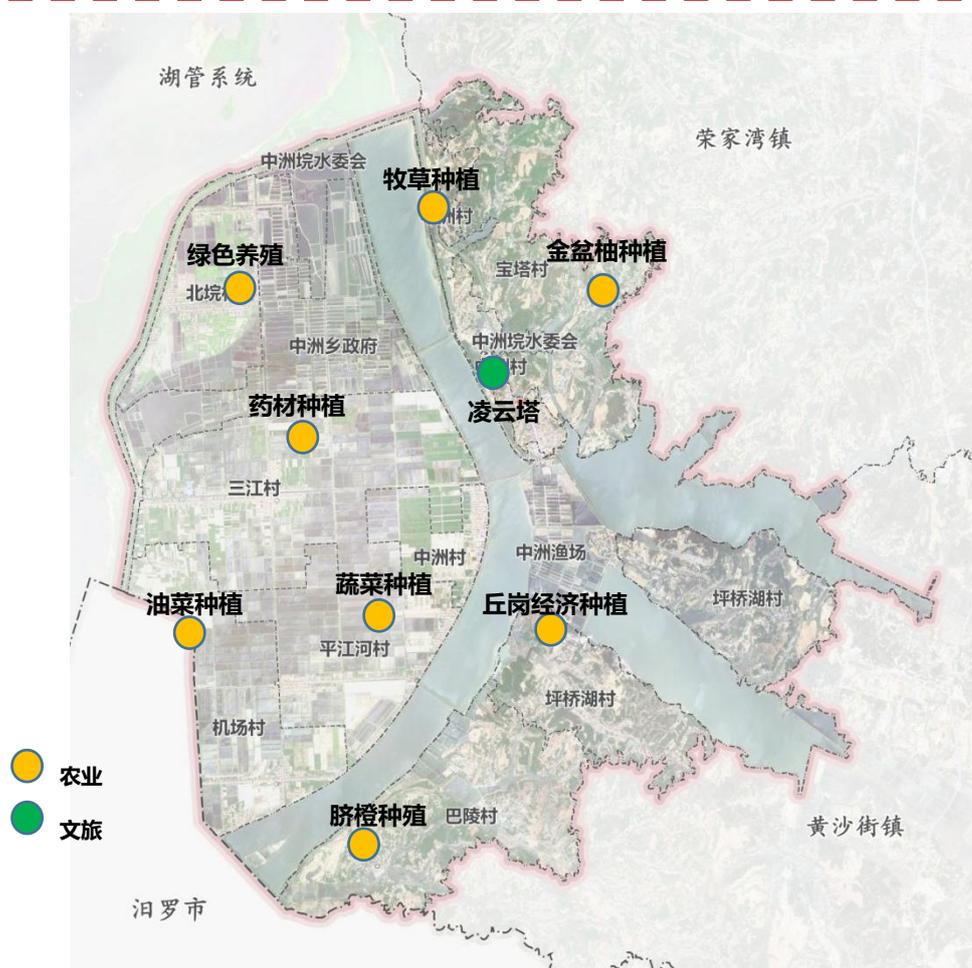
4.5 产业发展体系

依托中洲乡优越的自然资源条件，聚焦蔬菜种植、稻虾种养、药材等特色农业，大力推进品牌兴农战略，将中洲乡产业定位为“**现代农业强乡、岳阳县中药材种植示范镇、岳阳市优质水产养殖基地**”。

——**现代农业强乡**。中洲地势平坦，土壤肥沃，气候适宜，特别适合大规模农业产业化经营，境内各类农产品丰富，为岳阳县农场品主产区。

——**岳阳县中药材种植示范镇**。以岳阳市打造大美湖区优质农产品供应基地为契机，大力扩展新型农业品牌，鼓励种植黄精、瓜蒌、前胡等药材，大力引进创新相关产业链项目，推动药材种植成为中洲农业新品牌。

——**岳阳市优质水产养殖基地**。依托境内大面积养殖坑塘以及中洲渔场，优化大湖养殖和精细化养殖，打造岳阳市优质水产养殖基地。



05 乡政府驻地规划

5.1 空间结构布局

5.2 规划用地布局



5.1 空间结构布局

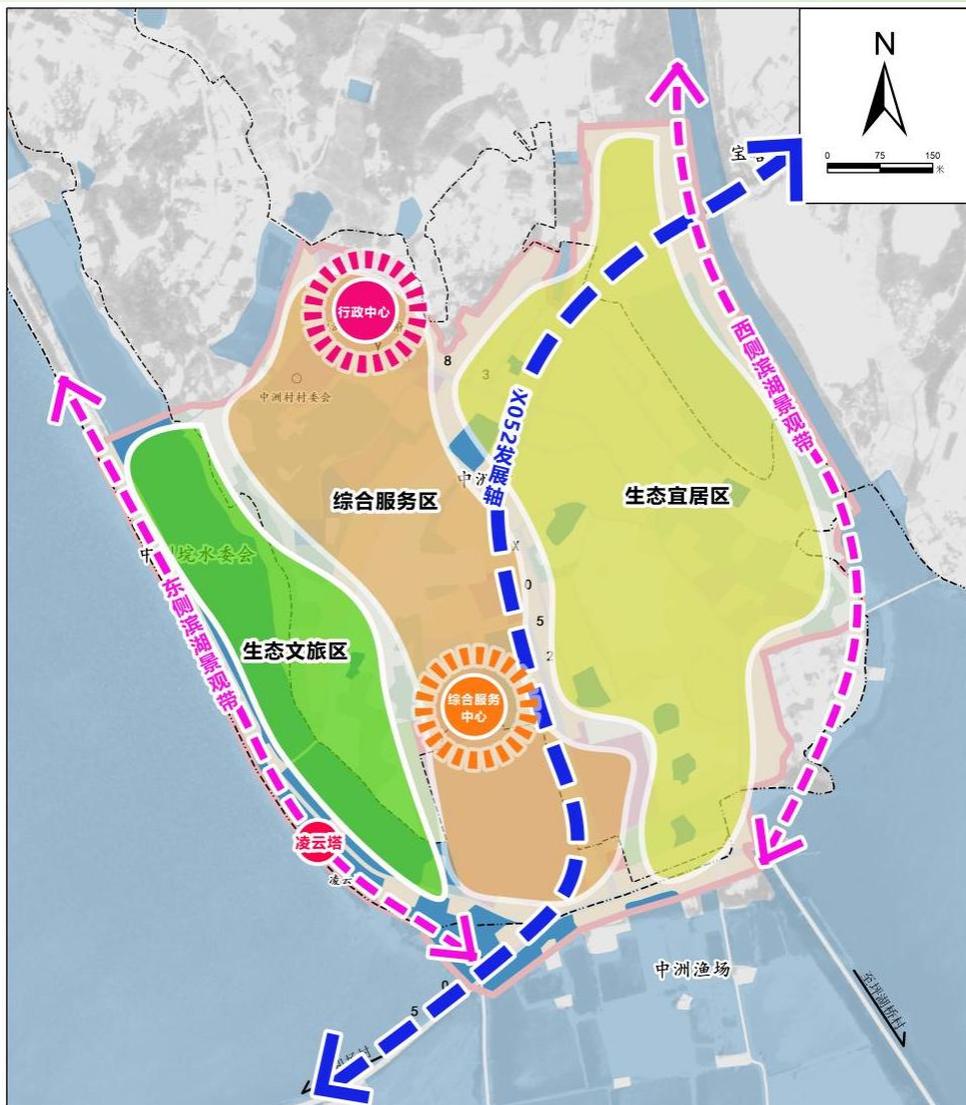
规划构建“两心一轴两带三区”的城镇格局。

两心：指依靠乡政府驻地构建的集镇行政服务核心以及新建农贸市场形成的综合服务中心。

一轴：指贯穿集镇的县道 X052 发展轴。

两带：指依托凌云塔形成的集镇西侧滨湖景观带，以及集镇东侧滨湖景观带。

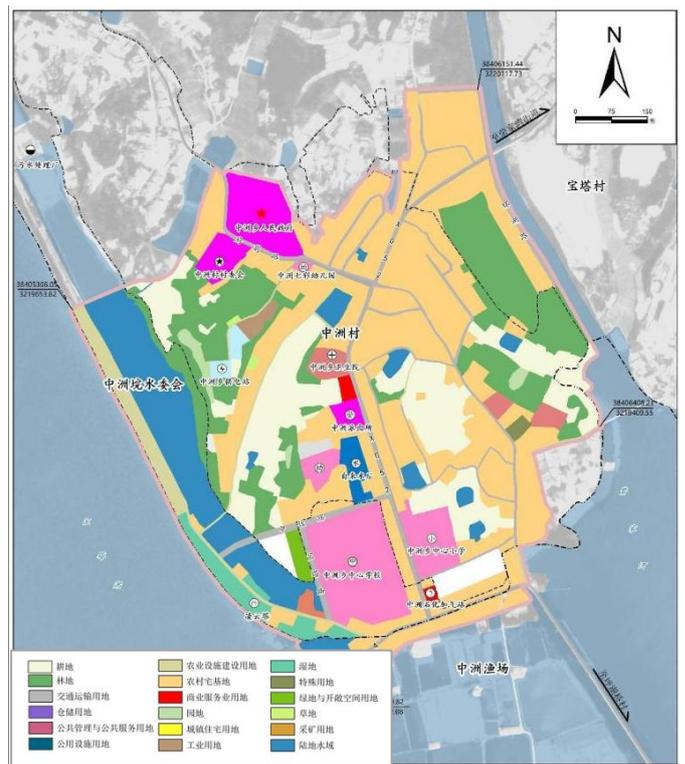
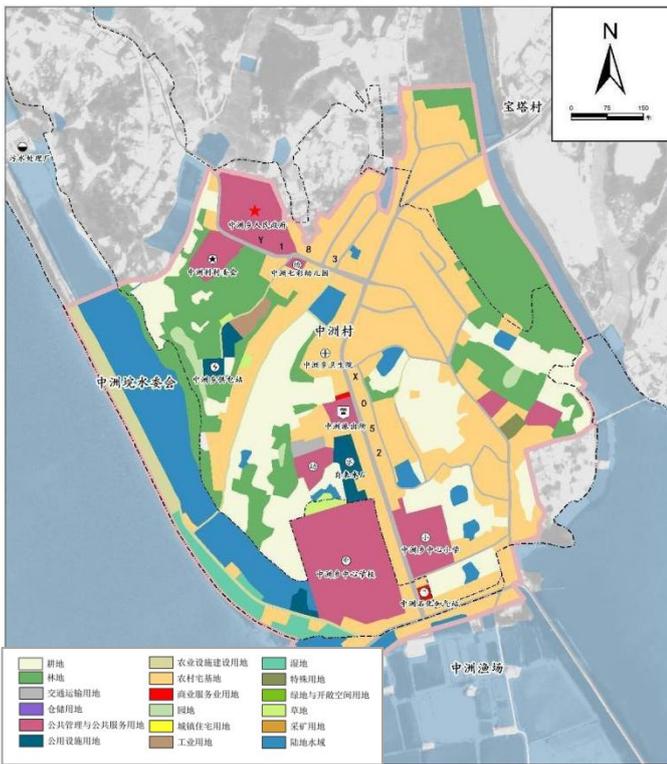
三区：综合服务区：以居住、商业、教育医疗等生活配套为主要功能的区域。生态宜居区：以居住、生活为主要功能的区域。生态文旅区：以凌云塔为核心打造生态文化旅游区域。



5.1 规划用地布局

在现有的乡区用地基础上，通过合理规划和调整，实现用地结构的平衡。

在中洲中学北部新增一处农村宅基地，用于引进相关项目（后期纳入城镇开发边界），中学西部规划新建一处应急避难场所，利用良好的自然条件以及凌云塔的历史文化底蕴，打造临湖生态公园，形成幽静恬适、清新秀美的高品质的文化活动中心。乡政府驻地东北侧沿河道新增约 30 亩农村宅基地用于建设环湖风光带。



06 实施保障机制

6.1 明确规划传导落实

6.2 健全规划实施监督机制



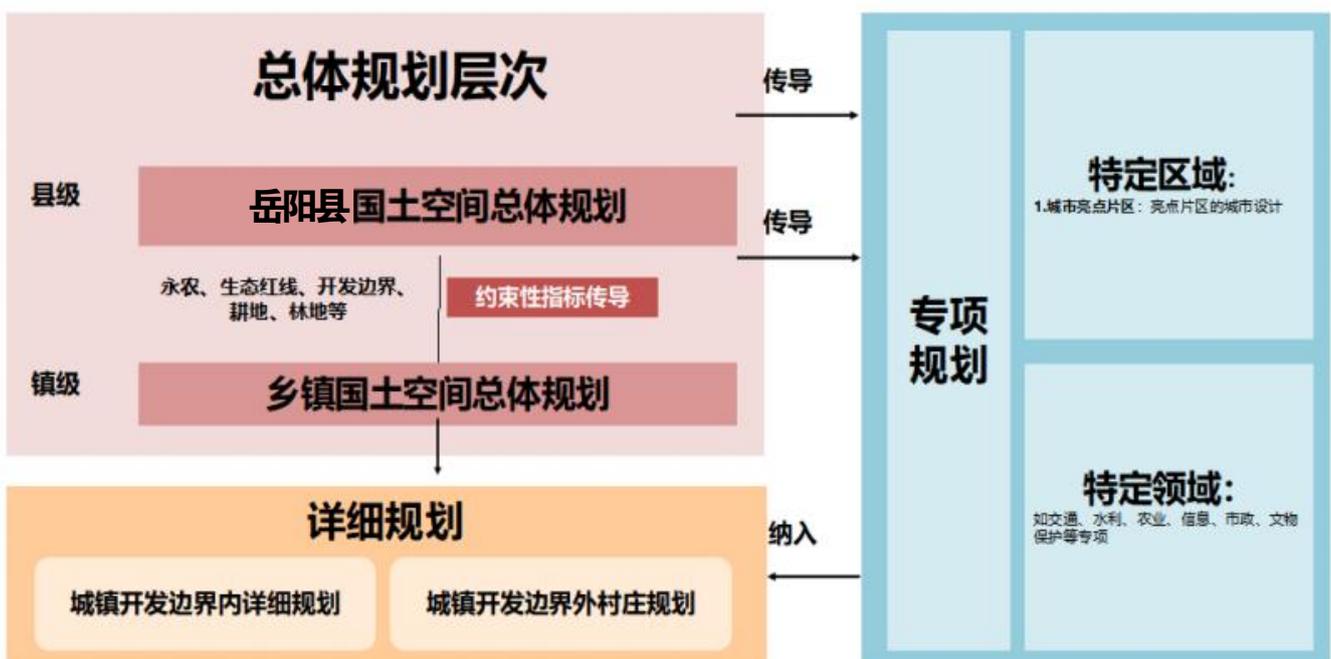
6.1 明确规划传导落实

构建符合乡镇国土空间保护开发的规划传导体系

分为详细规划和村庄规划，村庄规划传导分为约束性、强制性和引导性，详细规划分为城镇开发边界内和城镇开发边界外。

详细规划传导：对具体地块用途和开发建设强度等作出实施性安排。在城镇开发边界内的详细规划，对不同的详细规划编制单元主导功能提出差异化引导要求，明确需要向各编制单元传导的功能定位、核心指标、管控边界和要求。城镇开发边界以外用于特色产业、特殊用途的空间区域，需划定主导产业分布的范围边界，确定合理的开发强度，作为特殊单元编制详细规划，按照开发强度等约束指标与准入条件实施管控

村庄规划传导：通过控制线管控、用途管制、指标管控的方式，强化对资源总量和利用效率、空间管控底线的管控。按照《岳阳县国土空间总体规划（2021—2035年）》指标的逐级分解，深化形成中洲乡指标体系，严格落实约束性指标的要求，确保各项约束性指标完成。引导各村庄规划落实中洲乡国土空间规划确定的规划目标、规划分区、重要控制线、城镇发展定位、要素配置等规划内容，将耕地保有量等底线管控指标，永久基本农田、生态保护红线、城镇开发边界等重要控制线以约束性进行传导。



6.2 健全规划实施监督机制

强化组织领导，建设专业队伍：加强规划决策及组织协调。由乡政府牵头，建立部门协同联动管理机制，细化梳理规划实施问题，建立依法合规、科学高效的管理协作机制。完善专业人才队伍建设。加强管理队伍建设，配备专业管理人员，提高人员素质。完善“一师两员”制度。完善规划公开制度，提升人民群众参与规划实施的积极性和参与能力。

加强实施监测，建立监督体系：强化规划实施建设监督，构建“预警监测—实施评估—督察问责”的规划实施监督体系，建立“一年一体检、五年一评估”常态化机制。应用国土空间规划“一张图”实施监督信息系统，对国土空间保护开发行为进行动态监测，动态化开展镇域体检评估，及时反馈预警，完善年度实施计划。

加强规划宣传，提高公众参与度：组织广大干部和群众开展国土空间规划学习讨论活动。组织编写相关学习材料，抓紧制定学习讨论活动实施方案，使之纳入争当实践科学发展观的排头兵的一项重要内容。通过电视广播、互联网、报纸等多种媒体向社会公布和宣传规划，使全社会认识国土空间规划，完善社会监督机制，鼓励公众积极参与规划的实施和监督。

