

湖南省国土规划处
2017071③
2017年11月23日

岳阳县新开镇等 13 个乡镇土地利用总体规划（2006-2020 年）
（2016 年调整完善方案）
（合订本）

岳阳县国土资源局
二〇一七年十一月

岳阳县 中洲乡
土地利用总体规划（2006-2020 年）
2016 年调整完善方案

中洲乡人民政府
二〇一七年五月

目 录

一、基本情况.....	1
(一) 乡域概况.....	1
(二) 土地利用现状.....	1
二、规划修改的期限与范围.....	1
三、土地利用规划目标调整情况.....	1
四、永久基本农田划定情况.....	1
(一) 调出情况.....	1
(二) 补划情况.....	2
五、建设用地布局调整.....	2
(一) 城镇工矿用地布局调整.....	2
(二) 农村居民点用地布局调整.....	2
(三) 交通水利用地布局调整.....	2
(四) 其他建设用地布局调整.....	2
六、土地利用分区调整情况.....	2
(一) 土地用途分区规划.....	2
(二) 建设用地管制分区规划.....	2
附表：	3

规划范围为本乡域内的所有土地，土地总面积 9678.61 公顷。

一、基本情况

（一）乡域概况

中洲乡地处岳阳县西南部，位于东经 113° 20′ 07″ ~113° 28′ 01″，北纬 29° 02′ 44″ ~29° 09′ 28″，东临黄沙街镇，南接汨罗市新塘乡，西抵东洞庭湖，北靠鹿角镇。中洲乡属典型的湖洲垸区，垸内平均地势 25.6 米，年降雨量在 1400—1800 毫米，属亚热带季风性湿润气候。主要农产品有粮、棉、油、菜、猪、牛、鸡、鸭、鱼，是岳阳县的棉、粮、大白菜、西瓜基地和特色水产基地。垸内盛产速生杨树，是洞庭纸业有限公司的定点生产基地。粘土、硅砂矿储藏量十分丰富。中洲垸内土质肥沃、交通便捷、环境优美、气候宜人，是洞庭湖畔上的鱼米之乡。

（二）土地利用现状

2014 年，中洲乡土地总面积 9678.61 公顷，其中农用地 5415.85 公顷，占土地总面积的 55.96%；建设用地 570.86 公顷，占土地总面积的 5.90%；其他土地 3691.90 公顷，占土地总面积的 38.14%。

二、规划修改的期限与范围

本次规划修改以 2005 年为基期年，2014 年为规划修改年，2020 年为目标年。

三、土地利用规划目标调整情况

修改后，到 2020 年，全镇耕地保有量不低于 3377.59 公顷，基本农田保护面积不低于 2910.38 公顷，全镇通过土地开发整理复垦补充耕地 200.00 公顷；

建设用地总规模控制在 601.34 公顷以内，城乡建设用地规模控制在 479.66 公顷以内，城镇工矿用地规模控制在 8.98 公顷以内；新增建设用地规模控制在 65.57 公顷以内，建设占用农用地规模控制在 65.07 公顷以内，建设占用耕地控制在 28.02 公顷以内。

修改前后各项规划目标及变化情况见附表 3。

四、永久基本农田划定情况

（一）调出情况

调出基本农田 157.97 公顷。均因现状非耕地及质量较差（坡度等级、利用等较差）需调出，主要分布在红旗村、白沙村、宝塔村、义合村、仁义村、兴旺村、清镜村、平湖村等。

（二）补划情况

此次补划基本农田 266.41 公顷，主要分布在优质一般耕地较多的黑泥村、中洲乡政府、十字村、寒湖村、青峰村、塘坡村等。划定后，永久基本农田面积为 2910.38 公顷，落实了基本农田保护任务。

五、建设用地布局调整

（一）城镇工矿用地布局调整

本次规划修改，不涉及城镇工矿用地布局调整。

（二）农村居民点用地布局调整

本次规划修改，由于中洲乡扶贫搬迁等项目建设的需要，调入农村居民点用地 4.53 公顷，主要分布在平垸村和金山村。

（三）交通水利用地布局调整

本次规划修改，安排交通项目 2 个，分别为省道中洲-张谷英（中洲段）和中州通用机场项目。（具体见附表 8）

（四）其他建设用地布局调整

本次规划修改，不涉及其他建设用地布局调整。

六、土地利用分区调整情况

（一）土地用途分区规划

修改后，将全乡土地划分为八个用途区，其中：基本农田保护区、一般农地区、村镇建设用地区和其他用地区变化较大。基本农田保护区较修改前增加 265.12 公顷，一般农地区较修改前增加 62.18 公顷，村镇建设用地区较修改前增加 4.50 公顷。分区面积及数量变化具体见附表 6。

（二）建设用地管制分区规划

为加强对建设用地的空间管制，规划修改后将全乡行政辖区内土地划分为允许建设区、有条件建设区、限制建设区和禁止建设区四个管制区，其中：允许建设区较修改前增加 4.53 公顷；有条件建设区保持不变；限制建设区较修改前减少 4.53 公顷，禁止建设区保持不变。分区面积及数量变化具体见附表 7。

附表：

表 2 中洲乡土地利用结构调整表

表 1 中洲乡土地利用现状结构表（2014 年）

单位：公顷、%

地 类		面积	比重	
土地总面积		9678.61	100.00	
农用地	耕地	3484.79	36.01	
	园地	154.43	1.60	
	林地	995.08	10.28	
	牧草地	0.00	0.00	
	其他农用地	781.55	8.08	
	农用地合计	5415.85	55.96	
	建设用地	城乡建设用地	城镇用地	0.00
农村居民点用地			461.64	4.77
采矿及其他独立建设用地			7.16	0.07
小计			468.80	4.84
交通水利用地		71.61	0.74	
其他建设用地	30.45	0.31		
建设用地合计	570.86	5.90		
其他土地	水域	3628.18	37.49	
	自然保留地	63.72	0.66	
	合计	3691.90	38.14	

单位：公顷

地 类	基期年		2014 年		规划目标年 (修改前)		规划目标年 (修改后)		修改后- 修改前		
	面积	比重	面积	比重	面积	比重	面积	比重			
土地总面积	9678.61	100.00	9678.61	100.00	9678.61	100.00	9678.61	100.00	0.00		
农用地	耕地	3381.99	34.94	3484.79	36.01	3714.81	38.38	3734.46	38.58	19.65	
	园地	154.52	1.60	154.43	1.60	160.62	1.66	160.74	1.66	0.12	
	林地	1087.73	11.24	995.08	10.28	1116.68	11.54	1090.07	11.26	-26.61	
	牧草地	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
	其他农用地	779.88	8.06	781.55	8.08	389.04	4.02	398.96	4.12	9.92	
	合计	5404.12	55.84	5415.85	55.96	5381.15	55.60	5384.23	55.63	3.08	
	建设用地	城乡建设用地	城镇用地	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
农村居民点			457.33	4.73	461.64	4.77	466.15	4.82	470.68	4.86	4.53
采矿及其他独立建设用地			7.16	0.07	7.16	0.07	8.98	0.09	8.98	0.09	0.00
小计			464.49	4.80	468.80	4.84	475.13	4.91	479.66	4.96	4.53
交通水利用地			72.08	0.74	71.61	0.74	76.05	0.79	90.65	0.94	14.60
其他建设用地		30.45	0.31	30.45	0.31	31.02	0.32	31.03	0.32	0.01	
合计		567.02	5.86	570.86	5.90	582.20	6.02	601.34	6.21	19.14	
其他土地	水域	3634.86	37.56	3628.18	37.49	3651.88	37.73	3651.88	37.73	0.00	
	自然保留地	72.61	0.75	63.72	0.66	63.39	0.65	41.16	0.43	-22.23	
	合计	3707.47	38.31	3691.90	38.14	3715.26	38.39	3693.04	38.16	-22.22	

表3 中洲乡土地利用规划目标调整表

单位：公顷

指标名称		修改前 2020年	修改后 2020年	指标 变化情况	指标属性
总量 目标	耕地保有量	3183.77	3377.59	193.82	约束性
	基本农田保护面积	2991.53	2910.38	-81.15	约束性
	建设用地总规模	582.20	601.34	19.14	预期性
	城乡建设用地规模	475.13	479.66	4.53	约束性
	城镇工矿用地规模	8.98	8.98	0.00	预期性
	新增建设用地总规模	19.05	65.57	46.52	预期性
增量 目标	新增建设占用农用地规模	19.05	65.07	46.02	预期性
	新增建设占用耕地规模	16.02	28.02	12.00	约束性
	补充耕地任务量	200.00	200.00	0.00	约束性

表4 中洲乡落实上一级土地利用规划指标情况表

单位：公顷

指标名称	上级规划下达数(1)	本乡镇规划数(2)	本乡镇落实数(3)	(3)-(2)
耕地保有量	3377.59	3377.59	3734.46	356.87
基本农田保护面积	2910.38	2910.38	2910.38	0.00
建设用地总规模	601.34	601.34	601.34	0.00
城乡建设用地规模	479.66	479.66	479.66	0.00
城镇工矿用地规模	8.98	8.98	8.98	0.00

表5 中洲乡耕地保有量和基本农田保护面积分解表

单位：公顷

序号	单位	规划2020年耕地保有量	规划期间基本农田保护面积
1	白沙村	11.17	0
2	宝塔村	67.43	33.05
3	北套村	24.25	19.50
4	大明村	106.39	88.05
5	二郎村	294.92	243.18
6	枫亭村	13.49	1.55
7	寒湖村	393.60	345.68
8	黑泥村	112.06	96.51
9	红旗村	108.35	60.61
10	机场村	160.26	119.19
11	金山村	50.09	34.76

12	南套村	475.11	427.67
13	平湖村	340.76	302.85
14	平垸村	176.67	147.33
15	青峰村	135.73	127.56
16	清镜村	183.36	139.77
17	仁义村	181.89	135.92
18	十字村	191.71	150.37
19	塘坡村	39.27	31.30
20	天灯村	20.34	0.00
21	铜盆村	19.90	0.00
22	湘江村	151.42	120.36
23	兴旺村	255.51	182.00
24	义合村	140.28	92.78
25	中洲乡政府	70.30	9.86
26	中洲渔场	1.84	0
27	中洲垸水委会	8.34	0.53
合计		3734.46	2910.38

表 6 中洲乡调入区域规划调整前后对比表

单位：公顷

调整前											调整后
耕地	园地	林地	其他农用地	农村居民点用地	采矿及其他独立建设用地	交通水利用地	其他建设用地	水域	自然保留地	小计	
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	城镇用地
1.42	0.00	3.11	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4.53	农村居民点
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	采矿及其他独立建设用地
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	其他建设用地
1.42	0.00	3.11	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4.53	小计

表 7 中洲乡调出区域规划调整前后对比表

单位：公顷

调整前	调整后										
	耕地	园地	林地	其他农用地	农村居民点用地	采矿及其他独立建设用地	交通水利用地	其他建设用地	水域	自然保留地	小计
城镇用地	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
农村居民点	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
采矿及其他独立建设用地	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他建设用地	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
小计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

表 8 中洲乡土地用途分区修改情况表

单位：公顷、%

用途分区名称	修改前		修改后		修改后-修改前	
	面积	比例	面积	比例	面积	比例
基本农田保护区	3031.38	31.32	3296.50	34.06	265.12	2.74
一般农地区	916.77	9.47	978.95	10.11	62.18	0.64
城镇建设用地区	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
村镇建设用地区	467.50	4.83	472.00	4.88	4.50	0.05
独立工矿区	8.98	0.09	8.98	0.09	0.00	0.00
林业用地区	1115.52	11.53	1115.60	11.53	0.08	0.00

表 9 中洲乡建设用地空间管制分区修改情况表

单位：公顷、%

用途分区名称	修改前		修改后		修改后-修改前	
	面积	比例	面积	比例	面积	比例
允许建设区	514.37	5.31	518.90	5.36	4.53	0.05
有条件建设区	3.50	0.04	3.50	0.04	0.00	0.00
限制建设区	6694.59	69.17	6690.06	69.12	-4.53	-0.05
禁止建设区	2466.15	25.48	2466.15	25.48	0.00	0.00
合计	9678.61	100.00	9678.61	100.00	0.00	0.00

表 10 中洲乡 2006-2020 年重点建设项目用地规划表

编号	项目名称	建设性质	建设年限	备注
一	交通			
1	省道中洲-张谷英 (中洲乡段)	改扩建	2016-2020 年	
	中州通用机场	新增	2016-2020 年	
二	基础民生			
1	中洲沼气发电场	新建	2011-2020 年	
2	中洲乡中学	新建	2011-2020 年	
3	中洲休闲食品厂扩建项目	改扩建	2016-2020 年	
4	中洲光伏发电项目	新建	2016-2020 年	
5	新村部建设	新建	2016-2020 年	
6	污水处理厂	新建	2016-2020 年	
7	垃圾中转站	新建	2016-2020 年	
三	能源			
1	中洲乡光伏发电、风能发电项目	新建	2017-2020 年	

表 11 中洲乡土地用途分区面积统计表

单位：公顷

行政名称	基本农田保护区	一般农地区	城镇建设用地区	村镇建设用地区	独立工矿区	林业用地区
黑泥村	103.03	10.06	0	9.72	0.00	3.49
北套村	20.62	13.68	0	7.38	0.00	26.38
二郎村	258.15	40.54	0	24.56	0.00	7.28
南套村	451.36	46.45	0	15.47	0.75	37.96
湘江村	126.39	31.77	0	20.41	0.00	0.00
机场村	129.02	34.81	0	14.35	0.00	1.20
十字村	163.45	35.41	0	11.88	0.00	6.70
寒湖村	366.24	45.03	0	19.44	0.00	6.13
平湖村	322.74	21.56	0	20.85	0.00	5.68
青峰村	134.31	7.21	0	13.94	0.00	0.00
红旗村	69.07	67.79	0	13.13	0.00	164.16
塘坡村	32.30	6.97	0	17.30	0.00	0.51
白沙村	0.00	11.86	0	1.86	0.00	5.43
义合村	102.61	138.13	0	18.46	1.00	115.95
铜盆村	0.00	23.85	0	12.17	0.00	7.29
天灯村	0.00	23.07	0	9.20	0.00	3.61
枫亭村	1.72	13.57	0	21.76	3.35	3.22
宝塔村	36.96	78.51	0	11.56	0.00	85.32
兴旺村	204.73	74.19	0	31.84	0.00	176.19

仁义村	154.53	47.01	0	43.55	0.00	192.18
金山村	39.48	21.58	0	21.57	0.00	36.79
大明村	97.28	24.09	0	26.85	0.00	95.60
清镜村	155.84	43.91	0	30.11	0.00	118.82
平垵村	159.52	19.88	0	33.67	0.00	0.00
中洲乡政府	10.51	192.46	0	0.00	0.00	0.00
中洲垵水委会	0.59	70.92	0	3.68	3.19	1.40
中洲渔场	0.00	9.39	0	15.98	0.69	15.63