

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            柏祥镇  
土地利用总体规划（2006-2020 年）  
2016 年调整完善方案

柏祥镇人民政府  
二〇一七年五月

## 目 录

一、基本情况.....	1
(一) 镇域概况.....	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.....	1
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:

- 1、柏祥镇土地利用现状表;
- 2、柏祥镇土地利用结构调整表;
- 3、柏祥镇土地利用规划目标调整表;
- 4、柏祥镇调入区域规划调整前后对比表;
- 5、柏祥镇调出区域规划调整前后对比表;
- 6、柏祥镇土地用途分区修改情况表;
- 7、柏祥镇建设用地空间管制分区修改情况表;
- 8、柏祥镇 2006-2020 年重点建设项目用地规划表;
- 9、柏祥镇土地开发、整理、复垦重点项目表;

## 附图:

- 1、柏祥镇土地利用现状图(2014年);
- 2、柏祥镇土地利用总体规划图;
- 3、柏祥镇建设用地管制与基本农田保护图;
- 4、柏祥镇土地整治规划图;
- 5、柏祥镇土地利用规划建设用地布局调整示意图;
- 6、柏祥镇建设用地管制与基本农田调整示意图。

## 一、基本情况

### （一）镇域概况

柏祥镇地处岳阳县中部，位于东经 113° 23' 58" ~ 113° 38' 11"，北纬 29° 03' 58" ~ 29° 14' 27"，东临杨林、步仙乡，南接汨罗市三江乡，西抵长湖乡，北靠筲口镇。柏祥镇地貌为典型的丘陵地区，属于亚热带季风气候区，四季分明，光照充足，雨量充沛。镇内荣公公路、柏凤公路穿插境内，十宏公路南北贯穿全境，毗邻 107 国道，京珠高速在镇西南角出口，公路纵横交错，交通十分便利。

### （二）土地利用现状

2014 年，柏祥镇土地总面积 9999.94 公顷，其中农用地 8691.74 公顷，占土地总面积的 86.92%；建设用地 979.72 公顷，占土地总面积的 9.80%；其他土地 328.48 公顷，占土地总面积的 3.28%。

## 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。

规划范围为本镇域内的所有土地，土地总面积 9999.94 公顷。

## 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 2852.25 公顷，基本农田保护面积不低于 2569.33 公顷，全镇通过土地开发整理复垦补充耕地 65.73 公顷；

建设用地总规模控制在 773.96 公顷以内，城乡建设用地规模控制在 626.51 公顷以内，城镇工矿用地规模控制在 76.22 公顷以内；新增建设用地规模控制在 91.44 公顷以内，建设占用农用地规模控制在 90.35 公顷以内，建设占用耕地控制在 54.54 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 110.38 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，主要分布在敖家村、大湖村、光明村、十步村、松岭村、黄珍村、文付村、金咀村等。

### （二）补划情况

此次补划基本农田 128.45 公顷，主要分布在优质一般耕地较多的柏祥村、伏太村、明淑村、付义村、万寿村、谢全村等。划定后，永久基本农田面积为 2569.33 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，由于柏祥镇十步驾校、十步加油站、岳阳县病死畜禽处理厂、柏祥镇仁雅康复医院等建设需求，调入城镇工矿用地 6.29 公顷，主要分布在十步村、大湖村、黄珍村。（具体见附表 4）

### （二）农村居民点用地布局调整

本次规划修改，由于柏祥镇村级公共设施建设、学校、幼儿园等建设的需求，调入农村居民点用地 12.42 公顷，主要分布在窑岭村。

由于全县基本农田划定任务的落实，需调出农村居民点用地 17.25 公顷，主要分布在柏祥村、付太村、金咀村等。

### （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，分别为省道新开-平江南江桥（柏祥镇段）、省道中洲-张谷英（柏祥镇段）。（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，将全镇土地划分为八个用途区，其中：基本农田保护区、一般农地区、独立工矿区变化较大。基本农田保护区较修改前增加 75.43 公顷，一般农地区较修改前增加 651.82 公顷，独立工矿区较修改前增加 6.29 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，规划修改后将全镇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 1.46 公顷；有条件建设区保持不变，限制建设区较修改前减少 1.46 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1 柏祥镇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		9999.94	100.00	
农用地	耕地	3141.61	31.42	
	园地	84.94	0.85	
	林地	4229.91	42.30	
	牧草地	0.00	0.00	
	其他农用地	1235.28	12.35	
	农用地合计	8691.74	86.92	
	建设用地	城乡建设用地	城镇用地	32.15
农村居民点用地			784.61	7.85
采矿及其他独立建设用地			25.11	0.25
小计			841.87	8.42
交通水利用地		121.78	1.22	
其他建设用地	16.07	0.16		
建设用地合计	979.72	9.80		
其他土地	水域	201.99	2.02	
	自然保留地	126.49	1.26	
	合计	328.48	3.28	

表2 柏祥镇土地利用结构调整表

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	9999.94	100.00	9999.94	100.00	9999.94	100.00	9999.94	100.00	0.00		
农用地	耕地	2986.59	29.87	3141.61	31.42	3423.15	34.23	3518.19	35.18	95.04	
	园地	86.72	0.87	84.94	0.85	92.39	0.92	92.39	0.92	0.00	
	林地	4387.84	43.88	4229.91	42.30	4530.84	45.31	4418.36	44.18	-112.48	
	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	1231.91	12.32	1235.28	12.35	870.11	8.70	857.85	8.58	-12.26	
	合计	8693.06	86.93	8691.74	86.92	8916.49	89.17	8886.79	88.86	-29.70	
	建设用地	城乡建设用地	城镇用地	30.86	0.31	32.15	0.32	40.51	0.41	40.51	0.41
农村居民点			774.60	7.75	784.61	7.85	555.12	5.55	550.29	5.50	-4.83
采矿及其他独立建设用地			25.11	0.25	25.11	0.25	29.42	0.29	35.71	0.36	6.29
小计			830.57	8.31	841.87	8.42	625.05	6.25	626.51	6.26	1.46
交通水利用地			121.78	1.22	121.78	1.22	111.83	1.12	131.56	1.32	19.73
其他建设用地		16.13	0.16	16.07	0.16	15.89	0.16	15.89	0.16	0.00	
合计		968.48	9.68	979.72	9.80	752.77	7.53	773.96	7.74	21.19	
其他土地		水域	203.52	2.04	201.99	2.02	216.77	2.17	201.99	2.02	-14.78
		自然保留地	134.88	1.35	126.49	1.26	113.92	1.14	137.20	1.37	23.28
		合计	338.40	3.38	328.48	3.28	330.69	3.31	339.19	3.39	8.50

表 3 柏祥镇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	2776.82	2852.25	75.43	约束性
	基本农田保护面积	2563.45	2569.33	5.88	约束性
	建设用地总规模	752.77	773.96	21.19	预期性
	城乡建设用地规模	637.03	626.51	-10.52	约束性
	城镇工矿用地规模	75.18	76.22	1.04	预期性
增量 目标	新增建设用地总规模	38.65	91.44	52.79	预期性
	新增建设占用农用地规模	38.35	90.35	52.00	预期性
	新增建设占用耕地规模	29.54	51.54	22.00	约束性
	补充耕地任务量	65.73	65.73	0.00	约束性

表 4 柏祥镇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	2852.25	2852.25	3518.19	665.94
基本农田保护面积	2569.33	2569.33	2569.33	0.00
建设用地总规模	773.96	773.96	773.96	0.00
城乡建设用地规模	626.51	626.51	626.51	0.00
城镇工矿用地规模	76.22	76.22	76.22	0.00

表5 柏祥镇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	敖家村	118.42	92.72
2	柏祥村	93.75	67.14
3	柏祥镇林场	2.06	1.35
4	大湖村	167.68	137.57
5	大姚村	129.25	90.43
6	俄咀村	113.72	70.71
7	分水村	111.44	77.57
8	伏太村	180.19	130.55
9	付义村	118.68	90.41
10	光明村	253.63	200.85
11	桂林村	114.28	91.72
12	黄珍村	94.92	83.40
13	蒋渭村	116.82	78.83
14	金咀村	179.67	122.43
15	明淑村	162.91	115.82
16	十步村	174.24	132.13
17	四知村	128.96	95.70
18	松岭村	103.16	86.77
19	万寿村	173.64	124.27
20	文付村	245.55	181.35

21	谢全村	178.93	121.28
22	窑岭村	155.85	105.26
23	赵李村	55.99	36.28
24	中村村	167.95	110.14
25	周庆村	176.51	124.65
合计		3518.19	2569.33



表 6 柏祥镇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
0.00	0.00	10.96	1.24	0.00	0.00	0.00	0.22	0.00	0.00	12.42	农村居民点
0.90	0.00	4.28	0.84	0.27	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6.29	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
0.90	0.00	15.24	2.08	0.27	0.00	0.00	0.22	0.00	0.00	18.71	小计

表 7 柏祥镇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	17.25	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	17.25
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	17.25	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	17.25

表 8 柏祥镇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	2866.86	28.67	2942.29	29.42	75.43	0.75
一般农地区	874.42	8.74	1526.24	15.26	651.82	6.52
城镇建设用地区	40.51	0.41	40.51	0.41	0.00	0.00
村镇建设用地区	555.12	5.55	550.29	5.50	-4.83	-0.05
独立工矿区	29.42	0.29	35.71	0.36	6.29	0.06
风景旅游用地区	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
生态环境安全控制区	56.29	0.56	56.29	0.56	0.00	0.00
自然与文化遗产保护区	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
林业用地区	4526.64	45.27	4512.10	45.12	-14.54	-0.15

表 9 柏祥镇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	688.23	6.88	689.69	6.90	1.46	0.01
有条件建设区	8.37	0.08	8.37	0.08	0.00	0.00
限制建设区	9247.92	92.48	9246.46	92.47	-1.46	-0.01
禁止建设区	55.42	0.55	55.42	0.55	0.00	0.00
合计	9999.94	100.00	9999.94	100.00	0.00	0.00

表 10 柏祥镇 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	省道新开-平江县南江桥(柏祥镇段)	改扩建	2016-2020 年	
2	省道中洲-张谷英(柏祥镇段)	改扩建	2016-2020 年	
3	G107 岳阳段东移	改扩建	2016-2020 年	
二	民生			
1	十步驾校	新建	2016-2020 年	
2	十步加油站	新建	2016-2020 年	
3	岳阳县病死畜禽处理厂	新建	2016-2020 年	
4	柏祥镇仁雅康复医院	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	柏祥镇光伏发电、风能发电项目	新建	2017-2020 年	

表 11 柏祥镇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	自然与文化遗产保护区	林业用地区
敖家村	108.35	62.30	0.00	19.91	0.00	0.00	224.38
柏祥村	156.40	72.28	0.00	36.21	0.00	0.00	282.60
柏祥镇林场	108.12	32.78	6.98	28.93	1.12	0.84	171.76
大湖村	143.94	83.03	0.00	28.60	0.00	0.00	258.48
大姚村	91.82	78.96	0.00	15.18	0.00	0.14	293.85
俄咀村	77.04	39.40	33.53	20.46	5.22	3.26	124.92
分水村	127.33	67.88	0.00	20.79	0.00	1.68	111.65
伏太村	41.39	31.74	0.00	8.26	0.00	0.00	72.95
付义村	121.88	93.21	0.00	24.42	0.00	1.46	198.67
光明村	141.37	79.50	0.00	41.24	9.13	5.82	215.39
桂林村	80.48	56.84	0.00	18.71	1.28	8.12	174.53
黄珍村	110.32	60.20	0.00	19.53	0.00	1.19	128.87
蒋渭村	90.97	54.35	0.00	13.10	0.00	0.00	80.45
金咀村	143.41	72.79	0.00	32.82	0.00	0.00	296.76
明淑村	122.15	66.94	0.00	20.30	0.00	0.00	160.69
十步村	142.52	72.45	0.00	25.78	0.00	0.00	207.48
四知村	218.02	100.41	0.00	28.43	1.29	0.00	326.75
松岭村	96.00	50.32	0.00	17.30	0.00	0.00	112.26
万寿村	97.36	58.19	0.00	13.19	0.00	0.87	129.88

文付村	103.62	44.45	0.00	12.59	0.00	0.00	177.96
谢全村	155.91	82.80	0.00	28.53	8.87	32.60	225.64
窑岭村	221.70	76.70	0.00	40.82	0.00	0.00	264.52
赵李村	90.71	23.16	0.00	18.40	2.06	0.00	67.37
中村村	149.90	64.35	0.00	15.93	6.74	0.31	174.73
周庆村	1.58	1.22	0.00	0.85	0.00	0.00	29.54