



岳阳县荣家湾镇土地利用总体规划（2006—2020年）
（2016年修订版）

岳阳县人民政府
二〇一六年十一月



岳阳县荣家湾镇土地利用总体规划（2006—2020年）
（2016年修订版）

文 本

岳阳县人民政府
二〇一六年十一月

目 录

第一章 总 则	1	第六章 建设用地空间布局与管制	7
第一节 规划目的.....	1	第一节 建设用地规模与布局.....	7
第二节 规划任务.....	1	第二节 建设用地空间管制.....	8
第三节 规划范围.....	1	第三节 重点建设项目安排.....	9
第四节 规划期限.....	1	第七章 土地用途分区与管制规则	9
第二章 土地利用现状分析	1	第一节 土地用途分区原则.....	10
第一节 县域概况.....	1	第二节 土地用途分区类型.....	10
第二节 土地利用现状.....	2	第三节 土地用途分区管制规则.....	10
第三章 土地利用规划目标	3	第八章 农村土地综合整治	12
第一节 社会经济发展目标.....	3	第一节 土地整理复垦开发.....	12
第二节 社会经济发展战略.....	3	第二节 土地综合整治措施.....	12
第三节 土地利用战略.....	3	第九章 生态环境布局与建设	13
第四节 主要规划目标.....	3	第一节 生态用地布局.....	13
第四章 土地利用结构调整	4	第二节 生态环境建设.....	13
第一节 农用地结构调整.....	4	第三节 重点区域压覆矿产查询及地质灾害危险性评估.....	13
第二节 建设用地结构调整.....	5	第十章 村土地利用控制	14
第三节 其他土地结构调整.....	5	第一节 落实上级规划确定的用地布局.....	14
第五章 耕地和基本农田保护	6	第二节 强化村级土地利用调控.....	14
第一节 严格保护耕地.....	6	第十一章 规划实施措施	14
第二节 加强基本农田建设.....	7	第一节 法律措施.....	14

第二节	行政措施.....	15
第三节	经济措施.....	15
第四节	技术措施.....	15
第十二章	附 则.....	16
第一节	规划文件.....	16
第二节	规划实施.....	16
第三节	规划解释.....	16

附表

附表 1	荣家湾镇主要指标控制表.....	16
附表 2	荣家湾镇土地利用结构调整表.....	17
附表 3	荣家湾镇耕地保有量规划平衡表.....	18
附表 4	荣家湾镇新增建设用地控制指标表.....	18
附表 5	荣家湾镇建设用地管制分区表.....	19
附表 6	荣家湾镇土地用途分区表.....	19
附表 7	荣家湾镇重点建设项目用地规划表.....	19

附图

附图 1	荣家湾镇土地利用现状图（2005 年）
附图 2	荣家湾镇土地利用现状图（2014 年）
附图 3	荣家湾镇土地利用总体规划图
附图 4	荣家湾镇建设用地管制和基本农田保护图
附图 5	荣家湾镇土地整治规划图

第一章 总 则

第一节 规划目的

为贯彻落实“十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地”的基本国策，统筹荣家湾镇土地利用，促进土地利用方式的根本转变，实现土地资源集约利用和优化配置，提高土地资源对荣家湾镇国民经济持续、稳定、快速、协调发展的保障能力，特制定本规划。

第二节 规划任务

根据《岳阳县土地利用总体规划（2006-2020年）（2015年修订版）》的要求和荣家湾镇自然社会经济条件，综合研究和确定荣家湾镇土地利用的战略目标和发展方向，统筹安排各类用地，协调各业用地矛盾，优化各类用地布局，切实保障城镇发展空间。落实县级规划，保障重大项目用地，划定土地用途区，确定村镇建设用地的规模和范围，控制和引导城乡土地利用。

第三节 规划范围

本规划范围为荣家湾镇行政辖区范围，土地总面积 22091.72 公顷。

第四节 规划期限

规划基期：2005 年；
规划期限：2006-2020 年；
修改基期年：2014 年；
规划目标年：2020 年。

第二章 土地利用现状分析

第一节 镇域概况

2015 年 11 月，湖南省民政厅（湘民行发〔2015〕108 号）对岳阳县部分乡镇行政区调整情况予以批复，同意将原城关镇、鹿角镇、麻塘镇合并设立荣家湾镇，县人民政府驻地城关镇名称变更为荣家湾镇。

荣家湾镇位于岳阳县境西部，是县域政治、经济、文化中心。东与新开镇和新墙镇接壤，北与岳阳市的岳阳楼区毗邻，西接洞庭湖水域，南与中洲乡和黄沙街镇相邻。全镇交通便利，107 国道、京港澳高速、武广高铁、京广铁路和岳长城际铁路贯穿全境，是岳阳县与外界往来的必经之地，交通十分方便。

我镇东部为山原地貌区、中部为丘陵地貌区、西部为平原地貌区，属于亚

热带季风气候区，四季分明，光照充足，雨量充沛，无霜期 288 天，平均降水 1295 毫米，年均日照时数 1813 小时。2014 年全镇总人口为 19.52 万人，其中城镇人口 12.80 万人。全镇地区生产总值 46.88 亿元，财政收入 6830 万元，农民人均纯收入 10768.00 元。

近年来，随着岳阳县县委县政府关于引导构建“一核两轴”的区域空间结构，实行“四湖五区”协调发展战略的提出，荣家湾镇将认真贯彻落实以以工业园区支撑产业落地，以工业、物流业和和服务业为重点，促进产业集中化布局，结合自身地区的产业基础、资源优势、交通区位优势、政策优势等，综合发展各类产业(工业、现代服务业等)，做大做强岳阳县西部现代特色工业园，即县城产业发展核、麻塘电磁铁工业园、建材工业园、鹿角临港产业园、县城物流园区、鹿角物流园区，形成岳阳县产业发展的核心。

第二节 土地利用现状

一、土地利用现状结构

2014 年，荣家湾镇土地总面积 22091.72 公顷，其中：农用地 15861.44 公顷，占土地总面积的 71.80%；建设用地 3455.74 公顷，占土地总面积的 15.64%；其他土地 2774.54 公顷，占土地总面积的 12.56%。

1、农用地

2014 年，全镇耕地面积 6437.39 公顷，占土地总面积的 29.14%；园地面积 1874.46 公顷，占土地总面积的 8.48%；林地面积 4500.89 公顷，占土地总面积的 20.37%；其他农用地面积 3048.70 公顷，占土地总面积的 13.80%。

2、建设用地

2014 年，全镇城乡建设用地 2466.89 公顷，占土地总面积的 11.17%，其中：城镇用地 834.74 公顷，占土地总面积的 3.78%；农村居民点用地 1407.03

公顷，占土地总面积的 6.37%；采矿用地及其他独立建设用地 225.12 公顷，占土地总面积的 1.02%。交通水利用地 807.98 公顷，占土地总面积的 3.66%。其中：交通运输用地 330.19 公顷，占土地总面积的 1.49%；水利设施用地 477.79 公顷，占土地总面积的 2.16%；其他建设用地 180.87 公顷，占土地总面积的 0.82%。

3、其他土地

2014 年，全镇水域 2131.71 公顷，占土地总面积的 9.65%；自然保留地 642.83 公顷，占土地总面积的 2.91%。

二、土地利用特点

1、土地利用地类分布集中。土地利用现状构成中，农用地占土地总面积的 71.80%，建设用地 15.64%，其他土地占 12.56%。其中，耕地面积较大，占土地总面积的 29.14%。

2、土地利用程度较高，耕地后备资源不足

2014 年末，全镇土地利用率为 87.44%，远远高于全县 65.27%的土地利用水平。其他土地面积为 2774.54 公顷，主要为河流水面，面积为 2131.71 公顷，占其他土地面积的 76.83%

第三章 土地利用规划目标

第一节 社会经济发展目标

总人口：2014年，全镇总人口为19.52万人；到2020年，全镇总人口达到23.57万人。

城镇化水平：2014年全镇城镇化水平65.57%；到2020年，城镇化水平达到77%。

地区生产总值：2014年，全镇地区生产总值为46.88亿元；到2020年，全镇地区生产总值达到73.29亿元。

第二节 社会经济发展战略

1、应充分发挥我镇作为岳阳县政治、经济、文化中心的优势，以现有工农业为基础，使其发展成为岳阳县产业发展的核心，将西部现代特色工业园区“一核三园三区”（县城产业发展核+麻塘电磁铁工业园、建材工业园、鹿角临港产业园+县城物流园区、鹿角物流园区）的优势做大做强。

2、依托本地资源，发展内源型经济；加大招商引资力度，促进外源型经济进入。以工业园区支撑产业落地，促进产业集中化布局，促进土地的节约集约利用。

3、抓住多重战略叠加的历史性机遇，根据《洞庭湖生态经济区规划》、《长江经济带发展规划》等，以大办项目、加速开发为重点，加大城建工作力度。积极响应县委、县政府提出的建立“新型工业创新区”的战略举措，加快开发步伐，积极稳妥推进项目建设。

第三节 土地利用战略

一、严格保护耕地，控制建设占用耕地

加强耕地保护，立足于落实保障国家粮食安全的责任，强化耕地保护。各项非农业建设要优先利用其他土地和其他农用地，尽量不占或少占耕地。

二、节约集约用地，控制建设用地规模增长

按照建设资源节约型社会的要求，把节约集约用地作为各项建设必须遵循的基本方针，加快各业各类用地由外延扩张向内涵挖潜、由粗放低效向集约高效转变，控制建设用地总规模增长。

三、统筹城乡用地，促进区域协调发展

立足以人为本和“五个统筹”的思想，通过优化土地利用结构和布局，整合城乡土地资源，协调各业各类用地矛盾，妥善处理区域用地关系，实现区域协调发展。

四、改善生态环境，实行土地资源可持续利用

按照建设环境友好型社会的要求，统筹安排生活、生态用地，保护自然生态空间，构建良好的人居环境，使土地生态环境得到改善，实现土地资源的可持续利用。

五、落实上级指标，科学引导用地布局

根据上级规划下达的控制指标，科学布局城镇工矿用地，引导农村人口向城镇集中，工业用地向工业园集中。

第四节 主要规划目标

一、耕地保有量和基本农田保护目标

以保障全镇经济社会可持续发展为基本原则，严格保护耕地，提高农业综合生产能力，保护农业生态环境。

2020年耕地保有量不低于5618.31公顷，基本农田保护面积不低于3322.31公顷。2006-2020年通过土地综合整治补充耕地面积不低于415.20公顷。

二、建设用地控制目标

在保障经济平稳快速发展的前提下，充分考虑经济社会发展的阶段性和集约用地的发展趋势，严格控制建设用地总规模。

2020年建设用地总规模控制在3754.96公顷以内，城乡建设用地规模控制在2800.53公顷以内，城镇工矿用地规模控制在2077.78公顷以内。

2006-2020年，新增建设用地规模控制在1065.27公顷以内，新增建设占用农用地规模控制在901.70公顷以内，新增建设占用耕地规模控制在300.89公顷以内。

三、土地利用效率目标

到2020年，全镇人均城镇工矿用地规模为88.00平方米/人，全镇土地利用率为87.41%，土地产出率为331.75万元/平方公里。

四、土地生态保护目标

合理布局城镇用地，促进城镇生态环境改善。加强土地生态建设，统筹安排城郊生态和城市绿地相结合的绿色系统，以农田、绿地疏解城市，形成合理的组团式布局。充分发挥耕地的生产、生态、景观和间隔的综合功能，使生态建设与耕地保护有机统一。力争将荣家湾镇建成平面绿化、立面亮化、整体美化的乡镇，到2020年末全镇绿化覆盖率达到20.58%。

第四章 土地利用结构调整

以落实《岳阳县土地利用总体规划（2006-2020年）》下达给荣家湾镇的主要指标为目标，合理调整土地利用结构，实现土地资源的集约高效利用，促进经济结构的优化和经济发展方式的合理转变。

第一节 农用地结构调整

2014年末，全镇农用地15861.44公顷，占全镇土地总面积的71.80%；规划至2020年末，全镇农用地15569.67公顷，占全镇土地总面积的70.48%，较2014年末减少291.77公顷。

一、耕地

2014年末，全镇耕地6437.39公顷，占土地总面积的29.14%；规划至2020年末，全镇耕地7104.33公顷，占全镇土地总面积的32.16%，较2014年末增加666.94公顷。

二、园地

2014年末，全镇园地1874.46公顷，占土地总面积的8.48%；规划至2020年末，全镇园地1767.63公顷，占土地总面积的8.00%，较2014年末减少90.24公顷。

三、林地

2014年末，全镇林地4500.89公顷，占土地总面积的20.37%；规划至2020年末，全镇林地4450.12公顷，占土地总面积的20.14%，较2014年末减少50.77公顷。

四、其他农用地

2014年末，全镇其他农用地3048.70公顷，占土地总面积的13.80%；规划至2020年末，全镇其他农用地2247.59公顷，占土地总面积的10.17%，较2014年末减少801.11公顷。

第二节 建设用地结构调整

2014年末，全镇建设用地3455.74公顷，占全镇土地总面积的15.64%；规划至2020年末，全镇建设用地3793.54公顷，占全镇土地总面积的17.17%，较2014年末增加337.90公顷。

一、城乡建设用地

2014年末，全镇城乡建设用地2466.89公顷，占土地总面积的11.17%；规划至2020年末，全镇城乡建设用地2796.10公顷，占土地总面积的12.66%，较2014年末增加329.21公顷。

1、城镇用地

2014年，全镇城镇用地834.74公顷，占土地总面积的3.78%；规划至2020年末，全镇城镇用地1671.48公顷，占土地总面积的7.57%，较2014年末增加836.74公顷。

2、农村居民点用地

2014年末，全镇农村居民点用地1407.03公顷，占土地总面积的6.37%；规划至2020年末，全镇农村居民点用地720.77公顷，占土地总面积的3.26%，比2014年末减少686.26公顷。

3、采矿用地及其他独立建设用地

2014年末，全镇采矿用地及其他独立建设用地225.12公顷，占土地总面积的1.02%；规划至2020年末，全镇采矿用地及其他独立建设用地403.85公顷，占土地总面积的1.83%，比2014年末增加178.73公顷。

二、交通水利用地

2014年末，全镇交通水利用地807.98公顷，占土地总面积的3.66%；规划至2020年末，全镇交通水利用地787.85公顷，占土地总面积的3.57%，较2014年末减少20.13公顷。

1、交通运输用地

2014年末，全镇交通运输用地330.19公顷，占土地总面积的1.49%；规划至2020年末，交通运输用地为320.06公顷，占土地总面积的1.45%，比2014年末减少10.13公顷。

2、水利设施用地

2014年末，全镇水利设施用地为477.79公顷，占土地总面积的2.16%；规划至2020年末，全镇水利设施用地为467.79公顷，占土地总面积的2.12%，比2014年末减少10.00公顷。

三、其他建设用地

2014年末，全镇其他建设用地180.87公顷，占土地总面积的0.82%。规划至2020年末，全镇其他建设用地为169.04公顷，占土地总面积的0.77%，比2014年末减少11.83公顷。

第三节 其他土地结构调整

2014年末，全镇其他土地2774.54公顷，占全镇土地总面积的12.56%；规划至2020年末，全镇其他土地2728.41公顷，占全镇土地总面积的12.35%，较2014年末减少46.13公顷。

一、水域

2014年末，全镇水域2131.70公顷，占土地总面积的9.65%。规划至2020

年末，全镇水域 2131.71 公顷，占全镇土地总面积的 9.65%，较 2014 年末无变化。

二、自然保留地

2014 年末，全镇自然保留地 642.83 公顷，占土地总面积的 2.91%；规划至 2020 年末，全镇自然保留地 596.70 公顷，占土地总面积的 2.70%，较 2014 年末减少 46.13 公顷。

第五章 耕地和基本农田保护

第一节 严格保护耕地

一、明确耕地保护责任

完善耕地目标责任制，政府主要负责人对本行政区域内的耕地保护目标负总责。规划期内，全镇耕地保有量不低于 5618.31 公顷。应严格按照土地利用主要指标分解方案落实耕地保护责任。

二、严格控制耕地流失

严格控制非农建设占用耕地。建设发展应积极挖掘存量用地潜力，非农建设可以利用荒地的，不得占用耕地，可以利用劣地的，不得占用好地，尽量不占或少占耕地。规划期间，新增建设占用耕地控制在 300.89 公顷以内。

三、加大补充耕地力度

严格执行耕地占用补偿制度。非农建设经批准占用耕地的，按照“先补后占”的原则，在占用耕地前补充与占用耕地数量相等、质量相当的耕地。建立土地整治专项基金，加强对开发整理补充耕地的管理，确保补充耕地质量与数量。规划期间，全镇通过土地整治补充耕地 415.20 公顷。

四、加大耕地管护力度

按照数量、质量和生态全面管护的要求，依据耕地等级实施差别化管护，对优质耕地实行特殊保护；加大中低产田改造力度，积极开展农田水利建设，推广节水抗旱技术，提高耕地综合生产能力。充分发挥耕地的生产、生态、景观和间隔功能，严格控制各类防护林、绿化带等生态建设占用耕地。

第二节 加强基本农田建设

一、确保基本农田数量

依法划定基本农田保护区，把基本农田落实到具体地块，严格执行基本农田保护制度，确保基本农田保护面积不低于 3322.31 公顷。

二、严格保护基本农田

1、实行基本农田保护目标责任制，把基本农田保护情况纳入政府目标和领导政绩考核指标；

2、签订基本农田保护责任书，设立保护牌和标志，层层建立保护网络，将责任落实到人；

3、加大执法力度，加强土地动态监测，定期和不定期开展基本农田保护检查，严肃查处各类违法侵占基本农田行为；

4、设立举报电话，强化耕地和基本农田违法行为的监督机制；

5、建立基本农田信息系统，做好基本农田的备案、建设和变化情况的信息管理。

第六章 建设用地空间布局与管制

第一节 建设用地规模与布局

一、城乡建设用地

1、城镇用地

荣家湾镇要发挥岳阳县中心城区的区位优势，以现有工农业为基础，把新型工业化作为第一推动力，推进新型城镇化和农业现代化，以新型城镇化为载体带动新型工业化和农业现代化，以新型工业化、农业现代化和信息化的深度融合加速产业转型升级，着力建设新型工业带动区，通过产业发展、经济外溢、信息服务等带动全镇的发展。规划新增城镇用地规模 836.74 公顷，新增城镇用地主要集中在原有建制镇周边区域。规划期内安排的重点项目有岳阳县工洞庭新城建设项目、洞庭水城宋城建设项目、荣家湾镇全民健身中心以及医院扩建等项目。规划至 2020 年，城镇建设用地规模达到 1671.48 公顷。

2、农村居民点用地

农村居民点用地布局按照“适度集中，逐步整理拆并”的原则，结合本镇实

际情况，对于在城镇规划用地范围内的村庄，直接纳入城镇。规划期内，新增农村居民点用地规模 153.93 公顷，新增农村居民点用地主要集中在农科村、株树村、兰塘村、畔湖村、洞庭村和新建村等。规划至 2020 年，农村居民点用地规模控制在 720.77 公顷以内。

3、采矿用地及其他独立建设用地

因经济发展需要单独布置和安排的建设用地，如学校、工业功能区、电气公司等，作为其他独立建设用地予以安排。规划期内，全镇主要重点保障岳阳县工业园扩园建设项目、岳阳县城区污水处理厂工程项目、岳阳县砂石码头建设项目以及孙午砖厂等建设项目。规划新增采矿用地及其他独立建设用地规模 230.89 公顷，新增采矿用地及其他独立建设用地主要集中在大冲村、跃进村、兰塘村、孙午村等。规划至 2020 年，采矿用地及其他独立建设用地规模达到 403.85 公顷。

二、交通水利用地

根据全镇已有的交通、水利、能源等基础设施规模与布局水平，规划期内，主要安排岳长城际轨道交通线、京港澳复线连接线、岳汨公路、荣鹿公路等项目的建设，重点提升基础设施的综合服务能力，加强配套衔接和促进资源共享，以避免盲目投资、过度超前和低水平重复建设浪费土地资源的问题，提高基础设施整体效率和集约利用水平。由于像武广高速客运铁路等此类重点交通设施项目属于国家重点项目，其用地指标不占用荣家湾镇的交通设施用地指标，因此，我镇在规划期内新增交通水利用地规模 30.85 公顷，规划至 2020 年，全镇交通水利用地规模为 787.85 公顷。

三、其他建设用地

规划期间，本镇安排的特殊用地项目有万垅生态旅游项目等。规划新增其

他建设用地规模 1.61 公顷，新增其他建设用地主要集中在万垅村等。规划至 2020 年，全镇其他建设用地规模为 169.04 公顷。

第二节 建设用地空间管制

为加强对建设用地的空间管制，依据乡级规划的实际情况，对荣家湾镇建设用地划定建设用地管制边界，同时根据建设用地管制边界划定四个建设用地管制区：

一、允许建设区

建设用地规模边界所包含的范围，是规划期内新增城镇、工矿、村庄建设用地规划选址的区域，也是规划确定的城乡建设用地指标落实到空间上的预期用地区。全镇划定允许建设区的土地总面积为 3402.32 公顷，占全镇土地总面积的 15.40%。主要集中分布在李坡村、洞庭村、北湖村、麻塘村、畔湖村等。

管制规则：

1、区内土地主导用途为城、镇、村或工矿建设发展空间，具体土地利用安排应与依法批准的相关规划相协调。

2、区内新增城乡建设用地受规划指标和年度计划指标约束，应统筹增量与存量用地，促进土地节约集约利用。

3、规划实施过程中，在允许建设区面积不改变的前提下，其空间布局形态可依程序进行调整，但不得突破建设用地扩展边界。

4、允许建设区边界（规模边界）的调整，须报湖南省人民政府批准。

二、有条件建设区

建设用地规模边界之外、扩展边界以内的范围。在不突破规划建设用地规模控制指标的前提下，区内土地可以用于规划建设用地区的布局调整。全镇划定有条件建设区的土地总面积为 330.91 公顷，占全镇土地总面积的 1.49%。主

要分布在北湖村、洞庭村、县原种场、麻塘村、大成村、街赵村、兰塘村等。

管制规则：

1、区内土地符合规定的，可依程序办理建设用地审批手续，同时相应核减允许建设区用地规模。

2、规划期内建设用地扩展边界原则上不得调整。如需调整按规划修改处理，严格论证，报省人民政府批准。

三、限制建设区

辖区范围内除允许建设区、有条件建设区外的其他区域。全镇划定限制建设区的土地总面积为 16984.52 公顷，占全镇土地总面积的 76.86%。

管制规则：

1、区内土地主导用途为农业生产空间，是开展土地整理复垦开发和基本农田建设的主要区域。

2、区内禁止城、镇、村建设，严格控制线型基础设施和独立建设项目用地。

四、禁止建设区

规划中确定的，以生态与环境保护空间为主导用途、禁止开展与主导功能不相符的各项建设的空间区域。主要包括东洞庭湖大堤范围内的水体为水源保护区，面积为 1373.97 公顷，占全镇土地总面积的 6.22%。主要分布在荣家湾水库、白洋水库、外湖渔场、湘良湖渔场等。

管制规则：

1、区内土地的主导用途为生态与环境保护空间，严格禁止与主导功能不相符的各项建设。

2、除法律法规另有规定外，规划期内禁止建设用地边界不得调整。

第三节 重点建设项目安排

一、交通运输项目

加快建设岳长城际轨道交通线、京港澳复线连接线、武广客运专线、岳汨公路、岳常铁路、荣鹿公路和岳荣新公路等新建项目。

二、水利设施项目

加修加固现有防洪堤，提高抗洪能力。改造电排、机埠，以提高排涝能力，在防洪堤外增加闸门，减少汇水量。规划期间，安排了环洞庭湖鹿角堤垸加固工程等工程。

三、环保项目

规划期间重点建设岳阳县污水处理厂等项目。

四、基础设施项目

规划期间，重点改善城区基础设施配套建设。主要以学校、医院、拆迁安置项目为主，并逐步调整和完善镇域道路网络，形成便捷高效、安全畅通、适应镇村居民生产生活的城区基础设施。

第七章 土地用途分区与管制规则

第一节 土地用途分区原则

- 1、土地利用方向基本相同的原则；
- 2、土地利用管制规则一致的原则；
- 3、区域土地用途相对稳定的原则。

第二节 土地用途分区类型

按照土地利用分区依据，将全镇土地划分为以下八个用途区：基本农田保护区、一般农地区、林业用地区、城镇建设用地区、村镇建设用地区、独立工矿用地、生态环境安全控制区和其他用地区。

第三节 土地用途分区管制规则

一、基本农田保护区

基本农田保护区是指对基本农田进行特殊保护和管理划定的区域。全镇规划基本农田保护区面积为 4676.80 公顷，占全镇土地总面积的 21.17%，主要分布在镇域北部和西部的各个行政村。

管制规则：

1、区内土地主要用作基本农田和直接为基本农田服务的农田道路、水利、农田防护林及其他农业设施；区内的一般耕地，应按照基本农田管制政策进行管护；

2、区内现有非农建设用地和其他零星农用地应当整理、复垦或调整为基本农田，规划期间确实不能复垦或调整的，可保留现状用途，但不得扩大面积；

3、禁止占用区内土地进行非农建设，禁止在基本农田保护区内建房、建窑、建坟、挖砂、采矿、取土、堆放固体废弃物或者进行其他破坏基本农田的活动；禁止占用基本农田发展林果业和挖塘养鱼。

二、一般农地区

一般农地区是指除基本农田以外的一般耕地、为发展果树和其它多年生作物需要的园地以及为农业生产服务的其他农用地而划分的用地区。全镇规划一般农地区面积为 6324.09 公顷，占全镇土地总面积的 28.62%，在镇域北部、西部、南部均有分布。

管制规则：

1、区内土地主要用作一般耕地、园地、畜禽水产养殖地和直接为农业生产、生态建设服务的农村道路、农田水利、农田防护林及其他农业设施；

2、区内现有非农建设用地和其他零星农用地应当优先整理、复垦或调整为耕地、园地，规划期间确实不能整理、复垦或调整的，可保留现状用途，但不得扩大面积；

3、不得破坏、污染和荒芜区内土地；未经相关部门批准，不得随意占用区内土地进行采石、挖砂、取土等活动；

4、限制占用区内土地进行非农建设。

三、城镇建设用地区

城镇建设用地区，是指用于城镇建设的区域，包括城镇现状用地区和规划预留区。全镇规划城镇建设用地区面积为 1671.48 公顷，占全镇土地总面积的 7.56%，主要分布在先锋村、鹿角村、东方村、兰塘村、麻塘村、大塘村和畔湖村等。

管制规则：

1、区内的土地主要用于城镇建设，城镇规划应与土地利用总体规划相衔接，不应突破土地利用总体规划确定的用地规模；

2、保护和改善城镇生态环境，严格保护城镇空间体系控制的生态走廊，禁止建设占用规划确定的永久性绿地、水体等；

3、区内建设应优先利用现有建设用地、闲置地和废弃地；

4、区内农用地在批准改变用途前，应当按原用途使用，不得荒芜；

5、区内因生产建设挖损、塌陷、压占的土地应及时复垦。

四、村镇建设用地区

村镇建设用地区，指规划期内用于农村居民点建设、新农村建设、农村基础设施和公共设施建设的用地区域。全镇规划村镇建设用地区面积为 720.77 公顷，占全镇土地总面积的 3.26%，全镇各村均有分布。

管制规则：

1、区内的土地主要用于村镇建设，村镇规划应与土地利用总体规划相衔接，不应突破土地利用总体规划确定的用地规模；

2、保护和改善村镇生态环境，严格保护村镇空间体系控制的生态走廊，禁止建设占用规划确定的永久性绿地、山体、水体等；

3、区内建设应优先利用现有建设用地、闲置地和废弃地；

4、区内农用地在批准改变用途前，应当按原用途使用，不得荒芜；

5、区内因生产建设挖损、塌陷、压占的土地应及时复垦。

五、独立工矿区

独立工矿区，是指为独立于城镇村之外的采矿业以及其他独立建设用地发展需要划定的土地用途区，全镇规划独立工矿区面积为 403.41 公顷，占全镇土地总面积的 1.83%，主要分布在孙午村、株树村、大冲村、洞庭村、李坡村、

大坳村、鹿角村等村。

管制规则：

1、区内土地主要用于采矿业以及不宜在居民点内配置的工业用地；

2、区内土地使用应符合经批准的工矿建设规划；

3、区内因生产建设挖损、塌陷、压占的土地应及时复垦；

4、区内建设应优先利用现有低效建设用地、闲置地和废弃地；

5、区内农用地在批准改变用途之前，应当按原用途使用，不得荒芜。

六、林业用地区

林业用地区，指主要用于林业生产，以及直接为林业生产和生态建设服务的营林设施发展需要而划定的土地区域，包括除滩涂、沟渠造林区和农田林网以外的片林区和集中连片的林地。全镇规划林业用地区面积为 4541.31 公顷，占全镇土地总面积的 20.55%，主要分布在镇域北部、南部和东部的各个行政村。

管制规则：

1、区内土地主要用于林业生产，以及直接为林业生产和生态建设服务的营林设施；

2、区内现有非农建设用地应当按其适宜性调整为林地或其他类型的农用地，规划期间确实不能调整的，可保留现状用途，但不得扩大面积；

3、区内耕地因生态建设和环境保护需要可转为林地；

4、不得占用区内土地进行毁林开垦、采石、挖沙、取土等活动；

5、严禁新增建设占用一级保护林地；严禁占用区内有林地、耕地进行非农建设（油气井、高压线塔基、地下管线、通讯基站以及不宜在居民点、工矿区内配置的基础设施建设项目除外）。

七、生态环境安全控制区

生态环境安全控制区指主要河湖及其泄洪滞洪区、重要水源保护区、地质灾害危险区等基于生态环境安全目的需要进行土地利用特殊控制的区域，全镇规划生态安全控制区面积为 1294.09 公顷，占全镇土地总面积的 5.86%，主要分布在荣家湾水库、白洋水库等水源保护区及其泄洪滞洪区，地质灾害危险区等。

通过对田、水、路、林、村建设改造，达到“田成方、渠相通、路相连、旱能灌、涝能排、渍能降、机能进、物能运、土肥沃、高产出”的标准。规划期间，通过土地整理补充耕地 169.75 公顷。

三、工矿用地复垦

加大土地复垦力度，不能复垦为耕地的要采取多种方式综合利用。规划期间，通过复垦废弃工矿用地补充耕地 228.40 公顷。

四、土地开发

在保护和改善生态环境前提下，依据土地适宜性条件，推进耕地后备资源的开发利用。规划期间，通过土地开发补充耕地 17.05 公顷。

第二节 土地综合整治措施

一、统一规划、逐步实施。

根据先易后难，量力而行，分期整理的原则，坚持统一规划、区域治理、集中连片，做到治理一片、见效一片，并在实施过程中注重保持当地风貌和地方特色。

二、多渠道筹集资金，加强对农村土地整治。

积极引导鼓励农民以股份合作制等形式筹集资金、投资承包土地整治项目。形成以政府投入为主，社会各方面广泛投入为辅的投入机制。

三、强化土地综合整治项目管理。

对土地综合整治项目的立项审核、规划设计和实施进行统一组织和管理，按设计组织施工，按进度拨付资金，按程序检查验收，引导和规范土地综合整治活动。

第八章 农村土地综合整治

第一节 土地整理复垦开发

荣家湾镇土地整理复垦开发类型有农用地整理、工矿用地复垦和土地开发，规划期内，通过土地整理复垦开发共补充耕地 415.20 公顷。

一、农用地整理

按照现代农业发展的要求，坚持科学设计、合理布局、规范管理的原则，

开展城镇建设规划发展区域的地质灾害危险性评估。荣家湾镇属于地质灾害低易发区，城镇建设用地区土地适宜性总体为基本适宜，但要对局部崩塌、滑坡、岩溶塌陷地段采取有效的防范措施。

第九章 生态环境布局与建设

第一节 生态用地布局

规划编制中，以保护和改善生态功能为前提，根据规划目标统筹安排耕地、园地、林地、水域、部分其它用地，严格控制对天然林开发利用，稳定镇域范围内基础性生态用地的规模与结构比例；因地制宜地发挥耕地、园地、林地、水面的生产、生态、景观和间隔的功能，结合基本农田布局与各类建设发展安排，使基础性生态用地与建设用地穿插布局、相互协调，保留与扩大城镇、村庄的“绿心”、“绿带”，扩展城镇生产与生活绿色开放空间。

第二节 生态环境建设

城镇绿化建设。结合旧城改造和新农村建设，做好城镇绿化和城镇内部绿地保护工作，规划期末，城镇绿化率达到 20.58%。

第三节 重点区域压覆矿产查询及地质灾害危险性评估

根据湘国土规办发〔2009〕15号文件规定，岳阳县属于压覆矿产的低易发区。经查询，本次荣家湾镇规划修改涉及其他各项建设用地未压覆具有工业价值的重要矿床。

第十章 村土地利用控制

村土地利用规划是对村域范围内全部土地开发、利用、整治和保护的统一安排，是对乡级规划的细化和落实。

第一节 落实上级规划确定的用地布局

根据乡级规划确定的用地指标和布局，综合考虑各村经济社会发展的水平、发展趋势、资源环境条件、土地利用现状和潜力分析等因素，确定的村土地利用重点和发展方向，合理确定各村的耕地和基本农田保护面积，并与建设用地布局、土地整治安排相衔接，确定耕地保护地块，划定永久基本农田，统筹安排其他农用地。

第二节 强化村级土地利用调控

本规划实行土地用途管制，本规划确定的各村各类土地用途区面积，要严格执行。其中，基本农田保护区要严格落实、不得突破。各村要严格按照本规划规定的原则、目标和各项任务，积极配合全镇发展战略实施，切实落实国家和省、市、区土地利用政策和规划确定的各项目标，加强全镇范围内土地利用的统筹协调。各村要重点保障中心村等新农村建设用地和重要基础设施用地。严格保护耕地，坚守基本农田红线，切实配合实施村庄整理，实现耕地保有量和基本农田的保护目标。基本稳定园地、林地等生态用地面积，促进形成统筹协调的土地利用秩序。

第十一章 规划实施措施

第一节 法律措施

一、加大土地规划实施执法力度

建立土地利用总体规划实施的巡回检查和责任追究制度，明确规划实施的责任主体，严肃查处违反土地利用总体规划的用地行为。

二、维护土地规划法律地位

明确土地利用总体规划在土地利用调控上的主导地位。把土地利用总体规划实施纳入法制轨道，对未经批准违规用地者必须追究行政责任、经济责任和法律责任。

第二节 行政措施

一、实施土地计划管理

将土地利用总体规划纳入全镇国民经济和社会发展规划。以批准后的规划用地方针、用地目标和用地布局为依据，制定全镇包括耕地保护、植树造林、各类建设用地征用、土地使用权出让、耕地开发复垦等项指标在内的中期和年度土地利用计划，加强土地利用总量控制。

二、实行严格的土地用途管制

按照全镇规划划定的土地用途分区及相应制定的分区用途管制规则，结合相关的法律、法规，实行严格的土地用途管制。任何单位和个人不得擅自扩大用地范围和改变土地用途。

三、加强政府土地管理职能

推行政府领导土地管理目标责任制，把各级政府落实土地利用规划，完成耕地保护目标，村镇土地整理、开发复垦指标作为考核政府工作和干部政绩的重要内容。

第三节 经济措施

一、形成用地激励机制

由地方政府出台相关配套政策，从土地出让金优惠、配套费减免、容积率提高、用地审批等方面建立土地集约利用水平提高的激励机制，促进建设用地的集约利用。

二、开展土地流转

结合社会主义新农村建设，加大农村土地使用制度改革力度，积极尝试农村建设用地复垦指标的有偿流转，促进城乡建设用地增减挂钩的有效实

施。

三、强化节约集约用地的价格调节机制

积极推进征地制度改革，合理确定土地征收补偿标准，规范土地出让价格，逐步建立有利于节约集约用地的征地价格机制；严格执行闲置土地处置政策，对闲置土地特别是闲置房地产用地征缴增值地价，促进闲置土地盘活利用。

第四节 技术措施

一、建立土地利用规划管理信息系统

利用“3S”和计算机技术建立土地利用规划管理信息系统，及时对土地利用情况和规划实施情况进行动态监测，提升土地利用规划管理的科技含量。

二、完善规划实施评价指标体系

建立符合实际的规划实施评价指标体系，对土地利用规划实施状况进行动态评估，及时调整规划实施管理对策。

三、提高规划实施管理队伍素质

建立稳定的规划实施管理队伍，强化规划管理队伍的培训学习机制，不断提高规划实施管理队伍的政治素质、业务素质和管理能力。

四、探索建立保护生态环境的新机制

大力推进城乡生态环境综合整治；以“流域治理”为主线，突出“连片整治”，重点实施六项工程，不断加大农村污染防治和河流生态保护力度。着力构建生态环境规划体系、环境监测体系、环境保护监管体系。另外，加强集体林权制度改革，建立责权利明晰的林业经营制度。

第二节 规划实施

本规划自湖南省人民政府批准之日起，由岳阳县荣家湾镇人民政府负责实施，现行规划同时废止。本规划一经批准，不得擅自修改；确需对本规划进行修改的，必须按照《土地管理法》有关规定，报原规划批准机关同意后方可启动。

第三节 规划解释

本规划由荣家湾镇人民政府负责解释。

第十二章 附 则

第一节 规划文件

本规划文件由规划文本、规划说明、规划图件三部分组成。规划文本和规划图件具有同等效力，规划说明是对规划文本中若干问题的具体解释和补充。

附表 1 荣家湾镇主要指标控制表

单位：公顷、平方米/人、%

指标名称		2014 年	2020 年	指标属性
总量目标	耕地保有量	4933.76	5618.31	约束性
	基本农田面积	3238.40	3322.31	约束性
	建设用地规模	3455.74	3754.96	预期性
	城乡建设用地规模	2466.89	2800.53	约束性
	城镇工矿用地规模	1059.86	2077.78	预期性
增量目标	新增建设用地规模	—	1065.27	预期性
	建设占用农用地规模	—	901.70	预期性
	建设占用耕地规模	—	300.89	约束性
	补充耕地任务量	—	415.20	约束性
效率目标	人均城镇工矿用地	82	88	约束性
弹性目标	有条件建设区	—	433.55	—

附表2 荣家湾镇土地利用结构调整表

单位：公顷，%

地 类		2005年		2014年		2020年		2006-2020年 增减量	2014-2020年 增减量	
		面积	比重	面积	比重	面积	比重			
农用地	合计	15984.05	72.35	15861.44	71.80	15569.67	70.48	-414.38	-291.77	
	耕地	6217.62	28.14	6437.39	29.14	7104.33	32.16	886.71	666.94	
	园地	1961.33	8.88	1874.46	8.48	1767.63	8.00	-193.70	-106.83	
	林地	4694.14	21.25	4500.89	20.37	4450.12	20.14	-244.02	-50.77	
	其他农用地	3110.96	14.08	3048.70	13.80	2247.59	10.17	-863.37	-801.11	
建设用地	合计	3177.73	14.38	3455.74	15.64	3793.64	17.17	615.91	337.90	
	城乡建设用地	小计	2207.57	9.99	2466.89	11.17	2796.10	12.66	588.53	329.21
		城镇用地	641.50	2.90	834.74	3.78	1671.48	7.57	1029.98	836.74
		农村居民点	1343.80	6.08	1407.03	6.37	720.77	3.26	-623.03	-686.26
		采矿用地及其他独立建设用地	222.27	1.01	225.12	1.02	403.85	1.83	181.58	178.73
	交通水利用地	788.38	3.57	807.98	3.66	787.85	3.57	-0.53	-20.13	
其他建设用地	181.78	0.82	180.87	0.82	169.04	0.77	-12.74	-11.83		
其他土地	合计	2929.94	13.26	2774.54	12.56	2728.41	12.34	-201.53	-46.13	
	水域	2230.34	10.10	2131.71	9.65	2131.71	9.65	-98.63	0.00	
	自然保留地	699.60	3.17	642.83	2.91	596.70	2.70	-102.90	-46.13	
土地总面积		22091.72	100.00	22091.72	100.00	22091.72	100.00	0.00	0.00	

附表3 荣家湾镇耕地保有量规划平衡表

单位：公顷

	基期耕地面积	规划期间补充耕地面积					规划期间减少耕地面积				规划期间净增(+)-减(-) 耕地	规划期末耕地保有量	基本农 田面积
		增加合计	土地整理	土地复垦	土地开发	其他	减少合计	建设占用	灾毁	其他			
规划期	6437.39	1191.42	901.48	242.04	47.9	0	524.48	354.51	0	169.97	666.94	7104.33	4224.51
年均增减	—	79.43	60.10	16.14	3.19	0.00	34.97	23.63	0.00	11.33	44.46	—	—

附表4 荣家湾镇新增建设用地控制指标表

单位：公顷

项 目	新增建设用地	其中占用农用地	其中占用耕地
一、城乡建设用地	1233.92	883.65	350.86
1、城镇	849.10	578.96	242.73
2、农村居民点	153.93	128.37	46.47
3、采矿用地和其他独立建设用地	230.89	176.32	61.66
二、交通水利用地	30.85	25.60	3.29
三、其他建设用地	1.61	1.22	0.36
总 计	1266.38	910.47	354.51
年均占地	84.43	60.70	23.63

附表5 荣家湾镇建设用地管制分区表

单位：公顷、%

乡镇名称	类型	允许建设区 010		有条件建设区 020		限制建设区 030		禁止建设区 040	
		面积	比例	面积	比例	面积	比例	面积	比例
荣家湾镇		3402.32	15.40	330.91	1.49	16984.52	76.86	1373.97	6.22

附表6 荣家湾镇土地用途分区表

单位：公顷、%

用途分区 乡镇名称	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		独立工矿用地区		生态环境安全控制区		林业用地区		其他用地区	
	面积	比例	面积	比例	面积	比例	面积	面积	面积	比例	面积	比例	面积	比例	面积	比例
荣家湾镇	4676.80	21.17	6324.09	28.62	1671.48	7.56	720.77	3.26	403.41	1.83	1294.09	5.86	4541.31	20.55	2463.91	11.15

附表7 荣家湾镇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、交通运输项目				
1	武广客运专线	新建	2011-2020年	
2	岳汨公路	新建	2011-2020年	
3	荣鹿公路	新建	2011-2020年	
4	岳荣新公路	新建	2011-2012年	
5	岳长城际轨道交通线	新建	2006-2020年	
6	京港澳复线连接线	新建	2006-2020年	
7	鹿白线	新建	2006-2020年	
8	鹿角作业区	扩建	2006-2020年	
二、水利设施项目				
9	环洞庭湖鹿角堤垸加固工程	改扩建	2006-2020年	
三、环保能源项目				
10	岳阳县污水处理厂	新建	2015-2020年	
11	岳阳县光伏发电、风能源发电项目	新建	2017-2020年	
12	垃圾中转站	新建	2017-2020年	
四、基础设施项目				
13	新村部建设	新建	2017-2020年	
14	孙午砖厂	新建	2015-2020年	
15	鹿角医院	新建	2015-2020年	
16	岳阳工业园第五期扩园	新建	2015-2020年	
17	洞庭新城项目	新建	2015-2020年	
18	万垌生态项目	新建	2015-2020年	
19	鹿角群众活动中心项目	新建	2015-2020年	
20	全民健身中心项目	新建	2015-2020年	
21	岳阳砂石码头项目	新建	2015-2020年	
22	永固混凝土有限项目	新建	2015-2020年	
23	洞庭水城宋城建设项目	新建	2015-2020年	