

岳阳楼区郭镇乡国土空间规划 (2021—2035年)

【批后公告】



岳阳楼区人民政府
郭镇乡人民政府
2025年4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《岳阳市国土空间总体规划（2021—2035年）》，结合郭镇乡国土空间资源现状、发展形势，编制《岳阳楼区郭镇乡国土空间规划（2021—2035年）》（以下简称《规划》）。

《规划》是对**岳阳楼区郭镇乡**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 目标愿景
- 2.2 性质定位
- 2.3 发展策略

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. 镇区规划

- 5.1 空间结构与用地布局
- 5.2 道路系统布局

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 规划范围和期限



1.1 指导思想

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精神和习近平总书记关于湖南工作的重要讲话和指示批示精神，认真落实党中央和省委关于高质量发展的重大决策部署，锚定“三高四新”美好蓝图，坚持“1376”总体思路，推动区域协调发展和新型城镇化，全面促进乡村振兴，以满足人民日益增长的美好生活需要为根本目的，推进郭镇乡国土空间治理体系和治理能力现代化，奋力建设秀美、富裕、平安、幸福、文明、和谐的现代化乡镇。

1.2 规划范围、期限

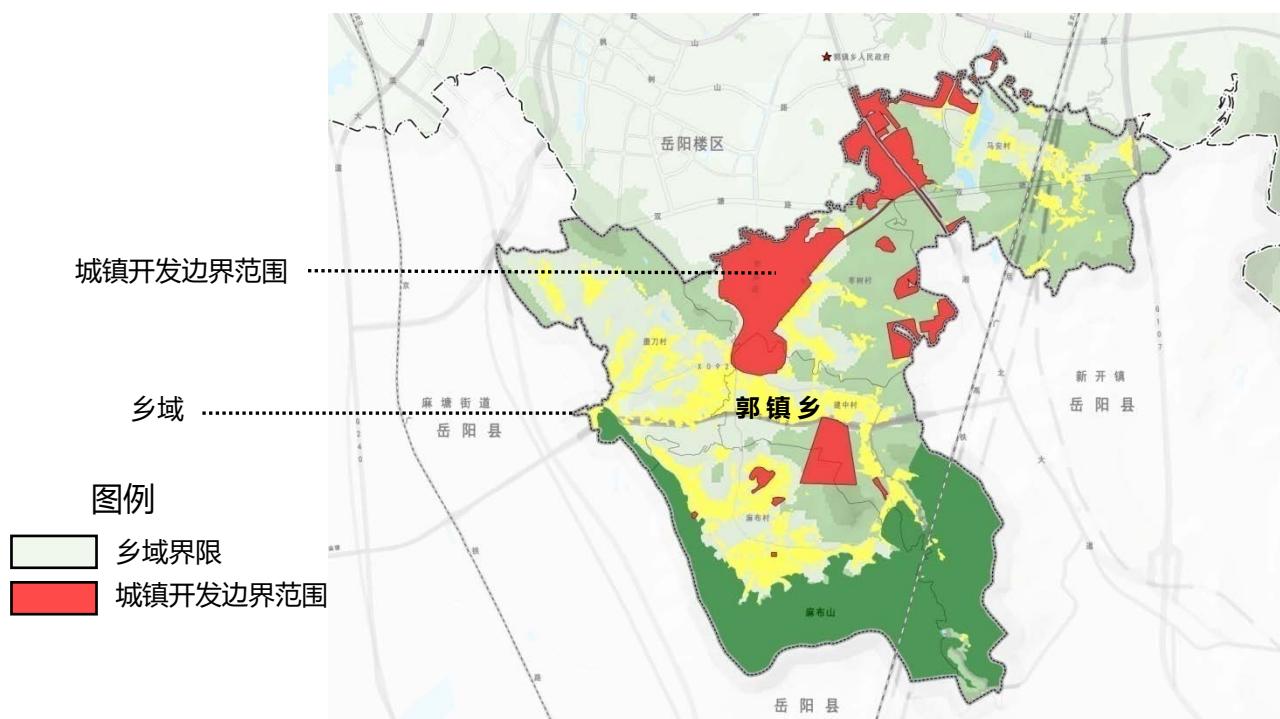
◆ 规划范围

本规划包括乡域规划范围和城镇开发边界规划范围两个层次。其中，乡域国土总面积**2011.29公顷**，具体包括麻布村、磨刀村、建中村、枣树村、马鞍村等5个村。因郭镇乡政府位于南湖新区，乡镇府驻地规划范围主要为湘北大道两侧、郭麻路两侧区域以及东南部靠近新开镇的湘北物流园，城镇开发边界范围241.55公顷。。

◆ 规划期限

规划期限为2021—2035年。

基期年为2020年，目标年为2035年，近期至2025年。



02 目标战略

2.1 目标愿景

2.2 性质定位

2.3 发展策略



2.1 目标愿景

立足郭镇乡的资源禀赋，落实生态文明建设和高质量发展的要求，统筹乡域国土空间开发和保护，坚持最严格的耕地保护制度，严守自然生态安全底线、稳固生态安全屏障，落实生态保护红线。生态系统功能和稳定性明显增强；耕地可持续生产能力稳步提高，以水稻、蔬菜、油茶为优势的特色化农业发展格局得到凸显；城乡安全保障能力显著提升，高效韧性的基础设施网络基本建成，实现人与自然和谐共生。城乡基本公共服务实现均等化、普惠化、品质化，生态宜居美丽乡村建设取得重大进展，自然与人文交相辉映的魅力空间体系初步建立，宜居宜业宜游的大美郭镇全面建成。

——**2025年目标。产镇融合度显著提升，充满活力的城乡发展格局基本奠定；农业产业格局得到优化，三条空间管制控制线全面落地；各级生态功能区保护和修复体系建立。**

——**2035年目标。基本实现国土空间治理体系和治理能力现代化，形成生产空间集约高效、生活空间宜居适度、生态空间山清水秀，安全和谐、开放高效、魅力品质的国土空间格局，力争把郭镇乡建设成为市县融合发展示范区、乡村产业振兴样板区、城南山水格局的重要支点。**

2.2 性质定位

岳阳楼区郭镇乡功能定位确定为：

立足郭镇乡自身资源禀赋和发展优势，坚持落实岳阳市国土空间总体规划确定的城镇功能定位，将郭镇乡建成

“城郊服务型”乡镇，**市县融合发展示范区、**

乡村产业振兴样板区、城南山水格局的重
要支点。

特色种养

水稻、蔬菜、油茶

旅游休闲

麻布山森林自然公园、田园
牧歌、富安农科、湖南阿黎
生态农业旅游开发有限公司

产业发展

冷链物流、农产品加工、
建筑材料

2.3 发展策略

国土空间保护水平大幅提升

落实生态文明建设和高质量发展的要求，统筹乡域国土空间开发和保护，坚持最严格的耕地保护制度，严守自然生态安全底线、稳固生态安全屏障，落实生态保护红线。

国土空间综合承载能力全面增强

生态系统功能和稳定性明显增强；耕地可持续生产能力稳步提高，以水稻、蔬菜、油茶为优势的特色化农业发展格局得到凸显；城乡安全保障能力显著提升，高效韧性的基础设施网络基本建成，实现人与自然和谐共生。

国土空间利用效率大幅提高

优势资源价值得到有效转化，农业规模化、特色化、产业化水平显著提高，产业空间效益明显提升，节约集约、绿色低碳的资源循环利用体系基本形成。

城乡人居环境品质再上新台阶

城乡基本公共服务实现均等化、普惠化、品质化，生态宜居美丽乡村建设取得重大进展，自然与人文交相辉映的魅力空间体系初步建立，宜居宜业宜游的大美郭镇全面建成。建立统一的国土空间用途管制制度全面实施，与主体功能区相适应的差异化绩效考核制度更加健全，国土空间基础信息平台高效运行，国土空间治理能力现代化目标基本实现。



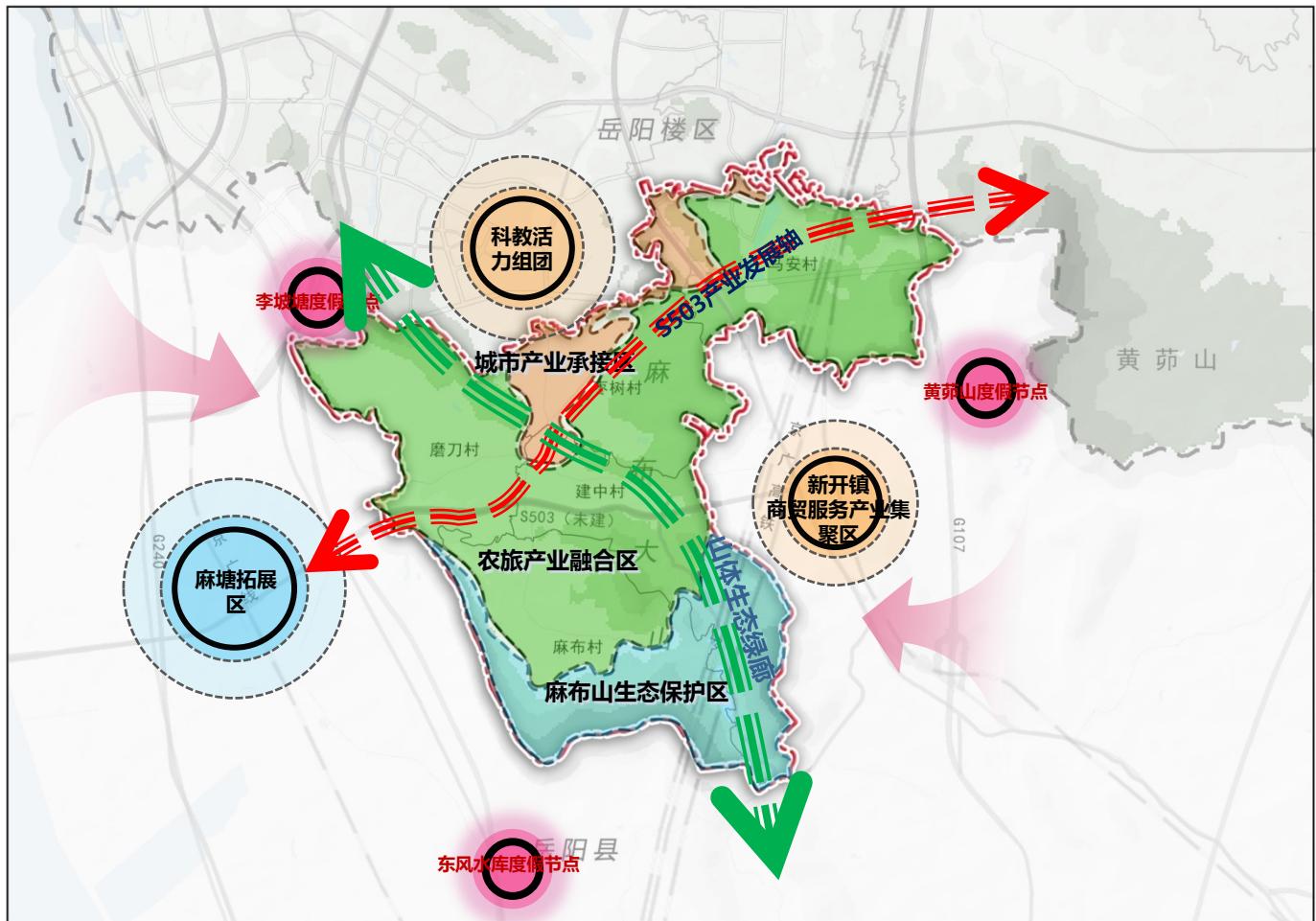
03 国土空间格局优化

- 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



3.1 保护开发总体格局

“两带三区”的乡域总体空间格局

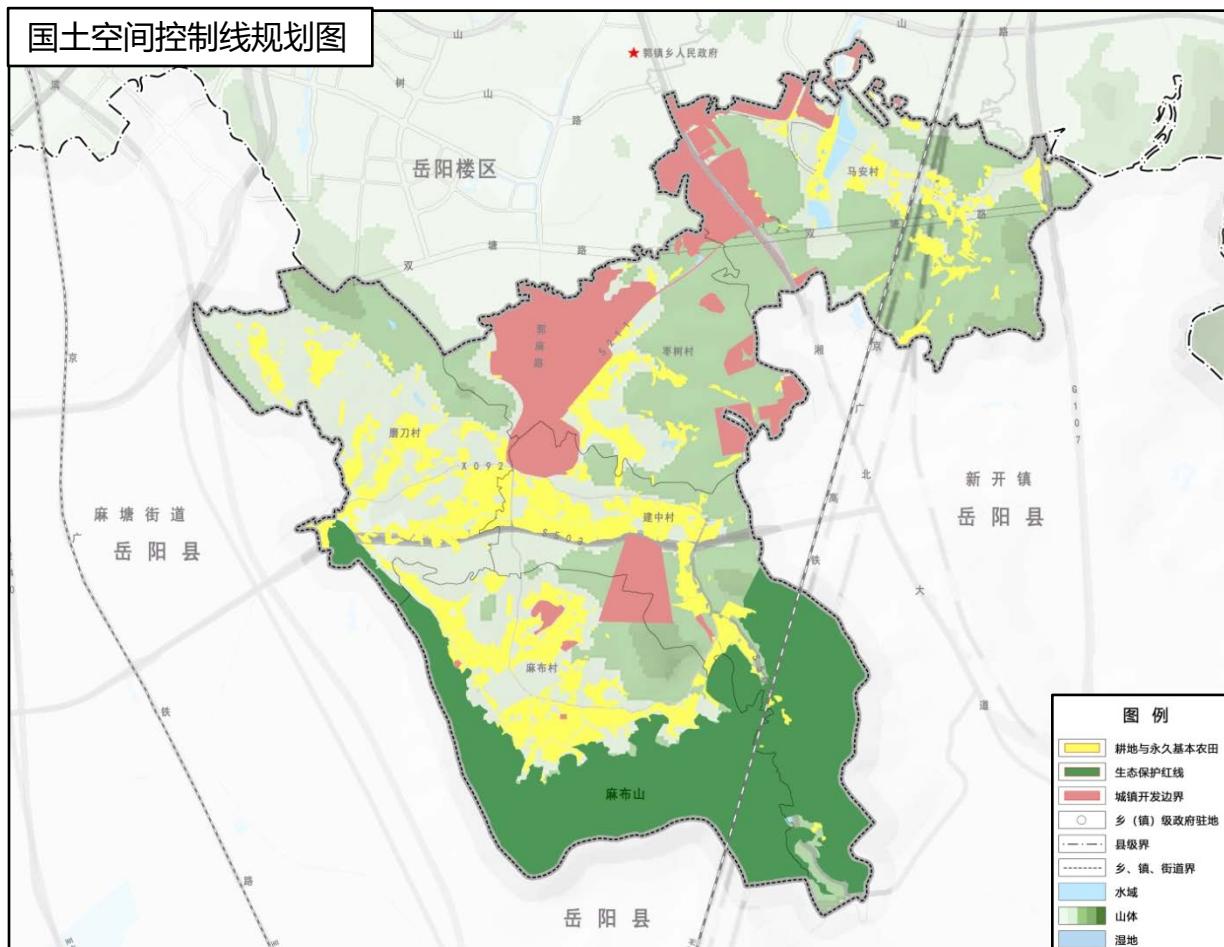


以区域自然地理格局为基础，结合国土空间开发适宜性评价、灾害风险评估、规划实施评估等成果，强化三条控制线的底线约束，落实规划目标与定位，统筹“三生”空间，最终形成“两带三区”的乡域总体空间格局。

“两带”以S503和S211为依托，联系麻塘街道和郭镇乡的产业发展带、依托南部山体（千镜山、齐鼓山、岳阳楼区麻布山森林自然公园）构筑生态绿带。

“三区”为北部城市产业承接区、中部农旅产业融合区、南部麻布山森林自然公园生态保护区。

3.2 落实“三条控制线”



◆ 严格保护永久基本农田——不低于2724.23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——不低于419.37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241.55公顷

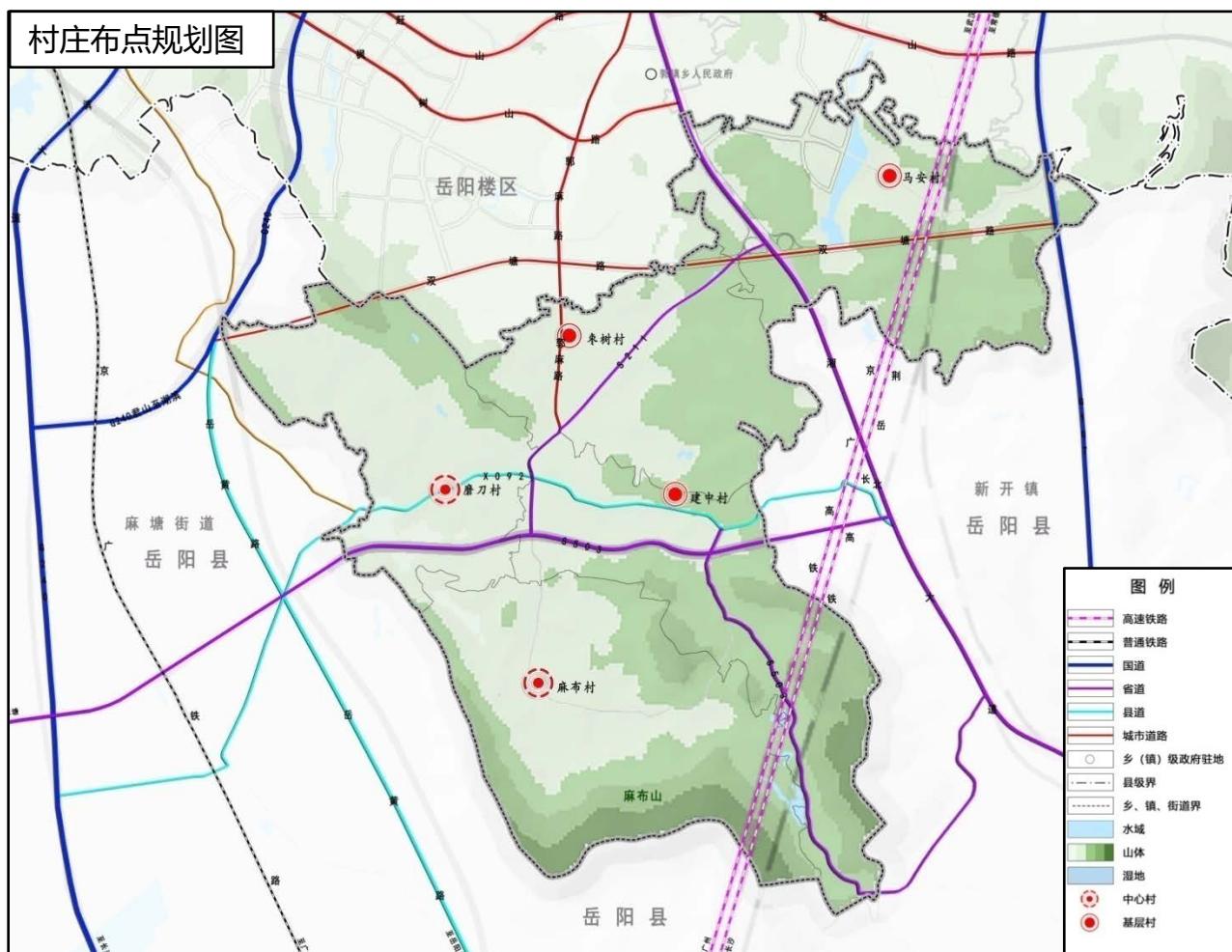
坚持底线思维、节约集约，遵循严控增量、盘活存量，优化结构、提升质量的要求，落实城镇开发边界，促进空间结构和功能布局优化，推动高质量发展。

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2025年，全乡常住人口规模为0.91万人；规划至2035年，全乡常住人口规模为2.14万人。围绕新型城镇化、乡村振兴、产村融合，按照“中心村——一般村”的镇村发展体系，形成“2个中心村，3个一般村”规模等级结构。

2个中心村：包括**磨刀村**和**麻布村**。磨刀村，结合村内农业资源，进行规模化种植，预留村庄建设建设用地，集中布局；实施乡村振兴发展乡村旅游、农庄餐饮服务业；利用废弃工矿用地打造冷链仓储基地等。麻布村，在现有产业基础上，产业发展以“农业+乡村旅游”为主线，以休闲度假为主导，发展体验式乡村旅游，实现产业融合发展，依托麻布山森林自然公园，积极创建岳阳楼区乡村旅游示范基地。

3个一般村：包括**建中村**、**马安村**、**枣树村**。根植农业发展，补齐乡村建设短板弱项，推动农村人居环境改善。



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、必须严格保护的自然区域，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，限制开发建设的自然区域。



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 乡镇风貌设计指引

构建特色鲜明、风格协调的整体镇村风貌。

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，将镇域划分为北部城镇开发边界风貌区、中部生态休闲风貌区、南部田园观光风貌区三个分区。

——北部城镇开发边界风貌区

城镇开发边界内，考虑开发边界内空间肌理格局的延续。商业建筑可以群体组合为主，结合轴线进行组织；注重各体块间的协调，建筑形体变化丰富，体量不宜过大。

——中部生态休闲风貌区

郭镇乡中部（田园牧歌）以居住建筑和商业建筑可以群体组合为主，结合轴线进行组织；注重各体块间的协调。

——南部田园观光风貌区

除开发边界外其他区域，注重建筑形态与田园景观的融合，建筑简约；建筑色彩浅色调为主。



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 公共服务设施体系
- 4.4 综合防灾体系
- 4.5 产业发展体系



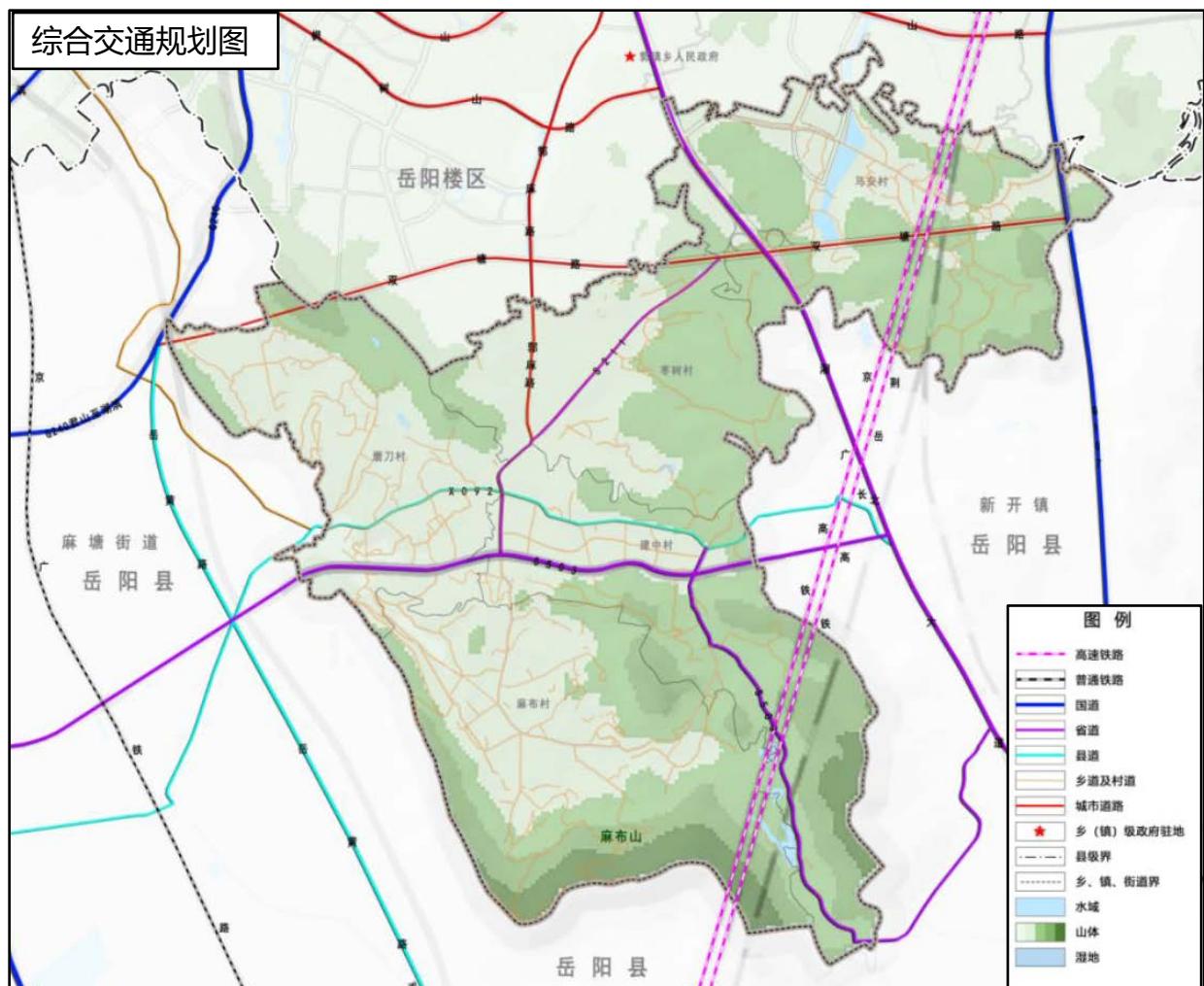
4.1 综合交通体系

构建外联内畅的综合交通体系

道路交通网络结构规划期内乡域形成“三横五纵”为主的的道路交通网络。

- “三横”：双塘路、X092、S503；
- “五纵”：S211、S503、湘北大道、京广高铁、荆岳长高铁。

加强乡域内部交通与对外交通、城市干道系统等道路设施之间的有效衔接，形成快速便捷的一体化交通网络。提升乡域公路的等级，促进城乡协调发展。构建服务于旅游的便捷交通网络，提升乡域到市区的公路的通行能力和沿途景观，串联乡域旅游资源。



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

2025年水厂供水水质达标率提高到100%，乡域集中供水普及率达到95%以上，2035年乡域集中供水普及率达到100%。

排水工程

至2035年乡域污水集中收集率达到80%以上，工业废水处理率达到100%，城镇生活污水处理率达到90%，乡镇生活污水处理率达到80%以上。

电信工程

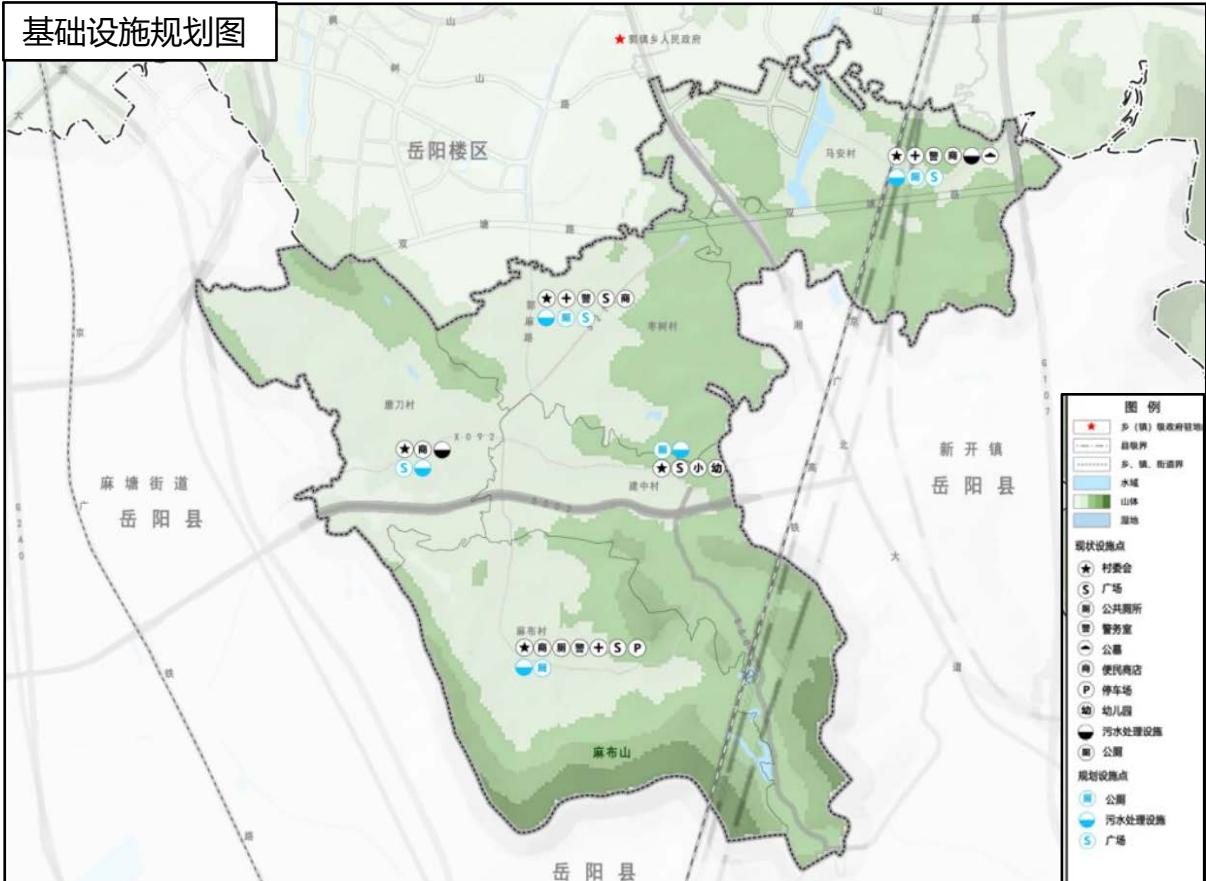
至2035年，移动电话5G信号覆盖率达到100%，广播电视台人口覆盖率达到100%，全面实现广播电视台户户通。

电力工程

近期2025年以奇家岭变电站为核心，远期2035年构建以学院110kV变电站为核心，10kV变压器为支撑，35kV电网为主体，10kV电网为骨架的供电系统。

环卫工程

2035年乡域生活垃圾无害化处理率应达到100%，生活垃圾资源化利用率达到80%。



4.3 公共服务设施体系

强化设施共享，构建乡村生活圈

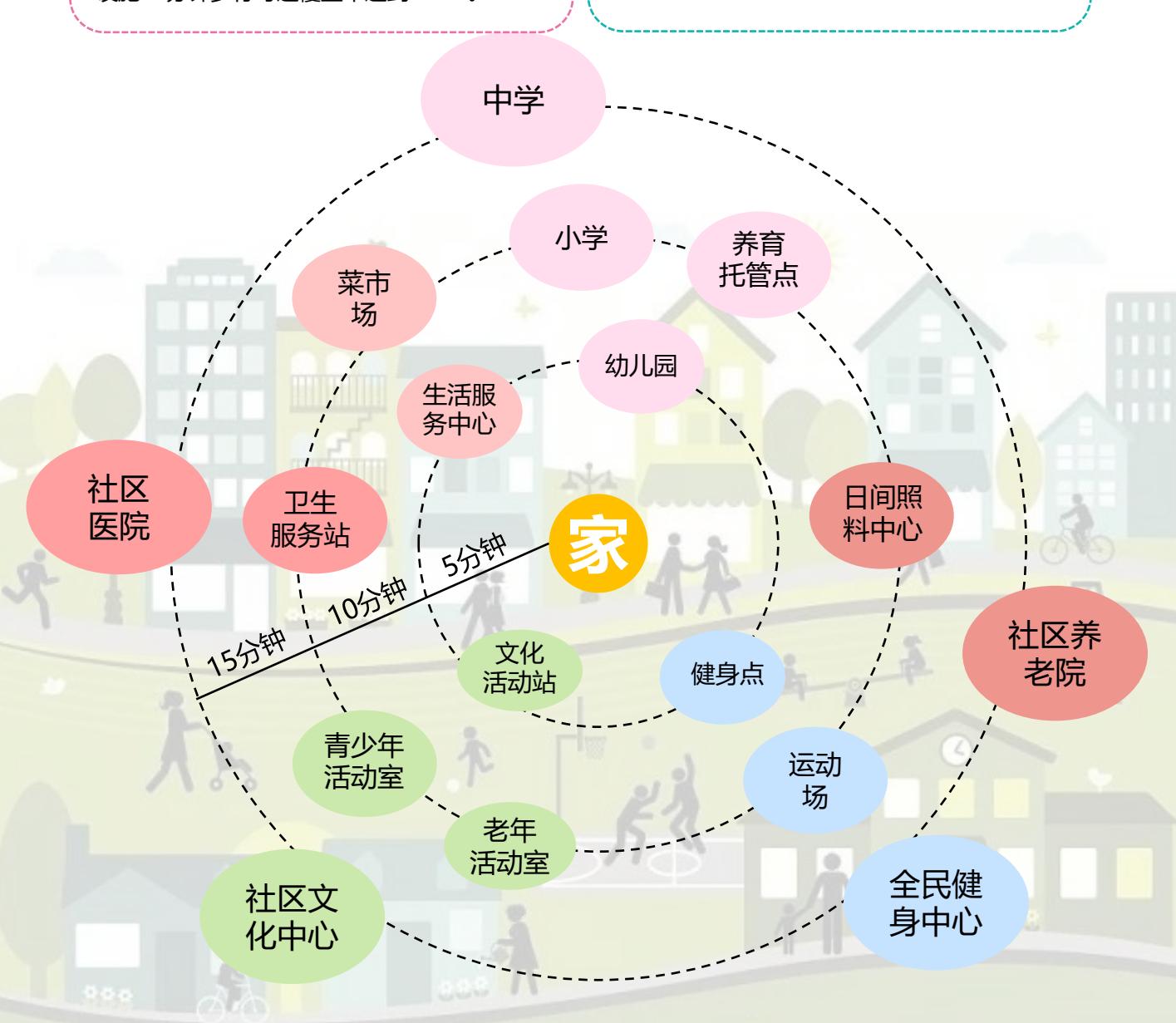
优化公共服务设施体系，提升公共服务能力。结合社区生活圈布局，建立“镇区—中心村—一般村”公共服务体系。根据各村庄发展实际需求，合理布局必要设施，对有条件的连线连片村庄实现设施共建共享。

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 综合防灾设施

■ 防洪减灾体系

乡镇镇区防洪为20年一遇标准，按50年一遇校核；农村按10年一遇标准设防。

按照“以蓄为主，蓄排结合”的原则，加强防洪排涝等水利设施的建设。

乡镇镇区按20年一遇一日暴雨24小时排干；农村按10年一遇暴雨不成灾。村镇级排涝设施应在划分山洪影响区域和确定灾害特征雨量的基础上，利用沟、渠、溪、河与地形采用重力自排。

■ 抗震防灾体系

岳阳楼区抗震设防烈度为7度，学校、医院等人员密集场所的建设工程，应提高一度设防。

应急避震疏散场所人均有效避难面积不小于1.5平方米。

■ 消防救援体系

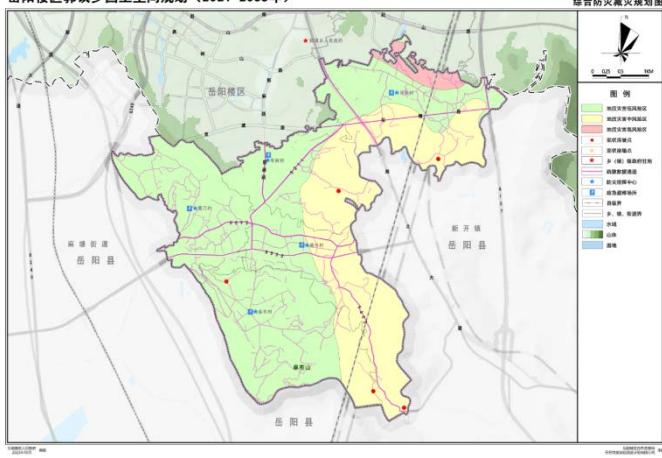
以郭镇乡消防站为中心，组建专职消防队，服务于整个乡域；村庄组建民间消防队，结合村委会设置微型消防站。

■ 森林防火体系

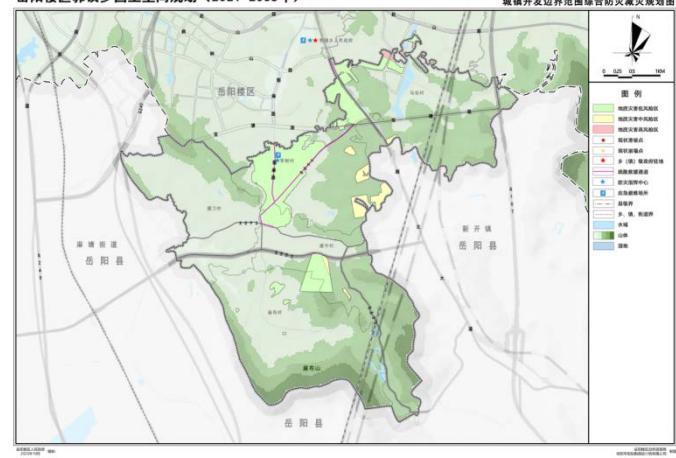
建立林火预测预报系统；加强林火监测与通讯系统，应用一些现代化的通讯手段，将林火信息及时准确地传递到各级森林防火指挥机关。

禁止非生产性野外用火，在森林防火期内严禁一切野外用火。

岳阳楼区郭镇乡国土空间规划（2021-2035年）



岳阳楼区郭镇乡国土空间规划（2021-2035年）



防灾设施规划图

4.5 产业发展规划

产业发展定位

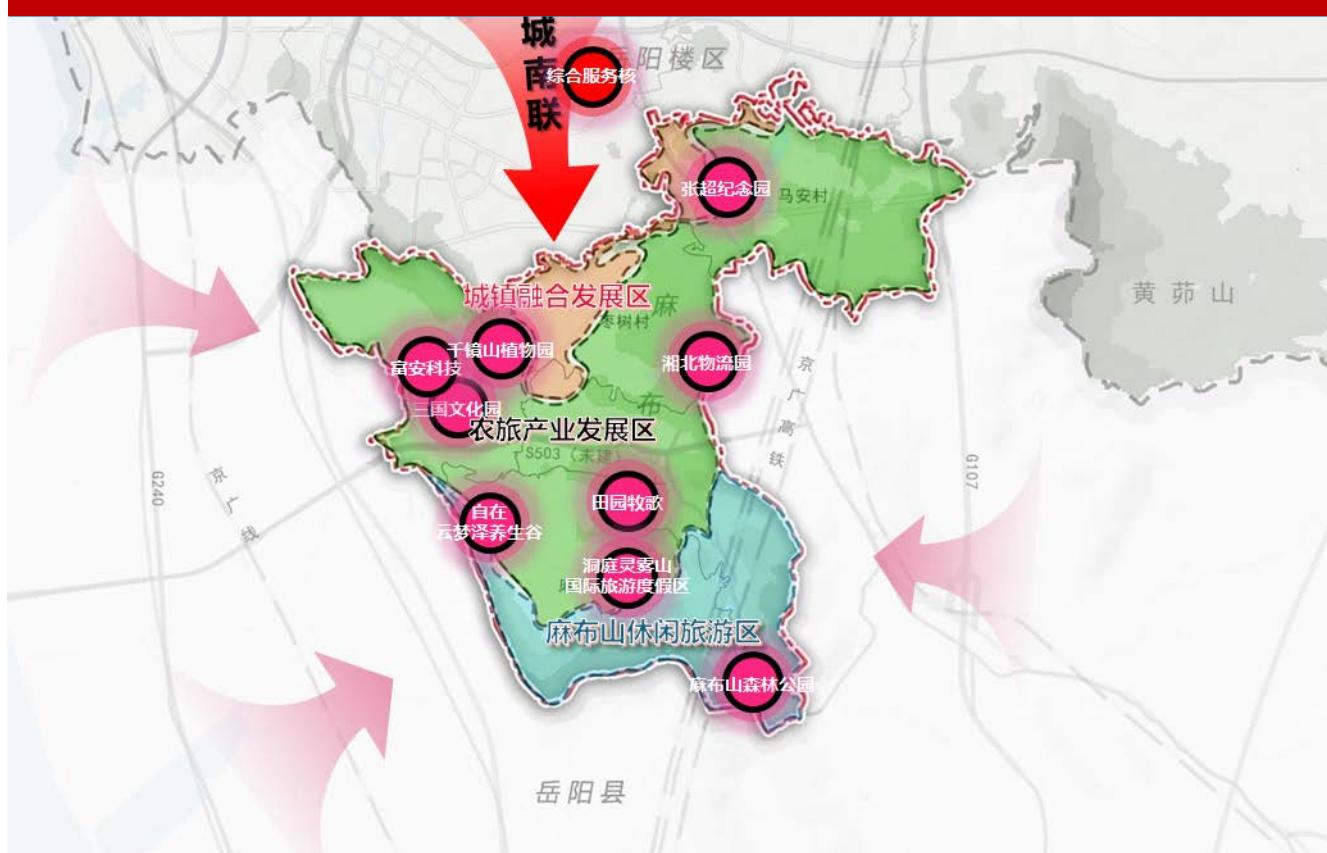
立足乡域资源禀赋、产业基础等优势，坚持市场化、特色化、差异化、集聚化发展，因地制宜发展新质生产力，主动对接岳阳楼区“一主一特”现代化产业体系，“一主”即现代服务业；“一特”即数字经济。

根据郭镇乡的产业经济基础以及资源、区位、交通等状况，充分发挥各自的比较优势，确定产业功能结构布局主要为：

“一核、三区、多点”。

- **一核**：综合服务中心，以郭镇乡北部城镇开发边界为中心，重点打造具有服务功能的社会经济和综合服务区中心。
- **三区**：根据城镇开发边界以及生态保护红线确定城镇融合发展区、农旅产业发展区、麻布山森林公园休闲旅游区。
- **多点**：以产业为发展点，经“三区”带动富安科技、田园牧歌、湘北物流园、麻布山森林公园等多点协同发展。

产城融合、农旅结合、以点带面、协调发展



05 镇区规划

5.1 空间结构与用地布局

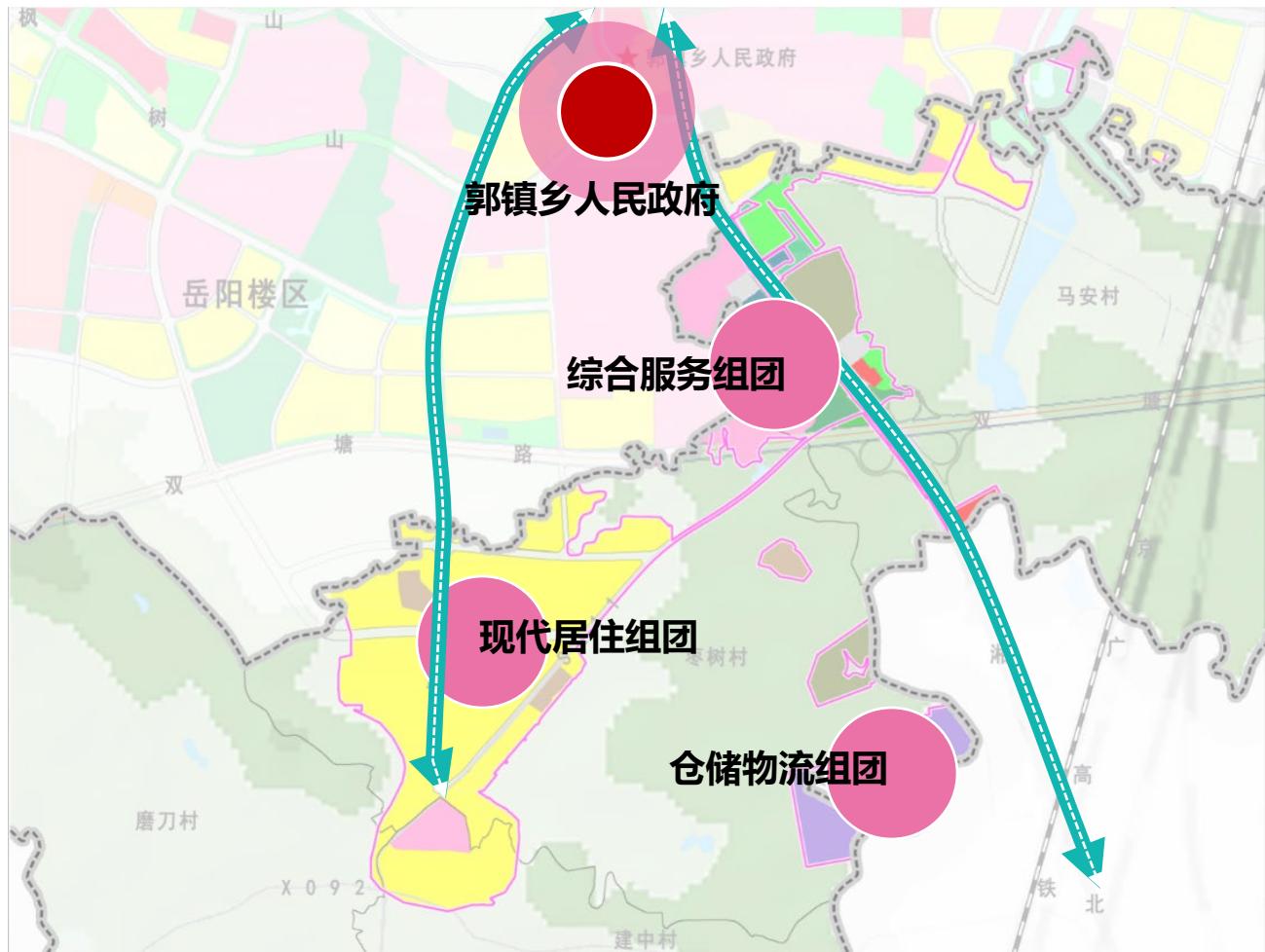
5.2 道路系统布局



5.1 空间结构与用地布局

规划范围：因郭镇乡政府驻地位于南湖新区，规划范围主要为湘北大道两侧、郭麻路两侧区域以及东南部靠近新开镇的湘北物流园城镇开发边界范围241.55公顷。

空间结构：规划形成“一心两轴三组团”的空间布局结构。



一心：即郭镇乡人民政府，位于南湖新区，服务全域。

两轴：即由湘北大道、郭麻路构成的乡镇区发展主轴和次轴。

三组团：综合服务组团——依托现有商业服务配套，系统性推进街道两侧提质和功能化更新改造，打造综合服务区；

现代居住组团——完善组团内部支路网的新建、改造，建设配套设施齐全、环境优美、文化气氛浓厚的现代化新住区；

仓储物流组团——结合现状湘北物流园，打造以冷链物流仓储为主要功能的现代物流基地。

5.2 道路系统布局

1 对外交通系统规划

郭镇乡政府驻地位于南湖新区，湘北大道、郭麻路自南向北从乡域开发边界内穿过。规划新建双塘路结合现状S211贯穿东西，进一步提升郭镇乡对外通行能力。

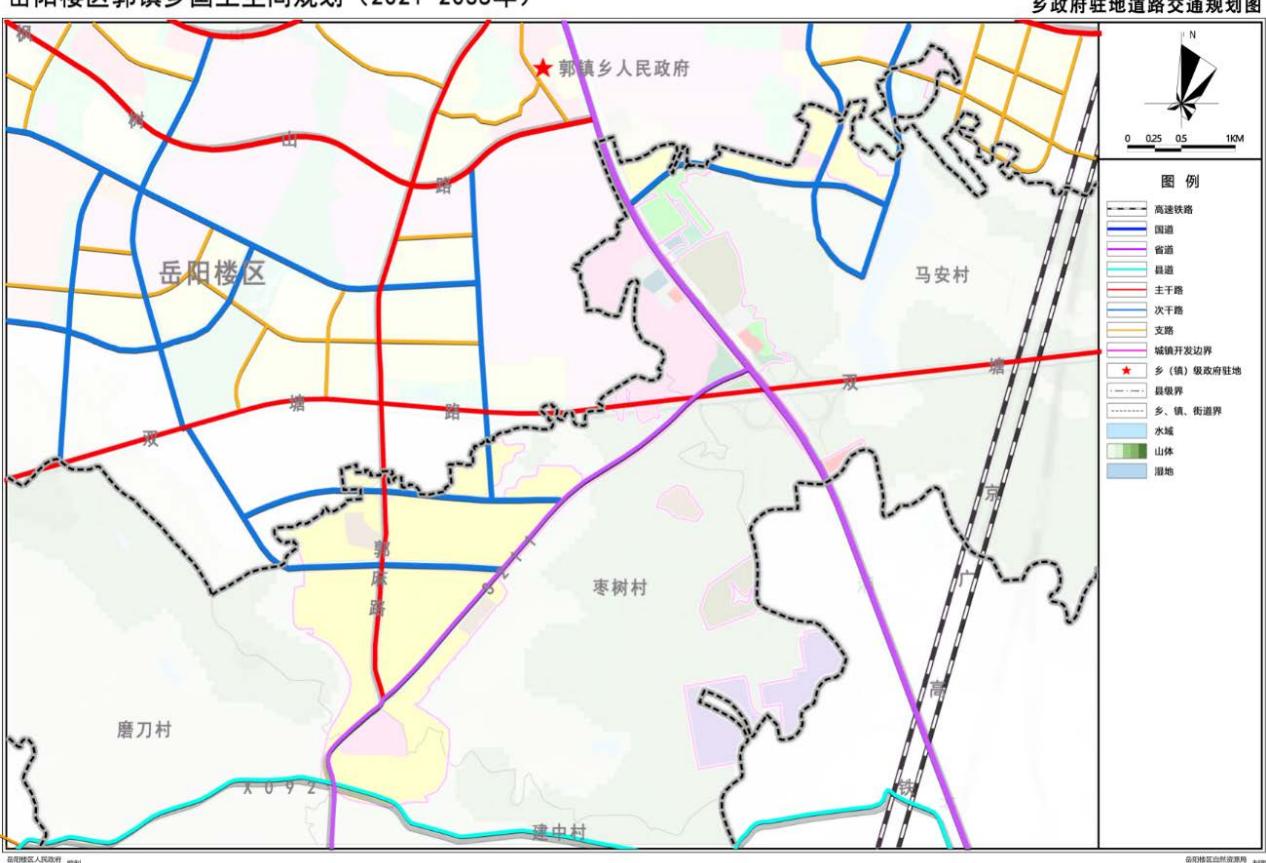
2 交通场站规划

新建1处社会停车场，总用地面积1.19公顷。

3 道路系统规划

规划形成“井”式道路系统。按照“过境道路—主干路—次干路—支路”四级道路体系，形成“两横两纵”的主骨架，包括S211、双塘路、湘北大道、郭麻路和新建路。新建规划快速路双塘路幅红线宽度为60米，规划主干路湘北大道路幅红线宽度为70米，次干路郭麻路幅红线宽度为40米。省道211路幅红线宽度为25米。规划至2035年，城镇开发边界内道路网密度不低于8千米/平方千米。

岳阳楼区郭镇乡国土空间规划（2021-2035年）



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



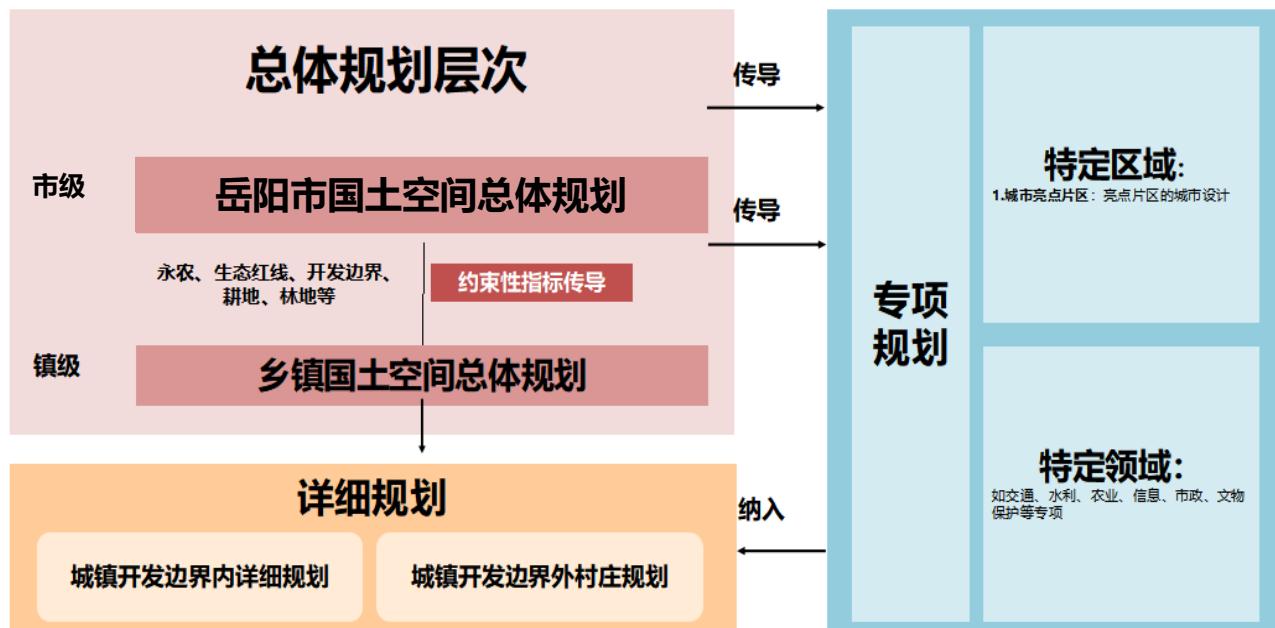
6.1 明确规划传导落实

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《岳阳市国土空间总体规划（2021—2035年）》指标的逐级分解，深化形成郭镇乡指标体系，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郭镇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。由镇政府牵头，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。

