

《崇阳县中心城区控制性详细规划（草案）》

批前公示

崇阳县自然资源和规划局

2026年06月05日

一、编制依据

国家法律与法规

- 《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）
- 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正）
- 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国令第743号）

国家层面政策文件

- 《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》(中发[2019]18号)
- 《自然资源部关于加强国土空间详细规划工作的通知》(自然资发[2023]43号)
- 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》(自然资发[2023]234号)、《城镇开发边界管理办法》等

省级层面政策文件

- 《湖北省人民政府关于印发湖北省推进国土空间规划体系建立并监督实施方案的通知》(鄂政发[2019]26号)
- 《湖北省城镇开发边界内详细规划编制技术导则》
- 湖北省关于国土空间规划的其他相关法规、技术标准与规范

地方相关规划及其他

- 《崇阳县国土空间总体规划（2021—2035年）》
- 《崇阳综合交通体系规划》、《崇阳县经济开发区总规（修改）（2022—2035年）》
- 其他相关法律法规、行业技术标准及规划设计规范等

二、规划思路

工作原则

- **集约绿色，底线管控：**严守底线，统筹刚弹；节约用地，推动内涵式、绿色化发展。
- **以人为本，共建共享：**践行人民城市理念，保障公众参与；补齐短板，提升群众获得感。
- **因地制宜，创新赋能：**尊重规律与特色，精准治理；鼓励技术与管理创新，推进数字化全流程管理。



总体要求

以国土空间总体规划为依据，聚焦城镇开发边界内，构建**“刚弹结合”**的管控体系，落实集约绿色、以人为本、因地制宜原则，衔接上位规划传导指标，优化用地布局与设施配套，通过数字化管理提升规划科学性，保障项目落地与城市高质量发展。



分层编制

详细规划按照**“单元——街区”**两个层级编制。

单元详细规划：传导落实国土空间总体规划、衔接专项规划的管控要求，是街区详细规划的编制和修改依据。**划定15个单元详细规划。**

街区详细规划：是对单元详细规划内容的具体落实和深化细化，是建设项目规划编制的基本单位。



三、规划范围

核心规划范围

41.89
平方公里规划总面积

本次规划锁定天城镇、青山镇、白霓镇三大核心区域，是区域发展战略落地的核心实施阵地，承载着城市更新与功能升级的重要使命。

香山社区 · 七星社区 · 白泉社区 · 大集社区 · 和平社区 · 十字街社区

步行街社区 · 桃溪社区 · 碧田社区
中津州社区 · 开发区社区

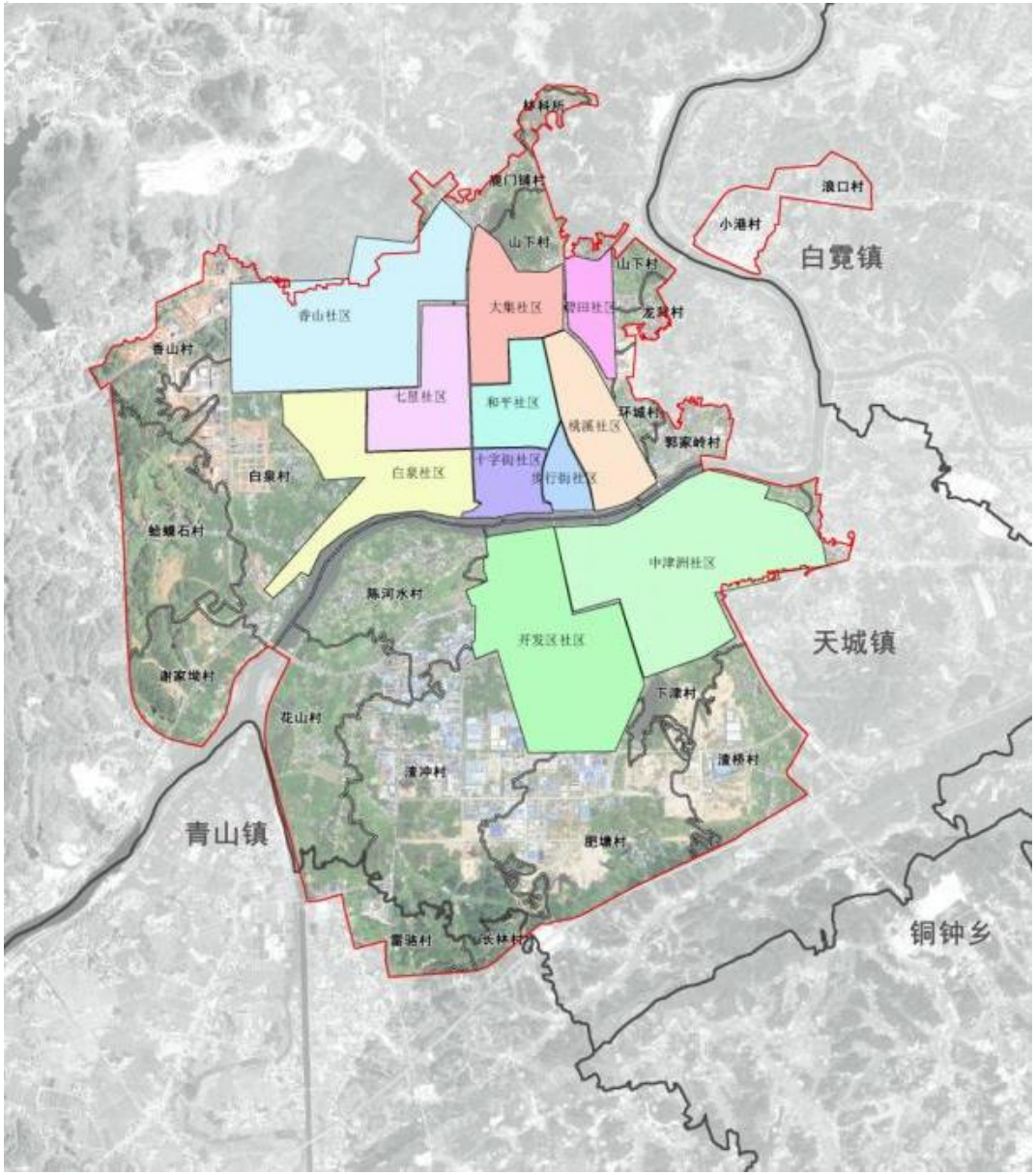
辐射周边村域范围

天城镇北部片区
包含鹿门铺、山下、龙背、环城、香山、白泉、蛤蟆石、谢家坳等十余个自然村落。

天城镇南部片区
覆盖陈河水、花山、渣冲、肥塘、渣桥、中津、下津、浮溪桥等区域。

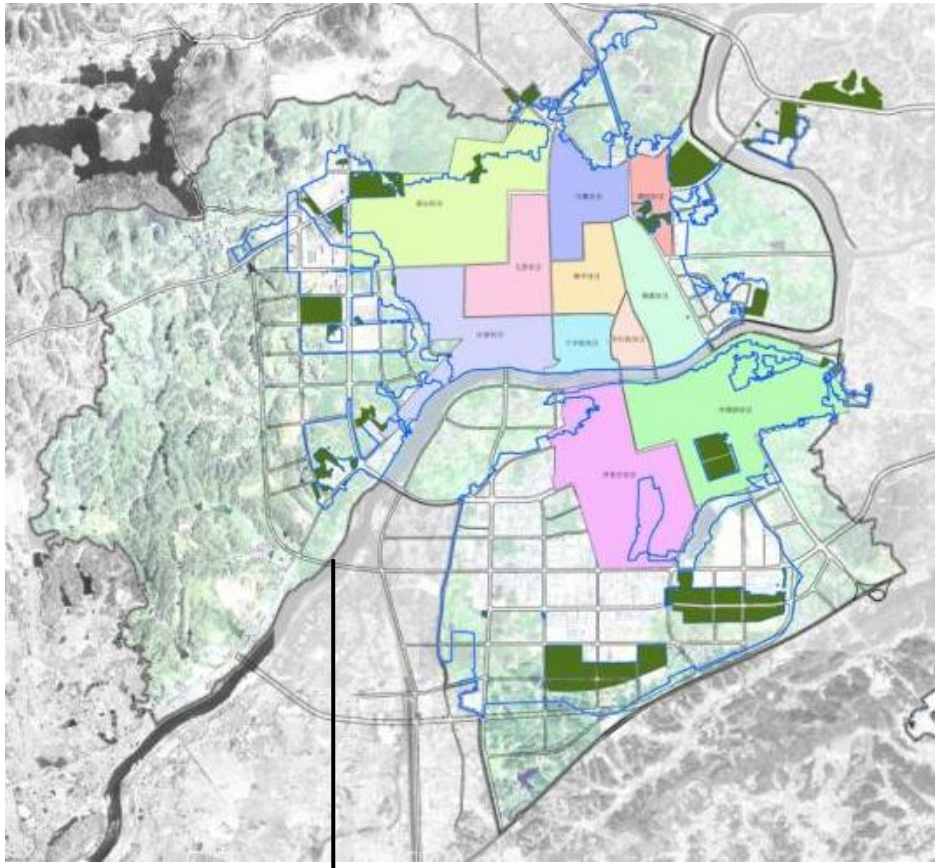
青山镇北部：雷骆、长林部分行政区域

白霓镇西部：小港、浪口村等村



四、单元划分

结合规模适配、生活圈导向、现状衔接、路网分割、开发边界、相关规划、存量用地七大划分依据，科学划定崇阳县中心城区控规单元，确保单元规模合理、功能适配且贴合发展实际。



- **规模适配**

单元规模宜为1-5平方公里、老城区 1-3 平方公里，新城区规模宜为 3-5平方公里，工业、仓储不宜大于10 平方公里；

- **生活圈导向**

单元重点考虑15分钟社区生活圈设施配置

- **现状衔接**

结合现有社区边界；

- **路网分割**

结合现有和总体规划城市道路划分；

- **开发边界**

结合最新的城镇开发边界范围划分；

- **相关规划**

结合崇阳县国土空间总体规划中心城区范围、崇阳县经济开发区总规划分；

- **存量用地**

结合已批供数据和出让数据；

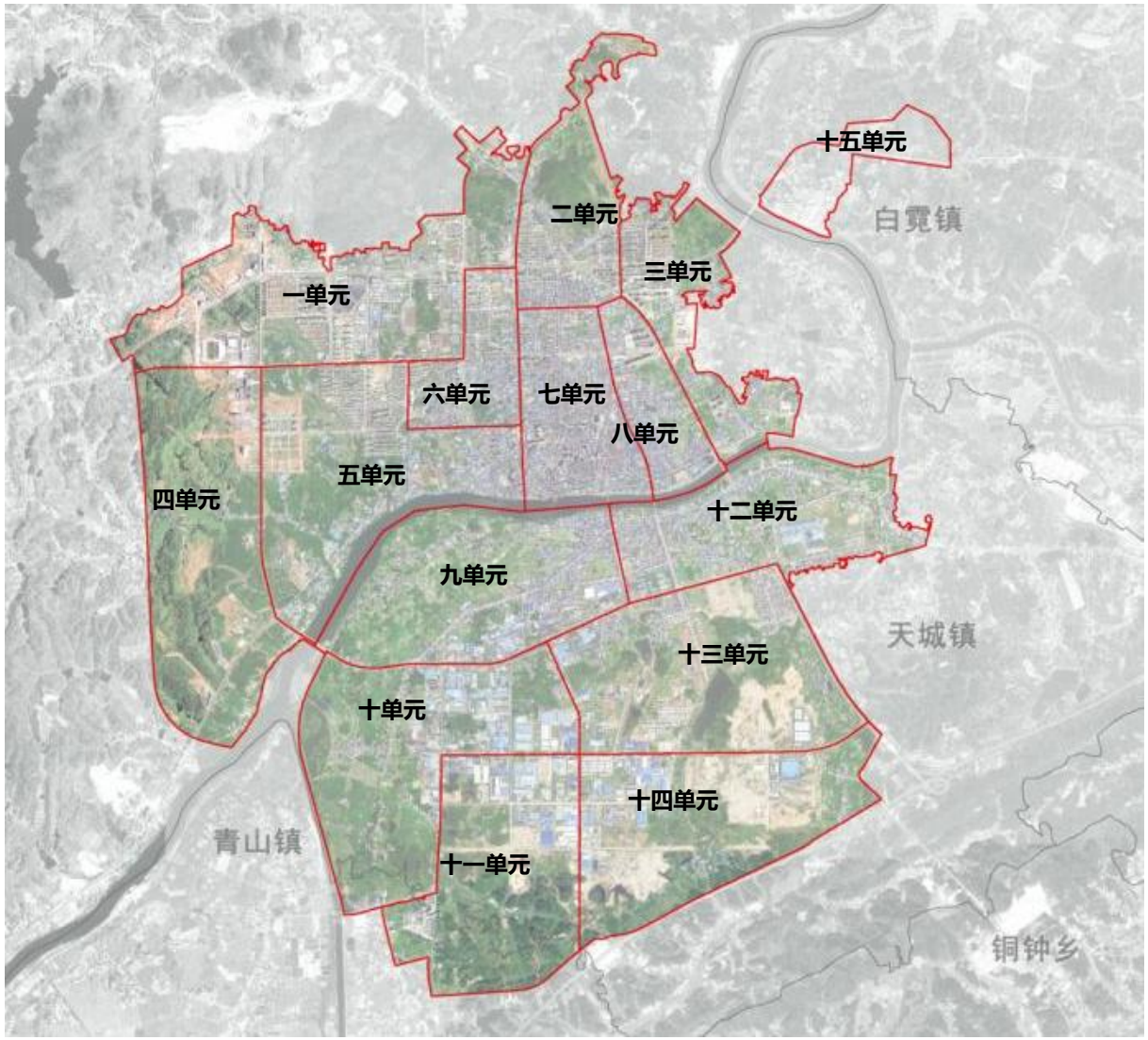
四、单元划分

规划单元总数：15个

总管控面积：41.89平方公里

城镇开发边界：25.88平方公里

名称	单元管控面积（平方公里）	城镇开发边界面积（平方公里）
一单元	4.25	3.29
二单元	1.83	1.28
三单元	1.86	1.33
四单元	3.99	0.87
五单元	3.89	2.36
六单元	1.14	1.14
七单元	1.89	1.78
八单元	1.12	1.06
九单元	3.53	1.34
十单元	2.75	2.12
十一单元	3.94	2.02
十二单元	3.31	2.10
十三单元	3.89	2.73
十四单元	3.58	2.29
十五单元	0.92	0.17
合计	41.89	25.88



五、发展目标

城市发展方向**“东扩西延、中优南融”**。高质量推动崇阳县城发展，**落实融入武汉都市圈战略，向东扩展建设生态康养宜居片区，向西对城西新城进行延伸，城中老城区组团以城市更新优化为主，着力提升城南经济开发区建设**，有序推进崇阳县城与周边县市**特色产业集群（基地）建设**，并加强**城南开发区产城融合发展**，促进城区空间有机延展，推动**新老城区组团连片发展**。

规划目标

武汉都市圈绿色发展重要增长极的南部支点、鄂南现代化生态宜居、绿色产业融合发展示范区

融入区域大局（宏观定位）

紧扣咸宁市“十五五”战略，承接大武汉产业转移与科创外溢，打造咸宁南部对接湘赣边际的区域性中心支点。

强化交通赋能（空间支撑）

依托“五纵五横”路网及咸岳城际铁路等规划，构建发达的综合交通体系，打造集物流、人流于一体的鄂南区域性综合交通枢纽。

聚焦产业升级（内涵发展）

推动绿色建材、中医药等“新质生产力”集聚，并优化公交与慢行系统，实现生产、生活、生态“三生融合”，打造现代化生态宜居典范。

六、主导功能

总体布局理念

本规划旨在构建一个功能复合、职住平衡、弹性发展的现代化城区。通过对不同地块进行精细化的功能划分，形成居住、产业、配套与弹性空间四大主导单元，确保区域发展的系统性、协同性与前瞻性。

居住主导单元

打造环境优美、配套完善的高品质社区。涵盖一、二、三、五、六、七、八、十二单元，承载核心居住功能。

产业主导单元

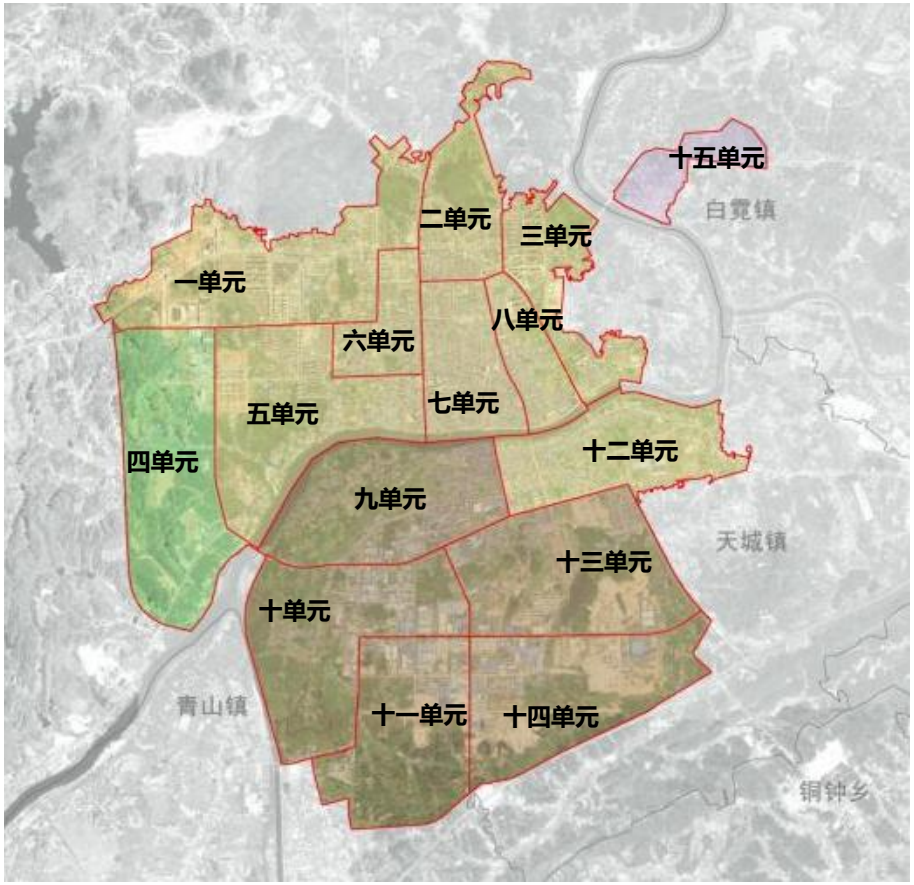
聚焦高新与新兴产业，构建创新集群。涵盖九、十、十一、十三、十四单元，驱动区域经济高质量发展。

配套单元

集中教育公服设施。仅十五单元，作为区域核心服务枢纽，提升整体宜居宜业水平。

弹性单元

远期战略储备空间。仅四单元，根据未来市场与城市发展需求，灵活调整用地性质与开发强度。



七、详细单元划定

本规划旨在通过差异化的开发策略，实现区域的全面协调发展。根据不同单元的现状基础和发展潜力，划分为城市更新、城乡融合、重点开发与其他开发四大单元，引导资源精准投放，提升区域整体价值。

城市更新单元

对建成区综合整治，改善环境激发活力。涵盖二、六、七、八、十二单元。

城乡融合单元

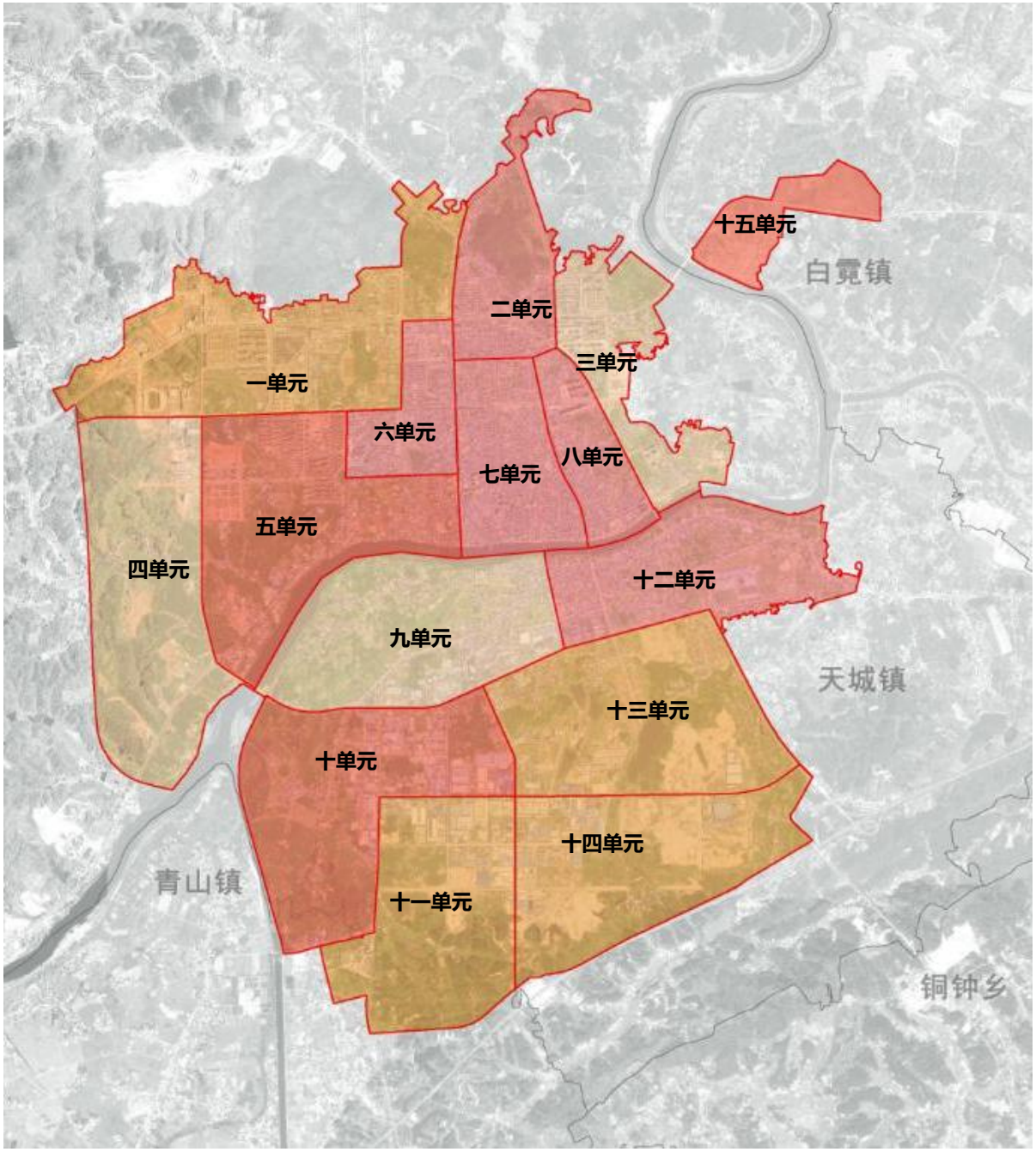
促进要素流动与产业协同，打造一体化示范区。涵盖三、四、九单元。

重点开发单元

高强度建设核心引擎，形成区域增长极。涵盖一、十一、十三、十四单元。

其他开发单元

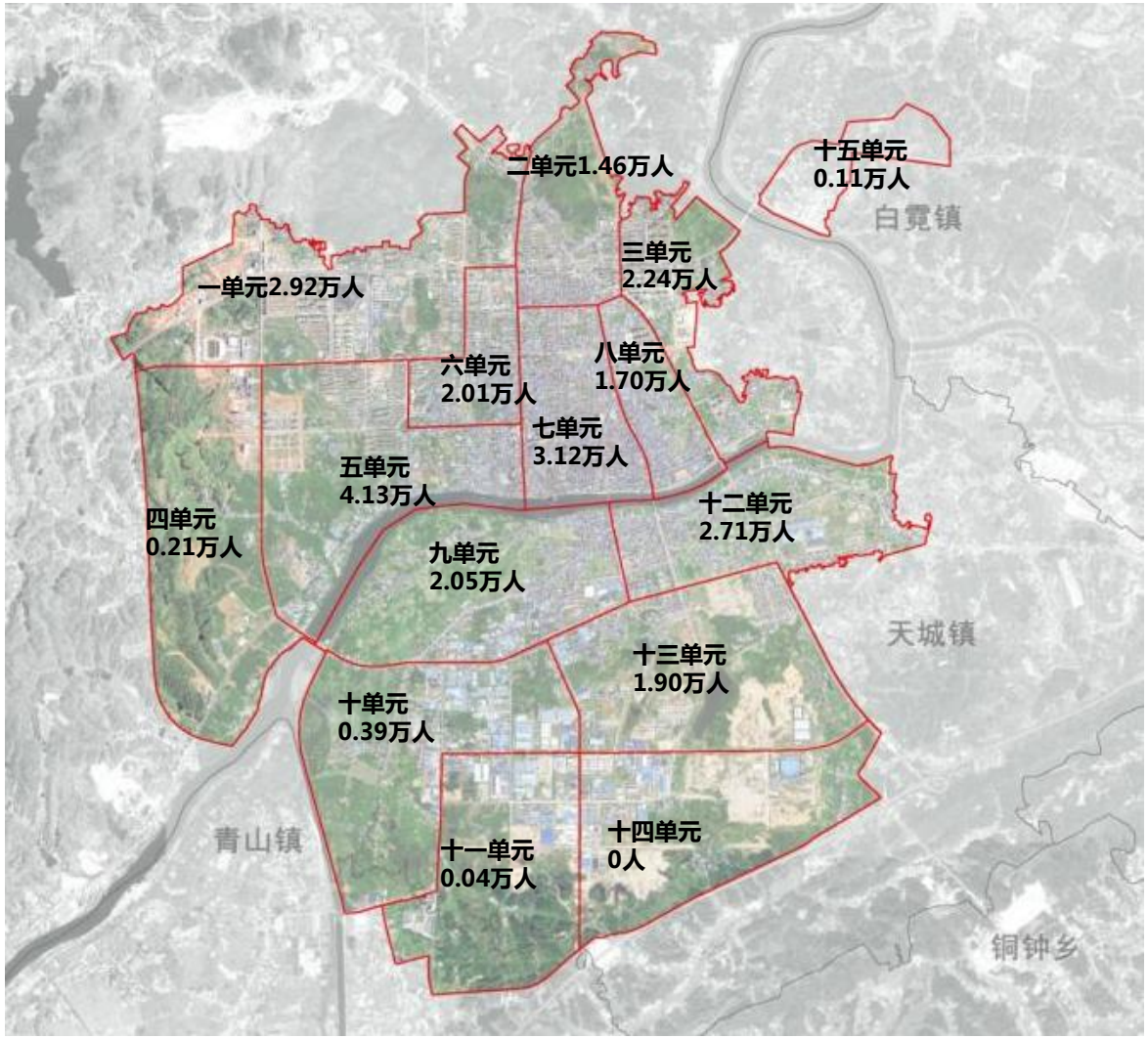
适度开发或预留弹性空间，适配未来需求。涵盖五、十、十五单元。



八、人口规模

依据县国土空间规划，划定中心城区城镇开发边界内常住人口25万人，职住分区清晰，居住单元集中、工业单元人口较少。

名称	行政村人口	社区人口	现状总人口	规划总人口（人）
一单元	184	15388	15572	29200
二单元	71	14585	14656	14600
三单元	795	3043	3838	22400
四单元	749	0	749	2100
五单元	750	1500	2250	41300
六单元	0	17633	17633	20100
七单元	0	45484	45484	31200
八单元	0	11057	11057	17000
九单元	2192	5434	7626	20500
十单元	816	0	816	3900
十一单元	918	0	918	400
十二单元	150	11273	11423	27100
十三单元	2310	6569	8879	19000
十四单元	676	0	676	0.00
十五单元	500	0	500	1100
合计	10111	131966	142077	250000



九、中心城区用地布局

15个单元城镇开发边界2588.22公顷

存量用地调入开发边界142.23公顷（来源于动态维护过程稿）

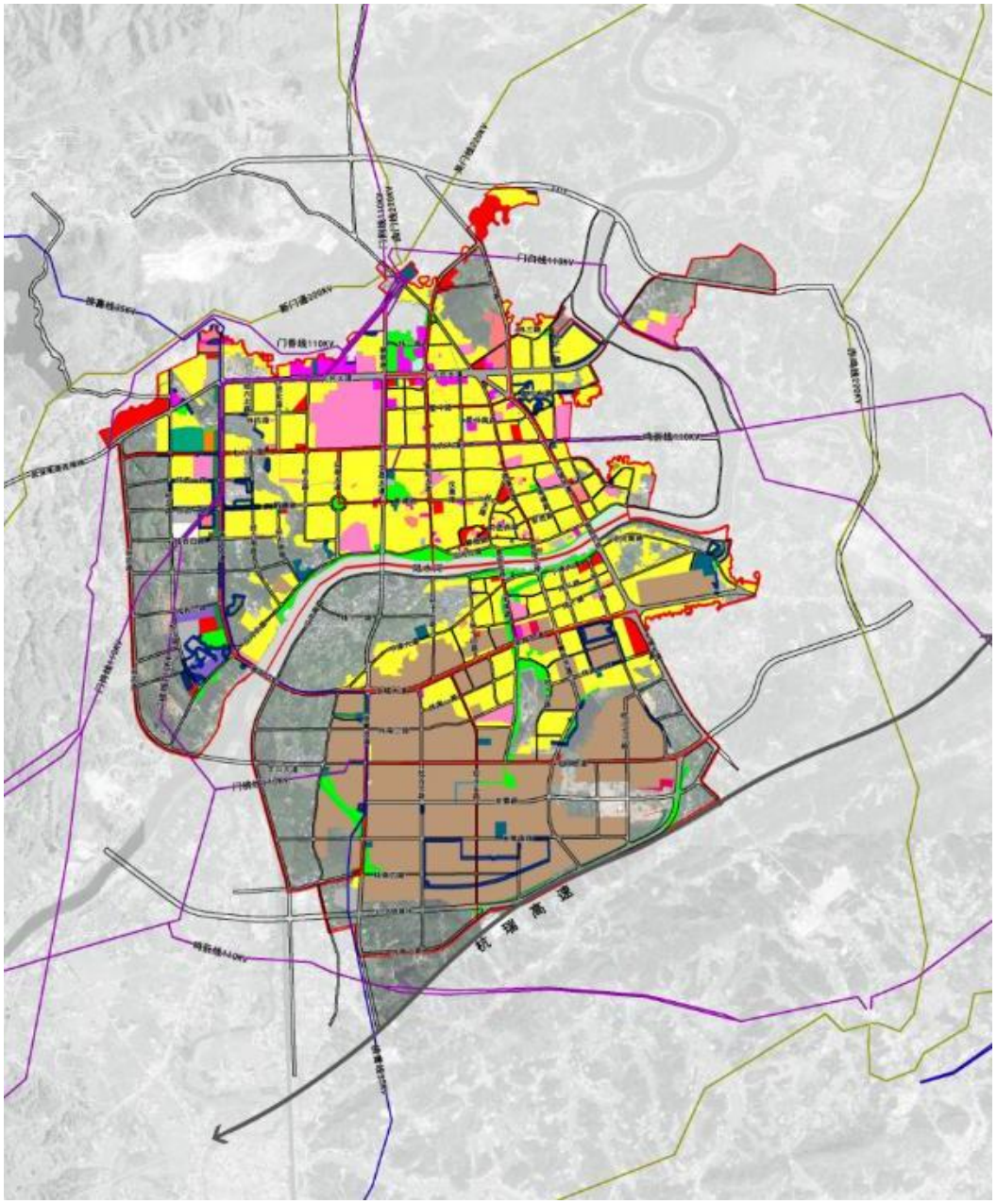
城镇建设用地总规模：2727.45公顷

规划常住人口：25万人

人均城镇建设用地：109.10m²(≤120m²，达标)

人均居住用地：41.26m²(≤45m²，达标)

用地代码	用地名称	面积（Ha）	比例
7	居住用地	1031.47	38.03%
8	公共管理与公共服务用地	226.08	8.61%
9	商业服务业用地	70.99	2.70%
10	工矿用地	754.28	26.48%
11	仓储用地	23.98	0.85%
12	交通运输用地	460.70	17.06%
13	公用设施用地	26.64	1.03%
14	绿地与开敞空间用地	124.65	4.76%
15	特殊用地	3.16	0.03%
16	留白用地	5.49	0.21%
17	陆地水域	3.00	0.12%
合计		2730.45	100.00%



十、功能结构规划

四轴、六区、多节点

四大轴线

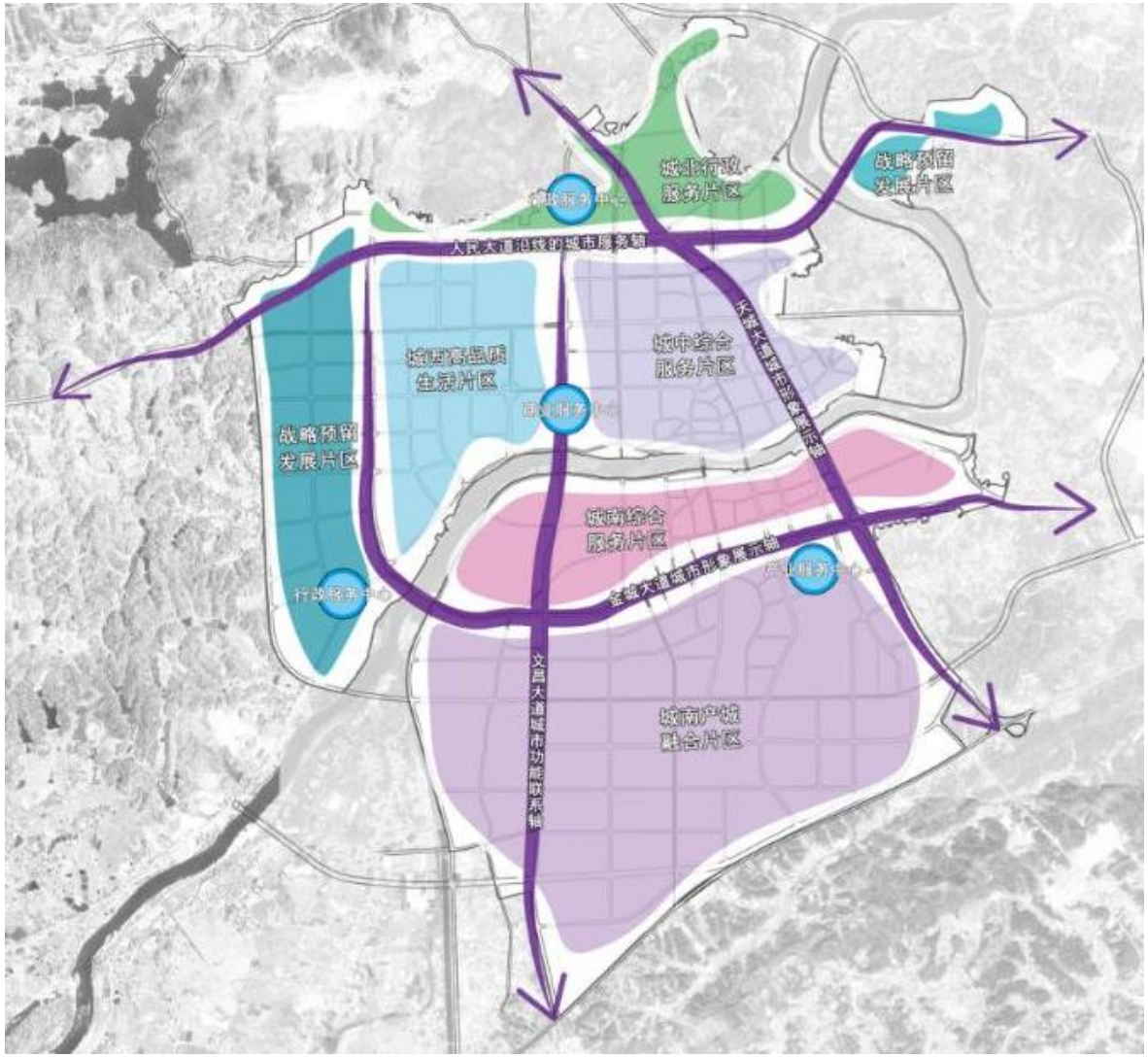
文昌大道城市功能联系轴、金城大道的城市产业联系轴、人民大道沿线的城市服务轴、天城大道城市形象展示轴

六大片区

城中综合服务片区、城西高品质生活片区、城北行政服务片区、城南产城融合片区、城南综合服务片区、战略预留发展片区

多个节点

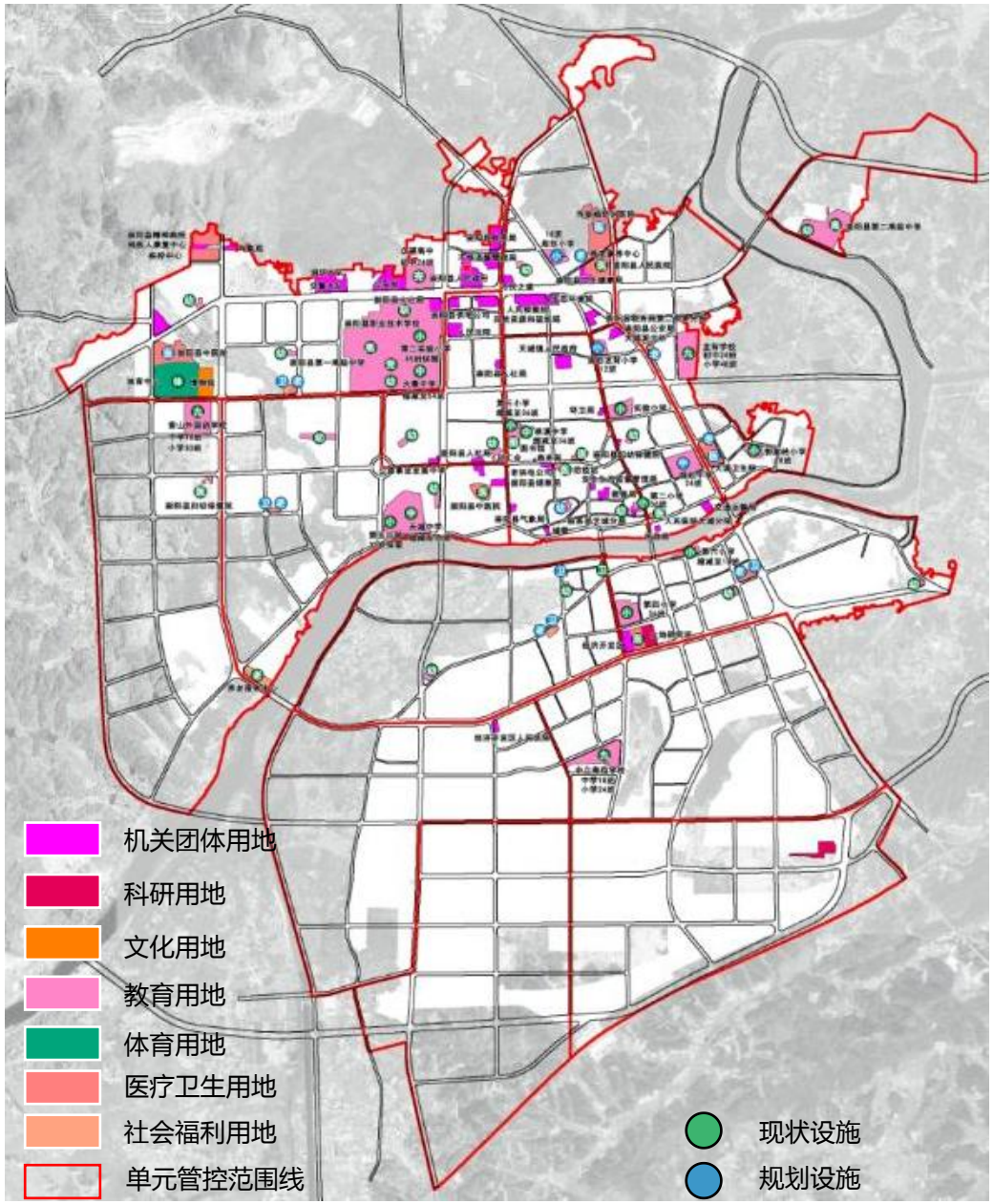
包括行政服务中心、产业服务中心、商业服务中心等多个功能节点、



十一、公共服务设施规划

公共管理与公共服务设施用地约226.08公顷。

用地代码	用地名称	面积（Ha）
801	机关团体用地	37.18
802	科研用地	3.7
803	文化用地	5.61
804	教育用地	128.34
805	体育用地	12.02
806	医疗卫生用地	34.5
807	社会福利用地	4.73
合计		226.08

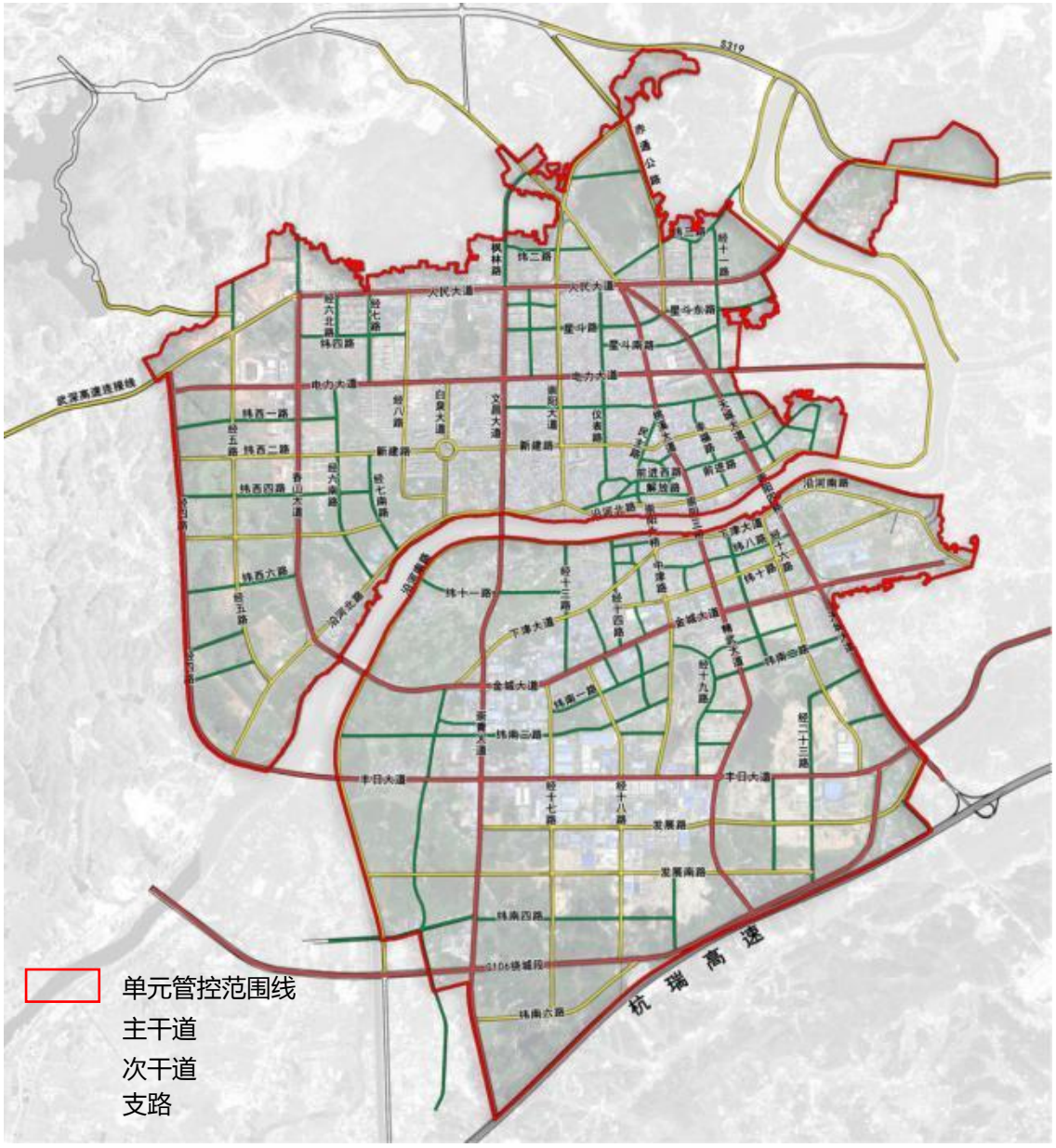


十二、综合交通规划

构建规划形成**“五纵五横”**主干路网结构，承担中心城区各用地功能片区之间快速交通联系，并通过高速公路、重要国省干线连接周边县市区和外部乡镇。

“五纵”：经四路、香山大道、文昌大道（崇青大道）、桃溪大道（精武大道）、天城大道；

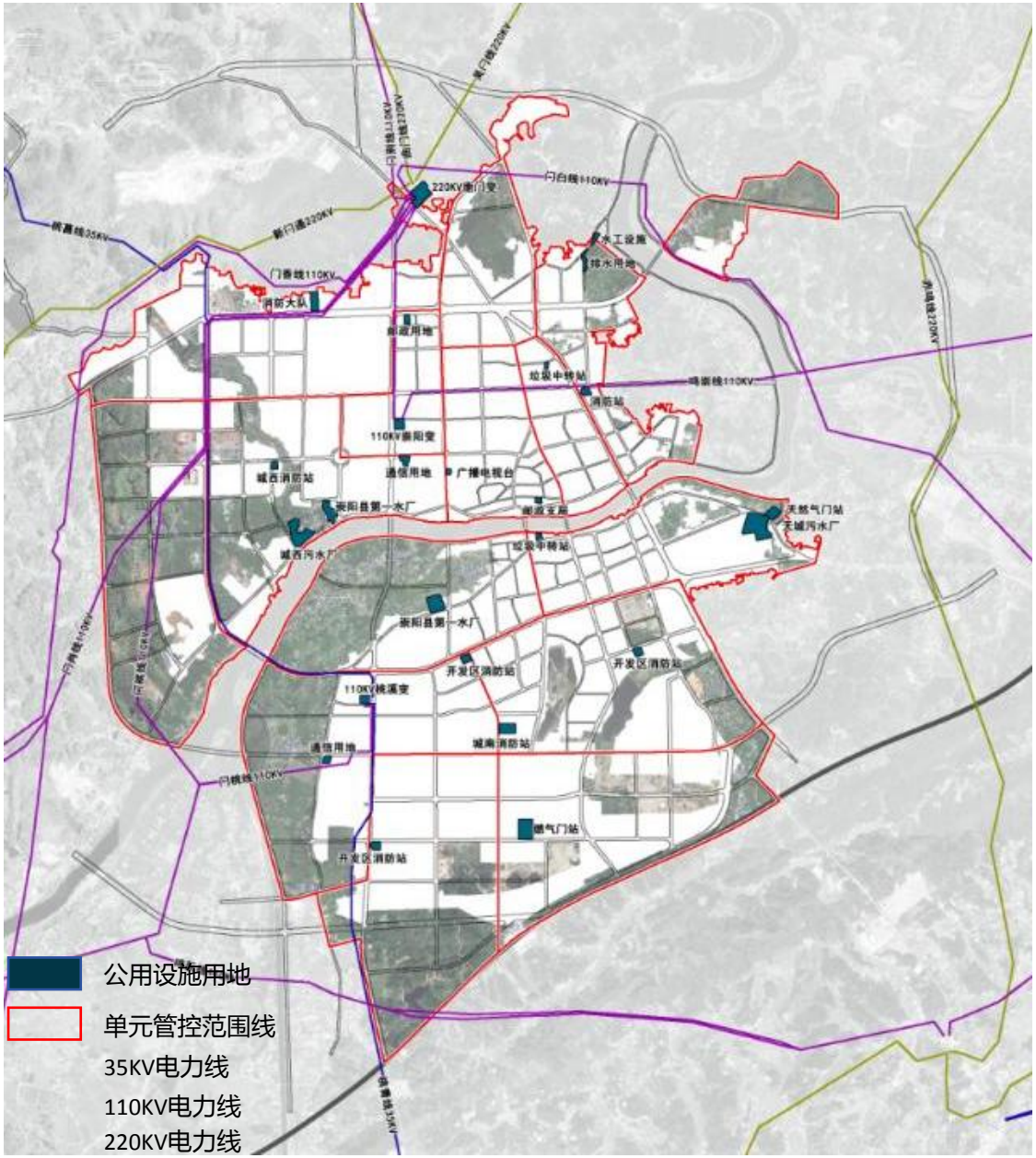
“五横”：人民大道、电力大道、金城大道、丰日大道。G106国道绕城段。



十三、市政公用设施

公用设施用地总面积26.64公顷。公用设施用地在现状设施用地的基础上进行优化与提升，解决现状设施用地存在的问题，同时按规划要求新增部分公用设施用地，新增的用地依据服务半径和需求进行布局。

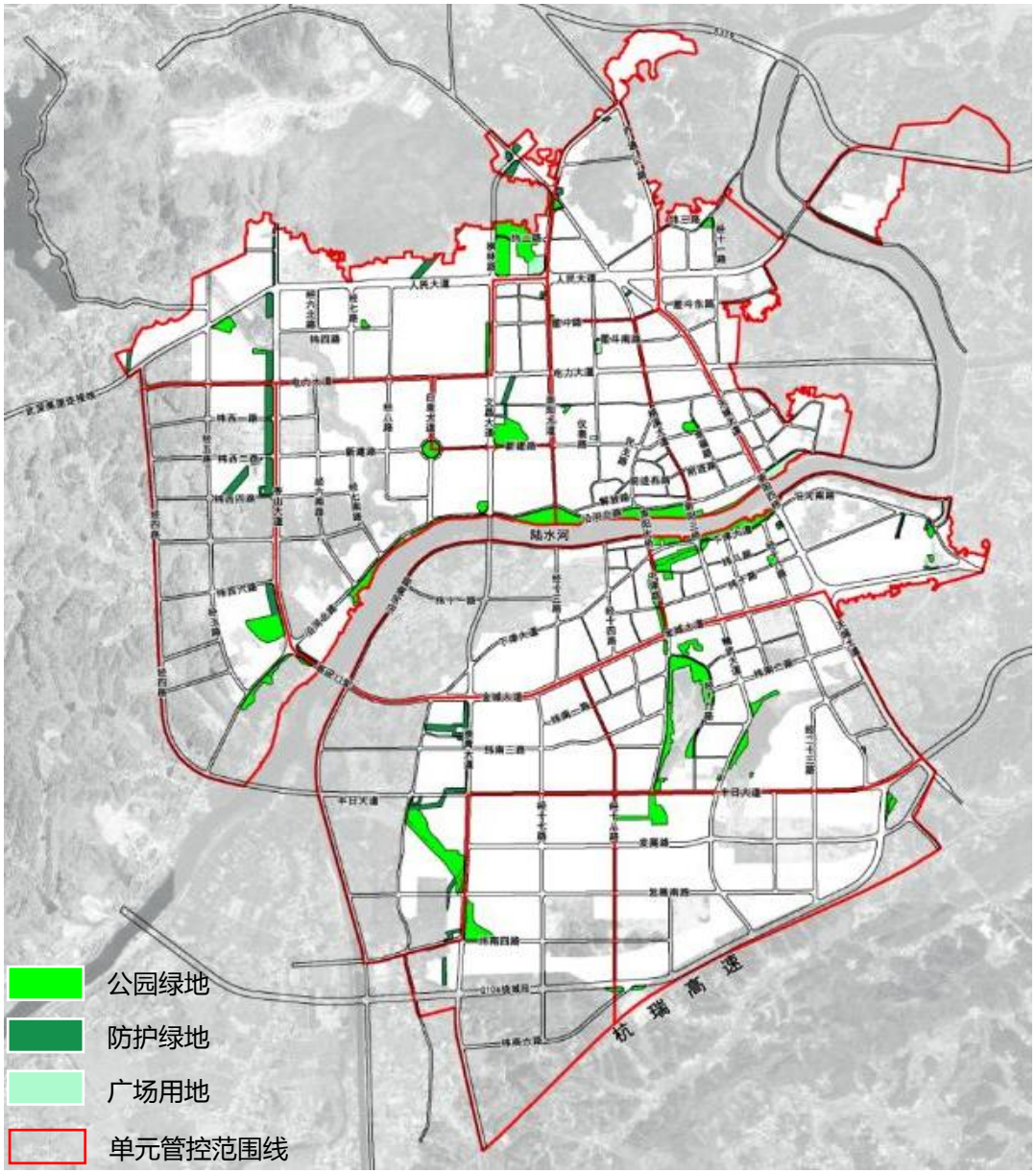
用地代码	用地名称	面积（Ha）
1301	供水用地	3.50
1302	排水用地	8.12
1303	供电用地	4.00
1304	供燃气用地	3.59
1306	通信用地	0.97
1307	邮政用地	0.63
1308	广播电视设施用地	0.17
1309	环卫用地	0.35
1310	消防用地	5.04
1311	水工设施用地	0.27
合计		26.64



十四、绿地与开敞空间规划

各类绿地与开敞空间总面积约124.65公顷，其中公园绿地约92.84公顷，防护绿地26.20公顷，广场用地5.61公顷。结合15分钟社区生活圈优化社区公园布局，通过边角地整理、见缝插针等方式。

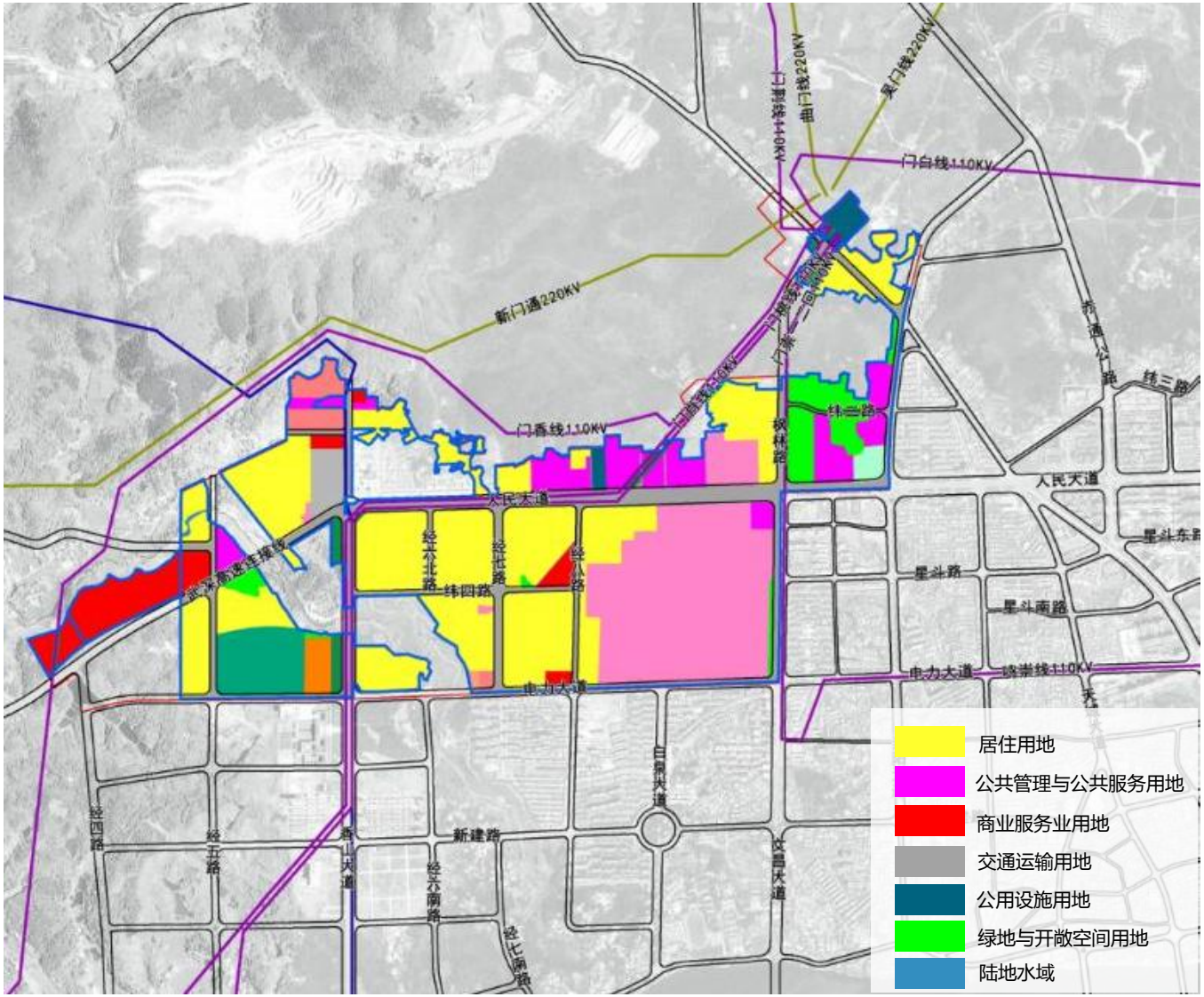
用地代码	用地名称	面积（Ha）
1401	公园绿地	92.84
1402	防护绿地	26.20
1403	广场用地	5.61
合计		124.65



十五、一单元详细规划

城镇建设用地总规模329.06公顷，规划服务人口 2.92万人。

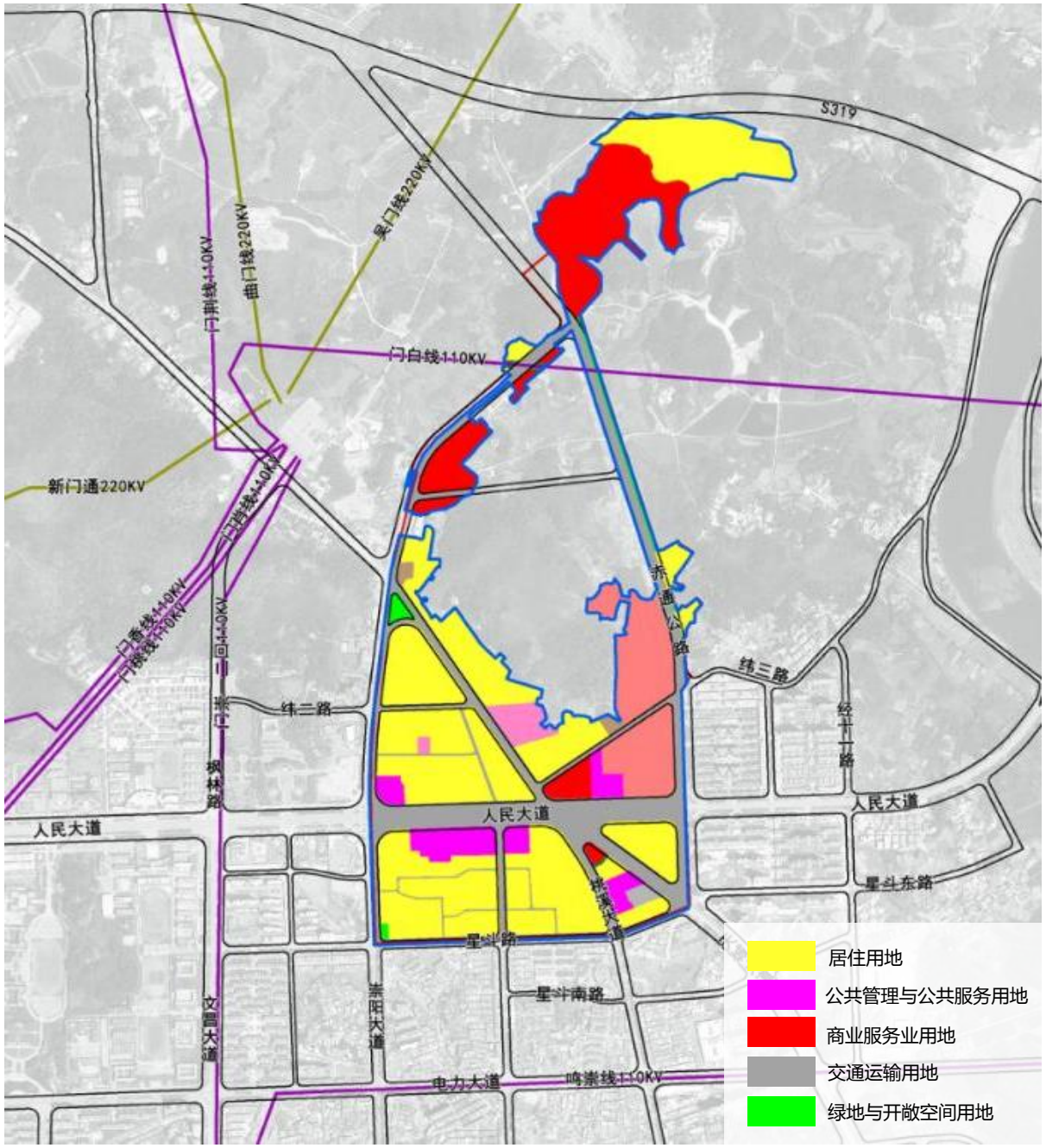
用地代码	用地名称	面积（Ha）	占城镇建设用地比例（%）
7	居住用地	115.57	35.12%
8	公共管理与公共服务用地	111.2	33.79%
9	商业服务业用地	20.78	6.31%
12	交通运输用地	55.56	16.88%
13	公用设施用地	3.78	1.15%
14	绿地与开敞空间用地	22.17	6.74%
17	陆地水域	0.3	0.09%
	合计	329.36	
	规划城镇建设用地面积	329.06	100.00%



十五、二单元详细规划

城镇建设用地总规模152.99公顷，规划服务人口1.46万人。

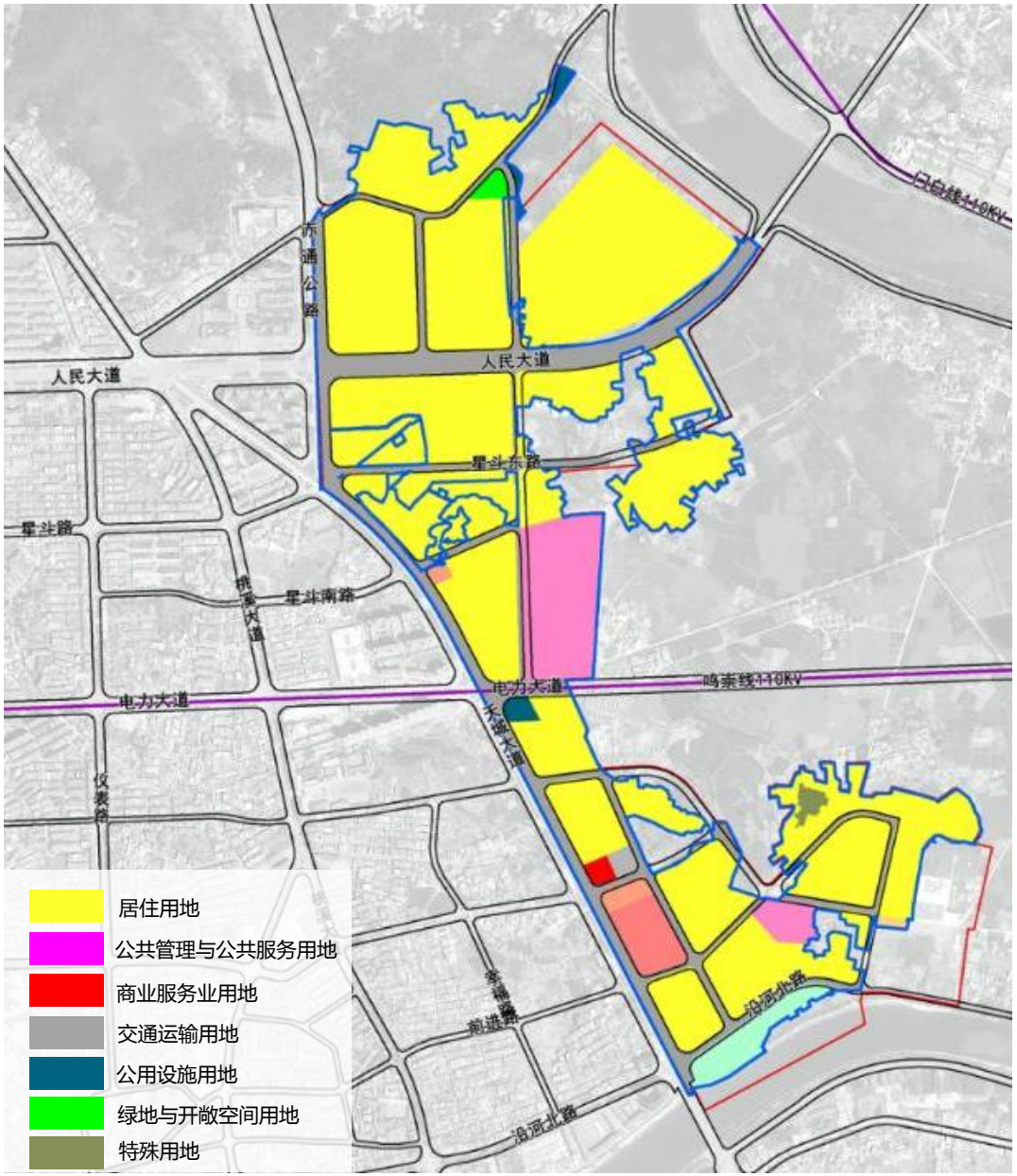
用地代码	用地名称	面积（Ha）	占城镇建设用地比例（%）
7	居住用地	80.33	52.51%
8	公共管理与公共服务用地	20.39	13.33%
9	商业服务业用地	19.15	12.52%
12	交通运输用地	32.17	21.03%
14	绿地与开敞空间用地	0.95	0.62%
	规划城镇建设用地面积	152.99	100.00%



十五、三单元详细规划

城镇建设用地总规模162.27公顷，规划服务人口2.24万人。

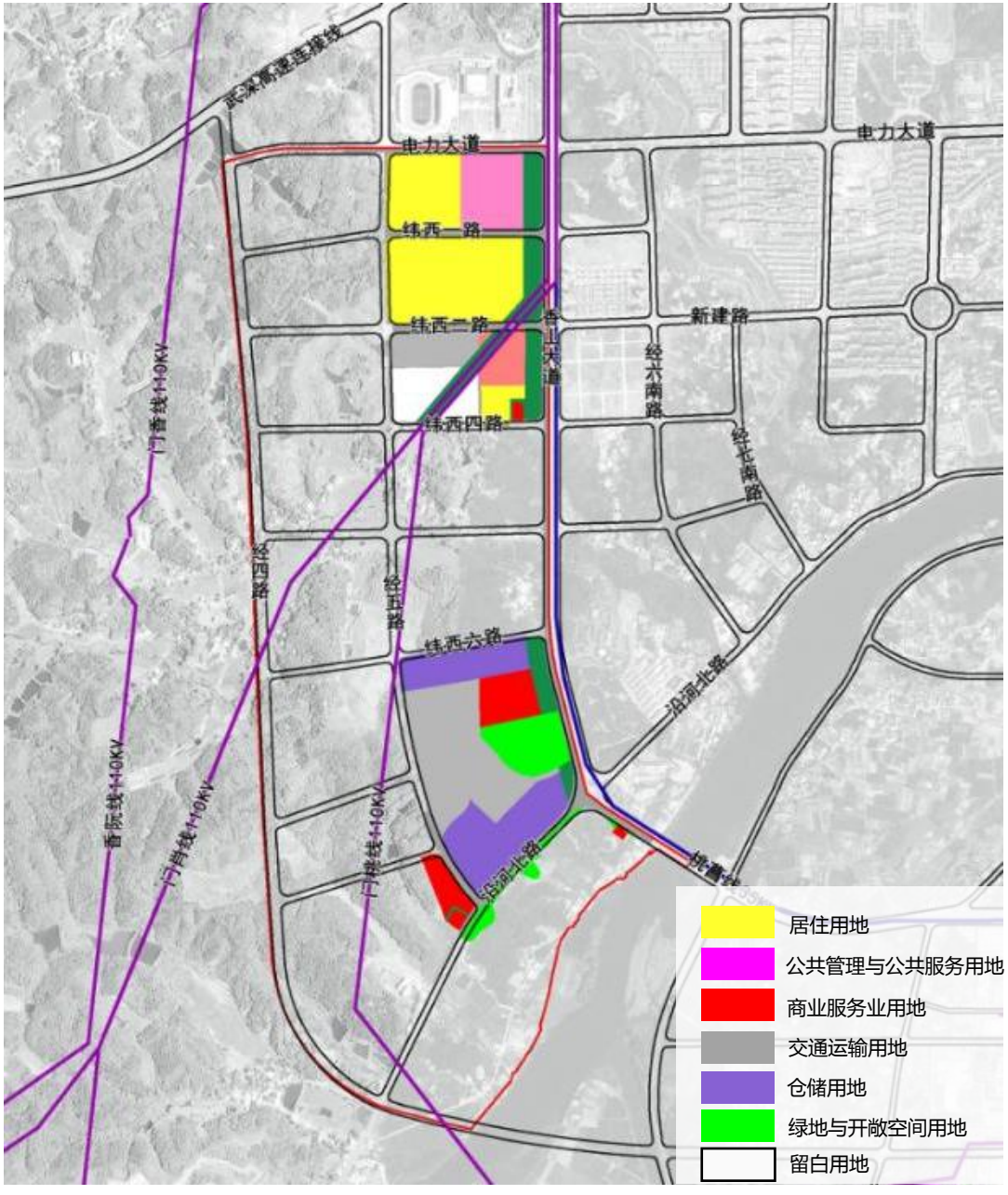
用地代码	用地名称	面积（Ha）	占城镇建设用地比例（%）
7	居住用地	111.11	69.33%
8	公共管理与公共服务用地	12.4	7.74%
9	商业服务业用地	0.4	0.25%
12	交通运输用地	29.08	18.14%
13	公用设施用地	0.97	0.61%
14	绿地与开敞空间用地	3.26	2.03%
15	特殊用地	3.05	1.90%
	规划城镇建设用地面积	160.27	100.00%



十五、四单元详细规划

城镇建设用地总规模90.06公顷，规划服务人口0.21万人。

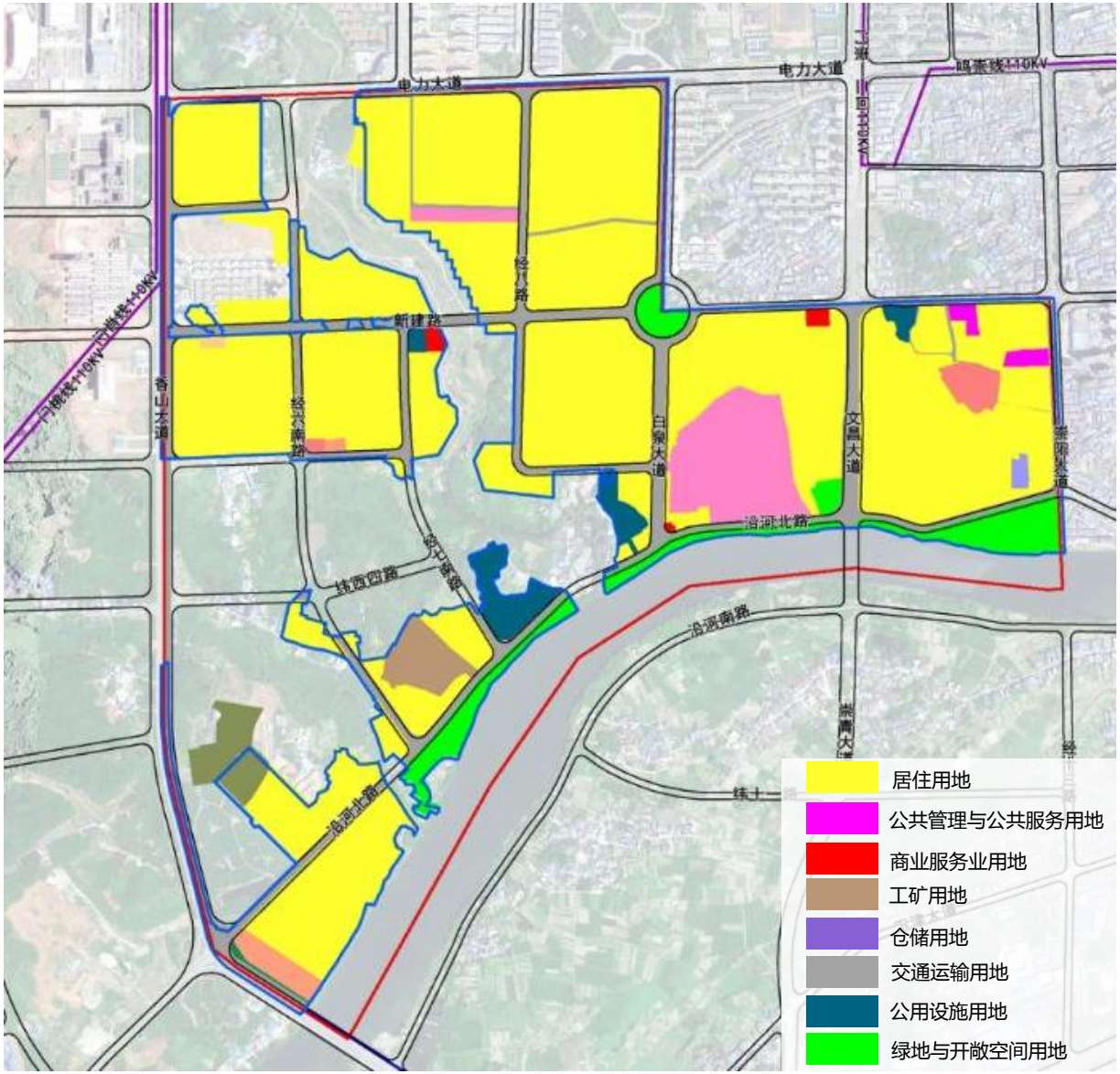
用地代码	用地名称	面积（Ha）	占城镇建设用地比例（%）
7	居住用地	9.61	10.67%
8	公共管理与公共服务用地	7.79	8.65%
9	商业服务业用地	5.39	5.98%
11	仓储用地	23.53	26.13%
12	交通运输用地	21.19	23.53%
14	绿地与开敞空间用地	17.06	18.94%
16	留白用地	5.49	6.10%
	规划城镇建设用地面积	90.06	100.00%



十五、五单元详细规划

城镇建设用地总规模236.79公顷，规划服务人口4.13万人。

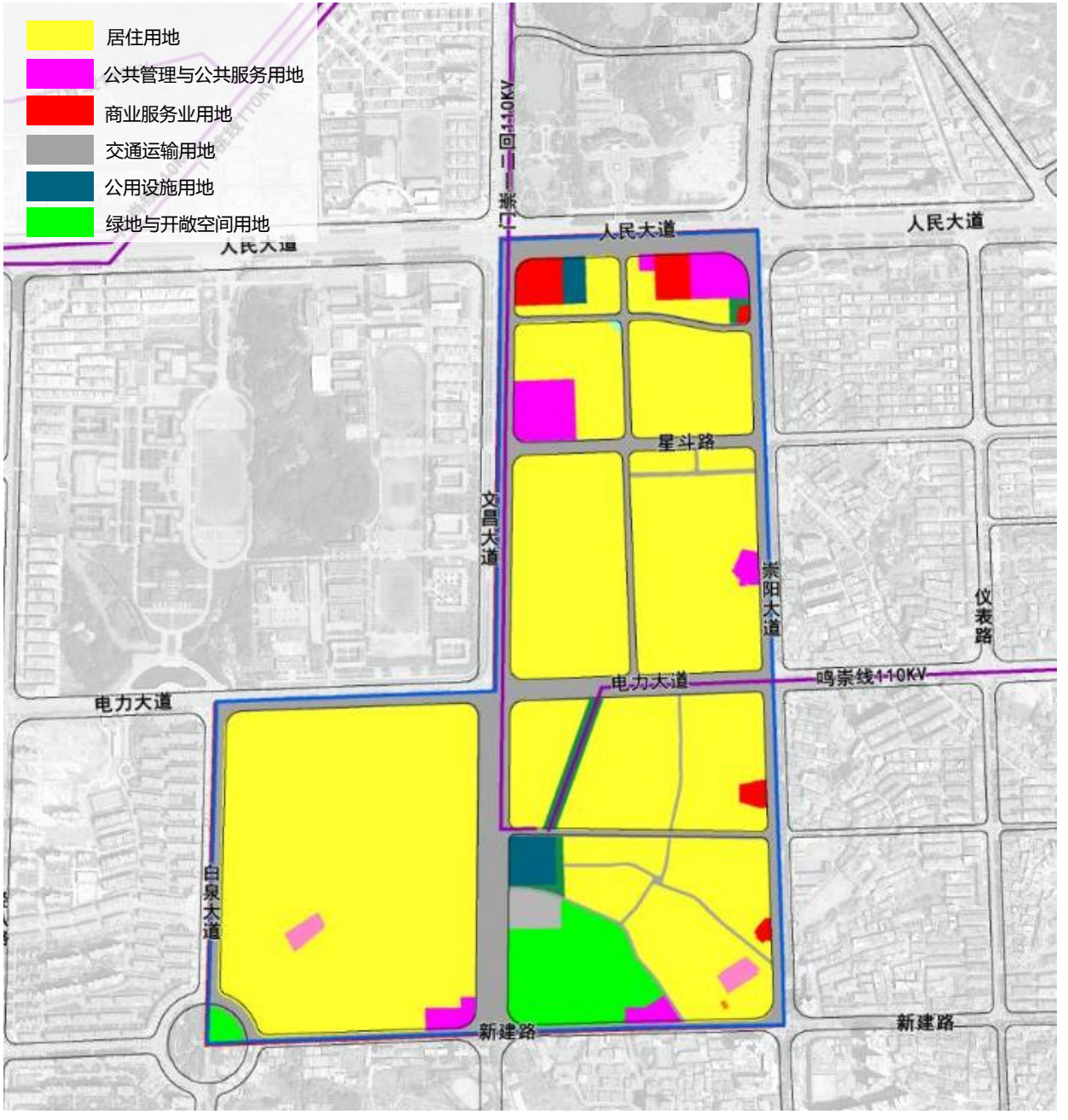
用地代码	用地名称	面积（Ha）	占城镇建设用地比例（%）
7	居住用地	162.49	68.62%
8	公共管理与公共服务用地	17.9	7.56%
9	商业服务业用地	0.76	0.32%
10	工矿用地	3.36	1.42%
11	仓储用地	0.45	0.19%
12	交通运输用地	35.52	15.00%
13	公用设施用地	5.23	2.21%
14	绿地与开敞空间用地	11.08	4.68%
规划城镇建设用地面积		236.79	100.00%



十五、六单元详细规划

城镇建设用地总规模114.22公顷，规划服务人口2.01万人。

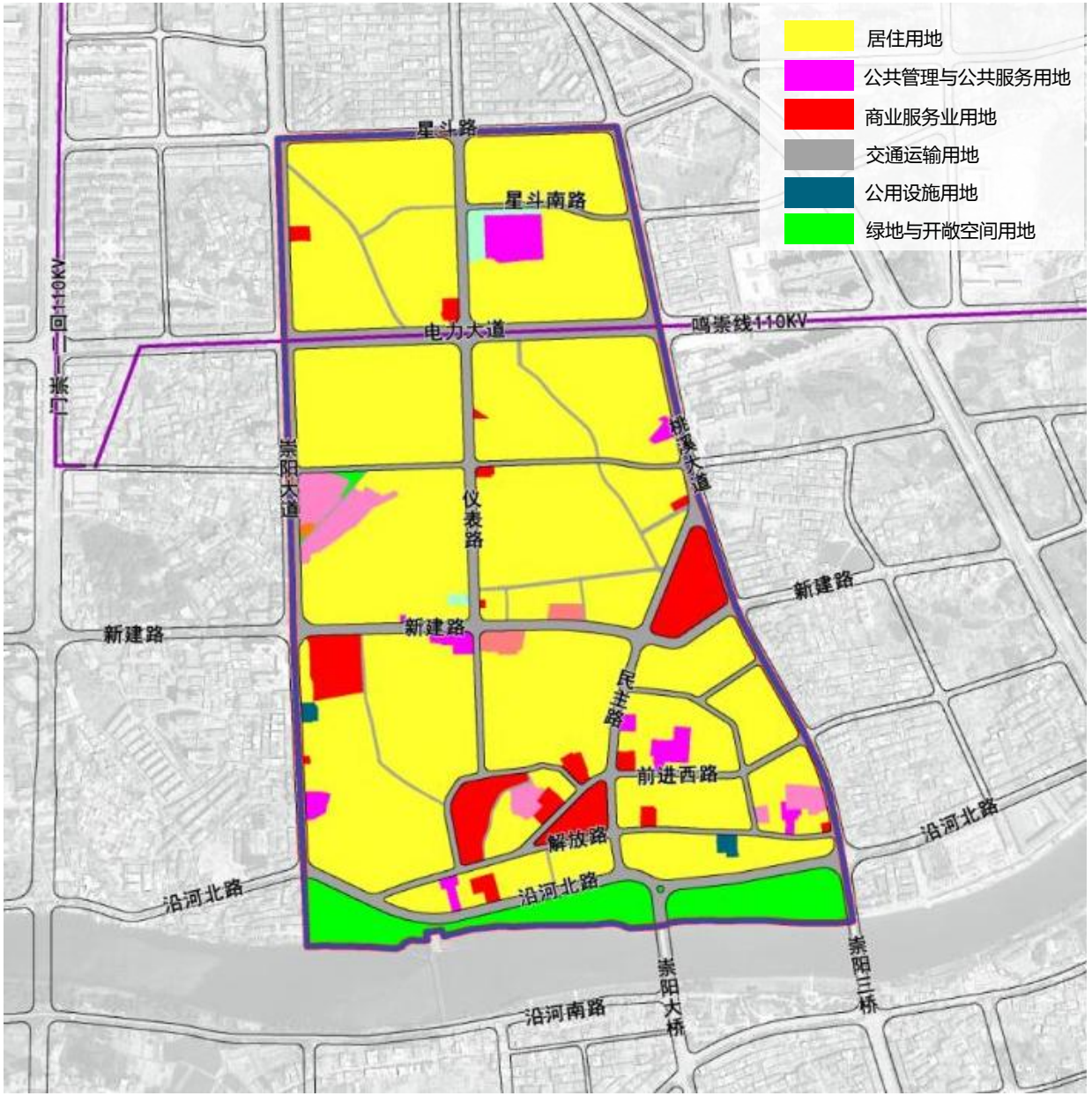
用地代码	用地名称	面积（Ha）	占城镇建设用地比例（%）
7	居住用地	79.08	69.23%
8	公共管理与公共服务用地	5.5	4.82%
9	商业服务业用地	0.2	0.18%
12	交通运输用地	21.65	18.95%
13	公用设施用地	1.24	1.09%
14	绿地与开敞空间用地	6.55	5.73%
规划城镇建设用地面积		114.22	100.00%



十五、七单元详细规划

城镇建设用地总规模177.91公顷，规划服务人口3.12万人。

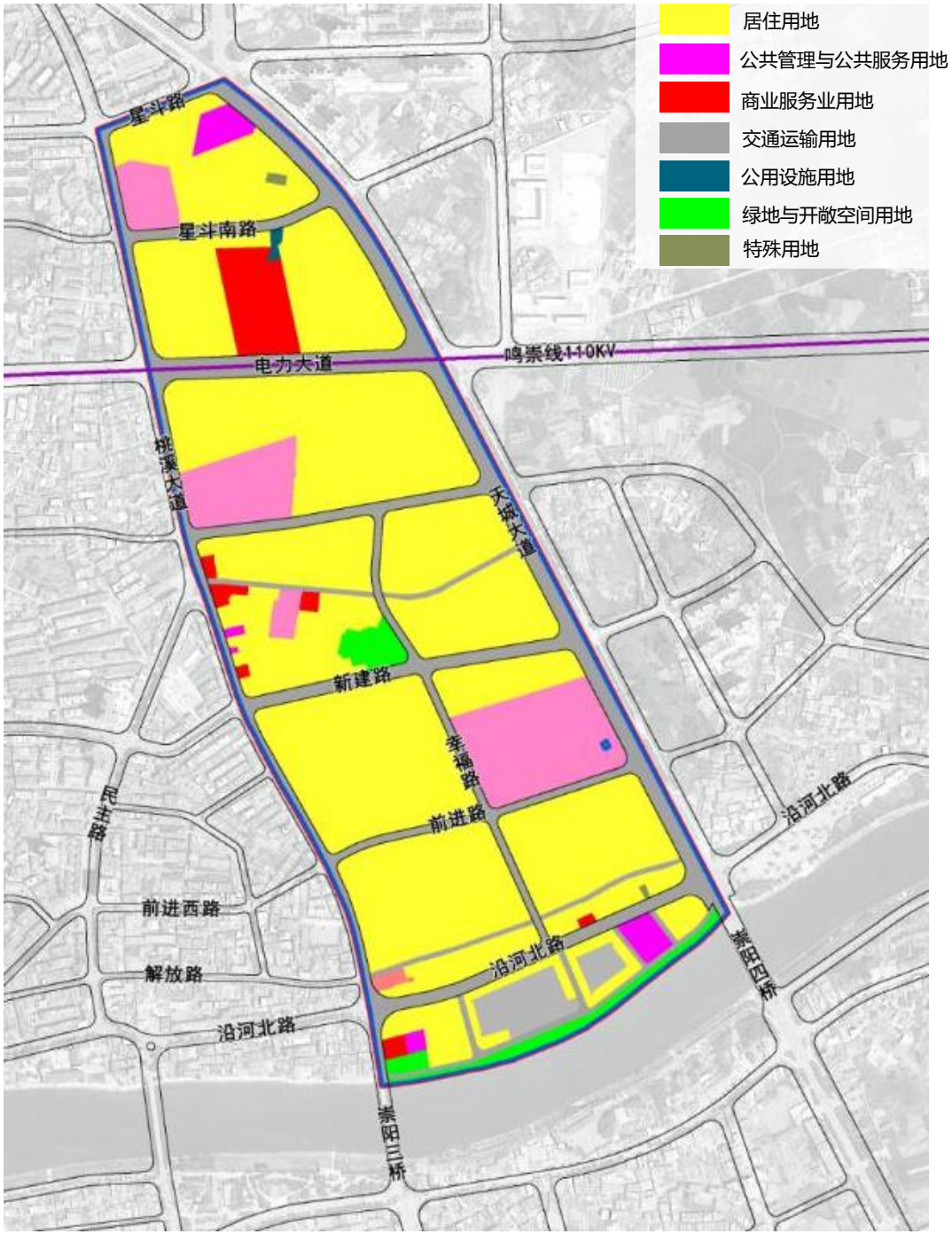
用地代码	用地名称	面积（Ha）	占城镇建设用地比例（%）
7	居住用地	122.84	69.05%
8	公共管理与公共服务用地	7.67	4.31%
9	商业服务业用地	8.9	5.00%
12	交通运输用地	27.7	15.57%
13	公用设施用地	0.4	0.22%
14	绿地与开敞空间用地	11.38	6.40%
规划城镇建设用地面积		177.91	100.00%



十五、八单元详细规划

城镇建设用地总规模107.11公顷，规划服务人口1.70万人。

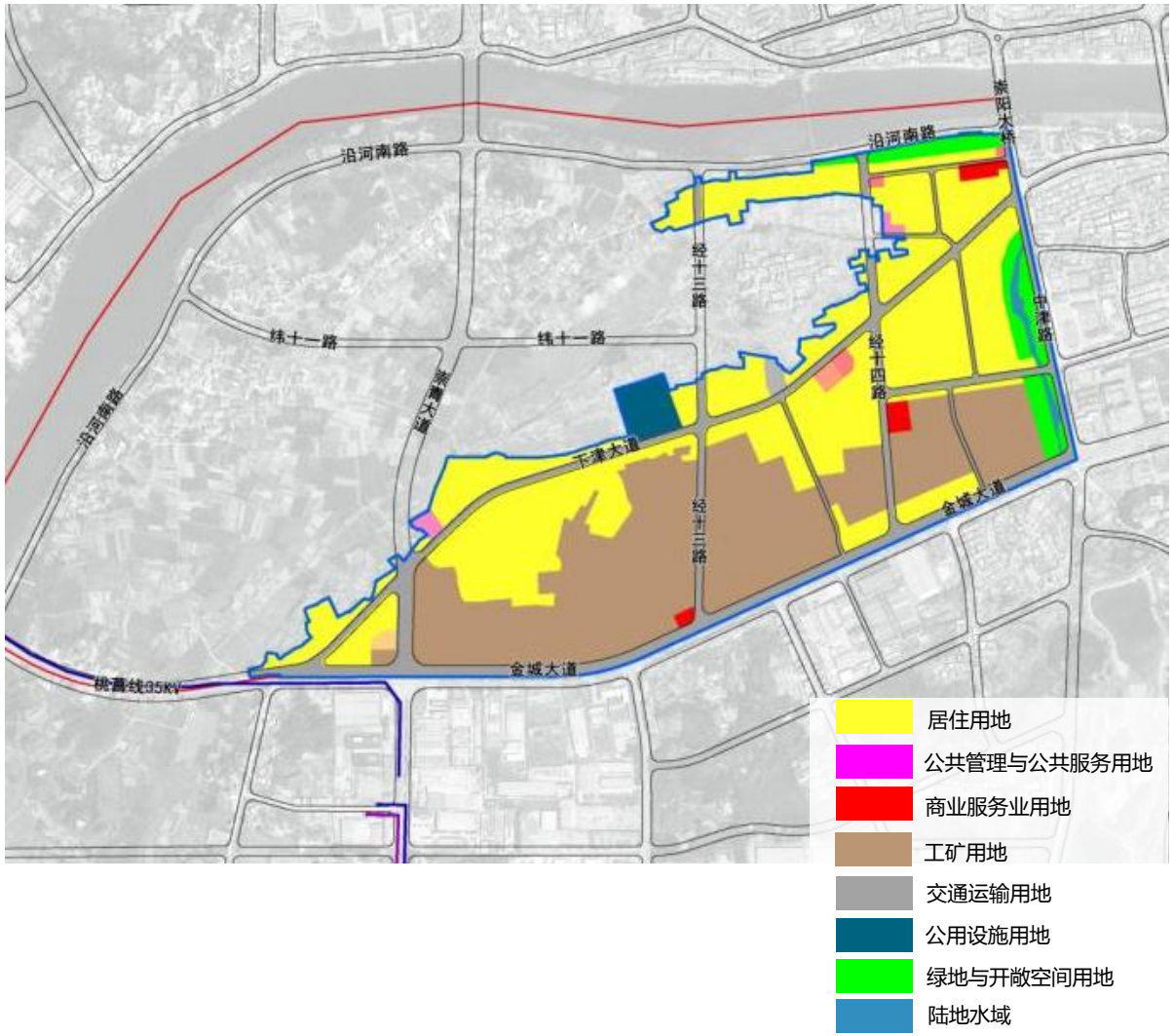
用地代码	用地名称	面积（Ha）	占城镇建设用地比例（%）
7	居住用地	67.05	62.60%
8	公共管理与公共服务用地	11.21	10.47%
9	商业服务业用地	3.11	2.90%
12	交通运输用地	23.19	21.65%
13	公用设施用地	0.12	0.11%
14	绿地与开敞空间用地	2.32	2.17%
15	特殊用地	0.11	0.10%
规划城镇建设用地面积		107.11	100.00%



十五、九单元详细规划

用地代码	用地名称	面积（Ha）	占城镇建设用地比例（%）
7	居住用地	80.59	49.40%
8	公共管理与公共服务用地	3.46	2.12%
9	商业服务业用地	1.16	0.71%
10	工矿用地	48.19	29.54%
12	交通运输用地	25.93	15.89%
13	公用设施用地	2.1	1.29%
14	绿地与开敞空间用地	1.71	1.05%
17	陆地水域	0.15	
合计		163.29	
规划城镇建设用地面积		163.14	100.00%

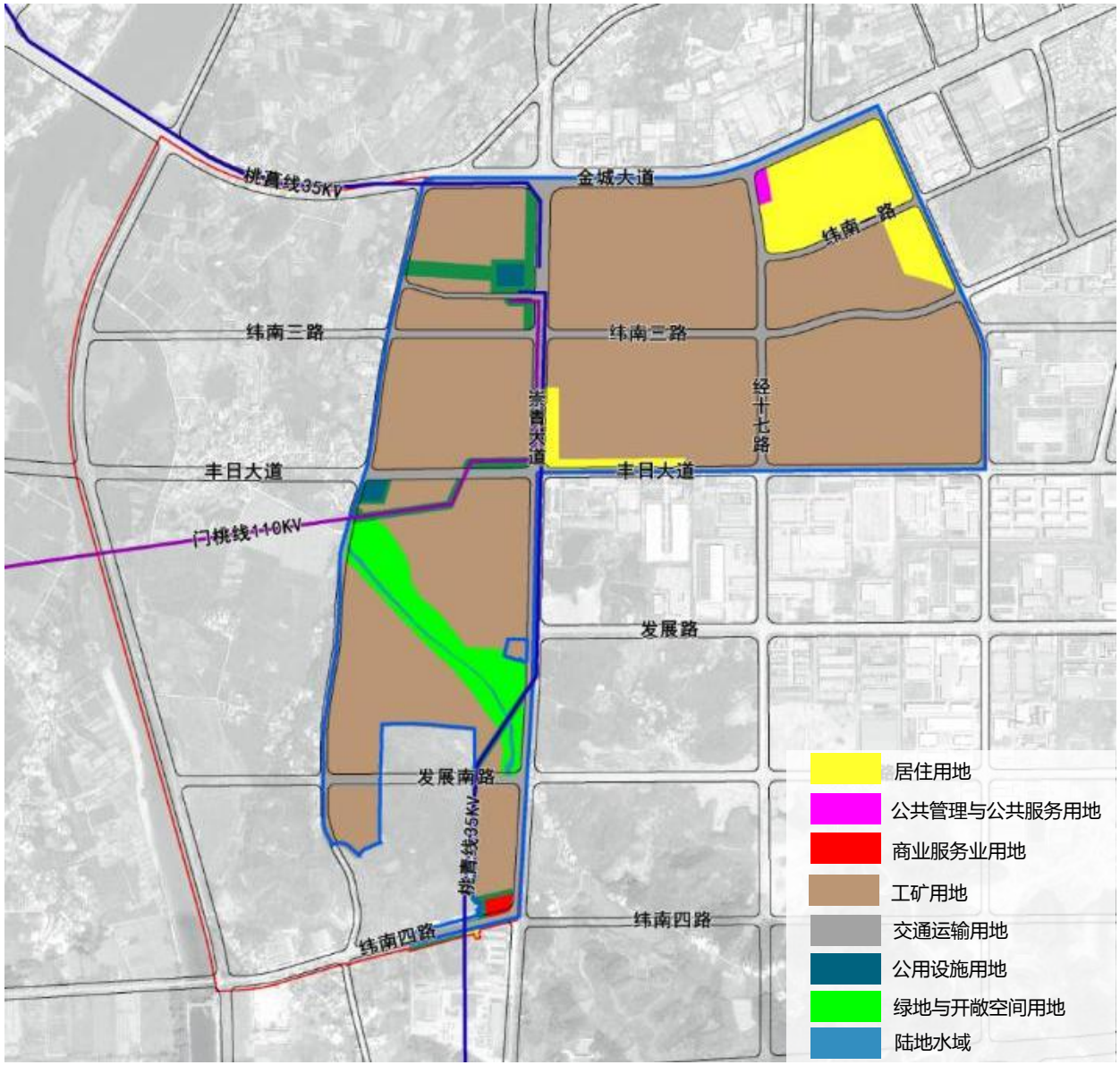
城镇建设用地总规模163.14公顷，规划服务人口2.05万人。



十五、十单元详细规划

城镇建设用地总规模265.27公顷，规划服务人口0.39万人。

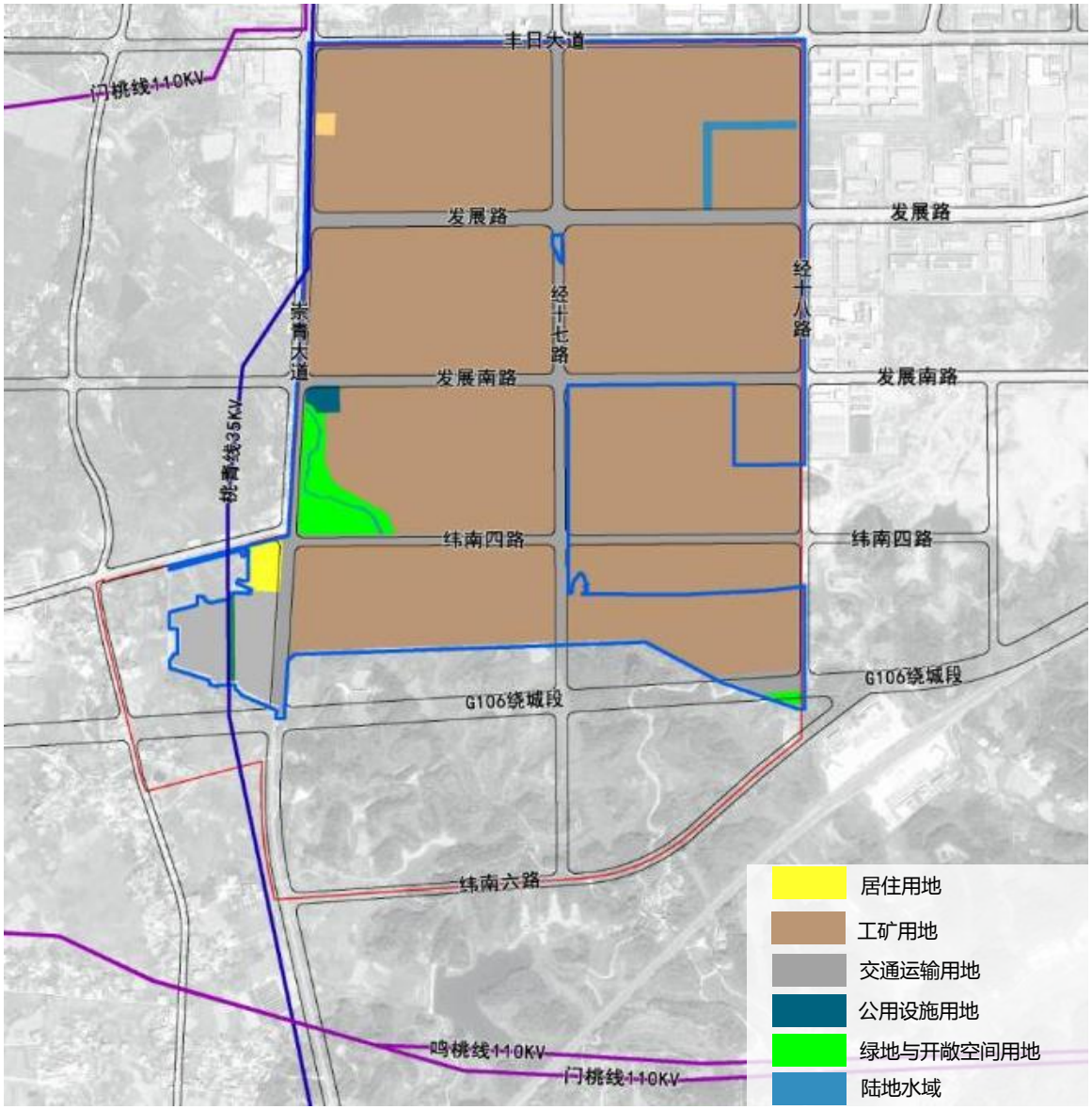
用地代码	用地名称	面积（Ha）	占城镇建设用地比例（%）
7	居住用地	15.41	5.81%
8	公共管理与公共服务用地	0.4	0.15%
9	商业服务业用地	0.4	0.15%
10	工矿用地	205.15	77.34%
12	交通运输用地	28.22	10.64%
13	公用设施用地	1.46	0.55%
14	绿地与开敞空间用地	14.23	5.36%
17	陆地水域	0.72	
合计		265.99	
规划城镇建设用地面积		265.27	100.00%



十五、十一单元详细规划

城镇建设用地总规模207.76公顷，规划服务人口0.04万人。

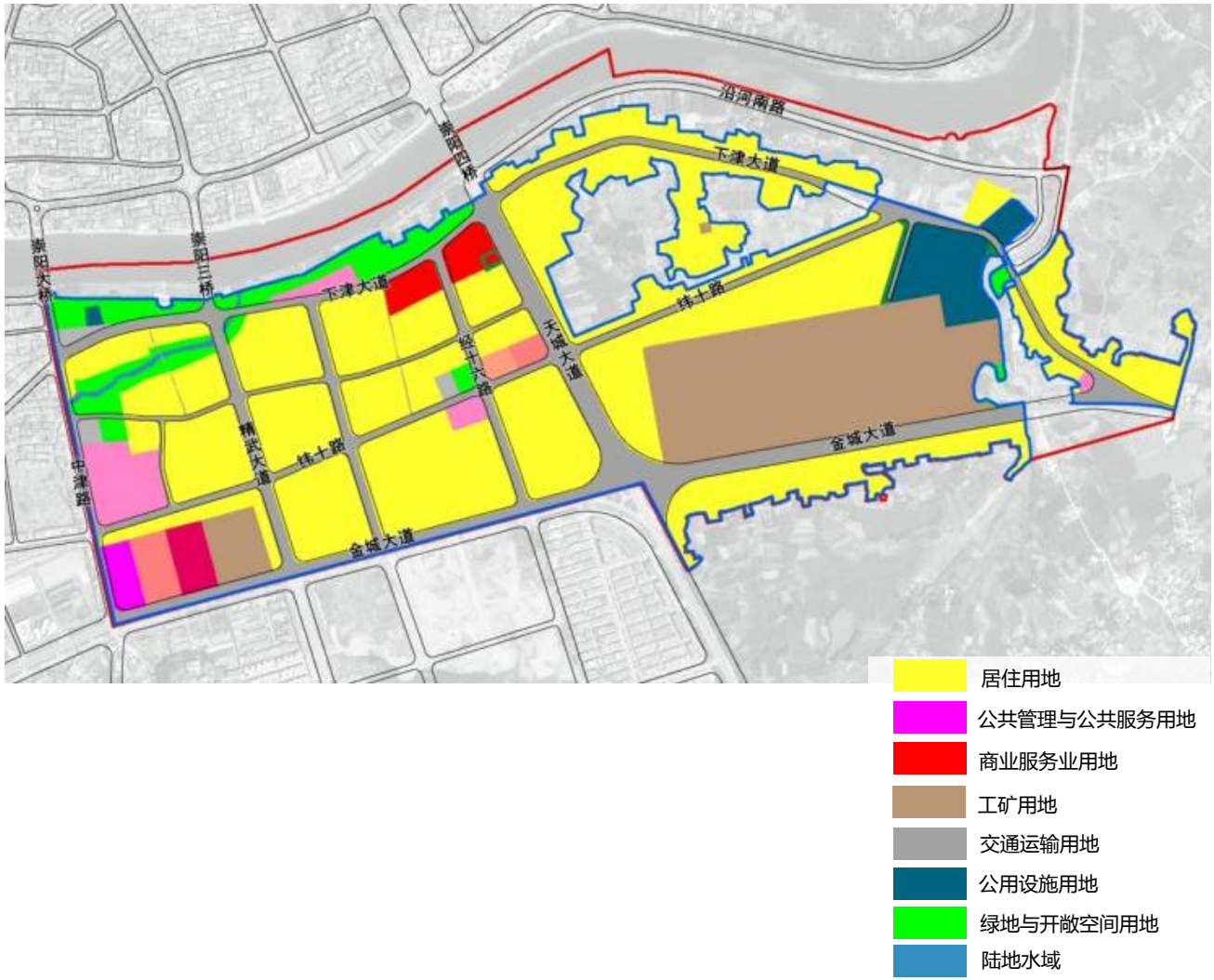
用地代码	用地名称	面积（Ha）	占城镇建设用地比例（%）
7	居住用地	1.53	0.74%
10	工矿用地	164.14	79.00%
12	交通运输用地	35.77	17.22%
13	公用设施用地	0.64	0.31%
14	绿地与开敞空间用地	5.68	2.73%
17	陆地水域	0.31	
合计		208.07	100.15%
规划城镇建设用地面积		207.76	100.00%



十五、十二单元详细规划

城镇建设用地总规模209.72公顷，规划服务人口2.71万人。

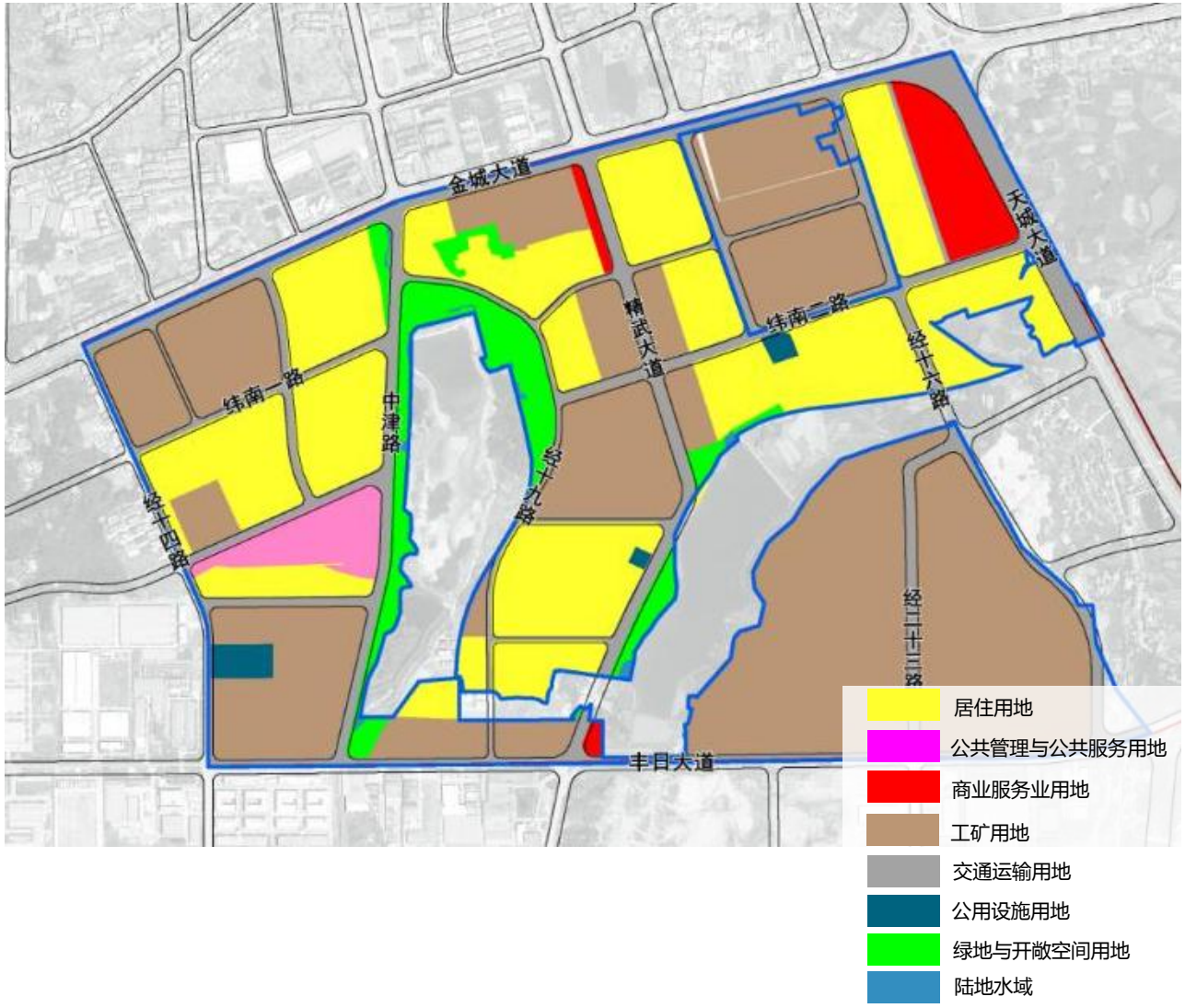
用地代码	用地名称	面积（Ha）	占城镇建设用地比例（%）
07	居住用地	106.88	50.80%
08	公共管理与公共服务用地	12.15	5.78%
09	商业服务业用地	2.75	1.31%
10	工矿用地	31.95	15.19%
12	交通运输用地	39.65	18.85%
13	公用设施用地	6.12	2.91%
14	绿地与开敞空间用地	10.36	4.86%
17	陆地水域	0.67	
合计		210.39	100.00%
规划城镇建设用地面积		209.72	



十五、十三单元详细规划

城镇建设用地总规模274.59公顷，规划服务人口1.90万人。

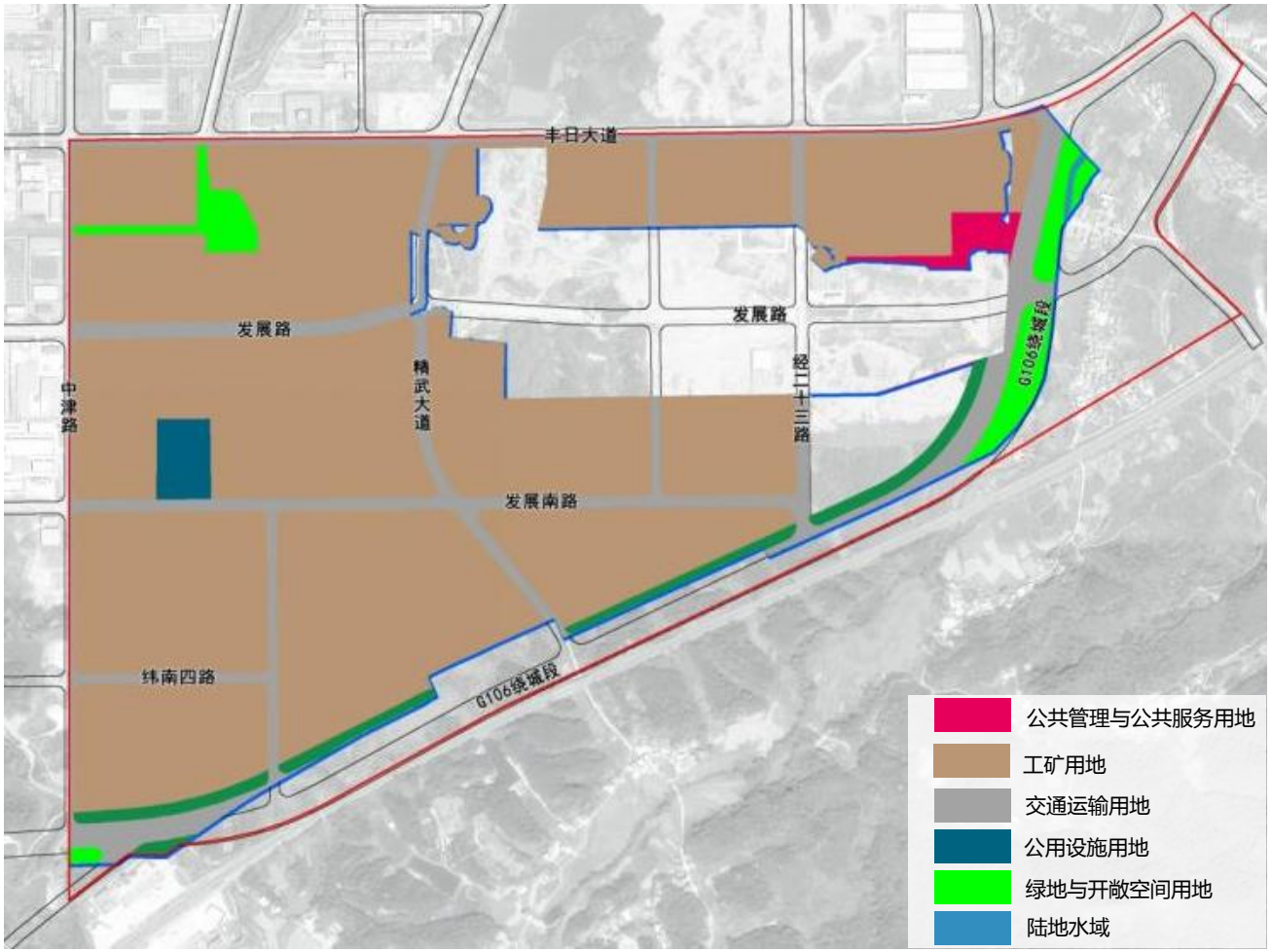
用地代码	用地名称	面积（Ha）	占城镇建设用地比例（%）
7	居住用地	74.76	27.29%
8	公共管理与公共服务用地	5.83	2.13%
9	商业服务业用地	7.99	2.92%
10	工矿用地	120.24	43.88%
12	交通运输用地	50.29	18.35%
13	公用设施用地	1.89	0.69%
14	绿地与开敞空间用地	12.99	4.74%
17	陆地水域	0.6	
合计		274.59	100.22%
规划城镇建设用地面积		273.99	100.00%



十五、十四单元详细规划

城镇建设用地总规模221.07公顷，无居住人口

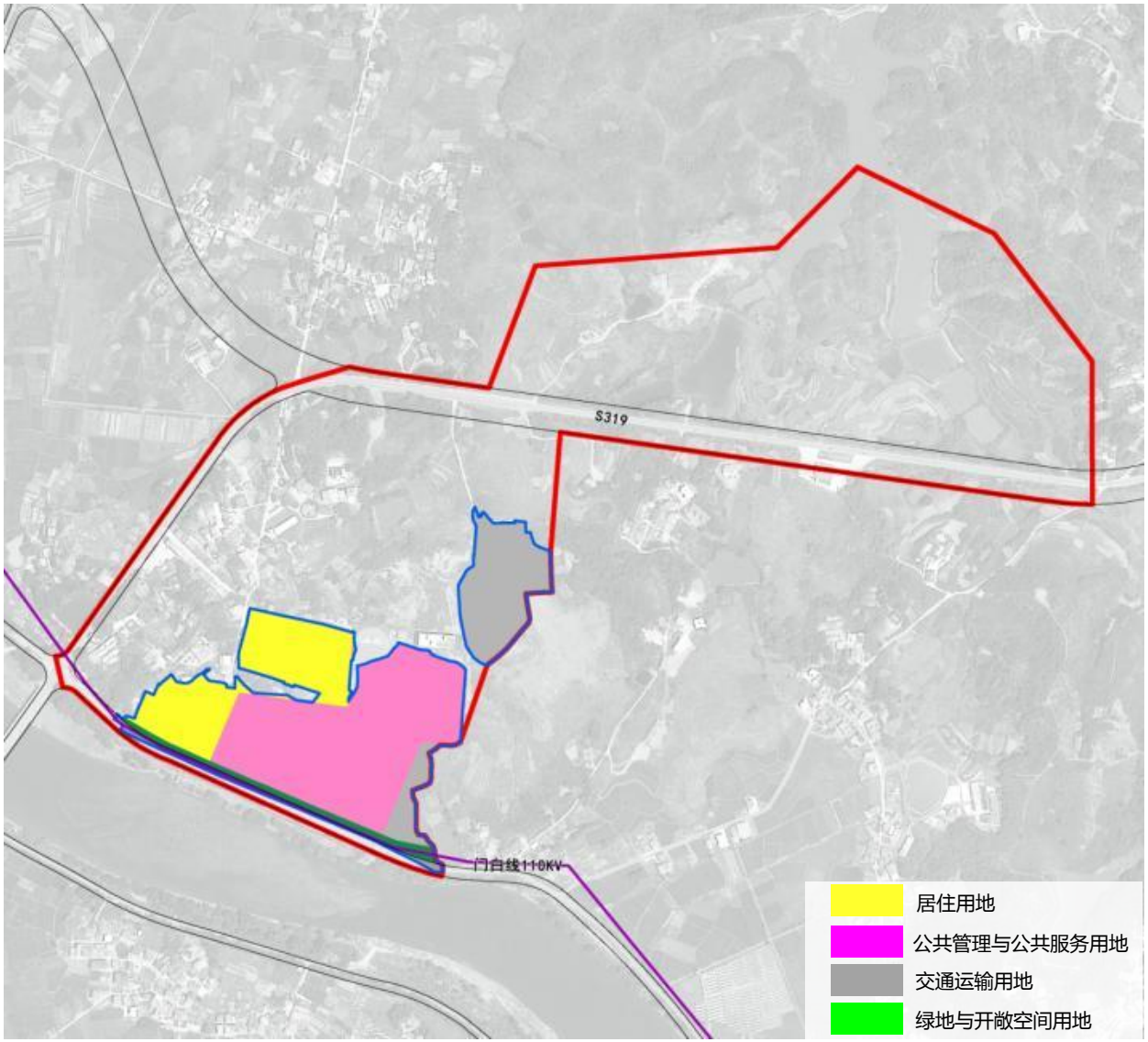
用地代码	用地名称	面积（Ha）	占城镇建设用地比例（%）
8	公共管理与公共服务用地	1.92	0.87%
10	工矿用地	181.25	81.99%
12	交通运输用地	30.78	13.92%
13	公用设施用地	2.69	1.22%
14	绿地与开敞空间用地	4.18	1.89%
17	陆地水域	0.25	
合计		221.07	100.00%
规划城镇建设用地面积		220.82	99.89%



十五、十五单元详细规划

城镇建设用地总规模17.21公顷，规划服务人口0.11万人。

用地代码	用地名称	面积（Ha）	占城镇建设用地比例（%）
7	居住用地	4.22	24.52%
8	公共管理与公共服务用地	8.26	48.00%
12	交通运输用地	4	23.24%
14	绿地与开敞空间用地	0.73	4.24%
	规划城镇建设用地面积	17.21	100.00%





热诚期待广大群众和社会各界人士建言献策、共谋发展！共同谱写中国式现代化崇阳新篇章！

谢谢您的参与！

本次成果为公开征求意见稿，最终以审批文件为准。