

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

黄沙街镇人民政府
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	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:

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

附图:

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

规划范围为本镇域内的所有土地，土地总面积 13595.81 公顷。

一、基本情况

（一）镇域概况

黄沙街镇地处岳阳县南端，位于东经 113° 06′ 04″ ~113° 10′ 22″，北纬 29° 09′ 27″ ~29° 18′ 48″，东与长湖乡毗邻，西接中洲乡，北靠荣家湾镇、新墙镇，南临汨罗市的火天、新塘乡。黄沙街镇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。黄沙街镇紧邻岳阳县中心城区，区位条件优越，交通便利。武广客运高速铁路、岳汨公路纵穿南北，是岳阳县与外界往来的必经之地。地理区位条件良好，也是重要的商贸集教中心，自古就有“小长沙”的盛誉。

（二）土地利用现状

2014 年，黄沙街镇土地总面积 13595.81 公顷，其中农用地 11280.94 公顷，占土地总面积的 82.97%；建设用地 1515.53 公顷，占土地总面积的 11.15%；其他土地 799.34 公顷，占土地总面积的 5.88%。

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 4400.98 公顷，基本农田保护面积不低于 3369.81 公顷，全镇通过土地开发整理复垦补充耕地 378.99 公顷；

建设用地总规模控制在 1359.67 公顷以内，城乡建设用地规模控制在 915.30 公顷以内，城镇工矿用地规模控制在 232.81 公顷以内；新增建设用地规模控制在 238.41 公顷以内，建设占用农用地规模控制在 233.46 公顷以内，建设占用耕地控制在 93.44 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 400.34 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，主要分布在滨湖村、群乐村、大众村、坪中村、坪桥村、双义村、作新村、栏河村等。

（二）补划情况

此次补划基本农田 168.82 公顷，主要分布在优质一般耕地较多的坪中村、新华村、树德村、廖山村、黄金村、红卫村等。划定后，永久基本农田面积为 3369.81 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，由于黄沙街镇台创园、同心科技、加油站等建设需求，调入城镇工矿用地 62.45 公顷，主要分布在坪中村、再茂村和苍田村。（具体见附表 4）

（二）农村居民点用地布局调整

本次规划修改，由于黄沙街镇村级公共设施建设等建设的需求，调入农村居民点用地 6.15 公顷，主要分布在黄金村、栏河村。

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 13.72 公顷，主要分布在黄秀村、双义村、红卫村、和平村等。

（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 G240 岳阳县城-汨罗（岳阳县段）、省道麻塘-黄沙街。（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、林业用地区、独立工矿区变化较大。基本农田保护区较修改前增加 323.46 公顷，一般农地区较修改前增加 989.14 公顷，林业用地区较修改前减少 19.61 公顷，独立工矿区较修改前增加 62.45 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 54.88 公顷；有条件建设区较修改前增加 22.66 公顷，限制建设区较修改前减少 32.22 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 黄沙街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		13595.81	100.00	
农用地	耕地	4773.12	35.11	
	园地	434.88	3.20	
	林地	4697.32	34.55	
	牧草地	0.00	0.00	
	其他农用地	1375.62	10.12	
	农用地合计	11280.94	82.97	
	建设用地	城乡建设用地	城镇用地	63.11
农村居民点用地			1006.66	7.40
采矿及其他独立建设用地			27.47	0.20
小计			1097.24	8.07
交通水利用地		349.64	2.57	
其他建设用地		68.65	0.50	
建设用地合计	1515.53	11.15		
其他土地	水域	494.64	3.64	
	自然保留地	304.70	2.24	
	合计	799.34	5.88	

表2 黄沙街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	13595.81	100.00	13595.81	100.00	13595.81	100.00	13595.81	100.00	0.00		
农用地	耕地	4350.76	32.00	4773.12	35.11	4870.80	34.95	4903.14	36.06	32.34	
	园地	452.00	3.32	434.88	3.20	485.41	3.48	485.49	3.57	0.08	
	林地	4849.91	35.67	4697.32	34.55	4866.44	34.92	4786.69	35.21	-79.75	
	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	1391.56	10.24	1375.62	10.12	990.34	7.11	986.90	7.26	-3.44	
	合计	11044.23	81.23	11280.94	82.97	11212.98	82.47	11162.22	82.10	-50.76	
建设用地	城乡建设用地	城镇用地	48.52	0.36	63.11	0.46	57.33	0.41	57.33	0.42	0.00
		农村居民点	965.72	7.10	1006.66	7.40	690.06	4.95	682.49	5.02	-7.57
		采矿及其他独立建设用地	27.47	0.20	27.47	0.20	113.03	0.81	175.48	1.29	62.45
		小计	1041.71	7.66	1097.24	8.07	860.42	6.17	915.30	6.73	54.88
		交通水利用地	354.00	2.60	349.64	2.57	360.41	2.59	375.55	2.76	15.14
	其他建设用地	69.17	0.51	68.65	0.50	68.80	0.49	68.82	0.51	0.02	
合计	1464.88	10.77	1515.53	11.15	1289.63	9.25	1359.67	10.00	70.04		
其他土地	水域	768.82	5.65	494.64	3.64	785.21	5.63	785.21	5.78	0.00	
	自然保留地	317.88	2.34	304.70	2.24	307.99	2.21	288.71	2.12	-19.28	
	合计	1086.70	7.99	799.34	5.88	1093.20	7.84	1073.92	7.90	-19.28	

表3 黄沙街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	4047.02	4400.98	353.96	约束性
	基本农田保护面积	3693.27	3369.81	-323.46	约束性
	建设用地总规模	1289.63	1359.67	70.04	预期性
	城乡建设用地规模	860.42	915.30	54.88	约束性
	城镇工矿用地规模	170.36	232.81	62.45	预期性
	新增建设用地总规模	143.61	238.41	94.80	预期性
增量 目标	新增建设占用农用地规模	133.26	233.46	100.20	预期性
	新增建设占用耕地规模	62.78	93.44	30.66	约束性
	补充耕地任务量	378.99	378.99	0.00	约束性

表4 黄沙街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	4400.98	4400.98	4903.14	502.16
基本农田保护面积	3369.81	3369.81	3369.81	0.00
建设用地总规模	1359.67	1359.67	1359.67	0.00
城乡建设用地规模	915.3	915.3	915.3	0.00
城镇工矿用地规模	232.81	232.81	232.81	0.00

表5 黄沙街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	滨湖村	183.26	126.33
2	苍田村	124.38	10.16
3	存仁村	130.36	108.84
4	大联村	201.44	161.48
5	大众村	223.46	164.80
6	福堂村	238.87	173.67
7	高塘村	67.08	48.62
8	光华村	67.06	45.99
9	和平村	88.55	53.80
10	红卫村	116.30	85.98
11	黄金村	173.68	147.53

12	黄沙街茶场二工区	3.46	0.24
13	黄沙街茶场加工区	1.04	0.63
14	黄沙街茶场三工区	1.78	0.51
15	黄沙街茶场一工区	1.71	0.00
16	黄沙街镇茶场	29.76	0.00
17	黄沙街镇林场	19.71	9.34
18	黄沙街镇渔场	1.15	1.01
19	黄秀村	195.30	147.04
20	建设村	164.92	131.09
21	金光村	194.08	137.54
22	九源村	210.81	149.08
23	栏河村	107.43	80.24
24	廖山村	33.73	25.65
25	坪桥村	144.63	67.21
26	坪中村	142.22	31.29
27	青山村	93.98	73.03
28	群乐村	310.70	184.56
29	树德村	81.97	53.12
30	双义村	154.57	119.01
31	天然村	165.01	128.30
32	先锋村	81.86	69.36
33	新堤村	141.02	114.05

34	新华村	121.94	96.19
35	新民村	107.05	76.69
36	杨源村	114.60	80.97
37	友义村	101.82	72.80
38	余兰村	46.80	16.38
39	玉华村	147.01	102.55
40	再茂村	82.51	66.11
41	中桥村	108.07	78.12
42	周冲村	28.24	20.09
43	作新村	149.81	110.40
合计		4903.14	3369.81

表 5 黄沙街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	1.61	0.06	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4.48	6.15	农村居民点
16.66	0.00	40.36	3.18	0.09	0.00	0.19	0.00	0.11	1.86	62.45	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
16.66	0.00	41.97	3.24	0.09	0.00	0.19	0.00	0.11	6.34	68.60	小计

表 6 黄沙街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	13.72	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	13.72
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	13.72	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	13.72

表7 黄沙街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	4028.75	29.63	3705.29	27.25	-323.46	-2.38
一般农地区	1681.10	12.36	2670.24	19.64	989.14	7.28
城镇建设用地区	57.33	0.42	57.33	0.42	0.00	0.00
村镇建设用地区	690.06	5.08	682.49	5.02	-7.57	-0.06
独立工矿区	113.03	0.83	175.48	1.29	62.45	0.46
林业用地区	4833.99	35.55	4814.38	35.41	-19.61	-0.14

表8 黄沙街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	1069.41	7.87	1124.29	8.27	54.88	0.40
有条件建设区	416.45	3.06	393.79	2.90	-22.66	-0.17
限制建设区	12109.95	89.07	12077.73	88.83	-32.22	-0.24
禁止建设区	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	13595.81	100.00	13595.81	100.00	0.00	0.00

表9 黄沙街镇 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	新港澳高速新开联络线	新建	2013-2016 年	
2	岳望高速	新建	2006-2020 年	
3	武广客运专线	新建	2006-2010 年	
4	G240 岳阳县城-汨罗(岳阳县段)	改扩建	2016-2020 年	
5	省道麻塘-黄沙街	改扩建	2016-2020 年	
二	基础民生			
1	洞庭春茶厂	新建	2011-2020 年	
2	黄沙街加油站	新建	2016-2020 年	
3	同心科技	新建	2016-2020 年	
4	台创园文化活动中心	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	黄沙街镇光伏发电、风能发电项目	新建	2017-2020 年	

表 10 黄沙街镇土地开发、整理、复垦重点项目表

单位：公顷

序号	项目名称	所在地	项目类型	建设规模	预计新增耕地
1	黄沙街镇新民村土地开发项目	黄沙街镇新民村	土地开发	20.33	19.61
2	黄沙街镇余兰村等四个村土地开发项目	余兰村、新民村、友义村、光华村	土地开发	223.39	201.04
3	黄沙街镇建设村等四个村土地开发项目	黄沙街镇建设、金光、大众村	土地开发	71	61.37
4	黄沙街镇中乔村等三个村土地整理项目	黄沙街镇中乔村、群乐村、红卫村	土地整治	29.99	0.6
5	黄沙街镇高塘村等土地整理项目	黄沙街镇高塘村等5个村	土地整治	279.69	5.59
6	环洞庭湖基本农田建设重大工程第一期	中洲乡、黄沙街镇、荣家湾镇	土地整治	390.74	12.23
7	黄沙街镇存仁村等五个村农村土地整理项目	黄沙街镇存仁村、青山村、新堤村、天然村、高塘村	土地整治	355.6	24.89
8	黄沙街镇存仁村等四个村农村土地整理项目	黄沙街镇金光村、大众村、九源村、拦河村	土地整治	328.7	23.01
9	黄沙街镇存仁村等20个村农村建设用地整治项目	存仁村、青山村、新堤村、杨源村、玉华村等20个村	土地复垦	90.85	30.65

表 11 黄沙街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	林业用地区
九源村	169.89	82.48	0.00	24.57	0.00	187.92
群乐村	208.41	182.06	0.00	16.14	0.00	249.42
大众村	175.67	99.88	0.00	27.31	0.00	254.44
金光村	145.83	100.96	0.00	25.80	0.00	210.58
建设村	141.92	81.22	0.00	10.79	0.00	76.42
双义村	130.01	50.86	0.00	15.98	0.00	83.08
黄秀村	158.53	77.61	0.00	30.84	4.01	66.78
福堂村	193.72	76.48	0.00	26.52	0.00	126.75
大联村	177.58	57.70	0.00	28.60	0.00	50.72

滨湖村	145.61	119.43	0.00	36.08	0.00	109.61
中桥村	85.61	69.88	0.00	11.46	0.00	77.35
再茂村	70.03	22.77	0.00	18.43	0.94	54.97
坪中村	35.92	134.71	0.00	34.04	80.91	138.38
苍田村	11.50	126.52	0.00	25.20	56.47	66.27
坪桥村	72.53	118.72	0.00	22.70	0.00	55.71
树德村	56.29	34.80	0.42	15.14	0.61	24.67
周冲村	22.69	16.65	2.26	3.04	0.57	16.81
黄金村	155.79	47.23	21.99	19.23	4.07	62.97
先锋村	71.99	29.94	0.00	13.13	0.00	71.42
存仁村	115.58	65.18	0.00	20.11	0.00	115.01
青山村	79.74	36.56	0.00	8.71	0.00	125.95
新堤村	121.07	47.82	0.00	22.51	0.00	185.58
天然村	141.06	81.02	0.00	14.03	0.00	211.92
杨源村	90.00	65.94	0.00	6.42	0.00	171.53
高塘村	56.51	30.06	0.00	2.43	0.00	134.24
玉华村	114.14	67.96	0.00	18.26	0.00	265.98
廖山村	26.60	16.06	28.75	4.26	7.00	4.58
余兰村	18.38	61.18	0.00	24.13	1.77	276.63
和平村	56.22	48.43	0.00	28.19	19.13	111.76
光华村	50.32	35.25	0.00	13.68	0.00	92.01
作新村	120.65	67.80	0.00	18.45	0.00	231.14

新民村	88.44	57.01	0.00	17.16	0.00	174.59
红卫村	101.17	48.53	0.00	21.89	0.00	192.21
友义村	83.66	51.39	0.00	10.00	0.00	178.22
新华村	110.72	70.12	0.00	10.50	0.00	187.61
黄沙街镇渔场	1.15	0.00	0.00	0.92	0.00	0.00
黄沙街镇林场	10.42	12.18	0.00	5.82	0.00	93.41
黄沙街镇茶场	0.00	29.76	0.00	0.17	0.00	3.56
栏河村	88.33	55.52	0.00	19.87	0.00	56.19
黄沙街茶场一工区	0.00	48.18	0.00	0.60	0.00	6.51
黄沙街茶场二工区	0.27	90.58	3.90	8.69	0.00	6.81
黄沙街茶场三工区	0.56	16.30	0.00	0.16	0.00	0.18
黄沙街茶场加工区	0.78	37.55	0.00	0.53	0.00	4.49