

岳阳县黄沙街镇国土空间规划 (2021-2035年)

【批后公告】

岳阳县人民政府
黄沙街镇人民政府
2025年3月

前 言

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《岳阳县县国土空间总体规划（2021—2035年）》，结合黄沙街镇国土空间资源现状、发展形势，编制《岳阳县黄沙街镇国土空间规划（2021—2035年）》（以下简称《规划》）。

《规划》是对岳阳县黄沙街镇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

01 总则

指导思想

规划范围与期限

02 发展目标与定位

发展目标

发展定位

03 国土空间格局与管控

保护开发总体格局

落实“三条控制线”

村镇体系规划

国土空间规划分区

乡镇风貌设计引导

04 国土空间规划

综合交通体系

市政基础设施体系

公共服务设施体系

综合防灾体系

产业发展体系

05 镇区规划

空间结构与用地布局

道路系统布局

06 实施保障机制

明确规划传导落实

健全规划实施监督机制





01

总 则

- 指导思想与规划原则
- 规划范围与期限



指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的二十大精神、习近平总书记考察湖南重要讲话和指示精神，深入贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚定不移贯彻新发展理念，抢抓国家构建新发展格局的重大机遇，全面落实中部地区崛起重大战略，持续用力打造“三个高地”，着力推动高质量发展。坚持以人民为中心，统筹发展和安全，整体谋划国土空间保护、开发、利用和修复，全面提升国土空间治理体系和治理能力现代化水平，促进岳阳县国土空间开发保护更高质量、更有效率、更加公平、更可持续发展，为建设社会主义现代化新岳阳提供有力支撑和保障。以实施高效能空间治理、促进高质量发展和高品质生活为主线，整体谋划国土空间保护、开发、利用和修复，全面提升国土空间治理体系和治理能力现代化水平，为黄沙街振兴发展、黄沙街人民幸福美好富裕的现代化生活提供高品质国土空间蓝图。



规划原则

- 生态优先，绿色发展。
- 以人为本，完善配置。
- 节约用地，优化布局。
- 用途管制，严保耕地。
- 全域统筹，综合整治。
- 因地制宜，彰显特色。
- 政府主导，公众参与。
- 承接传导，科学规划。



规划范围

规划范围为黄沙街镇行政管辖区内全部国土空间，分为镇域和乡镇政府驻地两个层次。镇域规划范围为黄沙街镇行政辖区范围，包括下辖的13个行政村、以及林场、茶场、渔场，面积**135.74平方公里**。乡镇政府驻地规划范围为：北接黄沙街茶场二工区，南至黄沙老街，东至黄沙街镇中心小学，西至京广铁路，用地面积181 公顷。



规划期限

本次规划期限为2021年-2035年。

规划基期年为2020年，近期为2025年，规划目标年2035年。



02

发展定位与目标

- 发展定位
- 发展目标



发展目标

2025年

至2025年，国土空间开发保护格局不断优化，乡村治理体系更加完善，乡村振兴取得重大进展，镇村活力进一步提升，城乡融合发展格局基本形成、农业综合竞争力大幅提升、美丽宜居乡村基本覆盖，乡村产业振兴、人才振兴、文化振兴、生态振兴、组织振兴齐头并进，农民群众获得感、幸福感、安全感大幅提升，成为引领全县现代农业发展、生态宜居建设、城乡融合发展、共同富裕推进的美丽宜居乡村振兴示范镇。

2035年

至2035年，国土空间开发保护格局全面拉开，现代化治理体系和治理能力全面建成，乡村振兴全面实现，资源要素配置更加合理，全面建成全省名符其实的“茶香小镇”、全省乡村振兴的“示范乡镇”、全市区域发展的“引领乡镇”、全县基层治理的“先进乡镇”、全县改革改制的“创新乡镇”。





发展定位

贯彻落实乡村振兴战略，落实岳阳县国土空间总体规划确定的“城市化地区”主体功能，统筹考虑黄沙街区位交通、自然资源、历史文化、经济社会、生态保护等因素，确定黄沙街镇为产业发展型乡镇，重点发展物流、绿色食品加工以及以黄茶为主特色农业。

湖南省乡村振兴新标杆

——以茶园和黄秀农耕文化园为载体，对接刘士奇故居红色教育基地，集科普教育、原生种养、红色体验为一体，打造以乡村旅游、文化体验、爱国教育为主的省级乡村振兴新标杆。

湖南省农旅融合示范镇

——发展都市近郊型现代农业，创建黄沙街镇特色黄茶产业示范园，推动黄茶和农旅结合的黄沙街“茶香小镇”建设，打造湖南省农旅融合示范镇。



03

国土空间格局与管控

- 保护开发总体格局
- 落实“三条控制线”
- 村镇体系规划
- 国土空间规划分区
- 乡镇风貌设计引导

按农业、生态和城镇保护及建设需要，构建 **“三心两带一轴五区”** 的总体格局。

三心

行政服务中心
坪费湖生态绿心
台创园产业核心

两带

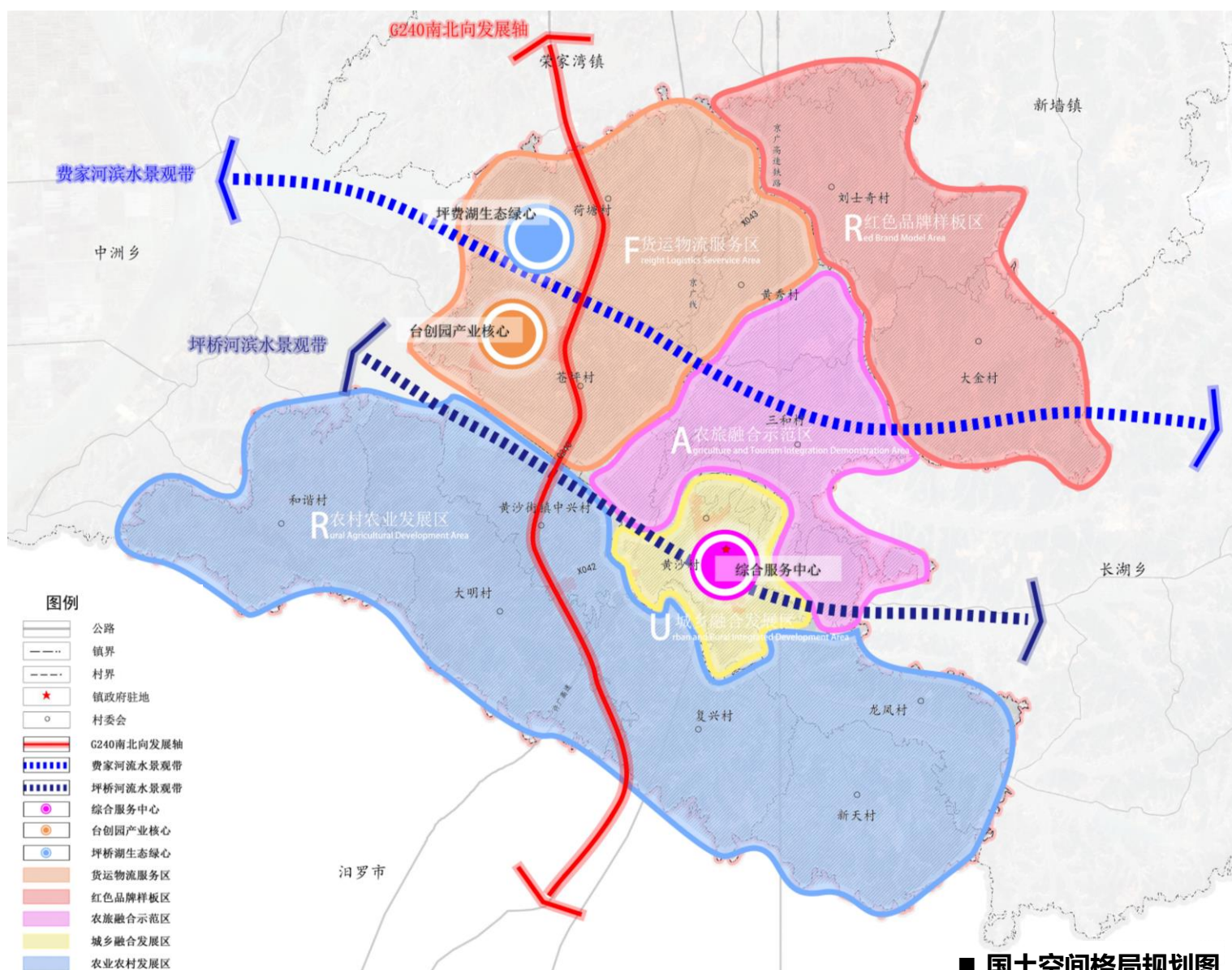
坪桥河滨水景观带
费家河滨水景观带

一轴

G240南北向
发展轴

五区

红色品牌样板区
货运物流服务区
农旅融合示范区
城乡融合发展区
农业农村发展区





■ ——严格守护永久基本农田保护面积63579.45亩。

实施最严格的耕地保护制度，坚持耕地应保尽保、应划尽划，切实履行耕地保护责任，确保永久基本农田保护目标实至名归。



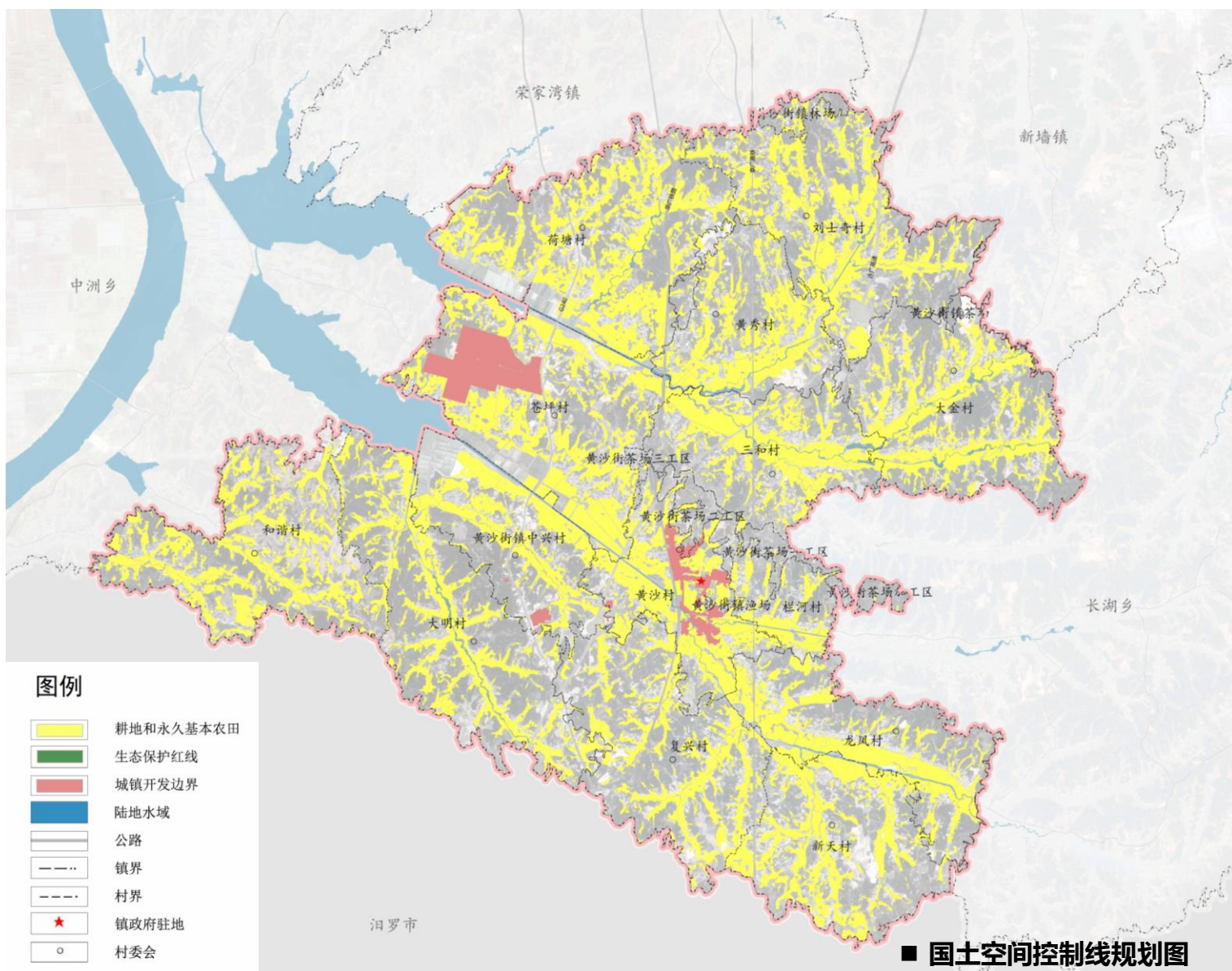
◆ ——黄沙街镇不涉及生态保护红线。

实施最严格的生态环境保护制度，保障区域生态安全。



● ——科学划定城镇开发边界257.78公顷。

实施最严格的节约用地制度，严控新增建设用地，推动城镇紧凑发展和节约集约用地。

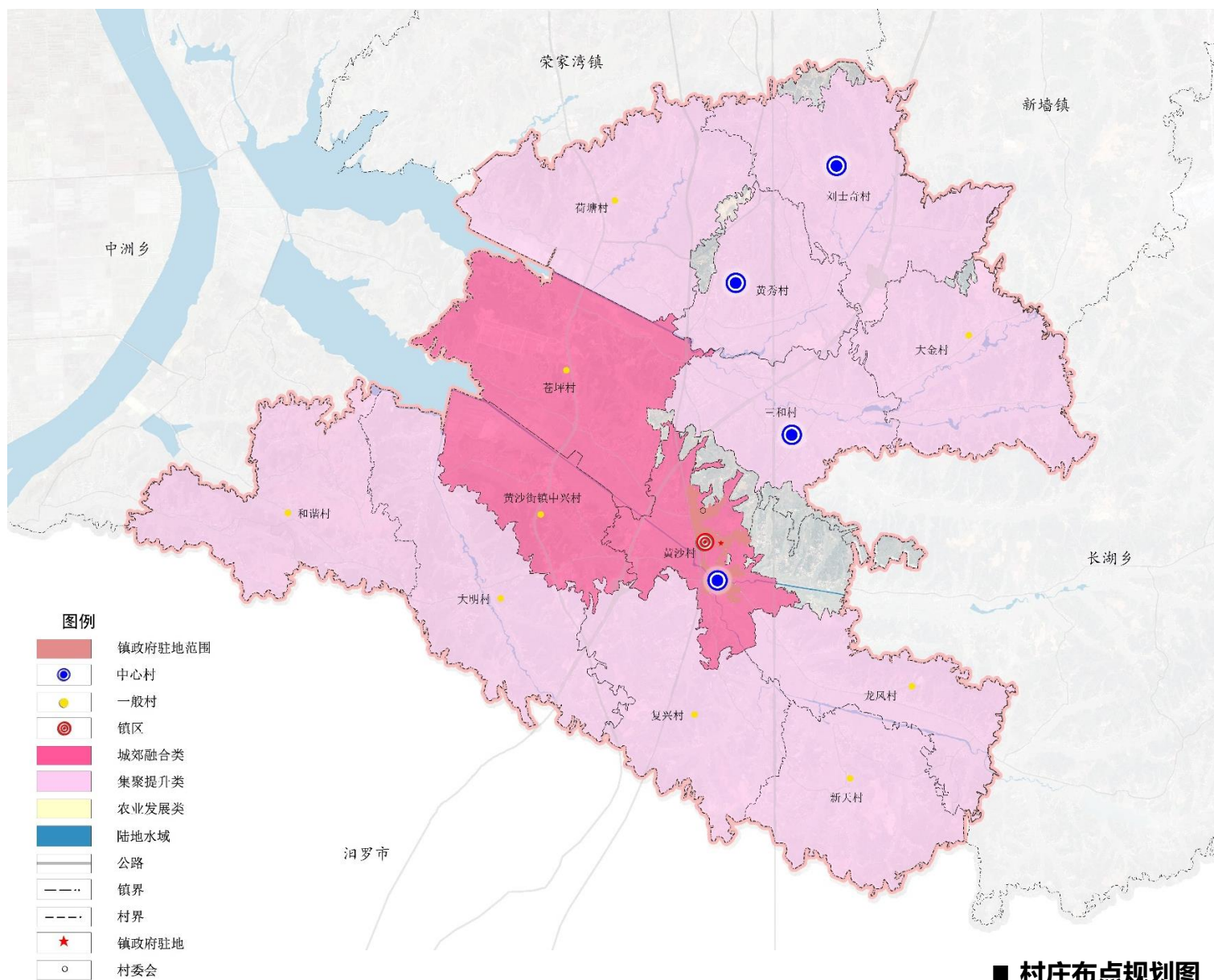


镇域构建“**中心镇区—中心村—一般村**”三个等级的镇村体系。

中心镇区：主要涉及黄沙村、黄沙街镇渔场、黄沙街镇茶厂，为镇域政治、文化、教育和服务中心。

中心村：黄沙村、三和村、黄秀村、刘士奇村，中心村与各个一般村交通方便，公共服务设施配套相对完善，为周边村庄提供教育、商贸服务、物流运输、加工等公共服务设施。

一般村：苍坪村、大金村、大明村、复兴村、和谐村、荷塘村、中兴村、龙凤村、新天村是辖区内为村民提供生活聚集和活动的区域，满足村民日常生活需求。



根据上位国土规划总体格局，遵循用途主导功能原则，结合镇域资源禀赋和发展条件，优化调整黄沙街镇镇域国土空间开发利用格局，将全镇划分为农田保护区、城镇发展区、乡村发展区、矿产能源发展区4类规划一级基本分区，并进一步细化乡镇国土空间规划分区，划分城镇集中建设区、村庄建设区、一般农业区、林业发展区等4类二级规划分区，实行差异管制。



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。

尊重自然地形地貌、生态环境和传统聚落格局，将山、林、田、水、聚落环境和建筑有机融合，将镇域划分为湖湘田园风貌区、红色文化风貌区、低缓丘陵风貌区、农旅融合风貌区。



• 湖湘田园风貌区

以传统的农业种植为主产业，带动片区活力结合山水生态资源，强化“林田园水居”优美人居环境营造。



• 红色文化风貌区

可结合刘士奇村红色文化底蕴，以红色资源为抓手，为黄沙街镇村发展注入文化血液，丰富旅游产品，带动整体发展。



• 低缓丘陵风貌区

村庄布局结合山体等高线依山而建，建筑结合水体和道路灵活布局，新建建筑风格及体量与环境相协调。



• 农旅融合风貌区

茶香小镇与黄秀农耕园乡村旅游产业的深度融合，集农耕体验、传统文化展示、户外拓展、现代农业展示于一体。



04

国土空间规划

- 综合交通体系
- 市政基础设施体系
- 公共服务设施体系
- 综合防灾体系
- 产业发展体系

道路交通组织

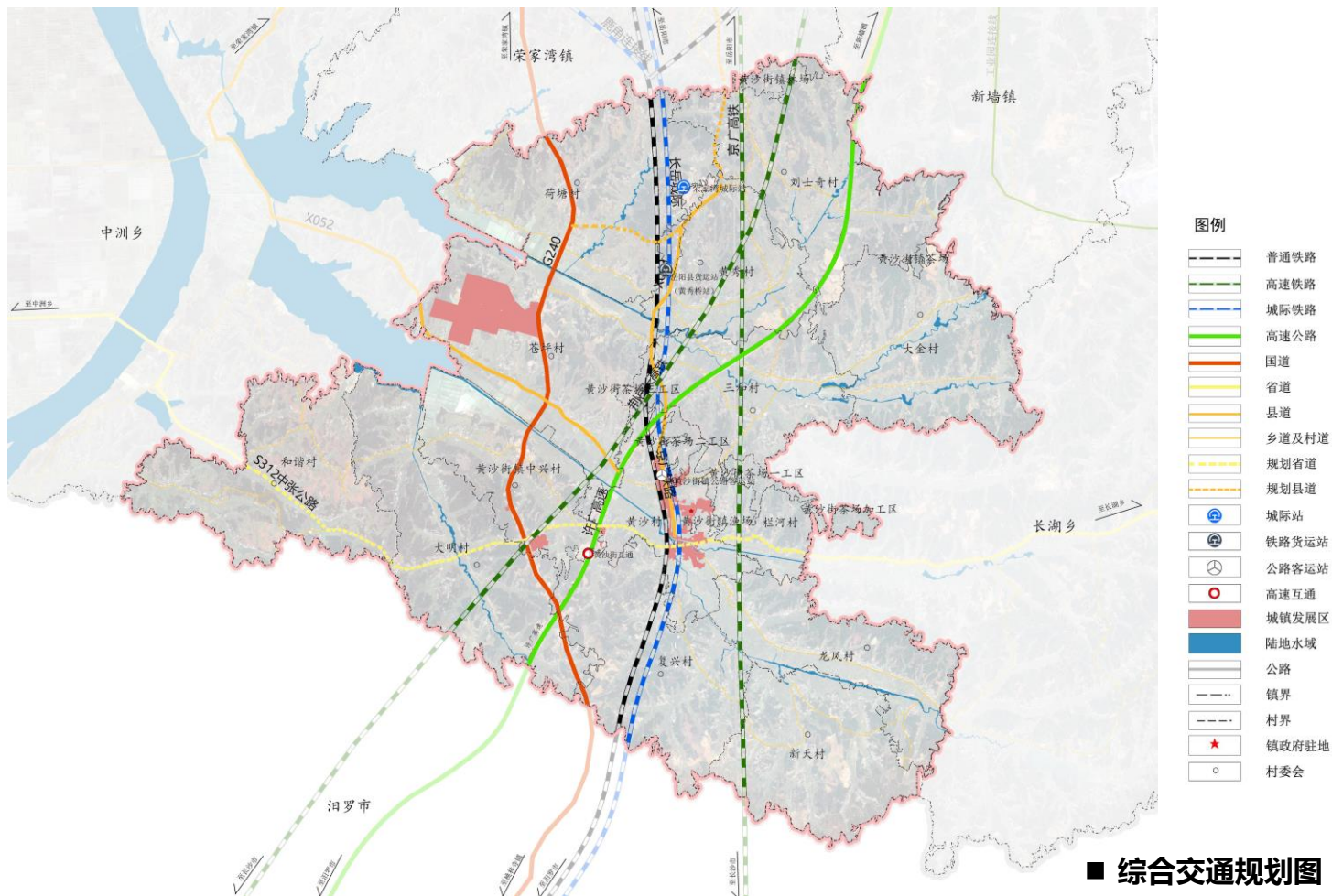
规划黄沙街镇镇域交通形成“一横两纵”为主的道路交通网络。此外还有县道042、县道043从镇区穿过，县道052东西向连接镇区与台创园，岳黄线快速通道联通岳阳市。

一横： S312中张公路

两纵： 国道G240、许广高速

轨道交通规划

京广高速铁路、荆岳长高速铁路南北向从镇域中部穿过；京广铁路南北向从镇域中部穿过，北接岳阳县中心城区岳阳南站，同时预留京广铁路外绕线，外绕线在黄沙街镇预留岳阳县货运站；长岳城际铁路在黄沙街镇设荣家湾城际站，规划新增鹿角临港新区物流园铁路专用线（鹿角连接线），起于鹿角码头止于岳阳县货运站，使鹿角码头与货运铁路专线无缝对接，实现水陆联运。



给水设施

提高工农业用水节水水平，建设节水型社会；按照“镇村供水一体化”的发展理念，加快完善通村供水管网建设，逐步实现村镇供水“同质、同网、同源、同服务”。

排水设施

坚持集中和分散相结合、截污和治污相协调，完善污水、污泥处理；完善雨水排放强化治理积水点、易涝区。镇区排水采用雨污分流制；村庄雨水由明沟暗渠自由排放。

供电设施

适度超前规划，完善镇域电力设施建设，加快乡镇电网、新一轮农网升级改造，保障城乡发展需求。重要工程设施、医疗单位、用电大户和救灾中心设专用线路供电，并对其设置备用电源。

燃气设施

推进燃气设施建设，提高燃气普及率，保障镇域居民安全用气。改善全镇能源结构。近期以瓶装液化石油气为主，远期以管道天然气为主。

环卫设施

贯彻“减量化、无害化、资源化、生态化”的理念，推行城乡一体化治理模式，按照“组保洁、村收集、乡镇转运、县处理”的原则进行垃圾收集处理，对生活垃圾进行转运，推行垃圾分类，加强医疗、危险固体废物源头控制。

网络通信

按照“三网融合、设施共建”理念，统筹推进新一代移动通信网（包括5G）、互联网和广播电视网建设。加大数据业务的发展力度，完善网络质量，在5G网建设的基础上不断优化。

构建“镇—中心村—一般村”分级公共服务中心体系，构筑全龄友好的社区生活圈。

镇

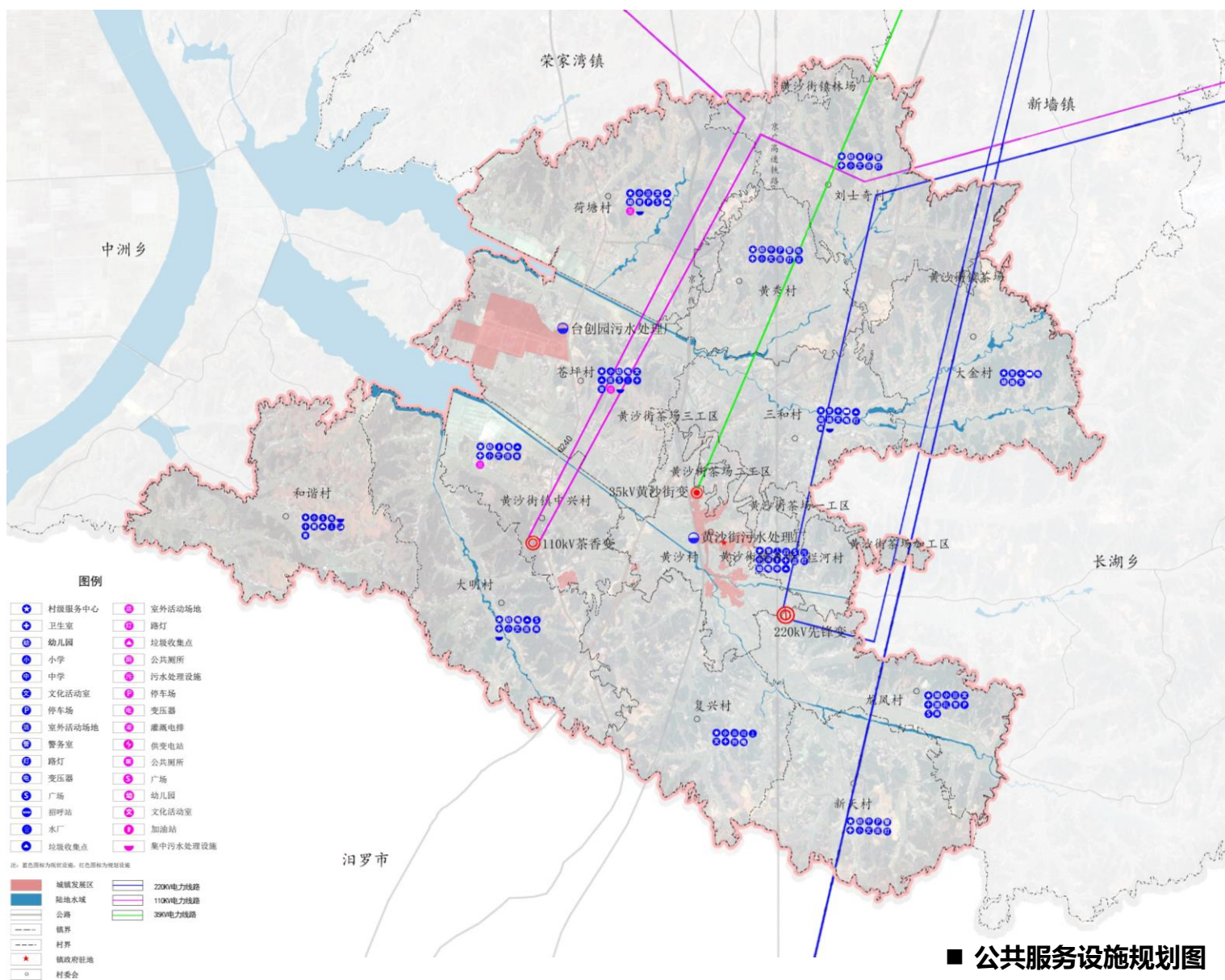
重点提升医疗卫生、文体活动等设施配置，形成辐射周边乡镇的特色公共服务中心。

中心村

形成村级公共服务中心，丰富农村公共物品供给内容，提升农村公共服务供给质量。

一般村

结合村庄发展类型，综合考虑村民需求公共服务设施可根据实际需要配建。

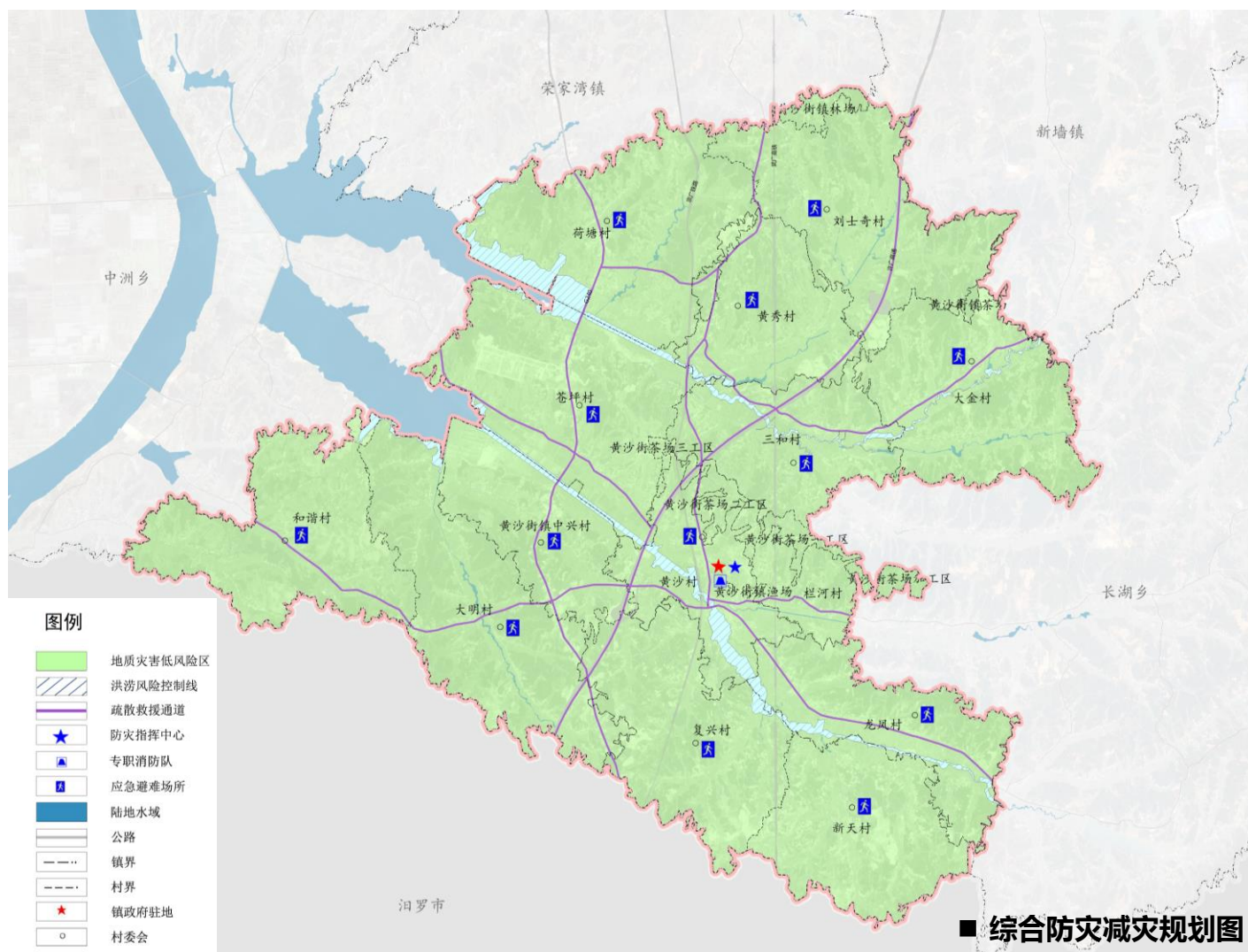


抗震规划：按地震动峰值加速度0.05g,地震基本烈度VI度抗震设防。学校、医院等人员密集场所的建设工程，应提高一度设防；

防洪排涝规划：黄沙街镇镇政府驻地防洪标准为20年一遇洪水标准设防。并沿坪桥河、费家河、坪费湖设置防洪堤，近期按10年一遇最大24小时降雨时不发生洪涝灾害；远期按20年一遇最大24小时降雨时不发生洪涝灾害。

消防规划：规划区设立1处专职消防队。以城镇供水管网为主要消防水源，按标准建设市政消火栓、消防水池、消防车取水口等消防供水设施。

人防规划：规划区战时留城人口比例为30%，人防工程面积1.5平方米/人。规划在镇政府设置1个镇级指挥所。



依据黄沙街镇现状产业发展的状况和未来趋势，从全域统筹、资源基础、区位交通条件等方面进行综合考虑，规划黄沙街镇未来产业发展以现代农业、工业物流为基础，以文化休闲旅游发展为主导，完善相关配套设施规划形成**“两心一轴一廊四区”**的农旅融合产业布局。

两心

综合服务中心
工业发展中心

一轴

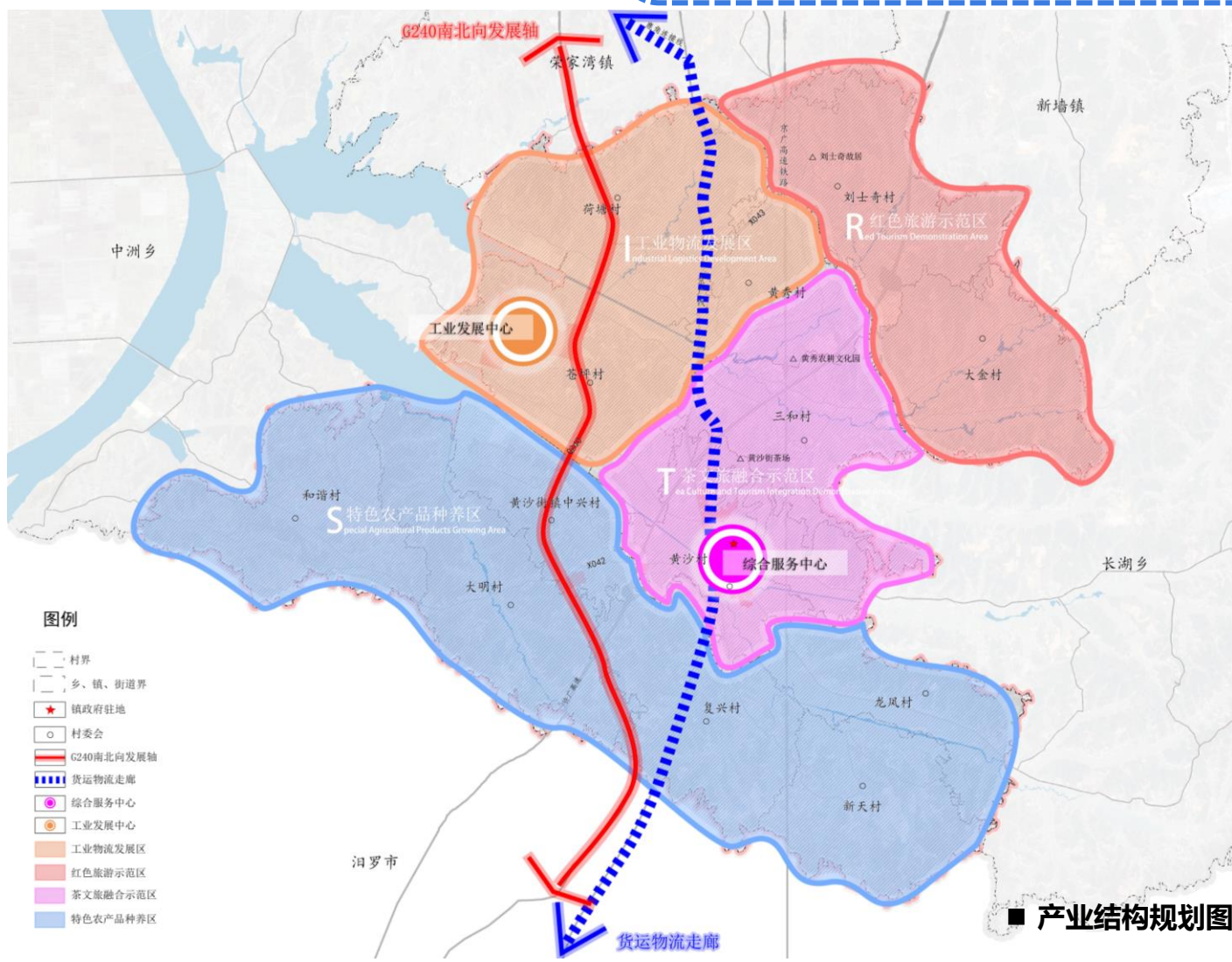
G240产业发展轴

一廊

货运物流走廊

四区

红色旅游示范区、工业物流发展区、茶文旅融合示范区、特色农产品种养区。



05

镇区规划

- 空间结构与用地布局
- 道路系统布局





规划范围

北接黄沙街茶场二工区，南至黄沙老街，东至黄沙街镇中心小学，西至京广铁路，该范围用地面积181公顷。



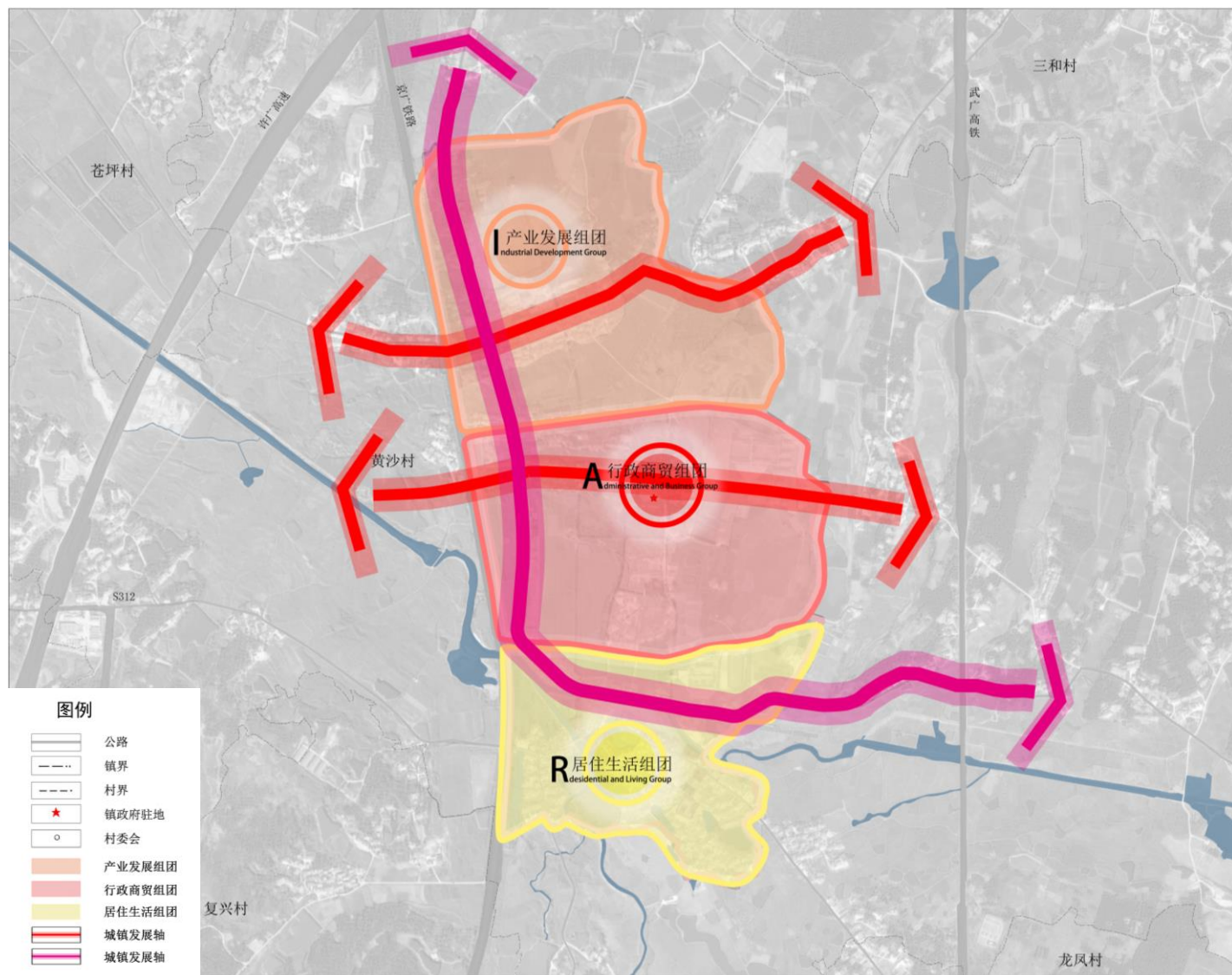
空间结构

以X043为主要发展轴线，沿线形成三大功能组团。

产业发展组团：结合茶香小镇的建设、以及茶厂发展形成配套的产业组团。

行政服务组团：集教育、医疗、行政办公等公共服务为一体。

居住生活组团：沿河道两侧布局居住用地，配套商业、公园绿地等。



路网结构

规划形成“**三横一纵**”的“方格网+自由式”道路系统结构。

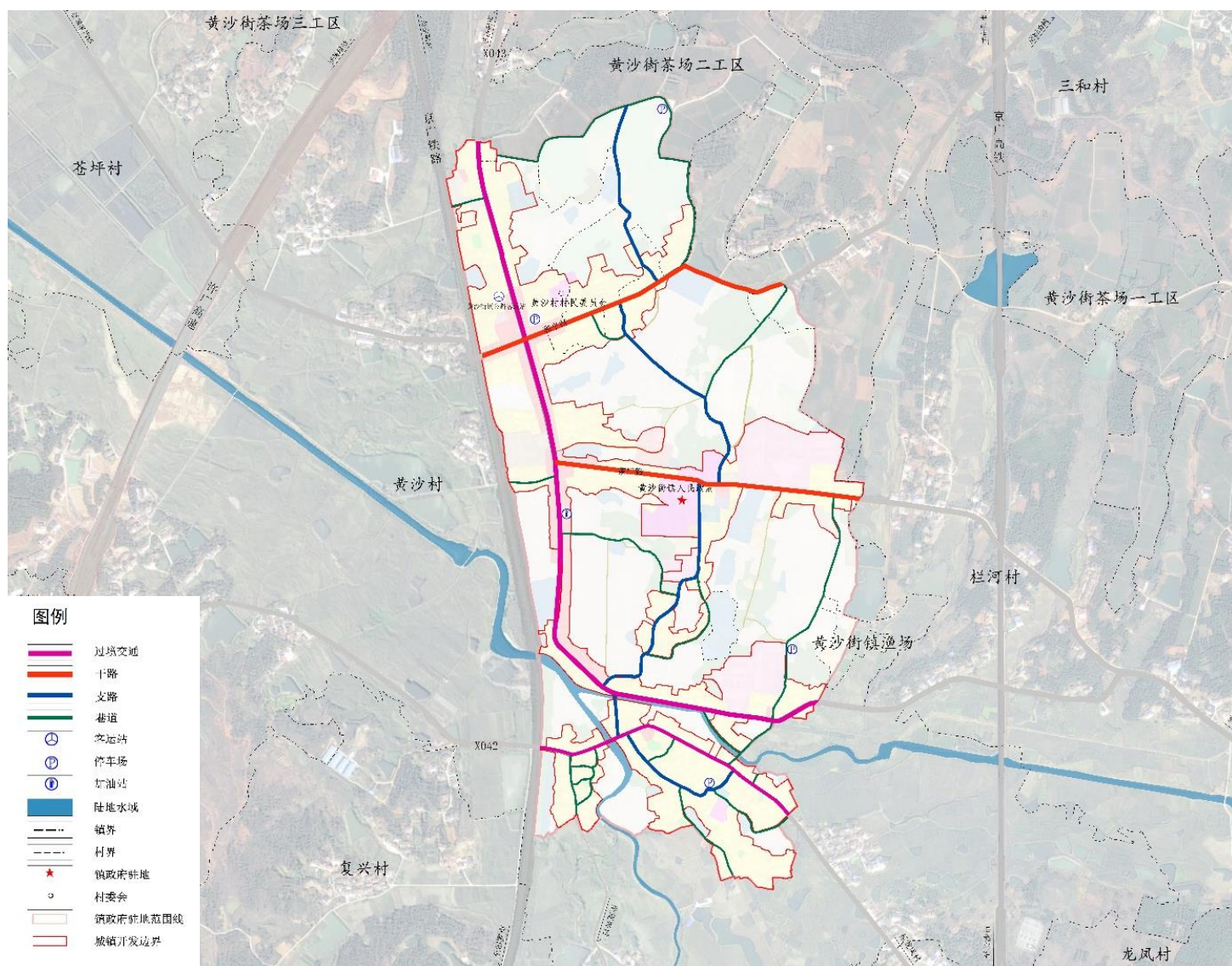
“三横”：X042、和平路、茶厂路。

“一纵”：X043。

“方格网+自由式”：其余镇区道路按现状自由式以及规划方格式道路进行控制。

交通设施

规划保留现有黄沙街客运站，面积约0.11公顷；保留现有1处加油站，面积约0.08公顷。规划保留现有三处社会停车场用地，并在南部居住组团新增一处社会停车场用地，面积约0.03公顷，并配建新能源充电桩。





06

实施保障机制

- 明确规划传导落实
- 健全规划实施监督机制

乡镇国土空间规划作为我省“四级三类”国土空间规划体系最基本组成部分，是实现各类国土空间要素精准落地的最基础层级。

乡镇国土空间规划是对细化落实上级国土空间规划要求，对本行政区域开发保护作出具体安排，注重实施性。

三类

五级

总体规划	详细规划		相关专项规划
全国国土空间规划纲要			专项规划
省级国土空间规划			专项规划
市级国土空间规划	(边界内) 详细规划	(边界外) 村庄规划	专项规划
县级国土空间规划			
乡镇级国土空间规划			——

四体系

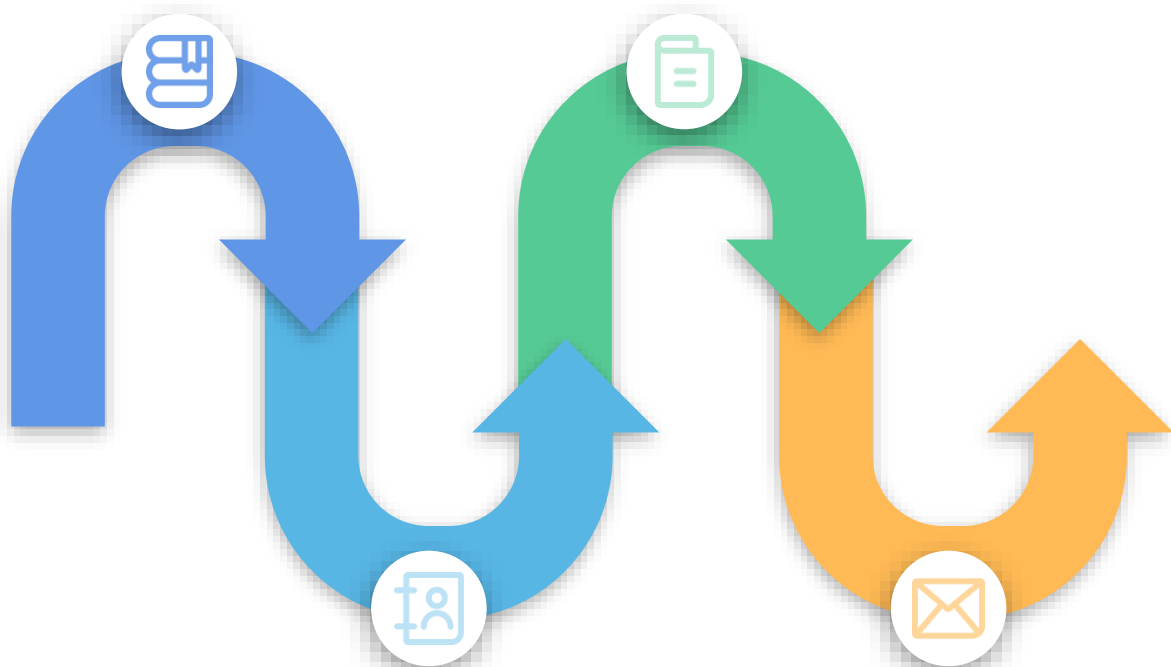
技术标准体系	编制审批体系
法规政策体系	实施监督体系

● 组织机制

由岳阳县人民政府与黄沙街镇人民政府共同负责规划实施，建立党委领导、政府负责、部门协同、公众参与、上下联动的工作机制，制定推进乡镇规划的实施措施，按照近期项目计划制定乡镇年度工作安排及重点项目的部署；监督检查各年度工作的推进、执行情况。

● 政策支持

由岳阳县人民政府牵头制定相关激励、资金筹措、帮扶政策，保障民生工程及重点项目的推进。建立国土空间用途管制、监测评估及实施管理机制，确保规划的落实与保障。



● 宣传引导

充分利用各种媒介向社会公布和宣传乡镇国土空间规划，建立规划宣传和交流互动机制，将规划核心内容纳入村规民约，增强公众对生态环境保护、国土空间合理开发、自然资源节约集约利用重要性的认识。

● 监督实施

完善社会监督机制，鼓励公众积极参与规划的实施和监督。利用国土空间规划“一张图”实施监督系统，实现对乡镇规划的精准实施、实时监测、及时预警、定期评估。