

湘阴县南湖洲镇土地利用总体规划（2006-2020 年）

2016 年调整完善方案

南湖洲镇人民政府

二〇一七年七月

一、基本情况

(一) 镇域概况

南湖洲镇位于湘阴县西境，资水尾，地处南湖之滨，故名南湖洲，镇名由此而来。镇域东望新泉镇，北接湘滨镇，西、南面均与益阳市接壤，境内交通通畅，土壤肥沃，盛产稻谷，水果，茶叶等。南湖洲镇定位发展为农贸型特色小镇，积极支持农副产品加工、商品集散贸易业发展。

(二) 土地利用现状

2014年，南湖洲镇土地总面积10318.94公顷，其中农用地8387.85公顷，占81.29%；建设用地986.65公顷，占9.56%；其他土地944.44公顷，占9.15%。

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。

规划范围为南湖洲镇区域内的所有土地，土地总面积10318.94公顷。

三、土地利用规划目标调整情况

(一) 耕地与基本农田保护目标

修改后，到2020年，全镇耕地保有量不低于4500.00公顷，规划修改后耕地保有量比修改前减少554.40公顷；基本农田保护面积不低于4391.00公顷，规划修改后基本农田保护目标比修改前增加91.87公顷；全镇通过土地

开发整理复垦补充耕地562.27公顷，规划修改后补充耕地任务量与修改前保持一致。

(二) 建设用地规模控制目标

1、建设用地总规模

修改后，至2020年，全镇建设用地总规模控制在698.08公顷以内，规划修改后建设用地总规模比修改前少29.53公顷。

2、城乡建设用地规模

修改后，至2020年，全镇城乡建设用地规模控制在468.86公顷以内，规划修改后城乡建设用地规模比修改前少12.24公顷。

3、城镇工矿用地规模

修改后，至2020年，全镇城镇工矿用地规模控制在80.31公顷以内，规划修改后城镇工矿用地规模比修改前少0.09公顷。

4、新增建设用地规模

修改后，至2020年，全镇新增建设用地规模控制在59.84公顷以内，规划修改后新增建设用地规模比修改前少29.53公顷。

5、新增建设占用农用地规模

修改后，至2020年，全镇新增建设占用农用地规模控制在37.38公顷以内，规划修改后新增建设占用农用地规模比修改前少29.53公顷。

6、新增建设占用耕地规模

修改后,至2020年,全镇新增建设占用耕地规模控制在17.70公顷以内,规划修改后新增建设用地占用耕地规模比修改前少16.68公顷。

7、有条件建设区

修改后,至2020年,全镇有条件建设区规模控制在1.93公顷以内,规划修改后较修改前多0.65公顷。

8、人均城镇工矿用地规模

修改后,至2020年,全镇人均城镇工矿用地规模控制在85.49平方米以内,规划修改后较修改前减少0.10平方米。

四、永久基本农田划定情况

1、调出情况

本次修改南湖洲镇调出基本农田53.04公顷,主要分布在谷贻村、焦潭村、莲塘村、赛马村、西乐村、永成村和草湾村等村。调出原因为建设用地调入、现状为非耕地、耕地质量较差等原因。

2、补划情况

本镇可补划为基本农田的优质一般耕地主要布局在长丰村、长富村、光明村、焦潭村、乐兴村、莲塘村、新港村、新塘口村、芷泉村和中心村等,此次补划基本农田146.46公顷。

划定后,永久基本农田面积为4391.96公顷,落实了基本农田保护任务,各村均有基本农田布局,以永成村、新塘口村、新港村、光明村、赛马村、湘坪村、燎原村、胭脂村、莲塘村和芷泉村等村基本农田面积居多。

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,由于集镇建设调入城镇工矿用地2.47公顷,分布在建民村和中心村。

调出城镇工矿用地2.56公顷,主要分布在建民村和中心村。

(二) 农村居民点用地布局调整

本次规划修改,由于南湖洲镇村级公共设施建设、农民建房需求、教育和卫生等基础设施建设,调入农村居民点用地8.91公顷,主要分布在长富村、大淋村、三湖村、新太村和中心村等村。

调出农村居民点用地20.69公顷,位于光明村、乐兴村、南边村、赛马村、新港村和中心村等村,调出区域现状地类全部为耕地,近期不在发展方向范围,本次修改划为基本农田。

(三) 交通水利用地布局调整

本次规划修改,南湖洲镇调出交通水利用地17.29公顷,位于南边村、泉水村和中心村等村,调出区域近期不在发展方向范围。

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、独立工矿区和风景旅游用地区七个用途区,其中:一般农地区变化较大,规划修改后较修改前减少2070.35公顷,

基本农田保护区较修改前增加 357.00 公顷，村镇建设用地区较修改前增加 390.79 公顷。

土地利用分区面积及数量变化具体见附表。

（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、有条件建设区和限制建设区三个管制区，其中：允许建设区较修改前增加 430.39 公顷，限制建设区较修改前减少 431.04 公顷；有条件建设区较修改前增加 0.65 公顷；本次修改未划定禁止建设区。

管制分区面积及数量变化具体见附表。

附表：

- 1、南湖洲镇土地利用现状表；
- 2、南湖洲镇土地利用结构调整表；
- 3、南湖洲镇土地利用规划目标调整表；
- 4、南湖洲镇落实上一级土地利用规划指标情况表；
- 5、南湖洲镇耕地保有量和基本农田保护面积分解表；
- 6、南湖洲镇调入区域规划调整前后对比表；
- 7、南湖洲镇调出区域规划调整前后对比表；
- 8、南湖洲镇土地用途分区修改情况表；
- 9、南湖洲镇建设用地空间管制分区修改情况表；
- 10、南湖洲镇 2006-2020 年重点建设项目用地规划表。

表1 南湖洲镇土地利用现状结构表(2014年)

单位:公顷、%

地类		面积	比重	
土地面积		10318.94	100.00	
农用地	小计	8387.85	81.29	
	耕地	4583.48	44.42	
	园地	1556.25	15.08	
	林地	291.75	2.83	
	其他农用地	1956.37	18.96	
建设用地	小计	986.65	9.56	
	城乡建设用地	小计	741.49	7.19
		建制镇	48.56	0.47
		农村居民点用地	674.71	6.54
		采矿及其他独立建设用 地	18.22	0.18
	交通水利用地	228.22	2.21	
	其他建设用地	16.94	0.16	
其他土地	小计	944.44	9.15	
	水域	931.97	9.03	
	自然保留地	12.47	0.12	

表 2 南湖洲镇土地利用结构调整表

单位：公顷 %

地 类	2005 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			
土地面积	10318.94	100.00	10318.94	100.00	10318.94	100.00	10318.94	100.00	0.00		
农用地	小计	8384.09	81.25	8387.85	81.29	8649.18	83.82	8678.71	84.10	29.53	
	耕地	4572.16	44.31	4583.48	44.42	5054.40	48.98	5071.08	49.14	16.68	
	园地	1566.94	15.19	1556.25	15.08	1425.03	13.81	1429.34	13.85	4.31	
	林地	287.14	2.78	291.75	2.83	284.48	2.76	286.42	2.78	1.94	
	其他农用地	1957.85	18.97	1956.37	18.96	1885.27	18.27	1891.87	18.33	6.60	
建设用地	小计	982.75	9.52	986.65	9.56	727.61	7.05	698.08	6.77	-29.53	
	城乡建设用地	小计	737.58	7.15	741.49	7.19	481.10	4.66	468.86	4.54	-12.24
		建制镇	47.34	0.46	48.56	0.47	71.61	0.69	71.52	0.69	-0.09
		农村居民点用地	672.02	6.51	674.71	6.54	400.70	3.88	388.55	3.77	-12.15
		采矿及其他独立建设用地	18.22	0.18	18.22	0.18	8.79	0.09	8.79	0.09	0.00
	交通水利用地	228.22	2.21	228.22	2.21	236.38	2.29	219.09	2.12	-17.29	
其他建设用地	16.95	0.16	16.94	0.16	10.13	0.10	10.13	0.10	0.00		
其他土地	小计	952.10	9.23	944.44	9.15	942.15	9.13	942.15	9.13	0.00	
	水域	938.95	9.10	931.97	9.03	934.83	9.06	934.83	9.06	0.00	
	自然保留地	13.15	0.13	12.47	0.12	7.32	0.07	7.32	0.07	0.00	

表 3 南湖洲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	5054.40	4500.00	-554.40	约束性
	基本农田保护面积	4299.13	4391.00	91.87	约束性
	建设用地总规模	727.61	698.08	-29.53	预期性
	城乡建设用地规模	481.10	468.86	-12.24	约束性
	城镇工矿用地规模	80.40	80.31	-0.09	预期性
增量 目标	新增建设用地总规模	89.37	59.84	-29.53	预期性
	新增建设占用农用地规模	66.91	37.38	-29.53	预期性
	新增建设占用耕地规模	34.38	17.70	-16.68	约束性
	补充耕地任务量	562.27	562.27	0.00	约束性

表 4 南湖洲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)	本镇规划数(2)	本镇落实数(3)	(3)-(2)
耕地保有量	4500.00	4500.00	5071.08	571.08
基本农田保护面积	4391.00	4391.00	4391.96	0.96
建设用地总规模	698.08	698.08	698.08	0.00
城乡建设用地规模	468.86	468.86	468.86	0.00
城镇管控用地规模	80.31	80.31	80.31	0.00

表 5 南湖洲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	南边村	87.00	83.33
2	泉水村	125.00	121.32
3	建民村	118.00	114.68
4	毛角村	127.00	123.54
5	焦潭村	147.00	143.70
6	东兴村	35.00	31.00
7	白竹村	118.00	114.81
8	永成村	153.00	149.10
9	新塘口村	166.00	162.92
10	联盟村	87.00	84.25
11	乐兴村	120.00	117.15
12	新港村	169.00	166.75
13	洋沙村	117.00	114.85
14	东仓村	33.00	30.71
15	大淋村	91.00	88.19
16	间堤村	64.00	61.61
17	光明村	158.00	155.90

18	草湾村	123.00	120.14
19	中心村	97.00	94.20
20	西乐村	128.00	125.86
21	新坪村	103.00	100.43
22	长富村	116.00	113.10
23	长丰村	111.00	108.07
24	大湾村	91.00	88.94
25	赛马村	189.00	186.50
26	湘坪村	145.00	142.63
27	杨柳村	43.00	40.78
28	燎原村	182.00	179.34
29	三湖村	24.00	21.54
30	南湖村	130.00	127.20
31	杨家坝村	99.00	96.08
32	黄口潭村	108.00	105.66
33	新太村	144.00	141.22
34	谷贻村	105.00	102.15
35	胭脂村	218.00	215.87
36	民新村	86.00	83.63
37	莲塘村	176.00	173.03

38	芷泉村	162.00	159.02
39	胭脂管区渔场	5.00	1.80
合计	南湖洲镇	4500.00	4391.00

表 6 南湖洲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	城镇用地	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	
0.52	0.46	0.00	1.49	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2.47	城镇用地
1.02	4.01	0.42	3.09	0.00	0.37	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	8.91	农村居民点用地
1.54	4.47	0.42	4.58	0.00	0.37	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	11.38	小计

表 7 南湖洲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	城镇用地	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	1.23	0.46	0.87	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2.56
农村居民点用地	18.22	1.21	0.82	0.44	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	20.69
交通水利用地	0.00	6.34	1.08	9.87	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	17.29

小计	18.22	8.78	2.36	11.18	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	40.54
----	-------	------	------	-------	------	------	------	------	------	------	------	-------

表 8 南湖洲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	4428.36	42.91	4785.36	46.37	357.00	3.46
一般农地区	3936.34	38.15	1865.99	18.08	-2070.35	-20.06
林业用地区	284.48	2.76	299.71	2.90	15.23	0.15
城镇建设用地区	71.61	0.69	83.89	0.81	12.28	0.12
村镇建设用地区	400.70	3.88	791.49	7.67	390.79	3.79
独立工矿区	8.79	0.09	17.87	0.17	9.08	0.09
风景旅游用地区	0.00	0.00	18.24	0.18	18.24	0.18
生态环境安全控制区	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合 计	9130.28	88.48	7862.54	76.20	-1267.74	-12.29

合 计	10318.94	100.00	10318.94	100.00	0.00	0.00
------------	-----------------	---------------	-----------------	---------------	-------------	-------------

表 9 南湖洲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	481.10	4.66	911.49	8.83	430.39	4.17
有条件建设区	1.28	0.01	1.93	0.02	0.65	0.01
限制建设区	9836.56	95.33	9405.52	91.15	-431.04	-4.18
禁止建设区	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

表 10 南湖洲镇 2006-2020 年重点建设项目用地规划表

单位：公顷

编号	项目名称	建设性质	备注
一	交通		
1	南湖大道建设项目	新建	
2	南湖洲镇公交汽车站	新建	
二	水利		
1	南湖洲镇排水工程建设项目	新建	
三	环保		
1	南湖洲镇污水处理厂	新建	
2	南湖洲镇焦潭湾污水处理厂（原胭脂乡）	新建	
3	南湖洲镇（洋沙洲）污水处理厂（原和平乡）	新建	
4	南湖洲镇（赛头）污水处理厂（原赛头乡）	新建	
5	南湖洲镇（芷泉河）污水处理厂（原南湖乡）	新建	
四	民生工程		
1	规范村民建房集中安置点	新建	
2	南湖洲镇村级服务平台	新建	各村均有
3	美丽乡村建设项目	新建	

附图：

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