彭阳县古城镇罗山村、甘海村、王大户村、丁岗堡村村庄规划（2023-2035年）

一、项目名称

《彭阳县古城镇罗山村、甘海村、王大户村、丁岗堡村“多规合一”实用性村庄规划（2023-2035年）》。

二、规划范围

本次规划范围为彭阳县古城镇罗山村、甘海村、王大户村、丁岗堡村四村连片的行政辖区内的全域国土空间，四村村域总面积为7299.56公顷。

其中罗山村国土面积为3112.87公顷，辖5个村民小组，分别为天喜湾组、罗山组、石湾组、党阳洼组和吴渠组。

甘海村国土面积为857.63公顷，辖4个村民小组，分别为姚湾组、甘海组、白杨庄组和杨庄组。

王大户村国土面积为1799.07公顷，辖1个村民小组为王大户组。

丁岗堡村国土面积为1529.99公顷，辖7个村民小组，分别为崾岘组、阳山组、里湾组、堡子组、南山组、酸刺湾组和涝子湾组。

三、规划期限

本次村庄规划以2022年为基期年，规划期限2023-2035年，规划近期至2025年，远期至2035年。

四、规划方案

1、村庄类型

规划王大户村和罗山村为特色保护类村庄，丁岗堡村和甘海村为整治改善类村庄。

2、规划定位

结合四村的现状自然条件、区位条件、产业基础、区域产业布局及政策体系配套，以自然资源保护为前提，以农业科技为支撑，以土地综合整治、产业转型升级、人居环境整治、完善村社组织架构为抓手，在切实落实耕地保护和节约集约用地的前提下，依托优越的区位环境和良好的优势资源，将罗山村、甘海村、王大户村、丁岗堡村四村连片区域定位为：固原市红梅杏种植及养殖基地、彭阳县生态宜居美丽村庄。

3、国土空间底线管控

（1）生态保护红线

落实上位规划定的生态保护红线5094.96公顷。其中，罗山村涉及2539.55公顷，甘海村涉及410.10公顷，王大户村涉及1479.85公顷，丁岗堡村涉及665.46公顷。

（2）永久基本农田

落实上位规划定的永久基本农田875.85公顷。其中，罗山村涉及159.11公顷，甘海村涉及190.60公顷，王大户村涉及105.03公顷，丁岗堡村涉及421.11公顷。

（3）村庄建设边界

至规划期末，划定罗山村、甘海村、王大户村、丁岗堡村村庄建设边界规模53.99公顷，其中罗山村11.16公顷、甘海村17.66公顷、王大户村6.02公顷、丁岗堡村19.15公顷。

4、国土空间用地布局

规划城乡建设用地53.99公顷，均为村庄建设用地，其中罗山村11.16公顷、甘海村17.66公顷、王大户村6.02公顷、丁岗堡村19.15公顷；区域基础设施建设用地28.70公顷，其中罗山村20.63公顷、甘海村5.95公顷、王大户村2.12公顷、丁岗堡村0.00公顷；其他建设用地0.44公顷，其中罗山村0.00公顷、甘海村0.10公顷、王大户村0.03公顷、丁岗堡村0.31公顷。

5、产业发展规划

结合四个村庄资源特色，打破村庄孤立发展局面，统筹四个村庄的定位和主题，引导村庄错位发展，让游客感受不同的景观和体验，使四个村产业互补，跨村协同发展。

结合四个村庄地理位置，规划提出“一带三区，一芯多节点”的产业空间发展格局。

一带：依托川口河河谷流域耕地及滨水资源，引导建设农旅产业综合示范带。

三区：结合现状资源特色及产业布局打造传统农业种植区、生态林地养生区和产业综合服务区三大功能区，依托各区产业定位及合理规划产业发展节点。

一芯：四村中部甘海村内，建设产业服务中心，为农产品在地加工、产业链延伸做好配套。

多节点：依托四村内资源条件，构筑产业联动轴，促进资源高效利用。

6、历史文化保护利用及传承

本次连片规划的四个村庄中，共涉及2处文物保护单位，其中1处为省级文物保护单位圪垯梁遗址，位于罗山村天喜湾组；1处为县级文物保护单位王大户墓地，位于王大户村王大户组。非物质文化遗产主要以秦腔和窑洞营造技艺为主，在罗山村、甘海村、王大户村、丁岗堡村均有涉及。历史环境要素有古树、古地道等。其中有古柏树1棵，树龄为一千多年，位于王大户村王大户组；有古地道1处，为同治年前修建，位于王大户村王大户组。

7、用途管制

（1）耕地与永久基本农田

任何单位和个人不得擅自占用或改变用途。村民不得随意占用耕地，确需占用的，应经村民小组确认，村委会审查同意出具书面意见后，由镇政府按程序办理相关报批手续。未经批准，不得在园地、林地及其他农用地进行非农建设活动，不得进行毁林开垦、采石、挖沙、采矿、取土等活动。本村内划定的设施农用地应按规定要求兴建设施和使用土地，不得擅自或变相将设施农用地用于其他非农建设，并采取措施防止对土壤耕作层破坏和污染。

（2）生态保护管控

禁止在红线范围内从事不符合国家规定的活动。严格保护村内林地、湿地、陆地水域、其他自然保留地等生态用地，不得进行破坏生态景观、污染环境的开发建设活动，做到慎砍树、禁挖山、不填湖。

（3）建设空间管制

现状村内零星的建设用地建议通过土地整理、宅基地置换等方式逐渐向村庄建设边界内集中。规划村庄建设用地应按照以下规则进行村庄建设用地空间管制。

农村住宅：规划新申请的宅基地，应在划定的宅基地范围内，优先利用村内空闲地、闲置宅基地和未利用地。

根据《宁夏回族自治区土地管理条例》（2022年修订版）要求，新建住宅的宅基地面积（包括附属用房、庭院用地）使用水浇地的，每户不得超过270㎡；使用平川旱作耕地的，每户不得超过400㎡；使用山坡地的，每户不得超过540㎡。住房应体现地方特色，符合村庄整体景观风貌控制性要求。

在路边新建农房时，距县道不少于10米，距乡道不少于5米，距村主要道路不少于3米；沿山体周边建设时，不得新增削坡建房，距山体护坡沿不少于6米；沿河溪建房时，距河溪边沿不少于15米。因道路退缩造成原有宅基地无法建房的，由镇、村另行规划村民集中建房用地，确保新农村建设健康有序发展。

产业发展：经营性建设用地建筑密度需控制在70%以下，建筑高度不超过18米（若该经营性建设用地靠近文保单位，则限高需按文物保护相关控制要求进行调整），容积率不超过2.0。

经营性建设用地调整应经村民小组确认，由村委会审查同意，逐级报村庄规划原审批机关批准。

基础设施和公共服务设施：不得占用交通用地建房，在村内主要道路两侧建房应后退3米。村内供水、污水处理设施以及房屋排水接口需经村委会确认后再进行建设。村民不得随意占用垃圾收集点、公厕、污水处理设施等基础设施用地及综合服务站、基层综合性文化服务中心、卫生室、养老和教育等公共服务设施用地。

弹性管控：对规划期内确定使用，但暂时无法明确具体规划用途的建设用地，采取留白方式处理，暂不确定具体规划用地性质，为未来的布局优化、项目落地预留空间。后续使用留白用地，应符合国家和自治区相关规定要求。暂时无法明确具体地块及规模边界的项目，在用地规划图中采用点位预制的方法，表达项目的类别和意向性位置，并纳入项目清单管理，后续可根据项目建设需要再确定具体边界、规模和相应的规划管控要求。在不突破规划建设用地规模、不占用永久基本农田和生态保护红线的前提下，村庄规划中预留一定比例的建设用地。