彭阳县新集乡太寺村、白草洼村、赵沟村

村庄规划（2023-2035年）

一、项目名称

《彭阳县新集乡太寺村、白草洼村、赵沟村“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新集乡太寺村、白草洼村、赵沟村的行政辖区内的全域国土空间，三村村域总面积为2743.18公顷。

其中太寺村域国土面积为986.90公顷，辖5个村民小组，分别为上深壑、下深壑、太寺、小岔、后湾。

白草洼村村域国土面积为844.14公顷，辖5个村民小组，分别为白草洼、牛角湾、档湾、张付湾、簸箕掌。

赵沟村村域国土面积为912.15公顷，辖5个村民小组，分别为羊路湾、赵沟、增岔、上湾、赵岔。

三、规划期限

本次村庄规划以2022年为基期年，规划期限为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

规划太寺村为集聚提升类村庄、白草洼村为特色保护类村庄、赵沟村为整治改善类村庄。

2、规划定位

结合太寺村、白草洼村、赵沟村现状自然条件、区位条件、产业基础、区域产业布局及政策体系配套情况，以自然资源为前提，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前提下，依托优越的区位环境和良好的优势资源，将太寺村、白草洼村、赵沟村三村连片定位为：彭阳县宜居宜业和美乡村、彭阳县种养殖示范村、彭阳县乡村旅游休闲地。

3、国土空间底线管控

（1）生态保护红线

根据彭阳县生态保护红线划定成果，本次规划的新集乡太寺村、白草洼村、赵沟村不涉及生态保护红线。

（2）永久基本农田

落实上位规划划定的永久基本农田1356.16公顷。其中，太寺村共划定533.15公顷，白草洼村共划定360.42公顷，赵沟村共划定462.60公顷。

（3）村庄建设边界

至规划期末，划定太寺村、白草洼村、赵沟村村庄建设边界规模68.76公顷，其中太寺村27.4公顷、白草洼村19.83公顷、赵沟村21.53公顷。

4、国土空间用地布局

规划城乡建设用地68.76公顷（太寺村27.4公顷、白草洼村19.83公顷、赵沟村21.53公顷）；区域基础设施建设用地10.96公顷（太寺村1.27公顷、白草洼村9.69公顷）；其他建设用地37.1公顷（太寺村7.1公顷、白草洼村13.47公顷、赵沟村16.53公顷）。

5、产业发展规划

结合太寺村、白草洼村、赵沟村资源特色，打破村庄孤立发展局面，统筹三个村的定位和主题，引导村庄错位发展，让游客感受不同的景观和体验，使三个村产业互补，跨村协同发展。

结合三个村庄地理位置，延续“观光农业以及文化保护特色”两大游览主题。规划提出“一轴一环一心四区多节点”的产业空间发展格局。

一轴：依托彭沟路、青云湾梯田公园观景台而发展起来的产业发展轴。

一环：融合多个产业节点而发展的产业融合发展环。

一心：以青云湾梯田公园的游客服务中心为核心发展的旅游发展核心点。

四区：传统农业种植区、农旅融合发展区、生态农业种植区、特色养殖区。

多节点：矿场资源产业点、光伏发电站、饲草配送中心、青云湾梯田公园、果树采摘点、红杏梅基地、大棚鸡养殖点等。

6、历史文化保护利用及传承

物质文化遗产方面，在本次规划的三个村庄中，共涉及2处县级文物保护单位，其中：黑墩墩梁遗址保护范围面积为5394.99㎡，建设控制地带面积为97750.47㎡。白草洼墓地保护范围面积为42659.93㎡，建设控制地带面积为296028.3㎡。规划期间根据需要对现存文物保护单位进行修缮维护，沿袭历史文化风貌，促进历史文化传承与保护。有倒塌危险的建筑，按传统特色形式恢复，但应保持原有外观形式不变。对历史文化建筑的维修不应损害体现历史文化建筑价值的建筑构件、材料、装饰等的真实性，同时应保持原有的高度、体量、外观形象及色彩等。

非物质文化遗产方面，主要以口弦、草编技艺、藤编技艺为代表。规划将加强对非遗项目的传承保护，完善村庄内部基础设施、停车场、游客服务中心等配套建设。构建村庄观光、休闲度假、文化体验和特色民俗为一体的乡村旅游产品体系。

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。太寺村、白草洼村、赵沟村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。