彭阳县新集乡张化村、上蔡村、谢寨村、马旺堡村、白林村、周庄村、大火村

村庄规划（2023-2035年）

一、项目名称

《彭阳县新集乡张化村、上蔡村、谢寨村、马旺堡村、白林村、周庄村、大火村“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张化村、上蔡村、谢寨村、马旺堡村、白林村、周庄村、大火村的行政辖区内的全域国土空间，国土总面积为113.95平方公里。其中张化村国土总面积14.67平方公里，上蔡村国土总面积16.39平方公里，谢寨村国土总面积42.77平方公里，马旺堡村国土总面积8.75平方公里，白林村国土总面积10.43平方公里，周庄村国土总面积10.04平方公里，大火村国土总面积10.91平方公里。

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

本次规划的七个村庄中，将张化村、马旺堡村、大火村、上蔡村确定为集聚提升类村庄，将谢寨村、白林村、周庄村确定为整治改善类村庄。

2、规划定位

结合张化村、上蔡村、谢寨村、马旺堡村、白林村、周庄村、大火村七村现状自然条件、区位条件、产业基础，以农为本、路为网、水为链，打破村域界限，利用白林村莲花谷畅游营地、左公柳婚纱摄影基地、九天玄女泉神话传说、大火村氿子泉休闲度假村以及张化遗址、上蔡遗址等遗址文化，打造旅游景观节点，通过道路网、水网等将七村特色资源串珠成链，织景成片，进行一体打造，整体规划，致力建成宜居宜业宜游的美丽村落。规划将张化村、上蔡村、谢寨村、马旺堡村、白林村、周庄村、大火村定位为：宁夏古遗址文化旅游体验节点、固原市特色精品农业示范点、彭阳县生态休闲观光基地。

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，张化村、上蔡村、谢寨村、马旺堡村、白林村、周庄村、大火村七村划定生态保护红线面积共4773.62公顷。

表：七个村生态保护红线占比情况一览表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 村庄名称 | 面积（公顷） | 占比 |
| 1 | 谢寨村 | 3411.99 | 71.48% |
| 2 | 上蔡村 | 804.99 | 16.86% |
| 3 | 马旺堡村 | 201.82 | 4.23% |
| 4 | 周庄村 | 181.25 | 3.80% |
| 5 | 白林村 | 173.38 | 3.63% |
| 6 | 大火村 | 0.18 | 0.00% |
| 7 | 张化村 | 0.00 | 0.00% |
| 总计 | | 4773.62 | 100.00% |

（2）永久基本农田

张化村、上蔡村、谢寨村、马旺堡村、白林村、周庄村、大火村七村共落实永久基本农田保护区面积共计3207.35公顷。

表：七个村永久基本农田占比情况一览表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 村庄名称 | 面积（公顷） | 占比 |
| 1 | 张化村委会 | 837.12 | 26.10% |
| 2 | 大火村委会 | 661.03 | 20.61% |
| 3 | 白林村委会 | 511.73 | 15.95% |
| 4 | 马旺堡村委会 | 364.70 | 11.37% |
| 5 | 上蔡村委会 | 337.44 | 10.52% |
| 6 | 周庄村委会 | 311.25 | 9.70% |
| 7 | 谢寨村委会 | 184.09 | 5.74% |
| 总计 | | 3207.35 | 100.00% |

（3）村庄建设边界

至规划期末，张化村、上蔡村、谢寨村、马旺堡村、白林村、周庄村、大火村七村共划定村庄建设边界规模249.31公顷。其中，张化村村庄建设边界规模为48.11公顷，上蔡村村庄建设边界规模为24.95公顷，谢寨村村庄建设边界规模为17.15公顷，马旺堡村村庄建设边界规模为30.23公顷，白林村村庄建设边界规模为46.61公顷，周庄村村庄建设边界规模为26.95公顷，大火村村庄建设边界规模为55.32公顷。

4、国土空间用地布局

规划城乡建设用地249.31公顷（其中张化村城乡建设用地48.11公顷，上蔡村城乡建设用地24.95公顷，谢寨村城乡建设用地17.15公顷，马旺堡村城乡建设用地30.23公顷，白林村城乡建设用地46.61公顷，周庄村城乡建设用地26.95公顷，大火村城乡建设用地55.32公顷），均为村庄建设用地，区域基础设施建设用地24.97公顷，其他建设用地13.46公顷。

5、产业发展规划

结合化村、上蔡村、谢寨村、马旺堡村、白林村、周庄村、大火村的资源特色，打破村庄孤立发展局面，统筹七个村的定位和主题，引导村庄错位发展，让游客感受不同的景观和体验，使七个村产业互补，协同发展。

结合七个村庄地理位置，延续“生态+文化+旅游”三大游览主题。本次规划提出“一心一轴三片，一环多节点”的产业空间发展格局：

“一心”：以白林村为核心的综合旅游服务核心。

“一环”：七村旅游观光环线。以新谢公路、甘新公路、沟周路等道路网为骨架，串联生态山林观光片区、农耕文化体验片区、文旅融合发展片区三大产业片区，以及各生态景观节点、产业生产节点、文化旅游节点，以点串线，以线带面，提升一产二产融合发展带动能力，形成村庄主要精品游览线路。

“一轴”：七村连片文旅融合发展轴。

“三片”：生态山林观光片区、农耕文化体验片区、文旅融合发展片区。

“多节点”：遗址文化展示节点（上蔡遗址、谢寨遗址、马旺堡古堡），水库旅游景观节点（周庄水库、马旺堡水库、李儿河水库、白林水库），以及其他梯田景观、体验节点、种养产业发展节点等。

6、历史文化保护利用及传承

本次规划的七个村庄中，共涉及县级文物保护单位4 处，包括张化遗址、上蔡遗址、马旺堡古堡、中国工农红军陕甘游击队第七支队成立地旧址，不可移动文物2处，包括谢寨遗址、红堡遗址。

非物质文化遗产方面，现存非物质文化遗产包括唱秦腔、篝火晚会、文艺表演、口琴演奏等一些民俗活动，剪纸工艺、草编工艺等传统手工艺以及其他传统节日。传统民俗活动现状保存较好，传承较广，如周庄村定期有举办文艺汇演活动，白林村的篝火晚会活动等。

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270m2；使用平川旱作耕地的，每户不得超过400m2；使用山坡地的，每户不得超过540m2。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。