

盐池县冯记沟乡冯记沟村村庄规划 (2025-2035年)(2025年修编)

(征求意见稿)

盐池县冯记沟乡人民政府

2025年9月

第一节 规划总论

一、规划范围

本轮规划范围为扣除城镇开发边界后冯记沟村村域全部国土空间，总面积 10732.07 公顷，辖冯记沟、王申庄、王疙瘩、李新庄、张记墩及金渠子共计 6 个自然村。

二、规划期限

规划基期年为 2024 年，近期为 2025 年—2030 年，远期为 2031 年—2035 年。

三、上版规划实施评析

（一）上版规划在执行的过程中存在的主要问题

1. 随着近几年乡村战略的实施，村庄返乡人口不断增多，原有预留宅基地无法满足村民建房需求。
2. 在近年来快速发展形式下，村庄产业布局不断优化调整，部分产业用地无法保障，制约了村庄高质量发展。
3. 部分建设用地选址与采矿区域冲突，亟需调整。

（二）本次规划重点修编内容

1. 公共服务配套方面结合服务半径合理规划配套设施。
2. 产业发展方面结合新的发展形式和产业调整需求在政策允许的条件下预留足够的发展空间。
3. 结合人口趋势合理确定村庄居民点布局。

第二节 发展定位及目标

一、村庄分类

冯记沟行政村类型为集聚提升类。

二、发展定位

打造以“煤炭产业配套服务区、现代化农牧业综合发展区”的“一地两区”乡村振兴示范村。

三、发展目标

（一）社会经济发展目标

至 2035 年，村集体经济规模力争达到 200 万元以上，农民人均可支配收入达到 50000 元。

（二）基础设施建设目标

至 2035 年，道路硬化铺装率达到 100%，生活污水处理率达到 100%，生活垃圾处理率达到 100%。

（三）国土空间综合整治目标

至 2035 年，冯记沟村耕地保有量不低于 1517.39 公顷，永久基本农田保护面积为 775.51 公顷，生态保护红线面积 492.57 公顷，村庄建设用地总规模控制在 331.90 公顷以内。

第三节 国土空间总体布局

一、底线约束

（一）耕地和永久基本农田

1. 耕地

至规划期末，规划冯记沟村耕地保有量为 1517.39 公顷。

2. 永久基本农田

至规划期末，冯记沟村永久基本农田面积为 775.51 公顷。

（二）生态保护红线

落实生态保护红线面积为 492.57 公顷。

（三）城镇开发边界

冯记沟村城镇开发边界面积为 63.08 公顷，不纳入本次村庄规划范围。

（四）村庄建设边界

本次规划划定村庄建设控制线范围总面积 331.90 公顷，按自治区要求山区新建宅基地面积不超过六分地（400 平方米）布置院落。

（五）历史文化保护线

对冯记沟村域内历史文化遗产进行整理，共涉及 8 处历史文化遗产，包括金曲子臭泥井居住址、金渠子龙王庙、娘娘庙遗址及金渠子聚落遗址、张记墩遗址、三墩子东烽火台、翦儿庄烽火台、张记墩烽火台、金渠子烽火台。烽火台按照保护级别属于国家文物保护单位，保护范围是 50 米，建设控制地带是 100 米。一般文物划定保护范围为 30 米。

二、国土空间总体格局

至规划期末，冯记沟村规划总用地面积 10732.07 公顷，其中：农业空间占规划总用地面积的 16.02%；生态空间占规划总用地面积的 70.48%；建设空间占规划总用地面积的 13.50%。

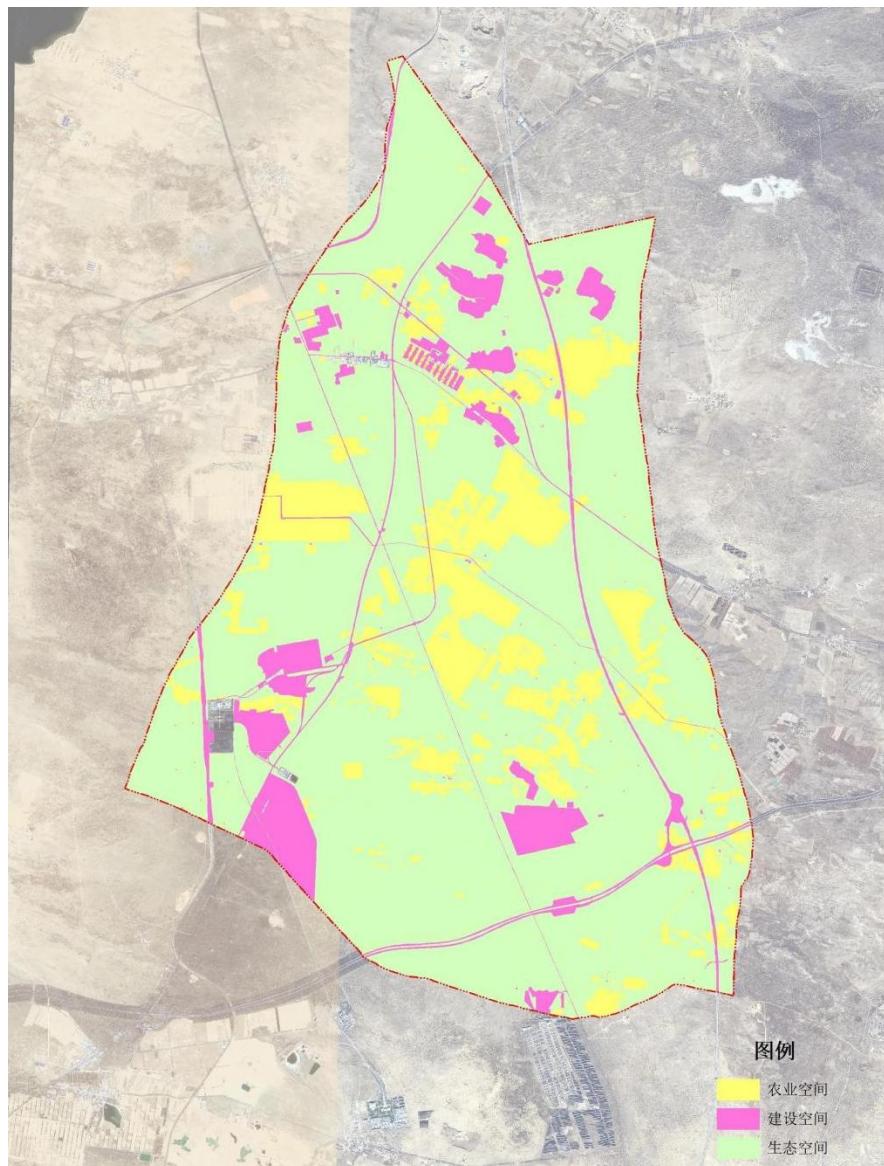


图1 国土空间格局示意图

三、管控规则

(一) 农业空间管控规则

1. 永久基本农田保护红线管制规则

(1) 永久基本农田保护红线是实行永久保护的优质耕地范围线，未经批准任何单位和个人不得擅自改变永久基本农田用途，不得在永久基本农田内挖塘养鱼和进行畜禽养殖以及其他破坏耕地层的生产经营活动和各类开发建设占用。

针对有令不行、有禁不止的，严格按照《土地管理法》和《基本农田保护条例》有关规定坚持制止，责令纠正，情节严重的要从严查处，依法追究责任人的法律责任，构成犯罪的要依法追究刑事责任。

（2）严格执行《土地管理法》和《基本农田保护条例》的规定，严格非农建设占用永久基本农田，符合法律规定确实需要占用永久基本农田的非农业建设项目，必须按规定程序报国务院批准农用地转用和土地征收。

2.农业空间管制规则

（1）严格控制农业空间内的农用地转用，对质量等级较高的耕地、园地等农用地实行优先保护。

（2）农业空间内禁止建房或者擅自挖沙、取土、堆放固体废弃物；禁止采矿建设；禁止工业新建、扩建，现有项目改建只能在原址进行，并须符合环保部门污染物排放总量控制要求。

（3）从严控制农业空间转为建设空间，加强建设活动的监督管理，经批准建设占用区内耕地，需按照“耕地占补平衡”原则，补充数量和质量相当的耕地。

（4）鼓励农业空间内现状废弃工矿和闲置宅基地复垦为农用地，引导宅基地自愿有偿退出；对未利用地和宅基地等规划用地开垦或复垦为耕地的，不得改作其他用途，对新增的耕地应加强管理。

（5）允许符合要求的交通、水利、能源、基础设施、社会公益、农村新产业新业态、农村产业融合、乡村振兴战

略、民生、生态旅游等项目由乡镇统筹，采用机动指标方式落实项目审批。

(6) 允许农业复合利用，控制农业开发强度，减少农药、化肥投入，实行休耕和种植结构调整，发展生态农业、绿色农业。在不损害生态功能的前提下，因地制宜地适度发展旅游、农林牧产品生产等。

(二) 生态空间管控规则

1. 生态红线管制规则

严格执行生态保护红线相关管控规定，生态保护红线内严格禁止开发性、生产性建设活动。除国家重大项目外，仅允许对生态功能不造成破坏的有限人为活动，严禁开展与其主导功能定位不相符合的开发利用活动。对有限人为活动要按照《关于加强生态保护红线管理的通知（试行）》的有关规定对有限人为活动进行管控。

2. 生态空间管制规则

(1) 对生态空间各类用地的管理，按照相关法律法规和规章执行。

(2) 严格控制各类开发活动占用、破坏，禁止新建、扩建、改建除农村产业融合以外的工业项目；禁止新、改、扩建对生态环境安全有影响的矿产资源开发项目。

(3) 生态空间按照限制区域严格管理，控制建设开发和农业利用强度，控制生态用地向农业用地、城镇用地转用；鼓励现状农村生活、生产类建设用地逐步退出。

(三) 建设空间管制规则

1.农村住宅

(1) 因国家或集体建设等政策、灾害等因素，原有住房需要易地建造的；新增户籍人口，确需新建的；现有住房用地面积未达到标准的，其他符合条件的情形等可申请宅基地。

(2) 村民新建住宅必须严格按照《土地管理法》和盐池县有关规定，严格控制占用耕地建住宅，严格落实“一户一宅”用地政策，严格执行面积标准，新建宅基地面积不得超过六分地。

(3) 新申请宅基地应符合国土空间规划和村庄规划，优先利用村内空闲地、闲置宅基地和未利用地。

(4) 村民新建、扩建、翻建房屋，须向村民委员会提出申请，经村民委员会集体讨论同意且取得规划许可后方可开工。

(5) 规划范围内的土地，在批准改变用途之前，应当按原用途使用。

(6) 新建和改造建筑应严格控制村庄建筑高度，原则上不宜超过2层。

(7) 新建和改造建筑应尽可能采用坡屋顶。村民住宅原则上在宁夏村镇住宅设计方案通用图集中选择，或委托专业机构编制住宅设计方案，经建审通过后方可建设。

2.基础设施和公共服务设施

(1) 不得占用交通用地建房，新建建筑退村庄干路道路红线5m，退巷道道路红线2m。

(2) 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。

(3) 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村民不得随意占用。

(4) 公共服务设施应符合国土空间规划和村庄规划，尽量利用现有低效建设用地、闲置地和废弃地。

(5) 公共服务设施应尽在规划范围内选址，确需在规划范围外选址的，应做好评估，尽量少占或者不占耕地，同时依法进行规划调整。

(6) 村民有爱护公共设施的义务，禁止在公共服务设施用地上摆摊设点、打场晒粮、堆放物料、倾倒垃圾等行为。

(7) 规划范围内的土地，在批准改变用途之前，应当按原用途使用。

第四节 产业发展空间布局

一、产业发展定位

规划冯记沟村以现代农牧业为发展重点，以滩羊养殖及杂粮种植为发展优势，以煤炭产业配套服务业为补充，以煤炭仓储物流为发展通道，打造以“煤炭产业配套服务区、现代化农牧业综合发展区”的“一地两区”乡村振兴示范村。

二、产业发展布局

本着尊重自然、整合场地生态因素的原则，统筹考虑用地格局和产业功能要求，本规划将冯记沟村划分为“两心、

“一轴、三区、多点”的产业发展布局。

两心：以南部冯记沟乡政府为村庄综合服务主中心，以北部冯记沟村委会为村庄综合服务副中心，形成村域综合服务双中心。

一轴：以G338为发展轴主轴，以哈巴湖景区为依托，连通村域南北纵向对外发展，打造现代化农牧业观光轴，带动全村域一二三产协同发展。

三区：“农光”互补示范区、煤炭产业配套服务基地示范区、现代农牧业（以滩羊、小杂粮为主）综合发展区。

多点：村域内多个养殖点和杂粮种植点。

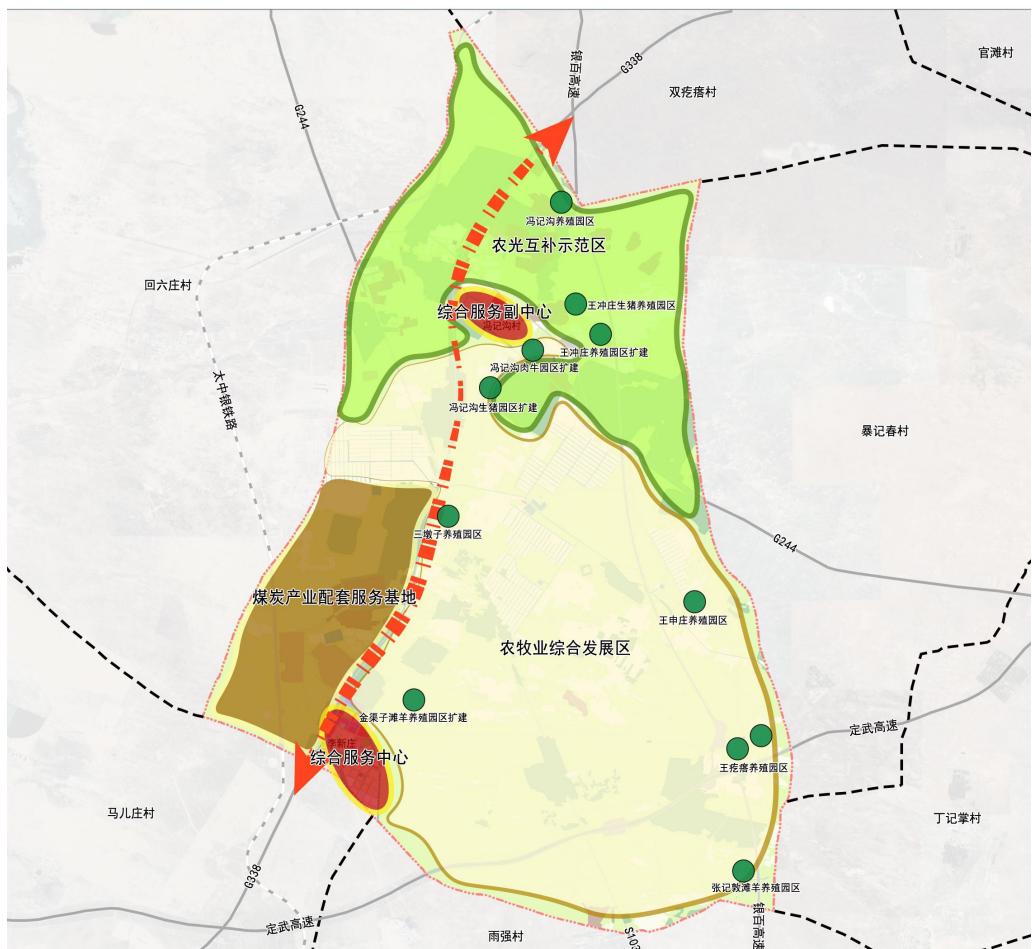


图2 产业发展规划图

第五节 居民点布局规划

一、总体布局形式

根据村庄分类结果，结合村民意愿，规划王申庄及金渠子自然村搬迁撤并至李新庄，保留其余4个村庄居民点。

二、现状居民点改造

（一）院落改造

将院落明确划分为居住空间、附属空间、绿化空间，对现状庭院增加绿化空间，规范并调整庭院用地布局，丰富庭院的空间层次，提升居住空间质量。

（二）建筑立面

原房屋是砖砌的，砖缝处理美观。原房屋外墙贴瓷砖的，只需将墙面清洗干净即可。附属用房要整修，破旧的重新修或增加的附属用房等要放在主房后或其他隐蔽位置，墙面颜色尽量和主房一致。

（三）大门改造

规划结合未来发展方向，大门采用红色铁艺大门。

（四）屋顶改造提升

保留整治建筑屋面以修缮整治为主要措施，对于无法修补、需要更新重建的建筑屋顶，新建后统一为双坡面红色瓦片，增设防水层、保温隔热层、提高建筑室内保温隔热效果。

（五）围墙改造

规划改造围墙采用清水砖墙，围墙高度为1.8m。



图 3 现状农宅效果图



图 4 村庄公共空间效果图

三、新建院落布局

规划宅基地面积控制在 400 平方米以内，新建村民建筑采用当地建筑风格元素，红瓦白墙，坡屋顶。引导村民按照规定的样式，体量，色彩，高度建房，整治村庄街道两侧建筑，通过粉刷等方式进行立面修整，形成统一协调的村容村貌。

貌，传统地方文化与民居风格。



图 5 新建农宅设计方案图 1



图 6 新建农宅设计方案图 2

第六节 近期行动计划

冯记沟村近期内重点建设项目 20 个，规划总投资估算

为 5983.64 万元，涉及国土综合整治、基础设施建设和公共服务设施、产业发展和人居环境整治四个方面。

一、国土综合整治

实施高标准农田建设 11632.6 亩，一般耕地提质改造 11755.2 亩。

二、基础设施建设和公共服务设施

实施文化广场建设工程，文化大院建设工程，劳务输出服务站建设工程；村庄道路硬化工程，公共停车场建设工程，太阳能路灯维修更换工程；其他基础设施建设和公共服务设施建设项目。

三、产业发展

实施冯记沟养殖园区扩建工程，金渠子自然村养殖园区扩建工程，王疙瘩自然村出户入园建设工程，其他乡村振兴建设项目。

四、人居环境整治

实施农村公厕改造工程，分类垃圾点建设工程，清洁能源改造工程，院落大门、围栏安装工程，迁建居民点农宅新建工程，其他人居环境整治项目。