

**北京市平谷区马昌营镇  
国土空间规划  
(2020年—2035年)**

**2023年11月**

# 北京市规划和自然资源委员会

京规自函〔2023〕2447号

## 北京市规划和自然资源委员会 关于《北京市平谷区马昌营镇国土空间 规划（2020年—2035年）》的批复

平谷区政府：

你区《关于报送平谷区马昌营镇国土空间规划（2019年—2035年）的函》（京平政函〔2022〕229号）收悉。经请示市政府同意，现批复如下：

一、同意《北京市平谷区马昌营镇国土空间规划（2020年—2035年）》（以下简称《马昌营镇规划》）

《马昌营镇规划》深化落实《北京城市总体规划（2016年—2035年）》《平谷分区规划（国土空间规划）（2017年—2035年）》等上位规划要求，明确了马昌营镇“南联北引东呼应，建设平谷西大门”的发展方向，以及“更快”的轨道交通22号线马昌营微中心、“更高”的首都物流高地重要片区和“更强”的农业中关村科技成果转化地功能定位，对马昌营镇规划建设具有重要意义。

二、深化功能定位，优化全域空间布局

深入落实平谷“三区一口岸”功能定位，统筹自然资源禀赋和城镇发展基础，构建“一心、一轴、两带、五廊、多区”的空间结构。严格落实分区规划管控要求及“三区三线”划定成果，严守人口总量上限、生态控制线、城镇开发边界，强化两线三区管控，严守永久基本农田和生态保护红线，实行全域全要素国土空间用途管制。至2035年，规划人口总量1.9万人，城乡建设用地5.97平方公里，建筑规模262万平方米。

### 三、坚持绿色发展，优化生态空间格局

加强生态空间分区管控及生态要素分类引导，构建“一廊、多带、三区、多点”的生态安全格局，统筹山水林田湖草全域全要素管控，落实沟河、洳河生态廊道和龙河、无名河、金鸡河、东石桥河等多条水系生态带保护与管控，夯实绿水青山生态本底，加强自然资源保护与利用，逐步实现生态空间的生态服务价值。

### 四、完善设施配套，增强民生保障

围绕“七有”“五性”民生需求配置三大设施，为城乡发展提供建设支撑及安全保障。不断改善和提高教育、医疗、文体、社会福利等服务设施条件和服务水平。依托轨道交通平谷线、密三路等，融合城市和旅游服务功能，构建绿色低碳、安全便捷的交通体系。提升基础设施保障能力，强化完善韧性智慧的市政基础设施系统和公共安全设施系统，全面提升运行保障能力。

### 五、助力乡村振兴，推进城乡融合发展

全面落实乡村振兴战略，加强各类村庄建设引导，深入开展乡村人居环境整治，提升农村基础设施和公共服务设施配建水

平，改善居民生产生活条件。加强村庄风貌管控，因地制宜、分区分类引导和美乡村建设。推进城镇集建型和整体搬迁型村庄高质量城镇化，加强安置社区配套设施建设和景观环境提升；引导整治完善型村庄改造提升，构建城乡均衡发展格局。

## 六、聚焦产业发展，促进生产空间提质增效

结合马昌营镇总体发展定位，建立以“现代物流、农业高新技术和商贸服务”为主体的绿色产业体系，构建“一轴两翼四区”的产业空间布局。围绕首都物流高地“大流量”规模目标，培育壮大都市新零售与绿色矿建商贸物流产业。依托“互联网+农业”创新理念，延伸农业休闲与农业双创产业，打造北京市菜篮子工程优质输送产地。强化“轨道+土地”开发模式，加快构建立体化、高效能、集约式的综合配套体系，打造城镇产业高地与活力社区。

## 七、提升环境品质，塑造现代田园城镇新风貌

尊重山水自然格局，保护村落农田肌理，加强文化资源保护利用，塑造现代田园城镇风貌。加强新老镇区建设有机衔接，着力营造轨道交通平谷线沿线重要景观界面。科学划定特色景观风貌管控分区，打造绿色物流产业风貌区、活力宜居风貌区、现代商贸风貌区。

## 八、加强规划组织实施

《马昌营镇规划》是指导马昌营镇开展国土空间开发保护活动、实施国土空间用途管制、核发建设项目规划许可、进行各项建设等的法定依据，必须坚决维护规划的严肃性和权威性。一经

批准必须严格执行，任何部门和个人不得随意修改、违规变更。

《平谷区马昌营镇国土空间规划（2020年-2035年）分区规划运行维护（深化落实）方案》已经审核同意，你区要切实履行主体责任，进一步做好分区规划运行维护相关工作。同时加强农村地区管，按照《马昌营镇规划》进一步优化完善村庄规划，严格落实城乡建设用地规模，严格保护耕地和永久基本农田。合理安排近远期建设实施时序，科学有序释放建设用地资源，严格控制规划实施成本，算清算实资源账、历史账、资金账、时间账，确保《马昌营镇规划》实施的全生命周期管理。要主动对《马昌营镇规划》实施情况开展自评和监督考核，规划执行中遇到重大事项应及时向市政府请示报告。

北京市规划和自然资源委员会

2023年11月10日

抄送：市发展改革委、市教委、市财政局、市生态环境局、市住房城乡建设委、市城市管理委、市农业农村局、市交通委、市水务局、市文化和旅游局、市卫生健康委、市文物局、市体育局、市园林绿化局、市民政局、市科委、市经济和信息化局、市商务局、市地震局、市应急局、市国动办，市规划自然资源委平谷分局。

# 文本目录

总则.....	3
<b>第一章 深化功能定位，落实刚性指标.....</b>	<b>6</b>
第一节 深化功能定位 .....	6
第二节 明确发展目标 .....	6
第三节 落实刚性指标 .....	6
<b>第二章 构建生态安全格局，加强生态要素管控.....</b>	<b>8</b>
第一节 优化镇域生态安全格局 .....	8
第二节 生态要素规划引导与管控 .....	11
第三节 生态环境分区管控 .....	12
<b>第三章 完善功能体系，全域全要素空间管控.....</b>	<b>14</b>
第一节 “两线三区”全域空间管控 .....	14
第二节 建立全域空间结构 .....	14
第三节 划定国土空间规划分区 .....	15
<b>第四章 细化用地分类，落实土地用途管制 .....</b>	<b>17</b>
第一节 非建设用地 .....	17
第二节 落实集中建设区内城乡建设用地管控.....	17
第三节 引导集中建设区外城乡建设用地减量提质发展.....	18
<b>第五章 优化产业布局，绿色创新发展.....</b>	<b>20</b>
第一节 构建现代产业体系 .....	20
<b>第六章 加强城乡统筹，促进乡村振兴.....</b>	<b>23</b>
第一节 明确村庄分类，引导乡村建设 .....	23
第二节 改善人居环境，建设美丽乡村 .....	24
第三节 推动农业高品质发展，充实乡村发展动能.....	24
<b>第七章 加强文化建设，塑造特色风貌.....</b>	<b>28</b>
第一节 挖掘历史文化内涵 .....	28
第二节 风貌管控要求 .....	31
<b>第八章 增强民生保障，增进民生福祉.....</b>	<b>34</b>
第一节 加强住房保障，改善城乡居民住房条件.....	34
第二节 构建优质均等的公共服务设施体系.....	34
第三节 构筑防治结合的城市安全保障体系.....	39
第四节 构建绿色高效的综合交通体系 .....	43
第五节 市政设施规划 .....	46
<b>第九章 加强规划管控，突出功能引导.....</b>	<b>52</b>
第一节 统筹划定管控单元并确定指标分解方案.....	52
第二节 划定用途管理复区 .....	54

<b>第十章 规划实施引导</b> .....	<b>55</b>
第一节 开展生态保护与生态修复工作 .....	55
第二节 开展全域国土空间综合整治 .....	57
第三节 加强生态环境治理工作 .....	58
第四节 明确减量任务、统筹乡镇城乡建设用地减量提质.....	59
第五节 合理安排规划实施时序、保证规划可实施性.....	63
第六节 建立健全保障规划实施的机制体制.....	64
第七节 健全规划实施问责制度、维护规划严肃性和权威性.....	64
第八节 加强组织领导，完善规划实施统筹决策机制.....	65

# 总则

## 第1条 指导思想

深入贯彻落实以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导、党的二十大精神和习近平总书记对北京重要讲话精神，坚持以人民为中心，牢固树立创新、协调、绿色、开放、共享的新发展理念，深化落实《北京城市总体规划（2016年-2035年）》、《平谷区分区规划（国土空间规划）（2017年-2035年）》（以下简称“分区规划”），立足“三区一口岸”功能定位，坚持绿色发展，不断提升生态保育功能、优化乡镇域空间资源配置、提升人居环境质量、人民生活品质、实现可持续发展，构建高质高效的城乡统筹发展蓝图。

## 第2条 规划范围

本次规划统筹考虑马昌营实际管辖区域，总面积为28.86平方公里。

## 第3条 主要依据

1. 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令[2019]第29号）
2. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令[2004]第28号）
3. 《中共中央国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》（中发[2019]第18号）
4. 《土地利用总体规划管理办法》（中华人民共和国国土资源部令[2017]第72号）

5. 《自然生态空间用途管制办法（试行）》（国土资发[2017]第33号）
6. 《自然资源部关于全面开展国土空间规划工作的通知》（自然资发[2019]第387号）
7. 《自然资源部办公厅关于加强村庄规划促进乡村振兴的通知》（自然资办发[2019]第35号）
8. 《自然资源部农业农村部关于加强和改进永久基本农田保护工作的通知》（自然资规[2019]第1号）
9. 《北京市城乡规划条例》（北京市人大常委会第十五届第12号）
10. 《中共北京市委北京市人民政府关于建立国土空间规划体系并监督实施的实施意见》（2020年4月20日）
11. 《北京城市总体规划（2016年-2035年）》
12. 《平谷分区规划（国土空间规划）（2017年-2035年）》及专项规划
13. 《北京市村庄布局规划（2017年-2035年）》
14. 《北京市生态控制线和城市开发边界管理办法》（京政发[2019]7号）
15. 《乡镇土地利用总体规划编制规程》（TD/T1025-2010）
16. 《城乡规划用地分类标准（DB11/996-2013）》（北京市现行城乡规划用地分类使用标准）
17. 《第三次全国国土调查技术规程（TD/T1055-2019）》
18. 《土地利用现状分类（GB/T21010-2017）》（北京市现行土地利用现状分类使用标准）
19. 《市（地）级土地利用总体规划编制规程（TD/T1023-2010）》（北京市现行土地规划用途分类使用的土地规划用途分类）

20. 《北京市“两图合一”规划编制技术指南》
21. 《北京市乡镇国土空间规划编制导则》
22. 《北京市乡镇地区生态要素与生态空间规划编制指引》
23. 《北京市乡镇全域土地综合整治规划编制指引》
24. 《北京市村庄规划导则》
25. 《北京市生态安全格局专项规划（2021年-2035年）》
26. 《市政基础设施专业规划负荷计算标准》  
(DB11/T1440-2017)
27. 其他相关标准规范

#### **第4条 规划期限**

规划期限为2020年至2035年；规划基期年为2020年，近期到2025年，远期到2035年。

# 第一章 深化功能定位，落实刚性指标

按照《平谷分区规划（国土空间规划）（2017年-2035年）》的相关要求，落实并深化马昌营镇的功能定位；结合区域发展机遇与自身优势条件，明确马昌营镇发展目标。落实上位规划中各项刚性指标管控要求，明确人、地、房规模指标和要求。

## 第一节 深化功能定位

### 第5条 功能定位

立足自身特色，围绕平谷“高大尚”三大发展路径，深化马昌营镇“南联北引东呼应，建设平谷西大门”的发展方向，明确“更快、更高、更强”的三大功能定位：“更快”的轨道交通22号线马昌营微中心；“更高”的首都物流高地重要片区；“更强”的农业中关村科技成果转化地。

## 第二节 明确发展目标

### 第6条 发展目标

全面落实平谷区实现“三区一口岸”功能，至2025年，物流产业形成初步规模，高科技农业综合体的农业与科技高度融合成为农业科技的集聚地，公共配套及服务设施进一步完善；至2035年，建设成为生态有机农业与特色休闲小城镇，与城区实现联动错位发展，建成具有特色的高品质平谷西大门。

## 第三节 落实刚性指标

### 第7条 人口规模

到2035年，马昌营镇常住人口规模约1.9万人。

## **第8条 城乡建设用地规模**

到 2035 年，马昌营镇城乡建设用地规模控制在 5.97 平方公里以内。

## **第9条 永久基本农田和耕地保护目标**

到 2035 年，马昌营耕地保护目标不低于 6.47 平方公里（0.97 万亩），永久基本农田保护面积不低于 6.23 平方公里（0.93 万亩）；为提高重大项目建设用地审查报批效率，划定永久基本农田储备区 0.24 平方公里（0.04 万亩）。

## **第10条 建筑规模**

到 2035 年，马昌营镇总建筑规模控制在 262 万平方米以内。关于区级预留指标的使用将遵循相关要求，按有关程序予以确定。

## **第11条 严守生态保护红线**

到 2035 年，马昌营镇生态保护红线面积约 0.18 平方公里。

## 第二章 构建生态安全格局，加强生态要素管控

聚焦非建设用地管控，以重要的区域性绿色生态空间为重点，落实上位资源环境承载能力与国土空间开发适宜性评价的相关要求，构建乡镇国土生态安全格局，明确各类生态要素规划引导与管控。落实生态保护红线，河道蓝线，永久基本农田等刚性管控要素，明确非建设空间发展功能，强化底线约束，为可持续发展预留空间。

### 第一节 优化镇域生态安全格局

#### 第12条 现状生态安全格局综合评价

马昌营镇自然生态环境良好，生态资源品类丰富，其中水资源、森林资源、农田资源优势明显。本次规划结合马昌营地形地貌、高程坡度、水资源、地质灾害、农田、文化遗产安全格局评价以及游憩适宜性评价，建立马昌营镇生态安全格局，在镇域范围内划定低、中、高安全生态格局。

低安全生态区域是镇域内生态安全的底线空间，需进行最严格的保护与限制，是城市建设发展不可逾越的生态底线，主要包括洳河、洵河、龙河、无名河等河湖水系蓝线、水井等水源保护区、地震断裂带区域、王官屯观音殿、前芮营居住遗址保护区等。中安全生态区域是镇域内较为满意的生态安全格局，需要积极保护和恢复生态系统，需要限制开发；高生态安全区域是镇域理想的生态安全格局，区域生态敏感性较弱，可以依据情况进行有条件的开发建设活动。

### **第13条 延续区域绿色空间体系**

立足平谷区“首都东部重点生态保育及区域生态治理协作区”的功能定位，重点落实分区规划“一屏、一谷、九河、多点”的生态空间体系中洵河、洳河、龙河等三条生态廊道，落实分区规划生态空间管控要求，以保护和修复水生生态系统为重点，逐步改善河流水质，推动沿河滨水景观廊道及大尺度公园绿地建设，融入区域绿道体系，提升区域绿色空间生态品质。以生态保护红线、永久基本农田保护红线为基础，将具有重要生态价值的林地、河流等现状生态用地划入生态控制区。

确定重要的生态廊道体系和生态功能分区。对一些生态敏感性较高、生态安全级别较高的区域，划定重要的生态廊道体系，重点包括无名河景观廊道、龙河景观廊道以及密三路两侧、田刘路两侧形成的生态文化带，作为构建生态安全格局的重点对象加强管控。

### **第14条 构建“一廊、多带、三区、多点”生态安全格局**

“一廊”为洵河、洳河生态廊道。突出洵河作为北京市五河之一的重要生态价值，以水环境治理和水生态修复为重点，推动沿河景观廊道及大尺度公园绿地建设，扩展市民绿色休闲空间。通过生态廊道增强城区和外围自然环境之间的沟通，保护生物多样性，为动物的生存、迁徙提供通道，提高城市生态系统稳定性。

“多带”为龙河、无名河、金鸡河、东石桥河等多条水系生态带。以镇域内具有重要生态功能的河流为重点，构建河流水系绿色生态带，积极推进流域治理，增强涵养水源、调蓄洪水和净化水质功能，保护水资源和水生生物，营造水清、岸绿、安全、宜人的滨水空间。

**“三区”为农业生态区、生态保护区、休闲游憩区。**马昌营镇西部现状以集中连片的生态林地为主，推动林地生态环境改善和提高，努力提高森林覆盖率，使得生态安全屏障更加牢固。中部以有机农田为主，农业种植基础良好，为发展农业休闲产业提供了良好的农业基础，规划依托沱沱工社、诺亚有机农场等田园综合体项目及休闲大会的推广，积极发展有机农业。东部则为集建区和古运河文化区，结合古运河、马昌营郊野公园、洵沕河滨河公园、区域绿道建设，高标准打造居民休闲游憩地，强调与居民区的相互渗透，扩大蓝绿交织生态空间、满足城乡居民对优美生态环境的需要。

**“多点”为镇域内多个景观节点。**马昌营郊野公园、鸿禾谷、沱沱工社蔬菜基地、诺亚有机农场、众力和花卉等多个农业生态景观节点。

### **第15条 科学划定重要的生态功能分区**

以永久基本农田及永久基本农田储备区、生态保护红线、河道蓝线、园林地、重要生态基础设施等为基础结合镇区主导功能，村庄产业发展定位，确定生态保护主导功能、农业生产主导功能、休闲游憩主导功能三类生态功能分区。

生态片区内重点生态公益林地占比较高，规划作为生态培育的重点区域，严格控制建设行为。

农业片区内农田集中连片、耕地质量良好，有良好的有机农业基础，规划在该区域内重点打造高科技有机农田，作为高科技农业成果的转化地、示范点、科普地，进行高效耕种，提升农业产能。

休闲游憩片区内生态要素丰富，水系纵横，规划在充分尊重与保护基本农田保护区、林草保护区的基础上，对中、高安全水平的林地、农田，可在不改变土地用途、不破坏耕作层的前提下，进行生态景观建设与项目配套建设。

## **第二节 生态要素规划引导与管控**

统筹山水林田湖草全域全要素管控，分类梳理生态要素的现状情况，深化细化分区规划中的生态混合区，进一步做好水体要素的综合保护，对林地和农田提出空间布局引导。

### **第16条 有效保护河湖水系，加强河湖生态空间管控**

在洵河、洳河、龙河、金鸡河主要水系廊道两侧建设10米宽的生态水系防护林带，在河流交汇处的节点处进行湿地景观建设，以保护多样性的生境，提高水资源的利用和保护效率。同时要结合洵河河道清淤、河堤整治、建设河漫滩地带的天然植被恢复，加快河流的生态恢复，改善水体环境，增强水体的自净能力，构建亲近自然的水系生态廊道。

### **第17条 加强林地保护与管控**

按照林地成网、经济林成片、重点生态公益林地与生态敏感区相结合的原则，保留现状林地，依据生态安全格局，合理规划百万亩造林地块，划定重点生态公益林地、一般林地斑块集中连片区，明确规模布局，形成多树种多层次、多色彩的森林结构和森林景观。巩固好百万亩造林和绿化隔离地区建设等各类生态建设成果，逐步实现生态要素从数量管控向布局优化、质量提升转变。

## **第18条 加强耕地数量、质量建设，保护永久基本农田**

严格控制非农业建设占用耕地，新增建设用地布局应避免让永久基本农田，尽量不占或少占耕地；确需占用耕地的，尽量占用质量较差的耕地。有序实施生态退耕，禁止不符合国家生态退耕规划和政策、未纳入生态退耕计划的非农业建设。合理引导农业内部结构调整，耕地调整为其他农用地的，不得破坏耕作层。

落实建设用地占用耕地补偿制度，加大土地整治补充耕地力度，加强农村土地整治、工矿废弃地复垦，适度开发宜耕后备土地，在改善生态环境的同时，增加有效耕地面积，提高耕地质量。

大力推进农用地整理和高标准农田建设，夯实农业现代化基础。通过提升基础地力和完善基础设施，全面提升耕地产能；通过建设农田生态设施，积极开展生态良田建设；通过建立农业投入物的监管，确保农业的清洁化生产；通过土地用养结合，完善耕地质量提升保障制度。

## **第三节 生态环境分区管控**

### **第19条 环境影响综合分析**

马昌营镇镇域现状以非建设用地为主，建设用地以居住为主，配套建有商业服务和公共服务设施等，未发现疑似污染地块和污染地块。镇域内现状污染源主要为现状供热设施和环卫设施的大气、水环境影响；大秦铁路、密三公路和顺平公路等交通道路带来的噪声、震动影响；现状输变电工程和通讯设施的电磁辐射影响。

全镇现状生态环境质量总体良好，不存在环境制约因素。本次规划在空间布局约束、污染物排放管控、环境风险防控和资源利用效率等方面均满足《关于北京市生态环

境分区管控（“三线一单”）的实施意见》及《北京市生态环境准入清单（2021年）版》中各级分区管控要求，规划建设用地不占用永久基本农田及生态保护红线。

## **第20条 划分生态环境管控单元**

衔接落实《关于北京市生态环境分区管控（“三线一单”）的实施意见》及《北京市生态环境准入清单（2021年）版》中各级分区管控要求。马昌营镇包括3个环境管控单元。优先保护单元（生态保护红线）包括洳河和洵河及其西侧生态空间；优先保护单元（生态空间）包括永久基本农田，镇域内主要河流、坑塘、林地等具有重要生态价值的现状生态用地，以及对生态安全格局具有重大作用的大型公园和结构性绿地等空间；除去优先保护单元以外的区域即是一般管控单元。

## 第三章 完善功能体系，全域全要素空间管控

落实分区规划确定的“两线三区”，基于建设现状对全域空间布局进行优化和细化。调整分区规划确定的功能用途分区，梳理镇域空间发展格局。

### 第一节 “两线三区”全域空间管控

#### 第21条 生态控制区

马昌营划定生态控制区约占镇域国土空间总面积的 58%。生态控制区应遵循“总量不减少、功能不降低”的原则，严格生态保护为目标，统筹山、水、林、田等生态资源，强化管控区内的生态保育和生态建设。

#### 第22条 集中建设区

马昌营镇集中建设区约占镇域国土空间总面积的 13%，是镇域内优先发展和重点投资的区域，引导城镇各类建设项目集中布局的地区，共包含两片区域，分别为镇中心区和马昌营产业园区。

#### 第23条 限制建设区

马昌营划定限制建设区约占镇域国土空间总面积的 29%，是进行生态保护建设、控制开发强度、促进城乡建设用地集约减量的综合治理区域。

### 第二节 建立全域空间结构

#### 第24条 构建“一心一轴，两带五廊多区”全域空间结构

“一心”即马昌营轨道微中心。依托轨道交通 22 号线马昌营微中心建设功能复合、高品质、服务人民的区域活力中心。

“一轴”即密三路发展轴。密三路是连通马坊物流枢纽、马昌营微中心的区域主要客运通道，规划依托密三路打造城镇发展轴线，引领城镇未来发展。

“两带”即田刘路交通生态带和云打路物流交通带。保护西部田刘路两侧现状优质的森林资源，重点实施造林绿化行动，改善生态环境，提升生态品质；依托云打路建立连通马坊物流枢纽、京平高速、铁路平谷站的主要货运物流通道。

“五廊”即洳河洵河生态廊道、龙河生态廊道、无名河生态廊道、金鸡河生态廊道、东石桥河生态廊道等五条水系生态廊道。

“多区”即综合生活服务区、物流产业发展区、古运河文化展示区、农业中关村科技成果转化地等多个镇域发展片区。综合生活服务区：密三路两侧依托轨道线路及微中心建设，在现有镇中心区基础上，形成集旅游服务及日常生活为一体的综合生活服务区。物流产业发展区：以密三路东侧南北两个物流园区为核心，打造服务首都物流高地的重要片区。古运河文化展示区：以洳河、洵河、古运河河道以及小龙河为骨架，以古河道码头及古河道滨水景观带、自然村落风光为重点，展示漕运文化、村庄文化等自然人文特色，带动片区休闲旅游。农业中关村科技成果转化地：依托田园综合体项目及休闲大会的推广，发展高科技有机农业。

### 第三节 划定国土空间规划分区

#### 第25条 合理划分国土空间规划分区

马昌营镇域共划定城镇建设用地、村庄建设用地、有条件建设区、对外交通用地及设施用地、特殊及其他建设

用地、水域保护区、永久基本农田保护区、林草保护区和生态混合区等 10 类国土空间规划分区。

## **第26条 统筹安排集中建设区内外城乡建设空间**

落实分区规划中的城乡建设用地指标，结合两线三区规划，统筹确定集中建设区内、外规划和城乡建设用地规模。

顺应农村产业发展规律，按照因地制宜、统筹布局的原则，统筹用于解决农村公共公益、民生工程以及农产品生产、加工、流通、就地消费等农村产业环节、农业科研的合理用地需求，确保用于零星分散的单独选址农业设施、乡村旅游设施等建设，并合理保障农业产业园、科技园、创业园建设用地需求，保障农村一二三产业融合发展，为农村产业发展壮大留出用地空间。

## **第27条 保障交通、水利及其他建设用地**

落实分区规划中的交通、水利及其他建设用地指标，对接全市及各区综合交通等专项规划要求，落实对外交通设施用地布局，细化乡镇道路体系，对乡级道路以上进行规划。结合乡镇农业发展需求、城镇安全需求，开展水利、水工建筑规划，保障对外交通用地、水利建设需求、其他建设用地等用地需求。

## **第28条 优化非建设用地用途分区**

结合城镇生态资源现状评估分析，优化与细化非建设用地用途分区。践行“山水林田湖草”生命共同体理念和要求，系统梳理非建设空间内各类用地及设施，实现对全域全类型非建设空间整体统筹管控。

## 第四章 细化用地分类，落实土地用途管制

以生态安全为前提，统筹非建设空间与建设空间用途管控，落实细化国土空间用途分区，优化用地结构与总体格局。以全域空间结构为基础，深化各片区发展定位，优化用地功能与空间布局，合理确定各片区建设用地规模与建筑规模。

### 第一节 非建设用地

#### 第29条 细化非建设用地用途分类

结合分区规划中非建设用地用途分区，按照非建设用地承担的生态、生产职能，细化非建设用地用途分类，划定河流水域、沟渠坑塘、永久基本农田、一般农田、一般林地、园地、牧草地、永久基本农田储备用地和其他农林混合用地等各类国土空间用地。

### 第二节 落实集中建设区内城乡建设用地管控

#### 第30条 合理确定集中建设区规模

落实分区规划确定的城乡建设用地指标，结合马昌营镇的发展定位、产业布局以及近期建设项目，对分区规划集中建设区边界进行细化、落实，明确集中建设区范围，保障城镇发展空间。

#### 第31条 合理划分街区，明确功能定位

马昌营镇集中建设区范围包括生活区和产业园区。结合镇区总体功能布局，将马昌营镇集中建设区分为四个街区，其中01、02街区为生活区，03、04街区为产业园区。

规划生活区01街区、02街区是镇域行政中心与综合配套服务中心。优先保障镇级公共服务设施、交通市政基础设施、公共安全设施用地；充分保障本地城镇化空间需求，

保障镇中心区居民和农民的生产生活空间需求，有序推进镇区内城中村、老旧小区改造升级，推进特色小镇城镇化建设，提升城市管理与服务水平。

马昌营镇 03 街区、04 街区是工业主导型产业园区，。通过引进物流产业，建立平谷区特色智慧物流枢纽，为平谷区产业发展赋能。

### **第32条 战略留白用地布局**

规划根据国土空间规划管理和战略留白空间布局等相关要求，结合校核确认平谷区“一区一单”战略留白用地调查摸底与分析评估结果，细化落实平谷区战略留白用地空间布局优化方案，为保障物流产业园项目建设，按照对战略留白用地进行等量置换原则，将马昌营镇物流产业园区战略留白用地等量置换至平谷新城 01 街区和大兴庄镇；等量置换后马昌营镇不再保留战略留白用地。

## **第三节 引导集中建设区外城乡建设用地减量提质发展**

### **第33条 加强集中建设区外国有建设用地减量提质**

推进建立国有建设用地减量的统筹机制，落实分区规划等上位规划中未予保留的国有建设用地减量任务，分类施策实现国有建设用地减量。

推动国有单位自有用地自主改造，以国有低效存量产业用地更新为重点，促进产业转型升级。对集中建设区外零散分布、效益低的工业用地实施减量腾退，退出后重点实施生态环境建设。高效利用集中建设区外的存量产业用地，提升发展质量。推进现状工业用地减量腾退后的土壤环境调查、监测、评估和修复。

### **第34条 推进集中建设区外集体建设用地有序腾退**

统筹安排各类集体建设用地，优先保障村庄民生保障类设施用地。积极引导集体经营建设用地减量腾退，适度集中布局，推进减量发展，提高发展质量。稳步推进拆违腾退和拆后利用工作，统筹优化用地布局，为巩固优化乡镇生态安全格局，承接城市新产业新发展腾出空间。统筹村庄各类建设用地安排，优先保障村庄民生设施类用地。

## 第五章 优化产业布局，绿色创新发展

马昌营镇交通区位优势，农业资源丰富，具有良好的有机农业发展基础，构建与完善与功能定位相匹配的产业体系。推进物流产业链完善，保障首都物资供应，打造首都物流高地的重要片区；依托有机农业发展高科技农业综合体；通过平谷线轨道交通建设契机推动周边配套发展。加快传统产业疏解腾退，改善营商环境，优化产业结构布局 and 空间布局，促进产城融合发展。

### 第一节 构建现代产业体系

#### 第35条 打造首都物流高地的重要片区

发展壮大物流经济，打造物流生态，建设首都物流高地的重要组成部分，作为构建京平公转铁综合物流枢纽产业园发展空间布局“一枢纽、五通道、五片区”中的重要片区进行建设。

推动重点领域物流发展体系建设。大力发展以绿色物流为主导的基础物流，支持北京首都功能的城市配送业务。加强农产品质量标准体系建设，发展农产品冷链物流。完善农资和农村日用消费品连锁经营网络，建立农村物流体系，建有梯度有层次的特色物流产业体系。

紧密联合马坊物流基地，建立“物流园区—配送中心—社区（农村）集散点”的城市物流服务体系，形成普惠城乡、服务优质、安全高效的物流配送服务体系。加强魏辛庄物流节点规划和建设，推动移动互联网、云计算、物联网等新技术与生活性服务业融合发展。支持物流配送企业大力开发物流配送信息服务平台。

### **第36条 农业中关村科技成果转化地**

突出“科技创新，配置要素”，将林田水草等农业要素与高科技融合，打造高科技的农业综合体，成为农业科技的集聚地，农业成果的转化地、示范点、科普地。

积极开展现代农业高科技创新，明确产业发展重点领域。重点围绕智慧农业、生物种业、循环农业、农业智能装备等领域，不断推进科技研发，加速农业科技成果转化应用，建设北京农业科技创新先导区。积极吸引世界和国内农业科研和产业高端要素，设立总部和研发中心，孵化培育初创企业，培育农业高新技术企业，建设京津冀农业科技产业创新创业基地。

### **第37条 轨道交通 22 号线马昌营微中心**

平谷线（轨道 22 号线）是北京市第一条引导产业布局、实现“轨道+土地”联动开发模式的示范线，通过建立轨道交通微中心站点，提高周边用地功能的混合度、提供市民高品质生活所需的各项服务功能。

马昌营微中心是集交通、旅游、城市功能于一体的综合交通枢纽，服务于平谷西部田园特色全域旅游，合理安排马昌营站周边产业空间布局。

### **第38条 构建“一轴两翼四区”的空间格局**

“一轴”即密三路镇域发展主轴。以密三路、轨道交通 22 号线为依托，重点布局各项公共服务设施，服务区域产业发展。依托便捷交通对接马坊镇、峪口镇，融入区域发展格局，全面提升马昌营镇经济高质量可持续发展。

“两翼”指密三路以东为综合服务、物流、休闲产业东翼，以西为农业综合体产业西翼。东翼（密三路以东）

区域，依托地铁马昌营站，发展高新技术及现代服务产业，打造全镇产业集聚平台。以两个物流园区为支点打造首都物流高地的重要片区。以洵河与特色村落为核心，依托旅游门户交通轨道枢纽，打造具有自身文化特色的休闲文化旅游片区。西翼（密三路以西）区域，以现代农业产业园建设为主，结合休闲大会分会场建设契机，重点发展高科技农业综合体，引领全域生态旅游、休闲生态资源集聚发展。全面打造以马昌营村等特色农业村为代表的农业科技集聚地，农业成果的转化地、示范点、科普地。

**“四区”指高科技农业综合体区、综合服务配套产业区、现代物流产业区、休闲旅游产业区四大产业片区。**打造产业分工明确、紧密联系的镇域产业发展格局。高科技农业综合体区重点围绕智慧农业、生物种业、循环农业、农业智能装备等领域，不断推进科技研发，加速农业科技成果转化应用，建设北京农业科技创新先导区；综合服务配套产业区围绕镇中心区和马昌营微中心积极发展现代商贸产业和生活性服务产业，提升镇区生活品质；现代物流产业区结合京平综合物流枢纽建设机遇，发展以都市新零售与绿色矿建商贸产业为特征的现代物流产业；休闲旅游产业区结合马昌营镇田园旅游资源和生态观光农业，大力发展田园休闲文旅产业。

## 第六章 加强城乡统筹，促进乡村振兴

统筹城镇和村庄协调发展，发挥乡镇政府在统筹村庄资源配置、加强公共服务方面的重要作用，进一步优化乡镇的生态、生活、生产空间，推动城乡一体化发展。

### 第一节 明确村庄分类，引导乡村建设

#### 第39条 明确村庄分类，落实相关要求

在分区规划和《北京市村庄布局规划》基础上细化完善村庄布局，明确四类村庄类型，分类引导美丽乡村建设，统筹安排村庄建设用地指标，预留城镇集建型和整体搬迁型村庄的安置用地；确定特色提升型、整治完善型村庄的村庄居民点，做好发展引导。

#### 第40条 引导城镇集建型村庄有序实现城镇化

城镇集建型村庄在近期或远期随城乡规划的实施推进，以增减挂钩、减量提质为原则，在城市集中建设区内实施集中安置，实现城镇化。城乡统一基础设施建设和公共服务建设。村庄在实施城镇化之前以环境整治、村庄危房维护修建、公共服务设施提升、拆除控制村庄违法建设、集体产业用地集中整治为重点。

#### 第41条 引导整体搬迁型村庄实施

整体搬迁型村庄应与城镇化发展同步进行，统筹安排失地农民的居住、就业、社会保障等问题。

#### 第42条 引导整治完善型村庄自我改造更新

按照村庄等级配置相应设施，补齐基础设施和公共服务设施短板，提升村庄服务能力。充分挖掘村庄产业、文化、风貌等方面的特色要素，坚持节约用地原则，统筹安

排村庄危房改造、人居环境整治、村庄风貌提升和产业培育。

## **第二节 改善人居环境，建设美丽乡村**

### **第43条 建设美丽乡村，助力乡村振兴**

坚持“产业兴旺、生态宜居、乡风文明、治理有效、生活富裕”二十字方针，推动美丽乡村建设。

加强农村环境整治。加快推进农村公路、连村道路、村内街道硬化，主要街道铺设排水管道和亮化设施，预留供水与电缆管网的铺设管道。改造升级通信设施和电网，保障农村用电和通信需求。充分利用村边荒地、荒滩和环村路，提高绿化美化水平。

提升基础设施水平。实施饮水安全巩固提升工程，逐步建立饮水工程建设和运行管护体系。实施污水处理工程，完善镇、村、户三级污水处理体系。实施生活垃圾处理工程，建立户分类、村收集、镇转运集中处理系统。因地制宜保障生物质能、地热能、太阳能等清洁能源发展空间。

“一村一品”培育富民产业。依托当地资源优势、产业基础和生产条件，发展特色养殖业、农产品深加工、特色工贸、家庭手工业、乡村旅游、农业观光休闲等，形成“一村一品”特色富民产业。

传承历史文化，塑造地域特色。坚持保护与利用相结合，加强对传统建筑、特色民俗、景观风貌的保护与延续，引导乡村建设展现独特的地域特色和文化内涵。

## **第三节 推动农业高品质发展，充实乡村发展动能**

### **第44条 以农业科技创新驱动农业现代化发展**

结合马昌营镇农业中关村科技成果转化地的发展定位，加强农业科技创新建设，以农科创驱动全镇农业现代化发

展。大力发展生物育种、种业研发及检验检测等种业技术服务，推进有机蔬菜种质中心、花卉苗木种质资源库等重点项目建设，加快有机蔬菜、有机大桃等主要农作物良种攻关，支持龙头企业做强做大，培育一批“育繁推”一体化种业企业；加大农业科技研发，重点推进农业生物技术、高效节水技术、农机装备研发等领域关键技术突破，加快科技成果孵化转化，健全农业技术交易市场，增强农业科技创新辐射力。

#### **第45条 推动都市型现代农业转型升级和结构调整**

结合乡村旅游发展都市休闲农业，通过文化驱动、活力带动、科技渗透，将康养、休闲、展销等功能与都市农业相融合，建立起互补联动的多功能、综合性、一体化的产业体系。

#### **第46条 培育农业新业态**

智慧农业：集成农业物联网、农业大数据、农业云服务新一代信息技术，研究构建农业主要产业动态数据库和大数据平台，培育“互联网+”现代农业的新模式、新业态。生物种业：在种质资源收集保存和评价、种子质量安全评价、育种技术创新、品种（系）创制、高效繁制（育）和质量检测等关键核心技术方面取得突破。

绿色生态循环农业：围绕绿色、生态、高效、优质、安全的科技需求，重点突破农业节水、循环农业、面源污染治理、肥药减施增效、农林防灾减灾以及农产品绿色物流等关键技术研究，依托“生态桥”工程培育马昌营绿色循环农业发展。

## **第47条 以融合发展为导向，推进农业产业融合**

农业产业发展要突破产业划分，实现融合发展。加强农业产业融合与升级，打造“高精尖”农业结构，提高农业附加值，促进农业向价值链高端环节延伸。

**加强与旅游休闲产业融合。**依托具有明显优势自然资源，发挥特色农业及生态环境优势，推动农业向休闲农业产业功能拓展，依托农业园区优质资源，充分挖掘特色文化，构筑丰富多元的文化旅游产品体系；实现多种农业体验、农业观光、文化创意、休闲游乐等功能。发展林下经济，镇区南部的林地规划为马昌营郊野公园，发展森林旅游。

**加强与文化创意产业融合。**加强农业与民俗文化、人文艺术和活力创意文化等深度融合。有效将新文化和人文要素融入农业，进一步拓展农业功能、整合资源，丰富都市农业的文化品质。提升农产品的附加值，打造马昌营镇都市农业优势品牌。

**加强与创新产业融合。**现代智能技术、现代生物技术等向农业生产渗透融合是农业高端化的重要动力；设施农业、绿色农业生产高品质的农产品亦需要农业技术的集成化、综合化应用。依托高校科研院所的研发优势，加大在农业高科技创新与集成创新领域的投入，引导有实力的企业参与重大农业科技创新，促进节水农业、智慧农业、现代农业的融合发展，不断提高农业附加值，形成高端高质高效的都市现代农业。

## **第48条 促进优质农产品提质增效**

**加强土壤改良工程，因地制宜利用农用地。**扩大耕地质量保护与提升工程覆盖范围，按照耕地质量建设标准和

耕地质量保护与提升技术规程，积极推广测土配肥、有机肥替代化肥等措施。

**建设高品质农产品产业园。**充分利用林下资源发展种植业，因地制宜开发林果、林草、林花、林菜、林菌、林药等模式，提高经济效益。推动科技服务、重大病虫害防控、产品质量安全、防灾减灾、标准化、保险服务、农技推广综合服务体系建设，延伸产业链条，打造精品示范种植园。以生产的标准化、科技的注入、品种的结构调整以及品牌强化来带动农产品的品质提升。满足游客个性化多样化的体验需求，丰富旅游产品供给，在主要旅游线路沿线布局高品质农产品采摘体验园，利用优良品质打造当地高品质农产品品牌。

**提高农产品质量。**以农业科技创新为技术支撑，加大提升农产品品质的科技研发力度，通过品种选育、分选分级、科学栽培管理、低效改造升级等方面的重点建设，按照“绿色、生态、优质、安全”的要求，以标准化、机械化、智能化提升农产品在研发、种植、分选、贮藏、营销等多个环节的质量。

## 第七章 加强文化建设，塑造特色风貌

挖掘马昌营镇乡土文化、地域文化、民俗文化等特色资源，延续历史文脉，促进文化发展，提出历史人文与空间规划结合的策略，塑造底蕴丰富、文脉传承的规划愿景，形成更加丰富且独具特色的乡土文化。

### 第一节 挖掘历史文化内涵

#### 第49条 盘点历史文化，存续文化遗存传承

马昌营镇明代成村，清朝时期归三河县管辖，抗日战争期间，开辟为冀东西部抗日根据地。悠久的历史造就了马昌营丰富的历史遗迹，现存有前芮营夏商古窑、王官屯观音殿、圪塔头清乾隆皇族墓、北定福庄无名氏墓等一批历史古迹遗址。

马昌营镇传统文化活动丰富，有大秧歌、小车会、春节贴对联、清明祭祖、中秋赏月、端午节吃粽子等。传统工艺代表主要为高庙盆窑、铜碗铜盆、民间刺绣、剪纸窗花、寿材雕刻（现已失传）、豆制品加工等，其中毛官营豆片已有100多年历史，并入选平谷非遗项目。

本规划深入挖掘马昌营镇历史文化，突出农业文化传统，传承民俗文化基因，塑造马昌营特色品质文化。

#### 第50条 加强文化资源开发利用，打造区域文化品牌

宣传推广马昌营镇的“农业文化，休闲之地”的整体品牌形象，充分发挥传统媒体和新媒体的作用，加强展示和传播的力度。以文化资源为载体，搭建多种类型、不同层级的文化展示平台，促进文化与旅游、农业、音乐、艺术、体育等融合发展。

利用举办重要活动，积极推进马昌营镇域内的都市休闲农业的发展，深入开展文化交流合作，不断扩大马昌营镇的文化竞争力、传播力和影响力。

### **第51条 加强历史文化遗产保护，守住文化根脉**

加强对镇域内各类历史遗存的保护，积极整理、保护、修缮具有历史文化价值的古遗址、古墓葬，对于完全拆毁的古树、古遗址等进行村史展览，镇区及各村庄应充分利用好自身历史文化资源，深入挖掘其历史文化价值，做好文化的传承和资源的活化利用。

规划建设项目涉及不可移动文物的，根据《中华人民共和国文物保护法》有关规定，地下埋藏的文物，任何单位和个人都不得擅自挖掘；进行大型建设工程，应当事先由文物行政部门组织从事考古发掘的单位在工程范围内有可能埋藏文物的地方进行考古、勘探；考古调查、勘探中发现文物的，由文物行政部门根据文物保护的要求会同建设单位共同商定保护措施；遇有重要发现文物的，由文物行政部门及时报国务院文物行政部门处理。

凡因建设和生产需要进行考古调查、勘探、发掘，所需费用由建设单位列入建设工程预算；关于文物保护的其他事项，应执行《中华人民共和国文物保护法》的相关规定。

规划实施中如发现地上、地下文物遗迹应采取保护措施，并及时通知文物主管部门。

### **第52条 尊重村落肌理与特色风貌**

保护城镇周边的农田肌理和自然风光，控制城镇建设规模，鼓励以现状农田水网等地形地貌为脉络，因形就势

地组织城镇空间形态，避免城镇肌理与自然相互割裂，建设人工环境与田园风光有机交融的特色小镇风貌。

注重建筑布局肌理，合理组织建筑组群关系，保障景观视线通廊宽度，避免面向主要景观资源的建筑界面布局过长。控制建筑高度以低多层建筑为主，塑造平缓舒展的人工天际线，与周边田园景观相得益彰，与外围山体景观遥相呼应。营造远可观山、近能亲水的特色田园生活，展现生态田园悠闲舒畅、宁静祥和的整体空间氛围。

加强乡村环境综合治理，提升乡村景观环境品质。推进新型农村社区的风貌建设，改善居民生产生活条件。马昌营镇乡村风貌分别从城镇集建型村庄风貌、整治完善型村庄、整体搬迁型村庄风貌三个类型进行控制引导。

### **第53条 城镇集建型村庄风貌**

城镇集建型村庄风貌以镇区风貌为主，享受与镇区一样的公共服务与生活环境，建设现代化生活与传统文化相得益彰的风貌景象。

### **第54条 整治完善型村庄风貌**

整治风貌是指村庄形态基本稳定，保持和延续已有乡村形态的村庄。应以村庄环境综合整治为重点，改善居民生产生活环境，优化村庄环境品质，确保村容整洁。

**空间形态。**结合村庄发展规划，合理进行村庄减量发展规划，对于临近镇区的村庄，应与城镇建成区保持合理的弹性边界。

具备农业基础的村庄应重视保留农村鲜明的生活气息和氛围，在保护耕地的基础上实现土地利用的多样化和价值最大化，并为农业生产相关需求预留充足的空间。

具备旅游景区资源的村庄应以其自然山水或人文景观特色为基础，充分考虑游客和村民的特点，合理组织旅游服务组团和村庄生活组团，避免相互干扰。

**建筑风貌。**依据村庄自身特色，营造不同的村庄风貌，村庄多以一层为主，原则上不应超过两层，应该以带院落的住宅为主，鼓励采用本土材料，体现本土风韵。

具备旅游景区的资源型村庄，建筑风貌应该保持乡村风貌，其材质色彩应与自然环境保持协调，并结合旅游景区特点，体现景区特色文化。

**村庄道路。**村庄道路应全面对接镇区，保证过境公路应遵循“近”而不“进”的原则，减少过境交通对村庄的影响，公共交通线网应引入社区，方便居民出行。

村庄内的道路主要以路面修缮，增强道路两侧绿化为主，因地制宜，满足村庄内居民生活环境的需求。

**公共活动。**村庄内应具备供村民休闲娱乐的公共广场或公园一处，另外结合村委会布置相应的公共服务设施，注重公共交流空间的营造，尽可能保留原有乡土文化，增强村庄活力与村民的归属感。

村庄内部绿化景观应结合村民院落安排，不宜建设大面积绿地，村庄外部可结合周边自然环境，利用自然本底条件打造环境宜人的村庄公园，创造良好的人居环境。

## 第二节 风貌管控要求

马昌营镇域内拥有良好的景观资源和景观基础，规划凸显马昌营“水网纵横，农林广布”的景观风貌，形成水城交融、人与自然和谐、文化气息浓郁、环境优美、活力宜居的特色休闲小城镇。

## 第55条 集中建设区内风貌要求

尊重和利用城镇原有山水格局和自然资源，塑造城镇特色。保护传统空间肌理和具有历史记忆的场所、建筑，传承地域文化。注重新老镇区在建设过程中的有机衔接，新老建筑风貌相互协调，避免跳跃式建设造成城镇空间风貌支离破碎。建筑风格、绿化景观设施等方面应融入本土特色，打造具有时代特征的城镇公共空间环境。

集建区内风貌规划共分为三个特色景观风貌区。分别为：绿色智慧物流产业风貌区、活力宜居风貌区、商业商贸风貌区。

## 第56条 绿色智慧物流产业风貌区

产业空间内城市道路以交通性功能为主，应减少对车辆干扰的景观设施，减少人流穿越。鼓励相邻公共建筑之间设置联系通道，形成城市阳台或走廊；鼓励建筑结合空中连廊、地下通道等设置出入口。

依据自然环境、依托人文本底，深入挖掘区域文化特色，形成一整套具有地域特色的建筑语汇、色彩体系及可视化要素，并应用于各类环境要素，整体营造特色突出、人文气息浓厚的公共景观。

充分考虑建筑高度对山脊线的影响，确保望山廊道的通透，保证重要观景点视野下的山体轮廓线的完整性，按照保护山峦背景的要求控制建筑高度，避免对山体、自然环境有较大遮挡，形成显山露水、田园城市的特色风貌。

建筑色彩建筑色彩应遵循与生态环境友好发展的原则，自然“生长”于山水之间。建筑用色应做到与自然山水色彩不突兀、不冲突、和谐共生，在色彩的选择上应避免使用低明度、高艳度色彩。

应尽量隐蔽安置建筑附属设施，采用外观喷涂、景观遮挡、外景遮蔽等手段使其隐于周边环境；不得不外露时，体量应尽可能小，样式应简洁、低调，排布应秩序化，不得影响行人通行空间、不得置于坡屋顶之上。

### **第57条 活力宜居风貌区**

结合规划居住功能的空间格局，重点塑造宜居生活区，重要主要以生活性道路，以行人尺度为原则，塑造道路空间。以文化、宜居生活为主要特色的开放空间，增加多个小游园，小公园，小广场，结合小型化、大众化、公益化的健身设施，优化运动休闲功能。居住建筑多以多层建筑为主，局部为高层建筑。街面空间主要通过不断连续的建筑组成，通过绿化或开放空间，形成街面多样变化。

建筑色彩以暖色系、浅色系为主体。紧邻公园绿地的居住区应尽可能考虑建筑与水绿空间的有机结合。色彩选择应注重营造宁静、轻松、愉悦、安全的视觉环境氛围。

### **第58条 商业商贸风貌区**

重点打造顺平路、密三路的生态廊道形象，控制核心位置的城市界面空间。重点围绕轨道交通站点位置，塑造具有生命力的城市空间，建设商务商贸、文化娱乐、商务办公等城市职能，展现马昌营城镇活力。可提取传统特色融入现代风貌，体现马昌营文化特色的延续和时代精神的，创造个性鲜明、充满活力的形象。

建筑色彩建议选择简洁明快的立面色彩，商业建筑选用浅色的暖色调石材为背景色，采用较为沉稳的辅助色，再配以清新明快的点缀色，突显商业建筑的活力氛围。建筑可与商业有机结合，适当采用浅色、冷色调的玻璃幕墙，在裙房处理中融入亮色烘托氛围。

## 第八章 增强民生保障，增进民生福祉

落实总体规划、分区规划，对接各类专项规划，按照“七有”、“五性”要求，以问题为导向，以需求为导向，严守安全底线，完善区域交通网络，补齐城乡设施短板，促进城乡基础公共服务均等化发展。

### 第一节 加强住房保障，改善城乡居民住房条件

#### 第59条 完善住房保障体系，提高城乡住房品质

加强就业和住房保障，促进职住平衡。在镇域中心区，合理配置居住和商业功能，加大商业、教育、零售业等生活服务业的供给，提高镇中心区的生活便捷性。积极引导园区提质增效。稳步扩大镇区和园区就业规模，为本镇和周边乡镇提供更多的就业岗位。

### 第二节 构建优质均等的公共服务设施体系

结合空间分布，建立“镇级 - 村级”两层级公共服务体系。中心镇区的公共服务集聚区配置服务全镇的文体、商业、教育、医疗、养老、社会福利、便民商业服务设施等设施，满足全镇居民公共服务需求；新型农村社区级公共服务设施满足本村最基本的公共服务需求，实现村村覆盖。整体构成多层次、多类型、优质均等的公共服务设施体系。在公共服务设施资源管理上，解决重数量、轻质量，重投入、轻管理等问题，积极整合基层社会公共服务资源，提高公共服务效率和设施、资源的利用率。

#### 第60条 规划目标及原则

公共服务设施包括基础教育设施、医疗卫生设施、体育设施（含足球场地）、文化设施、公共绿地、行政办公用

地、社会福利设施（养老服务、残疾人服务、殡葬设施）等内容。

集中建设区内一般按照“5-10分钟生活圈—社区级、15分钟生活圈—镇级、30分钟生活圈—区域级”来配备相应的三级设施，实现社区单元全覆盖的规划目标；集中建设区外，必要的三大设施落实到村庄级别。在集中建设区内共设置三个社区级服务中心，包括有文化娱乐设施、体育设施、福利设施、教育设施等，沿镇区内景观生态布置。

全乡镇域需结合服务半径要求，分不同圈层核算配套设施。可分为镇中心—组团—村级三级布置。其中初中、高中、医疗设施、文化设施、社会福利设施、社会管理设施等，按照全镇域服务人口核算；村级公共服务设施以农村居住组团为中心布置，结合实际情况配置村委会、幼儿园、文化站、老年活动中心、村级体育活动站（室）、健身场地、村级医疗卫生机构、村级养老设施、小卖部等满足村民日常生活需求的服务设施。殡葬设施由镇级统筹设置，扩建现状公墓，形成原则上以乡镇为单元的城乡殡仪服务网络。

## **第61条 建设优质均衡、公平开放的教育服务体系**

结合平谷区基础教育设施专项规划，按照“科学布局、结构优化”的原则合理布局镇域基础教育设施服务体系。

**普惠托育服务体系和托育服务设施建设。**完善普惠托育服务体系确保“幼有所育”，支持公办托育机构和用人单位提供托育服务、社区配套托育服务设施、托幼一体化建设。

**幼儿园、中小学建设。**全域统筹，优化基础教育设施空间布局，补足中心镇区教育设施缺口，提升基础教育设施保障水平。

规划保留马昌营中心幼儿园、王各庄幼儿园、德翰幼儿园，镇中心区规划新建2处幼儿园。规划保留王各庄小学、东双营小学；远期将马昌营中心小学搬迁至镇区。改扩建现状马昌营学校，规划为九年一贯制。

### **第62条 健全镇村两级医疗卫生设施**

结合《平谷区医疗卫生发展规划》、《北京市社区卫生服务机构规划与建设标准》，合理配置城乡医疗卫生设施资源，填平补齐资源缺口，建立镇一村（社区）两级医疗服务体系，推动医养融合，提升镇医疗卫生服务能力水平。乡镇设1所社区卫生服务中心，农村地区按照“一村一室（站）”原则，补齐村级卫生服务机构短板，做到“应设尽设”，基层医疗卫生机构15分钟步行可达基本全覆盖。加强防疫设施体系建设，满足常态化防疫需求。充分落实总体规划、分区规划、首都防疫设施专项规划的要求，优化突发公共卫生事件监测系统；完善“镇一村（社区）级”两级防疫设施布局，加快完善防疫设施体系。

**镇级医疗服务体系。**规划在镇中心区选址新建1处镇级卫生院。

**村级医疗卫生机构。**根据《北京市村庄规划导则》特大型村庄和大型村庄必须设置村级医疗卫生机构的要求。

### **第63条 建立覆盖城乡的公共体育设施体系**

建设全民健身设施网络，提升设施服务水平，为居民提供更便捷、多元、综合的体育场所。镇中心区体育设施、

体育服务设施应结合公共绿地等公共活动空间统筹布局，且独立占地，便于集中设置运动场地。

**集中建设区体育设施规划。**镇区规划3处体育用地；其中镇级体育用地1处，承担全民健身活动中心功能，规划社区级体育设施2处。

**集中建设区外村级体育设施规划。**原则上每个村都有一处体育服务设施，结合公园绿地统筹布局。共规划村级体育设施21处。其中保留12处，完善其相应健身设施与场地维护，新建9处。

#### **第64条 完善城乡文化设施体系建设**

完善文化服务体系构建，满足居民文化服务需求，建设层次丰富、服务高效的“镇级—社区级/村级”两级公共文化设施服务体系，鼓励文体等多种公共服务设施综合布局、共同建设，积极完善基层文化服务体系。

**镇级文化设施规划。**集中建设区内规划1处文化服务中心，作为镇级文化设施服务马昌营镇。中心内分别配置图书阅览室、少儿活动、书画室、电影厅、健身室、文化广场等多项服务功能，同时合设社区精神康复站，社会组织服务中心，社区综合服务中心，儿童福利站。

**村庄文化设施规划。**规划保留现状综合文化站11处，以满足村民对科普教育、休闲娱乐等功能的需求。

#### **第65条 构建功能完善、服务精准的社会福利服务体系**

构建居家社区机构相协调、医养康养相结合的养老服务体系，构建“镇级-社区级/村级”两级养老服务设施体系，完善机构养老设施、社区养老服务设施布局，实现全区养老设施全覆盖。养老服务设施、残疾人服务设施与医疗设施临近设置，功能共享。结合分区规划、平谷区养老服务

设施专项规划的相关要求，规划至 2035 年千人养老床位数达到 9.5 张。

**镇级养老设施规划。**在东双营村规划一处养老照料中心 1 处。

**社区级养老设施规划。**到 2035 年按 0.8 万人设置一个社区养老服务驿站，规划 2 处社区养老服务驿站，与社区服务中心合建，不独立占地。

**村庄幸福晚年驿站养老设施规划。**农村幸福老年驿站按照村庄导则中特大型、大型村必须配置村养老设施的要求，结合各村实际情况，共规划老年驿站 16 处。

**其他社会福利设施。**规划在文化中心设置 1 处社区精神康复站，1 处社会组织孵化中心，1 处社区综合服务中心。

规划在文化中心合设儿童福利工作站。

规划在每所幼儿园内设儿童之家。

## **第66条 优化殡葬设施体系**

以节约资源、保护环境为价值导向，加强绿色生态安葬设施建设。衔接落实《平谷殡葬事业专项规划》，马昌营镇保留一处镇级公益性公墓一处，位于东双营村，规划扩建。

## **第67条 打造高品质公共绿地体系**

构建层次明确、覆盖全面、主题多样的绿地系统，推动绿色空间功能混合、多元利用，策划分季分时的丰富活动，保证设施建设完善，增加公园广场使用效率。

**城市郊野公园。**集中建设区外规划马昌营郊野公园一处，作为风景游憩绿地，位于城镇建设用地南侧，规划为重点公益林地。保持现有植被、水体和地形的自然状态，

依托无名河及两岸非建设用地塑造水绿结合的滨水公共空间。

**公园与广场绿地。**集中建设区内规划社区公园4处。顺平路南侧规划宽30米带状公园绿地，密三路两侧规划两条宽为20米，30米带状公园绿地。集中建设区外保留现状村庄公园绿地。

**防护绿地。**大秦铁路两侧规划不少于20米防护绿带，集中建设区内的铁路旁防护绿带宽度应不小于30米。洳河、洵河、龙河、无名河两侧规划防护绿化带50米。依托两岸非建设用地，塑造环境优美，舒适安全的滨水空间。市政设施周围规划10米防护绿带。

### 第三节 构筑防治结合的城市安全保障体系

全面加强公众参与，提升灾害预报预警能力，加强城市安全风险管控，增强防灾减灾能力建设，增强抵御自然灾害、处置突发事件和危机管理能力，形成智慧化、全方位、现代化的安全保障体系。

#### 第68条 完善区域防洪体系

贯彻“全面规划、综合整治、防治结合、以防为主”的防洪减灾方针。防洪工程的规划建设应与流域规划相协调，科学合理确定防洪标准，加强防洪减灾设施的建设和保护，健全蓄洪区和雨洪利用设施，保证村庄防洪安全。

**构建标准适度的镇村防洪标准。**结合分区规划防洪标准，中心镇区防涝标准设为20年一遇，村庄防洪标准设为10年一遇。

**推进重要河流治理，确保骨干河道防洪安全。**洵河、洳河、无名河、龙河、金鸡河按20年一遇洪水设计，50年一遇洪水校核。洵河规划河道上口宽度230-260米，两侧绿

化隔离 50 米；规划洳河河道上口宽度 140 米，两侧绿化隔离带 100 米；规划无名河规划河道上口宽度 40-117 米，两侧绿化隔离带各 30 米；龙河规划河道上口宽度 23-50 米，两侧绿化隔离带各 50 米；金鸡河规划河道上口宽度 65-303 米，两侧绿化隔离带各 50 米。

### **第69条 提升城乡抗震防灾能力**

**提高抗震防灾标准。**马昌营镇抗震基本设防烈度为Ⅷ度；学校、医院、应急指挥中心等重要建构物、城市生命线工程应提高一度采取抗震措施；其他重大工程依据地震安全性评价结果进行抗震设防。在地震断裂带两侧进行开发建设，应避让合理的安全距离，重要地区适当扩大安全距离范围。

**加强地震监测预警，降低地震灾害风险。**定期开展地震活断层探测工作，提高地震监测预警和预测预报能力，合理避让地震影响。

### **第70条 完善城市消防体系**

**加强消防救援力量建设，提高综合应急救援能力。**建立城乡一体高效的消防安全保障体系。统筹考虑马昌营镇消防应急需求，合理安排消防设施布局，中心镇区规划新建一级普通消防站 1 处。王官屯村规划一处小型消防站，与村委会合建，不独立占地。其他村庄根据实际需求组织建设义务消防站，宜与村委会合建，不独立占地。

**完善消防基础设施保障体系。**加强消防供水设施建设，以市政供水为主、天然水源为辅构建消防供水体系，按照相关标准配置市政消火栓，消防供水管道成环状连接，间距不大于 120 米，保护半径不大于 150 米，其平时运行工作压力不应小于 0.14MPa，火灾时水力最不利消火栓的出流量

不应小于 15L/s，且供水压力从地面算起不应小于 0.10MPa。按照相关标准建设消防车通道，保持消防车通道畅通。街道社区、社会单位建设微型消防站等自防自救力量，与周边消防站区域协同联动，提高消防站 5 分钟相应覆盖率。强化火灾风险管控，整治消防安全隐患，在住宅小区配置电动自行车集中停放充电设施，提高火灾防范能力。

## **第71条 建设生命线保障与应急避难体系**

**加强生命线工程建设。**保障市政供排水、燃气、热力、电力、通信等系统安全，优化重要基础设施布局与建设标准，做好重要廊道周边的规划控制，保障生命线设施在灾难期间能稳定运行。

**建设应急救灾物资储备系统。**加强应急物质储备，建设镇——村（社区）两级应急物质储备库，形成完备的救灾物资、生活必需品、医药物资和能源储备物资等多种形式的应急物资储备体系。

**健全避难疏散体系，推进公共空间平灾结合利用。**镇中心区结合公共绿地、停车场等安全开敞空间设置紧急避难场所，共规划中心避难场所 1 处，固定避难场所 3 处。

村庄避灾疏散应综合考虑各种灾害的防御要求，统筹进行避灾疏散场所与避灾疏散道路的安排整治。结合室外活动场地和停车场，各村设置 1 处固定避难场所，临时指挥中心位于村委会。避难疏散场所的服务半径为 500 米。

规划至 2035 年，人均应急避难场所面积不低于 2.1 平方米，疏散道路宽度不少于 4 米。避难疏散场所距次生灾害危险源的距离应满足国家现行有关标准要求。避难疏散场所与周围易燃建筑等一般火灾危险源之间设置宽度不少于 30 米的防火安全带。

## **第72条 完善防疫应对体系**

加强防疫设施体系建设，满足常态化防疫需求。充分落实总体规划、分区规划、首都防疫设施专项规划的相关要求，优化突发公共卫生事件监测系统；完善“镇—村（社区）级”两级防疫设施布局，加快完善防疫设施体系。

鼓励镇区中心卫生院设置临时应急传染病区、备用诊区用地和内部弹性空间，紧急时可用于功能转换，以满足疫情防控使用需求。

依据街区（村庄）边界划定基本防疫单元，保障基本防疫单元内的医疗救治、物资储备、应急公共服务等必要的基础设施用地，保障紧急情况下的应急医疗、基本生活保障物资分发场地。

## **第73条 强化人民防空安全**

**健全人民防空工程建设，推动人防与城市建设协同发展，配套建设以人员掩蔽工程为主的人民防空工程。**

结合南部产业园区和北部镇中心区新建公共服务设施，规划建设防空专业队队员掩蔽工程各1处；且集中建设区每个社区规划建设防空专业队队员掩蔽工程不少于1处，也可规划在住宅楼大开间的地下室。结合新建社区卫生服务中心，规划建设人民防空救护站工程1处，也可以在社区卫生服务配套设施邻近规划。

人员掩蔽工程的空间布局应满足人员在居住与工作场所的快速掩蔽需求，人员掩蔽工程的出入口与所保障的人员生活、工作区距离不宜大于200米。

相邻人民防空工程之间、人民防空工程与城市其他地下工程之间应相互连通。

鼓励人民防空工程在轨道交通站点周边适度集中建设，互联互通。

#### **第四节 构建绿色高效的综合交通体系**

##### **第74条 推动对外交通基础设施建设，支撑区域协同发展**

落实分区规划普通铁路、地方铁路、轨道交通、高速公路以及铁路货运场站的建设，支撑区域交通、产业协同发展。推动分区规划地方铁路首都货运环线以及铁路货运站魏辛庄站建设，预留 30 米宽的地方铁路建设廊道，以保障首都货运环线建设，预留魏辛庄铁路货运服务枢纽提升“公转铁”运输能力。依据分区规划马昌营镇预留密涿高速公路建设廊道 80 米；预留轨道交通 22 号线建设廊道，廊道两侧预留 30 米建筑控制带。

##### **第75条 落实对外公路通道建设，实现与周边区域公路运输走廊的高效衔接**

构建镇域“三横三纵”主干公路网体系。“三横”分别为顺平路、马天路、东河路，向东连接平谷新城、东高村镇，向西联通顺义区；“三纵”分别为密三路、云打路、田刘路；通过密三路连接京平高速、京秦高速加强与北京中心城区、城市副中心的交通对接；规划田刘路连接刘家店镇和顺义区，拓宽现状云打路，加强与马坊镇联系。

在各级公路两侧预留建筑控制区和规划控制区，保证镇内交通和过境交通互不干扰。严格控制管理中心镇区公路两侧建筑物和构筑物建设范围，以保障出行安全和公路畅通；密三路镇区两侧规划 20 米绿带；产业园 A 区临密三路规划 15 米绿带及 15 米支路。顺平路镇区两侧规划 30 米绿带；产业园 B 区临马天路规划 20 米绿带及 15 米支路。非镇区范围内参照《公路安全保护条例》公路建筑控制区的

要求，密三路、顺平路（市道）不少于 15 米；马天路、田刘路、云打路、东河路（县道）不少于 10 米；其他乡道不少于 5 米。密涿高速（高速公路）不少于 30 米。

### **第76条 优化地区铁路及轨道交通线路建设连通，依托轨道站点打造门户型对外交通枢纽体系**

推动镇域铁路资源整合，推进魏辛庄站建设，形成对外物流货运枢纽，并落实分区规划中首都货运环线建设，提升“公转铁”运输能力。

依据上位规划，沿密三路预留轨道交通 22 号线交通廊道，规划于马昌营镇、峪口镇、大兴庄镇交界处设置轨道微中心马昌营站。推进地铁马昌营站周边地区建设，打造区域交通枢纽，加强马昌营镇与北京城市副中心、平谷新城的轨道交通联系。规划将轨道交通、城乡公交、城市接驳交通等多种交通设施进行整合，形成一体化的区域交通枢纽。

马昌营站轨道微中心是北京市批复的第一批轨道微中心，是城市轨道交通与公共交通融合的重要节点，属于特殊型轨道微中心，位于马昌营镇、峪口镇、大兴庄镇三镇交界处，密三路与顺平路交叉口东北侧；设置公交枢纽站 1 处和轨道交通车站 1 处。

注：马昌营轨道交通一体化方案将按照规划实施需求进行深化完善，最终成果以钉桩和审批通过的方案为准。

### **第77条 实现城乡公交便捷交通组织，推进城乡统筹发展**

调整现状城乡公交线网格局，逐步建立以马昌营交通枢纽为核心的城乡公交线网。

增加镇域公共交通运营线路、车辆，实现公共交通镇域村庄全覆盖，构建一体化的城乡公共交通网络。以规划

马昌营交通枢纽、镇中心区为核心，参照《北京市居住公共服务设施配置指标》（京政发〔2015〕7号）指标要求，每7000人规划一条公交线路，马昌营镇共规划三条公交线路，公交站点十处，公交首末站一处，结合马昌营交通枢纽建设，不单独占地。

鼓励自行车绿色出行，统筹考虑共享自行车停放点的合理安排，提高公交出行可达性，实现城镇一刻钟绿色出行圈模式。

### **第78条 转变交通供给导向，建立城镇绿色交通模式**

**构建功能明晰的城市道路分类体系，引导推动城镇绿色交通导向化发展。**

针对城镇不同功能分区，结合其出行特征提出相应的道路建设指标，引导城市交通绿色发展。优化交通走廊网络布局，构建功能清晰、结构合理、内外交通衔接高效的道路网络。重视慢行交通，合理布局道路横断面。加快规划道路实施，提高道路网密度。打通“断头路”，畅通微循环。

在现有的区域交通体系下，中心镇区规划方格网式城市道路体系，道路网密度达到8公里/平方公里。主次干支道路等级结构合理。一二级公路中心镇区段构成城镇主干道；纬一街、纬六街、经一路、经二路和经八路构成城镇次干道；其余道路则为城市支路，支撑未来中心镇区的交通循环服务功能。

**分区管控，挖潜资源，缓解停车供需矛盾。**调整停车位供给结构，严控配建标准，构建“配建为主，公共停车为辅，路内停车为补充”的供给模式。依据“区域差别化”原则进行停车管理。中心镇区规划公共停车场2处。

公交体系整合，实现城乡公交一体化。强化马昌营微中心公共交通枢纽功能，融合多种交通方式，实现不同交通方式间快捷换乘。

**建立完整、独立的绿道系统网络。**依托绿色空间、河湖水系、历史文化等自然和人文资源，构建层次鲜明、功能多样、内涵丰富、顺畅便捷的绿道系统，形成市、区、社区三级绿道网络。

规划两条市级绿道，即沿洳河、洵河沿线的市级滨河绿道和沿顺平路沿线的城市公园绿道。

规划三条区域级绿道，即沿龙河沿线的滨河绿道、沿密三路沿线的城市公园绿道和马昌营农业观光带绿道。

规划七条镇级绿道，分别为沿无名河沿线的滨河绿道；沿金鸡河沿线的滨河绿道；沿东石桥河沿线的滨河绿道；沿集中建设区的镇区滨河绿道；沿田刘路沿线的镇级历史文化绿道；沿马天路沿线的郊野公园绿道；沿云打路沿线的郊野公园绿道。

**打造独立完整的慢行交通网络，提高城市绿色出行比例。**在道路建设与交通管理中强化对慢行系统设施的规划管控，因地制宜地布设慢行过街设施、慢行安全设施、景观绿化及非机动车停放与租赁设施。依托环形景观带，串联主要城市组团、公共空间、景观节点等，构筑活力共享环，激发活力。

## **第五节 市政设施规划**

### **第79条 推动供水设施建设，保障城乡供水安全**

统筹城乡供水设施建设，通过镇带村的模式，扩大城镇集中供水设施的服务范围，推动实现城镇供水服务均等化。全面加强节约用水管理，严格实行产业用水效率准入制度，

限制高耗水工业项目建设和高耗水服务业发展，遏制农业粗放用水，推进生态环境建设节约用水；通过实施节水措施和再生水回用措施来减少城镇供水量，全面提升水资源综合利用效率，建设节水型社会。到2035年供水安全系数达到1.3。

本着因地制宜、按需而设的原则，规划采用水厂及自备井联合供水模式。集中建设区北区新建自来水厂一座，南区保留现状自来水厂，规划供水管道布置结合市政道路采用环状管网供水形式。集中水厂不能覆盖的部分农村地区，采取单村供水，水源采用本地地下水，保留自备井8处。

积极推动再生水在绿化、道路、环卫、冲厕等方面的利用，进一步减少自来水的使用量。

#### **第80条 加强城乡雨水工程建设，确保排水防涝安全**

采取雨污分流的排水体制，加强城乡雨水工程建设。镇中心区完善雨水管网系统，达到雨水排放标准，排入龙河、无名河；村庄铺设雨水边沟，管线呈网状，收集到的雨水就近排入河流、沟渠或低洼地，补充地下水。

规划雨水管道设计重现期为一般地区采用3年，重要地区采用5年，规划镇中心区防涝标准为20年一遇，地下通道和下沉式广场重现期取50年，村庄防洪标准为10年一遇。在田刘路、云打路、密三路与大秦铁路交汇处的低洼地设置雨水泵站4处，防止因道路下穿形成内涝。

#### **第81条 提高城乡污水处理能力，加强再生水利用**

坚持集中与分散处理相结合的原则，通过镇带村的模式提高城乡污水处理设施服务能力，镇区污水处理系统将服务于集建区、协调区以及临近村庄，城镇再生水厂无法覆盖的农村地区，单独建设污水处理设施。污水设施安全系数取1.5。

镇区共规划两处再生水厂，北区扩建现状污水厂提质改造为再生水厂，南区结合产业园区建设新增一处再生水厂。

## **第82条 打造坚强、智能、高效、可靠的绿色电网**

云峰寺变电站作为镇域及大兴庄、峪口协调区的电源，规划将现状 35KV 云峰寺变电站提压至 110KV。镇中心区及各村根据实际用电需求合理安排开闭所。

考虑到镇中心区风貌及用地集约连续性，电力管线规划入地敷设。主要道路按照双侧隧道或一侧隧道一侧管井的目标建设；次要道路按照一侧隧道一侧管井的目标建设；支路按照单侧管井的目标建设；在交叉路口形成环形管沟通道。

规划落实新建区域 220KV 变电站，落实分区规划，统筹预留电力高压廊道。规划 220KV 高压走廊宽度为 40 米，以塔基中心线为基准两侧各距离 20 米；规划 110KV 高压走廊为 30 米，以塔基中心线为基准两侧各距离 15 米；集中建设区内 110KV 高压线缆入地铺设。

## **第83条 构建安全可靠的燃气输配系统**

在区域一体化布局基础上，完善镇域内燃气输配系统，以液化天然气、压缩天然气及液化石油气作为管道天然气的补充，适时推广农村天然气进村入户工程。规划至 2035 年，天然气普及率达到 85%，中心镇区达到 100%。

近期规划保留天井村次高压调压站；保留镇中心区、王官屯、前芮营、后芮营、马昌营、东陈各庄、西陈各庄的中低压燃气调压箱。远期实现镇域燃气管网全覆盖，在东双营、王各庄、毛官营、圪塔头村各规划一处中低压燃气调压箱。

## **第84条 构建多能互补，清洁安全的供热体系**

按照“可再生能源承担基础负荷，常规能源作为调峰或辅助热源”的原则，优化供热能源结构。鼓励采用地源热泵、空气源热泵耦合天然气或电力的综合能源系统，提升可再生能源的利用水平，新能源、再生能源供热装机占比不低于60%。

镇中心区规划一处能源站，作为调峰和辅助热源使用。镇中心区01、02街区应采用综合用能方案，优先使用地源热泵、空气源热泵满足基础热负荷，能源站调峰，镇中心区03街区、04街区产业园采用分散燃气自采暖、热泵等可再生能源清洁供热，能源站调峰。充分挖掘地块内地热能、空气能、太阳能等可再生能源潜力，分散能源站具体形式及系统设置在项目实施阶段进一步确定

加强农村清洁能源的改造，宜气则气、宜电则电，因地制宜选用多种清洁能源取暖，实现供热“无煤化”。

## **第85条 推动生活垃圾分类，加快环卫设施建设**

推动垃圾分类及资源化利用，在“村收集、镇转运、区处理”的机制上，逐步完善垃圾“分类投放、分类收集、分类运输、分类处理”的环卫系统、持续推进垃圾源头减量化、无害化和资源化利用，规划至2035年，实现垃圾无害化处理率达到100%。

镇区内设置封闭式垃圾消纳一处，其中包含一座小型生物垃圾处理站；新建环卫停车场一处；环卫基层机构一处；各村设置垃圾转运站。

根据规划范围内设置公共厕所，以附属式公厕为主。根据《城市环境卫生设施规划标准(GB50337-2018)》、《环境卫生设施设置标准(CJJ27-2012)》，公共厕所平均设置密

度应按每平方公里规划建设用地 3-5 座选取。公共厕所宜设置在人流较多的道路沿线、大型公共建筑及公共活动场所附近，同时公共厕所宜和其它环境设施合设。

## **第86条 合理规划，科学推进地下综合管廊建设**

按照先规划、后建设的原则科学布局，逐步推进综合管廊建设。在重要的功能产业区、新建或改造区域、区域管线密集的主干道优先推进综合管廊示范，合理利用地下空间。立足实际，重点结合改造项目，电力架空线路入地改造工程、热力沟道建设、轨道交通建设工程等，统筹规划综合管廊建设。集约化建设，促进基础设施多元化融合

**推进多种模式的设施融合建设。**基于市政设施融合的主体及权属关系，按照同类市政设施融合、不同类市政设施融合、市政设施与其他设施融合、市政设施与城市公共空间融合四种模式推进基础设施的融合建设。结合各类市政设施的布局，推广资源循环利用中心建设，同时兼顾城市景观、综合服务、休闲游憩等需求，形成资源循环利用体系。

**构建集成多功能服务的市政综合体。**推进综合多功能的市政综合楼建设，在单一功能占地的基础上实现多种功能的综合。结合设施布局，对环卫中转站、环卫停车场、垃圾消纳站等进行合建；统筹移动、联通、电信等通信基站等设施建设；结合变电站设施、停车场，配建充电桩设施。通过各类市政设施协同共建，减少独立占地，实现城市空间的多维服务。

## 第87条 践行海绵城市建设理念

系统化推进海绵城市建设，马昌营镇在平谷区海绵城市功能区划中，属于城乡协调海绵过度缓冲区。至 2035 年，规划马昌营的径流总量控制率不低于 85%。

平谷区级绿道顺平路两侧骑行道铺装材料选用抗冻融能力更强、使用寿命更长的露骨料透水混凝土，绿道两侧可增加植草沟或雨水花园加快路积水的排除。

步行道选用可保持地面透水性、保湿性的透水砖，绿道两侧增加植草沟或雨水花园加快路积水的排除。

## 第九章 加强规划管控，突出功能引导

突出乡镇国土空间规划的全域管控与引导功能，对集中建设区内外空间进行统筹管控。结合土地用途的主要功能，科学划分功能片区。除集中建设区内明确管控要求，科学划分人地房指标需求，保障各类服务功能外，在集中建设区外应划定用途管理复区，落实规划功能分区建设，建立集中建设区外的分区准入管控机制。

### 第一节 统筹划定管控单元并确定指标分解方案

#### 第88条 集中建设区管控要求

集中建设区共划分为 4 个街区。为 PG12-0101~0104 街区，其中：镇生活区包含 2 个街区，为 PG12-0101~0103 街区；镇产业园区包含 2 个街区，为 PG12-0103~0104 街区。

**集中建设区空间结构与功能布局。**集中建设区以智慧物流园和轨道微中心建设为带动，着力构建“一轴带动、一心引领、两区协同、绿网渗透”的总体空间结构。将镇中心区打造成辐射镇域的综合服务核心、产业服务平台和绿色和谐家园。集中建设区北部为生活商贸区，临密三路布局重要城市公共商业服务功能；南部为物流产业区，除物流产业功能外，布局重要的城市公共安全和市政设施用地功能。

**集中建设区三大设施保障。**发挥镇中心区对城乡统筹的协同发展作用，强化镇域综合服务职能，完善提升镇域三大设施。以人民为中心，高质量提供公共服务设施。补齐市政基础设施短板，提高设施建设标准，加强生态、智慧基础设施建设，完善安全防灾设施，提高城市韧性。高标准建设交通设施，提升路网等级，合理组织货运交通，

结合区域旅游资源打造特色出行体系，优化绿色出行体验，提升绿色出行比例。

**集中建设区建筑高度管控。**集中建设区落实《平谷分区规划（国土空间规划）（2017年-2035年）》对马昌营镇建筑高度管控要求，建筑基准高度控制在30米。整体构建北高南低，中轴突出的脊骨式城镇天际线秩序。马昌营站周边地区需充分考虑现状条件，结合城市设计方案具体研究确定高度。03、04街区产业园区物流基地建筑基准高度控制在36米。

### **第89条 集中建设区外功能片区管控要求**

马昌营镇集中建设区外功能片区综合考虑自然资源本地要素，以非建设用地承担的主要功能为依据，统筹考虑村庄功能及发展需求，以村庄行政边界为基础，划分为乡镇生态片区、乡镇农业片区和乡镇休闲游憩片区。引导编制功能片区管控规划，实现非建设空间的网格化、信息化、精细化管理，提高国土非建设空间管控的行政效能。

**乡镇生态片区：**主要位于镇域西部。该区域坑塘水域资源良好，以生态保护及坑塘水体生态修复为主，引导提升生态空间质量与效益，保障生态安全。

**乡镇农业片区：**主要位于大秦铁路以南镇域中部。该区域农业资源优势突出，分布有重点有机蔬菜种植企业，应加强农业片区内的建设行为管控，允许开展与农业生产、农业科研相关的建设行为。

**乡镇休闲游憩片区：**主要位于马昌营镇域东部。该区域历史文化资源较为丰富，应当统筹考虑镇域游憩需求与旅游休闲功能开发需求，对区内生态、人文环境不产生破坏的前提下，可结合生态景观建设郊野公园、水系廊道等

生态基础设施，允许利用农村产业融合发展用地指标在交通便利、休闲游憩资源丰富的地区建设农旅休闲设施和必须的公益性、服务性设施，为城乡居民提供生态、人文景观服务。

## **第二节 划定用途管理复区**

### **第90条 落实各类规划管理复区**

积极对接各部门的责任边界，规划在集中建设区外划定用途管理复区，为下一阶段制定具体管理政策做好衔接。强化乡镇国土空间全域管控与功能引导，结合土地用途的主导功能，科学划分功能片区，建立集中建设区外的分区准入管控机制。

用途管理复区是土地用途混合的区域，其内部的城乡建设和自然资源管理需在满足规划的基础上，严格遵守各部门的管理条例。管理复区范围内的建设与生态修复、土地整治等行为需首先征求行业主管部门意见。

马昌营共划定生态保护红线、水域管理线、交通廊道控制线、市政廊道控制线、历史文化保护控制线、各类公园、村庄居民点七类用途管理复区。

## 第十章 规划实施引导

制定明确的发展计划和工作重点。统筹安排生态修复及国土综合整治工作。明确建设时序，保障开展实施。

### 第一节 开展生态保护与生态修复工作

明确近期建设和生态保护工作重点，提出乡镇各类项目的近期建设计划与实施路径。

#### 第91条 制定生态要素保护措施

马昌营镇为平原完善型乡镇，遵循“山水林田湖草”生命共同体理念，按照整体保护、综合治理、系统修复的原则进行生态要素综合整治，细化生态要素类型，完善保护措施。

#### 第92条 水系生态保护与生态修复工作

以水为脉——水网农耕生态基质风貌的重塑

疏浚河道、整治驳岸、连通水系，构建全域水网系统。

制定保护措施，禁止村民、企业对水体的污染和破坏行为，实施社会监督。

保障水体周边林地、农田的生态环境，保护生态多样性。清洁生产，实施对污染排放的总量控制。筹措资金，加大对水污染防治的投资，改善水生态环境。

**水质修复。**农村河道主要污染物分为两类，一类为村镇的生活污水、生活垃圾等造成的点源污染，一类为农业种植中使用的农药、化肥等造成的面源污染。点源污染可以采用垃圾集中收集、集中处理，污水处理、截污纳管等措施。面源污染可以采用有利于环境保护的耕作方式，包括合理使用肥料、作物轮作及维持土壤养分平衡等。

对于马昌营镇河道水系存在问题，首先建立生态塘处理蓄存上游水体，使上游水体在生态塘中足够停留，针对水体水质差溶氧量低，应用曝气措施提高水体溶氧，促进微生物系统作用；其次，进行水生态系统构建，提高水体自净能力，保持生态平衡，从根本上防治水体黑臭。构建沉水植被生态系统，保证生物链完善，构成生物网，形成动态稳定的物质循环流。增强水体自净能力，且景观性好，真正实现“水清”、“水美”；最后在断面前进行底质改良以改善底质环境，采用水质调控技术优化微生物系统，为水质达标提供保障。

**河道修复。**河道是水生态环境的重要载体。河道治理首先是要利于生物的多样性，为水生、两栖动物栖息繁衍提供生存环境，这样既有利于保护河道水生态环境，又有利于提高河流的自净能力。除满足渲泄洪水要求外，还应尽量保持河道的自然特征及水流多样化。

马昌营镇域内河道纵向坡降较缓。横断面一般呈复式，河道较窄，水深较浅。枯水期河道内水量很小或无水，洪水期河势变化剧烈。

疏导河道，恢复河流的连通性，增加水体流动性、提高防洪排涝能力，充分利用河湖水系的调蓄功能，改善水环境。不宜过多改变河道自然特性，尽量保护天然河道的作用。清理河道行洪断面范围以内会造成阻水的灌木、乔木等，违章开垦和种植的农作物、丢弃的固体生活垃圾等，违章占用河流滩地上房屋等构筑物。

**驳岸修复。**龙河、无名河、王各庄河、金鸡河、东石桥河河道较窄，水量较少，以生态保护为主。

保护生态良好的自然岸线、自然缓坡，对护岸进行修整；保障河道泄洪功能；为水生植物生长、繁育及两栖动物栖息繁衍活动创造条件。

洵河、洳河河道较宽，自然与城市结合的岸线设计，丰富驳岸类型，增加亲水功能。通过各种人工手法，以环保节能和就地取材为原则，恢复和保护生物生境，恢复物种的多样性，自然植被的多样性，并与景观相协调。两岸景观可与上宅文化相结合，作为上宅文化延伸区，打造文化气息浓郁、环境优美的滨水空间。

**池塘生态保护和修复。**池塘养殖产生的污染主要来源于残饵和鱼体排泄物，若将池塘水体排入河道，则会造成马昌营镇域内的水体污染。

对水产养殖进行提炼升级，形成生态系统。利用生态系统之间的相生、相养、相帮、相克的关系使生产的水产品达到一个最好的结果。可采取的方式有：人工生态环境养殖法、多品种立体养殖、水产品与农作物共生互利养殖、使用微生物制剂养殖等；在水体上层通过生物浮床栽种水生蔬菜或其他超积累植物；在水体下层投放螺丝、贝类等水生动物，促进池塘营养物质的多级利用；对养殖废水进行净化处理，保证处理后的水质达标；加大监管力度，保证废水经过处理水质达标后再排放。

## **第二节 开展全域国土空间综合整治**

### **第93条 突出耕地保护**

大力推进农用地整理和高标准农田建设，夯实农业现代化基础。严格控制非农业建设占用耕地，新增建设用地布局应避让永久基本农田，尽量不占或少占耕地；确需占用耕地的，尽量占用质量较差的耕地。有序实施生态退耕，

禁止不符合国家生态退耕规划和政策、未纳入生态退耕计划的非农业建设。合理引导农业内部结构调整，耕地调整为其他农用地的，不得破坏耕作层。

#### **第94条 加大补充耕地力度**

落实建设用地占用耕地补偿制度，加大土地整治补充耕地力度，加强农村土地整治、工矿废弃地复垦，适度开发宜耕后备土地，在改善生态环境的同时，增加有效耕地面积，提高耕地质量。

#### **第95条 提升耕地质量**

大力推进农用地整理和高标准农田建设，夯实农业现代化基础。通过提升基础地力和完善基础设施，全面提升耕地产能；通过建设农田生态设施，积极开展生态良田建设；通过建立农业投入物的监管，确保农业的清洁化生产；通过土地用养结合，完善耕地质量提升保障制度。

### **第三节 加强生态环境治理工作**

#### **第96条 加强生态环境治理**

**整治与联防结合，持续改善空气质量。**以“两散”治理、过境大货车整治和扬尘治理为重点，着重治理细颗粒物（PM<sub>2.5</sub>）污染，基本消除重污染天气。完成市级下达的挥发性有机污染物减排任务。聚焦散煤治理，从源头上全力推进各项减排措施落到实处。继续实施燃煤总量控制，坚持推进能源清洁化与推广清洁能源，有序建成高污染燃料禁燃区。加强农村清洁能源的改造，实施“煤改电”、“煤改气”工程。

**综合处置固体废弃物，提高资源利用水平。**强化城乡垃圾等固体废弃物的防治与综合处置，提高建筑垃圾和农

业废弃物的资源化利用水平，加强危险废物的集中收集与集中处理，实现垃圾无害化处理。

**全面整治农村面源污染，改善农村环境。**加快农村生活面源污染综合整治。以马昌营行政村为单元，实行农村污水处理统一规划、统一建设、统一管理，有条件的地区应积极推进城镇污水处理设施和服务向农村延伸。

### **第97条 推动建筑领域绿色低碳转型**

规划范围内新建项目全面执行绿色建筑一星级标准以上标准，新建政府投资和大型公共建筑执行绿色建筑二星级及以上标准。到 2025 年，新建居住建筑执行绿色建筑二星级及以上标准，新建公共建筑力争全面执行绿色建筑二星级及以上标准。到 2025 年，实现装配式建筑占新建建筑面积的比例达到 55%，到 2035 年前全面采用装配式建筑。且明确新立项政府投资的地上建筑面积 3000 平方米以上的新建建筑、新建地上建筑面积 2 万平方米以上的保障性住房项目、通过招拍挂文件等方式设定相关要求，商品房开发项目、新建地上建筑面积 2 万平方米以上的公共建筑项目、工业用地上的新建厂房和仓库应采用装配式建筑。

### **第四节 明确减量任务、统筹乡镇城乡建设用地减量提质**

严格落实特殊用地、对外交通用地及部分水利设施用地落实全区总体任务要求。落实增减挂钩实施机制，严格控制新增建设用地，鼓励优先利用存量建设用地。

### **第98条 明确减量原则**

落实总体规划及分区规划城市规模“双控”的要求，严守规模底线，严格控制城乡建设用地规模和建筑规模，重点实施集体建设用地减量，大力推进农村集体工矿用地

整治，积极推进农村居民点整理，实现城乡建设用地减量，严格落实永久基本农田、生态保护红线、水域管控蓝线等刚性管控要求，通过减量、置换等方式协调腾退有冲突的建设用地。

立足生态涵养区的发展要求，通过腾笼换鸟、留白增绿等方式，优化城乡建设用地布局，促进产业结构转型升级，促进存量违法建设逐年消减，实现城乡一体化发展，实现经济社会发展、人口资源环境的空间平衡。

遵循“规划引领、整体统筹、增减挂钩”的原则，由区、镇统筹减量用地，用于全镇新增建设项目增减挂钩，现有用地指标优先用于镇公益、民生、基础设施项目增减挂钩需求。国有用地减量应与集中建设区内剩余资源捆绑。

### **第99条 实施城乡建设用地增减挂钩，促进增效提质发展**

结合马昌营镇建设时序，有序推动城乡建设用地增效提质。严控新增城乡建设用地供应，盘活存量土地，积极开展低效城乡建设用地疏解腾退、留白还绿，实现城乡建设用地总规模有序下降和城市可持续发展。通过运用增减挂政策，调整产业结构，促进产业升级和产业转移，实现存量建设用地盘活以及城乡建设用地减量目标。

近期重点引导马昌营微中心片区、马昌营物流产业园区、区域基础设施建设等，明确镇域范围内需减量腾退用地，进行新增建设时，除进行规划范围内部建设拆除腾退外，需按照实施面积所占更新与新增用地面积比例，与镇域其他减量地块挂钩实施。

### **第100条 明确减量任务，确定拆占比拆建比管控要求**

严控城乡建设用地规模上线，划定减量腾退用地，促进城乡建设用地增效提质和集约高效利用。

通过违建拆除、低效产业腾退、农村居民点整理等统筹实施，优化城乡建设用地布局，促进产业结构转型升级，促进存量违法建设逐年消减，实现城乡一体化发展，实现经济社会发展、人口资源环境的空间平衡。

## **第101条 明确减量实施措施**

通过措施统筹、资金统筹和指标统筹等三个统筹实现马昌营镇全域减量提质发展。

### **1. 措施统筹**

落实总体规划中关于人口、用地“双管控”的要求，严禁严管新增违法建设，专项治理存量违法建设。严格控制新开发建设项目，严格农村土地用途管制，严格设施农业和种植大棚项目管理，严格控制畜禽养殖规模，严格落实快拆机制。在旧村拆除腾退方面，采取“拆建并行”的策略，先腾退村域范围内零散分布的闲置地，加强宅基地和设施管控，对村庄外围的闲置地进行减量，腾退不符合发展要求的村庄产业用地。

### **2. 体系统筹**

构建“市-区-镇”三级工作框架，加强市级规管部门的指导和监督作用、区级政府在空间统筹上的主体作用、明确乡镇减量提质方案编制要求和评价标准。完善市级指导、区级统筹、乡镇落实的职责划分，构建三级联动的实施流程。

### **3. 资金统筹**

构建城乡建设用地减量资金池，统筹和保障全镇减量实施。根据项目实施主体，确定不同资金筹措模式。属于政府投资类项目，由政府筹措减量资金，属于社会投资类项目，由项目实施主体筹措减量资金。整合涉农资金和环

境整治资金参与减量，平原造林、拆违等资金可纳入减量资金池。

#### 4. 指标统筹

构建城乡建设用地减量指标库，包括全镇需减量腾退的所有用地，根据权属、用地性质、区位等不同要素进行分类，便于和未实施土地资源挂钩选择。乡镇以政府资金为基础，通过生态环境建设路径实现减量指标库的原始积累，为规划实施增减挂钩做准备。指标库建立后，可随乡镇具体项目实时更新。

### 第102条 制定减量实施路径

根据《北京市城乡建设用地供应减量挂钩工作实施意见》、《北京市浅山区违法占地违法建设专项整治方案》以及《中央农村工作领导小组办公室农业农村部关于进一步加强农村宅基地管理的通知》等文件要求，结合《平谷区城乡建设用地规模减量规划》和马昌营镇实际情况，确定马昌营镇减量用地分类，以农村居民点整理、产业用地减量、空闲地减量、实施对外交通设施和重大市政基础设施建设和腾退变特交水为主。

按照减量用地分类，明确各类用地规模、用地类型、并拟定各类减量用地的具体实施路径。其中严格控制村庄建设用地审批，农村居民点整理通过结合村庄改造、美丽乡村建设，集体土地改革等契机实施减量；产业用地减量通过查违办三年行动计划、参考大兴庄镇集体产业用地试点，增减挂钩等方式实施，开展物流产业园建设用地入市前期减量工作，腾退后集体建设用地优先还耕还绿；腾退变特交水按照建设时序，通过年度变更调查实现减量；对于空闲地及已拆除地上物的集体产业用地，若已经绿化或者耕

种，则通过技术减量直接变更为相应地类，若为白地，则通过绿化或者复耕实施减量。加大拆违力度，严厉打击违法建设行为，坚决遏制新增违法建设，实现违法建设零增长；通过腾退整治，实现既有违法建设清零。

## **第五节 合理安排规划实施时序、保证规划可实施性**

结合马昌营镇实际发展情况，协调各部门空间需求，统筹安排规划实施时序。近期建设项目主要为物流产业发展、居住生活配套和三大设施保障三种类型。

### **第103条 物流产业发展项目**

马昌营镇作为京平综合物流枢纽“一枢纽、五通道、五片区”总体布局中的重要片区，应积极融入平谷区物流高地整体建设中来。近期将启动马昌营A地块和B地块项目建设，积极推动AB地块的前期土地资源整理，配合土地一级开发，争取土地早日入市。

### **第104条 居住生活配套项目**

近期结合轨道交通22号线马昌营微中心建设，积极推动集中建设区内的居住生活配套项目。近期将启动微中心综合商服用地项目、集租房项目和共产房等居住类项目，提升镇区综合生活服务水平。

### **第105条 三大设施保障项目**

为了保障产业发展和推动镇区城市化，近期重点启动马昌营两个给水厂和两个再生水厂、雨水泵站、新建变电站、供热站和环卫停车场等市政综合项目；同时推动马昌营学校改扩建、新建镇卫生院和镇养老照料中心等一系列公共服务设施项目建设；近期同步加大对马天路东段扩建、

东河路改扩建和田刘路等一系列道路工程建设力度，及早提升马昌营全域综合交通服务水平。

## **第六节 建立健全保障规划实施的机制体制**

### **第106条 健全规划的纵向传导机制**

以乡镇规划为统领展开村庄规划、各专项规划工作，组织开展乡镇内集中建设区外项目选址论证，确保各项规划在总体要求上方向一致；推行乡村责任规划师制度，加强村庄规划编制过程管理，引导相关要求在村庄规划中落实。

为保障乡镇国土空间规划有序实施，应完善规划体系、明确组织要求、强化政策保障，如提出财税政策、产业准入、考核评估、奖惩机制等政策引导方向，依法依规有序推进规划实施。项目详见近期规划图。

## **第七节 健全规划实施问责制度、维护规划严肃性和权威性**

### **第107条 完善城市规划法律法规体系**

完善规划执行决策的法定程序，促进规划实施的依法、科学、民主决策。加大行政执法力度，提高违法成本，推进行政执法与刑事司法、纪检监察相衔接。

### **第108条 健全规划公开制度**

**编制公告。**实施阳光规划，在规划编制期间，适时向社会公示规划方案，广泛征求社会各界意见。控制性详细规划、特定地区规划及专业专项规划经法定程序批准后，及时向社会公布，接受社会监督。

**实施公开。**政府定期向同级人民代表大会常务委员会报告城乡规划实施情况，主动严格落实人大政协意见，成

果提交同级人大常委会审议，严格过程审核和成果审查。完善各级各类规划实施的社会公开和监督机制，形成全社会共同遵守和实施规划的良好氛围。

**修改公示。**对已经批准的各级各类规划强制性内容进行修改，应当采取多种形式充分征求公众意见。确需修改的，依照法定程序报原审批机关批准，并在规划修改期间向社会公示规划修改内容。

### **第109条 建立规划实施的监督考核问责制度**

**健全规划实施监管制度。**建立城乡规划督察员制度，接入全市统一的规划监管信息平台，强化对规划全过程信息化监管，促进行政机关和有关主体主动接受社会监督。

**建立规划实施考核问责制度。**经依法批准的规划必须严格执行，决不允许任何部门和个人随意修改、违规变更。依据规划实施任务分工落实方案，加强对规划实施的督导和考核，将考核结果作为各乡镇、各部门及领导干部绩效考核的重要依据。健全监督问责机制，对违反规划和落实规划不力、造成严重损失或者重大影响的，一经发现，坚决严肃查处，依法依规追究责任。

## **第八节 加强组织领导，完善规划实施统筹决策机制**

### **第110条 完善部门联动机制**

完善重大项目选址决策机制，构建规划基础平台，镇政府各级部门协调推进工作的空间信息共享平台。加强各部门在公共财政投入、土地供应、重大项目推进与空间布局在建设时序上的相互协调，合理确定重点任务的年度安排和行动计划，实现市区协调、部门联动、同步高效。

### **第111条 创新区域协同机制**

在京津冀协同发展领导小组的领导下，建立京津冀地区城乡规划协商制度。以空间规划为平台，推进区域城乡规划建设、生态环境保护、产业协同发展和信息沟通共享等方面协调统筹，保障区域协同发展。

### **第112条 加强宣传培训**

以舆论宣传、组织咨询和学习活动等方式拓宽规划宣传渠道，增强宣传力度，建立责任规划师制度，营造良好的城乡规划工作氛围，推动马昌营镇城乡规划事业持续健康发展。利用高等学校、党校、行政学院等，加强城乡规划相关专业知识学习培训，培养一批专家型城市规划管理干部，打造一支服务意识好、业务能力强、敢于坚持原则的规划建设管理人才队伍，用先进理念、科学态度、专业化知识做好城市规划建设和管理工作。

### **第113条 建立重大事项报告制度**

规划执行中遇有重大事项，镇及时向区委、区政府请示报告，再由区委、区政府根据情况及时向市委、市政府请示报告。

附表1 马昌营镇规划指标一览表

序号	分类	指标名称	规划编制 基期年	2035年	备注 指导性或 约束性
1	人口	常住人口规模（万人）	1.68（七 普数据）	1.9	约束性
2	城乡 建设 用地 及建 筑规 模	城乡建设用地规模（平 方公里）	5.48	5.97	约束性
3		集中建设区面积占镇 （乡）面积的比例（%）	—	12.75	约束性
4		战略留白用地面积（平 方公里）	—	0	预期性
5		全乡镇域总建筑规模 （万平方米）	226	262	约束性
6		非建 设用 地	生态控制区面积占镇 （乡）面积的比例（%）	—	58%
7	生态保护红线面积（公 顷）		—	17.75	约束性
8	两线三区比例		—	1:4.6:2.3	约束性
9	永久基本农田保护面积 （万亩）		—	0.93	约束性
10	耕地保有量（万亩）		—	0.97	约束性
11	资源	清洁能源供热比例（%）	—	100	指导性
12		新能源和可再生能源供 热比重（%）	—	32	预期性
13	市政	城乡污水处理率（%）	—	≥99	约束性
14		天然气气化率（%）	—	≥85	指导性
15	公共 服务	基础教育设施千人用地 面积（平方米）	—		约束性
16		千人养老床位数（张）	—	9.5	约束性
17		人均公共文化服务设施 建筑面积（平方米）	—	0.47	约束性
18		人均公共体育用地面积 （平方米）	—	0.49	约束性
19		建成区人均公园绿地面 积（平方米）	—	32.15	约束性
20		一刻钟社区服务圈覆盖 率（%）	—	基本实 现城乡 社区全 覆盖	约束性

序号	分类	指标名称	规划编制 基期年	2035年	备注 指导性或 约束性
21	历史文化 历史文化	全国重点文物保护单位 数量（项）	0	持平或增加	指导性
22		北京市文物保护单位数 量（项）	0	持平或增加	指导性
23		区级文物保护单位数量 （项）	1	持平或增加	指导性
24		中国历史文化名村数量 （个）	0	持平或增加	指导性
25		中国传统村落数量 （个）	0	持平或增加	指导性
26		北京市传统村落数量 （个）	0	持平或增加	指导性
27		历史文化街区数量 （片）	0	持平或增加	指导性
28		历史建筑数量（个）	0	持平或增加	指导性

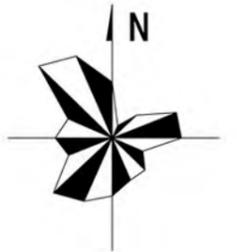
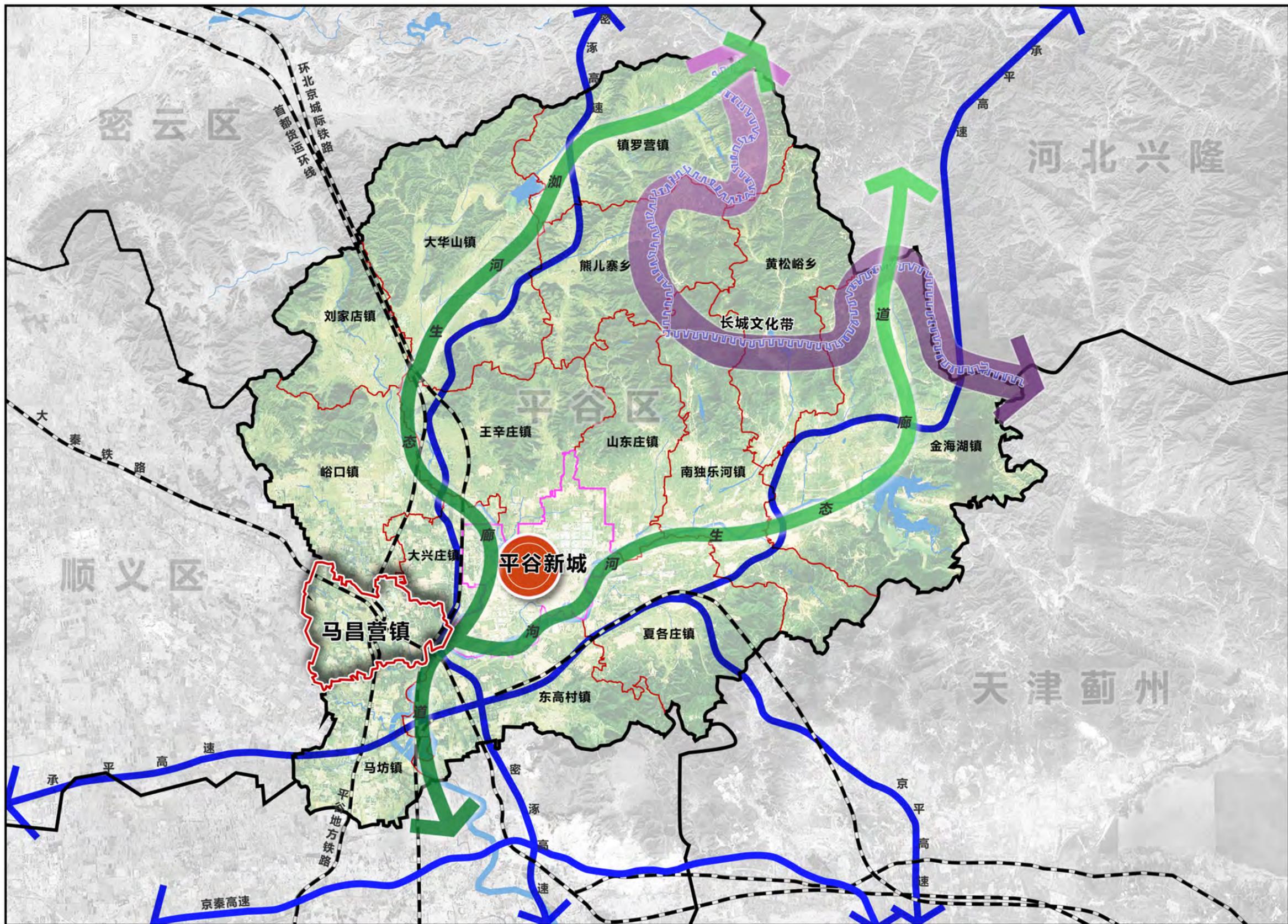
注：因小数点保留位数不同导致的数值差异为技术误差。

## 图 纸 目 录

- 图01 区位图
- 图02 生态安全格局与生态功能分区规划图
- 图03 两线三区规划图
- 图04 乡镇国土空间规划分区图
- 图05 空间格局示意图
- 图06 公共服务设施规划图
- 图07 防洪及河湖水系规划图
- 图08 综合交通规划图
- 图09. 景观与历史风貌保护区规划图
- 图10 乡镇管控单元划分图

# 北京市平谷区马昌营镇国土空间规划(2020年-2035年)

## 01 区位图

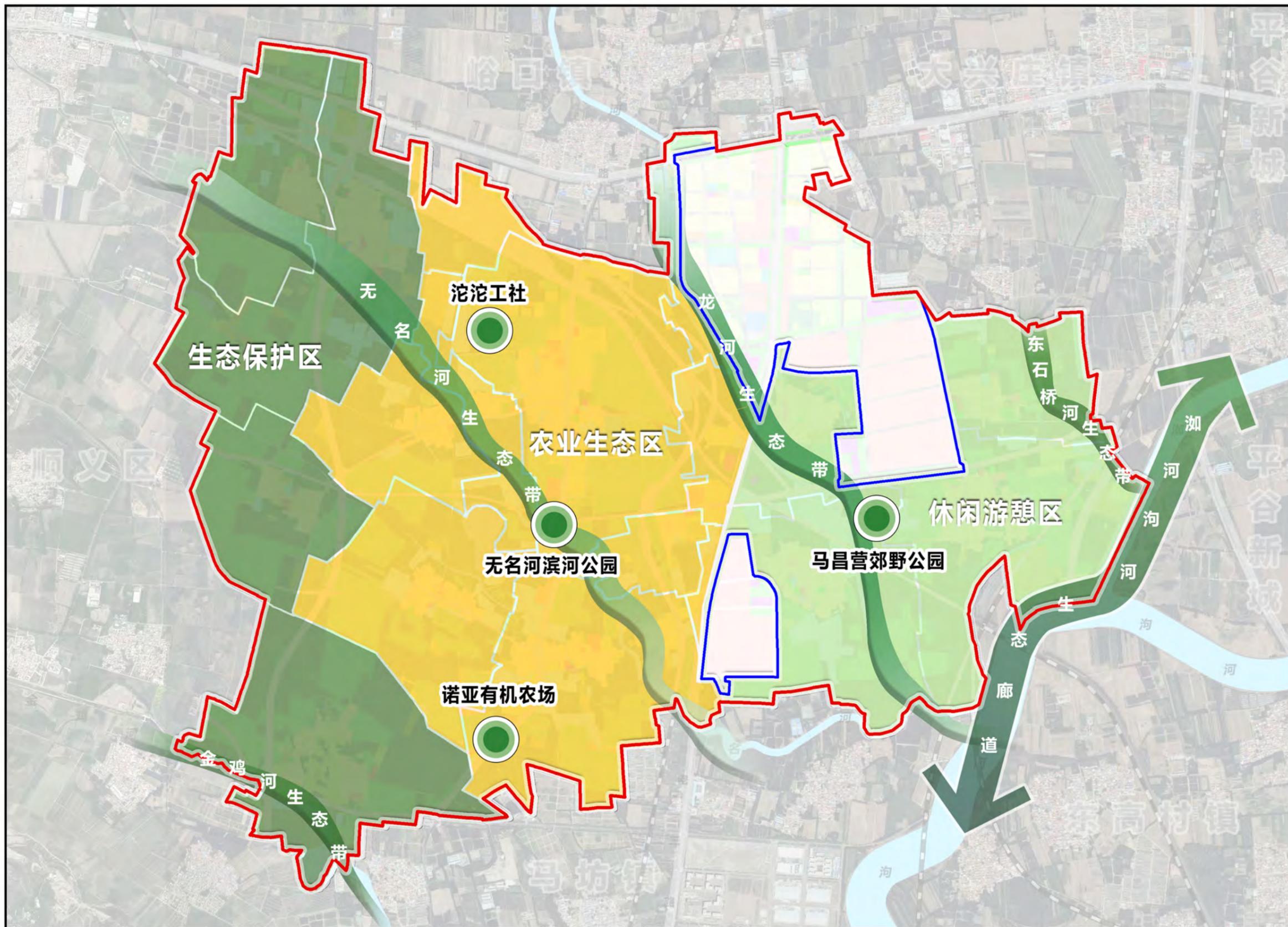


### 图例

- 主要功能区
- 生态廊道
- 交通廊道
- 区级文化带
- 铁路
- 区界
- 新城界
- 乡镇界

# 北京市平谷区马昌营镇国土空间规划(2020年-2035年)

## 07 生态安全格局与生态功能分区规划图



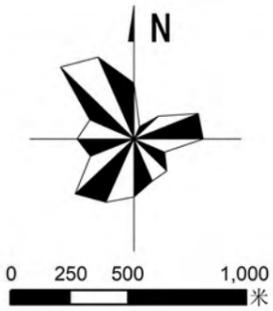
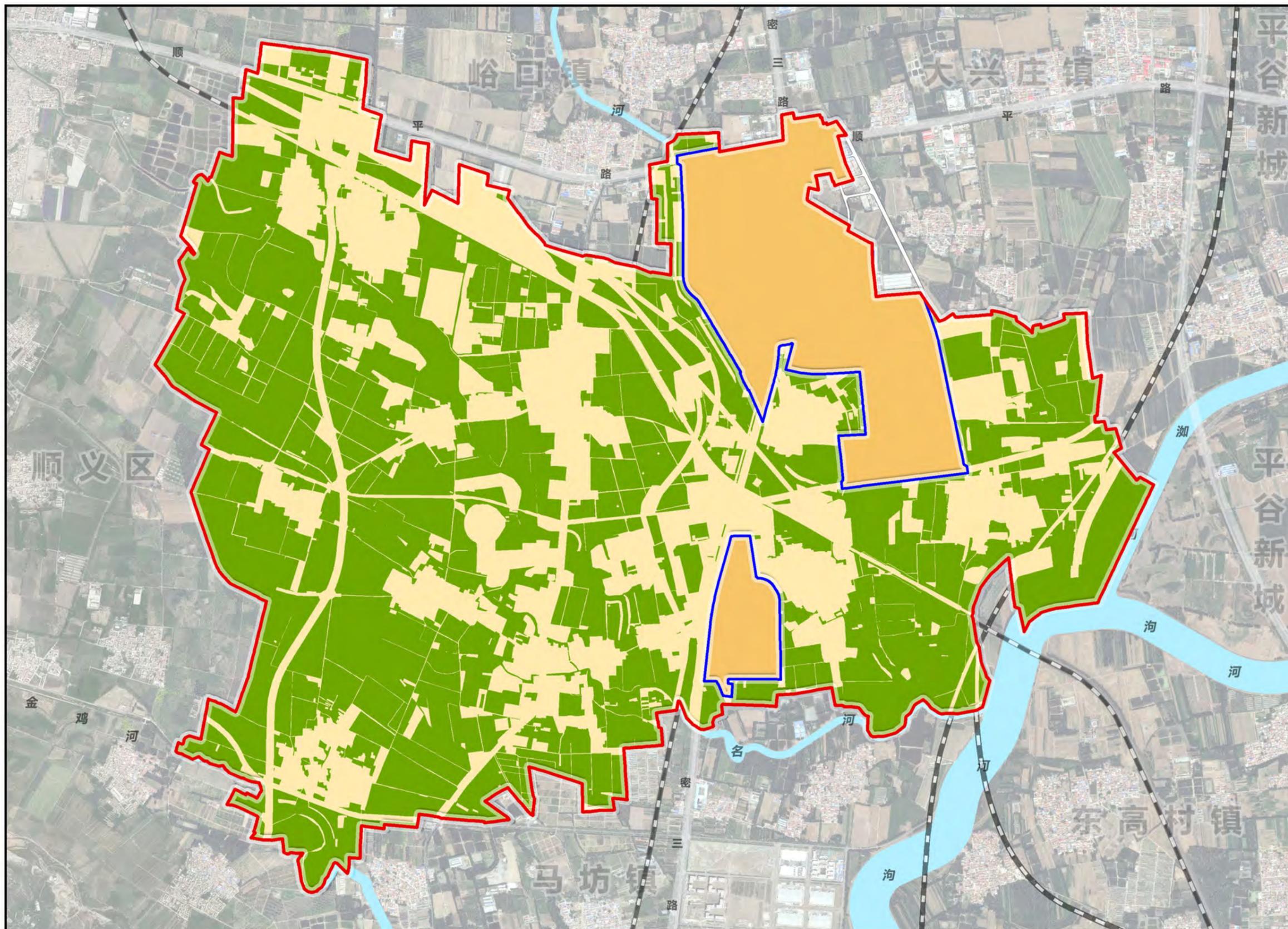
0 250 500 1,000 米

### 图例

- 生态廊道
- 生态节点
- 农业生态区
- 生态保护区
- 休闲游憩区
- 乡镇界
- 镇区界
- 河流

# 北京市平谷区马昌营镇国土空间规划(2020年-2035年)

## 03 两线三区规划图

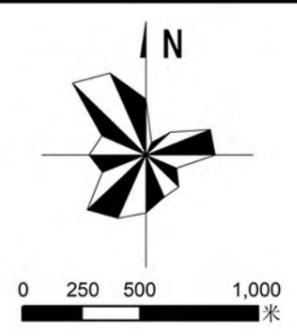
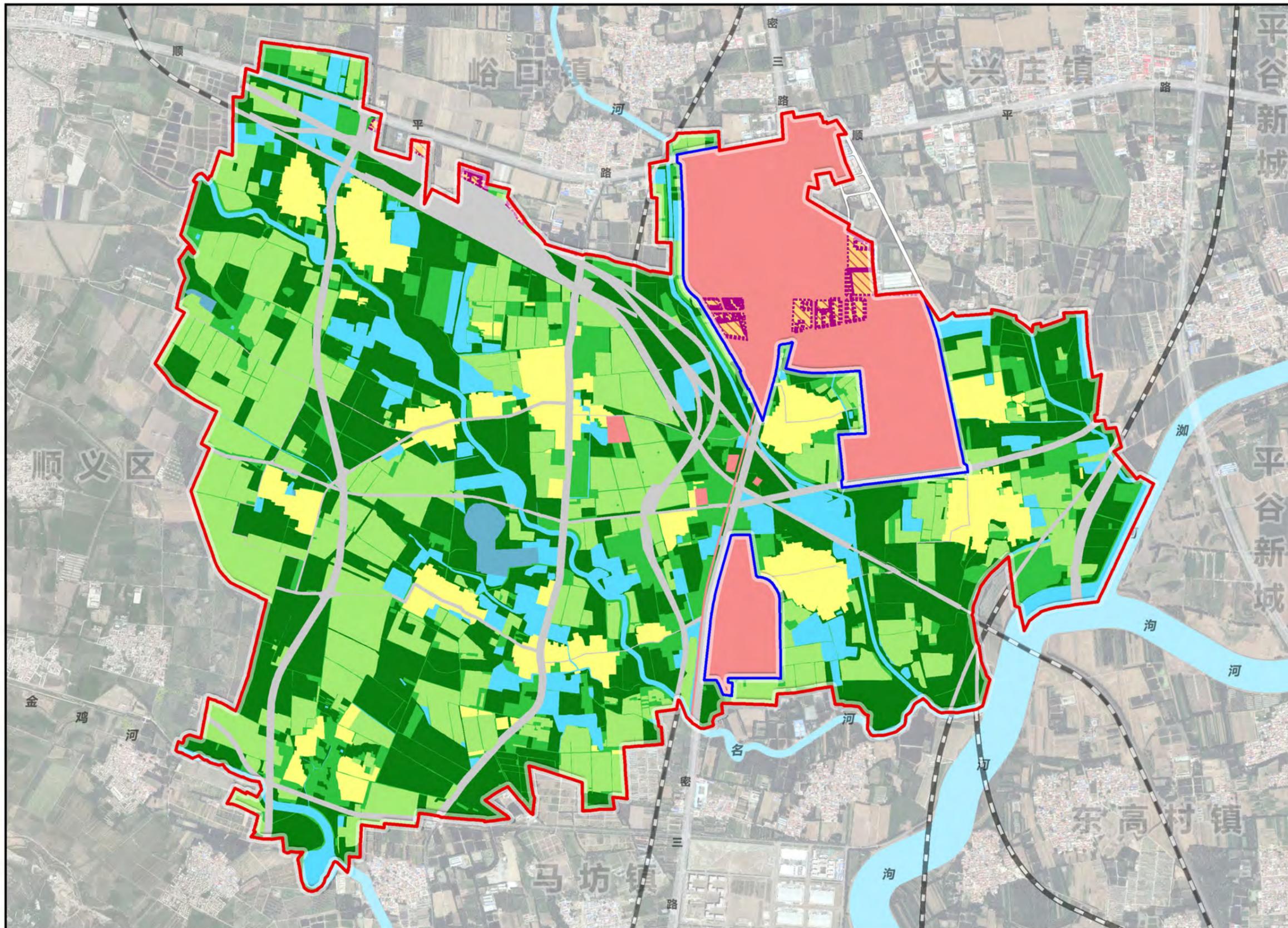


### 图例

-  生态控制区
-  限制建设区
-  集中建设区
-  铁路
-  乡镇界
-  镇区界
-  河流

# 北京市平谷区马昌营镇国土空间规划(2020年-2035年)

## 04 乡镇国土空间规划分区图

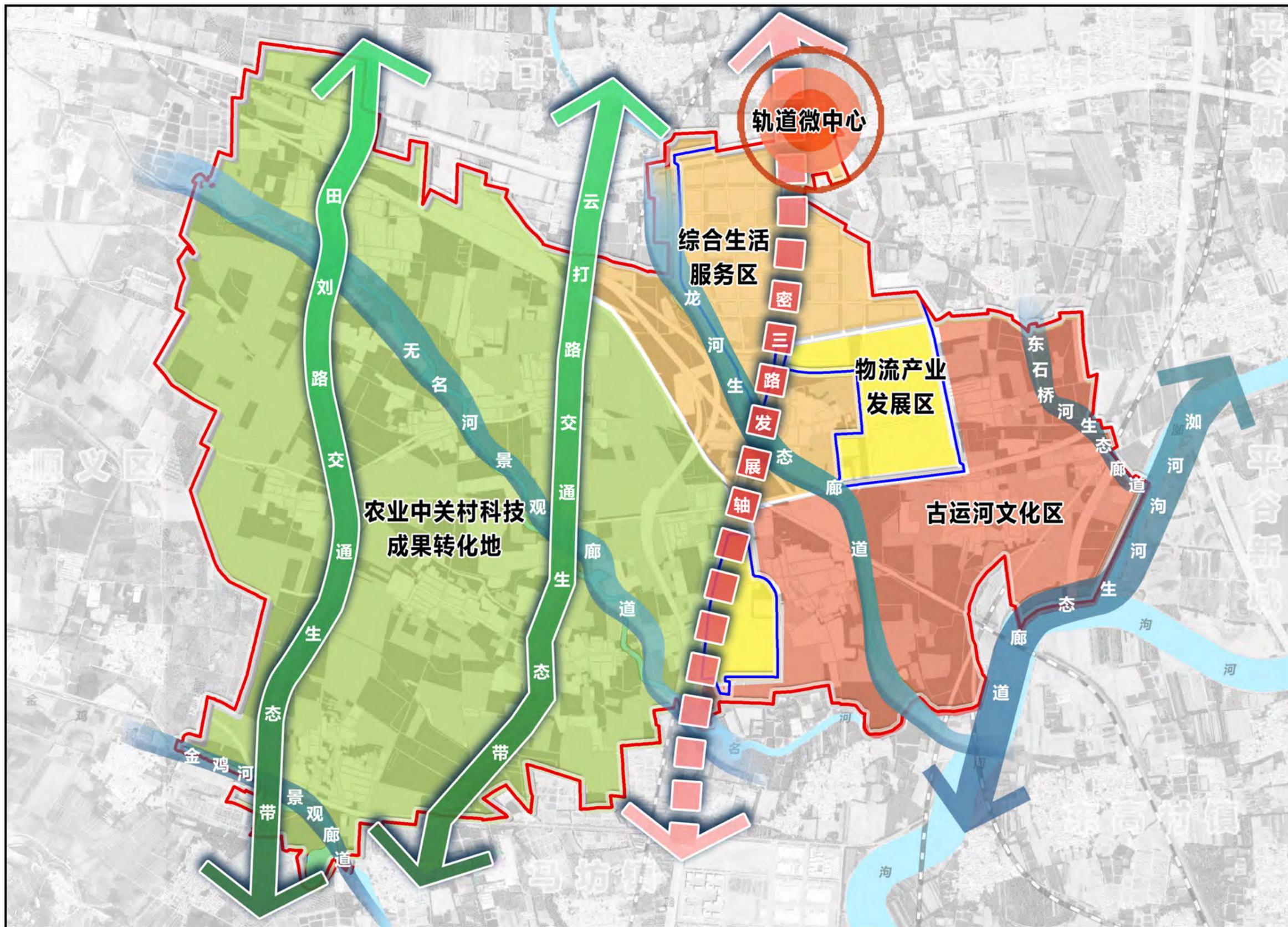


### 图例

-  有条件建设区
-  城镇建设用地区
-  村庄建设用地区
-  林草保护区
-  水域保护区
-  永久基本农田保护区
-  对外交通及设施用地
-  特殊及其他建设用地区
-  生态混合区
-  铁路
-  乡镇界
-  镇区界
-  河流

# 北京市平谷区马昌营镇国土空间规划(2020年-2035年)

## 05 空间格局示意图



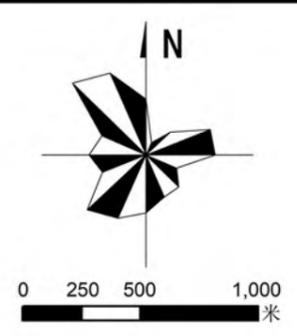
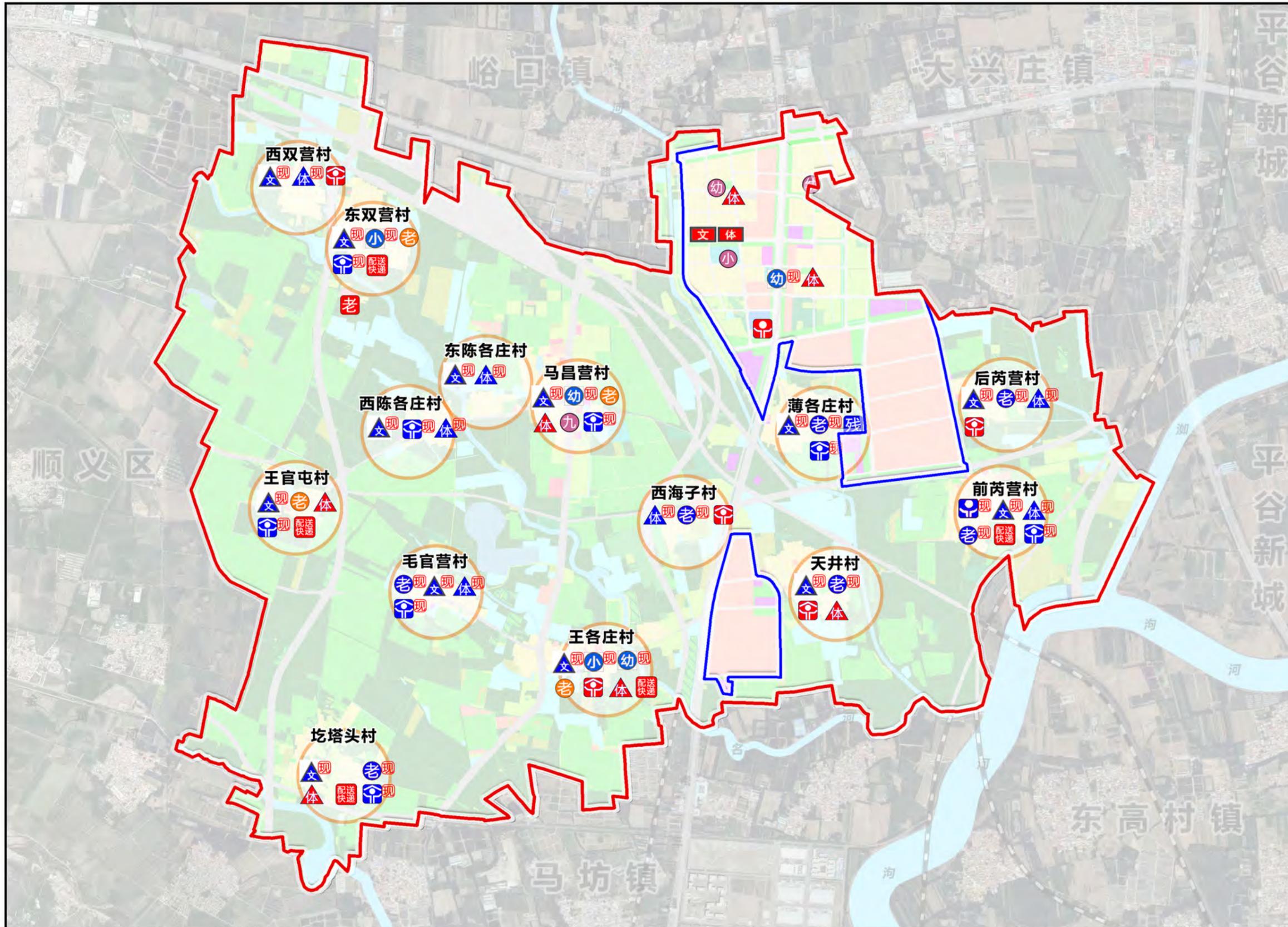
0 250 500 1,000 米

### 图例

- 马昌营轨道微中心
- 密三路发展轴
- 交通生态带
- 生态景观廊道
- 综合生活服务区
- 物流产业发展区
- 古运河文化展示区
- 农业中关村科技成果转化地
- 乡镇界
- 镇区界
- 河流

# 北京市平谷区马昌营镇国土空间规划(2020年-2035年)

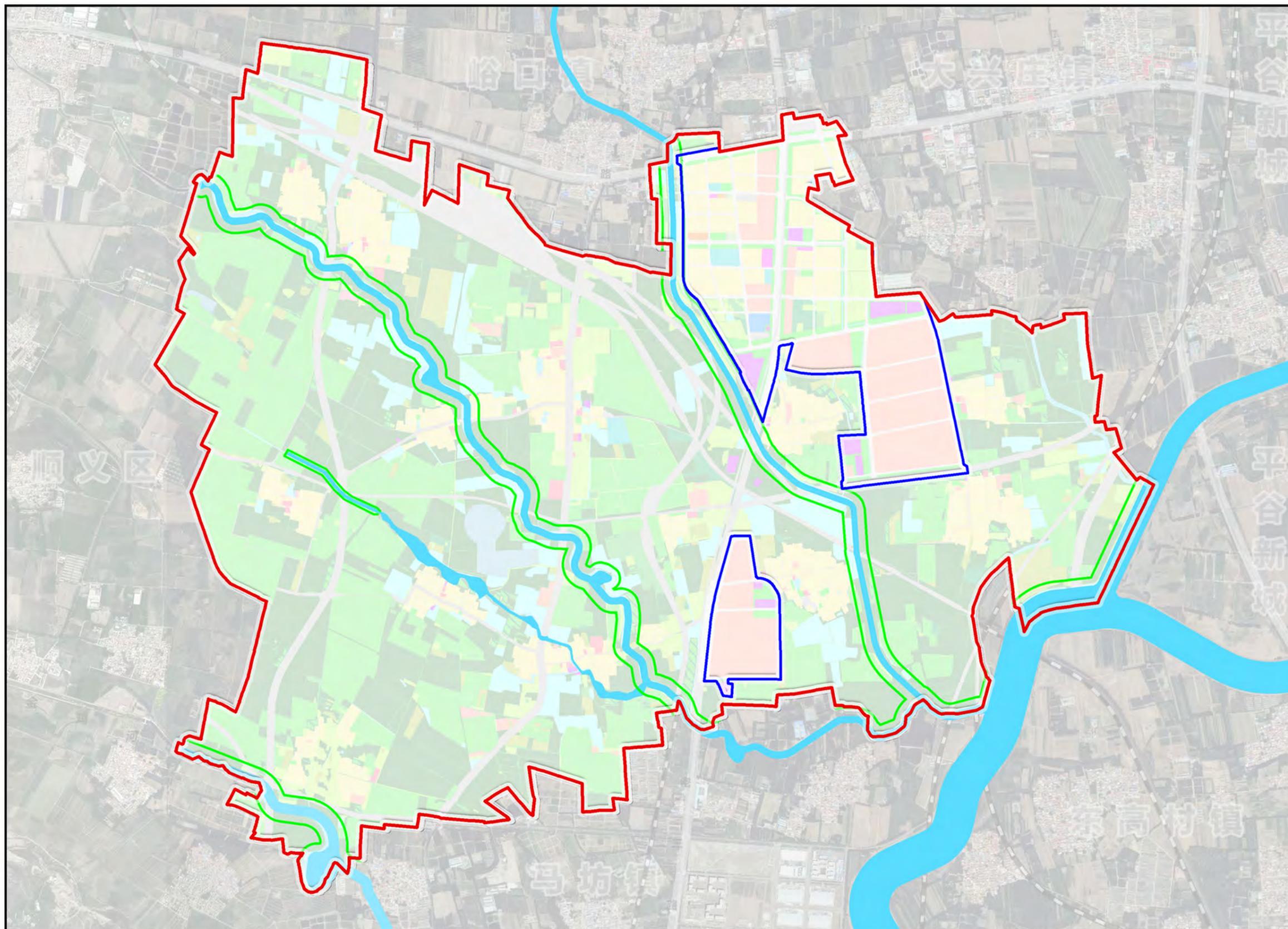
## 06 公共服务设施规划图



- 图例**
- 规划幼儿园
  - 现状幼儿园
  - 现状小学
  - 规划小学
  - 规划九年一贯制
  - 乡镇(街区)级卫生服务中心
  - 现状村卫生室
  - 规划村卫生室
  - 乡镇级公共文化设施
  - 社区级公共文化设施
  - 街区级体育设施
  - 现状行政村级体育设施
  - 规划行政村级体育设施
  - 机构养老服务设施
  - 残疾人托养所
  - 规划农村幸福晚年驿站
  - 现状农村幸福晚年驿站
  - 快递二级分拨中心
  - 乡镇界
  - 镇区界
  - 河流

# 北京市平谷区马昌营镇国土空间规划(2020年-2035年)

## 07 防洪及河湖水系规划图



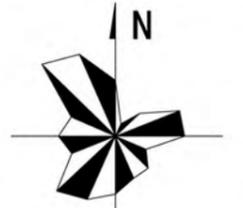
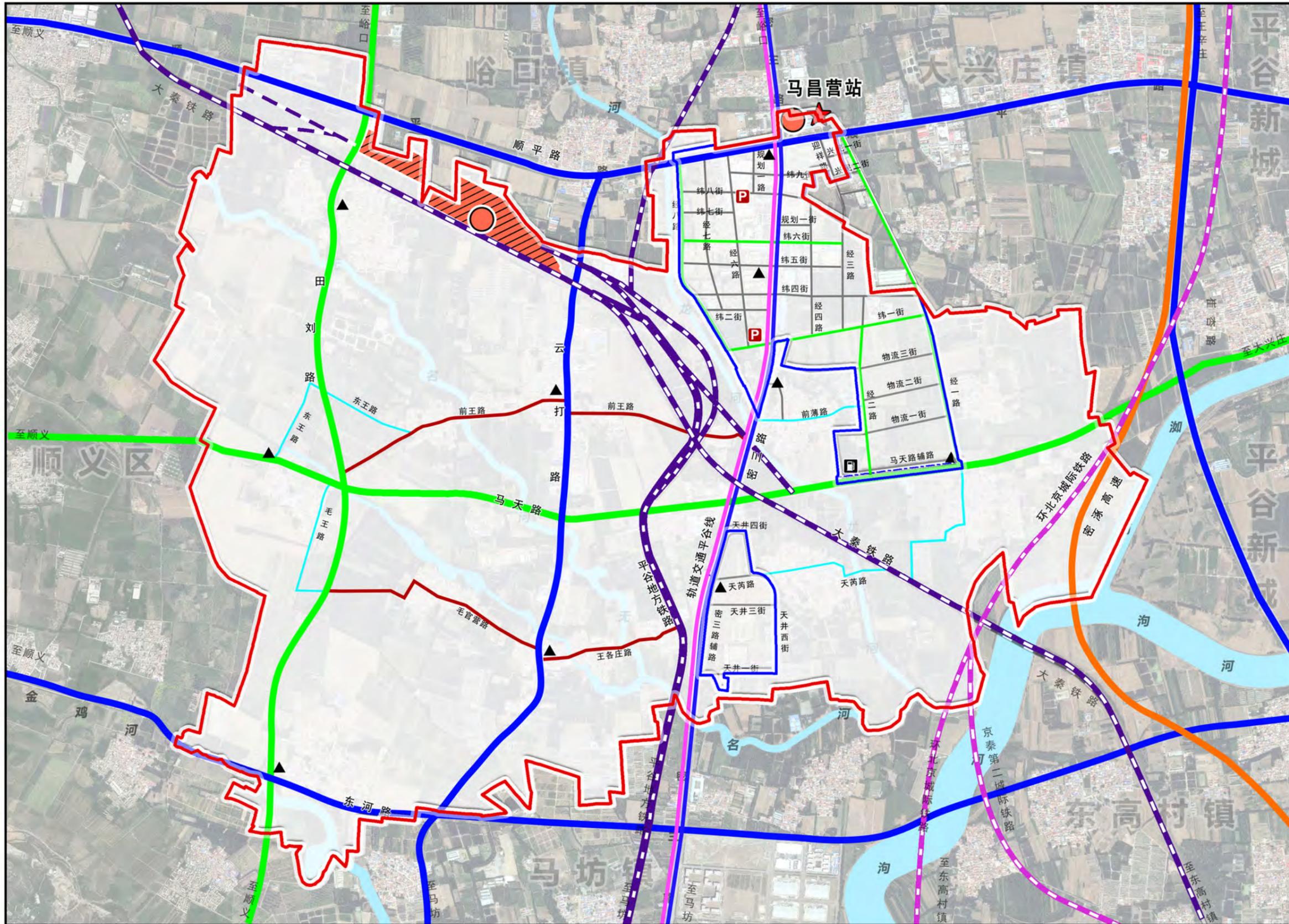
0 250 500 1,000  
米

### 图例

-  规划河道上口线
-  规划河道绿化隔离带线
-  湖泊水面
-  乡镇界
-  镇区界

# 北京市平谷区马昌营镇国土空间规划(2020年-2035年)

## 08 综合交通规划图

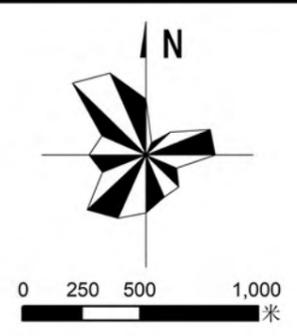
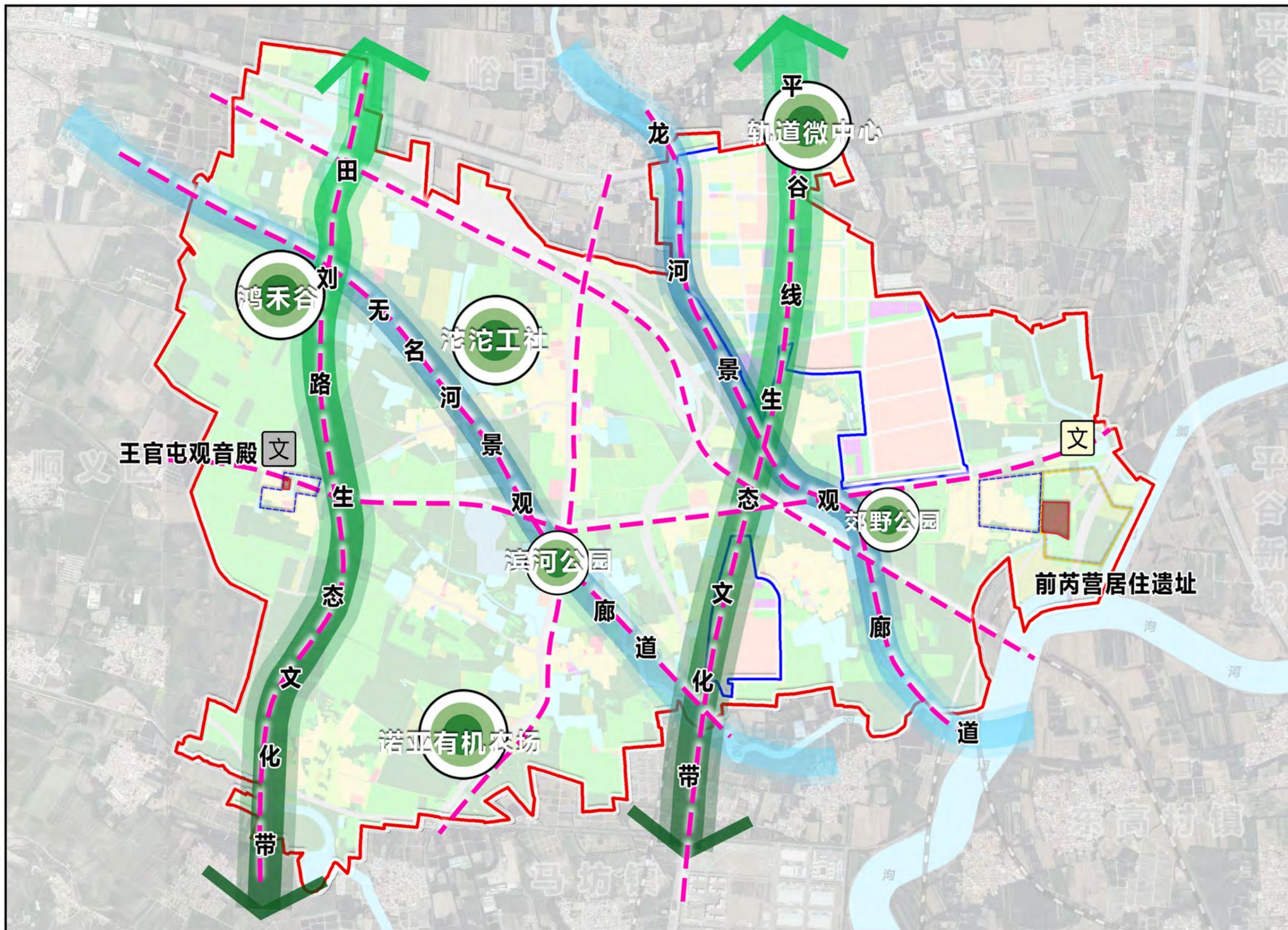


### 图例

- 普速铁路
- 高速铁路
- 轨道交通
- 高速公路
- 一级公路、城镇主干路
- 二级公路、城镇次干路
- 三级公路
- 四级公路
- 城镇支路
- 铁路及轨道车站
- 车场用地
- 互通立交
- 公共停车场
- 加油充电站
- 公交枢纽
- 公交站点
- 乡镇界
- 镇区界
- 河流

# 北京市平谷区马昌营镇国土空间规划(2020年-2035年)

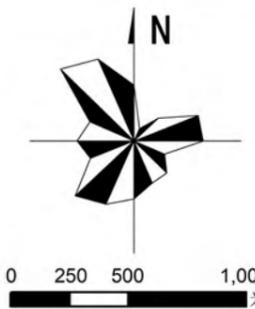
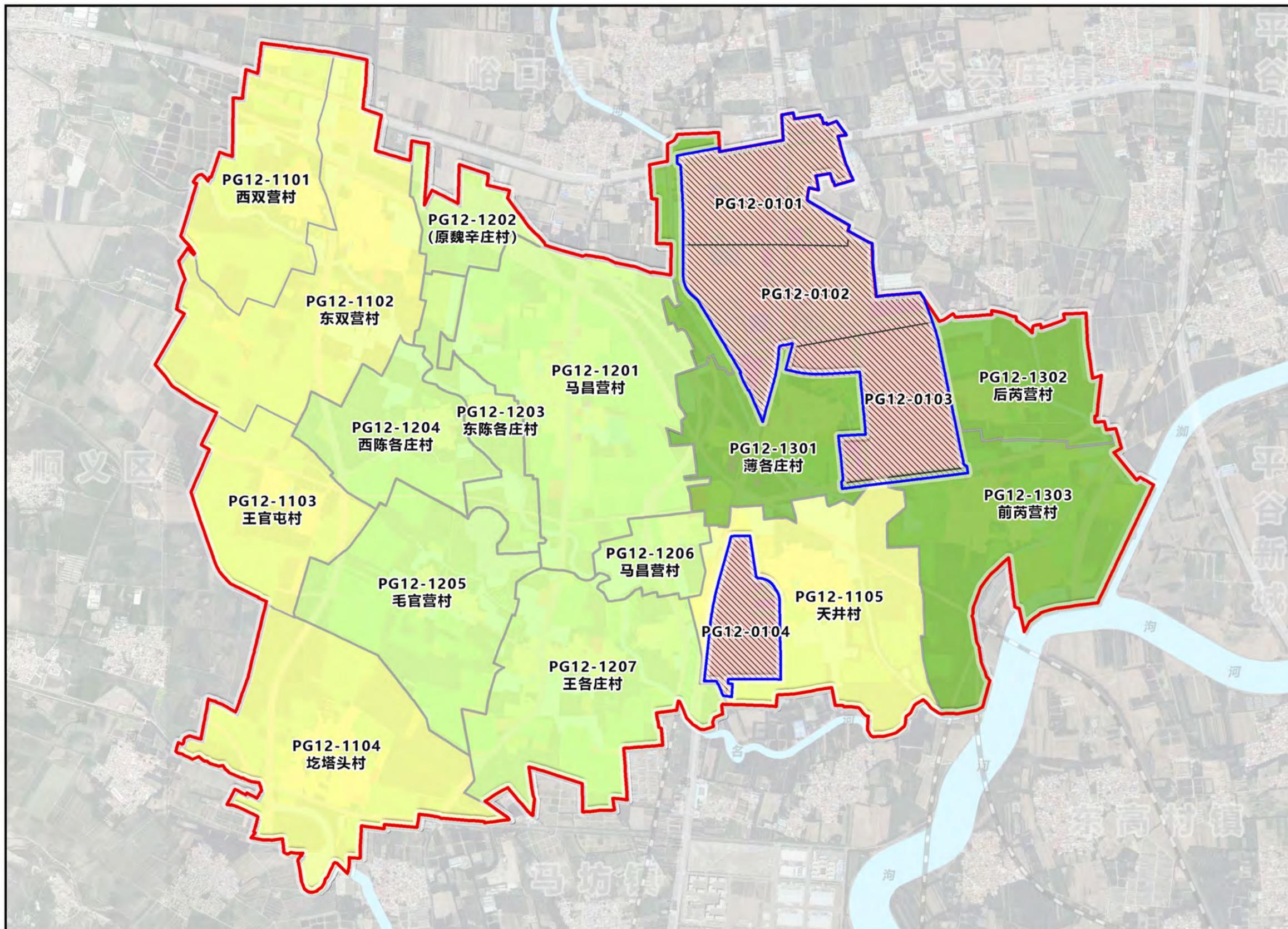
## 09 景观与历史风貌保护规划图



- 图例**
- 景观节点
  - 景观轴线
  - 区级文保单位
  - 景观视廊
  - 文物保护范围
  - 一级建控地带
  - 二级建控地带
  - 乡镇界
  - 镇区界
  - 河流

# 北京市平谷区马昌营镇国土空间规划(2020年-2035年)

## 10 乡镇管控单元划分示意图



### 图例

- 街区
- 集中建设区
- 生态片区
- 农业片区
- 休闲游憩片区
- 乡镇界
- 镇区界
- 村界