

**北京市顺义区高丽营镇
国土空间规划
(2020 年—2035 年)**

顺义区人民政府

目 录

总 则	1
第一章 落实功能定位，明确发展目标和规模	3
第一节 功能定位	3
第二节 发展目标	4
第三节 三区三线	5
第四节 分区规划核心指标落实与统筹	5
第二章 打造林田镶嵌、水清秀美的生态空间	6
第一节 筑牢区域生态安全格局，提升生态服务功能	6
第二节 统筹各类生态要素的规划引导与管控	7
第三节 构建镇域一体化游憩绿地体系	9
第三章 加强全域空间管控，优化城镇空间结构	11
第一节 深化落实两线三区全域空间管控要求	11
第二节 落实国土空间分区管控，优化空间保护和开发利用格局	12
第三节 优化镇域空间结构，完善镇村体系	13
第四章 落实土地用途管制制度，细化用地功能布局	16
第一节 细化非建设用地用途管制	16
第二节 加强集中建设区内城乡建设用地用途管制	19
第三节 统筹安排集中建设区外城乡建设用地布局	19
第五章 完善城乡产业体系，聚焦打造特色产业	21

第一节 立足全区产业格局，构建三产融合的现代产业体系	21
第二节 统筹产业特色与空间资源，优化产业空间布局	21
第三节 促进产业协同发展	23
第六章 推进城乡统筹，建设美丽乡村	25
第一节 落实乡村振兴战略，推进美丽乡村建设	25
第二节 统筹利用集体产业用地，激发乡村内生动力	29
第七章 尊重地域文化内涵，打造特色城乡风貌	30
第一节 深入挖掘历史文脉，传承地方文化特色	30
第二节 加强整体景观格局引导与风貌管控	31
第三节 加强特色风貌塑造，彰显高丽营独特魅力	33
第八章 完善基础保障水平，推进城乡一体化	35
第一节 健全优质均衡、丰富便捷的公共服务体系	35
第二节 构建便捷互联的交通体系，提升出行效率	37
第三节 构建绿色生态、安全可靠的市政基础设施体系	39
第四节 优化镇村公共安全体系	42
第五节 加强镇村环境保护	44
第九章 强化刚性指标对下传导，明确规划管控要求	45
第一节 划定规划管控单元	45
第二节 划定用途管理复区	46
第十章 明确规划实施路径，保障规划实施	48
第一节 开展生态保护与生态修复工作	48
第二节 开展全域土地综合整治	49

第三节 明确减量任务，统筹城乡建设用地减量提质 52

第四节 合理安排规划实施时序，明确近期实施项目 53

第五节 建立健全保障规划实施的机制体制 53

第六节 健全规划实施问责制度，维护规划的严肃性和权威性 55

附 图 56

总 则

第1条 指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指引，全面贯彻党的二十大精神，深入贯彻落实习近平总书记视察北京重要讲话精神，紧密围绕统筹推进“五位一体”总体布局和协调推进“四个全面”战略布局，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，落实高质量发展要求，紧密对接“两个一百年”奋斗目标。

深入推进《北京城市总体规划（2016 年—2035 年）》（以下简称“总体规划”）和《顺义分区规划（国土空间规划）（2017 年—2035 年）》（以下简称“分区规划”）的落实实施，发挥高丽营镇的区位优势、政策优势、产业优势，统筹推进新型城镇化与乡村全面振兴，激发产业创新发展活力，将高丽营镇建设成为城乡融合、绿色协同、特色突出的小城镇。

第2条 规划范围和统筹研究范围

高丽营镇位于顺义区西部，紧邻顺义新城和昌平未来科学城，部分用地位于第二道绿化隔离地区（简称“二绿地区”）范围内，距中心城区 35 公里，距城市副中心 38 公里，对外交通便利，是区域格局中连接多个重要功能区的关键节点。

本次规划以分区规划确定的高丽营镇单元范围（高丽营镇行政辖区位于顺义新城单元范围以外的部分）为规划范围，总面积约 31.19 平方公里。以分区规划确定的顺义新城高丽营组团及高

丽营镇单元为统筹研究范围，总面积约 62.10 平方公里。

第一章 落实功能定位，明确发展目标和规模

第一节 功能定位

第3条 功能定位

坚持新发展理念，围绕首都城市战略定位，深化落实总体规划、分区规划赋予高丽营镇的功能定位，建设京哈高铁沿线的特色休闲小城镇、城乡融合的智慧农业示范镇、首都绿色协同发展的二绿地区生态镇，实现全镇人民幸福美好生活的共同愿景。

第4条 建设京哈高铁沿线的特色休闲小城镇

依托京哈高铁顺义西站的高铁资源优势，挖掘高铁客流消费潜力，充分释放高铁经济效应，积极培育商业服务、休闲度假功能，服务北京国际消费中心城市建设。促进高端要素向高铁站点周边集聚，加快构建完善围绕顺义西站的高品质商业休闲产业格局。统筹顺义西站地区、高丽营一至八村、于庄组团的空间资源，以站城一体化建设带动顺义西站周边功能融合发展，提升公共服务品质，拓展商业休闲功能承载空间，打造顺义西部休闲旅游发展的重要节点。

第5条 建设城乡融合的智慧农业示范镇

坚持走“大城市带动大京郊、大京郊服务大城市”的城乡融合发展道路，全面推进乡村振兴。推动大数据、云计算、物联网等新技术在农业生产经营领域运用，引领带动智慧农业发展，加速推进农业农村现代化。积极融入首都现代农业发展格局，丰富首都农产品供应，保障首都粮食安全。依托区位优势和生态资源

优势，充分运用促进城乡融合发展的政策机制，推动城乡要素双向流动、优势互补，打造首都近郊区的都市型智慧农业体验地和示范镇。

第6条 建设首都绿色协同发展的二绿地区生态镇

坚持生态优先的绿色协同发展理念，深化落实首都第二道绿化隔离地区减量提质增绿的总体目标，持续推进疏解与整治，提高生态服务质量，强化首都二绿地区生态安全韧性。深入实施以人为核心的新型城镇化战略和乡村振兴战略，积极推动村庄渐进式有机更新，促进本地区实现功能结构、空间风貌以及生产生活方式的有机更替，构建城乡融合发展新格局。以农村人居环境整治提升为抓手，大力推进乡村地区民生设施建设，构建覆盖城乡、功能完备的公共服务和基础设施体系；以全域土地综合整治为抓手，推动耕地连片保护、生态质量优化和资源利用效率提高，为乡村振兴注入新动能，将田园城镇与美丽乡村协同发展的首都人居美好画卷变为实景图。

第二节 发展目标

第7条 建设顺义区休闲新地标、宜居小城镇

紧密围绕首都建设国际一流的和谐宜居之都和顺义区建设国门空港城、创新前沿地、宜居示范区的发展目标，落实“二绿建好、加快城乡一体化”的目标要求，把高丽营镇建设成为以绿色生态休闲为主导、彰显城乡融合特色发展的宜居宜业小城镇。

第三节 三区三线

第8条 永久基本农田保护红线

到 2035 年高丽营镇单元永久基本农田保护区不低于 7.23 平方公里（约 1.1 万亩），永久基本农田面积不低于 6.63 平方公里（约 1.0 万亩），永久基本农田储备区 0.59 平方公里（0.1 万亩）。

第9条 生态保护红线

到 2035 年高丽营镇单元生态保护红线面积 0.05 平方公里。

第10条 城镇开发边界

到 2035 年城镇开发边界面积 3.98 平方公里。

第四节 分区规划核心指标落实与统筹

第11条 加强人口规模调控，优化人口结构与人口分布

规划高丽营镇单元到 2035 年人口规模控制在 2.3 万人。

第12条 推进城乡建设用地减量提质，实现国土空间集约高效

规划高丽营镇单元到 2035 年城乡建设用地规模控制在 5.57 平方公里。

第13条 严守建筑规模总量上限，实行建筑规模流量管控

规划到 2035 年，高丽营镇单元建筑规模规划总量为 290 万平方米。

第二章 打造林田镶嵌、水清秀美的生态空间

第一节 筑牢区域生态安全格局，提升生态服务功能

第14条 深化落实分区规划的区域绿色空间体系

落实分区规划生态要求，严格落实“三区三线”划定成果，构建平原生态安全格局，加强河流水系的保护与修复，形成集中连片的大尺度森林、耕地斑块，营建连续、畅通的生境网络，提升生态服务功能。高丽营镇位于北京市东北部楔形绿色廊道上，南部区域位于二绿地区，是顺义区生态屏障的重要组成部分，规划有效提升二绿地区规划绿色开敞空间规模。

第15条 建立生态安全格局，划定生态功能分区

构建镇域综合生态安全格局，全镇以水为脉、以田为基、以绿为底，形成连续、完整的生态网络。坚持底线思维，保障区域生态安全。

落实二绿地区规划生态廊道体系，结合二绿地区近期生态治理项目工程，推动打通生态廊道断点，形成温榆河生物多样性保护示范廊道。

第16条 构建城绿交融、林田环绕的生态结构

强化二绿地区的生态屏障作用，以大尺度林田斑块为主体，通过重要河流、道路、绿道等生态廊道串联，在镇域范围内构建“一带三廊”的生态空间结构。

1. 一带：二绿地区生态游憩带。立足现有生态基底和格局的基础上，结合二绿地区生态建设形成生态游憩绿带，推进二绿地

区减量提质增绿，形成镇域范围内大尺度结构性绿色生态空间。

2. 三廊：白马路生态廊道、牯牛河生态廊道、方氏渠生态廊道。推进白马路两侧林田空间生态景观建设，串联重要生态斑块、河流廊道。以牯牛河、方氏渠两条重要河流为骨架，构建镇域水系空间格局，形成蓝绿交织的河流生态廊道。在满足防洪排涝安全的前提下，通过河道生态修复与水体污染治理，加强滨水岸线生态保护和空间拓展，以水为脉串联周边林、田等生态空间，提升岸线的生态性和连通性，重塑健康自然、亲水怡人的水域岸线，提高河流水源涵养、景观游憩、生物多样性等生态服务功能。

第二节 统筹各类生态要素的规划引导与管控

第17条 加强水生态系统保护修复

明确镇域水域管理线，实现河流水系连通，保障河道内基本生态用水，减少地下水开采，逐步恢复河流水生态。统筹水空间及两侧生态空间的保护与利用，防止水土流失、恢复生态功能。加强现状坑塘水面、沟渠的保护利用，发挥海绵蓄滞、水源涵养和生态修复功能。加快完善生活污水处理设施和管网建设，提高农村生活污水、农业废水收集和处理水平，保证水环境质量的稳定性。利用生物方法防止水污染，引入藻类、水生动物、鱼类等生物组成生物链，吸收氮磷等污染物，恢复河道生态功能，提高水体自净能力。

第18条 加强林地保育

全面保护和合理利用林地，按照林地成网、经济林成片的原则，划定重点生态公益林。优化造林空间布局，对重要生态区、

生态廊道集中增绿、补绿，形成集中连片、结构完整的林地网络。促进现有林地提质增效，加强人工林改造和林分提升，针对结构简单、林木长势弱、抗逆性差的低质量林地，通过抚育复层、混交、异龄林，诱导人工林向天然林迭代更替，构建多层次、更新型的稳定森林生态系统。注重乡土树种、食源植物和蜜源植物的配置，加强野生动植物栖息环境的营造，形成完整的食物链，提升森林质量和生物多样性。推广高碳汇树种，提高碳汇能力。

加强滨河绿廊和交通绿廊建设，合理链接景观生态林和滨水绿廊、交通绿廊，引导林地集中连片布局，营造林、田、水相结合，开合有序的绿色空间，充分发挥廊道的生态、景观功能。

提升林地复合功能，打造滨水绿带、林下游憩带，提升现有林地为滨水公园、森林公园、郊野公园等，为人民群众提供更多游憩场所。

第19条 加强耕地保护

落实最严格的耕地保护制度，坚守耕地保护底线，保障耕地规模，保障粮食安全和农产品供给，将符合条件的优先保护类耕地划为永久基本农田，确保基本农田面积不减少、质量不降低。加大耕地建设力度，开展高标准农田建设，实施中低产田质量提升和改造工程，通过改善土壤环境、调整种植结构，提高耕地质量。优化耕地空间布局，在保证基本农田规模不减少的原则下，置换农田中的碎片化林地，提升耕地集中连片规模。

在确保粮食安全和落实耕地保护目标的基础上，积极引导一般农用地向现代农业和资源保护方向转变。推动现代农业高质量

发展，发展低碳绿色、生态循环农业，规范使用化肥、农药、兽药、饲料及其添加剂，推广应用测土配方施肥、病虫害绿色防治等技术，提高化肥利用率，为生物特别是鸟类提供生态友好的觅食地和栖息地。

强化农田生境保护，构建由农田斑块、田间林带、自然水生态系统为主体的农业空间生境体系，形成农田微生态，建设具有华北田园风貌特征的小城镇。在农田生境营造中尽可能选择本地物种，为满足不同野生动物需求注意植物种类和高低错落的搭配。推动农田景观化，协调麦田、油菜花等不同农作物的色彩变化和尺度搭配，点缀大地景观，成为展示城镇特色与风采的重要窗口。

第三节 构建镇域一体化游憩绿地体系

第20条 构建城乡一体、层级完备的公园游憩体系

落实花园城市建设目标，秉承全域覆盖、特色鲜明、布局均衡、普惠共享的布局理念，依据公园的类别、位置、规模等差异性，构建“自然公园—城镇公园”两级公园游憩体系，自然公园分布在集中建设区外围，主要服务于居民日常拓展型游憩需求；城镇公园分布在集中建设区内，主要满足居民日常休闲娱乐、科普教育、康养健身的游憩需求。依托林水田村等生态基底，以“林+水”“林+田”“林+游”的规划理念为引导，营造创新型、多元化的公园场景，展开春可赏花、夏可品绿、秋可观叶的景观画卷，满足人民群众日益丰富的精神和物质需求。

第21条 打造连续贯通、生活便利的绿道系统

主动衔接市级、区级绿道系统，依托高丽营镇林地、耕地、

水域、村镇等特色基底，构建便捷可达、全域贯通的绿道体系。着力打造森林景观绿道、郊野田园绿道、滨水游憩绿道和人文景观绿道四种绿道类型，融入富有地域特色的游憩功能，完善驿站、游憩、交通换乘等配套服务设施，将林田水村风光与游憩活动连接为一体。

第22条 营造功能复合、清新明亮的滨水景观

统筹蓝线内外各类生态空间，合理划定河道蓝线、绿线，实现水域和绿地景观统一协调，形成集生态、景观、防护功能于一体的河流生态廊道。提高生态化岸线比例，结合沿线镇、村用地功能、岸线形式等条件，灵活设置活动休憩空间，建设连续贯通的慢行系统，提升滨水空间可达性，满足人民群众休闲、娱乐、观赏、体验等多种需求。注重植物科学配置，通过多样化绿化设计，建立多层次的景观面，丰富滨水景观风貌，展现“蓝绿交织、清新明亮，水城共融”的靓丽风景线。

第三章 加强全域空间管控，优化城镇空间结构

第一节 深化落实两线三区全域空间管控要求

第23条 落实生态控制区，持续提升镇域生态空间品质

遵循生态空间面积不减少、功能不降低的原则，深化落实分区规划确定的生态控制区，包括永久基本农田保护红线、生态保护红线、具有重要生态价值的重点生态公益林地等。

生态控制区内以严格的生态保护为目标，统筹水、林、田等生态资源保护利用，强化生态保育和生态建设、严控开发建设。在不违背法律法规和规章，不影响生态环境和功能的前提下，允许现状村庄居民按照批准的村庄规划进行正常生产生活设施建设、修缮和改造。

第24条 深化落实集中建设区，引导城镇建设集中集约布局

深化落实分区规划确定的城市开发边界，到 2035 年规划集中建设区面积约占高丽营镇单元总面积的 12.77%。

严格控制集中建设区以外的各项城镇建设活动，新增城镇建设项目原则上应在集中建设区内进行布局和建设。有序推进集中建设区内现状村庄城镇化和存量建设用地更新改造，优化建设用地功能结构，引导土地集约高效利用。

第25条 加强限制建设区分类治理，实现城乡建设用地减量增绿

生态控制区和集中建设区以外的地区为限制建设区，规划到 2035 年，高丽营镇单元规划限制建设区总面积约占镇单元总面积的 30.91%。

限制建设区内重点推进二绿地区集体建设用地腾退减量和生态绿化实施，对现状违法建设和违法占地，加强分类治理和执法整改，结合平原造林、郊野公园等绿色空间建设，稳步扩大镇域生态空间。

第二节 落实国土空间分区管控，优化空间保护和开发利用格局

第26条 统筹安排集中建设区内外城乡建设空间

高丽营镇单元共划定城乡建设用地 5.57 平方公里（含预留城乡建设用地指标）；预留建设用地指标，统筹用于解决农村公共公益、民生工程以及农产品生产、仓储、加工、流通、就地消费等农村产业环节的合理用地需求，结合乡村地区点状配套设施、基础设施等建设逐步落实；划定有条件建设区，引导集体建设用地腾退减量后在有条件建设区内集中布局和集约利用。

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，对接全市及各区相关专项规划要求，保障对外交通用地、水利建设、其他建设等用地需求，对于尚不稳定的区域性道路，按照交通廊道复区管控模式预留道路指标。

第28条 优化非建设用地用途分区

按照“山水林田湖草是一个生命共同体”的理念和要求，加大非建设空间腾退治理力度，实现全域全类型非建设空间统筹管控。

第三节 优化镇域空间结构，完善镇村体系

第29条 构建“一轴一心两点、一带两河四片”全域空间格局

落实区域整体空间结构，承接生态休闲功能，推动城乡融合发展，加强生态文明建设，构建“一轴一心两点、一带两河四片”的城镇空间格局。

1. 一轴：多元场景休闲发展轴

落实分区规划的总体空间结构，在镇域范围内，依托高白路串联镇中心区和两处休闲节点，结合绿色空间生态游憩功能，形成串联特色小镇、休闲街区等多元场景的特色发展轴。

2. 一心：镇中心区公共管理服务中心

原高丽营镇副中心区，提升镇中心区环境品质与公共服务水平，打造辐射镇单元的综合服务中心，形成带动城乡一体化发展的重要功能节点。

3. 两点：城乡融合商业休闲节点、绿色生态度假休闲节点

结合顺义西站地区待开发用地与高丽营一至八村的更新改造，打造城乡融合的商业休闲节点；依托于庄组团休闲功能基础，打造绿色生态的度假休闲节点。

4. 一带：二绿地区生态游憩带

推进二绿地区减量增绿，提升生态游憩空间品质。以二绿地区、规划顺沙南路沿线、白马路、六环路、顺于路沿线等地区为重点，强化全域统筹、以城带乡，促进城乡共治，实现新城组团

与镇单元联动发展。

5. 两河：方氏渠、牯牛河生态文化廊道

将方氏渠生态文化廊道作为促进全域城乡融合、绿色发展的重要生态纽带，将牯牛河生态文化廊道作为促进顺义西站地区及高丽营一至八村环境空间品质提升的重要生态要素，依托河流水系，提供具有生态游憩服务功能的蓝绿空间和生态文化廊道。

6. 四片：休闲游憩片区、农业片区各两片

四片包括镇单元西部的两个休闲游憩片区和东部两个农业片区，是承载特色休闲、智慧农业等主导功能的重点空间，是实现新型城镇化、高品质现代服务业和现代农业发展的关键区域。

第30条 推动城乡一体化发展，构建完善的镇村体系

高丽营镇为跨新城乡镇，也是二绿地区的重要城镇，按照适度超前、统筹城乡的原则，统筹高丽营镇集中建设区和乡村地区协调发展，发挥高丽营镇中心区在资源配置、公共服务等方面的重要作用，依托新城建设统筹完善乡村地区公共设施配置，形成城乡互补、协调发展、共同繁荣的新型城乡关系。

以SY02-0101街区为主要综合服务公共管理与服务中心，辐射周边组团与村庄；依托于庄组团休闲度假功能板块、顺义西站地区城乡融合商业休闲功能板块两大功能节点，联动发展，盘活利用存量资源，补充完善配套服务设施；结合乡村地区生产生活方式的变化方向，强化镇村联动发展，引导镇村设施集约利用、设施共享，加强镇单元内保留村庄的村级配套设施建设，打造乡

镇单元 30 分钟共享生活圈和新型农村社区 15 分钟生活圈，构建“镇中心区—功能组团—新型农村社区”的特色镇村体系。

第四章 落实土地用途管制制度，细化用地功能布局

第一节 细化非建设用地用途管制

第31条 统筹自然资源要素，加强非建设用地用途管制

深化落实分区规划的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，将高丽营镇单元的非建设用地用途分类细化为 11 类，包括：永久基本农田、永久基本农田（预调出待整改）、永久基本农田储备用地、永久基本农田（预调出）、一般农田、河流水域、沟渠坑塘、重点生态公益林地、一般林地、园地、其他农林混合用地。

（1）永久基本农田

到 2035 年，高丽营镇单元规划永久基本农田图斑面积约 6.52 平方公里（0.98 万亩）。严格永久基本农田管理，守住永久基本农田控制线。永久基本农田一经划定，不得随意调整。规划期间对永久基本农田进行严格保护，主要保障粮食生产。

（2）永久基本农田（预调出待整改）

到 2035 年，高丽营镇单元规划永久基本农田（预调出待整改）面积约 0.11 平方公里（0.01 万亩）。

（3）永久基本农田储备用地

到 2035 年，高丽营镇单元规划永久基本农田储备用地面积约 0.59 平方公里（0.1 万亩）。规划期间，永久基本农田储备用地可以调整补充为永久基本农田，按照“先补后占、量质并重”

原则，做好永久基本农田补充及论证，用途管制视同永久基本农田进行管理。

（4）永久基本农田（预调出）

到 2035 年，高丽营镇单元规划永久基本农田（预调出）面积约 0.5 公顷（7.5 亩），需实行严格管理，涉及建设占用时必须符合重大建设项目占用永久基本农田要求。

（5）一般农田

按照农田尽量集中连片的原则，到 2035 年，高丽营镇单元规划一般农田面积约 1.12 平方公里（0.17 万亩）。发挥一般农田在粮食蔬菜生产、调节气候微循环、防风固沙等多方面的功能。

（6）重点生态公益林地

到 2035 年，高丽营镇单元规划重点生态公益林地面积约 9.77 平方公里。规划重点生态公益林地内的现状建设用地原则上应逐步调整退出并按其适宜性调整为林地或其他类型的营林设施用地；未经批准禁止占用重点生态公益林地进行非农业建设，禁止进行毁林开垦、采石、挖沙、取土等活动；各类森林公园等必要的配套设施建设，以及道路交通、基础设施和特殊用地建设必须占用的，需做好选址论证，并满足林地占补平衡相关要求。

（7）一般林地

到 2035 年，高丽营镇单元规划一般林地面积约 0.14 平方公里。规划期间，一般林地需满足林业等相关部门规定后方可进行转用，规划期间实施负面清单制度。

（8）园地

到 2035 年，高丽营镇单元规划园地面积约 1.33 平方公里。规划期间，根据建设与农业结构调整的需要，允许园地与其他土地用途进行转换。

（9）河流水域

到 2035 年，高丽营镇单元规划河流水域面积约 0.55 平方公里。规划期间，严控水域范围内的开发建设行为，对于已建合法建筑物、构筑物等，结合全域土地综合整治，逐步深化搬迁安置方案。河道蓝线内确需保留的永久基本农田保持现有的土地用途，但对农业耕作行为进行合理引导，避免种植高秆作物、鼓励生态有机农业，降低农业生产对河道行洪安全、饮用水源保护的影响。河道蓝线内的林地以河道保护为主，不再安排新的百万亩造林任务，在下一轮林地保护规划中，调减林地保护指标。

（10）沟渠坑塘

到 2035 年，高丽营镇单元规划沟渠坑塘面积约 0.43 平方公里。规划期间，保障沟渠排水畅通，维护农田水利设施功能。

（11）其他农林混合用地

到 2035 年，高丽营镇单元规划其他农林混合用地面积约 2.17 平方公里。其他农林混合用地范围内，已有的农业生产用地鼓励逐步退出并恢复生态用途，确实不能退出的，允许进行土地复合利用，实行轮作休耕和种植结构调整，发展生态农业、绿色农业。零星建设用地除直接用于生态保护外，鼓励逐步退出并恢

复生态用途；确实不能整理、复垦或调整的，可保留现状用途，但不得扩大用地面积。

第二节 加强集中建设区内城乡建设用地用途管制

第32条 深化落实集中建设区内城乡建设用地布局

落实分区规划分解至高丽营镇的城乡建设用地规模，深化细化集中建设区内城乡建设用地布局。提升镇中心区作为村镇服务中心的综合职能，镇中心区集中建设区内规划城乡建设用地约1.73平方公里。强化于庄组团的高品质居住及休闲服务功能，于庄组团集中建设区内规划城乡建设用地约1.52平方公里。发挥高铁带动作用，提升顺义西站地区商务服务功能，顺义西站地区集中建设区内规划城乡建设用地约0.27平方公里。根据分区规划要求，高丽营镇单元不涉及战略留白用地。

第三节 统筹安排集中建设区外城乡建设用地布局

第33条 引导集中建设区外国有建设用地减量增效

规划保留国有建设用地主要为基础设施用地以及符合北京市减量集约、创新驱动、改善民生的发展要求的产业用地。

针对发展效益较好确需保留的现状国有用地，保留规划城乡建设用地指标，纳入全镇城乡建设用地总规模中；针对低效国有建设用地，可进行更新改造的，划入有条件建设区，实现腾笼换鸟后，可统筹利用全镇预留建设用地指标；针对暂时缺乏转型动力和更新发展潜力的国有建设用地，划入有条件建设区，逐步引导国有低效用地减量腾退、留白还绿。

第34条 推动集体产业用地减量提质

按照村地区管、乡镇统筹的原则，保障农民长期稳定收益，全镇统筹利用集体产业用地资源，引导适度集中布局，整体核算人、地、房三本账，持续推进减量发展和高质量发展。

第五章 完善城乡产业体系，聚焦打造特色产业

第一节 立足全区产业格局，构建三产融合的现代产业体系

第35条 以休闲功能为核心，推动产业融合发展

依托高丽营镇产业资源禀赋，结合上位规划相关的产业发展要求，推动全镇产业结构优化调整，促进经济社会高质量发展。高丽营镇单元作为位于新城与重点功能区之间的绿色生态小城镇，应充分发挥区位优势与资源特色，聚焦商业服务、度假观光、生态游憩等多元休闲场景，强化一二三产业融合发展，推进现代服务业与都市型休闲农业高质量发展。

第36条 依托政策及区位优势，大力发展高品质的现代服务业

依托首都机场临空经济区口岸经济和客流优势，充分把握京哈高铁建成通车的重要机遇，同时紧扣临近昌平未来科学城的区位优势，引导新兴服务业集聚发展。提高生活性服务业规模和服务水平，逐步提高生产性服务业比重，提供高附加值、满足多元化需求的高品质服务，促进全镇服务业态提质升级。

面向本地居住、就业人群，建设精品化、旗舰化商业中心及多样化文体休闲设施，打造顺义商圈新地标，提供多层次宜居及商业休闲服务功能；面向旅游、度假、商务人群，依托春晖园温泉度假村，提升设施服务能力及周边环境品质，完善相关配套设施，提供高品质度假休闲服务功能。

第37条 整合农业资源，积极推进现代农业发展

依托镇域内集中连片的林田空间，大力发展规模化智慧农业，

优化农业生产布局。发展绿色有机农业，促进品种培优、品质提升、品牌打造和标准化生产，实施乡镇农产品质量安全网格化管理，保障粮食安全，提升高丽营镇农产品的品牌价值、农业效益和竞争力。深入推进农业科技创新，引入人工智能、大数据、无人机等新兴技术，推动智慧农业发展，培育新型农业主体，促进农业现代化和可持续发展。发展体验农业，推动一二三产业深度融合发展，培育林下经济、农业研学、观光采摘、直播基地等新兴产业新业态，结合农事活动体验，为市民提供生态休闲活动空间。

第二节 统筹产业特色与空间资源，优化产业空间布局

第38条 依托镇中心区、顺义西站地区、于庄组团，形成镇域西部高品质现代服务业发展空间

结合镇中心区建设，充分发挥临近怀柔科学城、昌平未来科学城和首都机场临空经济区的优势，积极服务科技研发成果转化；结合镇中心区的规划定位，有序承接中心城区适宜功能的转移；挖掘本镇及周边居民多领域、多层次的消费需求，完善综合服务、配套商业服务等功能。

依托顺义西站地区，推进高铁站前区开展高混合度、步行友好的一体化综合开发，建设以商务休闲为主导，多层次、多业态、多功能融合的顺义西部新商圈。重点发展商业服务、文旅融合等产业。

依托于庄组团现状休闲度假设施和产业基础，加强休闲度假功能建设，打造区域休闲度假名片，促进全镇休闲度假产业可持续发展，进一步完善周边商业、商务配套服务功能。

第39条 依托开发边界外农业资源丰富的村庄，形成农村一二三产融合发展空间

休闲游憩片区内村庄重点发展生态休闲产业。依托顺义西站的客流优势，结合村庄更新改造实施，针对区位条件好、农用地资源丰富的村庄，挖掘农业新价值，积极开发农业生态功能，结合旅游，开展研学旅游、休闲农庄等多种形式的休闲项目，打造城乡融合、一三产融合的休闲农业节点，发挥农业在水土涵养、空气净化、景观布局等方面的价值。

农业片区内村庄重点提升农业发展水平。针对农用地成片、成规模的村庄，优化农业生产布局，开展农用地整治工作，重点发展智慧化、规模化的现代农业种植。推进“生产+加工+科技”一体化发展，集聚现代要素和经营主体，加快产业全环节升级全链条增值，全面推行绿色生产方式、创新科技集成和联农带农机制。

结合点状配套设施用地管理相关政策，利用规划预留城乡建设用地指标，为生产、体验、观光等休闲农业发展预留空间，保障农村一二三产业融合发展。

第三节 促进产业协同发展

第40条 加强内部产业协同

注重镇域产业空间差异化协同布局。梳理镇单元产业基础和资源禀赋，细化组团级产业精准定位，明确各组团产业发展方向。通过乡镇政府及联营公司统筹协调、乡镇政府土地自持等方式，完善政府、企业的协同机制，形成高效、融合、顺畅的产业发展

生态，全面提高产业组织化程度，形成现代化产业体系，提升镇单元整体产业竞争力。

第41条 促进区域产业联动

明确分区规划对高丽营镇的产业发展定位，承接顺义新城产业辐射和功能转移，深度融入顺义区两业融合发展新格局，把握京哈高铁重大机遇，紧扣未来科学城的区位优势，在镇单元构建区域商业休闲服务核心。依托临空经济区口岸经济和临空客流优势，发展高品质的文化商业旅游配套服务设施，优化提升商业设施品质，吸引消费流入。

第六章 推进城乡统筹，建设美丽乡村

第一节 落实乡村振兴战略，推进美丽乡村建设

第42条 优化村庄空间布局，强化村庄分类引导

高丽营镇下辖 25 个行政村，其中村址位于高丽营镇单元的共有 14 个（含已完成城镇化的于庄村），结合村庄资源特色及发展情况，落实上位规划要求，将高丽营镇单元未城镇化的 13 个村庄划分为城镇集建型、特色提升型、整治完善型三类。

1. 城镇集建型村庄

近期梳理村庄内部体系，保障安全舒适的居住环境，完善基本服务设施，满足村庄在逐步实施城镇化改造过程中的基本民生保障，通过加强城乡设施共享弥补设施短板，有序推进农村社区化、农民市民化实现向新社区、新居民的转变。引导村庄有序推进搬迁安置，按照村民参与、标准规范、增减挂钩、保障实施原则，结合搬迁安置同步配套公共服务设施用地、集体产业用地，确保住房建设、设施完善、资金平衡。

2. 特色提升型村庄

应充分挖掘村庄历史文化、生态环境、产业发展等特色，提升村庄文化内涵和村容村貌，提炼村庄的文化符号，打造村庄特色文化品牌；加强自身资源的挖掘及利用，盘活村庄闲置资源，探索“村企合作”模式，大力发展“一村一游”，利用村庄产业用地，结合农业资源和生态景观打造河畔民宿，促进一三产业融合发展，形成乡村民宿、乡村旅游示范标杆。

3. 整治完善型村庄

整治完善型村庄以提升环境品质、完善村庄设施、构建产业体系为发展路径，引导村庄有机更新生活空间和生产空间。

第43条 切实指导美丽乡村建设

衔接并校核高丽营镇已批复村庄规划，在保持区域山水林田湖草格局的前提下，明确各村城乡建设用地规模和建筑规模，按照村庄类型、现状问题、特色和资源情况，统筹城乡建设用地，明确建设用地增减情况，引导美丽乡村健康可持续发展。依托乡村林、田、水生态资源本底优势，加强村庄特色资源的保护利用，打造二绿地区特色乡村。

提升环境品质。结合已编制的村庄规划，引导村庄环境整治，拆除违法建设，加强原地微循环整理，提升景观绿化，延续特色风貌，将村庄布局与山水林田湖草等自然要素统筹规划，打造绿荫环绕的生态村庄。

完善村内设施。结合村庄规模与发展情况完善配套服务设施，推进基础设施、公共服务设施及旅游配套设施的建设，建立村庄宜居宜业宜游服务体系，打造美丽宜居村庄。

加强宅基地规模管控。对依法登记的宅基地等农村建设用地进行复合利用，盘活利用闲置资源，重点保障乡村公共服务和基础设施用地。

第44条 加强村庄建设规模管控

新批宅基地应落实“户有所居”宅基地用地标准，统筹考虑

现状建设情况，加强规划引导，加强建筑规模整体管控，制定差异化引导策略，优化土地资源配置。

第45条 明确村庄基础设施建设计划，持续改善乡村人居环境

落实“产业兴旺、生态宜居、乡风文明、治理有效、生活富裕”的乡村振兴战略和“实施乡村振兴战略扎实推进美丽乡村建设”专项行动计划，按照“绿色低碳田园美、生活宜居村庄美、健康舒适生活美、和谐淳朴人文美”的标准，持续深化农村人居环境整治，推动整治范围向村民庭院和村庄周边延伸，不断完善农村基础设施和公共服务设施建设，进一步提高城乡居民生活现代化水平。

第46条 健全现代乡村治理体系，树立文明乡风

加强农村基层基础工作，健全自治、法治、德治相结合的乡村治理体系。完善党委领导、政府负责、社会协同、公众参与、法治保障的现代乡村社会治理体制，持续提升乡村治理社会化、法治化、智能化、专业化水平。

深入挖掘和传承高丽营地方优秀乡土文化，讲好乡村故事，培育接续传统、连接当代、照亮乡村的新乡贤文化，塑造文明乡风和淳朴民风，建设和谐善治的文明乡村。

第47条 挖掘村庄特色资源，促进产村融合发展

以乡村振兴为首要任务，依托绿水青山、特色文化等资源优势，引导发展乡村旅游，积极探索社会资本介入、土地联营入股等改造创新和产业发展模式。围绕“打造特色、高品质城乡空间”的发展目标，根据各村区位条件、资源禀赋及村民意愿，因村施

策，引导文化旅游、生态休闲、田园观光等不同特色的美丽乡村建设。

以集中连片林地为重点，积极探索生态空间经营项目的特许经营权制度。有效推动农村劳动力绿岗就业，以当地农民为主体建立专业的园林养护管理队伍，实现农民增收与生态空间高质量发展互促共生。以市场化方式推进减量增绿工作，激励社会资本投入生态建设，参与生态保护、生态修复工作。将生态资本纳入国民经济核算体系，加强区级统筹，探索建立生态产品价值评估与兑现机制，积极探索生态产品价值转化为生态资产的标准与路径，研究生态产品价值的交易细则，建立生态产品区级统筹和跨镇、跨新城内外的交易机制。

二绿地区村庄优先疏解低端产业，适当引进和培育村庄新的产业模式，辐射周边，实现村庄产业融合发展。将农业发展和旅游发展相结合，强化村庄休闲生态农业观光体验，结合自身特色，提升现有旅游产业品质，统筹利用村庄闲置资源，打造吃、住、行、游、购、娱为一体的旅游综合服务村庄，提高农业附加值。

多元文化赋能美丽乡村建设。重点挖掘村庄特色文化资源，发展乡村旅游和文化产业，提升村庄经济活力。挖掘村庄非物质文化遗产资源，将现有的非遗资源优势转化为经济优势和产业优势，将非遗文化元素植入旅游事业发展中，带动村庄发展。

商务休闲旅游带动美丽乡村建设。依托于庄组团、顺义西站地区的辐射带动作用，推动规划范围内村庄完善配套服务设施，引导发展休闲度假、商务服务等产业项目建设，促进城乡融合发

展。

第二节 统筹利用集体产业用地，激发乡村内生动力

第48条 合理布局产业空间

产业用地的选址遵循避让刚性控制线、交通便捷、靠近旅游资源丰富区域、优先利用存量、具备市政接入条件等布局原则。应充分尊重镇村发展诉求，引导指标合理分配，相对成熟的产业予以保留，发展潜力较大区域在原有用地基础上进行扩建，对低效产业用地腾退或更新。

第49条 探索集体产业用地实施路径，推进集体产业发展

建立产业项目准入与退出机制。统筹产业发展，明确高丽营镇的产业准入类型，整治或腾退低效、存在安全和污染隐患用地，培育生态型产业，制定符合高丽营镇的准入和退出机制，推动落地项目库的建设和管理。

建立“村地区管、镇级统筹”实施机制。即区级审批监管，镇级统筹选址布局、开发时序、指标投放、收益分配和定期体检评估，村级统筹项目引入和建设实施。探索土地使用权入股、联营试点、乡镇集体产业用地统筹利用、自征自用、村企合作等集体建设土地利用模式，保障农民长远生计。

积极盘活存量集体建设用地，优先保障农民居住、乡村基础设施、公共服务空间和产业用地需求的“四个优先”政策，扎实推进建设宜居宜业和美乡村落细落地。

第七章 尊重地域文化内涵，打造特色城乡风貌

第一节 深入挖掘历史文脉，传承地方文化特色

第50条 深入挖掘历史文化内涵

高丽营地区村落形成于唐代，历史悠久，底蕴深厚。现存清真寺、方氏渠文物古迹两处；非物质文化遗产丰富灿烂，其中孙氏糕点模具为顺义区4项市级非物质文化遗产之一，亟须保护与传承。推进区域化保护和网络化保护工作，加强历史文化遗产保护与传承。

第51条 加强文物普查与文物保护

加强2处普查文物清真寺及方氏渠的保护与修复，积极普查和保护镇村内的传统风貌建筑、古寺庙遗址、古井、古桥等历史要素和历史地名。对可能存在遗址地区，在建设工程开展前，须进行考古调查、勘探。针对现状未定级文物，规划实施阶段如定级并确定保护范围和建设控制地带的，周边用地规划建设应按照规定严格管理。

规划实施过程中应按照文物保护的相关法律法规操作，如发现有价值文物遗存，应及时向文物部门上报。建议依据《北京地下文物保护管理办法》规定开展相关文物工作，待建设工程方案稳定、条件具备后依法开展考古调查、勘探工作，严格落实“先考古、后出让”国家政策要求。

第52条 传承地方特色，加强文化遗产的活化与体验

建立完备的文化遗产保护制度与有效的传承机制，营造文化

空间，塑造文化景观，策划文化活动。结合方氏渠遗产廊道，在沿线村庄设置休闲步道、特色标识、服务驿站等，将水渠沿线作为村庄文化展示的重要廊道，完善村庄休闲活动功能，实现历史文化遗产空间与村庄现代生活的有效互动；结合高丽营一村清真寺，打造民俗博物馆、公益文化活动中心等，提供富有历史文化特色的公共交往空间。充分利用高丽营镇的田园社区、田园村庄、田园空间，提供具有地域特色的农耕文化、民俗文化体验，传承独具魅力的乡土文化景观特色。

第二节 加强整体景观格局引导与风貌管控

第53条 构建“两带三轴两片区”的整体风貌格局

依托高丽营镇域特色景观资源，塑造京哈高铁沿线凸显生态、历史、人文特色的田园城镇景观，打造“两带三轴两片区”的整体风貌格局。

1. 两带

依托牯牛河、方氏渠打造牯牛河休闲生态景观带、方氏渠村镇生态景观带。融入高丽营镇历史文化内涵，突出镇域风貌特色，提升全镇生态环境品质。规划以牯牛河、方氏渠等滨水空间为重点控制引导，积极推进河道生态修复，改善滨水空间环境品质，对滨水空间进行分段保护。依托田间道路构建滨水步道、骑行道，串联农田、林地、河流水系，打造蓝绿交织的村镇景观。

2. 三轴

依托顺沙路、顺于路和高白路，打造三条城乡景观轴。塑造

视野开阔、看得见远方田园生态景观的视线通廊。加强交通廊道的生态化、低影响化建设，塑造绿色生态的景观廊道。

3. 两片区

平原小城镇风貌片区重点加强对集中建设区的城市设计引导，使得空间布局与周边自然环境相协调，整体格局和风貌应具有典型特征，路网合理，建筑彰显传统文化和地域特色。其次应注重强化对建筑高度与体量的控制，形成自然风景优美的平原小城镇风貌。

都市田园风貌片区打造都市田园村庄风貌。严格管控屋顶附着物和广告牌，应体现北方民居风格，鼓励在传统形式中适度创新，体现特色乡韵。控制水体周边建筑高度和立面，适当建设滨水景观步道和亲水平台，提升方氏渠滨水空间环境品质。

第54条 加强建筑风貌管控

根据分区规划及《顺义区关于落实户有所居加强农村宅基地及房屋建设管理办法》等相关规划要求，结合高丽营镇区位特征、现状建设情况和风貌特色，对规划范围内建筑风貌进行管控。

1. 加强建筑高度管控

加强镇、村高度管控，执行基准高度控制。

2. 加强村庄风貌引导

应尊重和延续现有自然村落肌理，保护传统华北平原四合院民居特色。村庄布局形态应充分结合自然环境特色，以清新、简约风格建筑为主，结合时代特征进行创新的同时，局部应融入地

域文化要素，系统塑造田、林、水、居的和谐关系，形成城乡共荣的特色风貌。禁止建设特、奇、怪建筑破坏村庄风貌。

3. 加强建筑色彩管控

汲取顺义地方文化基因，结合现状建筑风貌，根据不同建筑类型规范色彩的使用，形成整体中有对比，平衡中有节奏，城乡协调，和谐有序的建筑色彩管控。村庄改造、新建宅院在村庄整体风貌或高丽营镇传统民居建筑色彩的基础上进行优化提炼，新建建筑应与周边环境相协调。

4. 加强第五立面管控

结合现状屋顶形式和色彩，统筹考虑村庄肌理、建筑高度和建筑轮廓，营造与自然和谐相融的第五立面。公共建筑宜对屋顶外露的设备进行适当消隐和美化，鼓励增加屋顶绿化。鼓励对屋顶形式、材料、颜色和设施设备进行精细管控，美化绿化建筑第五立面。

第三节 加强全域景观塑造，彰显高丽营独特魅力

第55条 加强顺义西站地区城市设计引导

以“站城一体”发展理念，打造顺义西站站前片区，以点带面，促进高丽营镇西部区域发展。以站房为始点，建立站房—站前商业—村落—滨水空间—农田的空间轴线，营造连续的步行空间及景观界面，实现顺义西站与站前地区产业、功能及空间融合。以顺义西站站房为景观视点，严格管控站前区建筑高度，避免站前区建筑高度对景观视线形成遮挡。打造站前区特色第五立面，

商业建筑采用低层围合式空间布局，灰色坡屋顶设计，鼓励建设屋顶花园平台，形成与村落协调的建筑风貌。鼓励通过人行天桥等空中通道连结站前区商业、交通功能区，强化交通枢纽与商业空间的互动性，凝聚商业活力。

集中布局停车空间，优化交通微循环结构，疏通站前区交通系统，通过集、散分流提升车行效率。统筹布局轨道交通站、公交中心站、出租车停靠站点、网约车停车场，实现公共交通与铁路轨道交通之间便捷换乘。以人行天桥连通站点、停车空间、站前区休闲商业、公共交通站点等功能节点，打造串联畅通的立体步行系统。

第56条 打造活力滨水生态岸线

重点加强对温榆河、牯牛河、方氏渠等河流生态、水文环境的控制引导，积极推进河道生态修复，改善滨水空间环境品质，促进周边绿地、林地、农田等滨水绿色空间的复合利用与品质提升，打造蓝绿交织、人一水一自然共生的和谐氛围。合理引导滨水空间的建设活动，严禁破坏滨水生态环境的开发建设项目实施，控制村庄滨水区域建设开发强度，构建特色步道、骑行道等滨水慢行交通系统，串联休闲广场、亲水平台等游憩设施，打造建设疏密有致、绿色生态、舒适宜人的村庄滨水空间。

第八章 完善基础保障水平，推进城乡一体化

第一节 健全优质均衡、丰富便捷的公共服务体系

第57条 基础教育设施

落实《顺义区教育专项规划》，按照《北京市居住公共服务设施配置指标实施意见》要求，提升规划范围内基础教育设施保障水平。规划保留九年一贯制学校 1 处、幼儿园 3 所，规划新增九年一贯制学校 1 处、幼儿园 1 所。

第58条 医疗卫生设施

为完善医疗卫生保障水平，规划范围内规划保留 1 处街区级医疗卫生机构，结合实际需要规划建设 1 处 B 级急救工作站，急救工作站功能布局及救护车辆、急救人员配置应符合本市相关要求；规划新增社区卫生服务站 1 处。

以“一村一室（站）”为原则配置村级医疗卫生机构，对村庄常住人口少，邻村之间距离近的，也可“多村一室（站）”配置村级医疗卫生机构。镇单元内各保留村均规划设置社区（村）级医疗卫生机构，包含 3 个现状卫生室及 2 个新增卫生室。

第59条 文化体育设施

为打造休闲宜居的生活氛围，满足群众日常休闲娱乐、强身健体等文化体育活动的实际需求，本次规划结合现状设施基础，在规划范围内设置丰富、多元、便捷的文化体育活动场所。共规划新建 1 处乡镇级公共文化设施、4 处社区级公共文化设施、1 处乡镇级公共体育设施。高丽营镇单元内各保留村统筹规划社区

文化站及活动场地。

第60条 社会福利设施规划

1. 养老服务设施

规划配套多样化养老服务设施，为镇域老年人口提供充足的养老服务。本次规划共设置机构养老设施 1 处，规划社区养老服务驿站 1 处。

2. 残疾人设施

规划新增社区级助残服务中心 1 处。

3. 儿童福利设施

各保留村中，村庄儿童之家均结合村庄养老设施设置。

4. 殡葬设施

加强对农村公益性公墓和集中安葬点的统筹管理，形成覆盖镇域的城乡殡仪服务网络。探索在生态混合区进行林地、草地与墓地复合利用，实施生态节地安葬。强化政策激励与宣传引导，推进移风易俗和人文绿色殡葬。发挥互联网、大数据在殡葬改革宣传、殡葬行业监管、殡葬服务、祭扫追思方面的积极作用，推进智慧殡葬建设。

第61条 商业设施

综合提升高丽营镇单元内商业设施品质，优化便民商业服务设施布局，结合现状商业设施基础，规范提升现状沿街商业、商业综合体等设施，推动社区生活性服务业便利化、精细化发展，

满足镇域居民的日常便民购物需求。

对于乡村地区，参照城镇地区标准，因地制宜配置菜市场、便利店等便民商业服务设施，满足村民日常基本消费需求。

第二节 构建便捷互联的交通体系，提升出行效率

第62条 强化集中建设区的对外交通能力

高丽营镇的对外交通系统主要由铁路交通、轨道交通和干线公路网组成，主要包括中低运量（远期预留）、六环路、京承高速公路、白马路、顺沙路、顺于路、天北路、高白路等。

铁路交通为现状京哈高速铁路，在白马路与京承高速公路东南象限设有顺义西站。京哈高速铁路是一条连接北京市与黑龙江省哈尔滨市的客运高速铁路。规划铁路两侧各预留 100 米的防护绿带。

快速公共交通廊道：高丽营镇单元内规划有一条中低运量快速对外交通廊道，主要联系顺义西站与首都机场，实现空铁、铁铁互连，提升沿线对外交通联系。

干线公路网规划：高丽营镇位于平原地区，公路网布局主要采用方格网布局形式。高丽营镇单元内规划有“四横两纵”的对外干线公路。“四横”为六环路、白马路、顺沙路、顺于路，为联系顺义新城、昌平区和平谷区的主要通道。“两纵”为京承高速公路、天北路，主要联系中心城和怀柔科学城。

第63条 织补完善城乡一体的公路网络系统

规划范围的公路网系统包含市道、县道、乡道三个层次。村

道系统应在村庄规划中落实空间布局和规模标准，并与上述三个层次公路衔接顺畅。

各公路两侧用地应严格落实《公路安全保护条例》相关规定，预留公路建筑控制区和规划控制区。规划方案应做好土地、公路等专项规划的统筹，并同步做好公路用地与城镇开发边界、基本农田和生态保护红线的协调。不满足要求控制区距离的，对既有过境公路可根据具体条件采取外迁过境公路、过境公路两侧铺设辅路、交叉口主道高架或下穿等方式，保证镇内交通与过境交通互不干扰。确需对公路进行调整的，应按照规定及程序进行调整报批工作。

第64条 打造镇村融合，产居发展的高品质集中建设区交通系统

为打造具有自身特色和独具魅力的集中建设区，应将集中建设区的街道作为宜居生活的公共空间载体，突出绿色交通地位，提供便利的公共交通和舒适的慢行环境。

1、集中建设区道路系统

高丽营镇集中建设区道路网系统采用方格网状布局，路网由城市主干路、城市次干路和城市支路组成。

集中建设区道路横断面的形式、各组成部分的尺寸及比例应按道路的性质、技术等级、红线宽度及沿线土地使用情况等区别对待，在规划设计中应遵循以人为本、安全舒适，从功能上尽量做到人车分流等原则。

依托集中建设区内各级道路、林荫道、绿道、滨水道，打造

具有小城镇特色、满足不同类型需求的多样化步行自行车道，形成串联集中建设区的共享融合环。

第65条 提升近期交通条件，补足交通设施短板

近期规划范围内公路网主要包括提升对外公路与高速公路的衔接、提升对外干线公路的通行能力两方面，提升交通设施主要包括提高快速对外能力、提升公共交通服务水平以及配套建设和完善集中建设区道路系统三个方面。

第66条 优化二绿地区慢行系统，促进绿地与滨水空间串联共享

落实规划范围内二绿地区温榆河慢行环线，推进二绿地区绿道蓝网慢行系统建设，设置健走道、骑行道、观光道等多种慢行形式，提升乡镇地区慢行道路品质，促进公共绿地和滨水空间开放共享，统筹串联人文乡镇、大林大田等城乡景观资源。

第三节 构建绿色生态、安全可靠的市政基础设施体系

第67条 节水优先，区域统筹，构建城乡一体的供水格局

落实“以水定城、以水定地、以水定人、以水定产”的发展要求，严格落实区域用水总量控制和行业用水效率控制。优化用水结构，合理确定产业布局，促进生产和生活全方位节水。规划完善供水设施，集中与分散相结合，保障城乡供水安全。

第68条 加强海绵城市建设，完善雨水排除系统

将海绵城市理念贯彻到城镇规划及建设全过程，高丽营镇规划集中建设区应严格落实海绵城市建设要求，推进海绵型建筑与小区、海绵型公园绿地、海绵型道路广场和海绵型河道水域建设，

充分发挥不同下垫面滞留、调蓄、净化雨水径流的海绵功能，为实现“自然积存、自然渗透、自然净化”的海绵城市提供强有力的保障。

综合运用排水河道、雨水管道及明渠等多种措施，完善雨水排除工程体系。规划 2035 年基本建成与城镇发展相适应的雨水排除与利用系统。

第69条 强化污水处理及再生水利用，实现水资源高效利用

坚持集中和分散相结合、截污和治污相协调，采用雨污分流的排水体制，完善污水收集处理及再生水利用设施建设，逐步实现污水的全收集、全覆盖、全处理，充分利用再生水资源有效替代清水资源，用水对象主要为建筑冲厕用水、绿化灌溉用水、道路浇洒用水及河道生态补水。集中建设区再生水厂应相对集中布置，村庄因地制宜布局污水处理设施。

基于水功能区水质达标方案，采用灰绿结合的方式，截流并处理初期雨水，控制城市非点源污染，改善水体水质，促进水生态健康发展。加强农村地区污水治理，规划到 2035 年城乡污水处理率达到 99%以上。

第70条 打造多元安全的低碳供热体系

坚持供热方式多元化，供热用能低碳化，打造多能互补，智慧安全的低碳供热体系。加强新能源和可再生能源利用，新建建筑优先采用新能源和可再生能源供热。

第71条 构建城乡一体，多元保障的燃气供应体系

完善多源多向、灵活调度的城镇天然气输配系统，加强天然气管网建设，提升区域天然气供应服务保障能力。完善农村地区液化石油气供应体系，构建“镇级供应站、村级服务点”二级服务保障体系。

第72条 打造坚强可靠的绿色智能电网

适应以新能源为主体的新型电力系统发展要求，打造网架坚强、布局合理、安全可靠的绿色智能电网。

充分利用建筑屋顶及立面资源，积极推进分布式光伏技术应用，光伏安装比例应符合国家及北京市政策要求。鼓励光伏建筑一体化应用，实现光伏发电与周边建筑色彩、景观效果相协调。

第73条 构建智慧互联、畅通便捷的信息基础设施网络

加强电信网、互联网、广播电视网“三网融合”，建成高速泛在、畅通便捷、质优价廉的信息网络和服务体系。按照“共建共享”原则建设信息基础设施。按照“宏微协同，高低搭配，室内外相结合”原则，大力推进室外宏基站建设。景观化设置基站，注重与环境风貌相协调，统筹空间需求，实现设施多种功能融合发展。

第74条 打造城乡一体，生态共生的资源循环利用体系

加强垃圾分类全流程体系建设，实现垃圾分类和再生资源回收利用“两网融合”发展，促进源头减量和资源化利用。

加强环卫设施信息化建设，打造智慧环卫系统，提升生活垃

圾精细化管理水平。加强生活垃圾分类设施建设，新建居住小区配套建设生活垃圾分类投放收集站点，满足居民垃圾分类投放需求。收集站在建设时应注重外观设计，与周边景观风貌相协调。鼓励环卫设施功能融合，用地复合利用，鼓励收集站融合环卫车辆停放、环卫工人休息、可回收物中转和大件垃圾暂存等功能，实现用地更加集约高效利用，其中环卫停车及环卫工人休息场所应按相关规范及标准设置。

规划范围内应按相关标准设置公厕，鼓励公厕与市政设施合并建设，鼓励社会公厕对外开放。

第四节 优化镇村公共安全体系

第75条 保障城乡防洪排涝体系安全运行

根据分区规划，规划范围内建设区防洪及防涝标准为 20 年一遇，村庄及农田区域防洪及防涝标准为 10 年一遇。

第76条 完善覆盖城乡的消防系统

加强消防设施和消防力量建设，提高消防应急救援能力，建立城乡一体高效的消防安全保障体系。统筹考虑规划范围的消防应急需求，合理安排消防设施布局，规划范围内现状保留一级普通消防救援站 1 处。加强消防供水设施建设，按照相关标准配置市政消火栓，消防供水管道成环状连接。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 分钟响应覆盖率。强化火灾风险管控，整治消防安全隐患，提高火灾防范能力。

第77条 健全综合防灾能力

健全高丽营镇综合防灾应对能力，各防灾片区内均结合集中绿地广场、学校等开敞空间设有应急避难场所。并结合镇域一级、二级公路与城市主干、次干路，规划通达、可靠、高效的疏散救援通道网络系统。

集中建设区同步配套建设人民防空工程，以人员掩蔽工程为主。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。

第78条 科学构建防疫系统

落实“市级—区级—街乡级—社村级”四级防疫单元体系，衔接《首都防疫设施专项规划》，依托社区卫生服务中心和乡镇卫生院，完善街乡级、社村级防疫设施布局。多途径完善各类防疫设施供给，丰富设施供给类型，推动防疫设施体系健全和发展。

第79条 减轻地质灾害风险

对穿越活动断裂的输油、输气管线等重要生命线工程，加强工程防御措施并开展长期监测工作。活动断裂两侧的新增规划建设用地应按有关规定进行地质条件评价，根据评价结果确定能否建设，并按有关要求进行工程设计。受活动断裂影响的已建区域，有关部门应组织开展地质条件长期监测评估，根据评估结果开展搬迁安置、抗震加固等工作。

第80条 推进韧性城市建设

全面推进生态、海绵、低碳、环保、智慧的韧性城市建设工作，结合规划公园绿地等避难场所，完善防灾系统的配套，做好市政基础设施和公共服务设施的“平灾结合”的利用，建立健全预防、监测、预警、救援、恢复等全链条的应急管理体系，提升应急治理能力。

第五节 加强镇村环境保护

第81条 加强噪声污染防治

坚持统筹规划、源头防控、分类管理、社会共治、损害共担原则，加强对工业噪声、建筑施工噪声、交通运输噪声、社会生活噪声等各类噪声污染防治，保障公众健康，保护和改善生活环境，维护社会和谐。推进噪声监测自动化，加强对噪声敏感建筑周边等重点区域的噪声排放情况监测，鼓励企业自行监测噪声排放情况。

第九章 强化刚性指标对下传导，明确规划管控要求

第一节 划定规划管控单元

第82条 街区的划定与管控要求

结合功能布局、空间结构等因素，规划范围内共划定 2 个街区。其中，镇中心区作为高丽营镇乡单元的公共服务中心，建设高品质的国际社区。于庄组团承担高品质居住生活、休闲度假、商务服务功能。

第83条 集中建设区外功能片区的划定与管控要求

集中建设区外共划定 4 个功能片区。

1. 农业片区：2 个

主要为永久基本农田和永久基本农田储备区的集中区域，以及永久基本农田周边适合进行农业生产的地区，鼓励在区域内开展高标准农田建设和土地整治，提高永久基本农田质量。

2. 休闲游憩片区：2 个

在保护生态和人文环境的基础上，建设郊野公园、水系廊道等生态基础设施，为城乡居民提供生态、休闲农业、田园游憩景观服务。

第84条 关于管控单元规模管理的适应性规定

强化规模总量等核心指标统筹管理，提升空间资源要素的供需适配性。在编制范围内各管控单元之间统筹常住人口规模、城乡建设用地规模总量，建筑规模总量必要时允许在编制范围内各

管控单元之间“借量使用”，实现资源要素集中精准投放和乡村地区高质量发展。

第二节 划定用途管理复区

第85条 集中建设区外用途管理复区的划定与引导

高丽营镇集中建设区外共划定六类用途管理复区，包括生态保护红线、水域管理线、交通廊道控制线、市政廊道控制线、耕地保有量储备区、村庄居民点。

用途管理复区是土地用途混合的区域，用途管理复区范围内的城乡建设和自然资源管理应在符合本规划的基础上，严格遵守各相关部门的有关管理条例。

1. 严格落实生态保护红线

严格落实生态保护红线，生态保护红线内按禁止开发区域的要求进行管理，严禁不符合主体功能定位的各类开发活动，严禁任意改变用途。

2. 明确水域管理线

划定水域管理线范围，落实河道蓝线。

3. 划定交通廊道控制线

划定交通廊道控制线范围，保障铁路、公路等重大交通基础设施管理与实施。

4. 划定市政廊道控制线

划定市政廊道控制线范围，强化生命线廊道的规划管控。落

实电力架空线、油气长输管线等市政廊道，明确管控要求。

5. 划定各类公园

结合近期项目及资源禀赋，提升建成区及村庄人居环境品质。

6. 统筹管控村庄居民点

明确保留村宅基地及城镇集建型村庄安置房用地等农村居民点范围。

第十章 明确规划实施路径，保障规划实施

第一节 开展生态保护与生态修复工作

第86条 推进生态要素保护与生态环境治理

围绕水域、林草地、耕地三类核心生态空间，按照整体保护、综合治理、生态修复的原则，制定各类生态要素保护措施，推进生态环境治理。

1. 水生态要素保护与系统治理

在现状河流总体布局基础上，通过拓宽河道断面、堤岸加高、新建分洪通道、清淤清障、改造阻水构筑物、修建蓄（滞）洪区等工程措施，提高河道的行洪能力，实现各河道工程的防洪规划治理目标。优化水岸岸线，增强水岸景观的生命力和吸引力，打造宜人的滨水空间。

2. 林草生态要素保护与系统治理

落实腾退还绿地块，推进平原造林工程，结合滨河公园、郊野公园建设以及主要道路两侧防护林带质量提升，提高森林覆盖率。采用近自然绿化及多种混交方式，突出乡土树种和地方特色，促进森林与城市相融。根据林地利用潜力和承载能力，统筹腾退还绿、退耕还绿和造林绿化等项目时序。

3. 耕地保护与质量提升

坚守耕地规模底线，加强耕地质量建设，强调耕地生态功能，实现耕地数量、质量、生态三位一体保护。通过高标准基本农田

建设项目提升永久基本农田质量，推进农业生态化转型。筛选低效农田，申请休耕轮作试点，按照“一控两减三基本”原则控制农业面源污染，提升农业生产生态效益，助推传统农业转型升级。

第87条 预防为主，防治结合，推进土壤污染治理

以预防为主，重点对各种污染源排放进行浓度和总量控制，消除污染源，保护土壤质量。常态化监测、监督农业用水，保证农田灌溉水质达标。合理施用化肥、农药，优先使用高效低残留农药，积极推广生物防治病虫害，减轻农药对土壤的污染。对于已经污染的土壤，综合采取生物修复方法、化学方法、增施有机肥料、改变轮作制度、换土翻土等一切有效措施，清除土壤中的污染物，改良土壤质量。

第88条 发展生态经济

推动镇村产业绿色生态发展，以资源安全、环境安全和生态安全为前提，加强产业准入管理和底线约束。制定差异化的激励政策和约束措施，推动产业绿色发展。挖掘生态涵养、休闲观光、农耕体验等生态功能，依托生态资源优势，推进生态建设与产业经济相互促进，融合发展。

第二节 开展全域土地综合整治

第89条 统筹安排土地综合整治工作，划定土地整治分区

统筹各级各类规划要求及部门事权，按照“宜耕则耕、宜林则林”原则，针对农用地、建设用地、林地、水体、草地分别划定整治分区。

1. 农用地整治分区：包括农用地管控保护区、农用地管控提升区、新增农用地（储备区）。

农用地管控保护区包括土地现状与规划用途较一致、土地基础条件较好、耕地空间肌理较好、景观风貌和谐的现状耕地，维持现状土地性质，加强用途管制。

农用地管控提升区提升农田基础设施建设，构建多级景观网络，保护生态肌理，加强生态空间利用，塑造多样化和富有特色的农业生态景观。

新增农用地（储备区）结合周边土地使用性质，形成耕地，园地集中连片的农田空间。

2. 建设用地整治分区：包括建设用地提质区、农村新产业新业态融合发展引导区。

建设用地提质区主要为待更新提升的公共设施用地、产业用地等，结合用地结构优化，提升土地利用效率和集约化管理水平。

农村新产业新业态融合发展引导区为已经划定的有条件建设区，探索改变土地利用方式，集约利用国土空间资源，促进农村产业融合发展。

3. 林地空间整治分区：包括林地管控保护区、林地管控提升区、新增林地（储备区）。

林地管控保护区包括土地现状与规划用途较一致、景观风貌和谐的现状林地，重点挖掘森林游憩功能、生态文化承载功能等，发挥森林生态、经济等多种效益。

林地管控提升区打造不同形态及功能的林地景观，提升林地质量，提高林地生态防护能力。

新增林地（储备区）主要为腾退建设用地，重点进行生态治理与修复，统筹安排生态项目治理工作，恢复生态地质环境，实现林地空间规模增加。

4. 水体空间整治分区：包括水体管控保护区、水体管控提升区、新增水生态空间（储备区）。

水体管控保护区包括水环境基础较好、景观风貌和谐的现状水域，加强河道蓝线管控，体现河道生态价值。

水体管控提升区加强河道治理及景观营造，提高河道连续性，完善蓝绿空间的游憩、景观与生态功能。

新增水生态空间（储备区）主要为腾退建设用地及水工建筑用地，加强水生态治理与修复，提升水生态涵养能力。

第90条 土地综合整治近期重点项目引导

1. 农用地整治

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。加快实施土地复垦，实现减量复耕。进行耕地污染治理与修复。

2. 林地空间整治

重点结合减量用地的复绿工程推进林地空间整治，推进林下空间优化及林地空间系统优化。

3. 水生态空间整治

疏通排水沟渠，保证排水安全。治理水体污染，改善水质、水环境。在农田、道路、河流之间规划三级缓冲带，通过对污染源的有效过滤，实现对河道生态环境及水体富营养化的治理。

第三节 明确减量任务，统筹城乡建设用地减量提质

第91条 分类制定减量实施策略，保障减量实施

统筹高丽营镇单元城乡建设用地现状使用功能与规划用途分类，按照底线约束减量、新型城镇化减量、低效产业用地减量等模式，建立减量潜力图斑储备库，分类推进城乡建设用地减量实施。

第92条 近远统筹，明确减量实施时序

近期优先实施拆违减量、已腾退用地销账减量、二绿范围内低效集体产业用地减量。远期有序推进二绿范围外产业用地减量及剩余城镇集建型村庄新型城镇化减量。

第93条 预留产业融合发展用地指标，保障农民利益

1. 预留产业融合发展用地指标。为适应现代农业和农村产业融合发展需要，优先安排农村基础设施和公共服务用地，规划范围内预留少量规划建设用地指标，保障集中建设区外的农村一二三产业融合发展用地需求。

2. 统筹经营性用地收益。坚持规划先行的原则，加强集体建设用地全镇统筹、集约利用和集中布局，在规划集体经营性建设用地指标紧缺的情况下，实施现状集体产业用地减量成本和规划

集体经营性建设用地收益全镇统筹的策略，按照劳动人口规模分配收益，保障农民利益。

3. 鼓励土地复合利用。围绕农业增效和农民增收，因地制宜保护耕地，允许在不破坏耕作层的前提下，对农业生产结构进行优化调整，鼓励农业生产和农村建设等用地复合利用，发展休闲农业、乡村旅游、农业教育、农业科普、农事体验等产业，拓展土地使用功能，提高土地节约集约利用水平。探索农村集体经济组织以出租、合作等方式盘活利用空闲农房及宅基地。

4. 推进土地流转与规模化经营。严把土地流转准入、监管、退出，确保流转土地性质不改变、农民利益不受损；发展专业化经营，积极探索将分散经营、粗放经营、土地效率较低的土地集中起来，培育国家级、省级农业产业化龙头企业和高标准农业合作化组织，稳步提升农业生产组织化程度。

第四节 合理安排规划实施时序，明确近期实施项目

第94条 近期实施项目计划

结合近期发展需求及民生改善要求，立足促进设施完善、产业升级、村庄城镇化等目标，系统补齐城镇基础设施、公共服务设施短板，聚焦二绿地区生态环境治理等相关工作，统筹安排近期实施重点项目。

第五节 建立健全保障规划实施的机制体制

第95条 建立多规合一、部门协同的规划实施机制

加强多规合一、部门协同，推进生态保护、产业经济、村庄

发展、设施统筹等方面规划实施工作的协调与融合，提升国土空间治理能力现代化水平。做好乡镇国土空间规划与下层次详细规划及各类专项规划的衔接落实工作，统筹安排近远期项目计划，确保规划有序实施。

第96条 推动农村土地三项制度改革，发展壮大集体经济

推动农村土地三项制度改革，探索农村集体经营性建设用地整合利用、入市流转，发展壮大农村集体经济。组建镇级土地联营公司，承担集体经营性建设用地入市主体功能。建立集体经营性建设用地入市增值收益分配制度，确保农民收益合理、长久、稳定，促进农村基础设施建设。推进房地一体的宅基地确权登记工作，为推动宅基地制度改革建立工作基础。

第97条 细化产业退出机制，引导低效闲置企业有序退出

发挥政府调控和市场驱动双重作用，加快疏解、淘汰不符合顺义区及高丽营镇战略定位和产业发展要求的工业行业与生产企业，多渠道、多途径整合现状低效产业用地，为高端产业项目落地提供空间资源。

第98条 优化农村地区金融政策，助力乡村振兴

深化农村金融改革，建立农村金融组织、信用、支付结算体系，提升金融服务水平，助力乡村振兴。建立健全农村金融服务体系，完善金融支农激励机制，引导金融资本优先支持农业农村发展。

第六节 健全规划实施问责制度，维护规划的严肃性和权威性

第99条 健全规划实施监督监管及问责制度

建立健全规划实施监管制度，强化规划全过程信息化监督，形成全社会共同遵守和实施规划的良好氛围。健全监督问责机制，强化对规划实施的督导和考核，各级职能部门按照规划要求，履行好发展经济、保护环境和提供公共服务的职责，加大规划的推进实施力度。

附 图

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

北京市顺义区高丽营镇国土空间规划（2020年—2035年）

图1 区位图

比例尺



0 1.5 3 6公里

北京市顺义区高丽营镇国土空间规划（2020年—2035年）

图2 生态安全格局与生态功能分区规划图

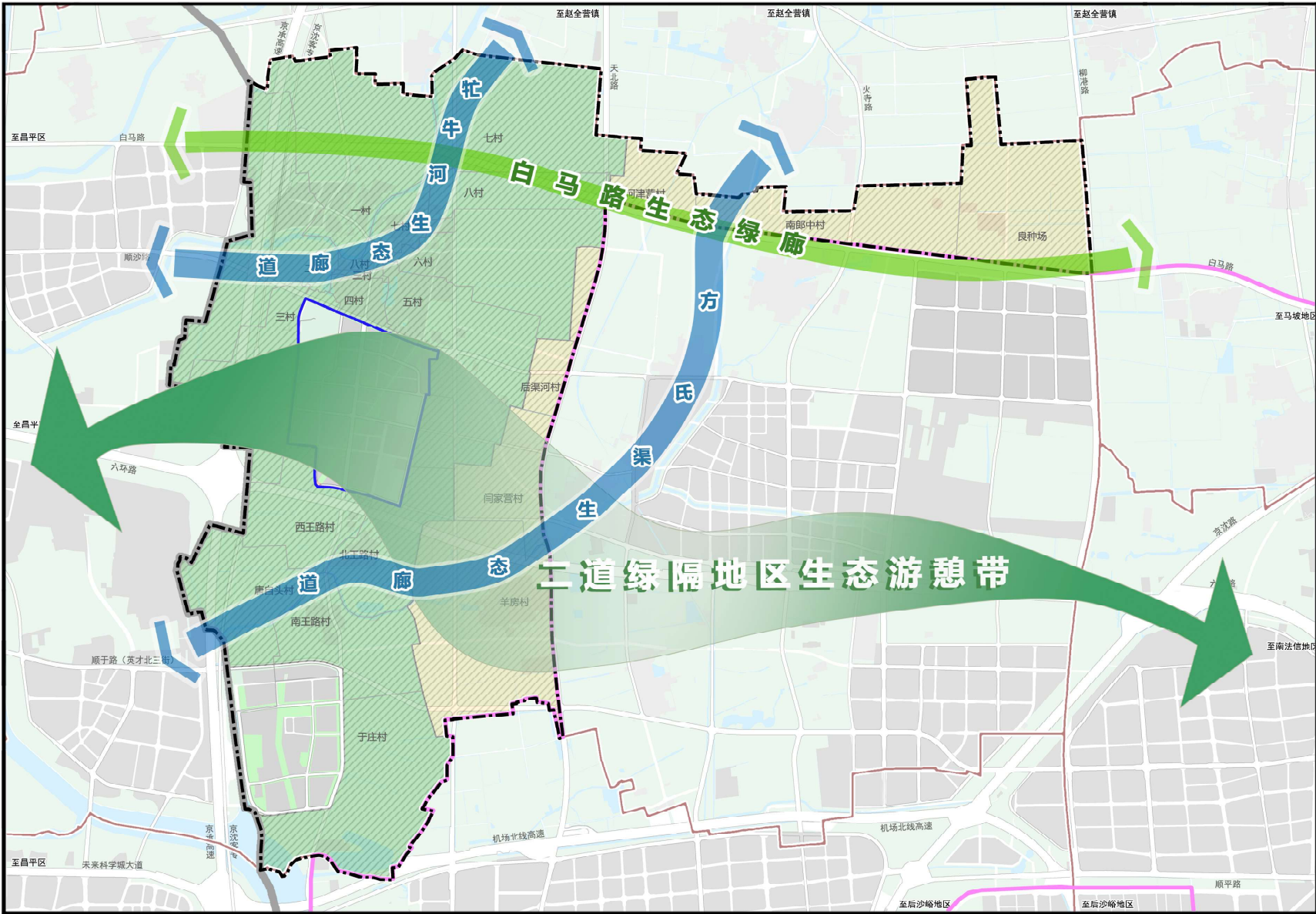
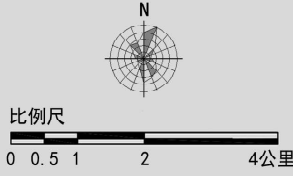


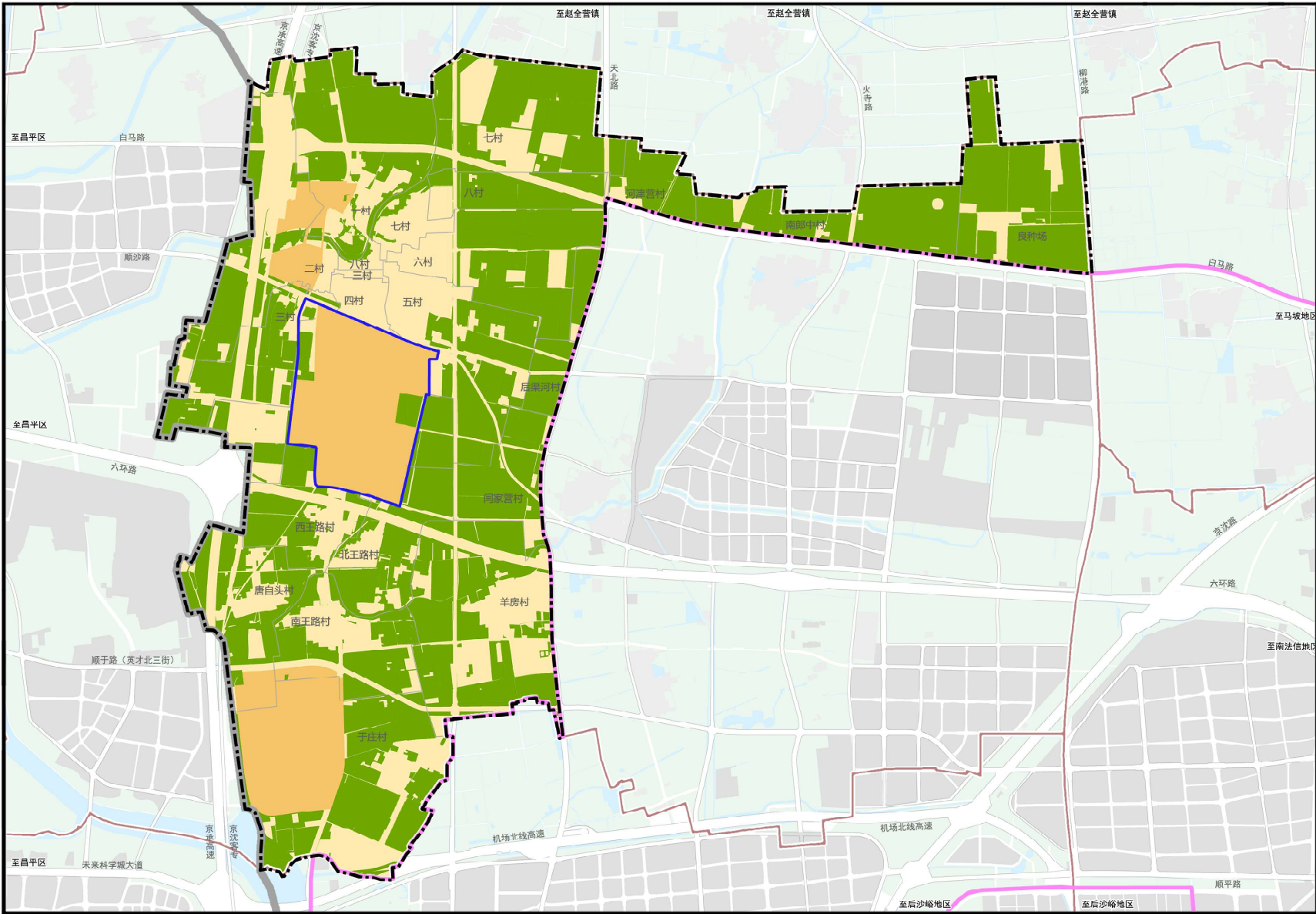
图 例

- 农业生产区
- 休闲游憩区
- 绿隔生态游憩带
- 沿路生态绿廊
- 滨水生态廊道
- 规划范围
- 区界
- 新城界
- 乡镇界
- 镇区界
- 村界



北京市顺义区高丽营镇国土空间规划（2020年—2035年）

图3 两线三区规划图



北京市顺义区高丽营镇国土空间规划（2020年—2035年）

图4 乡镇国土空间规划分区图

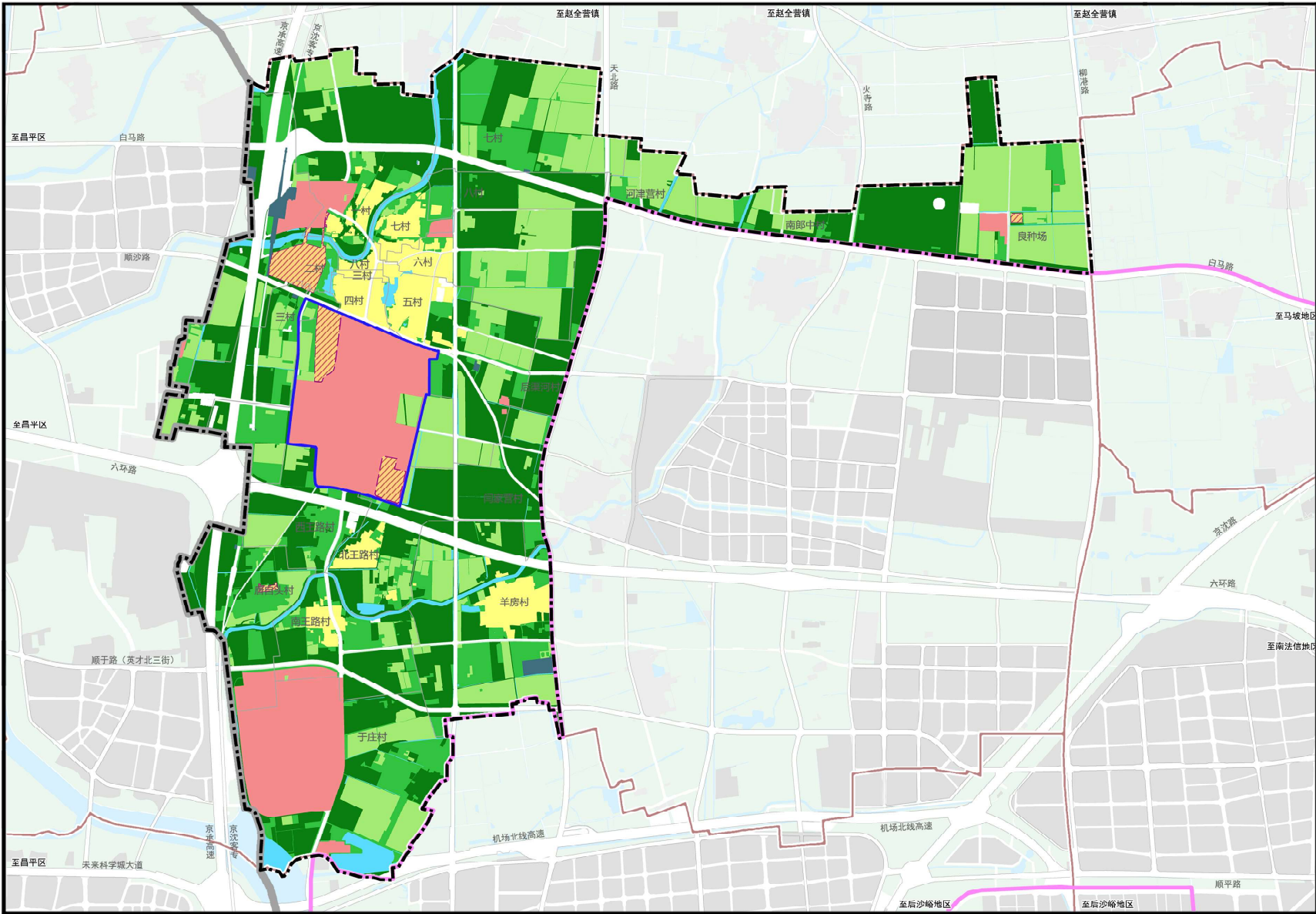
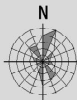


图 例

- 城镇建设用地
- 村庄建设用地
- 对外交通及其他建设用地
- 对外交通设施用地
- 水域保护区
- 永久基本农田保护区
- 林草保护区
- 生态混合区
- 有条件建设区
- 规划范围
- 区界
- 新城界
- 乡镇界
- 镇区界
- 村界



比例尺

0 0.5 1 2 4公里

北京市顺义区高丽营镇国土空间规划（2020年—2035年）

图5 空间格局示意图

	多元场景休闲发展轴
	二绿地区生态游憩带
	水系廊道
	非镇中心街区
	集中建设型街区
	休闲游憩片区
	农业片区
	生态复合型街区
	规划范围
	区界
	新城界
	乡镇界
	镇区界
	村界



北京市顺义区高丽营镇国土空间规划（2020年—2035年）

图6 综合防灾规划示意图

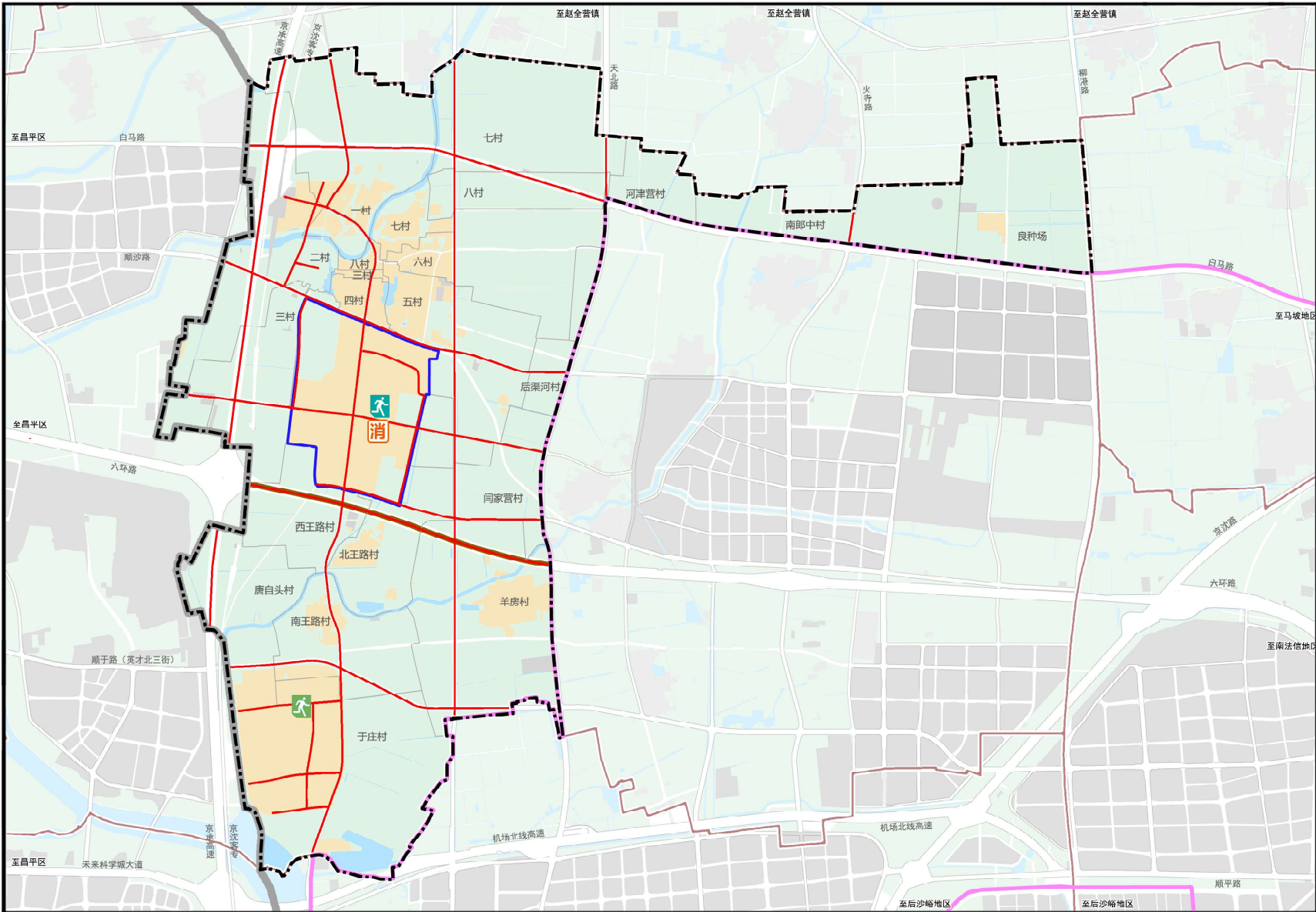
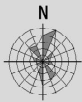


图 例

- 防灾分区
- 规划固定避难场所
- 规划紧急避难场所
- 疏散救援通道
- 现状一级普通消防站
- 规划范围
- 区界
- 新城界
- 乡镇界
- 镇区界
- 村界



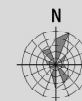
比例尺

0 0.5 1 2 4公里

图7 防洪及河湖水系规划图



	规划河道上口线
	规划绿化隔离带
	规划防洪枢纽
	规划范围
	区界
	新城界
	乡镇界
	镇区界
	村界



比例尺

0 0.5 1 2 4公里

北京市顺义区高丽营镇国土空间规划（2020年—2035年）

图8 综合交通规划示意图

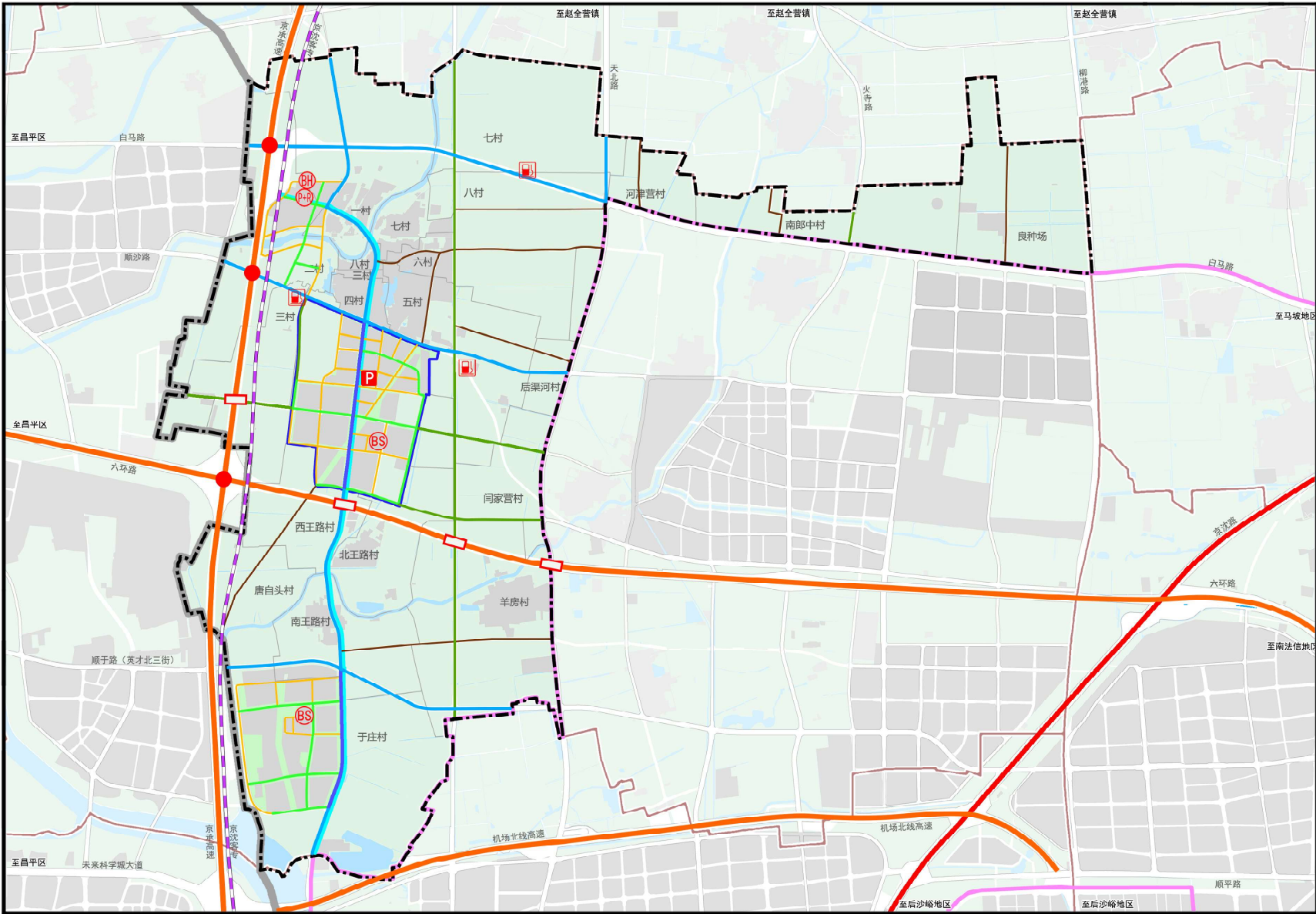


图 例

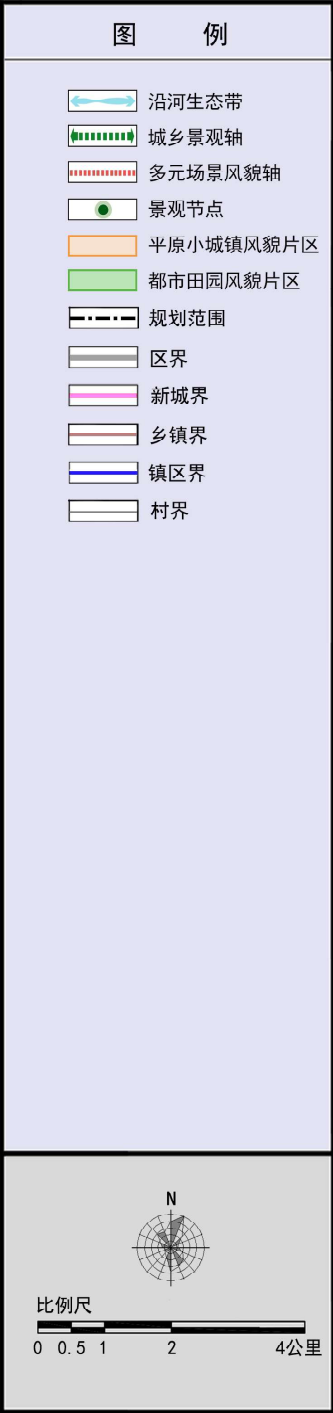
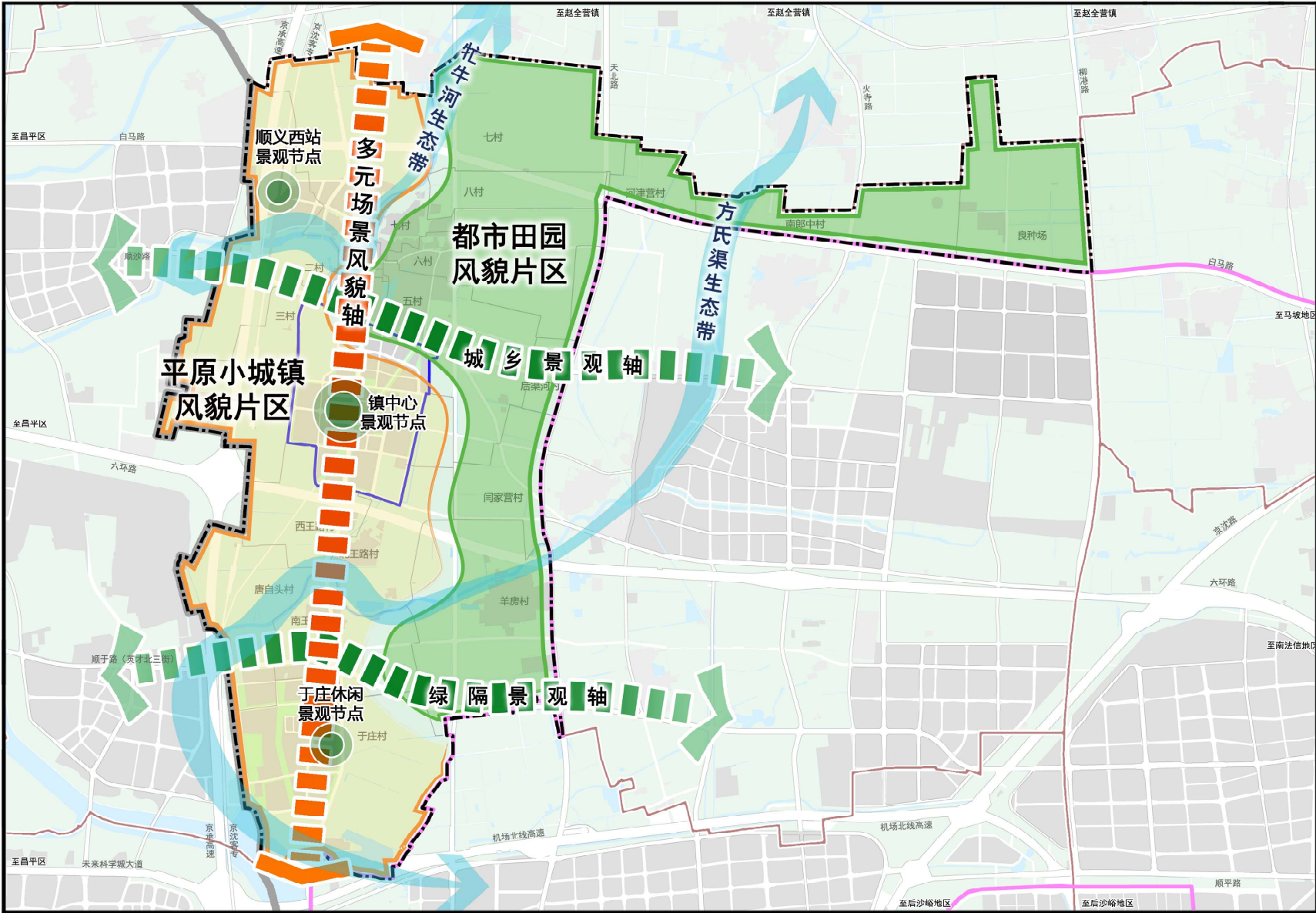
- 高速铁路
- 高速公路
- 一级公路
- 二级公路
- 三级公路
- 城镇主干路
- 城镇次干路
- 城镇支路
- 互通立交
- 分离立交
- 中低运量
- 公交枢纽站
- 公交首末站
- 公共停车场
- 换乘停车场
- 加油加气充电站
- 规划范围
- 区界
- 新城界
- 乡镇界
- 镇区界
- 村界



比例尺
0 0.5 1 2 4公里

北京市顺义区高丽营镇国土空间规划（2020年—2035年）

图9 景观与历史风貌保护区规划图



北京市顺义区高丽营镇国土空间规划（2020年—2035年）

图10 乡镇管控单元划分图

图10 乡镇管控单元划分图

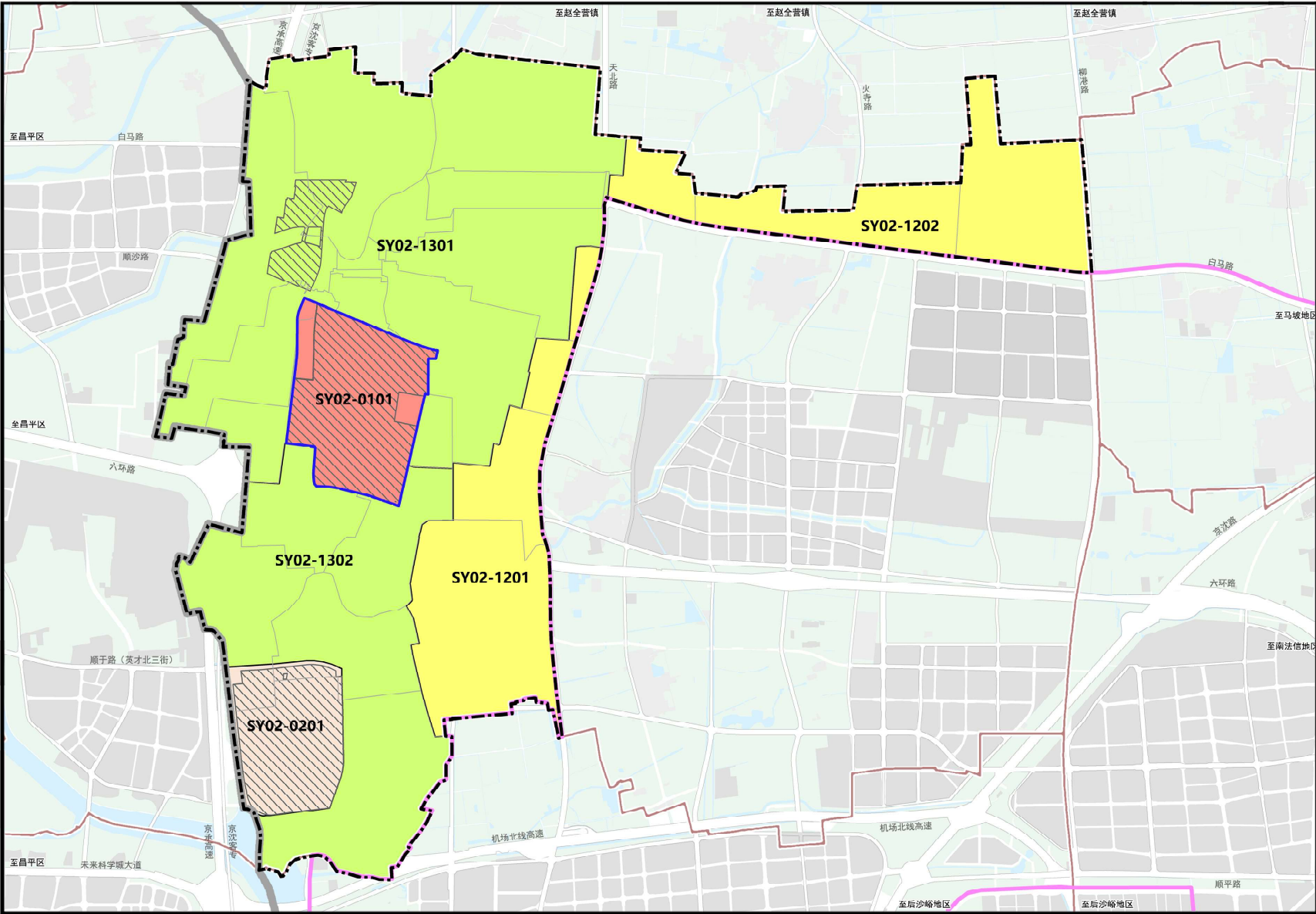


图	例
	街区（镇中心区）
	街区（非镇中心区）
	农业片区
	休闲游憩片区
	集中建设区
	规划范围
	区界
	新城界
	乡镇界
	镇区界
	村界

比例尺



0 0.5 1 2 4公里