

江门市恩平市沙湖镇
国土空间总体规划
(2021—2035年)

规划文本

沙湖镇人民政府

目录

前 言.....	1
第一章 总则.....	3
第二章 现状基础、存在问题和风险识别.....	7
第三章 目标定位与空间策略.....	9
第四章 国土空间格局.....	12
第一节 开发保护总体格局.....	12
第二节 重要控制线落实.....	13
第三节 国土空间规划用途.....	17
第五章 自然资源保护利用.....	18
第六章 城乡统筹发展.....	23
第一节 镇村体系.....	23
第二节 居住与住房保障.....	24
第三节 公共服务体系.....	25
第四节 产业空间布局.....	28
第五节 乡村振兴与村庄建设.....	29
第六节 历史文化保护.....	31
第七节 开敞空间与风貌管控.....	33
第七章 镇区规划.....	37
第一节 规划用地布局.....	37
第二节 居住与住房保障.....	38
第三节 公共服务设施与社区生活圈.....	39
第四节 城镇绿地系统与开敞空间.....	40
第五节 城镇道路交通.....	40
第六节 市政基础设施与防灾减灾布局.....	41
第七节 各类控制线划定与管控.....	43

第八节 总体城市设计与景观风貌.....	43
第八章 国土综合整治与生态修复.....	45
第九章 基础设施支撑体系.....	50
第一节 综合交通网络.....	50
第二节 基础设施体系.....	52
第三节 韧性安全与防灾减灾体系.....	54
第十章 促进区域协调发展.....	56
第十一章 规划实施保障.....	59
第一节 规划实施传导.....	59
第二节 规划实施计划.....	62
第三节 规划实施评估.....	63
第四节 “一张图”建设.....	63
附图.....	64

前 言

沙湖镇地处恩平市东北部，毗邻开平，是恩平北部门户枢纽。沙湖镇自然资源富集、底蕴深厚，红色文化及华侨资源丰富，是全国“一村一品”示范村镇、国家重点镇、广东省中心镇、广东省文明镇、广东省卫生镇、广东省教育强镇、江门市美丽圩镇示范镇。沙湖镇于 2023 年入选省“百县千镇万村高质量发展工程”首批典型镇，可参照试点镇村国土空间集成规划编制，统筹镇村土地资源供给和发展诉求平衡，支撑镇村高质量发展。目前沙湖镇存在土地集约化程度不高，新兴产业发展较为缓慢，内部道路通达性不足，镇村之间配套设施质量参差不齐等短板，严重阻碍沙湖镇经济社会高质量发展。按照广东省决策部署和江门市、恩平市工作要求，沙湖镇人民政府组织编制了《江门市恩平市沙湖镇国土空间总体规划（2021—2035 年）》（以下简称《规划》）

《规划》坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的二十大精神，全面落实省委、省政府与江门市委、江门市人民政府决策部署，围绕高质量发展首要任务和构建新发展格局战略任务，落实沙湖工业型城镇的主要职能，统筹安排全域全要素空间资源布局；落实三条控制线；加强资源要素保护利用，提升国土空间品质，完善基础支撑体系，制定国土空间整治和生态修复任务；优化镇区空间布局；提出规划传导指引和近期建设计划，完善规划实施保障机制。支撑沙湖镇建设成为拥有高水平

镇域经济、高质量基础设施、高标准公共服务、高品质圩镇风貌及高效率治理模式的广东省中心镇、恩平北部现代产业发展核心。

《规划》是落实新发展理念、实施高效能空间治理、促进恩平市高质量发展和高品质生活的空间政策，是对镇域国土空间保护、开发、利用、修复作出的具体安排，是对上级国土空间总体规划以及专项规划的细化落实，是编制详细规划的依据。

第一章 总则

第1条 编制目的

为全面贯彻落实《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〕18号）、《中共广东省委广东省人民政府印发〈关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干措施〉的通知》（粤发〔2021〕5号）、《广东省自然资源厅关于推进镇村国土空间规划编制实施，助力“百县千镇万村高质量发展工程”的通知》（粤自然资规划〔2023〕2202号），充分发挥乡镇连接城市与农村的节点和纽带作用，对沙湖镇域范围内国土空间开发保护作出总体安排和综合部署，合理保护与利用镇域国土空间资源，实现乡村振兴，支撑沙湖镇高质量发展，根据国家、广东省、江门市及恩平市法规政策和技术标准等，制定本规划。

第2条 规划依据

- （1）《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）
- （2）《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正）
- （3）《中华人民共和国环境保护法》（2014年修订）
- （4）《中华人民共和国文物保护法》（2017年修正）
- （5）《中华人民共和国军事设施保护法》（2021年修订）
- （6）《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〕18号）

- (7)《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〕87号)
- (8)《中共广东省委 广东省人民政府印发〈关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干措施〉》(粤发〔2021〕5号)
- (9)《广东省自然资源厅关于推进镇村国土空间规划编制实施,助力“百县千镇万村高质量发展工程”的通知》(粤自然资源规划〔2023〕2202号)
- (10)《广东省镇级国土空间总体规划编制技术指南(试行)》
- (11)《全国国土空间规划纲要(2021—2035年)》
- (12)《广东省国土空间规划(2021—2035年)》
- (13)《江门市国土空间总体规划(2021—2035年)》
- (14)《恩平市国土空间总体规划(2021—2035年)》
- (15)其他相关法律法规和技术规范等

第3条 指导思想

坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导,全面贯彻党的二十大精神,深入贯彻习近平总书记对广东系列重要讲话、重要指示精神,坚持走中国式现代化道路,立足新发展阶段,完整、准确、全面贯彻新发展理念,服务和融入新发展格局,统筹发展和安全,以推动高质量发展为主题,以实施区域协调发展战略、区域重大战略、主体功能区战略、新型城镇化战略、乡村振兴战略为牵引,深入落实镇委、镇政府决策部署,坚持高水平保护,支撑高质量发展,创造高品质生活,实现高效能治理,统筹

安排全域全要素空间资源布局，把握国家全域旅游示范区、“百县千镇万村高质量发展工程”、绿美广东生态建设等重大历史机遇，支撑沙湖全面建设现代产业城镇，实现经济行稳致远、社会安定和谐，奋力谱写中国式现代化的沙湖篇章。

第4条 规划原则

生态优先、绿色发展：厚植沙湖优良的生态底色，坚持尊重自然、顺应自然、保护自然，坚决守住自然生态安全边界，坚定不移走绿色高质量发展之路，探索自然资源高效利用新格局与新模式。

全域统筹、城乡融合：立足沙湖全域各类要素和空间特色，综合考虑人口分布、经济布局、国土利用、生态环境保护等因素，科学布局城乡生产空间、生活空间和生态空间，推动城乡空间功能逐步腾挪收纳、分类归置，全面提升城乡土地资源利用效率与空间发展效益。

以人为本，注重品质：坚持以人为本，聚焦人民最关心的民生问题，优先安排公共空间、优先保障公共服务设施和基础设施的资源配置，解决公共服务发展不平衡不充分的问题，提高交通、市政、公服与居住等设施供给水平，推动基本公共服务均等化，提升人居环境质量。

侧重实施、加强联动。强化规划实施引导，加强上下联动，注重与发展规划、乡村振兴规划以及其他产业、交通等专项规划的统筹协调和相互衔接，对镇村基础设施、公共服务设施、乡村

产业等近期建设项目作出空间安排，确保镇级国土空间规划的可实施和城乡发展的可持续。

第5条 规划期限

本规划基期为 2020 年，期限为 2021 年至 2035 年，近期至 2025 年，远景展望至 2050 年。

第6条 规划范围

本国土空间规划范围为沙湖镇行政辖区内全部陆域，下辖 1 个社区和 21 个行政村，包括镇域和镇区两个层次。

第7条 规划解释

本规划自江门市人民政府批准之日起生效执行，由沙湖镇人民政府负责解释以及组织实施。文本中下划线部分为规划的强制性内容。

第二章 现状基础、存在问题和风险识别

第8条 现状基数

根据 2020 年度国土变更调查结果，沙湖镇现状国土开发强度约 12%。镇域常住人口 5.13 万人，其中城镇人口 1.6 万人，常住人口城镇化率 31.2%。

第9条 现状评估

产业。工农业发展迅速，农业稳中向好并形成特色。其中，农业以种植业、牧业及渔业为主，资源丰富，盛产沙湖镇优质丝苗米、红心火龙果、茶枝柑、龙门挂绿荔枝等诸多当地特色农产品；工业发展基础良好，现有建材陶瓷园初具规模，形成具有优势的“块状经济”，而建材陶瓷产业转型升级较慢，用地效率不高，同时低空产业、智能制造等新兴产业发展较为缓慢。

人口。外出务工较多，城镇化率不高，人口老龄化显著。

公服。以镇村级配套为主，镇区服务设施基本满足需求，乡村基础设施建设效果初显，但仍需提升。公共服务设施闲缺并存，教育、医疗设施基本满足现状需求，但总体质量不高，文体设施较缺乏；供电、消防、污水处理等市政基础设施基本满足需求，而圩镇内部充电桩数量较少。

交通。对外交通基本成型，内部道路通达性较弱。沙湖镇现状对外交通以广湛公路（G325）、沈海高速公路为主。内部交通主要为县道、乡道等，其中部分村之间道路通达性不足，联系较

为不便。圩镇内部存在尽端路，部分道路不连通，同时部分现状道路宽度较窄，道路通达性较弱，交通安全性较差。

文化。沙湖镇有历史建筑 5 处，不可移动文物 49 处，其中恩平县级文保单位 4 处，同时境内有侨乡文化、岭南文化、红色文化等，历史文化积淀深厚，而部分文化遗迹活化利用较弱。

第10条 风险评估

全球气候变化风险。全球气候变暖导致极端气象灾害增加、生物多样性降低，给沙湖镇生态系统安全、城镇公共安全、粮食安全等带来潜在威胁。

自然灾害风险。面临的灾害风险主要有地质灾害和洪涝风险，沙湖属于南方低山丘陵地区，处于亚热带季风区，主要灾害为台风、强对流天气导致的暴雨、大风，因强降水过程诱发的洪涝、滑坡、崩塌、泥石流等灾害。台风与季风气候降雨期重叠，带来大量集中降雨，增加了城镇内涝风险。

第三章 目标定位与空间策略

第11条 目标定位

衔接《广东省乡镇（街道）分类办法》对沙湖镇广东省中心镇的分类、恩平市对沙湖镇“现代产业城镇”规划定位和“工业型”的城镇职能分类指引以及恩平市委市政府、镇委镇政府部署，将沙湖镇发展目标定位为恩平市连接珠西核心区门户枢纽，智能制造、低空产业等先进制造业高度集聚城镇，茶枝柑和丝苗米等特色农业优势产区，建成**广东省中心镇、恩平北部现代产业发展核心**。

第12条 目标愿景

衔接《江门市国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》（以下简称《江门市“十四五”规划》）、《恩平市国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》（以下简称《恩平市“十四五”规划》）、《江门市国土空间总体规划（2021—2035 年）》、《恩平市国土空间总体规划（2021—2035 年）》等相关规划对沙湖镇的指引，并结合沙湖镇委镇政府的发展愿景，明确沙湖镇发展目标。

至 2025 年，国土空间开发保护水平稳步提高，国土空间开发保护格局逐步优化。城镇经济实力、发展质量显著提高，积极推进产业转型发展，基本公共服务水平显著提升。

至 2035 年，经济实力、发展质量实现跃升，总体竞争力显

著增强，基本实现新型工业化、新型城镇化、农业现代化。永久基本农田全部建成高标准农田，粮食安全基础更加稳固，生态保护更加有力，生态环境持续向好。

展望 2050 年，经济社会全面发展，全面建成居住环境好、产业发展优、旅游品质高的城镇。

第13条 国土空间开发保护策略

深入实施“百县千镇万村高质量发展工程”，推动典型镇建设，实现镇村一体化建设。

发展高水平的镇域经济。以产业发展为抓手。落实永久基本农田红线，推动耕地修复，发展丝苗米、茶枝柑、龙门荔枝等特色种植业；生猪、凤山鸡等养殖业；保障工业用地集中布置，规划沙湖镇新型建材工业城（基地）、冯如低空经济产业园（宝昌工业园）两大产业平台，预留产业发展空间，促进产业结构优化升级；依托天露山和宝鸭仔水库，结合侨乡特色、红色文化等资源，培育“文旅+生态”特色乡村游等服务业。

建设高质量的基础设施。落实上级省县道网络，以圩镇路网串接圩镇、产业园区、高速出入口与村庄及周边城镇。大力提升基础设施水平，加快新型基础设施建设，提高防洪排涝等防灾能力，建设安全的韧性沙湖。

推动高标准的公共服务。落实上级设施配置要求，优先补足公共服务设施短板，扩大品质型公共服务资源布局力度，推动镇域公共服务资源均衡配置，进一步提升群众生产生活条件。

打造高品质的乡镇风貌。贯彻“绿美广东”行动，加强圩镇重点区域风貌管控，建立镇公园-村公园两级公园体系，推进“五边”“四旁”绿美提升行动，提升人居环境品质，高效高质推进美丽圩镇建设。推进农村存量建设用地盘活，结合增减挂钩政策推动农村“四小园”建设，深入实施人居环境整治。

推行高效率的治理模式。坚持城乡融合发展理念，完善镇村等级结构。加强下位规划管控，实行村庄规划通则管理。建设国土空间规划“一张图”信息系统，提升城镇和基层治理水平。

提升生态环境保护水平。推动国土综合整治与生态修复，加强江门恩平石猫地方级森林自然公园等生态保护优先区域的保护监管，对沙湖山水田湖草进行系统保护，厚植美丽沙湖生态根基。

第14条 规划指标

规划构建空间底线、空间结构与效率、空间品质 3 大类 37 项指标体系，其中约束性指标 7 项，预期性指标 30 项。约束性指标为实现规划目标，在规划期内不得突破或必须实现的指标；预期性指标是指按照经济社会发展预期，规划期内努力实现或不突破的指标。

第四章 国土空间格局

第一节 开发保护总体格局

第15条 国土空间开发格局

构建“一核两带四区”的国土空间开发格局。

一核。建设镇区**服务核心**，不断提高镇区政务、经济、文化、社会服务能力，促进社会和谐稳定，带动镇域经济社会发展。

两带。**产城融合发展带**，依托省道 S295 加深沙湖镇新型建材工业城（基地）、冯如低空经济产业园（宝昌工业园）及圩镇之间的联系，在空间上形成产城融合发展带，加快产业与城镇的融合发展，实现城镇与产业发展之间的相互促进作用，扩大产业空间，增加就业人口，增强产业自我更新能力，有序推进城镇化。

乡村振兴示范带，以 S297、X535 强化镇内各村之间的联系，坚持“美线强点、连点成片、以片带面”的发展思路，基于茶枝柑、丝苗米等特色农业及文物保护单位、历史建筑等历史文化资源，谋划乡村振兴示范带，整合资源、聚焦发力，构建现代乡村产业体系，推进乡村产业形成规模集聚效应，促进农业高质高效、乡村宜居宜业、农民富裕富足。

四区。**先进制造业集聚发展区**，依托沙湖镇新型建材工业城（基地）、冯如低空经济产业园（宝昌工业园）等建设，集聚先进建材制造企业，发展先进制造业集群，推动产业迈向中高端、提升产业链及供应链韧性和安全水平，形成协同创新、人才集聚、

降本增效等规模效应。**特色丝苗米种植业示范区**，立足广东省级丝苗米产业园建设时机，利用沙湖镇盛产丝苗米的农业资源优势，谋划沙湖镇特色丝苗米种植业示范区，通过加强农业设施装备建设、农业园区化建设等措施推动传统农业向现代农业转型，促进农业农村经济提质增效。**特色果林产业发展区**，依托沙湖镇茶枝柑、龙门挂绿荔枝、红江橙、火龙果等特色资源，大力拓展经果林种植区，打造广陈皮产业，通过果林科技培训、标准化体系建设、专业技术指导等措施促进特色林果产业建设持续推进，农民收入持续增加，助力乡村振兴。**生态涵养区**，以天露山山脉和宝鸭仔水库为核心形成生态涵养区，强化生态修复与水源保护，促进沙湖镇可持续发展。

第16条 国土空间保护格局

构建“一屏多廊道”的国土空间保护格局。

一屏。加强西部生态保护屏障，筑牢以天露山为核心的西部生态保护屏障，强化水土保持、水源涵养和生物多样性维护功能。

多廊道。形成通山达江的生态廊道网络系统，加强以潭江干流锦江河及多处支流莲塘水等重要河流水系为主体的生态廊道保护和建设。

第二节 重要控制线落实

第17条 严格落实耕地和永久基本农田

落实耕地保护任务。全面推行耕地保护“田长制”，贯彻国

家关于坚决遏制耕地“非农化”及防止耕地“非粮化”的要求，落实上级下达的耕地保有量、永久基本农田分解任务，镇域落实耕地保护目标 3063.79 公顷（4.60 万亩），永久基本农田面积 2934.45 公顷（4.40 万亩）。

严格永久基本农田占用与补划。已划定的永久基本农田，任何单位和个人未经依法批准，不得擅自占用或者改变用途。国家能源、交通、水利、军事设施等重点建设项目选址确实难以避让永久基本农田的，涉及农用地转用或者土地征收的，必须经国务院批准。永久基本农田不得转为林地、草地、园地等其他农用地及农业设施建设用地。严禁占用永久基本农田发展林果业和挖塘养鱼；严禁占用永久基本农田种植苗木、草皮等用于绿化装饰以及其他破坏耕作层的植物；严禁占用永久基本农田挖湖造景、建设绿化带；严禁新增占用永久基本农田建设畜禽养殖设施、水产养殖设施和破坏耕作层的种植业设施。

第18条 科学管控生态保护红线

镇域落实陆域生态保护红线面积 1081.77 公顷(1.62 万亩)。

生态保护红线内依据国家和广东省相关政策进行严格管控。自然保护区核心保护区原则上禁止人为活动；核心保护区外禁止开发性、生产性建设活动，在符合法律法规的前提下仅允许对生态功能不造成破坏的有限人为活动。各类规划编制要符合生态保护红线的管控要求，发挥生态保护红线对于国土空间开发的底线作用。

强化自然保护区体系保护。明确沙湖镇内各自然保护区功能

定位。分级行使自然保护地管理职责、合理调整自然保护地范围并勘界立标，确保自然保护地不交叉、不重叠，明确管理保护责任单位，切实做好生态保护工作，实行自然保护地差别化管控。根据各类自然保护地功能定位，既严格保护又便于基层操作，合理分区，实行差别化管控。对于未纳入生态保护红线的自然保护地，在进行开发建设活动时应遵守相关规定。其中，恩平市莲塘河县级湿地公园在恩平市自然保护地整合优化方案批复前，仍为自然保护地，不得违反相关自然保护地管理政策。

第19条 合理利用城镇开发边界

镇域城镇开发边界总面积 818.48 公顷（1.23 万亩），全部为城镇集中建设区。严格实行建设用地总量与强度双控，强化城镇开发边界对开发建设行为的刚性约束作用。

城镇开发边界内管控。在城镇开发边界内实行“详细规划+规划许可”的空间管控方式。通过逐层编制单元规划、地块开发细则（地块图则），落实县、镇总体规划，并作为规划许可依据。

城镇开发边界外管控。城镇开发边界外原则上不得进行城镇集中建设，建设用地布局应符合上级关于城镇开发边界外建设项目相关管控要求。符合城镇开发边界外建设项目准入目录的实行“目录管理”，乡村地区建设实行“村庄建设边界+通则管理”空间管控方式。

第20条 城镇四线管控

划定城镇蓝线、绿线、紫线¹，在总规模不减少前提下，蓝线、绿线、黄线、紫线的具体边界、定位可在详细规划编制和实施中落实。同时，调整应符合国家有关规定，具体保护办法按照相关法规政策执行。

第21条 历史文化保护线管控

落实恩平市划定历史文化保护线，将历年已公布的文物保护单位保护范围和建设控制地带或保护规划纳入国土空间规划进行管理；对未划定公布保护范围的文物保护单位，应健全认定和保护机制，及时展开调查、及时登记和认定并公布。

第22条 其他控制线管控

工业用地控制线。落实恩平市国土空间总体规划工业用地控制线，沙湖镇均为二级工业用地控制线，不涉及一级工业用地控制线。二级工业用地控制线：将较为连片聚集的部分纳入二级工业用地控制线。二级工业用地控制线在近期予以保护，除因公共利益需要外，原则上不得作为其他非工业用途。

河道管理范围线。落实恩平市河道管理范围，保障沙湖镇行洪及堤防安全。工程建设应充分考虑河道行洪安全，涉及河湖管理范围线的建设活动需报县级以上人民政府水行政主管部门审查同意。

¹镇区范围内无划定城镇紫线。

第三节 国土空间规划用途

第23条 合理制定用地规划布局

严格落实上位规划的各项约束性指标，优先保护耕地和生态用地。统筹安排各类农用地，确保耕地规模不低于上级下达的耕地保护目标，稳定河湖水面和湿地面积。在不破坏土地生态环境的前提下，适度开发未利用地。

优化建设用地布局，坚持制造业当家，落实“百县千镇万村高质量发展工程”典型镇创建要求、绿美广东建设要求，提升产业用地占比，提高公共服务水平、增加绿地开敞空间。城镇建设用地、村庄建设用地、区域基础设施用地和其他建设用地在各自类别内部可以互相调剂使用。

第五章 自然资源保护利用

第24条 水资源与湿地

强化水资源约束。严守用水总量控制、用水效率控制、水功能区限制纳污“三条红线”，落实水资源消耗总量与强度双控。至 2035 年用水总量不超过上级下达目标。优先保障生活用水安全，坚持农业用水负增长，生态用水适度增长，工业用水给予适度增长空间。

加强水源地安全保障。推进水源地保护体系建设，实施水源保护地分级管控，提升水资源安全保障水平。合理安排布局农村饮用水水源地，加快农村饮用水水源地规范化建设，全面完成农村饮用水源保护区或水源保护范围划定及环境问题排查整治。至 2035 年，镇级集中式饮用水水源地水质 100%达标。

推进河湖划界、强化河流生态功能。落实恩平市河长体系建设，为维护河湖健康生命、实现河湖功能永续利用提供制度保障。推进河湖划界工作，明确宝鸭仔水库溢洪河、李边河、莲塘水恩平市段、那关河、南平河、曲水恩平市段、沙岗河、潭江恩平市段、杨桥河等河湖管理范围，提升河湖治理水平。强化河湖岸线利用与保护，河湖岸线开发与利用应符合相关专项规划。通过生态修复、水生态综合整治，恢复河道自然生态，增加河道内湿地、建设生态隔离带和生态缓冲带，提升河流及其两岸的生态廊道效应。至 2035 年，沙湖镇重要河湖水域岸线监管率达到 100%。

地下水节约与保护。实行地下水取水总量控制与水位控制制度。取用地下水的单位和个人遵守取水总量控制和定额管理要求，使用先进节约用水技术、工艺和设备。遵从地下水水资源税费的征收原则，要求地下水取水工程依法安装计量设施。建设单位和个人采取措施，防止地下工程建设对地下水造成重大不利影响；明确除特殊情形外，禁止开采难以更新的地下水，要求城乡建设和河湖整治要统筹地下水水源涵养和回补需要，加强水体自然形态保护和修复。

加强湿地资源保护利用。加强天然湿地保护与恢复，提升湿地生态环境。至 2035 年，镇域湿地保护率不低于上级下达任务。严格控制湿地周围的污染源、污染物数量和排放途径。

第25条 森林资源

加强森林资源保护。深入推进绿美广东生态建设，优化林地结构和布局，全面提升森林质量，有序开展造林绿化，落实年度造林绿化任务，促进扩绿提质。重点加强天露山森林保护，推动宝鸭仔水库周边森林质量提升，提高水源涵养能力。至 2035 年森林覆盖率不低于上级下达任务。

严格林地用途管制。因地制宜制定森林分区管理规则，加强森林用途管制，严格保护生态林，合理开发商品林，实施林地占补平衡制度。强化天然林和 I 级林地保护，严格控制天然林地转为其他用途，除国防建设、国家重大工程项目建设特殊需要外，禁止占用重点保护区域的天然林地，严格控制新增建设占用林地。

至 2035 年林地征占用总额控制在上级下达指标以内。严格保护生态公益林地和天然林，全面落实森林生态效益补偿和管护责任制。

加大对临时占用林地和灾毁林地修复力度。重点保护西北森林资源，防止林地退化；加强中幼林抚育，注重林相改造，提高阔叶林面积比率，将森林系统建设成为以常绿阔叶林和针阔混交林为主、结构复杂、功能完整、物种多样性丰富的稳定生态系统；通过人工植树造林，整治岩石的创伤面，恢复山体植被。建立奖惩机制，增强抓好林地保护利用工作的责任意识。进一步完善森林火灾科学预防、扑救以及林业有害生物防治制度，加大森林管护力度。

第26条 耕地资源

严格落实耕地保护任务。落实“长牙齿”的耕地保护措施，健全耕地保护责任目标考核机制，至 2035 年，镇域落实耕地保有量不低于上级下达任务数，永久基本农田面积不低于上级下达任务数。严格耕地用途管制，严格控制新增建设占用耕地，坚决遏制耕地“非农化”，严格管控“非粮化”，稳妥推动流向其他农用地的耕地有序恢复。

严格落实耕地“占补平衡”。严格落实建设占用耕地的源头管控，各类非农建设选址和布局应尽量不占或少占耕地，避让永久基本农田。非农业建设占用耕地，按照“以进定出、先进后出”的原则，必须严格落实先补后占和占一补一、占优补优，积极拓

宽补充耕地途径，补充可以长期稳定利用的耕地。

划定永久基本农田储备区。优先将永久基本农田范围以外的水田和有条件进行水田改造的耕地，特别是与永久基本农田相连的可以长期稳定利用的现状耕地划入永久基本农田储备区。加大永久基本农田储备区整治投入，优先将高标准农田建设和耕地提质改造范围纳入永久基本农田储备区。永久基本农田储备区范围内的地块按一般耕地管理，并结合年度国土变更调查成果进行动态更新。

提升耕地综合生产能力。统筹农田水利与高标准农田建设，加大中低产田的改造力度，综合运用经济、技术、财政等手段，大力开展永久基本农田集中连片整治、土壤培肥改良、退化耕地综合治理、“小田变大田”等重大工程，提高耕地综合生产能力。

第27条 矿产资源

落实矿产资源规划，协助做好矿产资源勘查、开发利用与保护，进一步提高资源保障能力，促进资源保护和合理开发利用，实现矿产资源规模化、集约化发展，构建绿色矿业发展格局。按照防治矿山地质灾害，推动清洁能源、绿色矿山建设等转型升级，提高矿产资源利用效率的要求，严格落实上级规划传导的名录和指标，明确重要矿产资源保护和开发的重要区域。

第28条 支撑碳达峰碳中和

促进城镇空间绿色低碳发展。优化建设用地结构和布局，促

进产业平台与城镇服务功能的融合，优化居住和公共服务设施用地布局，完善开敞空间和慢行网络，提高人居环境品质。

强化生态系统固碳能力。重点修复天露山等重要山体的自然形态，提高森林覆盖率及森林品质，增强林地生产力，进一步提升森林固碳能力。

推进能源结构调整。推广新的能源利用方式和储能技术，大力推进大型公共建筑和国家机关办公建筑、大型工业厂房建筑等应按照规定绿色建筑标准进行建设，减少能源损耗，适时推进已有新能源项目提级扩能，因地制宜布局光伏发电等新能源项目，严控高能耗、高排放项目准入。

第六章 城乡统筹发展

第一节 镇村体系

第29条 打造三级镇村体系

引导人口有序增长和合理布局，深化落实恩平市“一心两轴”城镇空间格局，打造沙湖镇“1+4+17”三级镇村体系结构，重点聚焦设施共联、产业共兴、农文旅共融、服务共享等重点区域。

第30条 分类引导村庄差异化发展

按照国家《乡村全面振兴规划（2024—2027 年）》（中发〔2024〕22号）、广东省的相关村庄分类标准和江门市乡村振兴战略，立足沙湖镇城镇化特征与乡村资源特色，将镇域范围内的行政村划分为“集聚提升类、城郊融合类、特色保护类、搬迁撤并类、一般发展类”五类村庄，分类推进村庄规划优化提升，引导村庄差异化发展。

集聚提升类。包括东岸村、水楼村、那梨村、关村村、南闸村、成平村、南塘村、和平村、李边村、圣园村、南坑村、浴水村、横陂村、下凯村、南平村、扁冲村、伍边村、咀厚村。

城郊融合类。包括乌石村。

特色保护类。包括高园村、上凯村。

镇域无一般发展类村庄，暂无搬迁撤并类村庄。

第二节 居住与住房保障

第31条 优化居住用地布局

镇区加强居住用地规模控制与配置优化。按照镇区人口调控要求，控制新增建设开发为居住用地的比例。重点在公共服务中心、规划交通站点、产业园区，以及中小学等区域周边增加居住空间供应，促进就业空间与居住空间紧密融合。引导新增居住用地向沙湖镇区布局，不得在城镇开发边界外设置房地产开发项目。

引导农村住房向城镇集中布局。支撑城乡协调发展，结合特色产业布局增加配套居住用地供应，满足生活服务需求。新增农村建设用地原则上应布局在村庄建设边界内。严格落实“一户一宅”，保障农民合理的住房需求。

第32条 健全住房供应体系

积极开展租赁住房、人才公寓建设，建立多元化的住房类型和保障体系，加大对低收入家庭的住房保障力度，探索在新开发楼盘按比例建设保障性住房，提高公共住房占镇域住房总量的比重，形成覆盖至中等偏下收入群体，包括外来务工人员的多层次的、可持续的住房保障体系。

第33条 加强宅基地管理

农村村民应严格按照批准面积和建房标准建设住宅，禁止未批先建、超面积占用宅基地。经批准易地建造住宅的，应严格按照

“建新拆旧”要求，将原宅基地交还村集体。对历史形成的宅基地面积超标和“一户多宅”等问题，要按照有关政策规定分类进行认定和处置。农村村民出卖、出租、赠与住宅后，再申请宅基地的，不予批准。

因地制宜探索建立宅基地统一管理机制。加强对宅基地申请、审批、使用的全程监管，落实宅基地申请审查到场、批准后丈量批放到场、住宅建成后核查到场等“三到场”要求。开展农村宅基地动态巡查，及时发现和处置涉及宅基地的各类违法行为，防止产生新的违法违规占地现象。指导村级组织完善宅基地民主管理程序，探索设立村级宅基地协管员制度。

充分保障宅基地农户资格权和农民房屋财产权。不得以任何名义违背农民意愿强制流转宅基地和强迫农民“上楼”，不得违法收回农户合法取得的宅基地，不得以退出宅基地作为农民进城落户的条件。严禁城镇居民到农村购买宅基地，严禁下乡利用农村宅基地建设别墅大院和私人会馆。严禁借流转之名违法违规圈占、买卖宅基地。

第三节 公共服务体系

第34条 构建梯度有序的公共服务体系

践行恩平市“1个市级—10个镇街级—多个社区级”三级公共服务中心体系建设要求，推动沙湖镇均衡配置镇域公共服务设施。传导落实恩平市确定的体育、医疗卫生、教育、文化、社会

福利等公共服务设施的配置标准、数量和规模等级，优先补足沙湖镇教育、医疗等基础公共服务设施短板，扩大品质型公共服务资源布局力度。

建立“镇—社区—村”三级公共服务设施体系。构建镇级 15 分钟、社区 15 分钟、村级 15 分钟生活服务圈，通过适度功能混合补充落实社区级公共服务设施建设，实现镇域公共服务资源均衡配置。

第35条 建设高质量的教育设施体系

促进基础教育发展。大力发展社区托育服务，完善婴幼儿照护设施等基本公共服务设施。促进学前教育普惠优质发展。

普及高品质义务教育。推动沙湖镇义务教育服务高质量、均衡化发展。建立匹配人口特征的义务教育需求预警机制，满足义务教育学位需求。

第36条 建设高水平医疗设施

落实“社区卫生服务中心/乡镇卫生院—医疗卫生服务站”的分级医疗卫生服务体系建设。优化镇域公共卫生服务资源布局，推进基层医疗服务圈建设、促进均等化布局，基层医疗卫生机构标准化达标率 100%。完善疾控体系，提升疫情救治能力，健全疫情反应机制。

第37条 完善公共文化服务设施布局

完善各层级公共文化设施，进一步依托文化设施延续恩平历

史文脉，建设特色文化地标。

第38条 完善社会福利设施建设

完善养老服务设施，保留提升现状沙湖镇敬老院，推进卫生院与敬老院“两院一体”运营发展。逐步建立起居家为基础、社区为依托、机构为支撑的养老服务体系。补齐农村养老服务短板，完善乡镇综合养老服务中心功能，推动养老机构专业服务延伸至村级居家社区养老服务设施。

第39条 加快全民健身体育设施建设

完善沙湖镇体育场馆建设，推进重点学校体育场馆改造和社会体育场地设施建设，强化学校体育场馆向社会开放使用，重点支持体育特色产业。合理利用社区公园、街角公园建设全民健身设施，完善社区级设施配套。鼓励城市社区和农村通过改造旧厂房、仓库、老旧商业设施、闲置废弃地、临时用地等空置场所，配套建设全民健身设施。

第40条 完善殡葬服务设施布局

大力推动殡葬事业改革，合理规划殡葬公共服务设施建设布局，提升殡葬服务水平，引导殡葬改革，实现用地统筹和节约土地。

第四节 产业空间布局

第41条 构建沙湖现代化产业体系

积极对接广东省培育发展“双十”产业集群、江门打造五大新兴产业集群的产业发展规划，细化落实恩平产业发展体系，沙湖镇结合自身产业基础及优势，抓创新，赋新能，引进先进制造业技术，升级传统建筑陶瓷产业，大力培育低空经济产业，拓展智能制造等产业，丰富产业支脉，构建现代化产业体系。

第42条 优化沙湖产业空间格局

沙湖镇现代化产业体系建设是恩平市完善先进制造业产业体系过程的重要一环。立足沙湖产业资源基础，把握广东省制造业当家、推进科技创新强省建设等重大机遇，注重智能化、信息化、绿色化同步、共推。加强与牛江、君堂镇产业园的协同发展，谋划建设产业平台，积极争取纳入承接产业有序转移主平台，推动沙湖产业发展，为全面建设现代产业城镇提供坚实支撑。同时引进智能制造产业。

第43条 强化产业发展空间保障

增量用地规模主要保障重大产业项目，优化工业用地布局，城镇增量用地规模及乡村腾挪用地规模优先配置战略产业及现代特色农业、农产品加工业等产业发展，助力乡村振兴和现代新型工业强镇建设。存量用地释放支撑产业集聚，产业集聚区进行改造整治提升，同时整合和盘活镇域内零散工业用地和新型建材

城低效存量用地，鼓励和引导零散工业企业向工业集聚区转移，充分释放工业用地使用效益，形成产业集聚，发挥产业集聚效益。

第五节 乡村振兴与村庄建设

第44条 推进粮食生产功能区建设

落实“藏粮于地、藏粮于技”战略划定的粮食生产功能区。积极推进高标准农田建设，实施耕地质量保护与提升行动，提倡轮作、轮休等耕作模式，促进农业增效，加强动态监测监管，稳定提高功能区的粮食产能。

第45条 以农文旅融合塑造乡村新图景

落实恩平“美线强点、连点成片、以片带面”的乡村振兴发展思路，谋划沙湖文旅融合发展，培育“文旅+美食”“文旅+研学”“文旅+生态”和“文旅+工业”四大融合业态，强化西部生态旅游轴沿线生态文化旅游产业，打造生态文旅区，高质量推进乡村振兴示范带建设。

在生态旅游方面，依托天露山和宝鸭仔水库，与牛江镇共同发展天露山生态旅游。在文化旅游方面，结合侨乡、红色遗址等文化资源，谋划打造“红色文化·山水侨乡”乡村振兴示范带。在乡村旅游方面，融合农文旅，发展文旅结合的特色乡村游，打造农旅融合乡村振兴示范带。

第46条 做强现代化特色农业

以规模化、产业化、现代化为导向，推动现代农业发展，做强现代化特色农业。积极推广农业机械化生产技术，不断提高丝苗米、茶枝柑等种植业全程机械化和智能化水平；以省级生猪产业园核心南坑村区域为生猪高质效标准养殖样板区，推动生猪稳产保供及产业转型升级，带动生猪养殖产业现代化高效化规模发展；探索水产养殖、山林种植融合畜牧养殖业的模式，以凤山鸡产业为主要推手，推广多元复合的畜牧养殖农业；做大做强以丝苗米种植业、凤山鸡养殖业为主的多元复合的特色农业。

第47条 促进农村一二三产业融合发展

大力发展乡村产业，鼓励集体经济特色化发展，拓展农业多种功能，积极发展农产品农产品加工、农产品冷链、物流仓储、休闲农业、乡村旅游、农村电商、民宿经济等一二三产融合产业，培育农村新产业新业态，全链促进乡村产业发展，构建现代农业产业体系，推进农业现代化。乡村产业用地应符合乡村用地要求，用地布局应集约节约，容积率不低于 1.0，建筑系数应不低于 40%。在不违背“三区三线”等国土空间总体规划强制性内容的前提下，可结合行业主管部门、自然资源部门意见增加规划条件。

第48条 划定村庄建设边界

坚持节约集约，严格控制村庄建设用地规模，新增农村建设用地原则上应布局在村庄建设边界内。

第六节 历史文化保护

第49条 构建历史文化保护传承体系

基于沙湖镇历史文化资源，构建历史文化保护传承体系。延续恩平市历史文化保护传承体系，形成文物保护单位和历史建筑、古驿道、古树名木、农业历史文化遗产等分类保护体系。加强文化遗产保护，推进国家、省、江门市、恩平市级文保单位、非遗项目的申报工作。

加大文物保护单位、历史建筑、特色建筑的保护。保护文物保护单位 4 处，均为市级文物保护单位。具体保护办法根据《中华人民共和国文物保护法》、《广东省文物保护单位保护范围和建设控制地带划定办法》执行。保护现有不可移动文物 49 处，按照对应级别的文物保护单位保护要求实施保护。不可移动文物相关数据根据实际情况进行动态调整，国土空间规划用地布局衔接当地重点文物保护利用项目的合理用地需求及空间要素配置保障。保护现有历史建筑 5 处。根据历史建筑申报两线图、《江门市历史文化街区和历史建筑保护条例》和历史建筑专项保护规划进行管控，并遵循具体管控要求进行保护。

保护现有特色侨乡建筑，调研挖掘发现更多特色建筑。特色建筑保护范围由专项规划或下层次规划根据《江门市历史文化街区和历史建筑保护条例》划定，并明确保护要求。

加强古树名木的保护。古树名木树冠垂直投影及边缘外 5 米范围内为古树名木保护范围。根据《江门市古树名木保护管理办

法（2024年修订版）》进行管控与保护。林业主管部门定期组织开展镇域古树名木资源普查，及时录入、更新调查信息。鼓励挖掘提炼古树名木生态、景观和历史人文价值，建设古树公园、古树园、保护小区，开展自然、历史、文化教育体验活动，合理开发利用古树名木资源。

第50条 健全管控和保护利用长效机制

统筹管理和划定历史文化保护线。将历年已公布的文物保护单位保护范围和建设控制地带或保护规划纳入国土空间规划进行管理；未划定公布保护范围的文物保护单位，应健全认定和保护机制，及时展开调查、及时登记和认定并公布。

古树名木保护。县级古树名木保护管理主管部门应当指导、督促日常养护责任主体因地制宜采取保护措施。在古树名木保护范围内进行建设工程施工，或者在古树名木保护范围外进行建设工程施工影响古树名木正常生长的，建设单位应当采取避让措施；符合国家规定的项目确需施工，无法避让的，应当在施工前制定保护方案。有关部门在办理建设项目选址、施工手续时，应当征求古树名木主管部门的意见。

推进历史文物活化试点工程建设，保障历史文化资源传承与利用。优化落实恩平市国土空间规划关于文化活化试点工程的内容，积极推进历史建筑修缮，保护修缮历史建筑，保护利用古建筑，充分挖掘项目特色，积极做好历史文化资源保护利用。完善历史文物保护策略，推进不可移动文物修缮工程。

第七节 开敞空间与风貌管控

第51条 建设城乡公园体系

构建以森林公园、湿地公园、社区公园、乡村公园为主的城乡公园体系。充分利用自然山体、滨水绿带规划布局社区公园、乡村公园，依托宝鸭仔水库、莲塘河、沙岗河等江河水库连通镇村公园和自然景观。至 2035 年，人均公园绿地面积不低于 6 平方米。

加强江门恩平石猫地方级森林公园等生态公园及恩平市莲塘河县级湿地公园的保护，结合社区生活圈规划建设社区公园，在乡村区域因地制宜打造乡村公园。

社区公园。结合社区生活圈规划建设社区公园，重点完善社区公园休憩设施和健身设施，丰富社区公园活动类型。在圩镇区域，规划结合“三旧”改造与城市更新，利用边角地、废弃地、闲置地等空间，因地制宜规划建设或改造“口袋公园”。满足居民日常休闲、娱乐、健身的需求。

四小园建设在乡村区域，按照因地制宜的原则，利用村头巷尾、房前屋后、“三清三拆三整治”后的空闲土地，因地制宜打造农村小菜园、小果园、小花园、小公园等“四小园”小生态板块。落实“绿美广东”工作，推动“五边”“四旁”植绿工作，推进留白增绿、拆违建绿、见缝插绿，加强立体绿化美化，建设公共绿地和美丽庭院。

第52条 打造城乡休闲游憩网络

依托优越的自然生态资源、历史文化资源以及特色村落资源，探索打造一批水清岸绿，兼具生态、文化、经济、休闲功能于一体的碧道网络。

整合绿道、历史文化游径、乡村振兴示范带、健步道等构建镇域景观廊道网，串联景点及文化要素，展现地域风貌特色。利用历史文化游径、乡村旅游线路展现丰富多样的地域历史文化风貌。

第53条 加强自然地理景观特色保护利用

落实恩平市构建山水城市的景观框架，塑造恩平“山水润城、侨邑风情”的城市特色风貌定位，结合沙湖镇的山水自然景观和历史文化要素，积极探索“侨乡明珠，魅力沙湖”的建设之路，绘就景美人和新画卷。

加强天露山脉的生态保护，通过保育山林、丰富林相、微创修复、融景功能等手段，打造天露山集生态山体、郊野休闲、山林体验的生态绿脉。

加强对沙湖镇中部等区域的农田保护和大地景观塑造，通过农田林网化、道路林荫化、乡村绿化美化等举措，塑造水绿交融、田园镶嵌、镇村融合发展的城乡空间形态。

第54条 营造富有魅力的城乡空间

落实恩平市东部宜居侨乡风貌区建设，对镇域名人故居、桥

圩、村落等历史资源进行梳理，促进乡村文化旅游发展，打造侨乡文化城镇名片；深入挖掘红色文化丰富内涵，精心保护修缮红色文化遗址，将传承红色基因与乡村振兴、红色旅游紧密结合；全面推进“农文旅”深度融合发展，打造一批文旅融合特色村，拓展乡村文旅新业态，带动乡村产业兴旺发展。营造富有魅力的恩平东部宜居侨乡风貌区。

第55条 加强地域风貌管控

圩镇建筑风貌指引。新建建筑物方面，建议根据地理位置选择墙面材料，如瓷砖、马赛克、真石漆等。现代建筑物改造方面，建议对外墙进行整体翻新，根据地理位置选择墙面材料。

新建建筑及现代建筑改造选取色系方面，建议靠近镇中心位置，可选取较为鲜艳的色系，营造商业中心圈；在旧城镇区的改新建房屋选取灰色系，注重整体协调。

近代建筑改造方面，建议对外墙整体翻新，修复墙面破损处，根据周边建筑风格及色调确定外墙饰面，如洗米石、真石漆、瓷砖等。传统建筑改造方面，建议以“修旧如旧、局部协调”为原则，墙面以灰黄色漆、青砖为主，恢复原有色彩和饰面，彰显建筑特色。建筑装饰建议采用具有侨乡地区特色的装饰构件。

乡村景观特色管控。统筹保护乡村田、水、路、林、山、村的自然格局，尊重自然地理格局，优化乡村水系、林网和农田空间。保持完整的乡村自然景观特色，构成具有乡村特色的自然景观风貌，因地制宜优化多样化的空间布局。

加强山林风貌管控。严格保护承担镇域景观节点功能的天露山等重要山体，限制开发，保护山体自然环境，轮廓线完整及地形地貌安全稳定。控制锦江两侧山林景观绿廊，坚持生态保护和维育。

加强门户节点管控。加强公共活动中心、滨水岸线、河流交汇处、城镇门户、城镇特色景观等门户节点的城市设计，划定镇区莲塘水两侧核心片区为特色景观地段，宜在特色景观地段的国土空间详细规划中编制景观风貌设计。

加强交通廊道管控。加强沈海高速、广台高速等交通要道沿线的景观风貌整治提升与管控。

第七章 镇区规划

第一节 规划用地布局

第56条 镇区范围

基于恩平市国土空间总体规划中划定城镇开发边界与现状圩镇范围，划定镇区范围为 262.46 公顷，北至省道 S295、南至圩镇建成区边界、西至现状 110kV 沙湖供电站、东至那关河。

第57条 镇区功能定位

沙湖镇政治、经济、文化、信息、商贸流通中心，全域综合服务核心区域。

第58条 镇区发展规模及目标

至 2035 年，充分发挥镇区优越的区位条件、政治文化及社会经济优势，构建优质生活圈和高品质公共服务体系，强化其作为现代服务中心的综合服务职能，助力沙湖全面建设现代产业城镇。

第59条 镇区空间发展结构

构建“一核两轴两区”的镇区规划结构。

一核。落实圩镇服务核心，营造集政治、经济、文化、信息的全域综合服务核心的规划定位，不断提高镇区政务、经济、文化、社会服务能力，促进社会和谐稳定。

两轴。按照镇域国土空间发展格局，依托湖江路、侨新路及省道 S295 的城镇发展轴，加深与牛江镇、省道 S295 沿线村庄及开平市的联系；依托金宝大道、省道 S297 的产城融合发展轴，加深圩镇核心区与圩镇西部工业组团的联系，实现产城融合发展新格局。

两区。以沙湖镇公共服务中心为核心，结合周边商业设施、公共服务设施等形成城镇综合服务区；规划在远兴路以东及圩镇北部区域设置集中的城镇住宅用地，配置幼儿园、中小学用地等，打造城镇宜居生活区。

第60条 镇区用地布局优化

持续推进镇区北拓西进的发展策略，围绕新的优质公共资源聚集新型城市社区，优先保障各类重要民生设施的用地需求；预留重大交通设施廊道；合理调整居住用地布局；引导工业用地集中集约布局。

至 2035 年，镇区人均城镇建设用地控制在 120 平方米以内。

第二节 居住与住房保障

第61条 优化居住用地布局

至 2035 年，镇区居住用地规模不超过 64.09 公顷，占镇区总用地比例控制在 25%以内。

第62条 健全住房供应体系

至 2035 年，镇区新增各类保障性住房占新增住房供应比例稳定在 3%左右，主要由居住类项目进行配建，实现常住人口中等偏下及低收入困难居民住房应保尽保。

第三节 公共服务设施与社区生活圈

第63条 完善提升教学设施

保留完善镇区内现有学校：中心幼儿园、中心小学、及沙湖中学，规划新增幼儿园用于满足未来需求。

坚持教育优先发展，增强教育质量和水平，对现有教育设施进行提质改造，完善教学设备，提升教学环境，不断提高学校师资水平和育人质量。

第64条 营建全民共享的文化体育设施体系

文化设施。构建普惠性、高质量的城镇公共文化服务。

体育设施。构建完善健全的全民健身体系。鼓励体育设施与其他公共服务设施共建共享，建设面向民众的中小型体育场馆、健身步道等场地设施，打造距离身边的 500 米健身圈。

第65条 提升医疗设施服务质量

有序扩大医疗卫生资源供给，完善医疗卫生服务水平。推进恩平市第二人民医院改建扩建工程。

第66条 加强社会福利设施综合能力

不断推动农村幸福院的建设运营和镇敬老院提档升级工作，从多方向、多层次不断完善镇域养老服务体系，有效解决农村空巢、独居和留守老人的服务空缺问题，提升特殊农村老年群体的生活质量和幸福指数。

同时健全居家养老设施配建，结合社区需求及服务半径（老年人步行距离约 300-400 米）增设日间照料中心和居家养老中心。

第67条 构建便捷舒适的社区生活圈

结合城镇住宅用地布局、公共服务设施服务范围，以 300-500 米服务半径，划定 3 个城镇社区生活圈，每个社区生活圈设置 1 处社区级公共服务中心。结合生活圈的空间划分和类型完善公共服务设施布局，提升基本公共服务的覆盖度与便利性，在详细规划中进一步细化社区生活圈布局和建设标准。

第四节 城镇绿地系统与开敞空间

第68条 绿地系统规划

建立社区公园-游园两级公园体系，依托莲塘水形成滨水开敞空间，为城镇居民提供游憩场所。

第五节 城镇道路交通

第69条 完善镇区路网体系

提升镇区道路等级，构建以“次干道+支路”为骨架的镇区

路网，串接镇区及周边村镇。落实恩平省道 S297、县道 X535 等规划公路建设，内部以次干道金宝大道、湖江路、东兴大道和园林东路、东兴路等支路为骨架，强化内部各功能区域的联系。

次干路、支路的交叉口采用平面交叉形式，交叉口采用渠化信号灯控制或展宽式信号灯控制，次干道交通组织方式为人车分行，支路可按实际条件选择人车分行或人车混行交通组织方式。

第70条 提升公共交通服务水平

鼓励公共交通优先发展，加强公共交通基础设施建设、合理投放运力、强化运营管理、拓展公交服务范围和覆盖面等措施，构建“层次分明、结构合理、衔接顺畅、覆盖城乡”的公共交通运输网络。

第71条 完善静态交通设施

增加停车设施供给，缓解停车供需矛盾突出区域的停车问题，保障交通系统的平稳运行。

第六节 市政基础设施与防灾减灾布局

第72条 市政基础设施

提升城乡供水一体化水平，全面保障镇区供水安全。

建设集约完善的排水系统，采用雨、污水分流制。

加强电力供应保障能力，优化完善电网主网，规范强化配网，加强电网智能化建设。建设共建共享的智慧基础设施，镇域应设

置通信管道。

建设安全互联的燃气供应系统。

落实生态循环的环卫体系建设。

第73条 防灾减灾设施

提高流域防洪排涝能力。按照“退、疏、修、整”的治水对策，提高区域蓄滞洪能力，增加河流过流能力，强化行洪功能，缓解管网压力。

提高防震抗震能力。新建、改建、扩建的需开展地震安全性评价的建设工程必须按照相关法律法规要求进行地震安全性评价，并按照审定的抗震设防要求进行抗震设防。

提高地质灾害防御能力。坚持预防为主、防治结合，科学运用监测预警、搬迁避让和工程治理等多种手段，有效规避灾害风险。加强崩塌等地质灾害的监测，建立专业监测和群测群防的监测预警系统、开展预报预警工作，定期调查、评价地质灾害隐患，分批治理。

加强城镇综合消防救援能力。

提升人防保障能力。充分利用现有和规划建设的公园、绿地、广场、学校操场、人防工程和露天大型停车场等，建立布局合理的避难场所体系。

第七节 各类控制线划定与管控

第74条 镇区各类控制线划定与管控

镇区划定城镇蓝线、城镇黄线、城镇绿线，镇区范围内不涉及城镇紫线及工业用地控制线。

在总规模不减少前提下，镇区内城镇蓝线、城镇黄线及城镇绿线的具体边界、定位可在详细规划编制和实施中落实。同时，城镇蓝线、城镇黄线及城镇绿线的调整应符合国家有关规定，具体保护办法按照相关法规政策执行。

第八节 总体城市设计与景观风貌

第75条 镇区重点控制区规划

1、重点区域控制

将侨乡风貌核心区、莲塘水沿岸地区等区域作为城市设计重点控制区，在城市设计中尤其强化莲塘水两侧的生态廊道、天际线控制，对侨乡风貌区重点强化公共空间、慢行空间、建筑立面改造的控制，下层次规划必须明确建设管控原则。

2、重要界面控制

加强对主要街道、滨水景观界面控制。镇区内莲塘水两岸用地通过建筑退线空间建设富有活力的公共活动场所，两岸建筑首层功能以餐饮、零售、生活服务及公共服务为主，鼓励各种业态混合搭配形成整齐有序的沿街界面和宜人的街道空间；建筑界面应根据城市设计意向，控制建筑界面的整体性；控制建筑单体和

建筑群的横向尺度。

3、建筑风貌形象控制

加强建筑风貌形象引导。规划尊重当地文化特质，居住建筑宜采用生态、宜居的院落式与行列式相结合的建筑风格特征。公共建筑宜体现高效、明快的风格特征；商业服务、旅游休闲建筑宜体现繁荣、活力的商业氛围；文化建筑源于本地文化，展现文化特色，创造有丰富内涵的文化空间。

4、街道设施风格控制

与地域特色相结合。门户区域和公共活动区域宜采用明快、活泼的风格；硬地铺装注意室外场地铺装的质感与色彩搭配，地面铺装强调与恩平文化和旅游宣传的联系，宜朴素自然；广告牌位置、体量和色彩应与建筑、绿化等相互配合，避免对景观造成破坏。

第76条 规划单元划定与管控

在落实城镇格局的基础上，结合功能引导的要求，依据镇村边界、城镇开发边界、主要道路与自然地理边界划分，并充分考虑与现行控规编制范围的衔接，将镇区划分为 2 个城镇类管理单元，作为详细规划编制单元的基本范围，指导已批详细规划的评估、修编工作。对单元内的底线管控、用地规模、用地布局、绿地系统、公共服务、城市设计、综合交通、市政防灾等内容进行规划指引。

第八章 国土综合整治与生态修复

第77条 生态系统修复治理

加强山林屏障的整体保护。落实推进绿美广东生态建设重点任务，精准提升森林质量，加强天露山林带的整体保护，适当实施林相改造，逐步将单一林种转变为阔叶混交林，提升森林生态服务质量。控制商品林种植面积，促进商品林布局调整，做到重要生态保护区域内，单一商品林逐步有序退出，改造成以乡土树种为主的阔叶混交林。重点推进西北天露山脉水源涵养能力提升工程。

培育乡土树种、珍稀树种和大径材资源。重点做好江门恩平石猫地方级森林自然公园内的森林生态系统保护，加强镇域范围内其他重要生态节点的生态监察，加强乡土树种培育、珍稀树种保护，识别生态功能较低的残次林和单一商品林，通过对现有林改培、抚育及补植补造等措施提升森林自然公园的生态功能，构建更加多样、稳定、健康的森林生态系统。

实施水土流失预防工程，提升水源涵养功能。加强水土流失监测，重点监测镇区、乡村周边山体、河岸等人为活动与自然分界区域，分类识别水土流失成因，重点修复因人类活动导致的水土流失问题。以自然修复为主、人工措施为辅，小治理、大封禁，通过实施人工辅助措施，把水土保持生态修复与土地利用结构、农村产业结构调整相结合。重点围绕宝鸭仔水库周边水源涵养林

改造，提升水源涵养林的生态功能，提升水土流失治理能力，提高水源涵养和水土保持能力。

开展水环境、水生态综合整治工程。以河长制、湖长制为抓手，落实恩平市以流域为单元协调推动跨界污染治理修复任务，实行因地制宜，差异化整治。产业园周边及镇村周边的水生态环境，重点围绕水质提升，环境美化，以河涌水体整治为基础，完善排污截污工程，利用工程化学和生物措施治理河涌，逐步恢复河涌水生态环境。对堵塞河道清淤，疏浚联通各级河涌，保持排水顺畅。乡村地区以生态保护为重点，打造“山水田野”互嵌的特色廊道，以莲塘水、那关河等河道连通山体、水库、湖泊、湿地及基塘等生态节点，建设河湖自然生态和水陆交错带生态系统，完善恩平生态格局，重点推进潭江上游水生态环境保护 and 提升工程。

持续推进碧道建设和湿地修复与保护。以“河畅、水清、堤固、岸绿、景美”为目标，加快推进水生态综合整治工程及湿地生态系统修复，促进水生态保护、水环境改善，因地制宜开展河涌整治、生态恢复工程。推进圩镇莲塘水沿岸碧道建设，形成水清岸绿、宜居宜游的生态廊道。

第78条 全域土地综合整治

推进全域土地综合整治。以“全地域、全要素、全周期、全链条、全民参与”为理念和方法开展全域土地综合整治，助力“百县千镇万村高质量发展工程”。以国土空间规划为引领，利用沙

湖镇自然优势本底，整体推进农用地整理、建设用地整理、生态保护修复和历史文化保护，形成沙湖镇“良田连片，村庄集中，产业集聚，生态优美”的土地保护利用新格局。

有序推进农用地整治。统筹推进废弃坑塘整理、垦造水田、现有耕地提质改造、宜耕后备资源开发、零星农田整合、高标准农田建设、耕地恢复等，在确保耕地数量有增加、质量有提升、生态有改善的前提下，不断优化耕地布局，提高耕地质量和连片度。立足广东省级丝苗米产业园建设时机，重点在一般农业区推进农用地整治，为规模化种植提供基础，新增耕地纳入永久基本农田储备区，优先用于永久基本农田补划，按一般耕地管理。整合适宜种植的荒山丘陵，用于茶枝柑种植，推动沙湖镇茶枝柑规模化种植。

合理推进农村建设用地整治。统筹农民住宅建设、产业发展、公共服务和基础设施等各类建设用地需求，充分尊重农民意愿，稳妥有序开展拆旧复垦、增减挂钩、增违挂钩、增存挂钩等工作，有序开展农村宅基地、工矿废弃地以及其他低效闲置建设用地整理，优化农村建设用地布局结构。以零散农村居民点为重点整治对象，以“迁改结合”的模式，促进零散居民点向大聚居点迁移，难以迁移的采用改造提升，促进农村建设用地整治，环境提升。

乡村生态保护修复。按照山水田湖草系统治理要求，结合农村人居环境整治，优化调整生态用地布局，统筹推进损毁土地复垦、土壤污染防治、水环境治理、水土流失治理等项目，保护和

恢复乡村生态功能，维护生物多样性，提高防御自然灾害能力，保持乡村自然景观。

乡村风貌提升和历史文化保护。推进存量农房风貌提升和新建农房风貌塑造，当地原生态自然景观发掘和乡村景观再塑，对历史文化名村、传统村落、特色景观旅游名村等特色资源丰富村庄，历史古树，文物古迹、历史建筑、传统民居等传统建筑全面保护和活化利用。乡村风貌重点提升历史文物保护单位、历史建筑等 9 处。重点做好高园村、上凯村的历史建筑保护，促进乡村风貌提升。

加快推进农村人居环境整治。以镇域乡村地区为重点，巩固和深化农村人居环境“三清三拆三整治”成果，强化生活垃圾收运源头管控，稳步推进生活垃圾分类；推进生活污水治理后再排放、村道路面硬化、“四小园”建设、卫生公厕覆盖 100%且功能环境提升、房前屋后垃圾清理以及“口袋公园”建设，提升村容村貌，改善人居环境。

第79条 存量建设用地盘活利用

加快批而未供、闲置土地处置。严格落实建设用地“增存挂钩”机制，加快推进批而未供和闲置土地处置工作，促进存量用地空间腾挪与建设用地布局优化。建立存量用地处置台账，妥善处理历史遗留问题，严格落实主体责任，加大各部门之间联合执法力度。建立建设用地批后监管制度，避免新增存量用地。通过批而未供和闲置土地的处置将腾挪的规模优先用于保障重大产

业项目的发展。稳妥处置国道 G325 两侧的已批用地，促进存量土地盘活。

深入推进城镇低效用地再开发。强化规划统筹和再开发管控，分区引导低效存量用地再开发，衔接落实“三区三线”划定成果，支持旧城镇整体改造，允许通过政府补助、异地安置、容积率异地补偿等方式进行区域平衡，推动解决旧城镇改造项目拆迁成本高、利益难平衡的问题。鼓励要求合理安排一定比例用地，用于基础设施、市政设施、公益事业等公共设施建设，并加强历史文化保护，实现经济、社会、文化及生态等综合效益。重点推动沙湖镇新型建材工业城（基地）、冯如低空经济产业园（宝昌工业园）、金沙片区等三大片区的低效用地再开发，促进提升工业用地的土地效益。

稳妥推进旧城镇、旧村庄有机更新。加强规划引导，科学编制改造建设计划，分区分批分步骤生成旧城镇、旧村庄改造治理项目。推动改革创新，逐步实现城乡空间布局优化、产业转型升级、居住环境和条件改善，提升公共配套水平，提高基础系统支撑能力与安全保障能力，实现城乡多元、系统、有机更新，促进沙湖镇的有秩序、高品质、可持续发展。

第九章 基础设施支撑体系

第一节 综合交通网络

第80条 落实恩平市道路网规划

落实优化恩平市省道网络，提升沙湖镇道路等级，提高沙湖镇道路网络通畅性，促进城乡一体化发展。省道主落实辅优化，县道主要是对既有道路提升改造，同时结合镇街用地方案、永久基本农田局部调整线位，强化镇村交通衔接。

构建以“次干道+支路”为骨架的圩镇路网，串接圩镇、村庄及周边城镇，形成较为齐整的方格式棋盘路网，实现圩镇与周边省道、高速公路的快速通达。

第81条 控制主要交叉口基本形式

根据镇域范围内各相交公路的功能、等级、交通量、交通管理方式，并结合地形、用地条件来选择合适的交叉口形式。高速公路全部采用立体交叉，国道、省道及其他道路采用平面交叉。

交叉口管理方式。根据相交道路的等级和交通量来确定交叉口是否采用信号控制交叉或无信号控制交叉。国道、省道等交通量较大的交叉口采用信号控制，城镇支路、乡道及农村道路等交通量较小的交叉口采用无信号控制。

交叉口交通组织。通过设置专用车道，使各个车道的车辆互不干扰，同时在交通量偏大的城镇主干道、国道或省道与交通量

较小的乡道或农村道路交叉口处设置“右进右出”交通组织方式，提高交叉口的通行效率及安全性。

交叉口间距。各平面交叉口之间的间距应尽量大些，以便提高通行能力和保障安全。

安全措施。交叉口设计应保证车辆与行人在交叉口能以最短的时间顺利通过，确保交叉口的通行能力能适应各条道路的行车要求。正确设计交叉平面，保证转弯车辆的行车稳定，同时符合排水要求。

第82条 优化调整沙湖镇镇村道路网

落实恩平市在沙湖镇规划县道及省道，以县道及省道等主要道路连接各行政村，在主要道路的基础上完善乡村道路，统筹考虑各村交通需求、土地使用、经济发展等因素，确保乡村道路网布局合理，构建完善的乡村道路网。

至 2035 年，综合交通运输基本实现一体化融合发展，智能化、绿色化取得实质性突破，综合能力、服务品质、运行效率和整体效益显著提升。

第83条 打造便捷客货运交通走廊

运输方式以路上交通为主，形成类十字型放射状客货运交通布局。通过客货运交通走廊加深圩镇、沙湖新型建材产业集聚区、低空经济产业发展区及周边村庄的内部联系，对外快速联系高速公路及君堂镇、沙湖镇等周边镇街。

第84条 优化公共交通配套设施

提升常规公交设施配置，提高公交出行便捷度，吸引市民绿色出行。

第85条 构建绿色慢行系统

以慢行优先和绿色优先为理念，依托莲塘水、侨乡资源、公园绿地等特色资源，结合镇区路网构建绿色慢行系统，合理分配人行及机动车路权，挖掘空间打造城市微客厅、文化景观墙等，为居民和游人带来新体验，丰富慢行需求人群出行体验。

第二节 基础设施体系

第86条 建设安全可靠的给水系统

依托恩平市供水系统，优化地区供水格局，完善镇域供水管道系统建设，推进城乡一体化供水，全面保障镇域供水安全。

第87条 建设集约完善的城市排水系统

排水体制采用雨、污水分流制。现状合流制区域逐步进行雨污分流改造，污水必须达标排放，同时雨水、污水禁止排放到灌渠。合流制区域必须对污水进行截污处理。

建设集约完善的污水系统。镇域污水以集中处理为主，分散处理为辅，至 2035 年，实现镇区生活污水收集率不低于 85%。

农村地区因地制宜采用集中与分散相结合的方式收集处理污水。至 2035 年，基本实现农村污水收集及处理设施全覆盖。

建设安全韧性的雨水防涝管控系统。综合采取“渗、滞、蓄、净、用、排”等措施，加强海绵城市建设，全面提升沙湖镇排水防涝能力。

第88条 加强电力供应保障能力

优化完善电网主网，规范强化配网，实施新一轮农村电网改造升级工程，加强电网智能化建设，形成结构合理、安全可靠、经济绿色、先进环保、信息畅通的现代化电网。

第89条 建设共建共享的智慧基础设施

规划构建全覆盖、高可靠的移动通信网，深入推进高速光网建设，实现镇域光网覆盖。

第90条 建设安全互联的燃气供应系统

推进天然气管网覆盖，实现区域内外天然气供应系统的互联互通。

第91条 落实生态循环的环卫体系建设

规划遵循“减量化、无害化、资源化”的原则，妥善处置固体废物，禁止生活垃圾排放到灌渠。

加强推广农村垃圾分类，在村庄内合理设置垃圾收集点，可结合部分隐蔽绿地、道路旁设置收集点。

第三节 韧性安全与防灾减灾体系

第92条 提高流域防洪排涝能力

按照“退、疏、修、整”的治水对策，加强河漫滩综合利用，提高沿岸区域蓄滞洪能力；针对河流局部行洪阻水卡口采取扩宽、清障、清淤等整治措施，增加河流过流能力；对内河涌进行系统治理，强化行洪功能，缓解管网压力，提升防洪排涝减灾能力。

乡村地区定期进行水道清淤，保持各条水道水流畅通，完善疏通村内的排水系统，全面摸排村域易涝点分布，确保消除村域洪涝隐患。

第93条 提高防震抗震能力

新建、改建、扩建的需开展地震安全性评价的建设工程必须按照相关法律法规要求进行地震安全性评价，并按照审定的抗震设防要求进行抗震设防。

第94条 提高地质灾害防御能力

坚持预防为主、防治结合，科学运用监测预警、搬迁避让和工程治理等多种手段，有效规避灾害风险。重点加强崩塌、滑坡、泥石流等地质灾害的监测，建立专业监测和群测群防的监测预警系统、开展预报预警工作，定期调查、评价地质灾害隐患，分批治理。

第95条 加强城镇综合消防救援能力

健全消防安全保障体系，加强“智慧消防”建设，保障城乡消防安全。

第96条 提升人防保障能力

建立布局合理的避难场所体系。按照平战结合、平灾结合的原则，提升人防应对能力。人防工程宜与地下空间开发利用紧密结合，协调利用城镇空间资源，提高总体防护能力。

以干线公路网和城市干道网为主通道，建设安全、可靠、高效的疏散救援通道系统。

第97条 加强危险源管控，提高城市安全保障水平

严格按照国家和省的政策规定和文件要求，持续推进产业园区安全整治和条件提升。涉及重点监管的危险化工工艺企业、重点监管危险化学品生产储存装置或危险化学品重大危险源的建设项目选址，应符合项目安全影响评价和相关安全防护要求。

第十章 促进区域协调发展

第98条 积极融入江门市城市发展带建设

依据《江门市国土空间总体规划（2021-2035年）》、《恩平市国土空间总体规划（2021-2035年）》，沙湖镇为阳江-恩平-江门城市发展带上的重要节点，属恩平北部门户，沙湖以新姿态、新形象融入江门市城市发展带、恩平城市发展带建设，落实增总量、调结构、提速度、优服务的工作，积极对接广深港澳、广珠澳科技创新走廊创新要素，承接珠西核心区及恩平城区优质资源外溢，谋划建设战略产业载体，促进实体经济与数字经济融合发展，全力推进沙湖城镇化发展。

第99条 主动融入区域交通一体化格局

依据《恩平市国土空间总体规划（2021-2035年）》区域协调发展战略，沙湖镇应落实优化恩平市省县道网络规划，加快省道 S297、S295，县道 X841、X837、X535 等区域道路建设，进一步加强与恩平市牛江镇、君堂镇及开平市马冈镇、大沙镇等周边城镇的联系。

第100条 积极推动产业协作

深度参与区域产业协同发展。加强与周边城镇的乡村产业合作，共建休闲农业和乡村旅游、农产品加工业等乡村振兴产业；与牛江镇共同落实冯如低空经济产业园（宝昌工业园）建设，联

动开平市赤坎镇、塘口镇等周边城镇，发展低空旅游、侨乡旅游，促进区域文旅融合产业发展；合力推进恩平北部五镇融合发展，对传统优势制造业转型发展，共同承接深圳、广州、东莞等城市产业转移，促进人员、资金、技术和信息等要素高效便捷流动。

第101条 加强生态环境协同治理体系

加强生态环境协同治理，共同推动生态价值的实现和转化，形成以水系流域、山地森林为主的多级联动保护体系。

第102条 全面共建共享优质生活圈体系

结合公共服务设施体系建设，强化沙湖镇与牛江镇、君堂镇等周边城镇在教育、医疗、文化等方面的公共服务设施共建共享网络。同时联动周边城镇建立华侨文化协作区，提升侨乡文化影响力。

第103条 全面共建共享基础设施体系

落实广东省、江门市、恩平市在沙湖镇的基础设施布局，加强与牛江镇、君堂镇等周边城镇及开平市等周边县市在供水、供电、供燃气、垃圾处理、消防安全等方面的联动，加强基础设施共建共享。

第104条 深化协调与周边城镇互动发展

1.与君堂镇协调

通过国道 G325、省道 S297 等公路联系君堂镇工业区及城镇

发展区。

2.与牛江镇协调

深化“产城融合发展带”，强化恩平城市发展轴的衔接，共同推动冯如低空经济产业园（宝昌工业园）的建设，协作发展富硒特色农业。

第十一章 规划实施保障

第一节 规划实施传导

第105条 强化规划编制指引

沙湖镇国土空间总体规划编制过程中，严格落实江门市、恩平市国土空间总体规划确定的发展战略、城镇职能、指标分解等要求。按照沙湖镇国土空间总体规划指标分解。将耕地和永久基本农田、生态保护红线、城镇开发边界、村庄建设边界的空间位置落实。确保详细规划编制符合上位规划的管理要求。

在镇域内逐步全面覆盖详细规划，指导约束后续规划实施和用途管制监督管理。其中，城镇开发边界内、镇区（含纳入镇区的村庄用地）内和村庄范围内零星城镇建设用地编制详细规划（即原控制性详细规划）作为核发建设用地规划许可证、建设工程规划许可证（含临时）的依据。镇区范围外的乡村地区，按需编制村庄规划或制定“通则式”村庄规划管理规定作为核发乡村建设规划许可证的依据。若后续上级有新的规定，则从其规定执行。

第106条 村庄规划通则管理

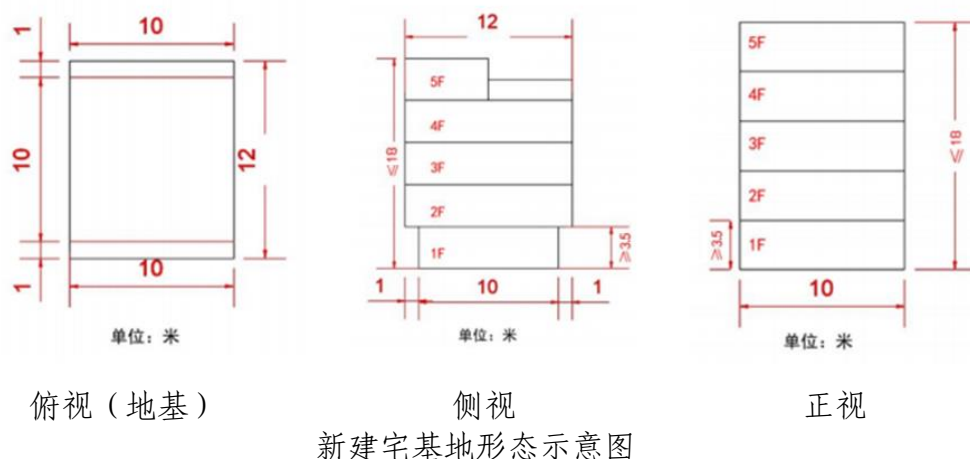
根据《广东省乡村建设行动实施方案》、《恩平市城乡规划技术标准与准则》、恩平市农房风貌管控相关要求及沙湖镇实际情况，制定村庄规划通则管控要求，编制村庄规划总图，制定特殊地块控制细则，对无条件或暂不编制村庄规划的村庄实现规划管理全覆盖，作为村庄实施国土空间用途管制、核发乡村建设项

目规划许可的依据。

对于已编制村庄规划，经评估无法继续使用的村庄，可参照村庄规划通则管理。对于未来新编、修编的村庄规划制定村庄管理细则，应在符合通则管理的前提下，继续深化完善。村庄内建设用地相关指标管控指引需符合《恩平市城乡规划技术标准与准则》要求。

专栏 1 沙湖镇乡村建设通则管理规定
一、总则 1、在本镇行政区域内进行村庄规划建设活动，必须遵守本细则。本细则所称的规划区，是指村庄建设的发展需要实行控制的区域。 2、村庄规划建设管理实行统一领导、统一管理，并应当坚持合理布局，节约用地的原则，全面规划、正确引导、因地制宜，逐步建设，实现经济效益、社会效益和环境效益的统一。 二、空间管控要求 3、加强粮食安全、生态保护意识，村庄开发建设不得占用生态保护红线、永久基本农田。 4、坚守耕地保护任务，按照“以进定出、先进后出”的原则，严格落实“占一补一、占优补优”原则，确保耕地数量和质量占补平衡。 5、不得在河湖管理线、地质灾害高易发区内布置宅基地及农村一二三产业项目等非必要建设。 6、村庄建设应依法依规办理相关手续，严禁未批先建等行为；加强村庄管理，遏制村庄“乱搭乱建”现象，严禁侵占集体土地。 三、农民建房指引 7、规划新申请的宅基地，只能布局在村庄建设边界内，<u>严格执行“一户一宅”政策及国家、省、市宅基地等相关管理办法。</u> 8、<u>规划新增的村民农村宅基地用地面积不得超过 120 平方米</u>，采用双拼或连排的方式安排宅基地布局。 9、新建宅基地建设要求：<u>建筑层数不得超过 5 层，建筑总高度不得超过 18 米；总建筑面积控制在 500 平方米以内。</u> 10、实行建筑退线制度，一般要求新建农村宅基地，首层房屋前后应向地块内部退缩 1 米，其余楼层可向外悬挂，但不得超出用地范围。建筑退线范围内不得设置围墙、简易构筑物或堆放杂物。 11、对现有宅基地申请原址重建的，参照新建宅基地要求进行管理。对于在原村庄范围内，零散新增的宅基地，可结合实际“一事一议”，但不得违反标注下划线的内容。 12、在不违反标注下划线内容的前提下，可结合《恩平市农房风貌管控提升指引》提出风貌管控的细化要求。

专栏 1 沙湖镇乡村建设通则管理规定



四、设施配套指引

13、电力、电信、供水、排水等有关设施由镇组织统筹规划，村民委员会收集村民意见并反馈、协助设施建设等工作；规划确定的设施，村民不得随意占用。

14、应当优先利用现有建设用地、闲置地和废弃地布局公共服务设施，公共服务设施建设时应与本村居住建筑配套建设，保持整体建筑风格一致。

五、安全韧性指引

15、村民的宅基地建设需与高铁线路和高速公路线路保持应有的安全距离，避免对区域交通线路的影响。

16、村庄建筑的规划间距和通道的设置应符合村庄防灾的要求，村道两旁房屋建设要按照路宽要求退建；道路为消防通道，不得占用。

17、每个自然村应规划 1 处应急避难场所，利用村庄公共广场兼用；除此之外，各居住片区、利用街头绿地、宗祠公厅前的广场等相对宽敞广阔的公共活动空间可用于疏散避难，任何人不得占用防灾避险场所。

六、环境保护要求

18、严格保护自然生态，未经许可，任何单位和个人不得挖山取土、采伐、采挖林木，破坏自然山体。

19、禁止在生态保护区、饮用水源保护区内开展破坏景观资源、污染环境的生产建设活动；镇域范围内杜绝发生破坏野生珍稀动植物与污染环境现象，保护好本村的森林、动物以及生态环境。

20、加强历史文化保护，保护村庄内水塘、古树、牌坊等节点，禁止故意破坏古树、破坏水塘环境卫生、破坏牌坊、门楼等行为；鼓励对水塘进行清淤、美化绿化，对古树名木设立保护标志，并可结合周边环境特点增设休闲设施，打造古树公园、广场。

21、鼓励庭院绿化，所建房屋与道路及方位错位所产生的多余的零星地块，属集体所有，一般作为绿化用地使用，鼓励由村统一规划为“四小园”，村民不得私自占用。

七、乡村产业用地

22、对于规模较大、工业化程度较高、分散布局配套设施成本较高的项目要进产业园区。

23、支持乡村产业发展。乡村商服用地（农家乐、民宿等项目），单个项目

专栏 1 沙湖镇乡村建设通则管理规定

建设用地总面积不超过 30 亩，建筑风格应与周边村庄环境相协调，建筑高度不得超过 18 米。乡村产业用地应符合乡村用地要求，用地布局应集约节约，容积率不低于 1.0，建筑系数应不低于 40%。在不违反标注下划线内容的前提下，可结合行业主管部门、自然资源部门意见增加规划条件。

24、直接服务种植养殖业或需就近利用农业农村资源的农产品初加工、电子商务、仓储保鲜冷链、产地低温直销配送等产业，原则上应集中在行政村村庄建设边界内。

25、利用农村本地资源开展农产品分拣、初加工、发展休闲观光旅游而必需的配套设施建设，可在不占用永久基本农田和生态保护红线等约束条件、符合国土空间规划、不破坏生态环境和乡村风貌的前提下，在村庄建设边界外安排少量建设用地。

第二节 规划实施计划

第107条 推动重大平台、重点项目落地

衔接上级和同级发展规划、重点专项规划的重点项目和年度重点项目计划的建设安排和财政支出，编制年度实施计划，推动重大平台、重点项目落地。相关责任部门每年度应对计划实施情况进行总结评估和修订，根据评估情况不断完善提升年度实施计划。

第108条 制定年度土地利用计划

依据国土空间规划，统筹相关专项规划的空间需求，结合经济社会发展水平和节约集约用地状况等，科学编制镇街土地等自然资源年度利用计划，统筹增量和存量，完善规划实施的时序管控。依据土地利用年度变更调查成果及耕地相关管理情况，滚动推进耕地储备，做好耕地“进出平衡”工作计划。

第三节 规划实施评估

第109条 建立定期评估机制

按照恩平市自然资源局主导，各部门协同合作实行“一年一体检，五年一评估”的定期评估制度。定期评估镇国土空间总体规划在主要目标、空间布局、重大工程等方面对上级国土空间总体规划的落实和执行情况，根据评估结论适时组织规划修改。

第四节 “一张图”建设

第110条 建设国土空间规划“一张图”信息系统

基于国土空间基础信息平台，以年度土地变更调查成果为基础，叠加各级各类空间规划成果，纵向联通对接国家、省、市、县平台，横向联通实现镇内各部门信息平台的数据共享和业务协同，形成覆盖沙湖镇域、动态更新、权威统一的国土空间规划“一张图”，作为详细规划和相关专项规划编制和审批的基础与依据。

附图

1. 国土空间开发保护格局图
2. 国土空间控制线规划图
3. 历史文化保护规划图
4. 镇区空间结构图

注：图件中界线和范围线不作为权属争议依据