



# 平阳县青街畚族乡国土空间总体规划 (2021-2035年)

(公众征求意见稿)

2024年8月

# 1

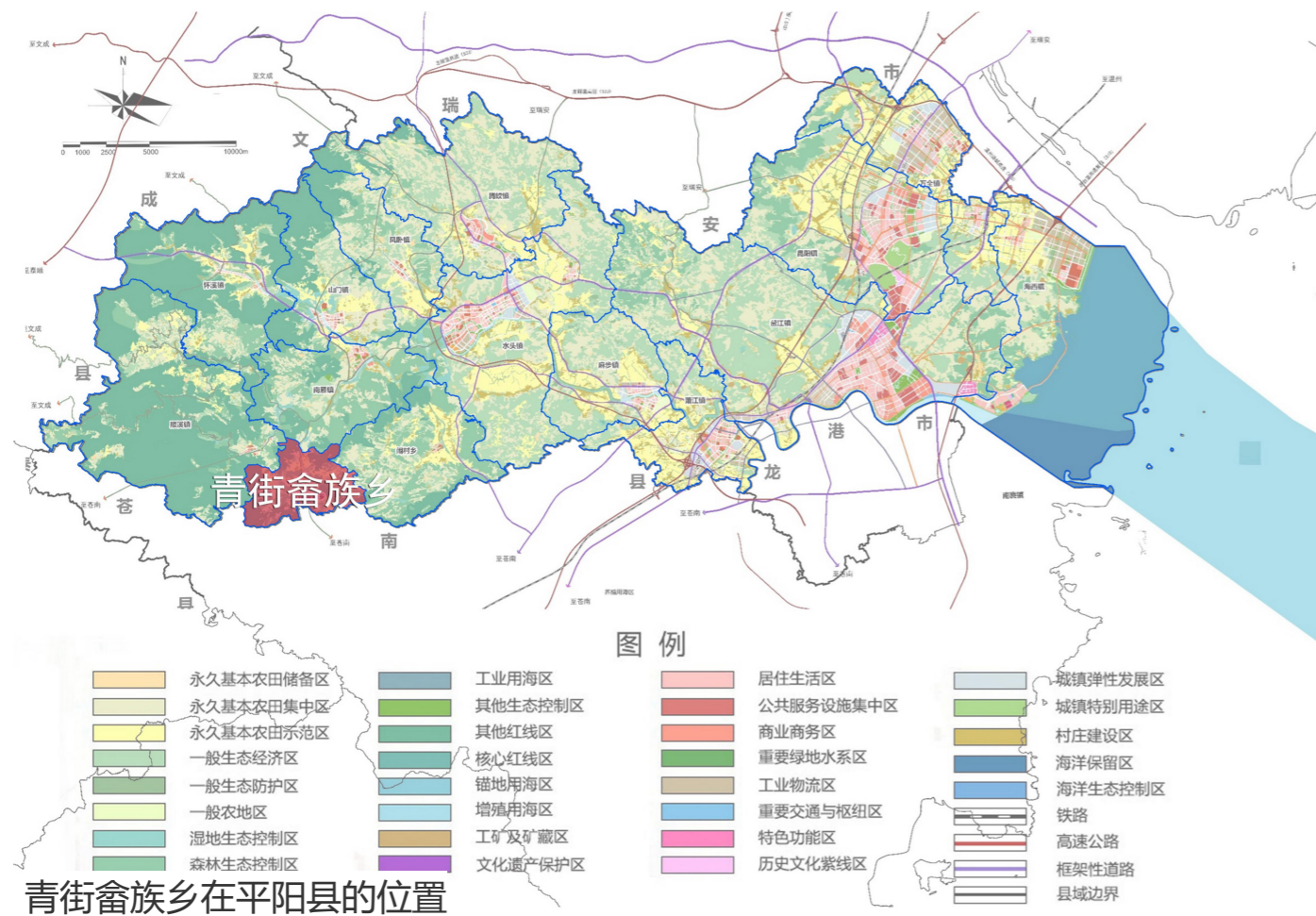
## 总 则

# 1

## 总则

### 1.1 区位

青街畲族乡，隶属于浙江省温州市平阳县，地处平阳县西南部，东邻闹村乡，南与苍南县桥墩镇接壤，西、西北与顺溪镇相连，北、东北与南雁镇为邻。



### □ 规划体系

2019年5月中共中央国务院发布《关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》，提出建立“**五级三类四体系**”的国土空间规划体系。其中“**五级**”指国家、省、市、县、乡镇等层面编制的不同层级的国土空间规划。

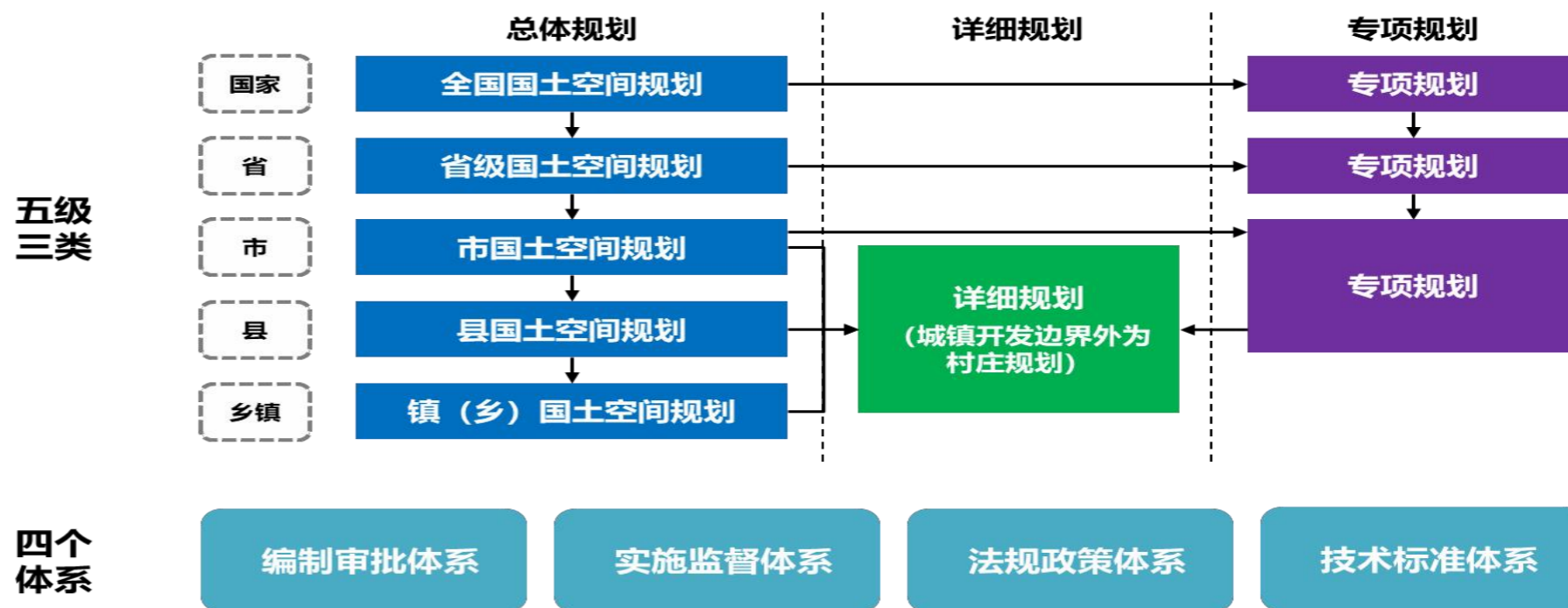
### □ 规划定位

乡镇级国土空间总体规划是对国土空间的保护、开发、利用修复作出的总体部署与统筹安排;是对省级、市级、县级国土空间总体规划和相关专项规划的深化落实，是编制详细规划以及实施国土空间规划用途管制的重要依据。

### □ 规划作用

在国土空间规划体系中，乡镇级国土空间规划是承上启下的重要节点：**对内，为城乡统筹的空间布局管控提供依据；对外，明确空间管制规则规范保护开发行为；对上，细化落实要求，体现县级规划意图；对下，建立传导机制，指导详规控制单元。**

#### 规划体系：五级三类、四个体系



## 1.3 规划范围与期限

### □ 规划范畴：全要素

生态、农业、城镇  
城乡、保护与发展

### □ 规划范围：全域

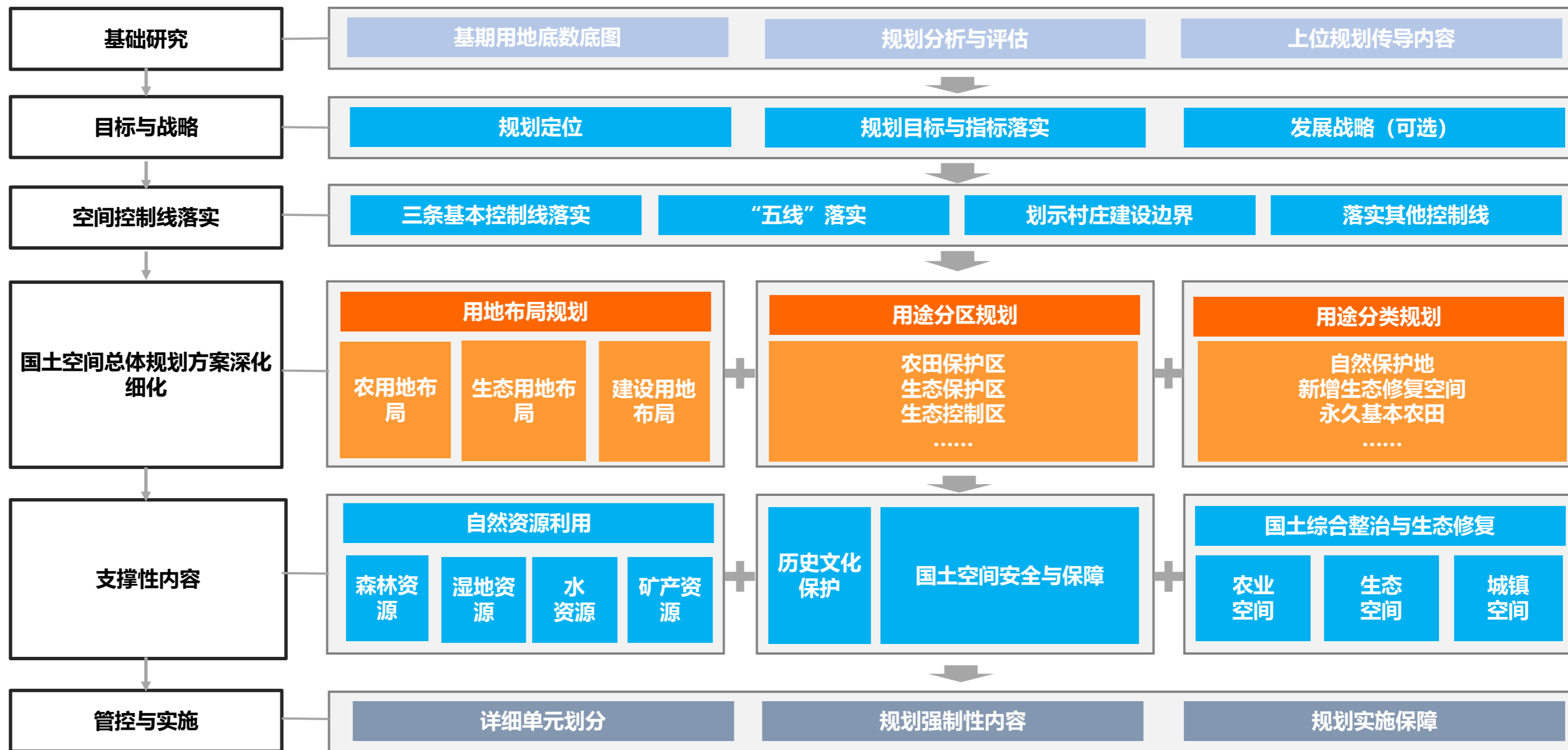
青街畲族乡行政管辖范围，总面积21.75平方千米。

### □ 规划期限

乡镇级国土空间总体规划的规划期限与上级国土空间总体规划保持一致，规划期限为2021至2035年，其中规划基期为2020年，近期至2025年，远景展望至2050年。



规划范围图



# 2

## 现状基础

### □ 行政区划

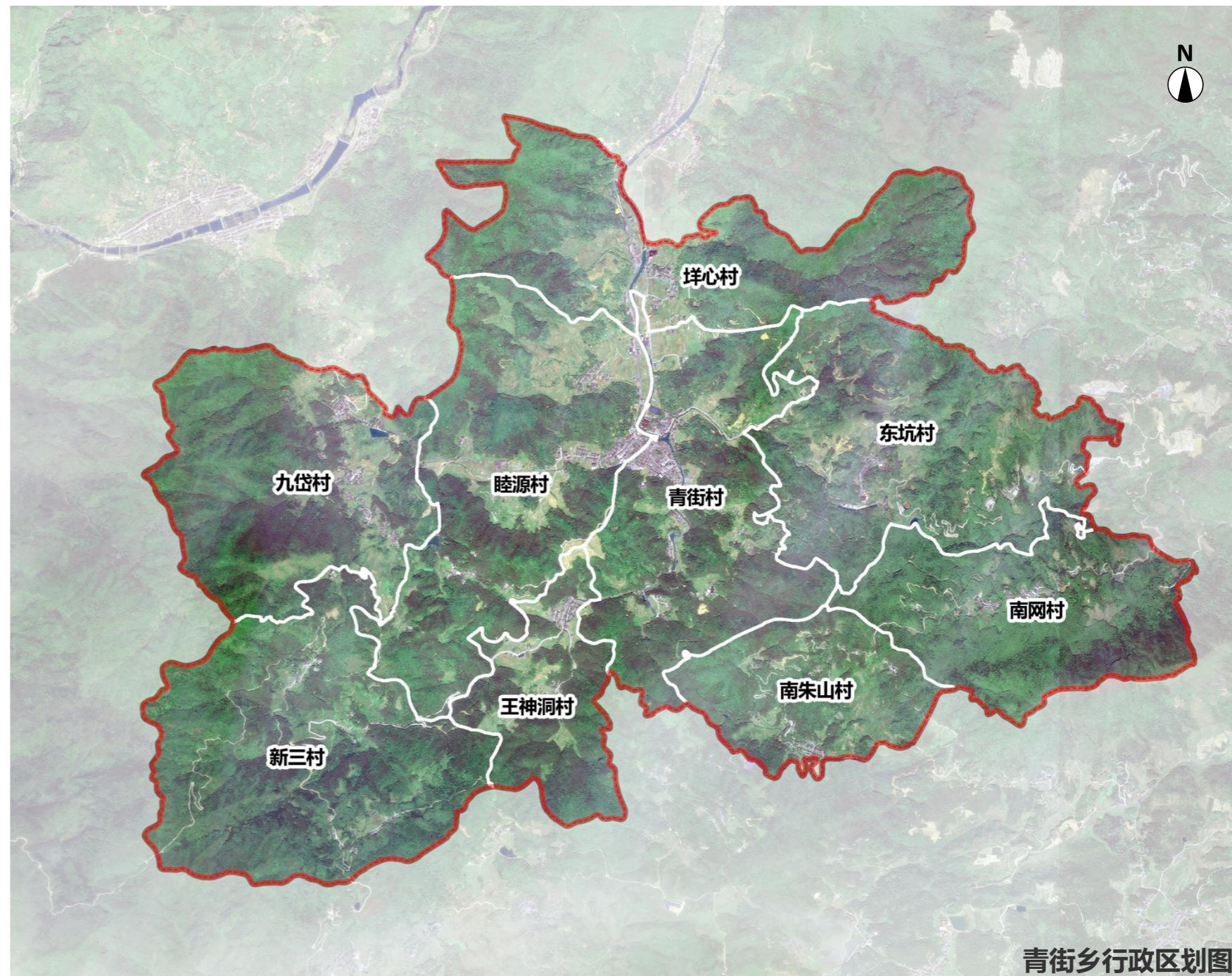
青街畲族乡下设青街、睦源2个社区，辖9个行政村。

### □ 人口概况

根据第七次全国人口普查数据统计，青街乡常住人口3363人，60周岁及以上人口占总人口42%，老龄化问题突出。根据公安部门户籍人口数据统计，2020年末，青街乡户籍户数2423户，户籍人口9608人，人口外流现象严重。

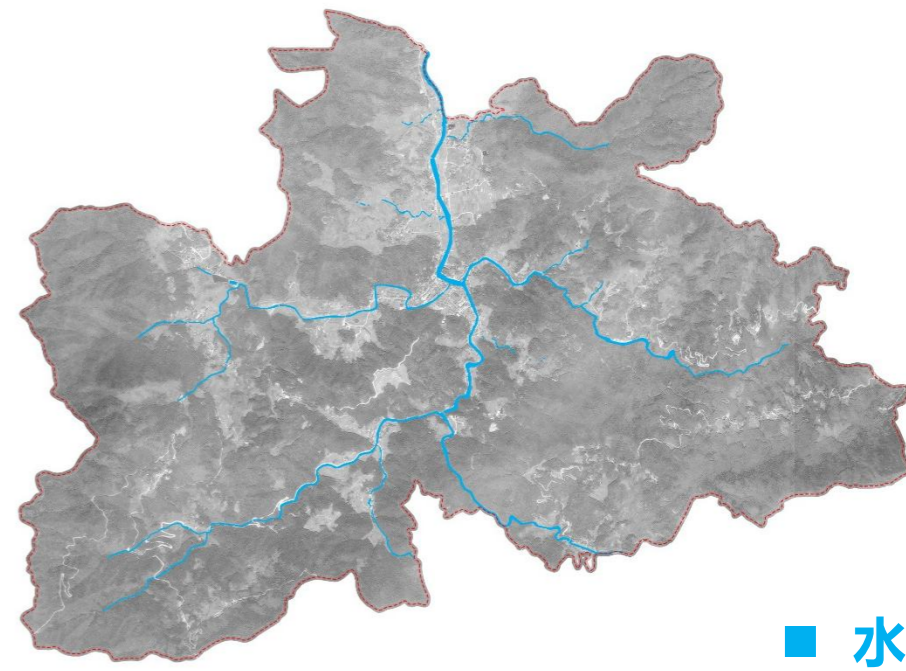
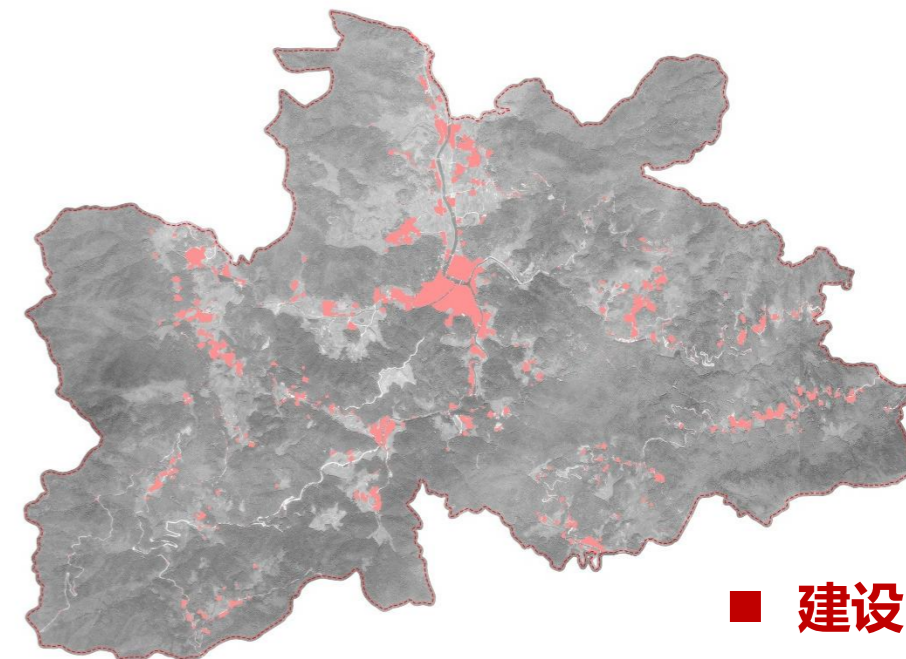
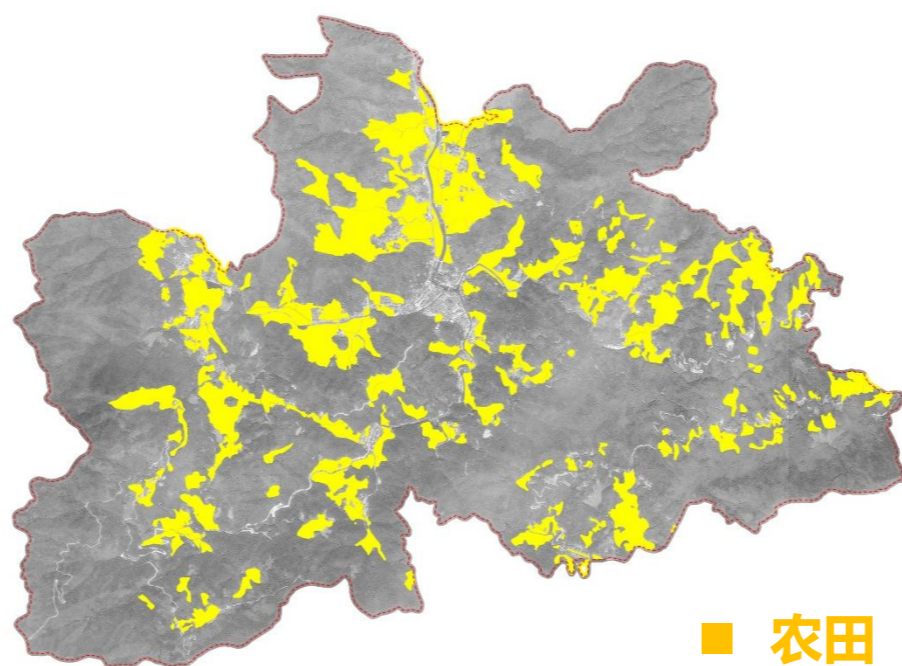
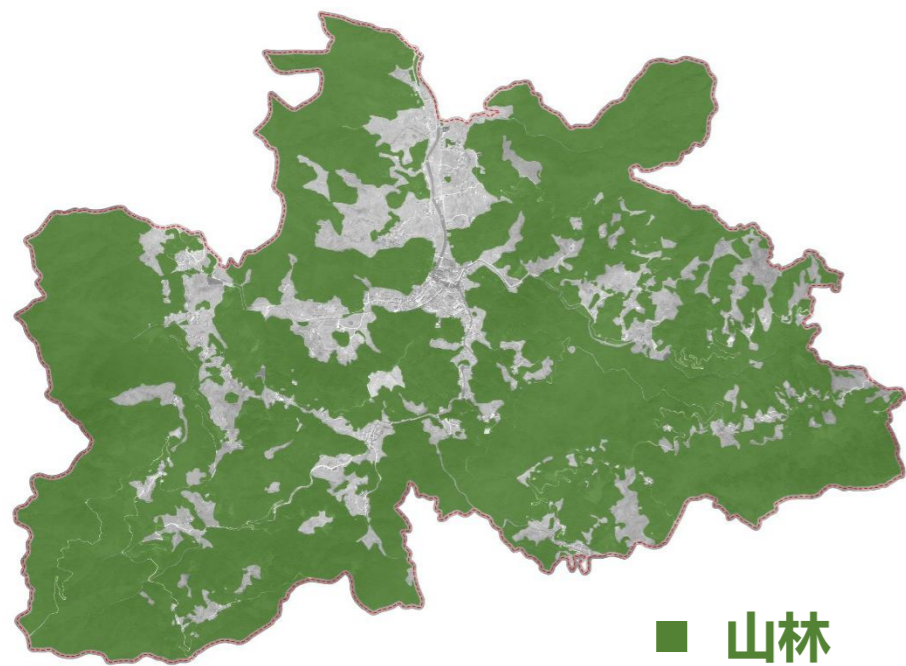
### □ 经济概况

2020年，青街乡固定资产投资11864万元，固投任务完成率排名B类乡镇第二；完成亿元产业项目招引落地，招商项目到位资金6858万，完成率171.5%，排名B类乡镇第一；新增总部贸易回归企业2家；实现总部贸易回归新增税收1300万元，财政总收入2355.7万元。

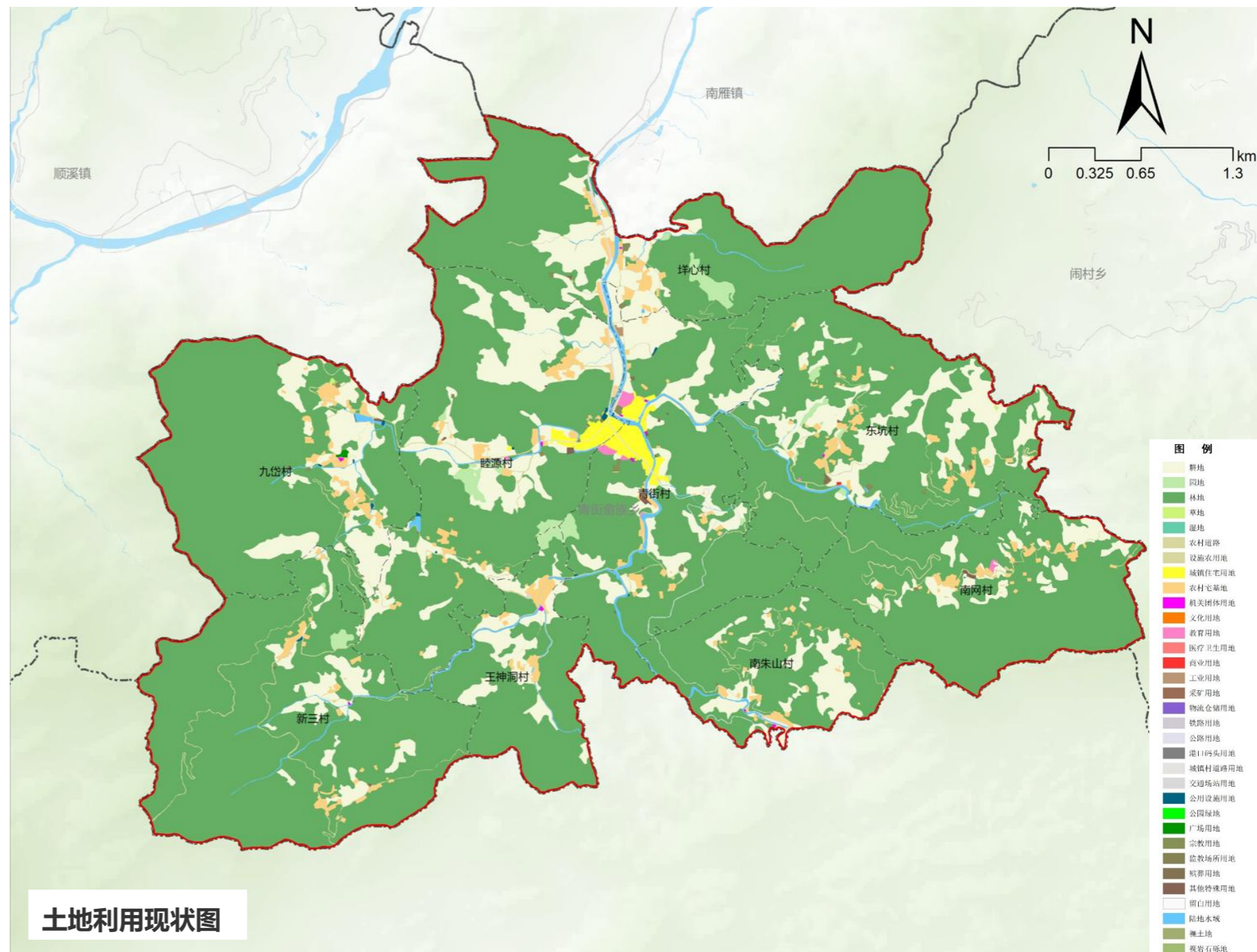


### ——七山一水两分田

青街畲族乡耕地资源相对较少，森林资源丰富。境内山脉属南雁荡山山系，林木葱郁，**全乡森林覆盖率达82%**。青街乡土树种较多，以竹林为主，竹类品种繁多，是闻名遐迩的竹乡，享有“竹海畲乡，生态家园”之美誉。



以2020年国土变更调查数据为基础，根据国家“三区三线”划定规则，将在自然资源部备案的2020年前已批未用土地作为现状建设用地，形成基期现状数据。



# 3

## 规划目标及策略

落实上位规划对青街畲族乡的定位要求，突出青街畲族乡生态、人文特色优势，确定规划目标定位：

## 重点生态地区叠加文化景观地区

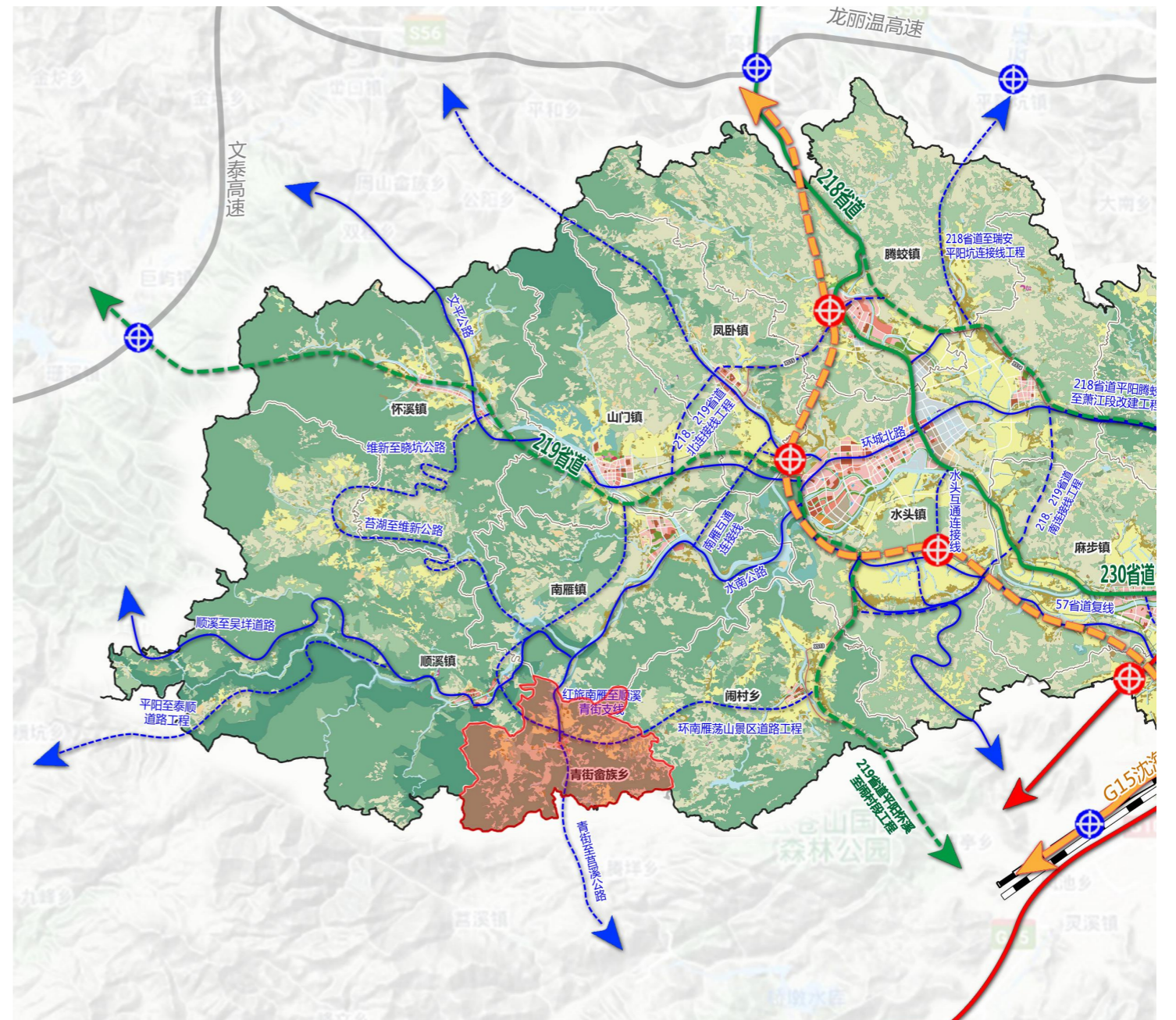
以**文化旅游**、**生态观光**、**畲风传承**为主的**民族文化名乡**



## 一、融区域、联主城

## ■ 着力推进青街乡与周边乡镇、昆鳌中心城区一体化

推进青街乡——周边乡镇通勤道路多样化。通过环南雁荡山景区道路、红旅支线、青街至莒溪公路等通道，强化青街与周边乡镇和水头镇区的联系。



## 二、优产业、强文旅

青街乡是平阳西部生态旅游片区的重要节点，规划对接环南雁荡山融合区相关功能，以承担平阳转型发展的重要职能。

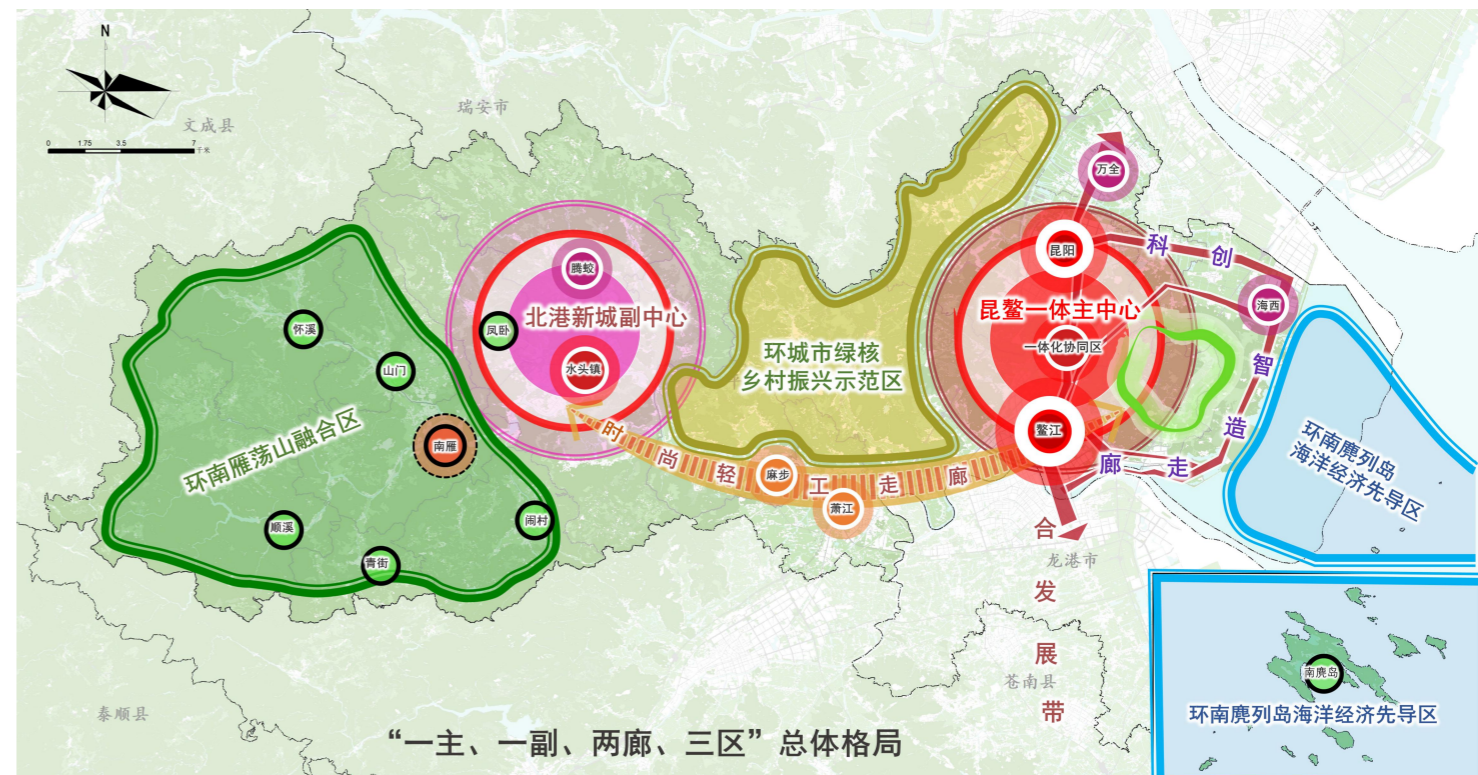
### ■ 区域大融合

以生态观光为基础、畲族文化体验为核心，树立青街乡畲族民俗风情传承的核心文化品牌。构建生态文化旅游产业体系，挖掘青街乡民俗文化积淀，依托南雁荡山国家5A级旅游景区创建、青街历史文化名乡建设契机，打造青街乡具有“自然风光旖旎、民俗风情浓郁、文化积淀深厚、毛竹远近闻名”的重要生态文化体验地，融入区域生态文化旅游体系之中。

### ■ 文化大引领

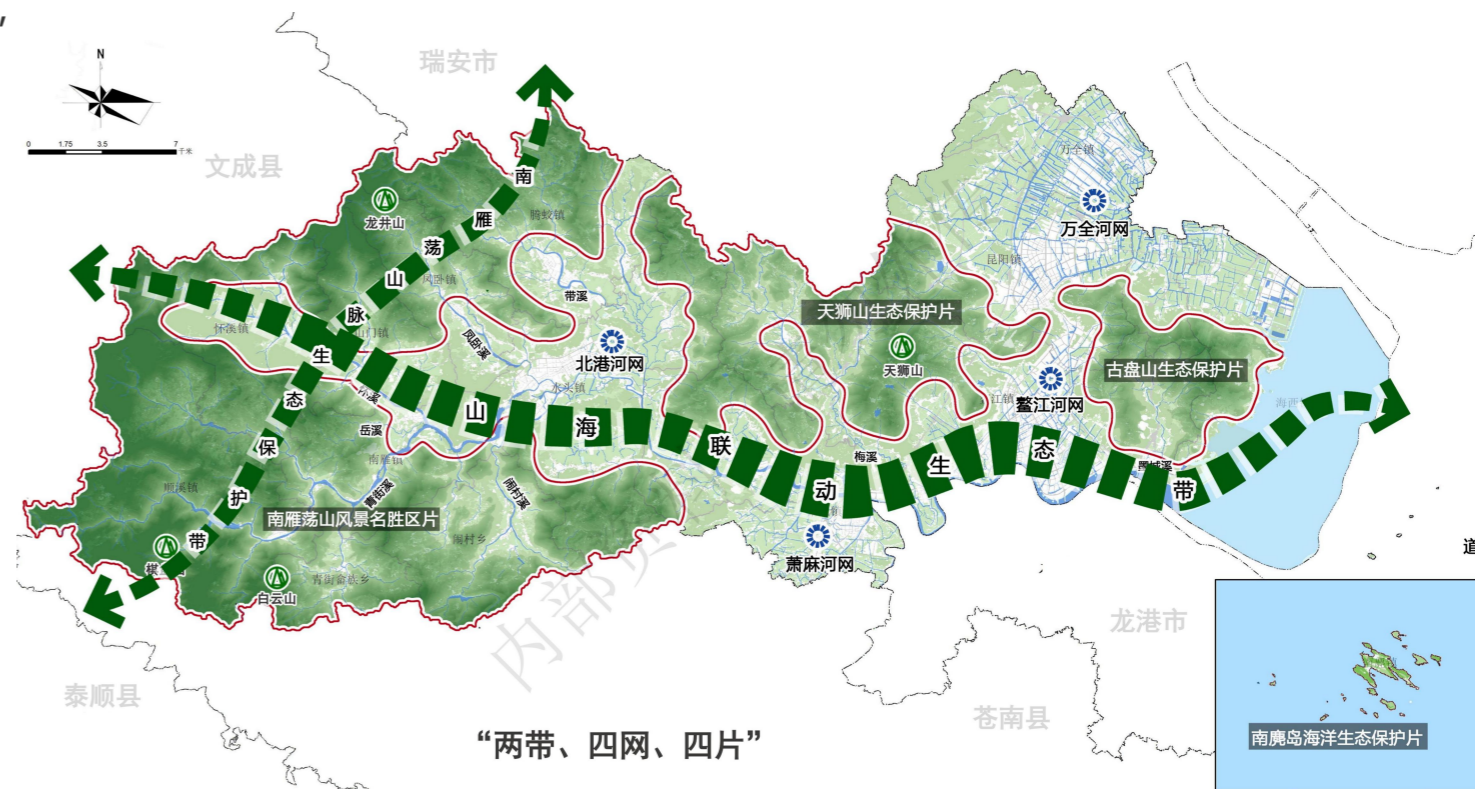
在区域联动的基础上，整合周边区域的文旅资源，以“畲族+”为主导，融入地域文化特色，如平阳的古邑文化、红色文化、数学文化、黄汤文化和象棋文化等，构建完整的“文化+”产业体系，提升青街乡产业辐射力，形成区域发展极核。

### ■ 联动县域副中心水头镇区和南雁镇区，实现公共服务设施辐射共享



## 三、重保护、聚空间

以青街溪与南雁荡山脉生态保护带为核心，加强对“山水林天湖草”等自然生态基底的涵养，强化对青街乡及其周边区域的生态公益林、饮用水源保护区、森林公园、湿地等生态敏感要素的一体化保护。形成蓝绿交织、生态共保的协同格局。



## 四、提品质、促保障

青街位于平阳西部特色城镇片，是大南雁绿色生态经济片区的重要组成部分。

#### ■ 完善城乡生活圈，促进城乡统筹

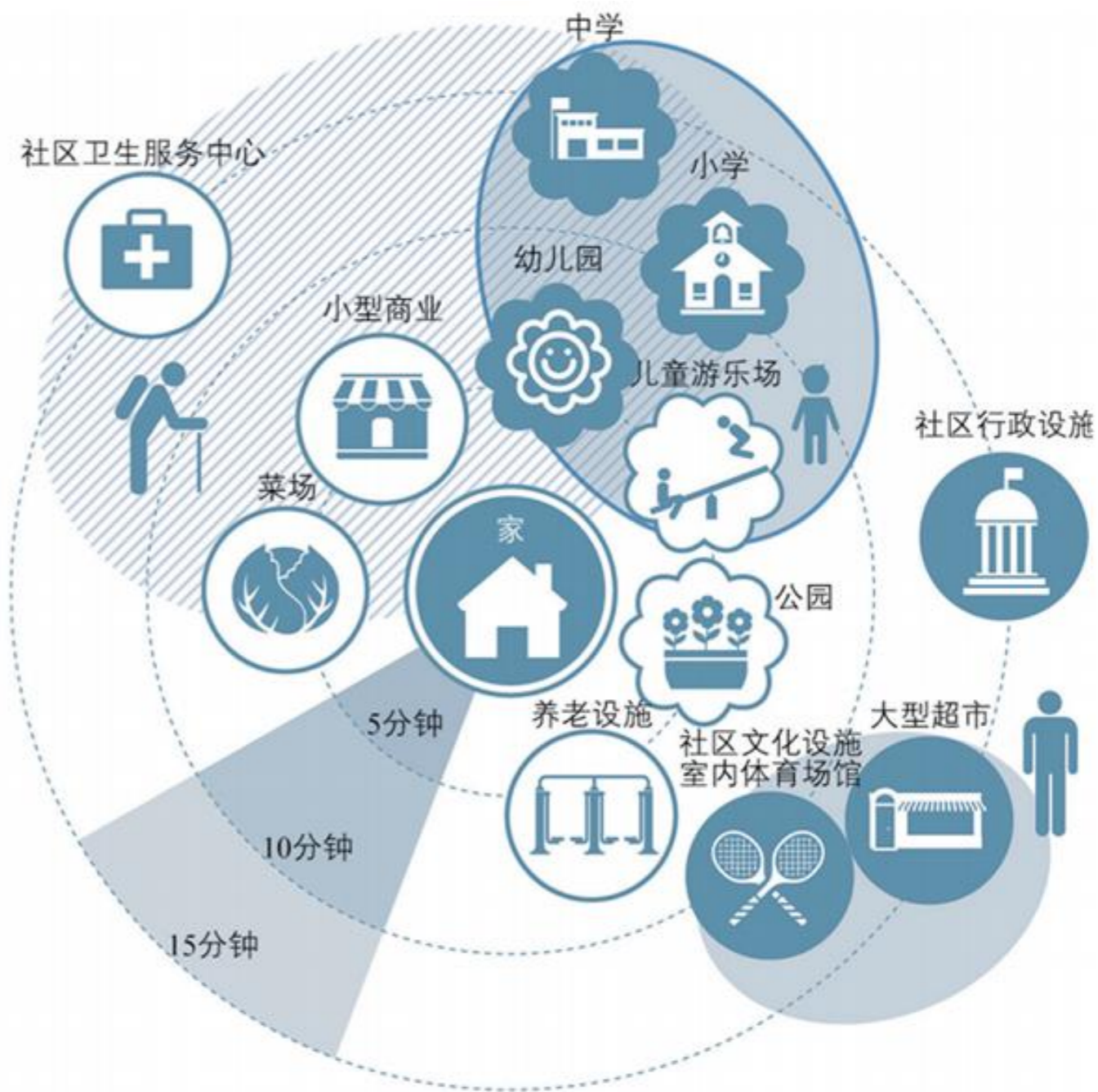
强化高品质公共服务设施供给，补足基本公共服务配套短板，构建获得感和幸福感强的15分钟生活圈。

#### ■ 突出风景链接

构建由郊野公园、城市公园、乡镇公园、游园组成的四级公园体系，营造便捷怡人的公共交往空间。

#### ■ 做精美丽城镇、做优美丽乡村

促进城乡高质量发展和空间的精细化治理。



## 3.3.1三条基本控制线——永久基本农田

## □ 落实上位规划划定的永久基本农田265.94公顷

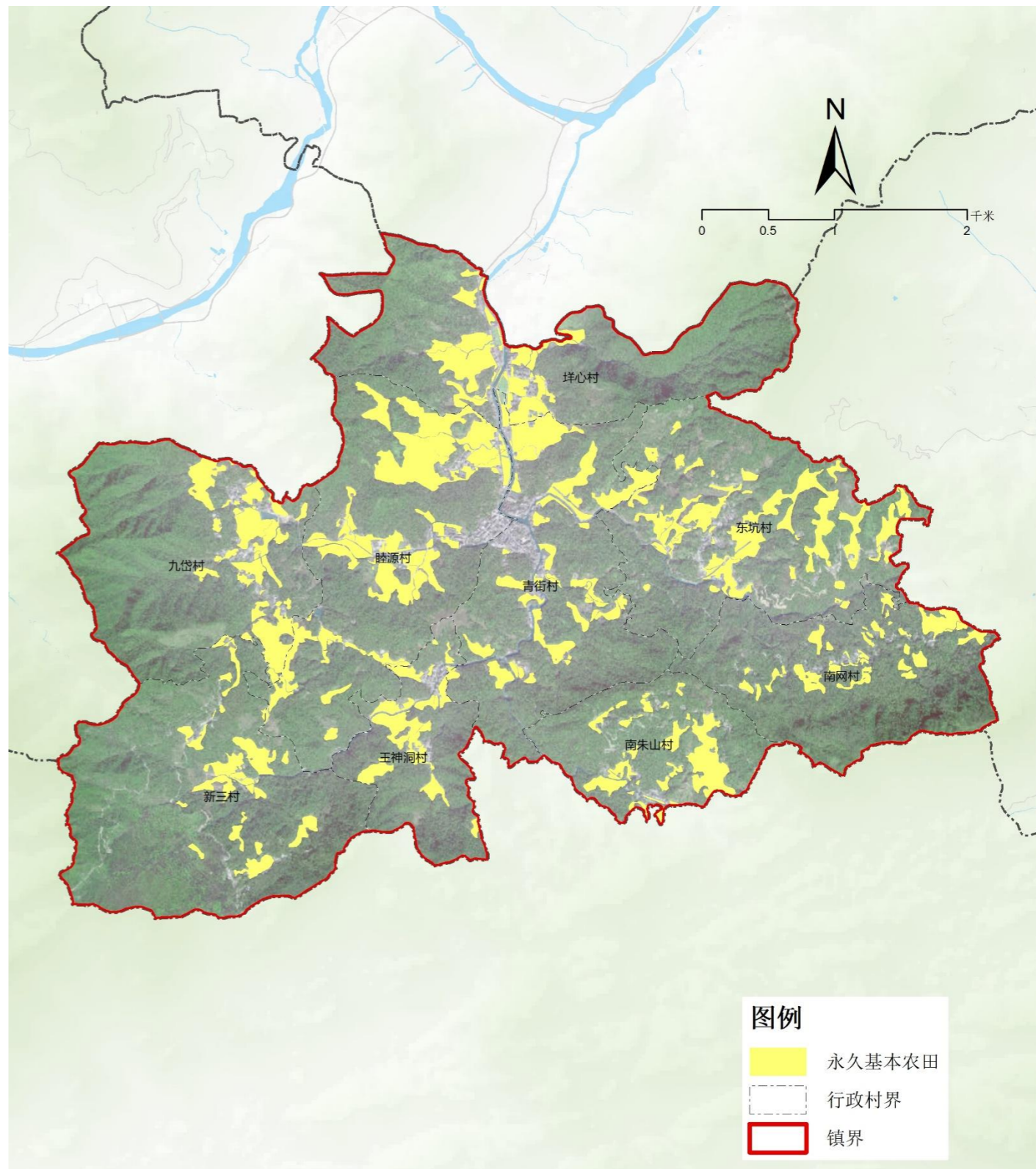
## (1) 红线范围

根据自然资源部批准下发“三区三线”成果，青街畲族乡永久基本农田面积共**265.94**公顷。主要分布在垌心村、睦源村、东坑村等村。

## (2) 管控规则

落实最严格的耕地保护制度，严格落实上级下达的永久基本农田保护任务，基于“应划尽划、应保尽保”的原则，以长期可稳定利用的耕地为基础，将符合条件的耕地全部纳入耕地保护目标，并将纳入耕地保护目标的耕地保质保量优先划入永久基本农田，落实到地块和图斑。确保永久基本农田面积不减、质量提升、布局稳定。

永久基本农田一经划定，严格纳入国土空间规划，强化用途管制，严格控制非农占用永久基本农田。从严管控非农建设占用永久基本农田，鼓励开展高标准农田建设和土地整治，提高永久基本农田质量。



## 3.3.1三条基本控制线——生态保护红线

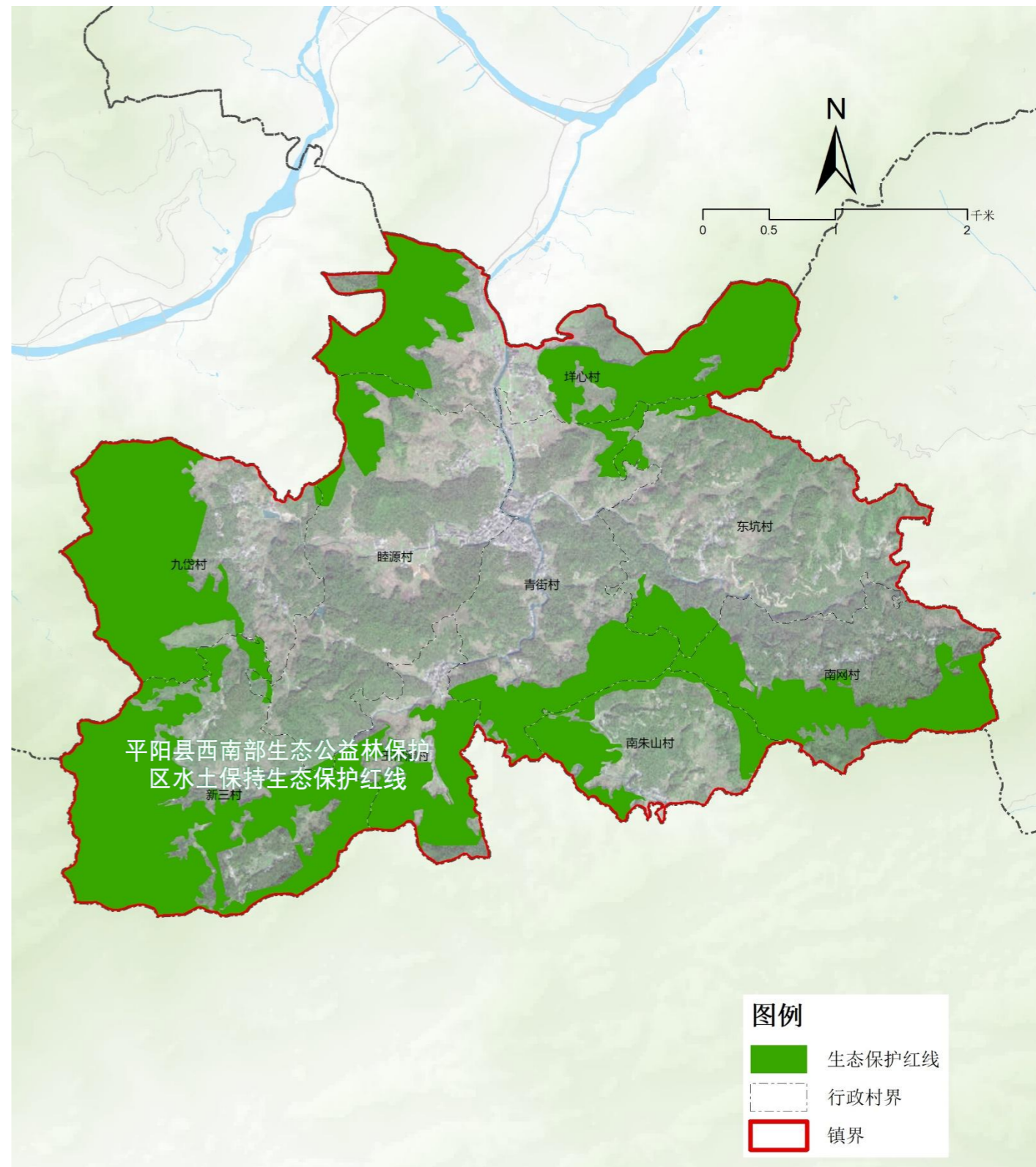
## □ 落实上位规划划定的生态保护红线845.28公顷

## (1) 红线范围

根据自然资源部批准下发“三区三线”成果，青街畲族乡生态保护红线面积共**845.28**公顷。主要包括平阳县西南部生态公益林保护区水土保持生态保护红线。主要分布在新三村和垟心村等村。

## (2) 管控规则

生态保护红线内严格禁止开发性、生产性建设活动，自然保护区核心保护区内原则上禁止开发性、生产性建设活动，自然保护区核心区保护区内原则上禁止人为活动；其他区域在符合现行法律法规前提下，除国家重大战略项目外，仅允许对生态功能不造成破坏的有限人为活动。



## 3.3.1三条基本控制线——城镇开发边界

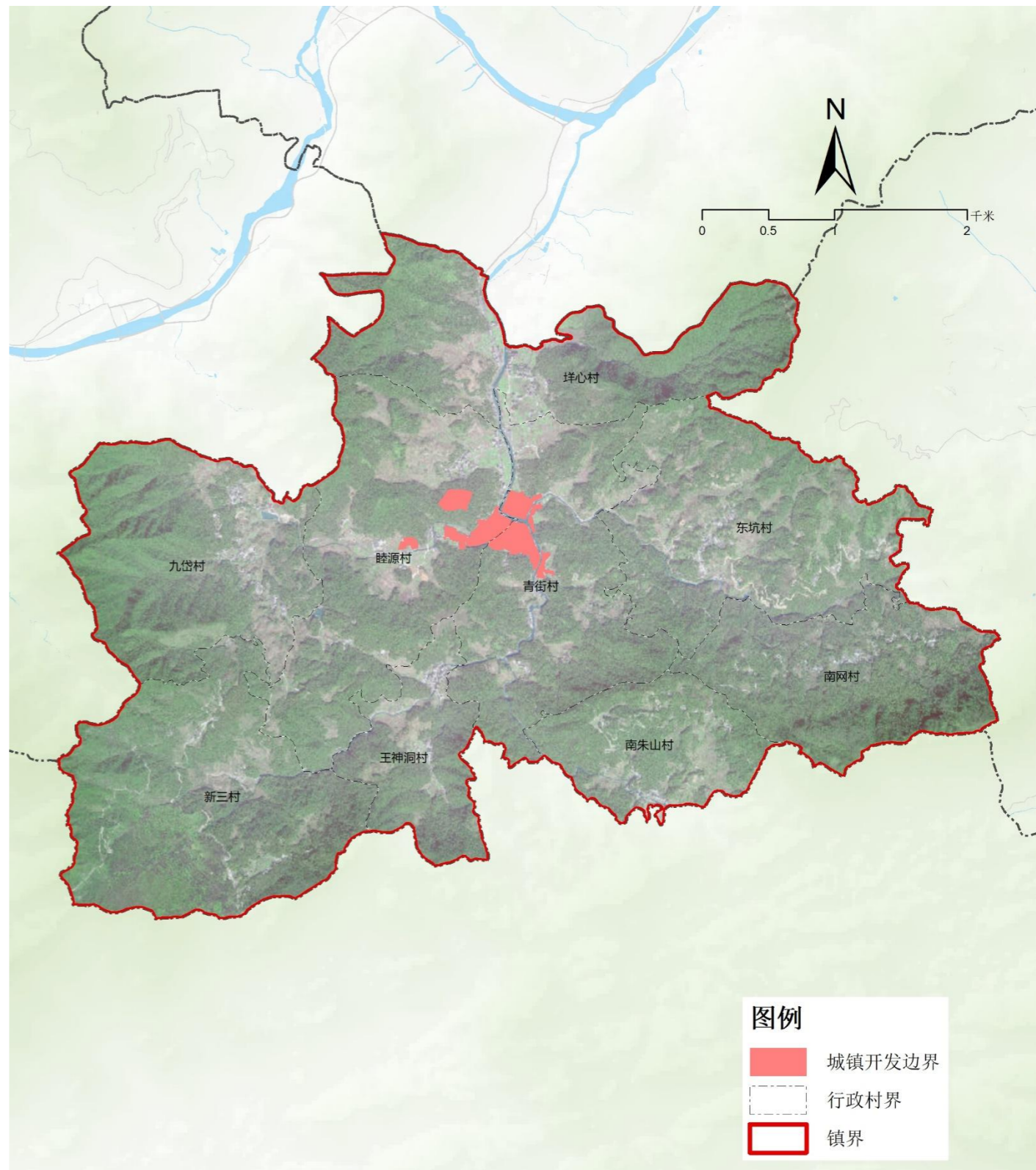
## □ 落实上位规划划定的城镇开发边界23.12公顷

## (1) 红线范围

根据自然资源部批准下发“三区三线”成果，青街畲族乡城镇开发边界面积共**23.12**公顷。

## (2) 管控规则

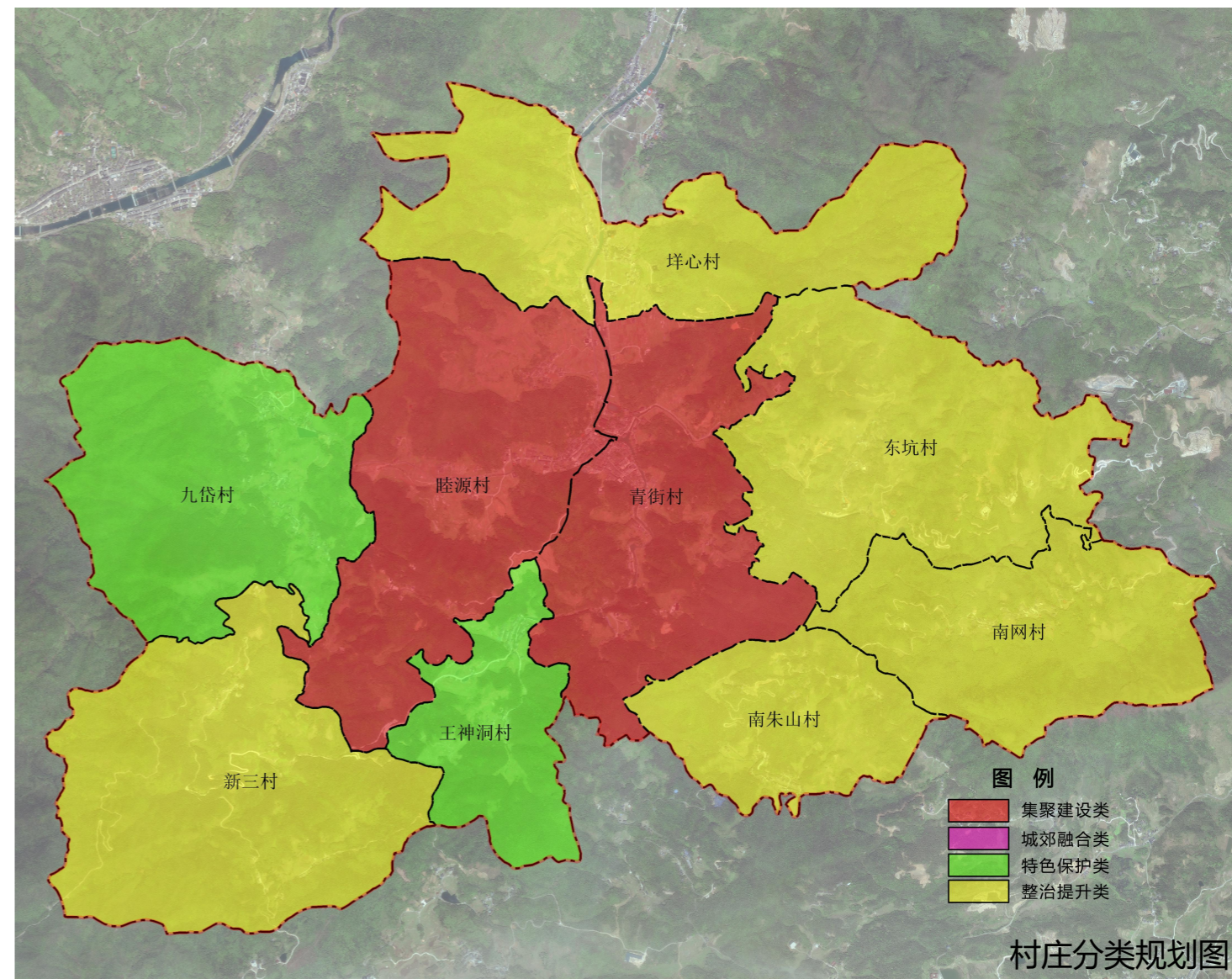
城镇开发边界严格按照国家相关法律法规及政策管理。城镇开发边界一经划定，在规划期内原则上不得调整。因国家重大战略调整、国家重大项目建设、行政区划调整等确需调整的，按照国土空间规划修改程序进行修改。城镇开发边界内的建设，实施“详细规划+规划许可”的管制方式。城镇开发边界外的建设，按照主导用途分区，试行“详细规划+规划许可”和“约束指标+分区准入”的管制方式。重点建设项目安排表是城镇开发边界外建设的主要依据。



## 3.3.2村庄级别与分类

青街乡9个行政村中，集聚建设类2个、整治提升类5个、城郊融合类0个、特色保护类2个、搬迁撤并类0个。

村庄类型	村庄名称	村庄级别
集聚建设类	青街村	一般村
	睦源村	
特色保护类	王神洞村	
	九岱村	
整治提升类	垌心村	
	南朱山村	
	新三村	
	东坑村	
	南网村	



# 4

## 用地布局规划

## 4.1 建设用地布局

## 4.1.1 总体空间格局

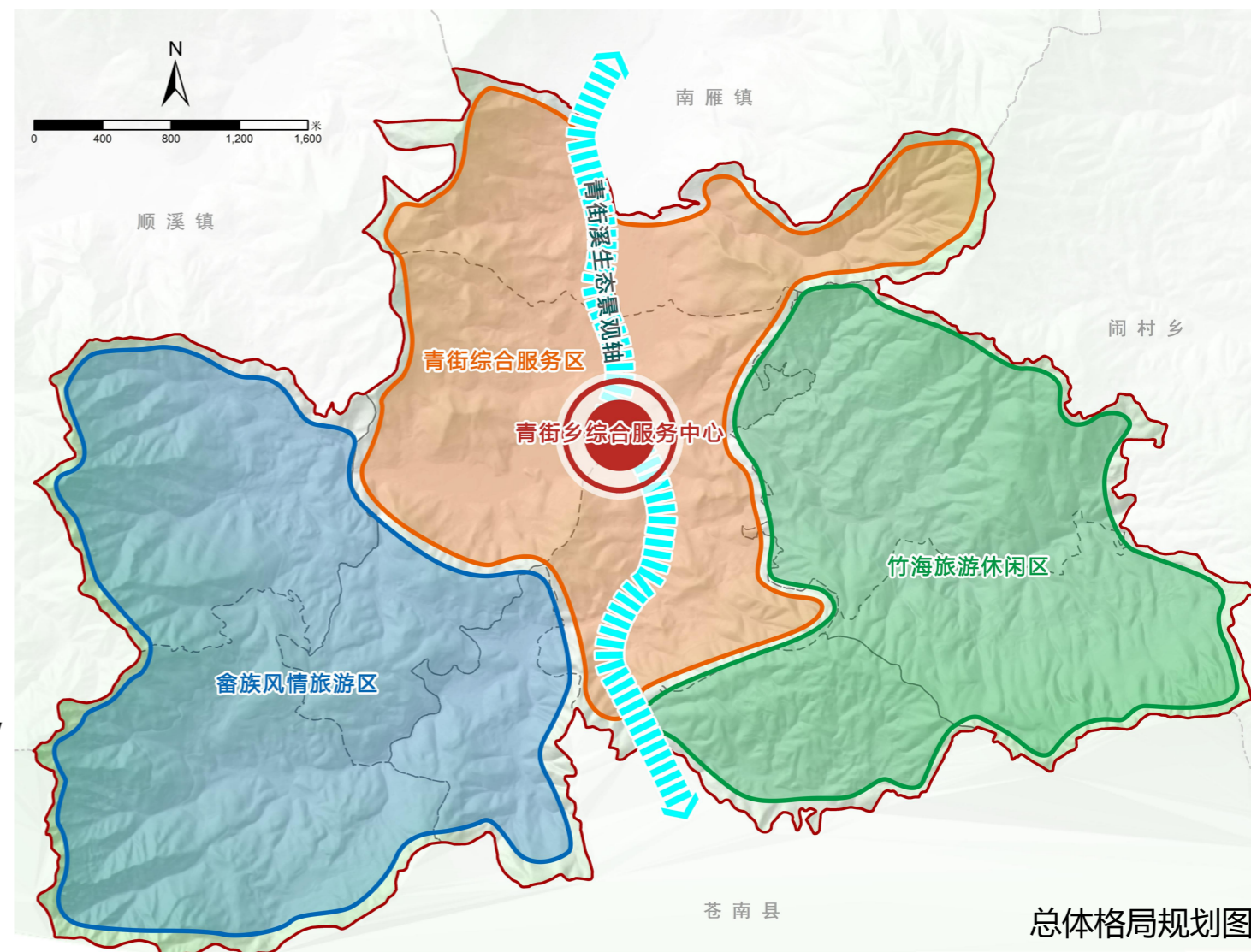
以融入副中心、做精城镇、做优乡村为导向，以山水林田湖草整体保护格局为目标，以青街乡自然资源禀赋和经济社会发展趋势为基础，构建“一心、一轴、一廊、三区”的乡域国土空间布局结构。

**一心：**综合服务中心，为青街乡发展提供综合服务。

**一轴：**青街发展轴，桥南线和青街至莒溪公路南北横穿青街镇区，并与周围特色村相连接，成为乡域的空间发展和联系轴。

**一廊：**重点保护青街溪生态廊道，同时作为青街对外展示的窗口。

**三区：**青街综合服务区——包括睦源村、青街村、垌心村，为青街乡发展提供综合服务，重点发展旅游业和观光农业；竹海旅游休闲区——包括东坑村、南网村、南朱山村，结合竹林发展观光旅游业、休闲旅游业和生态农业；畲族风情旅游区——包括九岱村、王神洞村、新三村，以畲族文化为特点发展旅游业及服务业。



## 4.1 建设用地布局

## 4.1.2 公共管理与公共服务用地

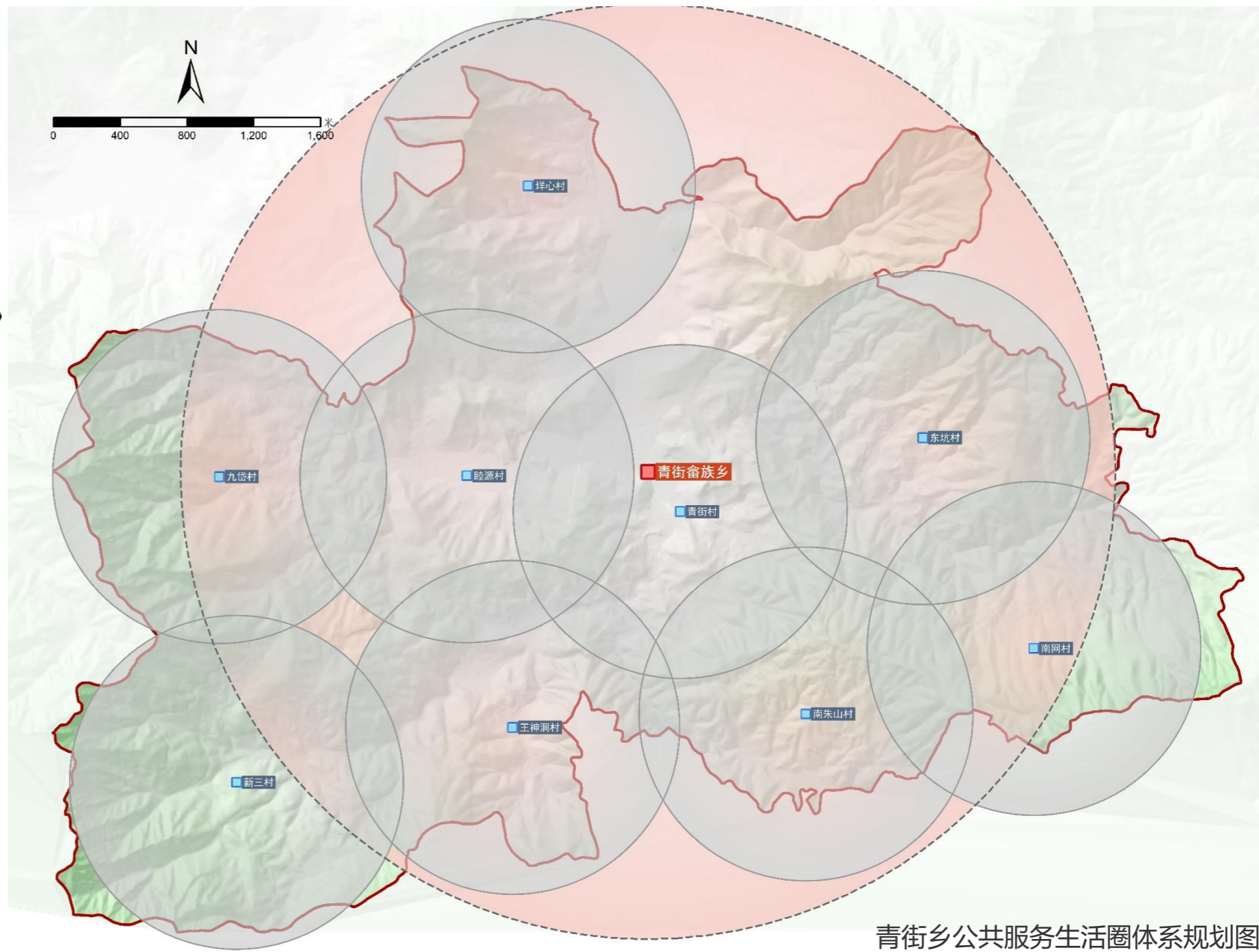
## (1) 用地规模

规划公共管理与公共服务用地总面积2.60公顷，占镇域建设用地的3.40%。

## (2) 公共设施体系

依据《浙江省村庄规划编制技术要点（试行）》的相关要求，规划构建青街乡、村两级公共服务生活圈，形成1个15分钟镇级公共服务生活圈、9个村级公共服务生活圈。

规划鼓励公共设施空间的精细化运用、复合利用和共建共享。



青街乡公共服务生活圈体系规划图

## 4.1.3 综合交通规划

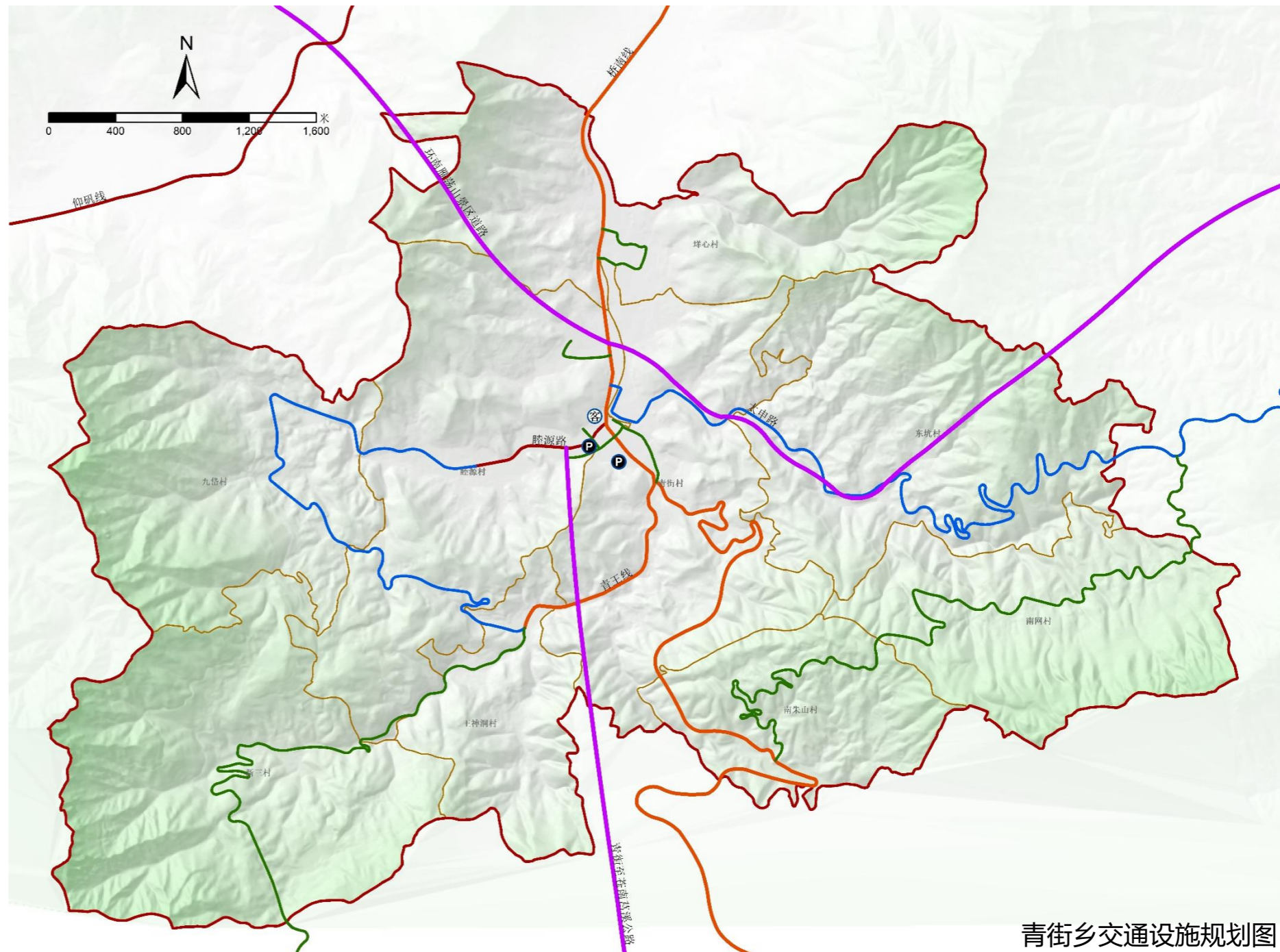
## (1) 镇域综合交通规划

## ■ 区域性道路

规划新建青街至苍南莒溪公路、浙南红都西部红色通道（环南雁荡山景区道路），减少乡镇与主要景区的交通时距，提升交通通行能力，提高区域路网可达性。

## ■ 农村公路

通村公路在连接乡镇与行政村之间起主导作用。规划对现状通村公路按三级或四级公路标准进行整治提升，提升路网连通度，支撑美丽乡村建设。



青街乡交通设施规划图

## 4.1.3 综合交通规划

## (2) 城镇道路系统规划

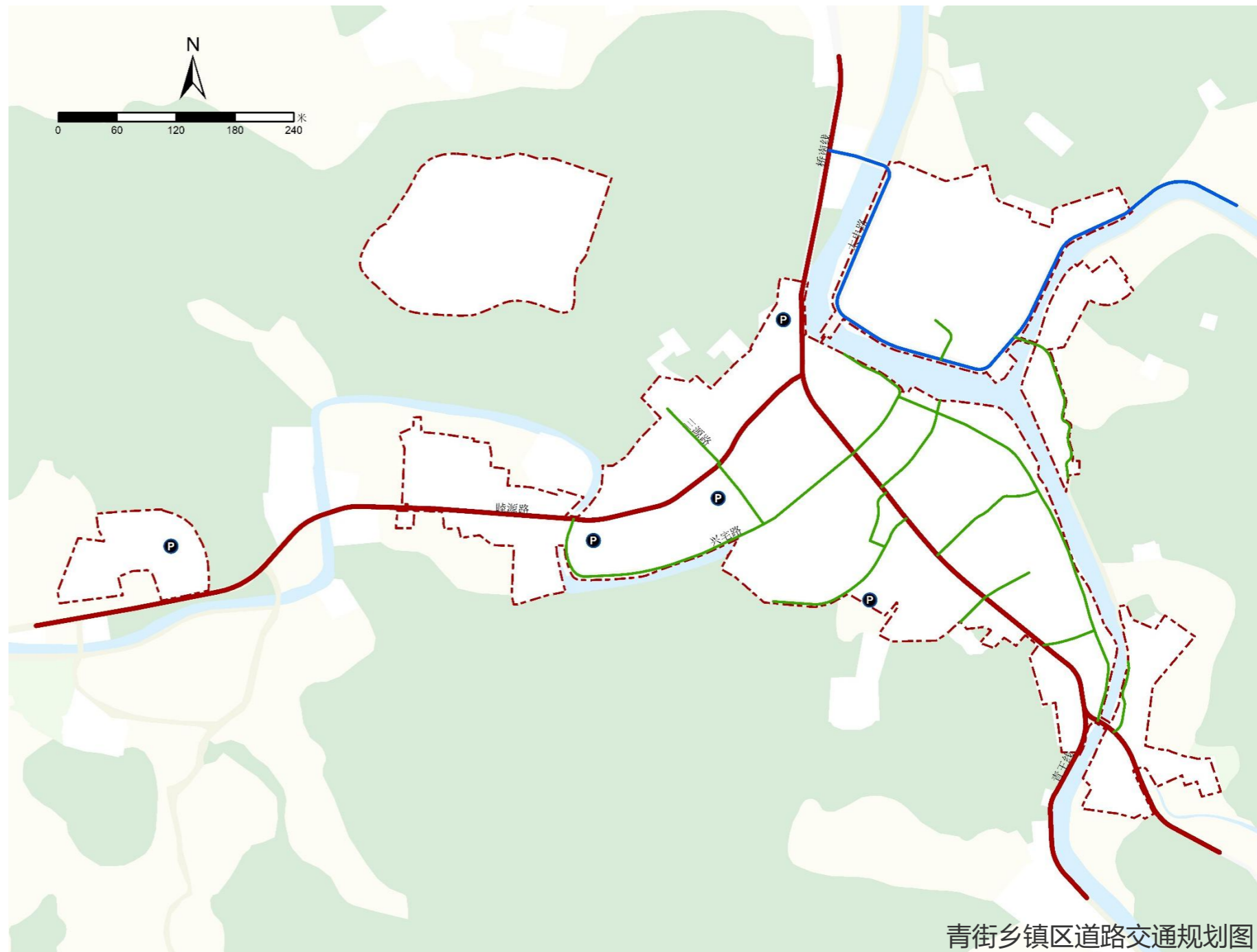
## ■ 规划结构

根据交通组织特点，规划形成“**主干路、次干路、支路**”三级路网体系，提升城镇道路服务水平。主干路和次干路主要承担生活和交通服务功能。

主要道路包括睦源路、太申路，构成镇区十字状道路网骨架。其中睦源路连通青街西部地区，太申路联系青街东部地区。

## ■ 交通设施

规划保留现状青街车站，规划5处公共停车场。



青街乡镇区道路交通规划图

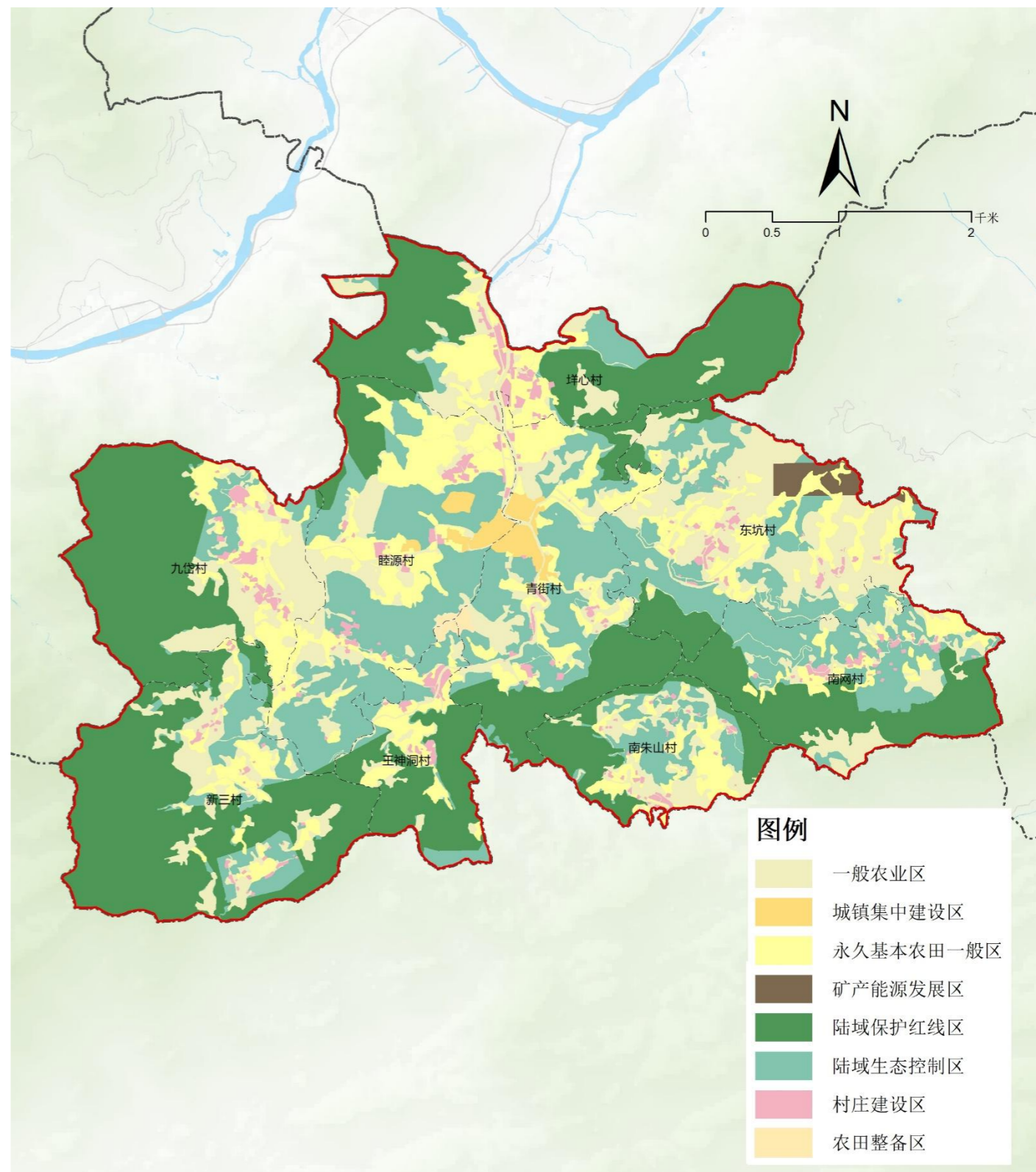
# 5

## 用途分区规划

### □ 两种管控方式

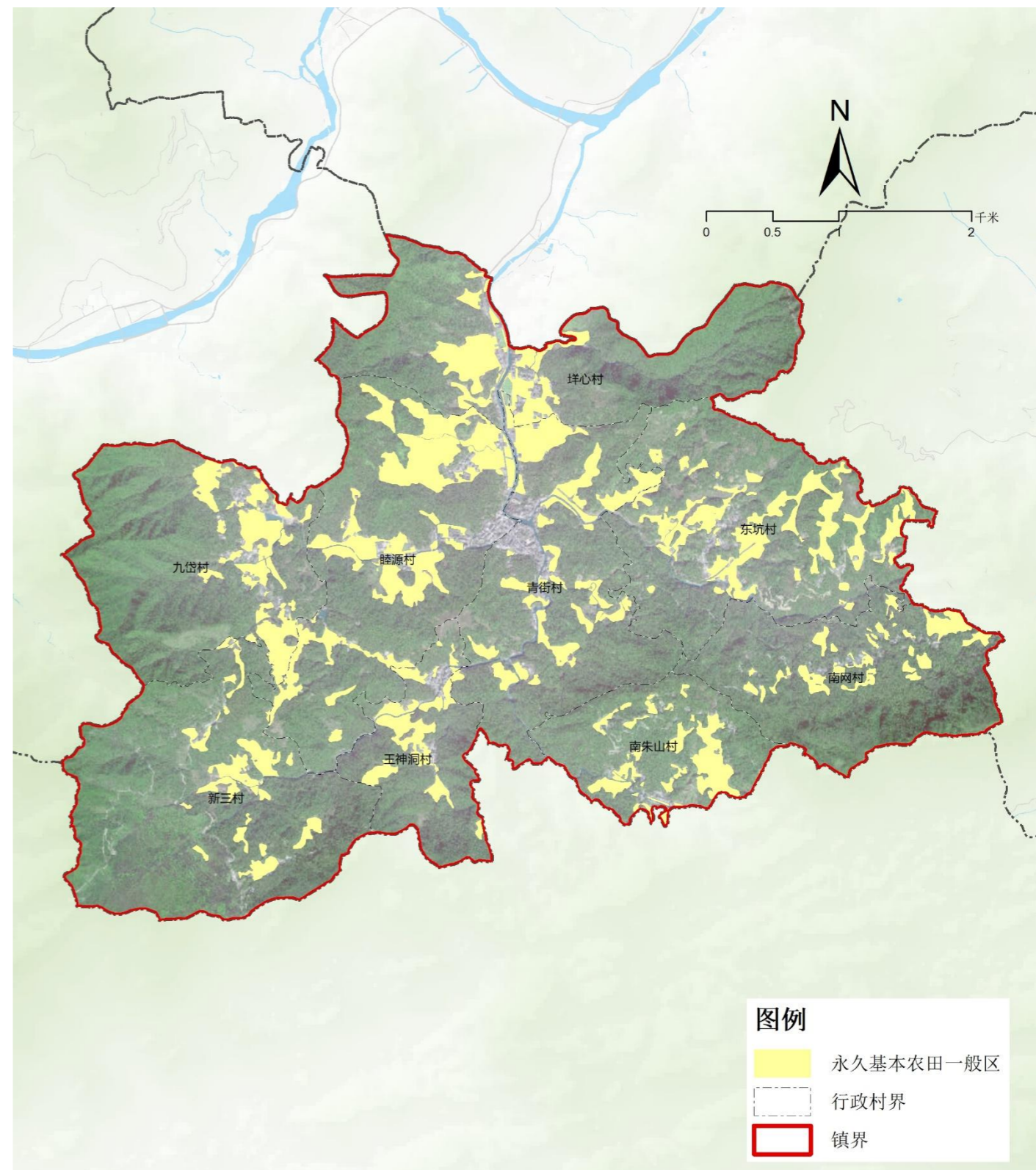
- 城镇开发边界内：详细规划+规划许可
- 城镇开发边界外：详细规划+规划许可，约束指标+分区准入

序号	一级分区	二级分区
1	生态保护区	陆域保护红线区
		海洋保护红线区
2	生态控制区	陆域生态控制区
3	农田保护区	永久基本农田一般区
		永久基本农田集中区
4	城镇发展区	居住生活区
		综合服务区
		商业商务区
		工业发展区
		物流仓储区
		绿地休闲区
		交通枢纽区
		战略预留区
		村庄建设区
		一般农业区
5	乡村发展区	农田整备区
		林业发展区
		矿产能源发展区
		文化遗产保护区
6	其他保护利用区	区域基础设施集中区
		特殊用地集中区
		陆海协调发展区
		陆域生态控制区



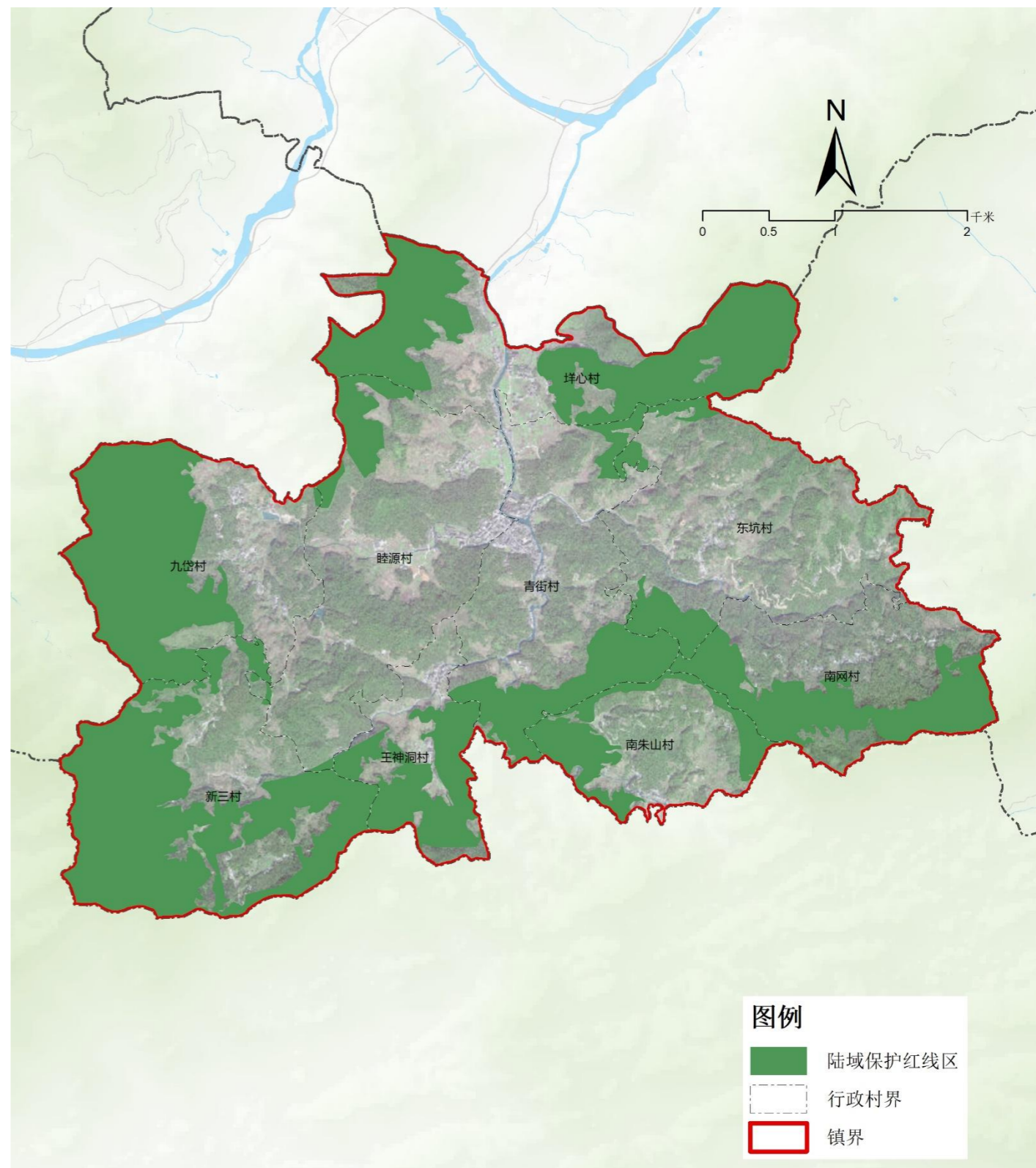
## 管制规则

禁止	禁止在永久基本农田保护区内建房、建窑、建坟、挖砂、采矿、取土、堆放固体废弃物或者进行其他破坏基本农田的活动。禁止占用基本农田发展林果业和挖塘养鱼。禁止非农项目占用永久基本农田（除法律规定的重点项目除外）。
鼓励	鼓励在永久基本农田内开展土地整治和高标准农田建设项目。



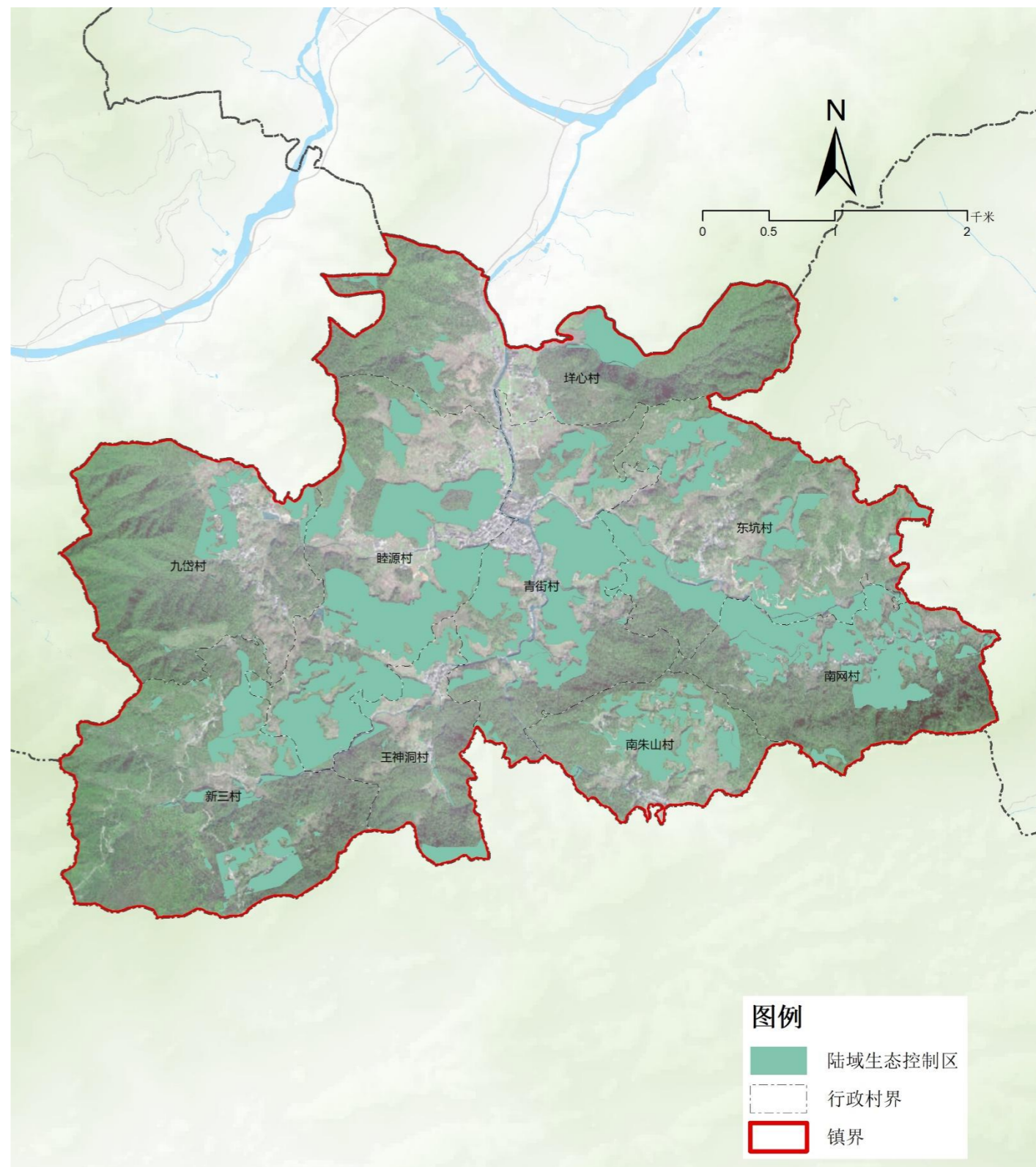
## 管制规则

禁止	严格禁止开发性、生产性建设活动，在符合现行法律法规前提下，除国家重大战略项目外，仅允许对生态功能不造成破坏的有限人为活动。禁止生态保护红线内空间违法转为城镇空间和农业空间。
鼓励	鼓励根据生态红线的保护需求和规划，结合全域综合整治，建设用地复垦的项目，逐步有序的退出建设用地。
	鼓励生态保护红线内已有的农用地，建立逐步退出机制，恢复生态用途。



## 管制规则

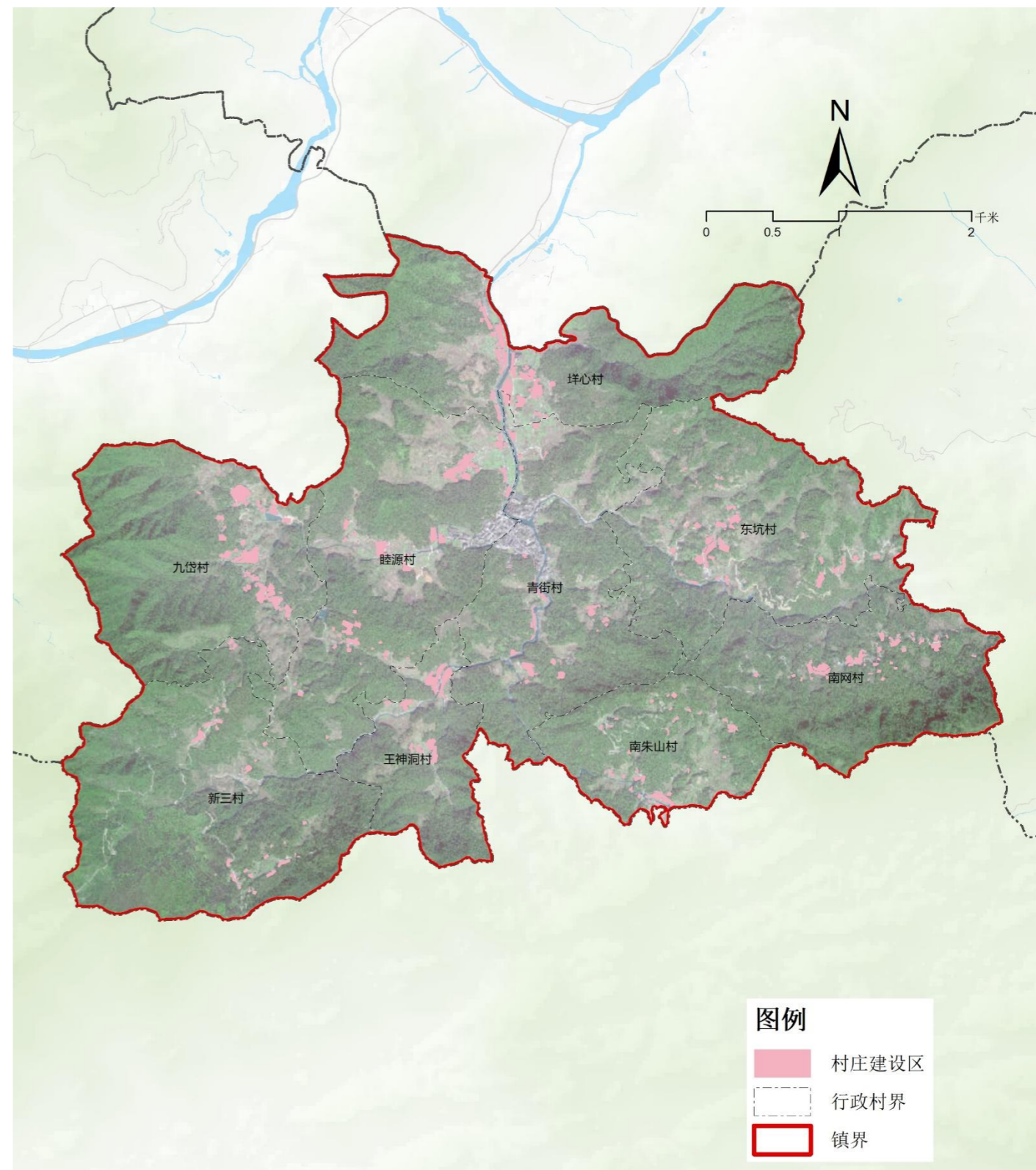
禁止	禁止商业性利用。除必需的工程建设占用外，不得以其他方式改变陆域生态控制区用途，禁止建设工程占用生态控制区。
控制	在不降低生态功能、不破坏生态系统的前提下，依据国土空间规划和相关法定程序、管制规则，采取“名录管理+约束指标+分区准入”相结合的方式细化管理规定，进行适度开发利用。
鼓励	引导生态控制区及周边的居民发展具有地方特色、无污染的种植、养殖和林副产品加工业，鼓励从事适度的资源管护和旅游接待等活动。



### 5.5.1村庄建设区

#### 管制规则

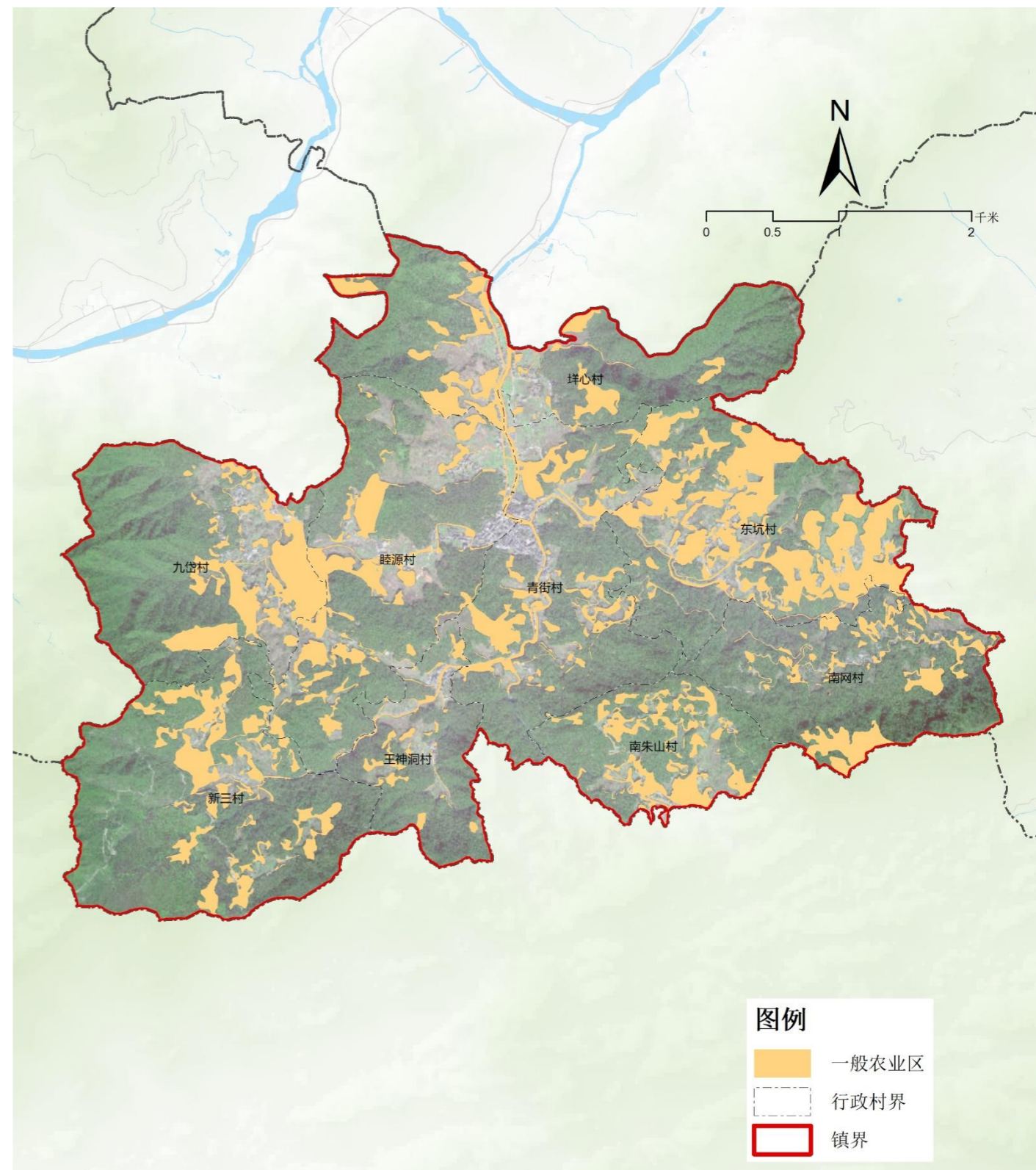
禁止	禁止开展不符合用地性质的建设项目。
控制	严格执行“先审批，后建设”。严格控制农村建设用地标准，提高社会公共服务。控制生活污水排放、固体废弃物需集中处理。不得任意丢弃、排放，导致规划区域环境污染。
鼓励	鼓励优先盘活村庄存量建设用地。鼓励加强环境整治和设施配套，建设重点整治内容。



### 5.5.2一般农业区

#### 管制规则

禁止	严禁集中连片的城镇开发建设。
控制	控制农用地转用，对质量等级高耕地、园地、林地实行优先保护。控制农用地转为建设用地。按照“耕地占补平衡”的原则，耕地面积不减少，质量不下降。对于农村新业态服务用地，用地规模占农用地比例以及单独选址项目的建设规模应符合浙江省自然资源厅相关规定。
鼓励	鼓励闲置农用地变为耕地，生态化农田建设。允许农业和乡村特色产业发展及其配套设施建设。



## 5

## 用途分区规划

### 5.5乡村发展区

#### 5.5.3农田整备区

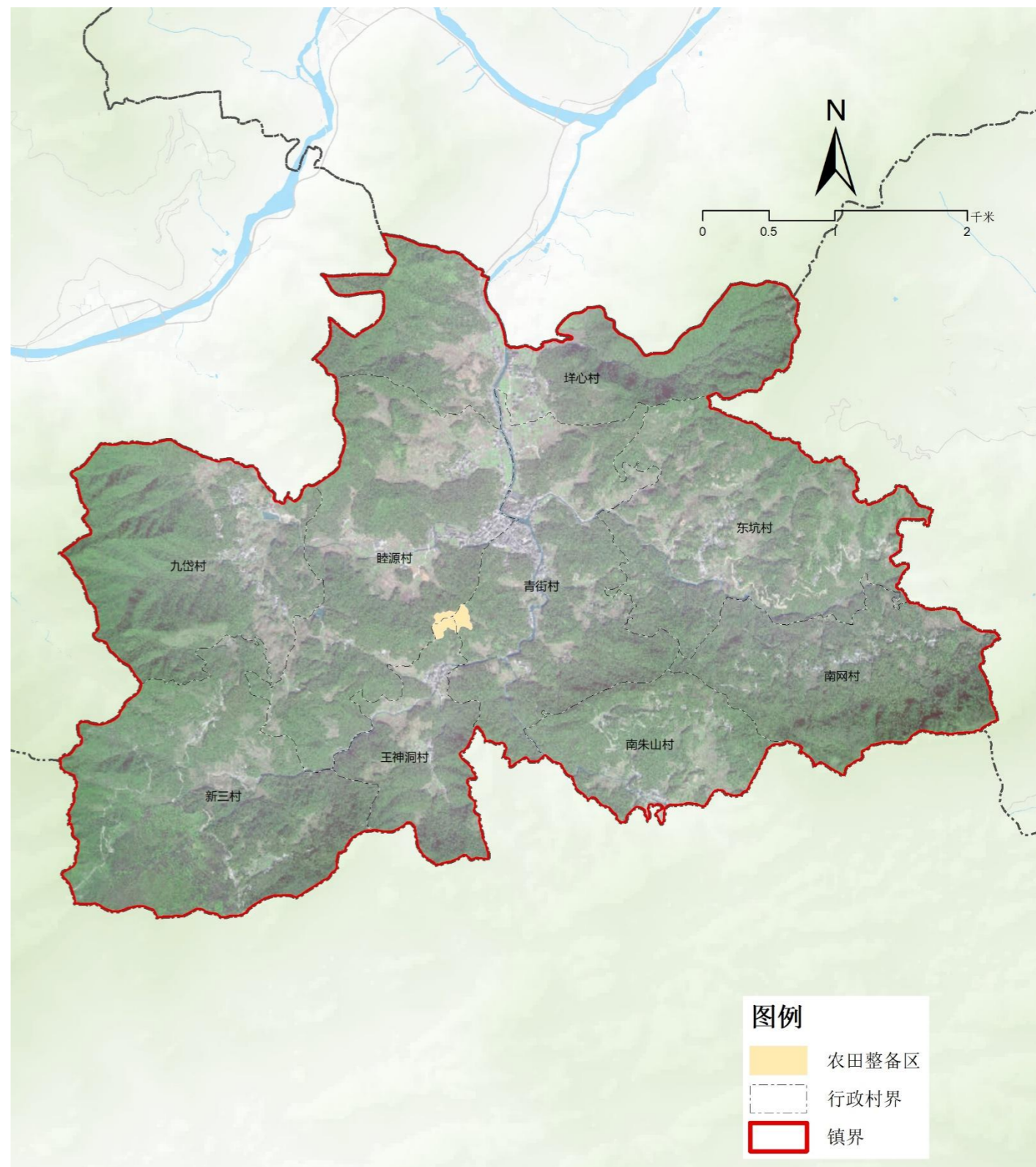
##### 管制规则

禁止

严禁集中连片的城镇开发建设。

鼓励

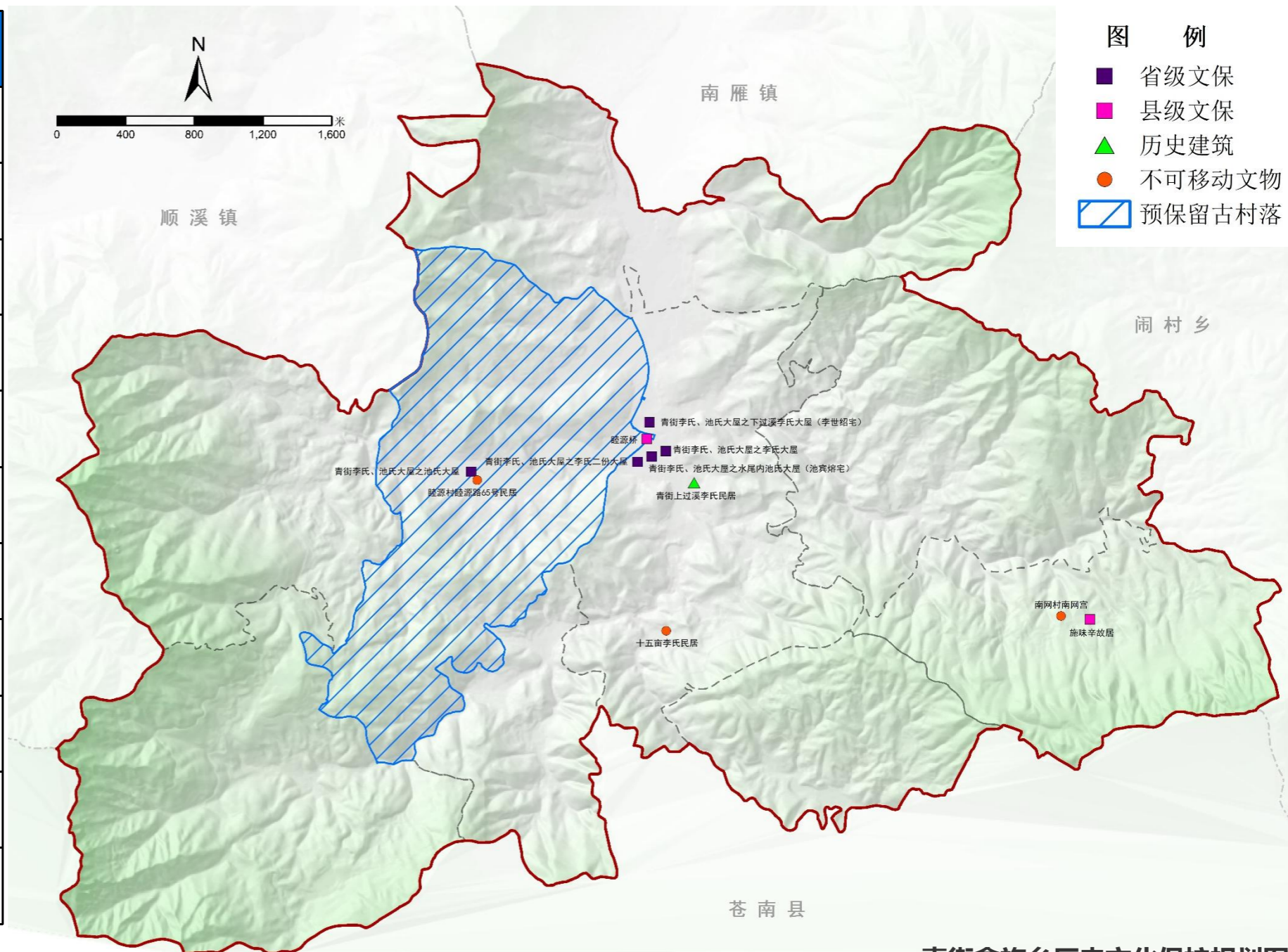
鼓励将闲置、老旧的农房列入整备区。



# 6

## 历史文化保护

类别	名录	级别	所属乡镇	
历史人文资源	历史文化名镇	青街畚族乡	市级	青街畚族乡
	历史文化名村	睦源村	省级	青街畚族乡
	文物保护单位	青街李氏、池氏大屋(五幢)	省级	青街畚族乡
		睦源桥	县级	青街畚族乡
		施味辛故居	县级	青街畚族乡
	不可移动文物	南网村南网宫	——	青街畚族乡
		十五亩村李氏民居	——	青街畚族乡
		睦源村睦源路65号民居	——	青街畚族乡
		青街村上过溪李氏民居	——	青街畚族乡
	历史建筑	21处	——	青街畚族乡
古树名木	81株	——	青街畚族乡	



青街畚族乡历史文化保护规划图

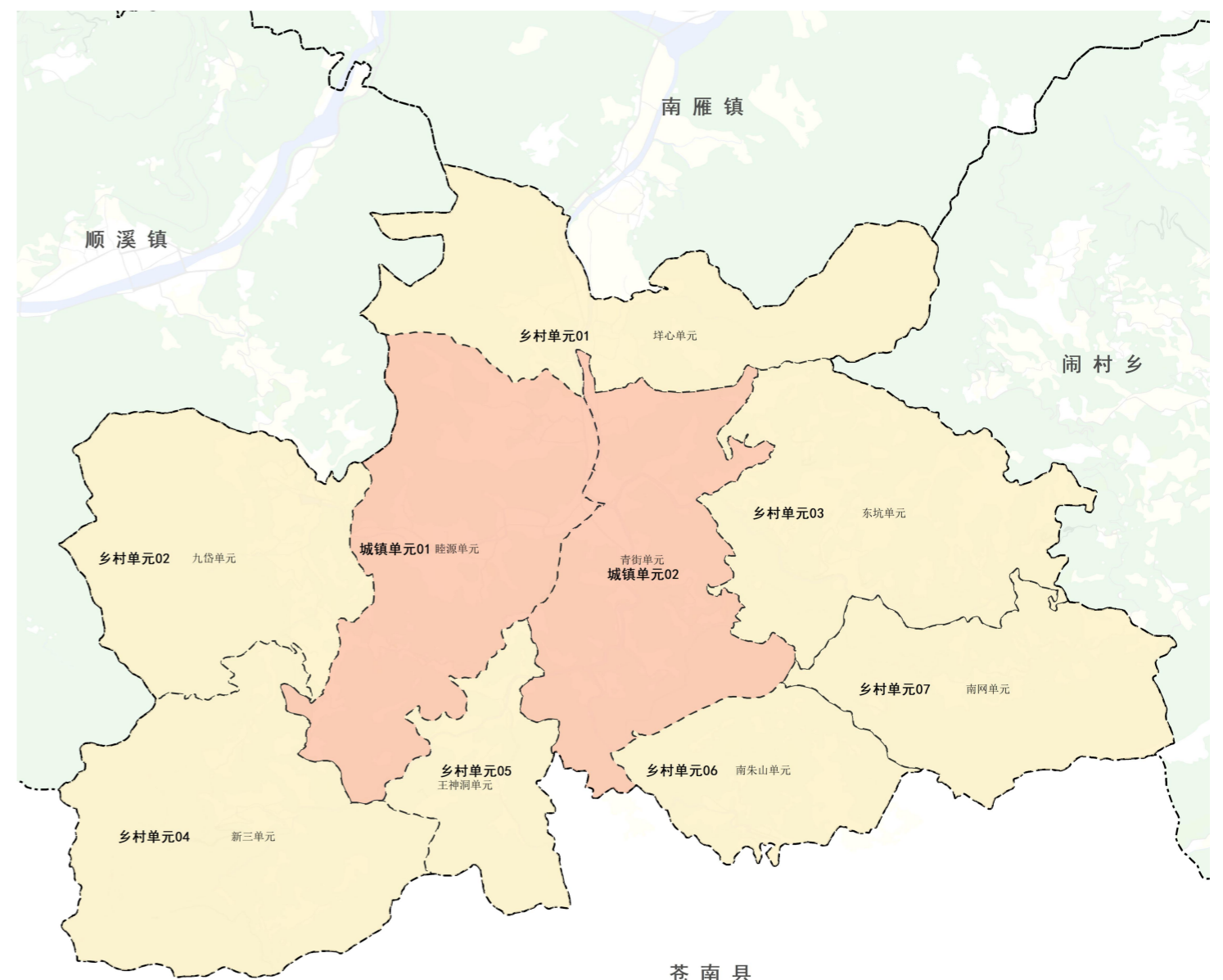
# 7

## 详细规划编制单元划分

## 详细规划编制单元划分

以城镇开发边界、行政边界为基础，结合相对稳定的地理、交通边界划分为9个详细规划单元，其中城镇单元2个，乡村单元7个。

单元类型	单元名称	单元面积 (公顷)	功能定位
城镇单元	睦源单元 (城镇单元01)	310.87	畬族宜居文化板块
	青街单元 (城镇单元02)	260.86	畬族宜居文化板块
乡村单元	垌心单元 (乡村单元01)	266.64	传统农业农居板块
	九岱单元 (乡村单元02)	261.43	畬族农旅融合板块
	东坑单元 (乡村单元03)	289.75	传统农业农居板块
	新三单元 (乡村单元04)	323.51	畬族农旅融合板块
	王神洞单元 (乡村单元05)	116.63	畬族农旅融合板块
	南朱山单元 (乡村单元06)	134.23	传统农业农居板块
	南网单元 (乡村单元07)	211.42	传统农业农居板块



苍南县 详细规划单元划分示意图

# 8

## 规划传导与实施保障

□强化规划传导

□加强规划实施监督

□实行用途管制

□建立国土空间规划“一张图”

□指定近期建设计划

□完善规划政策保障