

牟平区观水镇国土空间规划

TERRITORIAL SPATIAL ZONING PLANNING OF GUANSHUI TOWN

[2021-2035年]

草案公示

观水镇人民政府
2025年08月

前言

PREFACE

01

本规划是指导观水镇域范围国土空间保护、开发、利用、修复和各类建设的行动指南，是编制乡镇有关专项规划、详细规划和实施国土空间用途管制的基本依据，涉及空间布局和城乡建设的相关规划，不得违背本规划的要求。

目前，《牟平区观水镇国土空间规划（2021-2035年）》已形成规划草案，为了让公众充分了解规划草案内容，以便规划编制过程中广泛听取各方意见、凝聚公众智慧，现公开征求社会各界意见建议。

目录

CONTENTS

PART 1

目标引领 建设繁荣美丽城镇

- 1.1 规划定位
- 1.2 规划目标

PART 2

全域统筹 优化国土空间格局

- 2.1 构建开发利用格局
- 2.2 夯牢空间发展底线
- 2.3 优化国土规划分区

PART 3

粮食安全 塑造精品农业空间

- 3.1 优化农业生产空间
- 3.2 严格耕地保护制度

PART 4

生态优先 塑造优美生态空间

- 4.1 构筑生态安全格局
- 4.2 自然资源保护利用
- 4.3 实施生态系统修复

PART 5

宜居宜业 建设集约城镇空间

- 5.1 优化城镇空间结构
- 5.2 完善城镇用地布局
- 5.3 畅通道路交通体系
- 5.4 完善公共服务体系
- 5.5 推进城镇有序更新

PART 6

强化联动 推动城乡融合发展

- 6.1 构建三级镇村体系
- 6.2 构建城乡生活圈体系
- 6.3 打造产业空间布局
- 6.4 塑造城乡特色风貌

PART 7

建设共享 完善服务支撑体系

- 7.1 完善综合交通体系
- 7.2 健全基础设施体系
- 7.3 构建防灾减灾体系

PART 8

实施保障 提升空间治理能力

- 8.1 强化规划传导
- 8.2 规划实施保障

1

目标引领 建设繁荣美丽城镇

1.1 规划定位

1.2 规划目标

1.1 规划定位

落实国家重大发展战略

立足新发展阶段



把握机遇，迎接挑战

贯彻新发展理念



生态优先，底线约束

构建新发展格局



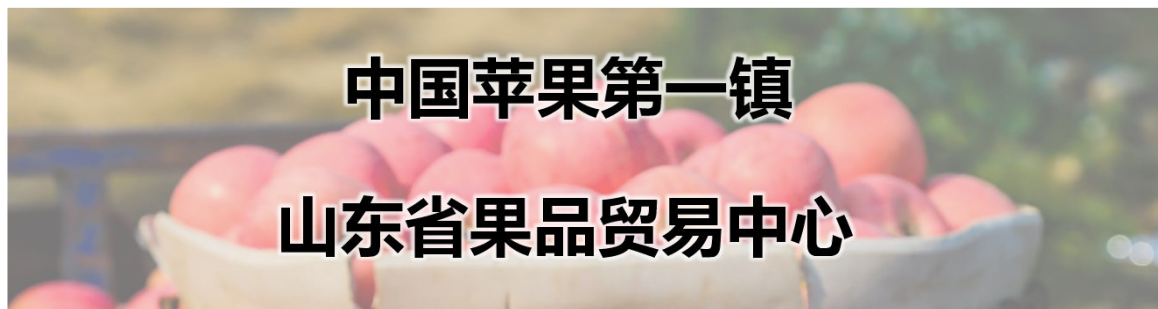
全域统筹、优化布局

推动高质量发展



以人为本、提升品质

明确观水镇规划定位



中国苹果第一镇
山东省果品贸易中心

1.2 规划目标

2025年

观水镇综合实力显著增强，国土空间保护开发格局明显改善，自然生态资源得到有效保护，农业产业格局得到优化，历史文化遗产得到保护利用，区域融合发展成效显著，城镇能级和竞争力明显提升，人居环境整体改善，城乡融合深入推进，乡村振兴取得初步成效。

2035年

观水镇经济实力、质量效益大幅跃升，产业能级和核心竞争力全面提升，经济总量和城乡居民人均收入迈上新的台阶。城乡融合发展体制机制更加完善，乡村振兴取得决定性进展，公共服务均等化和农业农村现代化基本实现；产业结构迈向中高端水平；人民生活更加富裕、舒适、便捷，社会主义现代化基本实现。



2

全域统筹 优化空间总体格局

2.1 构建开发利用格局

2.2 夯牢空间发展底线

2.3 优化国土规划分区

2.1 构建开发利用格局

构建“一心、一轴、四区”的空间总体格局

一
心

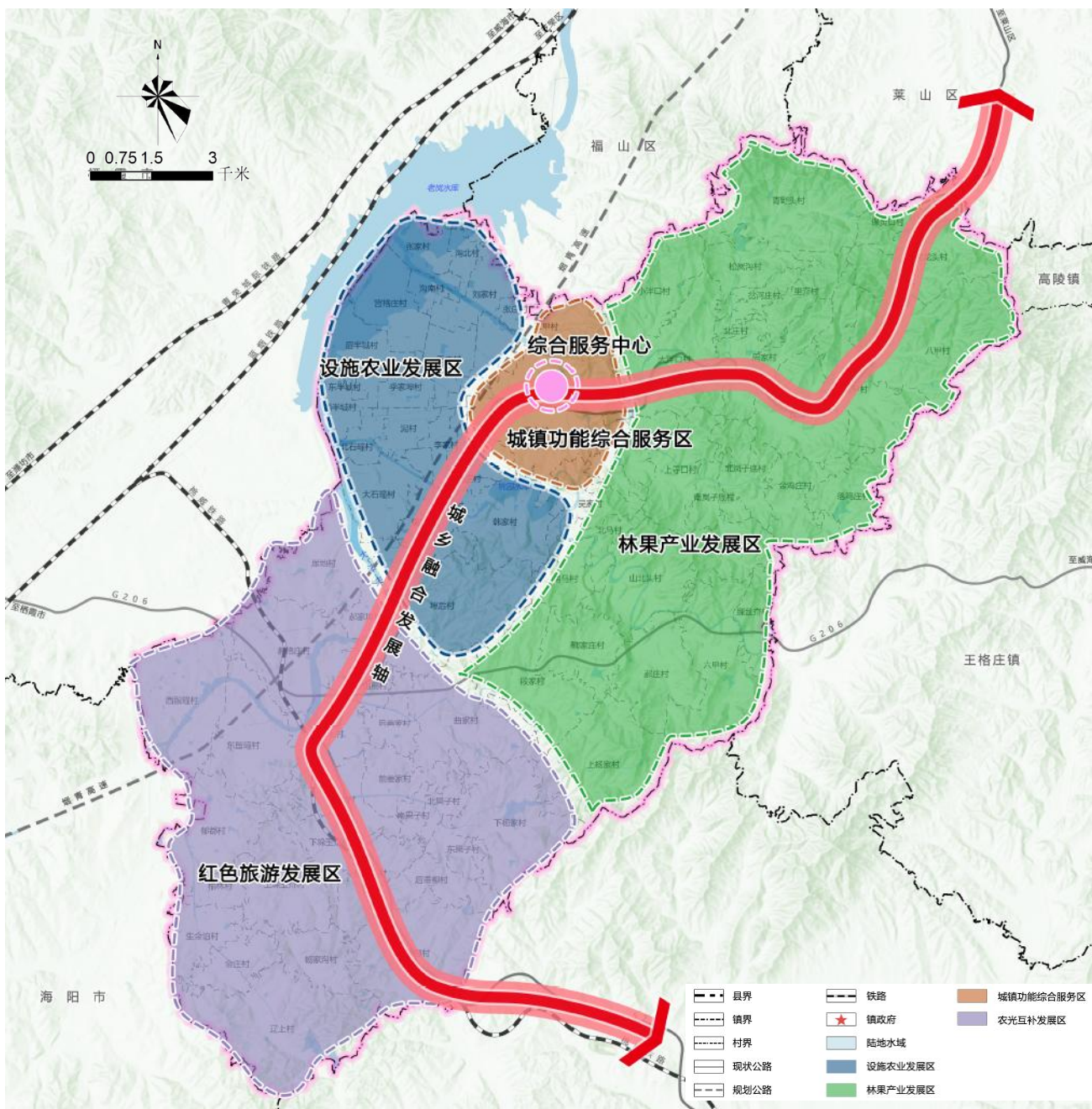
观水镇
综合服
务中心

一轴

依托省道208
形成城乡融
合发展轴

四区

城镇功能综合服务区、设施农业发展区、林果产业发展区、红色旅游发展区



2.2 夯牢空间发展底线

永久基本农田

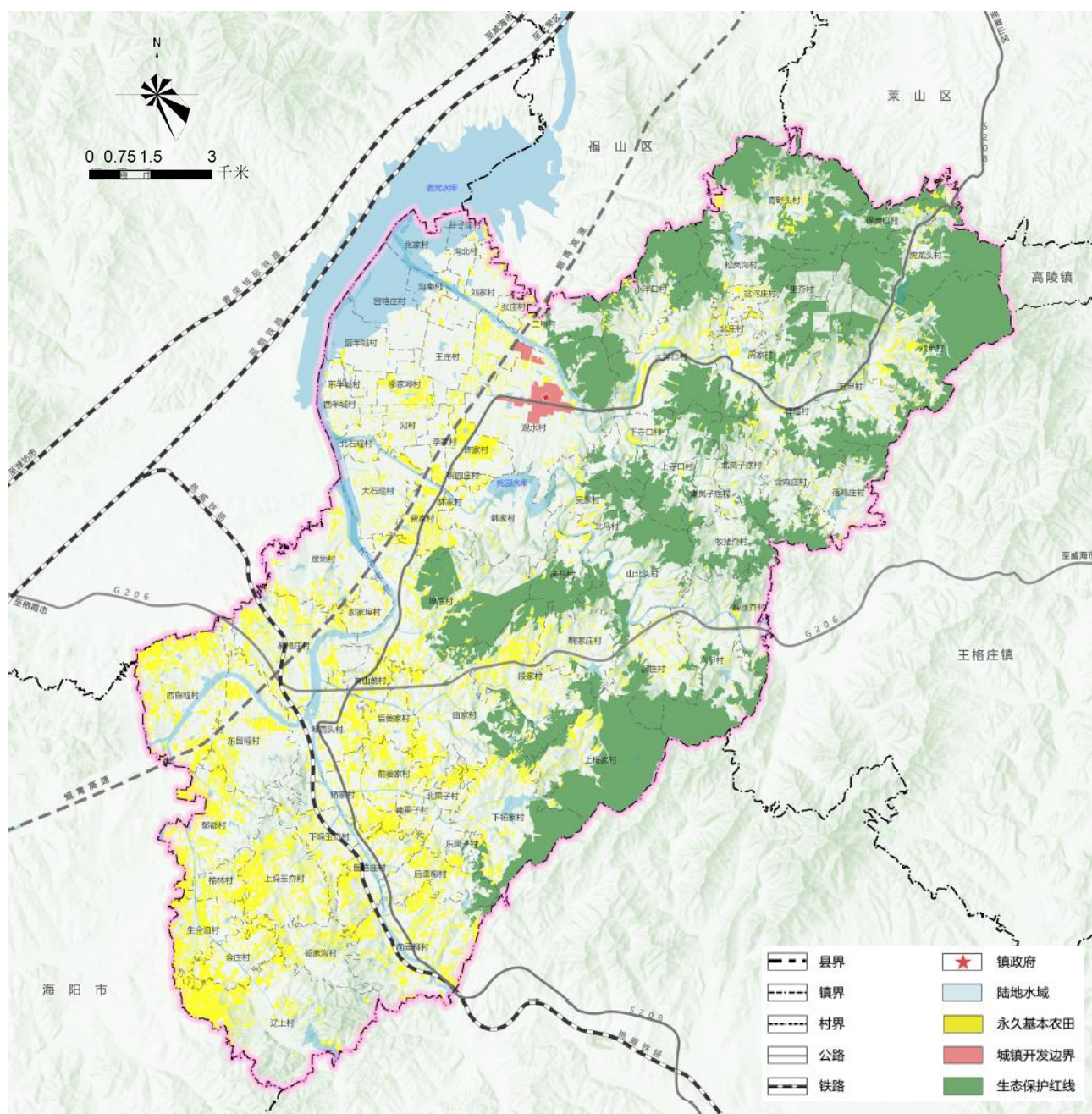
为保障国家粮食安全和重要农产品供给，实施永久特殊保护的耕地。

在生态空间范围内具有特殊重要生态功能，必须强制性严格保护的区域。

生态保护红线

城镇开发边界

在一定时期内因城镇发展需要，可以集中进行城镇开发建设，以城镇功能为主的区域边界。



2.3 优化国土规划分区

划分六大国土空间规划分区

生态保护区

生态保护区与生态保护红线范围一致，应按照《关于划定并严守生态保护红线的若干意见》等相应的管理办法进行管理。

需要加强生态管控的区域。原则上限制各类新增加的开发建设行为以及种植、养殖活动，不得擅自改变地形地貌及其他自然生态环境原有状态。

生态控制区

农田保护区

永久基本农田相对集中需要严格保护的区域，应按照《中华人民共和国土地管理法》《永久基本农田保护条例》《国土资源部关于全面实行永久基本农田特殊保护的通知》等相关规定进行管理。

城镇发展区

城镇开发边界围合范围，对区内的城镇集中建设区提出总体指标控制要求，对各类城镇建设土地用途和城镇建设行为提出准入要求。

为永久基本农田集中区外，以促进农业和乡村特色产业发展、改善农民生产生活条件为导向，根据具体土地用途类型对乡村发展区进行管理。

乡村发展区

矿产能源发展区

矿产资源集中区域，需严格矿产开发准入条件，合理调控能源资源开发利用总量，强化矿产资源节约与综合利用。

3

粮食安全 塑造精品农业空间

3.1 优化农业生产空间

3.2 严格耕地保护制度



3.1 优化农业生产空间

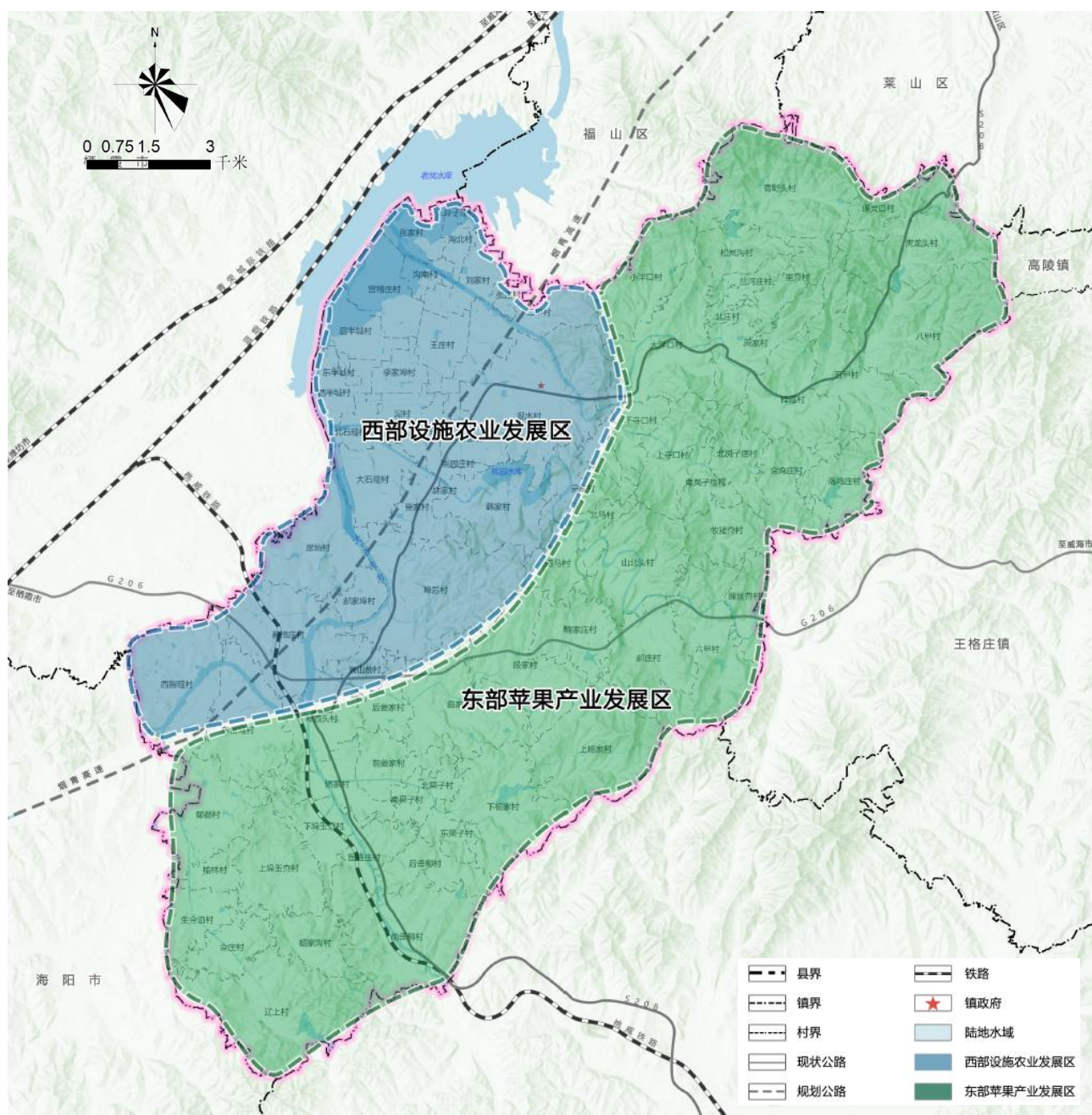
构建“两区”农业发展空间

西部设施农业发展区

利用老岚水库抬田区地势平、面积广、水资源足等天然优势，通过高标准农田建设招引农企公司重点在大棚种植上做文章，发展设施农业特色种植。

东部苹果产业发展区

通过新旧动能转换，加快老旧果园改造，促进苹果产业提质增效，延伸发展苹果保鲜存储、旅游观光产业链条。



3.2 严格耕地保护制度

严格保护永久基本农田

落实保护任务，调整优化布局，永久基本农田的集中连片程度进一步提升。

推进高标准农田建设，调入高质量耕地，减少非耕地，全面提升质量。

发挥永久基本农田对城镇空间布局的引导作用，强化生态功能。

传承农耕文化，塑造具有胶东特色的农耕景观。

耕地资源保护与利用

严守耕地红线

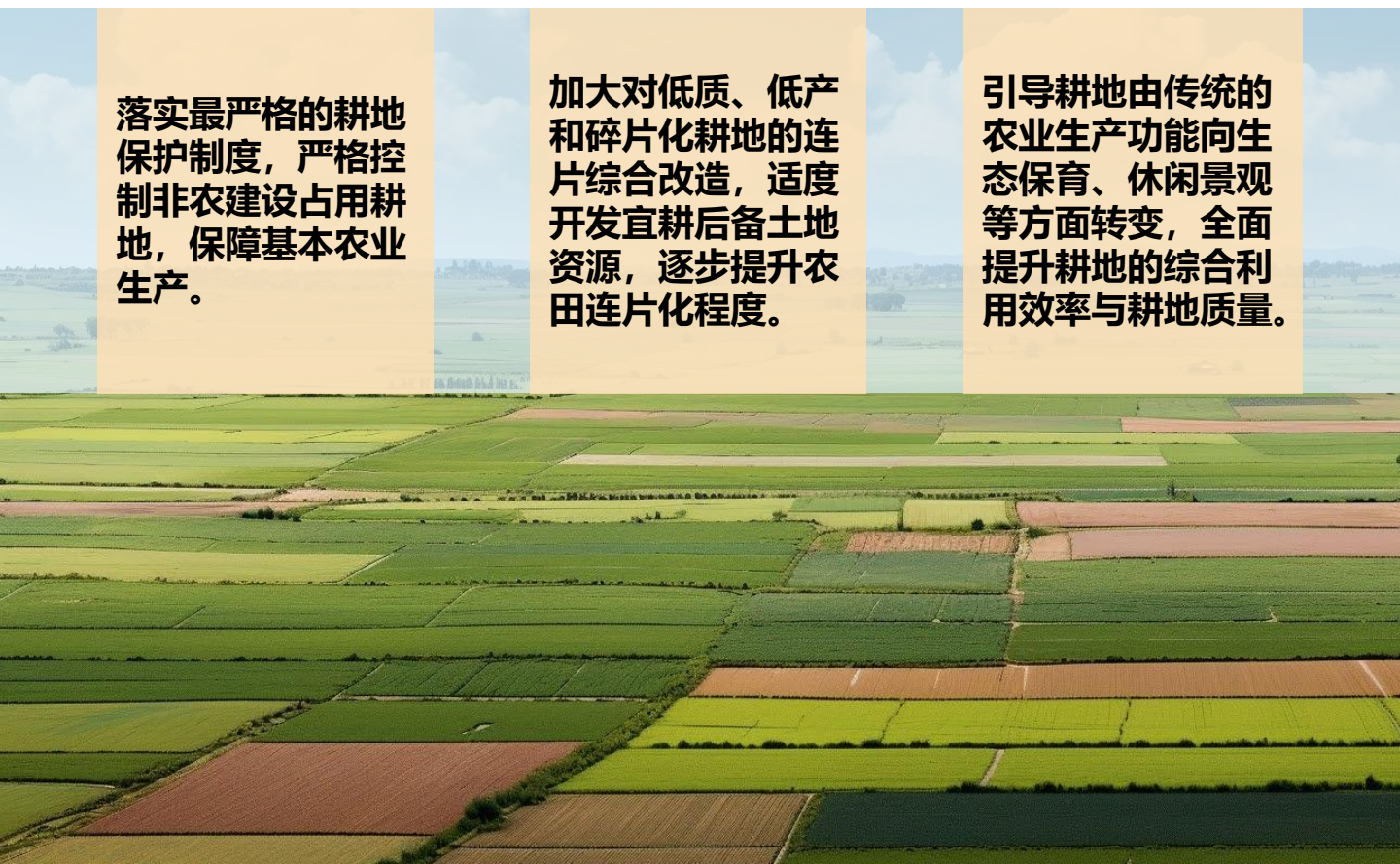
落实最严格的耕地保护制度，严格控制非农建设占用耕地，保障基本农业生产。

优化耕地布局

加大对低质、低产和碎片化耕地的连片综合改造，适度开发宜耕后备土地资源，逐步提升农田连片化程度。

提升耕地质量

引导耕地由传统的农业生产功能向生态保育、休闲景观等方面转变，全面提升耕地的综合利用效率与耕地质量。



4

生态优先 塑造优美生态空间

4.1 构筑生态安全格局

4.2 自然资源保护利用

4.3 实施生态系统修复

4.1 构筑生态安全格局

构建“三核、四廊、多点”的生态保护空间



三核

一个老岚水库重要生态核心、两个烟台崂山省级自然保护区核心。



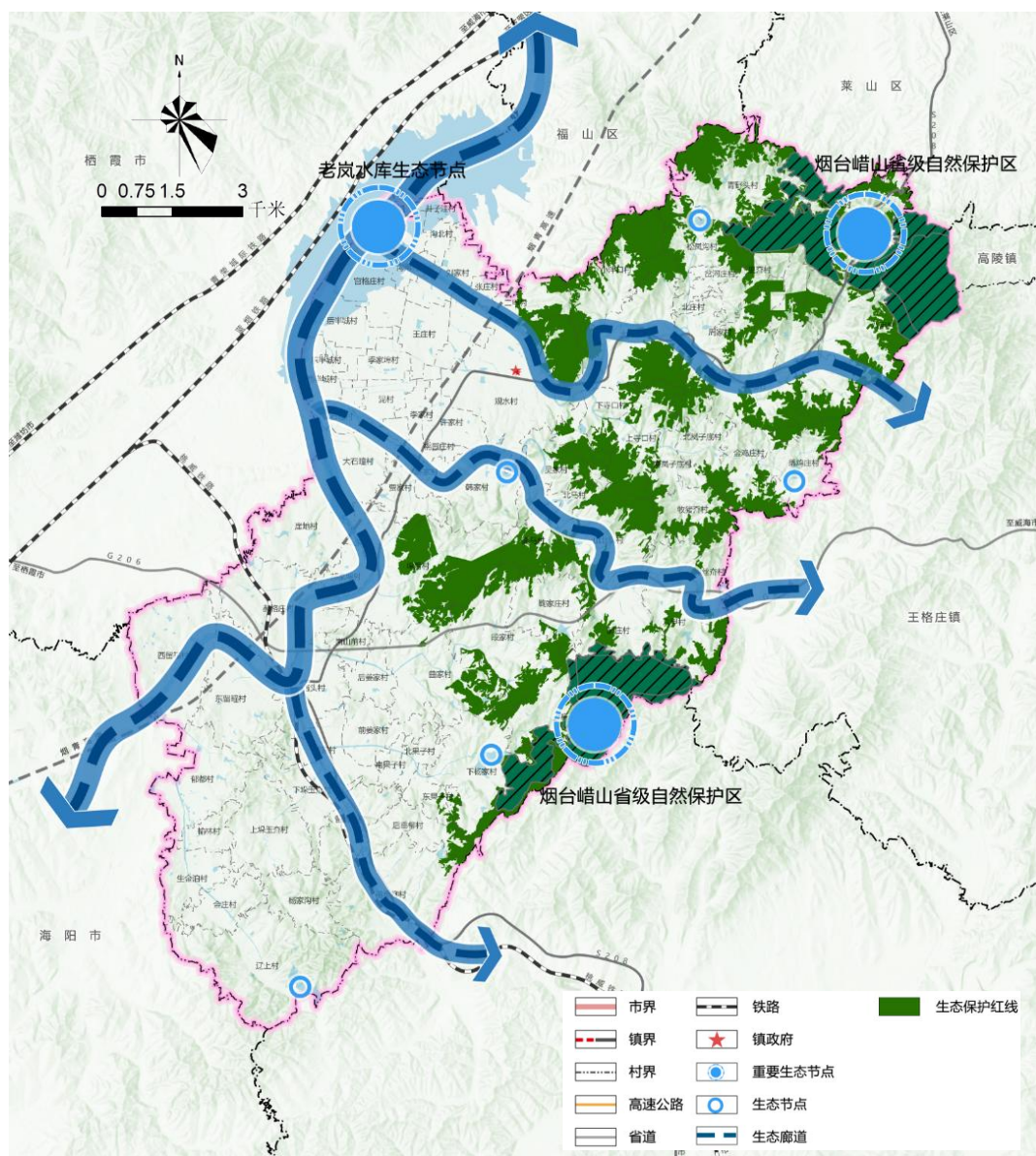
四廊

大沽夹河生态廊道、中村河生态廊道、观水河生态廊道、垂柳河生态廊道。



多点

重要生态节点包括重要山体、水库等多个生态板块。



4.2 自然资源保护利用

推进资源高水平保护高效率利用，实现人与自然和谐共生

水资源保护与利用



完善河湖水系网络，严格控制高污染、高耗水、高耗能项目布局，确保河湖水域岸线有效保护和集约利用。

森林资源保护与利用



充分发挥森林的陆地生态系统主体作用，着力实施森林资源管护功能恢复治理，构建人与自然和谐共生的生态安全体系。



矿产资源保护与利用

禁止非法开山采石、砍伐植被、工程取土，推进绿色矿山建设，保护山体形态轮廓。



4.3 实施生态系统修复

山水林田湖草一体化保护修复

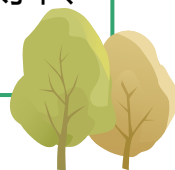
水

水环境生态修复。对中村河等具有生态功能的用地进行保护，不得进行破坏生态景观、污染环境开发建设活动。



林

推进国土空间造林绿化。坚持“宜乔则乔、宜灌则灌、宜草则草、宜湿则湿、宜荒则荒”原则，科学推进造林绿化空间工作。



田

农用地整治。以实现农用地的生产、生态等多重功能为导向大力推进农用地整理，打造生态型农田。



草

维护草地生态平衡。保持草地生态功能，维护草地生态平衡，确保草地质量不下降，用途不改变。



矿

矿山地质环境治理。存在的露天采矿及破损山体、废弃工业广场、固体废弃堆放等问题进行重点治理。



5

宜居宜业 建设集约城镇空间

- 5.1 优化城镇空间结构
- 5.2 完善城镇用地布局
- 5.3 畅通道路交通体系
- 5.4 完善公共服务体系
- 5.5 推进城镇有序更新



5.1 优化城镇空间结构

构建“一核两轴两区”的空间结构

一
核

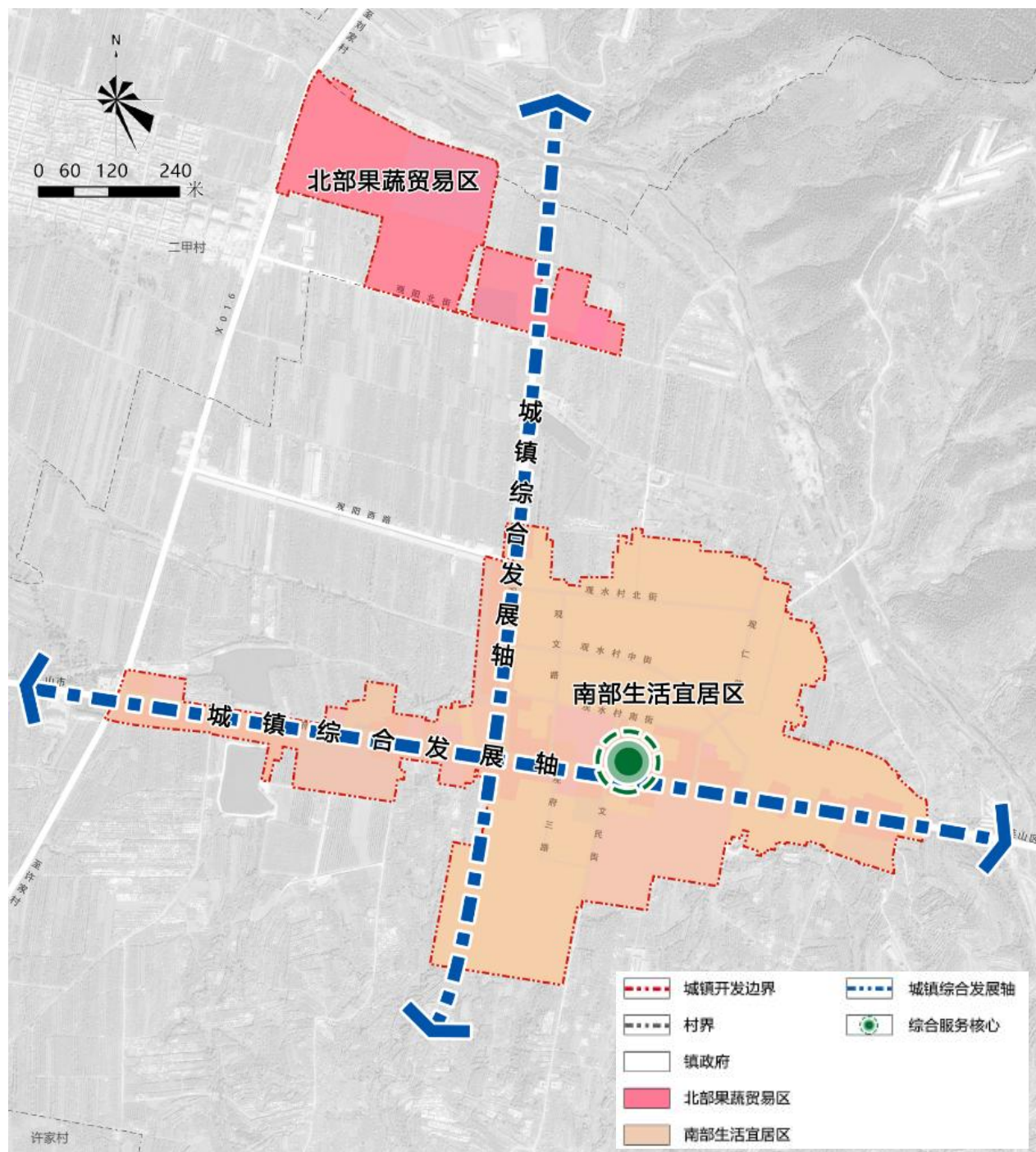
综合服务核心

两
轴

南北、东西向城
镇综合发展轴

两
区

北部果蔬贸易区、
南部生活宜居区



5.2 完善城镇用地布局

居住用地

合理确定居住用地规模，促进安置房和商品住房同步发展，构建多元化住房供应体系。

公共管理与公共服务用地

规划按社区生活圈布局要求，补充基础教育、文化娱乐等设施，提升公共服务设施覆盖率。

商业服务业用地

重点结合现有的沿街商业，大力发展现代服务业，全面促进服务业提质升级。

工业用地

保障产业用地需求，引导低效、废弃产业用地腾退。

交通运输用地

优化路网结构，提升路网密度，鼓励公共交通和慢行交通，引导交通立体化发展。

公用设施用地

规划重点保障能源、市政、防灾等基础设施的用地需求，包括给水排水工程、电力电信工程、热力燃气工程，环保环卫工程。

绿地与开敞空间用地

增加小微绿地空间，因地制宜设置体育场地和健身设施，加强周边景观环境一体化设计与风貌引导，提升人居环境品质。

物流仓储用地

主要为水果储藏、保鲜使用

5.4 完善公共服务体系

完善城镇公共服务设施

便利快捷的日常生活

结合居民生活习惯，配置社区商业、菜市场等小商业设施，公共厕所、再生资源回收站等公共服务设施，就近提供充足、多元的便民服务，

类型丰富的公共服务

鼓励公共服务设施的复合设置，打造学有所成的终身教育、老有颐乐的乐龄、全面的健康服务等。

以人为本

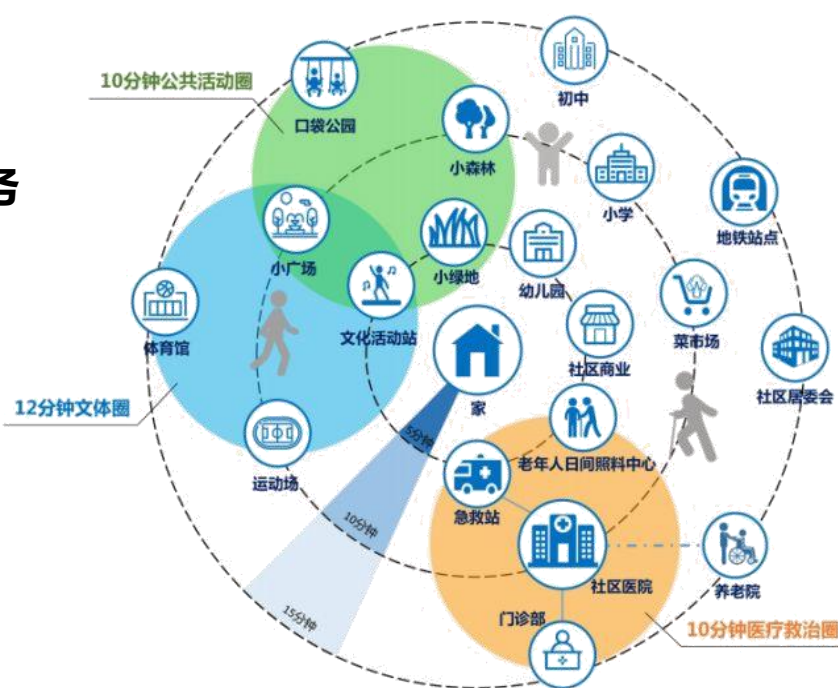
提供优质的公共服务

均衡
协调

体系
完善

全龄
友好

便利
共享



5.5 推进城镇有序更新

分类更新引导，推进城镇存量更新

城中村改造更新

开展土地用途置换、景观整治、存量用地盘活利用，完善公共服务和基础设施，提升居民生活品质。

低效工业厂房改造更新

对低效用地集中区域，可采取连片收回、集中开发、功能优化、建筑重建、土地整治等多种更新方式。



6

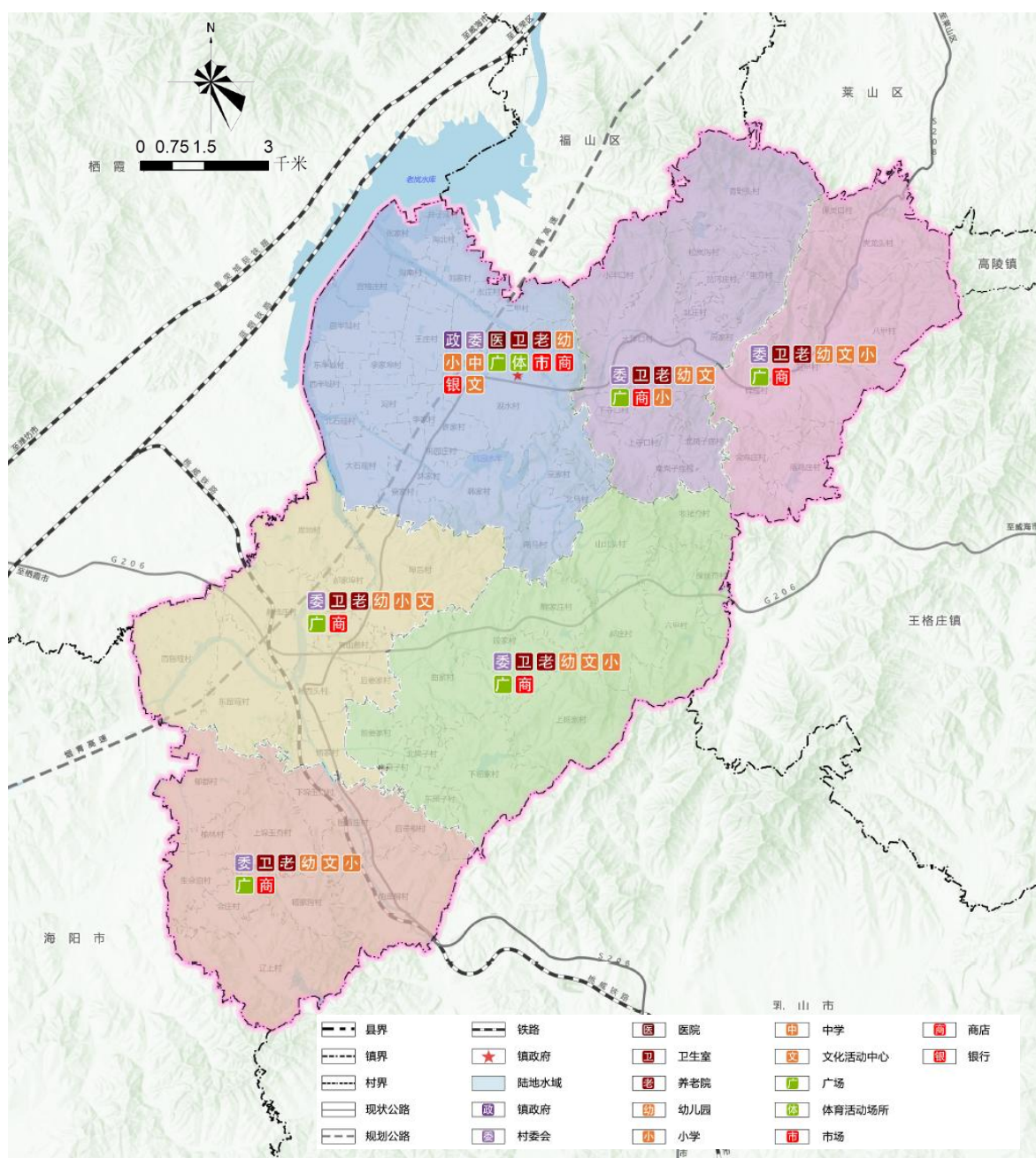
强化联动 推动城乡融合发展

- 6.1 构建三级镇村体系
- 6.2 构建城乡生活圈体系
- 6.3 打造产业空间布局
- 6.4 塑造城乡特色风貌

6.1 构建三级镇村体系

构建镇驻地—中心村—基层村三级镇村体系

构建覆盖城乡的**“镇级—中心村级—基层村级”**公共服务设施体系，分片区完善城乡教育、医疗、文化、体育、社会福利等公共服务设施配套。



6.2 构建城乡生活圈体系

打造公平共享、弹性包容的多尺度城乡生活圈



学有所教

构建城乡一体、优质开放的教育设施体系



病有所医

构建服务均等、覆盖城乡的医疗卫生体系



文有惠民

构建多层次、高水平的公共文化服务体系



体有康健

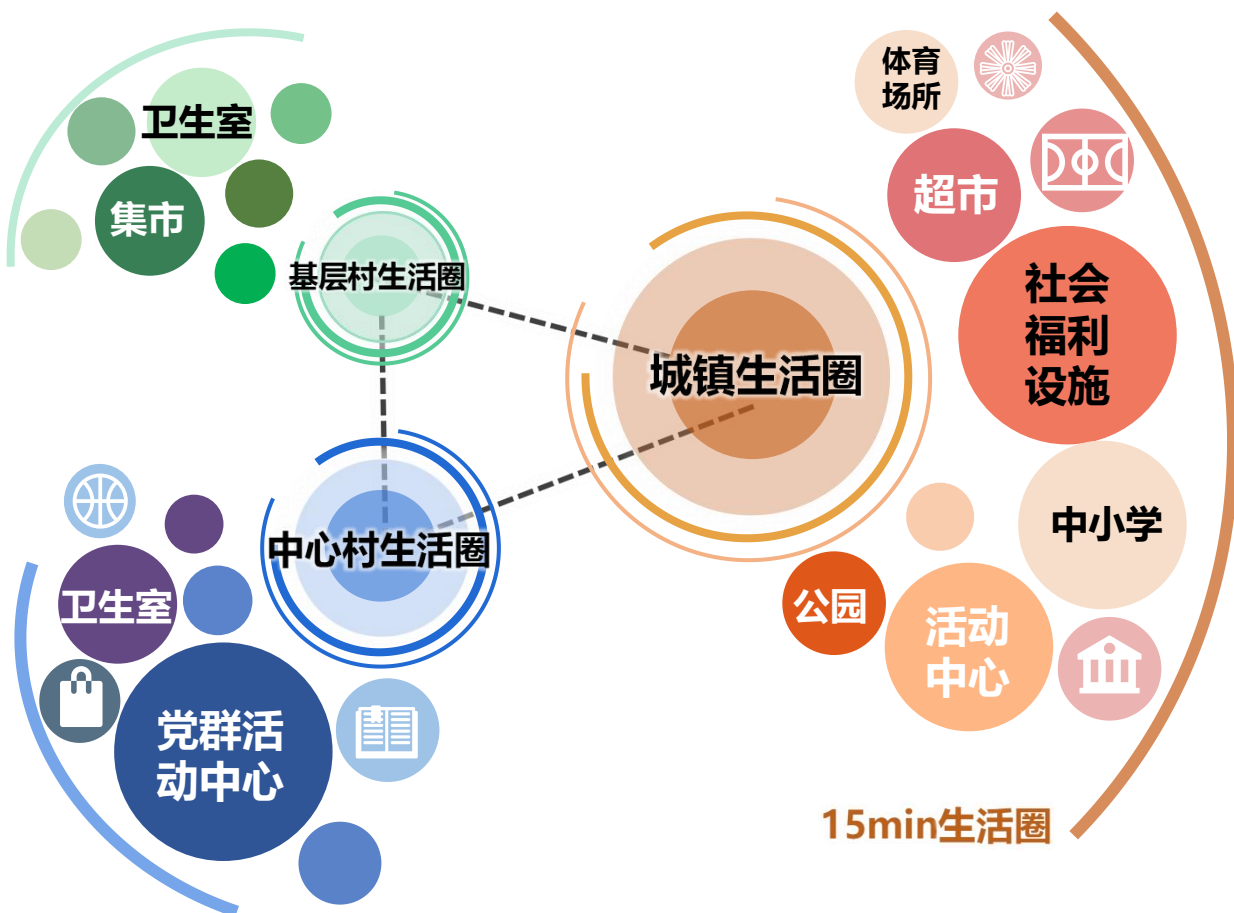
构建完善、多元的全民健身公共服务体系



老有所养

构建医养结合、便捷可达的养老服务体系

构建“镇区—中心村—基层村”三级生活圈



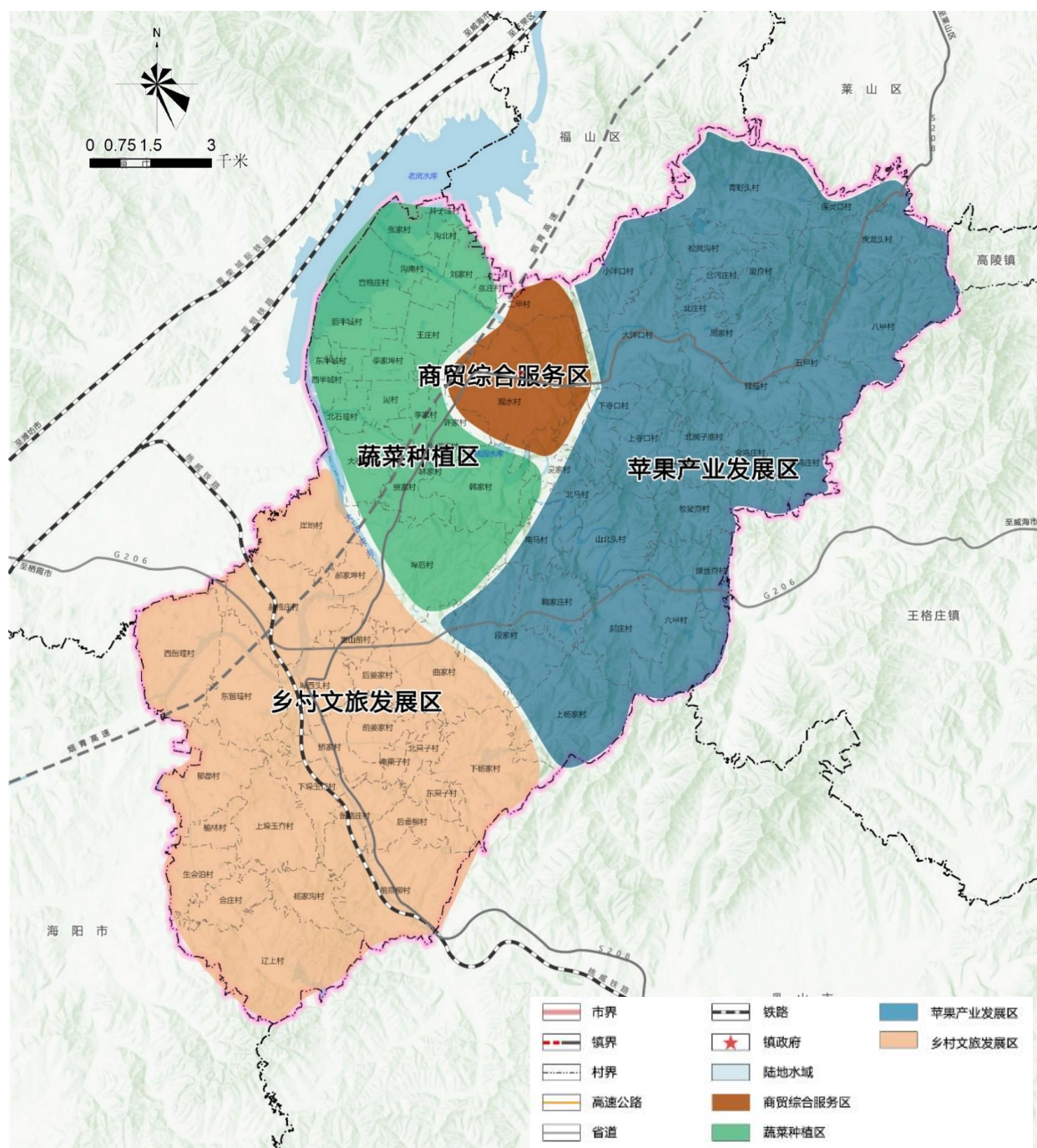
6.3 打造产业空间布局

构建“四区”的产业空间



四区

商贸综合服务区、蔬菜种植区、苹果产业发展区、乡村
文旅发展区



6.4 塑造城乡特色风貌

打造“城镇型”、“乡村型”特色胶东城乡风貌

城镇型风貌

以城镇范围内为主，以提升城镇建设品质为抓手，优先利用存量空间完善城镇功能，从主干道路沿线风貌及城乡结合部风貌进行引导提升。



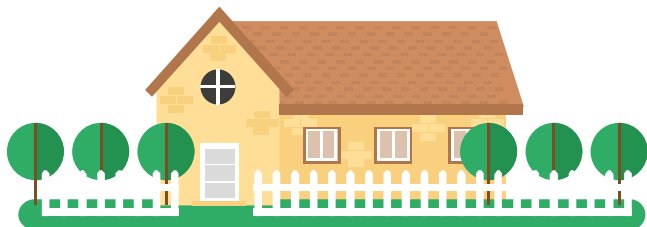
乡村型风貌：历史风貌型

主要为有传统风貌遗存的区域，覆盖曲家、矫家、后垂柳、郝格庄等村庄，延续区域风貌特质，保留建筑形态和色彩，凸显历史文化底蕴。



乡村型风貌：一般风貌型

一般风貌型村庄农房建设体现地域特色风貌，注重与周边环境相协调，发挥田野的生态、景观和间隔等功能，营造田园风光，体现胶东丘陵宜居乡村特色。



7

建设共享 完善服务支撑体系

7.1 完善综合交通体系

7.2 健全基础设施体系

7.3 构建防灾减灾体系

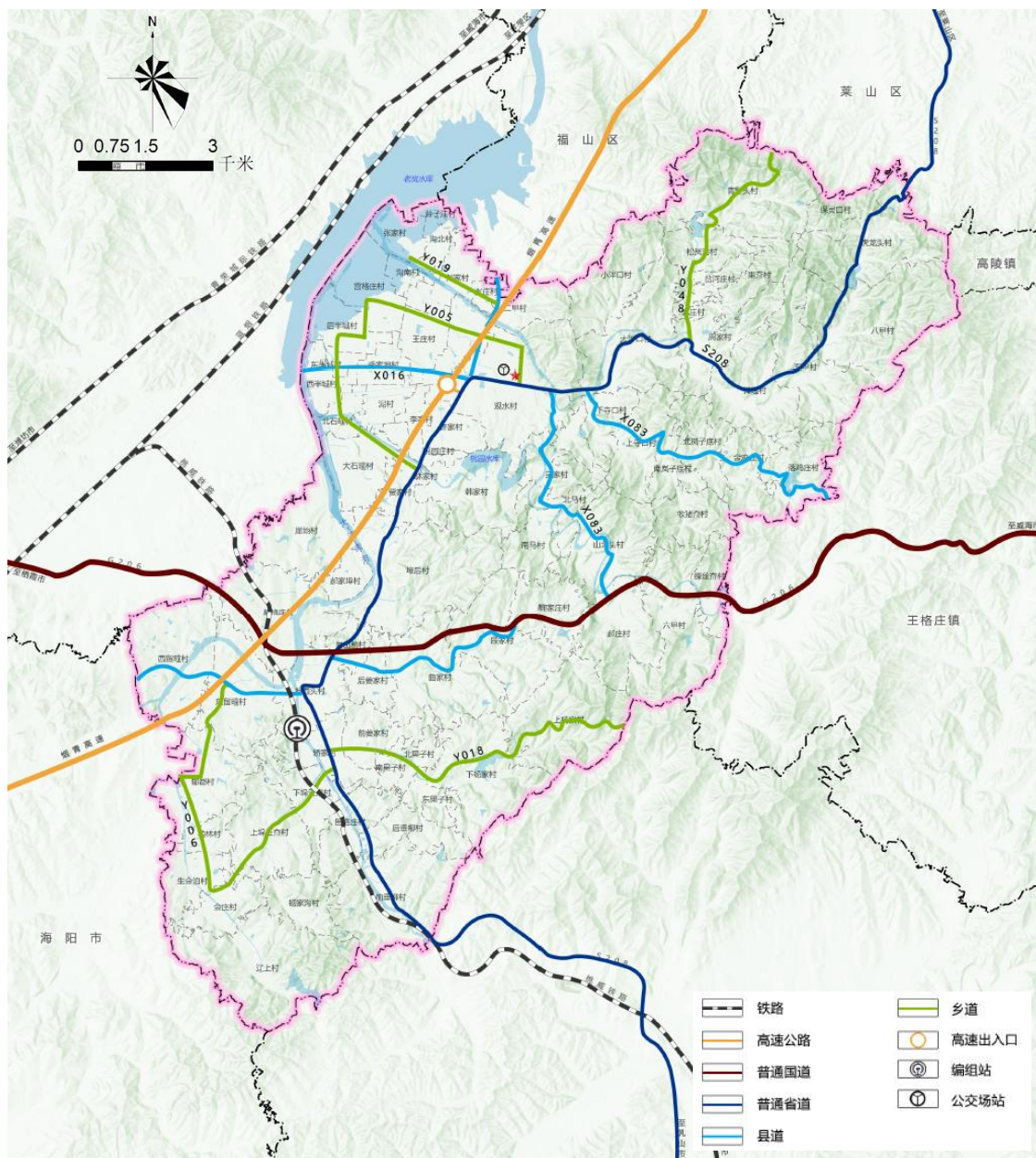
7.1 完善综合交通体系

提升交通枢纽能力，构建多元交通体系



打造观水交通路网骨架、强化基础设施互联互通

优化县乡道路和村庄道路，加强镇村联系与要素互通



7.2 健全基础设施体系

安全可靠、集约高效、绿色生态

践行“双碳”远景，以人为本，提升基础设施配置水平，筑牢安全底线保障，构建高质量发展的城乡基础设施一体化建设。



给水

总量控制、节水优先、区域协调、优化配置，促进水资源高效利用，预测最高日用水量**0.41万立方米/日**。



污水

排水因地制宜，合理规划排水体制；区域统筹，完善污水设施和管网，**提高污水处理率**。



电力

供电电源网并重，建设坚强的城镇能源供应网络，**保留提升35kV变电站3座**。



通信

通信强化信息基础设施集约共建、资源共享，有序推进5G基础设施建设，**促进5G+智慧城镇发展**。



热力

规划形成以集中供热为主，**新技术和清洁能源**分散供热为补充的供热体系。



燃气

构建燃气多源供应格局，完善燃气输运网络，提高供气可靠性。



环卫

环卫以“**减量化、资源化、无害化**”为原则，加强源头管控和循环利用，推进固体废物处理及资源化利用设施建设。

7.3 构建防灾减灾体系

系统性、现代化，全面提高综合防灾减灾能力

综合防灾减灾体系

构建预防为主、部门联动、社会参与、法治保障、救援高效的防灾减灾工作体系。

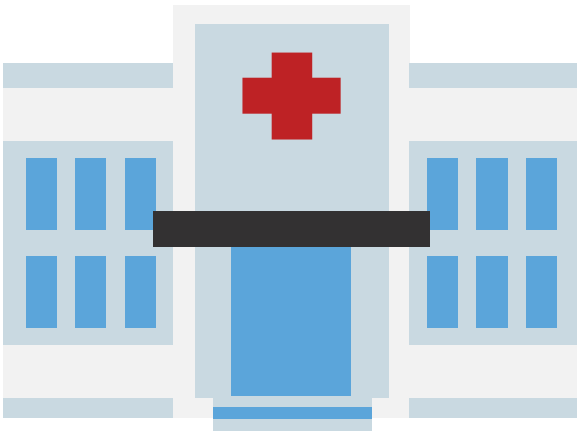


应急救援保障体系

按照“预防为主、防治结合”的原则，完善应急救援保障体系，以应急避难场所为节点，应急交通系统为网络，形成“全面覆盖、重点突出”的综合防灾体系。

公共卫生安全体系

完善应急医疗设施布局，分级分类完善、优化公共卫生设施布局，加强应对突发公共卫生事件的应急防治能力，建立高效的公共卫生安全体系。



8

实施保障 提升空间治理能力

8.1 强化规划传导

8.2 规划实施保障

8.1 强化规划传导

落实“五级三类”的国土空间规划体系

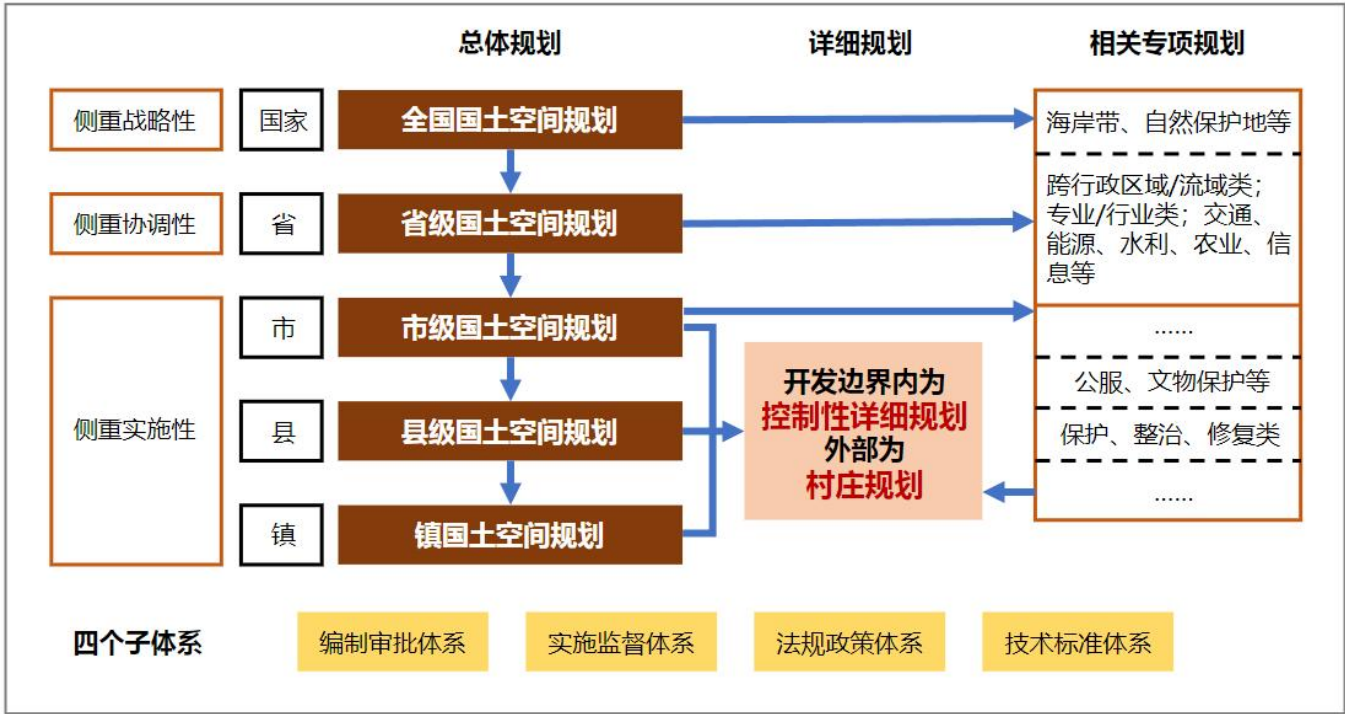
在烟台市国土空间总体规划、牟平区国土空间分区规划的基础上，落实上传下达的“总体规划—详细规划—专项规划”的规划传导体系。

详细规划单元划分及编制指引

城镇开发边界内划分详细规划编制单元，明确单元指引内容，合理确定主导功能、市政设施及公服设施，强化对城镇的管控引导。

村庄规划编制指引

编制村庄建设通则，作为不编制村庄规划的村庄实施国土空间用途管制、核发乡村建设规划许可的依据。



8.2 规划实施保障

完善规划实施保障机制

细化传导管控体系

落实上位规划，包括规划目标、规划指标等的落实，将上级约束性指标细化落实，对指标进行统筹分配，细化用途分区。

建立监测评估机制

建立规划实施评估、调整、考核等规划管理相关机制，加强对规划实施的监督和管理，保障规划的有效实施。

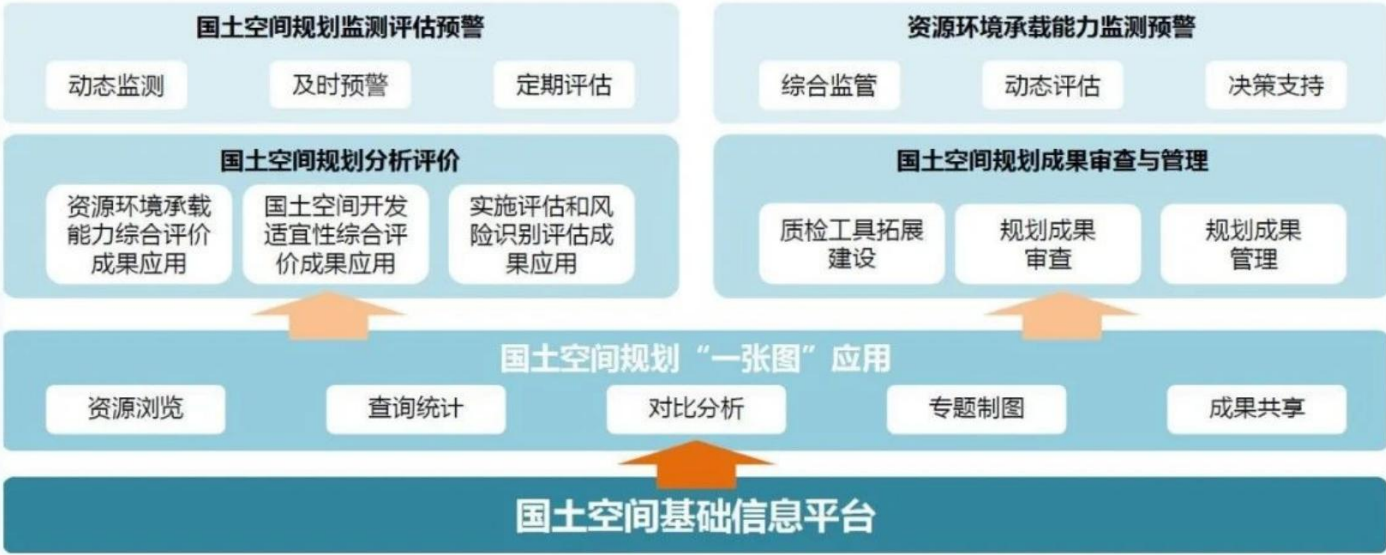
完善配套政策

深化完善土地要素配置，存量低效用地盘活、混合用地开发利用、农村土地制度改革、水资源保护与利用、林地资源保护与利用等政策。

落实重大项目

落实国家、省、市重大战略，为发展规划落实实施提供空间保障。对纳入实际项目库的建设项目予以政策支持。

完善国土空间规划管理监督系统





热情期待您积极参与，提出宝贵意见

本规划所有数据和内容以最终批复为准
图片来源于规管办、文旅局和编制单位