

牟平区玉林店镇国土空间规划

TERRITORIAL SPATIAL ZONING PLANNING OF YULINDIAN TOWN

[2021-2035年]

草案公示

玉林店镇人民政府
2025年07月

前言

PREFACE

本规划是指导玉林店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，《牟平区玉林店镇国土空间规划（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。



规划范围

本规划范围为玉林店镇行政管辖范围内的全部国土空间，包括镇域范围和城镇开发边界范围两个空间层次。

镇域规划范围：玉林店镇行政辖区范围，面积76.78平方千米。

城镇开发边界范围：落实牟平区确定的城镇开发边界范围，面积0.34平方千米。

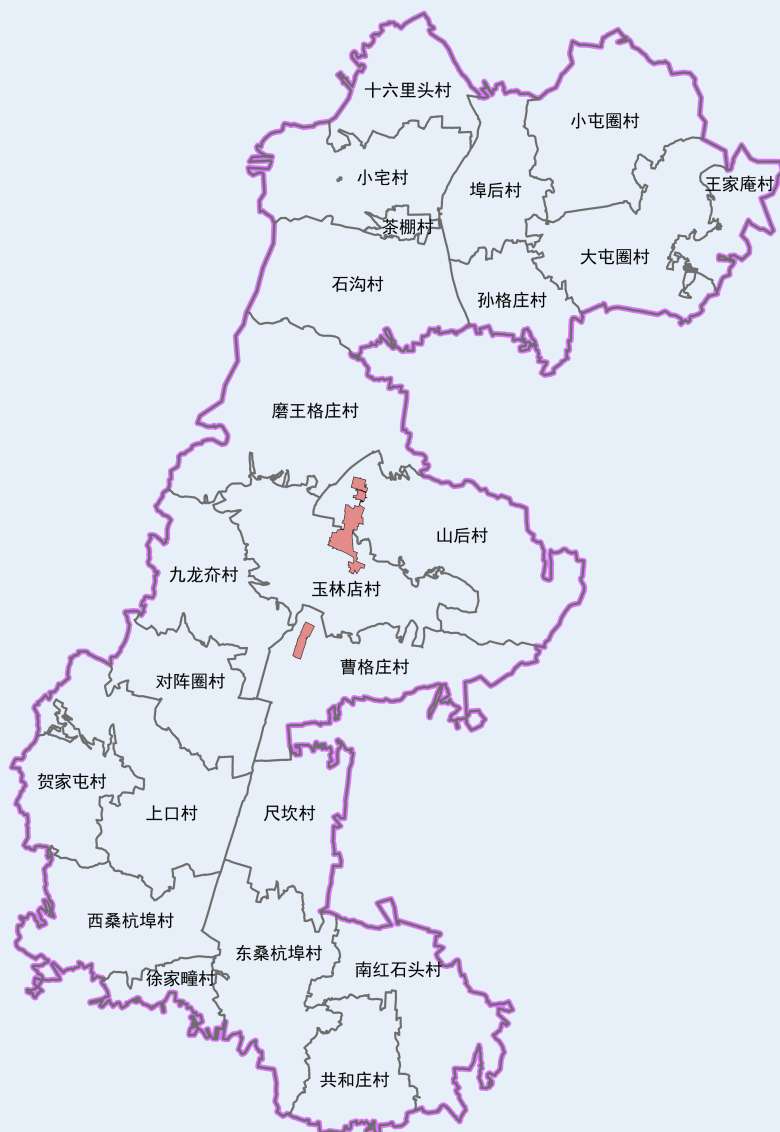


规划期限

规划期限为2021-2035年

近期为2021年至2025年

远期为2026年至2035年



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

明确玉林店镇规划定位

牟平区绿色生态高效农业样板区

城郊休闲体验镇



1.2 规划目标

2025年

城乡统筹发展水平得到提升，镇域国土空间开发保护格局明显改善，土地利用效率提升。三条空间管制控制线全面落地，生产、生活、生态空间更加协调，乡村振兴取得明显成效。

2035年

全面建设成为安全和谐、开放高效、魅力品质的国土空间格局，将玉林店镇建成富有活力的烟台市重点生态文旅小镇。国土空间布局更加合理、自然资源利用更加高效，各类保护开发活动协调有序。生态环境更加优美，城乡居民生活更加美好，城镇功能更加完善，乡村振兴齐鲁样板全面建成。



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“一核、一带、三区、多节点”的空间总体格局

一核

指位于城镇开发边界内的城镇综合产业培育核。

一带

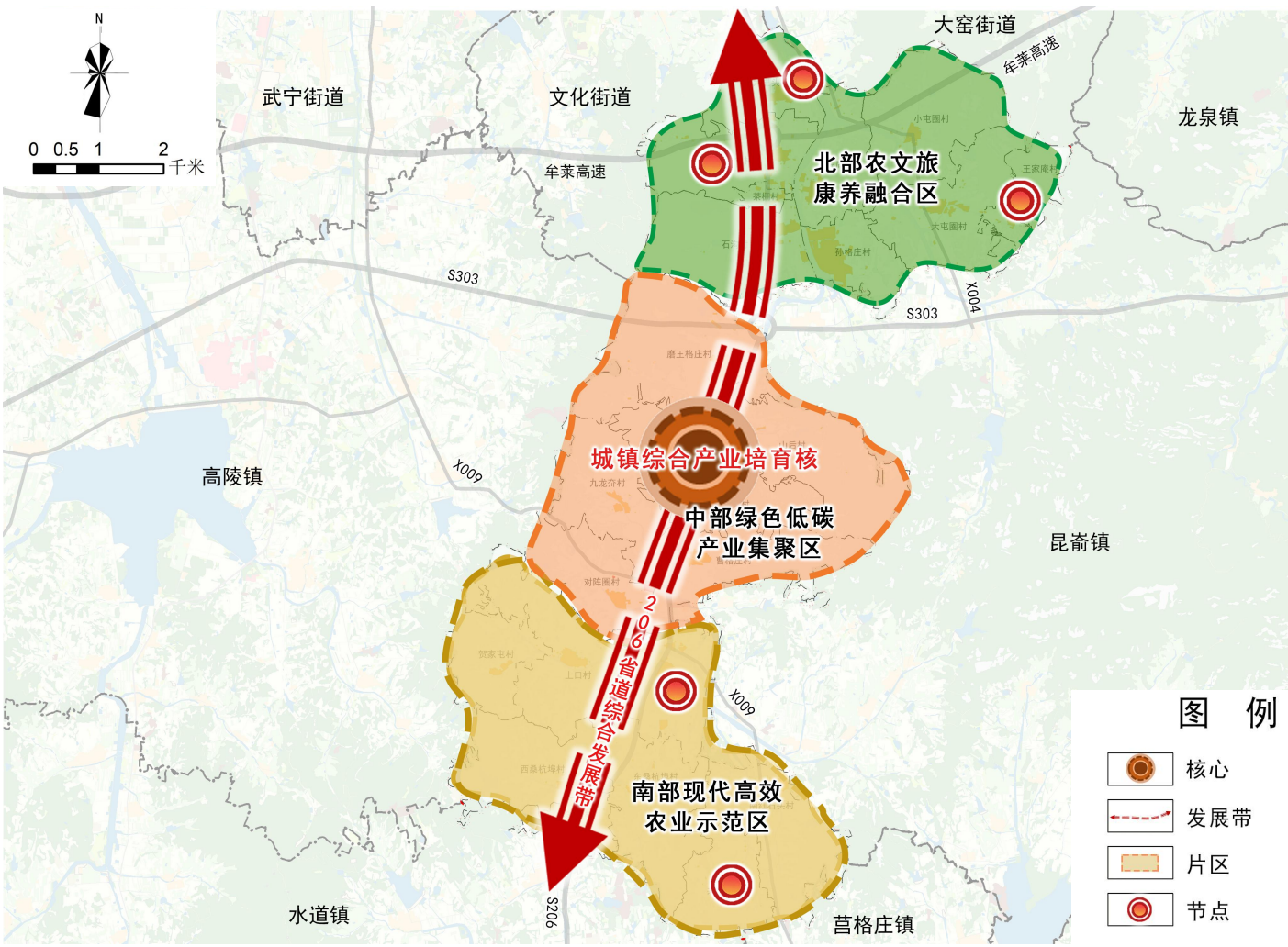
指南北贯穿镇域的206省道综合发展带。

三区

指北部农文旅康养融合区，中部绿色低碳产业集聚区，南部现代高效农业示范区。

多节点

指多个特色中心节点。



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。

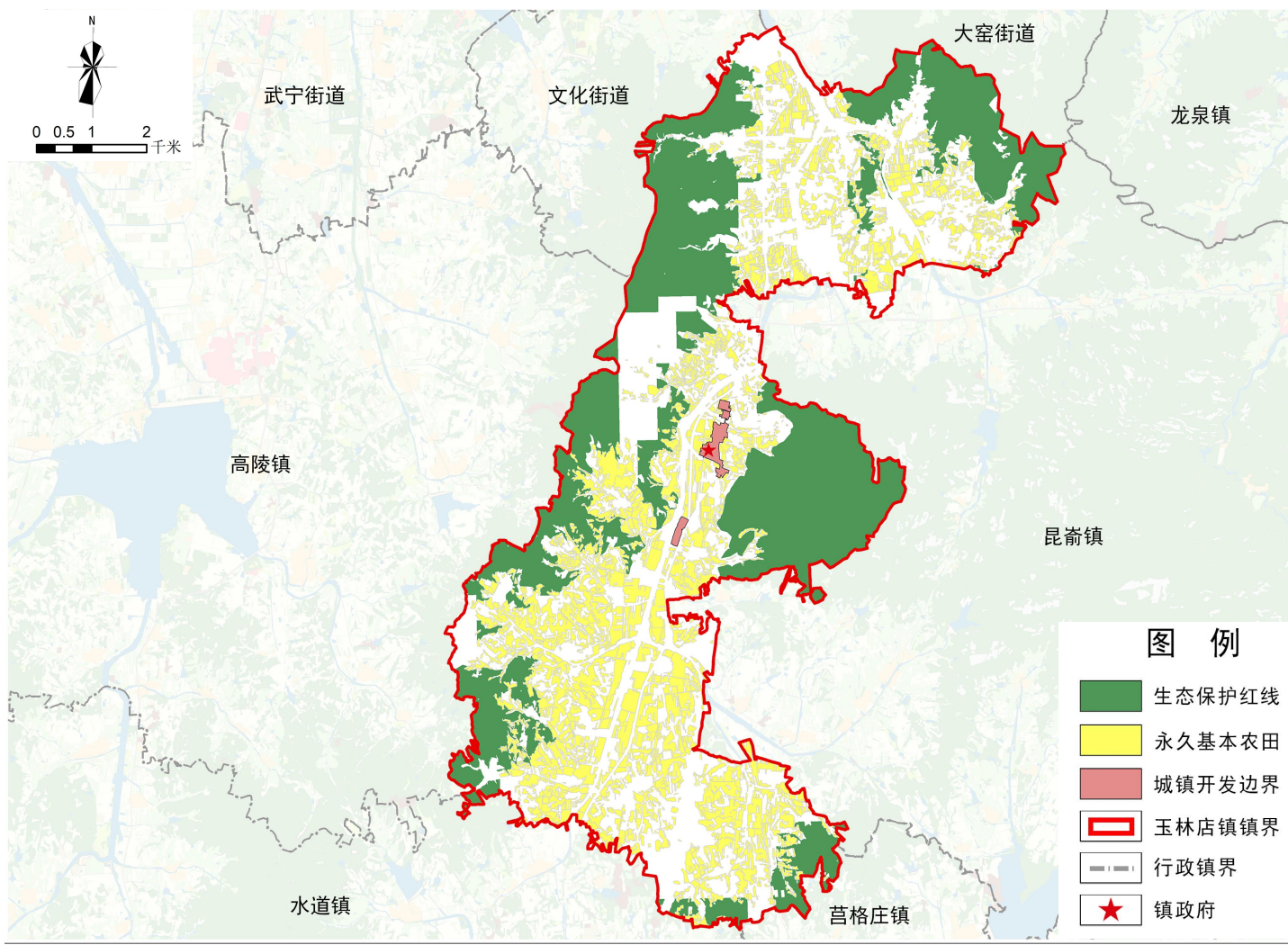


生态保护红线



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

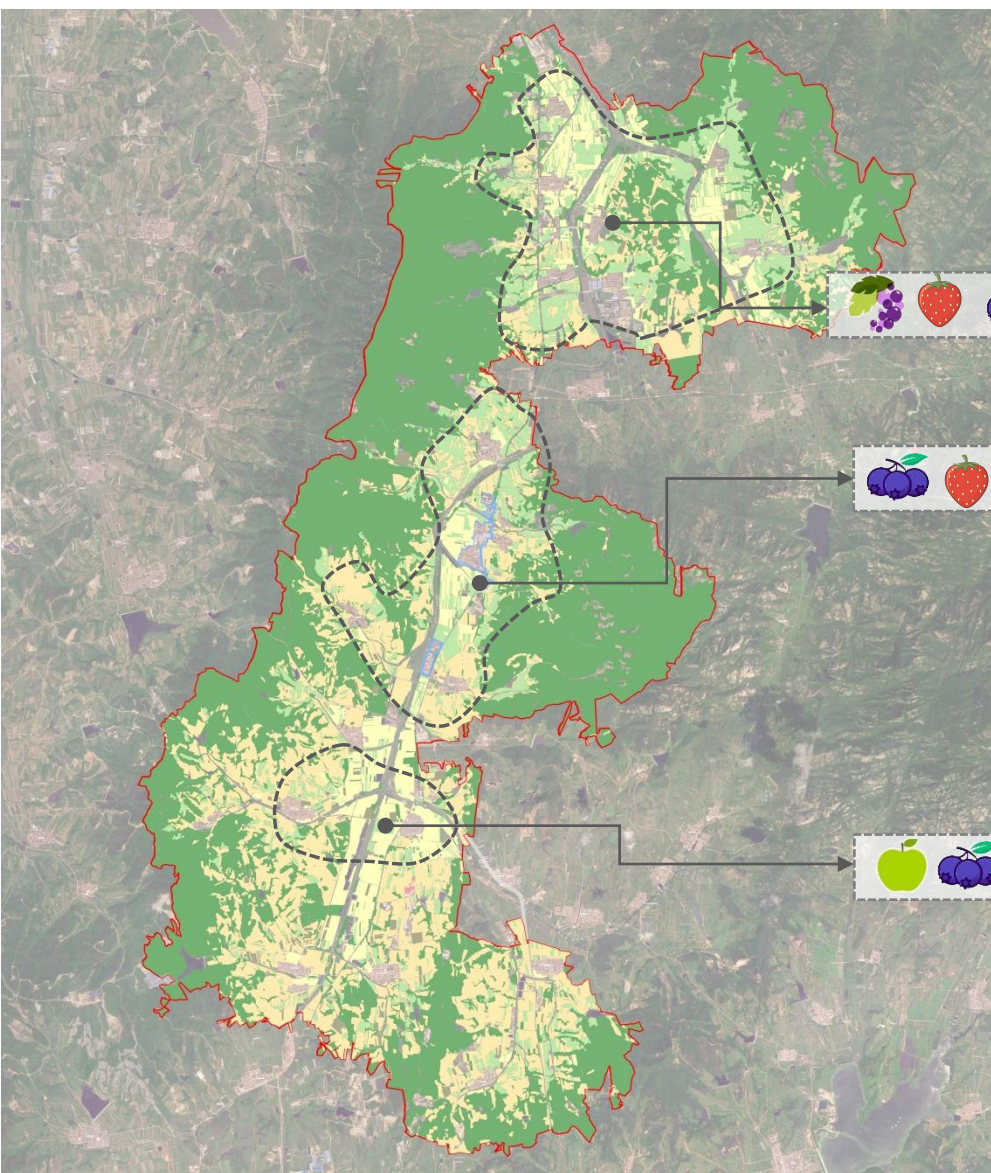
3.1 优化农业生产空间

构建现代化农业发展空间

镇域范围内的粮食作物主要以小麦、玉米、大豆、花生、薯类为主。

保护和利用镇域范围内广阔的耕地资源，提高粮食作物产量，充分发挥蔬菜、林果产业特色优势，大力发展高效农业、精致农业，建设以大棚蔬菜、优化林果、农旅生态田园综合体为农业产业化基地，发展田园采摘游、乡村体验游等特色农业体验活动。

坚持因地制宜的原则，根据各地区的自然条件、资源禀赋和市场需求，科学规划和布局特色农业产业。通过差异化发展，形成各具特色的农业产业分区，这不仅可以保护生态环境，同时又兼顾到农业产业的可持续发展。



积极探索农业与旅游、文化等产业的融合发展，通过举办各类农业节庆活动、开发农业文化创意产品等方式，进一步丰富农业的内涵和外延，提升农业的综合效益，为乡村振兴注入新的活力。

图例

- 园地
- 旱地
- 水浇地
- 林地
- 设施农用地
- 镇域

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

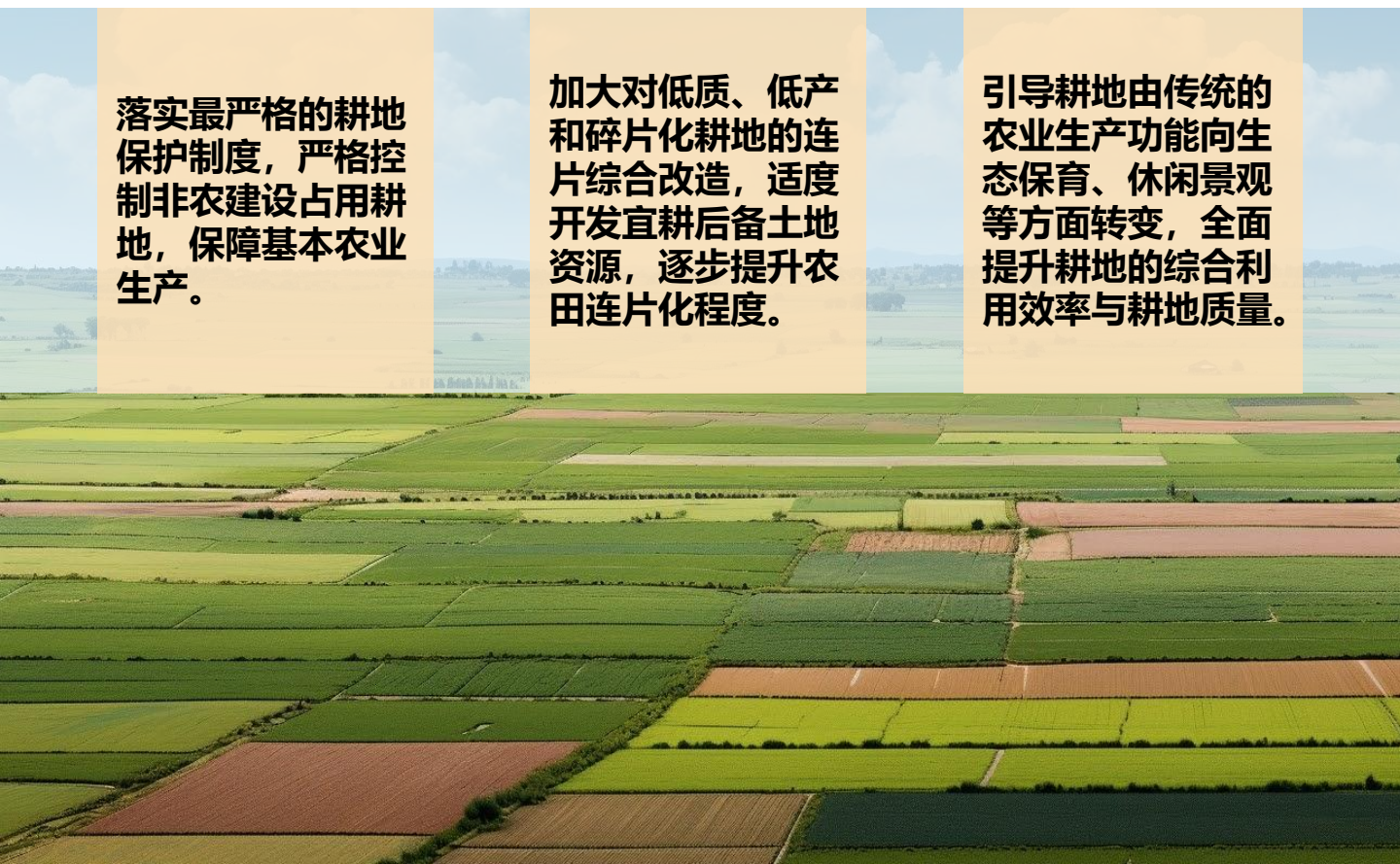
落实最严格的耕地保护制度，严格控制非农建设占用耕地，保障基本农业生产。

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“一廊两屏障”的生态保护空间



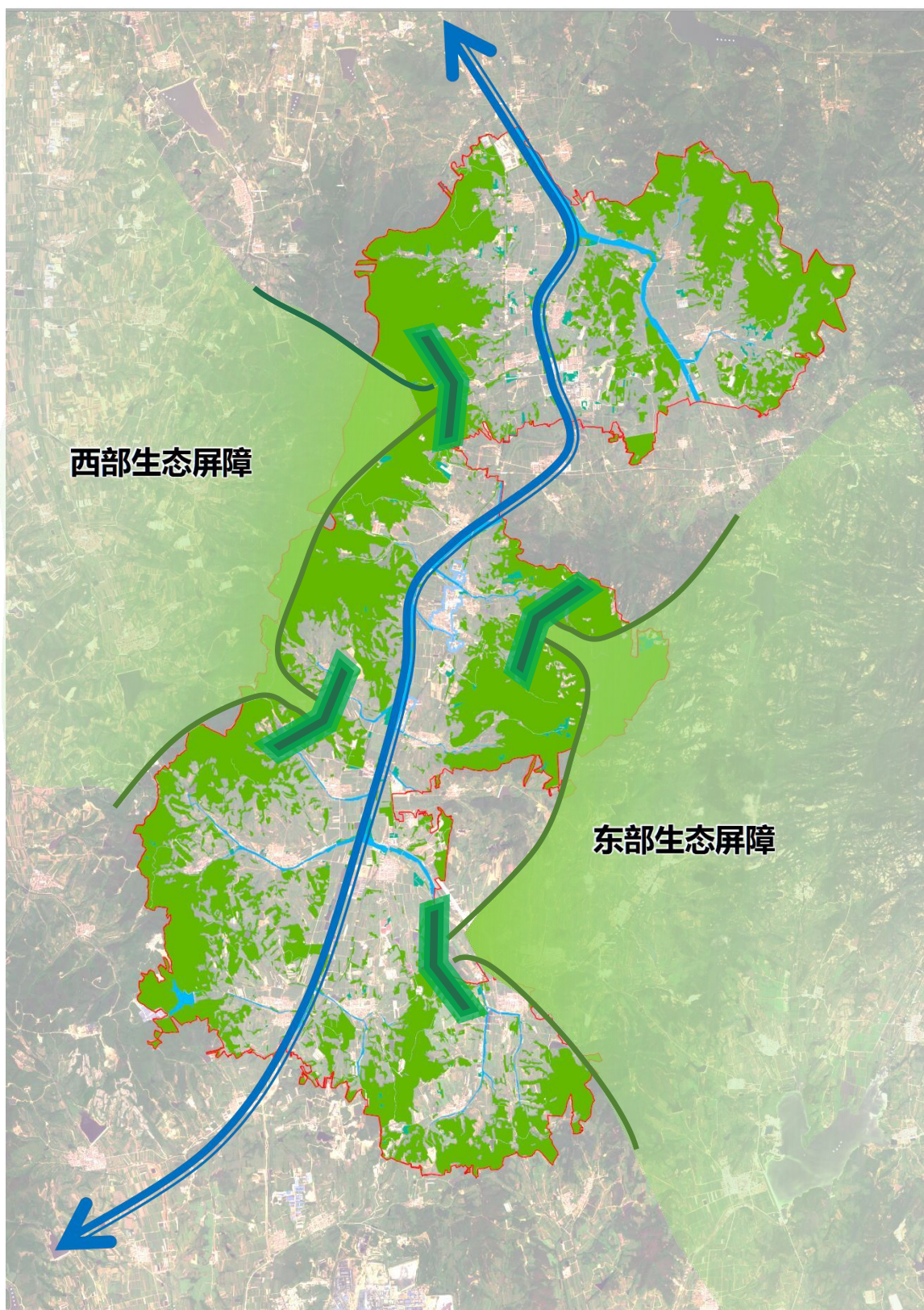
“1”

沿沁水河形成的生态廊道。



“2”

指由昆嵛山余脉形成的镇域东部生态屏障，由西部林地形成的镇域西部生态屏障。



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



提升城乡供水安全保障能力，优化用水结构，提高水资源利用效率，重视雨水和再生水等资源利用，建设节水型乡镇。

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。

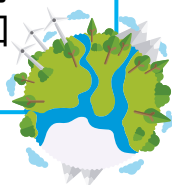


4.3 实施生态系统修复

山水林田湖草一体化保护修复

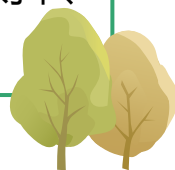
水

水环境生态修复。重点修复沁水河及河两侧区域，进行河道清淤、河道岸坡整治及保护，对沟渠及坑塘水面开展生态护栏和防洪堤建设、河道清淤等工程，



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。划定矿山地质环境治理分区，健全完善绿色矿山建设标准和管理制度，严格落实矿山地质环境保护措施。



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“两心三轴四区”的国土空间总体格局

两心

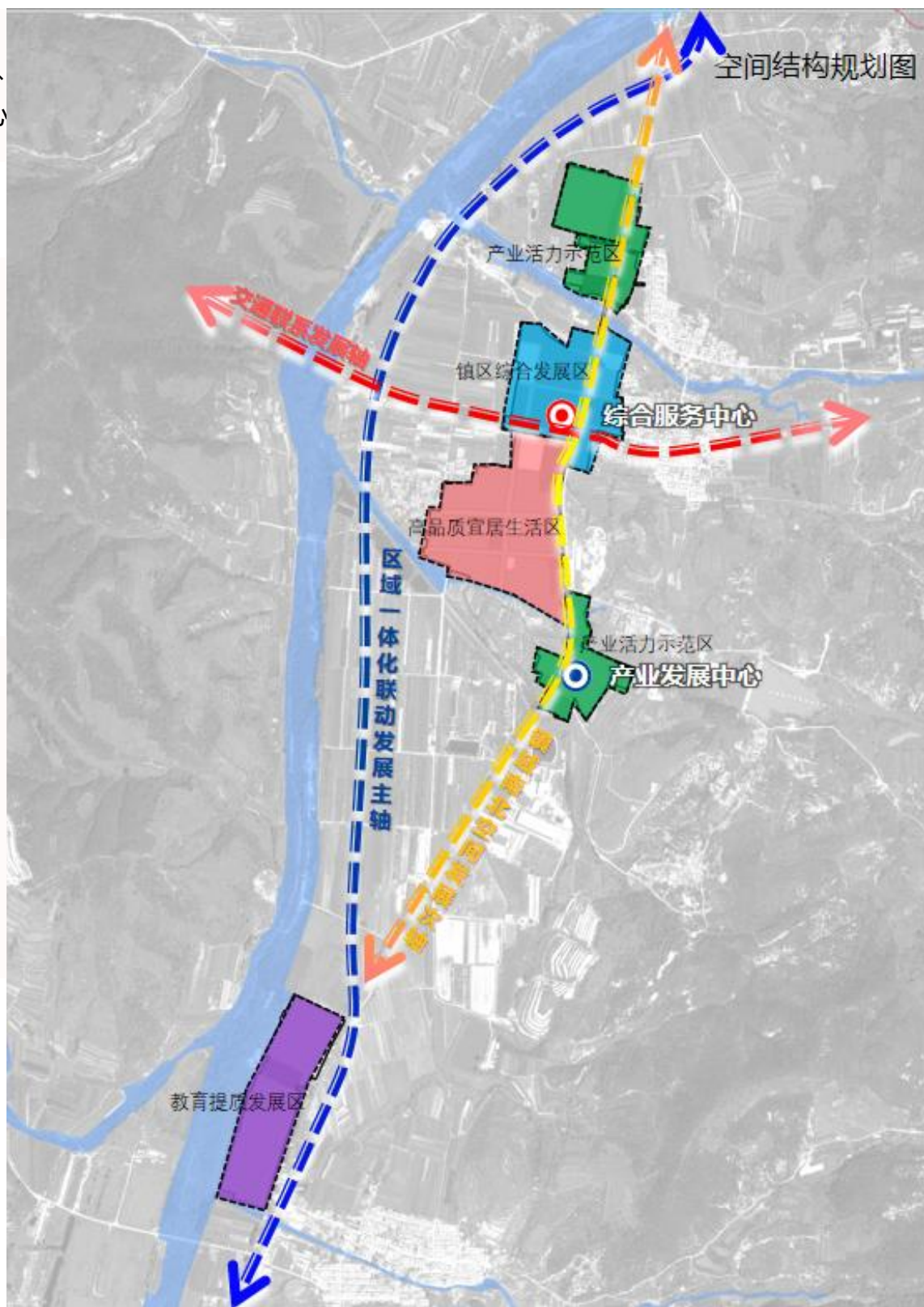
综合服务中心、
产业发展中心

三轴

区域一体化
联动发展轴、
镇域南北空
间发展次轴
和交通联系
发展轴

四区

镇区综合服
务区、高品
质宜居生活
区、产业活
力示范区、
教育提质发
展区



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。重点完善社区服务设施，打造宜人居住环境；新建片区按照标准配建教育、养老、医疗等社区服务设施。

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。重点加强交通可达性，提升各类设施服务的便利度；结合公共建筑合理布局开敞空间，打造高品质的城镇公共空间体系。

商业服务业用地

大力发展现代消费等传统服务业态，重点补足配套设施，优化街区环境，更新商业业态，构建功能完善的多层级城镇商业体系。

工业用地

保障产业用地需求，重点优化农产品与建材园区空间布局，加强用地管理，促进节约集约利用土地；提高园区环境质量，提升产创融合能力，促进创新发展要素集聚；加强工业园区安全防护，提升安全风险管控能力。

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

合理布局仓储物流产业，配套并保障物流体系建设，促进现代物流仓储业发展。

5.3 畅通道路交通体系

构建外联内畅的城镇道路交通网络

构建道路系统

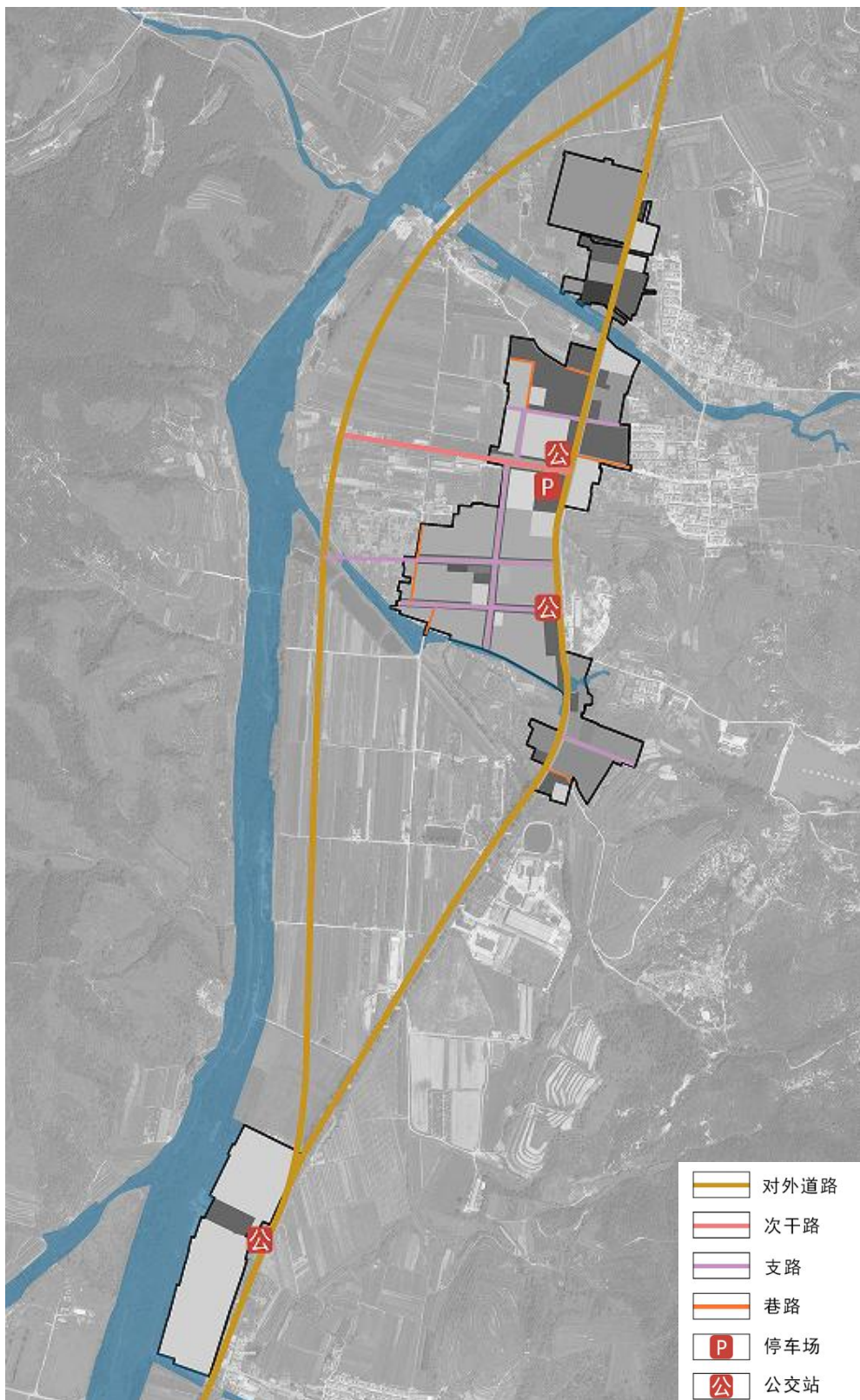


构建“三纵四横”的路网结构，形成完善的干线网络，提高道路连通性，服务各片区交通联系。

完善交通网络



结合骨干路网，对新建、扩建道路红线进行控制，完善内部道路和通村道路的完整性。



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

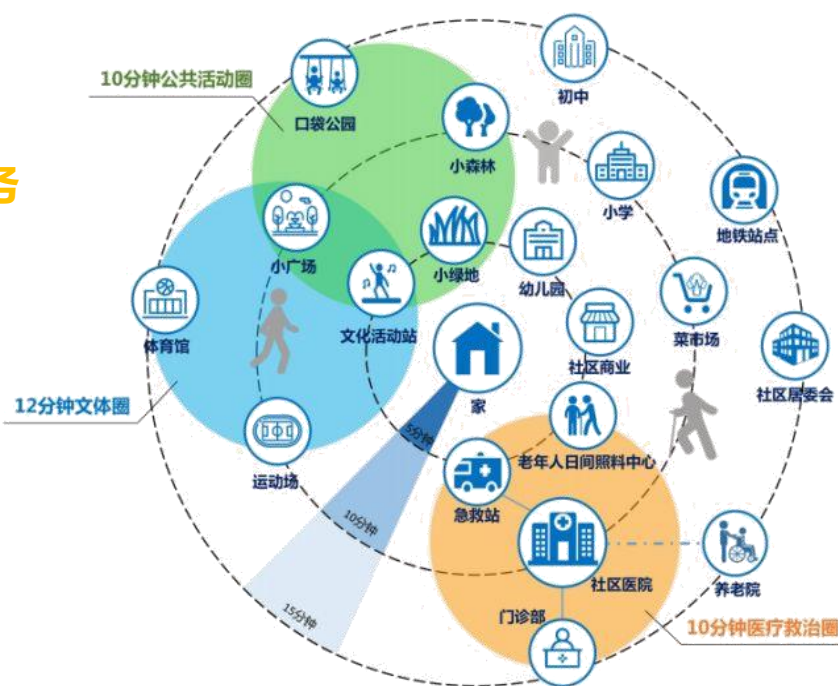
提供优质的公共服务

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

统筹采取拆除重建、综合整治、功能改变等多种更新方式，为产业发展提供优质的物质空间。建立企业用地退出机制，针对低效用地集中区域，可采取连片收回、集中开发的方式予以更新。



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

构建城镇区域—社区中心—基层村三级镇村体系

城镇区域

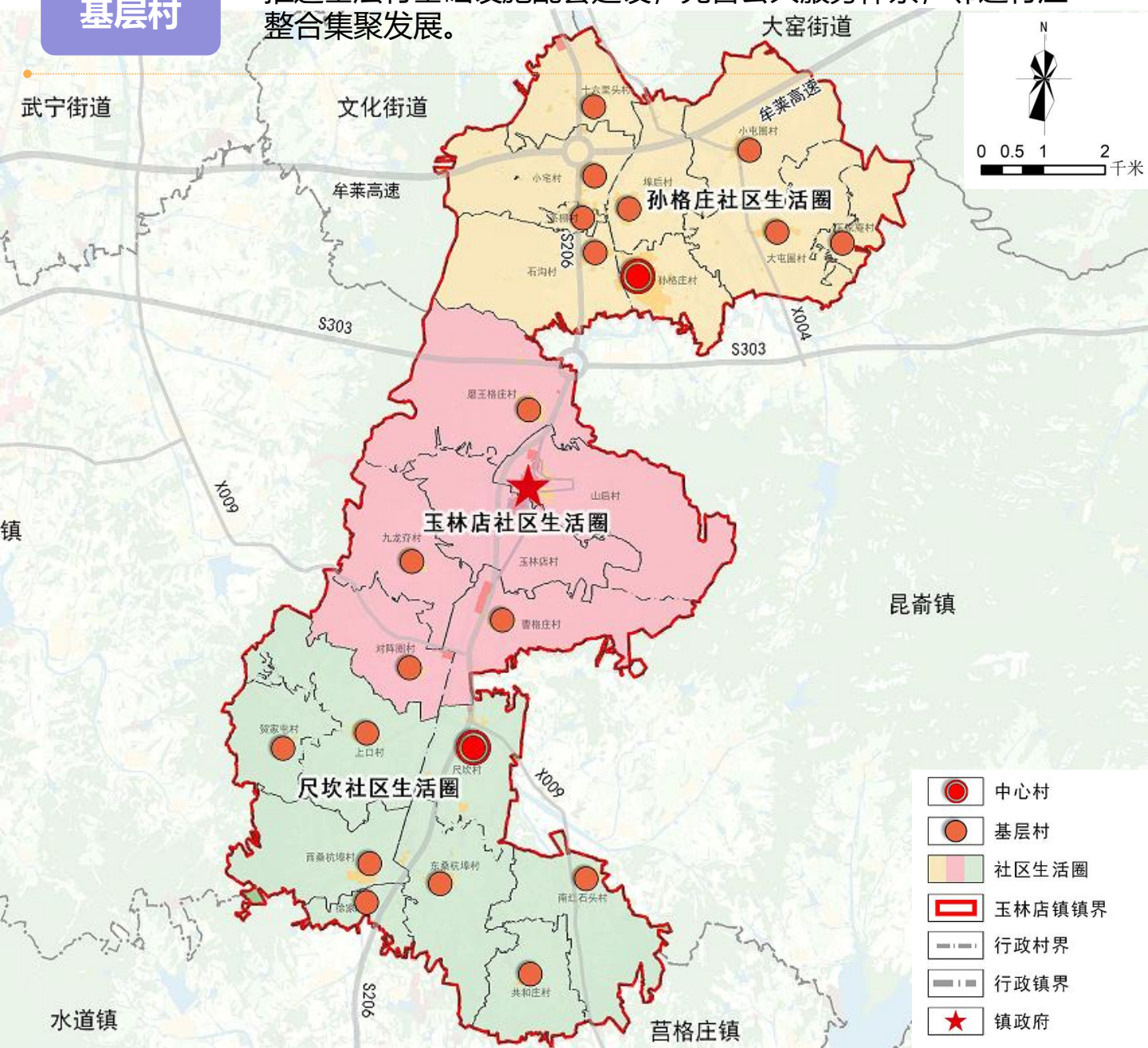
提升镇驻地综合服务功能，完善公共服务、市政设施、安全防灾体系建设。

社区中心

推进社区中心基础设施配套建设，完善公共服务体系，合理引导农村人口聚集，发展村域经济。

基层村

推进基层村基础设施配套建设，完善公共服务体系，邻近村庄整合集聚发展。



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

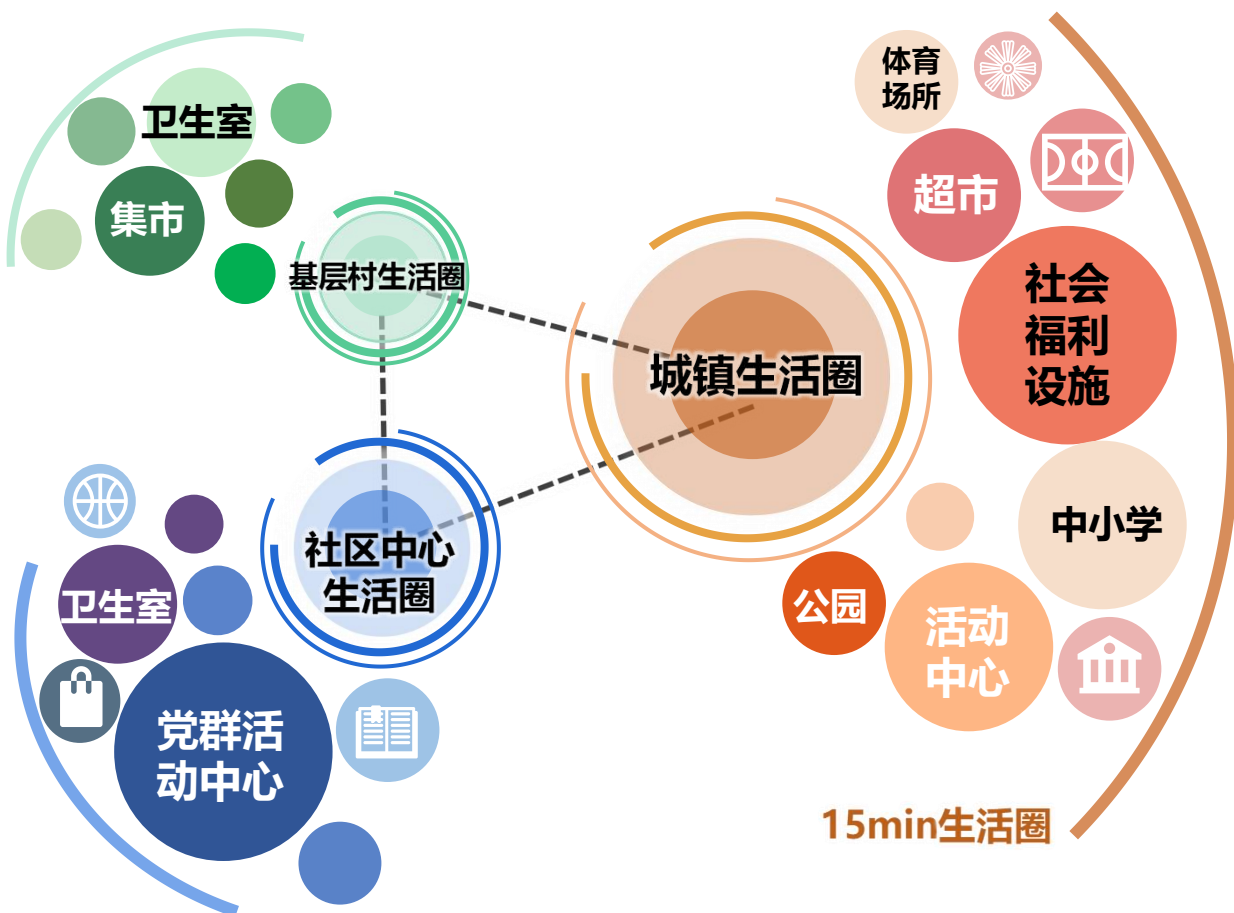
构建完善、多元的全民健身公共服务体系



老有所养

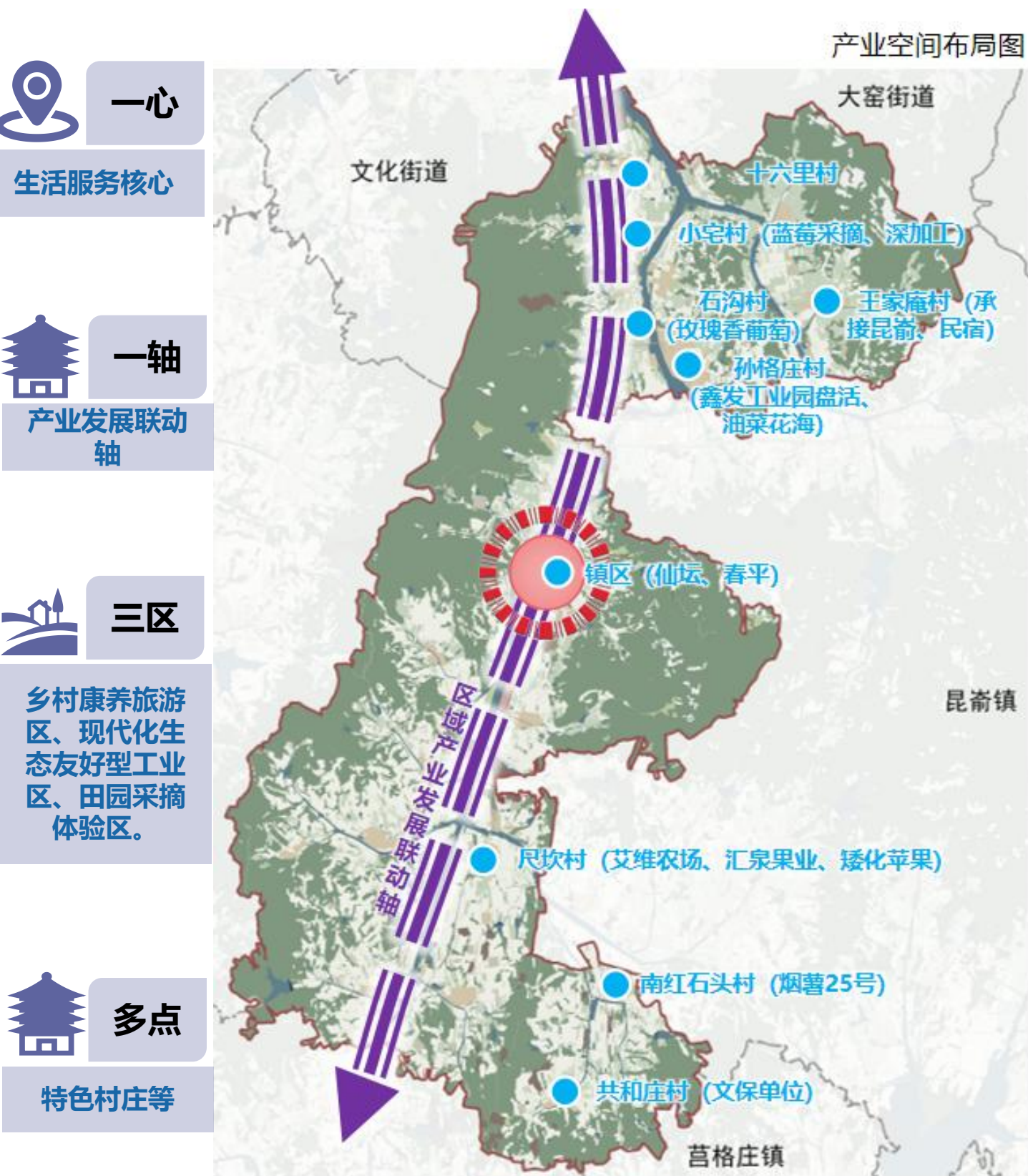
构建医养结合、便捷可达的养老服务体系

构建“城镇区域—社区中心—基层村”三级生活圈



6.3 打造产业空间布局

构建“一心一轴三区多点”的产业空间



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。



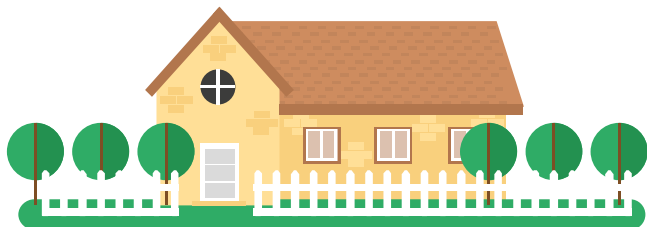
乡村型风貌：历史风貌型

主要为有传统风貌遗存的区域共和庄村、尺坎村等村庄，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

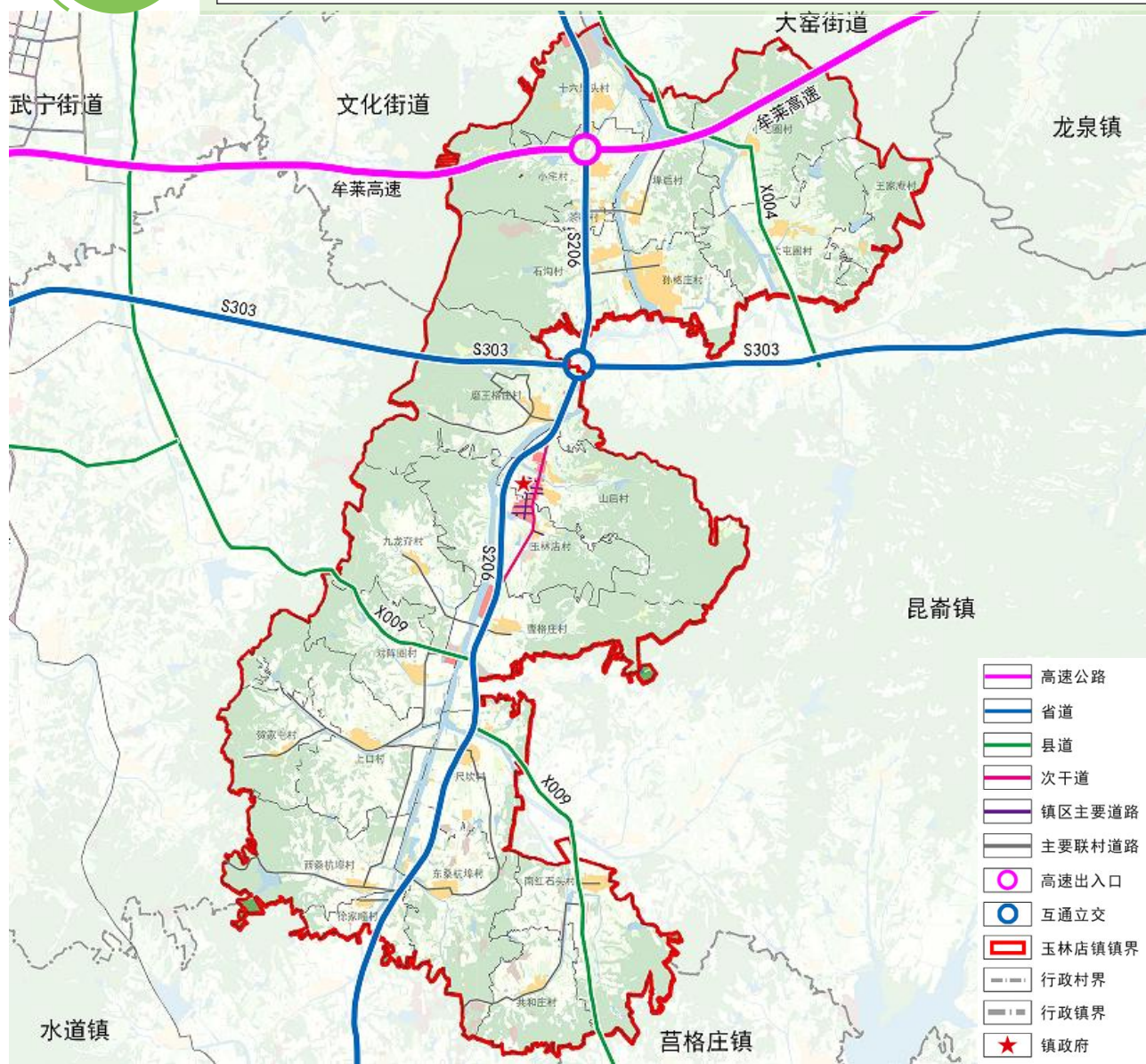


打造玉林店交通路网骨架、强化基础设施互联互通

优化县乡道路和村庄道路，加强镇村联系与要素互通



完善城乡交通设施体系，促进城乡高效融合发展



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，预测城镇开发边界范围用水量**672m³/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

供电源网并重，建设坚强的城镇能源供应网络，**规划沿用现状35KV玉林店变电站**。



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

新建燃气调压站一座，**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。

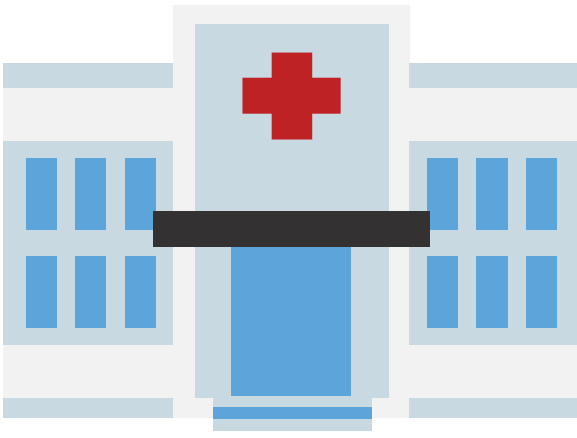


应急救援保障体系

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

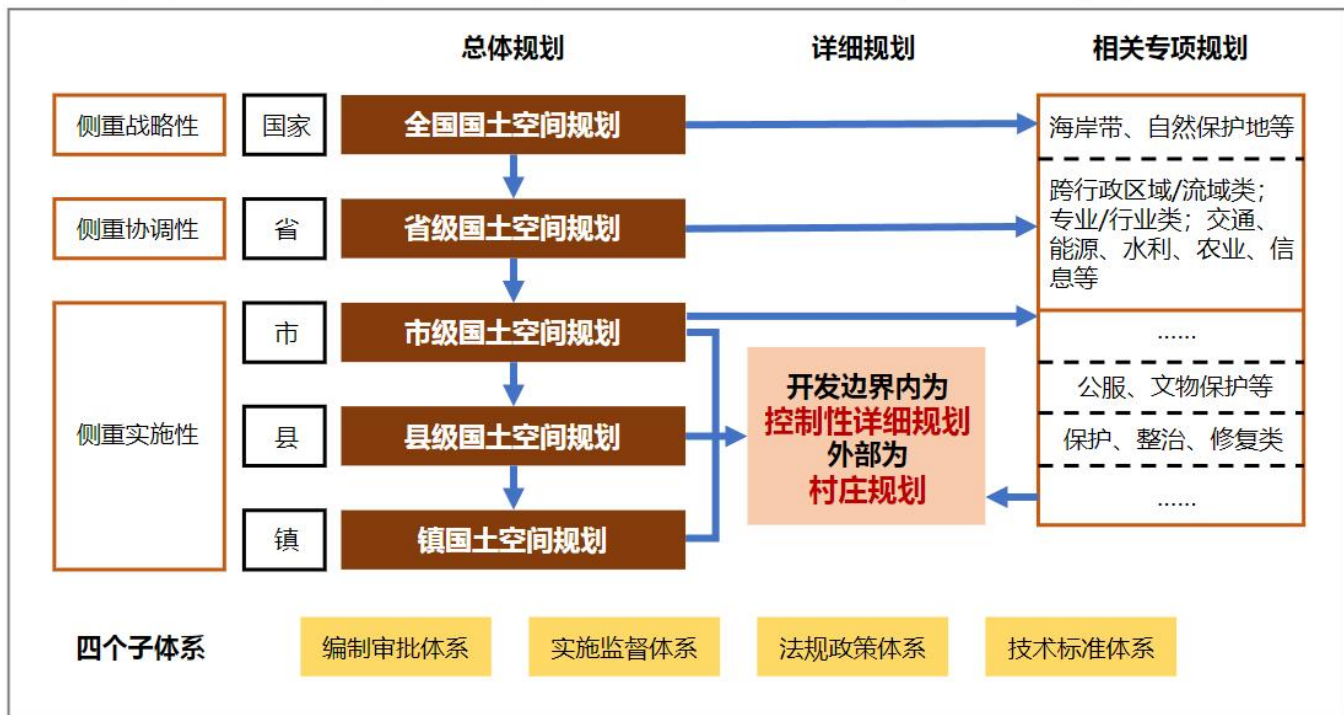
在烟台市国土空间总体规划、牟平区国土空间分区规划的基础上，落实上传下达的“总体规划—详细规划—专项规划”的规划传导体系。

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



The background image shows a wide, calm body of water, likely a reservoir or a large dam. A low stone wall runs along the right side of the water. In the distance, there are green hills and several high-voltage power line towers with sagging cables. On the right side, there are some buildings, including a prominent one with a blue roof and yellow walls. The sky is filled with large, grey, dramatic clouds.

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**