

**北京市大兴区青云店镇
国土空间规划
(2020年—2035年)**

大兴区人民政府

2026年3月

目录

总 则	1
第一章 深化功能定位，明确乡镇发展目标与规模	3
第一节 明确功能定位，培育特色发展小镇.....	3
第二节 明确发展目标，协同周边区域发展.....	4
第三节 落实三区三线，严守生态空间约束.....	5
第四节 深化上位规划，明确乡镇发展规模.....	6
第二章 安全格局引领，强化生态要素引导与管控	7
第一节 构建高水平生态安全格局.....	7
第二节 生态要素规划引导与管控.....	9
第三节 二绿地区范围内减量提质.....	11
第三章 科学配置要素，引导乡镇全域全要素治理	13
第一节 加强两线三区空间管控.....	13
第二节 搭建镇域空间发展格局.....	14
第三节 明确国土空间规划分区.....	16
第四章 明确用途管制，深化用地布局与功能管控	19
第一节 细化非建设用地空间布局与用途管控.....	19
第二节 完善集中建设区内城乡建设用地布局.....	21
第三节 合理配置集中建设区外城乡建设用地.....	22
第五章 区域协同发展，推动农文旅产业融合发展	23
第一节 搭建多元融合的现代产业体系.....	23
第二节 构建联动周边的产业空间结构.....	24
第六章 优化城乡格局，促进城乡空间一体化发展	27
第一节 强化村庄分类引导，优化城乡空间布局.....	27
第二节 推动美丽乡村建设，推进城乡融合发展.....	27
第三节 用好入市试点政策，助推乡村振兴实施.....	28

第七章 传承历史文化，塑造绿色田园小城镇风貌	30
第一节 挖掘乡镇历史内涵与文化底蕴	30
第二节 尊重乡村地区肌理与特色风貌	30
第三节 保护乡村山水格局与农田肌理	31
第四节 划分风貌分区并明确管控要求	32
第八章 保障民生福祉，完善设施提升综合承载力	34
第一节 构建优质均衡的公共服务体系	34
第二节 构建系统可靠的安全保障体系	37
第三节 构建外联内畅的综合交通体系	38
第四节 构建健全完善的市政设施体系	40
第九章 强化规划管控，明确指标统筹与功能引导	45
第一节 明确乡镇管控单元，统筹单元核心指标	45
第二节 划分生态功能片区，推动全域要素治理	46
第三节 划定用途管理复区，细化全域管控引导	47
第十章 明确实施路径，引导规划高质量有序实施	48
第一节 全域要素治理，开展全域土地综合整治	48
第二节 制定保护措施，强化生态保护和生态修复	49
第三节 明确减量任务，统筹安排增减挂钩实施	51
第四节 合理安排时序，明确乡镇近期建设重点	51
第五节 健全机制体制，切实保障规划有序实施	52
第六节 规划适应性规定	52
附图	55

总则

第1条 指导思想

深入贯彻党的二十大及二十届二中、三中全会精神和习近平总书记对北京重要讲话精神，坚持新发展理念，坚持人与自然和谐共生，坚持生态文明建设，加强和创新社会治理，推进乡村振兴，深入实施《北京城市总体规划（2016年—2035年）》（以下简称“北京城市总体规划”），落实和细化《大兴分区规划（国土空间规划）（2017年—2035年）》（以下简称“大兴分区规划”）各项要求，在乡镇域层面实现“一张蓝图绘到底”，优化乡镇域空间资源配置，加强自然资源和生态保护，规范引导乡镇规划建设，促进土地合理利用，构建镇域规划统筹实施机制，实现城乡统筹发展。依托青云店镇作为跨新城乡镇的区位优势特征，面向大兴、亦庄两区，优化服务配套，积极承接优质资源，融入周边区域发展格局，推进生态、生产、生活空间融合发展和城乡一体化发展，结合规划实施做好第二道绿化隔离地区（以下简称“二绿地区”）减量提质发展和村庄治理，助推青云店镇建设蓝绿交融的京南生态明珠、功能完善的综合配套枢纽、面向未来的科创服务节点、城乡融合的新韵青云小镇。

第2条 规划范围

本次规划范围为青云店镇行政辖区位于亦庄新城以外的区域，总面积约 59.02 平方公里。青云店镇位于北京市

东南部、大兴区东部，处于北京大兴国际机场临空经济区辐射区域，东与长子营镇接壤，南与安定、魏善庄镇接壤，西与黄村镇接壤，北与瀛海地区接壤。

第一章 深化功能定位，明确乡镇发展目标与规模

第一节 明确功能定位，培育特色发展小镇

第3条 深化分区规划功能定位

深化落实大兴分区规划要求，充分发挥青云店镇对大兴东南部地区发展的支撑作用，促进青云店镇城乡协同、三生融合、特色化发展，建设蓝绿交融的京南生态明珠，功能完善的综合配套枢纽，面向未来的科创服务节点，城乡融合的新韵青云小镇。

第4条 建设蓝绿交融的京南生态明珠

挖潜青云店镇水林田生态空间价值，以大尺度平原造林和大田空间为基底，以二绿地区绿色生态环境建设为抓手，依托青云店镇凤河、杨各庄湿地公园等丰富的自然资源，提升生态环境品质，擦亮区域生态底色，提高生态效益，营建蓝绿交融的京南生态明珠。

第5条 建设功能完善的综合配套枢纽

借助青云店镇位于大兴新城、亦庄新城、中日创新合作示范区交汇处的区位优势，构建区域交通互联的高快速交通网络，加快推进镇中心区和中日创新合作示范区青云店组团建设，积极承接周边重点产业功能区的资源，为周边区域提供优质服务配套，强化对亦庄新城及乡村地区的支撑体系建设和设施服务保障，打造区域协同、功能完善

的综合配套枢纽。

第6条 建设面向未来的科创服务节点

立足减量发展要求，协同北京经济技术开发区，分级分类引导空间资源集约利用，以堡上产业园青云店组团、中日创新合作示范区青云店组团建设为重点，培育科技创新产业集群，完善配套科技创新服务功能，有序推动战略留白用地实现实地留白，为面向未来的高精尖产业发展预留空间，建设面向未来的科创服务节点。

第7条 建设城乡融合的新韵青云小镇

充分挖掘青云店镇凤河移民文化、农耕与民俗文化等传统文化资源，结合新消费场景营造、科技创新场景展示等新手段，引入多元化、深度体验类文旅产品，打造“凤河连营+农耕民俗体验”的青云店镇文化品牌。通过镇中心区棚改实施和美丽乡村建设，结合大林大田生态本底资源，高品质配置服务配套设施，发挥近郊旅游休闲吸引力，打造宜居宜业、城乡融合发展的新韵青云小镇。

第二节 明确发展目标，协同周边区域发展

第8条 2025年发展目标

提速镇中心区建设，完善公共服务配套和基础设施建设；坚决防止耕地“非粮化”“非农化”，持续巩固“创无”三年行动成果；结合低效产业用地腾退，推进二绿地区减量提质发展，推动大林大田生态基底构建；构建城乡融合的发展格局，初步形成现代化特色小镇的基本框架。

第9条 2035 年发展目标

镇中心区建设基本完成；中日创新合作示范区青云店组团初具规模，美丽乡村基本建成；大林大田格局持续优化，生态安全格局稳定高效，自然资源要素统筹协调；城乡一体的公共服务设施和基础设施体系基本建成，城乡社会保障服务体系基本完备；逐步实现战略留白实地留白。协同发展、三生融合、城乡融合的现代化特色小镇高质量发展格局基本形成。

第三节 落实三区三线，严守生态空间约束

第10条 城镇开发边界

到 2035 年，规划范围内城镇开发边界面积约 3.76 平方公里。

第11条 耕地和永久基本农田

到 2035 年，永久基本农田保护区不低于 18.15 平方公里（2.72 万亩），永久基本农田面积不低于 17.71 平方公里（2.66 万亩），永久基本农田储备区 0.40 平方公里（0.06 万亩）。

第12条 生态保护红线

不涉及生态保护红线。

第四节 深化上位规划，明确乡镇发展规模

第13条 人口规模

到 2035 年，规划范围内人口规模控制在 7.0 万人左右。

第14条 城乡建设用地规模

到 2035 年，规划范围内的城乡建设用地规模控制在 9.17 平方公里。

第15条 建筑规模

到 2035 年，青云店镇规划范围内建筑规模规划总量约 675 万平方米，其中集中建设区内建筑规模规划总量约 362 万平方米，集中建设区外建筑规模规划总量约 313 万平方米。

第二章 安全格局引领，强化生态要素引导与管控

第一节 构建高水平生态安全格局

第16条 构建综合生态安全格局

以农田为基质，以水系为骨架、以林地为网络，串联高生态价值的斑块，形成水林田要素相互耦合的生命共同体。以高质量农田为生态基质，以凤河、旱河、新风河、北野场灌渠水系廊道为骨架，串联林地斑块生态基础设施，并将完整性最好、最具保护价值的生态斑块作为底线安全格局进行保护。

第17条 延续区域绿色空间体系

全面融入区域绿色空间体系，构建镇域绿色空间格局。落实二绿地区、中轴线南延地区作为大国首都新南苑的规划要求，延续区域绿色空间结构。衔接大兴区东南部森林湿地带，发挥凤河湿地蓄洪区、杨各庄湿地公园生态保育作用，依托凤河生态文化带，引导凤河、新风河、旱河等生态廊道联通成网，整合生态斑块，构建大尺度绿色空间生态基底。增补集中建设区周边及村庄内外绿地公园，形成青云店镇以蓝绿成网、田林连片为基底，自然生态与城镇空间相互交融的总体环境格局。

第18条 构建“一带、一廊、四区”的生态空间结构

立足大兴区作为北京南部平原地区永久基本农田集中

分布区域的本底特点，以提高区域生态服务功能和生态价值为导向，统筹山水林田湖草生态要素，加强耕地和永久基本农田建设和百万亩造林工程空间保障，加强水林田等生态保育和拆违腾退用地生态修复工作，强化各要素之间的统筹与衔接，构建青云店镇镇域“一带、一廊、四区”的生态空间结构。

一带：凤河生态文化带。开展凤河沿线的修复与治理，进行河道生态修复、水体污染治理、生态驳岸体系构建、绿地斑块整合等。同时结合凤河移民文化、农耕与民俗文化等文化特色，营造独具特色、农文旅融合的生态文化功能带。

一廊：绿色生态廊道。严格落实生态功能区管控要求，整合生态林地、河流、湿地、田园绿地等重要生态斑块，联通晾鹰台遗址公园、杨各庄湿地公园、京福公园、旱河碧道公园等特色生态节点，形成贯穿镇域的特色都市农业生态景观。

四区：东部生态休闲游憩区、西部现代农业生产区、南部森林生态保育区、北部生态休闲游憩区。

东部生态休闲游憩区依托凤河沿线发展休闲游憩功能，范围主要包括曹村、东辛屯、孝义营等村，以凤河流域特色民俗文化为切入点，深入挖掘镇村文化历史、风俗习惯和重大事迹，发挥东辛屯民俗旅游文化村资源优势，文旅结合，依托凤河沿线打造公共空间和公共节点，推动特色文化与旅游产业的融合发展。**北部生态休闲游憩区**依托新风河，以东赵村、南大红门村等为中心，推进保护修复，

提升景观风貌，传承历史文脉，将生产、休闲、旅游等功能有机结合，推动片区内一二三产融合发展。**西部现代农业生产区**结合永久基本农田、永久基本农田储备用地及一般农田相对集中区域开展农业生产，范围主要包括大张本村、沙子营村、高庄村等。积极推进镇域高标准农田建设，探索农用地多功能复合利用，推动农业产业链发展。**南部森林生态保育区**以大谷店村、小谷店村等为中心推进生态保护，以实现生态价值能力的提升为核心目标，实现湿地、田、路、林、村等要素的综合整治，保障生态工程、生态修复项目的顺利实施。

第二节 生态要素规划引导与管控

第19条 韧性提升，加强河湖水系管理

严格保护水生态空间。对新凤河、凤河、旱河、岔河等具有重要生态价值的河流以及镇域东北侧北店村、老观里村、东大屯村及凤河湿地蓄涝区实行严格的空间用途管制。

进一步加强凤河、旱河等河湖水系及蓄洪区周边环境综合整治。提高水系连通性，恢复河道生态功能，疏通河道与周边生态空间等廊道联系，打造类型丰富的绿色空间，构建多线连通、多层循环、生态健康的水网体系，保护自然水域、湿地、坑塘等蓝色空间。

第20条 森林成片，合理优化林地空间布局

加强林地空间管控，聚焦镇域北部二绿地区、凤河沿

线及镇域东南部等区域，通过百万亩造林工程、临时绿化、五边绿化（村边、路边、水边、田边、宅边）等路径，构建连片成网、自然协调、功能完备的森林景观。

林地范围内以生态保护为主，不得从事影响主导生态功能的建设活动。严格实行分级管控。根据保护级别，分别制定相应的保护、利用和管理措施。不得随意调整或变更林地保护等级，禁止为了开发建设而擅自降低林地保护等级。

第21条 严守底线，开展高标准农田建设

坚决落实最严格的耕地保护制度，落实永久基本农田的管控要求，加大土地利用规划管控力度，强化永久基本农田对城市扩展的刚性约束，严格把控占用耕地审批。优先在永久基本农田上开展高标准农田建设，提高永久基本农田质量。

科学合理划定永久基本农田集中连片区，在空间上科学引导农业要素聚集，以“调、补、复”结合的方式对耕地保护空间布局进行调整优化，注重发挥耕地与基本农田的规模生态效益和生态屏障作用。适时开展耕地轮作轮休试点，加强农业生态保护与修复。加强田园景观建设，打造特色田园景观。

第22条 强化对其他各类生态要素的统一保护和监管

按照“宜林则林、宜农则农”原则实行弹性管理，对生态混合区等其他各类生态要素实施统一保护和监管，加

强生态系统整体保护。同时，适度挖掘各类资源潜力，发挥资源生态功能，不断完善镇域生态空间、丰富全镇生态景观。

第三节 二绿地区范围内减量提质

第23条 减量增绿，促进二绿地区生态品质提升

严格落实二绿地区在青云店镇范围内的减量要求。加大治理力度，严守耕地红线管控要求，统筹治理水林田等自然资源，引导二绿地区空间整体提质优化。到 2035 年，在二绿地区实施绿色开敞空间 2.9 平方公里。

第24条 城乡互补，积极引导二绿地区提质发展

依托中日创新合作示范区青云店组团规划建设，积极承接大兴新城、亦庄新城功能外溢，在青云店镇二绿地区范围打造集体经营性建设用地集中高效利用的示范和低效产业改造升级的样板，为发展培育先进智造产业、创新发展数字经济产业做好高端生活配套保障，引导二绿地区提质发展。

第25条 因地制宜，打造具有绿韵京味的和美乡村

加强村庄特色资源保护开发和农居建设。发挥好优质生态产品供给、休闲康养等功能，促进乡村建设与城市功能协同发展。鼓励北野场村、东赵村、南大红门村、北辛屯村、北店村等整治完善型村庄在落实生态保护、环境整治的基础上，重点做好房屋维护整修、公共服务设施提升

等工作，以村集体和村民为主体实施村庄微循环治理，实现有机更新。

第三章 科学配置要素，引导乡镇全域全要素治理

第一节 加强两线三区空间管控

第26条 落实上位，细化两线三区空间管制

落实大兴分区规划两线三区规模要求，对规划范围内空间结构进行优化和细化，统筹建设空间和非建设空间，最终划定集中建设区共 3.76 平方公里，生态控制区共 37.60 平方公里，限制建设区共 17.66 平方公里。集中建设区面积约占规划范围面积的 6%，生态控制区面积约占规划范围面积的 64%，限制建设区面积约占规划范围面积的 30%。

第27条 强化保护，严守生态控制区规模要求

青云店镇规划范围内生态控制区共计 37.60 平方公里，主要包括流经镇域的凤河、旱河沿岸具有重要生态价值的林地以及永久基本农田等生态空间。生态控制区遵循“总量不减、质量不降”的原则，以严格的生态保护为目标，统筹水、林、田等生态资源，强化管控区内的生态保育和生态建设，对永久基本农田及永久基本农田储备区、河流水域、饮用水源地保护区等法定保护空间，严格控制与生态保护无关和影响生态环境的建设活动。

第28条 节约集约，优化集中建设区空间布局

规划范围内集中建设区共计 3.76 平方公里，主要位于

镇中心区、中日创新合作示范区青云店组团以及堡上产业园青云店组团。落实上位规划要求，本次规划遵循生态控制区规模不减少、限制建设区规模不增加的原则优化两线三区布局。严格控制集中建设区以外的各项城镇建设活动，新增城市建设项目原则上优先在集中建设区内进行布局和建设。推动镇中心区棚改项目带动镇中心区逐步实施建设，有序推进中日创新合作示范区青云店组团实施，落实堡上产业园战略留白用地实地留白，促进建设用地集约高效利用。

第29条 完善系统，落实限制建设区规模布局

规划范围内限制建设区共计 17.66 平方公里。主要包括村庄建设用地、城镇建设用地、特交水用地、有条件建设区等。限制建设区范围内，明确减量增绿及生态环境建设的重点地区和任务，提高生态空间规模和质量，加强对现状建设的分类治理，实现绿色空间比例提升。

第二节 搭建镇域空间发展格局

第30条 构建“一轴引领、一带串珠、三心联动、蓝绿交织、六区相承”的全域空间结构

依托青云店镇空间资源，结合镇域范围内中心绿轴、绕城水环、丰富水网所构成的生态基底，共同构建青云店镇“一轴引领、一带串珠、三心联动、蓝绿交织、六区相承”的全域空间结构。

一轴：即产业核心发展轴。依托 104 国道形成产业核

心发展轴，串联镇中心区、垡上产业园、中日创新合作示范区青云店组团等重要功能空间，西北接北京经济技术开发区，东南方向延伸向大兴区采育工业区，形成全镇产业发展核心轴线。

一带：即凤河生态文化产业带。作为镇域重要的生态廊道，强化北京中轴线南延地区生态与文化功能，串联北野场村、老观里村、东辛屯村等现状村庄及重要绿地空间节点。依托高品质绿化廊道，结合凤河七十二连营文化特色资源，引领镇域生态文化发展。

三心：即综合服务中心、创新配套中心和智造培育中心。综合服务中心依托镇中心区，以棚户区改造为实施路径，面向亦庄新城与镇域需求，形成行政、商业、公共服务、文化展示于一体的综合服务中心。创新配套中心依托中日创新合作示范区青云店组团，立足大兴、亦庄两区政策优势，助力全区科技创新和先进制造业高质量发展，提振农民收入，为镇域集体经济注入活力，打造功能综合的国际化创新配套中心。智造培育中心依托垡上产业园青云店组团，面向未来发展趋势，积极承接亦庄新城资源，聚焦科技创新成果转化，以科创引领带动先进制造业发展。

六区：即六片特色功能片区。在集中建设区内围绕综合服务中心和创新配套中心形成综合服务区，以垡上产业园片区为主体形成科研制造区；在集中建设区外形成东部凤河文旅体验区、西部田园农耕区、南部森林游憩区、北部生态休闲区。

第三节 明确国土空间规划分区

第31条 细化优化，落实完善镇域国土空间规划分区

统筹建设空间和非建设空间，遵循用途主导功能的原则，合理划分覆盖全域全类型的国土空间用途分区。青云店镇共划定城镇建设用地、村庄建设用地、战略留白用地、对外交通及设施用地、特殊及其他建设用地、永久基本农田保护区、林草保护区、生态混合区、水域保护区、有条件建设区等十类国土空间规划分区。

第32条 合理布局，统筹安排城乡建设用地

规划范围内共规划城乡建设用地 9.17 平方公里。预留少量城乡建设用地指标，增强规划实施调控的弹性，结合农村地区农业设施、乡村设施等建设逐步落实，可统筹用于解决农村公共公益等民生工程以及农产品生产、加工、流通、就地消费等农村产业环节的合理用地需求。

第33条 重视民生，保障交通、水利及其他建设用地

落实上位规划中的房黄亦联络线等区域交通廊道及设施、凤河沿线的水利设施及其他建设用地指标。细化青云店镇道路体系。结合青云店镇农业发展需求、城镇安全需求，开展水利、水工建筑规划，保障对外交通用地、水利建设需求、其他建设用地等用地需求。

规划范围内共规划交通、水利及其他建设用地落图指标约 6.67 平方公里。

第34条 精细分类，优化非建设用地用途分区

坚持山水林田湖草是一个生命共同体的理念和要求，系统梳理现状非建设空间内各类用地及设施，加大对非建设空间用地治理和土地腾退整治力度，实现对全域全类型非建设空间整体统筹管控。

1. 水域保护区

水域保护区面积约 1.42 平方公里（不含水工建筑用地），主要包括凤河、旱河、新凤河等。水域保护区以水系生态保护与修复为主要任务，区内现状建设用地原则上应逐步调整退出，禁止占用区内土地进行城乡建设活动或进行其他破坏和污染水环境、影响防洪安全的活动，必要的水利设施或其他基础设施等可按照相关要求选址建设；通过引导蓝线与常水位线之间的土地水绿兼容复合利用，持续加强河湖水系环境整治，实现系统治理水污染、改善水环境质量的保护目标。

2. 永久基本农田保护区

永久基本农田保护区面积约 18.15 平方公里。永久基本农田保护区内严格控制与永久基本农田保护和利用无关的活动。鼓励开展高标准农田建设活动，引导已有的其他零星农用地，依其适宜性逐步整治为永久基本农田，提高连片度和质量。严禁占用永久基本农田保护区土地进行非农建设。

3. 林草保护区

林草保护区面积约 17.69 平方公里，主要为生态公益林、已实施的平原造林及其他具有重要生态价值的林地。林草保护区内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；未经批准禁止占用区内土地进行非农业建设；各类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。

4. 生态混合区

生态混合区面积约 5.22 平方公里。生态混合区内鼓励农用地复合利用，结合全镇绿色空间体系及重点生态功能组团建设，积极开展植树造林及土地复垦，逐步恢复相应生态用途，提高综合生态价值，提升农用地生态休闲、观光旅游价值；对占用区内土地进行非农建设的行为加强管控，确需建设的应做好选址论证，满足耕地、林地占补平衡的相关要求。

5. 有条件建设区

有条件建设区面积约 0.74 平方公里。在不突破城乡建设用地规模控制指标的前提下，用于规划城乡建设用地的布局优化或机动指标落地，为促进镇域产业发展、乡村振兴和新型城镇化预留空间。

第四章 明确用途管制，深化用地布局与功能管控

第一节 细化非建设用地空间布局与用途管控

第35条 完善布局，落实非建设用地用途管制

青云店镇规划范围内规划非建设用地总面积约 43.22 平方公里。按照因地制宜、统筹协调、斑块完整原则，细化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，细化完善青云店镇非建设用地用途分类。明确九类非建设用地，分别为永久基本农田、永久基本农田储备用地、一般农田、重点生态公益林地、一般林地、园地、河流水域、沟渠坑塘、其他农林混合用地。加大非建设空间用地治理与腾退力度，实现对全域非建设空间统筹管控。

1. 永久基本农田

青云店镇规划范围内划定永久基本农田 17.71 平方公里。从严管控非农建设占用永久基本农田，坚决防止永久基本农田“非农化，非粮化”，出现问题及时进行整改，巩固划定成果。

2. 永久基本农田储备用地

青云店镇规划范围内划定永久基本农田储备用地 0.40 平方公里。作为规划期内重大项目占用永久基本农田的调整补划后备资源，按照“先补后占、量质并重”原则，做好永久基本农田调整补充论证。

3. 一般农田

青云店镇规划范围内规划一般农田 0.38 平方公里。坚

持农地农用，确需占用耕地的应避开质量等级较高的耕地，严格落实先补后占、占一补一、占优补优的耕地保护政策。

4. 重点生态公益林

青云店镇规划范围内规划重点生态公益林 17.69 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；各类自然保护区、风景名胜区、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。

5. 一般林地

青云店镇规划范围内规划一般林地 1.35 平方公里。依据资源环境承载能力，建设项目要严格控制征占，能源、交通、水利等基础设施和城乡建设等重大建设项目确需占用林地的，需严格按相关规定办理手续。

6. 园地

青云店镇规划范围内规划园地 0.05 平方公里。根据建设与农业结构优化的需要，适度允许园地与其他生态土地用途进行转换。

7. 河流水域

青云店镇规划范围内规划河流水域 1.41 平方公里，主要为凤河、旱河、岔河等河道，及凤河湿地蓄涝区等水域。水域范围内严禁以各种名义侵占河道、非法采砂，河道岸线的利用和建设，应当符合河道整治规划和水务发展规划，保证河流水域面积不减少。严格落实并推动凤河湿地蓄涝

区建设实施，确保亦庄新城地区排水防涝安全。

8. 沟渠坑塘

青云店镇规划范围内规划沟渠坑塘 0.01 平方公里。应保障沟渠排水通畅，充分发挥农田水利设施效益，新建项目不得违规占用沟渠坑塘，灌溉、养殖等利用应符合相关法律法规。

9. 其他农林混合用地

青云店镇规划范围内规划其他农林混合用地 4.18 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，可现状保留用途，但不得扩大规模。

第二节 完善集中建设区内城乡建设用地布局

第36条 优化配置，促进集中建设区完善用地布局

保障镇中心区居民和农民的生产生活空间需求，深化上位规划城乡建设用地指标，对大兴分区规划提出的城镇开发边界进行细化、落实，从空间上明确集中建设区内、外的城乡建设用地边界和位置。规划范围内，集中建设区内规划城乡建设用地结合空间格局、实施时序、新城边界等因素，形成镇中心区组团、中日创新合作示范区青云店组团和垡上产业园青云店组团 3 个集中建设区组团。

第三节 合理配置集中建设区外城乡建设用地

第37条 合理保留，引导集中建设区外国有建设用地节约集约利用

集中建设区外规划落图国有建设用地主要包括产业用地、市政设施用地和对外交通用地等。

新增城市建设项目原则上应在集中建设区内进行布局和建设，严格控制集中建设区以外的建设活动。鼓励存量国有用地更新改造，实现建设用地集约高效利用。推动国有单位自有用地自主改造，以国有低效存量产业用地更新为重点，促进产业转型升级。

第38条 有序减量，推动集中建设区外集体建设用地适度集中布局

集中建设区外规划落图集体建设用地主要包括农村居住用地、农村公共服务设施用地、集体产业用地、基础设施用地和村庄其他建设用地等。

统筹村庄规划各类用地安排，优先保障村庄民生保障类设施用地。积极引导低效集体经营性建设用地减量腾退，按照村地区管、保障农民长期稳定收益的思路，适度集中布局，推进减量发展，提高发展质量。

第五章 区域协同发展，推动农文旅产业融合发展

第一节 搭建多元融合的现代产业体系

第39条 完善城乡互促的特色产业体系

围绕青云店镇功能定位，积极融入大兴新城、亦庄新城发展格局，立足中日创新合作示范区、凤河生态文化带发展契机，聚焦“首都创新服务集聚核、京南生态文旅休闲地”的产业发展定位，建立以现代服务业、文化旅游产业为核心，智能制造业为先导，都市农业为基础的青云店镇产业体系，推动农业与生态、文化、科技等产业要素融合发展。

1. 现代服务业

以中日创新合作示范区建设为契机，依托中日创新合作示范区青云店组团，重点布局产业服务和设计研发等功能，提高综合服务能力，营造服务中日创新合作示范区创新人群需求的现代服务功能组团，打造区域综合服务中心。

2. 文化旅游产业

以凤河移民文化、农耕与民俗文化为特色基础，在北辛屯村、曹村、东辛屯村、孝义营村等村庄，整合特色文化资源，挖掘乡村旅游市场潜力，打造各类生态文化旅游项目，提升特色文旅休闲产业能级。结合杨各庄湿地公园、国学交流中心、状元及第会馆、房车旅行等旅游项目，策划凤河滨水河岸游憩、农业观光体验、文化创意及运动休闲等多样化滨水体验活动，推动凤河生态文化带旅游建设，

打造青云店镇特色文旅品牌。

3. 智能制造业

依托堡上产业园青云店组团及堡上产业园，统筹近远期发展，落实战略留白用地，以智能制造重点企业为引领，围绕智能制造产业，聚焦技术与应用创新环节，培育未来高科技产业。积极承接大兴、亦庄两区资源，打造技术创新中心与产业中试基地，通过打造场景应用及研究、协同创新、成果转化及产业化平台，研发转化基地、智慧工厂及商办楼宇等业态，提升高精尖技术研究创新能力、技术成果转化应用及商务办公承载力，承接大兴、亦庄两区科技创新成果转化需求。

4. 现代都市农业

依托东赵村、大张本村、小张本村、高庄村、大谷店村、东鲍辛庄等村庄高标准农田建设，提升农业产业科技含量，打造智慧农业云平台，创建统一运营管理，整合供应链，构建集中各类农业生产要素的数字化管理新模式。促进研发、种养、加工、采摘、旅游、观光、休闲、服务等多种功能融合发展。推进农业生产与休闲旅游、文化教育功能有机结合。打造具有综合现代农业、休闲旅游、科普教育、田园社区等功能的一二三产融合项目。

第二节 构建联动周边的产业空间结构

明确产业空间布局，强化产业功能与城市功能的耦合，构建“一轴、三心、六片区”的产业空间结构。

第40条 打造产业核心发展轴，统筹镇域产业发展

产业发展核心轴依托 104 国道，串联中日创新合作示范区青云店组团、垡上产业园青云店组团和镇中心区组团三大产业核心组团。借势中日创新合作示范区建设，强化中日创新合作示范区青云店组团现代服务承载功能；有序开发布局镇中心区商业办公、公共服务等功能。

第41条 培育三大服务中心，辐射带动周边农村地区

现代服务中心：依托中日创新合作示范区青云店组团，布局科技服务功能，打造区域服务高地，作为镇域现代服务供给集中承载区。

智造服务中心：依托垡上产业园青云店组团，以培育孵化高科技企业为重点，布局高精尖产业、商务办公、现代服务等功能，打造镇域产业承载中心。

商业服务中心：依托镇中心区产业用地布局商业服务、商务服务、科技服务等功能，促进镇中心区商业配套服务发展，打造镇域公共服务核心。

第42条 明确六大产业片区，引导特色产业发展

确定综合服务片区、产业服务片区、东部凤河文化旅游片区、西部传统农业生产片区、南部都市农业发展片区、北部户外生态休闲片区六个产业片区。

1. 综合服务片区

发展特色现代服务业态，培育生活服务与生产服务，满足居民消费需求，为制造业提供专业支持。与周边村庄、

新城产业互动，拓展服务范围，提升综合服务片区的区域带动作用，助力青云店镇经济高质量发展。

2. 产业服务片区

未来为孵化重大产业项目预留空间，并引进相关产业链中具有核心地位的企业，配套产业服务功能，植入研发中试、生产制造、会议办公、商服配套等功能，建立完善的产业链条。推动镇域产业高质量发展，通过产业服务和科技服务的功能补齐，构建集科技服务、知识产权、注册咨询、技术转移、中介服务、孵化服务、产业金融等功能于一体的产业服务生态。

3. 东部凤河文化旅游片区

主要发展休闲文旅，立足凤河移民文化、青云赶考文化，结合状元及第府、青云三八席等多元文旅资源，塑造凤河乡野风情体验岸线，建设东部凤河文化旅游片区。

4. 西部传统农业生产片区

立足大规模高标准农田建设，重点发展传统农业，适度发展科技农业，建设西部传统农业生产片区。

5. 南部都市农业发展片区

主要发展都市农业和旅游业，兼顾部分农业生产功能，打造集特色农业休闲、特色餐饮、特色民宿、特色农业科技展示活动等于一体的田园综合体，建设南部都市农业发展片区。

6. 北部户外生态休闲片区

立足大尺度绿色开敞空间，主要发展户外休闲产业，依托良好生态环境打造各类户外体育活动场所，营造生态与文旅融合的消费新场景，建设北部户外生态休闲片区。

第六章 优化城乡格局，促进城乡空间一体化发展

第一节 强化村庄分类引导，优化城乡空间布局

第43条 因地制宜，分类引导村庄有序发展

细化完善村庄布局，明确村庄分类，引导村庄有序发展。本次规划中，规划范围内涉及 48 个村庄，其中城镇集建型村庄 12 个，整治完善型村庄 25 个，特色提升型村庄 11 个。充分挖掘村庄产业、文化、风貌等方面的特色要素，坚持节约集约用地原则，统筹安排村庄危房改造、人居环境整治、村庄风貌提升和产业培育工程。

第44条 统筹布局，构建三级镇村体系

结合“镇集中建设区—中心村—基层村”三级镇村体系，以农村片区为引领，以中心村庄为带动，通过多元化功能植入、特色文化风貌塑造，实现全域村庄错位协同发展；结合中心村构建农村生活圈，通过片区共享设施建设，全面提升乡村配套设施服务水平。

第二节 推动美丽乡村建设，推进城乡融合发展

第45条 美丽乡村发展引导

强化村庄建设引导，保障村庄各发展阶段的生产生活。有序推进镇中心区村庄棚改，优先保证镇中心区安置区建

设，各类配套服务设施同步建设，保障村民生活空间。城镇集建型村庄结合城镇化进程稳步实施。特色提升型村庄在人居环境改善的基础上，加快梳理村庄人文脉络、产业特色，打造乡镇村庄发展名片。整治完善型村庄加快推进村庄各项基础设施完善，着力推进村庄人居环境改善，提升村庄居住品质。

第46条 完善村庄设施建设

按照科学规划、合理布局、保障民生的原则，结合三级镇村体系，相应配置村庄设施并明确建设计划，进行村庄其他基础设施的提升与完善，推进美丽乡村建设与实施。聚焦中心村建设农田水利、污水管网、雨水和道路交通等基础设施，补充村庄设施短板，保障基本民生需求。重点完善基层村的村庄基础教育、医疗卫生、公共文化、社会福利和体育等公共服务设施，加强生态环境保护，提升村庄环境和居民生活服务品质，并持续完善中心村的服务设施建设，村级公共服务设施依据相关要求在实施中动态优化。

第三节 用好入市试点政策，助推乡村振兴实施

第47条 落实集体经营性建设用地布局，提振农民收入

加快农村低效产业调整腾退和升级改造，做好与首都功能、产业、人口的承接协调，实现城乡建设用地减量提质。青云店镇规划范围内规划集体经营性建设用地主要位于中日创新合作示范区青云店组团、镇中心区等区域，为

中日创新合作示范区和镇中心区居民提供生活服务支持。依据集体经营性建设用地入市相关要求，结合规划综合实施方案编制，有序推进集体经济发展。

第七章 传承历史文化，塑造绿色田园小城镇风貌

第一节 挖掘乡镇历史内涵与文化底蕴

第48条 挖掘历史遗产资源，促进文化遗产传承

镇域现存区级文物保护单位一处，为位于北野场村的晾鹰台，规划重点加强对晾鹰台遗址的保护，挖掘历史文化价值，促进文化遗产传承。

第49条 挖掘村庄文化特色资源，彰显魅力乡土文化

积极挖掘村庄文化与自然资源特色，发挥其历史、文化、科学、艺术、经济、社会价值，结合凤河移民文化、农耕文化、民俗文化等，保护村落特色的历史信息和文化景观，传承村落特色风貌和民俗文化。创造富有乡土文化特色的公共空间、文化场所空间和绿化环境，注重村庄公共交流空间的营造，保留原有乡土文化，增强社区活力和居民的归属感。

第二节 尊重乡村地区肌理与特色风貌

第50条 保护村庄传统肌理，协调村庄建筑与自然景观风貌

保护村庄传统肌理，重点聚焦凤河沿线东辛屯村、老观里村等村庄，塑造体验多元、场景丰富、环境和谐的建筑

筑风貌。传承村庄文脉，积极利用村庄的地形地貌和历史文化资源，协调村庄与周边重要自然景观资源的关系，形成有机交融的空间关系，塑造富有地域特色的村庄风貌。

保护大兴平原地区自然村落肌理，重点聚焦大林大田集中连片区域的村庄，传承乡村传统空间格局，延续村庄传统合院形式，沿用建筑屋顶原有平坡结合方式。城乡融合发展地区强调与城镇建筑风格的和谐共融，延续传统网格式道路网布局，保持街巷空间尺度宜人，打造舒适优美的村庄生活空间。

第三节 保护乡村山水格局与农田肌理

第51条 构建水、林、田、村交融的乡村景观格局

严格保护现状水系，以凤河、新凤河、旱河和北野场灌渠为骨架，形成横贯东西、纵穿南北的蓝绿公共空间走廊，塑造多样化的水系景观。保护青云店镇林田生态本底，将森林田园作为镇域乡村发展的底色，打造林田交织的生态景观。

第52条 擦亮自然生态景观底色

修复凤河、新凤河、旱河与北野场灌渠滨水空间，形成活力岸线。结合凤河等水系沿线平原造林工程，进一步优化城镇生态绿网空间，打造村庄外围绿色休闲公园节点。

依托万亩良田及现状其他基本农田，塑造农业大地景观，营造多元化现代休闲农业节点，提升农田空间体验感。推动农业的多功能经营，丰富农产品种类。

梳理 104 国道、105 国道等重要交通沿线地区林田水系、村落古迹等自然和人文资源，在保护保育的前提下进行整合与活化，体现历史与现代、自然与城市、文物价值与实用功能的融合。

第四节 划分风貌分区并明确管控要求

第53条 打造蓝绿交织、水城共融的生态城镇

规划将滨水空间作为联系城市景观与乡村自然风光的纽带，充分利用镇域丰富的水系资源，包括凤河、新凤河、旱河及村庄周围的坑塘水面，将大片林田资源作为自然景观的底色，以传统农屋村舍作为点缀，展现青云店镇水、田、城、村之美，打造“蓝绿交织、水城共融”的生态城镇风貌。

第54条 强化风貌分区，分类引导城镇风貌塑造

确定生态城镇风貌区、现代产业风貌区、凤河休闲风貌区、田园休闲风貌区、特色民俗风貌区和森林游憩风貌区六大风貌引导类型，分类引导城镇风貌塑造，塑造镇域空间疏朗有致、开放包容、绿色共享的城镇风貌。

第55条 强化建筑高度管控，营造尺度宜人的乡镇风貌

加强建筑高度管控，深化细化上位规划基准高度要求，引导镇域空间塑造协调统一的乡镇地区风貌。塑造错落有致、富有韵律的城市天际线。对于重点地区局部高点的建筑高度，应充分结合自然地形地貌、周边用地条件、片区

整体高度等，结合城市设计方案研究确定。

第56条 积极推进京台高速、南六环沿线村庄环境整治，塑造井然有序的村庄风貌

着力推进京台高速、南六环沿线村庄环境整治，清理乱堆乱放、整治垃圾污水，提升道路、照明、排水等村庄设施服务水平；推进绿化美化工程，沿道路、街头巷尾公共空间打造生态景观，优化村庄居住环境；加强长效管理，建立村庄环境管护机制，引导村民参与，共同维护整治成果，塑造整洁有序、生态宜居的村庄风貌。

第57条 加强中轴线南延地区村庄风貌管控，建设与自然环境有机融合的和谐城乡环境

中轴线南延地区着重提升风貌品质，保护传统空间和具有公共历史记忆、生活印记的场所和建筑；建设尺度宜人的街道空间；鼓励利用村庄内闲置空间，增加绿地等公共空间；建筑高度按照中轴线南延地区相关要求进行管控，打造疏朗有序、舒适宜居、与自然环境有机融合的优美环境。

第八章 保障民生福祉，完善设施提升综合承载力

第一节 构建优质均衡的公共服务体系

落实大兴分区规划及相关专项规划要求，以“便捷高效、均衡全面”为目标，建立“镇集中建设区—中心村—基层村”三级公共服务设施体系，根据青云店镇自身条件，遵循科学规划、合理布局、有效保障的原则配置各类公共服务设施，实现各层级、各类公共服务设施的城乡全覆盖，持续推进城乡基本公共服务均等化。

第58条 建立优质便捷、公平开放的基础教育设施体系

夯实基础教育，合理配置教育资源，改善教育设施质量。规划基础教育设施 20 处，总用地面积约 29 公顷。

规划幼儿园 13 处、小学 2 处、九年一贯制学校 4 处，高中由大兴区统筹配置，解决全镇高中就学需求，保留 1 处现状孝义营成人学校。

第59条 建立覆盖城乡、服务均等的医疗卫生设施体系

提高居民健康水平，保障医疗卫生设施资源合理配置。落实医疗卫生设施的相关要求，青云店镇医疗卫生机构床位数结合镇域实际发展需求，在区级范围内统筹规划，完善医疗卫生服务设施配置。规划独立占地医疗卫生设施用地面积约 2.3 公顷。

保留现状青云店镇卫生院 1 处。规划新增社区卫生服

务站 3 处。规划村级医疗卫生机构 33 处，在实施中动态优化。

第60条 推进全民健身，建设功能多元的体育设施体系

全面提升青云店镇体育活动设施服务水平，建设全民健身设施网络体系，满足居民开展体育健身活动需求，为居民提供更便捷、更多元、更综合的体育健身场所。规划独立占地体育设施用地面积约 5.2 公顷。

规划镇级体育设施 2 处，规划社区级体育设施 2 处，标准足球场 1 处。村级体育设施 32 处，在实施中动态优化。

第61条 建设层次丰富、服务高效的现代公共文化服务体系

完善文化服务体系构建，满足居民文化服务需求，推进基层文化服务体系建设。规划独立占地文化设施用地面积约 1.6 公顷。

保留现状镇级文化设施 1 处，规划社区级文化活动设施 2 处。村级文化设施 34 处，在实施中动态优化。

第62条 建设医养结合、精准服务的社会福利设施体系

建设覆盖城乡、类型多样的社会福利设施布局。规划独立占地社会福利设施用地面积约 3.1 公顷。推动养老服务设施与青云店镇卫生院展开深入合作，打造青云店镇医养结合体系。通过网络平台共建和信息共享等多种模式，医院为养老服务设施提供全方位的医疗支持，包括便捷的就医、转诊及入院通道等；养老服务设施则可以提供康复、保健等服务，缓解医院老年患者长期住院治疗的压力，提

高医疗资源的利用率。

规划镇级社会福利设施 3 处，社区养老驿站 4 处。农村幸福晚年驿站 20 处，在实施中动态优化。

健全生态节地、管理规范、服务优质的殡葬服务体系，因地制宜加强殡葬设施空间保障，殡葬设施应严格落实各类禁限建要素管控要求，协调好与其他各类用地的关系，严格禁止违法占地和违法建设行为。

第63条 建设布局合理、品质优良的公园绿地空间

大力实施村镇绿化工作，重点开展围村片林、村庄公共休闲绿地、绿荫村路示范建设，实现村庄居住区林木绿化率提升。青云店镇规划范围内建设 1 处休闲公园，位于镇中心区，每个村庄有 1 处公共休闲绿地。

进一步提高公园绿地面积，提升公园绿地品质，优化公园绿地空间布局，进一步提高绿色空间的可达性，结合镇区南侧公园建设，将镇中心区建成区公园绿地 500 米服务半径覆盖率提高到 100%。

第64条 建设方便快捷、丰富多元的商业服务设施体系

结合青云店镇域商业服务业现状，在镇中心区、中日创新合作示范区青云店组团，按标准配齐菜市场等居住配套商业服务设施，满足居民日常生活消费需求。在农村地区，因地制宜配置便民商业服务设施，满足村民消费需求。

第65条 集约利用土地，倡导村庄公共服务设施复合利用

鼓励将村庄公共服务设施相对集中地布置在村民方便

使用的地方，形成社村综合服务中心，可包含村委会、文化活动室、老年活动中心、村级体育活动室、健身场地、村医疗卫生机构、村养老设施、小卖部等多种村庄公共服务设施。

第二节 构建系统可靠的安全保障体系

落实韧性城市理念，建立现代化综合防灾减灾体系。加强各防灾分区的应急避难场所、应急医疗和应急通信等防灾设施的合理布局和建设，确保灾时救灾救护工作有序进行。

第66条 推进河道达标治理，建设蓄排结合的排水防涝体系

规划范围内，推进新凤河、凤河综合整治，实施旱河达标治理，保留现状镇村级主要排水沟渠，推进凤河湿地蓄涝区建设，完善区域防洪排水工程体系；构建以北野场灌渠、东南引水渠等为骨干的输水灌溉系统，提升区域水资源调配能力。

第67条 加强消防设施建设，建设全方位消防安全体系

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。统筹考虑大兴区青云店镇国土空间规划消防应急需求，合理安排消防设施布局，规划保留现状消防救援站 1 处。加强消防供水设施建设，按照相关标准设置消防给水管网、配置市政消防栓。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68条 重视应急体系构建，完善避难疏散规划

健全救援疏散避难系统。规划固定避难场所 2 处。规划利用公共绿地、广场、体育场、学校操场及外围田野等开阔空间作为紧急避难场所。到 2035 年，人均应急避难场地面积达到 2.1 平方米。

第三节 构建外联内畅的综合交通体系

加强青云店镇与中心城区、北京城市副中心、亦庄新城以及周边乡镇的联系，落实轨道交通建设，完善地区交通网络。优化货运通道体系，加强与天津港、唐山港、大兴空港等港口的区域交通联系。优化镇区道路网骨架，引导推动青云店镇绿色交通发展，构建级配合理、功能完善的道路网络。

第69条 建立区域高快速路和一级公路为主体的高等级对外交通系统

构建以区域高快速路和一级公路为主体的高等级对外交通系统，提升镇域对外交通服务能力和服务品质。依托京台高速、博兴西路、房黄亦联络线、南六环路、104 国道、105 国道、兴亦路、南区南街、房通路、亦柏路实现与北京市中心城区、北京城市副中心、大兴新城、房山新城、亦庄新城、大兴国际机场临空经济区和河北固安方向的快速

联系。

第70条 建立“五横三纵”干线公路网络

依托干线公路网络，加强与大兴新城和亦庄新城的交通联系。建立“五横三纵”的青云店镇干线公路网络，“五横”为兴亦路、南六环路、南区南街、房通路、房黄亦联络线；“三纵”为京台高速、104国道、博兴西路。

第71条 完善镇域路网系统，营造便捷通行环境

1. 完善集中建设区路网

规划集中建设区为方格网状道路布局。

优化道路断面，加强道路及两侧建筑之间的一体化设计，路权向步行、自行车、绿化空间倾斜。注重城市道路与镇域公路之间道路功能衔接。

2. 构建镇域绿道系统

构建“市级—区级—社区级”绿道系统，结合河流、城市绿廊、主要道路以及公园等，营造环境宜人的慢行空间，增加游憩休闲等功能。

3. 优化调整乡道系统

依托现状公路网络，满足村庄组团之间联系以及组团与对外通道之间的交通出行需求。

第72条 大力发展公共交通，加强镇域交通联系

坚持“公交优先”的发展战略，强化公共交通系统。通过有轨电车实现镇中心区与亦庄新城之间的快速联系，通过公交快线实现镇域主要组团之间的快速联系。公交普

线深入组团内部，推进农村客运线路公交化运营。优化地面公交线网和站点，提升站点覆盖率和服务水平。

第73条 适度满足停车需求

以建筑配建停车位为主要停车设施，社会公共停车场作为配建停车位的补充；鼓励公共停车场综合开发集约利用。

路侧停车位的施划，应以分时段充分利用道路资源、降低对慢行交通影响、满足短时停车提高周转为原则，在符合相关规范标准的条件下进行合理布局。道路周边规划的公共停车场实施完成后，周边路侧停车位应逐步取消。

非机动车停车需求主要由配建解决，并结合规划公交场站分散布置非机动车停车设施。

第74条 重要交通廊道管控

落实高速公路、一级公路、二级公路、铁路沿线、轨道交通沿线等重要交通廊道管控。

第四节 构建健全完善的市政设施体系

落实绿色、低碳、生态的基础设施建设技术理念，健全市政基础设施建设，提升综合承载能力，保障城市安全运行、绿色宜居。加强农村市政基础设施建设与管理，推动城镇基础设施向农村延伸，提高农村环卫设施及污水设施的覆盖率，提升农村人居环境。

第75条 构建多源多向、安全配置的城镇供水系统

完善供水系统，提升供水安全水平。规划保留镇域内现状供水厂应急备用，规划分别沿 104 国道及青老路新建配水干线，引入亦庄新城自来水，向青云店镇供水。规划沿建设区市政道路新建供水管道，与现状供水管道形成环状供水管网，并满足 28 米服务水头。

第76条 建设与城镇发展相适应的污水收集及处理系统

采用雨污分流的排水体制，污水收集及处理率达到 99% 以上，有效改善区域水环境。

青云店镇新风河以南地区污水排除出路为青云店再生水厂。青云店镇新风河以北地区污水排除出路为西红门第二再生水厂，位于镇域范围以外。规划沿建设区市政道路新建污水管道，将污水排至青云店再生水厂及西红门第二再生水厂。

第77条 优化用水结构，充分利用再生水资源

落实水资源高效利用要求，建设再生水利用系统，用于工业、绿化灌溉、道路浇洒、建筑冲厕及河湖补水。规划由青云店再生水厂向青云店镇中心区、堡上产业园片区等提供再生水水源。规划沿建设区市政道路新建再生水管道，解决区域再生水供应。

第78条 建设高标准的排水防涝体系

规划建设高标准的雨水排除系统，实现区域排水防涝安全。青云店镇位于新风河、凤河及旱河等河道流域范围，

规划沿市政道路新建雨水管渠，分别排入新凤河等以上河道。

加强雨水控制与利用，采用透水铺装、下沉式绿地等低影响开发措施，减少进入河道的径流量。加强对初期雨水的控制，通过源头控制，减少进入雨水管道和水体的污染物。

第79条 优化电网结构，打造安全可靠供电网络

加快青云店镇电力设施建设，增强电网供电能力，积极推进分布式光伏技术在住宅、文化活动场所、农业设施等领域应用。依托大兴区 220 千伏电网结构，以青云店 220 千伏变电站和亦庄西南 220 千伏变电站作为青云店镇主要电源。规划保留现状青云店 220 千伏变电站、京福 110 千伏变电站及瀛海 110 千伏变电站，新建大东 110 千伏变电站。新建 110 千伏变电站用地按照 0.45 公顷/座预留，安装 3 台 50 兆伏安主变。

第80条 落实碳中和发展战略，构建清洁低碳供热体系

落实碳中和的发展战略，推动供热系统能源低碳转型替代，全面布局新能源和可再生能源供热；推进供热系统节能改造，大力发展超低能耗建筑、装配式建筑，提高装配式建筑比例，逐步建立绿色低碳热源结构。

现状建筑保留现状燃气或电采暖方式，未来结合新技术应用进行建筑节能及低碳改造。新增建筑优先使用新能源及可再生能源供热，大力发展热泵供热系统，充分利用

热泵、光伏、储能等措施减少供热系统碳排放，原则上不再新建和扩建独立的燃气供暖系统。近期可采用常规能源作为调峰补充，远期采取氢能替代、绿电替代、碳捕集等措施进行低碳改造。

规划预留供热能源站 4 处，为未来新能源及可再生能源应用预留条件。农村地区均采用清洁能源供热，大力发展空气源热泵、生物质等新能源及可再生能源供热。

第81条 完善供气网络，保障供气安全

推进青云店镇天然气安全高效、精细化利用。保留六环路成品油管线廊道、京秦原油管线廊道、陕京一线廊道，废除华油一线廊道，建议相关部门抓紧办理退运手续。规划新建次高压 A 调压站 3 座，供气能力 3 万—5 万立方米/时，作为本地区主要气源。规划结合农村地区液化石油气用气需求，新建液化石油气换瓶站 1 座。

第82条 建设高效便捷的信息服务网络

加强电信网、互联网和广播电视网“三网融合”，构建融合、安全的信息基础设施。规划结合通信行业发展需求，保留现状电信局并进行升级改造；新建电信汇聚机房 1 处；新建有线电视基站 1 处，规划电信汇聚机房及有线电视基站可与公共建筑合建。改建现状镇政府有线电视基站，可与公共建筑合建。

贯彻国家发展战略，支持 5G 网络建设，按 400—500 米/处基站预留 5G 信号接入条件，到 2035 年实现镇区 5G 网络全覆盖。在保证安全的前提下，5G 基站应结合市政、

交通、公安、广电等社会各类塔（杆）资源建设，实现 5G 基站塔（杆）与社会资源双向共享和相互开放，减少重复建设和资源占用。规划镇中心区内光缆线路均采用埋地敷设。

第83条 落实垃圾分类要求，完善垃圾收运体系

完善垃圾分类收集、运输设施，采用先进垃圾管理理念，打造垃圾分类示范镇。规划保留现状南宫垃圾焚烧厂，新建环卫处理中心 1 处，满足全镇垃圾转运、环卫停车、再生资源分拣等功能。结合集中建设区内垃圾分类及收运要求，新建密闭式垃圾分类收集站 3 座。

完善公共厕所规划布局，以固定式、附建式为主，以社会公厕为辅，适当补充移动公厕。努力把公共厕所打造成多维服务的第五空间。

第九章 强化规划管控，明确指标统筹与功能引导

第一节 明确乡镇管控单元，统筹单元核心指标

第84条 明确集中建设区管控要求

统筹考虑集中建设区边界、城镇路网格局、城市空间自然边界（如河流、铁路等）、重点功能区边界、原有街区边界等因素，青云店镇集中建设区划分为 4 个街区管控单元，分别为镇中心区 DX08-0101 街区，中日创新合作示范区青云店组团 DX08-0201 街区、DX08-0202 街区和垆上产业园青云店组团的 DX08-0203 街区。

1. DX08-0101 街区

DX08-0101 街区为镇中心区。规划提升镇中心区综合服务功能和政务服务职能，重点发展现代服务业，集聚信息服务、金融服务、人力资源管理与培训服务、商务服务等功能，发展以商业、零售为主的配套生活服务。高质量建设教育、文化、医疗等基本公共服务设施，构建公共租赁住房、共有产权住房、商品住房和集体租赁住房相结合的住房供应体系，加强就业和住房保障，促进职住平衡。

2. DX08-0201 街区

DX08-0201 街区为中日创新合作示范区青云店组团北部街区。规划建设生活服务中心，提供多样化的配套服务功能。加强慢行轴线的空间串联作用，积极承接中日创新合作示范区配套服务需求。落实南红门影视演艺小镇，打造

以传统文化保护、文化创意产业、影视演艺、时尚艺术等功能为主的组团。完善晾鹰台遗址公园建设，加强对现有文化资源、历史建筑、民俗文化的保护、传承与活化利用等。

3. DX08-0202 街区

DX08-0202 街区为中日创新合作示范区青云店组团南部街区。规划建设包括生活商业区、人才公寓和服务设施配套等，促进区域职住健康发展。

4. DX08-0203 街区

DX08-0203 街区为堡上产业园青云店组团，分为南、北两个片区。落实上位规划要求，结合企业运营、建筑质量、建筑用途等现状情况，考虑到目前企业的发展需求，逐步推进低效产业用地更新升级。

第二节 划分生态功能片区，推动全域要素治理

依据林田适宜性评价、休闲游憩评价等，以村庄界、乡镇界、新城界等边界为基础，结合城市道路、河流水域等重要的城市空间自然边界，将非建设用地划分为生态、休闲游憩、农业三类功能片区，引导生态安全格局与功能分区布局，各片区应明确管控要求，包括发展功能、约束条件、准入制度等。

第85条 生态片区

乡镇生态片区开展生态基础设施建设，保护和修复提升景观风貌，构建林、田、水、村等要素融合的生态格局。

严格控制新增建设用地，促进存量建设用地腾退，推动生态环境保护工程建设，打造特色文化风貌。

第86条 休闲游憩片区

乡镇休闲游憩片区注重保护生态环境、打造水林田综合风貌、完善配套服务设施、引导村庄分类发展，为城乡居民提供生态、人文景观服务。

第87条 农业片区

乡镇农业片区注重促进农业产业发展，推进片区内的高标准农田建设，提高永久基本农田质量。合理规划农业布局，落地高标准农田指标，严格管控永久基本农田与永久基本农田储备用地，明确农业灌溉模式。

第三节 划定用途管理复区，细化全域管控引导

第88条 明确集中建设区外用途管理复区

青云店镇集中建设区外用途管理复区共 6 类，划定水源保护地、水域管理线、市政廊道控制线（高压走廊）、历史文化保护控制线、各类公园、村庄居民点等。在土地用途混合的区域，其内部城乡建设和自然资源管理在满足规划的基础上，严格遵守各部门管理条例。

第十章 明确实施路径，引导规划高质量有序实施

第一节 全域要素治理，开展全域土地综合整治

第89条 划定土地综合整治分区

1. 农业空间引导区

农业空间引导区用地以成片农田为主、田林交融的用地布局。规划重点发展现代农业，塑造农田景观。聚焦高庄村等高质量耕地集中分布的区域划定高标准农田重点建设区，区域内重点实施高标准农田建设，完善基本农田基础设施；加强耕地数量保护和质量建设，宜耕后备资源储备；发挥耕地生态景观功能，发展休闲观光农业生态循环。

2. 林地空间引导区

林地空间引导区用地以成片林地为主、田林交融。规划塑造京福路沿线高品质的绿色空间，提升生态环境品质；重点打造京福路文化景观大道、魏永路与博兴西路风景廊道，串联林业引导区；构建樱花大道、杨柳长线等特色道路段。对区域内低效次生林、低效人工林进行补植、封育、更替、抚育、调整或者综合改造等，提高林分结构、提升林地生态系统。

3. 水域空间引导区

水域空间引导区包含镇域内重要河道及周边用地空间。规划提升水生态环境，加强新凤河、凤河、旱河等河道的治理及景观营造，疏通河道，优化岸线，打造网络化、多样化、生态化的水体空间，完善生态功能。

第90条 分类开展土地综合整治

1. 农业空间整治

落实全域土地综合整治，实现镇域耕地面积增长。划定高标准农田重点建设区，确保“高标准建设、高标准管护、高标准利用”。高标准农田重点建设区主要位于大张本村、高庄村等村，规划重点实施高标准农田建设，加强农田水利设施建设，提高耕地质量，建设生态良田。

2. 林地空间整治

通过项目捆绑、造林资金专项补贴等方式推进造林工作。划定林地质量提升区，加强生态环境保护和修复。林地质量提升区主要位于北店村、堡上村等村，规划通过补植、封育、更替、抚育、调整等提质措施，提升森林生态功能及景观效果，建立景观生态屏障，形成良好生态环境。

3. 水域空间整治

疏通区内水域网络，推进水域空间整治。重点开展岔河、凤河、新凤河与旱河等沿线流域综合治理工程、水环境治理与生态修复工程、水生态涵养工程，通过河湖连通，新建及加固堤防、修建蓄（滞）洪区等工程措施，河道清淤疏浚、险工护砌等工程措施，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，加强全镇区级河道及镇级河道的生态保护，改善生态功能和河流自然景观。

第二节 制定保护措施，强化生态保护和生态修复

第91条 开展生态修复，提升生态系统质量

1. 水体保护与修复

开展水系保护工程，以新凤河、凤河、旱河、北野场灌渠两侧为重点构建碧道体系，包括新凤河活力示范碧道、凤河文化长廊、旱河都市示范碧道及北野场灌渠田园水乡碧道。推动实施水资源保障、水安全提升、水环境改善、水生态保护与修复、景观与游憩系统构建。

2. 农田保护与治理

严格控制新增建设用地占用耕地，强化对非农建设占用耕地的控制和引导。在已划定的永久基本农田上开展高标准农田建设，提高永久基本农田质量。

严格落实基本农田保护制度，按照任务量划定基本农田并对基本农田实行永久保护，严禁各类建设占用基本农田；确需占用的，必须依程序报批，并按照“先补后占”的原则，补划的基本农田数量、质量不低于拟占用的基本农田。加强基本农田监管体系建设，完善永久基本农田数据库更新机制。

3. 林地保护与治理

统筹林地保护，加强对生态环境的保护与提升。规划在生态休闲片区集中布局林地，重点保护杨各庄湿地及其周边绿色生态空间，根据林地利用潜力和承载能力统筹项目时序安排。

第92条 发展生态经济，促进生态良性循环

实施扩水增湿、生态修复等恢复保护提升工程，重塑生态景观，整合水、林、田、道路、村舍等各类生态景观资源，充分利用乡土植物风貌，进一步提升生态品质。

建立项目准入负面清单，在符合生态保护红线和水土

保持、地质灾害防治等要求前提下，适度建设休闲园区、森林人家、乡村民宿、特色小镇等休闲农业和乡村旅游精品工程，实现人类与自然和谐相处，生态与经济共同发展。

第三节 明确减量任务，统筹安排增减挂钩实施

第93条 明确减量原则，制定城乡建设用地减量实施路径

严格控制城乡建设用地规模，重点实施低效集体建设用地减量，推进农村集体工矿用地整治，积极稳妥推进农村居民点整理，实现城乡建设用地减量发展。通过腾笼换鸟、留白增绿等方式，优化城乡建设用地布局。

第94条 建立城乡建设用地减量实施保障机制

实施增减挂钩，保障城乡建设用地供应和城乡建设用地减量腾退同步实施。周期性分解减量任务，分区域实施减量计划，按照阶段性考核目标检验减量实施成效。

第四节 合理安排时序，明确乡镇近期建设重点

第95条 统筹安排规划实施时序

统筹安排规划实施时序，合理安排乡村产业用地规模、结构、布局及基础设施和公共服务设施建设。近期重点挖掘历史文化资源，丰富乡村旅游功能业态，打造传承历史文脉的绿色田园文旅小镇。

重点推进镇中心区北部建设，合理安排用地和设施布局。积极引导堡上产业园战略留白，制定阶段性企业分类

清理目标，配合经开区管理要求，助推战略留白用地实现留白。

第五节 健全机制体制，切实保障规划有序实施

第96条 建立多规合一的规划实施和管控机制

整合山水林田湖草各类生态要素，以资源环境承载力为硬约束，以青云店镇国土空间规划为引领，做好生态保护、产业经济、住房保障、交通市政及公共服务等规划的协调与融合，提升规划管理效率和实施效果，实现一张蓝图绘到底。科学统筹各项规划，做好乡镇国土空间规划、集中建设区控规、村庄规划及各类专项规划之间的衔接，制定指标管控与落实机制。

第97条 明确政策要求及实施模式，保障规划实施有效性

立足青云店镇定位，重点围绕环境整治提升、产业升级发展完善配套政策，统筹规划编制与实施机制。按照疏解存量、有序增量、产业升级相关的区级财税政策和奖励制度，建立创新驱动发展战略和引导机制。

第六节 规划适应性规定

第98条 关于三大设施的适应性规定

三大设施是保障城市安全、服务民生福祉、加强城市治理的基本构成要素。

作为城市公共资源，三大设施应根据乡镇服务人口、

建设规模和专项标准进行核算。三大设施用地、绿地广场与城市水域用地在乡镇范围内实行下限管理，并严守三大设施建筑规模底线。若专项标准发生变化，可依据标准增减规模。

三大设施的实施深化应符合专项规划、专业规范等要求，规划图示各类设施布局与规模、道路及基础设施廊道布局线位、河道及蓄洪（涝）区布局线位，随镇集中建设区控规、村庄规划、综合实施方案深化细化。其中，街道或街区级设施在总建设规模、服务人口不变的前提下，在满足相关服务距离要求、街乡管理需求并优先或同步实施的基础上，可在服务范围内改变其位置及形状。社区级设施在服务范围内总建设规模、服务人口不变的前提下，在满足相关服务距离要求、社区管理需求并优先或同步实施的基础上，可在服务范围内改变其位置及形状。

鼓励三大设施综合设置。在三大设施建筑规模总量保持不变的前提下，符合综合设置原则的设施，可由独立用地设置优化为综合设置。集约节约出的设施用地纳入城市公共资源库统筹管理，保证乡镇内三大设施、绿地广场与城市水域的总用地规模不减少。

具有邻避效应的设施若改变位置、形状，应根据情况征求所在地段相关利益关系人意见，并保障优先实施。

第99条 关于公共空间的适应性规定

公园绿地和广场在保障系统性、连续性的前提下，原则上可在镇域范围内改变位置、形状。

郊野公园名称以最终审批为准。

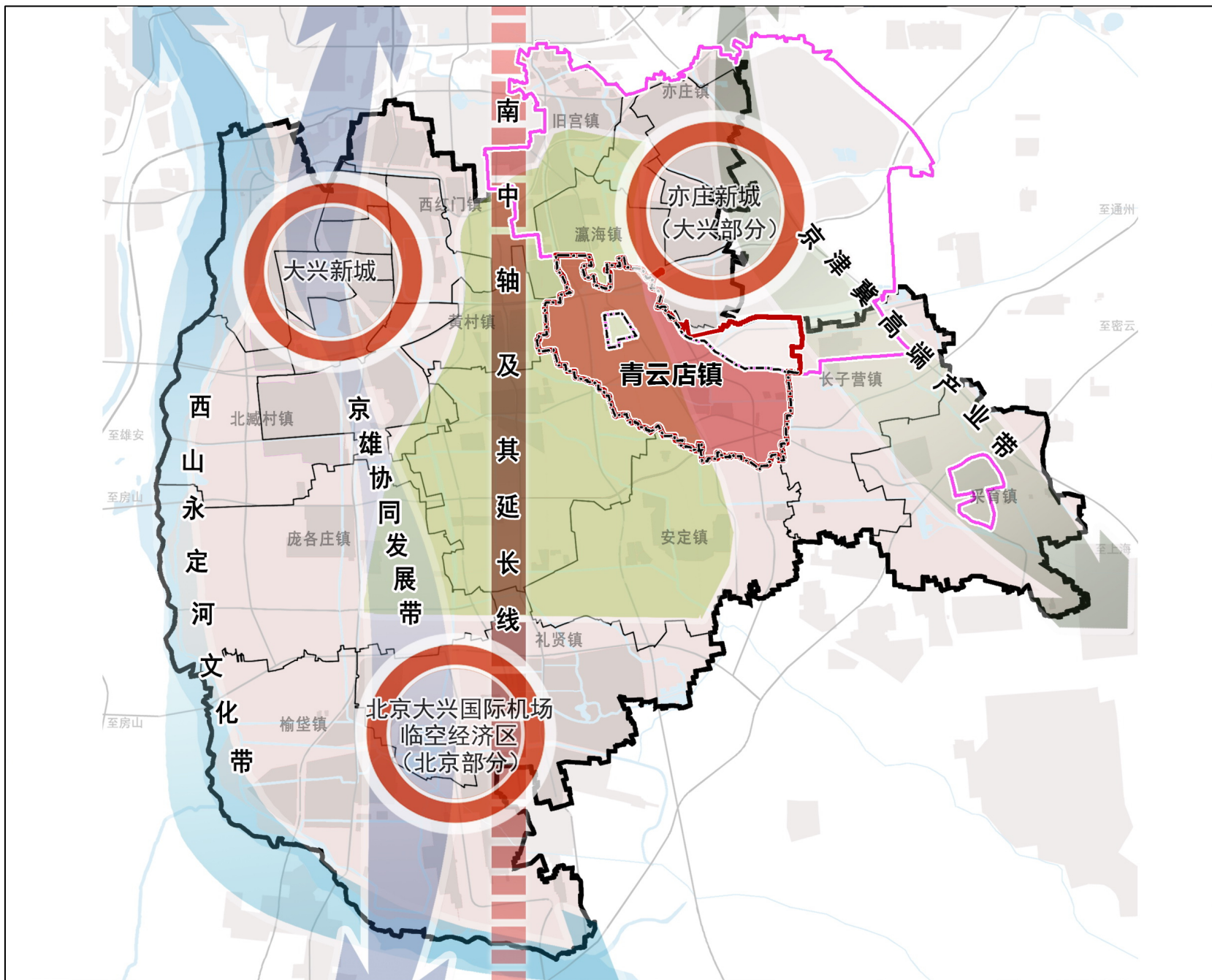
规划支路、街坊路可视情况进行线位优化。

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

北京市大兴区青云店镇国土空间规划（2020年—2035年）

图01 区位图

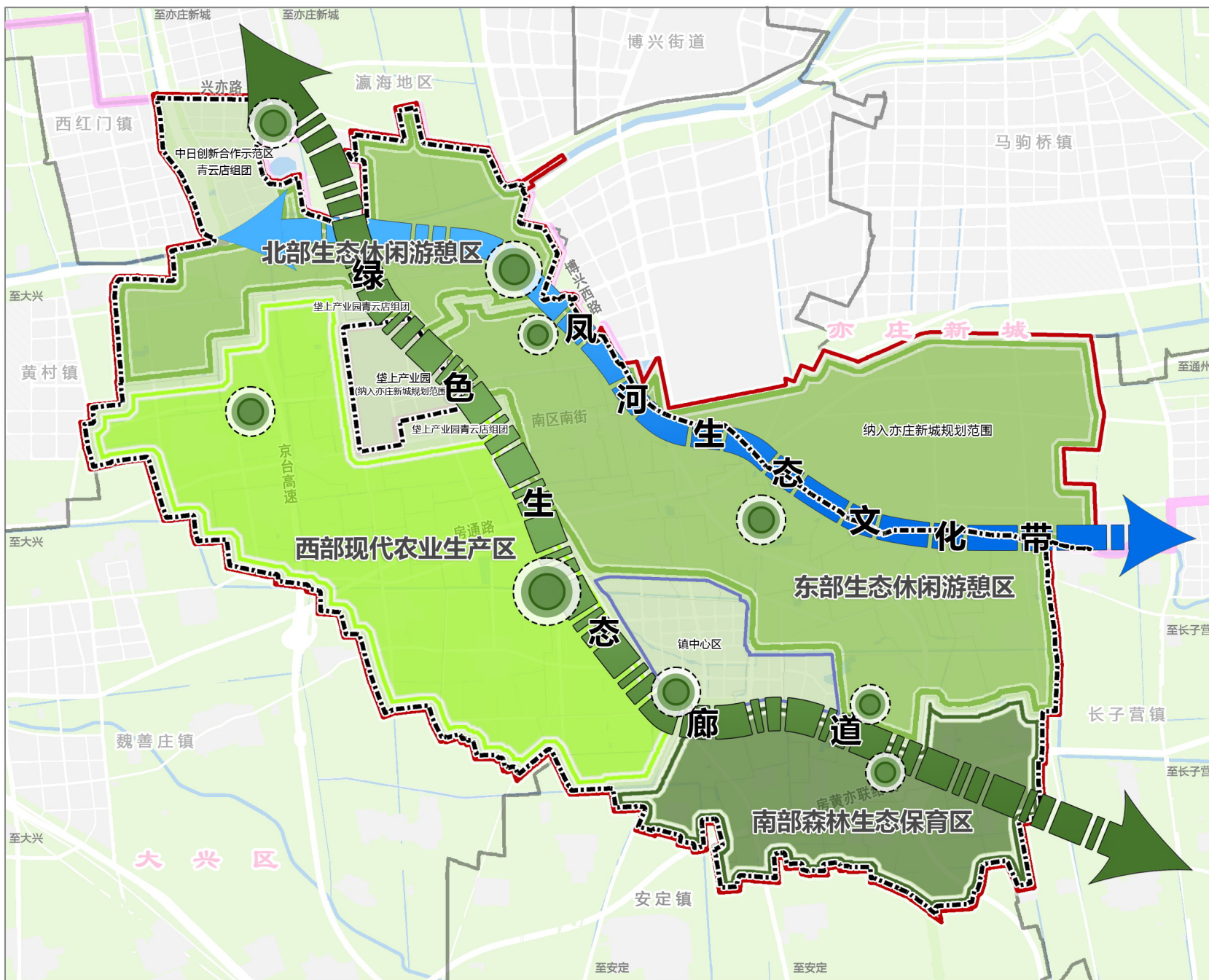


图例









- 规划范围
- 统筹研究范围/青云店镇界
- 大兴区界
- 亦庄新城界
- 南中轴及其延长线
- 大兴生态绿心
- 京雄协同发展带
- 西山永定河文化带
- 京津冀高端产业带



北京市大兴区青云店镇国土空间规划(2020年—2035年) 图02 生态安全格局与生态功能分区规划图

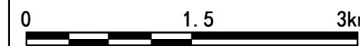


图例

-  生态廊道
-  生态文化带
-  南部森林生态保育区
-  北部、东部生态休闲游憩区
-  西部现代农业生产区
-  生态节点
-  规划范围
-  统筹研究范围/青云店镇界
-  新城界
-  镇区界

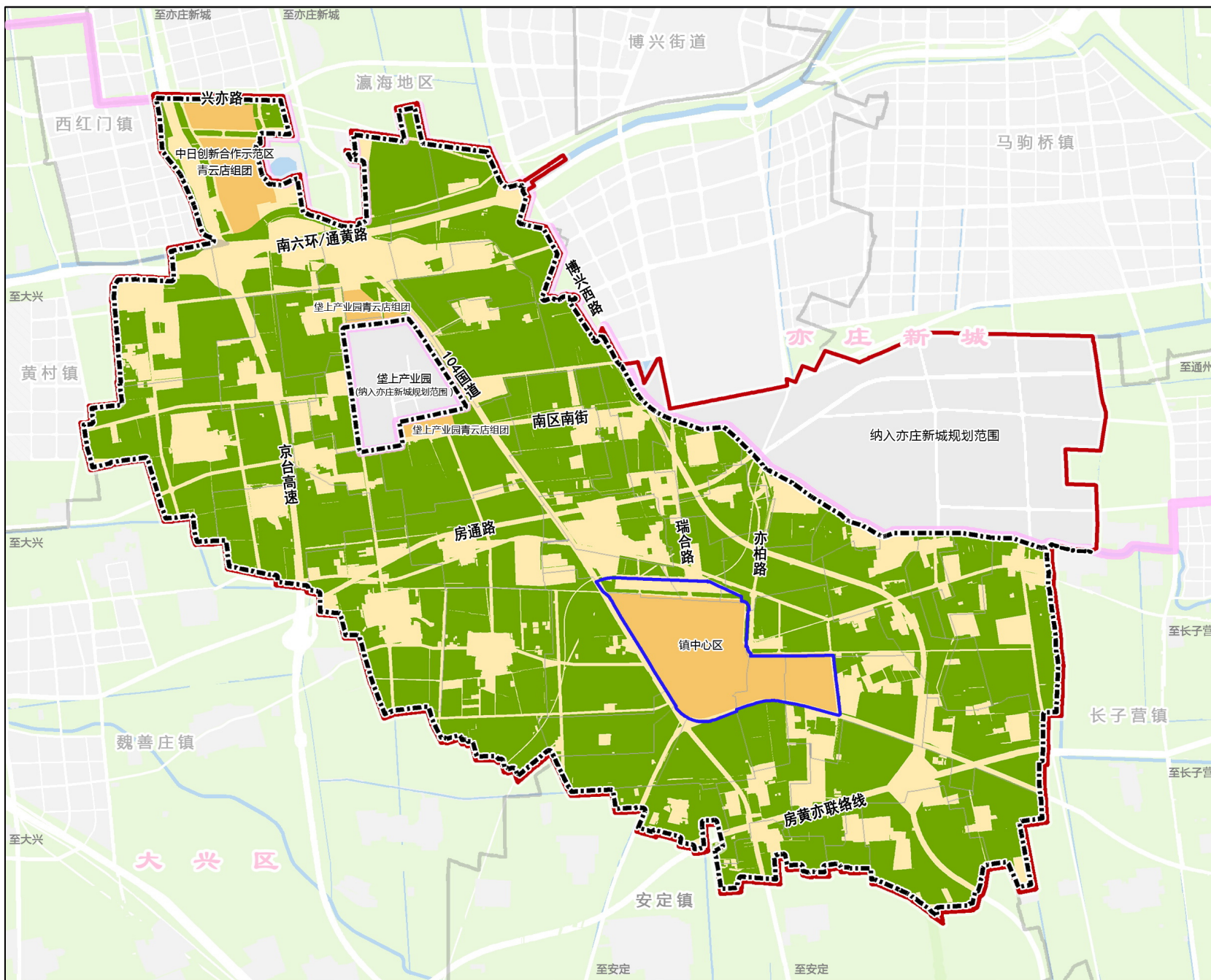


比例尺



北京市大兴区青云店镇国土空间规划（2020年—2035年）

图03 两线三区规划图

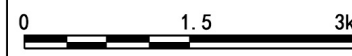


图例

- 集中建设区
- 限制建设区
- 生态控制区
- 规划范围
- 统筹研究范围/青云店镇界
- 新城界
- 镇区界
- 村界

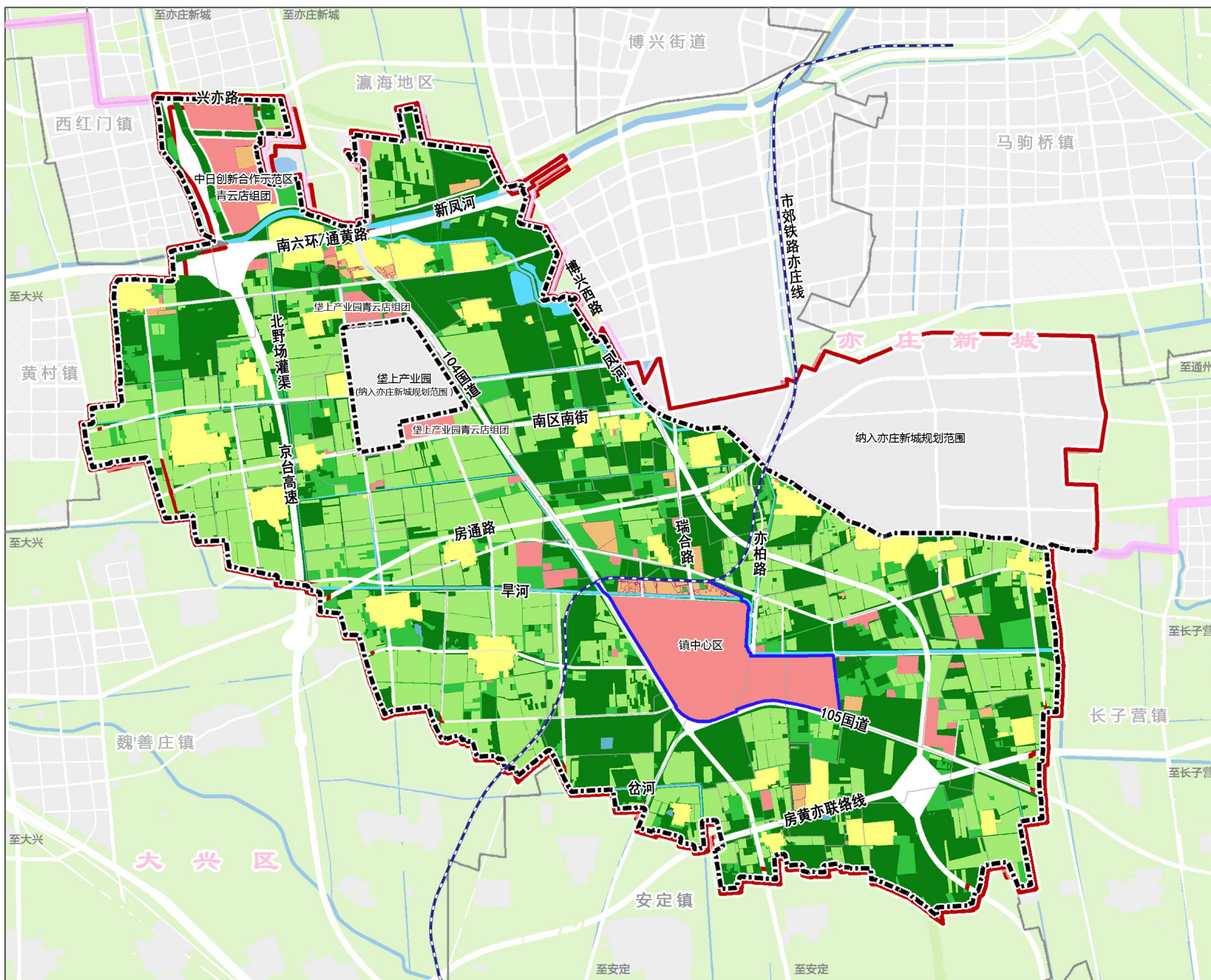


比例尺



北京市大兴区青云店镇国土空间规划（2020年—2035年）

图04 乡镇国土空间规划分区图

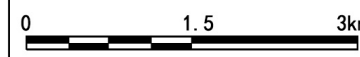


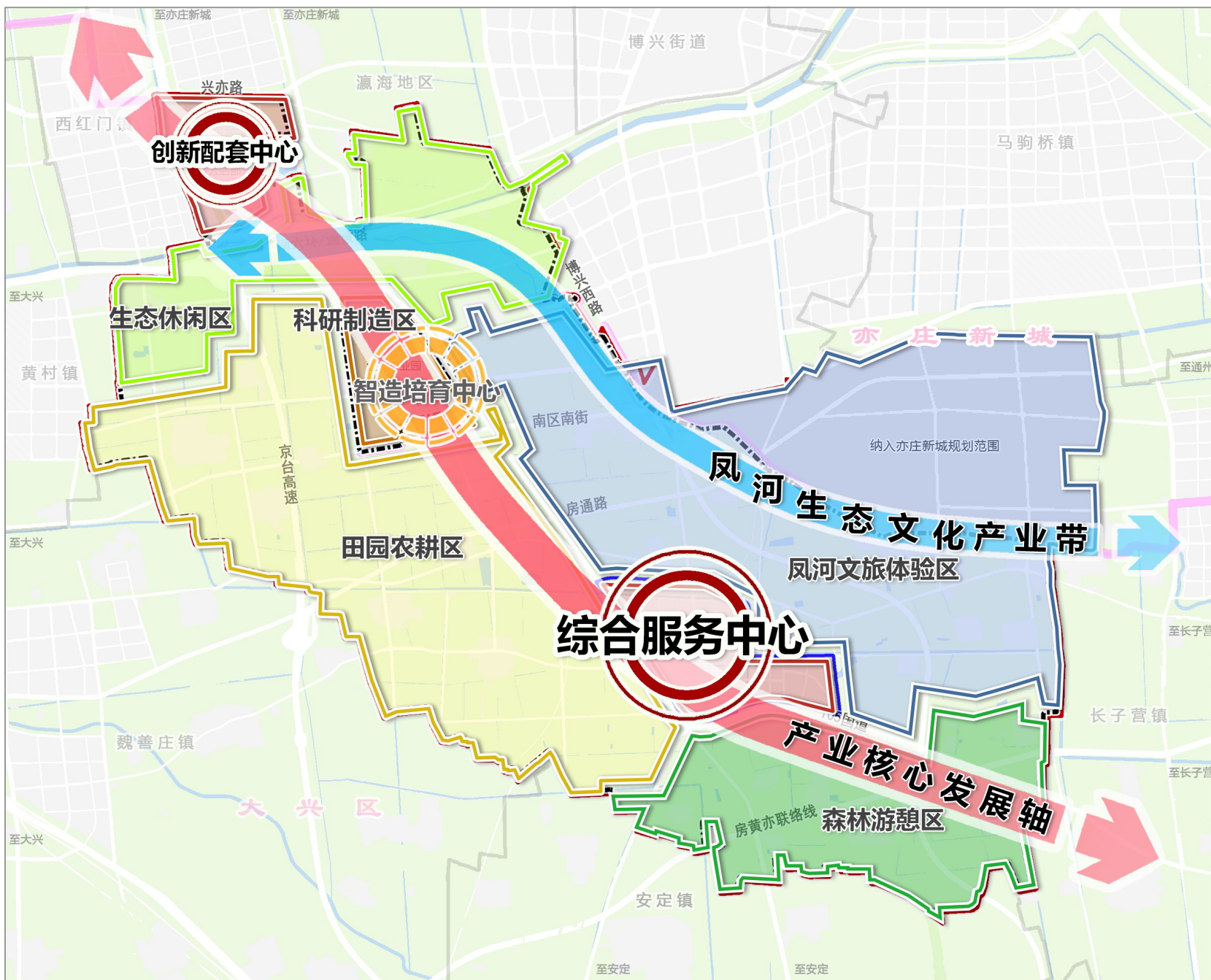
图例

- 城镇建设用地区
- 村庄建设用地区
- 战略留白用地
- 对外交通用地
- 对外交通设施用地
- 特殊及其他建设用地区
- 水域保护区
- 永久基本农田保护区
- 林草保护区
- 生态混合区
- 自然保留地
- 有条件建设区
- 规划范围
- 统筹研究范围/青云店镇界
- 新城界
- 镇区界
- 村界



比例尺



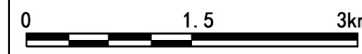


图例

- 凤河文旅体验区
- 生态休闲区
- 森林游憩区
- 田园农耕区
- 科研制造区
- 产业核心发展轴
- 凤河生态文化产业带
- 规划范围
- 统筹研究范围/青云店镇界
- 新城界
- 镇区界

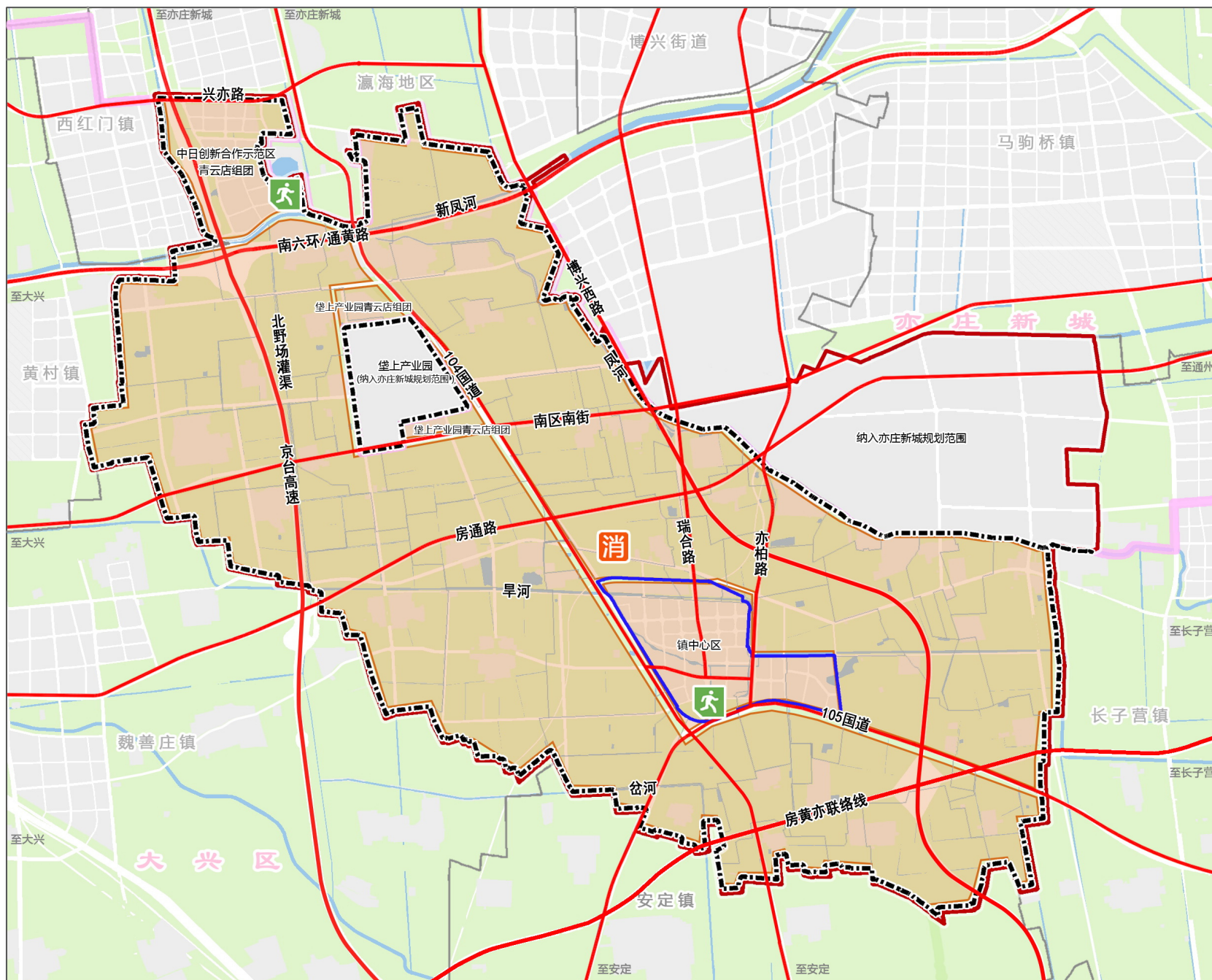


比例尺



北京市大兴区青云店镇国土空间规划（2020年—2035年）

图06 综合防灾规划示意图

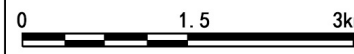


图例

- 防灾分区
- 人 固定避难场所
- 疏散救援通道
- 消 一级普通消防站
- 规划范围
- 统筹研究范围/青云店镇界
- 新城界
- 镇区界
- 村界

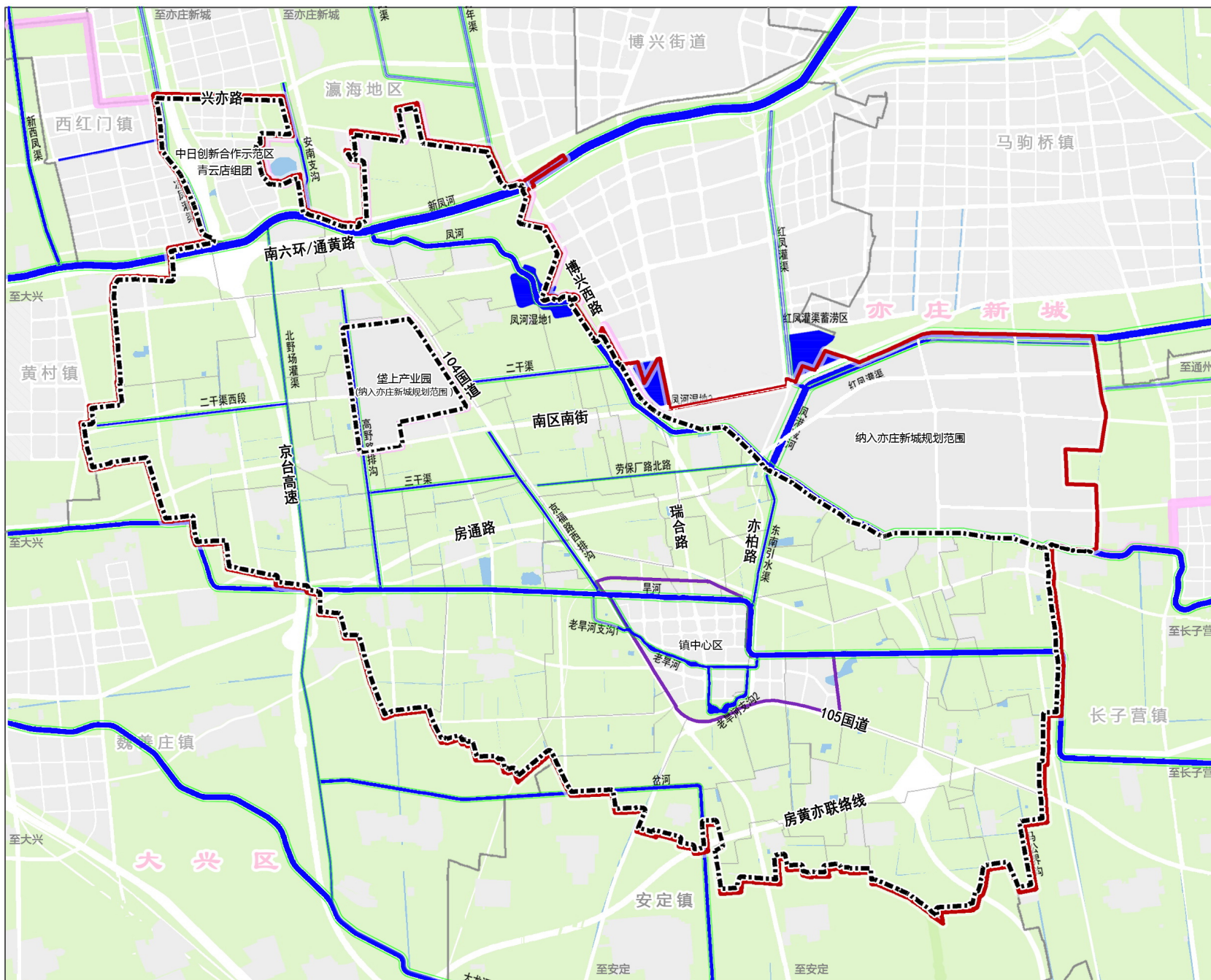


比例尺








北京市大兴区青云店镇国土空间规划（2020年—2035年）

图07 防洪及河湖水系规划图

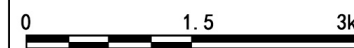


图例

-  规划河道
-  绿化隔离带
-  规划蓄洪(涝)区
-  规划范围
-  统筹研究范围/青云店镇界
-  新城界
-  镇区界
-  村界

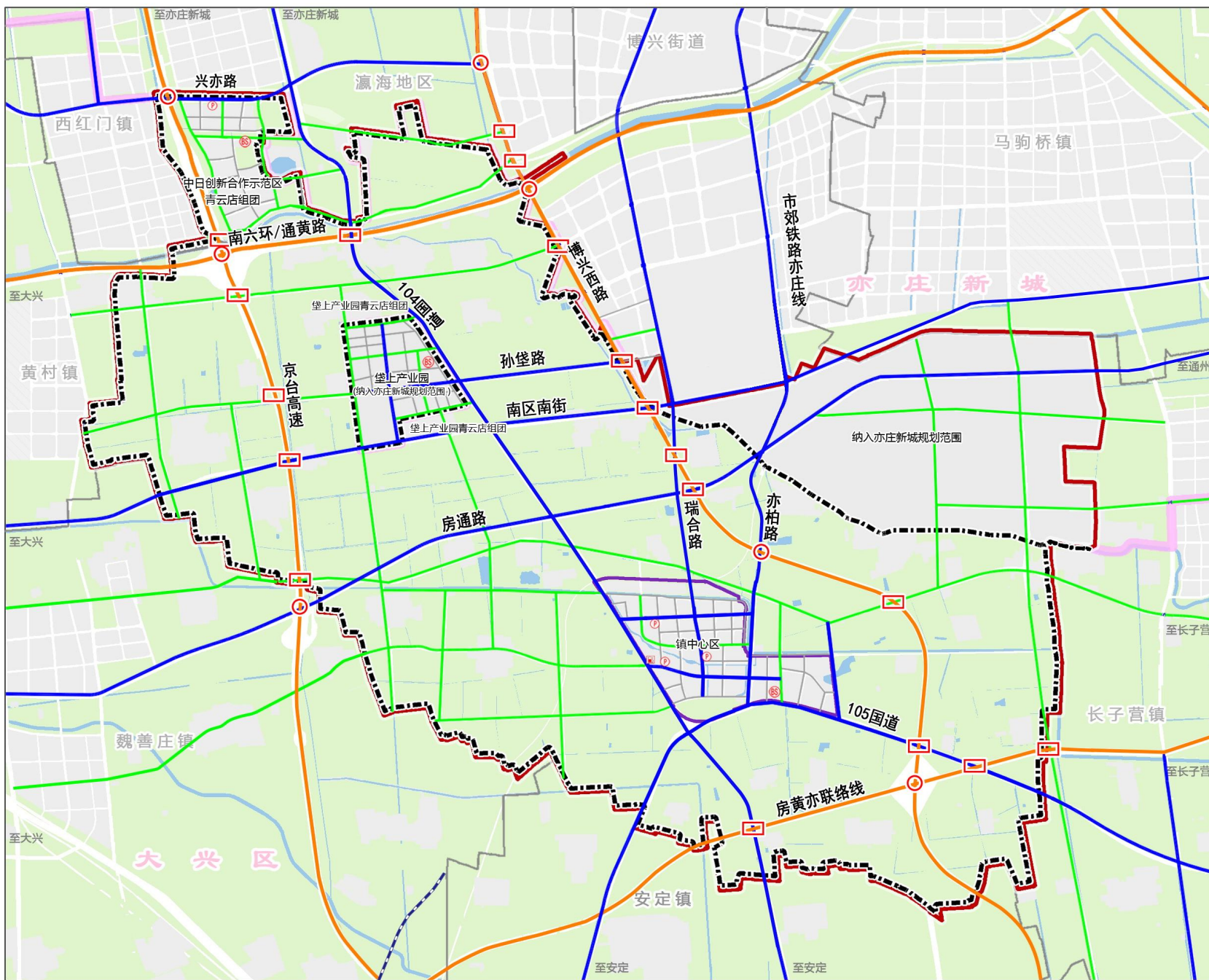


比例尺



北京市大兴区青云店镇国土空间规划（2020年—2035年）

图08 综合交通规划示意图

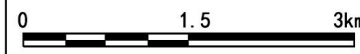


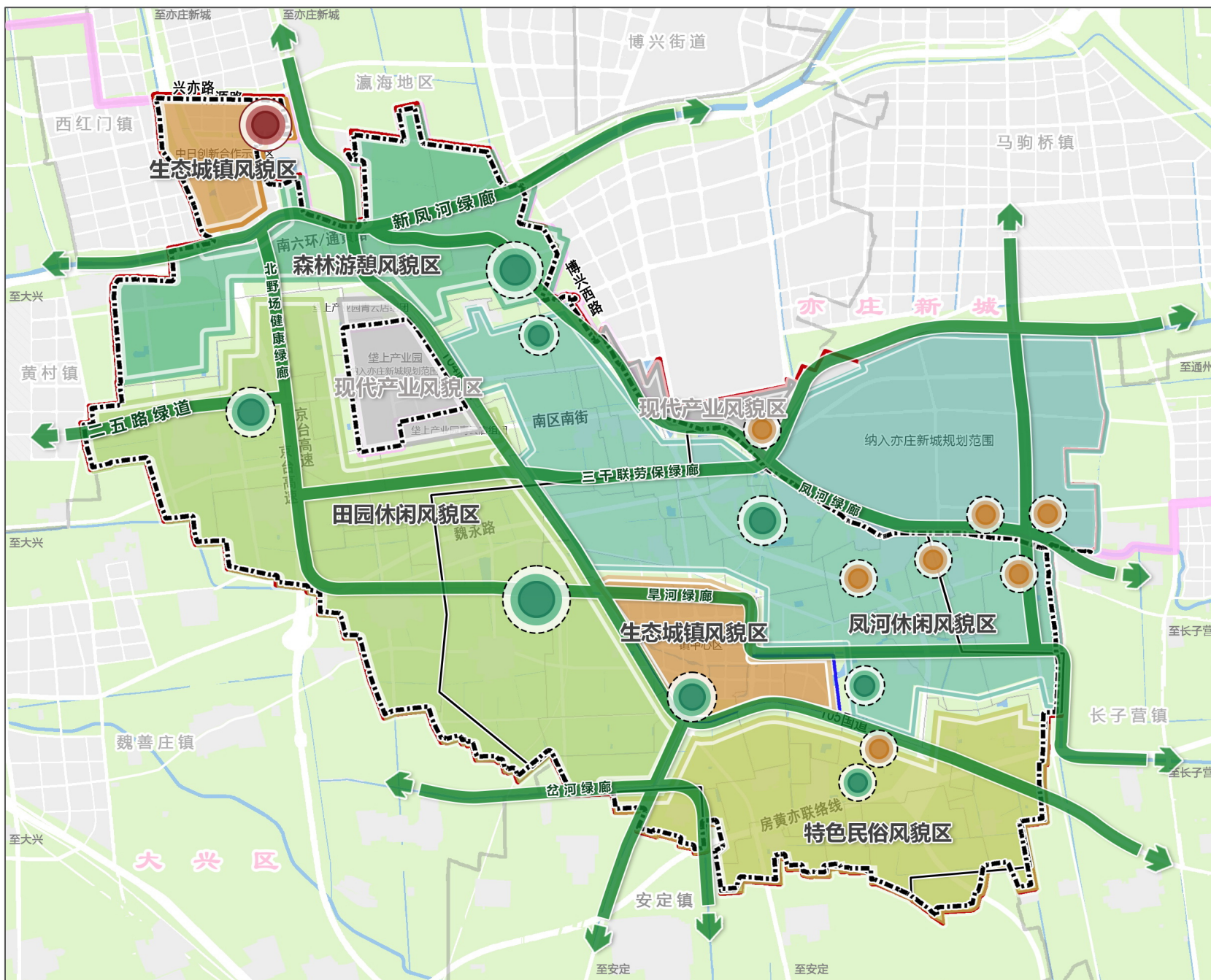
图例

- 高速公路
- 一级公路
- 二级公路
- 城市快速路
- 城市主干路
- 城市次干路
- 城镇支路
- 地铁
- 公共停车场
- 公交首末站
- 加油加气充电站
- 互通式立交
- 分离式立交
- 规划范围
- 统筹研究范围/青云店镇界
- 新城界
- 镇区界



比例尺



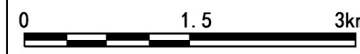


图例

- 生态城镇风貌区
- 现代产业风貌区
- 特色民俗风貌区
- 田园休闲风貌区
- 森林游憩风貌区
- 凤河休闲风貌区
- 区级文物保护单位
- 地下文物埋藏区
- 景观节点
- 文化节点
- 蓝绿休闲廊道
- 规划范围
- 统筹研究范围/青云店镇界
- 新城界
- 镇区界
- 村界

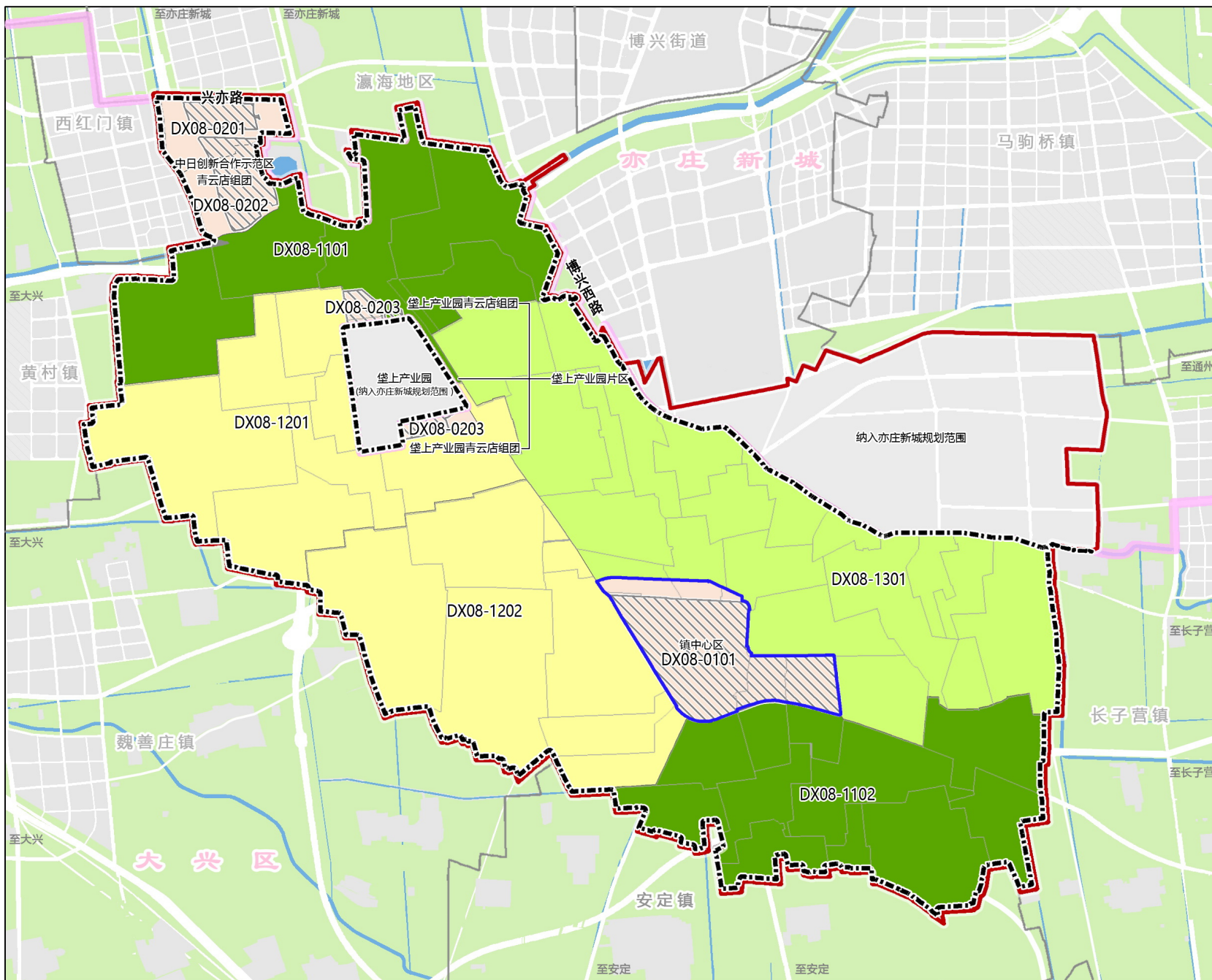


比例尺



北京市大兴区青云店镇国土空间规划（2020年—2035年）

图10 乡镇管控单元划分图



图例

- 街区
- 休闲游憩片区
- 农业片区
- 生态片区
- 集中建设区
- 规划范围
- 统筹研究范围/青云店镇界
- 新城界
- 镇区界
- 村界



比例尺

