

**北京市密云区不老屯镇  
国土空间规划  
(2020 年—2035 年)**

**密云区人民政府**

**2026 年 6 月**

# 北京市规划和自然资源委员会

京规自函〔2026〕1284号

## 北京市规划和自然资源委员会 关于《北京市密云区不老屯镇国土空间规划 (2020年—2035年)》批复意见的函

密云区政府：

你区《关于报审密云区不老屯镇国土空间规划的函》（密政函〔2024〕18号）收悉。经我委组织开展技术审查、部门联审等工作并请示市政府同意，现将批复意见函告如下：

### 一、原则同意《北京市密云区不老屯镇国土空间规划（2020年—2035年）》

《北京市密云区不老屯镇国土空间规划（2020年—2035年）》（以下简称《不老屯镇规划》）严格落实《北京城市总体规划（2016年—2035年）》、《密云分区规划（国土空间规划）（2017年—2035年）》等上位规划要求，明确了不老屯镇“水库北部重要水源涵养区，建设以生态农业和特色文旅为主导的北京长寿之乡”的功能定位，符合不老屯镇实际情况和发展要求，对不老屯镇规划建设具有重要意义。

### 二、深化落实上位规划



落实密云分区规划要求，以资源环境承载能力为刚性约束，优化空间结构，实现全域空间管控。严格落实“三区三线”管控要求，到 2035 年，规划常住人口约 1.40 万人，规划城乡建设用地规模约 4.25 平方公里，规划建筑规模约 125.00 万平方米。本次规划不老屯镇范围内战略留白用地统一调入密云新城范围内，镇域范围内战略留白用地减少 5.76 公顷，全区战略留白用地总规模不变。

### 三、优化镇域空间布局

要充分发挥生态资源与历史文化资源优势，构建“一心、一轴、两廊、三片区”的空间结构。依托镇区综合服务中心，打造全镇发展核心与服务枢纽。以兴阳线为轴线，串联镇中心区与南部村庄，打造东西向镇域发展轴。沿牯牛河和京通铁路，打造牯牛河生态廊道和京通铁路交通廊道。统筹镇域多元资源，构建南部水源保护片区、中部生态农业片区和北部休闲旅游片区三大片区。

### 四、构建绿色生态空间

加强生态空间分区管控及生态要素分类引导，构建“一廊、两点、三片区”的生态空间结构。严格保护密云水库、云峰山自然保护区等重要生态空间，加强牯牛河流域生态廊道治理，统筹生态保护与可持续发展，划定生态保护红线约 140.84 平方公里。落实耕地和永久基本农田核实处置成果，划定永久基本农田保护区约 9.81 平方公里（约 1.47 万亩），其中永久基本农田约 6.36 平方公里（约 0.95 万亩）。统筹兼顾耕地生产生态功能，着力

提高耕地质量产能，持续推动耕地保护空间向大田集中集聚，稳步有序推进耕地集中连片保护和适度规模经营。

## 五、科学配置设施要素

围绕“七有”要求和“五性”需求，打造优质均衡的公共服务体系，重点补充文化、体育、医疗、养老等公共服务设施。构建兴阳线、黄下路、邵古路等为主的“三横四纵”干路网系统，破解对外通道不畅、内部路网薄弱的问题。提升基础设施保障能力，加强污水处理、垃圾转运站等设施建设，保障市政生命线廊道的管控空间，构建安全可靠、绿色环保的市政设施体系。

## 六、增强防灾减灾能力

全面提升镇域安全韧性，构建“一核多点、多线联通”综合防灾空间格局。完善防洪防涝减灾体系，严格落实防洪防涝标准，加强小型水库除险加固工作，积极推进河道及流域综合治理，全面提高镇区和村庄排水防涝能力，保障镇域防洪安全。完善救援疏散避难系统，结合镇中心区公共服务设施建设固定避难场所，结合村庄开敞空间设置紧急避难场所，依托干路网系统构建生命通道，建设安全高效的救援疏散通道系统。提升高地堡垒建设水平，推进镇村两级“平急两用”公共基础设施建设，全面提高镇域防灾减灾应对能力。

## 七、促进城乡融合发展

构建城乡均衡发展格局，按照“分区引导、分类推动、分级管控”的原则，明确村庄分类，加强发展引导。有序推进不老屯村1个城镇集建型村庄城镇化，推动董各庄村、杨各庄村、学各

庄村、永乐村 4 个整体搬迁型村庄逐步实现搬迁腾退，改造提升兵马营村、燕落村等 21 个整治完善型村庄，补齐配套设施短板，提升村庄服务能力。

## **八、促进产业提质升级**

将保障首都水源安全作为第一要务，统筹保水与发展，构建绿色生态产业体系。以生态价值提升为驱动，挖掘不老屯镇生态环境优势、历史文化特色等，将产业发展与生态保护、历史文化遗产结合，促进产业融合发展。构建以生态农业和特色文旅为主导的绿色生态产业体系，划定“两心、三带、六区”的产业发展格局。预留城乡建设用地指标 0.08 平方公里，保障一二三产融合发展。

## **九、塑造山水特色风貌**

落实“云峰圣境、享寿山水”的整体风貌定位，统筹山水林田资源，构建“一带、三廊、四节点、三片区”的景观风貌格局。以牯牛河、密云水库及千亩级大田为生态廊道，串联云峰山、不老湖等景观节点，形成北部郊野山林风貌区、中部田园风光风貌区及南部水库景色风貌区，塑造山环水绕、文韵融景的山水格局。落实长城文物保护和浅山区保护规划的风貌引导规定，严格控制建筑高度。

## **十、保障规划有序实施**

《不老屯镇规划》是指导不老屯镇开展国土空间开发保护活动、实施国土空间用途管制、核发建设项目规划许可、进行各项建设等的法定依据，必须坚决维护规划的严肃性和权威性，一经

批准必须严格执行，任何部门和个人不得擅自修改、违规变更。

《北京市密云区不老屯镇国土空间规划（2020年—2035年）分区规划主动运行维护（深化落实）方案》已经审核同意，你区要切实履行主体责任，进一步做好分区规划运行维护相关工作。同时加强村地区管，按照《不老屯镇规划》进一步优化完善村庄规划，严格落实城乡建设用地规模，严格保护耕地和永久基本农田，合理安排近远期建设实施时序，有序推进近期重大项目实施落地，为服务首都“四个中心”做好支撑，确保高质量实施《不老屯镇规划》。要主动对《不老屯镇规划》实施情况开展自评和监督考核，规划执行中遇到重大事项应及时向市政府请示报告。

专此函达。



北京市规划和自然资源委员会

2026年6月16日

（联系人：乡村处 易婷；联系电话：55594206）

抄送：市发展改革委、市教委、市财政局、市生态环境局、市住房城乡建设委、市城市管理委、市农业农村局、市交通委、市水务局、市文化和旅游局、市卫生健康委、市文物局、市体育局、市园林绿化局、市民政局、市科委中关村管委会、市经济和信息化局、市商务局、市地震局、市应急局、市国动办，市规划自然资源委密云分局。

# 目 录

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| 总 则 .....                   | 1  |
| 第一章 落实功能定位，明确发展目标与规模 .....  | 2  |
| 第一节 功能定位与发展目标 .....         | 2  |
| 第二节 三区三线 .....              | 3  |
| 第三节 刚性指标落实 .....            | 3  |
| 第二章 构建生态安全格局，提升区域生态品质 ..... | 5  |
| 第一节 乡镇生态安全格局 .....          | 5  |
| 第二节 生态要素规划引导与管控 .....       | 6  |
| 第三章 加强全域空间管控，完善空间结构体系 ..... | 8  |
| 第一节 两线三区全域空间管制 .....        | 8  |
| 第二节 推进国土空间规划分区管控 .....      | 8  |
| 第三节 优化镇域空间结构 .....          | 9  |
| 第四章 加强土地用途管制，优化国土空间布局 ..... | 11 |
| 第一节 非建设用地用途管制 .....         | 11 |
| 第二节 城乡建设用地用途管制 .....        | 11 |
| 第五章 坚持生态绿色理念，推动产业提质发展 ..... | 13 |
| 第一节 研判产业发展方向 .....          | 13 |
| 第二节 构建绿色生态产业体系 .....        | 13 |
| 第三节 优化产业发展格局 .....          | 15 |
| 第四节 强化产业发展策略 .....          | 15 |
| 第六章 统筹城乡发展，助力乡村振兴 .....     | 17 |
| 第一节 加强村庄分类发展引导 .....        | 17 |
| 第二节 有序推进美丽乡村建设 .....        | 18 |
| 第七章 坚守水源底线，保障水库安全 .....     | 20 |
| 第一节 加强生态涵养，实现共融共生 .....     | 20 |

|                                    |           |
|------------------------------------|-----------|
| 第二节 加强对密云水库上游区域的管控措施 .....         | 21        |
| <b>第八章 保护历史文化资源，展现山水风貌格局 .....</b> | <b>22</b> |
| 第一节 梳理历史文化资源 .....                 | 22        |
| 第二节 健全历史文化保护体系 .....               | 23        |
| 第三节 构建山水风貌整体格局 .....               | 24        |
| 第四节 延续山水格局与农田肌理 .....              | 25        |
| <b>第九章 完善公共服务体系，提升综合保障水平 .....</b> | <b>27</b> |
| 第一节 公共服务设施规划 .....                 | 27        |
| 第二节 综合交通系统规划 .....                 | 30        |
| 第三节 市政基础设施规划 .....                 | 32        |
| 第四节 公共安全设施规划 .....                 | 34        |
| 第五节 加强环境保护 .....                   | 40        |
| 第六节 推动海绵城市建设 .....                 | 40        |
| <b>第十章 传导规划管控要求，突出单元功能引导 .....</b> | <b>42</b> |
| 第一节 统筹划定管控单元 .....                 | 42        |
| 第二节 划定用途管理复区 .....                 | 42        |
| <b>第十一章 聚焦近期发展，引导规划有序实施 .....</b>  | <b>44</b> |
| 第一节 开展生态保护与生态修复工作 .....            | 44        |
| 第二节 推进全域土地综合治理，完善国土空间治理体系 .....    | 46        |
| 第三节 明确减量任务，统筹城乡建设用地减量提质 .....      | 46        |
| 第四节 合理安排规划实施时序，保证规划可实施性 .....      | 47        |
| 第五节 建立健全规划实施保障机制 .....             | 48        |
| 第六节 加强体检评估，提高规划实施的科学性和有效性 .....    | 49        |
| <b>附 表 .....</b>                   | <b>50</b> |
| 附表 不老屯镇规划指标一览表 .....               | 50        |
| 附图 .....                           | 51        |

# 总 则

## 第 1 条 指导思想

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、习近平生态文明思想，坚决落实习近平总书记对北京系列重要讲话精神及给密云水库建设者守护者的回信精神。立足密云区生态涵养区功能定位，紧扣不老屯镇作为密云水库北部重要水源涵养区的战略使命，牢固树立绿水青山就是金山银山理念，坚守生态优先、绿色发展底线，以生态农业提质增效、特色文旅深度融合为实施路径，全力打造生态优良、产业兴旺、文化传承的首都水源保护地与健康长寿之乡，推动全镇实现生态保护、产业发展与民生改善协同共进。

## 第 2 条 规划范围

不老屯镇位于密云水库北侧，东与高岭镇相连，南傍密云水库，西同冯家峪镇毗邻，北与河北省滦平县接壤。

本次规划范围为不老屯镇所辖全部行政区域，总面积约 226.43 平方公里，下辖 26 个行政村。

## 第 3 条 规划期限

本次规划基期年为 2020 年，规划期限为 2020 年—2035 年，近期规划年限至 2025 年；远期规划年限至 2035 年。

# 第一章 落实功能定位，明确发展目标与规模

深化落实总体规划、分区规划的相关要求，结合不老屯镇发展实际和区域外部环境，落实并深化功能定位，明确发展目标和发展规模。

## 第一节 功能定位与发展目标

### 第4条 功能定位

依托不老屯镇万亩油松林、云峰山、麦饭石等生态资源，将不老屯镇的总体定位优化调整为：水库北部重要水源涵养区，建设以生态农业和特色文旅为主导的北京长寿之乡。

### 第5条 发展目标

到2025年，不老屯镇坚守“保水”首要任务，完善生态保护体系，提升密云水库北部水源涵养能力。通过推进用地减量与居民点整理，打造“美丽不老屯”。生态农业提质增效，初步建成黄土坎鸭梨、燕香板栗等特色品牌运营体系；初步构建长城文化、森林康养等文旅融合产品，提升“北京长寿之乡”知名度，实现生态与产业协同发展。

到2035年，全面建成密云水库北部水源涵养示范样板，实现生态产品价值转化与人与自然和谐共生。生态农业实现高质量发展，“不老”品牌成为京郊知名全产业链品牌。文旅产业提质升级，建成辐射全市的高品质生态康养旅居目的地。城乡公共服务实现一体化全覆盖，全面建成生态优良、产业兴旺、



宜居宜养的“北京长寿之乡”。

## **第二节 三区三线**

### **第 6 条 永久基本农田保护红线**

到 2035 年，不老屯镇耕地保有量不低于 9.81 平方公里（1.47 万亩），永久基本农田保护面积不低于 6.36 平方公里（0.95 万亩），划定永久基本农田储备用地 3.03 平方公里（0.45 万亩）。

### **第 7 条 生态保护红线**

到 2035 年，生态保护红线面积 140.84 平方公里。

### **第 8 条 城镇开发边界**

到 2035 年，城镇开发边界面积 0.33 平方公里。

## **第三节 刚性指标落实**

### **第 9 条 人口规模**

到 2035 年人口规模控制在 1.40 万人以内。

### **第 10 条 城乡建设用地规模**

到 2035 年，城乡建设用地规模控制在 4.25 平方公里，其中预留规划城乡建设用地指标 0.08 平方公里。

## 第 11 条 建筑规模

到 2035 年不老屯镇建筑规模规划总量为 125.00 万平方米。其中，集中建设区内建筑规模规划总量为 18.18 万平方米，集中建设区外建筑规模规划总量为 106.82 万平方米。

## 第二章 构建生态安全格局，提升区域生态品质

立足不老屯镇生态涵养与水源保护核心定位，以保障生态安全为首要前提，统筹各类生态要素保护与利用。重点明确生态保护红线管控要求，规范林地、水域等生态资源的保护与修复，合理布局生态空间，推动生态产品价值实现，筑牢水源保护屏障，为镇域高质量发展奠定坚实的生态基础。

### 第一节 乡镇生态安全格局

#### 第 12 条 筑牢区域生态安全格局

综合水生态安全格局、地质灾害安全格局、生物安全格局、文化遗产安全格局、农田适宜性评价、林地适宜性评价和游憩适宜性评估等单要素评价结果，并衔接各类保护地和重要生态管控边界，深化完善不老屯镇综合生态安全格局。形成以农田、林地为基质，水系廊道为骨架，串联核心生态斑块的综合生态安全格局。

#### 第 13 条 确定生态廊道体系和生态功能分区

结合各类要素安全格局及综合安全格局分析，梳理镇域生态空间布局，明确“一廊、两点、三片区”的生态空间结构。

一廊：牯牛河生态廊道。

两点：云峰山景区、不老湖景区两大核心生态节点。

三片区：统筹划定生态保护片区、农业生产片区和休闲

游憩片区。

## **第二节 生态要素规划引导与管控**

### **第 14 条 保护水域生态空间，加强河湖水系管理**

严格落实密云水库一级水源保护区、半城子水库、转山子水库、牐牛河、西台子河、地下水源涵养区等各级各类水生态保护空间。

严格划定河湖管理范围，全面推行河长制，强化河湖生态空间管控，对密云水库、牐牛河等重要生态价值河湖实施严格空间用途管制；加强河道两侧防护绿带建设，依托现有河流水域及沟渠坑塘，构建镇域蓝色水域生态空间；推进水生态综合治理，分类修复流域生态环境，疏通流域径流，调节季节性干涸；加强水域污染治理，完善流域水生态功能。

### **第 15 条 合理布局林地空间，落实林地保护要求**

加强现有林地生态保育，巩固好百万亩造林等各类生态建设成果，持续推进重点生态公益林抚育、森林健康经营等生态工程，提升森林水源涵养与水土保持功能。

加强绿化造林等工程逐步向林地空间优化引导区内集中，打造集中连片的大型林地斑块，营建绿色生态廊道，促进生物多样性保护，逐步实现林地生态要素从数量管控向布局优化、质量提升转变。严禁与林地保护建设无关的项目侵占林地，确需占用的在实施阶段应做好占补平衡工作。

## **第 16 条 坚守耕地规模底线，优化基本农田布局**

坚持耕地数量、质量、生态“三位一体”保护目标，推进农用地与耕地集约化经营，实施中低产田改造，提高农业生产效率。

引导农业集聚发展，推进耕地与永久基本农田集中连片保护，开展国土综合整治、农田整治及高标准农田建设，提升耕地质量；适时开展耕地轮作休耕试点，加强农业生态保护与修复。

## **第 17 条 其他生态要素规划引导和管控**

对园地、牧草地、其他农林混合用地和自然保留地其他各类生态要素实行统一管控，加强非建设空间内各类生态要素有序转换。

## **第三章 加强全域空间管控，完善空间结构体系**

优化落实分区规划划定的“两线三区”，细化镇域全域空间布局，统筹建设空间与非建设空间，促进建设用地集约利用，保障生态空间规模效益，合理划分国土空间规划分区，严格落实国土空间用途管制制度，实现全域全要素空间管控。

### **第一节 两线三区全域空间管制**

#### **第 18 条 严守生态控制线，落实生态控制区管控**

本次规划遵循“总量不减、质量不降”原则，严格落实分区规划确定的镇域生态控制区，面积约 226.10 平方公里，涵盖生态保护红线、永久基本农田保护红线，以及镇域内具有重要生态价值的山地、森林、河流等法定保护空间。

#### **第 19 条 落实城镇开发边界，引导城镇集约发展**

各类城镇建设项目原则上布局于集中建设区内，严格控制集中建设区外城镇建设活动。规划集中建设区面积约 0.33 平方公里，占镇域总面积的 0.14%。

### **第二节 推进国土空间规划分区管控**

#### **第 20 条 合理划定国土用途分区**

按照国土空间规划分区原则与要求，结合镇域空间功能定位，全镇共划定 9 类国土空间规划分区，分别为：城镇建设用

地、村庄建设用地、对外交通及设施用地、特殊及其他建设用地、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，实现全域空间分类管控。

### **第 21 条 统筹安排集中建设区内外城乡建设空间**

全镇共划定城乡建设空间约 4.25 平方公里，统筹集中建设区内外城乡建设用地规模。预留城乡建设用地指标，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。

### **第 22 条 保障交通、水利及其他建设用地**

全镇划定交通及设施用地、特殊用地、其他建设用地、水工建筑用地共计约 2.34 平方公里，主要为铁路、公路、火车站、公路道班、水库堤坝、宗教用地等。

### **第 23 条 优化非建设用地用途分区**

全镇共划定非建设空间约 219.91 平方公里，占镇域总面积 97.12%。主要包括水域保护区、永久基本农田保护区、林草保护区、生态混合区、自然保留地 5 类分区。

## **第三节 优化镇域空间结构**

**第 24 条 构建“一心、一轴、两廊、三片区”的全域空间格局。**

一心：镇区综合服务中心。

**一轴：**不老屯镇东西向镇域发展轴。

**两廊：**沿牯牛河形成的生态廊道和沿京通铁路构建的交通廊道。

**三片区：**南部水源保护片区、中部生态农业片区和北部休闲旅游片区。



## **第四章 加强土地用途管制，优化国土空间布局**

以生态安全为前提，统筹建设空间与非建设空间用途管控，落实并细化国土空间用途分区，优化用地结构；严格落实分区规划城乡建设用地指标，确保城乡建设用地规模不突破上限，推动生产、生活、生态空间协调发展。

### **第一节 非建设用地用途管制**

#### **第 25 条 统筹自然资源要素，加强非建设用地用途管制**

按照“山水林田湖草是一个生命共同体”的理念和要求，结合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，细化非建设用地分类，发挥各类生态空间的规模效应和生态屏障作用。细化后镇域非建设用地分类共 14 类，包括河流水域、水库水面、沟渠坑塘、滩涂、永久基本农田、永久基本农田储备用地、永久基本农田（预调出）、一般农田、重点生态公益林地、一般林地、园地、牧草地、其他农林混合用地和自然保留地。

### **第二节 城乡建设用地用途管制**

#### **第 26 条 集中建设区内城乡建设用地**

落实分区规划城乡建设用地规模指标，优化集中建设区内城乡建设用地布局，细化城镇开发边界管控要求；明确生态空间外生活、生产空间的建设用地规模，保障镇域居民生产生活

服务空间需求。

## **第 27 条 集中建设区外城乡建设用地**

集中建设区外集体建设用地主要包括村民住宅用地、村庄公共服务设施用地、村庄产业用地、村庄基础设施用地四类。统筹规划村庄各类建设用地，优先保障民生保障类设施用地；积极引导集体经营性建设用地减量腾退，腾退土地重点用于生态环境建设；按照村地区管、保障农民长期稳定收益的思路，适度集中布局建设用地，推进减量发展、提质增效。

## **第 28 条 预留用地机动指标**

全面梳理镇域建设用地，在完成分区规划减量任务的基础上，统筹外围村庄设施提升、产业振兴需求，保障农村公共公益、民生工程、农业生产、农业科研等用地需求，支持零星分散的单独选址农业设施、乡村旅游设施建设，推动一二三产融合发展。

## 第五章 坚持生态绿色理念，推动产业提质发展

坚持生态绿色发展理念，以生态农业核特色文旅产业为引领，做强生态农业，培育文旅产业，构建“1+1”的现代化产业体系，推动不老屯镇经济绿色高质量发展。

### 第一节 研判产业发展方向

**第 29 条** 守住“绿水青山”，挖掘“金山银山”，促进生态价值转化为经济价值

不老屯镇虽依托优良生态禀赋与独特资源，初步形成了以特色林果、生态农业为基础及以生态观光、文化体验为核心的农文旅发展格局，但当前农业产业链条短、附加值低且现代化水平不足，文旅产业存在资源联动弱、业态创新匮乏及 IP 转化率低等短板。为此，未来产业发展需明确主导方向：坚持生态优先，推动农业向深加工与全产业链延伸，提升规模化、智能化水平；深化“农业+生态+文化+康养”多业态融合，盘活分散资源，创新沉浸式体验项目，打破淡旺季限制；强化“不老”IP 的品牌运营与文创转化，全面提升产业附加值与核心竞争力，实现生态优势向高质量经济价值的有效转化。

### 第二节 构建绿色生态产业体系

**第 30 条** 规划构建以“生态农业和特色文旅产业”为主导的“1+1”绿色生态产业体系。

不老屯镇立足首都饮用水源地保护要求，坚持生态优先、

绿色发展，统筹推进生态农业与特色文旅产业高质量协同发展。

在生态农业方面，大力发展节水低碳的无公害农业。一是强化黄土坎鸭梨、燕香板栗地理标志保护，规范全流程管控以提升品牌价值；二是依托麦饭石资源优势，发展有机杂粮产业，打造特色健康杂粮品牌；三是科学划定水库生态捕捞区，主推胖头鱼特色业态，并建设密云黑蜂养殖基地，丰富产品供给；四是推行“林果+中药材+蜜蜂”立体种植模式，开发“长寿果礼”等定制产品，延伸产业链条，推动生态农业提质增效。

在特色文旅方面，依托上古文明、佛教禅修、原生态长城、长寿生态、自然山水及麦饭石六大核心优势，构建多元融合文旅体系。一是构建四大文化引领的业态体系，整合全域资源，形成上古寻根、禅意静心、长城怀古、长寿养身、自然观光、星空研学六位一体的文旅新格局。二是提质升级云峰山景区，活化佛教文化遗存，打造集禅修礼佛、自然观光于一体的京郊文旅地标。三是深挖麦饭石与长寿文化，打造“上古灵境·长寿度假圣地”专属 IP，开发森林浴、康养旅居等特色项目。四是深耕长城文化资源，打造区别于商业化景区的京郊原生态长城文化体验品牌。五是活化共工城等上古文化根脉，建设沉浸式体验场景，打造京畿上古文明溯源名片。六是依托国家天文台密云观测站，发展星空观测与科普研学经济，全面丰富文旅内涵，实现生态、经济与社会效益的协同共赢。

### **第三节 优化产业发展格局**

#### **第 31 条 构建“两心、三带、六区”的产业发展格局**

**两心：**镇区综合服务中心和半城子旅游服务中心。

**三带：**环湖生态农旅观光带、田园休闲农旅发展带和牯牛河生态休闲带。

**六区：**水库水源保护区、特色农业种植区、农业休闲旅游区、不老湖生态康养区、云峰山生态保育区和长城文化体验区。

### **第四节 强化产业发展策略**

#### **第 32 条 利用优势资源，优化农业功能区空间布局**

在符合生态安全格局和空间发展结构的前提下，合理安排粮食生产、果蔬生产和特色农产品生产区域，增加优质农产品供给，促进绿色有机农业发展。

粮食生产功能区，以永久基本农田为核心基底，划定耕地空间作为粮食生产功能区。该区域以玉米种植为主导，辅以红薯、谷子种植；优化粮食种植结构，稳定红薯、板栗种植面积，完善农田基础设施，引进推广粮食新品种，推进良种良法配套，提升粮食生产品质与生产效率。

果蔬生产保护区，选择在土壤肥沃、灌溉水源充足、交通相对便利的区域，重点发展特色蔬菜和水果方面采摘区。

特色农产品优势区，一是构建鸭梨核心优势区。依托麦饭石富硒土壤与种植历史，引入现代技术扩大标准化种植规模，

推进品种培优与品质提升，持续增强黄土坎鸭梨的市场竞争力与品牌美誉度。二是打造燕香板栗特色产业区。以规模化、标准化、品牌化为导向，建立全流程质量管控体系。积极开展绿色、有机认证及地理标志申报，深挖“粒大皮薄、甜糯香软”品质特色，通过品牌溢价与产业链延伸提升附加值，打造具有全国影响力的特色农产品地理标志品牌。

### **第 33 条 推进产业协同创新与融合发展**

不老屯镇全面推进产业协同创新与融合发展。一是深化农旅文康融合，依托特色林果基地打造田园综合体，串联自然与人文资源推出精品旅游线路；同时结合优质生态建设康养度假综合体，融入中医理疗、森林浴及民俗文化，构建康养生态圈。二是强化创新驱动，推动农业、旅游与康养产业内部协作，深化产学研合作以加速科技成果转化；加大智慧农业等技术创新，探索认养农业、“旅游+金融”及“互联网+健康管理”等新模式，并完善人才引进与培养体系。三是加强品牌与市场建设，深挖地域特色打造“麦饭石富硒鸭梨”“云峰圣境”等核心品牌；通过线上线下、国内外多渠道拓展市场，并建立严格的全程质量追溯与监管体系，全面提升产业综合竞争力与影响力。

## 第六章 统筹城乡发展，助力乡村振兴

足不老屯镇发展实际，以村庄分类引导为抓手，有序推进美丽乡村建设，优化村庄布局与产业发展，落实户有所居政策，梳理集体资产、完善治理体系，推动城乡融合，助力乡村全面振兴。

### 第一节 加强村庄分类发展引导

**第 34 条** 构建由“镇中心区—中心村—一般村”的镇村体系

**镇中心区：**坐落于不老屯村，全镇的综合服务核心枢纽。

**中心村：**是基础条件较好、发展潜力较大的村庄，本次确定中心村 5 个，分别为燕落村、黄土坎村、转山子村、史庄子村与半城子村。

**一般村：**一般村涵盖兵马营村、沙峪里村、学艺厂村、丑山子村、白土沟村、边庄子村、大窝铺村、柳树沟村、车道岭村、南香峪村、北香峪村、香水峪村、古石峪村、陈家峪村、阳坡地村、西坨古村、董各庄村、杨各庄村、学各庄村、永乐村。

### 第 35 条 明确村庄分类，引导村庄发展

全镇行政村划分为城镇集建型、整体搬迁型、整治完善型三类，其中城镇集建型村庄 1 个、整体搬迁型村庄 4 个、整治完善型村庄 21 个。

城城镇集建型村庄共 1 个，为不老屯村，即镇中心区所在村庄。近期保留原有形态，推进环境整治、危房修缮、公服提升及违建拆除。远期以产业为导向，利用集体土地建安置楼，采取部分补偿安置、不征地不转非方式，实现村民集中安置。

整体搬迁村庄共 4 个，分别为杨各庄村、董各庄村、学各庄村、永乐村。村庄近期按整治完善型村庄进行管理，在实施搬迁前以环境保护、生态保育为目标，以村庄公共服务设施提升、村庄危房维护整修、地质灾害防护、生态环境保护、违法建设拆除控制、低效集体产业用地腾退整理为重点。

整治完善型村庄包括 21 个村庄，分别燕落村、黄土坎村、兵马营村、沙峪里村、学艺厂村、转山子村、丑山子村、白土沟村、边庄子村、大窝铺村、柳树沟村、车道岭村、南香峪村、北香峪村、香水峪村、半城子村、史庄子村、古石峪村、陈家峪村、阳坡地村、西坨古村。整治完善型村庄以环境整治、生态环境保护、加强资源集约利用为重点。结合村庄资源禀赋和产业发展特色，鼓励村庄进行原地改造、实现有机更新，实现村庄环境品质提升，促进产业转型升级。

## **第二节 有序推进美丽乡村建设**

### **第 36 条 明确村庄发展规模**

严格遵循总量控制原则，精准明确各村庄的发展方向，科学合理确定人口规模、建设用地规模以及建筑指标规模，全方位保障村庄生产生活的实际需求，精心优化各类用地布局。



### **第 37 条 村庄建设时序**

近期推进整治完善型村庄环境及基建提升；中期完善特色提升型和城镇集建型公服设施；远期推进整体搬迁型村庄建设。实施时序将结合镇域发展实际动态调整。

### **第 38 条 落实户有所居政策**

合理安排宅基地用地，预留宅基地用地空间，确保满足村民住宅建设合理用地需求，落实“一户一宅”政策。

## **第七章 坚守水源底线，保障水库安全**

密云水库是北京市重要地表饮用水源地和水资源战略储备基地。本次规划衔接相关上位规划，坚持生态优先、绿色发展和跨区域协同治理，强化流域生态修复，优化水源涵养空间格局，推动绿色高质量发展，为守护密云水库、筑牢生态屏障奠定坚实基础。

### **第一节 加强生态涵养，实现共融共生**

#### **第 39 条 落实城乡建设用地减量**

发挥国土空间规划统筹引领作用，严格落实水源涵养要求。一级保护区近期优先腾退产业用地与闲置住宅，坚决拆除违建；远期逐步腾退现有村庄，实现城乡建设用地零开发，将人为影响降至最低。二级保护区优化建设用地布局，推进减量提质发展。

#### **第 40 条 持续推进护林保水**

持续开展京津风沙源治理，加强矿山生态修复，坚持“宜林则林、宜灌则灌、宜草则草”的原则，加强国土空间造林绿化，在河流源头及河道管理范围两侧持续推进水源涵养林建设，提升密云水库周边水源涵养和水土保持能力，减少林下水土流失。加强退化天然林和低质低效林改造，培育复层、混交、异龄林，引导人工林向天然林迭代更替，构建树种结构更加丰富

的多层次森林生态系统，整体提高区域生态系统稳定性。

#### **第 41 条 加强污染防治**

推广应用有机肥料、病虫害绿色防控产品和生物防治技术，水库一级和二级保护区禁用化肥和农药，其他区域推进化肥农药减量，降低农业面源污染风险。推进养殖业污染防治，减轻养殖面源污染。村镇周边、坑塘、沟渠道路边沟、支流入汇口等区域，因地制宜布设植草沟、过滤带、自然湿地等，削减入河入库污染物。

### **第二节 加强对密云水库上游区域的管控措施**

#### **第 42 条 落实密云水库上游地区的管控要求**

本次规划衔接《北京市密云水库上游地区空间保护规划（2021 年—2035 年）》，聚焦不老屯镇镇域，通过采取点源、面源、垃圾处理及优化河道两侧自然要素布局等综合措施，削减排入河道的污染物总量，通过水体生态修复，提高水体自身净化能力，提升水环境质量，落实水库上游地区水域空间保护要求。

## 第八章 保护历史文化资源，展现山水风貌格局

立足不老屯镇山、水、林、田、城、村多元要素，延续显山见水的风貌特质，构建兼具生态与文化特色的风貌格局。严格保护各类文物古迹、非物质文化遗产及长城文化带，强化风貌管控，守护乡村与农田肌理，传承历史文脉，彰显“云峰圣境、享寿山水”的独特风貌。

### 第一节 梳理历史文化资源

#### 第 43 条 挖掘历史文化资源

挖掘不老屯镇“上古文化”、“长城文化”、“宗教文化”、“长寿文化”四大文化资源。

上古文化，以轮廓清晰的共工城遗址为核心，为探析早期城镇规划与社会发展提供实物依据；结合古代先民崖居洞穴与北京地区最古老、规模最大的摩崖石刻群，彰显区域上古文明的厚重底蕴。

宗教文化，依托燃灯古佛道场这一佛教文化重要象征，以及超胜庵、吉祥寺、圣水寺等千年古刹。其中超胜庵古建筑风貌独特，宗教活动传承有序，兼具文化传承与游览展示功能。

长城文化：作为长城文化保护带核心区域，镇域内贯穿多段墙体、敌台、城堡及烽火台等遗址，是研究古代军事战略与建筑工艺的重要载体。

长寿文化，以“王志遇仙”等地名传说为核心标识，记载

仙人点化山水、护佑民众安宁长寿的故事。各类传说世代相传并融入民众日常生活，构成了不老屯镇独特的文化标识与内涵。

## **第二节 健全历史文化保护体系**

### **第 44 条 加强长城文化带保护**

不老屯镇位于北京市长城文化保护带上，文物保护范围内原则上不得进行建设工程或爆破、钻探、挖掘等作业。一类建设控制地带内为非建设地带。地带内只准进行绿化和修筑消防通道，不得建设任何建筑和地上附属建筑物。地带内现有建筑，应创造条件拆除，一时难以拆除的，须制定拆除计划和年限。

### **第 45 条 强化对各级文物保护单位的修缮与保护**

不老屯镇域内现有全国重点文物保护单位 1 处，为长城（北京段）；区级文物保护单位 5 处，为白土沟古崖居、大安寺遗址、吉祥寺、云峰山摩崖石刻、超胜庵；另有 14 处古遗址、史迹等为普查在册文物。重点加强文物保护单位的保护。严格落实“先考古、后出让”国家政策要求，明确文物保护法规定的“任何单位或者个人发现文物或疑似文物的，应当保护现场，立即报告当地文物行政部门”等保护管控措施，各类建设项目在实施过程中应注重发现地下文物后的保护及考古配合等工作。旧城之内建设项目总用地面积一万平方米以上、旧城之外建设项目总用地面积二万平方米以上的建设工程时，做好对地下文物的考古调查与勘探工作。凡因进行基本建设需要的考古勘探、发掘，所需费用由建设单位列入建设工程预算。

## **第 46 条 加强非物质文化遗产传承保护**

不老屯镇非遗体系涵盖传统民俗（节庆表演）、民间技艺（手工与美食）、文化标识（传统地名）及民间传说（王志遇仙等）四大类别。保护策略包括：一是建立资源档案库，系统梳理并规范传承流程；二是强化宣传普及，依托新媒体、展览与主题线路提升公众认知；三是推动活态传承，开展体验活动、培育传承人并扶持传统技艺；四是促进文化转化，结合文旅开发非遗文创产品与美食活动，实现保护与传承的可持续发展。

## **第三节 构建山水风貌整体格局**

### **第 47 条 形象定位**

不老屯镇塑造“云峰圣境、享寿山水”特色风貌形象。

### **第 48 条 全域风貌格局规划**

规划构建“一带、三廊、四节点、三片区”的景观风貌骨架，塑造镇域特色与生态魅力。

1. “一带”：统筹长城遗产保护、生态管控与文化展示，加强遗址保护、环境整治与文化传承，形成以长城为纽带的文化保护与生态景观带。

2. “三廊”：打造牯牛河自然河流景观廊道；整合兴阳线资源，建设环湖农林风光景观大道；优化后半路两侧农田村庄，配套休闲设施，打造沉浸式田园体验廊道，全面提升沿线景观风貌。

3. “四节点”：结合云峰山打造云峰圣景特色节点；依托

黄土坎贡梨资源，打造贡梨文化景观节点；将镇区塑造为特色城镇风貌节点；依托不老胡打造不老湖景观节点。

4. “三片区”：结合自然资源和村落现状特色风貌特征，将全镇划分为郊野山林风貌区、田园风光风貌区和密云水库风貌区。

## **第四节 延续山水格局与农田肌理**

### **第 49 条 保护山水格局**

一是科学划定生态保护红线，将密云水库周边及主要山体纳入，严禁违规开发建设；二是强化监测巡查，运用遥感与无人机技术实时监测，组建专门队伍严查破坏生态行为；三是推进生态修复，治理受损山体，种植乡土植被，清淤疏浚河道并划定生态缓冲带，完善山水生态系统；四是严格落实水源保护要求，规范各类生产建设活动，坚决守护区域山水生态本底。

### **第 50 条 保护农田肌理**

一是推进高标准农田建设，在完善灌排及道路设施时，严格尊重并保留镇域原有农田肌理与布局形态；二是推广生态农业模式，减少化肥农药使用，普及有机肥与生物防治技术，发展林下种植；三是建立农产品质量追溯体系，规范农业生产行为，加强农田保护管控，严禁违规占用农田，全面守护农田生态与布局的完整性。

## 第 51 条 尊重村落肌理

一是顺应村庄自然格局，严控密云水库周边建设范围，杜绝违规扩张；二是保护传统街巷体系，清理违规设施并修缮遗存，延续原有空间肌理；三是加强历史建筑保护，普查登记并采用传统工艺修缮，新建建筑融入传统元素以实现新老风貌和谐统一；四是深挖民俗文化资源并建立档案，依托文化遗迹打造展示体验区及旅游线路，实现村落肌理保护与文化遗产的有机结合。



## 第九章 完善公共服务体系，提升综合保障水平

坚持以人为本的发展思想，以现状为依托，需求为导向，改善人居环境为目标，绿色生态为首要原则，配置三大设施，构建城乡均衡、高质量的公共服务，便捷互联、高效的综合交通，绿色低碳、节水节能的市政基础设施，坚韧稳固的综合防灾以及生态智慧的海绵城市建设，提高居民生活质量。

### 第一节 公共服务设施规划

按照“布局均衡、效益均等、因地制宜”的原则，分层分级整合公共服务设施，构建“镇级—村级”两级设施服务体系，适当鼓励功能混合发展、共建共享，提升不老屯镇服务保障能力。在完善普惠型公共服务设施供给的基础上，重点关注养老、医疗、文体等需求，推动公共服务设施补短板、提质量，织牢民生保障网，兼顾生态保护与民生改善，贴合镇域村庄分布特点与村民实际需求。

#### 第 52 条 行政办公设施规划

立足镇域行政服务核心定位，近期保留现状镇区行政办公设施，保障现有政务服务功能连续性；远期于集中建设区统筹规划新建不老屯镇政府、林业站、农业服务中心、工商所、派出所等行政办公设施。严格保留现状 25 处村委会办公设施，夯实村级基层治理空间基础。结合古石峪村基层治理与村民服务需求，规划新增村委会用地 1 处。

## **第 53 条 文化设施规划**

构建完善的文化服务体系，打造“镇级－村级”两级公共文化设施架构。

镇中心区近期保留现状文化设施，远期在集中建设区规划新建不老屯镇文体中心。保留村级文化设施 25 处，规划村级文化设施 1 处。

## **第 54 条 教育科研设施规划**

### **1. 基础教育设施规划**

保障基础教育事业优先发展，结合美丽乡村规划，保障基础教育在全镇内均衡布局，提高不老屯镇基础教育设施服务保障水平。本次规划保留幼儿园 1 处，小学 1 处，中学 1 处。

### **2. 科研与科普设施规划**

保留国家天文台密云站，保障科研功能与空间安全。依托其顶尖资源建设天文科普研学基地，推动“科研+科普”深度融合，开发特色研学课程，打造集观测、教育、体验于一体的特色品牌，助力镇域文旅发展。

## **第 55 条 医疗设施规划**

近期保留现状卫生院，保障基本医疗服务；远期在集中建设区规划新建镇级卫生院，布局完善医疗功能区域，提供综合医疗卫生服务。加强村庄地区卫生室基础保障服务，保证一村一室，提高标准化服务水平。

## **第 56 条 体育设施规划**

构建“镇级引领、村级覆盖、均衡布局”的公共体育设施体系。镇中心区：近期保留现状体育健身场地及设施，保障镇区居民日常健身需求；远期在集中建设区规划一处体育设施用地。各行政村均规划设置不少于 1 处健身场地。

## **第 57 条 公共绿地规划**

至 2035 年，构建“镇级精品引领、村级普及覆盖”的两级公共绿地体系，实现镇域绿地布局均衡。在集中建设区规划公园 2 处。每村至少 1 处公共休闲绿地。

## **第 58 条 养老设施规划**

构建“镇区集中供养、村级就近养老” 两级养老服务体系，实现养老服务全域覆盖、精准适配，满足老年人多元化、个性化养老服务需求。

保留现状不老屯镇社会福利中心，统筹实施改扩建工程。保留现状 6 处老年驿站，利用村庄闲置集体房屋、闲置民房新增 20 处养老驿站。

## **第 59 条 殡葬设施规划**

规划建设 1 处公益性公共墓地。墓地选址于阳坡地村。

## **第 60 条 市场服务设施规划**

镇中心区规划新建 1 处综合集贸市场。结合现状商业网点

及实际需求，完善小型农副产品市场、超市、便利店、物流等配套设施。

## **第二节 综合交通系统规划**

### **第 61 条 确立交通发展目标与策略**

立足现状与生态民生需求，构建以二级公路为骨架、三级公路为补充的对外交通网络，强化区域衔接。推进旅游与慢行交通系统完善，美化镇村道路及两侧绿化，打造“路景相融”环境，全面提升交通承载能力与服务水平。

优化路网结构，推进道路提质升级与整治；完善公交体系，优化线路布局与接驳；强化交通管控，健全长效机制并完善安全设施；健全建管养保障机制，强化应急保障体系，全面提升交通通行效能、服务水平与安全防护能力。

### **第 62 条 铁路系统规划**

当前镇域交通主要依赖公路，与中心城区及周边重点发展区域时空距离较远，制约资源优势转化与产业发展、居民生活品质提升。规划建议推动京通铁路恢复并开行市域（郊）铁路客运业务，缩短镇域与城区的时空距离，完善对外客运交通体系，方便居民出行、就医、就学，支撑镇域生态旅游、产业发展。

### **第 63 条 京通铁路廊道空间管控**

明确京通铁路廊道管控范围，强化空间刚性管控，保障铁

路安全运营，协调铁路沿线建设与生态环境保护关系。

#### **第 64 条 镇域公路路网布局**

规划二级公路 4 条，分别为兴阳线、黄下路、后半路、邵古路。规划三级公路 3 条，为老沙路—沙学路、黄转路—沙转路和丑边路。

#### **第 65 条 公路管控与附属设施规划**

严格遵循《公路安全保护条例》相关规定，明确公路建筑控制区与规划控制区范围。规划保留公路道班养护管理设施 3 处。

#### **第 66 条 镇区公路路网布局**

集中建设区构建“两横三纵”道路系统，“两横”分别为规划一路、规划二路；“三纵”分别为规划三路、规划四路、规划五路。

#### **第 67 条 交通设施配置**

在集中建设区规划 1 处社会停车场，保留现状 5 处停车场，新建 3 处停车场。保留燕落村现有加油站。在镇区西侧设置 1 处公交首末站。

### **第三节 市政基础设施规划**

#### **第 68 条 供水系统工程规划**

优化水资源供给保障能力，实施节水及再生水回用措施，降低城镇新水供水量，全面提升水资源综合利用效率，助力建设节约型社会。采用“镇带村”供水模式，拓展城镇集中供水设施服务范围，推进城镇供水服务均等化。至 2035 年，供水安全系数达 1.30，公共供水占有率超过 90.00%。保留现状给水厂，规划用地面积约 0.32 公顷。保留村庄现状水井水源，完善提升现有安全饮用水工程。

#### **第 69 条 雨水系统工程规划**

综合运用排水河道、雨水调蓄区、雨水管道及雨水泵站等多种措施，完善雨水排除工程体系。至 2035 年，镇中心区集中建设区雨水管道覆盖率达 100.00%，防涝标准为 20 年一遇，雨水管渠设计重现期为 3—5 年一遇，主要雨水管道出口内顶高度基本不低于规划河道 20 年一遇洪水位。按照就近排放原则，农村雨水采取边沟、明渠形式排放至附近的河流及坑塘水系。绿地具有消纳自身雨水的能力，客水应根据相关规范，由市政排水部门处理。

#### **第 70 条 污水系统工程规划**

规划保留现状镇中心区再生水厂，规划到 2035 年城乡污水处理率达到 100.00%以上。推进废水集中处置与再生利用体系建设，完善污水收集、处理及再生水利用配套设施，逐步实

现污水全收集、全覆盖、全处理。针对人口稀少、居住分散的村庄，采用分散式污水处理方式，推广使用一体化污水处理设备。

## **第 71 条 电力系统工程规划**

规划在不老屯村与白土沟村交界处设置 110 千伏变电站 1 座，保留现状 35 千伏变电站，保留现在电管所。依据镇域用电需求，合理布局开闭站，完善配电网结构。持续提升农村地区电力基础设施建设质量，升级优化农村电网，保障农村居民用电安全、稳定。鼓励公共建筑、商业设施、公共停车场等开展光伏建筑一体化应用，推广可再生能源利用，推动能源结构绿色转型。

## **第 72 条 通讯设施规划**

通讯设施规划遵循适度超前原则。管道方面，升级改造镇中心区现有管道，采用 HDPE 等新型管材；新建区域高标准同步建设；结合乡村振兴扩大村庄覆盖，并统筹地下管线空间。基站方面，预留电信局用地，优化全镇布局：镇区加密基站，景区增设基站，偏远山区建设高山或拉远基站，实现信号无缝覆盖。至 2035 年，5G 占比不低于 70%，并推动共建共享，全面提升镇域通信服务水平。

## **第 73 条 燃气系统工程规划**

不老屯镇现状燃气供应以液化石油气为主，近期维持现状。规划至 2035 年，在牯牛河西侧、兴阳线北侧建设 1 座液化天

燃气储配站（LNG 站），实现管道供气，提升镇中心区燃气供应便捷性、安全性。各行政村保留现状瓶装液化气换瓶站，采用液化石油气供气，完善换瓶站服务体系，保障农村居民燃气使用需求，加强燃气安全监管，规范燃气使用行为。

#### **第 74 条 供热系统工程规划**

不老屯镇中心区采用地源热泵站集中供热，优化供热管网布局，提升供热效率；其他各行政村以农户电自采暖为主，规划鼓励分散式清洁能源取暖，采用电采暖、空气源热泵、太阳能采暖等方式，逐步替代传统能源供热。

#### **第 75 条 环卫系统工程规划**

进一步完善垃圾收运体系，保留兵马营垃圾转运站。各行政村规划垃圾收集点，垃圾统一运往兵马营垃圾转运站。按照市级美丽乡村建设要求，完成非正规垃圾堆放点整治和垃圾分类示范村创建工作。在镇中心区公共设施或人流密集地段设置公共厕所，各行政村统一规划公共厕所。

### **第四节 公共安全设施规划**

优化防灾设施布局，适度提高城镇防灾设施建设标准，形成分级合理的防灾空间设施网络，实现集指挥、供电、供水、交通、通讯、医疗、消防、救灾物资及避难场所于一体的综合应急支撑体系。落实消防安全责任制，排查整治火灾隐患，加强重点场所和建筑防火，严格新建建筑抗震设防，推动既有老旧建筑的抗震加固改造，落实洪涝兼治、化害为利的雨洪管理



对策，完善防洪减灾体系，针对地质灾害危险区和地质灾害隐患区，实施地质灾害防治工程。

## **第 76 条 深化综合防灾空间格局**

本次规划充分衔接落实市区两级灾后恢复重建工作要求，坚持“平灾结合，韧性优先”原则，以镇域综合生态安全格局为基础，以全域安全设施为支撑，构建“一核多点、多线联通”的综合防灾空间格局。其中，“一核”为镇中心区综合防灾指挥核，以镇中心区为核心，整合镇政府、公园广场、医院、学校、体育、养老等关键设施，推动应急指挥、应急医疗、应急物资投放等设施建设；“多点”为分散在镇域内的韧性防灾单元，构半城子村、沙峪里村和阳坡地村三个次级防灾单元，作为全镇防灾救灾的支撑点；“多线”为疏散救援通道，依托兴阳线、黄下路（X015）、邵古路、后半路、包括老沙路—沙学路、黄转路—沙转路、丑边路等干线公路网和城市干路网建设疏散救援通道，加强对外的沟通联系。同步推进“拆违清障、桥涵加固、道路修复、设施完善”保障工程，确保灾时“不断路、不堵路、不迷路”。

## **第 77 条 完善雨水排除与防涝规划**

镇域规划落实分区规划“综合运用排水河道、雨水调蓄区、雨水管道及雨水泵站等多种措施”的要求，完善雨污分流的排水体系，打造洪涝安全韧性城镇。

一是充分运用排水河道。镇中心区集中建设区雨水管道覆盖率达 100.00%。农村地区雨水排除应充分利用地形地势条件，

因地制宜采用沟渠与管道相结合的方式，排至周边河道或低洼地区。山区居民点按需修建截洪沟截流山区坡面雨洪，就近疏导至周边河流水系，保障农村地区排水防涝安全。

二是发挥雨水调蓄作用。加强海绵城市建设，因地制宜采用“渗、滞、蓄、净、用、排”等措施有效控制雨水径流，逐步缓解城镇内涝风险。

三是明确雨水管渠和泵站设计标准。镇中心区防涝标准为 20 年一遇，雨水管渠设计重现期为 3-5 年一遇，主要雨水管道出口内顶高度基本不低于规划河道 20 年一遇洪水位。

## **第 78 条 防洪规划**

镇域规划结合河流水库分布特征及山区防洪重点，根据分区规划、专项规划及相关文件要求，明确了防洪标准及防洪工程体系，提出水生态空间管控要求，指导城镇防洪方案和防洪工程的设计布局。

确定不老屯镇镇中心区防洪标准为 20 年一遇，防涝标准为 20 年一遇；村庄防洪标准为 10 年一遇，防涝标准为 10 年一遇，农田区 10 年一遇降雨淹没时间不超过 24 小时。镇域内排水河道均为防洪排水河道，规划治理标准为 10~20 年一遇洪水设计，河道规划 20 年一遇洪水位基本不淹没建设区主要雨水管道出口内顶。

集中建设区和牯牛河防洪标准为 20 年一遇，其他河流和村庄防洪标准为 10 年一遇。对临近山体的建设区或村庄，易受山体坡面流洪水威胁，为保证建设区及村庄安全，集中建设区和居民密集的村庄沿山体一侧布置截洪沟，引导山洪排入山

洪沟；分散的建设区和民宅结合自然条件单独设防，保证自身防洪安全。

落实分区规划“山区形成‘蓄、排、截’相结合的防洪总体格局”的要求，切实提高城镇防洪能力。加强水库调蓄作用，对现状4座小型水库（半城子水库、转山子水库、燕落水库、黑圈水库）定期进行安全鉴定，及时完成水库的加固与维修。加强水生态空间管控，落实河道水域管理线和保护范围线管控要求，逐步退出河湖蓝线、水域管理线范围内城乡建设用地，原则上水域管理线内不能有城乡建设用地。规划明确山区河道上口线与规划标准洪水淹没线一致；山区河道绿化带以自然生态景观为主。

## **第 79 条 消防设施规划**

规划至2035年将在集中建设区新建1处二级消防救援站，承担全镇核心救援职能。完善消防供水体系，按规范布设管网及市政消火栓，保障供水压力与流量。严格按规范建设消防车通道并保障畅通。推动建设微型消防站，强化自防自救与区域联动，提升5分钟应急响应覆盖率。同时，常态化开展隐患排查整治，全面提升全镇火灾防范水平。

## **第 80 条 抗震规划**

不老屯镇全域按7度设防，生命线工程提高1个等级。严格管控新建建筑抗震设计、施工与验收。将村庄广场、绿地等开敞空间划为避难场所及通道，实行刚性管控，严禁擅自占用。统筹空间资源规划设置1处应急避难场所，选址须避开高风险

地段，配套临时水电及卫生保障设施，确保震后提供安全高效的应急安置服务。

### **第 81 条 防疫规划**

严格落实“市、区、镇、村”四级防疫单元体系，强化上级设施落地，优化镇村两级布局。加强网格化治理，划定 1 个乡镇级、26 个村级防疫单元，构建全域覆盖、精准高效的管控体系。充分利用现有公共卫生资源，预留应急场地并完善物资储备。坚持预防为主，将预防措施前移，健全突发公共卫生事件监测、预警与处置机制，切实保障公众身体健康与生命安全。

### **第 82 条 人防规划**

人民防空工程同步配套建设人民防空工程，以人员掩蔽工程为核心，出入口距保障区不大于 200 米，确保快速掩蔽。村庄规划需结合防空袭方案，明确非建设空间预留区域，用于战时掩蔽与战备储备。统筹规划乡村疏散地域，结合民俗村、旅游村等设施，临战按需搭建临时应急设施。战备公路及主要道路需兼顾战时疏散需求，合理设立临时指挥站点，保障救援疏散通道畅通。

### **第 83 条 推进地质灾害防治**

坚持“预防为主、防治结合”原则，强化地灾隐患调查、早期识别与监测预警，加强宣传教育以提升公众防灾减灾意识。实施分级分类精准防控，北部林地及沿河廊道落实管控并生态

修复；外围制定应急办法并开展适宜修复；村镇周边严格执行市级专项规划。完善支撑保障体系，在高风险区部署专业监测设备，建立“监测员+村民”联动报告机制；开展知识宣讲与应急演练，明确各村管护责任，定期排查整改隐患，全面提升综合防灾减灾能力。

## **第 84 条 减轻地质灾害风险**

加强建设用地地灾风险治理，新增项目应避让极高、高风险区及隐患点，难以避让的须落实工程治理或避险搬迁；已建高风险区更新建设时应采取减险措施。重点整治村庄与道路高风险点，针对潜在泥石流沟采取固源、拦挡、排导及排水措施。工程建设应保护生态，妥善处理弃渣，严禁堵塞沟道；削方填方应采用低扰动方法，切坡工程需及时防护；线性交通及大型设施须单独开展精细化评估。

## **第 85 条 加强“平急两用”设施建设**

打造满足转移安置、生活救助与健康隔离需求的“平急两用”公共基础设施。医疗设施预留扩展空间，旅游住宿与学校等实施平急结合改造。规划镇中心区 1 处固定避难场所，结合村庄民宿、开敞空间等设置紧急避难场所，实现全域覆盖。健全应急预警响应体系，优化响应流程与动态调度机制，完善抢险预案并充实物资储备，全面提升基层一线灾害监测预警与应急处置能力，增强灾害应对实效。

## **第五节 加强环境保护**

### **第 86 条 环境保护目标**

规划期末，大气环境达到国家一级标准，地表水质达国家Ⅱ类及以上标准，生活垃圾无害化处理率 100.00%。

### **第 87 条 环境保护措施**

严格落实密云水库水源地保护要求，划定保护区并刚性管控。全面开展河道生态修复，通过清淤疏浚恢复自然形态，增强水流动力与自净能力。

推进清洁能源替代，实施煤改电、气，严控燃煤污染，推广屋顶光伏；强化扬尘污染治理，落实建筑工地围挡、洒水等防治措施，提升道路清扫机械化水平，增加洒水频次，要求物料运输车密闭通行，严防遗撒，全面提升环境质量。

完善生活垃圾收运处理体系，推进资源化处置，确保 2035 年无害化处理率达 100%。

## **第六节 推动海绵城市建设**

### **第 88 条 海绵城市规划要求**

坚持“保护为主、生态优先”，将海绵城市理念贯穿规划建设全过程。分区设定目标：集中建设区年径流总量控制率不低于 70%，村庄优化提升区不低于 50%，生态缓冲区不低于 80%。鼓励在密云水库周边及上游支流建设滨水缓冲带，净化地表雨水，全面提升水生态与水安全水平。

## **第 89 条 加强环境保护，确保规划可持续发展**

不老屯镇作为生态涵养区，开展环境影响评价工作，包括生态影响、水资源影响、土地利用变化等分析、预测和评估不老屯镇国土空间规划实施后可能对环境造成的各种影响，并提出具体的措施和方法，以预防或减轻规划实施可能带来的不良环境影响，从而促进规划与环境保护的协调发展。

## **第十章 传导规划管控要求，突出单元功能引导**

严格落实分区规划确定的规模管控目标，以生态安全格局和生态空间结构为基础，划分功能片区，实现全域网格化、信息化、精细化管理。为保证管理责任边界清晰，对接各部门的责任边界，划定各类用途管理复区，提出管理复区管控要求。

### **第一节 统筹划定管控单元**

#### **第 90 条 片区划定**

依据村庄自然资源禀赋特征与所承担的主导功能，并确保村庄行政边界的完整性，将区域划分为 4 个片区：集中建设区、生态片区、农业片区、休闲游憩片区。

### **第二节 划定用途管理复区**

#### **第 91 条 加强非集中建设区用途管理复区划定与管控**

为有效解决各类自然资源边界模糊、管理无序的问题，在集中建设区范围之外划定用途管理复区。不老屯镇用途管理复区涵盖十一类，具体包括生态保护红线、自然保护区、水源保护地、水域管理线、历史文化保护控制线、各类公园（如森林公园等）、各村庄居民点等。



## 第 92 条 确定用途管理复区

1. 生态保护红线：主要分布于不老屯镇的北部、西部和南部区域。

2. 自然保护区：主要指云峰山自然保护区。

3. 水源保护地：主要分布在密云区水库一级饮用水源地范围内。

4. 水域管理线：主要涵盖牐牛河、西台子河、北香峪村河、史庄子沟、边庄子沟、秀才峪沟的保护范围线。

5. 市政廊道控制线：主要包括京通铁路和 110 千伏电力走廊控制廊道。

6. 历史文化控制线：长城沿线要严格按照《关于划定长城临时保护区的通知》要求，明确非建设区为长城墙体两侧 500.00 米范围内，限制建设区为长城墙体两侧 500.00 米-3000.00 米范围内。

7. 村庄居民点：主要包含村庄宅基地、各类公用设施等用地。

## **第十一章 聚焦近期发展，引导规划有序实施**

生态建设为引导，有序开展国土空间综合整治，落实生态要素提升与生态环境治理措施。坚守生态底线、强化保障能力、谋划绿色发展，统筹城乡建设用地减量提质与增减挂钩工作。制定刚弹结合、近远衔接的分期实施时序，保障重大项目落地。加强规划实施引导，强化政策支撑，建立全镇域统筹实施机制，推动国土空间规划有序落地。

### **第一节 开展生态保护与生态修复工作**

#### **第 93 条 制定生态要素保护措施**

依托密云区分区规划，不老屯镇作为西部生态涵养和浅山生态示范区，秉持“绿水青山就是金山银山”理念，严格落实生态保护举措。推进山体绿化，提升森林覆盖率，保护生物多样性；明确水环境治理目标，改善水体生态功能；划定生态公益林地保护等级及措施，制定造林时序计划；优化农业产业结构，落实耕地及永久基本农田保护措施。

#### **第 94 条 生态环境治理**

强化空气重污染防治及扬尘管控，落实裸露土地苫盖、路面保洁等措施，确保全年空气质量均值达二级及以上。坚守“保水优先、生态为要”原则，落实保水整合管理机制，严控污染物排放，保障密云水源地、云峰山风景名胜区生态安全，

力争污染物零排放。推进生态涵养区植被恢复、低质低效林改造及水土流失治理，开展闲置用地、宅基地复耕复垦，提升土地利用效率。

## **第 95 条 发展生态经济**

在严守“保水”底线的基础上，集约利用有限的土地资源，依托优质的生态环境，深度挖掘不老屯镇山区林果资源、生态农业资源，以及云峰山和半城子水库等旅游资源，大力发展生态经济。

## **第 96 条 积极推动绿色低碳建筑转型**

### **1. 规划政策与标准贯彻**

新建建筑执行绿色建筑标准，一般民用建筑达一星级，政府投资、公共及大型商业建筑达二星级及以上；2025 年起，新建居住、公共建筑全面执行二星级及以上标准，超高层建筑执行三星级标准。

### **2. 绿色低碳技术应用**

推广超低能耗建筑技术，新建建筑全面实施光伏、光热建筑一体化，鼓励既有建筑加装光伏系统；探索地热能、空气源热泵应用，提升能源清洁高效利用水平。

### **3. 既有建筑节能改造**

推广被动式设计、绿色建材及可再生能源，降低建筑能耗；新建小区满足绿色建筑相关指标，社区绿化率不低于 30.00%；推广装配式技术，推动装配式建筑与绿色建筑、智能建造协同发展。

## **第二节 推进全域土地综合治理，完善国土空间治理体系**

### **第 97 条 推进农用地提质增效**

推进农用地整理及高标准农田建设，加强耕地污染防治，创新土地流转模式，推进农业适度规模经营，推广农业减排循环技术，发展生态友好型农业及观光休闲农业。

### **第 98 条 推动存量建设用地综合治理**

坚持集约发展，推进禁限产业用地、工矿用地腾退复垦，推动低效产业转型；结合村庄整治和产业升级，稳步推进农村居民点整理，盘活存量闲置土地，补齐公共服务短板。

## **第三节 明确减量任务，统筹城乡建设用地减量提质**

### **第 99 条 坚守建设用地规模底线**

推进城乡建设用地减量提质，严控新增、优先利用存量，落实增减挂钩机制；到 2035 年，全镇城乡建设用地控制在 4.25 平方公里以内。

### **第 100 条 多途径实现城乡建设用地减量**

1. 集体建设用地减量，推进集体产业用地、宅基地减量提质，规范居住标准，引导宅基地集约利用；
2. 盘活低效存量用地，推进国企低效用地盘活，规范征而未供、供而未用土地利用，加大闲置土地处置力度；

3. 违法建设整治，拆除存量违法建设，妥善解决历史遗留问题，腾退用地优先划入生态控制区。

### **第 101 条 建立城乡建设用地减量实施保障机制**

落实年度减量任务，推行增减挂钩项目上图入库；建立动态跟踪评价机制，将减量指标完成情况纳入政绩考核；统筹各类腾退模式，细化农民安置标准，降低实施成本，推动建设用地集约有序发展。

## **第四节 合理安排规划实施时序，保证规划可实施性**

### **第 102 条 合理安排规划实施时序**

结合不老屯镇资源禀赋、发展实际及国土空间规划总体要求，科学统筹规划实施时序，坚持“近期聚焦攻坚、远期全域提升”的原则，近期集中力量推进重点产业、生态治理、基础设施、灾后重建四大领域重点项目落地见效，远期逐步推动镇域发展提质增效、全域协同提升，持续引导不老屯镇实现高质量发展的特色城镇。

#### **1. 重点产业项目**

强化重点产业项目全流程管理，细化项目推进节点，压实项目建设责任，加快推进重点项目建设。通过完善项目配套设施、优化建设环境、强化要素保障，推动项目早日建成投用，进一步拓宽农民就业渠道、完善旅游服务功能、激活镇域文旅产业活力，夯实镇域产业发展根基，带动村民增收与镇域经济

高质量发展。

## **2. 生态治理修复项目**

坚守首都水源涵养区与生态屏障核心定位，以提升镇域生态环境品质为目标，持续加大生态治理修复力度。重点加强牯牛河生态修复项目实施力度，持续推进土地整治项目有序开展，优化土地利用结构，提升土地利用效率，筑牢镇域生态安全防线，实现生态保护与经济发展协同共进。

## **3. 基础设施保障项目**

聚焦基础设施短板补齐，强化基础设施支撑作用，加快污水处理站建设进度。进一步完善镇域污水处理体系，提升污水收集与处理能力，改善镇域水生态环境，为居民生产生活提供坚实的基础设施保障。

## **4. 灾后重建项目**

坚持“人民至上、生命至上”，按照“优先保障安全、有序推进修复、全面提升能力”的要求，优先实施灾后重建重点项目。

# **第五节 建立健全规划实施保障机制**

## **第 103 条 建立多规合一的规划实施和管控体系**

构建多规合一的规划实施和管控体系。以镇国土规划为统领，开展村庄规划、各专项规划工作，组织开展镇域内集中建设区外项目选址论证，确保各项规划在总体要求上方向一致。推行乡村责任规划师制度，加强村庄规划编制过程管理。

## **第六节 加强体检评估，提高规划实施的科学性和有效性**

### **第 104 条 建立体检评估机制**

#### **1. 实时监测**

搭建多规合一的城镇空间基础信息平台以及全覆盖、全过程、全系统的规划信息综合应用平台，对规划中确定的各项指标进行实时监测，定期发布监测报告，将监测结果作为规划实施评估和行动计划编制的基础。

#### **2. 定期评估**

建立一年一体检、五年一评估的常态化机制，年度体检结果作为下一年度实施计划编制的重要依据，五年评估结果作为近期建设规划评估的重要依据。

#### **3. 动态维护**

结合五年评估和第三方综合评估，开展规划动态维护。采取完善规划实施机制、优化调整近期建设规划和年度实施计划等方式，确保规划确定的各项内容得到落实，并对规划实施工作进行反馈和修正。

### **第 105 条 完善专家咨询和公众参与机制**

建立城镇发展重大问题和重大项目规划咨询机制，引导各领域专家和公众在规划编制、决策和实施中发挥作用，使规划更好地反映民意、汇集民智、凝聚民心。建立健全街区、美丽乡村责任规划师、建筑师制度，深入推进城乡精细化管理。

# 附表

附表 不老屯镇规划指标一览表

| 序号 | 分类          | 指标名称                | 2020年  | 2035年        | 指标类型 |
|----|-------------|---------------------|--------|--------------|------|
| 1  | 人口          | 常住人口规模（万人）          | 1.34   | 1.40         | 约束性  |
| 2  | 城乡建设用地及建筑规模 | 城乡建设用地规模（平方公里）      | 4.89   | 4.25         | 约束性  |
| 3  |             | 集中建设区面积占镇面积的比例（%）   | 0.14   | 0.14         | 预期性  |
| 4  |             | 战略留白用地面积（平方公里）      | —      | —            | 约束性  |
| 5  |             | 全镇域总建筑规模（万平方米）      | 164.07 | 125.00       | 约束性  |
| 6  | 非建设用地       | 永久基本农田保护面积（万亩）      | —      | 0.95         | 约束性  |
| 7  |             | 耕地保护目标（万亩）          | —      | 1.47         | 约束性  |
| 9  |             | 生态保护红线面积（公顷）        | —      | 14084.40     | 约束性  |
| 10 |             | 两线三区比例（集中：生态：限制）    | —      | 0.14:99.86:0 | 预期性  |
| 11 | 资源          | 水域面积（平方公里）          | 49.20  | 60.25        | 约束性  |
| 12 | 市政          | 城乡污水处理率（%）          | 90.00  | 100.00       | 预期性  |
| 13 |             | 天然气气化率（%）           | —      | 80.00        | 预期性  |
| 14 | 公共服务        | 基础教育设施千人用地面积（平方米）   | —      | 4028.57      | 预期性  |
| 15 |             | 千人养老机构床位数（张）        | —      | 19.00        | 约束性  |
| 16 |             | 人均公共文化服务设施建筑面积（平方米） | —      | 0.50         | 约束性  |
| 17 |             | 人均公共体育用地面积（平方米）     | —      | 1.38         | 约束性  |
| 18 |             | 建成区人均公园绿地面积（平方米）    | —      | 4.34         | 约束性  |
| 19 |             | 一刻钟社区服务圈覆盖率（%）      | —      | 全覆盖          | 约束性  |
| 20 |             | 全国重点文物保护单位数量（项）     | 1      | 持平或增加        | 预期性  |
| 21 | 历史文化        | 北京市文物保护单位数量（项）      | —      | —            | 预期性  |
| 22 |             | 区级文物保护单位数量（项）       | 5      | 持平或增加        | 预期性  |
| 23 |             | 中国历史文化名村数量（个）       | —      | —            | 预期性  |
| 24 |             | 中国传统村落数量（个）         | —      | —            | 预期性  |
| 25 |             | 北京市传统村落数量（个）        | —      | —            | 预期性  |
| 26 |             | 历史文化街区数量（片）         | —      | —            | 预期性  |
| 27 |             | 历史建筑数量（个）           | 2      | 持平或增加        | 预期性  |



## 附图

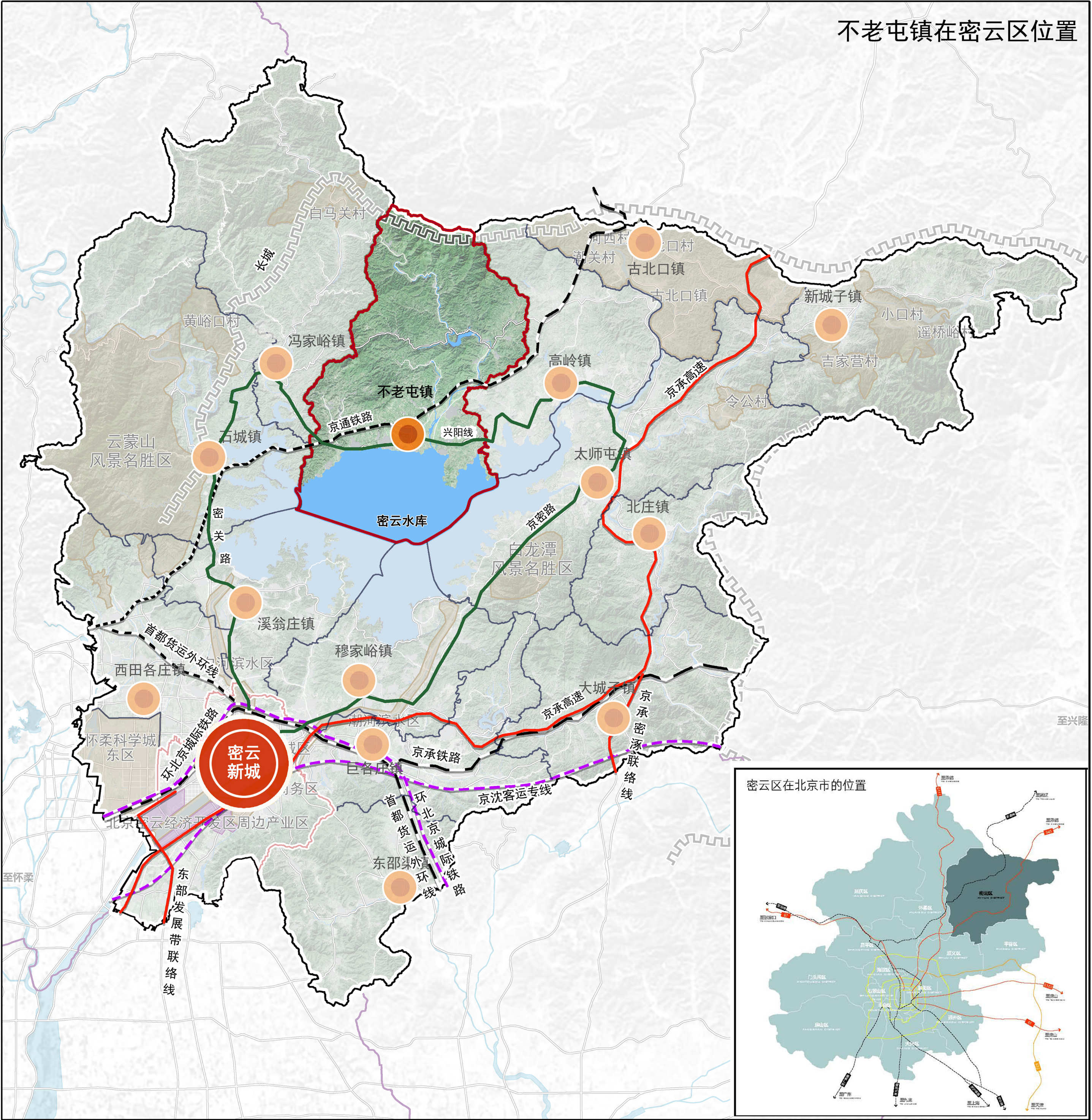
- 01 区位图
- 02 生态功能分区规划图
- 03 两线三区规划图
- 04 乡镇国土空间规划分区图
- 05 空间格局示意图
- 06 公共服务设施规划示意图
- 07 综合防灾规划示意图
- 08 防洪及河湖水系规划图
- 09 综合交通规划示意图
- 10 景观与历史风貌保护区规划图
- 11 乡镇管控单元划分图



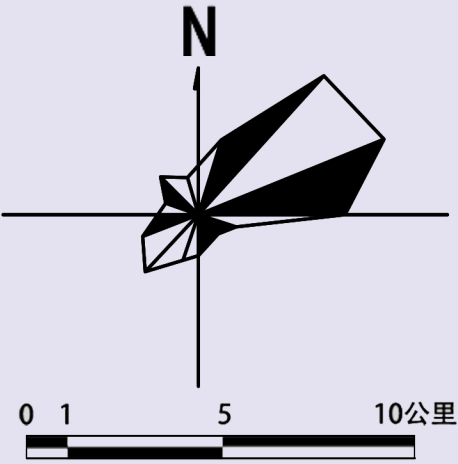
# 北京市密云区不老屯镇国土空间规划（2020年—2035年）

01-区位图

不老屯镇在密云区位置



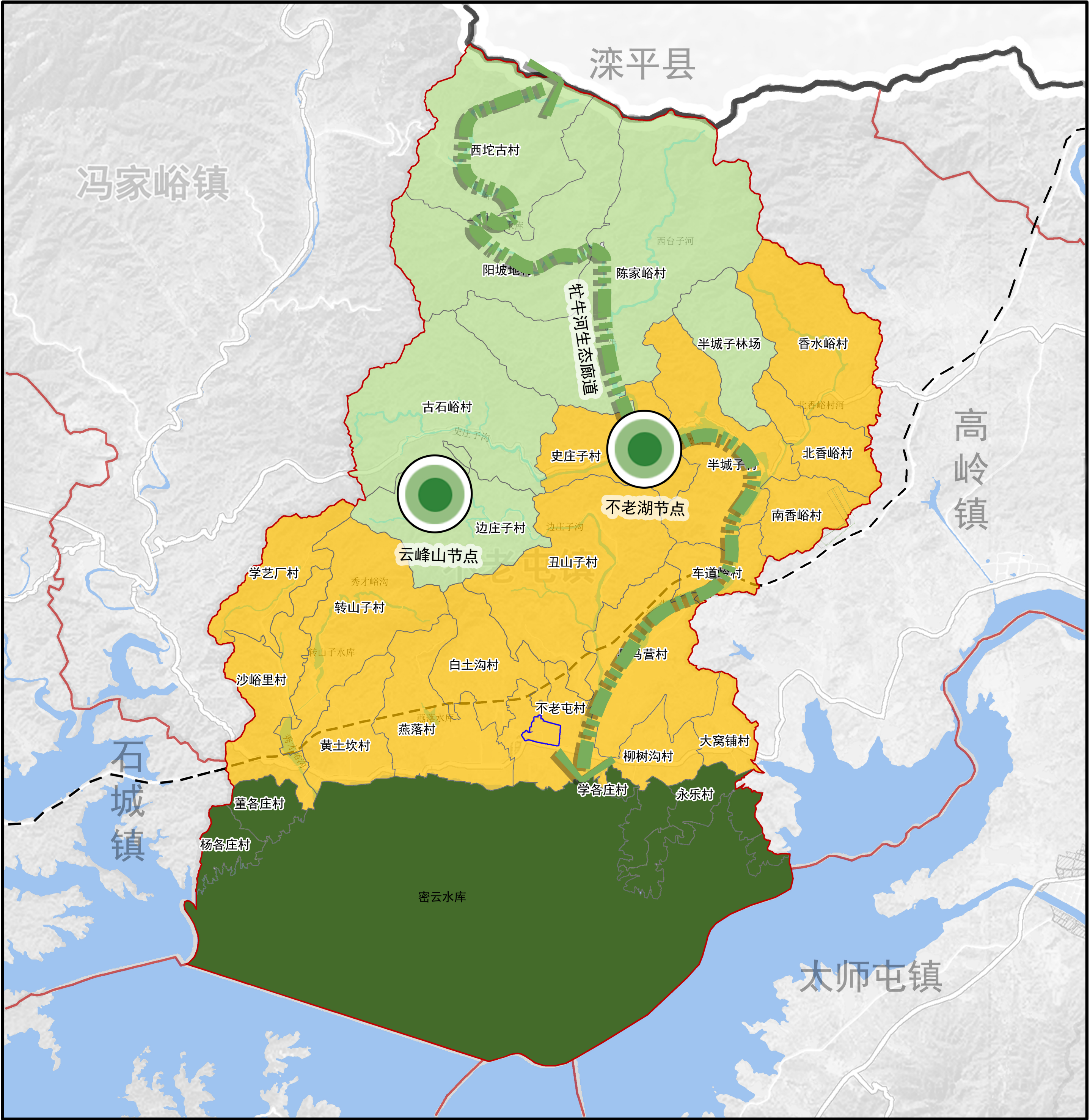
不老屯镇地处密云区北部，东与高岭镇相连，西与冯家峪镇毗邻，北与河北省滦平县接壤，南傍密云水库，是密云生态示范区的重要组成部分。





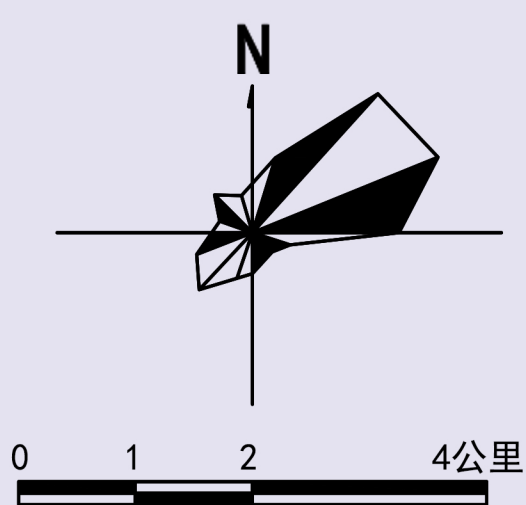
# 北京市密云区不老屯镇国土空间规划（2020年—2035年）

## 02-生态功能分区规划图



### 图例

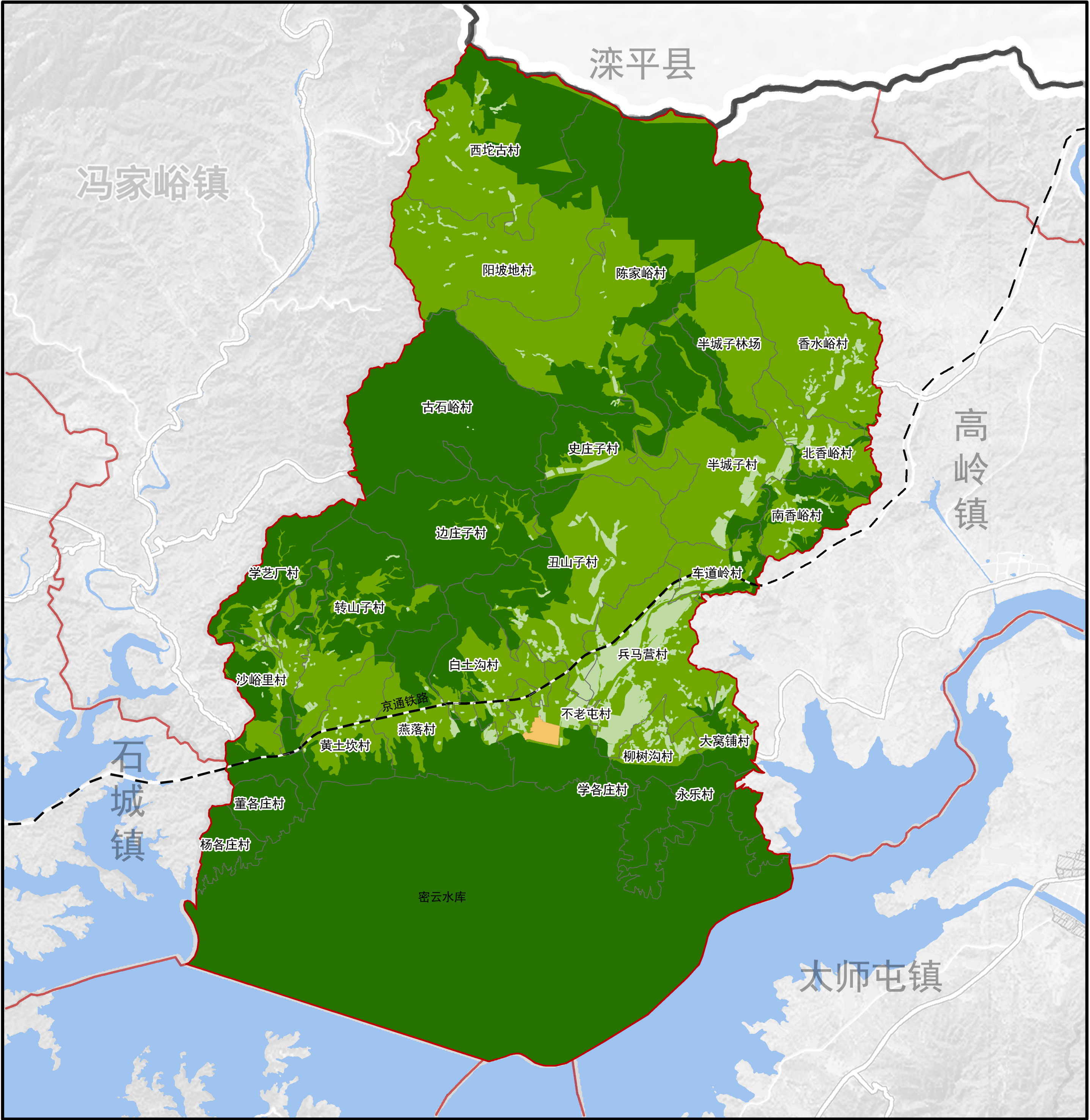
- 区界
- 镇界
- 村界
- 集中建设区
- 生态廊道
- 生态节点
- 生态保护片区
- 农业生产片区
- 休闲游憩片区





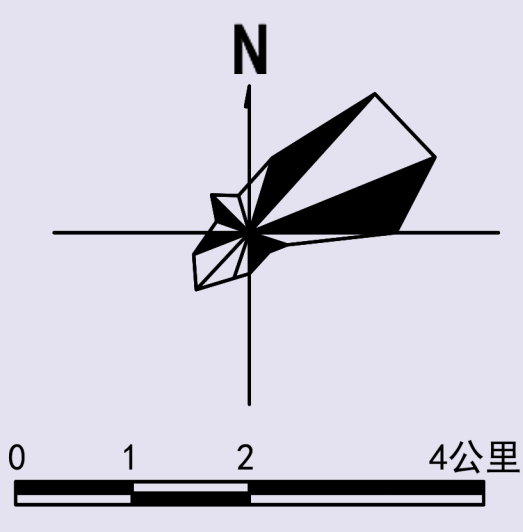
# 北京市密云区不老屯镇国土空间规划（2020年—2035年）

03-两线三区规划图



图例

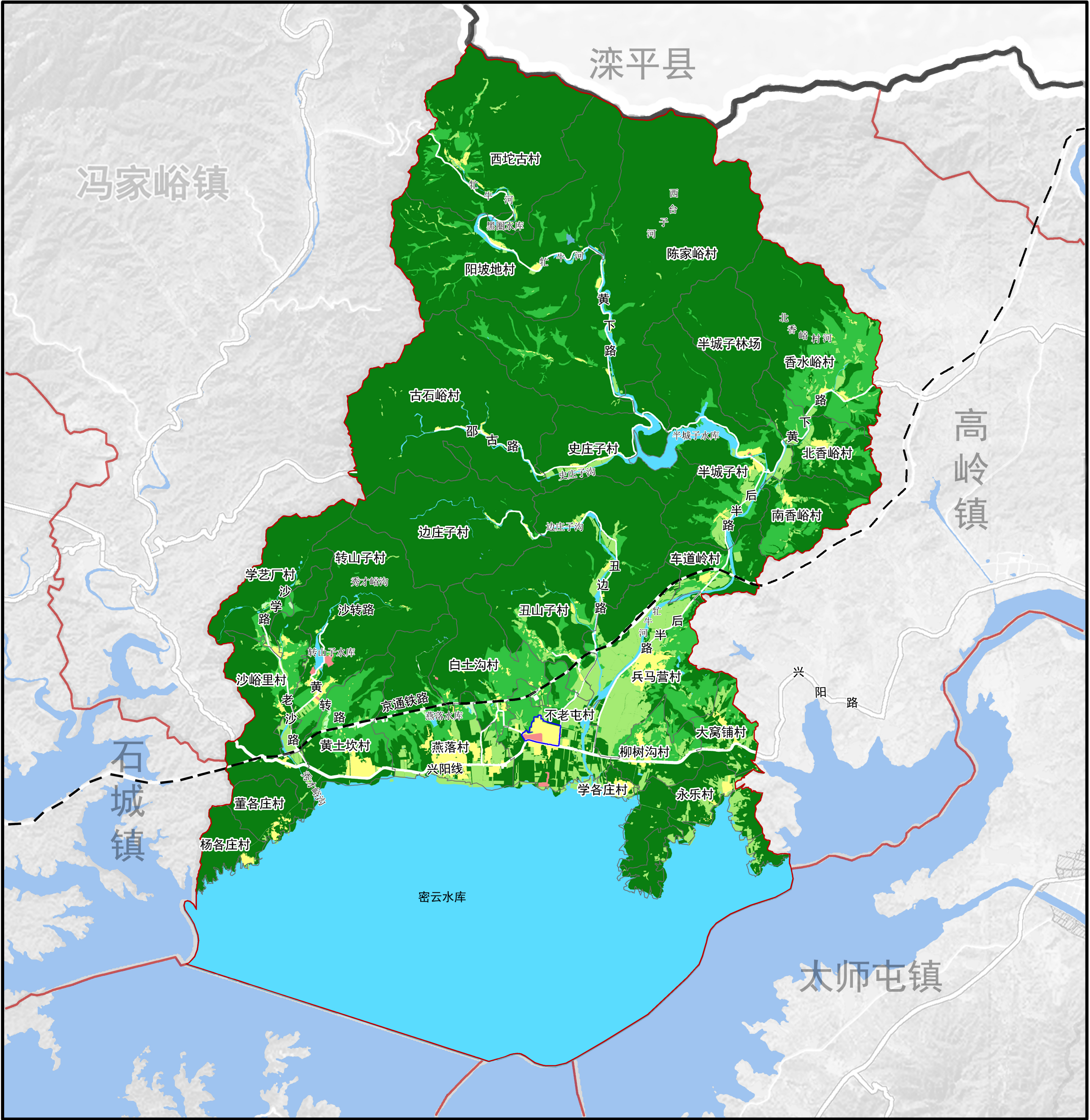
- 区界
- 镇界
- 村界
- 集中建设区
- 生态控制区
- 生态保护红线区
- 永久基本农田





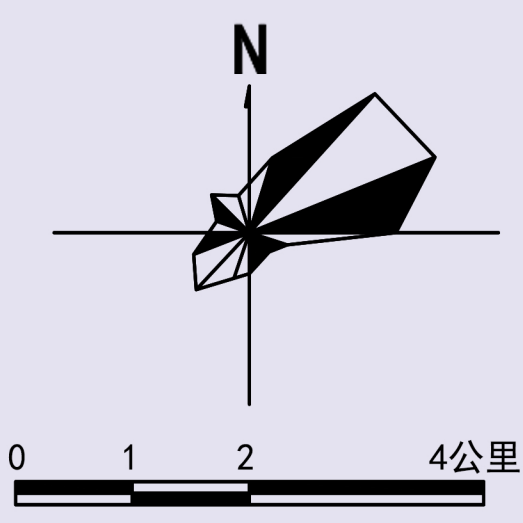
# 北京市密云区不老屯镇国土空间规划（2020年—2035年）

## 04-乡镇国土空间规划分区图



### 图例

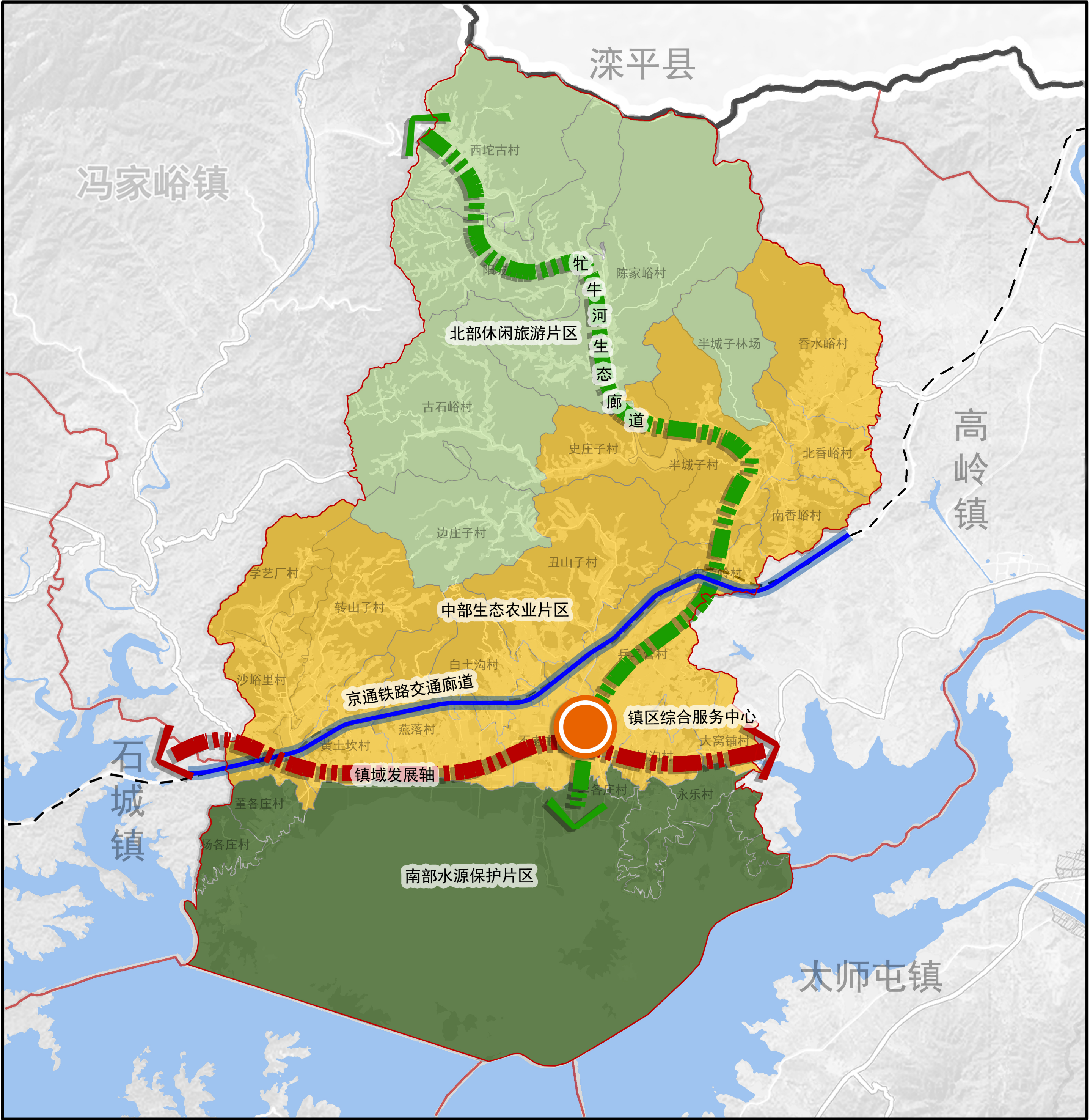
- |           |           |
|-----------|-----------|
| 区界        | 特殊及其他建设用地 |
| 镇界        | 水域保护区     |
| 村界        | 永久基本农田保护区 |
| 集中建设区     | 林草保护区     |
| 城镇建设用地    | 生态混合区     |
| 村庄建设用地    | 自然保留地     |
| 对外交通及设施用地 |           |





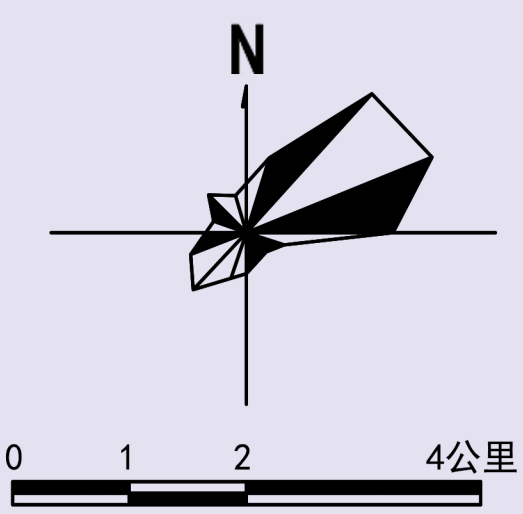
# 北京市密云区不老屯镇国土空间规划（2020年—2035年）

05-空间格局示意图



图例

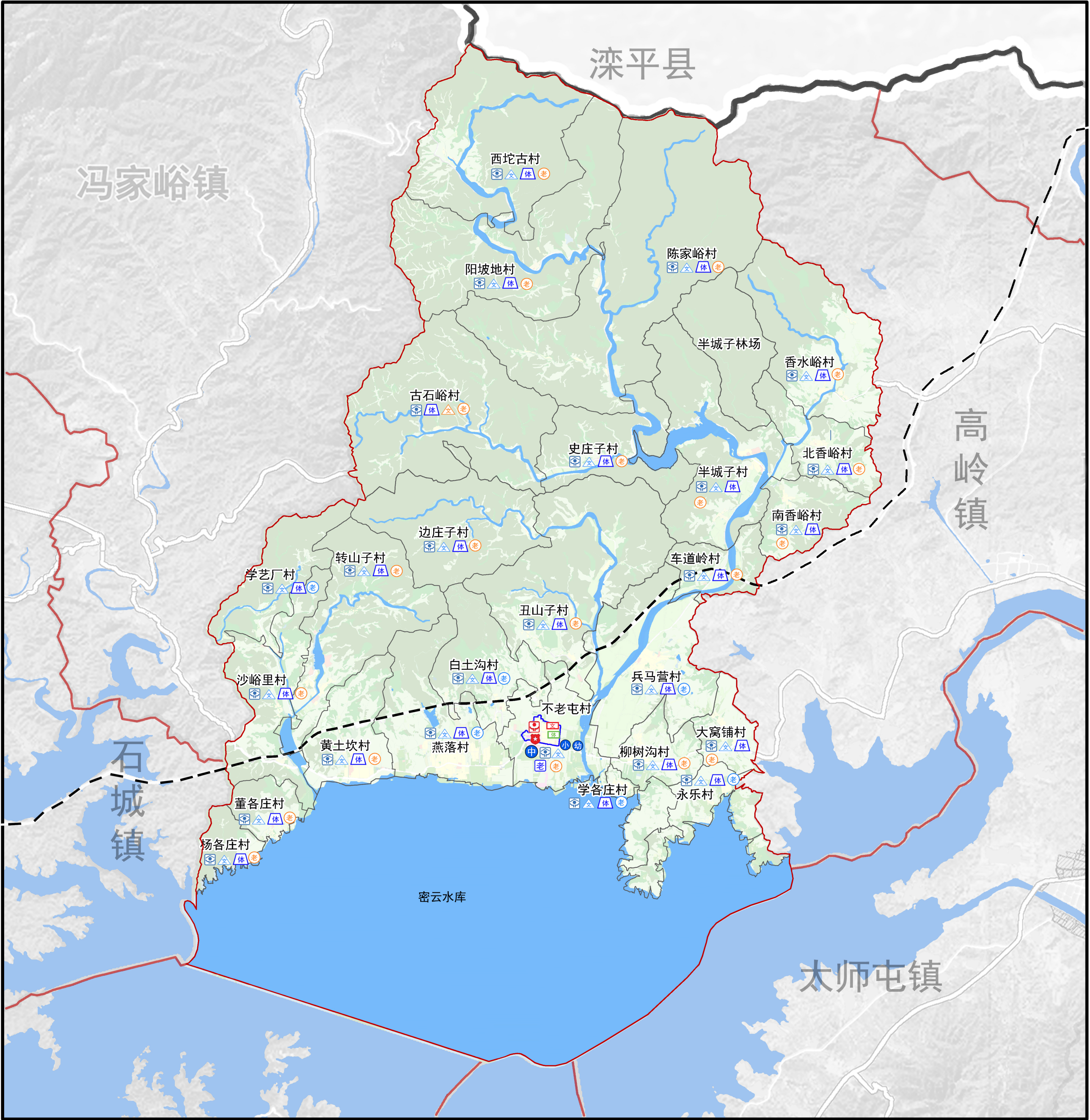
- 区界
- 镇界
- 村界
- 公共服务中心
- 镇域发展轴
- 生态廊道
- 交通廊道
- 功能片区





# 北京市密云区不老屯镇国土空间规划（2020年—2035年）

## 06-公共服务设施规划图





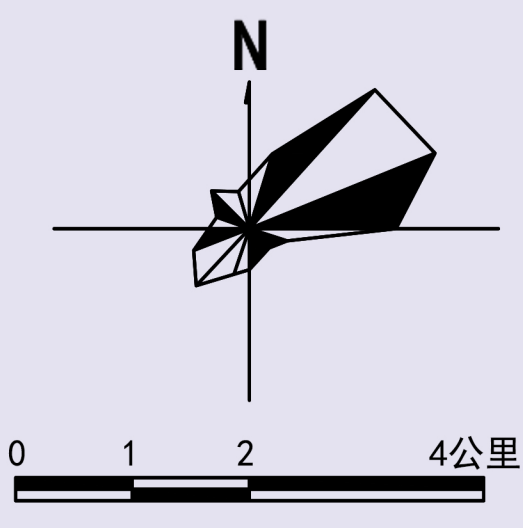
# 北京市密云区不老屯镇国土空间规划（2020年—2035年）

## 07-综合防灾规划图



### 图例

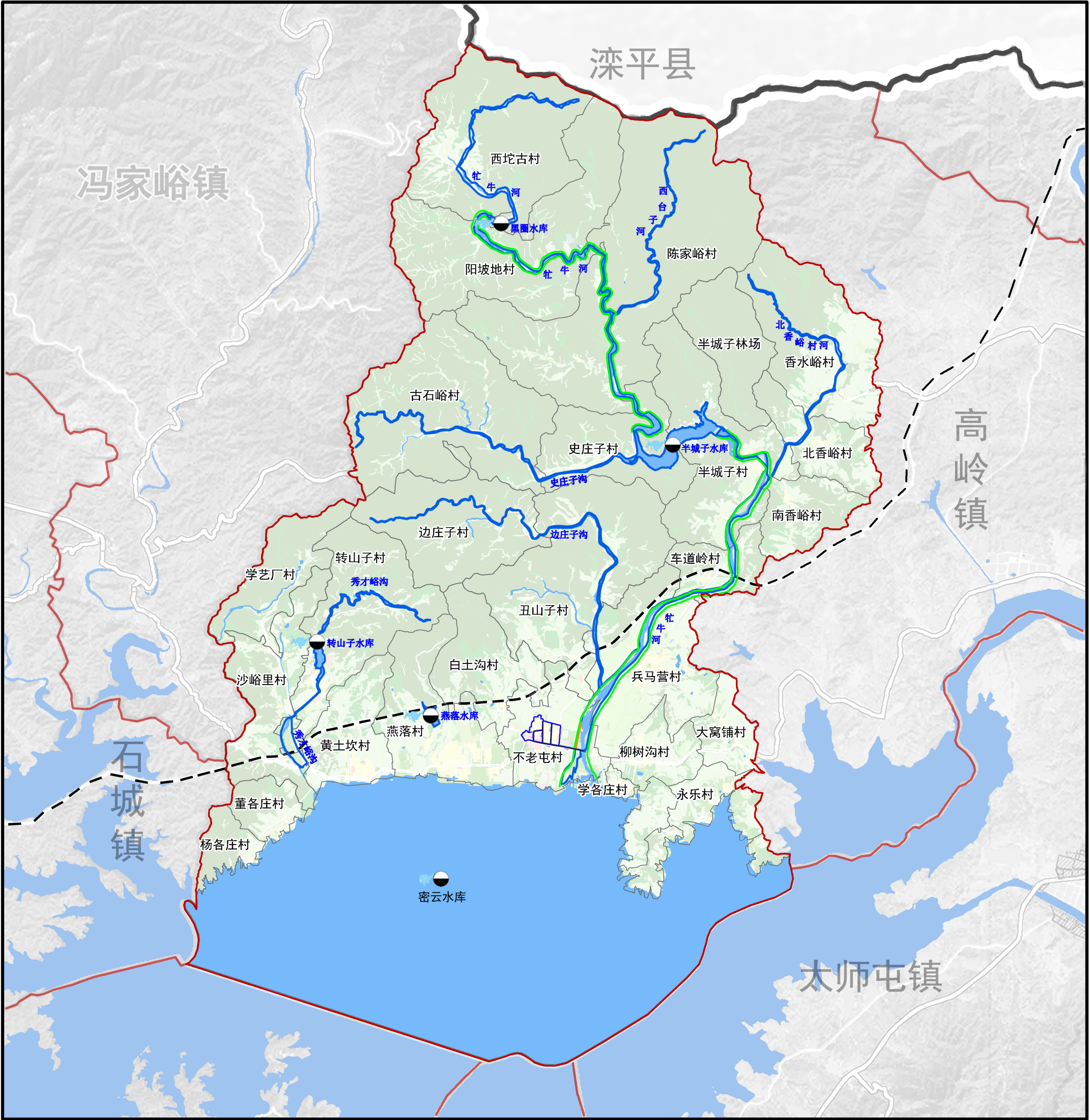
- 区界
- 镇界
- 村界
- 集中建设区
- 疏散救援通道
- 二级普通消防站
- 固定避难场所





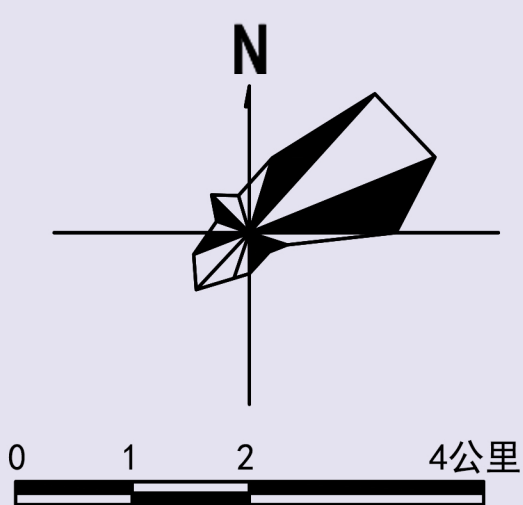
# 北京市密云区不老屯镇国土空间规划（2020年—2035年）

## 08-防洪及河湖水系规划图



图例

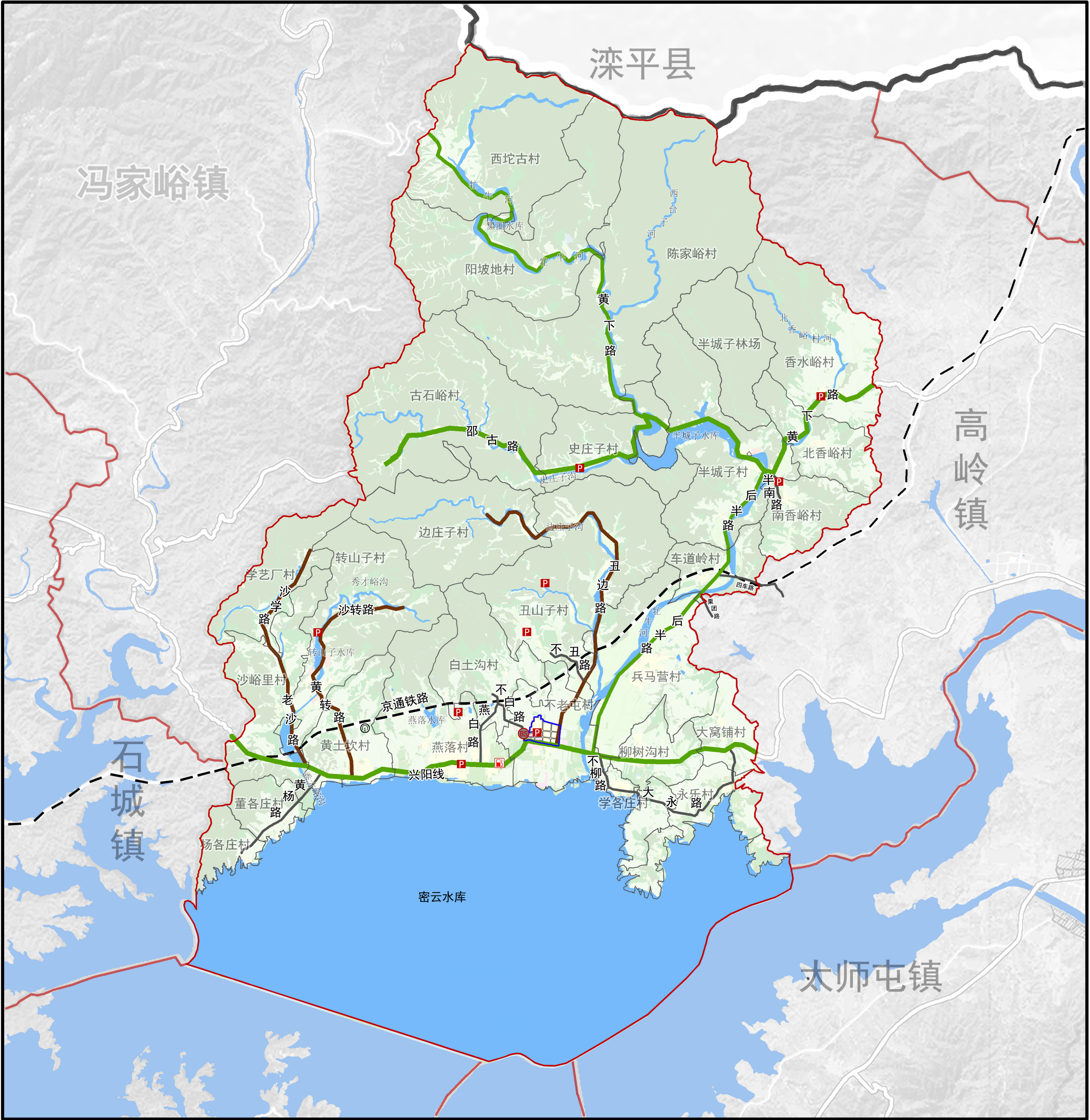
- |            |      |
|------------|------|
| 区界         | 现状水库 |
| 镇界         | 防洪堤  |
| 村界         | 暗沟   |
| 集中建设区      |      |
| 河流水域       |      |
| 规划河道上口线    |      |
| 规划河道绿化隔离带线 |      |



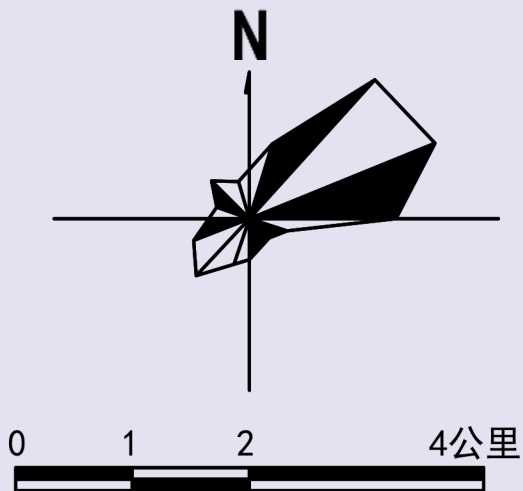


# 北京市密云区不老屯镇国土空间规划（2020年—2035年）

## 09-综合交通规划示意图



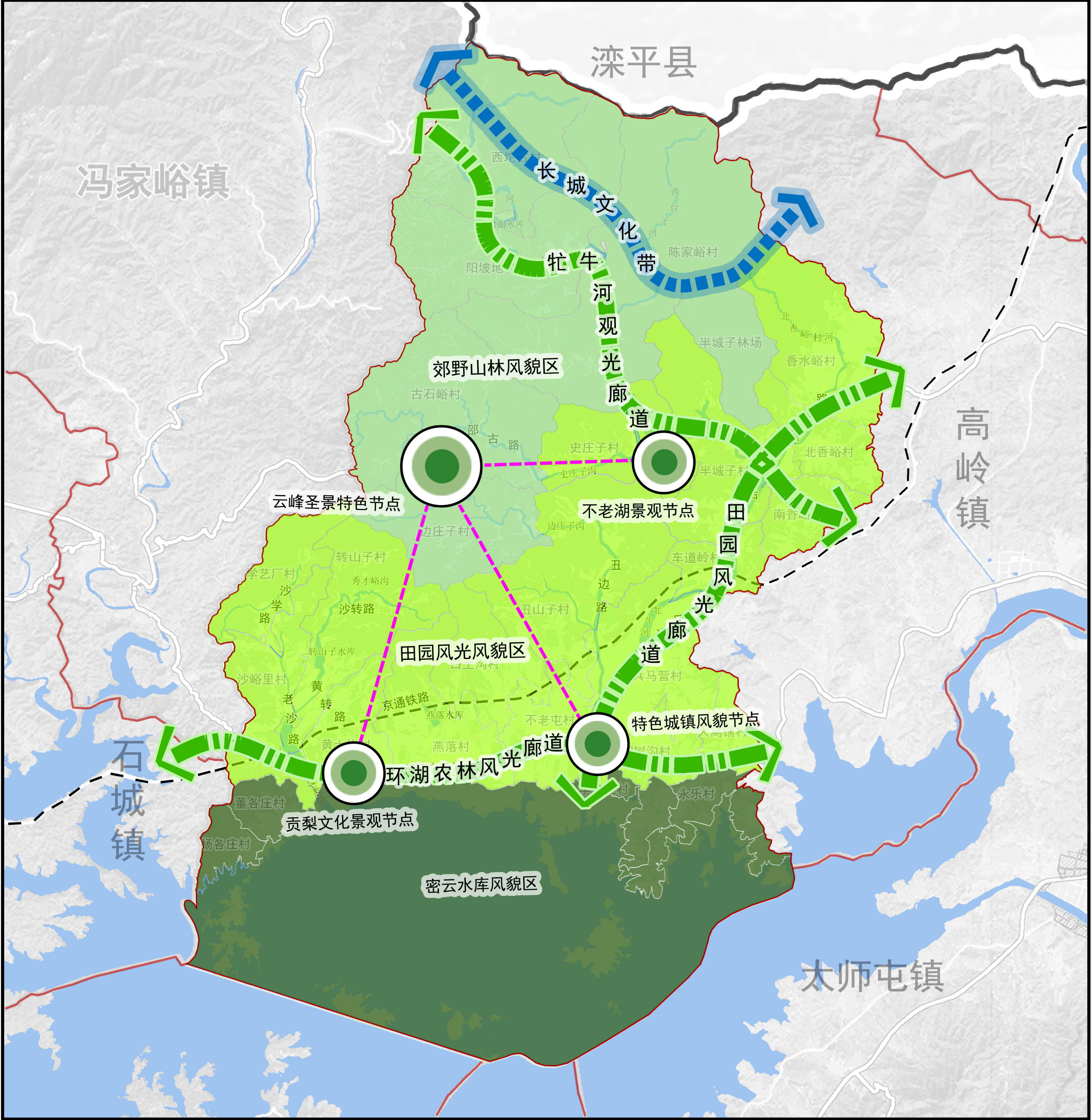
- 图例
- |         |         |
|---------|---------|
| 区界      | 三级公路    |
| 镇界      | 四级公路    |
| 村界      | 公交首末站   |
| 集中建设区   | 公共停车场   |
| 普通铁路    | 加油加气充电站 |
| 普通铁路枢纽站 |         |
| 二级公路    |         |





# 北京市密云区不老屯镇国土空间规划（2020年—2035年）

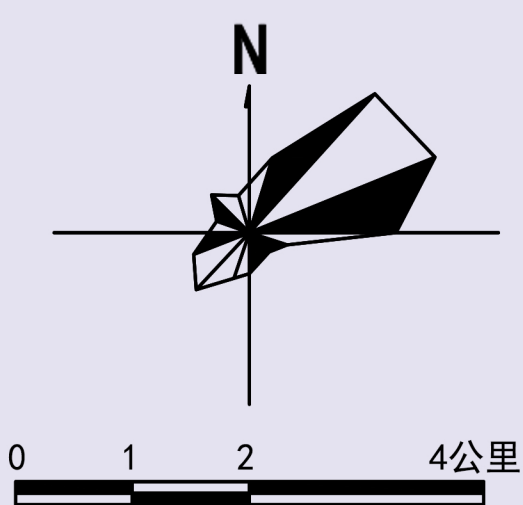
## 10-景观与历史风貌保护区规划图



图例

- 区界
- 镇界
- 村界
- 景观节点
- 景观廊道
- 景观视廊
- 长城文化带

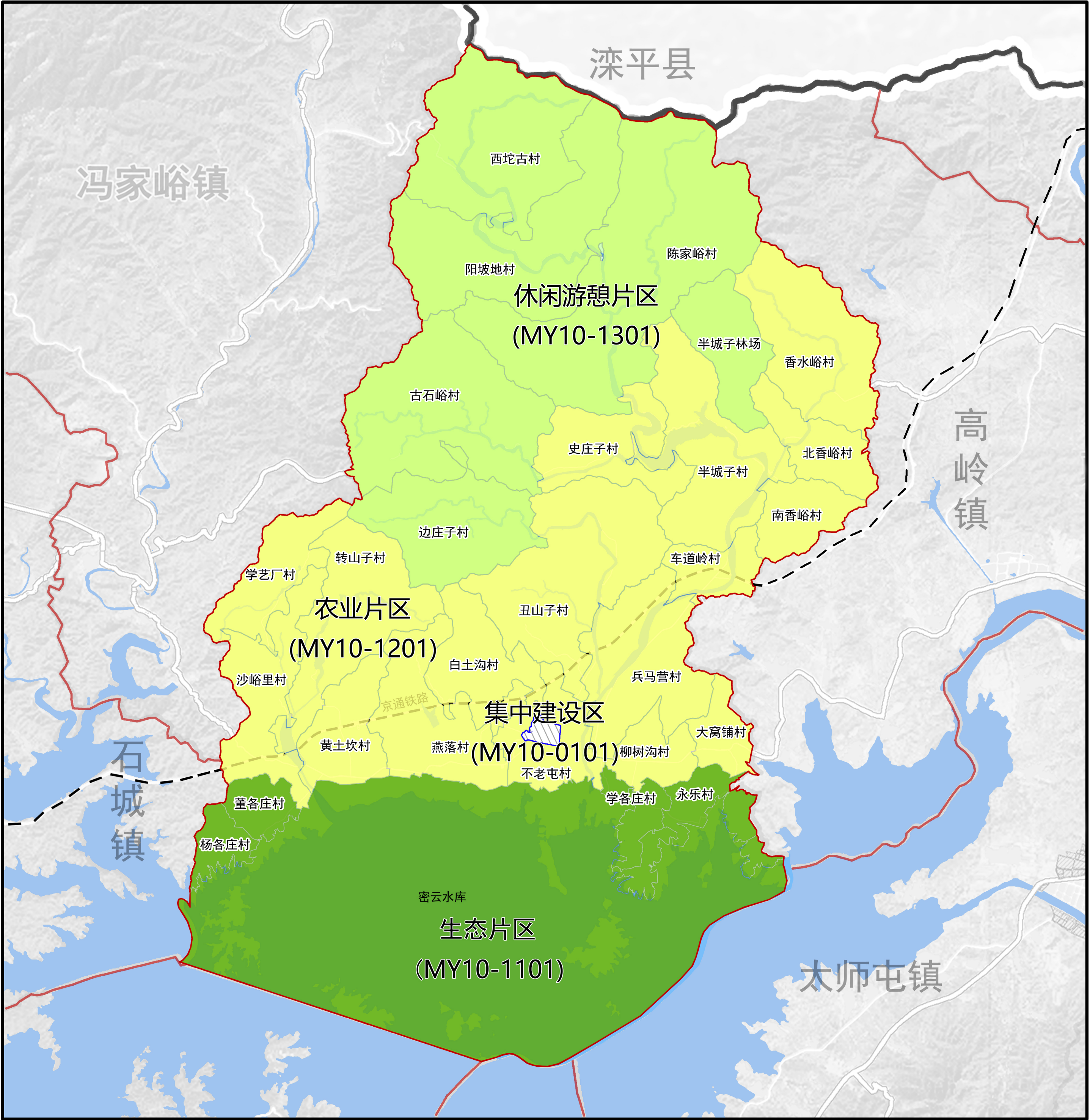
风貌区





# 北京市密云区不老屯镇国土空间规划（2020年—2035年）

## 11-乡镇管控单元划分图



- 图例**
- 区界
  - 镇界
  - 村界
  - 集中建设区
  - 生态片区
  - 农业片区
  - 休闲游憩片区
  - MY10-1101 片区编号

