

上海市宝山区罗店镇 国土空间总体规划（2021-2035）

LAND AND SPACE MASTER PLAN OF LUODIAN TOWN,
BAOSHAN DISTRICT, SHANGHAI, 2021-2035

公众读本

上海市人民政府文件

沪府〔2021〕69号

上海市人民政府关于同意《宝山区罗店镇 国土空间总体规划(2021—2035)》的批复

市规划资源局、宝山区人民政府：

沪规划资源总〔2021〕380号文收悉。经研究，市政府同意《宝山区罗店镇国土空间总体规划(2021—2035)》，具体批复如下：

一、罗店镇位于宝山区西北部，为国家级历史文化名镇，是上海北部面向长三角的门户节点城镇，也是罗店—罗泾—月浦城镇圈的中心镇。要按照北上海国家级新型城镇化综合试点战略目标，认真落实长三角高质量一体化发展国家战略，推动罗店镇建成宝山区“南北转型”的产城融合实践示范区，全力打造以文化旅游和生态宜居为特色的历史文化名镇。

二、罗店镇要传承和弘扬“金罗店”文化、红色文化和工业文化，重塑古镇风貌，增强古镇活力。引导文化旅游与文化创意融合

发展,促进文化保护与更新一体化发展,保护历史风貌格局和自然人文环境,充分重视保护建筑、保留历史建筑周边环境,严格按照规划要求开展建设活动。

三、罗店镇要加强生态环境保护和综合治理,科学合理布局生态空间,加强公园绿地、景观水系等建设,提升公共开放空间密度。要严格控制常住人口规模,优化人口结构和布局。坚持最严格的节约集约用地制度和最严格的耕地保护制度,确保永久基本农田保护规模。

四、罗店镇要按照空间协同要求,建设综合服务型城镇。要构建由“镇区—社区—村庄”组成的镇村体系,创新“生态+”“文化+”模式,推动乡村振兴和文化发展。加强城乡融合发展,统筹服务功能,实现共享集聚。完善多层次公共服务设施体系,推进保障性住房建设。优化综合交通系统,强化公共交通与慢行交通体系建设。

请会同有关部门、单位搞好规划的组织实施,实行全过程管理,加强督促检查和考核评估。



(此件公开发布)

前言

PREFACE

罗店镇位于上海宝山区西北部，东临月浦镇和杨行镇，西连嘉定区，南接顾村镇、北邻罗泾镇，上海绕城高速（G1503）横贯东西，具有悠久的历史 and 璀璨的文化，人杰地灵，环境优美，历来为经济繁荣之区和兵家必争之地，是闻名遐迩的“太嘉宝”黄金地带。

罗店镇成陆于唐代前，清康熙年间已是嘉定县最大的镇，文化资源丰富，2019年1月入选为第七批中国历史文化名镇。十五期间，结合上海提出“一城九镇”的发展战略，通过10多年的建设，罗店镇以美兰湖为核心的北欧风情小镇在经济发展、人居环境等方面取得了显著成效，并于2016年底被列为全国第三批国家新型城镇化综合试点地区，随后在上海新一轮总体规划中，明确罗店镇作为罗店综合发展型城镇圈的中心镇，通过强化综合交通网络建设和提高公共服务设施服务能级，促进城镇圈协同发展。

罗店镇域总用地约44.21平方公里，本次规划范围为罗店镇域石太路以南区域，用地面积40.43平方公里，共涉及27个编制单元，其中城市开发边界内划分为14个城镇单元，城市开发边界外划分为13个乡村单元。至2035年，罗店镇建设用地总规模控制在26.03平方公里，其中20.40平方公里位于城市开发边界内，常住人口规模控制在25.4万人。

2035年的罗店镇，将落实北上海国家级新型城镇化综合试点战略目标，强化罗店城镇圈中心镇定位，创新“生态+”和“文化+”的发展模式引导乡村振兴和文化复兴，打造长江口上的国家历史文化名镇。

目录

CONTENTS

总则	1	第二节 近期重点建设项目	91
第一节 规划范围与期限	3	第三节 近期土地整备引导区划定	96
第二节 规划依据	3	第四节 城市更新引导	98
第三节 规划效力	5		
第四节 重点关注问题	6		
第一章 空间发展战略	13		
第一节 发展目标	14		
第二节 镇村体系	17		
第三节 空间布局	23		
第四节 产业发展	26		
第二章 土地综合利用	31		
第一节 耕地与基本农田保护	33		
第二节 生态空间保护	35		
第三节 城市开发边界	37		
第四节 特定政策区	39		
第三章 历史文化保护	41		
第一节 总体目标和策略	43		
第二节 保护框架	44		
第三节 文化保护控制线	45		
第四节 古镇更新规划	48		
第五节 风貌村庄保护规划	56		
第六节 非物质文化遗产保护规划	58		
第四章 公共服务与基础设施保障	59		
第一节 公共服务	61		
第二节 住房保障	66		
第三节 公共空间	70		
第四节 综合交通	78		
第五节 环境保护	85		
第五章 近期实施	87		
第一节 近期重点发展区域	89		



罗店镇

40.43平方公里

总则

GUIDELINES

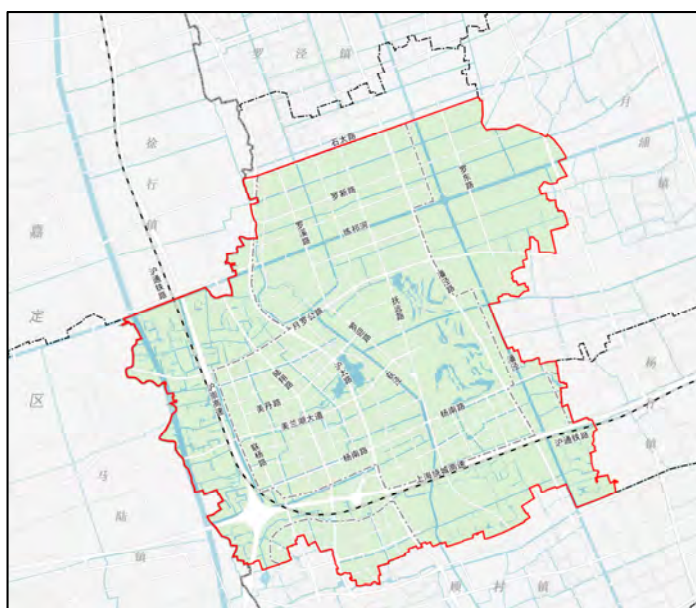
第一节 规划范围与期限

1. 规划范围

罗店镇位于上海宝山区西北部，东临月浦镇和杨行镇，西连嘉定区，南接顾村镇、北邻罗泾镇，上海绕城高速（G1503）横贯东西，是闻名遐迩的“太嘉宝”黄金地带，镇域总面积44.21平方公里。本次规划范围按照《上海市宝山区总体规划暨土地利用总体规划（2017-2035）》中规划单元划定边界，即罗店镇行政管辖范围内石太路以南区域，用地面积约为40.43平方公里。



区位图



规划范围图

2. 规划期限

本规划的规划期限为2021-2035年，其中：

近期：2021-2025年；

远期：2025-2035年。

第二节 规划依据

1. 国家及地方法律法规、规范、技术规范

《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正）

《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）

《城市规划编制办法》（2006年）

《基本农田保护条例》（2011年修正）

《上海市城乡规划条例》（2018年修正）

《上海市文物保护条例》（2014年）

《城市用地分类与规划建设标准》（GB50137-2011）

《城市综合交通体系规划标准》（GB/T51328-2018）

《上海市新市镇总体规划暨土地利用总体规划（含近期重点公共基础设施专项规划）编制技术要求和成果规范（试行）》（2018年12月修订）

国家及地方其他相关法律法规、规范、技术规范

2. 相关规划成果及政府文件

《上海市城市总体规划（2017-2035年）》（国函〔2017〕147号）

《上海市生态空间专项规划（2021-2035）》（沪府〔2021〕33号）

《上海市宝山区总体规划暨土地利用总体规划（2017-2035）》（沪府〔2018〕89号）

《宝山区保护村选点规划》（宝府〔2016〕39号）

《宝山区村庄布点规划》（宝府〔2016〕55号）

《上海市罗店历史文化风貌区保护规划》（沪府〔2017〕34号）

《罗店镇老镇区控制性详细规划局部调整》（宝府〔2008〕97号）

《上海市宝山区BSP0-2001单元（罗店工业小区）控制性详细规划》（沪府规划〔2021〕11号）

《上海市宝山区罗店中心镇新镇区控制性详细规划修编》（沪府规划〔2009〕106号）

《上海市宝山区美罗家园大型居住社区控制性详细规划》（沪府规〔2010〕127号）

《宝山区罗店镇罗南社区控制性详细规划》（宝府〔2009〕102号）

《宝山区罗店镇罗南小区（暂定）控制性详细规划》（宝府〔2009〕131号）

《宝山区顾村大型居住社区BSP0-0101、BSP0-0102、BSP0-0103、BSP0-0104单元控制性详细规划修编》（沪府规〔2015〕30号）

《上海市宝山区BSP0-2302单元（罗店产城融合示范区）控制性详细规划（修编）》（沪府规划〔2021〕141号）

《上海市宝山区罗店镇郊野单元（村庄）规划（2017-2035年）》（宝府〔2019〕164号）

《宝山区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》

《罗店镇国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》

第三节 规划效力

本规划一经批准应当作为本镇域内控制性详细规划、村庄规划和专项规划等下位规划的编制依据。下位规划应当落实本规划明确的镇域总体发展目标、空间布局和公共空间及各项设施安排等，并按照单元规划的直接指导进行深化。下位规划应在符合单元规划确定的整单元用地规模和结构、功能布局、建筑总量、空间形态等要求的基础上进行深化，如对上述内容进行跨单元平衡的，需同步编制跨单元平衡方案。下位规划应当优先保障公共空间、公共设施和基础设施落地，在满足配置标准的前提下，可对具体用地布局和建设规模进行深化。

城市开发边界内近期重点公共基础设施专项控制性详细规划，是建设项目管理的依据。项目实施过程中如遇需要对项目选址和相关指标进行调整的情况，在满足单元整体要求和公共基础设施配置标准的前提下，可以通过控制性详细规划进行调整。

城市开发边界外近期重点公共基础设施专项规划（含专项控制性详细规划和土地整治规划）是建设项目和土地整治项目管理的依据。项目实施过程中如遇情况需要对项目选址和相关指标进行调整的，在满足单元整体要求和公共基础设施配置标准的前提下，可以通过村庄规划或专项控制性详细规划进行调整。乡村单元图则中的总体控制一览表及设施规划控制一览表对下位规划具有引导作用，在编制下位规划的过程中可根据规划编制情况进行调整。

第四节 重点关注问题

1. 区域环境：以联动发展为导向，凸显罗店作为城镇圈中心镇的辐射影响力

罗店作为长江口上的中国历史文化古镇，应积极融入长三角一体化发展格局，从长江口地区和罗店城镇圈两个层次明确其职能分工，与周边功能形成互补协作的发展模式。

在长江口地区层面上，一是有效衔接落实嘉宝生态走廊、近郊绿环等区域生态空间；二是以罗店区位、文化、生态资源为依托，结合国家级新型城镇化综合试点地区要求，通过创新驱动新型产业的发展模式，突出战略性新兴产业重要承载区和城市功能转型最佳实践区的主导地位。

在罗店城镇圈层面上，围绕美兰湖地区积极引导公共服务设施集聚，通过统筹城镇圈公共服务设施配置、加强地区多模式交通组织引导等方式，促进城镇圈内产城融合、职住平衡、资源互补、服务共享。



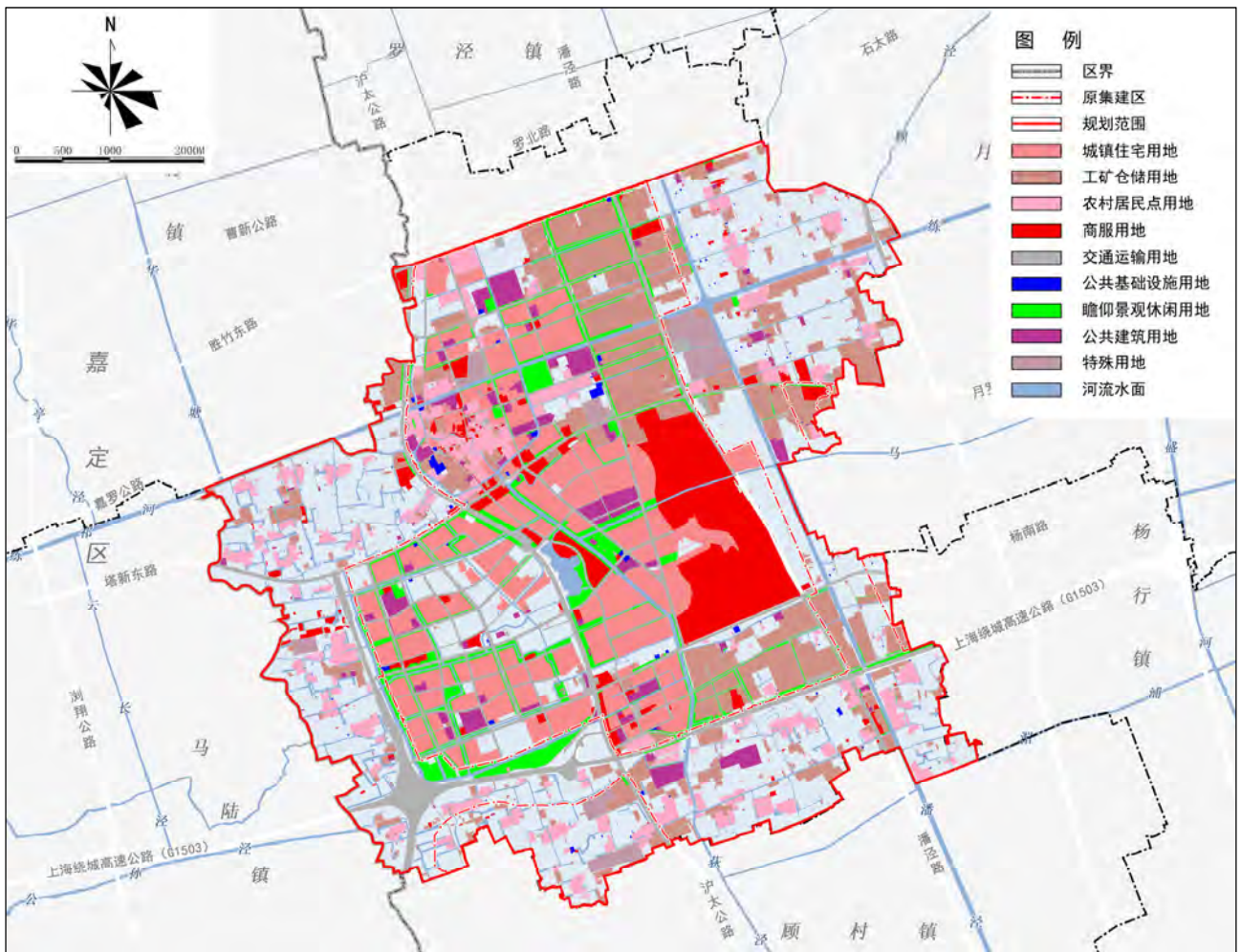
《上海市城市总体规划（2017-2035年）》
——上海和近沪地区生态协调区



《上海市宝山区总体规划暨土地利用总体规划（2017-2035）》——罗店城镇圈发展引导图

2. 发展规模：以底线管控为导向，促进土地集约利用

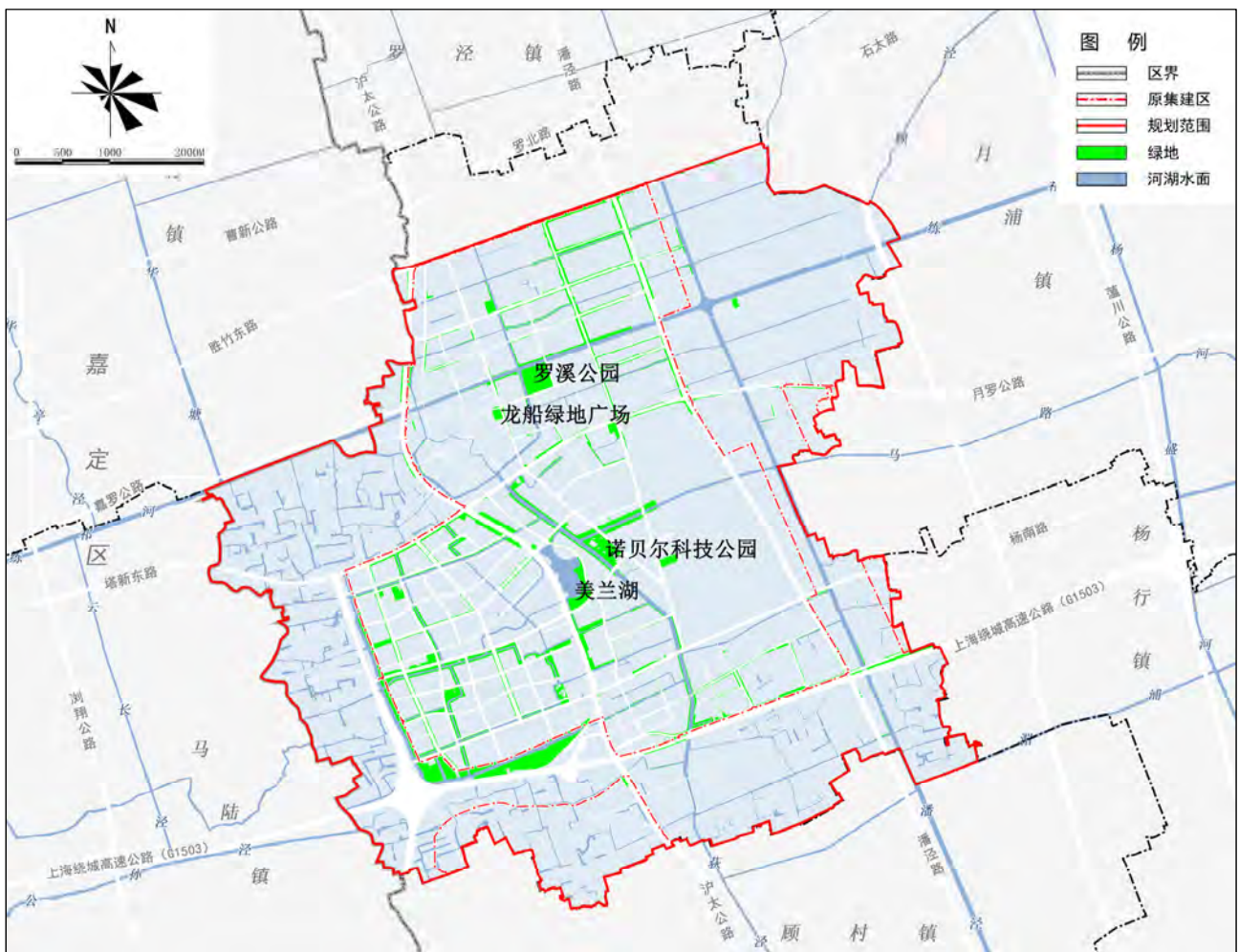
镇域现状建设用地总规模临近规划控制“天花板”。新增建设空间有限，难以满足产业升级、镇域功能完善的新增空间需求，其中城市开发边界内可新增建设空间主要集中分布于大型居住社区内，城市开发边界外新增建设用地以交通运输用地为主，同时由于城市开发边界内的新增建设空间的使用必须以城市开发边界外建设用地减量化为前提，致使城市开发边界外减量化压力较大，因此罗店镇主要通过转变土地发展方式，以底线控制为前提，引导土地集约利用，优化用地布局。



罗店镇域城镇建设用地分布图

3. 生态环境：以落实生态管控为基础，提高镇域环境品质

罗店镇因水而生，水网密集，郊野生态空间范围相对较大，是宝山区拥有生态空间较多的城镇，按照区级生态走廊保护要求和人均公园绿地规模管控要求锚固生态空间格局，一是强化区域结构性生态空间，推进嘉宝生态走廊及近郊绿环建设；二是充分利用现有的公园绿地和郊野空间，依托景观道、林荫道、滨水道等线性空间布局，串联各功能板块间生态空间，绿化开敞空间，强化线性绿地与点状绿地广场间衔接；三是适度引导廊道向城市开发边界内延伸，串联各类公共活动节点，形成布局均衡、有机渗透、使用便捷的镇域蓝绿生态网络。



罗店镇域绿地现状分布图

4. 历史文化：以彰显历史文化特色为导向，打响文化品牌

罗店因水兴商、因商兴镇，明清时作为太嘉宝地区商贸重镇，拥有宝山区唯一的历史文化风貌区，是全国第七批历史文化名镇。境内有30余处历史文化遗产，2个4A旅游景区，1个3A旅游景区，以“爱国、崇文、重商”三大主题资源为主，文化旅游资源丰富，规划在划定文化保护红线的基础上，结合罗店古镇、美罗新镇、郊野地区等特色文化资源，通过多元主题项目的引入，构建全域多元文化旅游体系，全面提升文化品牌效应。



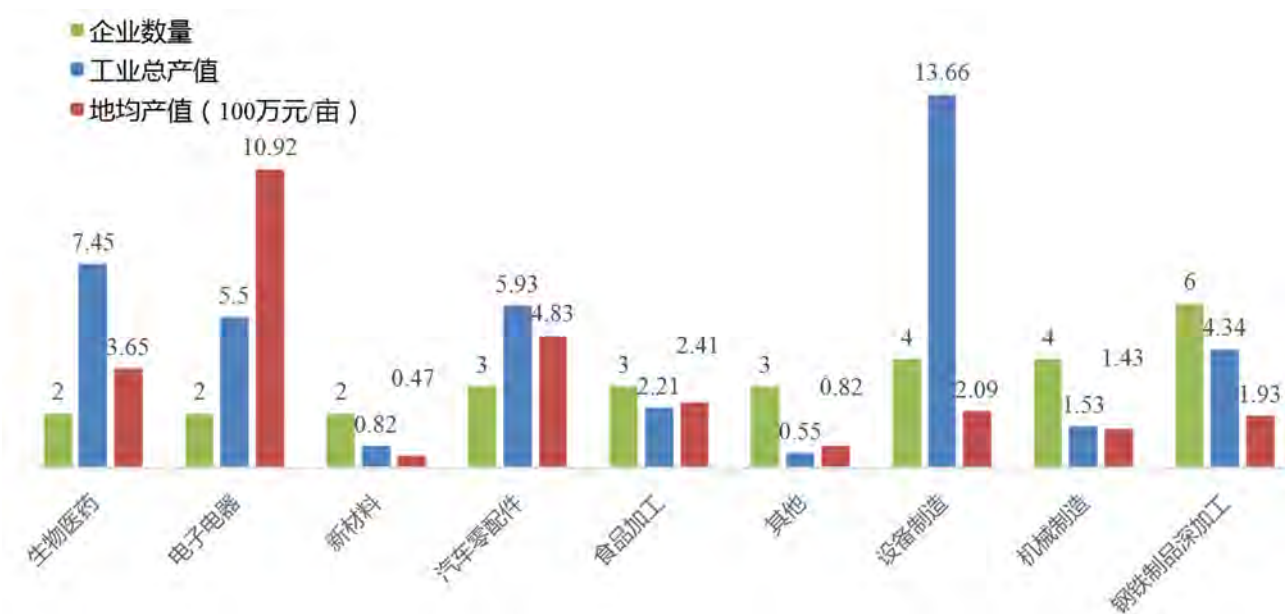
罗店镇域文保单位现状分布图

5. 产业发展：关注地区产业培育，完善产业发展体系

目前，罗店镇生产总值相对较高，占全区总规模的10%左右，位于全区第二梯队前列，但以传统产业为主，整体绩效低、能耗高，且新兴产业数量少、规模小；社会消费规模在全区比重较小，功能业态相对低端，业态与消费人群需求匹配度较低，但社会消费潜力较大，消费需求较大。

从罗店三次产业发展情况看，罗店一、二、三产均有一定规模，但缺乏品牌特色，竞争优势较弱，产业内生动力不足，亟待转型升级和推进产业间联动发展。

顺应区域产业发展趋势，结合自身产业优势，全面落实宝山区关于战略性新兴产业重要承载区和城市功能转型最佳实践区的要求，依托城镇圈北部便捷的对外交通网络和徐行枢纽站进行水陆联运，结合存量工业用地转型，培育与生产紧密结合的研发型产业园区，发展智能装备制造、新材料、新一代信息技术、生物医药等战略性新兴产业，建设成为面向长三角地区的先进制造业承载区。

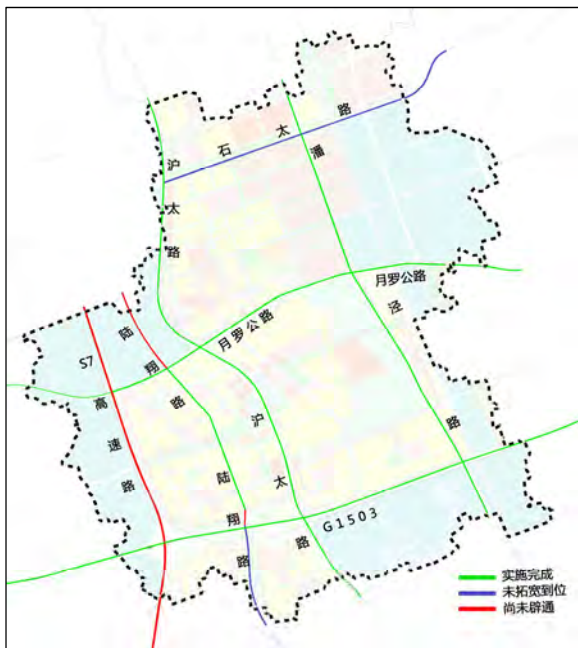


罗店工业园区行业产值分析

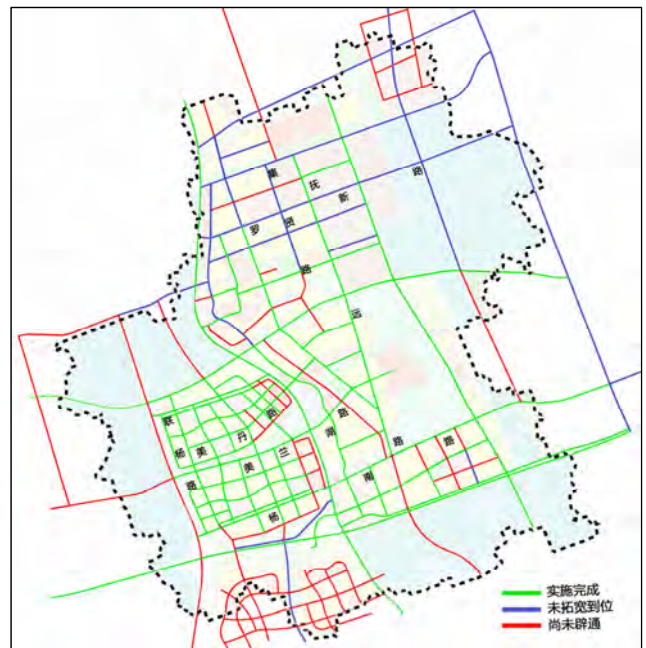
6. 交通发展：关注区域协同发展，强化综合交通网络

罗店镇域涉及两条高速公路、五条对外公路，其中除沪崇高速公路（S7）正在实施建设中、陆翔路尚未辟通、石太路未按照红线拓宽外，其余对外路网基本建设完成，但目前由于过境货运交通比重较大，导致区域内部分干道拥堵严重。

为拓展服务扇面，提升城镇服务能级，通过构建交通政策分区，减小货运交通影响，通过多方式协调的城市绿色交通体系建设，促进区域联动发展和缓解人车矛盾。



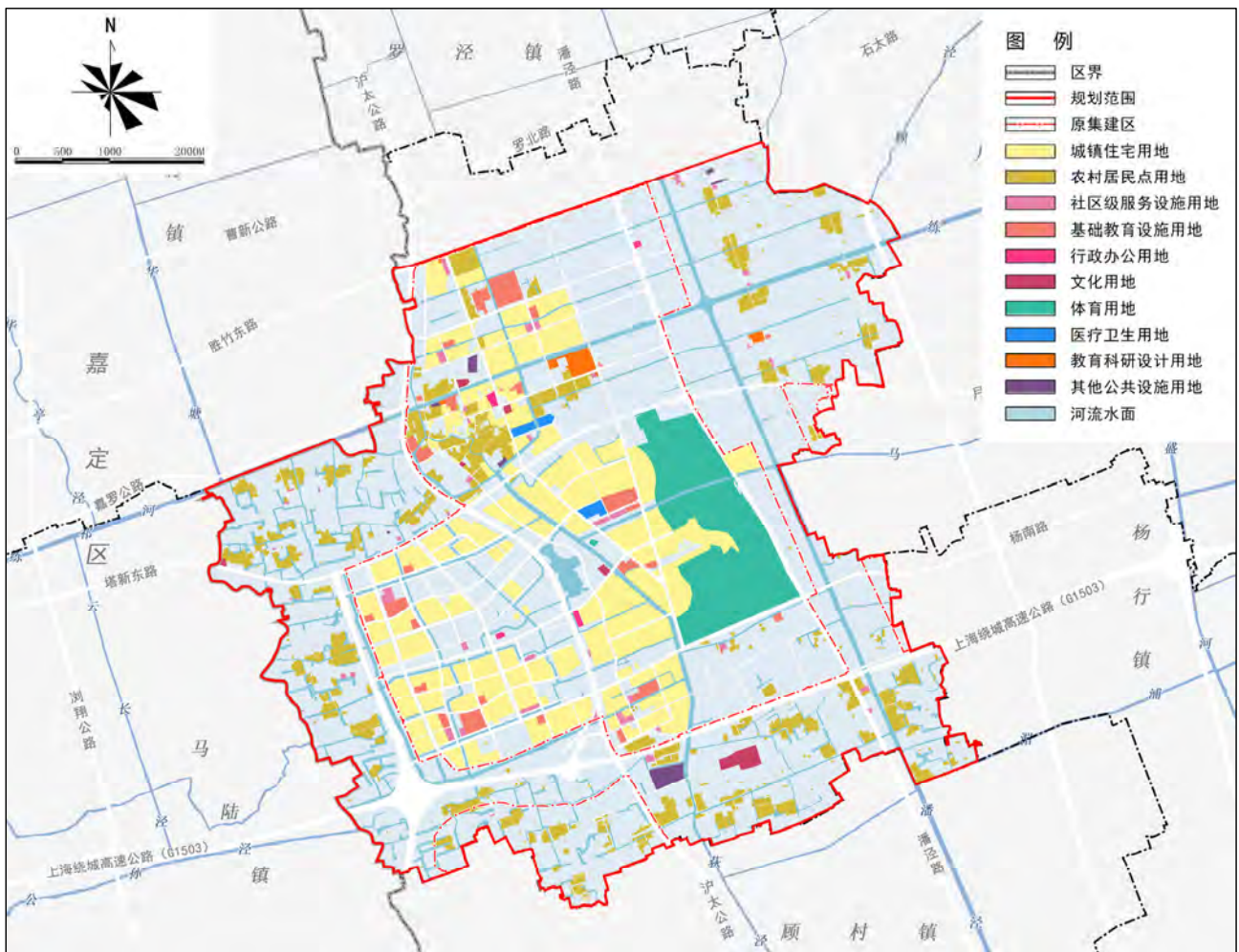
罗店镇域既有控规对外交通实施情况



罗店镇域路网实施情况

7. 设施配套：建立公共服务设施体系，强化中心镇服务能力

镇域公共服务设施和基础教育设施发展较为缓慢，文化体育、养老福利及基础教育设施均相对缺乏，作为罗店城镇圈的中心镇，现有服务区域的公共服务设施规模相对较少，品质相对低端，为促进公共服务设施网络化、品质化发展，按照不同人群差异化配置需求，构建公平、共享、高效的基本公共服务网络，全面提升城镇圈生活品质。



镇域公共服务设施现状图



第一章 空间发展战略

CHAPTER ONE SPATIAL DEVELOPMENT STRATEGY



第一节 发展目标

PLANNING OBJECTIVE



第二节 镇村体系

TOWNS AND VILLAGES SYSTEM



第三节 空间布局

SPATIAL LAYOUT



第四节 产业发展

INDUSTRY DEVELOPMENT



第一节 发展目标

1. 总体目标

魅力金罗店

落实北上海国家级新型城镇化综合试点战略目标，强化罗店城镇圈中心镇定位，创新“生态+”和“文化+”的发展模式引导乡村振兴和文化复兴，打造长江口上的国家历史文化名镇

- **国家历史文化名镇**

以良好的区位交通优势为支撑，立足七百年花神故里，保护与发展并举，最大限度挖掘长江口上历史文化名镇的资源禀赋，重塑历史风貌，弘扬民间艺术，创新“文化+”模式，引领多元文化融合发展，通过创意驱动创新、创新带动创业，探索三创驱动的发展新路径，塑造地域特色鲜明的文化品牌，打造国家历史文化名镇。

- **北上海综合服务型城镇**

凸显罗店城镇圈的中心镇定位，推进宝山北部地区公共服务中心建设，促进罗店产业社区产城融合发展，强化新老镇区风貌引导，推动宜居、宜业、宜游三位一体发展，将罗店打造成为北上海综合服务型城镇，努力实现一镇两貌秀美、万众创新共营、百姓幸福安康。

- **宝山产城乡融合发展城镇**

推动罗店镇区与郊野乡村联动发展，在全面提升农业生产与农村生活水平、传承乡村传统文化、强化公共文化建设的同时，以“生态+文化”的模式引导植入主题性、体验式乡村休闲活动项目，培育乡村地区的“造血”功能，全面推动产业、城镇和乡村发展，努力将罗店打造成为宝山产城乡融合发展城镇。

2. 发展规模

● 用地规模

《上海市宝山区总体规划暨土地利用总体规划（2017-2035）》中明确：罗店镇建设用地总规模控制在 26.2 平方公里，其中 20.3 平方公里位于城市开发边界内，开发边界内新增建设用地总规模 2.8 平方公里。

关于《宝山区罗店镇总体规划暨土地利用总体规划（2017-2035）设计任务书》的批复中明确：罗店镇规划建设用地总规模不大于 2617 公顷。

本次规划严格落实上位规划要求，罗店镇建设用地总规模控制在 2603 公顷。

● 人口规模

本次按照上位规划控制要求，确定常住人口规模控制在 25.4 万人。公园绿地、养老福利设施和行政办公设施等按照常住人口规模配置，其他公共服务设施应统筹考虑罗店镇圈的需求配置，并积极引导高等级服务设施向罗店镇地区级公共服务中心集聚。



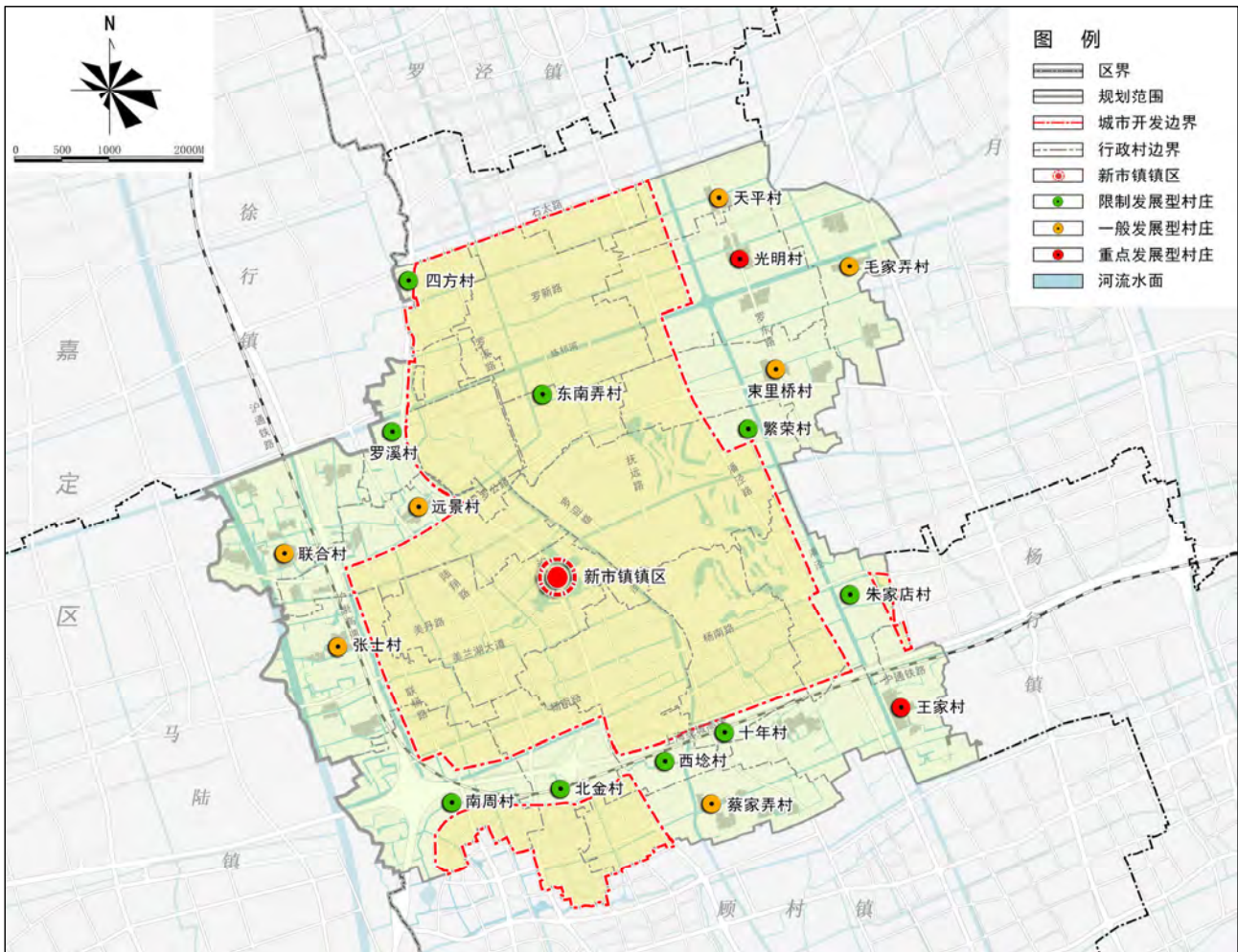
第二节 镇村体系

1. 村庄分类引导

规划统筹考虑生态网络空间、市政设施走廊、重大交通设施等管控要求，根据不同村庄的区位交通、发展规模、资源禀赋和集聚程度等发展条件，结合罗店镇总体发展方向，明确各行政村的发展引导类型，划分为重点、一般、限制三类村庄进行引导。

行政村分类引导表

类型	个数	名称
重点发展型村庄	2	光明村、王家村
一般发展型村庄	7	联合村、张士村、远景村、天平村、蔡家弄村、束里桥、毛家弄村
限制发展型村庄	9	东南弄村、朱家店村、繁荣村、十年村、西埭村、四方村、罗溪村、北金村、南周村



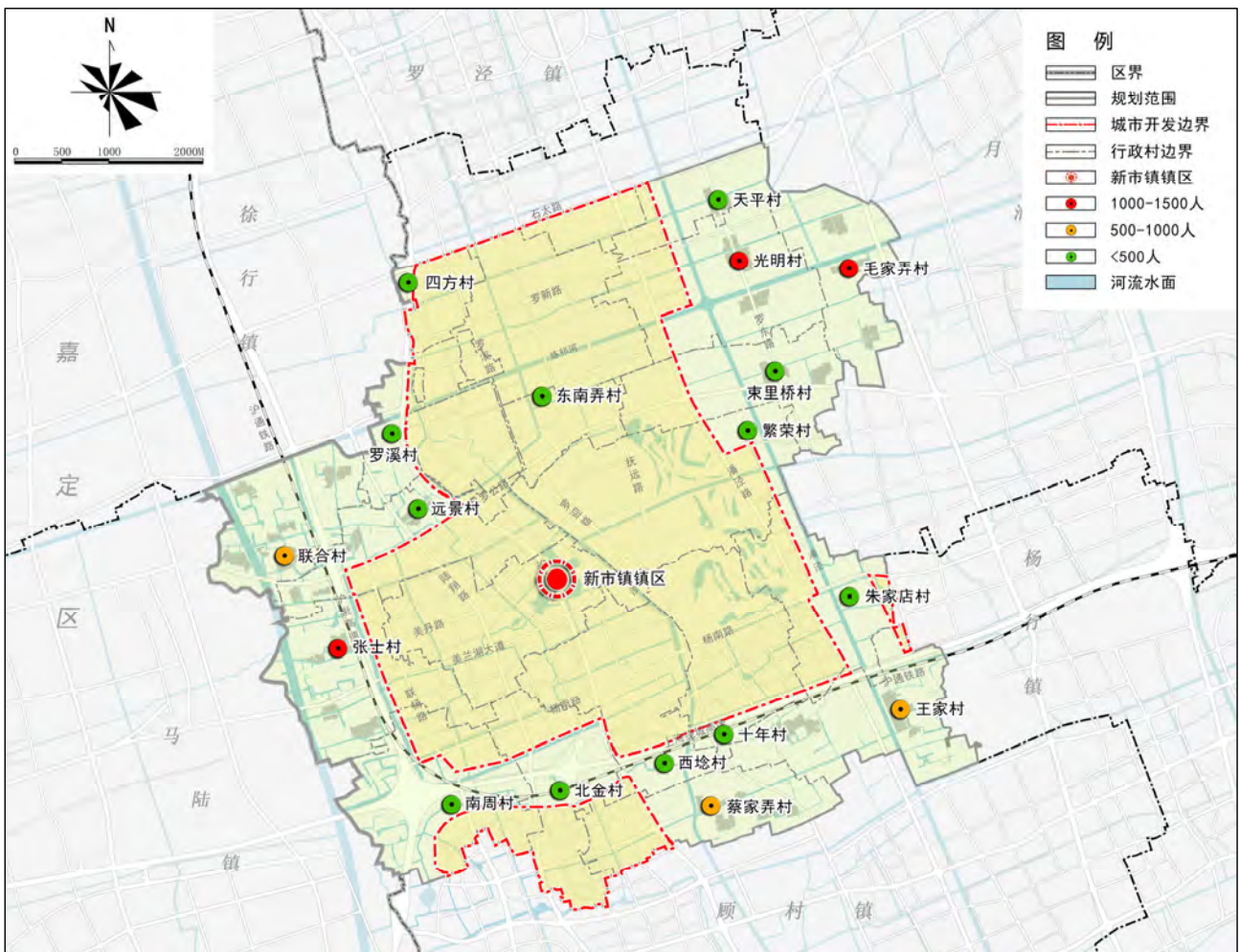
行政村分类引导规划图

2. 规模结构

结合罗店镇域规划建设用地规模和区域减量化要求，根据“分类引导、聚散相宜、层次分明”的原则，将产业、交通、自然、配套条件较好的地区适当进行强化，提升其聚集能力，以镇村互动的发展模式来引导形成具有较强辐射带动能力的多层次的镇规模结构，推动罗店镇城乡全域发展。

新市镇镇区（1个）：即城市开发边界内区域，包括罗店老镇、美兰湖新镇、罗南产城融合社区、美罗居住社区、顾村居住社区、罗店产业社区等功能板块，人口规模控制在24.6万人；

村庄（18个）：考虑现状规模、发展潜力、限制因素及保护村庄等要求，将村庄人口规模共划分三个等级，即0.1—0.15万人（3个）、0.05—0.10万人（3个）、0—0.05万人（12个）。



镇村等级规模结构图

镇村规模等级结构表

类型	规模（万人）	名称
新市镇镇区	24.6	罗店新市镇镇区
村庄	0.1—0.15 (250户以上)	张士村、光明村、毛家弄村
	0.05—0.10 (150—250户)	联合村、王家村、蔡家弄村
	0—0.05 (150户以下)	天平村、东南弄村、远景村、束里桥村、南周村、北金村、罗溪村、四方村、西埝村、十年村、朱家店村、繁荣村

3. 职能结构

结合村镇自然、人文、产业、区位交通等资源条件，选择最有利的职能类型组合作为镇和村的发展方向，以获得最好的社会效益需求出发，加强镇村优势互补，明确城镇地区各功能板块和郊野地区各行政村主要职能。

综合型城镇：作为罗店城镇圈的中心镇，重点发展国际会议、文化旅游、商业休闲等功能，积极引导公共服务设施向美兰湖地区集聚，打造成为面向区域的特色服务中心和服务于宝山北部地区的综合服务中心。罗店综合型城镇重点打造3类功能、6大板块，其中：

1) 综合服务型：包括新市镇镇区、老镇社区和富锦园区3个板块，其中美兰湖新市镇镇区积极引导高能级公共服务设施集聚，发展特色商业、旅游、文化和体育功能，打造服务于宝山北部的公共服务中心，提升对罗店城镇圈辐射带动作用；罗店老镇社区在保护原有历史文化资源和传统水乡格局的基础上，进一步完善镇级公共空间、基础设施等服务配套；罗南富锦园区以产业转型升级为契机，提升生活服务配套品质，引入科技研发和文化创新等生产性服务业，打造综合服务型的产城融合示范新社区；

2) 居住生活型：美罗社区、顾村拓展区内以居住功能为主，以完善社区公共服务配套为前提，适度引入多元化的生活服务功能，营造有温度、有活力的新型居住社区；

3) 产业社区型：在原罗店工业园区（104产业区块）的基础上，转型升级部分制造业功能的同时，引入一定规模的综合服务功能，形成功能相对综合的产业社区。

罗店郊野地区重点打造4类功能、18个村庄，其中：

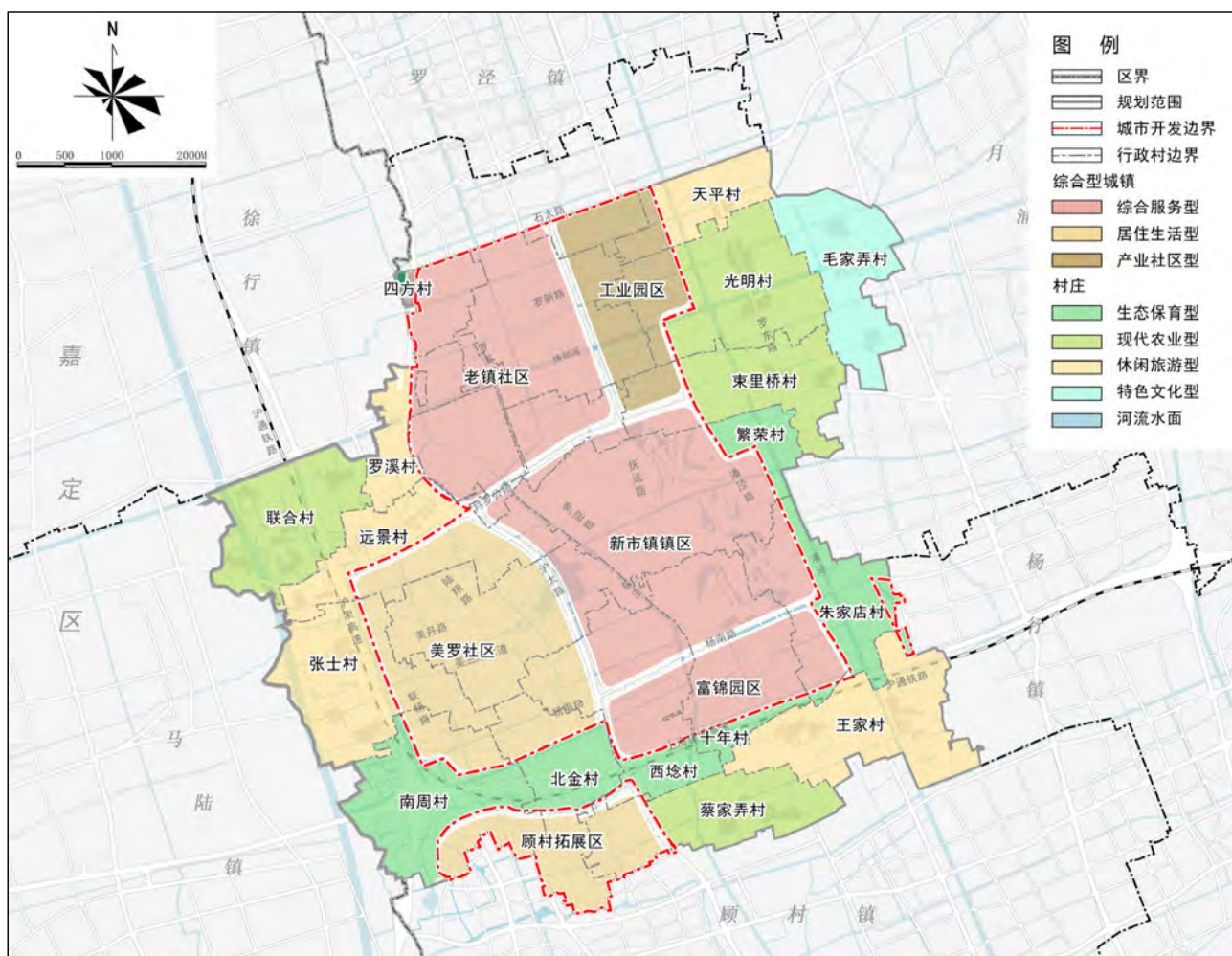
1) 生态保育型：位于嘉宝生态走廊、近郊绿环、潘泾生态走廊等生态空间内，且发展条件相对较弱、居住环境影响较大的村庄，未来以农林复合推动生态廊道建设，维育区域生态安全格局；

2) 特色文化型：围绕自身自然生态与人文文化特色来强化文化保护和利用的村庄，可适度引入

“文化+”功能来带动村庄发展；

3) 现代农业型村庄：结合自身农业资源特色，着重发展现代农业的村庄。

4) 休闲旅游型村庄：围绕自身资源优势，结合村庄公共配套和交通条件，以郊野空间为载体，探索“农业+生态+文化”发展模式，引导主题性、体验式休闲旅游项目，带动郊野地区乡村振兴。



镇村职能结构规划图

镇村职能结构表

职能类型		名称
综合型城镇	综合服务型	新市镇镇区、老镇社区、富锦园区
	居住生活型	美罗社区、顾村拓展区
	产业社区型	工业园区
村庄	生态保育型	四方村、南周村、北金村、西埝村、十年村、朱家店村、繁荣村
	特色文化型	东南弄村、毛家弄村
	现代农业型	联合村、蔡家弄村、光明村、束里桥村
	休闲旅游型	罗溪村、天平村、张士村、远景村、王家村

4. 体系结构

统筹考虑城镇发展沿革和空间演变进程，结合罗店镇总体发展定位和发展方向，按照“镇区-社区-村庄”三级结构构建“一镇五社十村”镇村体系。其中镇区1处，即罗店新市镇区；社区5处，即老镇社区（综合社区）、富锦园区（综合社区）、美罗社区（生活社区）、顾村拓展区（生活社区）和工业园区（产业社区）；重点发展、一般发展和保护型村庄共10处。

以宝山“区总规2035”村庄布局方案为基础，统筹考虑罗店镇村发展条件及诉求，针对现状21处行政村构建“重点保留村、一般保留村、保护村、撤并村”的村庄发展格局。其中：

重点保留村：光明村和王家村等2个行政村，是郊野地区未来重点建设的村庄，在统筹考虑村庄布局、生态培育和环境改善的同时，应结合自身资源优势培育休闲旅游、现代农业等特色产业，带动郊野地区的乡村振兴。

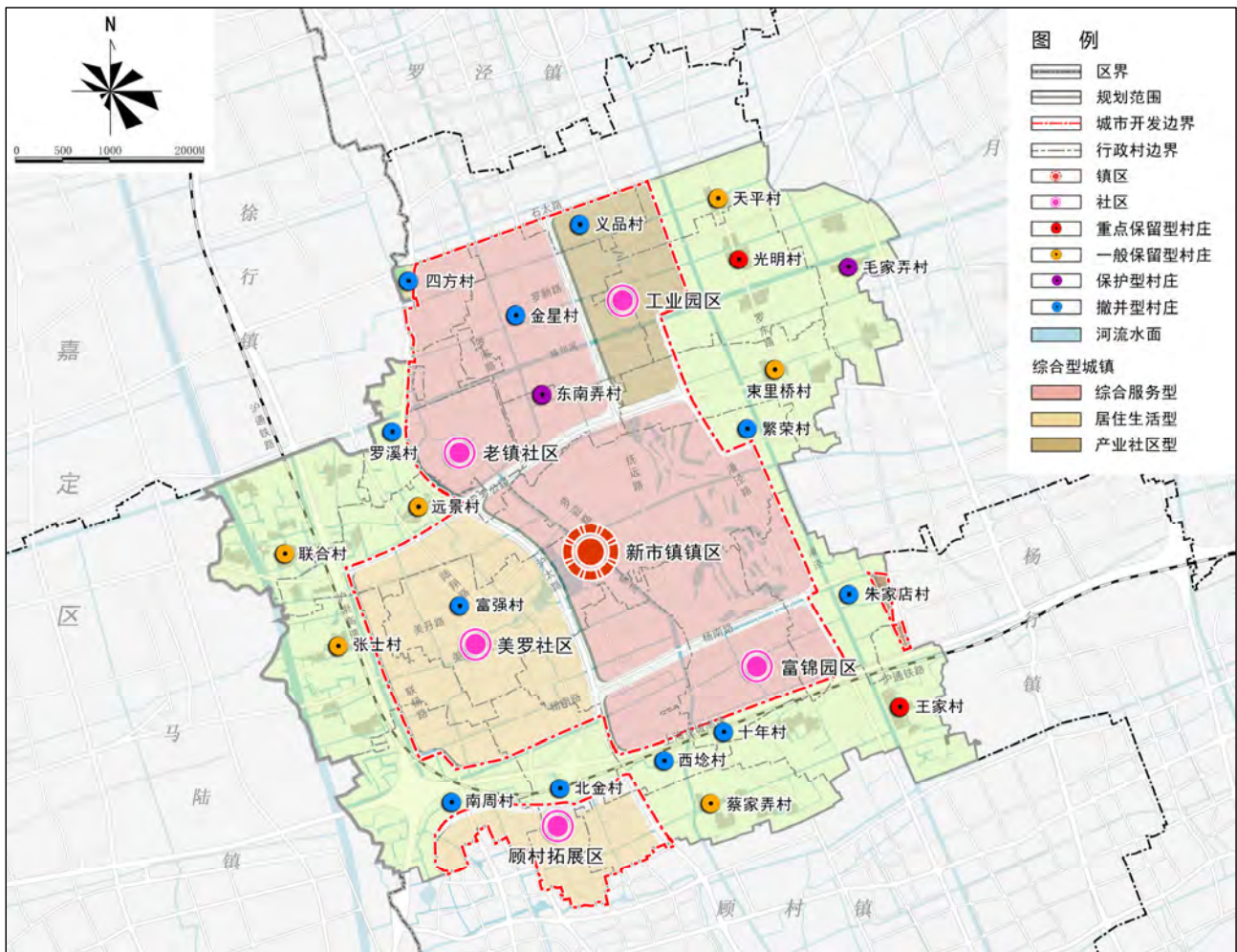
一般保留村：联合村、张士村、远景村、天平村、蔡家弄村、束里桥等6个行政村，应在优化村庄格局和改善生态环境的基础上，完善村庄公共服务设施配套，逐步引导规模小、居住环境差的自然村集中归并。

保护村：东南弄村、毛家农村2个行政村，以保存和维护好自然生态、人文文化环境为前提，避免干扰破坏村民的传统习俗和生活秩序，同时加强基础设施建设，改善村民生活条件。

撤并村：城市开发边界内的义品村、金星村和富强村等3个行政村予以优先撤并，部分位于城市开发边界内且受沪崇高速公路和市、区级生态廊道管控影响较大的四方村、罗溪村、南周村、北金村、朱家店村、繁荣村、西埝村和十年村等8个行政村建议纳入镇域统筹考虑撤并。

镇村分类引导表

类型		个数	名称
镇区 (1个)		1	新市镇镇区
社区 (5)	综合社区	2	老镇社区、富锦园区
	生活社区	2	美罗社区、顾村拓展区
	产业社区	1	工业园区
村庄 (21)	重点保留村	2	光明村、王家村
	一般保留村	6	联合村、张士村、天平村、远景村、蔡家弄村、束里桥村
	保护村	2	东南弄村、毛家弄村
	撤并村	3	义品村、金星村、富强村
		8	四方村、罗溪村、南周村、北金村、朱家店村、繁荣村、西埝村和十年村



镇村体系规划图



第三节 空间布局

1. 空间结构

在产城融合、城乡统筹、乡村振兴发展战略引导下，统筹协调镇村互动发展，引导不同类型、不同层次的公共要素有序向镇区、社区、园区和乡村集聚，推动城乡之间的特色产业、公共服务、生态环境在发展轴带上的拓展和联动，构建多元有序、覆盖城乡的公共服务体系体系和一体化、网络型的发展轴带体系，打造“两轴三带、一主四辅多节点”的空间结构，全面优化城乡发展格局。

● 两轴

沪太路城镇功能发展轴：全面落实“宝山总规2035”沪太路作为区域性城镇发展轴的功能定位，在荻泾和沪太路之间的区域适度引导高能级的生活、生产服务设施及其他公共要素向发展轴线集聚，促进美兰湖新镇、罗店老镇和罗南社区南北联动发展。

美兰湖大道城镇功能发展轴：依托美兰湖地区级中心地位，适度引导社区级公共服务功能向东西两侧拓展，构建美兰湖大道公共服务拓展轴，带动美兰湖新镇、美罗社区和周边村庄良性互动。

● 三带

练祁河生态景观带：以练祁河为支撑，以罗店历史文化风貌区和毛家弄保护村落为基础，引导文化、休闲、旅游等功能向滨河公共开放空间集聚，打造以文化休闲功能为主的生态景观风貌带。

嘉宝生态景观带：以嘉宝市级生态廊道为基底，以联合村、张士村等保留自然村落为载体，在强化东方假日田园的辐射带动作用的同时，植入田园观光、农业体验等休闲旅游功能，打造以乡村旅游功能为主的生态景观风貌带。

潘泾生态景观带：引导潘泾两侧生态环境整治，探索农林水复合利用模式，塑造特色生态空间，按照“生态+”的模式引导打造以生态休闲功能为主的生态景观风貌带。

● 一主

美兰湖综合服务中心：强化罗店中心镇地位，围绕美兰湖地区积极引导高能级公共服务设施集聚，重点发展特色商业、旅游、文化和体育功能，打造服务宝山北部的地区级公共服务中心，提升对罗店城镇圈的辐射带动作用。

● 四辅

罗店老镇综合服务中心：在提升罗店老镇公共设施服务水平的时候，盘活罗店历史文化风貌区内的特色文化资源，引导文化创意、休闲旅游等生产性服务设施集聚，打造镇级综合服务中心。

美罗社区生活服务中心：以现状社区级公共服务设施为基础，适度提升与完善美罗居住社区公

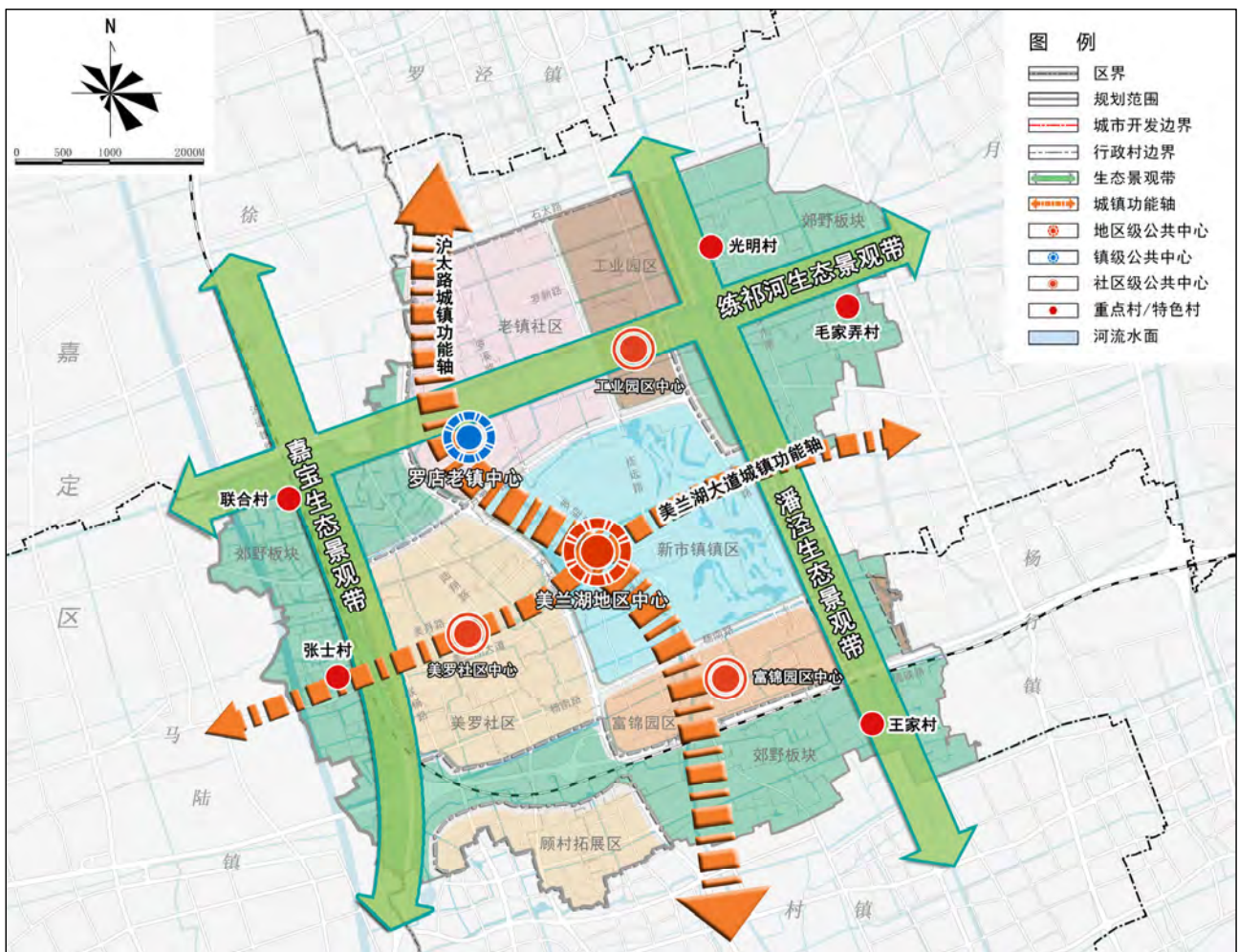
共设施服务能级与服务水平，培育以生活性服务功能为主导的社区级公共中心，在满足社区居民生活服务需求的基础上，促进生活性服务设施向西部农村地区进一步延伸。

富锦园区生产服务中心：以推动园区转型升级为出发点，结合产业发展导向，积极引导技术研发、孵化中心等科创研发和文化创意等生产服务业集聚，打造生产性服务为主导的社区公共中心。

工业园区配套服务中心：以罗店工业园区为载体，在大力推动工业园区产业转型和升级的基础上，积极导入科技研发、商业服务等配套功能，培育罗店产业社区配套服务中心。

● 多节点

多节点：以光明村、王家村等重点发展村庄或特色村庄为载体，发展乡村旅游和农业休闲等产业，在满足村级基本公共服务的基础上，适度引导品质提升型公共服务设施配置，满足农村居民物质和文化生活需求，全面提升乡村地区公共服务设施网络覆盖率，促进城乡基本公共服务均等化。



镇域空间结构图

2. 用地布局

● 城镇工矿用地地区

即城市开发边界内建设用地，土地使用上以城镇建设为主，罗店城镇工矿用地约2040公顷。

● 其他建设用地区

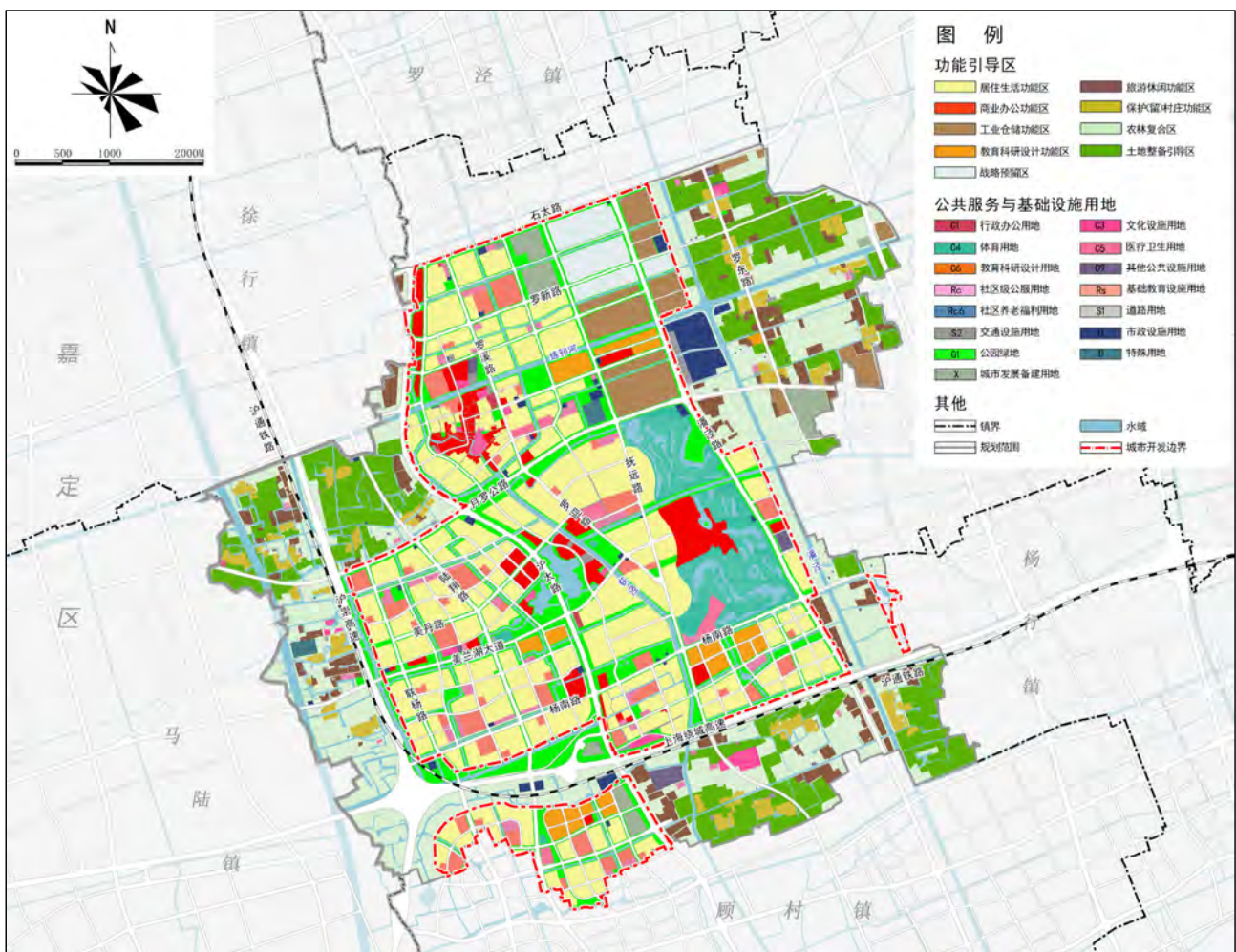
即城市开发边界外的建设用地，包括市政交通运输用地、特殊用地以及规划保留的现状农村居民点和工业用地等，罗店镇划定其他建设用地区约563公顷。

● 土地整备引导区

严格落实宝山区总规划定的基本农田保护区管控要求，罗店镇域土地整备引导区526公顷。

● 农林复合区

除土地整备引导区和其他建设用地区外，其他用地均划入农林复合利用区，面积约662公顷。



镇域用地布局规划图



第四节 产业发展

1. 发展目标

全面融入长三角一体化发展格局，落实上海“南北转型”发展战略，对接宝山“上海科创中心主阵地”定位，依托产业基础、空间资源和区位优势，聚焦创新驱动，转型升级，优化产业结构，提升土地效率的发展目标，形成生物医药、智能制造、现代服务业和休闲旅游深度融合的产业链，将罗店镇建设成服务长三角的特色服务中心，北上海战略性新兴产业重要承载区，宝山北部城镇圈的地区综合服务中心。



长三角发展格局示意图

2. 发展策略

加强产业分工协同发展。加强与长三角协同发展的创新产业链相衔接，依托北郊未来产业园与太仓的德企总部园联动发展，借助北上海生物医药产业园建设，推动罗店生物医药、智能制造企业形成集研发创新、生产制造、总部运营、功能平台等全产业链发展；同时，注重产城融合发展，依托文化、生态、配套服务等资源合力发展高端服务经济，推动服务业服务内容、业态和商业模式创新，围绕电子商务、文化创意、体育服务、健康养老、旅游休闲等服务业，形成高端服务品牌和特色产品，从而实现罗店“三二一”产业深度融合发展。

推动产业全面转型升级。落实宝山区“战略性新兴产业重要承载区，城市功能转型实践区”建设要求，通过存量工业用地转型和土地二次开发利用全力推进产业结构战略性调整，着力引进培育新兴产业和高端服务业，提升用地发展的质量和效益，实现经济发展向形态更高级、分工更优化、结构更合理的阶段演进。

注重服务政策机制建设。借助长三角一体化协同发展中政策机制创新，结合环上大科技园的正式开园和上海大学中欧生物医药产业技术研究院成立，罗店在2020年中国生物医药创业创新大会举办的基础上，加强技术链、产业链、人才链、资本链的整合，通过高校资源与社会资源对接，推动战略性新兴产业发展，通过加大人才引进和完善人才发展环境，形成面向长三角区域的特色服务中心和面向北部城镇圈的地区综合服务中心。

3. 产业功能分区

充分衔接区域产业发展布局，结合罗店镇“十四五”产业发展设想，以生物医药、智能制造、现代服务业和休闲旅游为主导产业，推动罗店工业园区和富锦园区板块产业升级转型，注重美兰湖新镇高端服务业发展，强化罗店古镇和美丽乡村板块文化创意和休闲旅游产业特色，重点打造六大产业板块。

● 罗店老镇

在传承和弘扬传统文化与红色文化的基础上，重塑古镇风貌、增加古镇活力，引导文化旅游与文化创意融合发展，促进文化保护与更新一体化发展。

● 美兰湖新镇

依托美兰湖国际会议中心和周边高校、上海大学以及科研院所等资源，积极发展特色商业、文体服务、健康养老、商务办公等功能，促进高端服务经济发展，提升罗店镇服务辐射能级。

● 罗店工业园区

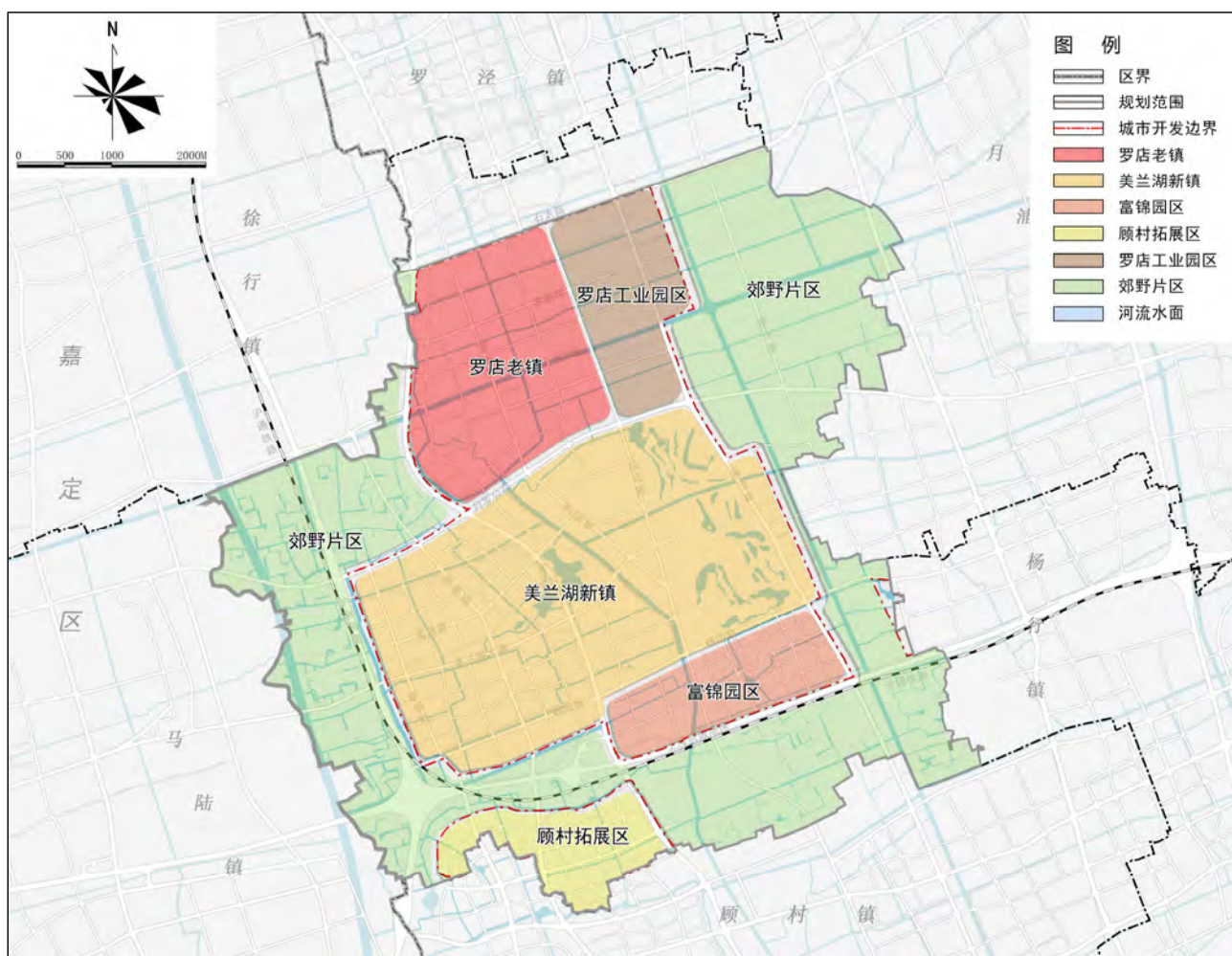
推动产业转型升级，聚焦高端生物医药制造、高端医疗器械装备生产等产业导向，建设成为上海生物医药产业发展新标杆示范区。

● 富锦园区

积极盘活存量空间，促进生物医药研发创新、总部运营、功能平台等产业聚集，与罗店工业园区形成良性互动，同时强调青年活力人群的导入，通过持续的创新发展和多元功能引导，建设罗店产城融合示范区。

● 顾村拓展区

落实宝山产业园区布局要求，围绕新顾城产业园（北区）建设，重点培育信息服务、研发设计、文化创意、科技服务、商务服务等生产性服务业。



产业功能分区图

● 郊野片区

在现有田园、花园、公园的基础上，东部打造现代农业、西部聚焦艺术田园、南部发展休闲农旅，建成上海北部的城乡融合引领示范区，宝山区实施乡村振兴的重要实践区。

4. 产业园区布局

充分衔接“宝山总规2035”“产业基地+产业社区+零星工业用地”的产业园区空间体系，规划罗店镇形成“1+2+2+N”的产业园区布局体系。

● 1 个产业社区

1个产业社区是指罗店产业社区，用地面积约232公顷，其中祁北河以北、潘泾河以西战略预留区外边线面积约80公顷，引导发展高端制造和医药研发等产业。产业社区内工业仓储用地面积约153公顷（含战略预留区地块61公顷），规划产业用地（含工业仓储、研发总部、商办用地以及相应的混合用地）占比约71%（含战略预留区用地）。

● 2 个商业商务集聚区

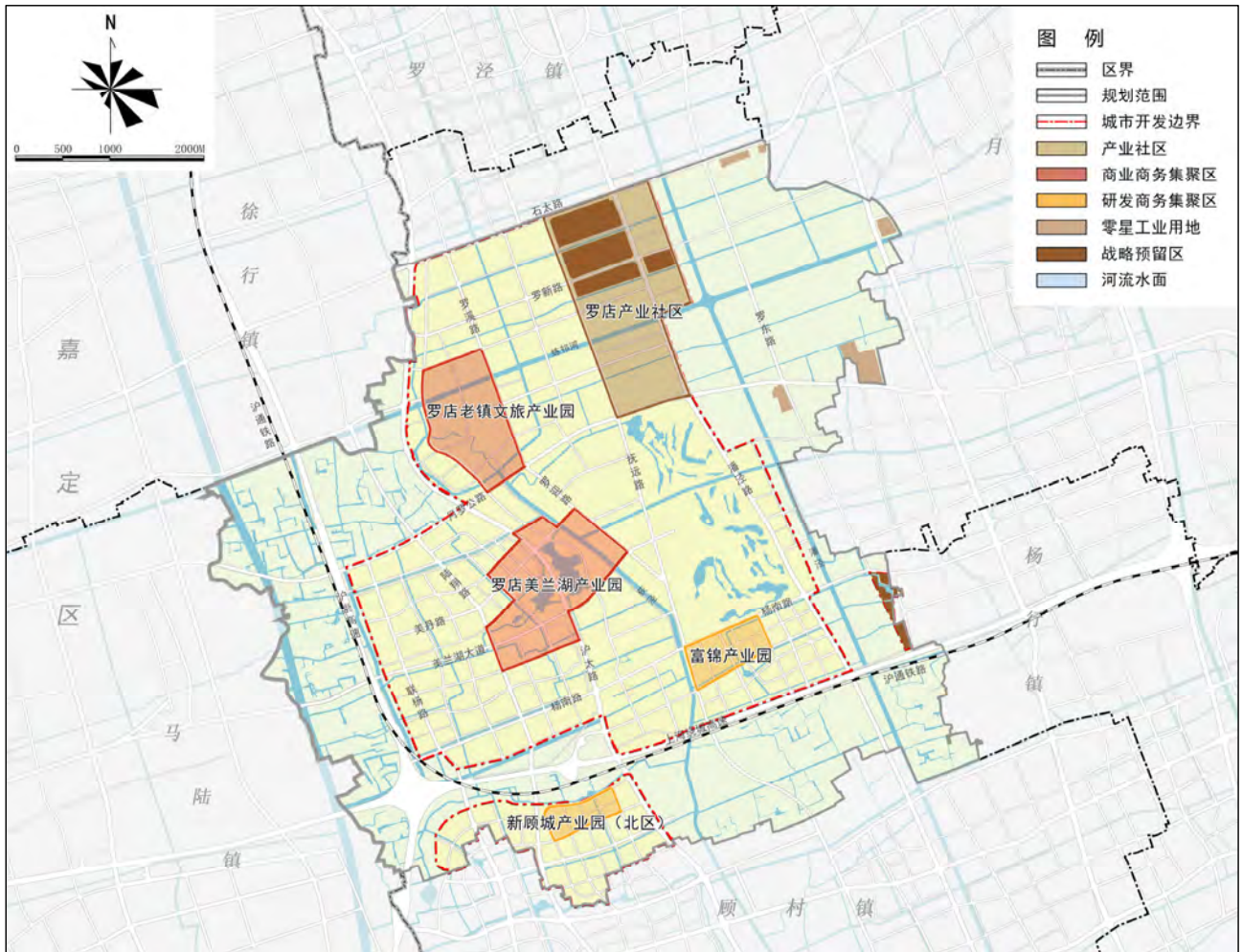
2个商业商务集聚区是指罗店古镇文旅产业园和罗店美兰湖产业园，其中罗店古镇文旅产业园，以罗店历史文化风貌区为核心的商业文化集聚区，用地面积约100公顷，商业用地面积约24公顷，文化用地面积约5公顷，规划产业用地（含商业办公、文化设施用地以及相应的混合用地）占比约29%；罗店美兰湖产业园是以美兰湖公共中心为核心的商业商务集聚区，用地面积约142公顷，商业办公用地面积约22公顷，文体用地面积约4公顷，教育科研设计用地面积约7公顷，规划产业用地（含商业办公、文体设施、教育科研设计用地以及相应的混合用地）占比约23%。

● 2 个研发商务集聚区

2个研发商务集聚区是指富锦产业园和新顾城产业园（北区），其中富锦产业园是指杨南路以南、抚远路以东约36公顷的区域，引导发展研发创新、总部运营、功能平台等产业聚集，规划产业用地（含商业办公、教育科研设计用地以及相应的混合用地）占比约56%；新顾城产业园（北区）是指康固路以南、菊盛路以西约22公顷的区域，引导信息服务、研发设计等生产性服务业聚集，规划产业用地（含商业办公、教育科研设计用地以及相应的混合用地）占比约68%。

● N 处零星工业用地

N处零星工业用地是指城市开发边界外现状保留的工业用地，主要布局在镇域东北部的毛家弄村、束里桥村和天平村，用地面积共20公顷。



产业布局规划图

第二章 土地综合利用



CHAPTER TWO

COMPREHENSIVE LAND USE



第一节 耕地与基本农田保护
PROTECTION OF CULTIVATED LAND AND BASIC FARMLAND



第二节 生态空间保护
PROTECTION OF ECOLOGICAL SPATIAL



第三节 城市开发边界
URBAN DEVELOPMENT BOUNDARY



第四节 特定政策区
SPECIFIC POLICY AREA



第一节 耕地与基本农田保护

1. 基本农田保护

按照最新划定的宝山区耕地和永久基本农田专项要求，至2035年，罗店镇落实永久基本农田保护任务3554亩（约236.91公顷）。

2. 耕地保护

按照最新划定的宝山区耕地和永久基本农田专项要求，至2035年，罗店镇落实耕地保有量任务不低于5192亩（346.10公顷）。

至2035年，预计占用现状耕地约3240亩（215.97公顷），其中新增建设用地占用现状耕地约2895亩（192.97公顷），规划河道占用现状耕地约345亩（23.00公顷）。城市开发边界内占用现状耕地约2681亩（178.74公顷），其中新增建设用地占用现状耕地约2589亩（172.59公顷）、规划河道建设占用现状耕地约92亩（6.15公顷）；城市开发边界外占用现状耕地共约559亩（37.23公顷），其中新增建设用地占用现状耕地约306亩（20.38公顷）、规划河道建设占用现状耕地约253亩（16.85公顷）。

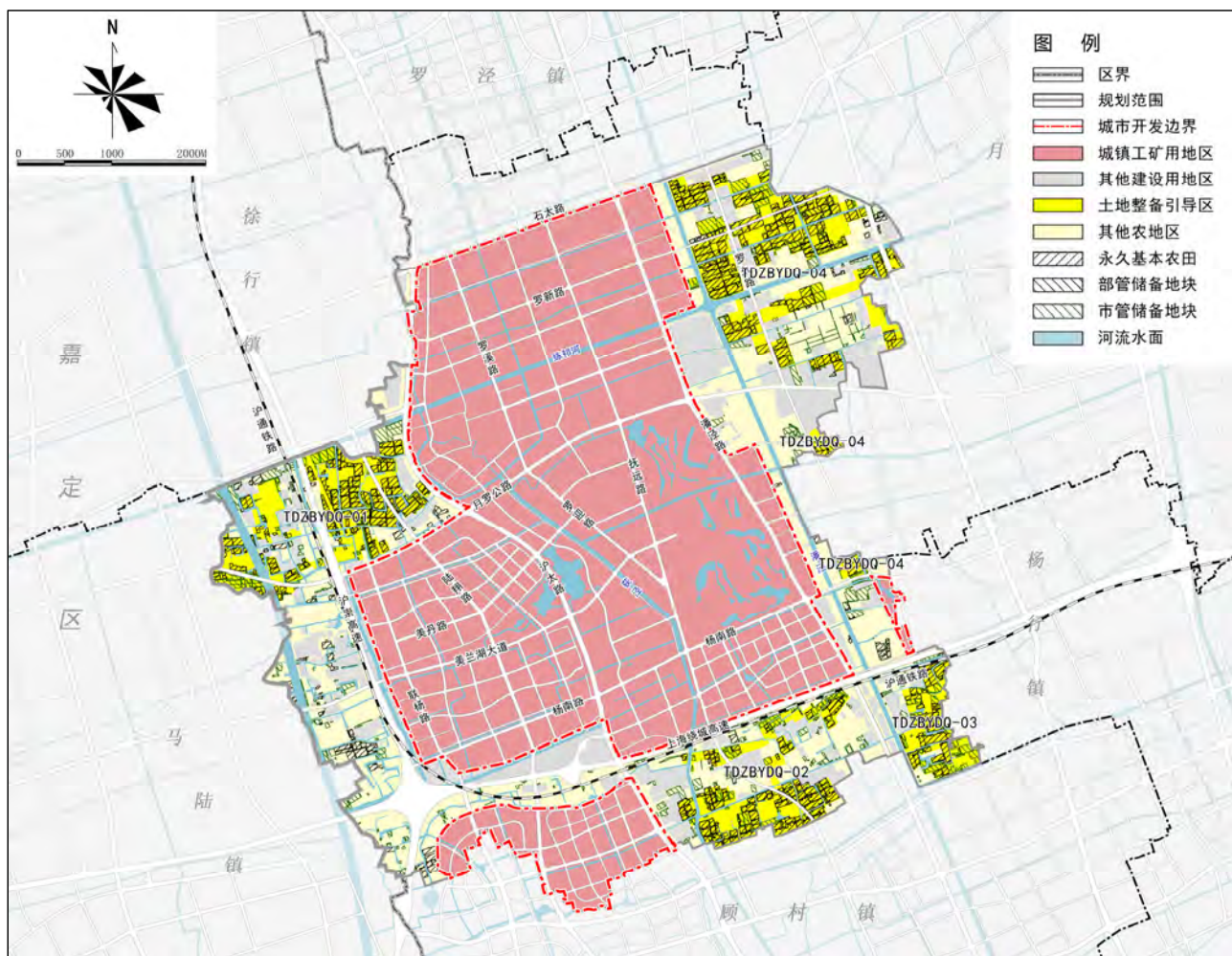
鼓励通过土地整备引导区内农村建设用地复垦，增加有效耕地面积，提高耕地质量，促进基本农田集中连片，改善农村生产、生活和生态环境。罗店镇为近郊地区，拟按照城市开发边界外耕地“占一补一”、“先补后占”的原则，至2035年，土地整治补充耕地义务量约559亩（37.23公顷）。至2035年，罗店镇建设用地减量化规模较大，实际通过土地整理和土地复垦补充耕地预计可达922亩（61.42公顷），其中土地整备引导区内192亩（12.79公顷）。

3. 农业生产布局

在严格落实耕地保有量和永久基本农田保护任务的基础上，强化农用地“数量、质量、生态、景观、文化”五位一体建设，进一步强化罗店作为蔬菜生产保护重镇的定位，构建以粮食和蔬菜种植为主，以苗木、花卉等为辅的农业产业结构，落实粮食保护地块和蔬菜保护地块空间布局，划定粮食保护片和蔬菜保护片，促进现代都市农业提质增效的同时，打造粮、菜、林镶嵌式布局的农用地利用格局，营造良好的郊野田园风貌。

罗店镇划定粮食保护地块约837.51亩（约55.83公顷），粮食保护片1片、约1240.05亩（约82.67公顷），主要布局在罗溪村、远景村和联合村，未来以引导高标准农田建设为主；划定蔬菜保护地块

约4146.30亩（约276.42公顷），蔬菜保护片5片、约8179.50亩（约545.30公顷），主要布局在毛家弄村、光明村、束里桥村、王家村、蔡家弄村和联合村，未来以保护蔬菜生产功能、提升农业生产能力为主。



基本农田和建设用地管制图



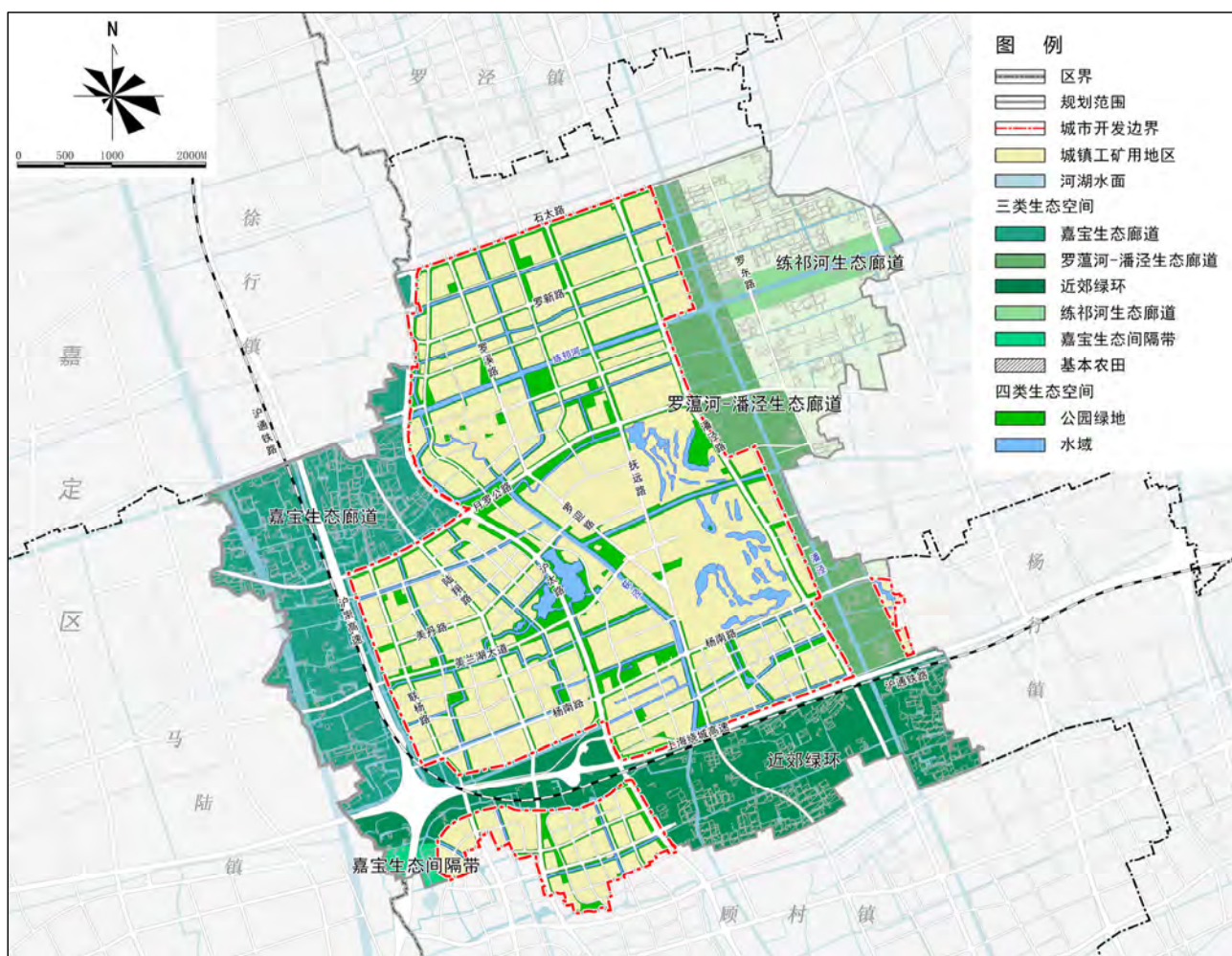
第二节 生态空间保护

1. 生态空间规模

结合上位规划要求和统筹相关行业管理要求，罗店镇划定三类、四类生态空间进行差异化管理控，锚固地区整体生态格局。罗店镇域内共划定生态空间总规模约2078.08公顷，约占镇域总面积的51.40%，其中城市开发边界外1583.23公顷，城市开发边界内494.85公顷。

三类生态空间：包括嘉宝市级生态廊道、练祁河-潘泾区级生态廊道、近郊绿环等生态廊道及永久基本农田、部管储备地块和市管储备地块等，面积为1583.23公顷。

四类生态空间：包括城市开发边界内公园绿地和水系等结构性生态空间，面积约494.85公顷。



生态空间规划图

2. 三类生态空间

严格落实市级、区级结构性生态空间布局，优化罗店镇域生态安全格局，重点建设嘉宝生态廊道、近郊绿环、罗蕴河-潘泾生态廊道、练祁河生态廊道、嘉宝生态间隔带等五大生态廊道。三类生态空间内禁止对主导生态功能产生影响的开发建设活动，控制线型工程、市政和水利基础设施以及独立型特殊建设项目用地，逐步推进工业用地减量退出，搬迁零星分布的农村居民点，基本农田保护区外的农用地积极引导农林复合，大力提高森林覆盖率，改善区域生态环境品质。

- **嘉宝生态廊道**：即上海绕城高速公路以北、城市开发边界以西的区域，面积约553.98公顷，涵盖耕地与永久基本农田98.00公顷。范围内建设用地比例控制在31%（含沪崇高速等区域性交通设施），建设用地减量化目标为40.74公顷，森林覆盖率目标为10%。

- **嘉宝生态间隔带**：即上海绕城高速公路以南、城市开发边界以西的区域，面积约21.59公顷，涵盖了耕地与永久基本农田5.13公顷。范围内建设用地比例控制在15%，建设用地减量化目标为0.94公顷，森林覆盖率目标为5%。

- **近郊绿环**：即上海绕城高速公路两侧的生态控制带，面积约554.07公顷，涵盖了耕地与永久基本农田104.55公顷。范围内建设用地比例控制在34%（含沪崇高速等区域性交通设施），建设用地减量化目标为74.09公顷，森林覆盖率目标为17%。

- **罗蕴河-潘泾生态廊道**：即潘泾沿线按照100-500米宽度控制的区域，面积约281.45公顷，涵盖耕地与永久基本农田30.90公顷。范围内建设用地比例控制在23%，建设用地减量化目标为64.88公顷，森林覆盖率目标为25%。

3. 四类生态空间

将罗店镇城市开发边界内结构性的生态空间划定为四类生态空间，包括公园绿地、河流水系等，面积约494.85公顷，其中公园绿地约326.69公顷，河流水系约168.16公顷（不含水路相交区域），严格保护并着力提升其生态功能和品质。



第三节 城市开发边界

1. 城市开发边界划定

上位规划中明确“至2035年，罗店镇城市开发边界面积22.1平方公里，其中建设用地20.3平方公里，新增建设用地2.8平方公里”，本次规划结合道路红线、河道蓝线对城市开发边界局部优化调整，并以“三调”数据为要素底板计算相关指标，因此，调整后罗店镇城市开发边界面积约2208公顷，建设用地约2040公顷，新增建设用地370公顷（含规划河湖水面内减量化建设用地60公顷）。

至2035年，罗店镇建设用地总规模锁定在2603公顷，其中城市开发边界内建设用地控制在2040公顷，城市开发边界外规划建设用地563公顷。罗店镇人均建设用地约102平方米，若不计美兰湖高尔夫、沪崇高速公路等区域性设施，则人均建设用地控制在92平方米左右。

至2025年，规划新增建设用地总规模约154公顷、其中城市开发边界内新增118公顷，减量建设用地约94公顷，建设用地总规模控制在2495公顷；2025年至2035年期间，规划新增建设用地总规模293公顷、其中城市开发边界内新增252公顷，减量建设用地185公顷，建设用地总规模控制在2603公顷。

2. 管制分区

严格落实上位规划的空间管制要求，将罗店镇域细化为现状已建区、规划新增区、限建区等空间管制区域，加强全域空间管制，提升空间治理水平。

（1）现状已建区

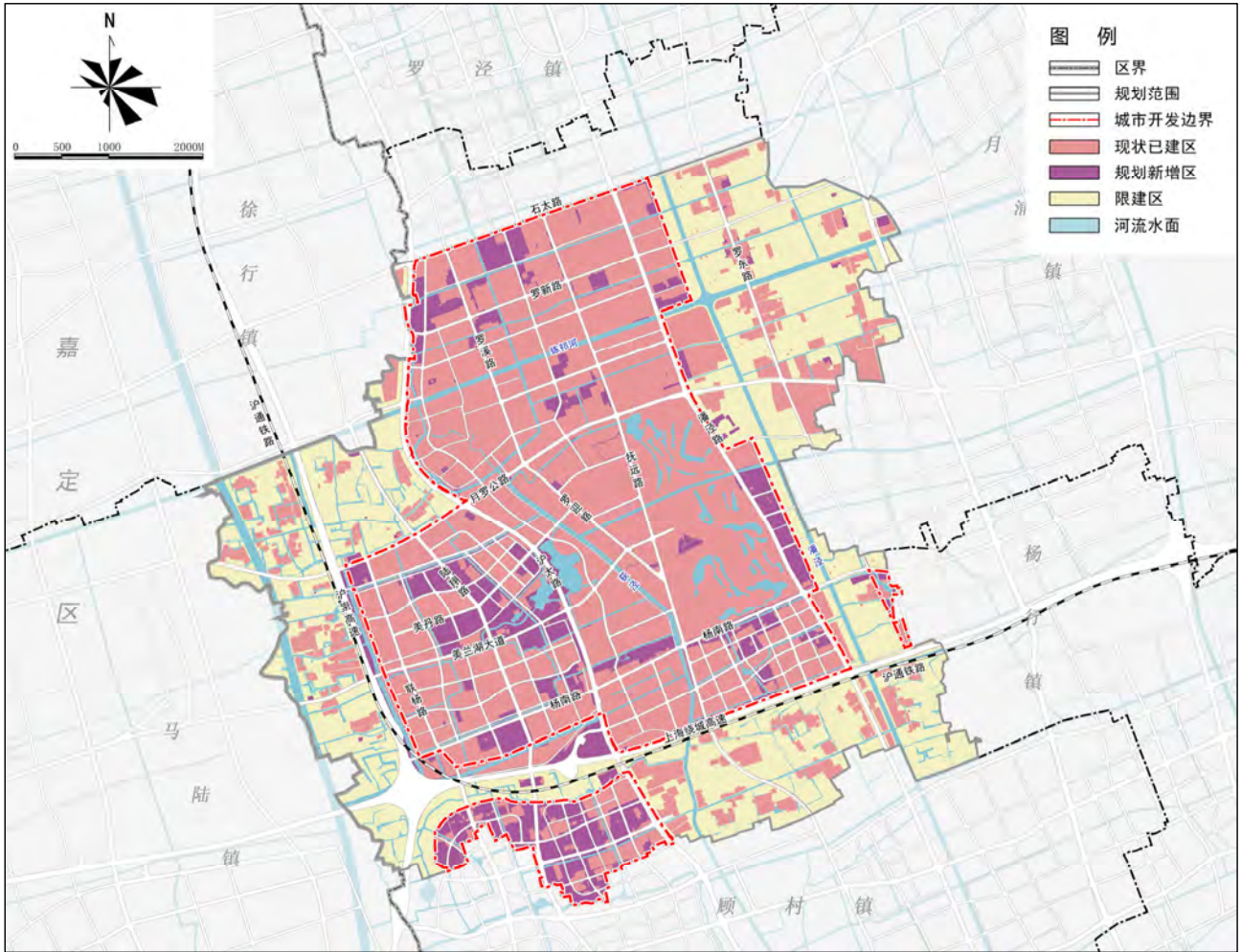
规划保留或存量利用的建设用地，规模约2156公顷；其中城市开发边界内约1670公顷（不含规划河湖水面内减量化建设用地60公顷），城市开发边界外约486公顷。

（2）规划新增区

规划新增区要通过城市开发边界外的建设用地减量化获得新增建设用地区域，面积约447公顷（含规划河湖水面内减量化建设用地73公顷），其中城市开发边界内370公顷（含规划河湖水面内减量化建设用地60公顷），城市开发边界外77公顷（含规划河湖水面内减量化建设用地13公顷）。

（3）限建区

限建区是位于现状已建区、规划新增区之外的区域，面积为1440公顷。



管制分区图



第四节 特定政策区

1. 公共中心地区

美兰湖地区级公共中心，即美兰湖周边东至罗迎路、西至陆翔路、北至美丹路-美康路、南至美兰湖路-美平路围合的区域，面积约125公顷。

美兰湖公共中心作为地区级的公共中心，依托美兰湖国际会议中心，结合美兰西湖周边区域的开发建设和美兰湖北欧小镇的功能提升，积极引导高能级公共服务设施集聚，重点发展特色商业、旅游、文化和体育功能，增加公园绿地和公共空间，提升环境品质，鼓励功能复合利用，营造活力公共空间，形成面向宝山北部地区的综合服务中心。

2. 历史风貌地区

罗店历史文化风貌区，即罗店老镇周边东至罗溪路、西至罗太路、北至罗新路、南至月罗公路围合的区域，面积约81公顷。

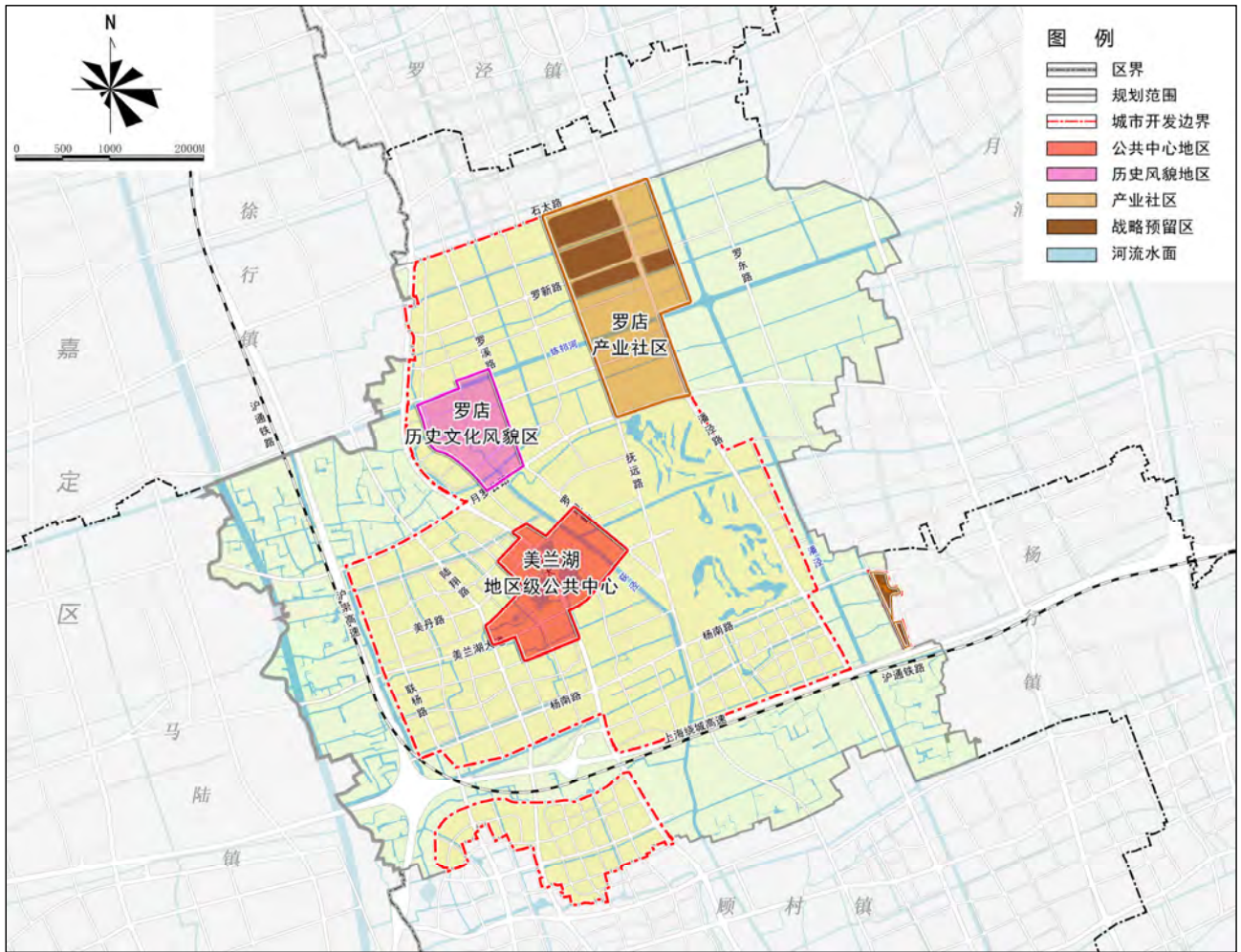
罗店历史文化风貌区在保护原有的历史文化资源和传统的江南水乡格局的基础上，通过引导城市更新来完善区域环境品质和服务配套设施。罗店历史文化风貌区内反映历史风貌的街区，各级文物保护单位，历史建筑，古树古桥等历史环境要素，古镇历史水系，传统艺术、传统技艺、民俗精华等优秀传统文化应依据《上海市历史文化风貌区和优秀历史建筑保护条例》中的有关要求施行分级、分类引导保护。

3. 产业区块

罗店产业社区，即东至潘泾路、西至抚远路、北至石太路、南至月罗公路围合的区域，面积约232公顷（除水域、道路外用地面积约193公顷）。

罗店产业社区包括制造类和研发类两个区域。其中练祁河以北区域为制造区域，应积极引导产业转型升级，大力发展先进制造业；同时为落实上位规划要求，在罗店产业社区的制造区域划定战略预留区，即祁北河以北、潘泾路以西的区域，外边线面积约80公顷（地块面积约61公顷）。练祁河以南区域为研发区域，应积极引导研发等配套服务，支撑产业社区转型升级。

此外，罗店镇域东南部约10公顷位于宝山区月杨工业园区，是月杨产业社区组成部分，区域内除水域和道路外均为战略预留区，面积约8公顷。



特定政策区规划布局图

第三章 历史文化保护



CHAPTER THREE

Historic Cultural Conservation



第一节 总体目标和策略
OVERALL GOALS AND STRATEGY



第二节 保护框架
PROTECTION FRAMEWORK



第三节 文化保护控制线
CULTURAL PROTECTION CONTROL LINE



第四节 古镇更新规划
ANCIENT TOWN RENEWAL PANNING



第五节 风貌村庄保护规划
CHARATERIDTIC VILLAGE LANDSCAPE PANNING



第六节 非物质文化遗产保护规划
NON-MATERIAL CULTURAL CULTURAL HERITAGE
PROTECTION PLANNING



第一节 总体目标和策略

1. 保护目标

- (1) 全域全要素分类分级保护，划定文化保护控制线。
- (2) 全域全方位强调文化复兴，重塑人文空间格局。

2. 保护策略

- (1) 严格保护历史文化资源及其所依存的自然生态环境。
- (2) 保持和延续商住混合的水乡格局和生活特质，适度植入文化休闲产业，改善历史文化名镇的空间环境和景观品质，提升城镇活力。
- (3) 保护与传承以罗店龙船、罗店彩灯等为代表的非物质文化遗产，并依托发展凸显历史文化特色的相关节庆活动。

3. 保护原则

- (1) 整体性原则：保护镇域各类保护范围内的历史文化遗产、街巷系统、水系和整体空间尺度，保护以上海传统地域文化为主要特征的城市历史文化风貌和居住生活形态，以及与上海古代和近代历史事件与名人活动相关的重要历史场所，整体延续城市的历史发展脉络。
- (2) 原真性原则：保护镇域各类保护范围内的空间格局及肌理、街巷网络与尺度、公共空间、保护建筑等真实的历史信息，保持城市丰富的历史文化内涵。
- (3) 可持续原则：改善居住环境和基础设施，提升城市功能，运用多种保护、利用和更新方式，使历史建筑及其环境既保持风貌特色又符合现代生活需求，全面提升风貌区及保护村的整体生活品质。
- (4) 分类保护原则：依据各类保护要素不同的历史、科学和艺术价值、现状完好程度、城市空间不同的类型和环境特征，采用分类保护的方法，制定相应的保护规定和整治措施，保持历史风貌的多样性并使规划具有可操作性。



第二节 保护框架

罗店镇作为国家级历史文化名镇，现存文物保护单位数量众多，具有鲜明的地域特色，集中体现着江南沿海地区既交汇融合又外向创新的鲜明文化特征，历史价值珍贵且独特。其古镇“街衢综错，宛如棋枰绮脉之形”，棋盘式的空间格局，河街交织，宅铺毗邻，形成“三湾九街十八弄”的空间形态，传统格局保留完好，古建筑、古遗迹呈现晚清、民国时期江南建筑的艺术特色，古镇风貌以传统江南水乡风貌为主，粉墙黛瓦，局部有山墙，建筑立面相对简洁，木质门窗，长街窄弄，尺度宜人，集中反应了上海商业街市、河市结合的传统江南城镇风貌特点；其保护村落传承改革开放初期统一规划的新农村居民点形态，其空间聚落形态具有鲜明的时代特征；故本次规划结合地区自身特色，构建保护框架。

1. 保护层次

(1) 镇域范围：主要保护镇域文物保护单位、不可移动文物、古树名木等物质文化遗产，分布在村落的非物质文化遗产及与古镇相关的历史水系及自然生态环境。

(2) 历史镇区（历史文化风貌区）：主要保护古镇整体格局与历史风貌，各级文物保护单位和历史建筑，古桥驳岸等历史环境要素，传统艺术和民俗等非物质文化遗产。

(3) 风貌保护村：主要保护村落整体格局与历史风貌，各级文物保护单位和历史建筑，农、林、水布局及古树名木等生态环境要素。

2. 保护重点

(1) 重点保护古镇河街空间格局与整体水乡风貌。

(2) 重点保护古村的村、田、水、林空间格局与特色乡村风貌。

(3) 重点保护以罗店龙船、罗店彩灯等为代表的非物质文化遗产。

3. 保护内容

古镇历史格局和风貌，反映历史风貌的街区，各级文物保护单位，历史建筑，古树古桥等历史环境要素，古镇历史水系，传统艺术、传统技艺、民俗精华等优秀传统文化。具体而言包括建筑、空间、肌理、环境、非物质遗存等保护对象和要素。



第三节 文化保护控制线

文化保护控制线是历史文化遗产保护控制线、自然（文化）景观保护控制线、公共文化服务设施保护控制线的集合。

1. 历史文化遗产保护控制线

历史文化遗产保护控制线包括文物保护单位、其他物质文化遗产、历史文化风貌区、风貌保护村落四类，保护控制线范围为148.53公顷。

● 文物保护单位

(1) 镇域文物保护单位共计6处，其中，1处为上海市文物保护单位，4处为区级文物保护单位，1处为上海市优秀历史建筑，均划入文化保护红线，严格保护。

(2) 文物保护单位各级保护范围控制要求

保护及控制范围划定标准：风貌区内3处区级文保单位（丰德桥、大通桥、梵王宫）及1处上海市优秀历史建筑（花神堂）以《罗店历史文化名镇保护规划》为依据进行范围划定；风貌区外文保单位两处，其中，市级文保单位（罗店红十字纪念碑）保护范围为构筑物单体外围四向各30米，建设控制范围为保护范围外四向各20米，区级文保单位古墓（钱世祯墓）保护范围为地块边界范围，建设控制范围为保护范围外四向各50米。

文保单位划线要求一览表

序号	名称	保护级别	保护范围	建设控制地带
1	罗店红十字纪念碑	市级文保单位	东、西、南、北各距30米	保护范围外四向各20米
2	丰德桥	区级文保单位	东、西、南、北各距5米	保护范围外四向各10米
3	大通桥	区级文保单位	东、西、南、北各距5米	保护范围外四向各10米
4	梵王宫	区级文保单位	南至练祁河，东、西、北各距围墙30米	南至练祁河，东、西保护范围各20米，北60米
5	钱世祯墓	区级文保单位	钱世祯墓墓地范围	保护范围外四向各50米
6	花神堂	上海市优秀历史建筑	花神堂院落范围	保护范围外四向各20米

保护范围保护要求：文物建筑本体与环境要按《文物保护法》的要求进行保护，不允许改变文物的原有状况、面貌及环境。如需进行必要的修缮，应在专家指导下遵循“不改变原状”的原则，并严格按修缮审批手续进行。该范围区内现有影响文物原有风貌的建筑物、构筑物必须拆除，且保

证满足消防要求。

建设控制地带控制要求：在保护建筑保护范围或建设控制范围内进行新建、扩建、改建时，应当在符合文物保护单位和优秀历史建筑保护范围或其建设控制范围相关规定的前提下，按照《罗店历史文化名镇保护规划》的保护要求予以控制。

● 其他物质文化遗产

除文物保护单位外，尚存101处保留历史建筑、大量一般历史建筑、特色构筑物等，其他物质文化遗产可根据周边环境情况采用不同的保护利用方式：

(1) 周边历史环境完整的，应加强历史文化遗产的保护维护工作，可结合功能置换植入公共服务设施。

(2) 周边历史环境大多已改建、翻建，可通过历史文化遗产的保护整修工作带动周边区域的发展，如结合历史文化遗产点的新农村建设等。

(3) 周边环境已不存在，可采用迁建异地保护的方式进行。

● 历史文化风貌区

历史文化风貌区范围：北至练祁河、梵王宫及宝山寺新寺区，西邻荻泾-罗太路，南靠月罗公路，东依罗溪路，用地面积约为80.95公顷。

风貌区划分为核心保护范围和建设控制范围。核心区保护范围面积约为12.20公顷，占风貌区总面积的15%。建设控制范围的面积约为68.75公顷，占风貌区总面积的85%。

核心保护范围：本次规划沿用原《上海市罗店历史文化风貌区保护规划》中明确的核心保护范围，该范围内保护建筑、保留历史建筑较为集中，空间格局保存完好，风貌特征明显，需要进行严格控制。该范围东至东南弄街-蒋巷街，南至竹行街-南弄街，西至新桥街西，北至亭前街北和唐家弄，核心保护范围12.20公顷。

依据《上海市历史文化风貌区和优秀历史建筑保护条例》中的有关要求对风貌区内相关要素进行保护。

● 风貌保护村落

依据《宝山区保护村选点规划》，结合各村落的自然环境特色、历史文化要素和建筑风貌特色，罗店镇域范围内特色风貌村有2个，即东南弄村、毛家弄村。村庄风貌保护范围共61.39公顷。

2. 自然景观保护控制线

自然景观保护控制线具体包括国家公园、自然保护区、历史公园、古树名木等自然环境要素的控制范围，罗店仅涉及古树名木类，保护控制线范围为0.64公顷。

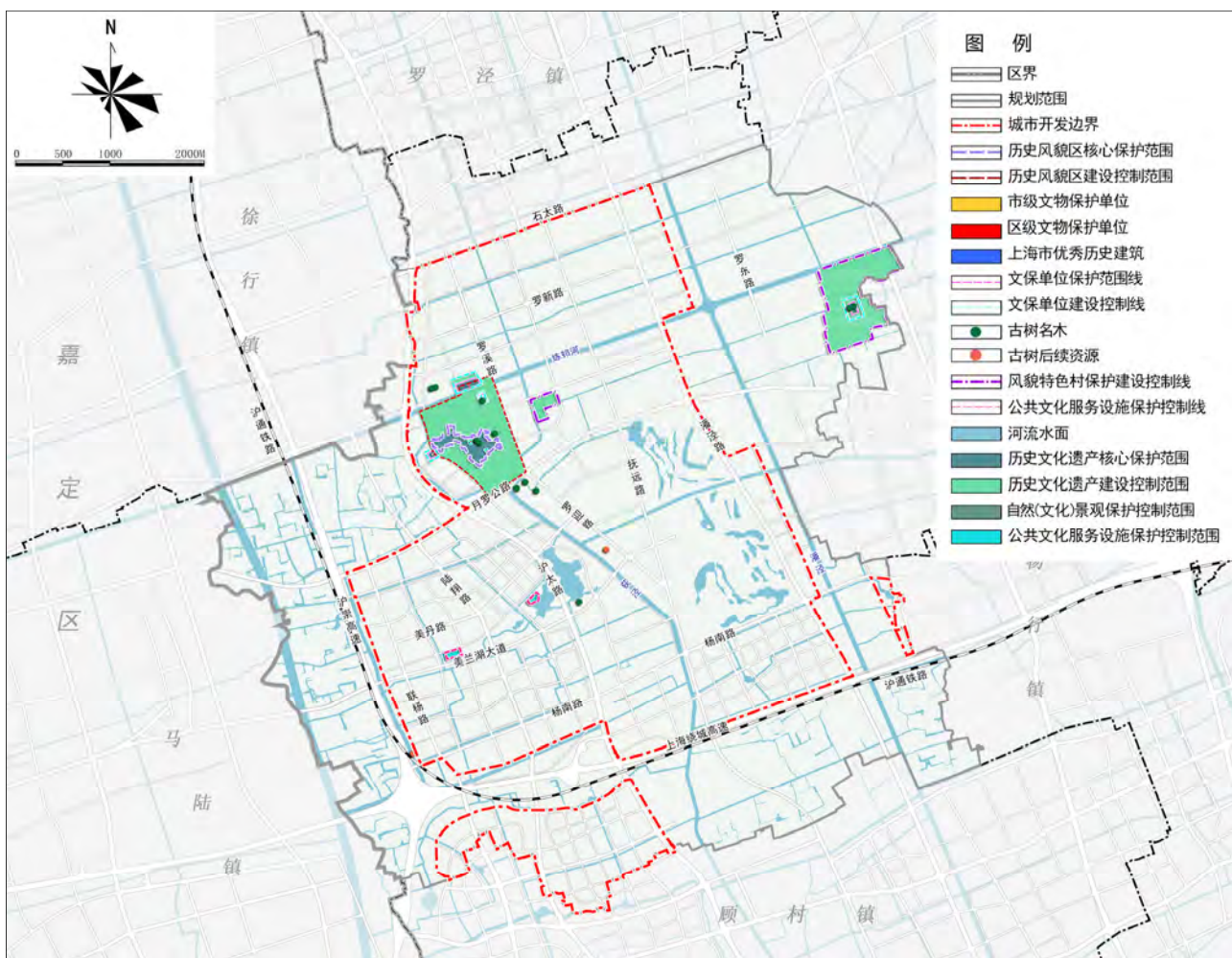
● 古树名木

罗店镇域现有古树名木12株，9株为银杏树，1株为瓜子黄杨，1株为广玉兰，1株为枫杨；古树后续资源2株，1株为银杏，1株为枫杨。

根据《上海市古树名木和古树后续资源保护条例》要求进行保护，古树名木保护区为不小于树冠垂直投影外5米；古树后续资源保护区为不小于树冠垂直投影外2米。

3. 公共文化服务设施保护控制线

将现状及规划新增文化设施用地划入文化保护控制线，共2处，均为规划新增，用地面积共2.09公顷。



文化保护控制线规划图

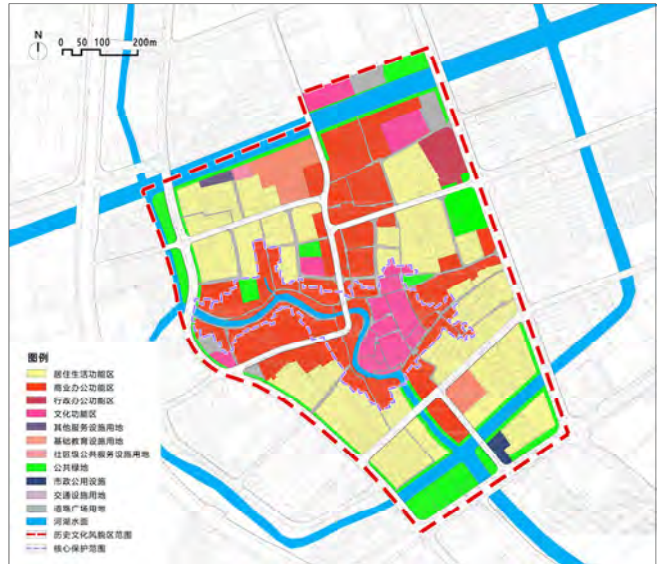


第四节 古镇更新规划

1. 土地利用规划

以历史文化名镇保护和满足未来发展为前提，确定风貌区土地使用性质。其中核心保护范围内以商业、文化功能为主；建设控制范围以商业、居住功能为主。

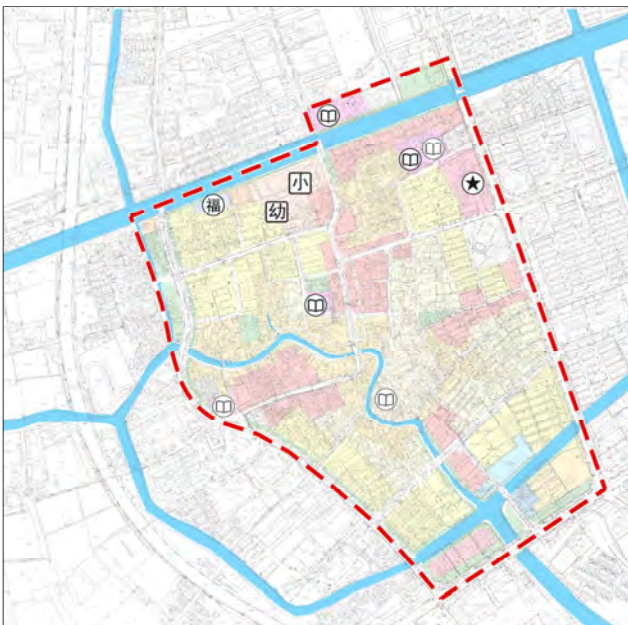
原则上历史文化风貌区内用地性质的调整需遵循保持和恢复传统水乡古镇风貌的导向，规划搬迁工业用地，增加配套设施和公共绿地，适度补充旅游配套服务设施。引导居住环境的更新和改善，适度调整原有人口结构。



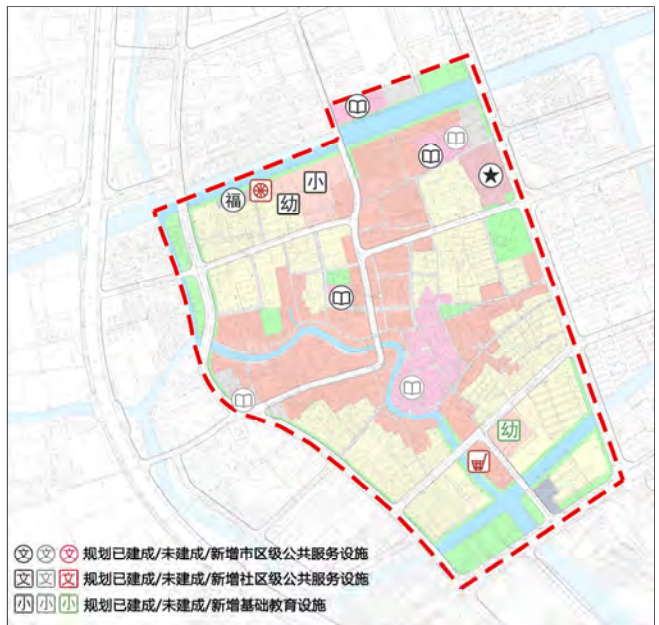
历史文化风貌区土地使用规划图

2. 公共设施规划

在原来公共设施基础上，增加公益性公共服务设施及基础教育设施，完善基本配套服务。风貌区内公共设施分为公益性公共设施和商业商务设施，其中，公益性公共设施用地 8.93 公顷，包括行政



原规划公共设施布局图



调整后公共设施规划布局图

办公用地、文化设施用地、基础教育设施用地、社区级公共服务设施用地和其它公共服务设施用地，商业商务设施用地 19.12 公顷，公共设施总用地 28.05 公顷。

在风貌区内，增加基础教育设施用地 0.72 公顷，由于原规划仅风貌区北部有 1 处幼儿园，且用地规模过小，无法满足风貌区内居民需求，风貌区南部存在服务半径覆盖盲区，故在风貌区南部新增 1 处幼儿园；北部原规划教育科研设施用地调整为社区体育设施用地，用地规模 0.18 公顷；在南部商业地块内综合设置 1 处菜场。

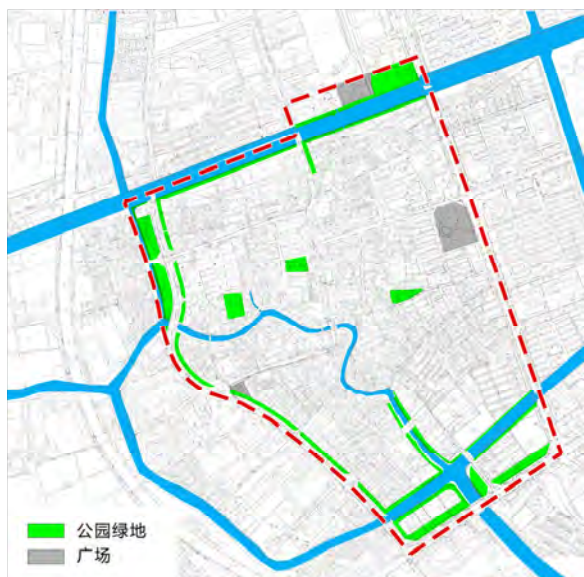
3. 绿化和公共空间规划

在保护现有公共绿地、单位附属绿地和住宅地块内的绿地、行道树、古树名木等各类绿化环境要素的前提下，结合区域的保护更新和开发，因地制宜增加各种形式和规模的公共绿地。

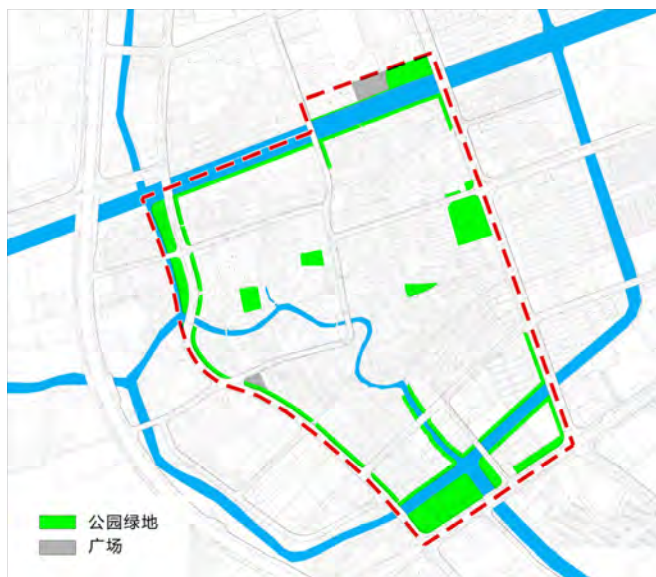
保护现有的灵活多样的沿河绿地。

保留原规划公共空间格局，风貌区内规划公园绿地 8.35 公顷，广场用地 0.57 公顷。

在风貌区内，结合练祁河沿线商办文化用地的调整，扩建原规划社会停车场用地，共增加道路广场用地 0.67 公顷；结合用地实际使用将花神广场由广场用地调整为公园绿地，用地面积为 1.02 公顷；现状行政用地沿路调整为公园绿地，用地面积为 0.08 公顷；沿罗太路、罗溪路增加部分带状公共绿地，并将风貌区最南端原规划非市属行政办公用地调整为公园绿地，共增加公园绿地 1.19 公顷。



原规划绿地和公共空间布局图



调整后绿地和公共空间规划布局图

空线路结合道路市政工程逐步埋地敷设；在不拓宽传统街巷的前提下增设现代化的市政工程管线（包括雨水、给水和燃气管线）的综合管沟，其他管线（包括污水、电力和电信管线）采取直埋方式；市政工程管道在穿越河道时，一般从河底通过，不宜架设管桥或沿桥过河；市政设施应结合建筑或于地下设置，地面设施的形式应与风貌区景观相协调。

5. 风貌规划

● 总体风貌

镇域保护范围及建设控制地带应以传统江南水乡风貌为主，在建筑方面，以保护建筑及优秀历史建筑风貌为依据，延续粉墙黛瓦、坡屋顶、局部山墙、木质门窗的建筑外部特征；在古桥及构筑物方面，重点保护两座古桥及历史构筑物的形制、构件等要素，并对后续使用提出保护要求；在街巷方面，最大限度保留“三湾九街十八弄”的街巷格局；在河道方面，保护市河形态及周边风貌特色和空间尺度。

● 建筑

镇域风貌建筑按保护与更新类别可分为三类：保护建筑、保留历史建筑和一般历史建筑。

(1) 保护建筑为法定保护建筑，原则上不得拆除，应当积极予以维修和再利用。因特殊情况需要拆除或迁移的，必须按照有关法律、法规严格履行相关程序，并报相关部门批准。文物保护单位和优秀历史建筑本身以及在其保护范围内进行的任何建设活动，应当分别符合《中华人民共和国文物保护法》和《上海市历史文化风貌区和优秀历史建筑保护条例》相关条款的规定，在保护建筑保护范围或建设控制范围内进行新建、扩建、改建时，应在符合文物保护单位和优秀历史建筑保护范围或其建设控制范围相关规定的前提下，按《罗店历史文化名镇保护规划》的保护要求予以控制。

保护建筑一览表

级别	序号	名称	建筑面积 (m ²)	年代
区级	1	梵王宫	385	清光绪十二年 (1886 年)
上海市优秀历史建筑	2	花神堂	404	清光绪十三年 (1887 年)

(2) 保留历史建筑风貌有明显特色或人文历史价值突出，不得整体拆除，应予以维修和再利用。因特殊情况需要拆除和迁移的，必须经特别论证审议后，明确相关要求。保留历史建筑进行改扩建、外观改动修缮时应当保持原有风貌特征，并且修缮方案应当经过相关管理部门审议通过。在保留历史建筑的周边新建、扩建、改建的建筑，应当在使用性质、高度、体量、立面、材料、色彩等方面与保留历史建筑相和谐，不得改变保留历史建筑周围原有的空间景观特征，不得影响保留历

史建筑的正常使用。

(3) 一般历史建筑分为甲等一般历史建筑和乙等一般历史建筑。甲等一般历史建筑有较高的风貌价值，对体现古镇历史文化风貌具有一定的积极作用，确需拆除时，必须进行详细的建筑测绘，并应在原址、原样复建，复建中应当利用原有的特色建筑构件。乙等一般历史建筑风貌价值一般，如需扩建、改建或拆除新建，应当与古镇整体的风貌特色相和谐。

● 古桥及构筑物

保护风貌区内 2 座古桥及 5 处历史门楼，对古桥及构筑物进行定期修缮，原则上保持原有形制不变，最大限度地保留住主要构件，在不破坏原有风貌特征及外部形态的情况下，可适当增加支撑及加固构件，严禁任意改变古桥及构筑物形态。

古桥及构筑物一览表

类型	序号	名称	建筑面积 (m ²)	年代
古桥	1	大通桥	71	清雍正八年 (1730 年)
	2	丰德桥	114	清光绪四年 (1878 年)
构筑物	3	潘氏墙门	13	清道光十一年 (1831 年)
	4	潘家门楼	8	明代 (1368-1644 年)
	5	王质彬门楼	5	--
	6	朱履谦门楼	5	清光绪十六年 (1887 年)
	7	金家墙门	5	清道光二年 (1822 年)

● 道路

风貌保护街巷：保护风貌区“三湾九街十八弄”的街巷格局。本次规划将沿线历史建筑集中、历史文化风貌特色明显、街道尺度尚未被整体改变的街道确定为风貌保护道路或风貌保护街巷，前者受规划红线控制并按照规划交通要求部分有所拓宽，后者受街巷控制线限制，不允许任意拓宽。

风貌保护街巷指风貌区内沿线历史建筑较为集中、历史文化特色明显的街巷。本风貌区无风貌道路，有 14 条风貌保护街巷，包括现存“六街”：亭前街（含历史上的南街、集贤街）、塘东街（部分）、北街、布长街，现存“十一弄”：唐家弄、新街（部分）、南弄街、韩家湾、东南弄街、竹行街、西西巷街、邓家弄、邱家弄、赵巷街（部分）。对风貌保护街巷的规划控制规定主要包括 6 个方面：

(1) 风貌保护街巷应当通过街巷走向、街巷宽度、两侧建筑高度与界面连续性的控制保持现状或恢复历史原有的风貌特色及空间尺度。

(2) 风貌保护街巷的走向与宽度通过街巷控制线进行控制。街巷控制线的规定应当严格遵照街

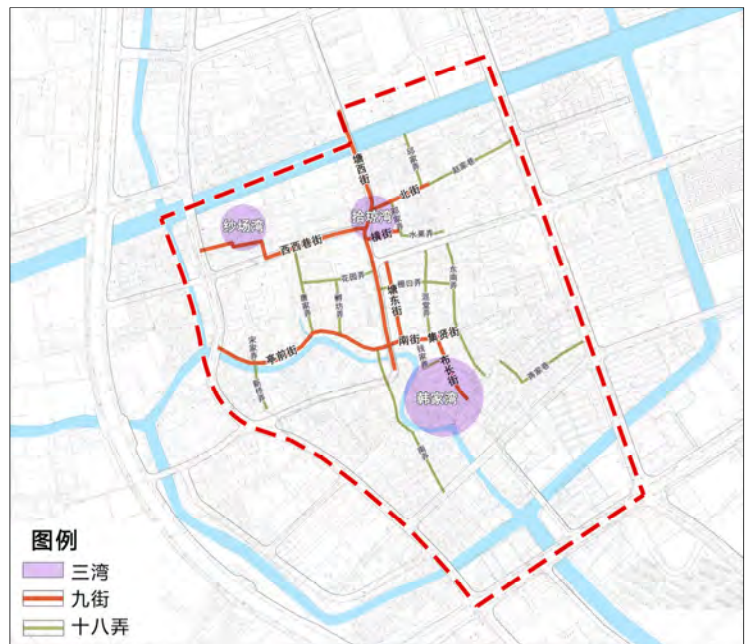
巷一侧或两侧连续性的历史界面；现状已遭到改变的应当以恢复历史尺度为原则予以划定。

(3) 应当严格按照本规划确定的风貌保护街巷的走向与宽度进行规划控制，新建或改建建筑原则上应当贴街巷控制线建造。

(4) 应当注重保护风貌保护街巷两侧的景观特色，注意街巷界面在高度、材料、色彩、细部等方面的总体协调与局部变化，保持街巷界面的连续性与丰富性特征。

(5) 应当重点保护风貌保护街巷中的古树、古井、围墙、传统路面铺装等历史环境要素，其中遭到改变的围墙与路面铺装应当按照传统式样，运用传统材料进行修复。

(6) 市政管线设施应当入地。新设街道设施（如市政设施、垃圾箱、指示牌等）风格应当与历史风貌相协调。



三湾九街十八弄示意图

风貌保护街巷一览表

序号	路名	起讫点	现状宽度 (米)	规划街巷控 制线 宽度 (米)	备注
1	亭前街	罗太路-罗溪路	2-7	2-7	为罗店最重要的道路，整个街道沿练祁河北岸蜿蜒展开。街道南侧的房屋是典型的江南集镇上的商店用房建筑格局，高度 1-2 层。
2	唐家弄	东西巷街-亭前街	3-17	3-7.5	铺面房和民居混杂，历史风貌保存较好。
3	新街	东西巷街-亭前街	4.5-16	10	接近亭前街一段传统建筑格局保存较好，传统街市氛围尚在。
4	南弄街	罗升路-规划二路	3-6.3	3-6.3	多为铺面房，抗战中，房屋毁坏较轻。
5	塘东街	市一路-亭前街	4-8	4-8	接近亭前街一段传统建筑格局保存较好，传统街市氛围尚在。
6	韩家湾	亭前街-布长街	1.5-18	1.5-18	接近亭前街一段传统建筑格局保存较好，传统街市氛围尚在。
7	布长街	竹行街-亭前街	1.4-5	2.2-5.5	两侧都是民宅，多数为几进深的宅院，抗战中保留下一段建筑
8	东南弄街	竹行街-市街	1.4-5	2.5-11.8	传统建筑格局保存较好。
9	西西巷街	罗太路-东西巷街	3.2-3.9	3.2-3.9	街巷曲折，传统建筑和后建的农村式小住宅混杂。
10	邓家弄	横街-北街	2-3	2-3	民居较多。抗战中房屋损毁较轻。
11	邱家弄	赵巷街-练祁河	2.6-5.2	2.6-5.2	全弄基本为民居，历史风貌保存较好。
12	竹行街	罗溪路-布长街	3-5.6	4-13	镇东南部在练祁河北的一条东西向短街道，因有竹行而得名。抗战时房屋基本完好。

其他历史街巷：风貌区内尚有部分道路与历史街巷的位置及走向完全重合，包括塘西街、横街、花园弄、孵坊弄、宋家弄、钱家弄、混堂弄、栅口弄、水果弄及蒋家巷街 10 条街巷；部分道路宽度、尺度、界面、地面铺装等均发生巨大变化，失去原有风貌，该部分道路应通过道路综合整治，提升道路品质、优化沿街界面，使之与风貌区整体风貌区相吻合。

● 河道

保护现存风貌河道（市河）。

罗店的市河为历史上的练祁河，河道在罗店镇内蜿蜒流过，形成了许多特色空间，两侧分布有一定数量的传统建筑。对风貌保护河道的规划控制规定主要包括以下 7 个方面：

- (1) 保持河道现有的走向、宽度，保持现状或恢复历史原有的风貌特色及空间尺度。
- (2) 风貌保护河道不得填没、改道和拓宽。如因水利建设或泄洪要求拓宽河道，应当结合整体水

系布局寻求解决方式，重新进行整体沿河风貌设计。

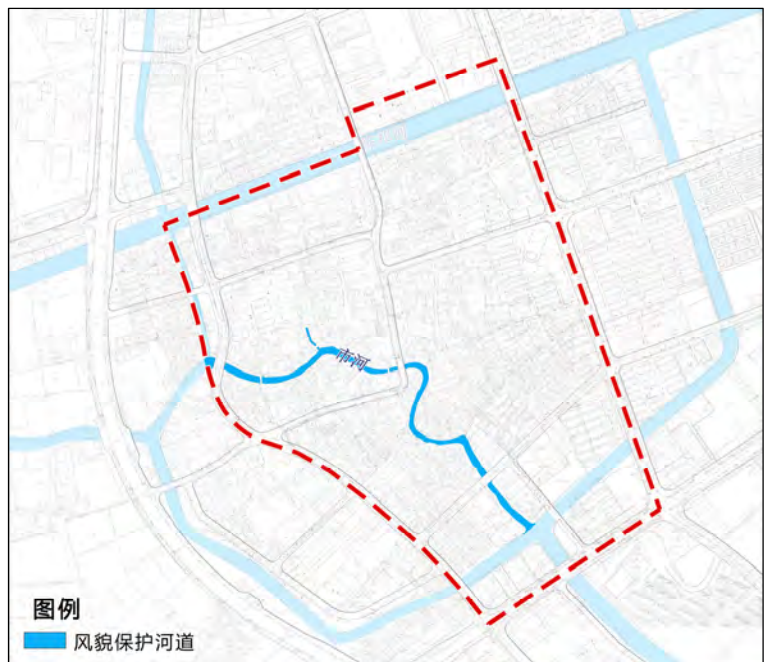
(3)河道的走向与宽度通过河道蓝线进行控制。河道蓝线的划定应严格遵照现状保留的驳岸、埠头等分布和边界进行划定。

(4)对本规划确定的风貌保护河道的走向与宽度应严格按照本规划划定的河道蓝线控制，新建或改建建筑可贴河道蓝线建造。

(5)保护河道沿岸的古树以及历史驳岸、埠头等河道设施，对现状已遭到改变的驳岸、埠头应按照传统式样、用传统材料进行修复，可用现代方法加固。

(6) 保护构成河道景观界面的建筑群，保护及修缮其原有的外墙以及沿河的历史驳岸、埠头等。

(7) 河道两侧除现有已确定保护的历史建筑及其它建筑之外，应控制为连续性的公共空间，不得封闭。如存在连续性界面，必须有直接到水边的通道（包括过街楼或建筑之间空地等），通道之间不超过 60 米。



规划河道分布图



第五节 风貌村庄保护规划

1. 东南弄村

● 保护范围

东南弄村保护范围东临集贤路，西至荻泾，北至市一路，南至小练祁河两岸住宅组团用地南边界线，用地面积约为 5.12 公顷。



东南弄村保护范围划定示意图

● 保护要素及要求

村落肌理：保留具有鲜明时代特征的兵营式宅基地组团空间格局。保留一户一院或两户一院的院落形态，统一建筑色彩、屋顶形式、立面样式。



东南弄村肌理示意图



东南弄村肌理影像图

2. 毛家弄村

● 保护范围

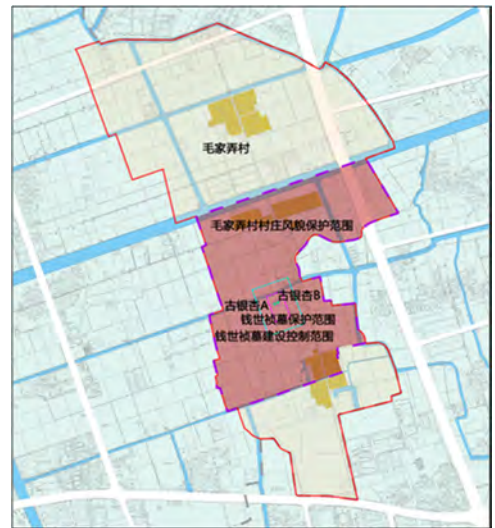
毛家弄村保护范围东至镇界、西至毛家弄村界、南至现状河浜、北至练祁河，总用地面积约为 56.27 公顷。

● 保护要素及要求

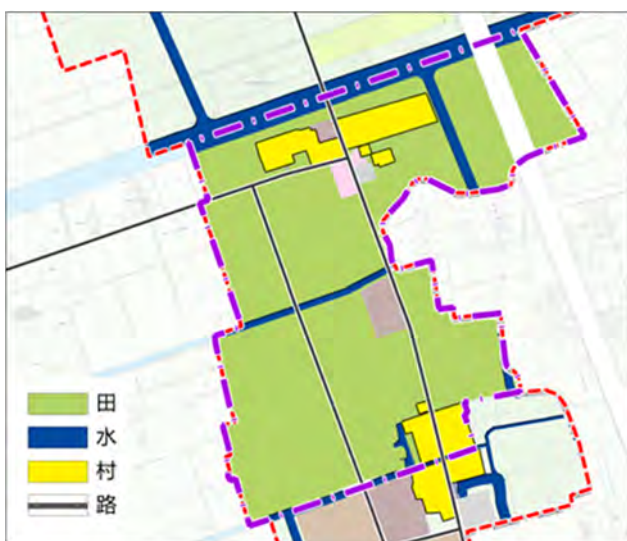
村落整体格局：村落呈现被农田水系围绕的块状分布格局，形成“糖葫芦”式构架及“田”字骨架型密集河网，体现了宝山典型的村落格局。应重点保护村落与水系、农田及林地的布局关系。

农村耕作景观：保护多样化农村耕作景观，包括苗圃、鱼塘、水田、大棚等传统农耕景象，原则上不减少各类农用地面积，且保留原有耕作分布格局。

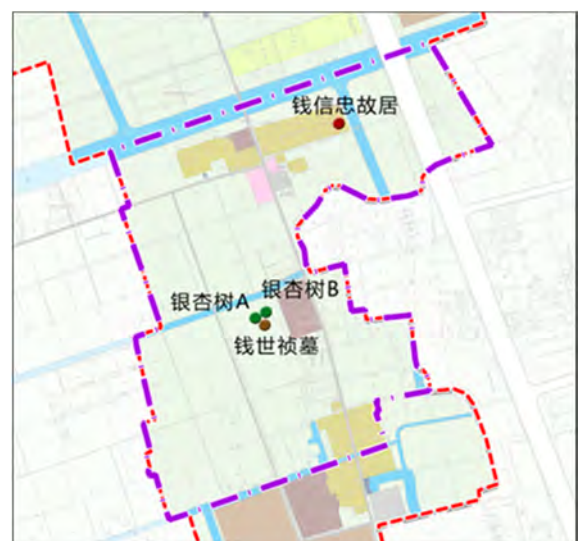
古墓、古树及名人故居：毛家弄村保护范围内有宝山区文物保护单位 1 处，为钱世祯墓；古树名木 2 株，均为树龄 450 年古银杏；名人故居 1 处，为前卫生部长钱信忠故居。按区级文保单位保护要求保护钱世祯墓，及按古树名木保护要求保护古银杏，其中，墓区以钱世祯墓拓展后围墙边界为依据，保护范围约 8200 m²，保护范围四向外扩 50 米划定建设控制地带，整治保护范围内的工业用地等与保护风貌不协调的现状用地。



毛家弄村保护范围划定示意图



村庄格局示意图



古墓、古树及名人故居



第六节 非物质文化遗产保护规划

1. 保护原则

非物质文化遗产保护坚持政府主导、社会参与，贯彻保护为主、抢救第一、合理利用、传承发展的方针。

2. 保护内容

罗店镇现有区级以上非物质文化遗产共计 7 项。按照级别分：国家级 1 项，为端午节划龙船习俗；市级 2 项，为罗店龙船和罗店彩灯；区级 4 项，为天花玉露霜、公大酱制品制作技艺、罗店鱼圆、罗店吹打乐。此外，宝山寺传统木作营造技艺正在申报国家级非物质文化遗产。

另需对地方水乡生活、民艺民风民俗、传统节日、乡土产业、重大历史事件等非物质文化遗产进行保护和传承，同时积极挖掘地方传统文化特色，推动非物质文化遗产申报。

3. 保护措施

（1）非物质文化遗产的保护与文物保护单位的保护结合

对历史建筑的功能进行调整，建设技艺展示馆、手工体验馆、抗日战争纪念馆等，保护和展示古镇商贾文化及近现代革命历史。

（2）非物质文化遗产的保护和地区特色产业相结合

利用历史文化风貌区、郊野空间、城市公园等对水乡生活、乡土产业、传统节日进行集中保护与展示，发展古镇文化休闲旅游产业。

（3）濒危或已消失的非物质文化遗产的保护

将已消失的传统非物质文化，如传统食品、工艺美术品等，尽可能收集整理出记载传统非物质文化活动的遗存，放入民俗博物馆，让城市后代能更多地了解罗店的历史；

对明确要保护的，包括即将消失的公大酱制品制作技艺、天花玉露霜、罗店吹打乐及带有浓郁地方特征的戏剧、音乐、诗文、书画等，除与节庆活动结合之外，尽可能采用现代科技手段，将其收集并记载下来，以便在未来能够复兴，为城市文化事业服务。

第四章 公共服务 与基础设施保障



CHAPTER FOUR

GUARANTEE OF PUBLIC FACILITIES AND INFRASTRUCTURES



第一节 公共服务
PUBLIC SERVICE



第二节 住房保障
HOUSING ASSURANCE



第三节 公共空间
PUBLIC SPACE



第四节 综合交通
COMPREHENSIVE TRANSPORTATION



第五节 环境保护
ENVIRONMENTAL PROTECTION

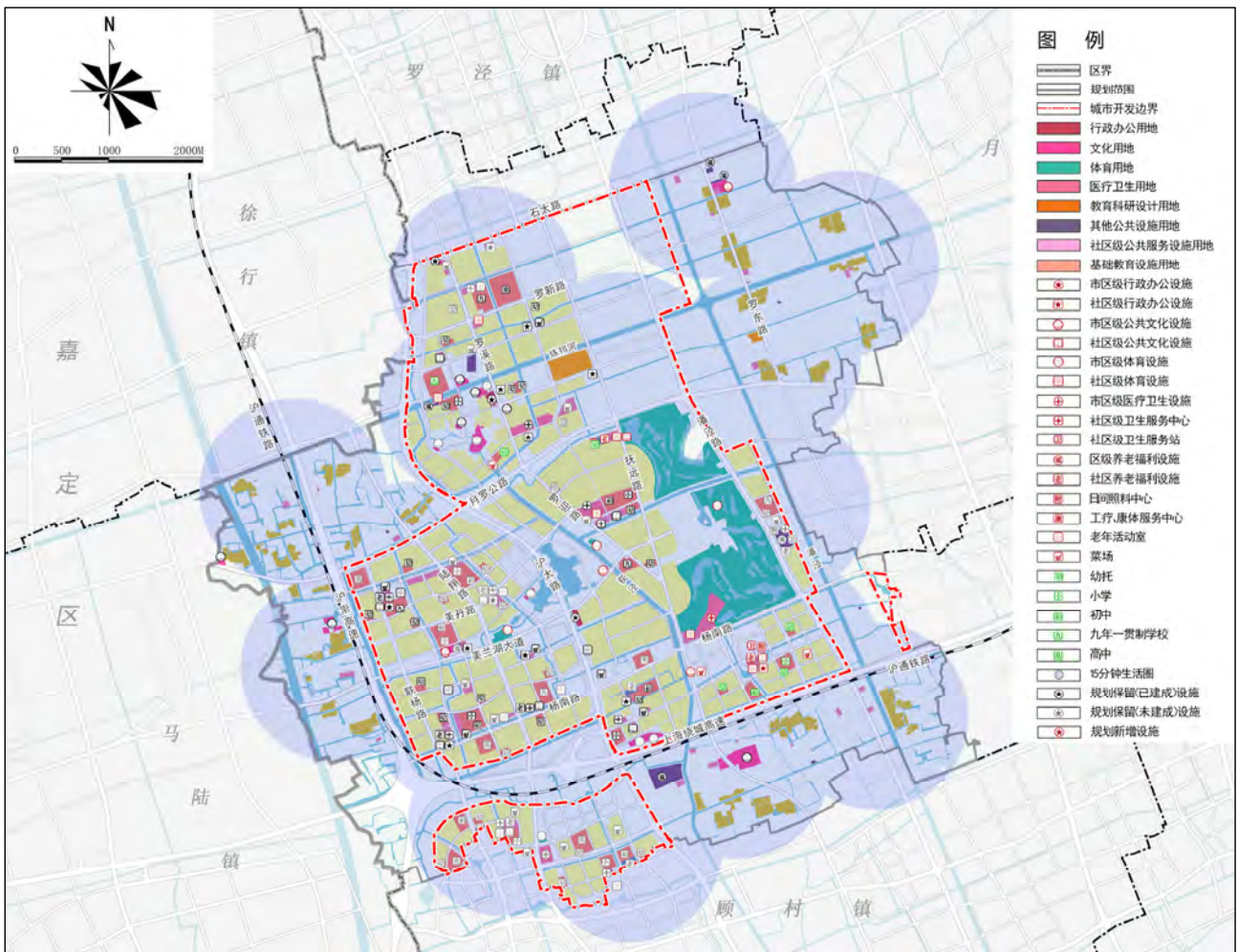


第一节 公共服务

1. 发展规模与总体布局

落实区总规对罗店地区中心公共服务设施配置要求，按照“区域级——镇级——社区级”三级公共服务设施体系配置，满足15分钟生活圈公共服务设施需求，有效引导城乡公共服务设施规模配置和空间布局，全面实现城乡单元基本公共服务设施全覆盖。

规划公共服务设施用地面积共217.70公顷（不含商业商务设施、旅游休闲设施、高尔夫用地），包括行政办公设施、文化设施、体育设施、医疗卫生设施、教育科研设施、基础教育设施、其他公共设施和社区级公共服务设施8类。



镇域公共服务设施规划图

区域级设施10处，用地面积共34.42公顷。包括文化设施4处，国家广播电影电视总局五五三台、罗店镇剧场、罗店镇青少年活动中心、罗店镇博物馆，用地面积共8.74公顷；体育设施1处，罗店镇体育中心，用地面积2.00公顷；医疗设施3处，罗店医院、区级综合医院、美兰湖妇产科医院，用地面积共14.12公顷；教育科研设施2处，罗店成人中等专业学校、上海震旦职业学院，用地面积共9.56公顷。

2. 村级公共服务设施

规划村级公共服务设施用地共7.29公顷。

考虑城乡统筹、一体化发展，为达到城乡公共服务设施全覆盖、均等化配置的要求，实现城乡居民公平、便利享用公共服务设施的目标，按照各村庄等级和服务职能，对乡村基本生活圈公服配置进行分类引导，具体分为撤并取消类、功能完善类、重点提升类三种类型。

撤并取消类：整村宅基地撤并类型村庄，不再保留村庄内公共服务设施；

功能完善类：按照一般行政村的配置标准，完善行政村内公共服务设施；

重点提升类：按照重点发展行政村的配置标准，完善行政村公共服务设施。

3. 行政办公设施

规划镇级行政设施用地2.43公顷，人均用地面积0.10平方米；规划社区级行政设施用地4.43公顷，人均用地面积0.17平方米。

规划保留（已建成）镇级行政设施3处，为镇政府、镇社区管理办公室、宝山公安分局交通警察支队五中队，用地面积2.43公顷。

规划保留（已建成）社区级行政设施9处，为社区事务受理中心、派出所等，用地面积2.75公顷，其中3处综合设置，6处独立设置；规划保留（未建成）社区级行政设施2处，用地面积0.66公顷，其中1处综合设置，1处独立设置；规划新增社区级行政设施1处，用地面积1.02公顷，为综合设置。

4. 文化设施

规划区域级、镇级文化设施用地19.22公顷，人均用地面积0.61平方米，其中城市开发边界内9.52公顷，城市开发边界外9.70公顷；规划社区级文化设施用地4.29公顷，人均用地面积0.14平方米。

落实区总规区域级文化设施布局要求，规划保留（已建成）1处区域级文化设施，国家广播电影电

视总局五五三台，用地面积6.65公顷；规划保留（未建成）1处区域级文化设施，为青少年活动中心，用地面积共0.83公顷；规划新增1处区域级文化设施，罗店镇博物馆与剧场综合设置，用地面积1.26公顷。

规划镇级文化设施用地面积10.48公顷。其中，规划保留（已建成）镇级文化设施7处，为花神堂、梵王宫、镇社区文化活动中心（图书馆）等，用地面积共4.06公顷；规划保留（未建成）镇级文化设施4处，用地面积4.60公顷；规划新增镇级文化设施3处，用地面积1.82公顷。

规划保留（已建成）社区级文化设施6处，为社区文化活动中心、图书馆等，3处为独立设置、3处综合设置，用地面积3.60公顷；规划保留（未建成）社区级文化设施1处，为综合设置，用地面积0.49公顷；规划新增社区级文化设施2处，均为综合设置，用地面积0.20公顷。

5. 体育设施

规划区域级、镇级体育设施用地面积4.34公顷（不含高尔夫用地面积125.27公顷），人均用地面积0.14平方米；规划社区级体育设施用地面积6.27公顷（不含与公园绿地等综合设置的体育设施用地面积），人均用地面积0.20平方米。

规划新增区域级体育设施1处，用地面积2.00公顷。

规划保留（未建成）镇级体育设施2处，用地面积1.88公顷；规划新增镇级体育设施1处，用地面积0.46公顷。

规划保留（已建成）社区级体育设施3处，均结合公共绿地设置；规划保留（未建成）社区级体育设施6处，用地面积1.96公顷，其中1处为独立设置、5处综合设置；规划新增社区级体育设施6处，用地面积3.46公顷，其中4处为独立设置、2处综合设置。

6. 医疗卫生设施

规划区域级、镇级医疗设施4处，用地面积16.38公顷，人均用地面积0.52平方米；规划社区级医疗设施3.27公顷，人均用地面积0.10平方米。

规划保留（已建成）区域级医疗设施2处，用地面积7.24公顷；规划新增区域级医疗设施1处，用地面积6.88公顷。规划保留（未建成）镇级医疗设施1处，用地面积2.26公顷。

规划保留（已建成）社区级医疗设施5处，为美兰湖、罗南社区卫生服务中心等，用地面积2.46公顷，其中2处独立设置、3处综合设置；规划保留（未建成）社区级医疗设施4处，用地面积0.81公

顷，其中1处为独立设置、3处综合设置；规划新增社区级医疗设施1处，为综合设置

7. 教育科研设施

规划教育科研设施用地面积10.91公顷，人均用地面积0.35平方米；教育科研设计功能区用地面积47.64公顷，主要位于罗店工业园区、顾村大居、富锦社区。

规划保留（已建成）教育科研设施1处，为上海震旦职业学院，用地面积5.38公顷；规划保留（未建成）教育科研设施2处，为成人中等专业学校和光明民办教育机构（城市开发边界外），用地面积共5.53公顷。

8. 养老福利设施

规划镇级养老福利设施用地面积10.72公顷，人均用地面积0.42平方米；规划社区级养老福利设施用地共4.33公顷，人均用地面积0.17平方米。

规划保留（已建成）镇级养老福利设施4处，为罗福养老院、美兰金龙养老院等，用地面积7.53公顷；规划保留（未建成）镇级养老福利设施2处，用地面积3.19公顷。

规划保留（已建成）社区级养老福利设施3处，均为综合设置，用地面积0.86公顷；规划保留（未建成）社区级养老福利设施5处，其中2处独立设置，3处综合设置，用地面积2.34公顷；规划新增社区级养老福利设施2处，其中1处独立设置，1处综合设置，用地面积1.13公顷。

9. 其他公共设施

规划保留（已建成）宗教设施6处，为宝山寺、耶稣堂、东林寺、卢庵庙、曹王庙、马家桥庙，用地面积共2.38公顷。

规划社区级公共服务设施备用地3处，用地面积共3.88公顷。

10. 基础教育设施

基础教育设施布局按照幼儿园300米、小学500米、中学1000米的服务半径基本覆盖居住用地。

规划基础教育设施用地面积109.08公顷，人均用地面积3.46平方米。

规划保留（已建成）1所高中，用地面积8.56公顷；规划保留（未建成）5所高中，用地面积15.83公顷。

规划保留（已建成）3所九年一贯制学校，用地面积共7.54公顷；规划保留（未建成）2所九年一

贯制学校，用地面积8.65公顷；规划新增1所九年一贯制学校，用地面积5.62公顷。

规划保留（已建成）3所初中，用地面积共8.64公顷；规划保留（未建成）4所初中，用地面积9.88公顷；规划新增1所初中，用地面积2.20公顷。

规划保留（已建成）4所小学，用地面积共8.59公顷；规划保留（未建成）4所小学，用地面积共9.09公顷；规划新增1所小学，用地面积2.26公顷。

规划保留（已建成）15所幼儿园（含2所综合设置），用地面积共10.20公顷；规划保留（未建成）14所幼儿园（含2所综合设置），用地面积8.41公顷；规划新增5所幼儿园，用地面积3.61公顷。

11. 商业服务业设施

本次规划按照现状使用情况，结合地区发展，共规划商业办公功能区约123.22公顷和郊野区域旅游休闲功能区约125.89公顷。

规划123.22公顷商服用地主要包括部分现状保留用地、老镇核心区域功能置换新增的商业服务业用地、富锦社区转型发展设置一定的商业办公用地、美兰西湖北侧商业办公用地以及结合各功能片区建设配置的服务设施用地。

郊野区域126.11公顷主要作为促进乡村发展、用于乡村旅游休闲设施建设。

规划社区级商业设施用地8.48公顷，包括21处菜场设施。其中，规划保留（已建成）6处菜场，规划保留（未建成）12处菜场，规划新增3处菜场。



第二节 住房保障

1. 发展规模

在满足罗店镇发展需求的同时，完善对保障性住宅的基本供应，解决民生居住、征收安置等问题，实现人民安居乐业、社会稳定发展的共同目标。

2035年罗店镇镇域常住人口约25.4万人，其中：城镇常住人口规模约为24.6万人，农村人口约为0.8万人。为促进职住平衡，充分考虑租赁型住宅供应，租赁型住宅人口约6.1万。

规划罗店镇城乡居住用地总量控制在827公顷左右，其中：城镇住宅用地约676公顷，住宅建筑总面积控制在1071万平方米以内。至2035年，全镇住宅总套数约12万套左右，套均面积约90平方米。按可承载30.7万人口计算，人均居住用地面积约27平方米，人均住宅建筑面积约35平方米。

农村居民点用地约92.2公顷，其中保留居住点约67.8公顷，集中归并点约24.4公顷。

2. 住房结构

考虑到规划期内需要完成的增减挂钩任务，镇域内减量化地区人口安置需要较多的保障性住房，因此规划保障性住房建筑面积约486万平方米，规划租赁住宅214万平方米，规划商品房建筑面积约371万平方米。其中，保障性住房可满足约14.8万人的居住需求，租赁住宅可承载约6.1万人，商品房可满足约9.8万人的居住需求。

保障性住房中，规划征收安置房总建筑面积为245.1万平方米，其中现状保留160.2万平方米，规划新增84.9万平方米。宅基地减量共需安置4851户，约1.3万人，征收安置房共可满足约2.6万人的居住需求。

规划公共租赁房和共有产权保障房总建筑面积241.1万平方米，集中分布在大型居住社区，其中现状保留188.30万平方米，规划新增52.8万平方米。

规划租赁房总建筑面积214万平方米，其中现状保留120万平方米，规划新增94万平方米，主要结合商品房住宅地块的建设。可满足6.1万人的居住需求。

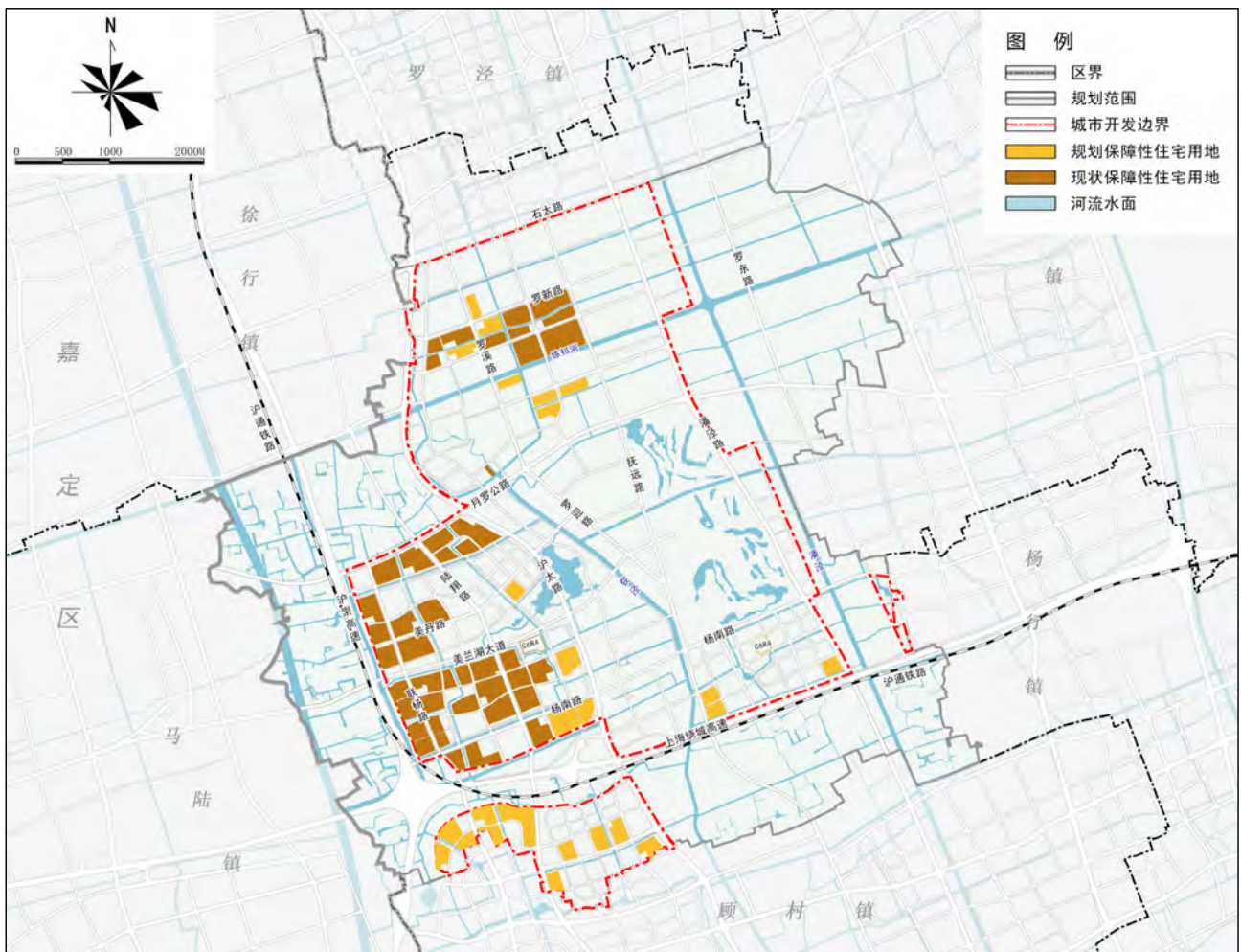
规划商品房住宅建筑面积约为370.9万平方米，其中现状保留201.7万平方米，规划新增169.2万平方米，主要结合富锦工业区转型、老镇更新及美罗大居北部、顾村大居南部、新镇东部进行建设。

3. 住房政策引导

妥善安置征收居民。罗店镇域城市开发边界外减量化任务较重，征收户数较多，应在有限的新增建设空间内保证征收安置房的配套比例。

坚持房子是用来住的，不是用来炒的定位，深入贯彻“人民城市人民建、人民城市为人民”的重要理念，持续完善多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，不断健全市场和保障两个体系，进一步完善住房租赁市场体系，提供与经济社会发展相适宜的住房保障，全面改善居民居住环境，着力提高住房建设和安全管理水平，满足全市人民多层次、个性化、高品质的居住需要，新增住房中政府、机构和企业持有的租赁性住房比例不低于20%。

优化居住空间布局。结合轨道交通站点、产业园区周边布局租赁房用地，满足产业就业人群及其他服务人群的居住需求。

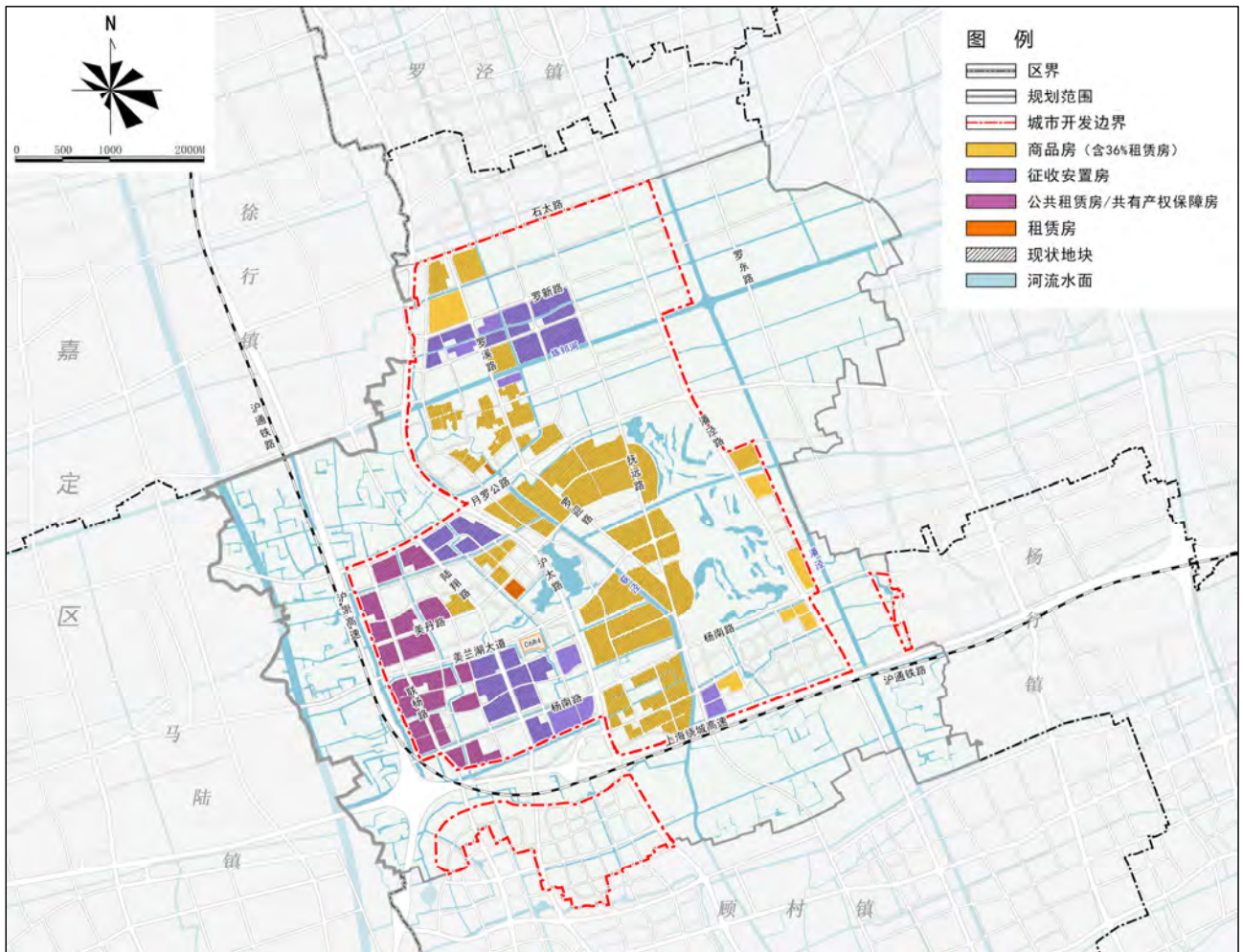


镇域保障性住房规划图

4. 住房发展时序

• 近期住房布局

至2025年，罗店镇新增住宅用地约61.2公顷，建筑面积约110.6万平方米。其中征收安置房用地约29.6公顷，建筑面积约58.2万平方米；商品房及租赁房用地约31.6公顷，建筑面积约52.4万平方米。



近期住房规划布局图



第三节 公共空间

1. 城市空间景观骨架

- **网络结构：“四廊六带多心多片区”，城乡交融的城市空间景观骨架**

以田、水、林、路为基本要素，积极培育生态绿核，挖掘潜在生态廊道，打造城乡交融的绿色空间网络。规划以美兰湖为城镇生态绿核，以罗溪公园、富锦公园、美罗大居公园等为社区级生态绿核；沿嘉宝生态廊道、近郊生态廊道、潘泾生态廊道、练祁河生态廊道打造四条生态廊道，沿荻泾、月罗公路、美兰湖大道等营造六条结构性生态景观带，共同构成城镇公共开放空间主网络，串联各类公共活动节点，形成城镇外围乡村文化与自然景观相结合的郊野片区。

(1) 生态廊道：兼具生态联系与生态隔离的绿色廊道

进一步完善南部近郊生态廊道建设，积极推动镇域东西两侧嘉宝生态走廊及潘泾生态廊道建设，加大森林生态系统保育力度，植物上选择抗性强、季相变化明显的色叶树种，丰富林相特征，优化乔灌草搭配，增强垂直空间层次变化，为农田营造良好的微气候，培育城镇外围绿色生态屏障。

嘉宝生态廊道：进一步完善市级生态走廊建设，结合土地整治重点推动嘉宝特定生态区建设及区级郊野公园建设，结合区域绿道串联东方假日田园、张士村、联合村、罗溪村、远景村等现状郊野公园及特色村，打造成为田林交错的绿色景观廊道。

近郊生态廊道：以上海绕城高速两侧生态空间为基础，着重考虑公路的风貌特色，建设近郊地区绿色廊道，结合土地整治重点推动顾村绿心特定生态区域建设及区级郊野公园建设，结合城市绿道串连王家村及蔡家弄村等近郊美丽乡村，积极引导主要公共开放空间建设。

潘泾生态廊道：完善滨河绿化廊道及生态保育建设，通过土地整治加强罗店特定生态区建设，结合城市绿道串连王家村、束里桥村、光明村等特色村落，有效引导郊野绿色开放空间向富锦社区与产业转型社区有机渗透。

练祁河生态廊道：结合城市滨水空间，进一步完善滨河绿化廊道建设，打造练祁河文化景观生态廊道，促进罗店古镇和光明村、毛家弄村等特色村落互动发展，串联宝山寺、花神堂等历史文化节点，延续练祁河沿线历史文化脉络。

(2) 景观带：各具特色的城市景观带

以河流、道路等线性空间为基础，加强滨水、沿路的生态防护林带建设，全面提升水路空间景观环境品质，根据各片区功能，构建各具特色的城市景观带，打造“三横三纵”的景观空间格局。

月罗公路景观绿带：依托现状空间资源及公共绿地打造特色线性公园，作为联系北侧古镇及南侧新镇的重要纽带。给合沿线居住，营造舒适、悠闲、寂静的城市慢生活景观带。南北建筑界面应分片区保持统一，色彩、建筑风格等风貌应分区协调引导。

美兰湖大道景观带：结合现状生态资源，重点打造罗店镇美兰湖景区核心景观带，轴线从东向西呈绿带式布局，沿线以居住功能为主，在绿带中嵌入式的分布有文化体育、行政服务、基础教育等功能，建筑界面应协调统一，对色彩、建筑风格及绿化景观等风貌进行控制引导，构建现代化城市核心景观带，体现高品质的现代生活。

杨南路景观绿带：以杨南路为基础，推动公路两侧基础设施协调建设，打造兼具西部现代居住特色、中部休闲文化生活，东部现代科技融合的城市现代景观风貌带。

荻泾景观带：以水路空间格局为基础，从北向南串连宝山寺、花神堂，中部北欧风情小镇，南部顾村生态绿心特定区，结合沿线居住生活、商业办公、生态景观，重点打造展示罗店“一镇两貌”特色的城市景观带。月罗公路以北老镇片区以居住、商业功能为主，沿线布局10米绿带，古镇核心区以嵌入式街角绿地为主；月罗公路以南以居住生活、商业办公功能为主、沿线布局5-20米绿带。

沪太路景观带：依托北部郊野公园及古镇风貌、中部美兰湖景观区、南部顾村生态绿心特定区，强化传统文化、生态科技、休闲娱乐、生态观光等功能，近一步推动沿线生态建设及美兰湖西侧部分建设，打造生态科技集江南文化的现代城市观光景观绿带。

陆翔路景观绿带：近一步推动陆翔路两侧生态景观及配套设施建设，依托城市绿道连接镇域内北侧郊野公园、中部美兰湖景区、南侧上海绕城高速绿带，打造现代城市景观生态绿带。

(3) 绿核：集生态保护与旅游休闲功能的生态绿核

围绕着“一心多节点”的空间布局，以美兰湖为城镇重要生态绿核，规划多层次镇级、社区级生态绿核，遵循“生态优先”原则，加强周边水系及特色空间梳理，积极塑造“一镇两貌”的风貌特色，建设兼具江南文化及北欧风情的文化体育公园、文化广场等公共文化活动空间，形成集生态

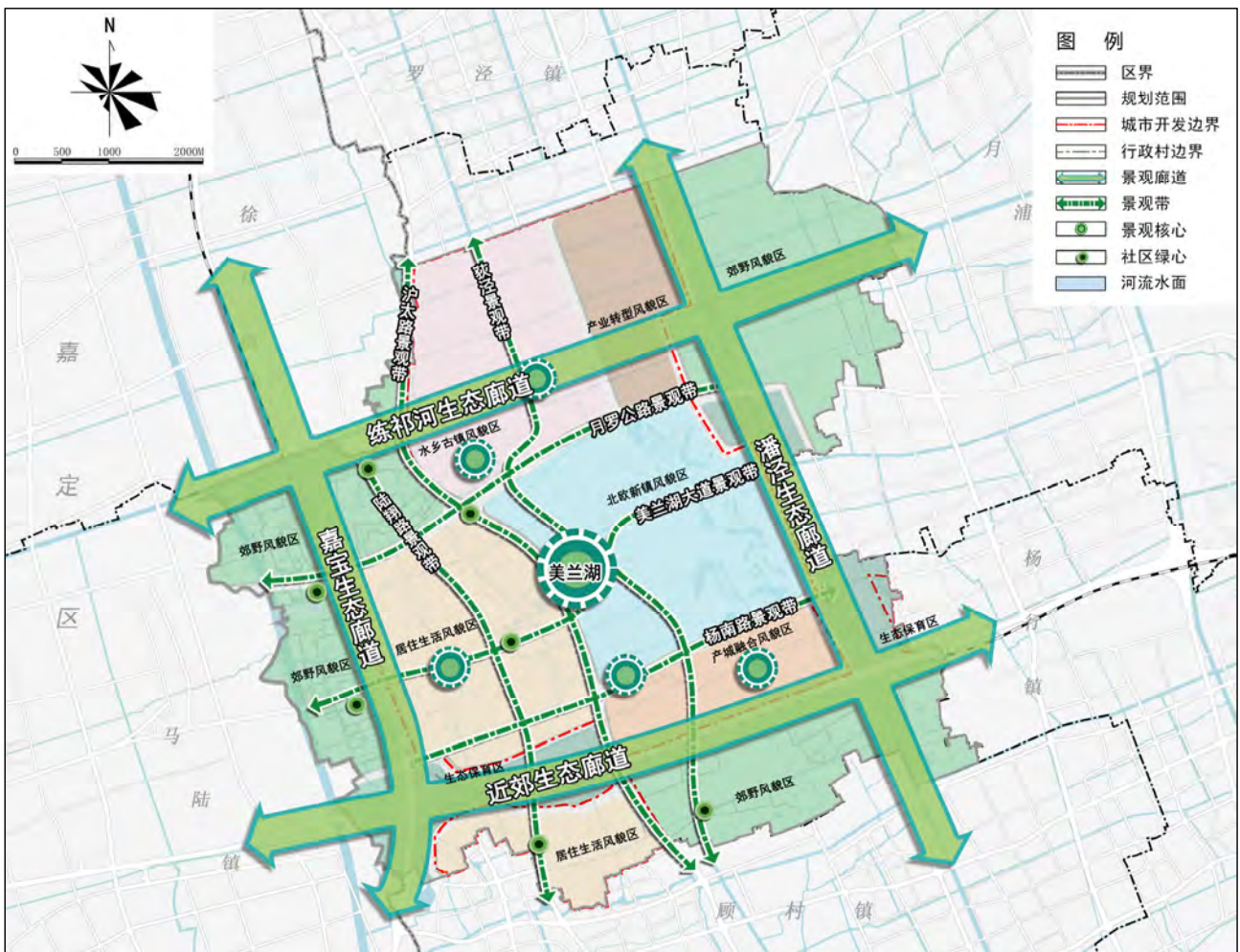
保护、旅游观光以及生活休闲功能的生态绿核。

一心：以美兰湖生态资源为支撑，向西拓展湖区范围，植入大型文化及水上体育设施，立足北欧风情风貌特色资源，积极提升优化现状商业、商务办公等功能，导入特色文化活动、旅游休闲、工艺品交易，科技童话等休闲游憩类活动及配套，打造具有北欧风情特色的宝山区生态文化美兰湖景观区。

多节点：以现状绿地为基础，在各板块新增多个镇级生态绿心，导入生态观光、滨水休闲、慢行游线等休闲游憩类活动及配套，充分挖掘生活休闲功能，全面提升城镇地区人居环境质量。

(4) 风貌片区

居住生活风貌片区：美罗居住生活片区、顾村居住生活片区、产城融合片区等，依托社区公共服务中心、社区公园及滨河开放空间，构建公共活动丰富、生态环境优美的现代生活社区，建筑以



城市空间景观结构图

多层、高层为主，建筑宜采用现代风格，颜色以中性偏暖色调为主。

水乡古镇风貌区：依托传统古镇风貌，利用独特的水乡格局，强化近人尺度休闲活动设施的优化布局，建筑以2层、多层建筑为主，风貌延续传统江南风格，颜色以黑白灰色调为主。

北欧新镇风貌区：依托北欧小镇风貌，通过优化功能业态，植入特色活动、增加文化体育设施，提升区域活力，建筑以多层为主，风格延续北欧风格，建筑色彩宜采用中性偏暖色调。

产业转型风貌区：利用传统产业向科创、文创产业转型发展，更新空间格局，通过增加线性绿化和节点绿化，提升整体生态景观环境，建筑以现代风格为主，建筑色彩以中性偏冷或冷色调为主。

产城融合风貌区：以科创、文创等产业，植入文化、生活、教育等功能，打造青年集聚的现代社区，通过线性绿化、水系、社区公园，营造现代都市特色的空间环境。建筑采用现代风格，色彩以中性偏暖色调为主。

郊野风貌区：包括郊野特色文化体验区、休闲农业体验区、艺术田园观光区、生态保育区等，依托田、林、水等丰富的生态资源，构建“一村一貌”的风貌特色，塑造郊野公园及美丽乡村相结合的郊野片区。

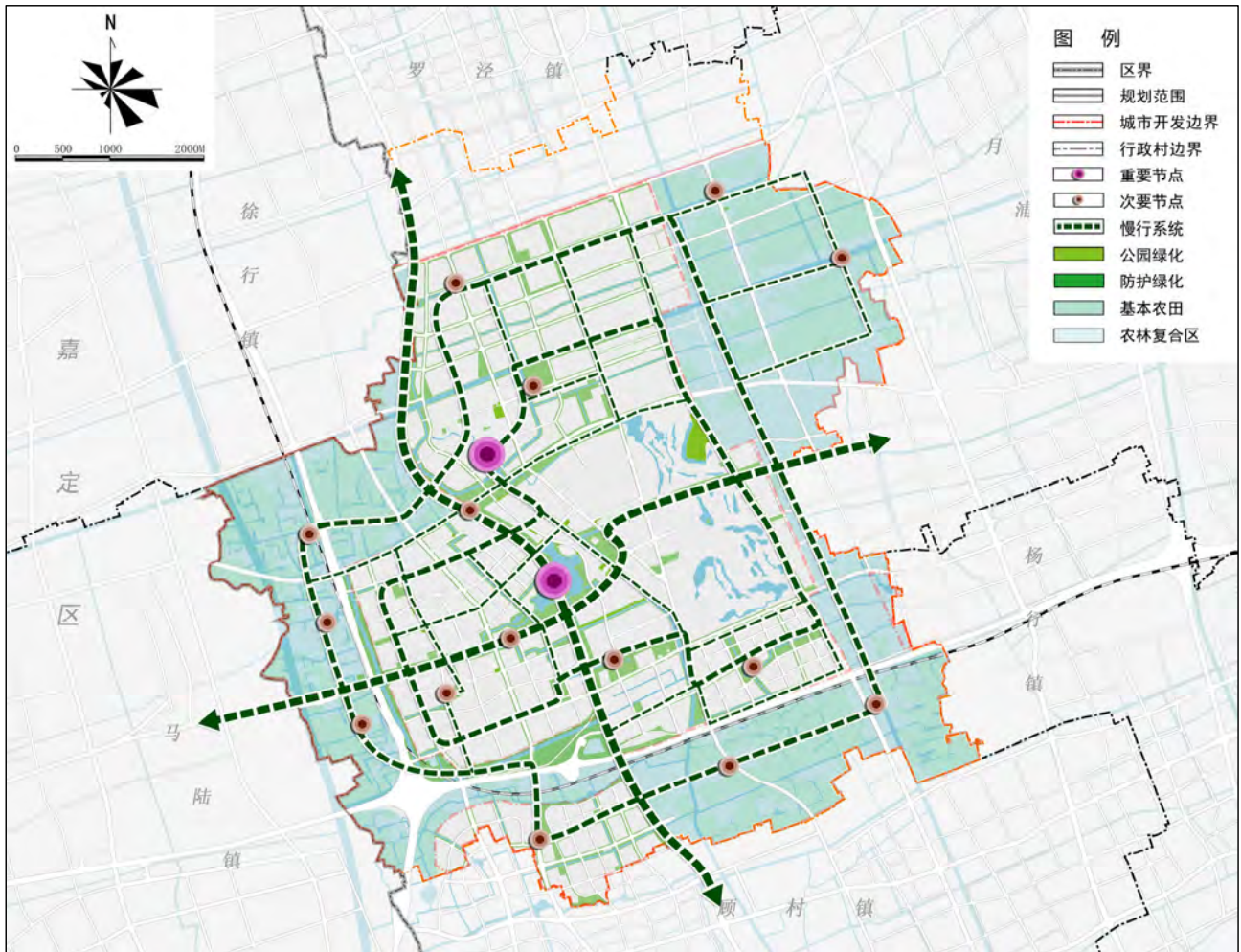
2. 公共空间网络

通过构建连贯成网络的水绿公共空间，打造沿滨水空间或城市道路设置的绿色慢步道，宽度不小于2.5米，将城镇公共活动中心（公共服务中心、公园绿地、公共交通站点）相互串联，形成更为安全、高效、舒适的慢行交通网络，可依托绿色空间设置一定的健身步道和健身设施，提升慢行步道吸引力。

重要节点——美兰湖景区：通过湖区空间向西拓展，扩大公共活动空间聚集点。利用湖面及开放空间适当导入如水上、室内外等特色文化活动，结合现状北欧小镇风貌植入工艺类及科技类特色文创活动等焕活南部新镇片区。

重要节点——古镇景观区：依托“枕水而居”的江南传统水乡格局及宝山寺、花神堂等历史文化资源，重点塑造水上龙舟、花灯等工艺品牌、曲艺文化品牌及禅宗文化品牌，借水造景，重现历史水系，复兴古镇，打造为罗店旅游目的地。

次要节点——地区级、社区级公园：结合现状公园实现对居住社区的全覆盖，通过串连郊野公



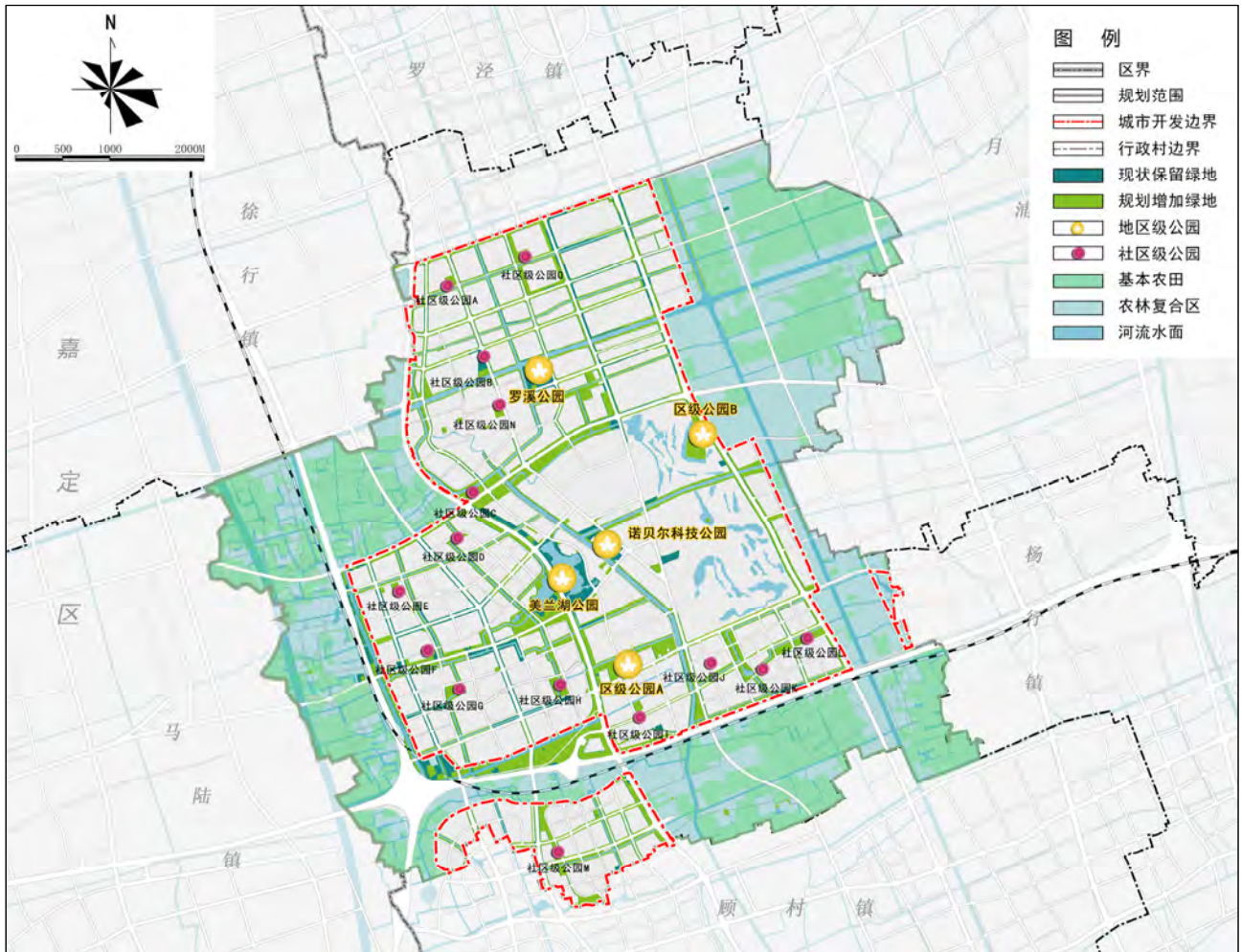
公共空间网络规划图

园，满足周边社区居民的日常休闲活动需求。

● 公园绿地

依托水网脉络，河道沿岸布局6-10米的绿化景观带，同时结合利用河道串接各组团内集中绿地，提升镇区生态环境品质，营造城镇景观特色。在绿化中设置休闲座椅、健身场地、雕塑小品等街道家具和休闲游憩设施，服务周边人群。规划设置地区级公园共5处，面积约54.60公顷，社区级公园共15处，面积约23.01公顷，其他公园绿地约291.76公顷。

规划城镇绿地面积共369.37公顷，其中城市开发边界内公园绿地为326.69公顷，城市开发边界外公园绿地面积约42.68公顷。开发边界内人均公园绿地为15平方米，达到罗店镇分区指引中人均15平方米公园绿地要求。



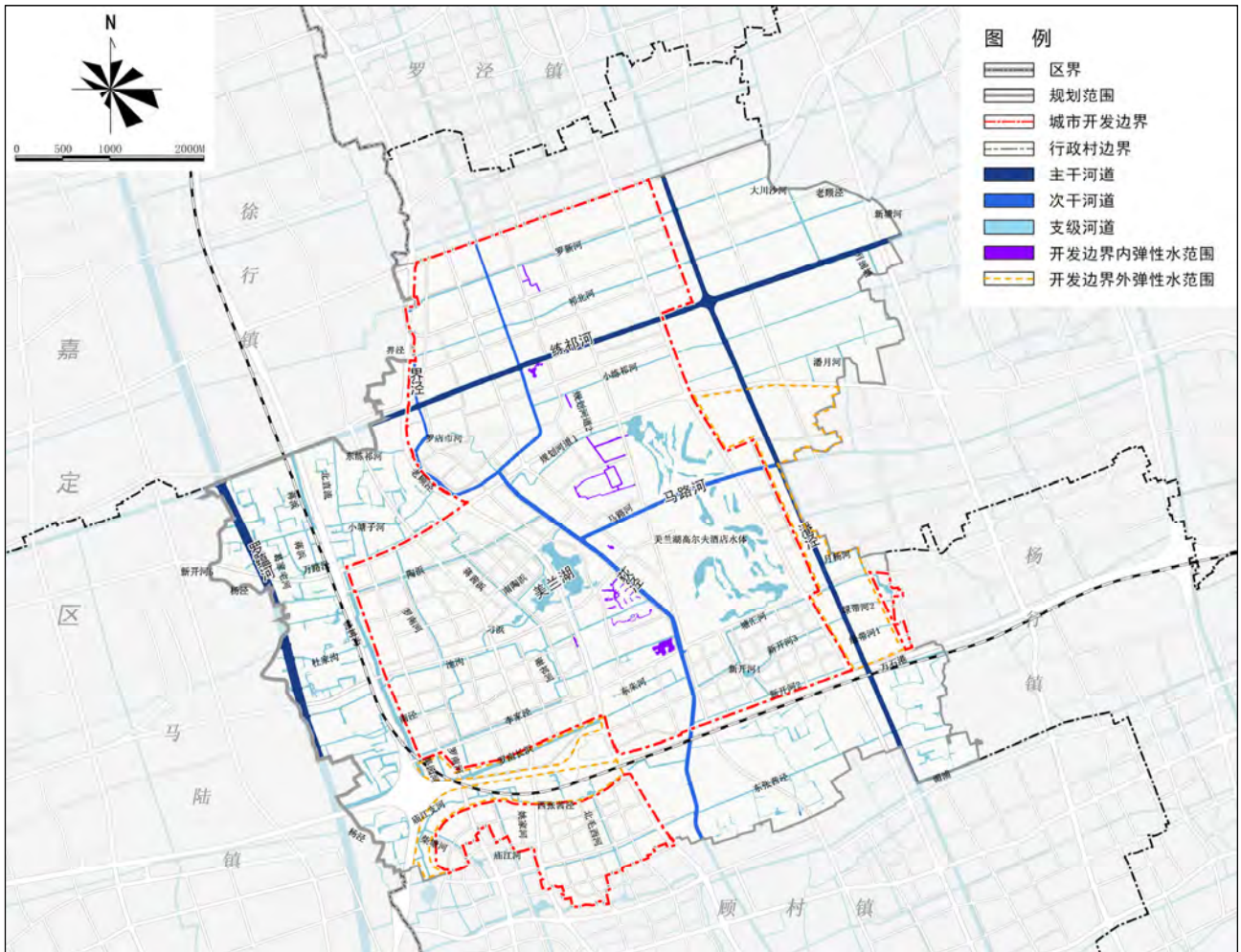
公园绿地规划布局图

● 河道水系

在恢复自然水系的基础上，通过连通和导流的策略理顺河网脉络，提升河网水系连通度，加强滨水可达性，提升滨水地区活力。规划水域共440.17公顷，其中城市开发边界内178.53公顷，城市开发边界外221.34公顷，弹性水40.30公顷（开发边界内9.17公顷，开发边界外结合农林水复合区落实31.13公顷），水面率达到10.9%左右，较2019年新增水面162.79公顷。

规划构建“三横四纵”的骨干河网水系框架，形成防洪、排水以及水资源调度的主要通道，又是水绿生态、滨水景观布局的重要走廊。“三横”由北向南包括练祁河、马路河、眉浦，“四纵”由西向东包括罗蕴河、界泾、荻泾、潘泾。

其中，镇域内7条河道列入骨干河道，包括罗蕴河、练祁河、潘泾3条为主干河道；马路河、眉浦、荻泾、界泾4条为次干河道。支级河道（包括高尔夫水系）共55条，新增3条支级河道。

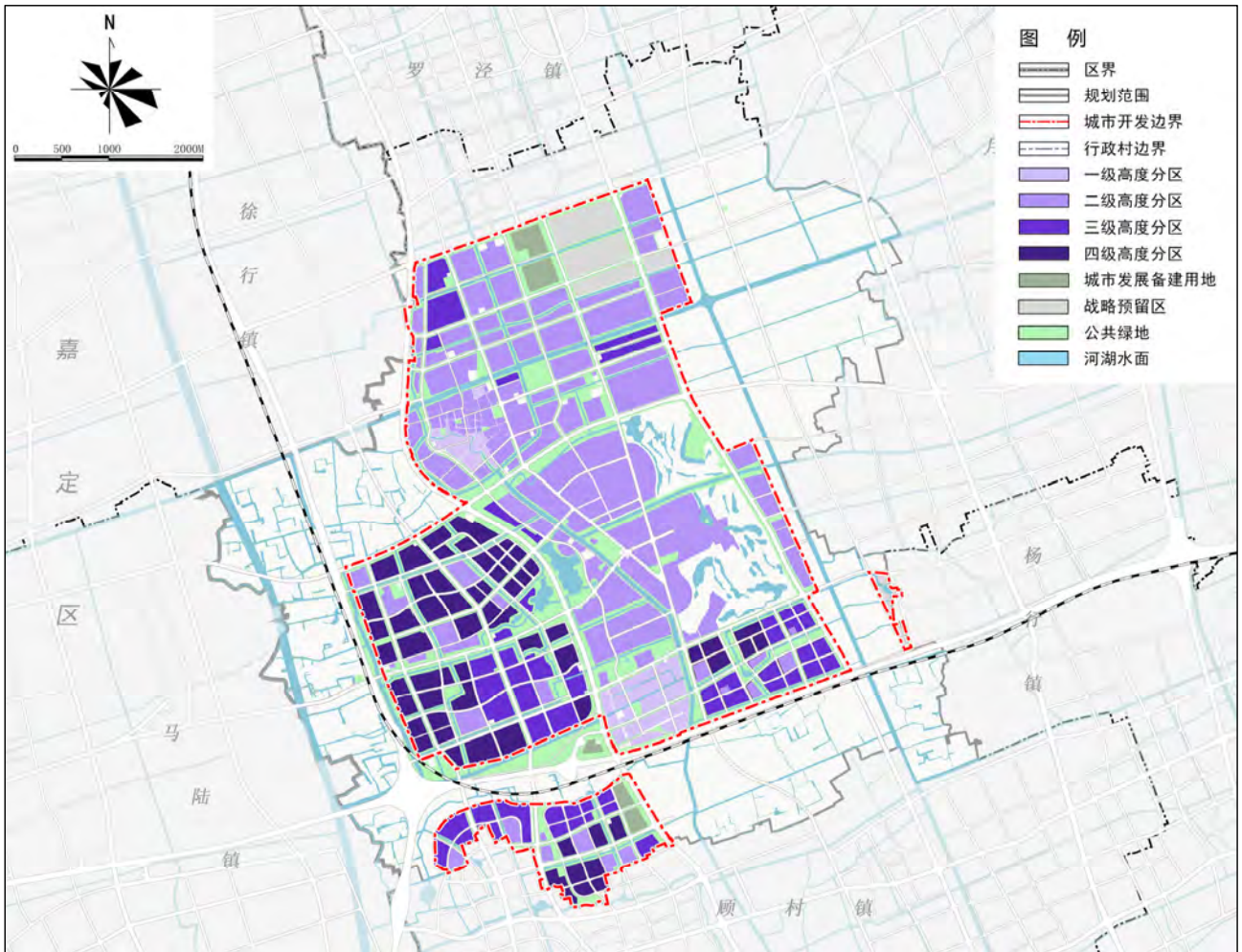


水系规划布局图

3. 空间形态

● 高度分区控制

罗店镇区以二、三、四级高度分区为主。古镇片区、美兰湖片区、工业转型片区以二级高度分区为主；美罗大居、富锦社区、顾村大居以三级和四级高度分区为主，局部地区高度可以通过城市设计论证形成标志性建筑，提高局部地块高度；郊野地区以一级高度分区为主，严格控制建筑限高，形成较为开敞的郊野空间。

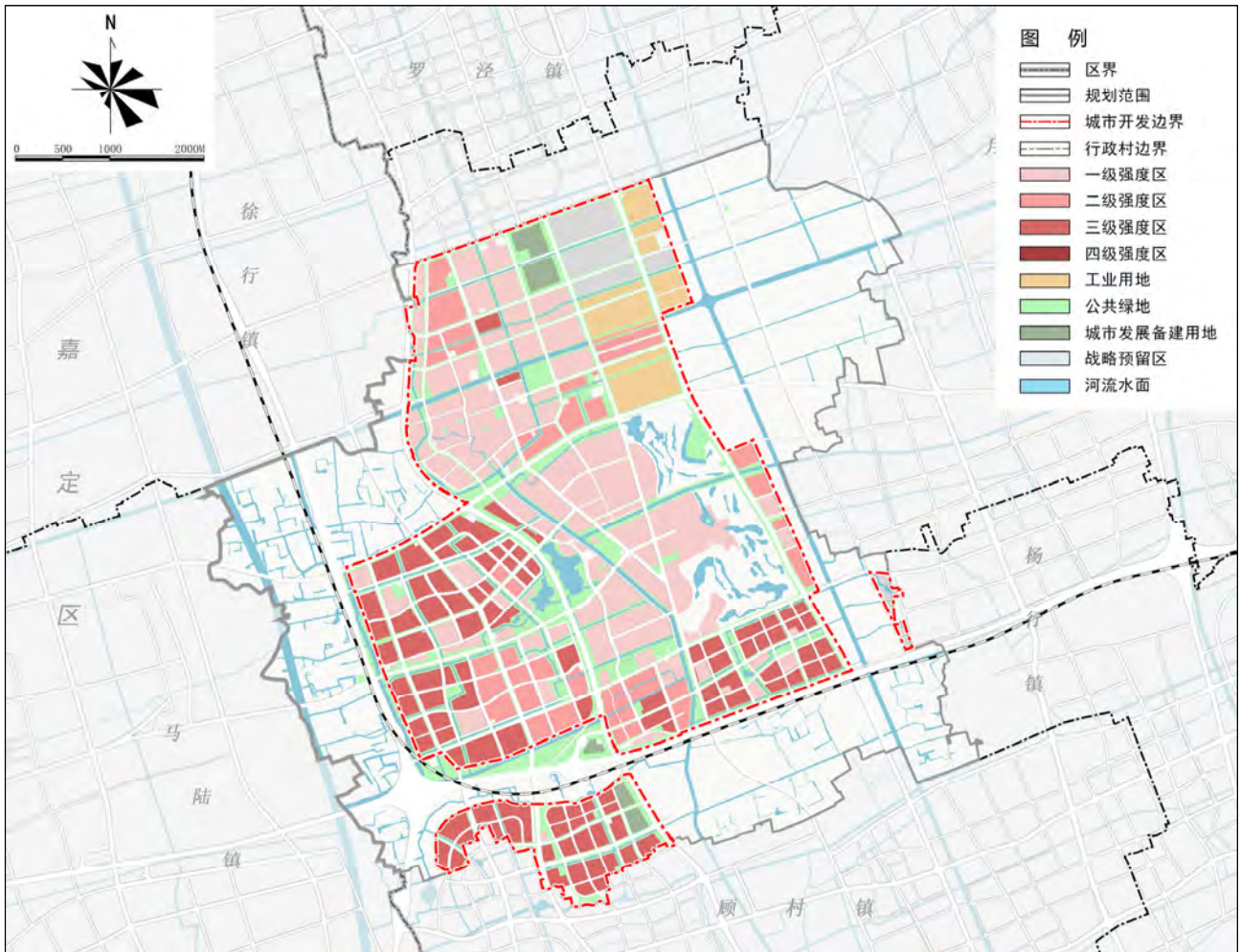


建筑高度分区示意图

● 强度分区控制

古镇片区及美兰湖片区以一级强度分区为主，美罗大居、富锦社区、顾村大居、工业转型片区以二、三级强度分区为主；郊野地区以一级强度分区为主，严格控制开发强度。

罗店工业园区，是罗店产业转型升级的重要载体，工业地块容积率按照1.2-2.0进行控制。



开发强度分区示意图



第四节 综合交通

1. 公共交通

● 轨道交通

(1) 市域线

规划市域铁路沪通线，服务宝山与浦东新区外高桥、曹路、浦东国际机场、江苏太仓等地区的快速联系。

(2) 市区线

市区线主要服务城市化较为密集的中心城及其周边区域，满足大运量、高频率和高可靠性的公交服务，包括地铁线M线和轻轨线L线（含胶轮轨等中运量制式）。市区线以现状地铁为主要模式，速度在60-80公里/小时左右，站间距一般在1-3公里。

现状轨道交通7号线，北起位于镇域范围内的美兰湖站、南至浦东国际新博览中心，是一条贯穿市域西北-东南的直径线，在镇域内沿沪太路走行，并于沪太路/美丹路、沪太路/杨南路分别设美兰湖站和罗南新村站。

远期预控潘泾路通道，联系罗店镇与广中路。

(3) 局域线

远期预控局域线2条，分别为J1、J3线，为区内主要组团间的交通需求提供服务。在新市镇发挥骨干公交作用，主城区范围作为轨道交通的补充和接驳。制式上包含有轨电车、BRT、无轨电车等多种形式，设计车速50-70公里/小时，站间距在500-800米左右。

J1号线服务北部罗泾地区、罗店地区与主城片区内顾村地区间的客运联系；

J3号线服务罗店地区与月浦地区及吴淞副中心地区间的客运联系。

● 常规公交

罗店镇南北向主要客运走廊：沪太路、陆翔路-祁连山路、潘泾路；东西向主要客运走廊：月罗公路。

按8标台/万人的标准配置，则公共交通车辆保有量不低于252标台。公交线网密度不低于3.0公里/平方公里，线网长度约为120公里。

罗店镇圈内部构建公共交通和个体机动化交通均衡发展的25-30分钟交通圈。罗店镇形成以“公共交通+慢行”为主导的交通模式。罗泾镇及月浦镇以中短距离出行为首要服务对象，形成慢行主导的交通模式，公共交通和个体机动方式共同承担中长距离地区出行。

● 出租车

根据《城市道路交通规划设计规范》，按照每千人2辆车的配置标准，2035年出租车拥有量不低于630辆。

● 公共交通设施

(1) 公共交通枢纽

规划综合城市换乘枢纽结合轨交站点和区内局域线进行设置，包括美兰湖枢纽和罗南新村枢纽，分别位于罗店新镇组团和美罗社区组团内；一般公交换乘枢纽包括罗店汽车站，位于罗店老镇组团内。

(2) 公交首末站

镇域内规划共设置公交首末站6处。

(3) 加油站

镇域内规划共设置加油站4处，其中保留2处，分别位于沪太路西侧、石太路南侧；新增2处，1处为结合现状规划新增，位于月罗公路/潘泾路东北角，1处位于陆翔路东侧、美兰湖大道北侧。

2. 道路系统

● 对外交通

(1) 铁路

沪通铁路为城际轨道快线，主要服务宝山主城片区与浦东新区外高桥、曹路、浦东国际机场等地区及江苏省太仓等地区的快速联系；以客运为主，兼顾货运；规划沪通铁路自太仓站引出，在罗店镇范围内沿S7西侧、上海绕城高速G1503南侧走向布局，穿越黄浦江口进入浦东新区外高桥。

北沿江铁路，自合肥枢纽肥东站引出，途经南京市、扬州市、泰州市、南通市、上海市，是长三角城际轨道交通网的重要组成部分，也是江北沿江城市与南京都市圈、上海都市圈快速直达的快捷通道，是国家“八纵八横”高铁主通道之一，为客运专线。规划北沿江铁路，主要经太仓、沪通道接入铁路宝山站，并预控由沪崇线通道经太仓后接入铁路宝山站的比选通道，在罗店镇范围内与沪通铁路共线。

(2) 高速公路

G1503绕城高速沿线途经浦东新区新场镇、合庆镇、曹路镇、高东镇、罗店镇等城镇，全长约200公里，横穿罗店镇域南部，在罗店镇内沪太公路设有高速出入口。

规划S7沪崇高速起于S20外环高速西北转弯处，沿界河杨泾北上经宝山区顾村镇、嘉定区马陆镇、宝山区罗店镇、嘉定区徐行镇和华亭镇，于宝山区罗泾镇与S16公路（沿江高速二期）和S22公路相交，远期向东北方向接沪崇越江西线进入崇明岛，并与陈海公路、沪崇苏高速相接，全长约49.9km。罗店镇内S7高速位于镇域西部，在G1503处设互通立交1座，月罗公路处设菱形立交1座。

(3) 干线公路

规划镇域内涉及五条对外公路，即沪太路、月罗公路、陆翔路、潘泾路、石太路。

沪太路为主要干线/主干路，是江苏省和中心城的联系道路之一，向南至中心城次干路恒丰路，北至江苏省太仓市浏河镇，全长约38.5公里。

月罗公路为次要干线/主干路，位于罗店镇中部，东西向贯穿罗店镇；西接嘉定区嘉戩公路，东至宝山区江杨北路，是宝山与嘉定两区的主要联系道路之一。

陆翔路为区级干线/主干路，贯穿罗店镇南北，北侧接规划宝嘉公路（规划月罗公路西延伸段），南段与上海市中心城祁连山路相连，是罗店镇内宝山区连接普陀区的一条区区对接道路。

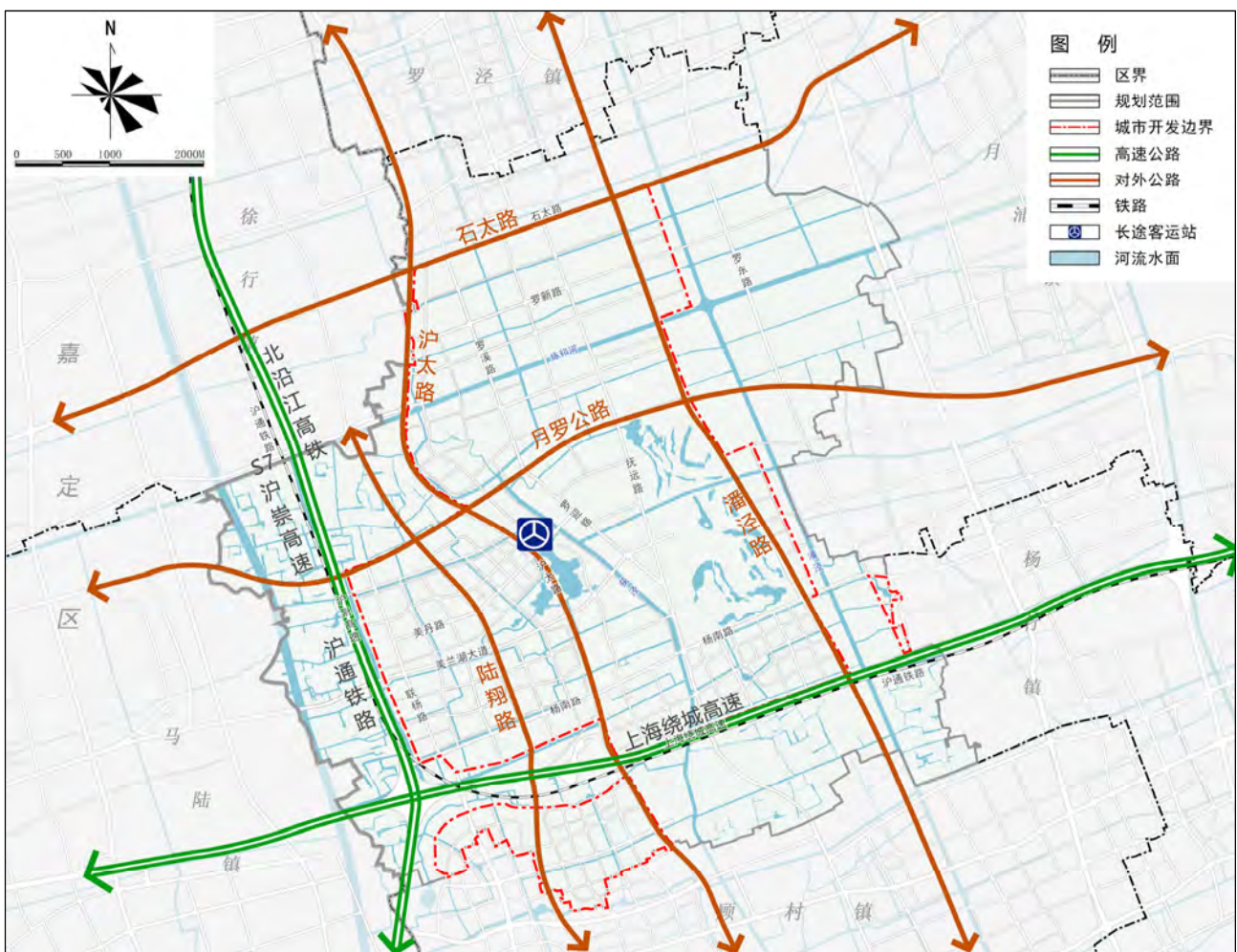
潘泾路为次要干线/主干路，规划北起蕴川公路，南至S20快速路，是罗店镇内连接罗泾镇、罗店镇、顾村镇的主要道路，也是宝山区内南北向的一条主干道路。

石太路为次要干线/主干路，位于罗店镇北部，东起蕴川公路，西至沪太公路，与嘉盛公路相接，是宝山与嘉定两区的主要联系道路之一。

(4) 对外交通设施

在罗店设地区级枢纽罗店站，作为城际线枢纽，承担市域组团联系功能，是衔接城际、市区线和局域线的主要交通枢纽。

在罗店新镇内设美兰湖交通枢纽，含长途客运功能，城际公交发往北侧接壤的江苏省太仓市。



对外交通规划布局图

● 道路系统

罗店镇构建“四纵三横”的道路骨架，形成高速公路、主干路、次干路、支路四级道路系统。

“四纵”——沪崇高速（S7）、陆翔路、沪太路和潘泾路。

“三横”——石太路、月罗公路和上海绕城高速（G1503）。

（1）高速公路

沪崇高速（S7）、上海绕城高速（G1503）。

（2）主干路

沪太路、月罗公路、潘泾路、石太路、陆翔路。

（3）次干路

罗新路西起沪太公路，东至蕴川公路，是罗店镇内东西向的次级干路，连接罗店镇与月浦镇。

嘉罗公路西起嘉定环城路，东至罗太路，是罗店镇与嘉定新城连接的次级干路。

美丹路西起罗和路，东至罗迎路，是罗店镇内连接美罗社区与罗店新镇板块的次级干路。

美兰湖路西起罗和路，东至抚远路，是罗店镇内连接美罗社区与罗店新镇板块的次级干路。

杨南路西起S7公路，东至蕴川公路，是罗店镇内东西向的次级干路，连接罗店镇与月浦镇。

罗和路（联杨路）北起月罗公路，往南与丰宝路相连接，是宝山区内一条重要的南北通道，连接了宝山区内的罗店镇、顾村镇、大场镇等。

罗溪路/罗迎路北起罗泾镇杓合路，南至抚远路，其中石太路以北段为城市支路，连接罗店镇与罗泾镇。

抚远路北起石太路、南侧与电台路相连接，是一条连接罗店镇与顾村镇的主要次级干路。

年福路西起优环路，东至沪太路，是顾村大型居住社区内东西向贯通的主要次级干路。

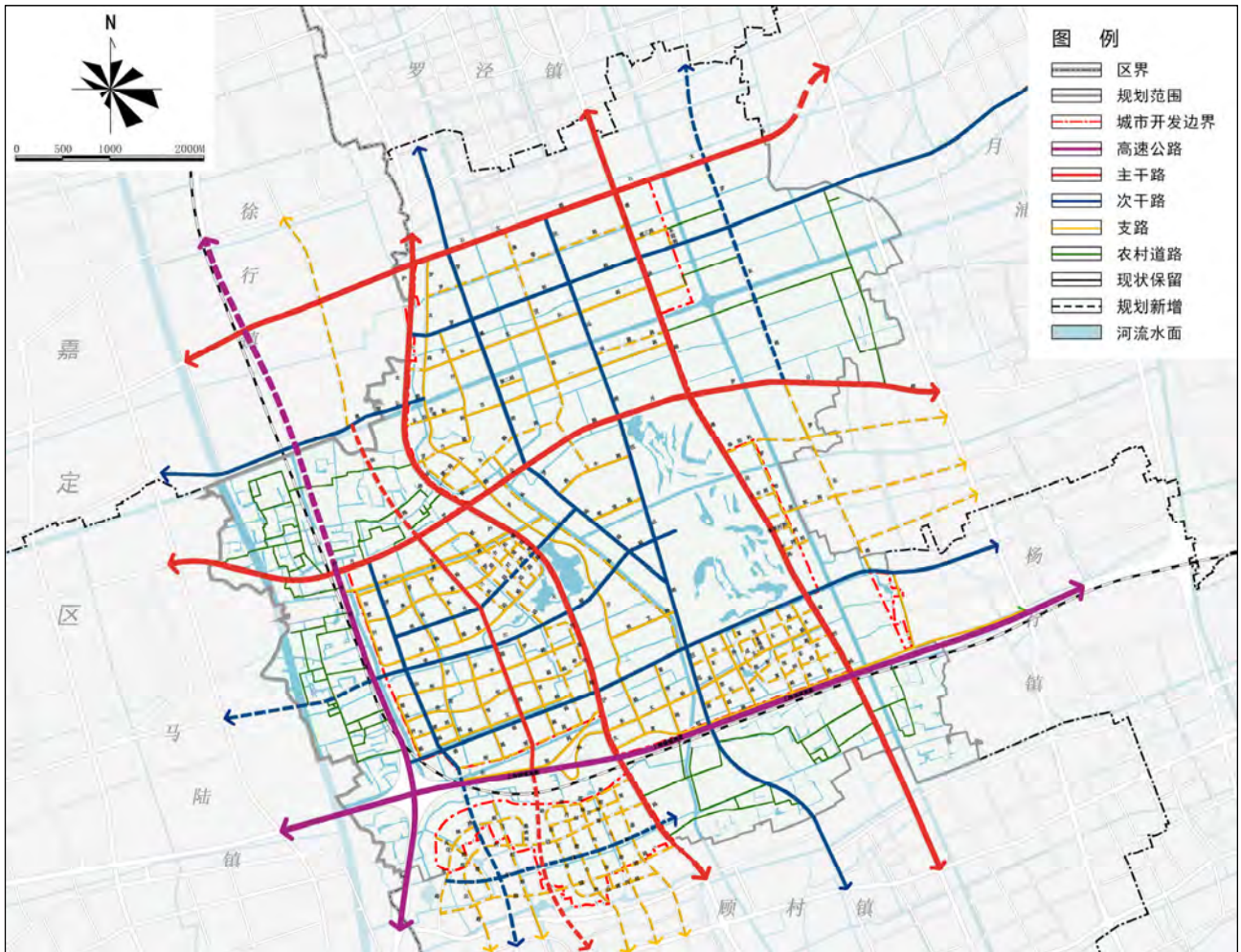
罗东路北起罗泾镇飞跃路，南至杨南路，其中月罗公路以南段为城市支路，连接罗店镇与罗泾镇。

（4）支路

主要是服务于各板块的内部道路。

镇域规划路网密度为5.27km/km²。路网密度按照中等城市规划指标对比，镇域路网密度相对合理。

分区域来看，镇内规划路网密度呈现西密东疏的布局。镇内西南分布着罗店老镇组团、美罗社区组团、顾村配套商品房基地组团、罗南社区组团，这些组团内住宅用地强度较大，支路较多，路网密度较大。而东北侧的罗店工业园区用地以工业为主；罗店新镇内住宅也多以高端住宅为主，住



镇域道路系统规划图

宅用地强度较小，同时新镇内有美兰湖，东侧为美兰湖高尔夫，内部无规划道路，此区域内路网密度较小。

3. 慢行交通

● 步行系统

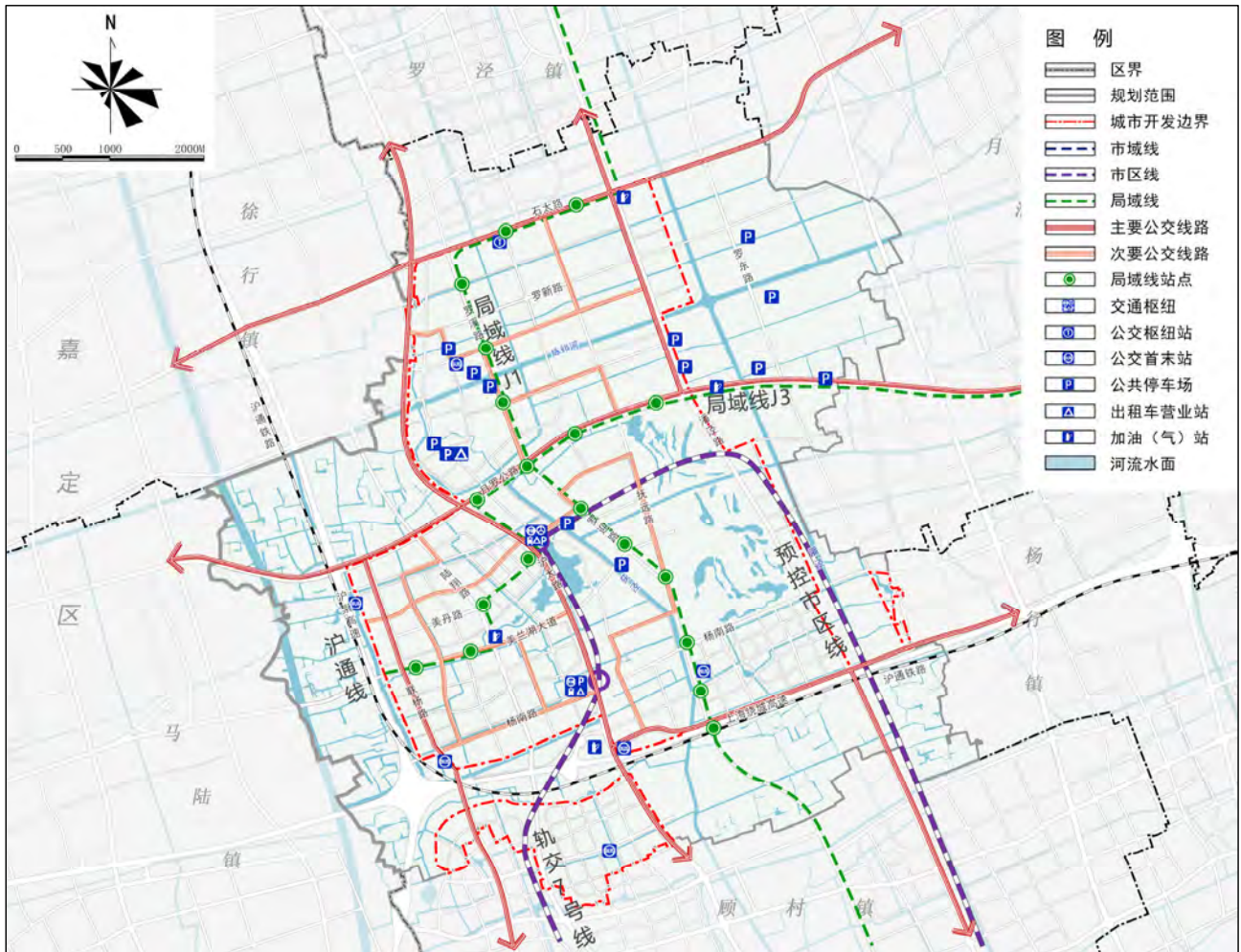
结合镇域内水绿空间、生态景观绿道和风貌点，构建步行绿道网络，串联公共交通设施、公共开放空间、公共服务中心、特色风貌景观和历史文化节点。

老镇范围内结合风貌区和历史文化节点打造风貌型街道，创造步行风貌环境。

新镇内结合生活性支路，有条件的地方拓宽人行道，增加沿路绿化，营造宜居步行环境。

● 自行车系统

结合老镇风貌区、丰富的水域系统和新镇美兰湖区域，设置自行车休闲道，串联主要景观节点和



镇域交通设施规划图

公共服务中心。

● 慢行设施

结合慢行网络设置便于行人使用的设施，主要包括公共厕所、饮水站、休闲座椅、健身器材等。

4. 静态交通

加大地下空间利用，地面停车实现“小型、分散、就近”原则，以缓解停车用地供应紧张的局面。

规划镇域内共设置社会停车场12处；其中，保留10处，4处位于罗升路东侧、罗太路东侧、美丹路南侧、美兰湖路南侧，6处位于郊野单元内；结合宝山寺附近广场新增社会停车场1处；考虑老镇历史文化风貌保护区的吸引人流，在东面罗溪路主出入口附近新增社会停车场1处。

另外，在美兰湖交通枢纽和罗南新村交通枢纽结合轨道交通7号线站点设置了P+R停车。

随着小汽车拥有量的增长，建议结合商办等开发地块设置共享社会停车位。



第五节 环境保护

1. 水环境保护

规划至2035年，地表水环境质量功能区水质达标率达到100%。新建地区坚决杜绝雨污混接，已建地区逐步实现雨污完全分流。重视截污纳管工作，加强污水管网建设，全面提升污水收集和处理率。全面清理河道排污口，推进河道水环境综合整治工作。推进农村生活污水收集和处理，加强设施维护和监管。提高工业用水重复利用率，降低单位产品耗水量。调整农业产业结构，发展生态农业，减少营养元素的排放量，从源头上控制农业非点源污染。建立滨河绿化缓冲带，改造以自然软质、生态硬质等为主的生态化驳岸，形成健康永续的水生态系统。在潘泾、荻泾等河道两侧建立生态景观廊道。采取“渗、滞、蓄、净、用、排”等措施，推进海绵城市建设。

2. 声环境保护

严格控制交通噪声和工业噪声污染。城市主干道尽量避开噪声敏感区，主干道两侧50米以内不再新建噪声敏感建筑，设置道路及工业区绿化隔离带。城市主干道沿线设置10-20米绿化隔离带，沪崇高速和绕城高速公路完善沿线林带建设，减轻交通噪音干扰。规划声环境质量达到各功能区环境标准，城市开发边界内噪声达标率100%。

3. 生态环境保护

加快生态用地的保护和各类型绿地、公园建设，以绿道、绿廊等形式覆盖贯穿镇域，构建合理有效的生态廊道及结构性生态网络。加快镇域生态化建设、推进老镇区整治，全面完善基础设施建设。配合旧城改造和新地块开发，遵循绿色、节能原则，开展低影响开发，立体绿化等环境友好试点项目建设及推广。采用生态化驳岸技术，兼顾生态与美学要求，恢复湿地生态系统多样性。

严格控制化肥施用量，推进种植业面源污染防治工作，结合设施菜地建设，实现肥水一体化灌溉。以保障农产品安全和人居环境健康为出发点，保护和改善土壤环境质量，坚持实施源头严控，实行分级分类管理，加强农业土壤保护和工业企业场地管理。

坚决取缔、淘汰与社区相邻且存在污染的工业企业，进一步加快198区域的复垦速度。开展工业区的环境综合整治，对现有项目改建时实施倍量削减的总量控制措施，环境空气特征污染因子稳定达标前，不得新建和扩建涉及这些污染物排放的相关项目及工艺。

4. 固体废弃物处理

逐步形成覆盖城乡、布局合理的生活垃圾分类收集及转运系统，生活垃圾无害化处理率100%。推进工业企业清洁生产，严格控制工业固体废弃物的产生量，完善工业固体废物综合利用体系，工业固体废物综合利用率达到90%以上。确保固体废物无害化处理，危险废物无害化处理率达到100%。全面实施固体废物分类收集，建立废旧物资回收利用系统。建立固体废物管理控制系统，进行从废弃物到处置场所的全过程管理。

5. 大气环境保护

规划至2035年，环境空气质量(AQI)优良率达95%以上，PM_{2.5}年均浓度不高于25微克/立方米，NO₂和PM₁₀浓度达到国家二级标准。实施最严格环保执法和监管。结合产业结构调整，推进大气污染源综合治理工作，有效实现地区污染源减排，切实改善地区环境空气质量。严格控制能源消费总量，优化能源结构，全面取消分散燃煤设施，完善天然气输配系统，实现镇域管道燃气天然气化。强化扬尘污染控制，推进镇域内堆场调整转型，加快整体功能提升。提高道路等公共区域机械化保洁率和水冲洗率，保持对各类渣土违法行为整治的高压态势。全面推进重点行业和企业挥发性有机物(VOCs)综合治理。推进汽修、干洗行业、餐饮行业等生活类面源治理。工业区防护林应选用对有害气体抗性、吸性及滞留力强的树种；道路两侧防护林应选用抗NO₂和降尘、且吸附力强的树种。

第五章 近期实施



CHAPTER FIVE

NEAR-TERM IMPLEMENTATION



第一节 近期重点发展区域
NEAR-TERM KEY DEVELOPMENT AREAS



第二节 近期重点建设项目
NEAR-TERM KEY CONSTRUCTION PROJECTS



第三节 近期土地整备引导区划定
NEAR-TERM LAND PREPARATION GUIDANCE ZONE DLINEATION



第四节 城市更新引导
URBAN RENEWAL GUIDE



第一节 近期重点发展区域

结合罗店镇“十四五”发展需求，近期着重推进罗店老镇北部区域、美罗大居东部区域、美兰湖新镇东部区域、富锦园区更新区域、产业社区东部区域、毛家弄村东部区域和天平、光明村罗东路两侧区域的建设。

1. 罗店老镇北部区域

位于荻泾以西、沪太路以东、祁北路以北、罗新河以南的区域，总面积约 58 公顷。着重推进公共服务设施和市政、交通设施配套建设，加强区域内公园绿地建设，强化人居环境品质的提升，并结合近期动拆迁项目加强安置地块的建设。

2. 美罗大居东部区域

位于沪太路以西、罗店路以东、长浜以北、美健路以南的区域，总面积约 60 公顷。在推进美兰湖建设的同时，完善美兰湖周边公园绿地和公共服务设施建设，推进集成电路产业园项目落地，建设产业复合型生活社区。

3. 美兰湖新镇东部区域

位于潘泾以西、潘泾路以东、杨南路以北、马路河以南的区域，总面积约 30 公顷。积极推进区域内城市道路建设，重点建设老年护理医院，逐步完善潘泾路沿线公园绿地建设，有序引导市场化住宅建设，推动区域整体发展。

4. 富锦园区更新区域

位于富锦园区内，总面积约 25 公顷。结合富锦园区的更新改造，在完善公共服务配套的同时，结合近期动拆迁项目加强安置地块的建设，有序引导市场化住宅建设，全面提升区域环境品质。

5. 产业社区东部区域

位于潘泾以西、潘泾路以东、练祁河以北、罗新河以南的区域，总面积约 33 公顷。重点推动区域产业转型升级，整合现有企业发展类型，推动地区整体发展。

6. 毛家弄村东部区域

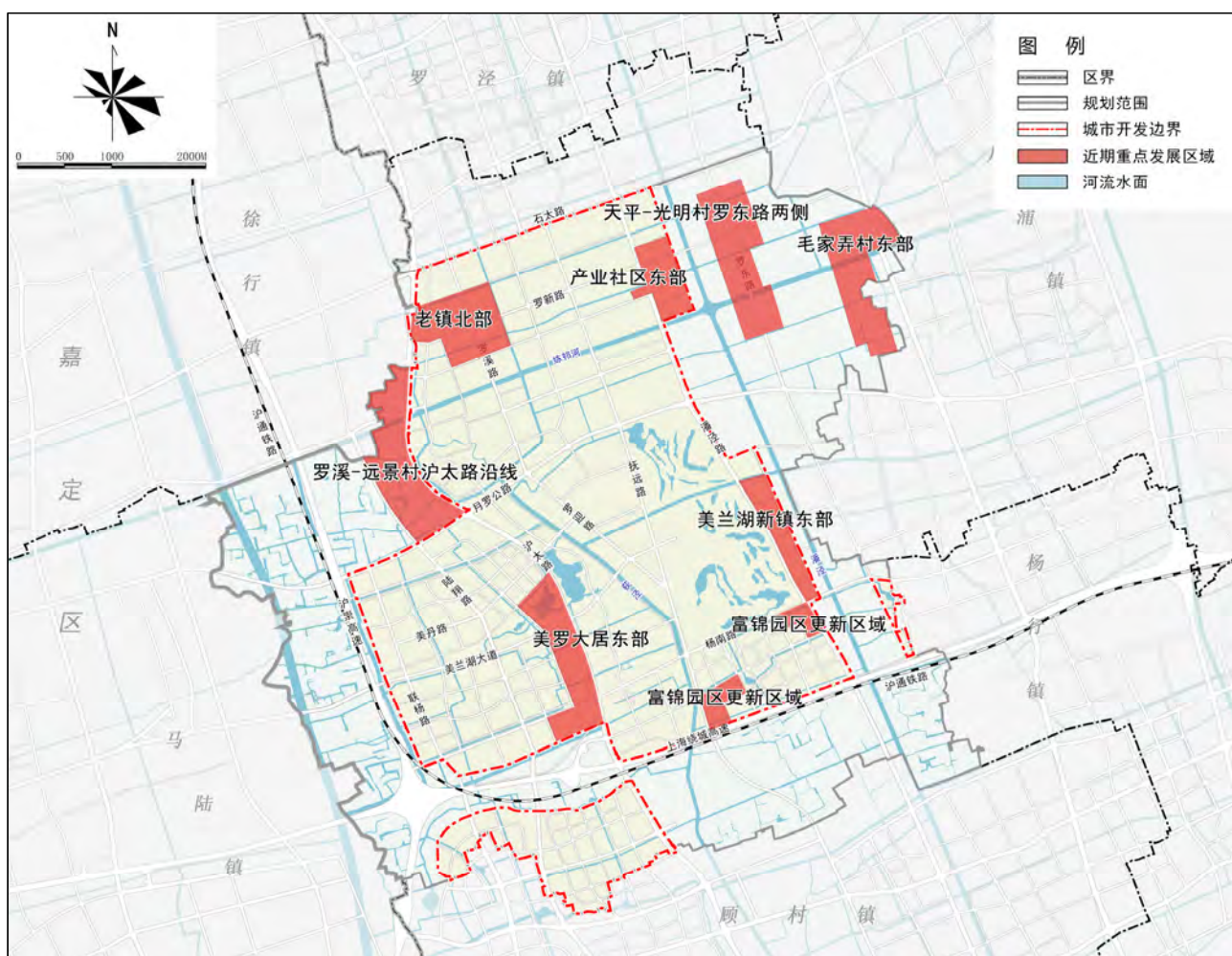
位于农村道路毛家路以东、祁北河以南的村域范围，总面积约 70 公顷。推进农村生态环境整治，重点建设毛家弄农村新社区，全面改善农村人居环境品质；积极引入乡村休闲项目，形成以文化休闲、农业体验、居住生活等为一体的综合型郊野区域。

7. 天平-光明村罗东路两侧区域

位于罗东路两侧，北至罗新河、南至小练祁河的天平村和光明村村域范围，总面积约 75 公顷。推进农村生态环境整治，重点建设毛家弄农村新社区，全面改善农村人居环境品质；适当引入一定的乡村休闲项目，推动区域乡村振兴发展。

8. 罗溪-远景村沪太路沿线区域

位于沪太路以西、陆翔路以东、月罗公路以北、镇界以南的区域，总面积约 74 公顷。在积极推进郊野地区生态环境整治的基础上，加强农业景观的营造，改善郊野地区环境品质，并积极引入乡村休闲项目，带动罗店西部郊野地区高质量发展。



近期重点发展区域位置示意图



第二节 近期重点建设项目

1. 公共服务设施

● 体育设施

近期新增体育设施1处，为罗店体育中心，位于美兰湖大道北侧、陆翔路东侧，用地面积2.00公顷，建筑面积2.40万平方米。

● 医疗卫生设施

近期新增医疗卫生设施1处，为美兰湖中心医院，位于杨南路北侧、抚远路东侧，用地面积6.88公顷，建筑面积8.26万平方米。

● 教育科研设计设施

近期新增教育科研设计设施1处，为光明民办教育机构，位于光明村罗东路西侧，用地面积1.35公顷，建筑面积1.35万平方米。

● 养老福利设施

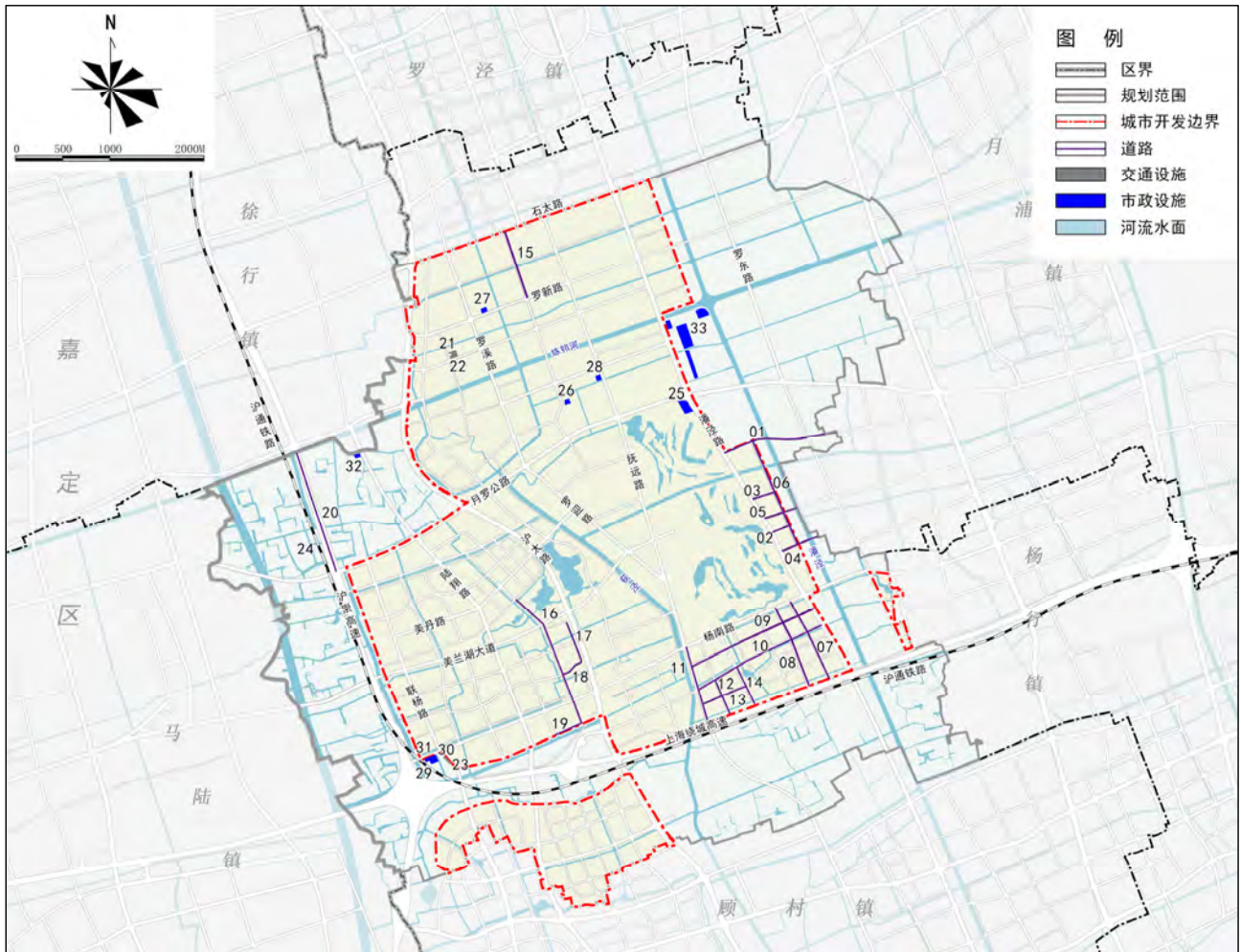
近期新增养老福利设施1处，位于美兰湖新镇东部，潘泾路东侧、年祥路北侧，用地面积2.75公顷，建筑面积3.29万平方米。

● 社区级公共服务设施

近期新增菜市场1处，位于老镇，祁北东路北侧、罗溪路西侧，用地面积0.32公顷，建筑面积0.44万平方米；社区商业1处，位于美罗社区，罗南路东侧、美安路南侧，用地面积0.85公顷，建筑面积1.02万平方米，社区商业1处，位于美罗社区，美文路北侧、陆翔路西侧，用地面积0.97公顷，建筑面积1.16万平方米。

● 基础教育设施

近期新增基础教育设施5处，包括3处幼托、1处九年一贯制学校、1处高中。1处幼托位于美兰湖新镇，美丰路北侧、罗迎路东侧，用地面积0.64公顷，建筑面积0.56万平方米，1处幼托位于美兰湖新镇，美凯路北侧、潘泾路东侧，用地面积0.72公顷，建筑面积0.72万平方米，1处幼托位于富锦社区，东秋路北侧、东恒路东侧，用地面积0.79公顷，建筑面积0.79万平方米；1处九年一贯制学校位于美兰湖新镇，美凯路北侧、潘泾路东侧，用地面积3.00公顷，建筑面积2.40万平方米；1处高中位于美兰湖新镇，杨南路北侧、罗芬路东侧，用地面积2.83公顷，建筑面积2.83万平方米。



近期道路交通市政设施布局图

● 市政设施

新增 8.82 公顷市政基础设施，包括 1 处 220kV 变电站、2 处 110kV 变电站、1 处现状 35kV 变电站升压 110kV；1 处高中压调压站；1 处垃圾转运站、1 处环卫停车场、1 处道班房；1 处殡葬设施。

3. 重点公共空间与生态环境

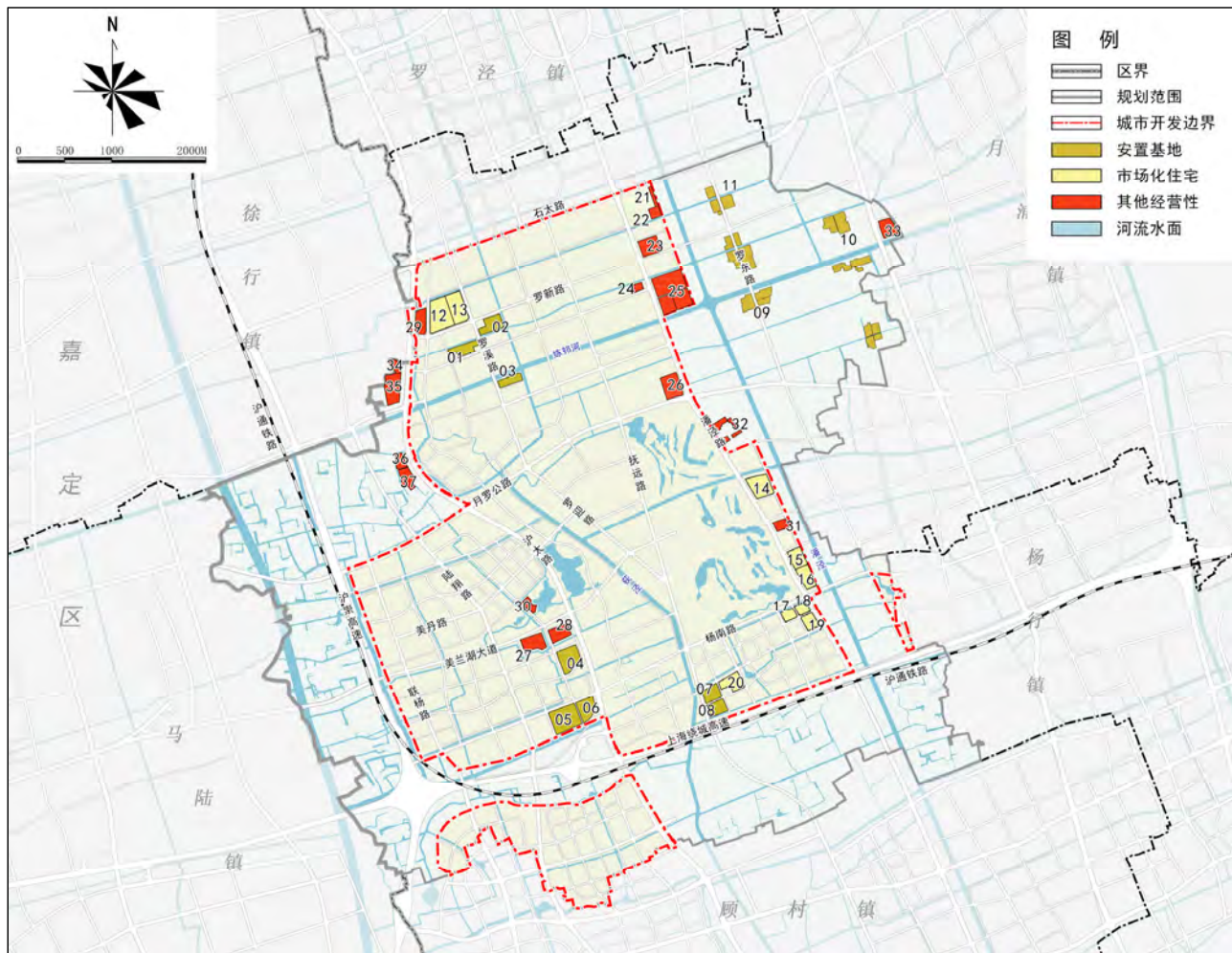
● 公园绿地

近期启动美兰湖新镇东部、富锦社区、美兰西湖公园等区域的公园绿地建设，新增公园绿地 86.98 公顷。

● 水域

近期新增河流水域面积 29.94 公顷，水面率提高至 7.6%，主要为罗蕴河及美兰西湖建设。

处，用地面积共18.08公顷，1处位于老镇、1处位于美罗社区、1处位于美兰湖新镇东部、1处位于繁荣村、4处位于罗溪村。



近期住宅供应及经营性出让地块布局图

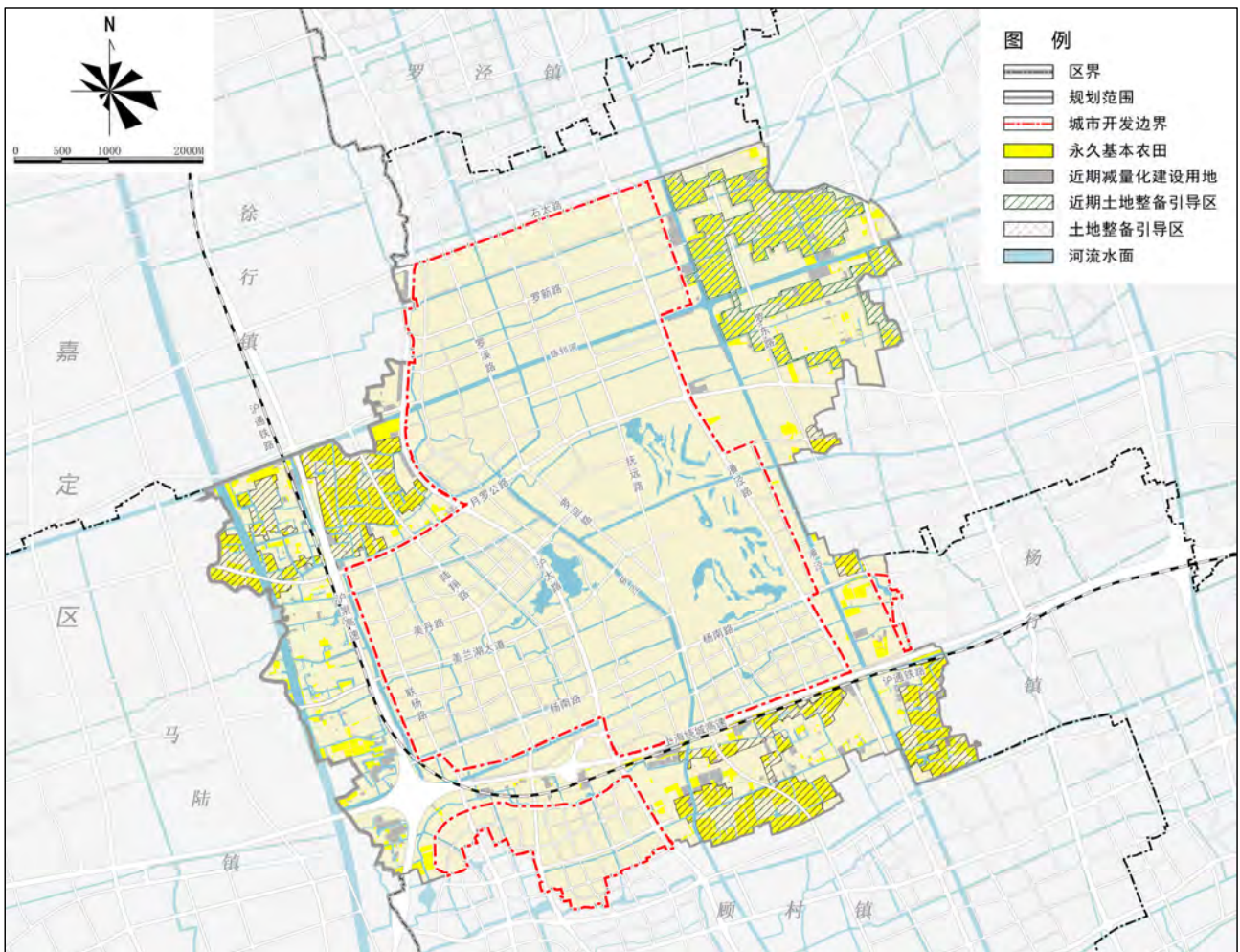


第三节 近期土地整备引导区划定

1. 近期土地整备引导区划定

在土地整备引导区划定方案的基础上，结合近期建设用地减量化，在罗店镇东北部的毛家弄、天平、光明和束里桥等行政村范围内划定近期土地整备引导区。罗店镇划定近期土地整备引导区约195.2公顷，区域内近期减量化建设用地约7.22公顷，新增耕地潜力6.77公顷。

规划期内，应积极引导近期土地整备引导区内低效建设用地减量和统筹开展农用地综合整治，促进耕地集中连片发展，全面提升永久基本农田质量。经验收确认为新增耕地的，可直接认定为市管储备地块。



近期土地整备引导区规划图

2. 土地整治与生态保护

加强建设用地复垦的生态环境整治。针对建设用地减量复垦，优先通过农林复合恢复植被景观，修复土壤环境，特别是低效工业用地减量复垦宜通过间种适生乡土树种、扩大生物群落以有效吸收、沉降土壤中重金属等有毒有害物质，改善土壤理化特征，去除有毒有害物质，调节土壤肥力，恢复土壤功能，并在有效保证粮食生产基本安全的前提下，适度引导补充耕地。

积极推动农林水复合利用。统筹优化土地整备引导区内农、林、水等空间要素布局，在保障农用地生产功能的同时，因地制宜的引导发挥农用地的生态、景观等功能，探索农林水复合利用新模式，构建农林水一体化生态屏障，促进罗店镇域内农林水空间功能复合、融合发展。

加强推动农田林网建设。在保证农田丰产稳产的同时，有效调节农田微气候环境，拦截地表径流，调节地下水位，有效改善农田区域的生态环境质量；适度保留承载生物多样性功能的林地、湿地、灌丛等半自然的生境岛屿，保证农田景观中半自然生境的比重；部分田间沟、养殖沟，引导农田立体生态种养模式；田间道路应预留小型生物通道。

优化农田灌溉排水系统。完善农田水利设施布局，改善农业水土环境，完善设施粮田和设施菜田的灌溉、排水和降泽能力。田间沟渠应沿农田边缘结合道路布设，避免深挖、高填，尽量少占或不占耕地，避免切割现有耕地；适度保留自然坑塘，可增设植草沟、透水材料等人工“海绵”设施调蓄雨水径流。

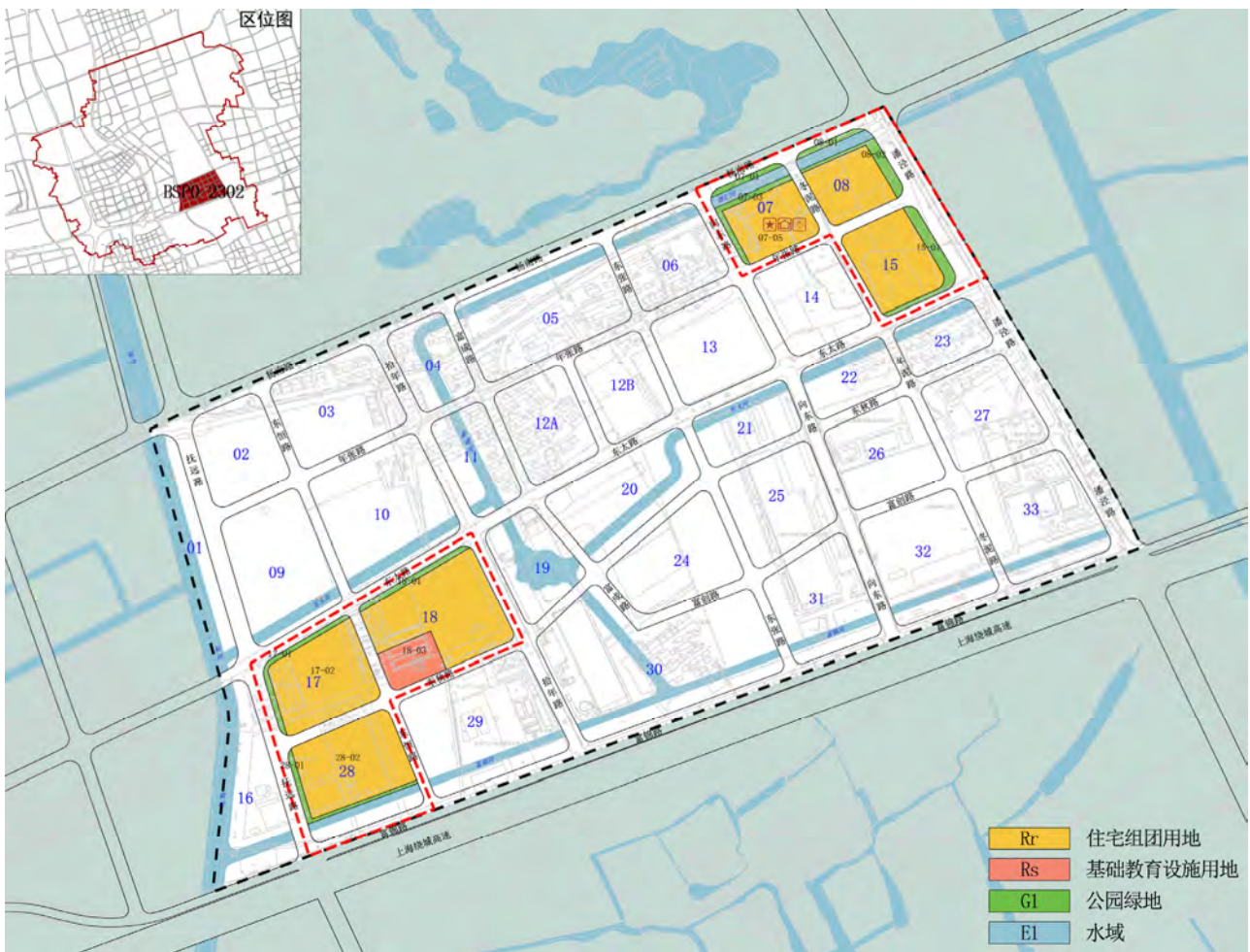
引导土地整备区内零星农用地的整理，建设高标准基本农田。实施耕作层地力保持工程，全面推进中低产田改造，有效改善基本农田地力等级；积极推进农田环境综合治理，完善田间基础设施，保证基本农田质量有提高、布局更集中，建成集中连片、稳定高产、生态友好的高标准农田的同时，加强农田生态环境建设，预防和减少农田的自然灾害，保障农田生态系统安全，充分发挥基本农田的生产、生态、景观的综合功能。



第四节 城市更新引导

本次规划选定富锦（BSP0-2302）单元2处居住组团作为近期重点城市更新范围，为保障公益性、底线型设施的近期优先实施落地，组团实施过程中应明确组团内未建成道路、社区级公共服务设施、基础教育设施等基础配套设施的资金来源、实施主体及建设时序，计划竣工期不得晚于组团内住宅用地，确保配套设施优先落地实施。

更新范围包含6个街坊及12条路段，07、08、15街坊为1个组团，内含1处居委会、1处老年活动室、1处养育托管点，均与住宅用地结合设置；17、18、28街坊为1个组团，内含1处幼儿园，为独立用地。



富锦（BSP0-2302）单元近期更新组团示意

附录一

《上海市宝山区罗店镇国土空间总体规划（2021-2035）》 公众意见采纳情况答复

《上海市宝山区罗店镇国土空间总体规划（2021-2035）》于2020年8月26日启动为期30天的规划公示工作、于2020年11月24日启动为期30天的补充公示工作，通过现场公示和区政府官方网站公示两种方式广泛征求公众意见。公示期间，均未收到公众反馈意见。

附录二

核心指标及图纸

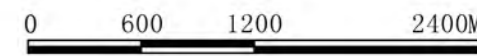
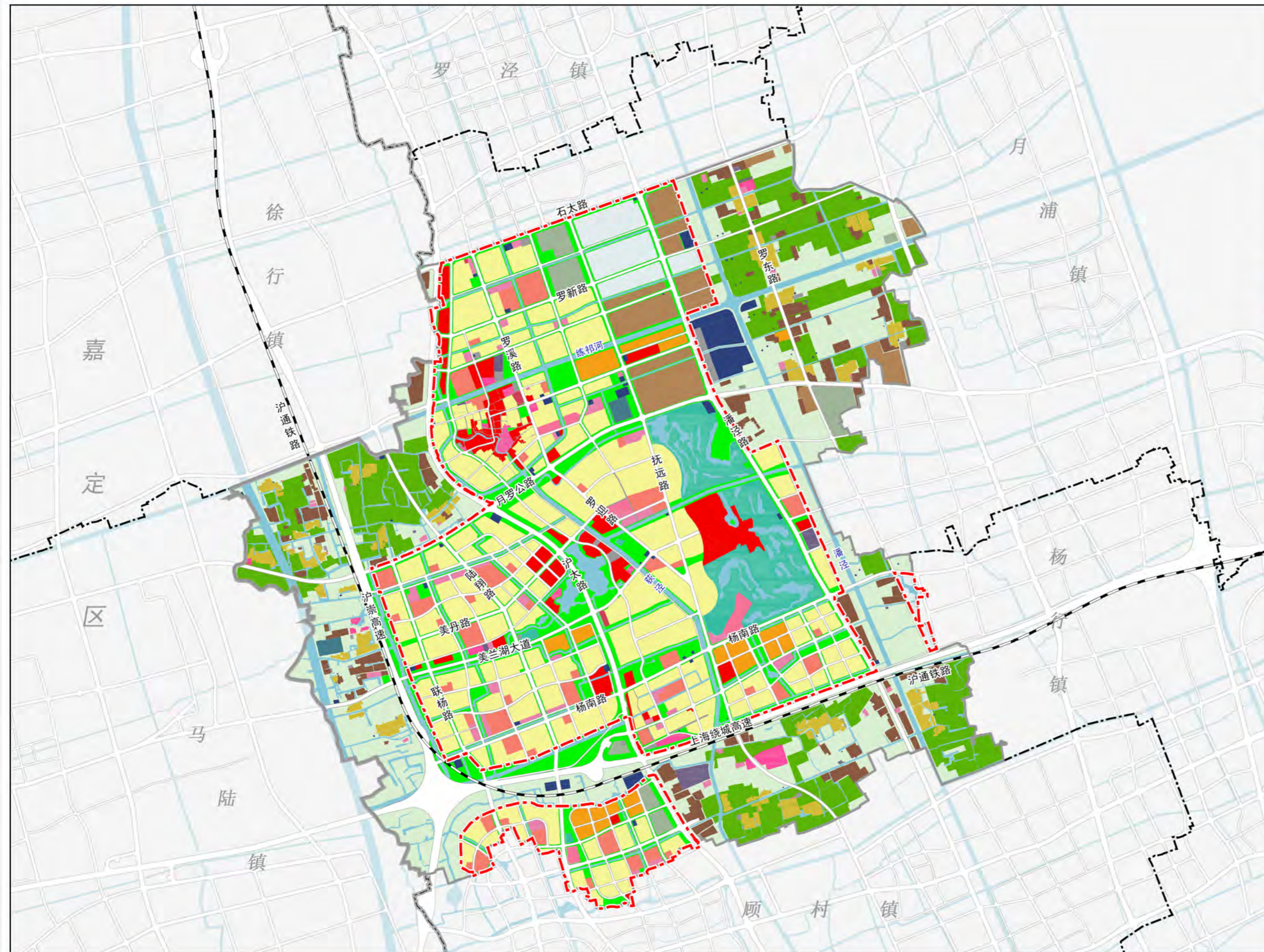
土地利用结构表

城乡用地分类		基准年					2025年					2035年					规划期间用地面积增减(公顷)			
		用地面积(公顷)	区域设施用地面积(公顷)	可比用地面积(公顷)	人均用地面积(平方米/人)	比重(%)	用地面积(公顷)	区域设施用地面积(公顷)	可比用地面积(公顷)	人均用地面积(平方米/人)	比重(%)	用地面积(公顷)	区域设施用地面积(公顷)	可比用地面积(公顷)	人均用地面积(平方米/人)	比重(%)				
建设用地	城镇建设用地	居住用地		602.4		602.4	33.3	24.8	640.9		640.9	30.5	25.7	827		827	32.6	31.8	224.6	
		其中	住宅组团用地		533.6		533.6	45.2	21.9	562.7		562.7	33.3	22.6	675.7		675.7	27.5	26	142.1
			基础教育设施用地		50.9		50.9	2.8	2.1	58.3		58.3	2.8	2.3	109.1		109.1	4.3	4.2	58.2
			社区级公共服务设施用地		17.9		17.9	1	0.8	19.9		19.9	1	0.8	42.2		42.2	1.7	1.6	24.3
			公共设施用地		329.3	200.1	129.2	7.1	13.5	327.1	192.8	134.3	6.4	13.1	487.4	134.9	352.5	13.9	18.7	158.1
		其中	公益性公共设施用地		226.8	191.8	35	1.9	9.3	219.9	184.5	35.4	1.7	8.8	180.7	125.3	55.4	2.2	7	-46.1
			商业办公用地		92.3		92.3	5.1	3.8	93.1		93.1	4.4	3.7	123.2		123.2	4.9	4.7	30.9
			旅游休闲用地		0		0	0	0	0		0	0	0	127.7		127.7	5	4.9	127.7
			教育科研用地		10.2	8.3	1.9	0.1	0.4	14.1	8.3	5.8	0.3	0.6	55.8	9.6	46.2	1.8	2.1	45.6
		工业仓储用地		590.1		590.1	32.6	24.3	514.6	2.8	511.8	24.4	20.6	111.5	2.8	108.7	4.3	4.3	-478.6	
		道路广场用地		401	77.3	323.7	17.9	16.5	459	101.6	357.4	17	18.4	546.2	101.6	444.6	17.5	21	145.2	
		市政设施用地		10.5		10.5	0.6	0.4	38.7		38.7	1.8	1.6	46.3		46.3	1.8	1.8	35.8	
		绿地		176.1		176.1	9.7	7.2	254.9		254.9	12.1	10.2	369.4		369.4	15	14.2	193.3	
		特殊用地		63.3	63.3	0	0	2.6	34.8	34.8	0	0	1.4	8.9	8.9	0	0	0.3	-54.4	
	城镇发展备建用地		0		0		0	0		0		0	45		45		1.7	45		
	小计		2172.7	340.7	1832	155.3	89.3	2270	332	1938	114.7	91	2441.7	248.2	2193.5	89.2	93.8	269		
农村宅基地		261.5	0	261.5	41.5	10.7	224.9	0	224.9	54.9	9	92.3		92.3	115.3	3.5	-169.2			
战略预留区		0		0		0	0		0		0	69.1		69.1		2.7	69.1			
小计		2434.2	340.7	2093.5	115.7	60.2	2494.9	332	2162.9	103	61.7	2603.1	248.2	2354.9	92.7	64.4	168.9			
农林用地	耕地		640.3		640.3		15.8	599		599		14.8	485.7		485.7		12	-154.6		
	种植园用地		100.1		100.1		2.5	98.4		98.4		2.5	91.4		91.4		2.3	-8.7		
	林地		363.7		363.7		9	344.9		344.9		8.5	329.9		329.9		8.2	-33.8		
	草地		99.4		99.4		2.5	77.7		77.7		1.9	34.6		34.6		0.8	-64.8		
	农村道路		60.8		60.8		1.5	57.8		57.8		1.4	49		49		1.2	-11.8		
	其他土地		30.5		30.5		0.7	31.8		31.8		0.8	44.1		44.1		1.1	13.6		
	小计		1294.8	0	1294.8	0	32	1209.6	0	1209.6	0	29.9	1034.7	0	1034.7	0	25.6	-260.1		
水域及水利设施用地	河湖水面		277.4		277.4		6.9	304.3		304.3		7.6	375.9		375.9		9.3	98.5		
	养殖水面		12		12		0.3	12		12		0.3	11.6		11.6		0.3	-0.4		
	坑塘水面		22.8		22.8		0.6	20.7		20.7		0.5	17.6		17.6		0.4	-5.2		
	水利设施用地		1.7		1.7		0	1.4		1.4		0	0		0		0	-1.7		
	小计		313.9	0	313.9	0	7.8	338.4	0	338.4	0	8.4	405.1	0	405.1	0	10	91.2		
总计		4042.9	340.7	3702.2		100	4042.9	332	3710.9		100	4042.9	248.2	3794.7		100	0			

注：1、镇域常住人口：基准年为18.1万人，2025年为21万人，2035年为25.4万人；

2、城镇常住人口：基准年为11.8万人，2025年为16.9万人，2035年为24.6万人；

3、农村常住人口：基准年为6.3万人，2025年为4.1万人，2035年为0.8万人。

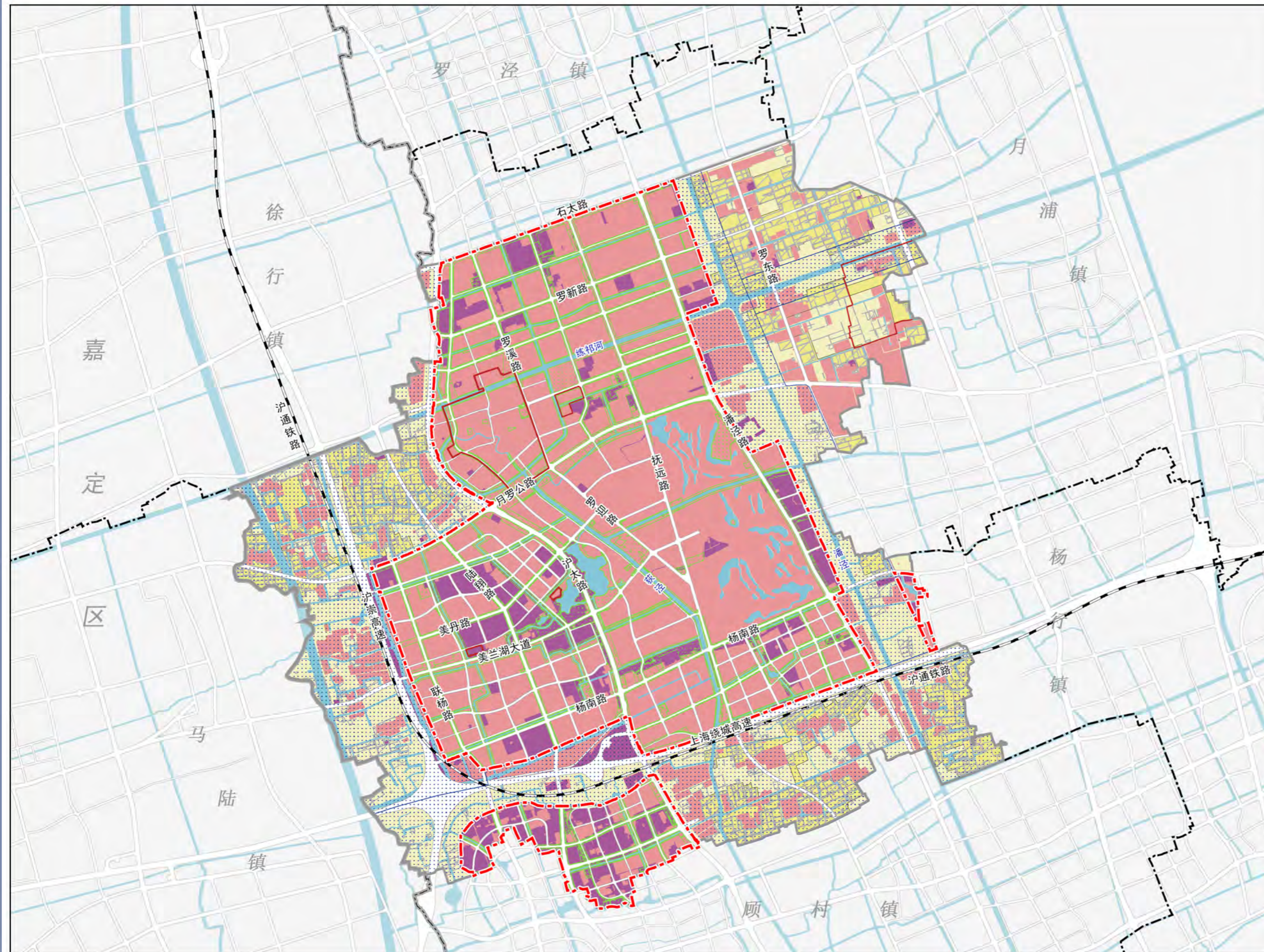


图例

- 功能引导区**
- 居住生活功能区
 - 商业办公功能区
 - 工业仓储功能区
 - 教育科研设计功能区
 - 战略预留区
 - 旅游休闲功能区
 - 保护(留)村庄功能区
 - 农林复合区
 - 土地整备引导区
- 公共服务与基础设施用地**
- C1 行政办公用地
 - C4 体育用地
 - C6 教育科研设计用地
 - Rc 社区级公服用地
 - Rc6 社区养老福利用地
 - S2 交通设施用地
 - G1 公园绿地
 - X 城市发展备建用地
 - C3 文化设施用地
 - C5 医疗卫生用地
 - C9 其他公共设施用地
 - Rs 基础教育设施用地
 - S1 道路用地
 - U 市政设施用地
 - D 特殊用地
- 其他**
- 镇界
 - 规划范围
 - 水域
 - 城市开发边界

上海市宝山区罗店镇国土空间总体规划 (2021-2035)

四线管控图



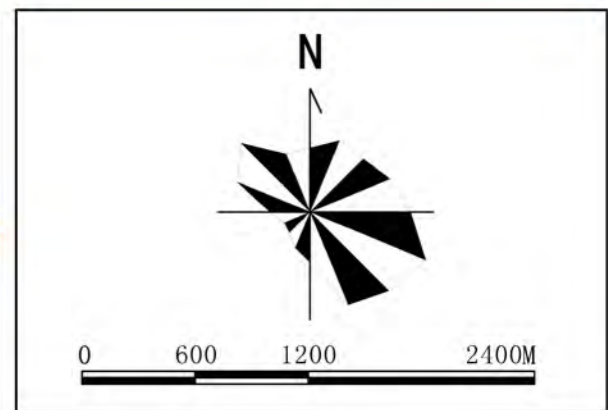
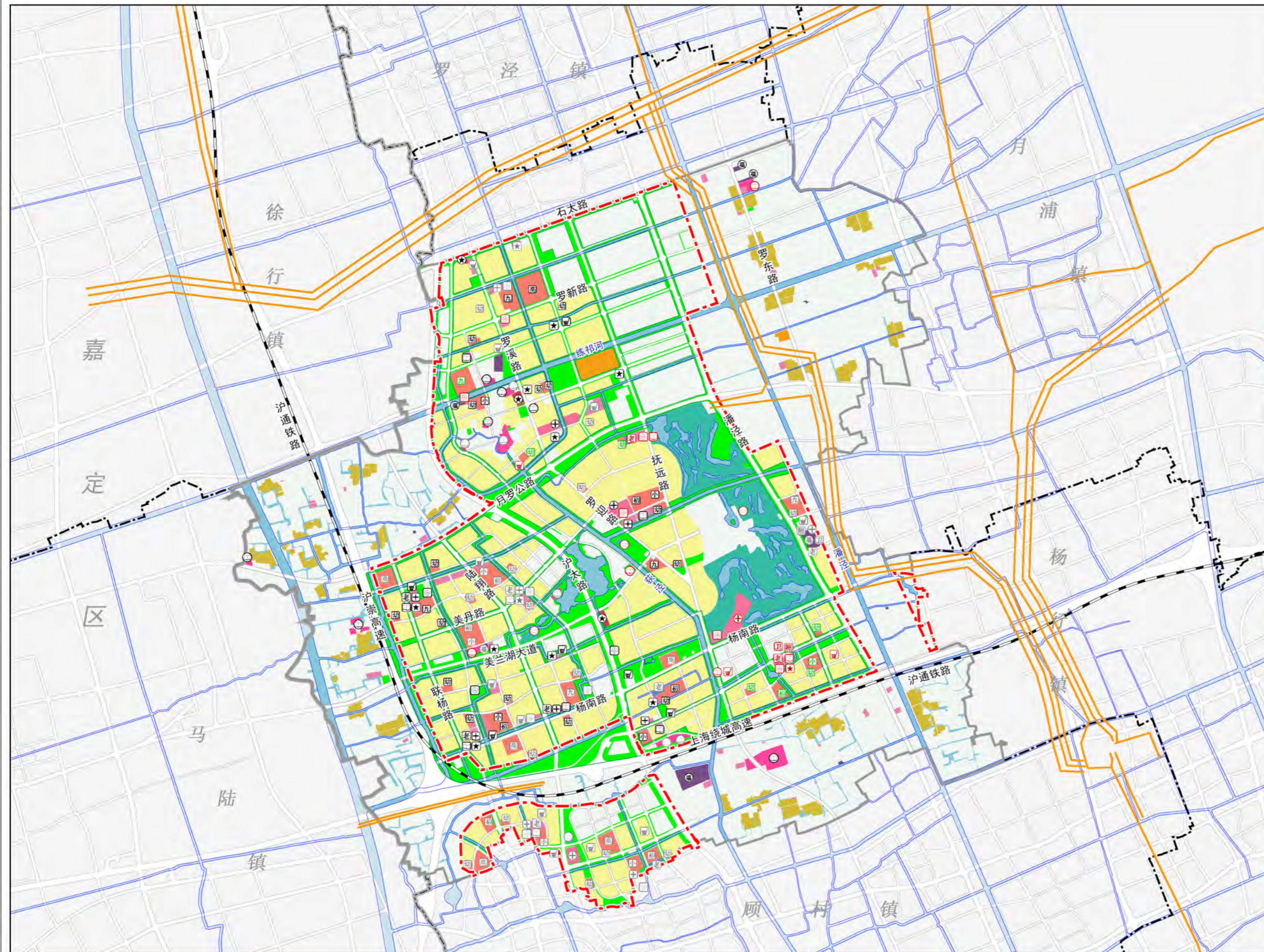
0 600 1200 2400M

图例

- 区界
- 规划范围
- 城市开发边界
- 现状已建区
- 规划新增区
- 土地整备引导区
- 其它农用地
- 永久基本农田
- 三类生态空间
- 四类生态空间
- 文化保护控制线

上海市宝山区罗店镇国土空间总体规划 (2021-2035)

公共服务与基础设施规划图



	区界		城市开发边界
	规划范围		镇界
	蓝线		绿线
	市政廊道控制线		道路红线
	行政办公用地		文化用地
	体育用地		医疗卫生用地
	教育科研设计用地		其他公共设施用地
	社区级公服用地		基础教育设施用地
	水域		公园绿地
	规划保留(已建成)/(未建成)/规划新增		规划保留(已建成)/(未建成)/规划新增
	规划保留(已建成)/(未建成)/规划新增		规划保留(已建成)/(未建成)/规划新增
	规划保留(已建成)/(未建成)/规划新增		规划保留(已建成)/(未建成)/规划新增
	规划保留(已建成)/(未建成)/规划新增		规划保留(已建成)/(未建成)/规划新增
	规划保留(已建成)/(未建成)/规划新增		规划保留(已建成)/(未建成)/规划新增
	规划保留(已建成)/(未建成)/规划新增		规划保留(已建成)/(未建成)/规划新增
	规划保留(已建成)/(未建成)/规划新增		规划保留(已建成)/(未建成)/规划新增
	规划保留(已建成)/(未建成)/规划新增		规划保留(已建成)/(未建成)/规划新增
	规划保留(已建成)/(未建成)/规划新增		规划保留(已建成)/(未建成)/规划新增
	规划保留(已建成)/(未建成)/规划新增		规划保留(已建成)/(未建成)/规划新增
	规划保留(已建成)/(未建成)/规划新增		规划保留(已建成)/(未建成)/规划新增
	规划保留(已建成)/(未建成)/规划新增		规划保留(已建成)/(未建成)/规划新增
	规划保留(已建成)/(未建成)/规划新增		规划保留(已建成)/(未建成)/规划新增
	规划保留(已建成)/(未建成)/规划新增		规划保留(已建成)/(未建成)/规划新增
	规划保留(已建成)/(未建成)/规划新增		规划保留(已建成)/(未建成)/规划新增
	规划保留(已建成)/(未建成)/规划新增		规划保留(已建成)/(未建成)/规划新增
	规划保留(已建成)/(未建成)/规划新增		规划保留(已建成)/(未建成)/规划新增