

赣州市赣县区五云镇镇级国土空间规划 (2021-2035年)

【公示稿】

赣县区五云镇人民政府

2024年8月

目 录

1 坚持目标引领，明确发展方向

2 优化构建国土空间新格局

3 加强自然资源保护利用

4 完善支撑体系，加强空间韧性

5 强化实施保障，一张蓝图绘到底

01

坚持目标引领 明确发展方向

1.1 规划范围与期限

1.2 发展定位与目标

1.3 发展规模



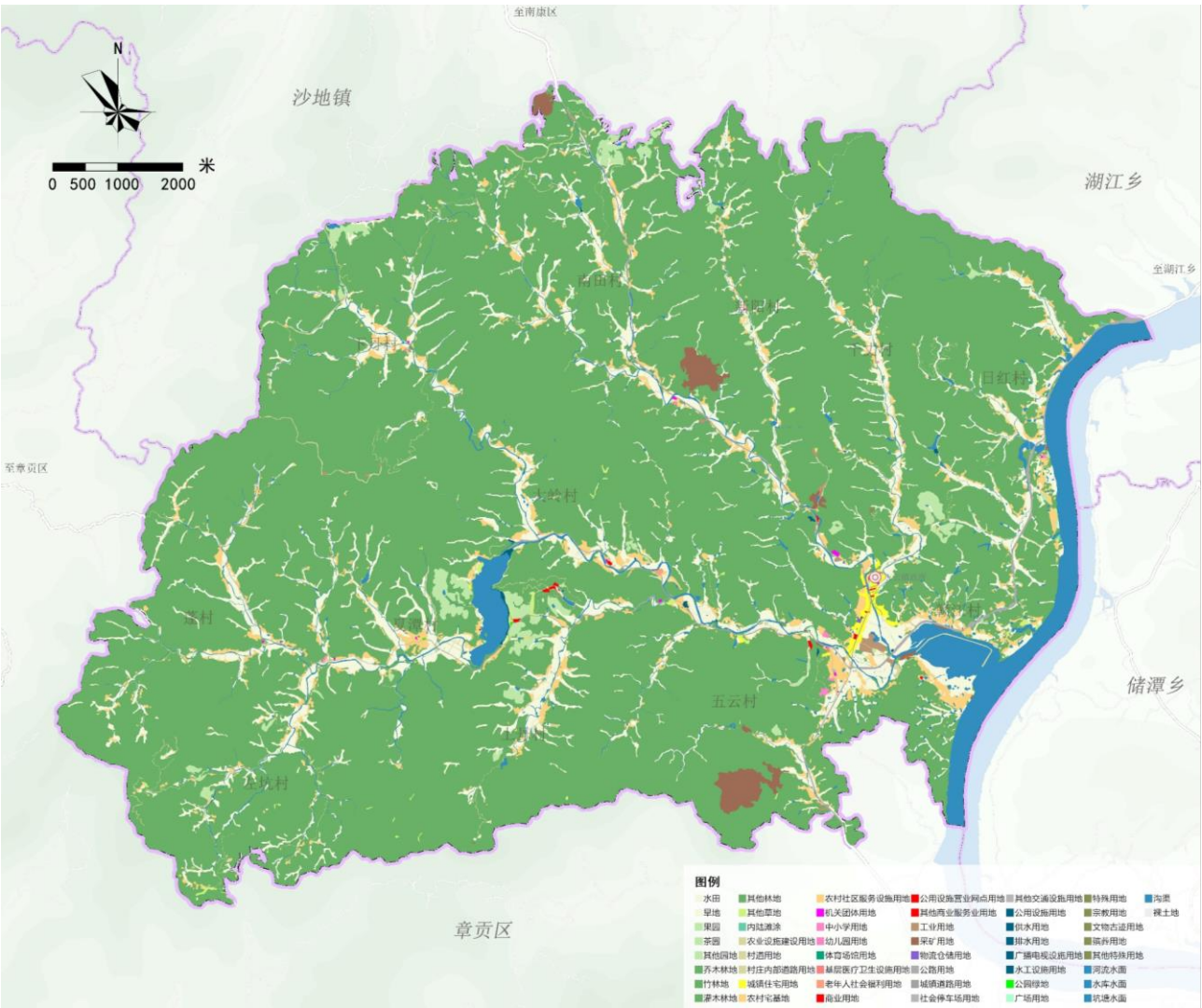
1.1 规划范围与期限

📍 规划范围

规划范围分为**镇域和镇区**两个空间层次。其中镇域为五云镇行政辖区，包括1个居委会与12个村委会，总面积**134.16**平方公里；镇区范围包括五云镇区现状建成区、赣州港五云作业区和祥云湖紫薇小镇景区三个板块，总面积**1.55**平方公里，均已纳入城镇开发边界。

📅 规划期限

规划期限为**2021-2035**年，近期待2025年，远期待2035年，远景展望至2050年。



镇域国土空间现状图

1.2 发展定位与目标

立足赣县区港口经济带和北部娱乐休闲旅游带，以“**五彩祥云、善美五云**”为目标，把五云镇建设成为**赣州市“后花园”**、**果蔬旅游小镇**和**综合物流港口重镇**。

1.3 发展规模



人口规模

规划至2035年，五云镇镇域**常住人口**规模为**17457人**，其中**城镇人口**为**9252人**，**常住人口城镇化率**约**53%**。



用地规模

规划至2035年，五云镇**城镇开发边界****1.55**平方公里，**村庄建设用地**5.65平方公里。



02

优化构建国土空间新格局

2.1 统筹落实“三条控制线”

2.2 明确全域国土空间格局

2.3 优化国土空间规划分区



2.1 统筹落实 “三条控制线”



落实耕地和永久基本农田

永久基本农田是为保障国家粮食安全和重要农产品供给，实施永久特殊保护的耕地。永久基本农田主要分布在赣江、五云河和长村河两岸。永久基本农田的划定和管护，必须采取行政、法律、经济、技术等综合手段，加强管理，以实现永久基本农田的质量、数量、生态等全方面管护。永久基本农田一经划定，任何单位和个人未经依法批准，不得擅自占用或者改变用途。



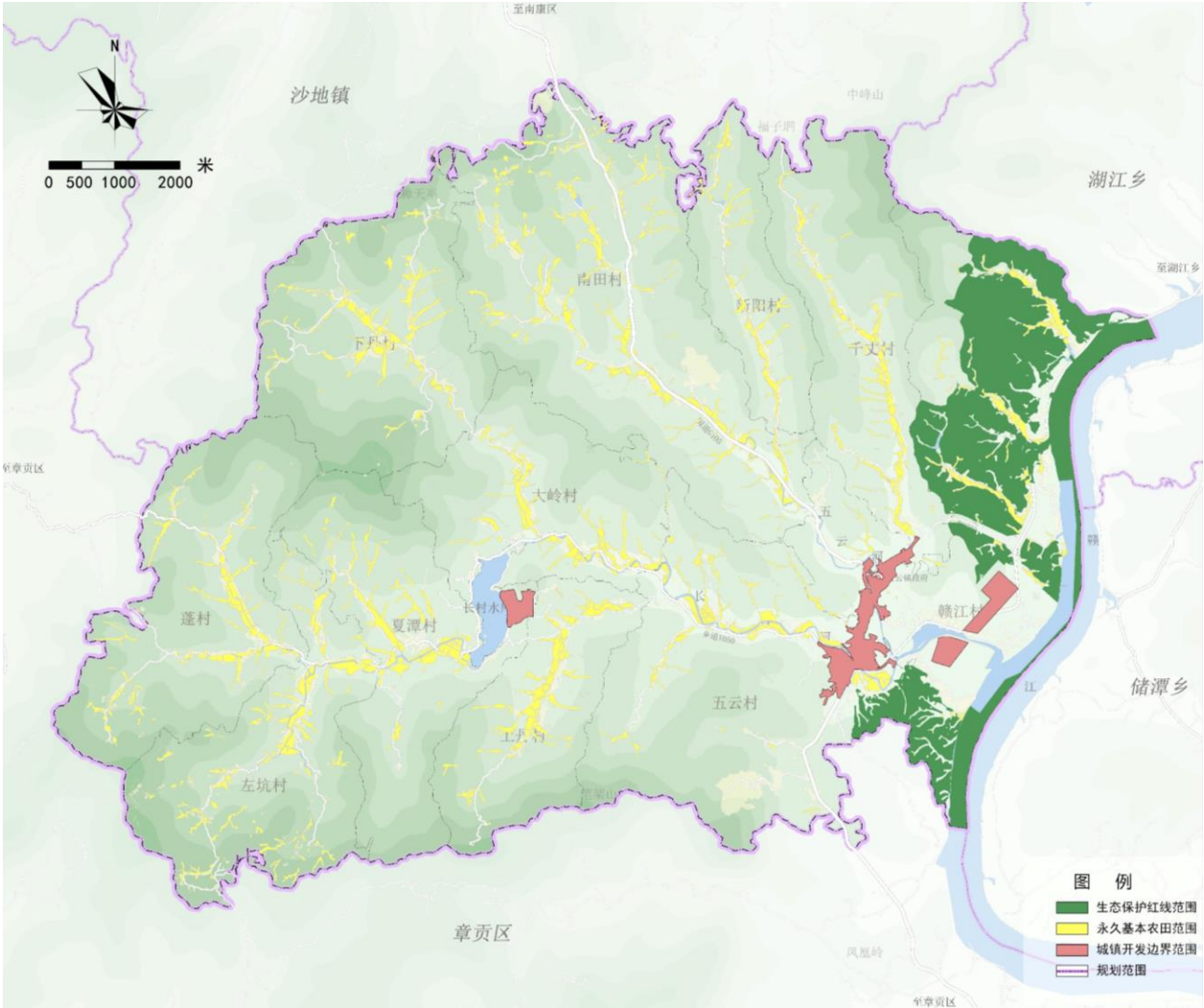
落实生态保护红线

生态保护红线是指具有特殊重要生态功能、必须强制性严格保护的区域。生态保护红线的划定包括镇域重要自然保护区、生态功能极重要、生态敏感脆弱、潜在重要生态价值等区域，主要分布在日红村、赣江村、五云村。生态保护红线内自然保护区核心区禁止人为活动；保护地一般控制区和自然以外的其他生态红线域，严格禁止开发性、生产建设活动。在符合法律法规的前提下，除国家重大战略项目外，仅允许对生态功能不造成破坏的有限人为活动。



落实城镇开发边界

城镇开发边界是在一定时期内因城镇发展需要，可以集中进行城镇开发建设、以城镇功能为主的区域边界。规划按照集约适度、绿色发展要求，将现状及规划的集中连片城镇建设用地、各类产业园的重点发展空间、市重大建设项目用地纳入城镇开发边界，实行“详细规划+规划许可”的空间管控方式。城镇开发边界的管控与调整严格按照国家相关政策执行，新增城镇建设项目原则上应在城镇集中建设区内进行布局和建设，严格控制集中建设区以外的各项城镇建设活动，防止城镇无序建设与蔓延发展。

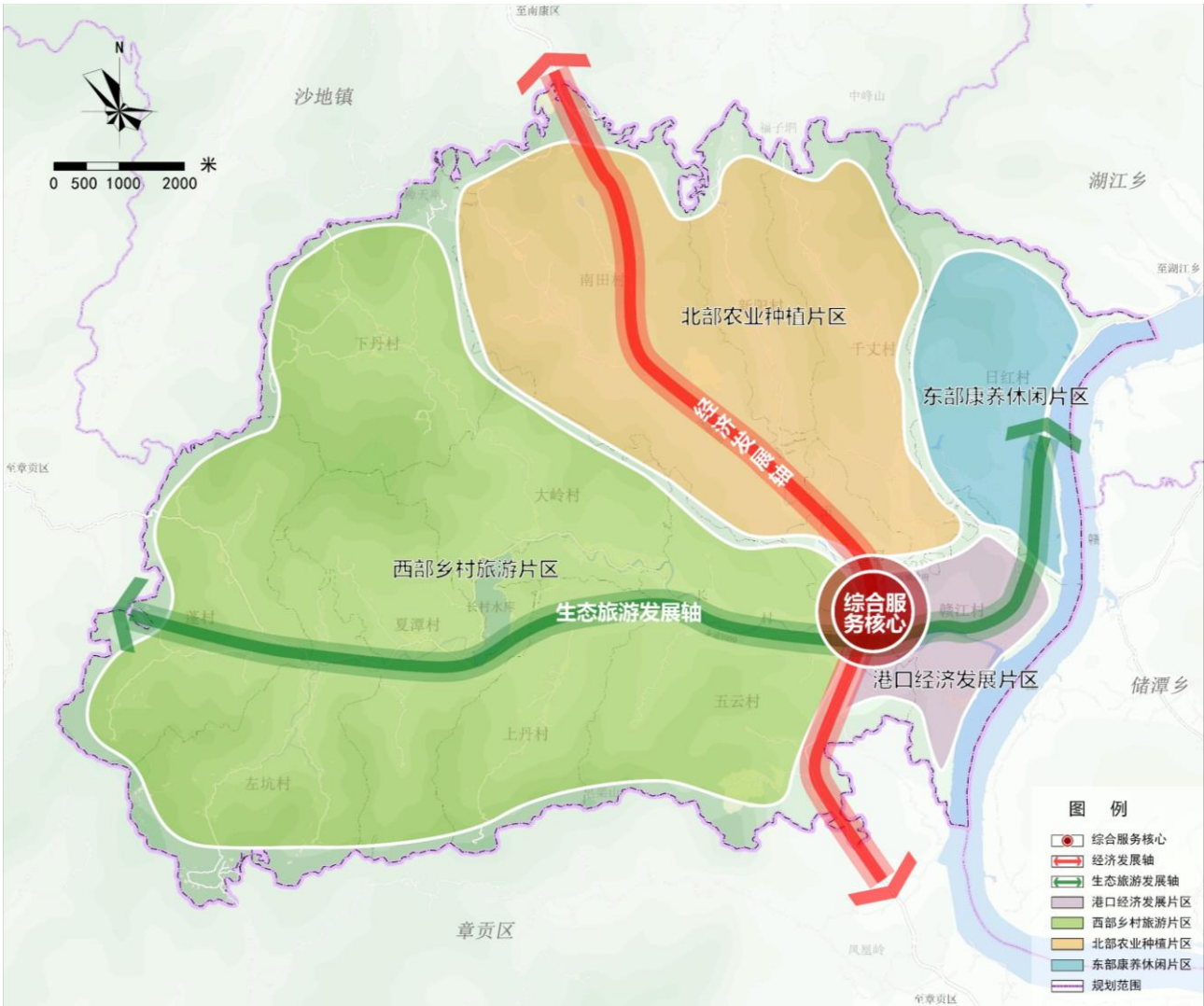


镇域三线划定图

2.2 明确全域国土空间格局

构建“一核两轴四片”的总体空间格局

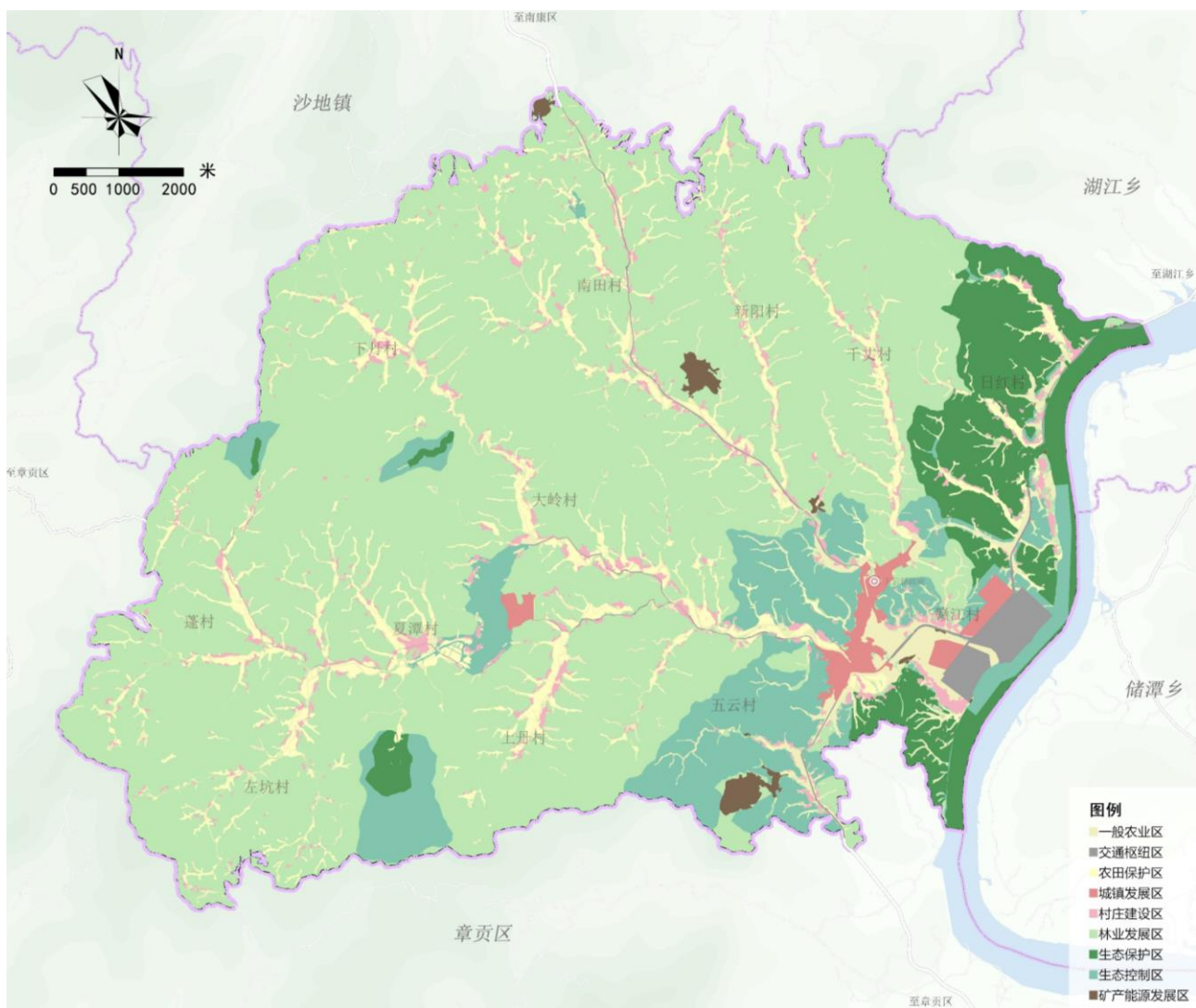
一核	以五云镇区为综合服务核心，为周边乡村提供行政、文化、商业等服务配套。
两轴	依托国道 G105 形成乡村经济发展轴，串联沙地镇、五云镇区与赣州市章贡区联动发展；依托乡道 Y050、乡道 Y051 串联日红村、赣江村、上丹村、大岭村、夏潭村等乡村旅游资源和港口资源，形成生态旅游发展轴，带动乡村旅游发展。
四片	规划港口经济发展片区、东部康养休闲片区、西部乡村旅游片区和北部农业种植片区。依托赣州港五云作业区建设，打造五云港口经济片区，发展多式联运物流中心和临港产业园建设；东部依托赣江生态资源，发展日红村窑前排建设森林智慧康养旅游项目，打造东部康养休闲片区；西部依托果蔬特色产业、祥云湖景区、云啸植物园、燕德山庄等旅游资源，打造西部乡村旅游片区；北部发展无公害蔬菜、水稻等经济作物，形成北部农业种植区。



镇域总体空间结构图

2.3 优化国土空间规划分区

- **生态保护区：**包括生态保护红线、自然保护地及一级饮用水源保护区，一经划定不得擅自调整，区域内严格禁止开发性、生产性建设活动。
- **生态控制区：**包括生态公益林、二级饮用水源保护区、河湖管理线等具备生态保育和建设功能的区域，落实国家及省相关规范要求进行管理。
- **农田保护区：**永久基本农田及储备区根据《基本农田保护条例》有关要求管控，一经划定，任何单位和个人不得改变或占用。
- **城镇发展区：**城镇集中建设区内通过编制控制性详细规划进行城镇开发建设活动，以“详细规划+规划许可”的方式进行管理，通过详细规划对具体地块用途和开发建设强度做出实施性安排。
- **乡村发展区：**村庄发展区为城镇开发边界外规划重点发展的村庄用地区域，区域内应严格控制村庄建设用地规模，禁止非农建设项目无序分布，引导村民向城镇和中心村集聚。
- **矿产能源发展区：**应符合国家矿产资源开发管理有关法律法规要求，合理调控能源资源开发利用总量，严格矿产开发准入条件，强化矿产资源节约与利用。



镇域国土空间用途管制分区图

03

加强自然资源保护利用

3.1 土地资源保护利用

3.2 水资源保护利用

3.3 森林资源保护利用

3.4 矿产资源保护利用

3.5 推进国土空间全域综合整治

3.6 推进山水林田湖草系统修复



3.1 土地资源保护利用

按照土地适宜性统筹安排田、水、路、林、村各类用地，依据优先保护农业空间的原则统筹利用土地资源。一是严格落实耕地保护任务，确保全镇耕地保有量不低于1110.33公顷，永久基本农田不低于762.97公顷。二是全面提升耕地质量，加强耕地提质改造项目与高标准农田建设、垦造水田项目的有机结合，稳步提高耕地连片化程度，引导优质农业资源集聚。三是落实建设占用耕地占补平衡机制，严格控制非农建设占用耕地，做实做细耕地后备资源的挖潜统计，坚决制止耕地“非农化”行为，坚决防止耕地“非粮化”倾向。在充分保护农业空间的基础上安排各类基础设施、村镇建设、生态建设和环境保护用地。

3.2 水资源保护利用

维护“长村河-五云河-赣江”两河入赣的水网格局，推动水污染防治和水质提质建设，提升水资源保障能力和水资源综合利用水平。一是严格保护五云镇（桃江山涧水）集中式饮用水水源地、蓬村集中式饮用水水源地、大岭村集中式饮用水水源地三大饮用水源保护区以及本规划确定的河湖蓝线，强化河长制、湖长制的机制建设，严格落实《赣州市饮用水水源保护条例》要求，禁止各类易造成水质破坏的行为活动。二是统筹河湖岸线和周边土地保护利用，鼓励沿河湖岸线开展碧道建设行动、严格限制在流域周边新规划布局工业用地、环卫设施等各类易造成水体污染的建设用地。三是推动农业节水增效、工业节水减排和城镇节水降损等利用举措，加快再生水、矿井水、雨水等非常规水资源利用，加强节水、中水回用及水循环利用设施建设。



3.3 森林资源保护利用

加强森林资源保护，通过提升林地资源保护质量、强化林地用途管制等手段，维育五云镇自然生态格局。一是明确林地资源保护目标，加强林地资源恢复与保护。二是提升林地资源保护质量，落实天然林、生态公益林等基本林地集中保护区。禁止占用国家一级公益林，加大地方公益林建设力度，适度开展封山育林，停止商业性林木采伐，切实提高生态公益林质量。三是强化林地用途管制，限制林地转为建设用地，林地原则上必须用于发展和生态建设，控制林地转为其他农用地，在农业综合开发、耕地占补平衡、土地整理过程中，不得挤占林地。

3.4 矿产资源保护利用

坚持生态保护优先，加强矿产资源的开发与保护利用，发挥矿产资源价值，促进矿产资源的综合利用水平提升。一是在开发上，合理调控采矿权数量、明确开发类型和开发重点空间，规划至2035年，全镇矿区数量在现状采矿、探矿权数量（8个）上适度增加，统筹开展矿产资源勘查，利用资源优势合理开发建筑用花岗岩和水泥用灰岩，适度开发利用矿泉水，原则禁止金属矿产开采，在空间布局上优先开发左坑村、夏潭村等村规模较大的矿场。二是在保护利用上，加强矿山使用的地质环境保护和治理恢复，有序推进绿色矿山生产建设，统筹推进历史遗留矿山、即将开采完毕矿山的生态修复工程，将该类矿山生态修复用地用于补充林地和耕地，最大程度利用矿山资源的剩余价值。



3.5 推进国土空间全域综合整治

落实市、县级国土空间总体规划的国土综合整治目标任务和要求，以土地整治、复垦和开发为重点方向，推进“生产-生活-生态”三位一体空间综合整治。强化田水路林村综合整治，建成农田集中连片、建设用地集中集聚、空间形态高效节约的土地利用新格局。

01 农用地整治

02 建设用地整治

03 土地复垦

04 宜耕后备土地资源开发

3.6 推进山水林田湖草系统修复

以山水林田湖草一体化保护和修复理念引领国土空间生态修复工作。培育山水林田湖草生命共同体格局，推进各类生态要素整体保护、系统修复和综合整治。



04

完善支撑体系 加强空间韧性

4.1 综合交通体系

4.2 产业发展空间

4.3 镇村体系布局

4.4 公共服务设施体系

4.5 基础设施配套

4.6 蓝绿系统规划

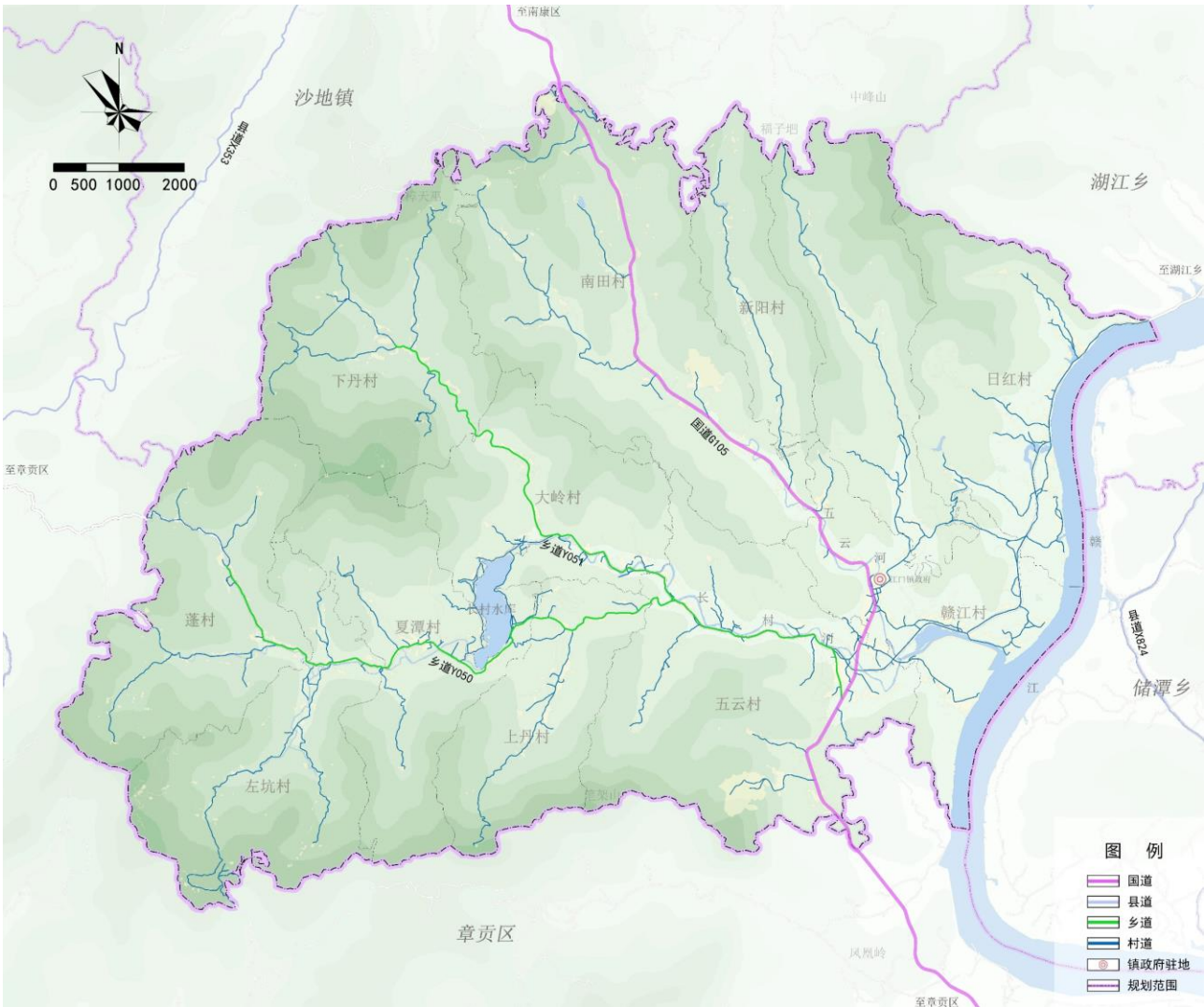
4.7 综合防灾减灾



4.1 综合交通体系

完善对外交通体系。落实上位规划的区域交通干线，提升镇域外部交通能力。加强货运枢纽和水运建设：结合赣州港赣县港区五云作业区综合枢纽码头建立赣州港赣县港区五云作业区综合枢纽物流园、赣州港（水运）五云疏港公路工程 and 赣州港赣县港区五云作业区综合枢纽码头二期工程等。

加强镇村交通联系。推进五云圩镇与各村主要干道优化提升，加强镇村交通联系。推进国道 G105 镇区局部改线、完善五云圩镇的内部交通优化和滨水慢行步道等工程，提升镇区内部交通效率。



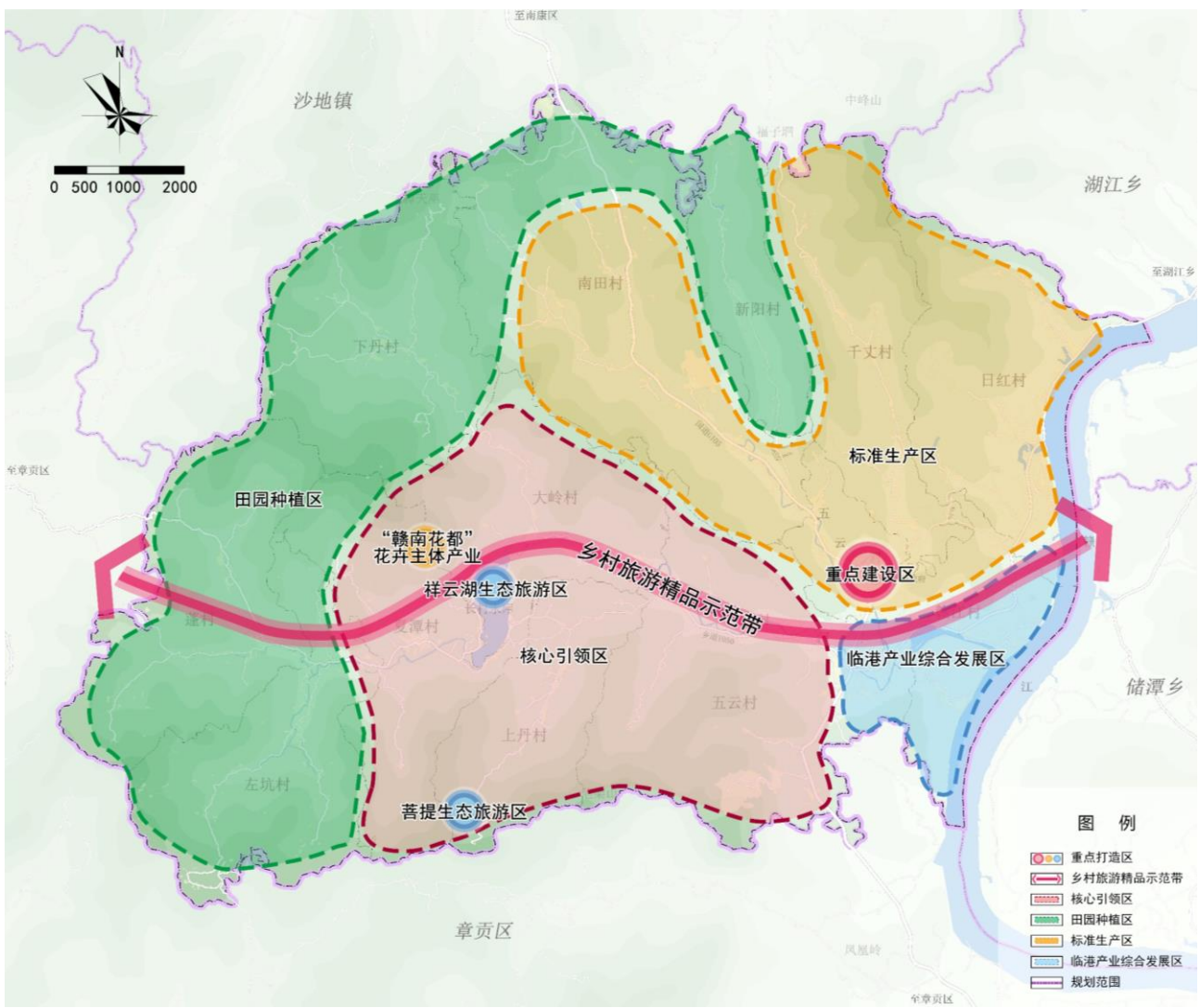
镇域综合交通规划图

4.2 产业发展空间

依托五云镇蔬菜产业优势、港口码头优势、乡村旅游资源优势，构建“四区一带”产业空间格局。

“四区”：升级改造五云、上丹、大岭、夏潭蔬菜基地，建成以产学研和数字化为中心的核心引领区。以标准化布局、标准化建棚，新建南田、千丈、日红蔬菜基地，建成标准生产区。辐射带动新阳、蓬村、左坑、下丹发展以冬瓜、生姜、藠头、板薯等为特色的“一村一品”露天蔬菜，建成田园种植区。围绕赣州港赣县港区五云作业区综合枢纽码头、建立赣州港赣县港区五云作业区综合枢纽物流园、五云多式联运物流中心建立临港产业综合发展区。

“一带”：深入挖掘“五云桥”蔬菜品牌、富硒土壤资源及乡村文化资源，主动融入赣州中心城区北部旅游集群，建成赣州市近郊乡村旅游精品示范带。

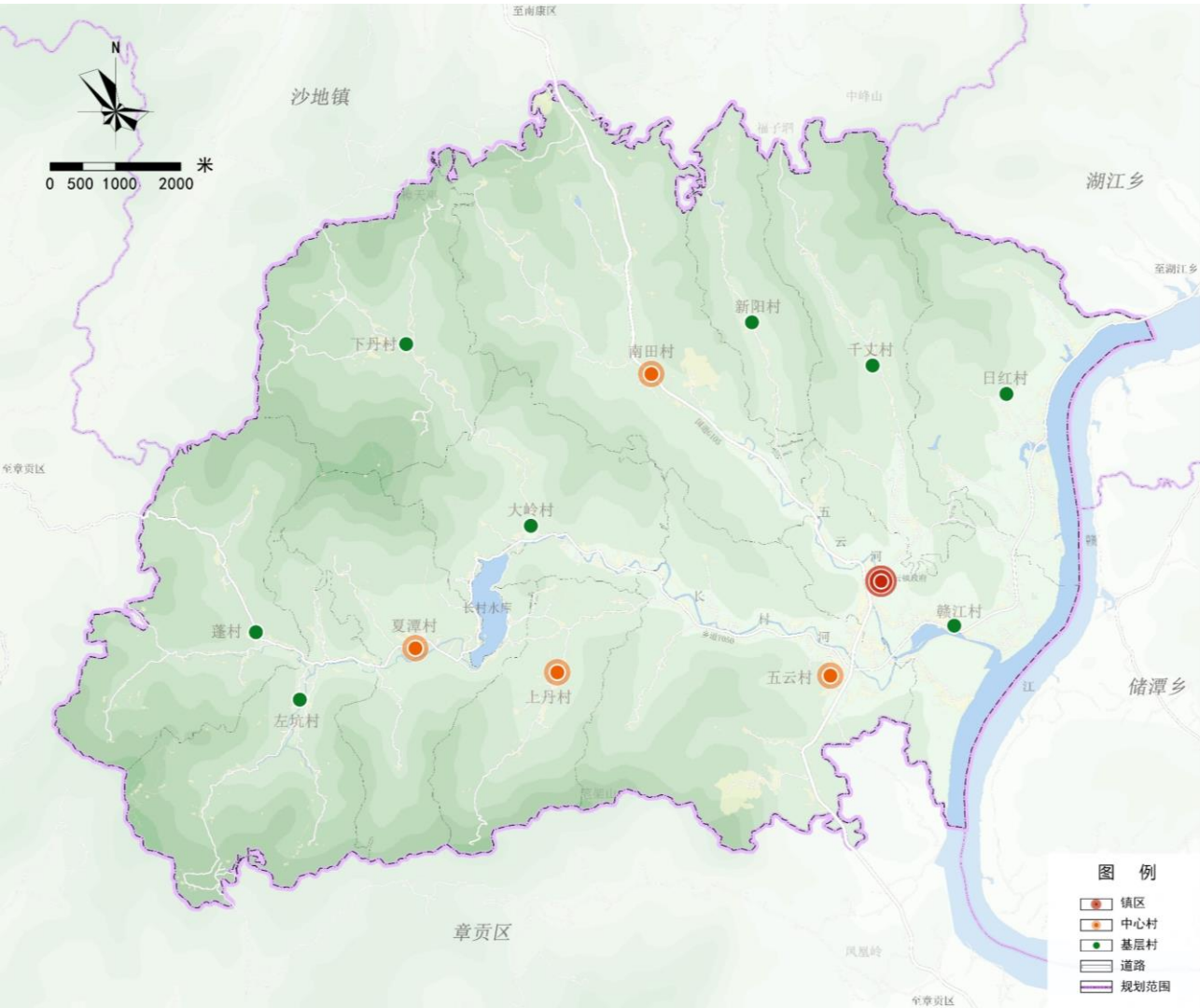


镇域产业布局规划图

4.3 镇村体系布局

规划形成“镇区-中心村-基层村”三级等级体系结构。镇区按照赣州市新型城镇化示范镇标准建设，提升镇级综合服务中心职能，重点布局行政管理、居住和就业服务等功能。中心村共4个，包括五云村、上丹村、夏潭村和南田村，按照特大型村庄标准建设，重点完善乡村公共服务设施配套。基层村共8个，按照大型村庄标准建设，优化村民居住条件和居住环境。

镇（乡）村等级	个数	名称
镇区（集镇）	1	五云镇区
中心村	4	五云村、南田村、上丹村、夏潭村
基层村	8	日红村、千丈村、新阳村、赣江村、大岭村、下丹村、左坑村、蓬村



镇村体系结构图

4.4 公共服务设施体系

打造层级分明、布局合理的“镇-社区-村”三级公共服务体系。
至2035年，人均公共管理与公共服务用地不低于6.9平方米。

文化设施

规划2处社区文化活动站，按照各村至少1处文化活动室的原则进行配置，结合村委会规划1处文化活动室。至2035年，镇域文化用地达到0.48公顷，占公共管理与公共服务设施用地0.88%，人均文化设施用地面积不低于0.2平方米。

教育设施

逐步提高教育水平，优化教育资源布局。加快义务教育各阶段学校建设，构建覆盖城乡、优质均衡的教育服务体系。镇区规划1处小学、1处中学、2处托儿所。至2035年，镇域教育用地5.98公顷，占公共管理与公共服务设施用地55.57%，人均教育用地面积不低于3.4平方米。

体育设施

统筹推进五云镇运动场地、健身设施建设，完善各社区生活圈体育公园、活动场地和健身场地等体育设施建设，引导公共体育服务从中心向外围覆盖延伸。镇区规划1处镇体育中心、2处社区体育中心、3处健身场地，各村均配置1处活动场地并配建健身设施。至2035年，镇域体育用地0.51公顷，占公共管理与公共服务设施用地1.26%，人均体育用地面积不低于0.3平方米。

医疗卫生设施

完善镇区医疗卫生覆盖水平，进一步提升镇域医疗卫生服务能力。镇区规划2处卫生所，村庄结合现状村卫生所进行提升改造，鼓励并引导相邻村共同设置卫生室，确保各卫生室建筑面积不低于100平方米。至2035年，镇域医疗卫生用地0.52公顷，占公共管理与公共服务设施用地33.76%，人均医疗卫生用地面积为0.3平方米。

社会福利设施

积极应对老龄化趋势，结合五云镇敬老院优化养老服务设施功能，镇区规划3处老年人日间照料中心，每个村规划1处老年活动中心。至2035年，镇域社会福利设施用地1.01公顷，占公共管理与公共服务设施用地的2.77%，人均社会福利用地面积不低于0.4平方米。



4.5 基础设施配套

供水

优化水资源配置，构建以赣县区五云镇（桃江山涧水）集中式饮用水水源地、五云镇蓬村集中式饮用水水源地和五云镇大岭村集中式饮用水水源地为重点的饮用水源保护体系，提升饮用水源安全保障，加快完善水库、山塘、河流、调蓄池等应急水源系统，**构建“多种水源联合调度、城乡供水互联互通”的供水格局。**

污水

至2035年，污水处理规模约0.61万吨/日，保留现状污水处理站1个。鼓励城乡污水处理一体化，城乡生活污水处理率不低于 85%，其中镇区生活污水处理集中处理率达到90%以上，农村生活污水收集处理率达到80%以上，**构建“控源截污减排、低碳循环再生”的污水治理体系。**

雨水

按照一般地区设计重现期3年一遇、重点地区5年一遇的设计标准，完善雨水系统规划建设，规划新建排涝站1个，实现雨水管网有效覆盖，**建设“蓝绿灰设施耦合、全面协调可持续”的雨水系统。**

供电

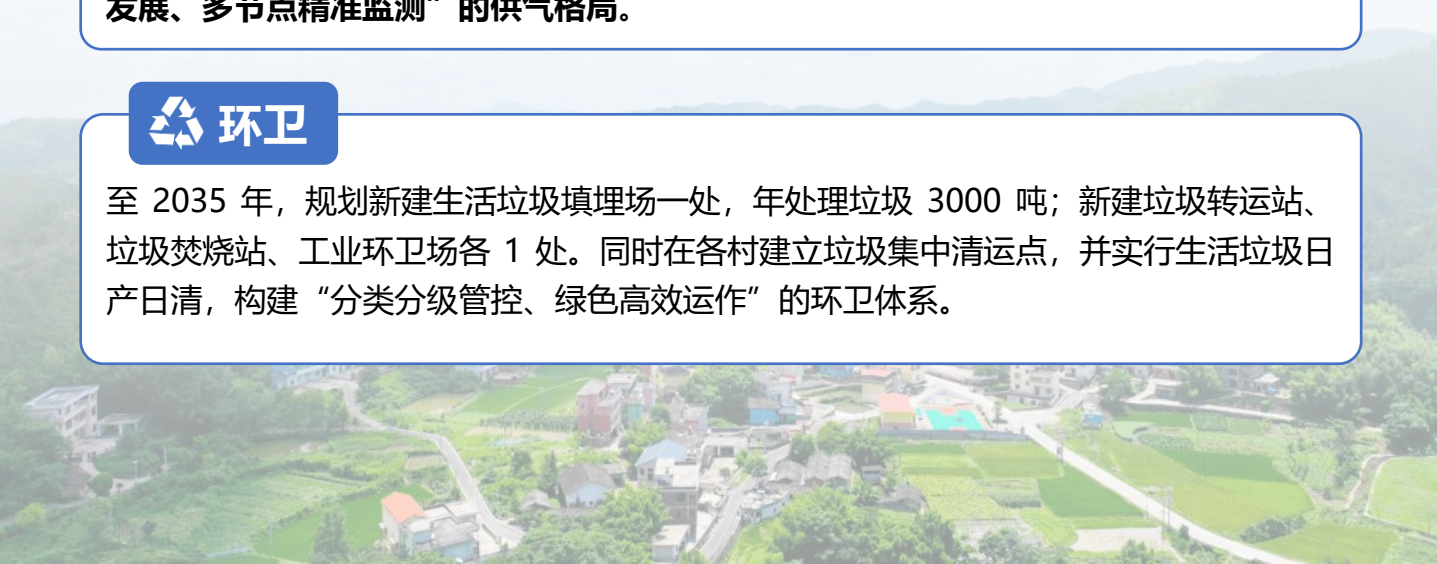
至2035年，以赣县变电站为配给电源，保留现状35kV变电站，规划新建110kV 变电站1座、供电所1处，**发展“综合能源利用、智慧电网建设”的供电模式。**

供气

至2035年，规划建设液化气储配站1个。完善镇区燃气管网，并逐步将镇区天然气管道向周边村庄延伸，提升村庄天然气服务覆盖率，保障镇域用气需求，**打造“多气源协同发展、多节点精准监测”的供气格局。**

环卫

至 2035 年，规划新建生活垃圾填埋场一处，年处理垃圾 3000 吨；新建垃圾转运站、垃圾焚烧站、工业环卫场各 1 处。同时在各村建立垃圾集中清运点，并实行生活垃圾日产日清，构建“分类分级管控、绿色高效运作”的环卫体系。



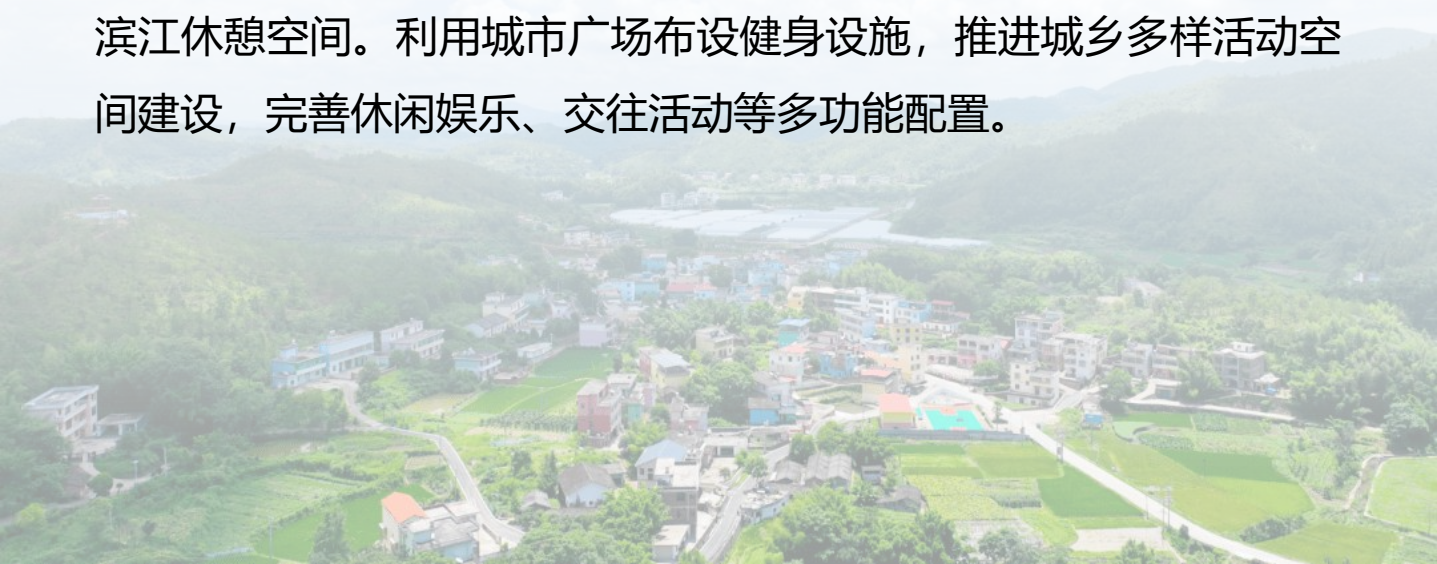
4.6 蓝绿系统规划

构建 “一廊、两带、多节点” 的蓝绿空间结构

一廊	指五云河水系廊道及其滨江绿地。城镇段滨江沿线规划滨江公园，其他地区保留两侧的耕地塑造田园景观。
两带	指长村河滨江生态绿带和沿着国道G105构成的城镇景观视线通廊。
多节点	指镇区内点状分布的镇区综合公园、社区公园、城市广场。

完善绿地系统规划。建立以镇级综合公园、社区公园、城市广场、滨江绿带为主的城市绿地体系。至2035年，全镇公园绿地面积不低于0.02平方公里。镇级综合公园服务半径为1200-2000米，市民步行20-30分钟可达。通过边角地整理、见缝插绿等方式，增加社区公园数量，结合15分钟社区生活圈优化社区公园布局，镇区沿着五云河规划2处社区公园，绿化率不低于 65%。规划3处城市广场，提升城市广场的可达性、开放性。镇区共规划1处镇级综合公园、2处社区公园，人均绿地与开敞空间用地面积4.09平方米，其中规划人均公园绿地面积为 1.52 平方米。

打造高品质公共开敞空间。镇域主要依托五云河、长村河两条水系塑造多个公园节点，利用步道串联形成具有吸引力的、连续的滨江休憩空间。利用城市广场布设健身设施，推进城乡多样活动空间建设，完善休闲娱乐、交往活动等多功能配置。



4.7 综合防灾减灾

推进“固防拦截、蓄滞通排”多方位的防洪排涝系统建设

加强防洪排涝排水基础设施网络建设，至2035年，规划新建排涝站1处，同时加高沿江护堤。境内赣江段防洪标准采取20年一遇，镇区采用20年一遇24小时暴雨不成灾排涝标准，各行政村按照10年一遇防洪标准。

强化“镇村联防、专职防控”的消防安全保障系统

规划至2035年，新建二级普通消防站1个，各行政村均设置1个专职消防队。

打造“生命至上、分级设防”地震灾害防治格局

规划至2035年，一般建筑无需考虑设防，重点建筑物如镇政府、水厂、变电所、邮电局、车站、医院、消防站、中小学等生命线工程及重要设施均按地震基本烈度6度设防。

打造“合作共建、多点保障”应急避难格局

贯彻“长期准备、重点建设、平战结合”的方针，规划至2035年，人均室外应急避难场所不低于2平方米。

构建“五位一体、整体智治”的地质灾害防控体系

坚持“预防为主、避让与治理”相结合的原则，加强地质灾害防治。充分依托信息化和自动化技术，形成地质灾害隐患点实时自动化监测预警网络。结合乡村建设和危旧房改造等工作，推进地质灾害隐患点搬迁治理。

强化“突发预警、应急防控”的公共安全保障体系

加强突发性公共卫生事件的检测及预警应急管理平台，制定体育、文化等公共设施平疫转换预案，预留应急空间，增加重要医疗物资储备。规划在镇政府建设应急平台指挥中心与疾病预防控制中心，并在各行政村分散设置临时性隔离设施及应急物资储备场所。整治城镇环境卫生死角，补齐公共卫生源头短板。

05

强化实施保障 一张蓝图绘到底

5.1 规划传导与管控

5.2 规划实施与保障

5.3 推进近期行动



5.1 规划传导与管控



明确规划传导体系

- 逐步建立“镇级规划—详细规划单元”规划编制层级
- 详细规划应严格落实镇级国土空间规划强制性内容



划定镇区详细规划单元

- 城镇类单元：侧重对城镇开发建设活动的引导
- 农业农村类单元：侧重落实乡村振兴要求，统筹谋划产业、公共服务、历史文化、人居环境等各类要素
- 生态类单元：侧重对生态保护、修复、建设活动管制的强制性约束



村庄规划编制指引

- 村庄规划应提出村庄发展、国土空间开发保护、人居环境整治目标
- 引导村庄建设节约集约用地
- 合理确定宅基地规模，严格落实“一户一宅”



5.2 规划实施与保障

■ 编制规划实施计划

衔接赣县区国民经济和社会发展规划、年度重大项目建设安排和财政支出，以五年为周期研究编制近期建设规划，对镇级国土空间规划确定的目标任务进行分解落实，确定新增建设用地指标等资源配置方式，指导城乡建设和土地利用管理。

■ 重点项目保障

制定五云镇重点建设项目安排表，加强全镇空间资源统筹与配置，积极通过规模整合、整理、腾挪等方式，推动土地资源向重点项目集聚。加强与赣县区相关部门对重点项目涉及落地建设和自然资源领域的会商和协调，探索建立重点项目提前介入制度，指导建设单位做好前期论证工作，保障项目尽快落地建设。

■ 建立规划评估机制

落实“一年一体检、五年一评估”的规划定期评估制度，结合城乡建设目标和重点工作安排，跟踪监测各项国土空间开发保护指标，重点评估主要目标、空间布局、重大工程等方面对五云镇国土空间规划的落实和执行情况，并根据评估结果对国土空间规划进行动态调整完善。

5.3 推进近期行动

重点围绕产业发展、道路交通、旅游、教育等主要方面，结合实际诉求编列近期行动项目，有的放矢，推动五云镇高质量发展。



2035

城镇建设展新貌

乡村振兴绘宏图

赣县区五云镇人民政府

2024年8月