



# 上海市宝山区罗店镇 国土空间总体规划（2019-2035） （含近期重点公共基础设施专项规划）

---

COMPREHENSIVE PLAN AND GENERAL LAND-USE PLAN  
OF LUODIAN TOWN, BAOSHAN DISTRICT, 2019-2035

THE SPECIAL PLAN FOR THE NEAR-TERM KEY PUBLIC INFRASTRUCTURES IS INCLUDED.

---

（公示稿）

上海市宝山区人民政府  
上海市规划和自然资源局

2020年8月

# 一、规划概况

## 1. 规划范围

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。

## 2. 规划期限

本次规划期限为 2019 年-2035 年，其中：

近期：2019-2025 年；远期：2025-2035 年。



规划范围图

## 二、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。

### 2. 分目标

#### (1) 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。

#### (2) 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。

#### (3) 宝山乡村振兴示范镇

落实乡村振兴战略，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，努力将罗店打造成为宝山乡村振兴示范镇。

## 三、发展规模

### 1. 用地规模

至 2035 年，罗店镇建设用地总规模控制在 26.17 平方公里，其中 20.39 平方公里位于城市开发边界内。

### 2. 人口规模

至 2035 年，罗店镇常住人口规模控制在 25.4 万人。

## 四、发展策略

构建三维融合、三创驱动、三宜一体的发展策略。

### 1. 三维融合

促进城镇和乡村、传统和现代、文化和产业三个维度的高度融合。

### 2. 三创驱动

通过创意驱动创新，创新带动创业的方式，全面提升发展能级。

### 3. 三宜一体

以融合三维的理念，通过致力三创的手段，实现“宜居、宜业、宜游”的目标。

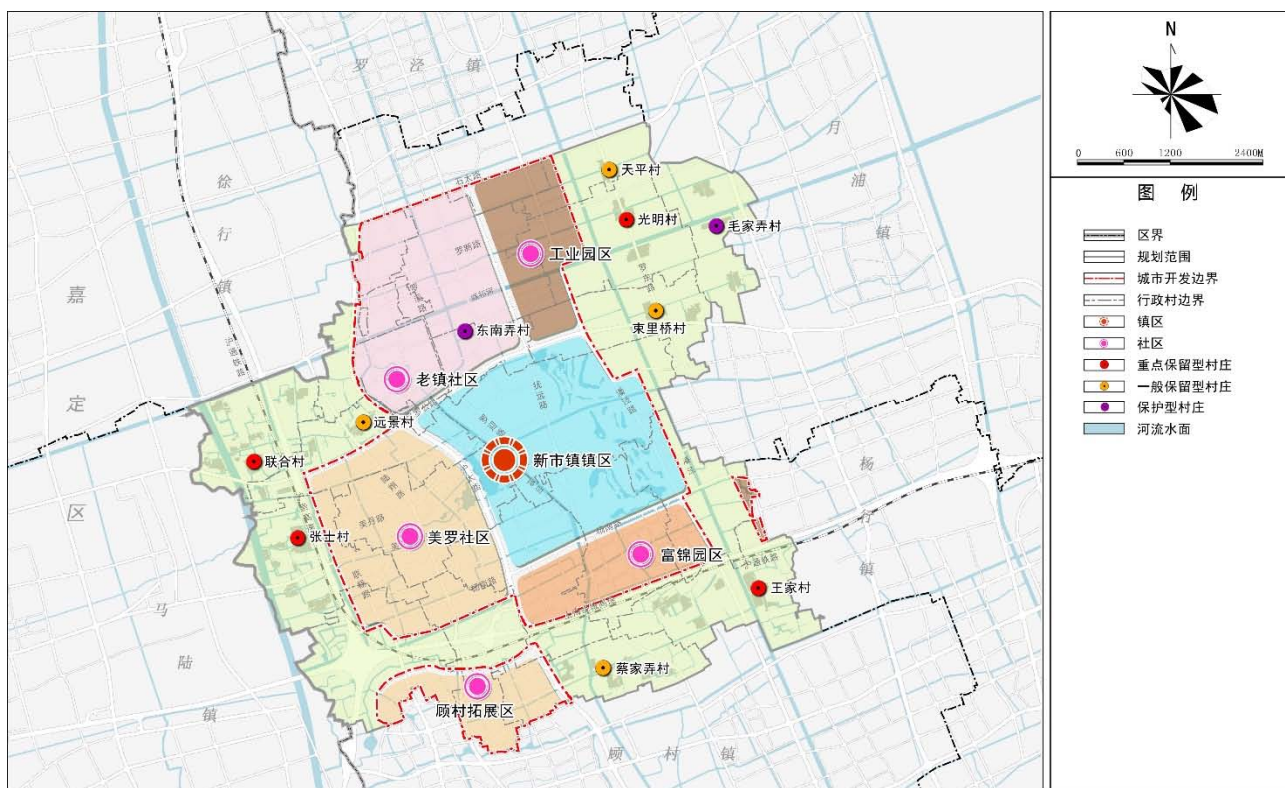
## 五、镇村体系

规划形成“镇区—社区—村庄”三级结构的镇村体系，罗店镇镇村体系即“一镇五社十村”。

**镇区（1个）：**新市镇镇区；

**社区（5个）：**老镇社区、美罗社区、产业社区、顾村拓展区、富锦园区；

**村庄（10个）：**东南弄村、联合村、远景村、张士村、蔡家弄村、王家村、天平村、光明村、毛家弄村、束里桥村。



镇村体系规划图

## 六、空间布局

### 1. 空间结构

规划形成“两轴三带、一主四辅多节点”的空间结构。

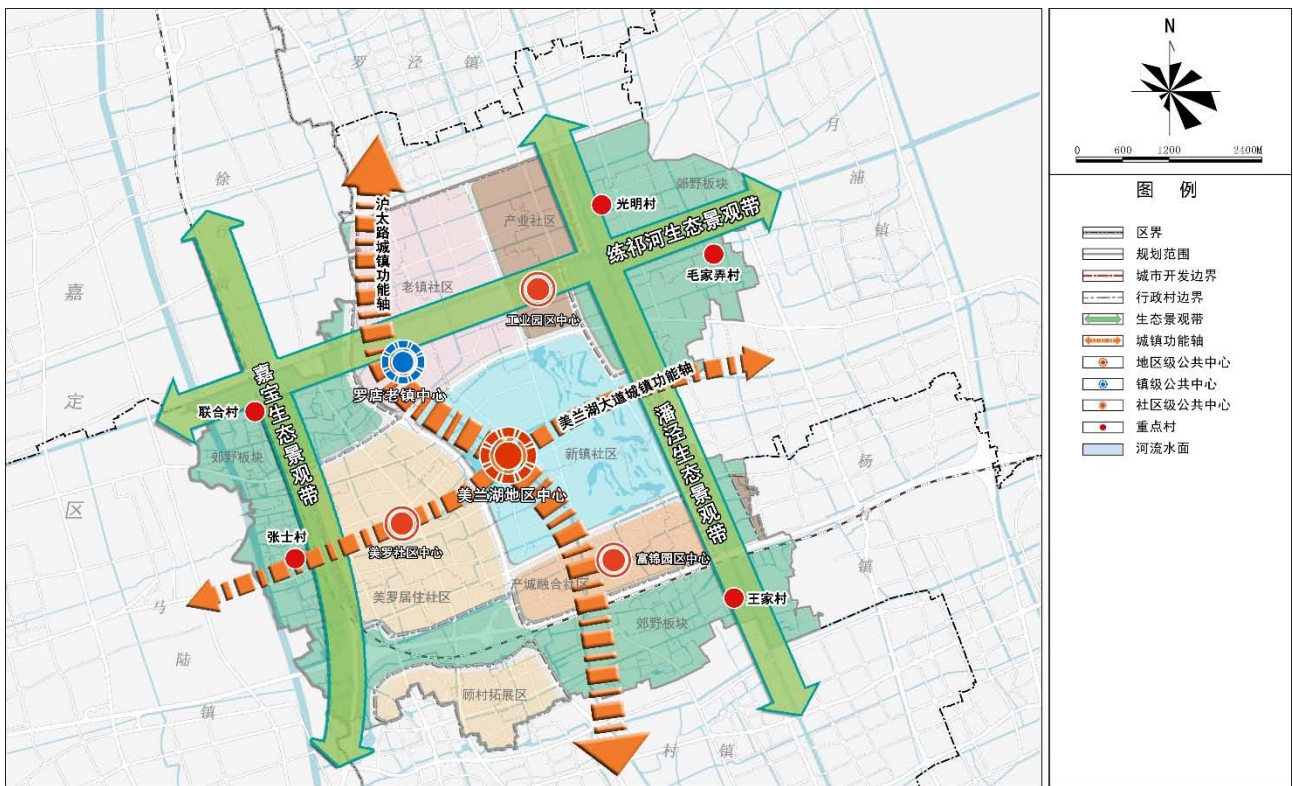
“两轴”：沪太路城镇功能发展轴、美兰湖大道城镇功能发展轴；

“三带”：练祁河生态景观带、嘉宝生态景观带、潘泾生态景观带；

“一主”：美兰湖综合服务中心；

“四辅”：罗店古镇综合服务中心、美罗社区生活服务中心、富锦园区生产服务中心、工业园区配套服务中心；

“多节点”：张士村、联合村、光明村、王家村和毛家弄村等村庄。



镇域空间结构图

## 2. 土地使用

### (1) 城镇工矿用地

城市开发边界内的建设用地，土地使用上以城镇建设为主，罗店镇划定城镇工矿用地规模约 2039 公顷。

### (2) 其他建设用地区

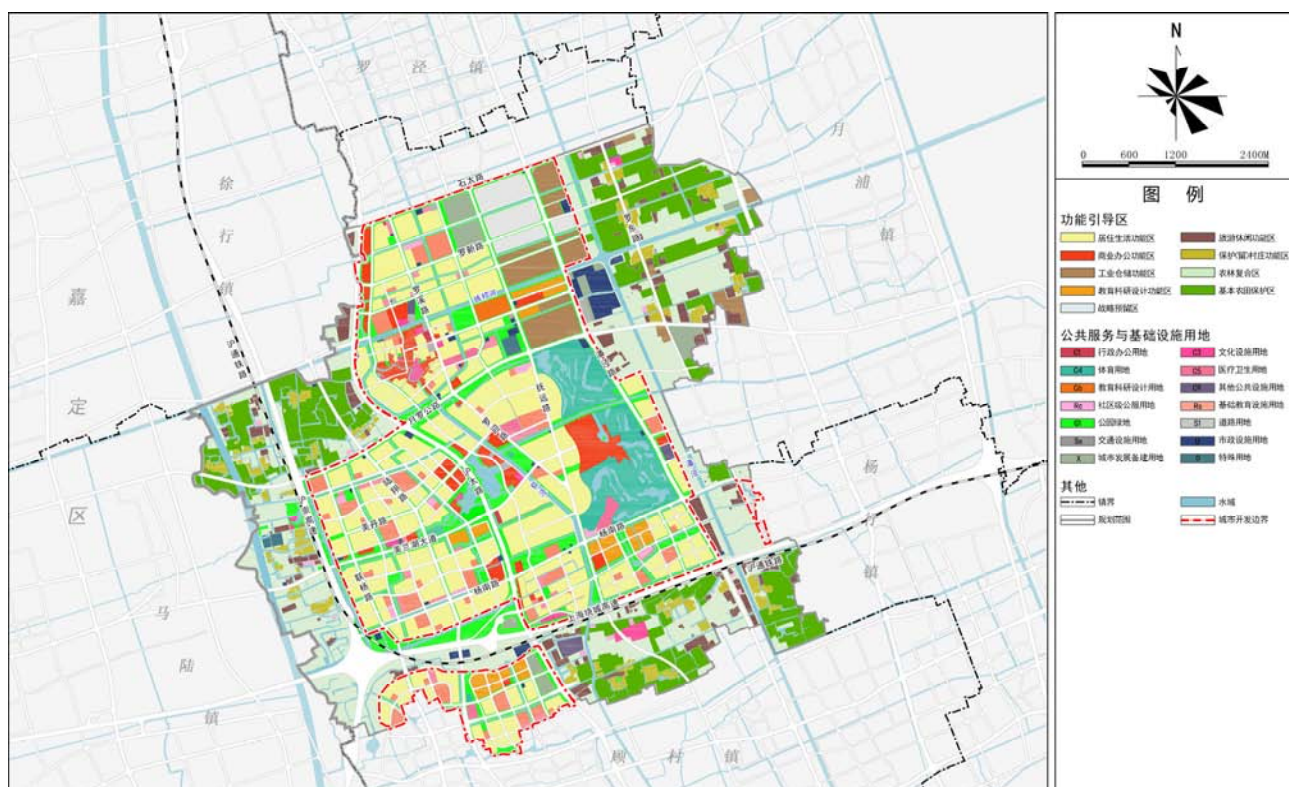
城市开发边界外的建设用地，罗店镇划定其他建设用地区规模约 578 公顷。

### (3) 基本农田保护区

严格落实宝山区总规划定的基本农田保护区管控要求，罗店镇域范围内土地整备引导区共 525 公顷；镇域内永久基本农田共 5103 亩（约 340 公顷），其中 A 类永久基本农田 3514 亩（约 234 公顷），报部储备地块 55 亩（约 4 公顷），本市管理储备地块约为 1534 亩（约 102 公顷）。

### (4) 农林复合利用区

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 732 公顷。

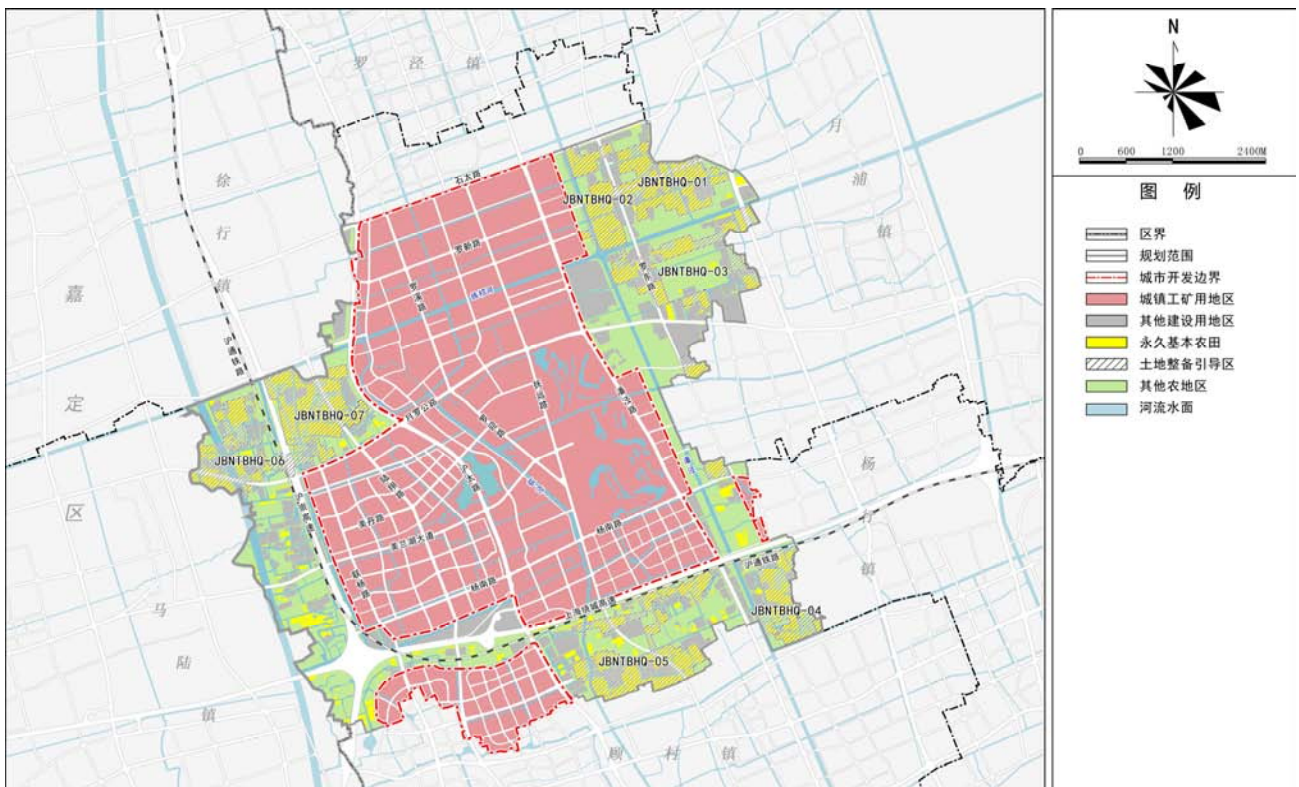


镇域用地布局规划图

## 七、土地综合利用

### 1. 耕地与基本农田

按照最新划定的宝山区耕地和永久基本农田专项（上报中）要求，至 2035 年，罗店镇落实永久基本农田保护任务 5103 亩（约 340 公顷），其中 A 类永久基本农田 3514（约 234 公顷），报部储备地块 55 亩（约 4 公顷），本市管理储备地块约为 1534 亩（约 102 公顷）。



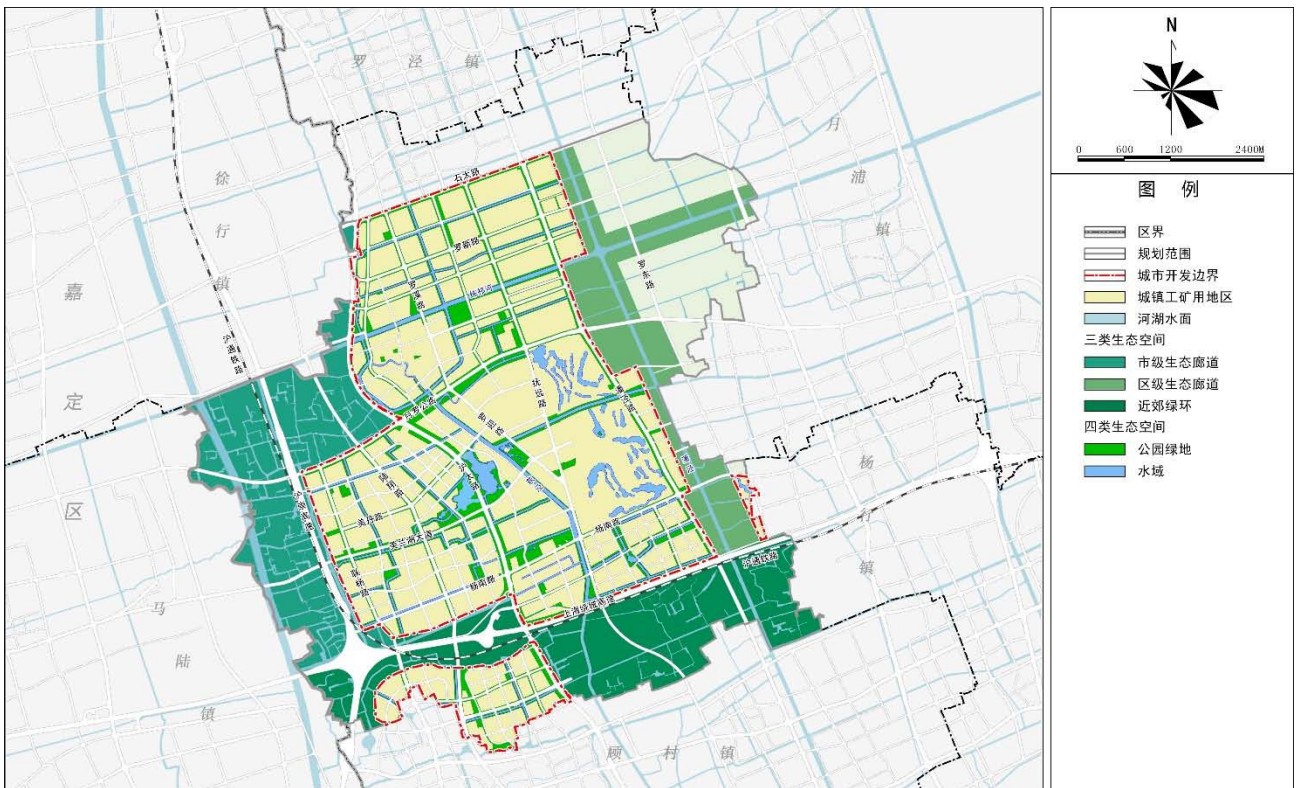
基本农田和建设用地管制图

## 2. 生态空间

罗店镇域内共划定生态空间总规模约 1825.75 公顷，约占镇域总面积的 45.16%，其中，城市开发边界外 1328.61 公顷，城市开发边界内 497.14 公顷。

**三类生态空间：**即嘉宝市级生态廊道、练祁河-潘泾区级生态廊道、近郊绿环等生态空间，面积为 1328.61 公顷。

**四类生态空间：**即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 497.14 公顷。

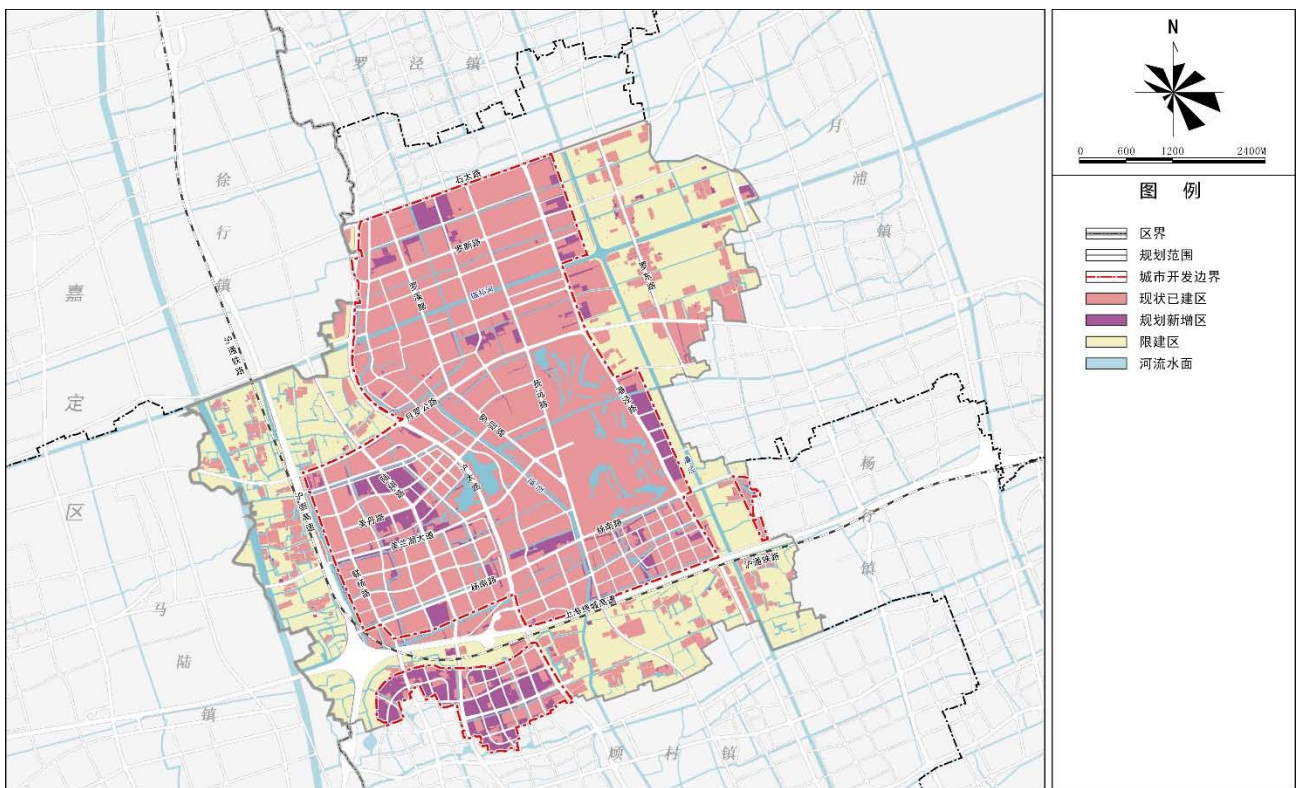


生态空间规划图

### 3. 城市开发边界

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，调整后罗店镇城市开发边界面积约 2208 公顷。

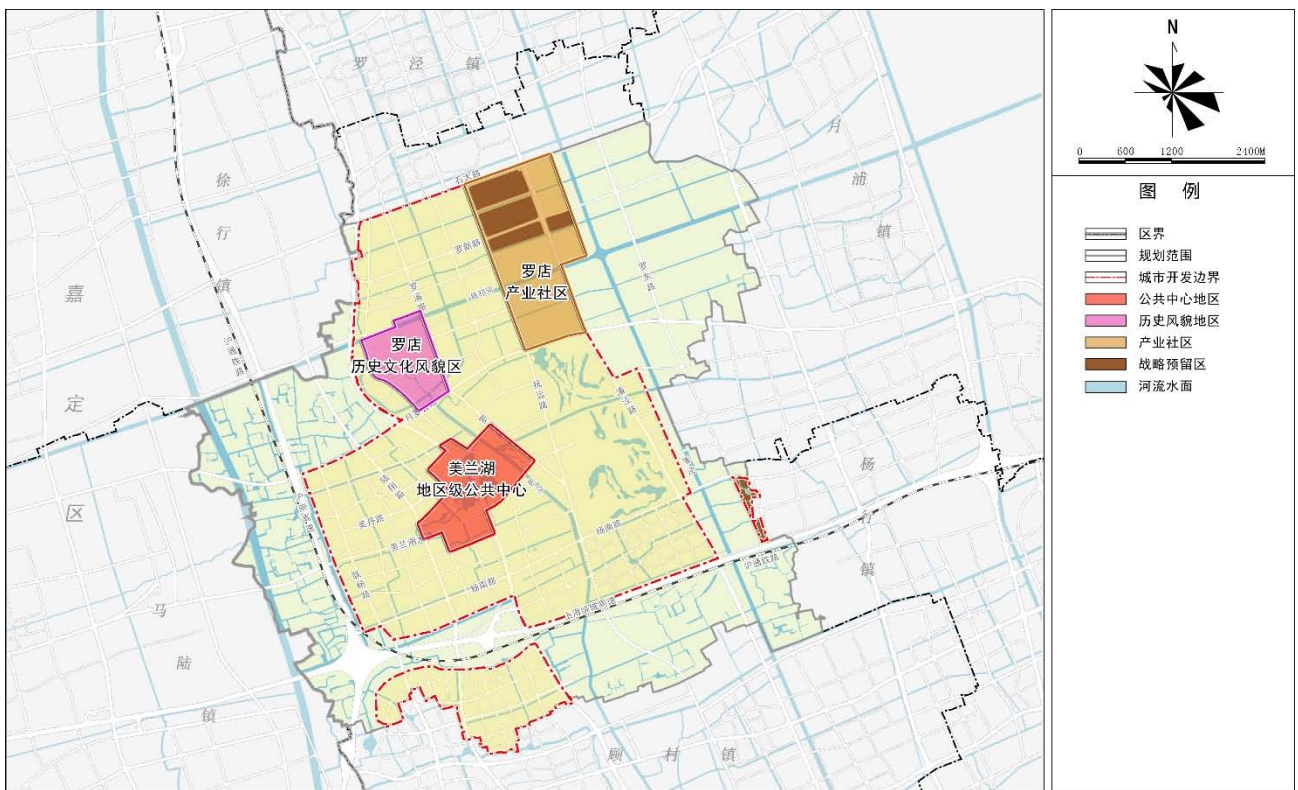
至 2035 年，罗店镇建设用地总规模锁定在 2617 公顷，其中城市开发边界内建设用地控制在 2039 公顷，城市开发边界外 578 公顷。严格落实上位规划的空间管制要求，将罗店镇细化为现状已建区、规划新增区、限建区等空间管制区域，加强全域空间管制，提升空间治理水平。



管制分区图

## 4. 特定政策区

规划 1 处公共中心地区、1 处历史风貌地区、1 处产业社区，即美兰湖地区级公共中心，用地面积约 125 公顷；罗店历史文化风貌区，用地面积约 81 公顷；罗店产业社区，用地面积约 232 公顷，其中战略预留区用地面积约 69 公顷。



特定政策区规划布局图

## 八、公共服务

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219.07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。

### 1. 行政办公设施

规划行政办公设施用地面积5.85公顷。其中，镇级行政办公设施3处，社区级行政办公设施11处。

### 2. 文化设施

规划文化设施用地面积24.18公顷。其中，区域级文化设施2处，镇级文化设施13处，社区级文化设施10处。

### 3. 体育设施

规划体育设施用地面积11.21公顷。其中，区域级体育设施1处，镇级体育设施3处，社区级体育设施15处。

### 4. 医疗卫生设施

规划医疗卫生设施用地面积21.81公顷。其中，区域级医疗卫生设施4处，镇级医疗卫生设施2处，社区级医疗卫生设施9处。

### 5. 教育科研设施

规划教育科研设施用地面积10.91公顷，共3处。

### 6. 其他公共设施

规划其他公共设施用地面积共16.86公顷。

### 7. 基础教育设施

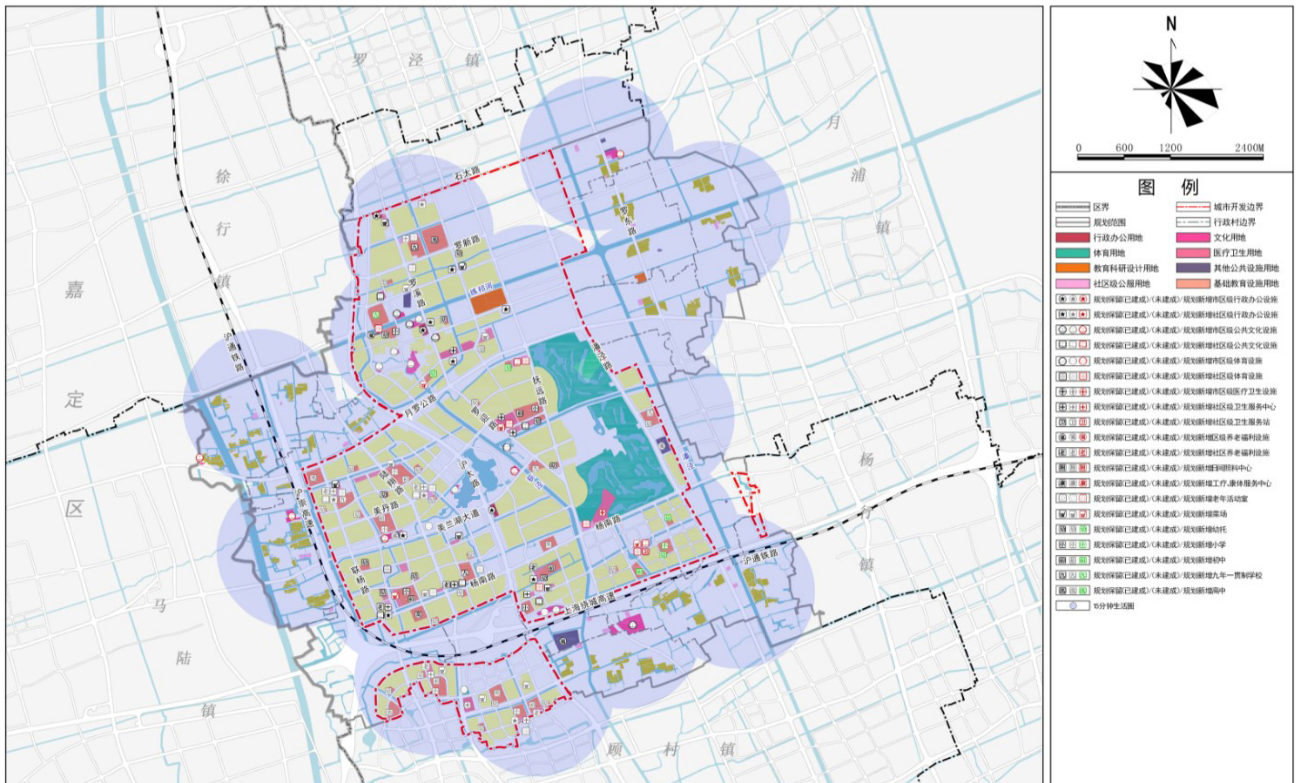
规划基础教育设施用地面积108.78公顷。其中，高中6所，九年一贯制学校3所，初中11所，小学12所，幼托32所。

## 8. 社区级商业设施

规划社区级商业设施用地面积 12.23 公顷。

## 9. 村级公共服务设施

规划村级公共服务设施用地面积 7.24 公顷。

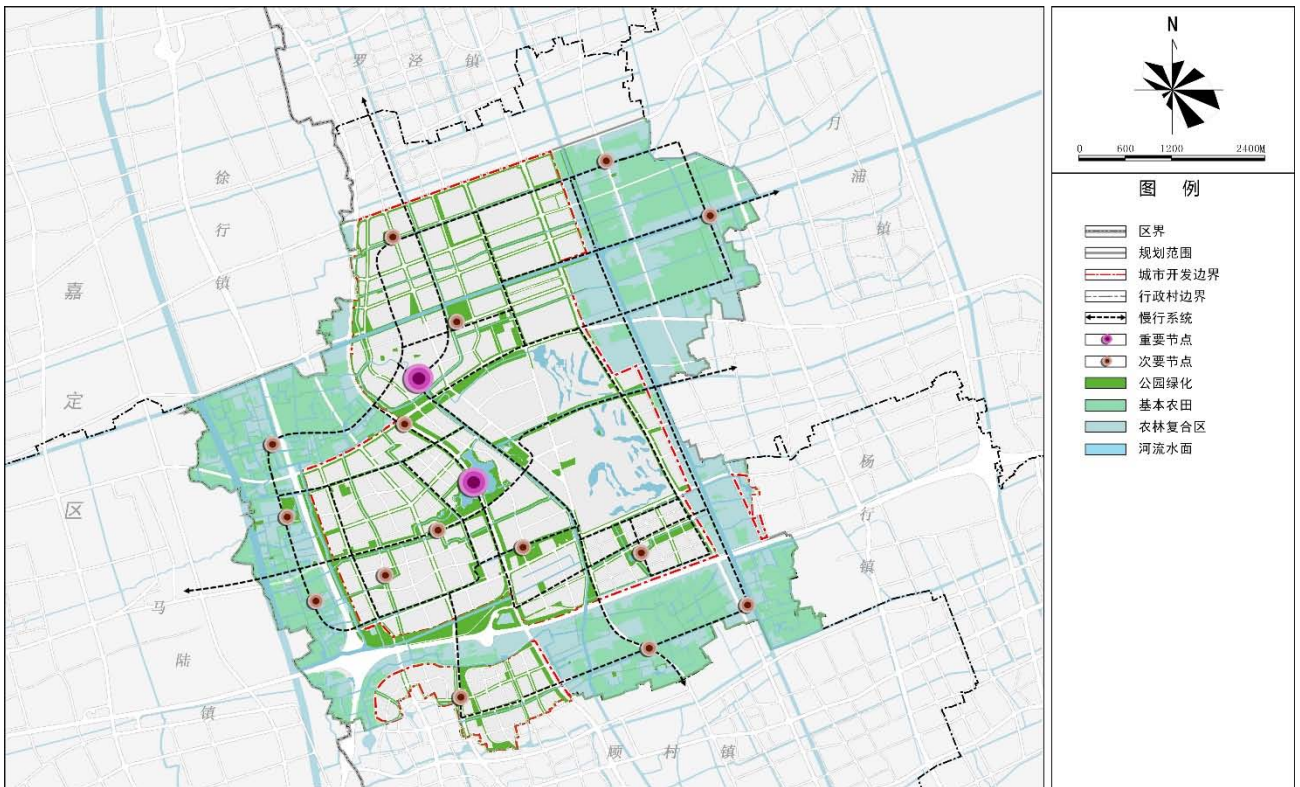


镇域公共服务设施规划图

# 九、公共空间

## 1. 公共开放空间

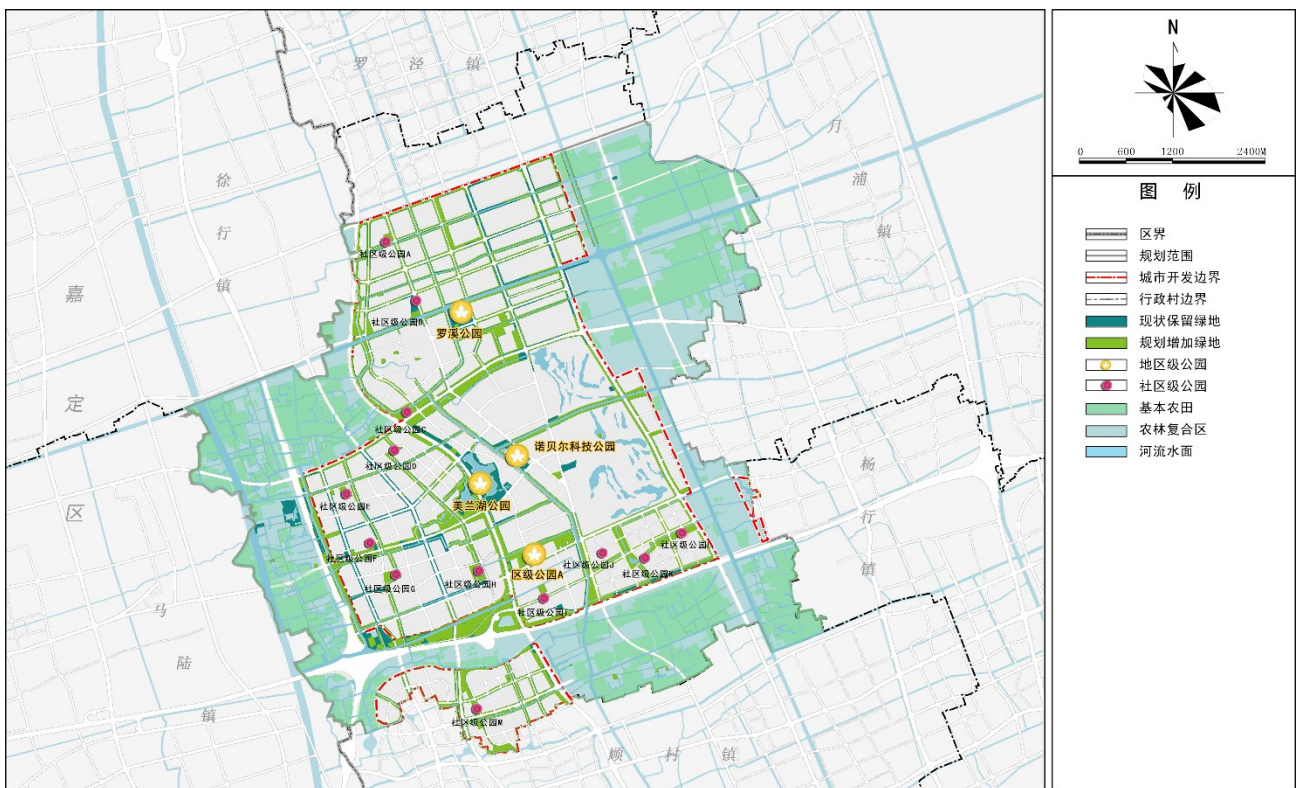
通过构建连贯成网络的水绿公共空间，打造沿滨水空间或城市道路设置的绿色慢步道，宽度不小于 2.5 米，将城镇公共活动中心（公共服务中心、公园绿地、公共交通站点）相互串联，形成更为安全、高效、舒适的慢行交通网络，可依托绿色空间设置一定的健身步道和健身设施，提升慢行步道吸引力。



公共空间网络规划图

## 2. 公共绿地

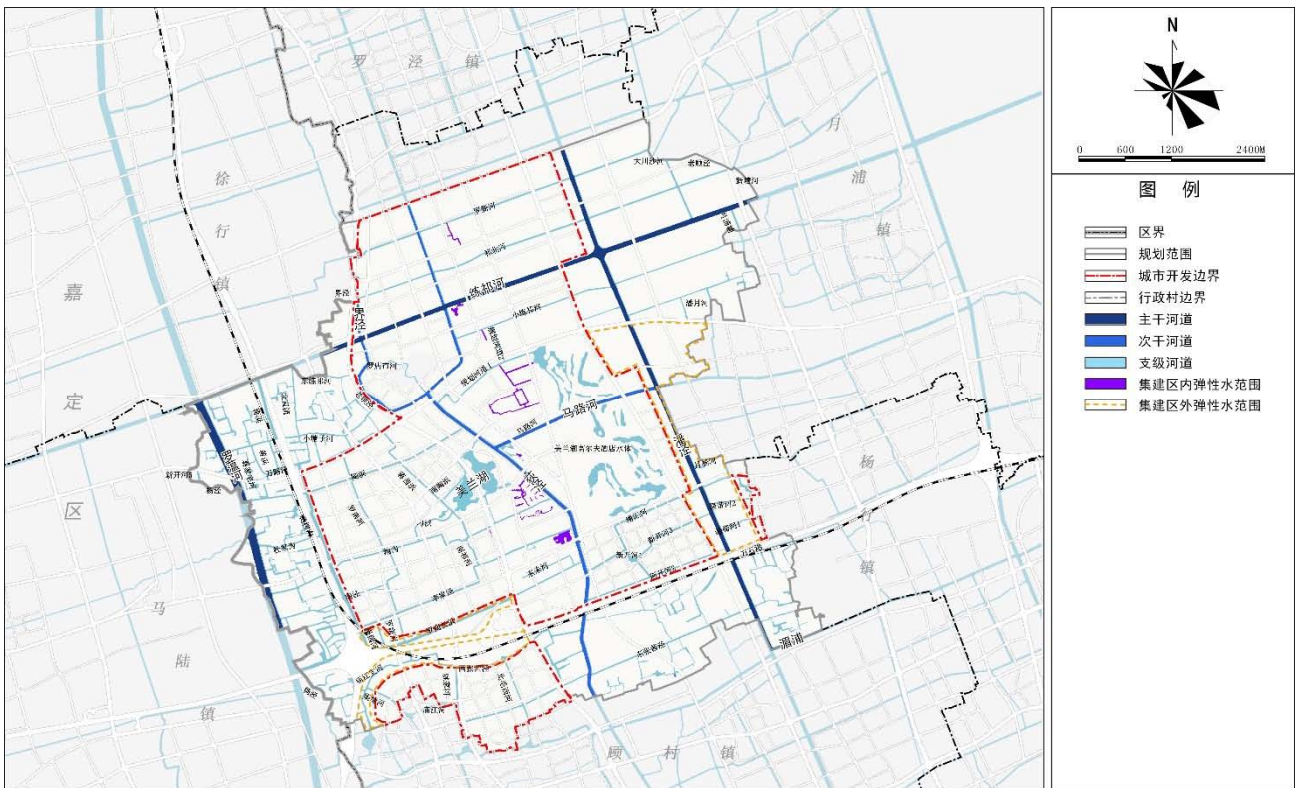
依托水网脉络，河道沿岸布局 6-10 米的绿化景观带，同时结合利用河道串接各组团内集中绿地，提升镇区生态环境品质，营造城镇景观特色。在绿化中设置休闲座椅、健身场地、雕塑小品等街道家具和休闲游憩设施，服务周边人群。规划设置地区级公园共 4 处，面积约 47.36 公顷，社区级公园共 10 处，面积约 20.72 公顷，其他公园绿地约 298.83 公顷。



公园绿地规划布局图

### 3、河道水系

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、漕浦，“四纵”由西向东包括罗蕴河、界泾、荻泾、潘泾。



水系规划布局图

## 4、城市空间景观

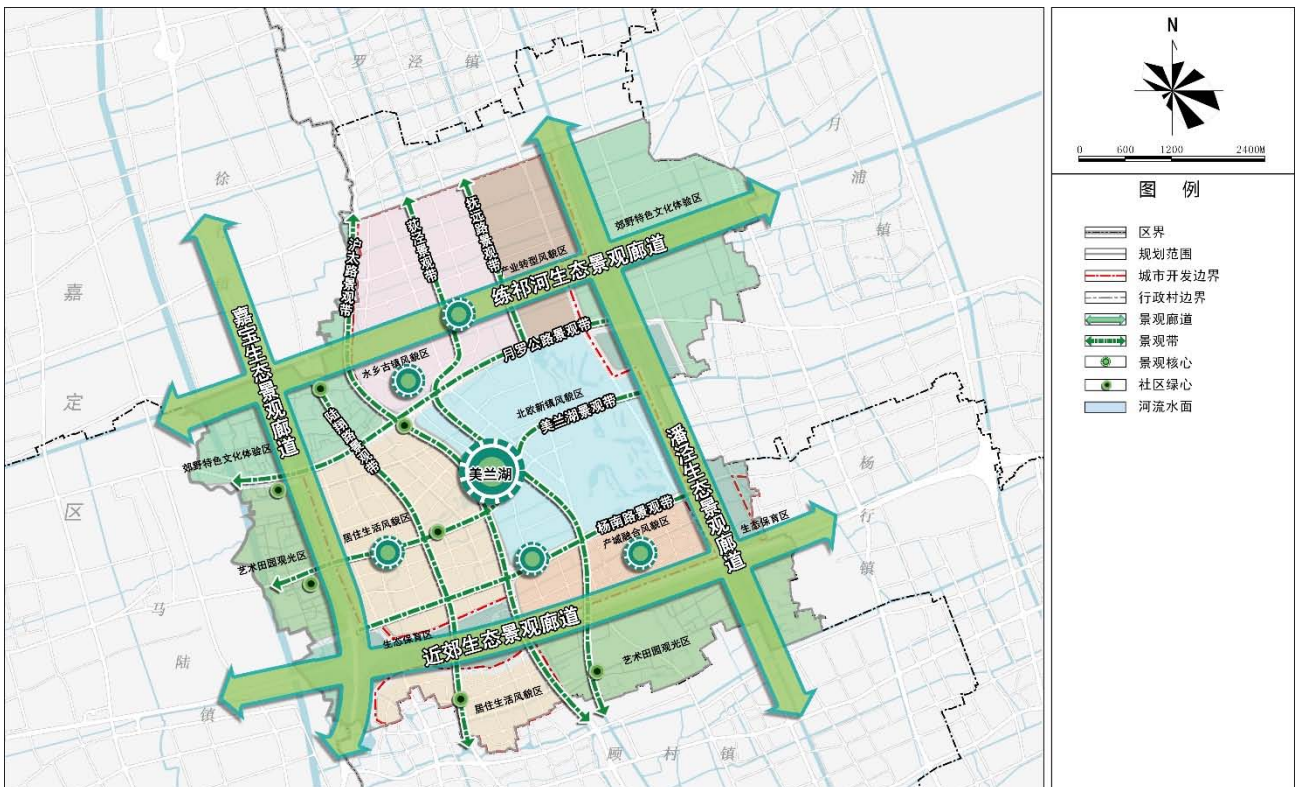
网络结构：“四廊六带多心多片区”，城乡交融的城市空间景观骨架。

**四廊：**嘉宝生态廊道、近郊绿环、潘泾生态廊道、练祁河生态廊道；

**六带：**月罗公路景观带、美兰湖景观带、杨南路景观带、荻泾景观带、陆翔路景观带、沪太路景观带；

**多心：**美兰湖生态绿核、多个镇级生态绿心；

**多片区：**居住生活风貌片区、水乡古镇风貌区、北欧新镇风貌区、产业转型风貌区。



城市空间景观结构图

# 十、历史文化保护

## 1. 总体目标和策略

### (1) 保护目标

全域历史文化要素分类分级保护。

激活历史建筑，传承历史文脉，提升服务品质，打造休闲文化型全国历史文化名镇。

### (2) 保护策略

严格保护历史文化资源及其所依存的自然生态环境。

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。

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。

## 2. 文化保护控制线

### (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 149.35 公顷。

**文物保护单位：**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。

**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。

**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 80.95 公顷。

**风貌保护村落：**依据《上海市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 62.21 公顷。

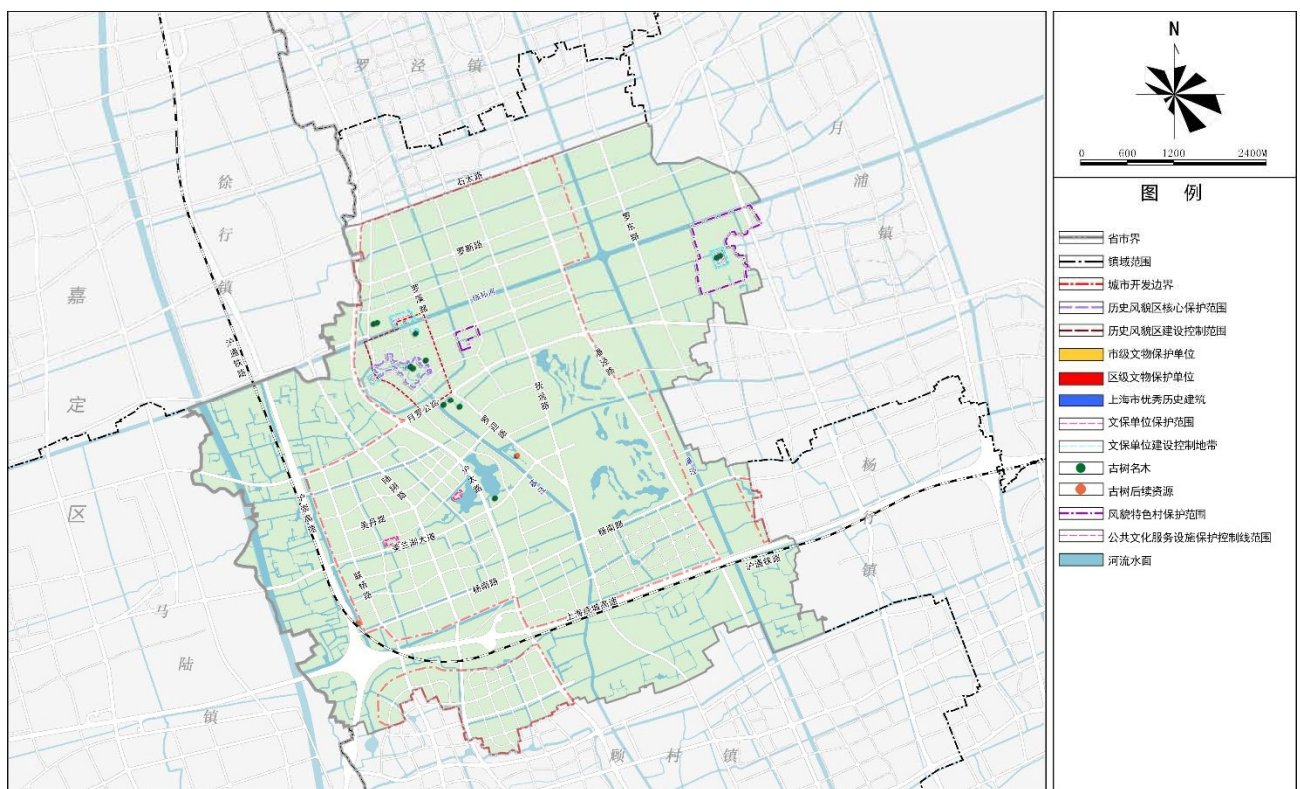
### (2) 自然景观保护控制线

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，罗店镇仅涉及古树名木类，现有古树名木 11 株，9 株为银杏树，1 株为瓜

子黄杨，1株为广玉兰，保护控制线范围为0.45公顷。

### (3) 公共文化服务设施保护控制线

规划新增文化设施用地划入文化保护红线，共2处，用地面积共2.09公顷。



文化保护红线规划图

# 十一、综合交通

## 1. 对外交通

### (1) 铁路

落实上位规划要求，沿规划沪崇高速（S7）西侧、上海绕城高速（G1503）南侧布局沪通铁路、北沿江铁路等对外通道。

### (2) 高快速路

落实上位规划要求，规划布局 2 条高速公路，即上海绕城高速（G1503）和沪崇高速（S7），其中沪崇高速（S7）为新增高速公路。

### (3) 长途客运站

规划 1 处长途客运站，即为罗店汽车站，位于罗店老镇组团内。

## 2. 公共交通

### (1) 轨道交通

市域线：规划新增沪通线、沪崇线等市域线；

市区线：在既有轨道交通 7 号线的基础上，规划沿潘泾路预控 1 条市区线通道。

局域线：预控局域线 2 条，为 J1、J3 线，为区内主要组团间的交通需求提供服务。

### (2) 常规公交

罗店城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。

### (3) 公共交通设施

规划结合沪通铁路站点预留 1 处地区级客运枢纽；规划设置综合换乘枢纽 1 处，即 7 号线美兰湖枢纽，位于罗店新镇组团内；规划共设置公交首末站 7 处；规划共设置加油站 3 处，其中保留 2 处、新增 1 处。

### 3. 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）、沪太路、陆翔路和潘泾路。

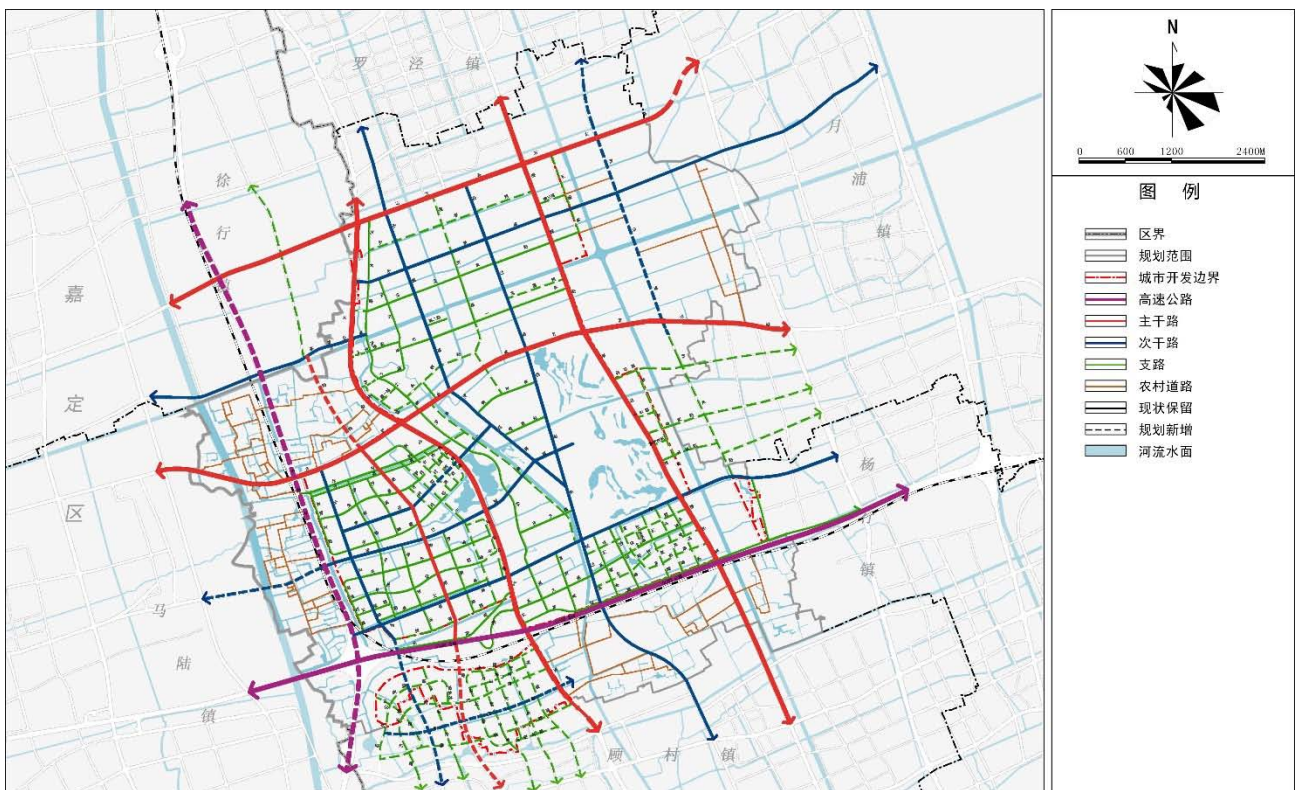
“三横”——石太路、月罗公路和上海绕城高速（G1503）。

高速公路：沪崇高速（S7）、上海绕城高速（G1503）。

主干路：沪太路、月罗公路、潘泾路、石太路、陆翔路。

次干路：罗新路、美丹路、美兰湖路、杨南路、罗和路（联杨路）、集贤路、抚远路。

支路：主要是服务于各板块的内部道路。



镇域道路系统规划图

## **4. 慢行交通**

### **(1) 慢行系统**

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。

### **(2) 慢行设施**

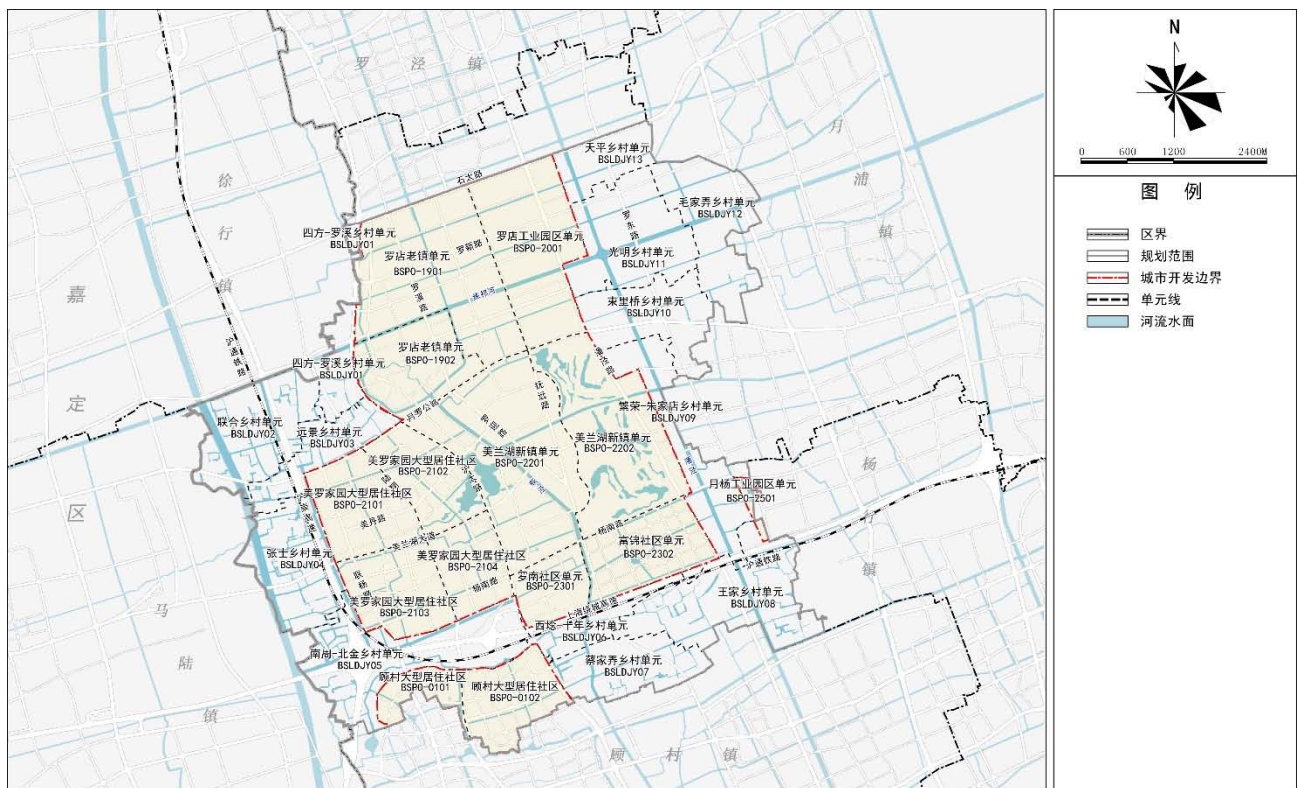
结合慢行网络设置便于行人使用的设施，主要包括公共厕所、饮水站、休闲座椅、健身器材等。

## 十二、单元划分

罗店镇共划分为 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。

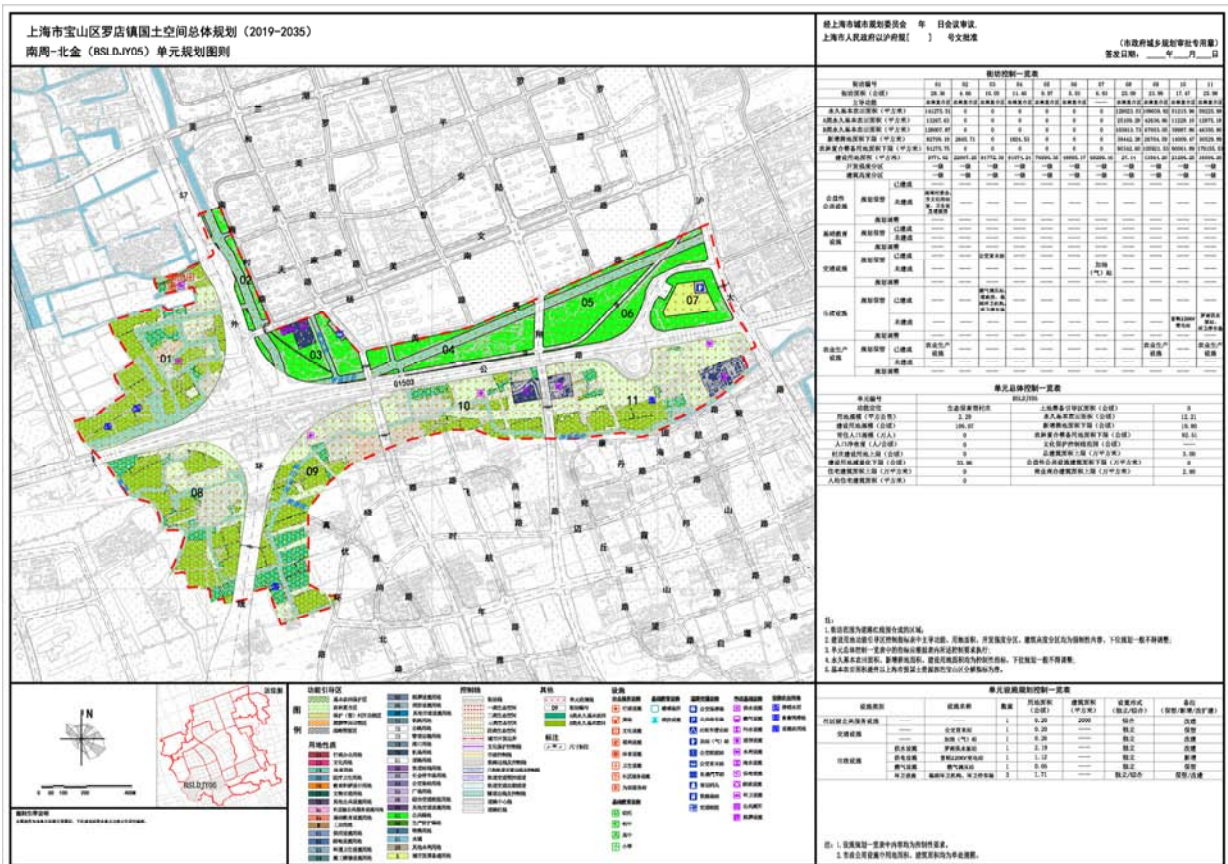
**城镇单元：**美罗家园大型居住社区、顾村大型居住社区、罗南社区单元为居住生活型社区，罗店老镇、美兰湖新镇、富锦社区为综合服务型社区，罗店工业园区为产业社区，月杨工业园区为战略留白区。

**乡村单元：**结合不同村庄的文化、自然、产业、区位交通等资源条件，明确乡村单元主要发展职能，包括休闲旅游型、现代农业型、生态保育型、现代农业型、特色文化型。

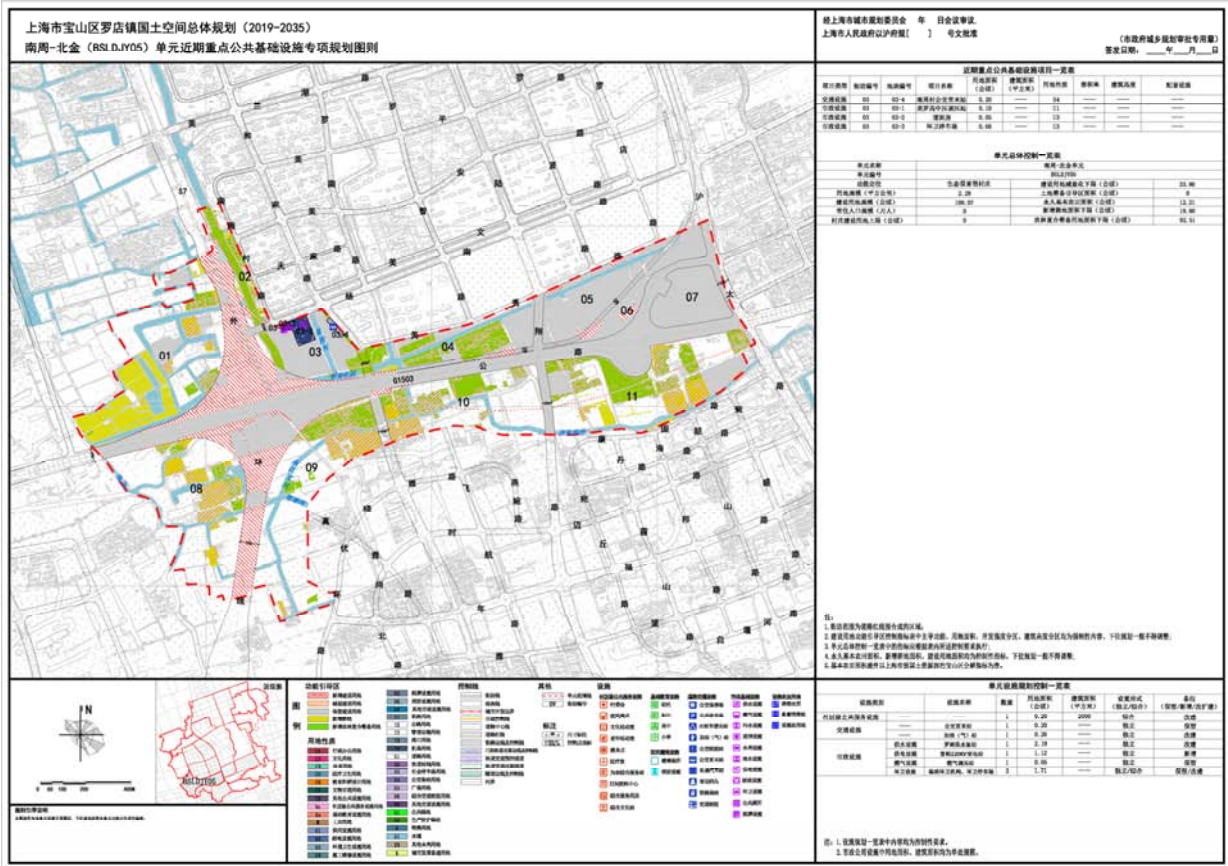


单元划分图





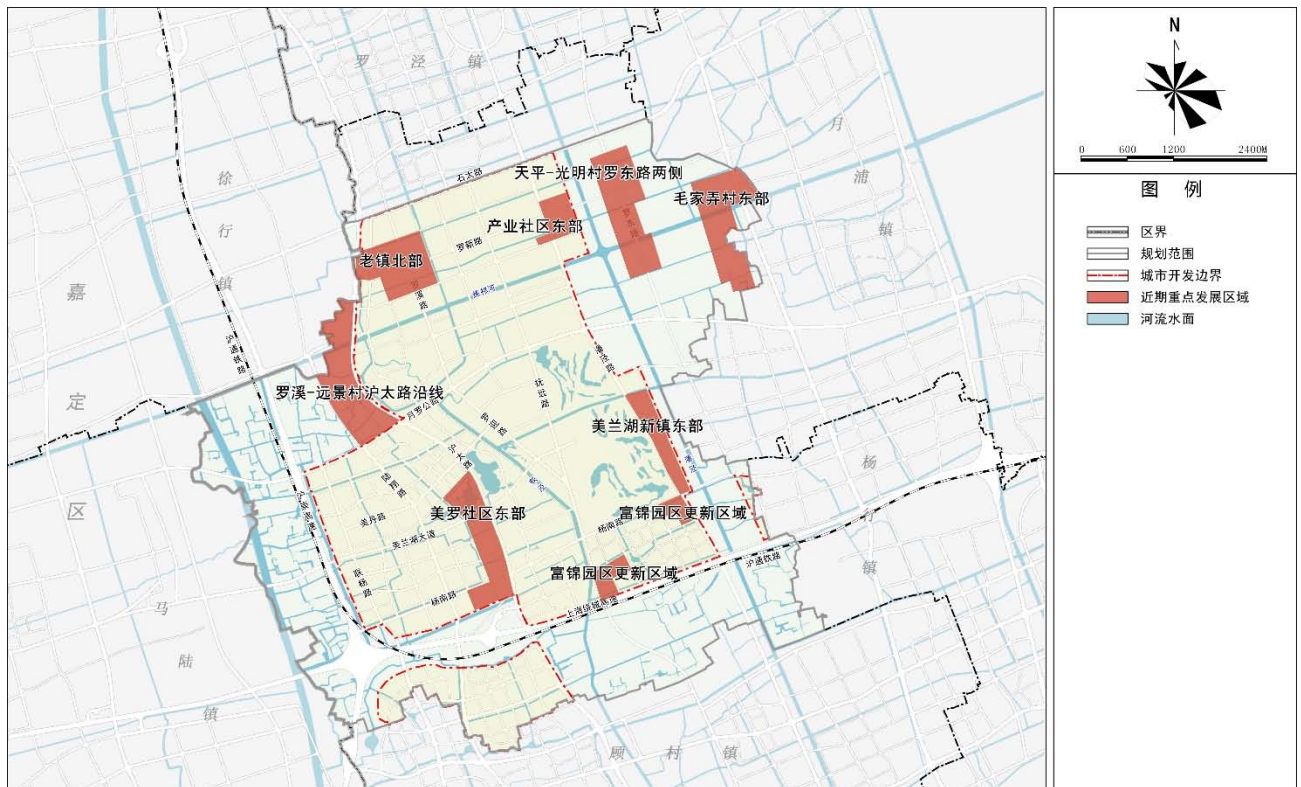
南周一北金（BSLDJY05）单元规划图则



南周一北金（BSLDJY05）近期重点公共基础设施专项规划图则

### 十三、近期重点发展区域

全面落实《上海市宝山区罗店镇国民经济和社会发展规划第十三个五年规划纲要》，对接罗店镇“十四五”发展诉求，近期着重推进罗店镇北部区域、美罗社区东部区域、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。

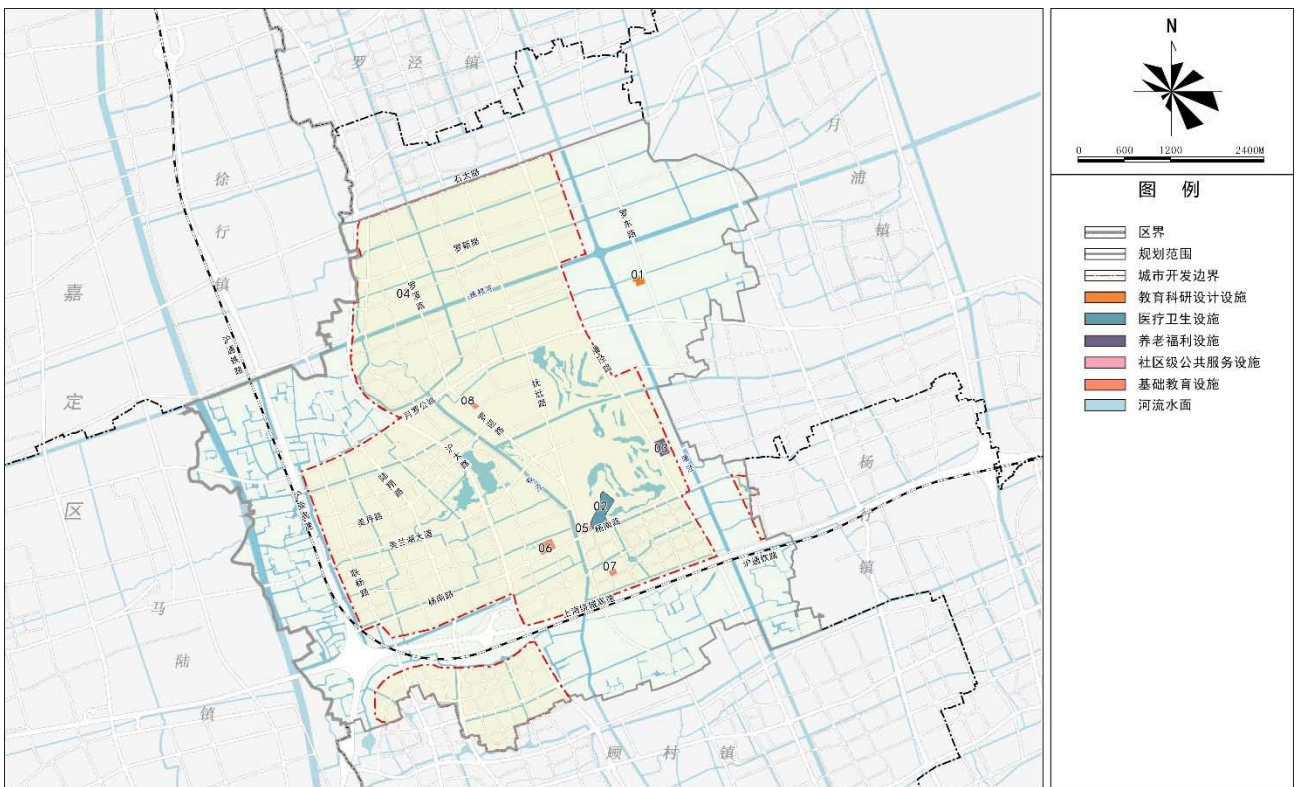


近期重点发展区域规划图

# 十四、近期重点建设项目

## 1. 公共服务设施

教育科研设计设施 1 处、医疗卫生设施 1 处、社区体育设施 1 处、养老福利设施 1 处、菜场 1 处；基础教育设施 3 处，包括 2 处幼托、1 处高中。



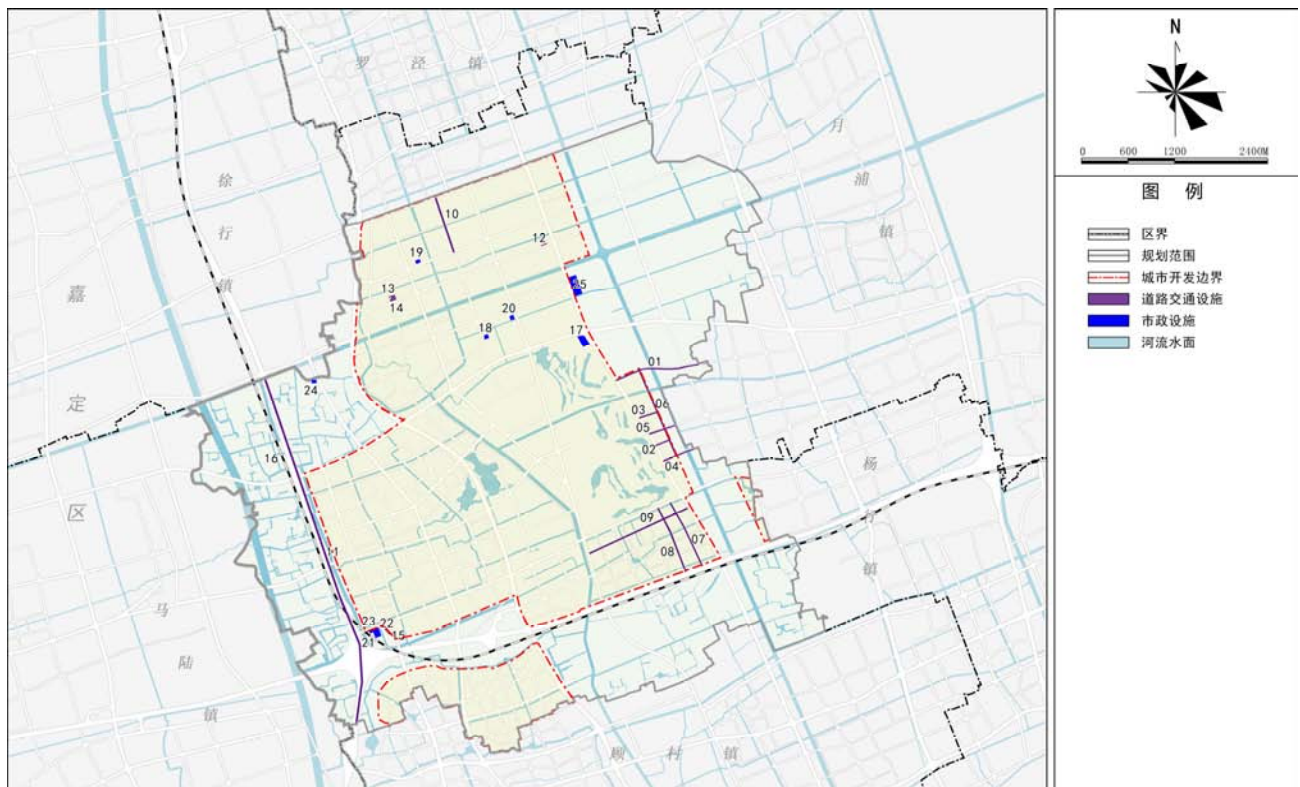
近期公共服务设施项目布局图

## 2. 道路交通设施

近期以区域性道路（S7）、美兰湖新镇东部及富锦社区内部路网建设为主。工业区、老镇、南周村各新增1处公交首末站；老镇新增1处公共停车场。镇域内沪通铁路建设。

## 3. 市政设施

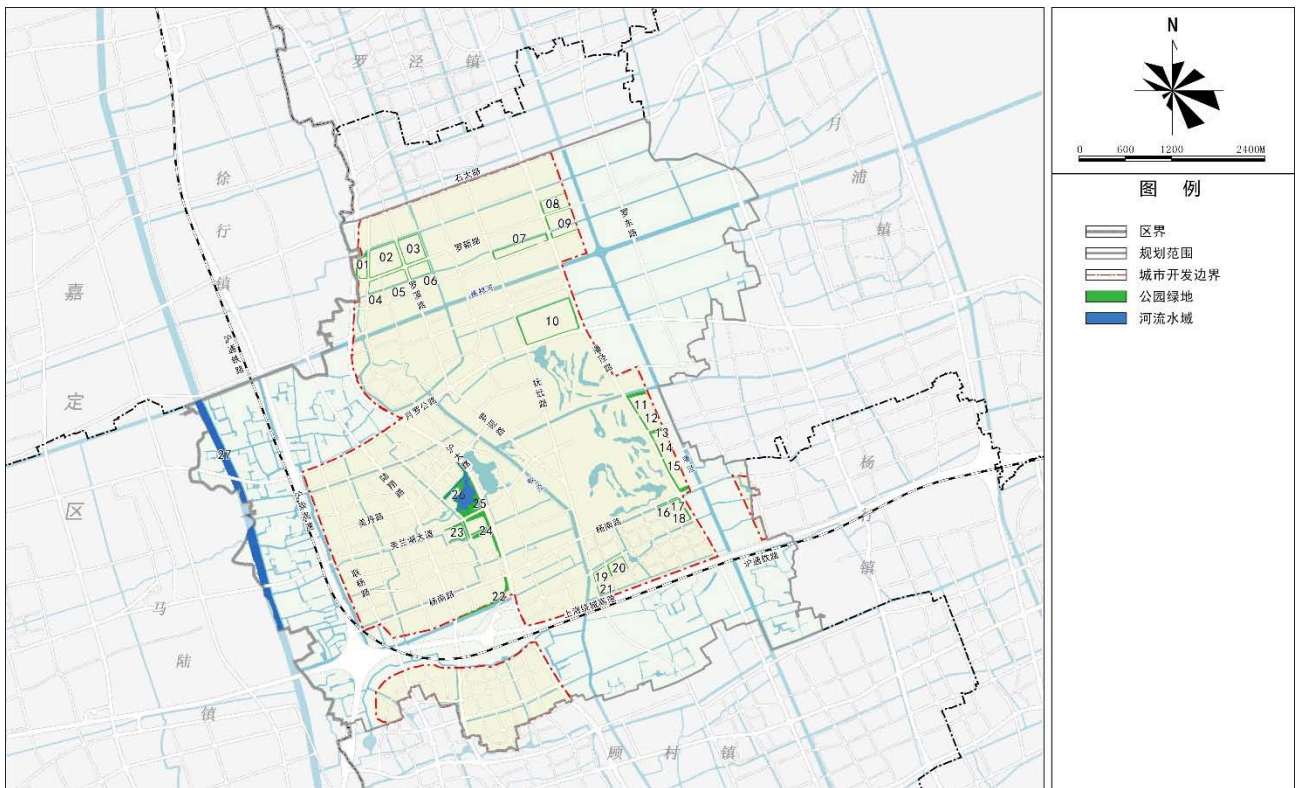
1处220kV变电站、2处110KV变电站及1处现状35kV变电站升压110kV；1处高中压调压站；1处垃圾转运站、1处环卫停车场、1处道班房、1处殡葬设施（宝罗瞑园扩建）。



近期道路交通市政设施布局图

## 4. 重点公共空间与生态环境

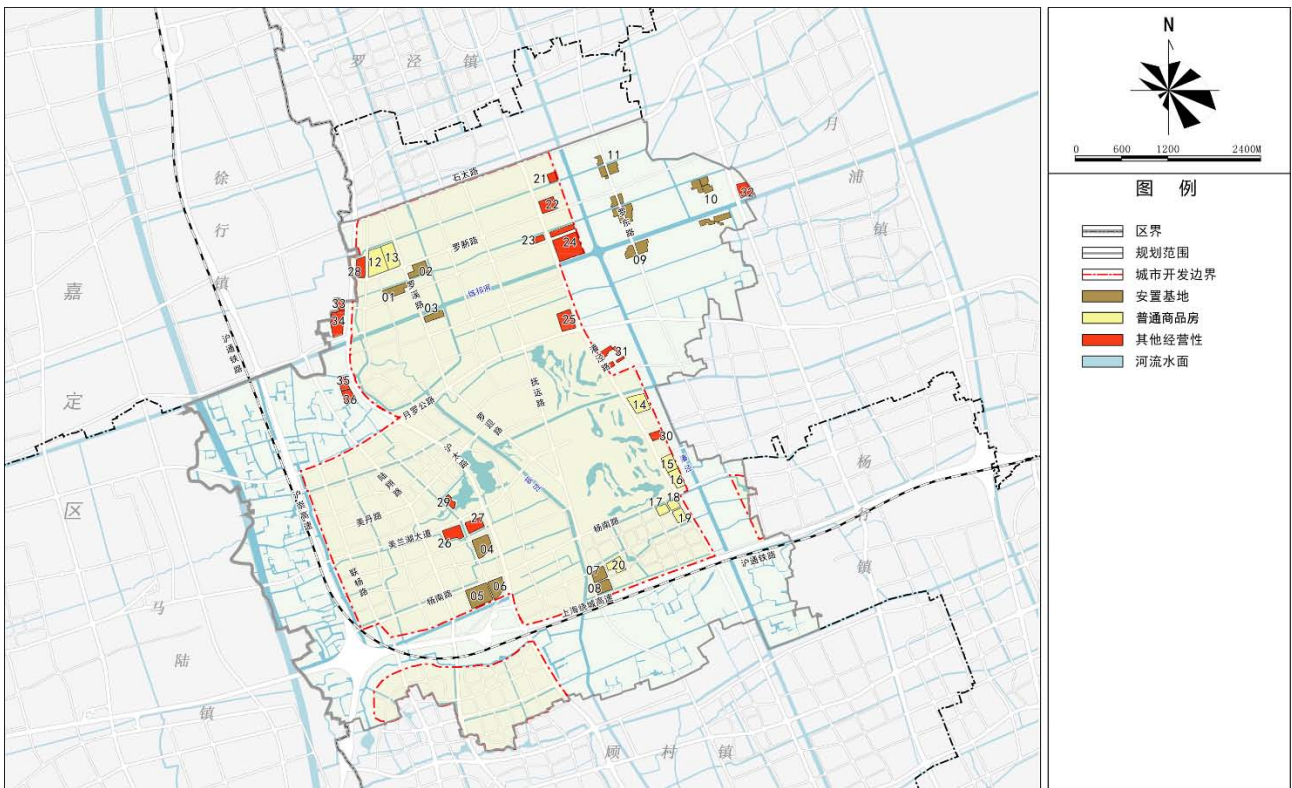
近期启动美兰湖新镇东部、富锦社区、美兰西湖公园等区域的公园绿地建设；近期河流水域主要为罗蕴河及美兰西湖建设。



近期生态项目布局图

## 5. 重点住宅供应及经营性用地项目

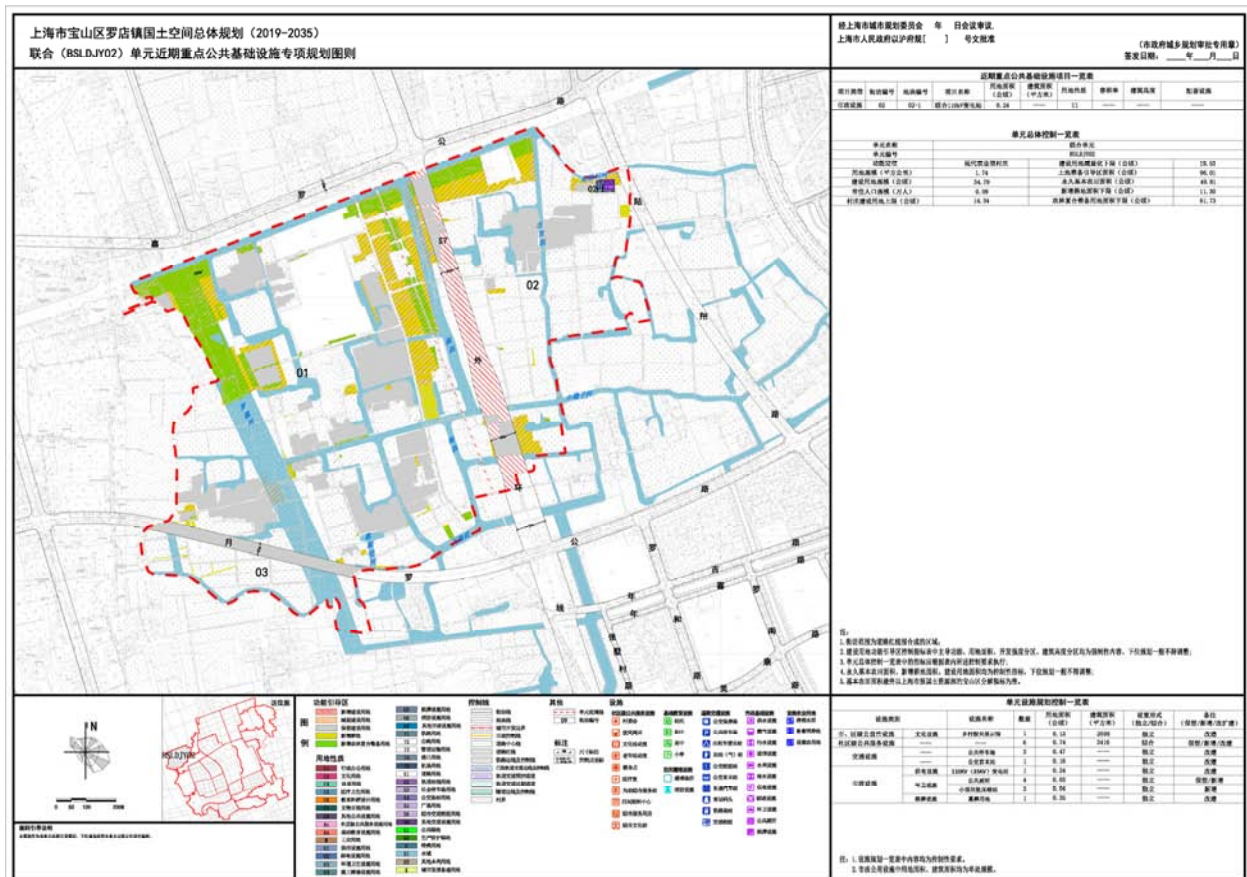
近期新增安置基地 11 处；普通商品房地块 9 处；工业仓储地块 5 处；研发地块 3 处；商业地块 8 处。



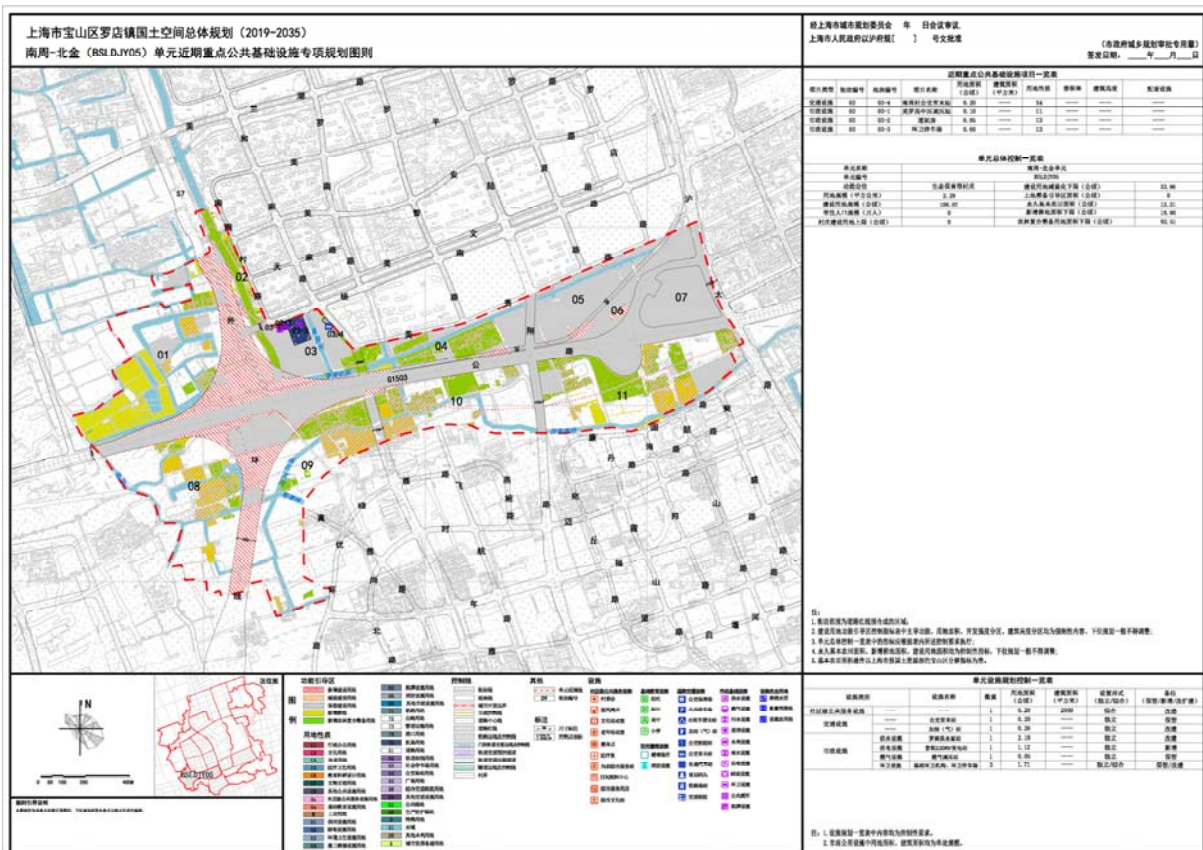
近期住宅供应及经营性出让地块布局图

## 6. 城镇及乡村单元近期重点基础设施专项规划图则

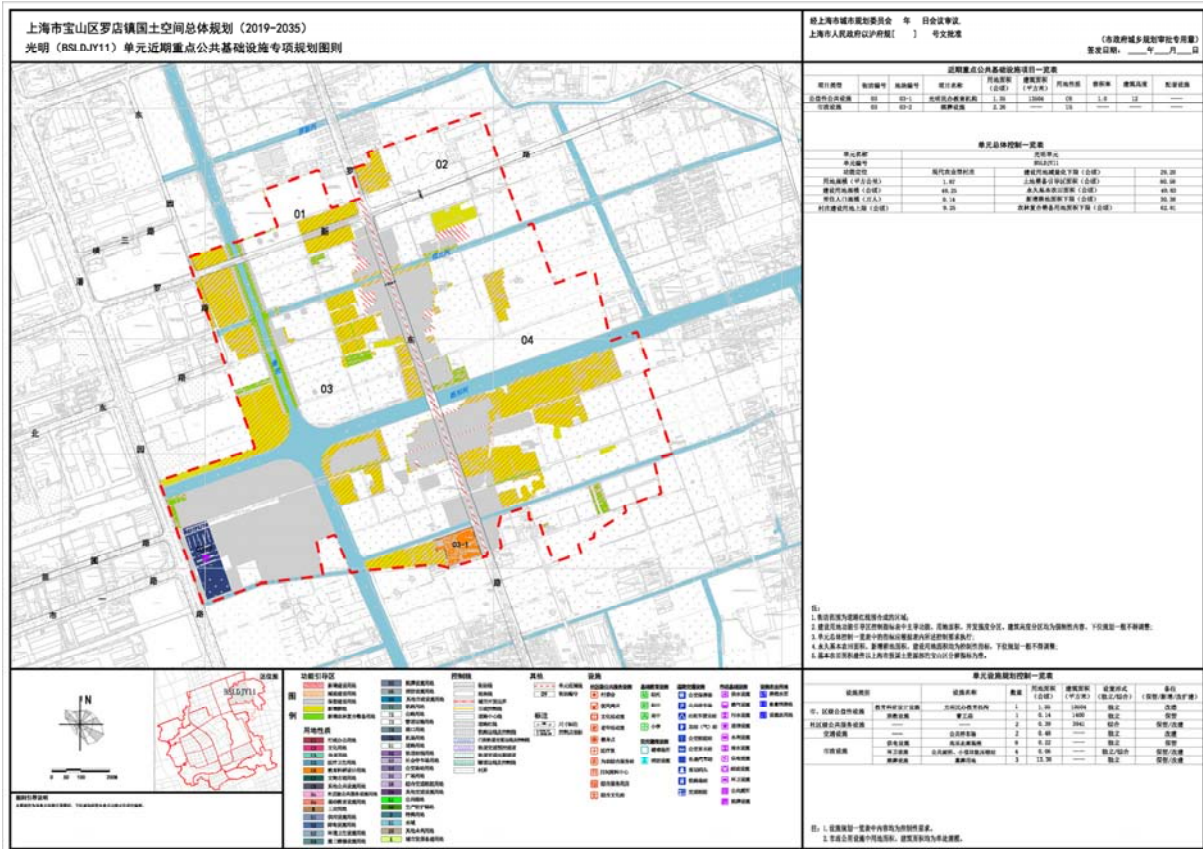
本次公示近期图则主要涉及 7 处设施，主要是针对郊野单元变动 7 处，为公益性公共设施、交通设施及市政设施，共附 3 张乡村单元图则——联合（BSLDJY02）单元、南周-北金（BSLDJY05）单元、光明（BSLDJY11）单元近期重点公共基础设施专项规划图则。



联合（BSLDJY02）单元近期重点公共基础设施专项规划图则



南周-北金（BSLDJY05）近期重点公共基础设施专项规划图则



光明（BSLDJY11）近期重点公共基础设施专项规划图则