

乐山市市中区平羌三峡生态旅游片区  
镇区详细规划  
公示稿

乐山市市中区自然资源局

2025年7月

## 一、规划范围

规划范围为本片区牟子镇、悦来镇、棉竹镇全部城镇开发边界范围（扣除中心城区和单个重大项目用地范围），总面积约 199.83 公顷。其中牟子镇镇区面积 94.81 公顷，牟子镇关庙片区面积 47.74 公顷，悦来镇镇区面积 22.55 公顷，棉竹镇袁坝片区面积 34.73 公顷。

## 二、规划内容

### （一）规划定位

牟子镇镇区规划为以发展早春蔬菜贸易为核心的农贸服务型服务场镇。

悦来镇镇区规划为特色旅游城镇。

### （二）规划规模

牟子镇镇区到至 2035 年，牟子镇镇区常住城镇人口 0.98 万人，镇区建设用地总面积 94.81 公顷，人均建设用地面积 96.74 平方米。

悦来镇镇区到 2035 年，悦来镇区常住城镇人口 0.18 万人，镇区建设用地总面积 22.55 公顷，人均建设用地面积 125.28 平方米。

### （三）公共配套设施规划

牟子镇镇区机关团体用地原址扩建，保留牟子镇文化馆，保留现有中小学和幼儿园，新增 1 处卫生院，提升镇区医疗服务能力。

悦来镇镇区保留现状镇政府，新建养老活动中心 1 处，保留并扩建原中小学用地，保留扩建原悦来乡卫生院，引导医

疗卫生设施升级改造。

#### （四）道路系统规划

牟子镇镇区规划形成“一千多支”的路网格局，依托现状青关路构建镇区纵向交通主干线，以青关路为主干向东西两侧延伸枝状道路，构建镇区的次干路与支路，满足青关路两侧居民的日常出行需求。

悦来镇镇区规划形成“两千多支”的路网格局。依托现状乐青路、犁头街构建镇区交通主干线，其余道路则为镇区次干路及支路，联系各个功能区，镇区两条贯穿南北的交通主线联系青神县及乐山市中心城区。

#### （五）开发强度

##### 1. 牟子镇镇区

**容积率控制。**牟子镇镇区整体控制在中低开发强度，以上限控制为主；城镇生活区域以中低强度为主，需要形成标志性建筑的地块可适当提高开发强度。本规划分为4个等级进行控制。

容积率不超过3.0：物流仓储用地、工业用地等，其中工业用地容积率不低于0.8、仓储用地容积率不低于1.0；

容积率不超过2.0：零售商业用地、多层城镇住宅用地、批发市场用地等；

容积率不超过1.5：机关团体用地、中小学用地、基层医疗卫生设施用地等；

容积率不超过0.8：供电用地、幼儿园用地、公用设施营业网点用地等。

**建筑高度控制。**牟子镇镇区建筑以低层建筑和多层建筑为主，严格控制高层建筑。建筑高度整体控制在 24 米以内。本规划分为 4 个等级进行控制。

建筑高度不超过 24 米：零售商业用地、物流仓储用地等；

建筑高度不超过 21 米：多层城镇住宅用地、中小学用地等；

建筑高度不超过 18 米：机关团体用地、文化活动用地、工业用地、批发市场用地等；

建筑高度不超过 12 米：幼儿园用地、基层医疗卫生设施用地等。

**建筑密度控制。**结合牟子镇镇区用地功能板块，按照不同的使用需求，将各地块建筑密度划分为 2 个等级进行控制。

建筑密度不超过 35%：餐饮用地等；

建筑密度不超过 30%：二类城镇住宅用地等。

## 2. 悦来镇镇区

**容积率控制。**悦来镇镇区整体控制在中低开发强度，以上限控制为主；城镇生活区域以中低强度为主，需要形成标志性建筑的地块可适当提高开发强度。本规划分为 4 个等级进行控制。

容积率不超过 3.0：物流仓储用地等，其中仓储用地的容积率不低于 1.0；

容积率不超过 2.0：零售商业用地、多层城镇住宅用地、餐饮用地等；

容积率不超过 1.5: 机关团体用地、基层医疗卫生设施用地、文化活动用地、中小学用地等;

容积率不超过 1.0: 消防用地、公用设施营业网点用地等。

**建筑高度控制。**悦来镇镇区建筑以低层建筑和多层建筑为主, 严格控制高层建筑。建筑高度整体控制在 24 米以内。本规划分为 3 个等级进行控制。

建筑高度不超过 24 米: 零售商业用地、物流仓储用地等;

建筑高度不超过 21 米: 多层城镇住宅用地、中小学用地等;

建筑高度不超过 18 米: 机关团体用地、基层医疗卫生设施用地、文化活动用地等;

**建筑密度控制。**结合悦来镇镇区用地功能板块, 按照不同的使用需求, 将各地块建筑密度划分为 3 个等级进行控制。

建筑密度不超过 40%: 物流仓储用地、供电用地等;

建筑密度不超过 35%: 零售商业用地等;

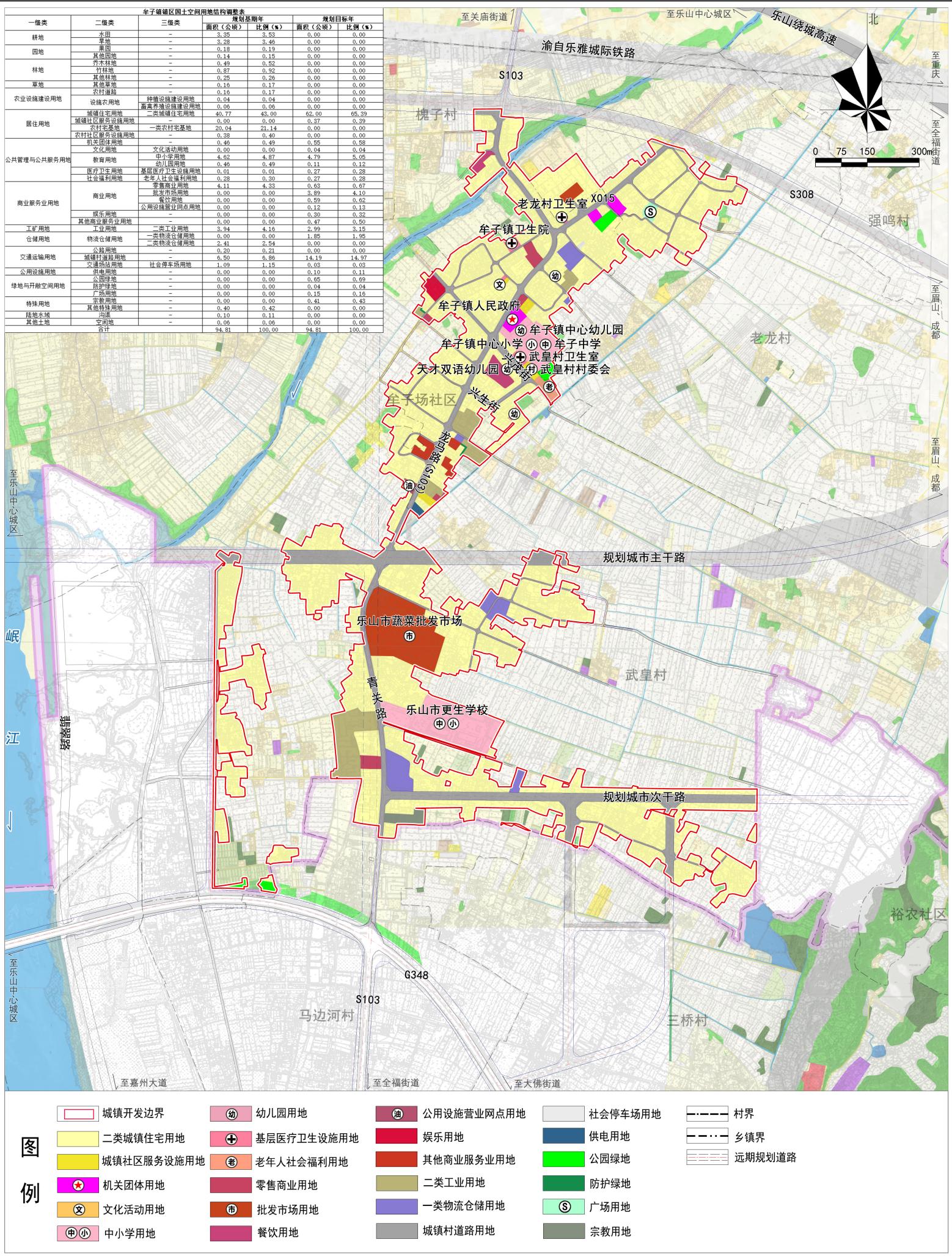
建筑密度不超过 30%: 二类城镇住宅用地、文化活动中心等;

## (六) 其他城镇开发边界

其他非镇区城镇开发边界大多以保留现状为主, 如需更新改造, 可参照城镇详细规划“通则式”管理技术规定的相关要求执行。

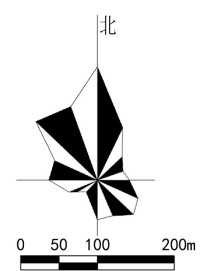
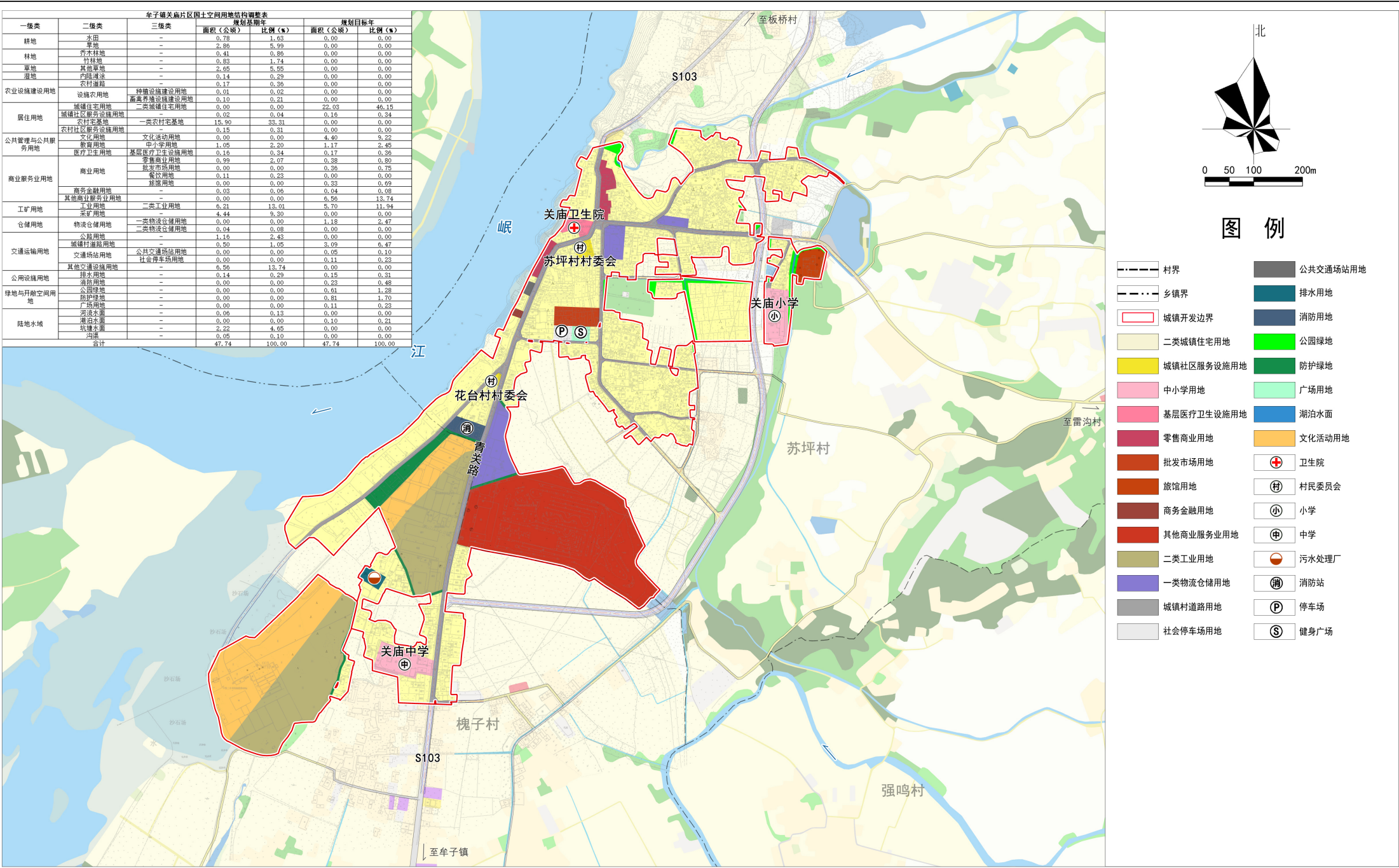
# 乐山市市中区平羌三峡生态旅游片区镇区详细规划

## 牟子镇镇区用地布局规划图



# 乐山市市中区平羌三峡生态旅游片区镇区详细规划

## 牟子镇关庙片区用地布局规划图

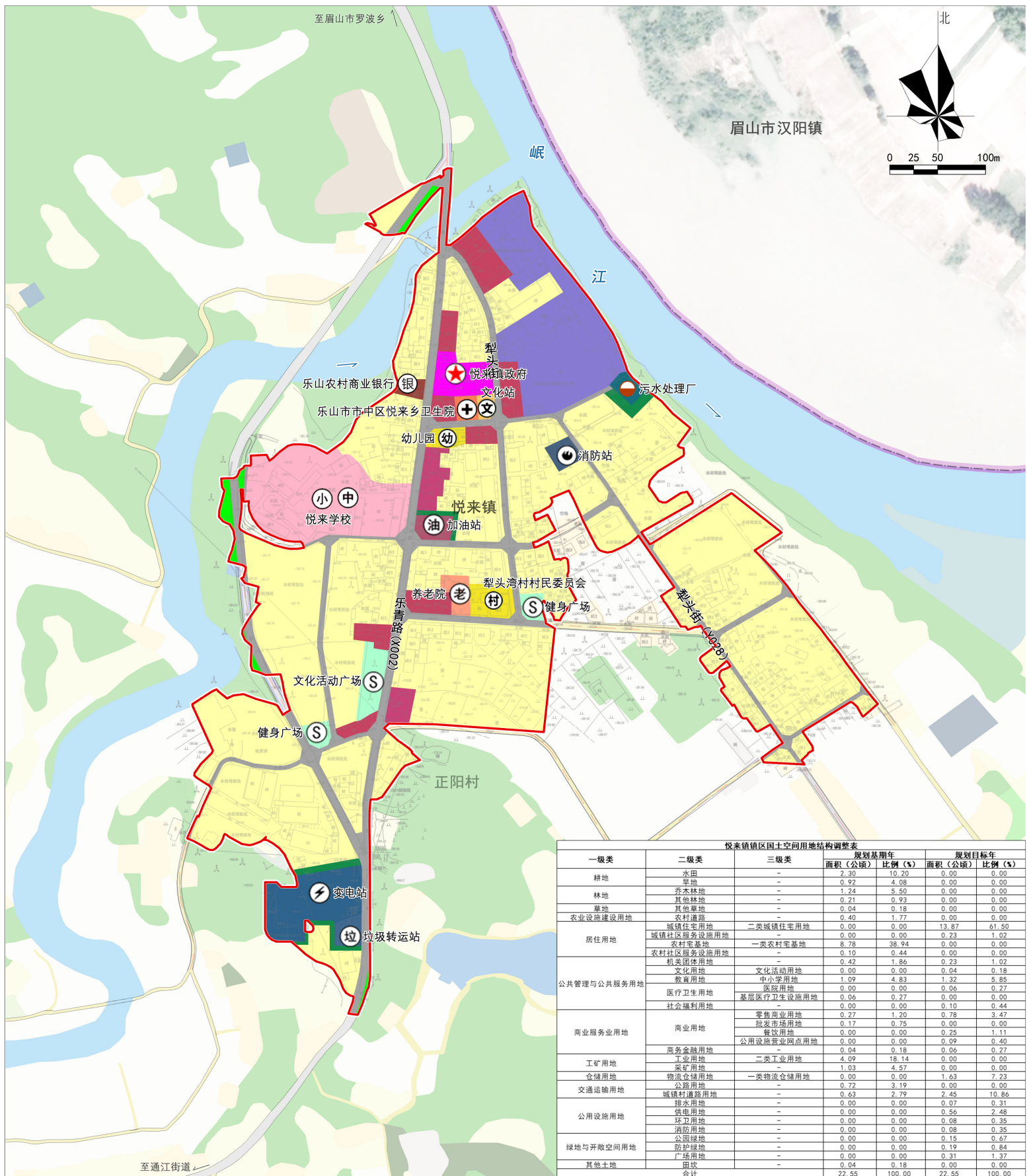


### 图例

- 村界
- 乡镇界
- 城镇开发边界
- 二类城镇住宅用地
- 城镇社区服务设施用地
- 中小学用地
- 基层医疗卫生设施用地
- 零售商业用地
- 批发市场用地
- 旅馆用地
- 商务金融用地
- 其他商业服务业用地
- 二类工业用地
- 一类物流仓储用地
- 城镇村道路用地
- 社会停车场用地
- 公共交通场站用地
- 排水用地
- 消防用地
- 公园绿地
- 防护绿地
- 广场用地
- 湖泊水面
- 文化活动用地
- 卫生院
- 村民委员会
- 小学
- 中学
- 污水处理厂
- 消防站
- 停车场
- 健身广场

# 乐山市市中区平羌三峡生态旅游片区镇区详细规划

## 悦来镇镇区用地布局规划图



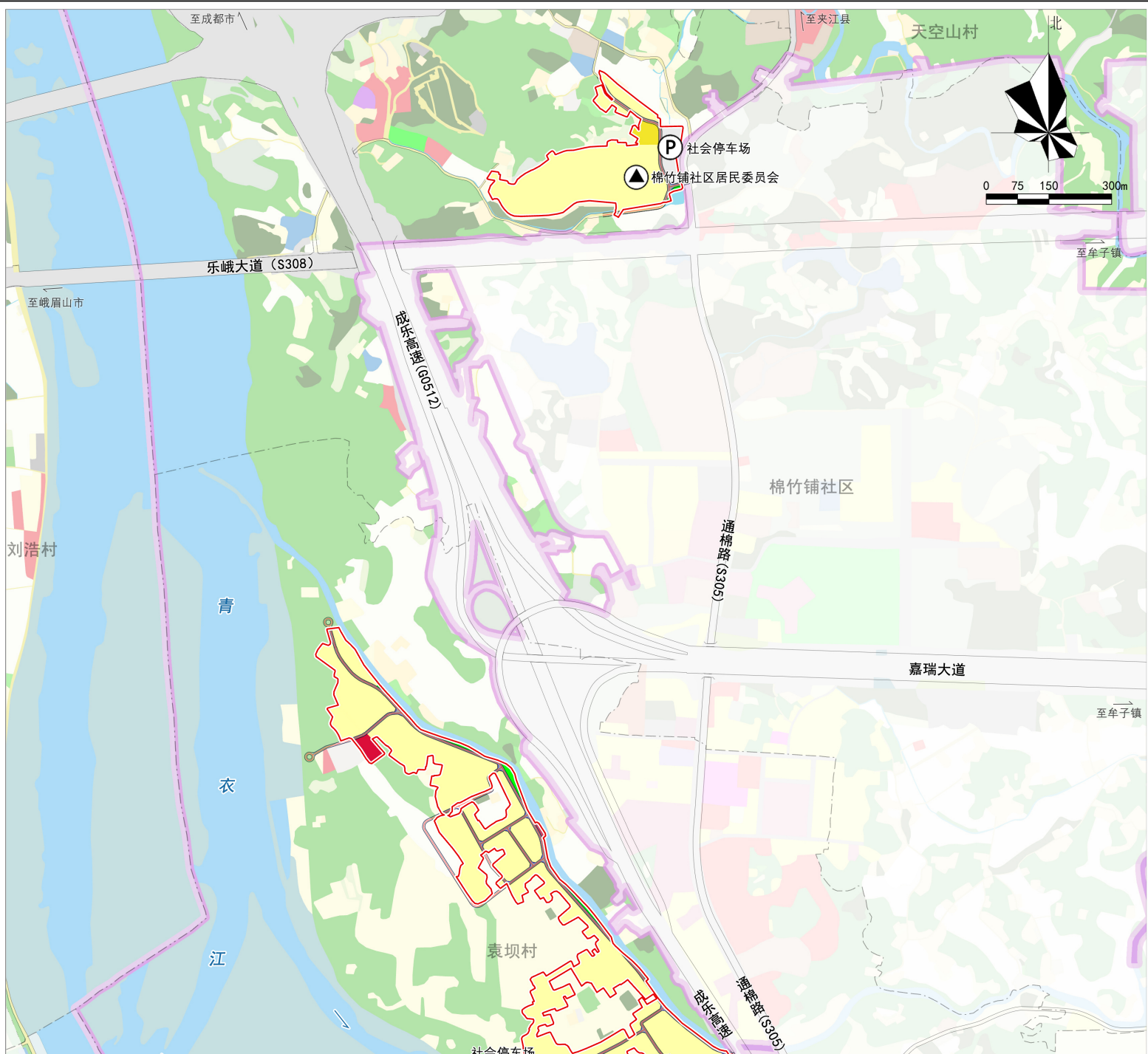
悦来镇镇区国土空间用地结构调整表

一级类	二级类	三级类	规划基期年		规划目标年	
			面积(公顷)	比例(%)	面积(公顷)	比例(%)
耕地	水田	-	2.30	10.29	0.00	0.00
	旱地	-	0.92	4.08	0.00	0.00
	其他林地	-	1.24	5.50	0.00	0.00
林地	其他林地	-	0.21	0.93	0.00	0.00
	草地	-	0.04	0.18	0.00	0.00
农业设施建设用地	农村道路	-	0.40	1.77	0.00	0.00
	城镇住宅用地	二类城镇住宅用地	0.00	0.00	13.87	61.50
居住用地	城镇社区服务设施用地	-	0.00	0.00	0.23	1.02
	农村宅基地	一类农村宅基地	8.78	38.94	0.00	0.00
	农村社区服务设施用地	-	0.10	0.44	0.00	0.00
	机关团体用地	-	0.42	1.86	0.23	1.02
公共管理与公共服务用地	文化用地	文化设施用地	0.00	0.00	0.04	0.18
	教育用地	中小学用地	1.09	4.83	1.32	5.85
	医疗卫生用地	医院用地	0.00	0.00	0.06	0.27
	社会福利用地	基层医疗卫生设施用地	0.06	0.27	0.00	0.00
	-	社会福利用地	0.00	0.00	0.10	0.44
商业服务业用地	商业用地	零售商业用地	0.27	1.20	0.78	3.47
	-	批发市场用地	0.17	0.75	0.00	0.00
	-	餐饮用地	0.00	0.00	0.25	1.11
	-	公用设施营业网点用地	0.00	0.00	0.09	0.40
工矿用地	商务金融用地	-	0.04	0.18	0.06	0.27
	工业用地	二类工业用地	4.09	18.14	0.00	0.00
	采矿业用地	-	1.03	4.57	0.00	0.00
仓储用地	物流仓储用地	一类物流仓储用地	0.00	0.00	1.63	7.23
	公路用地	-	0.72	3.19	0.00	0.00
交通运输用地	城镇村道路用地	-	0.63	2.79	2.45	10.86
	排水用地	-	0.00	0.00	0.07	0.31
	供电用地	-	0.00	0.00	0.56	2.48
公用设施用地	环卫用地	-	0.00	0.00	0.08	0.35
	消防用地	-	0.00	0.00	0.08	0.35
	公园绿地	-	0.00	0.00	0.15	0.67
	防护绿地	-	0.00	0.00	0.19	0.84
	广场用地	-	0.00	0.00	0.31	1.37
绿地与开敞空间用地	其他土地	-	0.04	0.18	0.00	0.00
	田坎	-	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	-	-	22.55	100.00	22.55	100.00



# 乐山市市中区平羌三峡生态旅游片区镇区详细规划

## 棉竹镇袁坝片区用地布局规划图



棉竹镇袁坝片区国土空间用地结构调整表

一级类	二级类	三级类	规划基期年		规划目标年	
			面积(公顷)	比例(%)	面积(公顷)	比例(%)
耕地	水田	-	0.37	1.07	0.00	0.00
	旱地	-	0.77	2.22	0.00	0.00
	果园	-	0.05	0.14	0.00	0.00
林地	乔木林地	-	0.12	0.35	0.00	0.00
	竹林地	-	0.31	0.89	0.00	0.00
原住用地	设施农用地	畜禽养殖设施建设用地	0.46	1.32	0.00	0.00
	城镇住宅用地	二类城镇住宅用地	7.07	20.36	26.90	77.45
	城镇社区服务设施用地	-	0.00	0.00	0.31	0.89
	农村宅基地	一类农村宅基地	18.52	53.33	0.00	0.00
公共管理与公共服务用地	农村社区服务设施用地	-	0.24	0.69	0.00	0.00
	教育用地	中小学用地	1.28	3.69	1.01	2.91
商业服务业用地	商业用地	零售商业用地	1.68	4.84	1.70	4.89
	娱乐用地	-	0.29	0.84	0.27	0.78
交通运输用地	城镇村道路用地	-	2.41	6.94	2.76	7.95
	交通场站用地	社会停车场用地	1.10	3.17	1.34	3.87
绿地与开放空间用地	公园绿地	-	0.00	0.00	0.44	1.27
	陆地水域	河流水面	0.02	0.06	0.00	0.00
其他土地	田坎	-	0.04	0.12	0.00	0.00
	合计	-	34.73	100.00	34.73	100.00

