

# 仙降镇土地利用总体规划 (2006-2020年)

文本  
(送审稿)

仙降镇人民政府  
二〇一〇年十二月

# 目 录

前 言.....	I
第一章 总则.....	<b>14</b>
第二章 规划目标与控制指标.....	<b>67</b>
第三章 土地利用结构调整.....	<b>89</b>
第四章 主要用地规划与布局.....	<b>1142</b>
第一节 耕地与基本农田保护.....	<b>1142</b>
第二节 城镇工矿用地规划.....	<b>1243</b>
第三节 农村土地综合整治.....	<b>1344</b>
第四节 基础设施重点项目规划.....	<b>1647</b>
第五节 土地生态环境建设.....	<b>1748</b>
第五章 土地用途分区与空间管制.....	<b>2024</b>
第一节 分区原则与分区类型.....	<b>2024</b>
第二节 土地用途分区.....	<b>2024</b>
第三节 建设用地空间管制分区.....	<b>2425</b>
第六章 规划实施措施.....	<b>2728</b>
第七章 附则.....	<b>3132</b>

## 前 言

为深入贯彻落实科学发展观，切实落实节约资源和保护环境的基本国策，统筹安排各业各类用地，保障土地资源可持续利用，根据《中华人民共和国土地管理法》和《国土资源部办公厅印发市县乡级土地利用总体规划编制指导意见的通知》（国土资厅发〔2009〕51号）的有关规定，按照《温州市土地利用总体规划（2006-2020年）》及《瑞安市土地利用总体规划（2006-2020年）》的要求，编制了《瑞安市仙降镇土地利用总体规划（2006-2020年）》（以下简称《规划》）。

《规划》全面分析了瑞安市仙降镇土地利用面临的形势和任务，阐明了全镇土地利用战略构想、总体目标和完成总体目标需着力开展的各项工作，制订了各业用地结构与布局优化调整方案，提出了规划实施的保障措施。

《规划》集中体现了国家关于土地参与宏观调控的决策意图，是规范瑞安市仙降镇各项建设和**各级部门**依法行政的重要依据，是执行最严格的土地管理制度的基本手段。

# 第一章 总则

## 第一条 规划目的

为进一步贯彻落实“十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地”的基本国策，促进土地资源节约集约利用和土地资源优化配置，有效控制新增非农建设用地，保护耕地，改善土地生态环境，为仙降镇社会经济可持续发展提供土地保障，特制定本规划。

## 第二条 规划依据

### ~~(1)~~ 1、法律、法规、政策

- (1) 《中华人民共和国土地管理法》
- (2) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》
- (3) 《中华人民共和国城乡规划法》
- (4) 《浙江省基本农田保护条例》
- (5) 《关于深入开展农村土地综合整治工作，扎实推进社会主义新农村建设的意见》（浙委办〔2010〕1号）
- (6) 《国务院办公厅转发国土资源部关于做好土地利用总体规划修编前期工作意见的通知》（国办发〔2005〕32号）
- (7) 《关于做好土地利用总体规划修编前期工作中“四查清、四对照”工作有关问题的通知》（国土资发〔2005〕182号）
- (8) 《土地利用总体规划编制审查办法》（中华人民共和国国土资源部令第43号）

(9) 《国土资源部办公厅关于印发市县乡级土地利用总体规划编制指导意见的通知》（国土资厅发〔2009〕51号）

(10) 《浙江省人民政府办公厅转发省国土资源厅关于做好市县级土地利用总体规划编制工作意见的通知》（浙政办发〔2006〕42号）

(11) 《关于下达全省各市、县（市、区）新一轮土地利用总体规划主要控制指标的通知》（浙政土审〔2009〕12号）

(12) 《关于印发〈浙江省县级土地利用总体规划编制导则（试行）〉、〈浙江省乡级土地利用总体规划编制导则（试行）〉、〈浙江省县级土地利用总体规划图式（试行）〉、〈浙江省乡级土地利用总体规划图式（试行）〉和〈浙江省土地利用总体规划基数转换审定办法〉的通知》（浙土资办〔2009〕96号）

(13) 《浙江省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》

(14) 《浙江省县（市）级土地利用总体规划数据库标准（试行）》

(15) 《中共中央国务院关于加大统筹城乡发展力度，进一步夯实农业农村发展基础的若干意见》（中发〔2010〕1号）

## 2、相关规划

(1) 《浙江省土地利用总体规划（2006-2020年）》

(2) 《浙江省城镇体系规划（2008—2020年）》

(3) 《温州市土地利用总体规划（2006-2020年）》

(4) 《瑞安市国民经济和社会发展第十一个五年规划纲要》

- (5) 《瑞安市土地利用总体规划大纲（2005-2020年）》
- (6) 《瑞安市土地利用总体规划（1997-2010年）》
- (7) 《瑞安市市域总体规划（2006-2020年）》
- (8) 《瑞安市市域村庄布点规划（2004-2020年）》
- (9) 《瑞安市城市总体规划（2000-2020年）》
- (10) 《瑞安市生态环境功能区规划（2006-2020年）》
- (11) 《瑞安市旅游发展总体规划（2008-2020年）》
- (12) 《瑞安市土地开发整理规划（2001-2010年）》
- (13) 《瑞安市低丘缓坡综合开发规划（2001-2010年）》
- (14) 《瑞安市林地保护利用规划（2008-2020年）》
- (15) 《温州沿海产业带瑞安市实施方案》
- (16) 《浙江省城镇体系规划（2008-2020年）》
- (17) 《瑞安市公路水路十二五规划》
- (18) 《瑞安市河道整治规划》
- (19) 《瑞安市城市防洪规划》
- (20) 《瑞安市水域保护规划》
- (21) 《瑞安市饮用水源保护规划》
- (22) 《瑞安市生态功能区规划》
- (23) 《浙江省城乡规划条例》
- ~~—《中华人民共和国土地管理法》—~~
- ~~—(2)—《中华人民共和国土地管理法实施条例》—~~
- ~~—(3)—《中华人民共和国城乡规划法》—~~

- ~~-(4)——《浙江省基本农田保护条例》~~
- ~~-(5)——《中华人民共和国海域使用管理法》~~
- ~~-(6)——《关于深入开展农村土地综合整治工作，扎实推进社会主义新农村建设的意见》（浙委办〔2010〕1号）~~
- ~~-(7)——《国务院办公厅转发国土资源部关于做好土地利用总体规划修编前期工作意见的通知》（国办发〔2005〕32号）~~
- ~~-(8)——《关于做好土地利用总体规划修编前期工作中“四查清、四对照”工作有关问题的通知》（国土资发〔2005〕182号）~~
- ~~-(9)——《土地利用总体规划编制审查办法》（中华人民共和国国土资源部令第43号）~~
- ~~-(10)——《国土资源部办公厅关于印发市县乡级土地利用总体规划编制指导意见的通知》（国土资厅发〔2009〕51号）~~
- ~~-(11)——《浙江省人民政府办公厅转发省国土资源厅关于做好市县级土地利用总体规划编制工作意见的通知》（浙政办发〔2006〕42号）~~
- ~~-(12)——《关于下达全省各市、县（市、区）新一轮土地利用总体规划主要控制指标的通知》（浙政土审〔2009〕12号）~~
- ~~-(13)——《关于印发〈浙江省县级土地利用总体规划编制导则（试行）〉、〈浙江省乡级土地利用总体规划编制导则（试行）〉、〈浙江省县级土地利用总体规划图式（试行）〉、〈浙江省乡级土地利用总体规划图式（试行）〉和〈浙江省土地利用总体规划基数转换审定办法〉的通知》（浙土资办〔2009〕96号）~~

~~-(14)——《浙江省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》~~

~~-(15)——《浙江省县（市）级土地利用总体规划数据库标准（试行）》~~

~~-(16)——《中共中央国务院关于加大统筹城乡发展力度，进一步夯实农业农村发展基础的若干意见》（中发〔2010〕1号）~~

## ~~2、相关规划~~

~~-(1)——《浙江省土地利用总体规划（2006-2020年）》~~

~~-(2)——《浙江省城镇体系规划（2008—2020年）》~~

~~-(3)——《温州市土地利用总体规划（2006-2020年）》~~

~~-(4)——《瑞安市国民经济和社会发展第十一个五年规划纲要》~~

~~-(5)——《瑞安市土地利用总体规划大纲（2005-2020年）》~~

~~-(6)——《瑞安市土地利用总体规划（1997-2010年）》~~

~~-(7)——《瑞安市市域总体规划（2005-2020年）》~~

~~-(8)——《瑞安市市域村庄布点规划（2004-2020年）》~~

~~-(9)——《瑞安市城市总体规划（2000-2020年）》~~

~~-(10)——《瑞安市生态环境功能区规划（2006-2020年）》~~

~~-(11)——《瑞安市旅游发展总体规划（2008-2020年）》~~

~~-(12)——《瑞安市交通发展规划（2003-2020年）》~~

~~-(13)——《瑞安市土地开发整理规划（2001-2010年）》~~

~~-(14)——《瑞安市低丘缓坡综合开发规划（2001-2010年）》~~

~~-(15)——《瑞安市林地保护利用规划（2008-2020年）》~~

~~-(16)——《温州沿海产业带瑞安市实施方案》~~



~~（17）——《温州市滩涂围垦总体规划（2006-2020年）》~~

~~（18）——《浙江省城镇体系规划（2008-2020年）》~~

~~（19）——《浙江省公路水路交通建设规划纲要（2003-2010）》~~

（2024） ~~《瑞安市飞云镇土地利用总体规划（1997-2010年）》~~ 《瑞安市仙降镇土地利用总体规划（1997-2010年）》

（2425） 其他相关法律、法规、规章和仙降镇相关规划

### 第三条 规划原则

#### 1、严格保护耕地原则

坚持以保护耕地特别是基本农田为重点，进一步强化对基本农田的保护和管理，推进耕地保护由单纯数量保护向数量、质量和生态全面管护转变。坚持建设占用耕地与开发复垦耕地相平衡，保护农业综合生产能力，保障粮食安全。

#### 2、土地资源可持续利用原则

保护和改善土地生态环境，协调人口、资源、环境与发展的关系，按照经济社会发展、资源环境保护要求与土地供给能力，综合平衡各类用地需求进行统筹安排，妥善处理各业用地矛盾，保障土地资源的可持续利用。

~~保护和改善土地生态环境，协调人口、资源、环境与发展的关系，按照经济社会发展、资源环境保护要求与土地供给能力，统筹安排各类、各区域用地，综合平衡各类用地需求，妥善处理各业用地矛盾，保障土地资源的可持续利用。~~

### 3、集约节约用地原则

坚持节约与开发并举，把节约集约用地作为各项建设必须遵循的基本方针，加快各业各类用地由外延扩张向内涵挖潜、由粗放低效向集约高效转变。

### 4、统筹城乡用地原则

着力构建新型工农、城乡关系，统筹城乡经济社会发展，优化城乡建设用地结构，通过土地资源配置引导城镇化进程。

~~着力构建新型工农、城乡关系，统筹城乡经济社会发展。深入探索实施城乡建设用地增减挂钩重大工程，优化城乡建设用地结构，通过土地资源配置引导城镇化进程。~~

## 第四条 规划任务

落实瑞安市下达的土地资源保护和土地利用调控目标，确定仙降镇土地利用目标和任务；优化土地利用结构，协调各业用地布局，划定土地用途分区、建设用地空间管制分区，并制定分区管制措施；坚持节约和集约用地原则，重点保障城镇化、工业化发展用地，合理安排交通、水利等重大基础设施用地，促进城乡建设用地增减挂钩；加强土地生态环境建设，积极推广环境友好型土地利用模式，实现土地资源的可持续利用；构建规划实施保障体系，确保规划目标的顺利实现。

## 第五条 规划范围

本规划范围为瑞安市仙降镇行政辖区内的全部土地，包括 40 个

行政村，即横街村、上塘头村、金光村、下西垟村、仙降村、翁垟村、新安村、林光村、下社村、新河村、项岙村、金山村、台头村、涨岙村、垟头村、后林村、前林村、街头村、上西垟村、埭头村、四甲村、塘角村、垟坑村、东川村、塘里村、银湖村、新渡桥村、坊额底村、仙篁竹村、寺东村、灯垟村、下涂村、山皇村、上垟村、江头村、坎头村、碓岙村、徐岙村、龙洋村、大坑村，总面积为 3404.7271 公顷。

## 第六条 规划期限

规划基期年：2005 年；

规划期限：2006-2020 年。

## 第七条 规划基数规划基数：

规划基期年采用的土地利用现状数据由瑞安市第二次全国土地调查数据经过规划基数转换获得。

~~依据第二次全国土地调查数据，结合 2005 年土地利用现状变更调查数据，经过规划基数转换获得。~~

## 第八条 规划效力

本规划是瑞安市仙降镇行政辖区范围内各项土地利用活动的纲领性文件，任何单位和个人在本行政辖区范围内进行的各项土地利用活动，均应符合本规划。

## 第二章 规划目标与控制指标

### 第九条 社会经济发展目标

仙降镇是一个经济发展潜力较大，区位优势较好的中部集镇城镇。地处瑞安中部丘林与东部平原之间，是南岸飞云江流域的中心集镇之一，交通网络四通八达，区位优势比较突出。新老两条 56 省道贯穿全境，甬台温高速公路与正在建设中的温福铁路从仙降东面擦境而过，规划中的龙丽温高速公路和温州绕城高速公路均将经过仙降，并将在仙降东部设有互通出口，形成极为便利的交通条件。仙降镇道路网基本已形成三横五纵格局，更利于新型工业重镇的发展。

到 2020 年，仙降镇地区生产总值达到 55.81 亿元，常驻人口达到 7.198.44 万人，城镇化水平达到 55.6260.45%。形成现代化的公用设施体系、社会保障体系，实现教育资源合理配置，文体事业均衡发展，教育资源配置合理，文体事业发展均衡，城乡居民文明素质进一步提高。

### 第十条 土地利用规划目标

#### 1、耕地保护目标

(1) 到 2020 年，耕地保有量不低于 1450.491473.76 公顷。

(2) 规划期内，确保基本农田面积在 1436.051427.22 公顷以上。

(3) 规划期内，通过土地开发整理复垦补充耕地面积不少于 234.66217.59 公顷。

(4) 规划期内，落实标准农田面积 1429.27 公顷。

## 2、建设用地控制目标

(1) 规划期内，新增建设占用土地规模不超过 ~~140.13~~139.78 公顷，规划落实 125.4349 公顷，预留机动指标 14.7028 公顷；新增建设用地规模不超过 ~~140.13~~133.26 公顷；新增建设占用耕地 不超过 134.35118.60 公顷，规划落实 125.43 公顷，并预留机动指标为 14.70 公顷，预留机动指标用于满足规划编制时难以定位或线性工程、新农村建设等民生工程，及其它符合规划的建设项目用地。

(2) 到 2020 年，全镇城乡建设用地规模控制在 ~~490.36~~508.52 公顷以内，其中城镇建设用地规模控制在 ~~251.81~~283.38 公顷以内，村庄用地规模控制在 ~~238.27~~224.86 公顷以内，~~采矿用地规模控制在 0.28 公顷以内。~~

## 3、土地节约集约利用目标

严格执行行业用地标准，充分挖掘现有建设用地潜力，提高土地集约利用水平，合理控制建设用地过快增长。到 2020 年，全镇二三产业增加值耗地量控制在 ~~16.25~~16.25 平方米以内；人均城镇工矿用地控制在 ~~62.05~~55.62 平方米以内；人均城镇用地控制在 ~~61.07~~55.56 平方米以内；人均村庄用地控制在 ~~72.43~~67.39 平方米以内。

## 第三章 土地利用结构调整

### 第十一条 结构调整原则

优先保障生态用地原则；重点保护耕地和基本农田原则；控制城乡建设用地规模原则；保障重点区块、项目用地原则；优化城乡用地结构原则。

### 第十二条 农用地结构调整

坚持耕地保护数量与质量并重，提高农业综合生产能力；结合建设用地复垦、生态退耕，优化农业用地结构。到2020年，农用地面积调整为 2473.822475.40 公顷，比2005年净增加 51.4929 公顷。

#### 1、耕地

由2005年的 1615.784.73 公顷调整为2020年的 1773.691.75 公顷，期间增加 271.45269.97 公顷，其中土地开发增加 107.7390.59 公顷，土地整理增加 15.77 公顷，土地复垦增加 163.4262 公顷；期间因建设占用减少 443.24112.96 公顷，净增加 157.9402 公顷。

#### 2、园地

由2005年的 183.5270.42 公顷调整为2020年的 182.8569.44 公顷，期间净减少 0.6744 公顷。

#### 3、林地

由2005年的 451.7072.01 公顷调整为2020年的 350.3471.68 公顷，期间净减少 101.390.32 公顷。

#### 4、其它农用地

由 2005 年的 ~~171.6366.96~~ 公顷调整为 2020 年的 ~~166.972.53~~ 公顷，期间净减少 ~~4.6642~~ 公顷。

### 第十三条 建设用地结构调整

控制城乡建设用地总规模，保障仙降镇箱包基地、仙降胶鞋基地等重点发展区块和仙降第二水厂、龙丽温高速瑞安段等项目用地，优化建设用地结构，提升对社会经济发展的支撑能力，提高土地节约集约利用水平。到 2020 年，建设用地规模调整为 ~~535.9451~~ 公顷，比 2005 年净减少 ~~35.3346~~ 公顷。

1、城乡建设用地：由 2005 年的 ~~502.441.83~~ 公顷调整为 2020 年的 ~~475.6625~~ 公顷，比 2005 年净减少 ~~26.4558~~ 公顷。

#### （1）建制镇

由 2005 年的 ~~191.35-公-31~~ 公顷调整为 2020 年的 ~~244.2671.03~~ 公顷，比 2005 年净增加 ~~52.9179.72~~ 公顷。

#### （2）村庄

由 2005 年的 ~~309.5328~~ 公顷调整为 2020 年的 ~~231.4303.95~~ 公顷，期间净减少 ~~78.40105.33~~ 公顷。

#### （3）采矿用地

由 2005 年的 1.24 公顷调整为 2020 年的 0.27 公顷，期间净减少 0.97 公顷。

#### 2、交通水利用地

由 2005 年的 64.98 公顷调整为 2020 年的 55.93 公顷，期间净减少 9.0504 公顷。

### 3. 其它建设用地

由 2005 年的 4.16 公顷调整为 2020 年的 4.32 公顷，期间净增加 0.16 公顷。

## 第十四条 未利用地结构调整

重视自然水域的生态价值，控制建设占用；适度开发河流水面、自然保留地，扩展农业生产空间。到 2020 年，未利用地面积调整为 394.993.81 公顷，比 2005 年净减少 15.8583 公顷。

### 1、水域

由 2005 年的 332.7976 公顷调整到 2020 年的 316.9798 公顷，期间净减少 15.8278 公顷。

### 2、滩涂沼泽

由 2005 年的 32.82 公顷调整到 2020 年的 36.13 公顷，期间净增加 3.3132 公顷。

### 3、自然保留地

由 2005 年 45.234.06 公顷调整到 2020 年的 41.880.70 公顷，期间净减少 3.3536 公顷。



## 第四章 主要用地规划与布局

### 第一节 耕地与基本农田保护

#### 第十五条 耕地的保护与合理利用

##### 1、严格控制非农建设占用耕地

根据国家的有关规定建立严格的耕地保护制度，依法保护好基本农田保护区。规划期内将实施严格的非农建设占用耕地政策，各重大项目选址尽量少占耕地甚至不占耕地，规划期内，建设占用耕地不超过 134.3518.60 公顷，确保规划期末仙降镇的耕地保有量不少于 1450.4973.76 公顷，通过土地整理、复垦和开发，力争耕地面积达到 1773.691.75 公顷。

##### 2、改善耕地生产条件

规划期内从根本上改善耕地的生产条件，确保全镇耕地稳产。注重对受洪涝灾害的威胁的防治措施，减少其对耕地的灾毁情况；综合治理，改造中低产田；实行种地养地，科学施肥，培肥地力；，从而营造良好的农业生态环境。

#### 第十六条 基本农田结构和布局

规划期内，全镇基本农田面积为 1436.0527.22 公顷，同时，在基本农田保护区内预留耕地 14.6719.01 公顷。基本农田由上一轮规划的基本农田范围内的保留耕地，以及新调入的土壤肥力较好、远离污染区的耕地组成，调入面积为 83.18113.85 公顷。主要分布在仙降镇的

南部和西部，其中，以大坑村、上垌村和项岙村分布的数量较多，划设基本农田集中区4个，总面积1612.190.75公顷。同时，将涉及重点建设项目和城镇规划区内范围的上一轮部分基本农田调出将重点建设项目和建制镇、村庄一定范围的上一轮基本农田调出，面积为187.94169.32公顷。

## 第十七条 标准农田保护与建设

加强标准农田保护，落实标准农田“先补后占”制度。及时开展仙降镇新增建设范围内标准农田的移位建设，做到质量不降低、面积不减少。标准农田占用必须按有关规定和程序进行审批，实行标准农田“先补后占”制度。

严格标准农田管理，确保标准农田数量。规划期内全镇标准农田保护面积1429.27公顷，对其中位于允许建设区范围内111.40公顷标准农田将于规划期内安排土地整理给予加以补建或异地补建。

## 第二节 城镇工矿用地布局规划

### 第十八条 主要规划目标

严格控制城镇用地增长的规模与速度，防止城镇用地的扩张超越人口城镇化和就业结构转移进程，保障必要的重点区块建设。规划期内，新增城镇工矿用地规模不超过54.6881.32公顷；到2020年，全镇城镇工矿用地规模控制在252.0983.66公顷以内；人均城镇工矿用地控制在62.0555.62平方米以内；万元二、三产业增值用地量降至

16.25 平方米。

## 第十九条 布局优化

仙降镇的城镇用地位于行政区的东部地区。随着仙降工业区的建设，建制镇将向南部有更多的扩展，对原有的比较分散村庄与建制镇进行整合，集中、成片发展成瑞安大城市一个规划较大的区片城镇建成区。

### 第三节 农村土地综合整治

## 第二十条 整治目的

以农村土地整理复垦开发和城乡建设用地增减挂钩为平台，引导、聚合各类涉农资金，推动农村田、水、路、林、村、房的综合整治，促进耕地规模经营、人口集中居住、产业集聚发展，在耕地量质不下降的同时，科学安排新农村建设和产业集聚区发展等用地，推动城乡统筹发展。

## 第二十一条 整治重点

近期以整治为主，建设为辅，推进土地开发、整理和复垦，推动规划中心村和基层村整治；远期以建设为主，整治为辅，在村庄布点规划范围内安排村民住宅、生态及基础设施建设。

## 第二十二条 整治目标

### 1、村庄用地建设目标

规划期内，新增村庄用地 70.5944.01 公顷，村庄用地复垦整理后减少 148.999.34 公顷，规划期末，全镇村庄用地面积为 231.1303.95 公顷，规划期内净减少 78.40105.33 公顷。

## 2、土地开发整理复垦规划目标

规划期内，土地开发新增耕地 107.7390.59 公顷；土地整理新增耕地 15.77 公顷；土地复垦新增耕地 163.4262 公顷。

## 3、生态及基础设施规划目标

(1) 给、排水系统完善，生产、生活污水经处理达标排放、垃圾等废气物集中处理，基本消除垃圾及废水污染，自来水普及率 100%。

(2) 通村主干道道路硬化率 100%。通村及村内路网布局合理，主次分明；村内主干道硬化；通中心村主干公路达到四级以上标准；

(3) 中心村建成区的绿地率达到 6%以上，主要路、河、渠、堤的绿化达到 95%以上，公园绿地人均面积不少于 12 平方米。

## 第二十三条 村庄用地规划布局

规划将本镇现有 4 自然村分为基层村型、撤并村型、村改居型、中心村型四大类型。其中村改居型包括 ??? 等 3 个自然村，即塘里村、四甲村和埭头村；中心村型包括 ??? 等 73 个自然村，即仙篁竹村、前林村和大坑村；撤并村型包括 ??? 等 143 个自然村，如寺东村、银湖村和徐岙村等；其余为基层村型自然村，如上西垞村、新河村和东川村等。

中心村~~作为辖区在全镇范围内的副中心~~，承担一定经济、文化辐射功能，应对中心村采取鼓励加引导的发展方针。规划期内，为中心村安排新增建设用地 17.259.15 公顷，并安排有条件建设用 12.6.29 公顷。中心村的建设以集约用地为目标，严格控制其无限制膨胀，中心村新增建设用地建设标准严格控制在 90 平方米/人 以内。

基层村基础设施基本完备，生产生活较为便利，规划予以保留。规划期内，适当安排安置新增建设用地 53.3428.45 公顷，新增建设用地建设标准严格控制在 100 平方米/人 以内，进一步提高土地的集约利用水平。

对于各行政村内用地条件较差、利用效率不高的撤并型自然村落，积极开展土地复垦工程。按照宜耕则耕、宜林则林、宜园则园的原则，合理安排复垦后的土地利用方式。全镇撤并村总面积 163.4262 公顷，规划实施复垦项目新增耕地 163.4262 公顷。

规划~~222等~~3个村改居型自然村，用地面积 5.2826.08 公顷，规划期内并入城镇建设区。

## 第二十四条 开发低丘缓坡资源

（1）按照因地制宜、注重生态安全、科学规划、适度推进的原则，在保护和改善生态环境的前提下，有计划、有步骤地推进低丘缓坡土地资源开发利用，实施仙降镇低丘缓坡土地资源开发利用规划。

（2）加强土地开发调查评价，建立土地开发项目的经济、技术、生态可行性的论证机制和评估监督体系。

(3)规划期内, 全镇全区通过低丘缓坡开发新增耕地 106.7390.59公顷。

## 第二十五条 开展农地整理

规划通过对田、水、路、林、村等进行综合整治,改善土地利用结构和生产、生活条件,以提高耕种质量,增加有效耕地面积,改善农业生产条件和生态环境。

## 第二十六条 推进建设用地复垦

结合农村住房改革、下山移民工程和重大基础设施建设的拆迁安置工作,积极开展零星农村居民点的复垦工程。按照宜耕则耕、宜林则林、宜园则园的原则,合理安排复垦后的土地用方式。规划期内,全镇通过农村居民点及工矿用地复垦新增耕地 163.4262公顷。

# 第四节 基础设施重点项目规划

## 第二十七条 交通用地

规划期内,仙降镇将继续加强交通建设,安排龙丽温高速瑞安段、温州绕城高速西线瑞安段2个省级重点项目,104国道西过境线(含仙碧大桥及接线)1个市级重点交通项目,农村联网公路、江曹公路改建工程2个市(县)级重点项目,这些项目由市机动指标统筹。安排仙降沿江大道、仙降镇府东路、江溪片沿山公路等7个镇级重点项目, 镇级这些项目由镇机动指标统筹。规划期间将完善交通路网,交通用地在空间的布局将更合理。

## 第二十八条 能源用地

规划安排瑞安市天然气利用工程、110kv 东川输变电 2 个市级重点建设项目，这些项目由市机动指标统筹。

## 第二十九条 水利用地

规划安排 1 个市级重点建设项目，即河道整治工程；天井垟综合整治、~~全市小流域综合治理~~、~~全市河道综合治理~~飞云江截弯取直工程、飞云江综合治理等 546 个市（县）级重点建设项目，这些项目由市机动指标统筹。

## 第三十条 市政民生用地

规划期内，安排~~礁坑取水工程~~、仙降 1#2#3#污水泵站、仙降镇第二水厂、农村安全饮水工程等 409 个县级市政重点项目，全市保障房、廉租住房用地（含人才公寓）、全市重点线性工程安置留地等 3 个市（县）级民生重点项目，这些项目由市机动指标统筹。安排 1 个镇级重点项目，即仙降镇新农村建设项目，由镇机动指标统筹。

## 第三十一条 文化体育卫生用地

规划期内，安排 3 个市（县）级文化体育卫生重点项目，即~~全市~~综合文化站、妇女儿童活动中心、仙降网球基地，这些项目由市机动指标统筹；安排 43 个镇级文化体育卫生重点项目，即~~仙降镇公墓建设~~、~~仙降镇卫生院~~扩建、仙降镇体育用地、仙降文化娱乐设施用地，这些项目由镇机动指标统筹。

## 环保设施用地

~~规划安排1个市级环保设施项目，即瑞安垃圾焚烧发电工程，由市机动指标统筹。~~

## 第三十二条 其他建设用地

除了上述的城乡建设项目和交通、能源等重点项目以外，规划期内仙降镇也将继续增强站场和、民政和教育发展的投入，其中包括：仙降镇客运站、仙降镇社会福利院，这些项目由市机动指标统筹；仙降镇中学扩建、仙降镇公墓建设、仙降镇停车场等，由镇机动指标统筹。

## 第五节 土地生态环境建设

### 第三十三条 建设良好的生态环境格局

积极开展仙降镇环境综合整治，加强生活污染治理与大气环境综合整治，提高环境质量，全面推动生态环境保护。

保障生态功能保护区、水源保护区等保护区面积，维护和改善区域生态环境格局，构筑形成生态保护屏障；围绕生态防护区和生态景观廊道等要素，维护生态环境自然演替，合理布置工业与居住用地，控制城镇村的无序蔓延，塑造良好的城乡发展形态，将仙降镇建成一个社会经济可持续发展、环境洁净优美、生态良性循环的乡镇城镇。

### 第三十四条 构建环境友好型土地利用模式



### 1、集约高效、优质生态农业型土地利用模式

要充分利用土地自然禀赋条件，优化调整农业种植结构。改变重用轻养的土地利用方式，加强生态农业建设，科学控制施肥、农药用量，提高化肥农药利用效率，减轻农业面源污染；推广普及生态养殖的技术与模式，加大病虫害的生物防治力度，大力推广高效低毒农药和生物源农药，推进农业污染控制。

### 2、功能区土地利用模式

在土地生态环境承载能力范围内，对该镇现有的工业功能区进行改造，严格执行建设项目环境评估和生态环境监控制度，提高土地利用效率，保持土地的可持续发展。

~~在土地生态环境承载能力范围内，坚持走科技含量高、经济效益好、资源消耗低、环境污染小、人力资源优势充分发挥的新型工业道路，严格执行建设项目环境评估和生态环境监控制度，保持土地的可持续发展。~~

### 3、水污染防治结合模式

加强河流水域综合整治和饮用水源保护，进一步推进化工行业污染整治、加强工业污染防治；推进农业污染控制；建设城乡环保基础设施；加强管理、控制新污染源。

### 4、地质灾害防治结合模式

建设工程必须做到地灾防治先行，对于位于地质灾害易发区的建设工程项目，必须在可行性研究阶段对规划区进行地质灾害危险性评估，重视地质灾害防治工作；要加强工程施工过程中的地质灾害防治

管理，确保工程质量和安全；同时，建立健全地质灾害防治工作责任制。

## 第五章 土地用途分区与空间管制

### 第一节 分区原则与分区类型

#### 第三十五条 分区原则

- 1、有利于统筹城乡生产力布局和经济布局的原则
- 2、有利于统筹城镇体系和基础设施建设的原则
- 3、有利于实行分类指导区域土地利用的原则
- 4、保持土地利用方向和调控措施相对一致性的原则

#### 第三十六条 分区类型

按土地用途分区：共设6个大区，包括城镇建设用地区、村镇建设用地区、一般农地区、基本农田保护区、林业用地区及其他用地区。

按建设用地空间管制分区：共设3个区，包括允许建设区、有条件建设区、限制建设区。

### 第二节 土地用途分区

#### 第三十七条 基本农田保护区

基本农田保护区是对基本农田实行特殊保护和管理而划定的土地用途区，区内土地主要是基本农田和直接为基本农田服务的农村道路、农田水利、农田防护林及其他农业设施用地。该区面积 1612.190.75 公顷，占全镇土地总面积的 47.3531%，区内耕地面积为 1450.721446.23 公顷，其中基本农田 1436.0527.22 公顷，其余另为建

设占用预留耕地 14.679.01 公顷。基本农田保护区管制规则如下：

1、禁止在基本农田保护区内建房、建窑、建坟、挖砂、采矿、取土、堆放固体废弃物或者进行其他破坏基本农田的活动；禁止占用基本农田发展林果业和挖塘养鱼。

2、区内土地主要用作基本农田和直接为基本农田服务的农田道路、水利、农田防护林及其他农业设施；区内的一般耕地，应按照基本农田管制政策进行管护。

3、区内现有的非农建设用地和其他零星农用地应当整理、复垦或调整为基本农田，规划期内确实不能复垦或调整的，可保留现状，但不得扩大面积。

4、禁止占用区内土地进行非农建设。

5、规划期内，在落实基本农田保护任务的前提下，允许重点基础设施建设项目、新农村建设及农村土地综合整治项目等民生项目建设占用。这些耕地也可用于基本农田补划。根据规划安排，占用基本农田保护区预留的耕地面积但不突破预留规模的独立建设项目（如变电站）、规划中难以准确定位的交通、水利等线性工程和旅游项目、以及新农村建设等民生工程项目，不再补划基本农田，简化相应用地报批程序。

### 第三十八条 一般农地区

一般农地区是指为农业生产发展需要划定的土地用途区，主要是城镇村建设用地范围以外的农用地。该区总面积为 398.52388.13 公

顷，占全镇土地总面积的 11.7040%。一般农地区管制规则如下：

1、该区主要用于农业生产，优先安排农村道路、农田水利、农田防护林及其它农业设施等用途，不再划定城镇用地等用途。

2、严格保护区内耕地，不得擅自转变用途；严格控制占用区内土地进行非农建设；村庄建设、农村居民点配套设施、特殊选址项目局部不符合土地利用总体规划，但符合村庄布局规划、相关专项规划的，在建设用地总量不变的前提下，可依法对规划进行局部调整。

3、区内现有的非农建设用地和其他零星农用地应优先整理、复垦或调整为耕地、园地，规划期内确实不能整理、复垦或调整的，可保留现状，但不得扩大面积。

4、严保护区内农用地转为未利用地。

### 第三十九条 林业用地区

林业用地区是指为林业发展需要划定的土地用途区。该区总面积为 345.1850.30 公顷，占全镇土地总面积的 10.1429%。林业用地区管制规则：

1、区内土地主要用于林业生产，以及直接为林业生产和生态建设服务的营林设施。

2、区内现有的非农建设用地应调整为林地和其他类型的营林设施，规划期内确实不能调整的，可保留现状，但不得扩大面积。

3、保护现有林地资源，禁止毁林开荒等其它毁林行为；鼓励依法开垦荒山、荒坡，植树造林，扩大森林覆盖率；鼓励区内进行依法

有序的生态建设活动。

- 4、禁止占用区内林地、耕地进行非农建设。
- 5、不得占用生态林地区的土地进行新的生产建设活动。
- 6、强化管理，坚持依法治林，严禁乱砍滥伐。
- 7、严禁区农用地转为未利用地。

#### 第四十条 城镇建设用地区

城镇建设用地区是指为城镇（城市、建制镇）建设需要划定的土地用途区。该区总面积为 ~~262.14~~94.54 公顷，占全镇土地总面积的 ~~7.70~~8.65%。城镇建设用地区管制规则：

1、区内规划土地用途主要为城镇建设，须符合经批准的城市、建制镇建设规划、国民经济和社会发展规划及其它相关规划，严格执行国家规定的用地标准。

2、优化城镇用地格局，增强建设用地空间布局的弹性，优先利用现有低效建设用地、闲置地和废弃地，提高城镇土地利用率。

3、鼓励其他零散分布的工矿企业向 工业园区工业功能区 集中。

4、区内农用地在批准改变用途前，应当按原用途使用，不得荒芜。

5、积极推进区内废弃工矿用地的复垦开发工作，规划期间确实不能整理、复垦的，可保留现状，但不得扩大面积。

#### 第四十一条 村镇建设用地区

村镇建设用地区是指为村镇（集镇、村庄）建设需要划定的土地

用途区。该区总面积为 334.2109.94 公顷，占全镇土地总面积的 9.8210%。村镇建设用地区管制规则：

1、区内规划土地用途主要为村镇建设，须符合经批准的村庄建设规划、集镇建设规划和中心村建设规划，严格执行国家用地标准，合理安排区内各项建设用地。

2、优化村镇用地格局，增强建设用地空间布局的弹性，优先利用现有低效建设用地、闲置地和废弃地，确需扩大的，应当首先利用非耕地或劣质耕地。

3、区内农用地批准改变用途前，应当按原用途使用，不得荒芜。

4、积极推进废弃宅基地的复垦开发工作，规划期间确实不能整理、复垦的，可保留现状，但不得扩大面积。

#### 第四十二条 其他用地区

其他用地区是指没有划入以上用途区的其他土地地区。该区总面积 452.481.06 公顷，占全镇总面积的 13.2925%，主要为滩涂沼泽、河流水面和自然保留地。其他用地区管制规则：

1、区内土地使用应符合已批准的相关规划和有关法律法规。

2、严禁破坏特定用途，保护和改善区内用地的自然生态环境。

3、规划期间，区内影响特定用途的其他用地，应按规划要求调整至适宜的用地区。

4、保护区内的零星农地区，要控制其用途的转变。

### 第三节 建设用地空间管制分区

#### 第四十三条 允许建设区

允许建设区是城乡建设用地规模边界范围以内的土地，是规划期内新增城镇、工矿、村庄建设用地规划选址的区域，也是规划确定的城乡建设用地指标落实到空间上的预期用地区。

区内土地主导用途为城、镇、村或工矿建设发展空间，具体土地利用安排应与依法批准的相关规划相衔接；区内新增城乡建设用地受规划指标和年度计划指标约束，应统筹增量保障与存量挖潜，确保土地节约集约利用；规划实施过程中，在允许建设区面积不改变的前提下，其空间布局形态可调整，但不得突破建设用地扩展边界。允许建设区边界的调整，须报规划审批机关的同级的国土资源管理部门审查批准。

仙降镇允许建设区土地总面积为 490.36523.74 公顷，占全镇土地总面积的 14.405.38%，主要分布于仙降镇的北部地区，其中以仙降村、横街村和四甲村分布的数量最多。

#### 第四十四条 有条件建设区

有条件建设区是指为适应城乡建设发展的不确定性，在城乡建设用地规模边界之外划定的规划期内用于城镇村建设用地布局调整的范围边界。

在不突破规划城乡建设用地规模控制指标前提下，区内土地可以用于规划建设用地区的布局调整、已预留新增建设占用土地指标的工



程、异地购买的新增建设占用土地指标及其它符合规划建设项目的实施；在城镇用地规模控制指标已经用完、且所有约束性指标没有被突破的前提下，经报规划审批机关同级的国土资源管理部门审查批准，区内土地可作为城乡建设用地增减挂钩的新建新增用地；区内新增城镇工矿（或农村居民点）用地受年度计划指标约束，并与拆并建设用地复垦规模挂钩，实行“先拆后建”。

仙降镇有条件建设区土地总面积 57.6481.47 公顷，占全镇土地总面积的 1.692.39%。

#### 第四十五条 限制建设区

限制建设区是辖区范围内除允许建设区、有条件建设区、禁止建设区外的其他区域。

该区是落实耕地保护责任和农业生产的空间，也是开展土地整理复垦开发的主要区域，除规划中已列的重点建设项目及其他预留的不定位建设用地项目外，禁止与主导功能不相符的各项建设；严格控制线性基础设施和独立建设新增用地；规划中已列明的重点建设项目，符合规划；在不破坏耕作层的前提下，根据市场调节要求，可适当进行农业结构调整。

仙降镇限制建设区土地总面积 2856.72799.50 公顷，占全镇土地总面积的 83.902.22%。

## 第六章 规划实施措施

### 第四十六条 法律措施

#### 1、深入开展土地规划法律法规的学习教育

进一步提高依法用地、按规划用地的意识，在法律法规允许的范围内按照规划合理利用土地。严格依法管理土地，积极推行土地利用方式转变，对违反规划占地的，应依法追究责任人。

#### 2、强化土地利用规划举报和局部修改听证制度

本规划经批准后，应建立规划执行举报制度，接受群众的查询和监督，对于违反土地利用总体规划批地、用地的，要依法查处，以维护规划的严肃性。建立土地利用规划修编调整和年度规划实施的公告制度和规划局部修改听证制度。

### 第四十七条 行政措施

#### 1、实行政府目标责任制

土地利用总体规划实施以后，市政府把规划实施纳入政府目标责任制，在国民经济和社会发展的五年规划和年度计划中明确土地利用目标，把土地规划实施目标的落实情况纳入政绩考核之中。**国土资源部门市政府**在年度目标责任状中，**更要**把规划确定的耕地保有量、基本农田面积、城乡建设用地规模、土地开发整理补充耕地等主要目标作为工作业绩的硬指标进行考核。通过建立规划实施的目标责任制，强化市、乡两级政府的土地利用规划意识。

## 2、加强土地利用计划管理

强化土地利用计划管理，按照土地利用总体规划，合理制定土地利用年度计划，统筹安排阶段性农用地转用、建设用地和土地开发整理等规模。加强对城乡建设用地挂钩指标的计划管理，发挥置换指标在促进土地整理和引导土地节约集约利用方面的重要作用。积极盘活存量土地，逐步将存量土地供应纳入土地利用年度计划统一管理，实现土地利用计划调控土地供应总量的作用。

## 3、建立规划衔接联动机制

建立土地利用总体规划衔接联动机制，在规划编制过程中，加强与各部门、各行业的沟通和衔接，各部门、各行业编制的市域、村镇、交通、水利、能源、旅游、生态建设等相关规划，应当与土地利用总体规划相互衔接，增强规划的可操作性。

## **第四十八条** 经济措施

### 1、落实土地使用制度改革措施

全面落实实现土地资源的有偿使用制度，通过地价来调节土地利用规模和布局，促进土地的节约和集约利用。扩大国有土地有偿使用制度的覆盖面，对交通、能源、水利等基础设施、城镇基础设施以及各类社会事业用地要积极探索实行有偿使用。

### 2、拓宽土地开发整理资金来源

积极争取国家、省土地开发整理资金投入；建立地方土地开发整理基金，专项用于耕地保护和土地开发整理；按照“谁投入，谁受益”

的原则，积极探索开放性开发整理、经营性开发整理和股份制开发整理方式，吸引的社会资金投入，促进土地开发整理产业化、市场化。

### 3、建立节约集约用地的经济机制

出台鼓励节约集约用地的优惠政策，鼓励企业建设用地内部挖潜和改造，逐步外迁建成区内的工业企业，进行开发利用，提高城镇土地利用效率。

~~出台鼓励节约集约用地的优惠政策，鼓励企业建设用地内部挖潜和改造，对提高容积率、建标准厂房、追加投资不增加用地的，给予特殊的优惠政策，提高城镇土地利用效率。~~

## 第四十九条 技术措施

### 1、建立土地规划管理信息系统

建立完善土地利用档案管理制度，完善土地调查和土地统计制度，利用“3S”技术及时掌握土地利用现状变化情况，为规划实施和监督提供有力依据和保障。

### 2、建立规划实施评价指标体系

通过参照原定规划进行科学系统地分析，对土地利用总体规划实施状况做出准确的判断，以便采取相应而有效的措施，确保土地资源利用的科学合理性和区域经济社会发展的持续性。

### 3、建立基本农田动态监测制度

及时将该镇基本农田分布图、地块、位置、数量等相关数据汇总，建成基本农田保护区数据库，对基本农田的数量及质量变化进行动态

监测。

## **第五十条 社会措施**

### **1、加大土地规划宣传力度**

在规划实施过程中，通过报刊、媒体、流动宣传等形式，宣传国家土地管理法律政策以及土地规划的法律地位，提高社会各界按规划用地管地的意识，自觉维护土地利用总体规划的权威性。

### **2、建立专家咨询评议制度**

建立土地利用总体规划专家库，不定期召开专家会议对规划实施情况进行评议，及时调整规划实施方案和对策措施，以保障规划的顺利实施。

### **3、完善规划实施公示制度**

土地利用总体规划编制完成后要进行公示，充分征求公众意见，让公众了解规划内容并监督规划实施。因特殊需要不可抗拒修改规划的，要严格履行法定程序，并对规划修改方案进行听证，维护广大人民群众的利益。

## 第七章 附则

**第五十一条** 本规划由基础资料、规划文本、规划说明、图件、表格等构成，文本与图件具有同等效力。规划说明是对规划文本、图件、表格的具体解释和阐述。

**第五十二条** 本规划自 温州市浙江省 人民政府批准之日起实施，若需调整、修订，须经 温州市浙江省 人民政府批准。

**第五十三条** 本规划条款由仙降镇人民政府负责实施，由瑞安市国土资源局负责解释。