

一、项目背景

碗窑村隶属瑞安市曹村镇。原规划为瑞安市马屿镇碗窑村村庄建设规划，但随着国土空间规划体系的完善，原规划已不再适用。因此，本次规划以《浙江省村庄规划编制技术要点试行》为指导，衔接上层次规划、专项规划，按照国土空间规划新要求统筹各类要素，编制《瑞安市曹村镇碗窑村村庄规划》，以有序引导碗窑村的建设发展。

现该规划已完成中间成果，根据《中华人民共和国城乡规划法》的要求，对该规划方案予以公示。

二、区域位置及范围

碗窑村位于曹村镇最南部，东临南岙村，北连南堡村，西、南抵平阳县与瑞安市边界，内部道路主要为江曹路。

本次规划范围为瑞安市曹村镇碗窑村的全部村域范围，规划范围总用地面积约 410.14 公顷。

三、现状概况

现状以第三次国土调查及年度变更数据为依据。碗窑村村域总用地面积 410.14 公顷。其中村庄农用地 95.54 公顷，占村域总用地的 23.30%；村庄生态用地 286.83 公顷；占村域总用地的 69.93%；村庄建设用地 27.43 公顷，占村域总用地的 6.69%。其他村庄用地 0.34 公顷，占村域总用地的 0.08%。

四、国土空间总体格局与管控

碗窑村村域规划总用地面积 410.14 公顷。其中农用地 95.35 公顷，占村域总用地的 23.25%；生态用地 286.81 公顷；占村域总用地的 69.93%；建设用地 27.64 公顷，占村域总用地的 6.74%。其他村庄用地 0.34 公顷，占村域总用地的 0.08%。

（一）生态用地规划

碗窑村不涉及生态保护红线。

本次规划对生态用地的调整主要为村庄西南侧部分村庄建设用地的向现有村庄聚集点的集聚以及落实 3 处安置房用地。根据碗窑村的实际情况，调整后生态用地减少 0.02 公顷。

（二）农用地规划

本次规划基于现状，原则上不对农用地规模做大的调整。规划农用地面积 95.35 公顷，其中耕地 72.72 公顷、园地面积 22.63 公顷。其中，为严格落实永久基本农田保护红线，确定永久基本农田面积 72.18 公顷。规划对范围内部分旱地落实“旱改水”工程，涉及用地面积共 0.83 公顷。

（三）国土空间整治概况

规划共对 1 处现状农村宅基地进行退宅还林，用地面积为 185 平方米。规划新增安置地共 3 处，总用地面积为 0.21 公顷。

五、建设用地布局规划

碗窑村村庄建设用地总面积 27.64 公顷。其中，农村居民点用地 19.27 公顷；农村产业用地 0.04 公顷；农业设施建设用地 0.03 公顷；交通设施用地 7.31 公顷；农村公用设施用地 0.07 公顷；特殊用地 0.92 公顷。

（一）农村居民点用地

（1）农村宅基地

规划以现状农村宅基地为基础对其进行优化，保证就地改造的顺利实施。同时对部分建设条件与配套条件均不佳的宅基地进行还林，并落实 3 处安置房用地。优化后农村宅基地用地面积 17.67 公顷，占建设用地的 63.93%，较现状用地增加约 0.20 公顷。

（2）农村社区服务设施用地

规划针对村庄的实际情况进行农村社区服务设施用地的设置，对现状行政办公、养老、体育、文化等设施予以保留和修缮，以满足村民的生活生产需求。并确保村庄能配备居家养老服务中心、综合治理中心、防灾避灾场所等服务设施。

整合后农村社区服务设施用地面积 0.74 公顷，占建设用地的 2.68%，较现状用地增加了 0.01 公顷

（3）农村公共管理与公共服务用地

规划针对村庄的实际情况进行农村公共管理与公共服务用地的设置，对现状行政办公、养老、体育、文化等设施予以保留和修缮，以满足村民的生活生产需求。并确保村庄能配备居家养老服务中心、综合治理中心、防灾避灾场所等服务设施。

整合后村庄公共管理与公共服务用地面积 0.83 公顷，占建设用地的 2.82%。

（4）农村绿地与开敞空间用地

对现状农村绿地与开敞空间进行保留提升，主要为位于山上的公园。规划总用地面积约 0.03 公顷，占建设用地的 0.11%。

（二）农村产业用地

规划范围村庄南侧一处生产仓储用地，规划对其进行保留，未来用于以发展相关的旅游产业。用地面积约 0.04 公顷，占建设用地的 0.15%。

（三）农业设施建设用地

规划范围内主要为种植设施建设用地，主要用于水稻、茶园、水塘等农业的管理、储存等功能，用地面积约 0.03 公顷，占建设用地的 0.11%。

(四) 交通设施用地

规划范围内涉及公路、村道用地、村庄内部道路用地和村庄内部交通设施用地。

村道用地主要用于沟通居民点与生产区等，村庄内部道路用地为村庄居民点内的交通用地；村庄内部交通设施用地主要为几处服务村庄及寺庙的停车场，作为配套停车场。

其中村道用地用地面积 5.28 公顷，占建设用地的 19.10%；村道内部道路用地用地面积 1.69 公顷，占建设用地的 6.11%；村庄内部交通设施用地面积 0.22 公顷，占建设用地的 0.80%。

规划道路基本在现状道路上进行拓宽，红线宽度村庄主路按 7m、村庄支路按 4m 进行控制。道路通过水域、农田、山林等区域的路段，因相关控制线等因素影响，暂不拓宽，仍以现状进行保留。

(五) 农村公用设施用地

规划对范围内的现状农村公用设施用地进行保留，主要为水工设施用地。规划农村公用设施用地面积约 0.07 公顷，占建设用地的 0.25%。

(六) 特殊用地

规划对范围内的现状各类宗教设施、文物古迹、殡葬设施进行保留，主要为观音堂、盘古爷殿、龙珠观、听香亭等。规划用地面积 0.92 公顷，占建设用地的 3.33%。

六、点状及流量空间用地规划

规划对瑞安国空总规中涉及碗窑村的 5 处流量用地进行规划布局。其中 3 处流量用地拟作安置房用地，位于一般农田上，规划予以落实，总用地面积为 0.21 公顷；另有两处流量空间受到永久基本农田保护图斑控制，故本次村庄规划无法将其落实为农村宅基地。后续对于该处用地的调整、建设根据国家、省相关政策进行执行。

七、建设引导

1、农房改造一般以栋为最小改造单元，鼓励相邻建筑联合改造。引导有条件村庄进行整村或团块改造。

2、农房改造应满足消防、地质灾害、施工安全等要求，做好防护。

3、沿对外道路布置改新建建筑退让距离不少于 3m，沿村庄内部道路布置改新建建筑退让距离不少于 1m。沿乡道、县道、国省道等公路两侧新建民房时，其建筑后退距离（按公路边沟（坡脚护坡道、坡顶截水沟）外缘起算）需按《中华人民共和国公路管理条例实施细则》进行执行，如需突破需征求公路主管部门相关意见

4、沿溪、沿河建筑改造时，建筑控制退让结合水利部门的相关要求进行退让。

5、现有民房改新建建筑不超过四层，檐口高度不超过14.5m；特殊情况下，经一事一议，建筑不超过五层，檐口高度可放宽至16.5m。团块改造参照《瑞安市城中村改造管理办法》进行执行，建筑风貌与周边做好协调。

6、临近农田建筑改造时，考虑耕地保护要求，建筑应做好适当退让，控制距离宜为 3 米以上。

八、7、临山一侧建筑改造时，考虑山体地质的不稳定性，建筑应做好适当退让，控制距离宜为 8 米以上。

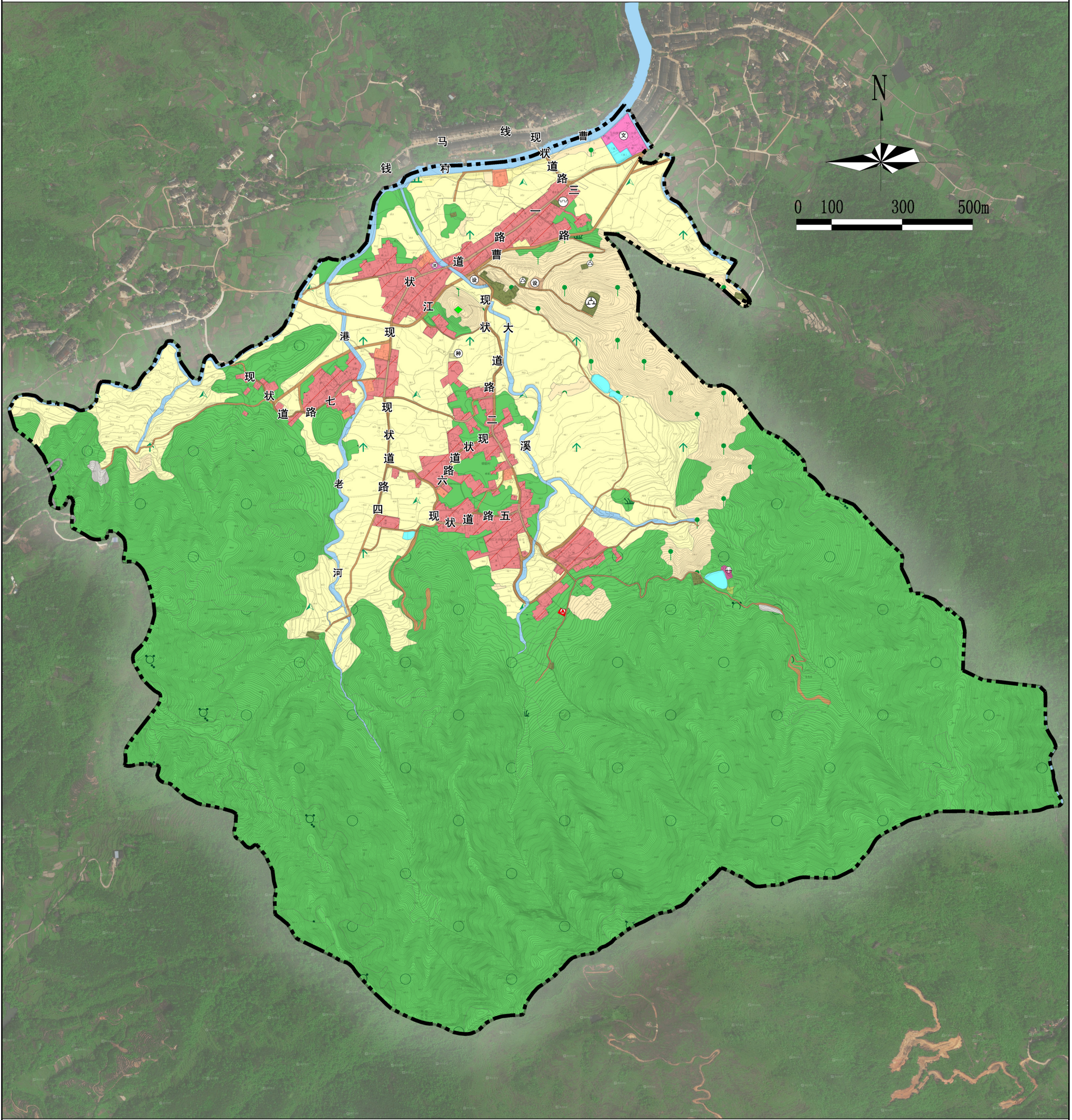
规划用地统计表

村庄规划用地分类				现状基期年		规划		变化量
一级分类	二级分类	三级分类	四级分类	面积(ha)	比例	面积(ha)	比例	面积(ha)
农用地 (1)	耕地 (11)	水田(1101)		71.88		72.52		0.64
		旱地(1103)		1.03		0.20		-0.83
	园地 (12)	果园(1201)		22.40		22.40		0.00
		其他园地(1204)		0.23		0.23		0.00
农用地合计				95.54	23.30%	95.35	23.25%	-0.19
生态用地 (2)	林地 (21)	乔木林地(2101)		236.82		236.80		-0.02
		竹林地(2102)		9.90		9.90		0.00
		灌木林地(2103)		32.38		32.38		0.00
	草地 (22)	其他草地(2203)		0.03		0.03		0.00
		陆地水域 (24)	河流水面(2401)		6.95		6.95	
坑塘水面(2404)			0.75		0.75		0.00	

瑞安市曹村镇碗窑村村庄规划

简要说明三

村庄规划用地分类				现状基期年		规划		变化量	
一级分类	二级分类	三级分类	四级分类	面积(ha)	比例	面积(ha)	比例	面积(ha)	
生态用地合计				286.83	69.93%	286.81	69.93%	-0.02	
建设用地(3)	农村居民点用地(31)	农村宅基地(3101)		17.47		17.67		0.20	
		农村社区服务设施用地(3102)		0.73		0.74		0.01	
		农村公共管理与公共服务用地(3103)	机关团体用地(310301)		0.05		0.05		0.00
			中小学用地(310302)		0.78		0.00		-0.78
			其他农村公共管理与公共服务用地(310304)		0.00		0.78		0.78
		农村绿地与开敞空间用地(3104)		公园绿地(310401)	0.03		0.03		0.00
	农村产业用地(32)	农村商业服务业设施用地(3201)		其他农村商业服务业用地(320106)		0.00		0.04	0.04
		农村生产仓储用地(3202)		0.04		0.00		-0.04	
	农业设施建设用地(34)	种植设施建设用地(3401)		0.03		0.03		0.00	
	交通设施用地(35)	乡村道路用地(3501)	村道用地(350101)		6.13		5.28		-0.85
			村庄内部道路用地(350102)		0.83		1.69		0.86
			村庄内部交通设施用地(350103)		0.22		0.22		0.00
		对外交通设施用地(3502)	公路用地(350202)		0.12		0.12		0.00
	农村公用设施用地(36)	水工设施用地(3612)		0.07		0.07		0.00	
	特殊用地(38)	宗教用地(3801)		0.60		0.59		-0.01	
文物古迹用地(3802)		0.04		0.04		0.00			
殡葬用地(3803)		0.29		0.29		0.00			
建设用地合计				27.43	6.69%	27.64	6.74%	0.21	
其他村庄用地(4)	裸岩石砾地(48)		0.34	0.08%	0.34	0.08%	0.00		
合计				410.14	100.00%	410.14	100.00%	0.00	

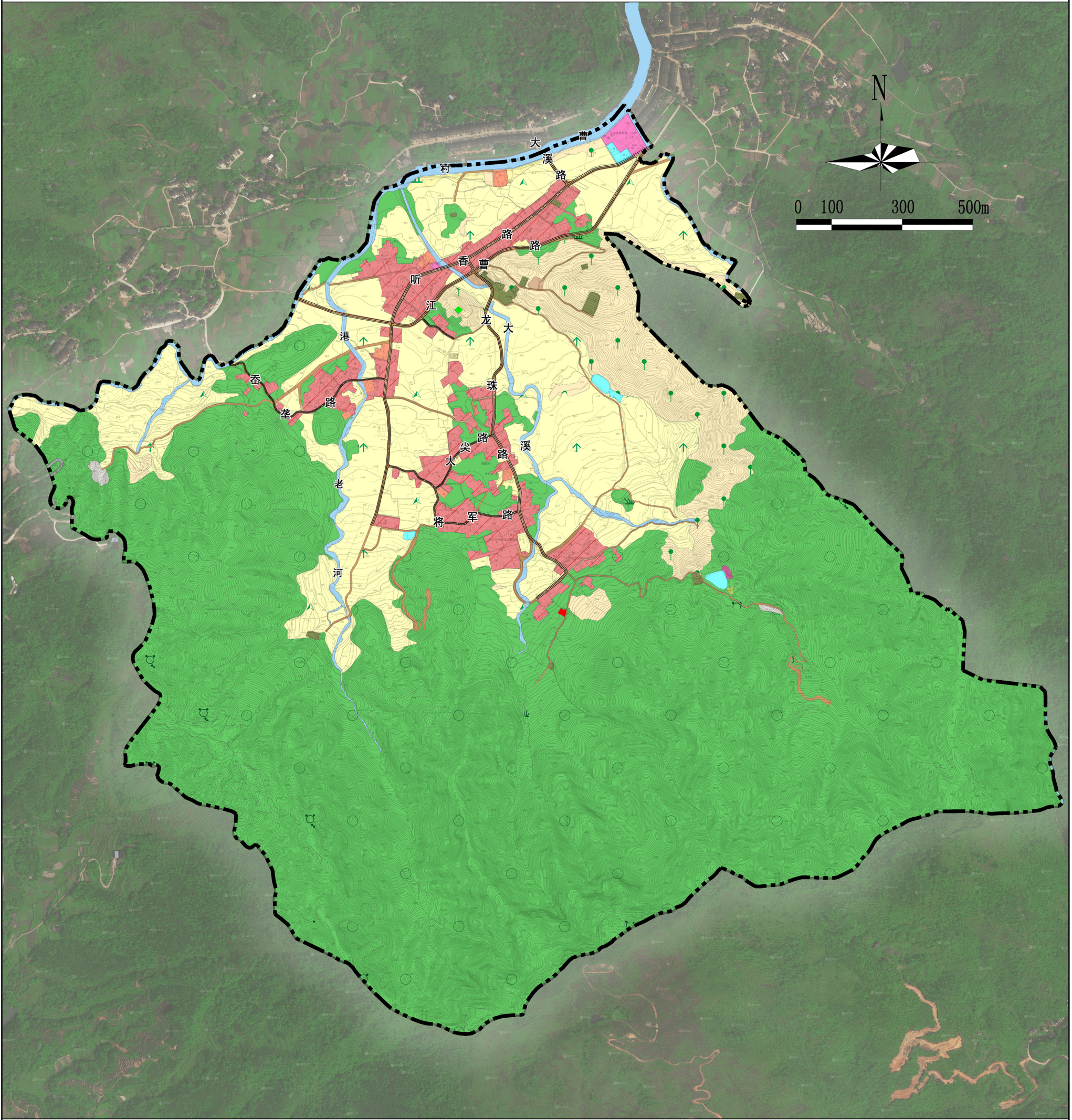


- 图例**
- 中小学用地
 - 公园绿地
 - 乔木林地
 - 公路用地
 - 其他园地
 - 其他草地
 - 农村宅基地
 - 农村生产仓储用地
 - 农村社区服务设施用地
 - 坑塘水面
 - 宗教用地
 - 文物古迹用地
 - 旱地
 - 机关团体用地
 - 村庄内部交通设施用地
 - 村庄内部道路用地
 - 村道用地
 - 果园
 - 殡葬用地
 - 水工设施用地
 - 水田
 - 河流水面
 - 灌木林地
 - 种植设施建设用地
 - 竹林地
 - 裸岩石砾地
 - 规划范围线

[Signature]

[Signature]

[Signature]



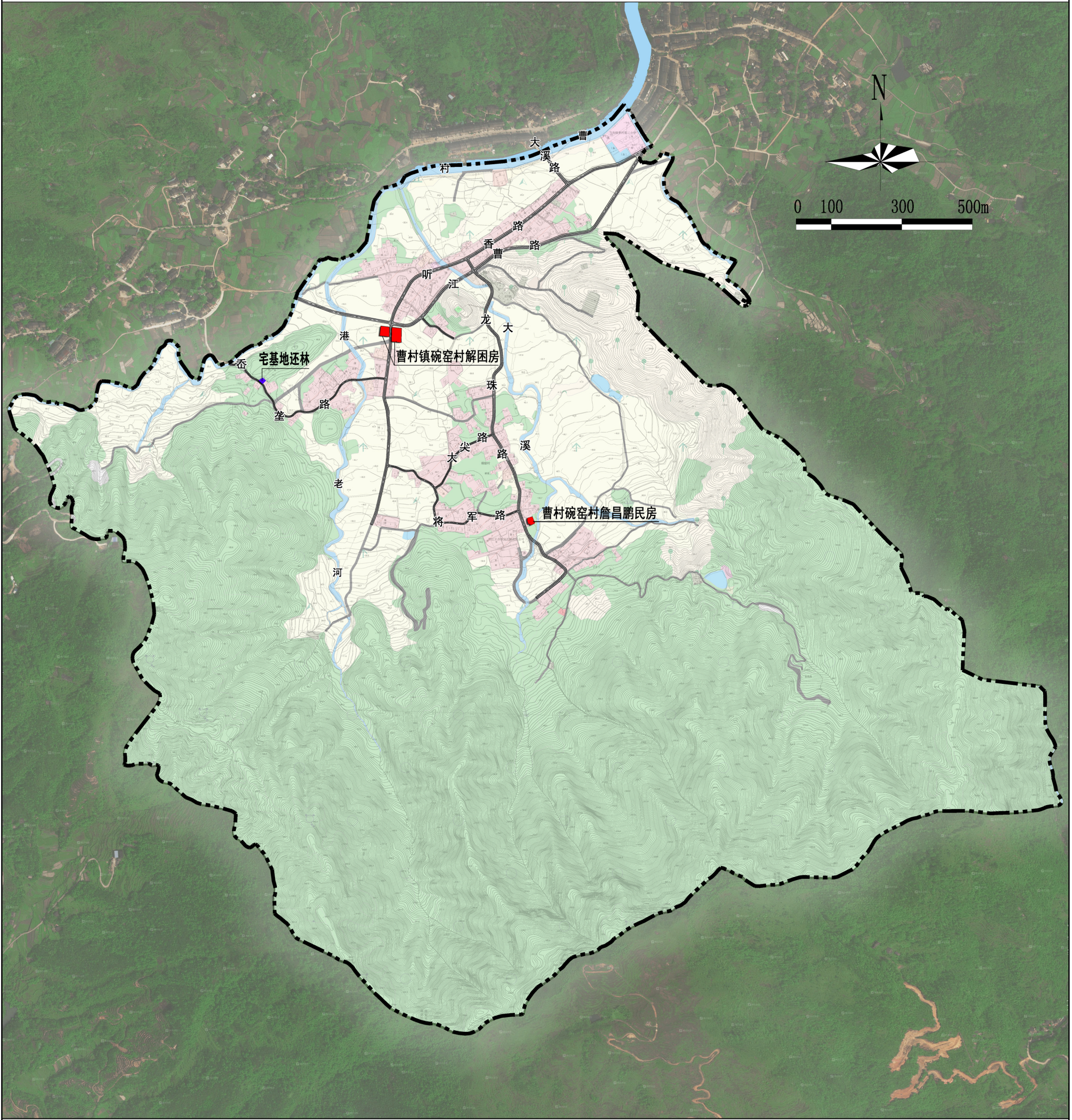
图例

- | | | |
|-----------------|-------------|----------|
| 乔木林地 | 文物古迹用地 | 水田 |
| 公园绿地 | 旱地 | 河流水面 |
| 公路用地 | 机关团体用地 | 灌木林地 |
| 其他农村公共管理与公共服务用地 | 其他农村商业服务业用地 | 种植设施建设用地 |
| 其他园地 | 村庄内部交通设施用地 | 竹林地 |
| 其他草地 | 村庄内部道路用地 | 裸岩石砾地 |
| 农村宅基地 | 村道用地 | 远期道路 |
| 农村社区服务设施用地 | 果园 | 规划范围线 |
| 坑塘水面 | 殡葬用地 | |
| 宗教用地 | 水工设施用地 | |

瑞安市城乡规划设计研究院 自资规甲字21330375	审定		校对		项目负责人		瑞安市曹村镇碗窑村村庄规划	图别	国土空间规划图	项目编号	2023-规-0040	本图未加盖出图专用章一律无效
	审核				设计			图号	7-5	出版日期	2023.11	

瑞安市曹村镇碗窑村村庄规划

国土空间整治图



图例

- 新增建设用地
- 退宅还林地块

瑞安市城乡规划设计研究院 自资规甲字21330375	审定	<i>[Signature]</i>	校对	<i>[Signature]</i>	项目负责人	<i>[Signature]</i>	瑞安市曹村镇碗窑村村庄规划 图 别 国土空间整治图 图 号 7-7	项目编号	2023-规-0040	本图未加盖出图 专用章一律无效
	审核	<i>[Signature]</i>		设计	<i>[Signature]</i>	出图日期		2023.11		