

# 云南省文山壮族苗族自治州 村庄规划建设管理条例

(2015年3月6日云南省文山壮族苗族自治州第十三届人民代表大会第五次会议通过 2015年5月29日云南省第十二届人民代表大会常务委员会第十八次会议批准 2024年1月20日云南省文山壮族苗族自治州第十五届人民代表大会第四次会议修订 2024年5月31日云南省第十四届人民代表大会常务委员会第九次会议批准)

## 目 录

- 第一章 总 则
- 第二章 村庄规划管理
- 第三章 村庄建设管理
- 第四章 监督检查
- 第五章 法律责任
- 第六章 附 则

## 第一章 总 则

第一条 为了加强村庄规划建设管理，建设宜居宜业和美乡村，推进乡村全面振兴，根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城乡规划法》等法律法规，结合文山壮族苗族自治州（以下简称自治州）实际，制定本条例。

第二条 自治州行政区域内城镇开发边界以外的村庄规划建设管理活动，适用本条例。

第三条 村庄规划建设管理应当遵循科学规划、以人为本、节约用地、配套建设的原则，并体现地方特色、民族特色和传统风貌。

第四条 自治州、县（市）人民政府应当加强村庄规划建设管理工作，所需经费列入本级财政预算。

第五条 自治州、县（市）人民政府自然资源、住房城乡建设、农业农村行政主管部门负责本行政区域内村庄规划建设管理工作，其他有关部门应当按照各自职责做好相关工作。

乡（镇）人民政府负责本行政区域内村庄规划建设管理工作。

第六条 乡（镇）人民政府应当明确有关机构负责村庄规划建设管理具体工作。

村民委员会协助乡（镇）人民政府做好村庄规划建设管理相关工作。

## 第二章 村庄规划管理

第七条 编制村庄规划应当符合国土空间规划，并与交通、水利、能源、消防、地质灾害防治、产业规划等专项规划相衔接，注重生态环境保护和公共基础设施的配套建设。

第八条 村庄规划由乡（镇）人民政府负责编制，报县（市）人民政府审批。乡（镇）人民政府应当委托具有相应资质等级的单位承担村庄规划的具体编制工作。

第九条 编制村庄规划应当从实际出发，结合当地的自然条件，尊重村民意愿，在规划布局、建筑风格、色彩和景观设计上充分体现地方特色、民族特色和传统风貌。

第十条 村庄规划包括村域、自然村（集中居民点）两个空间层次。

村域村庄规划应当注重落实国土空间规划确定的永久基本农田、生态保护红线、村庄建设边界和规模以及其他目标和指标，并优化空间格局、国土空间用地布局，统筹产业发展、基础设施和公共服务设施配置、历史文化遗产和保护、国土综合整治、防灾减灾等内容。

自然村（集中居民点）村庄规划应当突出对农村建设空间重点内容的细化和安排，包括自然村（集中居民点）的空间布局、基础设施和公共服务设施配置、历史文化遗产和保护、风貌引导、人居环境整治等内容。

第十一条 村庄规划编制成果由管理版成果和村民版成果

(规划读本) 构成。

管理版成果应当包括文本、图件、附件和数据库。

村民版成果(规划读本)应当以通俗易懂、便于实施为原则,采用图文并茂的形式制作。

第十二条 乡(镇)人民政府报送村庄规划成果审批前,应当在村内公示30日,并经村民会议或者村民代表会议讨论同意。

村庄规划成果由县(市)人民政府城乡规划主管部门组织相关部门进行审查后,报县(市)人民政府审批。

第十三条 新建村庄的规划选址应当符合国土空间规划要求,并避开洪涝、滑坡、泥石流等自然灾害易发地区。

禁止在水源保护区、自然保护区、风景名胜区、河道、水渠、铁路干线和国道、省道公路两侧控制范围内及其他需要实行严格规划控制的区域内选址。

第十四条 经批准的村庄规划,不得擅自修改。确需修改的,应当按照原审批程序报批。

### 第三章 村庄建设管理

第十五条 村庄建设应当符合村庄规划,严格保护耕地和永久基本农田,严格限制农用地转为建设用地,控制建设用地总量。

第十六条 在村庄规划区内进行乡(镇)企业、乡村公共设施 and 公益事业建设的,应当向乡(镇)人民政府提出申请,由乡

(镇) 人民政府报县 (市) 人民政府自然资源主管部门核发乡村建设规划许可证。

村民在村庄规划区内建房的应当依法取得乡村建设规划许可证。

第十七条 村庄规划区内的公共设施建设和住房建设应当经乡 (镇) 村庄规划建设管理机构按照乡村建设规划许可证的规定放线后方可施工。

乡 (镇) 村庄规划建设管理机构收到村民放线申请后, 应当在 7 个工作日内派员到现场放线。

第十八条 村庄建设中禁止下列行为:

(一) 在村庄规划区内未依法取得乡村建设规划许可证进行建设的;

(二) 未按照乡村建设规划许可证的规定进行建设的;

(三) 未经批准或者采取欺骗手段骗取批准, 非法占用土地的;

(四) 村民未经批准或者采取欺骗手段骗取批准, 非法占用土地建住宅的;

(五) 应当取得施工许可证的建设工程, 未取得施工许可证或者开工报告未经批准擅自施工的;

(六) 法律法规禁止的其他行为。

第十九条 自治州各级人民政府应当加大对村庄的道路、消防、生活垃圾与污水治理等公共设施建设的投入, 加强防灾减灾

及防护工程建设。

第二十条 农村村民一户只能拥有一处宅基地，用地面积标准按照省级有关规定执行。农村村民建住宅，应当符合村庄规划，不得占用永久基本农田，并尽量使用原有的宅基地和村内空闲地。

第二十一条 属于农村集体经济组织成员的村民具有下列情形之一的，可以申请使用宅基地：

（一）已依法登记结婚或者本户中有两名以上已达法定婚龄的未婚子女需要分户，原有宅基地不能安置的；

（二）因自然灾害、村庄公益事业建设等原因导致宅基地不能使用，需要另行安置的；

（三）因实施村庄规划或者旧村改造，需要调整搬迁的；

（四）现有宅基地面积低于省级规定标准，居住确有困难，需要新建住房或者扩大宅基地面积的；

（五）法律法规规定的其他情形。

第二十二条 属于农村集体经济组织成员的村民申请新宅基地，有下列情形之一的，不予批准：

（一）不符合村庄规划的；

（二）原有宅基地上住房已出卖、出租或者赠与他人的；

（三）原有宅基地被依法征收，已选择提供安置房或者货币补偿的；

（四）原有宅基地使用面积低于省级规定标准，居住确有困难，另行申请宅基地，但拒绝与本集体经济组织或者村民委员会

签订退出原有宅基地协议的；

（五）已拥有一处宅基地且面积未低于省级规定标准的；

（六）所申请的地块存在权属争议的；

（七）法律法规规定的其他情形。

国家允许进城落户的村民依法自愿有偿退出宅基地，鼓励农村集体经济组织及其成员盘活利用闲置宅基地和闲置住房。

第二十三条 村民住房建设应当符合抗震设防、消防、防雷等技术规范，按照确定的场地标高和室内外地坪标高、建筑位置、高度、层数施工，不得侵犯村集体公共利益和四邻住户的合法权益。

村民住房建筑外观应当符合村庄规划的风貌管控要求。

县（市）人民政府住房城乡建设主管部门应当无偿提供多套通用型、标准型住房图纸供村民建房选用。

第二十四条 村民新建三层及以上住房的，应当聘用相应资质的设计单位设计和建筑施工单位承建，依法办理相关手续。

第二十五条 经批准使用的宅基地，必须按批准的位置和面积建盖，超过2年未建成使用的，由农村集体经济组织报经原批准机关批准，无偿收回土地使用权。

## 第四章 监督检查

第二十六条 自治州、县（市）人民代表大会常务委员会和

乡（镇）人大主席团应当加强对本行政区域内村庄规划建设管理工作的监督。

第二十七条 自治州、县（市）人民政府有关部门应当按照各自职责加强对村庄规划编制、审批、实施、修改和村庄建设管理等情况的监督检查，核查与监督事项有关的文件、资料，加强现场检查。

被监督检查的单位和人员应当予以配合，不得妨碍和阻挠依法进行的监督检查。

第二十八条 乡（镇）人民政府应当加强对村庄规划实施和建设管理的日常巡查监管，及时发现、制止、依法查处或者协助查处违反村庄规划建设管理的行为。

第二十九条 村民委员会发现本村内有违法建设行为的，应当予以制止和劝阻，并及时向乡（镇）人民政府或者有关部门报告。

## 第五章 法律责任

第三十条 国家工作人员在村庄规划建设管理工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十一条 违反本条例有关规定，有下列行为之一的，按照下列规定给予处罚：



（一）违反第十八条第一、二项规定的，由乡（镇）人民政府责令停止建设、限期改正；逾期不改正的，可以拆除；

（二）违反第十八条第三项规定的，由县级以上人民政府自然资源主管部门责令退还非法占用的土地，对违反土地利用总体规划擅自将农用地改为建设用地的，限期拆除在非法占用的土地上新建的建筑物和其他设施，恢复土地原状，对符合土地利用总体规划的，没收在非法占用的土地上新建的建筑物和其他设施，可以并处罚款；对非法占用土地单位的直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任；

（三）违反第十八条第四项规定的，由县级以上人民政府农业农村主管部门责令退还非法占用的土地，限期拆除在非法占用的土地上新建的房屋；

（四）违反第十八条第五项规定的，由县级以上人民政府住房城乡建设主管部门责令改正，对不符合开工条件的责令停止施工，可以处以罚款。

## 第六章 附 则

第三十二条 本条例经自治州人民代表大会审议通过，报云南省人民代表大会常务委员会审议批准，由自治州人民代表大会常务委员会公布施行。

自治州人民政府可以根据本条例制定实施细则。