

黔南布依族苗族自治州村寨规划建设 管理条例

(2020年1月11日黔南布依族苗族自治州第十四届人民代表大会第六次会议通过 2020年6月3日贵州省第十三届人民代表大会常务委员会第十七次会议批准)

第一章 总 则

第一条 为了加强村寨规划、建设和管理，建设生态宜居的美丽乡村，推动乡村振兴战略实施，根据《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法》等法律法规的规定，结合自治州实际，制定本条例。

第二条 自治州行政区域内村寨规划、建设和管理活动，适用本条例。

城镇规划区、风景名胜区范围内的村寨，历史文化名村和传统村落、自然保护区、森林公园、湿地公园、饮用水源地等范围内的规划建设活动，依照相关的法律法规执行。

第三条 本条例所称村寨，是指行政村及其辖区范围内农村

居民生活和从事各种生产活动的居民点。

第四条 村寨规划、建设和管理应当坚持政府主导、科学规划、突出特色的原则，发挥村民自治作用。

第五条 自治州和县级人民政府应当加强对村寨规划、建设和管理工作的领导，建立综合协调工作机制，将村寨规划、建设和管理工作经费纳入本级财政预算。

第六条 县级人民政府自然资源、农业农村、住房城乡建设行政主管部门，负责本行政区域内村寨规划、用地、建设和管理等工作。

乡级人民政府受上级人民政府及其职能部门委托，可以行使村寨规划、用地、建设和管理等职权。

乡级人民政府应当加强村寨规划、建设和管理，可以通过购买公共服务或者聘用乡村规划师、协管员、农村建设工匠协助做好村寨规划、建设和管理工作。

第七条 村民委员会依照有关法律法规规定，协助乡级人民政府做好村寨规划、建设和管理的有关工作：

（一）制定村寨公共设施维护、卫生保洁、绿化养护、消防安全、基础设施建设等日常管理制度并监督实施；

（二）保护村寨内的生态公益林、古树名木、公共设施、文物古迹、传统民居建筑、历史建筑、公共饮用水源和村寨环境；

(三) 对村寨内个人建设及村民自发组织开展的建设项目相关资料进行核实;

(四) 收集整理村寨规划建设管理中的相关文件、图纸等资料, 并建档管理;

(五) 制止并报告违反村寨规划的建设行为;

(六) 组织讨论村寨规划建设管理中的有关事项。

第八条 公民、法人和其他组织应当遵守村寨规划建设管理的规定, 有权举报违反规定的行为。

县级人民政府对在村寨规划、建设和管理中作出突出贡献的单位和个人, 给予奖励。

第二章 规划的编制和审批

第九条 本条例所称的村寨规划包括行政村村域规划和农村居民点建设规划。

编制村寨规划应当坚持民主公开、村民参与, 保持地域特点、民族特色、文化特征和良好生态。

第十条 村寨规划由乡级人民政府负责组织编制。

乡级人民政府应当为行政村组织编制村域规划, 为 30 户以上的居民点组织编制农村居民点建设规划。30 户以下的居民点, 应引导其逐步向 30 户以上的居民点集中。

不编制农村居民点建设规划的 30 户以下的居民点确需建设时，应遵循村域规划确定的建设原则。

对由县级以上行政主管部门命名挂牌的民族特色村寨规划编制和建设许可、审批过程中，应当征求属地民族事务行政主管部门的意见和建议。

第十一条 村寨规划应当依法经村民会议或村民代表会议讨论同意，由乡级人民政府报县级人民政府批准。

第十二条 行政村村域规划一般应当包含下列内容：

- （一）村寨发展目标、用地规模控制、农村居民点布局；
- （二）重要基础设施和公共服务设施布局、防灾减灾设施布局、村寨类型划分、历史文化保护、村寨风貌控制；
- （三）农房建设一般管理要求，农业生产、村民生活和生态空间的主要区域和控制要求；
- （四）村寨分期建设时序安排。

第十三条 农村居民点建设规划一般应当包含下列内容：

- （一）村寨生态红线、村寨永久基本农田保护线、村寨建设控制边界线，村民住宅建设布局原则和用地规模，住宅层数、色彩与风格形态等规划要求；
- （二）道路、供水、排水、电力通信、垃圾收集清运、污水处理、消防基础设施、停车设施、公共厕所等农村生活服务设施的用地布局、建设要求；

(三) 教育、文化、卫生、体育、养老、集贸市场等公共服务设施的用地布局、建设要求;

(四) 对耕地、林地、草地、湿地、河流、水域等自然资源及历史文化遗产保护、防灾减灾等具体安排;

(五) 村寨庭院绿化、美化、亮化等村容村貌整治项目安排。

第十四条 经批准的村寨规划,应当严格执行,不得随意修改。根据社会经济发展需要确需修改的,应当广泛征求村民意见,经村民会议或村民代表会议同意后,组织规划编制的主体向原审批机关提出申请,获得同意后依照原规划编制的程序报批。

第十五条 村寨规划报批前,乡级人民政府应当依法予以公告,公告时间不少于 30 日。

经批准的村寨规划,由乡级人民政府公布。

第三章 建设的申请和审批

第十六条 按照先审批后建设的要求,建设单位或者个人应当在开工建设前申请办理乡村建设规划许可证和相关用地审批手续。

第十七条 县级人民政府自然资源主管部门应当将农村集体建设用地纳入土地利用年度计划,指导村集体盘活农村闲置土地,促进土地节约集约利用。

第十八条 一户村民只能拥有一处宅基地，每户申请的宅基地面积不得超过以下标准：

（一）城市规划区外的城镇郊区、坝子地区不得超过 130 平方米；

（二）丘陵地区不得超过 170 平方米；

（三）山区不得超过 200 平方米。

第十九条 村民新建住宅建筑层数原则控制在 3 层以内，建筑檐口高度不得超过 10 米，每户建筑面积控制在 240 平方米以内。

第二十条 申请使用宅基地的，应当为宅基地所在地行政村村民，并符合下列条件之一：

（一）本户中已依法登记结婚或者已达法定婚龄的子女需要分户的；

（二）因自然灾害、征地、基础设施和公共服务设施建设等原因造成宅基地灭失或者不能使用的；

（三）因实施村寨规划或者旧村改造，需要调整搬迁的；

（四）其他符合相关法律法规规定的。

第二十一条 村民申请宅基地，有下列情形之一的，不予批准：

（一）申请使用的宅基地不符合村寨规划和村土地利用规划的；

（二）已拥有一处宅基地且不低于本条例规定标准的；

(三) 出卖、出租、赠与他人住房或者以其他形式转让住房的;

(四) 不具备分户条件而以分户为由的;

(五) 拒绝签订退还旧宅基地协议的;

(六) 所申请的宅基地存在权属争议的;

(七) 已列入确定实施撤并的自然村或国家建设征地拆迁范围, 经发布公告后, 申请在原宅基地上改建、扩建住宅的;

(八) 存在违法占地建房行为, 未依法处理结案的;

(九) 法律法规规定的其他不符合申请的情形。

第二十二条 村民申请宅基地建设住宅的, 按照以下程序办理:

(一) 申请人向村民委员会提交建房和宅基地书面申请;

(二) 经村民委员会组织村民会议讨论同意后进行公示, 公示时间为 7 日;

(三) 经公示无异议后, 村民委员会在申请材料上签署意见, 报送乡级人民政府;

(四) 乡级人民政府在受理申请后, 应当在 10 个工作日内, 组织相关部门进行审核;

(五) 乡级人民政府按照有关规定对宅基地申请进行审批, 并及时将审批情况报县级人民政府有关部门备案。

申请宅基地建设住宅涉及占用农用地的，必须依法办理农用地转用审批手续。对符合要求的建设申请，由县级人民政府城乡规划主管部门核发乡村建设规划许可证。

符合条件的建房和宅基地使用申请审批时限一般不超过 30 个工作日。

第二十三条 建房申请人取得乡村建设规划许可之日起 2 年内应当实施建设，逾期不建设且未申请延期的，规划许可证自行失效。确需延期的，可以在规定期限届满前 30 日内，向原审批机关申请延期一次，延长期限不得超过 2 年。

第二十四条 因实施村寨规划进行村寨改造需调整宅基地的，原宅基地使用人应当服从规划并予以配合。

第四章 建设的监督和管理

第二十五条 村寨规划建设应当以农村居民点为单元，按照保护自然景观和人文风貌，尊重既有村寨格局，延续民族文化地域特色的要求，确定村寨民居主体风格，培育地方建筑风貌和村寨特色。

第二十六条 单位和个人在村寨规划范围内需要临时使用土地搭建临时建筑物或构筑物，应当经村民委员会同意后，由县级人民政府规划部门批准。涉及建设项目施工、地质勘查需要临

时使用土地的,应当依法报县级人民政府自然资源主管部门批准。

临时使用土地的期限一般不超过 2 年,使用期满后应及时自行拆除,恢复原状。

临时建筑物或构筑物不予确权发证,不得改变使用性质,因特殊原因需延长使用的,单位和个人应在期满前申请延期。已超过 2 年期限而未获准延期的,按违法建设处理。

第二十七条 村民新建住宅依法实行登记发证制度。

本条例施行前已建好的房屋,符合村寨规划并满足建设时法律法规相关规定的,可依法申请办理不动产权证书。

第二十八条 村寨建设中禁止下列行为:

- (一) 改变村寨规划范围内的土地用途;
- (二) 未经许可擅自建设房屋或者构筑物;
- (三) 改变乡村规划建设许可的规定;
- (四) 占用公共设施和公共用地;
- (五) 法律法规禁止的其他行为。

第五章 法律责任

第二十九条 在村寨规划范围内未依法取得乡村建设规划许可证或者未按照乡村建设规划许可证的规定进行建设的,由乡级人民政府责令停止建设、限期改正;逾期不改正的,可以依法

拆除。

第三十条 违反第十八条、第十九条规定，新建住宅占用土地面积超过规定标准的，由县级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。

第三十一条 违反第二十六条规定，未经批准或者未按照批准内容进行临时建设，临时建筑物、构筑物超过批准期限不拆除的，由县级人民政府城乡规划主管部门责令限期拆除，并可处以临时建设工程造价一倍以下的罚款。

第三十二条 妨碍村寨规划建设管理工作人员执行公务，尚不构成犯罪的，由公安机关依照治安管理处罚法等有关法律法规的规定给予处罚。

第三十三条 国家机关及其工作人员在村寨规划建设管理工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊，尚不构成犯罪的，依法给予处分。

第三十四条 违反本条例规定的其他行为，法律、法规有处罚规定的，从其规定。

第六章 附 则

第三十五条 自治州人民政府可以根据本条例的规定制定具体实施细则。

第三十六条 本条例自 2020 年 8 月 1 日起施行。