

宁波市江北区“通则式”村庄规划
管理规定（试行）
（公示稿）

二〇二五年一月

目录

第一章 总则..... 1

第二章 控制线传导..... 2

第三章 规模控制..... 3

第四章 分区准入..... 3

第五章 用地指引..... 5

第六章 乡村建筑风貌管控..... 7

第七章 实施保障..... 9

第八章 附则..... 10

附录 编制依据..... 12

附表 1 村庄规划管理核心指标表..... 15

附表 2 村庄规划许可依据一览表..... 16

第一章 总则

第 1 条 编制目的

为落实乡村振兴、深化“千万工程”，推进乡村地区国土空间规划编制和实施，加快实现江北区乡村地区规划管理全覆盖，根据国家、省市相关文件要求，制定江北区“通则式”村庄规划管理规定，以下简称“通则”。

第 2 条 适用范围

“通则”适用于江北区城镇开发边界外乡村地区建设项目的规划管理，主要包括在未批准详细规划（村庄规划）的地区开展符合条件的农村村民住宅、乡村公共服务设施和公用设施、使用存量建设用地的乡村三产融合项目建设等情形。

已编制并依法批准详细规划（村庄规划）的，以详细规划（村庄规划）为依据。较大规模的新型农村社区建设、使用新增建设用地的乡村产业项目建设、集体经营性建设用地入市等情形，原则上应编制村庄规划（详细规划）作为规划许可的依据。在历史文化名村内进行乡村建设的，还应符合相关法律法规、文件的规定。

第 3 条 原则和依据

“通则”按照规划引领、农民主体、底线管控、分类引导、因地制宜的原则，以《中共中央、国务院关于学习运用“千村示范、万村整治”工程经验有力有效推进乡村全面振兴的意见》《浙江省自然资源厅、中共浙江省委农村工作领导小组办公室关于深化“千万工程”提升乡村地区规划管理水平的通知》（浙自然资规〔2024〕8号）《浙江省“通则式”村庄

规划管理规定工作指引（试行）》（浙自然资函〔2024〕61号）等相关法律法规、标准规范、政策文件为依据（详见附件），制定相关工作要求。

第4条 规划期限

规划基期年为2020年，规划期限为2021—2035年。

第5条 基期底数

以2020年国土变更调查的“203”（村庄）图斑数据（不打开口径）为基础，扣除划入城镇开发边界的村庄图斑，江北区村庄建设用地基期底数为10.01平方公里。

第二章 控制线传导

第6条 执行“2+X”空间控制线管控

“2”：传导“三区三线”划定成果，严格落实耕地和永久基本农田、生态保护红线保护任务。

“X”：传导落实历史文化保护线、地质灾害易发区、洪涝风险控制线等江北区各级国土空间总体规划划定的其他空间控制线规模、布局及管控要求。

第7条 村庄建设边界

村庄建设边界是规划期内相对集中开展村庄建设的空间范围，应引导乡村建设向村庄建设边界内集聚；村庄建设边界内应优先保障农村村民住宅、公用设施和公共服务设施的用地需求；涉及新增用地的农村村民住宅，一般不在村庄建设边界外选址。

确需选址在村庄建设边界外的少量的公共设施、公益事业等项目，在符合相关空间控制线管控要求和分区准入规则、

不破坏生态环境和乡村风貌的前提下，通过使用减量发展预留指标和规划预留指标布局建设。

第三章 规模控制

第 8 条 约束指标

传导落实各级国土空间规划开发保护量化指标，包括生态保护红线面积、永久基本农田保护面积、耕地保有量、村庄建设用地总规模、村庄建设边界规模等，确保各类约束性指标规模不减少（详见附表 1）。

第 9 条 落实预留指标

以规划预留指标、减量发展预留指标实现“不落图”村庄建设边界的覆盖，保障暂时难以精准落位的零星乡村建设需要。

第 10 条 落实台账管控制度

严格落实台账管理制度，村庄建设用地规模、预留指标、复垦指标等纳入市区两级台账管理。对于“203”范围外，涉及新增村庄建设用地规模的项目须纳入台账管理后申请农转用报批。各地要做好建设和复垦等实施时序安排，确保村庄建设用地的合理布局和规模控制。

第四章 分区准入

第 11 条 四类分区

落实上位规划用途分区管控要求，在城镇集中建设区外，划定农田保护区、生态保护区、乡村发展区、其他规划用途分区等四类分区，并按照《浙江省国土空间用途管制规则（试行）》（浙自然资规〔2024〕13 号）的要求，结合“通则”

适用范围，制定各分区内允许、限制、禁止各类建设项目的准入规则。“通则”涉及的用途分区规模、布局以批准后的乡镇级国土空间总体规划为准。

第 12 条 农田保护区

农田保护区重点用于粮食生产，严格控制非农建设占用农田保护区，引导区内零星建设用地和园地等其他农用地整治为耕地。

区内涉及永久基本农田保护红线的，任何单位和个人不得擅自占用或者改变其用途；不涉及永久基本农田保护红线的，在符合国土空间规划、已落实耕地占补平衡的前提下，经相关主管部门批准后可以开展农村道路、农村供水、供电、通信、污水、燃气、垃圾收集点、公厕等小型基础设施等建设活动。

第 13 条 生态保护区

生态保护区实行严格保护，重点用于维护和提升区域生态功能，保障区域生态安全。在符合相关规定的情况下，鼓励区域内开展有助于生态功能稳定和提升的生态修复活动，引导区域内非生态功能的用途逐步退出。

第 14 条 乡村发展区

村庄建设边界内的乡村发展区，按照第二章第7条控制；村庄建设边界外的空间，在落实耕地占补平衡的前提下，允许符合条件的相关基础设施、公共管理与公共服务设施等建设活动。

第 15 条 其他规划用途分区

其他规划用途分区含生态控制区和其他保护利用区。生态控制区原则上应当保留原貌，强化生态保育和生态建设，限制开发建设活动。涉及生态控制区的，在不占用Ⅰ级保护林地、按照林地等级落实占补平衡、符合生态保护和地质灾害安全要求的前提下，允许符合条件的相关基础设施（除垃圾中转站）建设活动。

其他保护利用区应按照《浙江省国土空间用途管制规则（试行）》（浙自然资规〔2024〕13号）以及国土空间总体规划明确的管控要求执行管理。

第五章 用地指引

第16条 农村居住用地

农村居住用地主要包括农村宅基地和农村社区服务设施用地，应符合以下要求：

1、用地布局。按照节约集约原则，引导农村居住用地集中集聚，宜布局在环境适宜、交通便利、配套完善的地段。

2、用地面积。农村宅基地严格按照《宁波市江北区人民政府关于进一步加强农村宅基地管理的实施意见》（北区委发〔2014〕14号）相关规定执行。

3、规模要求。农村社区服务设施按照城乡基本公共服务均等化和乡村生活圈要求配置，主要包括党群服务中心（便民服务中心、村委会）、农村卫生服务站（卫生室）、文化礼堂、老年活动室、宗祠、农村小型商业设施、村级快递集散点、小型体育活动场地等，鼓励功能复合，避免重复建设，文化礼堂可参照《浙江省农村文化礼堂建设标准》

（2017）相关要求和建设标准，其他设施可参照《宁波市村庄规划编制技术导则（试行）》（甬自然资规发〔2024〕37号）和相关行业标准。

第 17 条 乡村公共服务设施用地

乡村公共服务设施主要包括幼儿园、养老院、居家养老服务中心、农村菜市场、小型农村公园等，涉及公共管理与公共服务用地、商业用地、绿地及开敞空间用地等用地类型，各类用地应符合以下要求：

1、用地布局。鼓励各类设施充分利用现有空间，共建共享，集约利用土地。幼儿园、养老院、居家养老服务中心等设施宜设于阳光充足、接近公共绿地的地段。

2、规模要求。各类设施的建设标准应符合相关专项规划和有关行业标准的规定。农村幼儿园建设标准可参照《浙江省普通幼儿园建设标准》（建发〔2007〕293号）相关要求和建设标准。养老院、居家养老服务中心参照相关专项规划和标准执行。小型农村公园参照《村庄绿化技术规程》（DB33/T842-2022）等相关要求和建设标准。

第 18 条 乡村基础设施用地

乡村基础设施用地主要包括农村公用设施、村庄道路、小型停车场等，涉及公用设施用地、交通运输用地等用地类型，应符合如下要求：

1、用地布局。乡村基础设施选址应充分考虑地形地貌、防灾减灾、邻避距离等要素，在满足功能需求的前提下减少对环境和生活的影响。

2、规模要求。各类设施用地应符合国土空间规划、相关专项规划及有关行业标准的规定，其中小型农村取水设施、小型农村污水处理池、垃圾中转、村级水闸、农村水站、水电机房等基础设施建设，还应符合相关技术标准、规范（详见附件）等要求。其他项目可参考《宁波市村庄规划编制技术导则（试行）》（甬自然资规发〔2024〕37号）相关要求和建设标准执行。

第 19 条 乡村三产融合用地

乡村三产融合用地主要包括用于农产品初加工的产业用地、用于农产品流通的物流仓储用地、用于乡村休闲旅游业的商业服务业用地，涉及工业用地、物流仓储用地、商业服务业用地等用地类型。具体项目需符合《自然资源部、国家发展改革委、农业农村部关于保障和规范农村一二三产融合发展用地的通知》（自然资发〔2021〕16号）文件要求，并经过行业主管部门认定。用地规模应统筹考虑农业农村资源规模、产业发展实际需求，因地制宜合理安排。乡村三产融合用地不得用于商品住宅、别墅、公寓等房地产开发。

第六章 乡村建筑风貌管控

第 20 条 通用要求

新建乡村建筑建筑退让、建筑高度、建筑间距应符合《宁波市城乡规划管理技术规定》（甬政发〔2014〕74号）等相关要求。

第 21 条 建筑退让控制

新建乡村建筑退让不得妨碍道路交通、消防安全，不得侵占公共绿地、邻里通道，不得影响毗邻建筑通行、采光、排水、用电和正常使用，其中村庄道路等级分类参照《宁波市村庄规划编制导则（试行）》（甬自然资规发〔2024〕37号）。

第 22 条 建筑高度控制

乡村建筑高度应满足安全、日照、通风等基本要求，同时满足城乡景观、历史文化、生态保护、机场限高等特定的高度管控要求。

第 23 条 建筑间距控制

1、乡村建筑间距必须满足日照、消防、卫生、环保、防灾、工程管线和建筑保护等要求。

2、利用存量建设用地原址新建、翻建、改扩建的农村村民住宅、村庄公服建筑，建筑间距确实有困难的，经相邻地块利益主体同意，可适当缩减。

第 24 条 乡村建筑风貌

新建乡村建筑风貌控制应符合以下要求：

1、应充分尊重周围环境和建筑现状，保持乡土风貌的整体性，体现地方特色。建筑风格在继承传统风貌的基础上，加强建筑形态的设计感和空间形态的趣味性，鼓励应用新材料、新技术、新结构。

2、建筑色彩继承乡村建筑原有总体色调，与周边自然环境相协调，不宜大规模植入与整体色调差异较大的新建、改建、扩建单体建筑。

3、应根据建筑功能需求和地形条件，合理控制建筑体量，不宜修建体量庞大的建筑。

第七章 实施保障

第 25 条 规划许可管理

各类乡村建设项目选址应征求四邻意见，经村（居）委会经讨论通过后予以公示，公示无异议后方可申请核发规划许可。

依据“附表 2 村庄规划许可依据一览表”规定的情形，核发规划许可存在以下三类情形：直接以本通则作为规划依据；需补充编制重点地块图则作为规划许可依据；不适用本通则，需编制规划落实方案或依据经依法批准的村庄规划（详细规划）核发规划许可。

第 26 条 调整维护

“通则”批准后，应根据实施情况适时开展“通则”评估调整。因乡村地区开发保护利用需要，以及其他情形确需修改“通则”的，按相关管理要求组织修改、报批。对“通则”实施后新编制村庄规划（详细规划）的区域，应做好与“通则”实施情况的衔接工作。

第 27 条 动态更新

对暂未明确规划要求的项目类型，可在明确行业建设标准、具备统一进行建设管理的条件后，在符合乡村风貌和村民实际需求的前提下，制定符合行业标准要求的规划设计条件纳入“通则”管理。

第 28 条 公众监督

批准后的“通则”应纳入村规民约，包括成果中关于农村居住用地、乡村风貌管控、乡村基础设施公共服务设施用地、乡村产业用地、土地综合整治和生态修复工程等指引和重要管控要求，以强化基层规划意识，促进村民自治，创造美好家园的氛围。

第 29 条 过程监管

“通则”实施过程中，自然资源主管部门和乡镇人民政府按照“通则”明确的管控要求，严格规范各类乡村建设行为，并依托国土空间规划“一张图”实施监督系统强化跟踪管理、开展监督评估。

第八章 附则

第 30 条 “通则”由宁波市自然资源和规划局江北分局负责解释。

第 31 条 “通则”自宁波市人民政府批准之日起施行，后续将根据实施情况适时开展评估调整。

第 32 条 “通则”参照的相关标准、相关文件如发生更新，按最新文件要求执行。

第 33 条 “通则”有关用语

1、在执行“通则”的条文时，对要求严格程度不同的用词说明如下：

（1）表示很严格，非这样做不可的用词：正面词采用“必须”，反面词采用“严禁”。

（2）表示严格，在正常情况均应这样做的用词：正面词采用“应”，反面词采用“不应”或“不得”。

(3) 表示允许稍有选择，在条件许可时首先应这样做的用词：正面词采用“宜”，反面词采用“不宜”。

(4) 表示有选择，在一定条件下可以这样做的用词，采用“可”。

2、条文中指明应按其他有关标准、规范执行的要求为：“应符合……的规定（要求）”或“应按照……执行”。

附录 编制依据

1、法律法规

- (1) 《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年修正）；
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修正）；
- (3) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021 年修订）；
- (4) 《浙江省国土空间规划条例》（2024 年）；
- (5) 《浙江省历史文化名城名镇名村保护条例》（2021 年修正）；
- (6) 《宁波市国土空间规划条例》（2021 年）；
- (7) 《宁波市历史文化名城名镇名村保护条例》（2024 年）。

2、标准规范

- (1) 《浙江省国土空间用途管制规则（试行）》（浙自然资规〔2024〕13 号）；
- (2) 《浙江省自然资源厅关于印发〈浙江省村庄规划编制技术要点（试行）〉的通知》（浙自然资厅函〔2021〕345 号）；
- (3) 《宁波市乡村建设规划许可管理规定》（甬自然资规规〔2024〕4 号）。
- (4) 《关于印发〈宁波市村庄规划编制技术导则（试行）〉的通知》（甬自然资规发〔2024〕37 号）；
- (5) 《宁波市城乡管理技术规定》（甬政发〔2014〕74 号）；

- (6) 《浙江省普通幼儿园建设标准》(建发〔2007〕293号)；
- (7) 《环境卫生设施设置标准》(CJJ27-2012)；
- (8) 《水电水利工程施工安全防护设施技术规范》(DL5162-2013)；
- (9)《镇(乡)村给水工程规划规范》(CJJ/T246-2016)；
- (10) 《水闸设计规范》(SL265-2016)；
- (11) 《浙江省农村文化礼堂建设标准》(2017)；
- (12) 《农村生活污水处理工程技术标准》(GBT51347-2019)；
- (13) 《农村生活垃圾收运和处理技术标准》(GB/T51435-2021)；
- (14) 《村庄绿化技术规程》(DB33/T842-2022)；
- (15) 《浙江省单村水站建设标准(试行)》。

3、政策文件

- (1) 《中共中央、国务院关于学习运用“千村示范、万村整治”工程经验有力有效推进乡村全面振兴的意见》；
- (2) 《中共中央、国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》(中发〔2019〕18号)；
- (3) 《中共浙江省委浙江省人民政府关于加强国土空间规划体系建设并监督实施的意見》(浙委发〔2019〕29号)；
- (4) 《自然资源部、国家发展改革委、农业农村部关于保障和规范农村一二三产融合发展用地的通知》(自然资发〔2021〕16号)；

(5)《自然资源部办公厅关于印发〈乡村振兴用地政策指南(2023年)〉的通知》(自然资办发〔2023〕48号)；

(6)《自然资源部关于深化规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》(自然资发〔2023〕69号)；

(7)《自然资源部中央农村工作领导小组办公室关于学习运用“千万工程”经验提高村庄规划编制质量和实效的通知》(自然资发〔2024〕1号)；

(8)《浙江省自然资源厅中共浙江省委农村工作领导小组办公室关于深化“千万工程”提升乡村地区规划管理水平的通知》(浙自然资规〔2024〕8号)；

(9)《浙江省自然资源厅关于加强规划实施监督管理的指导意见》(浙自然资规〔2024〕10号)；

(10)《浙江省自然资源厅关于印发〈浙江省“通则式”村庄规划管理规定工作指引(试行)〉的通知》(浙自然资函〔2024〕61号)；

(11)《宁波市江北区人民政府关于进一步加强农村宅基地管理的实施意见》(北区政发〔2014〕14号)。

4、相关规划

(1) 宁波市国土空间总体规划(2021—2035年)；

(2) 宁波市江北区国土空间总体规划(2021—2035年)；

(3) 江北区各镇街国土空间总体规划(2021—2035年)。

附表 1 村庄规划管理核心指标表

	详细单元或行政村名称	生态保护红线面积（公顷）	永久基本农田保护面积（万亩）	耕地保有量（万亩）	村庄建设用地总规模（公顷）		村庄建设边界规模（公顷）	规划预留指标（公顷）
					现状	规划		
1	慈城镇	1231.24	2.97	3.19	667.03	667.03	678.55	10.01
2	洪塘街道	—	0.23	0.28	110.01	110.01	100.61	
3	前江街道	—	0.09	0.31	9.76	9.76	2.83	
4	甬江街道	—	0.25	0.31	33.16	33.16	33.29	
5	庄桥街道	—	1.22	1.65	181.01	181.01	171.15	
合计		1231.24	4.75	5.73	1000.97	1000.93	986.43	10.01

注：1、上表为江北区全域村庄规划管理核心指标，最终数据以经批准后的乡镇级国土空间总体规划为准；2、各详细规划单元（行政村）相关指标应按照江北区各镇街国土空间总体规划分解指标控制。

附表 2 村庄规划许可依据一览表

√：直接以“通则”为规划依据；

十：需补充编制重点地块图则作为规划许可依据；

×：不适用“通则”。

用地类型		具体建设内容	土地利用情况			
			新增建设用地	存量建设用地		
				改变用途	使用原用途	扩建
农村宅基地 (0703 地类)		单宗独户或单宗联排	√	√	√	√
		农村集中居住区	×	×	×	√
农村社区服务设施用地 (0704 地类)		党群服务中心（便民服务中心、村委会）	+	√	√	√
		农村卫生服务站（卫生室）	+	√	√	√
		文化礼堂	+	√	√	√
		老年活动室	+	√	√	√
		村级养老设施	+	√	√	√
		宗祠	+	√	√	√
		村级快递集散点	+	√	√	√
		小型体育活动场地	√	√	√	√
公共管理与公共服务用地 (08 地类)	幼儿园用地	幼儿园	+	+	√	√
	老年人社会福利用地	养老院	+	+	√	√
		居家养老服务中心	+	√	√	√
商业服务业用地（09 地类）		用于乡村休闲旅游业商业服务业用地	×	√	√	√
		农村菜市场	×	+	+	√
工业用地 (1001 地类)	一、二类工业用地	用于农产品初加工的工业用地	×	+	+	√
物流仓储用地 (1101 地类)		用于农产品流通的物流仓储用地	×	×	×	√
交通运输用地 (12 地类)	村庄道路用地	村庄范围内公用道路	√	√	√	√
	社会停车场用地	小型停车场	√	√	√	√
公用设施用地 (13 地类)	供水用地	小型农村取水设施	√	√	√	√
	排水用地	小型农村污水处理池	√	√	√	√
	供电用地	村配电房	√	√	√	√
	通信用地	通信基站	√	√	√	√
	环卫用地	垃圾中转站	+	+	√	√
		垃圾收集点	√	√	√	√
		公厕	√	√	√	√
	水工设施用地	村级水闸	√	√	√	√
		农村水站	√	√	√	√
水电机房		√	√	√	√	
绿地与开敞空间用地 (14 地类)	公园绿地	小型农村公园	√	√	√	√

风玫瑰比例尺

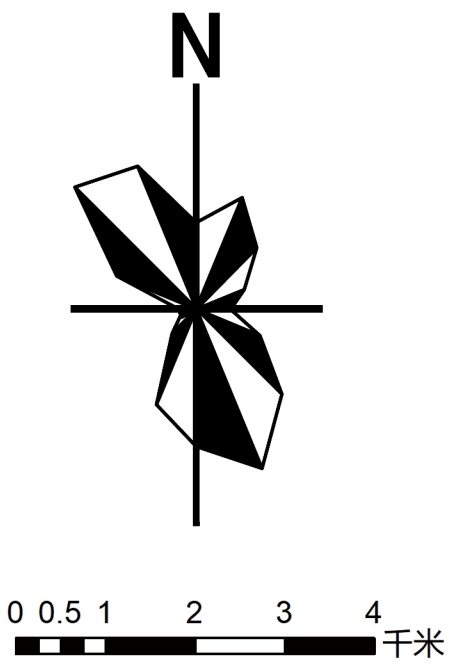
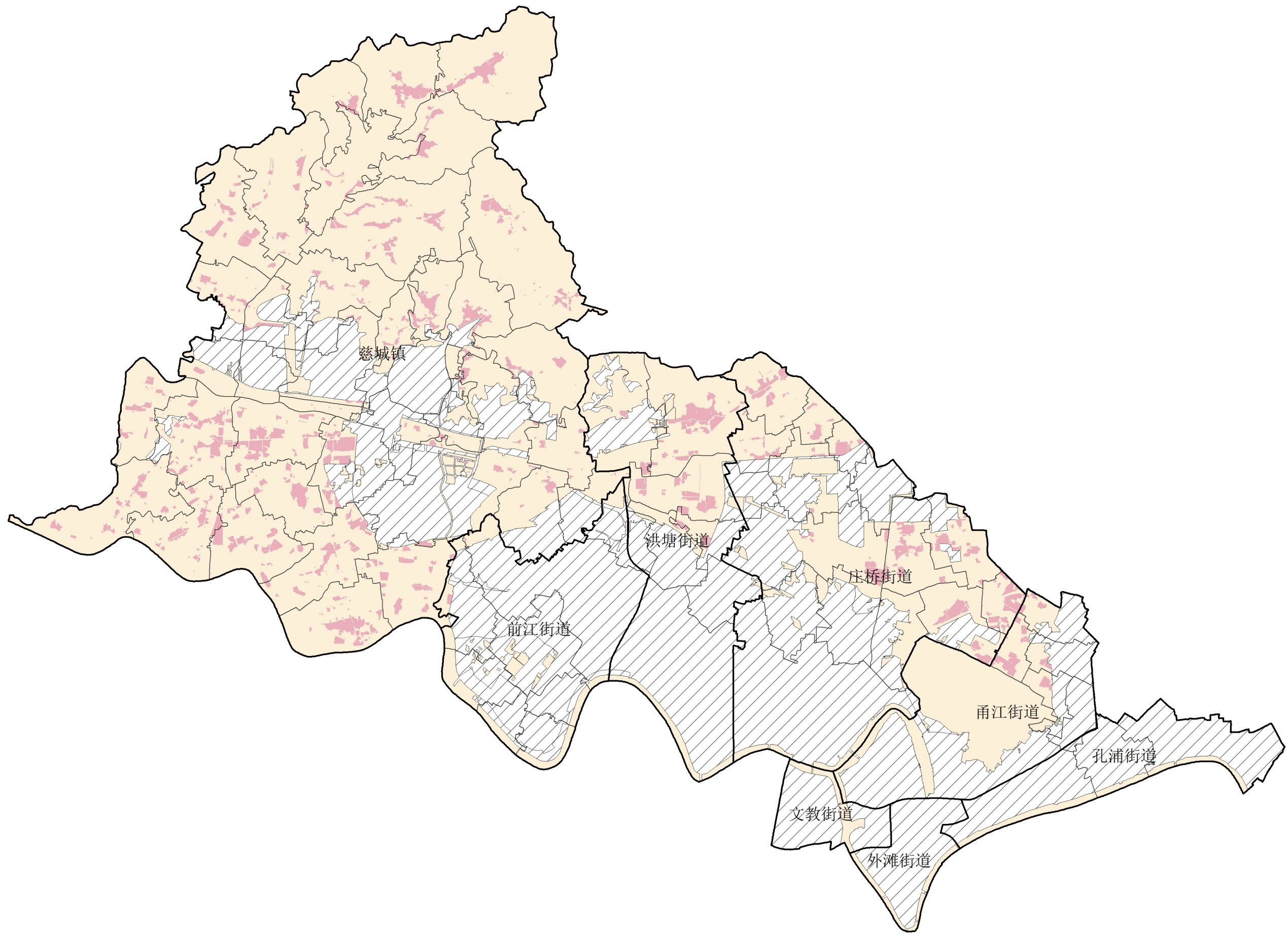


图 例

- 村庄建设边界
- 城镇开发边界
- 村级行政区
- 镇（街道）行政区



注：最终划定边界以国土空间规划“一张图”为准。