

无锡市区 乡村规划管理通则（试行）

公示稿



无锡市自然资源和规划局
2025年9月

01 规划背景

■ 制定目的

进一步规范乡村地区规划建设管理，提高规划实施效率。

提高规划实施效率，有效解决存转规划实施阶段适应性不足的问题

解决村庄规划未覆盖区域部分小型项目建设用地规划保障的问题，以及已编村庄规划地区规划图则不明确，规划弹性预留不足需深化细化的问题。

保障小型的、必要的乡村地区建设项目的合理需求

适应乡村地区建设项目规模较小、灵活多变等特点，落实城镇开发边界外规划管控要求，规范村庄规划管理，加强乡村建设行为的指导和约束，有效解决部分小型建设项目土地督察历史遗留问题。

保障符合条件的一二三产业融合发展项目的合理需求

进一步提高村庄规划项目清单内农村一二三产融合发展项目深化细化用地选址和明确规划条件的效率，强化此类项目的用地规划保障。

■ 制定依据

落实上位政策文件精神，制定“通则式”规划管理规定。

- ✓ 2024年中央一号文件，2024年自然资源部1号文件
- ✓ 《自然资源部办公厅关于乡村地区“通则式”规划技术管理规定编制要求的通知》（2025.3）
- ✓ 《江苏省自然资源厅关于进一步强化自然资源要素保障持续推动全省经济回升向好的通知》（苏自然资发〔2024〕271号）
- ✓ 《江苏省自然资源厅关于加强县乡全域国土空间规划促进城乡融合发展的通知》（苏自然资函〔2024〕806号）

02 总体要求

1 落实底线管控要求

建设项目除符合准入情形的，原则上不得占用以下区域，确需占用的，应符合相关准入要求与管理规定。

耕地保护 区域

包括永久基本农田、永久基本农田储备区，增减挂钩专项规划、国土空间综合整治实施方案、耕地集中连片整治单元等明确的复垦区域及耕地后备资源等区域。

包括生态保护红线和省级生态空间管控区域。

生态保护 区域

资源保护 区域

包括国家级、省级公益林，江河、湖泊和水库等重要水域管理保护范围，太湖风景名胜区，历史文化名村，各级各类历史文化保护线范围。

包括洪涝风险控制线范围、地质灾害易发区、矿产资源勘查开采区块范围，及油气输送管道、高压电力线、高压管道等安全防护区。

安全保障 区域

重大规划项目建 设控制范围

包括纳入市、区两级国土空间总体规划重点项目清单的国、省、市级重大规划项目的规划控制范围。

法律、法规禁止建设建（构）筑的其他区域。

其他区域

02 总体要求

2 严控新增建设用地规模



合理确定并严控村庄建设用地总规模

各区村庄建设用地规模不得突破2020年度国土变更调查的村庄建设用地（203）规模，以村庄用地规模净减量（即2020年度与最新年度国土变更调查村庄用地规模差值）为上限，确定各区乡村新增建设用地规模。

涉及新增建设用地的乡村建设项目

要与已纳入村庄规划和已使用的新增建设用地规模统筹考虑，不得突破各县（市、区）乡村新增建设用地规模和村庄专项流量指标控制规模，使用村庄专项流量指标的，须实行先还后用。



3 促进土地节约集约利用

乡村建设项目原则上优先利用存量用地，尽可能不占或少占耕地。在符合公共利益和不降低公共服务水平的前提下，鼓励各类设施项目围绕发展村集中设置，用途兼容，引导空间复合利用，提高土地使用效率。

4 加强乡村特色风貌塑造

要深挖自然和历史文化资源，统筹建设和管护，营造与自然山水和谐共生、粉墙黛瓦、清新雅致的新江南水乡田园特色风貌。

03 适用情形

1 小型农村公益性设施

是指规划发展村、其他一般村范围内的小型农村公益性设施建设项目，如村委会、农村社区服务站、农机站、文化活动室、农村卫生服务站、居家养老服务站、农村电商服务站、警务室等房建类设施建设项目，以及文体活动场地、小游园、村用停车场等场地类建设项目。

2 小型农村基础设施

是指小型农村基础设施建设项目，如农村供水设施、生活污水处理设施、农村配电房、通信基站、垃圾收集点、公共厕所、村级水利设施和水电机房等房建类设施建设项目，以及城镇村道路（含两侧道路边坡、其行道树）、道路两侧地块必要的交通出入口以及市政管线敷设等线性设施建设项目。

3 符合条件的农村一二三产业融合发展项目

是指经农业农村主管部门认定的，符合已批准村庄规划项目清单，位于村庄规划划定的村庄建设边界范围内，且建设项目规划图则未编制或已编制图则要素控制指标需调整优化的农村一二三产业融合发展项目。

4 涉及安全的改造提升建设项目

是指既有项目利用存量建设用地，为满足建筑结构安全、消防安全、生态环境安全、生产安全等要求，在不涉及主体功能用房建筑面积增加的前提下，开展必要的改造提升建设项目。

04 规划管控

1 土地用途

适用本《通则》的乡村建设项目，国土空间用地分类应符合《无锡市国土空间调查、规划、用途管制用地分类指南（试行）》和《江苏省村庄规划编制指南（2023年版）》等相关规定，严格执行土地用途管制制度。

2 用地选址

- 小型农村公益性设施建设项目和农村基础设施建设项目，用地选址应符合镇村布局规划和《江苏省村庄规划编制指南（2023年版）》的相关配置和布局要求，应优先选址在村庄建设边界内。加强存量建设用地盘活利用，鼓励各类设施功能复合、共建共享。小型农村公益性设施和小型农村基础设施用地可使用村庄规划确定的经营性用地。
- 符合条件的农村一二三产业融合发展项目，应在满足农村宅基地、农村公益性设施和基础设施用地需求的前提下，充分考虑环境保护和邻避效应，加强交通组织，在村庄规划已划定的村庄建设边界内合理确定项目选址。

3 建筑高度

- 小型农村公益性设施、小型农村基础设施项目、符合条件的农村一二三产业融合发展项目建筑高度按相关规划控制。

4 开发强度

- 小型农村公益性设施和小型农村基础设施按照符合项目情形的地块总建筑面积上限控制。
- 农村一二三产业融合发展项目结合主体用途功能按相关规划控制。
- 如地块容积率与建筑高度控制要求存在冲突，应以高度控制要求为准。

04 规划管控

5 建筑退让

- 建筑后退铁路、公路、城市道路、河道、架空电力线路等的距离应符合国家、省、市相关规范、技术规定和规划要求。
- 新建农村建筑临路方向宜与同侧现状建筑外墙面边界协调，保证沿路建筑的整齐美观。
- 建筑后退用地边界的距离应综合考虑消防、施工、安全、农村建房管理等要求，在征求相邻村民意见的基础上合理确定。

6 建筑风貌

- 各类乡村建设项目应在符合实际使用需求的基础上，合理确定建筑尺度，确保设施的功能性和实用性，注重与村落、田园、山林、水面等周边建筑和环境相协调，鼓励借鉴传统建筑形式并融入现代元素，体现艺术审美，营造人与自然和谐、富有活力的公共空间。

7 交通组织

- 产业项目涉及工业仓储等货运物流的，应加强交通组织研究，合理规划货运交通线路，避免对村民日常出行造成干扰影响；
- 涉及乡村休闲旅游的，应充分考虑节假日人流高峰，强化交通组织管理。
- 建设项目的地块出入口应符合机动车开口设置的相关规范要求，原则上不得在国省道道上直接开口。
- 涉及垃圾收集转运的建设项目，交通线路应充分考虑邻避效应，避免穿越村庄聚落和村庄公共活动空间。
- 建设项目应按照相关规范要求合理配建停车位。