

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

BÁO CÁO NỘI DUNG VÀ KẾ HOẠCH

**ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHUNG XÂY DỰNG
XÃ THỌ NGHIỆP, HUYỆN XUÂN TRƯỜNG ĐẾN NĂM 2030
(NAY LÀ XÃ XUÂN HÙNG, TỈNH NINH BÌNH)**

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

BÁO CÁO NỘI DUNG VÀ KẾ HOẠCH

ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHUNG XÂY DỰNG
XÃ THỌ NGHIỆP, HUYỆN XUÂN TRƯỜNG ĐẾN NĂM 2030
(NAY LÀ XÃ XUÂN HƯNG, TỈNH NINH BÌNH)

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT
UBND XÃ XUÂN HƯNG



CHỦ TỊCH
Vũ Trường Khánh

CƠ QUAN LẬP QUY HOẠCH
PHÒNG KINH TẾ
XÃ XUÂN HƯNG



PHÓ TRƯỞNG PHÒNG
Hoàng Thị Sen

ĐƠN VI TƯ VẤN
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG
& THƯƠNG MẠI TÂN XUÂN



GIÁM ĐỐC
Phạm Xuân Lâm

Số:1190 /QĐ-UBND

Xuân Hưng, ngày 30 tháng 7 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng xã Thọ Nghiệp,
huyện Xuân Trường đến năm 2030 (nay là xã Xuân Hưng, tỉnh Ninh Bình)**

ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ XUÂN HƯNG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;

*Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26/11/2024; Luật sửa đổi,
bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 11/12/2025;*

*Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy
định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;*

*Căn cứ Nghị định số 34/2026/NĐ-CP ngày 22/01/2026 của Chính phủ sửa
đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của
Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;*

*Căn cứ Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy
định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền,
phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn;*

*Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng quy
định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;*

*Căn cứ Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ Xây dựng
sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025
của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô
thị và nông thôn;*

*Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng về
việc ban hành "Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng";*

*Căn cứ Quyết định số 162/QĐ-UBND ngày 19/01/2026 của UBND tỉnh Ninh
Bình về việc phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất đến năm 2030 cho cấp xã sau sắp xếp trên
địa bàn tỉnh Ninh Bình;*

*Căn cứ Quyết định số 1872/QĐ-UBND ngày 30/8/2024 của UBND tỉnh Nam
Định (cũ) về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch xây dựng vùng huyện Xuân
Trường, tỉnh Nam Định đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;*

*Căn cứ Quyết định số 3840/QĐ-UBND ngày 29/9/2022 của UBND huyện
Xuân Trường về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng xã Thọ Nghiệp, huyện
Xuân Trường đến năm 2030;*

*Căn cứ Công văn số 6641/SXD-QHKT ngày 30/6/2026 của Sở Xây dựng tỉnh
Ninh Bình về việc đề xuất điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xã Xuân Hưng, tỉnh*

Ninh Bình đến năm 2030; Văn bản số 7923/SXD-QHKT ngày 24/7/2026 của Sở Xây dựng tỉnh Ninh Bình về việc ý kiến hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng trên địa bàn xã Xuân Hưng;

Theo đề nghị của Trưởng phòng Kinh tế xã Xuân Hưng tại Tờ trình số 143/TTr-KT ngày 29/7/2026 và kết quả thẩm định Điều chỉnh cục bộ các Quy hoạch chung xây dựng xã Xuân Hưng, tỉnh Ninh Bình đến năm 2030.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng xã Thọ Nghiệp, huyện Xuân Trường đến năm 2030 (nay là xã Xuân Hưng, tỉnh Ninh Bình) với những nội dung chủ yếu như sau:

I. TÊN QUY HOẠCH:

Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng xã Thọ Nghiệp, huyện Xuân Trường đến năm 2030 (nay là xã Xuân Hưng, tỉnh Ninh Bình).

II. PHẠM VI LẬP ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH:

Phạm vi lập Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng xã Thọ Nghiệp, huyện Xuân Trường đến năm 2030 (nay là xã Xuân Hưng, tỉnh Ninh Bình) tại một số vị trí thuộc khu vực xã Thọ Nghiệp (cũ), gồm: khu đất Trường Tiểu học B Thọ Nghiệp, khu đất Trường Trung học cơ sở Thọ Nghiệp và khu vực Cụm công nghiệp Nam Điền.

III. NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ:

1. Điều chỉnh sử dụng đất quy hoạch:

Điều chỉnh chức năng sử dụng đất quy hoạch tại 03 vị trí, cụ thể như sau:

- *Vị trí điều chỉnh 01 (Trường Tiểu học B Thọ Nghiệp):* Điều chỉnh vị trí phần đất mở rộng của trường từ phía Tây (theo quy hoạch được duyệt) sang phía Nam (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00259 cấp ngày 06/10/2006) cho phù hợp với hiện trạng thực tế. Diện tích điều chỉnh nằm trong phạm vi đất công cộng dành cho giáo dục, chỉ thể hiện lại trên bản đồ điều chỉnh sử dụng đất, không làm thay đổi tổng diện tích đất công cộng.

- *Vị trí điều chỉnh 02 (Trường Trung học cơ sở Thọ Nghiệp):* Điều chỉnh 0,45 ha đất giáo dục (đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) thành đất hỗn hợp; đồng thời điều chỉnh 1,80 ha đất ở quy hoạch mới thành đất giáo dục. Sau điều chỉnh, diện tích đất giáo dục tại vị trí này là 3,85 ha.

- *Vị trí điều chỉnh 03 (Cụm công nghiệp Nam Điền):* Điều chỉnh 5,50 ha đất công nghiệp phía Tây thành đất hỗn hợp; đồng thời điều chỉnh 7,50 ha đất hỗn hợp phía Đông thành đất công nghiệp, nhằm phù hợp với quy mô Cụm công nghiệp Nam Điền khoảng 55 ha theo Quyết định số 1872/QĐ-UBND ngày 30/8/2024 của UBND tỉnh Nam Định (cũ).

Bảng tổng hợp sử dụng đất quy hoạch xã Thọ Nghiệp, huyện Xuân Trường đến năm 2030 (nay là xã Xuân Hưng, tỉnh Ninh Bình) trước và sau điều chỉnh cục bộ như sau:

STT	Mục đích sử dụng đất	Trước điều chỉnh (ha)	Sau điều chỉnh (ha)	Tăng(+)/ Giảm(-) (ha)
I	ĐẤT NÔNG NGHIỆP	380,94	380,94	0
1	Đất trồng lúa	235,27	235,27	0
2	Đất trồng trọt khác	70,81	70,81	0
3	Đất nuôi trồng thủy sản	67,95	67,95	0
4	Đất nông nghiệp khác	6,91	6,91	0
II	ĐẤT XÂY DỰNG	327,22	327,22	0
1	Đất ở	83,42	81,62	-1,80
1.1	Đất ở làng xóm hiện có	62,95	62,95	0
1.2	Đất ở quy hoạch mới	20,47	18,67	-1,80
2	Đất công cộng	9,45	10,80	+1,35
3	Đất cây xanh, thể dục, thể thao	5,97	5,97	0
4	Đất tôn giáo, danh lam, di tích	11,78	11,78	0
5	Đất công nghiệp	52,55	54,55	+2,00
6	Đất xây dựng các chức năng khác	5,21	5,21	0
7	Đất hạ tầng kỹ thuật	87,22	87,22	0
7.1	Đất giao thông	66,47	66,47	0
7.2	Đất xử lý chất thải rắn	3,04	3,04	0
7.3	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	17,55	17,55	0
7.4	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	0,16	0,16	0
8	Đất hạ tầng phục vụ sản xuất	56,62	56,62	0
9	Đất quốc phòng, an ninh	0,20	0,20	0
10	Đất hỗn hợp	14,80	13,25	-1,55
III	ĐẤT KHÁC	0,13	0,13	0
1	Đất sông ngòi, kênh rạch, mặt nước chuyên dùng	-	-	0
2	Đất chưa sử dụng	0,13	0,13	0
	TỔNG CỘNG (I+II+III)	708,29	708,29	0

2. Các nội dung khác:

Thực hiện theo Quy hoạch chung xây dựng xã Thọ Nghiệp, huyện Xuân Trường đến năm 2030 (nay là xã Xuân Hưng, tỉnh Ninh Bình) đã được UBND huyện Xuân Trường phê duyệt tại Quyết định số 3840/QĐ-UBND ngày 29/9/2022.

Điều 2. Phòng Kinh tế xã Xuân Hưng có trách nhiệm hoàn thiện hồ sơ quy hoạch, công bố công khai, quản lý xây dựng theo đúng quy hoạch được phê duyệt.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Chánh Văn phòng HĐND và UBND xã, Trưởng Phòng Kinh tế xã và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận: 

- Sở Xây dựng (để b/c);
- Như Điều 3;
- Lưu: VT, KT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Vũ Trường Khánh

I. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT PHẢI ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH

Việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng xã Thọ Nghiệp, huyện Xuân Trường đến năm 2030, nay là xã Xuân Hưng, tỉnh Ninh Bình, dựa trên các căn cứ pháp lý và thực tiễn khách quan sau:

1. Cơ sở pháp lý và bối cảnh mới

Thực hiện Nghị quyết số 1674/NQ-UBTVQH15 ngày 16/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp xã tỉnh Ninh Bình, xã Thọ Nghiệp cùng xã Trà Lũ và xã Xuân Vinh (huyện Xuân Trường cũ, tỉnh Nam Định) đã hợp nhất thành xã Xuân Hưng, tỉnh Ninh Bình, tổ chức theo mô hình chính quyền địa phương 02 cấp. Sự thay đổi về địa giới hành chính, phạm vi quản lý và quy mô dân số phục vụ đặt ra yêu cầu cấp thiết phải rà soát, cập nhật lại các định hướng quy hoạch đã được phê duyệt riêng lẻ cho từng xã trước đây, trong đó có Đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã Thọ Nghiệp, huyện Xuân Trường đến năm 2030 đã được UBND huyện Xuân Trường phê duyệt tại Quyết định số 3840/QĐ-UBND ngày 29/9/2022, nhằm bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ với cơ cấu tổ chức bộ máy chính quyền mới và yêu cầu phát triển thực tế của địa bàn sau sáp nhập.

2. Giải quyết bất cập và tối ưu hóa nguồn lực

Qua rà soát thực trạng triển khai quy hoạch trên địa bàn xã Thọ Nghiệp (cũ), UBND xã Xuân Hưng nhận thấy một số khu đất được quy hoạch từ năm 2022 đến nay còn tồn tại bất cập giữa quy hoạch và hiện trạng sử dụng đất, hoặc chưa phù hợp với quy hoạch cấp trên đã điều chỉnh, cụ thể:

- Khu đất mở rộng Trường Tiểu học B Thọ Nghiệp: theo quy hoạch được duyệt, phần đất mở rộng bố trí về phía Tây; nhưng thực tế theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00259 cấp ngày 06/10/2006 cho Trường Tiểu học B Thọ Nghiệp, diện tích đất mở rộng nằm về phía Nam. Cần điều chỉnh để phù hợp với thực tế hiện trạng, làm cơ sở đầu tư xây dựng mở rộng trường.

- Khu đất Trường THCS Thọ Nghiệp: trong quá trình điều tra hiện trạng lập quy hoạch chung đã không cập nhật đầy đủ phần diện tích 0,45 ha đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đồng thời cần bổ sung quỹ đất để bảo đảm quy mô trường học đáp ứng xây dựng trường thành trường chuẩn mức độ 2 của Bộ Giáo dục và xây dựng trường thành trường điểm trong khu vực.

- Khu đất Cụm công nghiệp Nam Điền: quy hoạch chung xã Thọ Nghiệp xác định quy mô khoảng 50 ha, chưa phù hợp với Quyết định số 1872/QĐ-UBND ngày 30/8/2024 của UBND tỉnh Nam Định (cũ) về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch xây dựng vùng huyện Xuân Trường, tỉnh Nam Định đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 (quy mô khoảng 55 ha). Cần điều chỉnh cục bộ để đồng bộ với quy hoạch cấp trên.

Việc điều chỉnh các vị trí nêu trên nhằm khắc phục sự chưa thống nhất giữa quy hoạch và hiện trạng, bảo đảm phù hợp với quy hoạch cấp trên, khai thác hiệu quả quỹ đất và đáp ứng kịp thời nhu cầu đầu tư xây dựng các công trình giáo dục, công nghiệp của địa phương sau sáp nhập.

3. Sự phù hợp với Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn

Đối chiếu quy định tại Điều 45 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15, nội dung điều chỉnh cục bộ nêu trên đáp ứng đầy đủ các điều kiện: không làm thay đổi tính chất, chức năng chủ đạo, cấu trúc không gian và định hướng phát triển tổng thể của đồ án quy hoạch chung đã được phê duyệt; các nội dung điều chỉnh có phạm vi cục bộ, xuất phát từ yêu cầu thực tiễn quản lý sau khi tổ chức lại đơn vị hành chính, từ việc đồng bộ với quy hoạch vùng huyện đã điều chỉnh và phục vụ lợi ích công cộng (mở rộng quỹ đất giáo dục, đồng bộ quỹ đất công nghiệp).

Kết luận: Việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng xã Thọ Nghiệp (cũ) là cần thiết, có cơ sở pháp lý và thực tiễn rõ ràng, phù hợp với chủ trương sắp xếp đơn vị hành chính và mô hình chính quyền địa phương 02 cấp, làm cơ sở để xã Xuân Hưng tổ chức thực hiện quy hoạch một cách đồng bộ, thống nhất trên toàn địa bàn.

II. CƠ SỞ LẬP ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH

- Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024 và Luật số 144/2025/QH15 ngày 11/12/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

- Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 ngày 10/12/2025;

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;

- Nghị quyết số 202/2025/QH15 của Quốc hội về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh;

- Nghị quyết số 1674/NQ-UBTVQH15 ngày 16/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Ninh Bình năm 2025;

- Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

- Nghị định số 34/2026/NĐ-CP ngày 22/01/2026 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 178/2025/NĐ-CP;

- Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn;

- Nghị định số 217/2026/NĐ-CP ngày 19/6/2026 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;

- Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

- Quyết định số 975/QĐ-BXD ngày 22/06/2026 của Bộ Xây dựng về việc công bố thủ tục hành chính được sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn, kiến trúc thuộc phạm vi chức năng quản lý của Bộ Xây dựng;

- Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 01:2021/BXD về quy hoạch xây dựng (ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng);

- Quyết định số 1729/QĐ-TTg ngày 30/12/2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tỉnh Nam Định thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

- Quyết định số 568/QĐ-UBND ngày 26/02/2026 của UBND tỉnh Ninh Bình về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Ninh Bình thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

- Quyết định số 1872/QĐ-UBND ngày 30/8/2024 của UBND tỉnh Nam Định (cũ) về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch xây dựng vùng huyện Xuân Trường, tỉnh Nam Định đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

- Quyết định số 3840/QĐ-UBND ngày 29/9/2022 của UBND huyện Xuân Trường về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng xã Thọ Nghiệp, huyện Xuân Trường đến năm 2030;

- Văn bản số 1071/SXD-QHKT ngày 04/8/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Ninh Bình về hướng dẫn thực hiện một số nội dung trong công tác quản lý nhà nước về quy hoạch đô thị và nông thôn, kiến trúc trên địa bàn tỉnh;

- Công văn số 6641/SXD-QHKT ngày 30/6/2026 của Sở Xây dựng tỉnh Ninh Bình về việc đề xuất đề xuất điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xã Xuân Hưng, tỉnh Ninh Bình đến năm 2030;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00259 cấp ngày 06/10/2006 cho Trường Tiểu học B Thọ Nghiệp;

- Căn cứ quy chuẩn xây dựng Việt Nam, các quy chuẩn, tiêu chuẩn chuyên ngành và các quy định pháp luật khác có liên quan;

- Căn cứ các tài liệu, số liệu về hiện trạng kinh tế - xã hội, hiện trạng sử dụng đất do địa phương và các cơ quan liên quan cung cấp.

III. ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG KHU VỰC ĐIỀU CHỈNH

1. Vị trí, quy mô, chức năng sử dụng đất hiện trạng khu đất dự kiến điều chỉnh

1.1. Vị trí 1: Đất mở rộng Trường Tiểu học B Thọ Nghiệp - điều chỉnh vị trí phân đất mở rộng cho phù hợp hiện trạng

- Vị trí: khu đất Trường Tiểu học B Thọ Nghiệp, phía Bắc xóm 7 (theo địa danh xã Thọ Nghiệp cũ).

- Quy mô diện tích điều chỉnh: phần đất mở rộng theo quy hoạch (nằm trong tổng diện tích đã quy hoạch là đất công cộng dành cho giáo dục).

- Chức năng sử dụng đất hiện trạng theo quy hoạch: đất công cộng (giáo dục), phần mở rộng bố trí về phía Tây.

- Hiện trạng sử dụng đất thực tế: theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00259 cấp ngày 06/10/2006, phần đất mở rộng nằm về phía Nam. Nội dung điều chỉnh chỉ thể hiện lại trên bản đồ điều chỉnh sử dụng đất cho phù hợp với thực tế, không làm thay đổi tổng diện tích đất công cộng dành cho giáo dục.

1.2. Vị trí 2: Đất Trường THCS Thọ Nghiệp - điều chỉnh cơ cấu đất giáo dục, đất hỗn hợp và đất ở mới

- Vị trí: khu đất quy hoạch Trường THCS Thọ Nghiệp (phía Nam xóm 6 theo địa danh xã Thọ Nghiệp cũ).

- Quy mô diện tích điều chỉnh: 0,45 ha (chuyển từ đất giáo dục sang đất hỗn hợp) và 1,80 ha (chuyển từ đất ở mới sang đất giáo dục).

- Chức năng sử dụng đất hiện trạng theo quy hoạch: đất công cộng (giáo dục) quy mô 2,50 ha; đất ở quy hoạch mới 1,80ha.

- Hiện trạng sử dụng đất thực tế: phần diện tích 0,45 ha đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng khi điều tra hiện trạng lập quy hoạch chung chưa cập nhật đầy đủ. Sau điều chỉnh, diện tích đất giáo dục tại vị trí này là 3,85 ha.

1.3. Vị trí 3: Khu vực Cụm công nghiệp Nam Điền - điều chỉnh cơ cấu đất công nghiệp và đất hỗn hợp

- Vị trí: khu vực Cụm công nghiệp Nam Điền, phía Tây Nam xã Thọ Nghiệp (cũ).

- Quy mô diện tích điều chỉnh: 5,50 ha (chuyển đất công nghiệp phía Tây sang đất hỗn hợp) và 7,50 ha (chuyển đất hỗn hợp phía Đông sang đất công nghiệp).

- Chức năng sử dụng đất hiện trạng theo quy hoạch: đất công nghiệp (CCN Nam Điền quy mô 50 ha) và đất hỗn hợp.

- Hiện trạng sử dụng đất thực tế: chủ yếu là đất nông nghiệp, chưa đầu tư xây dựng theo quy hoạch. Việc điều chỉnh nhằm đưa quy mô CCN Nam Điền phù hợp với Quy hoạch vùng huyện Xuân Trường (khoảng 55 ha) theo Quyết định số 1872/QĐ-UBND ngày 30/8/2024.

2. Hiện trạng kiến trúc, cảnh quan khu đất điều chỉnh

Các khu đất dự kiến điều chỉnh nêu trên hiện đều chưa được đầu tư xây dựng hoàn chỉnh theo quy hoạch; riêng khu đất Trường Tiểu học B Thọ Nghiệp đã có công trình trường học hiện hữu. Các khu vực còn lại hiện trạng chủ yếu là đất trồng lúa, đất nông nghiệp; cảnh quan mang tính chất nông thôn vùng đồng bằng sông Hồng.

3. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật tại khu đất

- Giao thông: các vị trí điều chỉnh đều tiếp giáp hoặc gần các trục đường trục xã, huyện lộ Thọ Phú Đài đã được cứng hóa, thuận lợi cho việc đầu tư xây dựng.

- Cấp điện, cấp nước: mạng lưới điện, nước sinh hoạt cơ bản đã phủ tới khu dân cư lân cận các vị trí điều chỉnh, thuận lợi cho việc đầu tư triển khai đầu tư xây dựng.

- Thoát nước, vệ sinh môi trường: hệ thống thoát nước chủ yếu theo kênh mương nội đồng (kênh Cát Xuyên, kênh Thanh Quan), cần được bổ sung, hoàn thiện khi triển khai các dự án cụ thể tại từng khu đất điều chỉnh.

IV. NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ

1. Phạm vi nghiên cứu lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch

Phạm vi nghiên cứu bao gồm toàn bộ diện tích tự nhiên thuộc địa giới hành chính xã Thọ Nghiệp (cũ), huyện Xuân Trường, nay thuộc xã Xuân Hưng, tỉnh Ninh Bình, có ranh giới theo Quyết định số 3840/QĐ-UBND ngày 29/9/2022 như sau:

- + Phía Bắc giáp xã Xuân Phong và Xuân Đài (cũ);
 - + Phía Nam giáp huyện Giao Thủy (cũ);
 - + Phía Đông giáp xã Xuân Phú (cũ);
 - + Phía Tây giáp xã Xuân Phương và Xuân Trung (cũ).
- Quy mô dân số (theo Quyết định số 3840/QĐ-UBND): hiện trạng 10.335 người; dự báo đến năm 2030 khoảng 11.900 người.
- Quy mô diện tích tự nhiên: 708,29 ha.

2. Vị trí điều chỉnh cụ thể

Điều chỉnh 03 vị trí như sau:

- **2.1. Vị trí điều chỉnh 01 (Trường Tiểu học B Thọ Nghiệp):** Điều chỉnh vị trí phần đất mở rộng của trường từ phía Tây (theo quy hoạch) sang phía Nam (theo Giấy chứng nhận QSDĐ số T00259) cho phù hợp với hiện trạng thực tế. Diện tích điều chỉnh nằm trong phạm vi đất công cộng dành cho giáo dục, chỉ thể hiện lại trên bản đồ điều chỉnh sử dụng đất, không làm thay đổi tổng diện tích đất công cộng.

- **2.2. Vị trí điều chỉnh 02 (Trường THCS Thọ Nghiệp):** Điều chỉnh 0,45 ha đất giáo dục (đã được cấp GCNQSDĐ) thành đất hỗn hợp; đồng thời điều chỉnh 1,80 ha đất ở quy hoạch mới thành đất giáo dục. Sau điều chỉnh, diện tích đất giáo dục tại vị trí này là 3,85 ha.

- **2.3. Vị trí điều chỉnh 03 (Cụm công nghiệp Nam Điền):** Điều chỉnh 5,50 ha đất công nghiệp phía Tây thành đất hỗn hợp; đồng thời điều chỉnh 7,50 ha đất hỗn hợp phía Đông thành đất công nghiệp, nhằm phù hợp với quy mô CCN Nam Điền khoảng 55 ha theo Quyết định số 1872/QĐ-UBND ngày 30/8/2024.

Tổng hợp: sau điều chỉnh, quỹ đất công cộng (bao gồm giáo dục) tăng thêm 1,35 ha; quỹ đất công nghiệp tăng thêm 2,00 ha; quỹ đất ở quy hoạch mới giảm 1,80 ha; quỹ đất hỗn hợp giảm 1,55 ha. Tổng diện tích đất xây dựng (327,22 ha) và tổng diện tích tự nhiên toàn xã (708,29 ha) không thay đổi so với quy hoạch đã được phê duyệt.

3. Đề xuất các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đối với khu đất điều chỉnh cục bộ quy hoạch

Do các khu đất điều chỉnh chủ yếu là đất giáo dục, đất công nghiệp và đất hỗn hợp, đề xuất áp dụng các chỉ tiêu sử dụng đất theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 01:2021/BXD và các tiêu chuẩn chuyên ngành hiện hành, cụ thể:

- + Đất giáo dục: chỉ tiêu về diện tích, mật độ xây dựng, tầng cao thực hiện theo tiêu chuẩn thiết kế trường học hiện hành (TCVN) tương ứng với cấp học; bảo đảm ≥ 10 m²/học sinh đối với trường THCS.

+ Đất công nghiệp (CCN Nam Điền): tăng cao, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất thực hiện theo quy chuẩn về cụm công nghiệp và nội dung quy hoạch chi tiết CCN được lập theo quy định.

+ Đất hỗn hợp: bố trí các chức năng phù hợp (đất ở, dịch vụ thương mại, công cộng...) theo quy hoạch chi tiết được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Các chỉ tiêu cụ thể về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất và tăng cao tối đa cho từng lô đất sẽ được xác định chính xác trong bước lập quy hoạch chi tiết hoặc thiết kế đô thị riêng cho từng khu vực, trên cơ sở nhiệm vụ thiết kế được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

V. TÍNH LIÊN TỤC, ĐỒNG BỘ CỦA TOÀN BỘ QUY HOẠCH XÂY DỰNG

1. Tính liên tục, đồng bộ của toàn bộ đồ án quy hoạch

1.1. Về mặt không gian quy hoạch

- 03 vị trí điều chỉnh đều có quy mô nhỏ, nằm trong các khu chức năng đã được quy hoạch, không làm thay đổi cấu trúc không gian tổng thể của đồ án quy hoạch chung xã Thọ Nghiệp (cũ) đã được phê duyệt.

- Việc điều chỉnh cơ cấu giữa đất giáo dục, đất hỗn hợp, đất công nghiệp, đất ở mới đều thực hiện trên nguyên tắc chuyển đổi trong nội bộ nhóm đất xây dựng, không mở rộng phạm vi đất xây dựng ra ngoài ranh giới quy hoạch đã duyệt; tổng diện tích đất xây dựng giữ nguyên 327,22 ha.

1.2. Về đồng bộ hạ tầng kỹ thuật - xã hội

- Các vị trí điều chỉnh đều tiếp giáp hạ tầng giao thông, cấp điện, cấp nước hiện hữu, thuận lợi cho việc đầu nối đồng bộ khi triển khai đầu tư xây dựng.

- Việc bổ sung quỹ đất giáo dục cho Trường THCS Thọ Nghiệp giúp tăng cường đồng bộ về hạ tầng xã hội, đáp ứng tiêu chuẩn diện tích trường học theo quy định.

1.3. Tương thích với các quy hoạch cấp trên và cùng cấp

- Phù hợp với Quyết định số 3840/QĐ-UBND ngày 29/9/2022 của UBND huyện Xuân Trường về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng xã Thọ Nghiệp đến năm 2030, không làm thay đổi định hướng phát triển tổng thể.

- Phù hợp với Quyết định số 1872/QĐ-UBND ngày 30/8/2024 của UBND tỉnh Nam Định (cũ) về điều chỉnh Quy hoạch xây dựng vùng huyện Xuân Trường (quy mô CCN Nam Điền khoảng 55 ha).

1.4. Về phân kỳ đầu tư và khả năng thực hiện

- Các vị trí điều chỉnh có quy mô nhỏ, phù hợp để triển khai trong giai đoạn 2026 - 2030, tạo điều kiện thuận lợi huy động nguồn lực đầu tư xây dựng trường học, cụm công nghiệp và các chức năng liên quan.

Kết luận: Việc điều chỉnh cục bộ không làm phá vỡ cấu trúc, định hướng phát triển tổng thể của đồ án quy hoạch chung xã Thọ Nghiệp (cũ); ngược lại, góp phần khắc phục sự chưa thống nhất giữa quy hoạch và hiện trạng, hoàn thiện hệ thống hạ tầng xã hội đồng bộ, đáp ứng kịp thời yêu cầu quản lý sau sáp nhập.

VI. HIỆU QUẢ KINH TẾ - XÃ HỘI CỦA VIỆC ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH

1. Hiệu quả về kinh tế

Tạo cơ sở pháp lý để đầu tư mở rộng Cụm công nghiệp Nam Điền theo quy mô mới (khoảng 55 ha), thu hút đầu tư, phát triển sản xuất công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp; tiết kiệm chi phí đầu tư hạ tầng do tận dụng quỹ đất, hạ tầng kỹ thuật hiện hữu; khai thác hiệu quả quỹ đất hỗn hợp.

2. Hiệu quả về xã hội

Bảo đảm quỹ đất xây dựng, mở rộng Trường Tiểu học B và Trường THCS Thọ Nghiệp phù hợp với thực tế và tiêu chuẩn diện tích trường học, góp phần nâng cao chất lượng dạy và học; khắc phục sự chưa thống nhất giữa quy hoạch và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp, bảo đảm quyền lợi hợp pháp của các đơn vị sử dụng đất.

3. Hiệu quả về môi trường và tổ chức không gian

Góp phần chỉnh trang không gian, kiến trúc cảnh quan khu vực theo hướng văn minh, hiện đại; tạo điều kiện quản lý, giám sát hạ tầng kỹ thuật đồng bộ hơn; bảo đảm sự phù hợp giữa quy hoạch xã với quy hoạch vùng huyện đã được điều chỉnh.

Kết luận: Nội dung điều chỉnh cục bộ mang tính khả thi, có tác động tích cực và lâu dài đến sự phát triển kinh tế - xã hội của xã Xuân Hưng.

VII. XÁC ĐỊNH CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ - KỸ THUẬT ĐẠT ĐƯỢC SAU KHI ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất xã Thọ Nghiệp (cũ) đến năm 2030 trước và sau điều chỉnh cục bộ như sau:

BẢNG TỔNG HỢP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT TRƯỚC VÀ SAU ĐIỀU CHỈNH

STT	Mục đích sử dụng đất	Trước ĐC (ha)	Sau ĐC (ha)	Tăng(+)/Giảm(-)
I	ĐẤT NÔNG NGHIỆP	380,94	380,94	0
1	Đất trồng lúa	235,27	235,27	0
2	Đất trồng trọt khác	70,81	70,81	0
3	Đất nuôi trồng thủy sản	67,95	67,95	0
4	Đất nông nghiệp khác	6,91	6,91	0
II	ĐẤT XÂY DỰNG	327,22	327,22	0
1	Đất ở	83,42	81,62	-1,80
1.1	Đất ở làng xóm hiện có	62,95	62,95	0
1.2	Đất ở quy hoạch mới	20,47	18,67	-1,80
2	Đất công cộng	9,45	10,80	+1,35
3	Đất cây xanh, thể dục thể thao	5,97	5,97	0
4	Đất tôn giáo, danh lam, di tích	11,78	11,78	0
5	Đất công nghiệp	52,55	54,55	+2,00
6	Đất xây dựng các chức năng khác	5,21	5,21	0
7	Đất hạ tầng kỹ thuật	87,22	87,22	0
7.1	Đất giao thông	66,47	66,47	0

STT	Mục đích sử dụng đất	Trước ĐC (ha)	Sau ĐC (ha)	Tăng(+)/Giảm(-)
7.2	Đất xử lý chất thải rắn	3,04	3,04	0
7.3	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	17,55	17,55	0
7.4	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	0,16	0,16	0
8	Đất hạ tầng phục vụ sản xuất	56,62	56,62	0
9	Đất quốc phòng, an ninh	0,20	0,20	0
10	Đất hỗn hợp	14,80	13,25	-1,55
III	ĐẤT KHÁC	0,13	0,13	0
1	Đất sông ngòi, kênh rạch, MN chuyên dùng	-	-	0
2	Đất chưa sử dụng	0,13	0,13	0
	TỔNG CỘNG (I+II+III)	708,29	708,29	0

Bảng so sánh chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật:

Chỉ tiêu	Trước ĐC	Sau ĐC	Ghi chú, đánh giá
Đất công cộng (gồm giáo dục)	9,45 ha	10,80 ha	Tăng 1,35 ha, bổ sung quỹ đất giáo dục cho Trường THCS Thọ Nghiệp
Đất công nghiệp	52,55 ha	54,55 ha	Tăng 2,00 ha, đồng bộ quy mô CCN Nam Điền ~55 ha theo QH vùng huyện
Đất ở quy hoạch mới	20,47 ha	18,67 ha	Giảm 1,80 ha, chuyển sang đất giáo dục
Đất hỗn hợp	14,80 ha	13,25 ha	Giảm 1,55 ha (nhận 0,45 và 5,50 ha; chuyển 7,50 ha sang công nghiệp)
Tổng diện tích đất xây dựng	327,22 ha	327,22 ha	Không thay đổi (điều chỉnh nội bộ cơ cấu sử dụng đất)
Tổng diện tích tự nhiên	708,29 ha	708,29 ha	Không thay đổi

VIII. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG CỦA VIỆC ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ ĐẾN VIỆC TRIỂN KHAI THỰC HIỆN QUY HOẠCH ĐÃ ĐƯỢC PHÊ DUYỆT

1. Tác động tích cực

Khắc phục kịp thời sự chưa thống nhất giữa quy hoạch và hiện trạng sử dụng đất (Giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp); bảo đảm phù hợp với quy hoạch vùng huyện đã điều chỉnh; bổ sung quỹ đất giáo dục đáp ứng nhu cầu học tập; tạo cơ sở pháp lý để đầu tư mở rộng Cụm công nghiệp Nam Điền, thu hút đầu tư phát triển kinh tế địa phương.

2. Tác động tiêu cực và rủi ro

Việc điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất, chuyển đổi mục đích sử dụng đất (đặc biệt là đất lúa sang đất công nghiệp, đất hỗn hợp) đòi hỏi tuân thủ nghiêm ngặt quy định về chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp; công tác thu hồi đất, giải phóng mặt bằng đòi hỏi sự phối hợp chặt chẽ giữa các cấp chính quyền và sự đồng thuận của Nhân dân để bảo đảm đúng trình tự, thủ tục theo quy định.

3. Kết luận

Việc điều chỉnh cục bộ không làm thay đổi tính chất, chức năng, quy mô và các giải pháp quy hoạch cốt lõi của đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã Thọ Nghiệp (cũ) đã được phê duyệt; nội dung điều chỉnh mang tính tích cực, góp phần nâng cao hiệu quả sử dụng đất và thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội bền vững của địa phương.

IX. BIỆN PHÁP KHẮC PHỤC CÁC VẤN ĐỀ NẢY SINH DO ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ

Việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch là căn cứ pháp lý để thực hiện các thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất, giao đất, đầu tư xây dựng. Trong quá trình triển khai, có thể phát sinh một số tác động như: bụi, tiếng ồn, nước thải, chất thải rắn trong giai đoạn thi công xây dựng hạ tầng và công trình trên các khu đất điều chỉnh, đặc biệt tại khu vực Cụm công nghiệp Nam Điền.

Các tác động này sẽ được hạn chế tối đa thông qua việc phòng ngừa, kiểm soát chặt chẽ ngay từ bước lập quy hoạch chi tiết, lập dự án đầu tư cho đến khi đưa công trình vào khai thác sử dụng, bảo đảm tuân thủ nghiêm ngặt các tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật hiện hành về môi trường, xây dựng. Đối với Cụm công nghiệp Nam Điền, cần thực hiện đánh giá tác động môi trường và xây dựng hệ thống xử lý nước thải tập trung theo quy định.

Trong quá trình triển khai, UBND xã Xuân Hưng và các cơ quan chức năng có liên quan thực hiện công khai quy hoạch, tham vấn ý kiến cộng đồng dân cư; đồng thời bảo đảm thực hiện nghiêm túc, đúng trình tự, thủ tục thu hồi đất, giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

X. LỘ TRÌNH, TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN THEO ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CỤC BỘ SAU KHI ĐƯỢC PHÊ DUYỆT

Sau khi nội dung điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng xã Thọ Nghiệp (cũ) được cấp có thẩm quyền phê duyệt, công chức phụ trách lĩnh vực Kinh tế - Hạ tầng thuộc UBND xã Xuân Hưng có trách nhiệm chủ trì, phối hợp cập nhật, thể hiện các nội dung điều chỉnh vào hồ sơ đồ án quy hoạch chung xây dựng xã Thọ Nghiệp (cũ); đồng thời tổ chức công bố công khai nội dung điều chỉnh quy hoạch theo quy định tại Điều 50 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn, thời hạn chậm nhất là 15 ngày kể từ ngày quy hoạch điều chỉnh được phê duyệt.

Trên đây là Báo cáo nội dung và kế hoạch điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng xã Thọ Nghiệp, huyện Xuân Trường đến năm 2030, nay thuộc xã Xuân Hưng, tỉnh Ninh Bình. Kính đề nghị UBND xã Xuân Hưng xem xét, thông qua để làm cơ sở báo cáo Sở Xây dựng tỉnh Ninh Bình xem xét, chấp thuận chủ trương điều chỉnh theo quy định.

Xin trân trọng cảm ơn./.

