

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 XUÂN TRUNG, HUYỆN XUÂN TRƯỜNG ĐẾN NĂM 2030
(NAY LÀ XÃ XUÂN HƯNG, 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 XUÂN TRUNG, HUYỆN XUÂN TRƯỜNG ĐẾN NĂM 2030
(NAY LÀ XÃ XUÂN HÙNG, TỈNH NINH BÌNH)

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT
UBND XÃ XUÂN HÙNG



CHỦ TỊCH
Vũ Trường Khánh

CƠ QUAN LẬP QUY HOẠCH

PHÒNG KINH TẾ
XÃ XUÂN HÙNG



PHÓ TRƯỞNG PHÒNG
Hoàng Thị Sen

ĐƠN VỊ TƯ VẤN

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



GIÁM ĐỐC
Phạm Xuân Lâm

Số: 1191/QĐ-UBND

Xuân Hưng, ngày 30 tháng 7 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng xã Xuân Trung,
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 Công văn số 1965/UBND-VP4 ngày 02/4/2026 của UBND tỉnh Ninh
Bình về việc giới thiệu địa điểm, bố trí quỹ đất xây dựng trụ sở làm việc Công an
cấp xã;*

*Căn cứ Tờ trình số 75/TTr-CAT-PH10 ngày 24/3/2026 của Công an tỉnh Ninh
Bình về việc ký duyệt văn bản chỉ đạo UBND các xã, phường giới thiệu địa điểm, bố
trí quỹ đất xây dựng trụ sở làm việc Công an cấp xã;*

*Căn cứ Văn bản số 3890/SXD-QHĐT ngày 04/5/2026 của Sở Xây dựng tỉnh
Ninh Bình về địa điểm, bố trí quỹ đất xây dựng trụ sở làm việc Công an cấp xã;*

Căn cứ Quyết định số 5862/QĐ-UBND ngày 30/12/2022 của UBND huyện Xuân Trường về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng xã Xuân Trung, 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 144/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 Xuân Trung, 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 Xuân Trung, 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 Xuân Trung, huyện Xuân Trường đến năm 2030 (nay là xã Xuân Hưng, tỉnh Ninh Bình) tại một số vị trí thuộc khu vực xã Xuân Trung (cũ), gồm: Khu đất Trường Tiểu học Xuân Trung, khu đất Trường Trung học cơ sở Xuân Trung và các khu đất bố trí trụ sở Công an xã, Ban Chỉ huy quân sự xã Xuân Hưng.

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 04 vị trí, cụ thể như sau:

- *Vị trí điều chỉnh 01:* Điều chỉnh nội bộ trong nhóm đất công cộng, bao gồm chỉnh lý ranh giới đất giữa Trường Tiểu học Xuân Trung và Trường Trung học cơ sở Xuân Trung theo đúng hiện trạng (diện tích thực tế Trường Tiểu học 0,77 ha, Trường THCS 0,56 ha); chuyển 0,34 ha đất trụ sở UBND xã Xuân Trung (phía Đông) và 0,23 ha đất quy hoạch trạm y tế, bưu điện xã (phía Tây) thành đất mở rộng Trường Tiểu học Xuân Trung. Sau điều chỉnh, diện tích đất quy hoạch cho Trường Tiểu học Xuân Trung là 1,34 ha.

- *Vị trí điều chỉnh 02:* Điều chỉnh 0,10 ha đất quốc phòng, an ninh (trụ sở Công an xã theo quy hoạch cũ, hiện trạng là đất ruộng bỏ trống) thành đất công cộng để mở rộng Trường Trung học cơ sở Xuân Trung. Sau điều chỉnh, diện tích đất quy hoạch cho Trường THCS Xuân Trung là 1,42 ha.

- *Vị trí điều chỉnh 03:* Điều chỉnh 1,50 ha đất trồng lúa thành đất quốc phòng,

an ninh để xây dựng Trụ sở Công an xã Xuân Hưng.

- *Vị trí điều chỉnh 04*: Điều chỉnh 2,00 ha đất trồng lúa thành đất quốc phòng, an ninh để xây dựng Trụ sở Ban Chỉ huy quân sự xã Xuân Hưng.

Bảng tổng hợp sử dụng đất quy hoạch xã Xuân Trung, 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	95,66	92,16	-3,50
1	Đất trồng lúa	71,49	67,99	-3,50
2	Đất trồng trọt khác	16,95	16,95	0
3	Đất nuôi trồng thủy sản	7,22	7,22	0
4	Đất nông nghiệp khác	0,00	0,00	0
II	ĐẤT XÂY DỰNG	107,18	110,68	+3,50
1	Đất ở	52,38	52,38	0
1.1	Đất ở hiện trạng	33,48	33,48	0
1.2	Đất ở quy hoạch mới	18,90	18,90	0
2	Đất công cộng	7,73	7,83	+0,10
3	Đất cây xanh, thể dục, thể thao	2,83	2,83	0
4	Đất tôn giáo, danh lam, di tích	2,85	2,85	0
5	Đất công nghiệp	9,59	9,59	0
6	Đất xây dựng các chức năng khác	1,08	1,08	0
7	Đất hạ tầng kỹ thuật	28,02	28,02	0
7.1	Đất giao thông	17,56	17,56	0
7.2	Đất xử lý chất thải rắn	1,13	1,13	0
7.3	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	9,07	9,07	0
7.4	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	0,26	0,26	0
8	Đất quốc phòng, an ninh	0,10	3,50	+3,40
9	Đất dự trữ phát triển	2,60	2,60	0
III	ĐẤT KHÁC	17,86	17,86	0
1	Đất sông ngòi, kênh rạch, mặt nước chuyên dùng	17,86	17,86	0
	TỔNG CỘNG (I+II+III)	220,70	220,70	0

2. Các nội dung khác:

Thực hiện theo Quy hoạch chung xây dựng xã Xuân Trung, 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 5862/QĐ-UBND ngày 30/12/2022.

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 Xuân Trung, 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 1104/NQ-UBTVQH15 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, xã Trà Lũ được thành lập trên cơ sở sáp nhập toàn bộ diện tích tự nhiên và dân số của ba xã Xuân Bắc, Xuân Trung và Xuân Phương (huyện Xuân Trường, tỉnh Nam Định cũ). Tiếp đó, 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 Trà Lũ cùng xã Thọ Nghiệp và xã Xuân Vinh 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 Xuân Trung, huyện Xuân Trường đến năm 2030 đã được UBND huyện Xuân Trường phê duyệt tại Quyết định số 5862/QĐ-UBND ngày 30/12/2022, 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 Xuân Trung (cũ), UBND xã Xuân Hưng nhận thấy một số khu đất được quy hoạch còn tồn tại bất cập giữa quy hoạch và hiện trạng sử dụng đất, đồng thời cần bố trí quỹ đất cho các công trình quốc phòng, an ninh phục vụ mô hình chính quyền 02 cấp, cụ thể:

- Khu đất các trường học tại khu vực trung tâm xã: ranh giới đất giữa Trường Tiểu học Xuân Trung và Trường THCS Xuân Trung theo quy hoạch chưa phù hợp với hiện trạng thực tế, cần chỉnh lý; đồng thời cần bổ sung quỹ đất mở rộng cho các trường để đáp ứng nhu cầu học tập sau sáp nhập, trên cơ sở khai thác quỹ đất trụ sở UBND, trạm y tế, bưu điện xã không còn nhu cầu sử dụng theo mô hình cũ.

- Khu đất quốc phòng, an ninh (trụ sở Công an xã theo mô hình cũ, quy mô 0,10 ha) hiện trạng là đất ruộng bỏ trống, không còn phù hợp; cần chuyển sang mục đích khác và bố trí quỹ đất mới có quy mô phù hợp cho trụ sở Công an xã và Ban Chỉ huy quân sự xã Xuân Hưng theo mô hình chính quyền địa phương 02 cấp.

Việc bố trí quỹ đất xây dựng trụ sở Công an xã Xuân Hưng được thực hiện theo chỉ đạo của Công an tỉnh Ninh Bình tại Tờ trình số 75/TTr-CAT-PH10 ngày 24/3/2026, UBND tỉnh Ninh Bình tại Công văn số 1965/UBND-VP4 ngày 02/4/2026 và Sở Xây dựng tỉnh Ninh Bình tại Văn bản số 3890/SXD-QHĐT ngày 04/5/2026 về việc giới thiệu địa điểm, bố trí quỹ đất xây dựng trụ sở làm việc Công an cấp xã. Việc điều chỉnh các vị trí nêu trên nhằm khắc phục sự chưa thống nhất giữa quy hoạch và hiện trạng, khai

thác hiệu quả quỹ đất và đáp ứng kịp thời nhu cầu về đất giáo dục, đất quốc phòng an ninh của địa phương sau sáp nhập.

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

Đôi 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 và phục vụ lợi ích công cộng (mở rộng quỹ đất giáo dục, bố trí quỹ đất quốc phòng, an ninh).

Kết luận: Việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng xã Xuân Trung (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 1104/NQ-UBTVQH15 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp huyện, cấp xã giai đoạn 2023 - 2025 của tỉnh Nam Định;

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

- 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 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 5862/QĐ-UBND ngày 30/12/2022 của UBND huyện Xuân Trường về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng xã Xuân Trung, 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 điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xã Xuân Hưng, tỉnh Ninh Bình đến năm 2030;

- Tờ trình số 75/TTr-CAT-PH10 ngày 24/3/2026 của Công an tỉnh Ninh Bình về việc ký duyệt văn bản chỉ đạo UBND các xã, phường giới thiệu địa điểm, bố trí quỹ đất xây dựng trụ sở làm việc Công an cấp xã;

- Công văn số 1965/UBND-VP4 ngày 02/4/2026 của UBND tỉnh Ninh Bình về việc giới thiệu địa điểm, bố trí quỹ đất xây dựng trụ sở làm việc Công an cấp xã;

- Văn bản số 3890/SXD-QHĐT ngày 04/5/2026 của Sở Xây dựng tỉnh Ninh Bình về địa điểm, bố trí quỹ đất xây dựng trụ sở làm việc Công an cấp xã;

- 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: Khu đất trường học và các công trình công cộng khu trung tâm xã Xuân Trung

- Vị trí: khu vực trung tâm xã Xuân Trung (cũ), gồm Trường Tiểu học Xuân Trung, Trường THCS Xuân Trung, trụ sở UBND xã Xuân Trung, trạm y tế và bưu điện xã.

- Quy mô diện tích điều chỉnh: chỉnh lý ranh giới đất giữa Trường Tiểu học và Trường THCS theo hiện trạng; chuyển 0,34 ha đất trụ sở UBND xã Xuân Trung (phía Đông) và 0,23 ha đất quy hoạch trạm y tế, bưu điện xã (phía Tây) thành đất mở rộng Trường Tiểu học Xuân Trung.

- Chức năng sử dụng đất hiện trạng theo quy hoạch: đất công cộng (giáo dục, trụ sở, y tế, bưu điện).

- Hiện trạng sử dụng đất thực tế: ranh giới đất giữa hai trường chưa phù hợp với hiện trạng; sau chỉnh lý, diện tích thực tế của Trường Tiểu học Xuân Trung là 0,77 ha

và Trường THCS Xuân Trung là 0,56 ha. Sau điều chỉnh, diện tích đất quy hoạch cho Trường Tiểu học Xuân Trung là 1,34 ha.

1.2. Vị trí 2: Khu đất quốc phòng, an ninh (trụ sở Công an xã theo quy hoạch cũ) - điều chỉnh sang đất công cộng mở rộng Trường THCS Xuân Trung

- Vị trí: khu đất quy hoạch trụ sở Công an xã theo quy hoạch cũ, khu vực xã Xuân Trung (cũ).

- Quy mô diện tích điều chỉnh: 0,10 ha.

- Chức năng sử dụng đất hiện trạng theo quy hoạch: đất quốc phòng, an ninh.

- Hiện trạng sử dụng đất thực tế: đất ruộng bỏ trống, chưa xây dựng trụ sở. Sau điều chỉnh, phần diện tích này chuyển sang đất công cộng để mở rộng Trường THCS Xuân Trung; diện tích đất quy hoạch cho Trường THCS Xuân Trung sau điều chỉnh là 1,42 ha.

1.3. Vị trí 3: Khu đất trồng lúa - điều chỉnh sang đất quốc phòng, an ninh (Trụ sở Công an xã Xuân Hưng)

- Vị trí: khu đất trồng lúa trên địa bàn xã Xuân Trung (cũ).

- Quy mô diện tích điều chỉnh: 1,50 ha.

- Chức năng sử dụng đất hiện trạng theo quy hoạch: đất trồng lúa.

- Hiện trạng sử dụng đất thực tế: đất trồng lúa. Việc điều chỉnh nhằm bố trí quỹ đất xây dựng Trụ sở Công an xã Xuân Hưng theo mô hình chính quyền địa phương 02 cấp, phù hợp với chỉ đạo của Công an tỉnh, UBND tỉnh và Sở Xây dựng tỉnh Ninh Bình về bố trí quỹ đất trụ sở Công an cấp xã.

1.4. Vị trí 4: Khu đất trồng lúa - điều chỉnh sang đất quốc phòng, an ninh (Trụ sở Ban Chỉ huy quân sự xã Xuân Hưng)

- Vị trí: khu đất trồng lúa trên địa bàn xã Xuân Trung (cũ).

- Quy mô diện tích điều chỉnh: 2,00 ha.

- Chức năng sử dụng đất hiện trạng theo quy hoạch: đất trồng lúa.

- Hiện trạng sử dụng đất thực tế: đất trồng lúa. Việc điều chỉnh nhằm bố trí quỹ đất xây dựng Trụ sở Ban Chỉ huy quân sự xã Xuân Hưng theo mô hình chính quyền địa phương 02 cấp.

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

Các khu đất dự kiến điều chỉnh tại vị trí 3 và 4 hiện trạng chủ yếu là đất trồng lúa, chưa được đầu tư xây dựng; khu vực trung tâm xã (vị trí 1, 2) đã có các công trình trường học, trụ sở hiện hữu. 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 Xuân Thủy - Nam Điền và tỉnh lộ 489, thuận lợi cho việc đầu tư xây dựng.

- Cấp điện, cấp nước: mạng lưới điện, nước sạch 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 (sông Cát Xuyên, sông Mã), cần được bổ sung, hoàn thiện khi triển khai các dự án cụ thể.

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 Xuân Trung (cũ), huyện Xuân Trường, nay thuộc xã Xuân Hưng, tỉnh Ninh Bình, có ranh giới như sau:

- + Phía Bắc giáp xã Xuân Phương (cũ);
 - + Phía Nam giáp xã Xuân Vinh (cũ);
 - + Phía Đông giáp xã Xuân Phương và xã Thọ Nghiệp (cũ);
 - + Phía Tây giáp thị trấn Xuân Trường (cũ).
- Quy mô dân số: hiện trạng 7.100 người; dự báo đến năm 2030 khoảng 8.166 người.
- Quy mô diện tích tự nhiên: 220,70 ha.

2. Vị trí điều chỉnh cụ thể

Điều chỉnh 04 vị trí như sau:

- **2.1. Vị trí điều chỉnh 01 (khu trung tâm xã Xuân Trung):** Điều chỉnh nội bộ trong nhóm đất công cộng, bao gồm chỉnh lý ranh giới đất giữa Trường Tiểu học Xuân Trung và Trường THCS Xuân Trung theo đúng hiện trạng (diện tích thực tế Trường Tiểu học 0,77 ha, Trường THCS 0,56 ha); chuyển 0,34 ha đất trụ sở UBND xã Xuân Trung (phía Đông) và 0,23 ha đất quy hoạch trạm y tế, bưu điện xã (phía Tây) thành đất mở rộng Trường Tiểu học Xuân Trung. Sau điều chỉnh, diện tích đất quy hoạch cho Trường Tiểu học Xuân Trung là 1,34 ha.

- **2.2. Vị trí điều chỉnh 02 (khu trung tâm xã Xuân Trung):** Điều chỉnh 0,10 ha đất quốc phòng, an ninh (trụ sở Công an xã theo quy hoạch cũ, hiện trạng là đất ruộng bỏ trống) thành đất công cộng để mở rộng Trường THCS Xuân Trung. Sau điều chỉnh, diện tích đất quy hoạch cho Trường THCS Xuân Trung là 1,42 ha.

- **2.3. Vị trí điều chỉnh 03:** Điều chỉnh 1,50 ha đất trồng lúa thành đất quốc phòng, an ninh để xây dựng Trụ sở Công an xã Xuân Hưng.

- **2.4. Vị trí điều chỉnh 04:** Điều chỉnh 2,00 ha đất trồng lúa thành đất quốc phòng, an ninh để xây dựng Trụ sở Ban Chỉ huy quân sự xã Xuân Hưng.

Tổng hợp: sau điều chỉnh, quỹ đất công cộng (bao gồm giáo dục) tăng thêm 0,10 ha; quỹ đất quốc phòng, an ninh tăng thêm 3,40 ha (chuyển 3,50 ha từ đất lúa và giảm 0,10 ha chuyển sang đất công cộng); quỹ đất trồng lúa (đất nông nghiệp) giảm 3,50 ha. Tổng diện tích đất xây dựng tăng từ 107,18 ha lên 110,68 ha; đất nông nghiệp giảm tương ứng từ 95,66 ha xuống 92,16 ha. Tổng diện tích tự nhiên toàn xã (220,70 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 và đất quốc phòng, an ninh, 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 Tiểu học và THCS.

+ Đất Trụ sở Công an xã, Ban Chỉ huy quân sự xã: tầng cao xây dựng, mật độ xây dựng bố trí đầy đủ các hạng mục làm việc, tiếp công dân, trực ban, để phương tiện, huấn luyện theo tiêu chuẩn ngành.

Các chỉ tiêu cụ thể về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất và tầng 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

- 04 vị trí điều chỉnh đều có quy mô nhỏ, từ 0,10 ha đến 2,00 ha; nằm trong hoặc liền kề các khu chức năng, khu dân cư hiện hữu, không làm thay đổi cấu trúc không gian tổng thể của đồ án quy hoạch chung xã Xuân Trung (cũ) đã được phê duyệt.

- Việc điều chỉnh cơ cấu giữa đất công cộng, đất quốc phòng an ninh và đất nông nghiệp thực hiện trên nguyên tắc phù hợp với nhu cầu quản lý và phát triển thực tế; phần chuyển từ đất lúa sang đất quốc phòng, an ninh có quy mô nhỏ, phù hợp chỉ tiêu sử dụng đất được phân bổ.

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 đấu nối đồng bộ khi triển khai đầu tư xây dựng.

- Việc chỉnh lý ranh giới và bổ sung quỹ đất giáo dục cho Trường Tiểu học và Trường THCS Xuân Trung 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 Quy hoạch chung xây dựng xã Xuân Trung đến năm 2030 đã được UBND huyện Xuân Trường phê duyệt, không làm thay đổi định hướng phát triển tổng thể.

- Phù hợp với chỉ tiêu sử dụng đất quốc phòng, an ninh được phân bổ theo Quyết định số 162/QĐ-UBND ngày 19/01/2026 của UBND tỉnh Ninh Bình.

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 và các trụ sở quốc phòng, an ninh.

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 Xuân Trung (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, bảo đảm quỹ đất quốc phòng an ninh 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

Khai thác hiệu quả quỹ đất trụ sở, y tế, bưu điện không còn nhu cầu sử dụng theo mô hình cũ để mở rộng trường học; tiết kiệm chi phí đầu tư hạ tầng do tận dụng quỹ đất, hạ tầng kỹ thuật hiện hữu; hạn chế đầu tư dàn trải, manh mún.

2. Hiệu quả về xã hội

Bảo đảm quỹ đất mở rộng Trường Tiểu học và Trường THCS Xuân Trung phù hợp với thực tế và tiêu chuẩn diện tích trường học, góp phần nâng cao chất lượng dạy và học; bảo đảm quỹ đất xây dựng Trụ sở Công an xã và Ban Chỉ huy quân sự xã Xuân Hưng, đáp ứng yêu cầu bảo đảm an ninh, quốc phòng theo mô hình chính quyền địa phương 02 cấp.

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

Góp phần chỉnh trang không gian, kiến trúc cảnh quan khu vực trung tâm xã theo hướng văn minh, hiện đại; khắc phục sự chưa thống nhất giữa quy hoạch và hiện trạng; tạo điều kiện quản lý, giám sát hạ tầng kỹ thuật đồng bộ hơn.

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 Xuân Trung (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	95,66	92,16	-3,50
1	Đất trồng lúa	71,49	67,99	-3,50
2	Đất trồng trọt khác	16,95	16,95	0
3	Đất nuôi trồng thủy sản	7,22	7,22	0
4	Đất nông nghiệp khác	0,00	0,00	0
II	ĐẤT XÂY DỰNG	107,18	110,68	+3,50

STT	Mục đích sử dụng đất	Trước ĐC (ha)	Sau ĐC (ha)	Tăng(+)/ Giảm(-)
1	Đất ở	52,38	52,38	0
1.1	Đất ở hiện trạng	33,48	33,48	0
1.2	Đất ở quy hoạch mới	18,90	18,90	0
2	Đất công cộng	7,73	7,83	+0,10
3	Đất cây xanh, thể dục, thể thao	2,83	2,83	0
4	Đất tôn giáo, danh lam, di tích	2,85	2,85	0
5	Đất công nghiệp	9,59	9,59	0
6	Đất xây dựng các chức năng khác	1,08	1,08	0
7	Đất hạ tầng kỹ thuật	28,02	28,02	0
7.1	Đất giao thông	17,56	17,56	0
7.2	Đất xử lý chất thải rắn	1,13	1,13	0
7.3	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	9,07	9,07	0
7.4	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	0,26	0,26	0
8	Đất quốc phòng, an ninh	0,10	3,50	+3,40
9	Đất dự trữ phát triển	2,60	2,60	0
III	ĐẤT KHÁC	17,86	17,86	0
1	Đất sông ngòi, kênh rạch, MN chuyên dùng	17,86	17,86	0
	TỔNG CỘNG (I+II+III)	220,70	220,70	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)	7,73 ha	7,83 ha	Tăng 0,10 ha, mở rộng Trường THCS Xuân Trung
Đất quốc phòng, an ninh	0,10 ha	3,50 ha	Tăng 3,40 ha, bố trí Trụ sở Công an xã (1,50 ha) và Ban CHQS xã (2,00 ha)
Đất trồng lúa	71,49 ha	67,99 ha	Giảm 3,50 ha, chuyển sang đất quốc phòng, an ninh
Tổng diện tích đất nông nghiệp	95,66 ha	92,16 ha	Giảm 3,50 ha
Tổng diện tích đất xây dựng	107,18 ha	110,68 ha	Tăng 3,50 ha
Tổng diện tích tự nhiên	220,70 ha	220,70 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 (ranh giới đất trường học); bổ sung quỹ đất giáo dục đáp ứng nhu cầu học tập; bảo đảm quỹ đất xây dựng trụ sở Công an xã và Ban Chỉ huy quân sự xã theo mô hình chính quyền địa phương 02 cấp, đáp ứng kịp thời yêu cầu bảo đảm an ninh, quốc phòng tại địa phương.

2. Tác động tiêu cực và rủi ro

Việc chuyển đổi 3,50 ha đất trồng lúa sang đất quốc phòng, an ninh đòi hỏi tuân thủ nghiêm ngặt quy định về chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa; 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 Xuân Trung (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.

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 phần diện tích đất trồng lúa chuyển đổi, cần thực hiện đầy đủ nghĩa vụ và biện pháp bảo vệ, cải tạo đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

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 Xuân Trung (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 Xuân Trung (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 Xuân Trung, 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./.

