

Số: 09/BC-KT

Nghĩa Hưng, ngày 27 tháng 5 năm 2026

## BÁO CÁO

**Rà soát Quy hoạch chung xây dựng xã Nghĩa Châu, huyện Nghĩa Hưng  
giai đoạn 2021-2030 (nay thuộc xã Nghĩa Hưng, tỉnh Ninh Bình)**

### I. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO

#### 1. Các quy định có liên quan

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

Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/07/2025 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 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 Nghị định số 140/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 của Bộ Xây dựng Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ Xây dựng ban hành Thông tư 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 Quyết định số 1324/QĐ-UBND ngày 14/3/2022 của UBND huyện Nghĩa Hưng (cũ) về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng xã Nghĩa Châu, huyện Nghĩa Hưng giai đoạn 2021-2030;

Căn cứ các quy chuẩn, tiêu chuẩn và các quy định kỹ thuật khác của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn hiện hành.

#### 2. Cơ sở pháp lý về điều chỉnh quy hoạch

- Điều kiện điều chỉnh quy hoạch: Căn cứ khoản 1 và khoản 5, Điều 45 tại Luật

Quy hoạch đô thị và nông thôn có quy định:

*“1. Có sự điều chỉnh về chiến lược phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, quy hoạch thuộc hệ thống quy hoạch quốc gia hoặc có sự điều chỉnh của quy hoạch đô thị và nông thôn cấp độ cao hơn làm thay đổi nội dung quy hoạch đã được phê duyệt...”*

*5. Phục vụ lợi ích quốc gia và lợi ích cộng đồng khi thay đổi nhu cầu sử dụng đất dành cho hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo chính sách phát triển từng thời kỳ hoặc thay đổi chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch, chỉ tiêu diện tích sàn nhà ở bình quân đầu người theo kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương trên cơ sở bảo đảm không làm quá tải hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu vực đã được lập và phê duyệt quy hoạch.”*

- Loại hình điều chỉnh quy hoạch: Việc điều chỉnh cục bộ tuân thủ theo quy định tại điểm a, khoản 2, Điều 46, Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn: *“Điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn được tiến hành trên cơ sở kết quả rà soát quy hoạch đô thị và nông thôn và khi có một trong các điều kiện điều chỉnh quy hoạch quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6 và 7 của Luật này mà nội dung dự kiến điều chỉnh không làm thay đổi tính chất, chức năng, phạm vi ranh giới, các giải pháp quy hoạch chính của khu vực đã được lập, phê duyệt quy hoạch và đánh giá tác động của việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch bảo đảm không làm quá tải hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, tuân thủ quy chuẩn về quy hoạch đô thị và nông thôn...”*

- Tính hợp lý của việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xã trước hợp nhất: Tại khoản 2, Điều 26, Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định: *“Các khu vực nông thôn đã có quy hoạch nông thôn đã được phê duyệt, còn hiệu lực, nếu đáp ứng điều kiện điều chỉnh cục bộ quy hoạch thì thực hiện điều chỉnh cục bộ quy hoạch theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn.”*

## **II. RÀ SOÁT TÌNH HÌNH LẬP, TRIỂN KHAI CÁC QUY HOẠCH CÓ LIÊN QUAN, CÁC DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ KẾ HOẠCH THỰC HIỆN QUY HOẠCH CHUNG**

### *1. Tình hình lập và triển khai các quy hoạch có liên quan*

Đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã Nghĩa Châu, huyện Nghĩa Hưng giai đoạn 2021–2030 đã được UBND huyện Nghĩa Hưng (cũ) phê duyệt tại Quyết định số 1324/QĐ-UBND ngày 14/3/2022 và là cơ sở pháp lý để quản lý đầu tư xây dựng, quản lý đất đai và phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn.

Sau khi thực hiện sắp xếp đơn vị hành chính cấp xã theo mô hình chính quyền địa phương 02 cấp, xã Nghĩa Hưng được thành lập trên cơ sở sáp nhập các xã Nghĩa Thái, xã Nghĩa Châu, xã Nghĩa Trung và thị trấn Liễu Đề, huyện Nghĩa Hưng (cũ),

dẫn đến sự thay đổi về phạm vi quản lý và định hướng phát triển không gian toàn xã mới.

## *2. Tình hình triển khai các dự án đầu tư xây dựng theo quy hoạch*

Trong thời gian qua, từ khi Quy hoạch chung xây dựng xã Nghĩa Châu có hiệu lực thi hành, UBND huyện Nghĩa Hưng (cũ), UBND xã Nghĩa Châu trước đây và UBND xã Nghĩa Hưng hiện nay đã triển khai đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo quy hoạch được duyệt như giao thông, hệ thống điện, cấp thoát nước và các công trình công cộng cơ bản đáp ứng nhu cầu phát triển.

## *3. Lý do, sự cần thiết thực hiện điều chỉnh cục bộ quy hoạch*

Việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch là cần thiết nhằm phù hợp với mô hình tổ chức đơn vị hành chính mới; cập nhật các chủ trương phát triển kinh tế - xã hội; bổ sung quỹ đất ở mới để phục vụ nhu cầu phát triển dân cư tập trung; bổ sung đất thương mại dịch vụ, đất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, sản xuất kinh doanh để thu hút các dự án tiềm năng trên địa bàn xã, phục vụ nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội địa phương.

## *4. Đánh giá hiện trạng khu vực điều chỉnh*

Khu vực điều chỉnh chủ yếu hiện trạng là đất trồng lúa, các định hướng quy hoạch chưa được đầu tư đồng bộ theo quy hoạch được duyệt trước đây. Tuy nhiên, có lợi thế khi hệ thống hạ tầng kỹ thuật xung quanh khu vực thuận lợi và cơ bản đáp ứng yêu cầu kết nối và phát triển.

# **III. ĐÁNH GIÁ CÁC MỤC TIÊU ĐÃ THỰC HIỆN, CÁC TÁC ĐỘNG, HIỆU QUẢ CỦA VIỆC THỰC HIỆN THEO QUY HOẠCH ĐƯỢC DUYỆT**

## *1. Đánh giá các mục tiêu đã thực hiện*

Đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã Nghĩa Châu, huyện Nghĩa Hưng giai đoạn 2021–2030 đã góp phần hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật, định hướng phát triển không gian toàn xã Nghĩa Châu (cũ) và góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn.

## *2. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch*

- Điều chỉnh khu đất tại thôn Hà Dương Nghĩa Châu với diện tích khoảng 0,24ha từ đất thương mại dịch vụ và một phần đất mặt nước thành đất ở mới.

*Lý do: Do khu đất trên nằm xen kẹp giữa khu dân cư hiện hữu nên đề xuất điều chỉnh khu đất thương mại dịch vụ (có diện tích nhỏ hẹp, khó thu hút đầu tư) thành đất ở để hình thành khu dân cư tập trung.*

- Điều chỉnh khu đất tại thôn Hà Dương Nghĩa Châu với diện tích khoảng 8,12ha (khu 6,62ha và khu 1,5ha) từ đất trồng lúa thành đất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp và sản xuất kinh doanh.

*Lý do: điều chỉnh, bổ sung đất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp và sản xuất kinh doanh để thu hút các dự án đầu tư góp phần phát triển kinh tế xã hội trên địa bàn.*

- Điều chỉnh khu đất tại thôn Hà Dương Nghĩa Châu với diện tích khoảng 3,1ha từ đất thương mại dịch vụ thành đất hạ tầng (cảng sông Đáy).

*Lý do: điều chỉnh, bổ sung đất hạ tầng để phục vụ lợi ích cộng đồng dân cư, tăng cường kết nối giao thông, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội địa phương.*

- Điều chỉnh khu đất tại thôn Tam Thắng với diện tích khoảng 1,0ha từ đất lúa thành đất thương mại dịch vụ.

*Lý do: Điều chỉnh, bổ sung khu đất thương mại dịch vụ để tối ưu hiệu quả sử dụng đất, tận dụng tiềm năng mặt đường 490B để thu hút các dự án thương mại dịch vụ có quy mô tập trung, góp phần phát triển kinh tế địa phương.*

- Điều chỉnh khu đất tại thôn Tam Thắng với diện tích khoảng 13,6ha từ đất lúa thành đất thương mại dịch vụ.

*Lý do: Điều chỉnh, bổ sung khu đất thương mại dịch vụ để tối ưu hiệu quả sử dụng đất, tận dụng tiềm năng mặt đường 490B để thu hút các dự án thương mại dịch vụ có quy mô tập trung, góp phần phát triển kinh tế địa phương.*

- Điều chỉnh khu đất tại thôn Tam Thắng với diện tích khoảng 9,5ha từ đất lúa thành đất ở.

*Lý do: Điều chỉnh, bổ sung khu đất ở mới, hình thành khu dân cư tập trung để tối ưu hiệu quả sử dụng đất và tận dụng tiềm năng mặt đường 490B để thu hút các dự án nhà ở có quy mô tập trung góp phần phát triển kinh tế địa phương.*

- Tuyến đường Quốc lộ 37B theo quy hoạch hiện nay không còn đúng với dự án đầu tư và hiện trạng thực tế, do đó, điều chỉnh quy hoạch sẽ bỏ định hướng quy hoạch đối với hành lang tuyến đường trên. Việc điều chỉnh lại quy mô và hướng tuyến cụ thể sẽ được nghiên cứu, điều chỉnh trong đồ án Quy hoạch chung xã Nghĩa Hưng giai đoạn sắp tới.

- Các nội dung khác: Giữ nguyên theo Quyết định số 1324/QĐ-UBND ngày 14/3/2022 của UBND huyện Nghĩa Hưng (trước sáp nhập) về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng xã Nghĩa Châu, huyện Nghĩa Hưng giai đoạn 2021-2030.

### 3. Phân tích tính liên tục, đồng bộ của quy hoạch sau điều chỉnh

Việc điều chỉnh cục bộ không làm thay đổi tính chất và định hướng phát

triển chung của đồ án Quy hoạch chung xã đã được phê duyệt; vẫn bảo đảm tính liên tục và đồng bộ của hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

#### *4. Hiệu quả kinh tế - xã hội của việc điều chỉnh cục bộ*

Việc điều chỉnh góp phần nâng cao hiệu quả sử dụng đất, thu hút đầu tư, tạo việc làm, tăng nguồn thu ngân sách và bảo đảm quốc phòng - an ninh.

#### *5. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật sau điều chỉnh*

- Tăng khoảng 8,4ha đất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp và sản xuất kinh doanh;
- Tăng khoảng 14,6 ha đất thương mại dịch vụ;
- Tăng khoảng 9,74 ha đất ở mới;
- Tăng khoảng 3,1 ha đất hạ tầng (cảng sông Đáy);
- Giảm tương ứng diện tích đất trồng lúa khoảng 32,5 ha;
- Giảm khoảng 3,34ha đất thương mại dịch vụ và một phần diện tích đất và hạ tầng theo nhu cầu phát triển thực tế của địa phương.

So với quy hoạch được duyệt trước đây, việc điều chỉnh cục bộ không làm thay đổi tính chất, định hướng phát triển chung của đồ án quy hoạch; đồng thời góp phần khai thác hiệu quả quỹ đất, tăng khả năng thu hút đầu tư và thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội địa phương.

#### *6. Đánh giá tác động của việc điều chỉnh cục bộ*

Việc điều chỉnh có tác động tích cực đến phát triển kinh tế - xã hội, tuy nhiên, trong quá trình triển khai thực hiện quy hoạch cần kiểm soát tốt vấn đề môi trường, hạ tầng kỹ thuật và sử dụng đất đảm bảo tuân thủ theo quy định.

### **IV. PHÂN TÍCH NHỮNG YẾU TỐ MỚI TRONG QUÁ TRÌNH TRIỂN KHAI THỰC HIỆN QUY HOẠCH VÀ PHÁT TRIỂN KINH TẾ - XÃ HỘI**

#### *1. Các yếu tố mới tác động đến quy hoạch*

- Sắp xếp đơn vị hành chính cấp xã;
- Nhu cầu phát triển các dự án về nhà ở, hình thành các khu dân cư tập trung trên địa bàn.
- Nhu cầu phát triển thương mại dịch vụ, công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp và sản xuất kinh doanh trên địa bàn.

#### *2. Đánh giá tác động đến định hướng phát triển không gian*

Các yếu tố mới làm thay đổi một phần nhu cầu sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trên địa bàn xã Nghĩa Châu (trước đây) nhưng không làm thay đổi định hướng của đồ án Quy hoạch chung xã Nghĩa Châu đã được duyệt, cũng như định hướng phát triển tổng thể toàn xã Nghĩa Hưng mới.

