

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

-----80-03-03-----

BÁO CÁO

ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHUNG
XÃ NHÂN HÒA, HUYỆN VĨNH BẢO,
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG ĐẾN NĂM 2030,
NAY LÀ XÃ VĨNH BẢO, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

Vĩnh Bảo, năm 2026

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

-----&--&--&-----

BÁO CÁO

**ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHUNG
XÃ NHÂN HÒA, HUYỆN VĨNH BẢO,
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG ĐẾN NĂM 2030,
NAY LÀ XÃ VĨNH BẢO, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

(Kèm theo Tờ trình số 140/TTr-BQL ngày 07/10/2026 của Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng xã Vĩnh Bảo)

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH
BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ
XÂY DỰNG XÃ VĨNH BẢO

GIÁM ĐỐC



Phạm Ngọc Hiếu

ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP QUY HOẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ
TƯ VẤN PHƯƠNG BẮC

KT. GIÁM ĐỐC

PHÓ GIÁM ĐỐC



Nguyễn Hoàng Anh

MỤC LỤC

PHẦN I - LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH.....	1
1. Lý do sự cần thiết điều chỉnh quy hoạch.....	1
2. Căn cứ pháp lý làm cơ sở điều chỉnh cục bộ quy hoạch.....	1
PHẦN II - NỘI DUNG ĐỀ XUẤT ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH	4
1. Nội dung điều chỉnh	4
2. Quy mô điều chỉnh	4
3. Điều chỉnh diện tích, cơ cấu sử dụng đất	4
4. Các nội dung khác	5
PHẦN III - NHỮNG MỤC TIÊU ĐẠT ĐƯỢC	6
PHẦN IV - CÁC TÁC ĐỘNG CỦA ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH.....	7
1. Tác động tích cực	7
2. Tác động tiêu cực	7
PHẦN V - KẾ HOẠCH VÀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN	8
1. Kế hoạch thực hiện.....	8
2. Các cơ quan liên quan phối hợp	8

PHẦN I - LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH

1. Lý do sự cần thiết điều chỉnh quy hoạch

Quy hoạch chung xã Nhân Hòa cũ nay là một phần của xã Vĩnh Bảo được Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Bảo (trước sắp xếp) phê duyệt tại Quyết định số 951/QĐ-UBND ngày 08/4/2022.

Căn cứ Thông báo số 530/TB-VP ngày 10/9/2026 của Văn phòng UBND thành phố về kết luận của đồng chí Phó Chủ tịch UBND thành phố - Trưởng Ban Chỉ đạo 515 thành phố tại cuộc họp nghe Bộ CHQS thành phố và UBND xã Vĩnh Bảo báo cáo việc tổ chức tìm kiếm, quy tập hài cốt liệt sĩ và phương án quy hoạch, xây dựng, chỉnh trang, tôn tạo và nâng cấp khu vực Mả Chùa, thôn Mai Sơn, xã Vĩnh Bảo thành khu vực tưởng niệm các liệt sĩ và đồng bào tử nạn;

Căn cứ Văn bản số 12543/VP-XDCT ngày 27/9/2026 của Văn phòng UBND thành phố về việc phương án khai quật, quy tập các liệt sĩ và chủ trương đầu tư xây dựng Khu tưởng niệm các liệt sĩ và đồng bào tử nạn tại Mả Chùa, thôn Mai Sơn, xã Vĩnh Bảo. Giao UBND xã Vĩnh Bảo “*Khẩn trương rà soát, thực hiện điều chỉnh các quy hoạch có liên quan theo thẩm quyền để bảo đảm sự đồng bộ thống nhất theo quy định, đủ điều kiện thực hiện ...*”;

Từ các nội dung trên, Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng xã Vĩnh Bảo tổ chức lập Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xã Nhân Hòa, huyện Vĩnh Bảo, thành phố Hải Phòng đến năm 2030, nay là xã Vĩnh Bảo, thành phố Hải Phòng để xây dựng phương án quy hoạch, chỉnh trang, tôn tạo và nâng cấp khu vực Mả Chùa, thôn Mai Sơn, xã Vĩnh Bảo thành khu vực tưởng niệm các liệt sĩ và đồng bào tử nạn là hết sức cần thiết.

2. Căn cứ pháp lý làm cơ sở điều chỉnh cục bộ quy hoạch

- 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 29/12/2025;

- Nghị quyết số 1232/NQ-UBTVQH15 ngày 24/10/2024 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp huyện, cấp xã của thành phố Hải Phòng giai đoạn 2023 - 2025;

- Nghị quyết số 1669/NQ-UBTVQH15 ngày 16/6/2025 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của thành phố Hải Phòng năm 2025;

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

- Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch 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; 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 Quyết định số 1216/QĐ-BXD ngày 05/8/2025 của Bộ Xây dựng về việc đính chính 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 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 và Quyết định số 18/2025/QĐ-TTg ngày 28/6/2025 của Thủ tướng Chính phủ quy định về trình tự, thủ tục phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch đô thị và nông thôn được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức lập;

- Quyết định số 162/2025/QĐ-UBND ngày 17/9/2025 của UBND thành phố Hải Phòng quy định một số nội dung về quy hoạch đô thị và nông thôn; tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt, công bố điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng;

- Thông báo số 530/TB-VP ngày 10/9/2026 của Văn phòng UBND thành phố Hải Phòng về kết luận của đồng chí Phó Chủ tịch UBND thành phố - Trưởng Ban Chỉ đạo 515 thành phố tại cuộc họp nghe Bộ CHQS thành phố và UBND xã Vĩnh Bảo báo cáo việc tổ chức tìm kiếm, quy tập hài cốt liệt sĩ và phương án quy hoạch, xây dựng, chỉnh trang, tôn tạo và nâng cấp khu vực Mả Chìa, thôn Mai Sơn, xã Vĩnh Bảo thành khu vực tưởng niệm các liệt sĩ và đồng bào tử nạn;

- Văn bản số 12543/VP-XDCT ngày 27/9/2026 của Văn phòng UBND thành phố về việc phương án khai quật, quy tập các liệt sĩ và chủ trương đầu tư xây dựng Khu tưởng niệm các liệt sĩ và đồng bào tử nạn tại Mả Chìa, thôn Mai Sơn, xã Vĩnh Bảo;

- Quyết định số 951/QĐ-UBND ngày 08/4/2022 của UBND huyện Vĩnh Bảo (trước sắp xếp) về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung và ban hành quy định quản lý xây dựng nông thôn xã Nhân Hòa, huyện Vĩnh Bảo đến năm 2030;

- Nghị quyết số 15/NQ-HĐND ngày 23/6/2026 của HĐND xã Vĩnh Bảo về việc sắp xếp, tổ chức lại thôn để thành lập thôn mới trên địa bàn xã Vĩnh Bảo;

- Quyết định số 1151/QĐ-UBND ngày 10/6/2026 của UBND xã Vĩnh Bảo về việc giao nhiệm vụ Chủ đầu tư thực hiện lập điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung trên địa bàn xã.

PHẦN II - NỘI DUNG ĐỀ XUẤT ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH

1. Nội dung điều chỉnh

- Quy hoạch mở rộng nghĩa trang thôn Mai Sơn.
- Quy hoạch khu tưởng niệm các liệt sĩ và đồng bào tử nạn tại thôn Mai Sơn.
- Quy hoạch bãi đỗ xe tại thôn Mai Sơn.
- Quy hoạch đường giao thông thôn Mai Sơn.

2. Quy mô điều chỉnh

- Điều chỉnh 0,27 ha đất trồng lúa sang đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng (để mở rộng nghĩa trang thôn Mai Sơn).
- Điều chỉnh 0,15 ha đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng và 0,68 ha đất trồng lúa sang đất xây dựng cơ sở văn hóa (để xây dựng khu tưởng niệm các liệt sĩ và đồng bào tử nạn tại thôn Mai Sơn).
- Điều chỉnh 0,74 ha đất nuôi trồng thủy sản sang đất giao thông (để xây dựng bãi đỗ xe khu tưởng niệm).
- Điều chỉnh các loại đất: 0,61 ha đất ở tại nông thôn; 0,02 ha đất thủy lợi; 0,13 ha đất trồng lúa; 0,03 ha đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng sang đất giao thông (để mở rộng đường giao thông).

3. Điều chỉnh diện tích, cơ cấu sử dụng đất

Việc điều chỉnh cục bộ làm thay đổi giữa đất trồng lúa; đất nuôi trồng thủy sản; đất xây dựng cơ sở văn hóa; đất giao thông; đất thủy lợi; đất nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng và đất ở tại nông thôn, tổng diện tích tự nhiên toàn xã Nhân Hoà cũ giữ nguyên 417,19 ha. Chi tiết biến động được thể hiện tại Bảng 01 dưới đây:

Bảng 01. Diện tích, cơ cấu sử dụng đất

TT	Chỉ tiêu sử dụng đất	Mã	Theo QĐ 951/QĐ-UBND ngày 08/4/2022		Điều chỉnh kỳ này		Tăng (+), giảm (-) (ha)
			Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)	Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)	
	LOẠI ĐẤT		417,19	100,00	417,19	100,00	
1	Đất nông nghiệp	NNP	152,43	36,54	150,61	36,10	-1,82
	<i>Trong đó:</i>						
1.1	Đất trồng lúa	LUA	107,12	25,68	106,04	25,42	-1,08
	<i>Trong đó: Đất chuyên trồng lúa nước</i>	<i>LUC</i>	<i>89,35</i>	<i>21,42</i>	<i>88,27</i>	<i>21,16</i>	<i>-1,08</i>
1.2	Đất trồng cây lâu năm	CLN	30,29	7,26	30,29	7,26	
1.3	Đất nuôi trồng thủy sản	NTS	14,65	3,51	13,91	3,33	-0,74
1.4	Đất nông nghiệp khác	NKH	0,37	0,09	0,37	0,09	

TT	Chỉ tiêu sử dụng đất	Mã	Theo QĐ 951/QĐ-UBND ngày 08/4/2022		Điều chỉnh kỳ này		Tăng (+), giảm (-) (ha)
			Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)	Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)	
2	Đất phi nông nghiệp	PNN	264,42	63,38	266,24	63,82	1,82
2.1	Đất quốc phòng	CQP	2,10	0,50	2,10	0,50	
2.2	Đất an ninh	CAN	0,25	0,06	0,25	0,06	
2.3	Đất thương mại dịch vụ	TMD	9,79	2,35	9,79	2,35	
2.4	Đất phát triển hạ tầng cấp quốc gia, cấp tỉnh, cấp huyện, cấp xã	DHT	125,49	30,08	127,92	30,66	2,43
-	Đất xây dựng cơ sở văn hóa	DVH	3,43	0,82	4,26	1,02	0,83
-	Đất xây dựng cơ sở y tế	DYT	0,46	0,11	0,46	0,11	
-	Đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo	DGD	1,72	0,41	1,72	0,41	
-	Đất xây dựng cơ sở thể dục thể thao	DTT	6,43	1,54	6,43	1,54	
-	Đất giao thông	DGT	52,27	12,53	53,80	12,90	1,53
-	Đất thủy lợi	DTL	40,80	9,78	40,78	9,77	-0,02
-	Đất công trình năng lượng	DNL	0,07	0,02	0,07	0,02	
-	Đất công trình bưu chính viễn thông	DBV	0,08	0,02	0,08	0,02	
-	Đất bãi thải, xử lý chất thải	DRA	1,19	0,29	1,19	0,29	
-	Đất cơ sở tôn giáo	TON	1,73	0,41	1,73	0,41	
-	Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng	NTD	10,55	2,53	10,64	2,55	0,09
-	Đất chợ	DCH	0,30	0,07	0,30	0,07	
-	Đất công trình công cộng khác	DCK	6,46	1,55	6,46	1,55	
2.5	Đất khu vui chơi giải trí công cộng	DKV	35,36	8,48	35,36	8,48	
2.6	Đất ở tại nông thôn	ONT	89,45	21,44	88,84	21,29	-0,61
2.7	Đất xây dựng trụ sở cơ quan	TSC	0,75	0,18	0,75	0,18	
2.8	Đất cơ sở tín ngưỡng	TIN	1,23	0,29	1,23	0,29	
3	Đất chưa sử dụng	CSD	0,34	0,08	0,34	0,08	

4. Các nội dung khác

Toàn bộ các nội dung quy hoạch khác không thuộc phạm vi điều chỉnh nêu trên tiếp tục giữ nguyên theo Quyết định số 951/QĐ-UBND ngày 08/4/2022 của UBND huyện Vĩnh Bảo (trước sắp xếp) về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung và ban hành quy định quản lý xây dựng nông thôn xã Nhân Hòa, huyện Vĩnh Bảo đến năm 2030.

PHẦN III - NHỮNG MỤC TIÊU ĐẠT ĐƯỢC

1. Việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch được thực hiện tập trung vào đúng phạm vi, mục tiêu cần thiết; không làm xáo trộn hay ảnh hưởng tiêu cực đến tính chất, ranh giới, định hướng phát triển không gian tổng thể của xã Vĩnh Bảo; Bảo đảm sự đồng bộ giữa quy hoạch và nhiệm vụ quốc phòng, an sinh xã hội, tri ân người có công, tạo điều kiện thuận lợi cho địa phương triển khai nhiệm vụ tại thực địa.

2. Tạo cơ sở quy hoạch và pháp lý phù hợp để tổ chức thực hiện nhiệm vụ tìm kiếm, quy tập hài cốt liệt sĩ tại khu vực Mả Chùa, thôn Mai Sơn.

3. Bảo đảm quỹ đất và không gian cần thiết phục vụ công tác khảo sát, tìm kiếm, quy tập, bảo quản và an táng hài cốt liệt sĩ theo kế hoạch của UBND thành phố Hải Phòng.

4. Góp phần hoàn thành mục tiêu; khai quật, quy tập các liệt sĩ và chủ trương đầu tư xây dựng Khu tưởng niệm các liệt sĩ và đồng bào tử nạn tại Mả Chùa, thôn Mai Sơn, xã Vĩnh Bảo;

PHẦN IV - CÁC TÁC ĐỘNG CỦA ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH

1. Tác động tích cực

Việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xã tạo cơ sở phù hợp về quy hoạch và sử dụng đất để triển khai phương án khai quật, quy tập các liệt sĩ và chủ trương đầu tư xây dựng Khu tưởng niệm các liệt sĩ và đồng bào tử nạn tại Mả Chùa, thôn Mai Sơn, xã Vĩnh Bảo. Đồng thời, việc điều chỉnh góp phần bảo vệ, quản lý, từng bước xây dựng bảo tồn giá trị lịch sử, giáo dục truyền thống cách mạng, chỉnh trang cảnh quan và nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước về quy hoạch, đất đai tại khu vực.

2. Tác động tiêu cực

Việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch về cơ bản không phát sinh tác động tiêu cực lớn đến định hướng phát triển không gian, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội của khu vực. Quy mô điều chỉnh nhỏ, không làm thay đổi tính chất, định hướng phát triển chung của khu vực và không ảnh hưởng đến các chức năng sử dụng đất khác theo quy hoạch được duyệt

Việc gia tăng nhu cầu sử dụng hạ tầng do điều chỉnh được xem xét trong tổng thể hệ thống hạ tầng hiện có và được kiểm soát trong quá trình tổ chức thực hiện, bảo đảm không gây quá tải hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu vực. Do đó, các tác động phát sinh từ việc điều chỉnh cục bộ là không đáng kể và có thể kiểm soát trong quá trình triển khai thực hiện quy hoạch.

PHẦN V - KẾ HOẠCH VÀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Kế hoạch thực hiện

- Lấy ý kiến đại diện cộng đồng dân cư, các cơ quan, tổ chức trong khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch theo Điều 37, Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024; Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 144/2025/QH15 ngày 29/12/2025.

- Tổ chức thẩm định và phê duyệt: Quý IV, năm 2026.

- Công bố điều chỉnh cục bộ quy hoạch: Tiến hành ngay sau khi có quyết định phê duyệt quy hoạch không quá 15 ngày.

2. Các cơ quan liên quan phối hợp

- Cơ quan đại diện lập điều chỉnh quy hoạch: Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng xã Vĩnh Bảo.

- Đơn vị tư vấn lập điều chỉnh quy hoạch: Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Phương Bắc.

- Cơ quan thẩm định điều chỉnh quy hoạch: Phòng Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường xã Vĩnh Bảo.

- Cơ quan tham vấn điều chỉnh quy hoạch: Sở Xây dựng thành phố Hải Phòng.

- Cơ quan phê duyệt điều chỉnh quy hoạch: Ủy ban nhân dân xã Vĩnh Bảo.

