

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
XÂY DỰNG XÃ TÂN HƯNG, 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

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

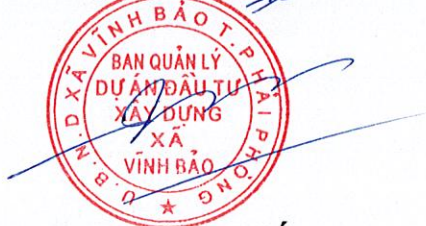
BÁO CÁO

**ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHUNG
XÂY DỰNG XÃ TÂN HƯNG, HUYỆN VĨNH BẢO,
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG ĐẾN NĂM 2030,
NAY LÀ XÃ VĨNH BẢO, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

(Kèm theo Quyết định số 1862/QĐ-UBND ngày 22/9/2026 của UBND 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.....	2
PHẦN II - NỘI DUNG ĐỀ XUẤT ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH.....	5
1. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch.....	5
2. Quy mô điều chỉnh	5
3. Điều chỉnh diện tích, cơ cấu sử dụng đất	5
4. Các nội dung khác	6
PHẦN III - NHỮNG MỤC TIÊU ĐẠT ĐƯỢC.....	7
PHẦN IV - CÁC TÁC ĐỘNG CỦA ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH.....	8
1. Tác động tích cực đến Quy hoạch chung xã	8
2. Các tác động tiêu cực	8
PHẦN V - KẾ HOẠCH VÀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN.....	9
1. Kế hoạch thực hiện.....	9
2. Các cơ quan liên quan phối hợp.....	9

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

1. Lý do sự cần thiết điều chỉnh quy hoạch

Ngày 16/6/2025 Ủy ban thường vụ Quốc hội ban hành Nghị quyết số 1669/NQ-UBTVQH15 về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp xã của thành phố Hải Phòng năm 2025, theo đó sắp xếp toàn bộ diện tích tự nhiên, quy mô, dân số của thị trấn Vĩnh Bảo, các xã Vĩnh Hưng, Tân Hưng, Tân Liên thành xã mới có tên gọi là xã Vĩnh Bảo.

Sau khi sắp xếp đơn vị hành chính, trụ sở làm việc của UBND xã Tân Hưng cũ tại thôn Diềm Niêm trở thành tài sản công dôi dư. Thực hiện chỉ đạo của UBND thành phố Hải Phòng tại Thông báo số 287/TB-VP ngày 10/6/2026 của Văn phòng UBND thành phố Hải Phòng về Kết luận của Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Lê Trung Kiên tại cuộc họp nghe báo cáo tiến độ phương án xử lý nhà, đất là tài sản công do Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố đang quản lý và Quyết định số 2532/QĐ-UBND ngày 01/7/2026 của UBND thành phố Hải Phòng về việc chuyển giao các cơ sở nhà, đất dôi dư về địa phương quản lý, Trung tâm Phát triển Quỹ đất thành phố đã có Văn bản số 430/TTPTQĐTPHP-KTPTQĐ ngày 14/8/2026 đề nghị điều chỉnh cục bộ quy hoạch đối với các cơ sở nhà, đất dôi dư này sang đất ở nông thôn để phục vụ công tác đấu giá quyền sử dụng đất.

Việc lập điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng xã Tân Hưng (nay là xã Vĩnh Bảo) là hết sức cần thiết nhằm:

- Kịp thời cập nhật, hoàn thiện các nội dung quy hoạch phù hợp với mô hình tổ chức hành chính mới sau sáp nhập.
- Tối ưu hóa hiệu quả sử dụng đất, khai thác giá trị tài sản công dôi dư, đáp ứng nhu cầu đất ở thực tế của nhân dân.
- Tạo cơ sở pháp lý đồng bộ để triển khai công tác đấu giá quyền sử dụng đất, huy động nguồn lực phát triển kinh tế - xã hội địa phương.
- Đảm bảo tính cân đối, thống nhất về không gian kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội trong toàn xã.

Từ các nội dung nêu trên, UBND xã tiến hành lập Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng xã Tân Hưng, huyện Vĩnh Bảo, thành phố Hải Phòng đến năm 2030, nay là xã Vĩnh Bảo, thành phố Hải Phòng là hết sức cần thiết.

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

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15;
- 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;
- 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;
- 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;

- Quyết định số 2532/QĐ-UBND ngày 01/7/2026 của UBND thành phố Hải Phòng về việc chuyển giao về địa phương quản lý, xử lý đối với các cơ sở nhà, đất của các cơ quan, đơn vị thuộc thành phố quản lý cho Trung tâm Phát triển Quỹ đất thành phố để quản lý, khai thác theo quy định của pháp luật về đất đai;

- Thông báo số 287/TB-VP ngày 10/6/2026 của Văn phòng UBND thành phố Hải Phòng về Kết luận của Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Lê Trung Kiên tại cuộc họp nghe báo cáo tiến độ phương án xử lý nhà, đất là tài sản công do Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố đang quản lý và tiến độ tiếp nhận các cơ sở nhà, đất từ cơ quan trung ương về thành phố;

- Văn bản số 10887/SXD-PTĐT ngày 17/9/2026 của Sở Xây dựng thành phố Hải Phòng về việc tham gia ý kiến điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xã Tân Hưng (nay là xã Vĩnh Bảo, thành phố Hải Phòng);

- Văn bản số 287/TTPTQĐTPHP-KTPTQĐ ngày 12/6/2026 của Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Hải Phòng về việc rà soát, tổ chức lập, điều chỉnh cục bộ quy hoạch hoặc lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (nếu có) đối với cơ sở nhà đất dôi dư theo Thông báo số 287/TB-VP ngày 10/6/2026 của Ủy ban nhân dân thành phố;

- Văn bản số 430/TTPTQĐTPHP-KTPTQĐ ngày 14/8/2026 của Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Hải Phòng về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch đối

với các cơ sở nhà, đất dôi dư do Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố quản lý phục vụ đấu giá quyền sử dụng đất ở;

- Quyết định số 948/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 Tân Hưng, 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 cục bộ quy hoạch

Điều chỉnh mục đích sử dụng đất tại vị trí trụ sở UBND xã Tân Hưng cũ tại thôn Diềm Niêm từ đất xây dựng trụ sở cơ quan sang đất ở tại nông thôn, phục vụ công tác đấu giá quyền sử dụng đất ở (Theo Quyết định số 2532/QĐ-UBND ngày 01/07/2026 của UBND thành phố Hải Phòng (Xã Vĩnh Bảo - STT 56).

2. Quy mô dự án điều chỉnh

Tổng diện tích khu đất điều chỉnh cục bộ: 1.606,7 m² (tương đương khoảng 0,16 ha)

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

Việc điều chỉnh cục bộ làm thay đổi cân đối giữa đất ở nông thôn và đất xây dựng trụ sở cơ quan, trong khi tổng diện tích tự nhiên toàn xã giữ nguyên 704,5 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	Quy hoạch được duyệt		Quy hoạch điều chỉnh cục bộ		Tăng (+), giảm (-)
			Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)	Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)	
	LOẠI ĐẤT		704,50	100,00	704,50	100,00	
1	Đất nông nghiệp	NNP	483,56	68,64	483,56	68,64	
1.1	Đất trồng lúa	LUA	351,21	49,85	351,21	49,85	
1.2	Đất trồng trọt khác	SXN	101,00	14,34	101,00	14,34	
1.3	Đất nuôi trồng thủy sản	NTS	13,63	1,93	13,63	1,93	
1.4	Đất nông nghiệp khác	NKH	17,72	2,52	17,72	2,52	
2	Đất xây dựng	DXD	220,94	31,36	220,94	31,36	
2.1	Đất ở	ONT	52,26	7,42	52,42	7,44	0,16
2.2	Đất công cộng	DCC	4,23	0,60	4,07	0,58	-0,16
2.2.1	Đất xây dựng trụ sở cơ quan	TSC	0,23	0,03	0,07	0,01	-0,16
2.2.2	Đất quốc phòng	CQP	0,10	0,01	0,10	0,01	
2.2.3	Đất an ninh	CAN	0,06	0,01	0,06	0,01	
2.2.4	Đất xây dựng cơ sở y tế	DYT	0,12	0,02	0,12	0,02	
2.2.5	Đất xây dựng cơ sở giáo dục	DGD	2,87	0,41	2,87	0,41	
2.2.6	Đất xây dựng cơ sở văn hóa	DVH	0,84	0,12	0,84	0,12	
2.2.7	Điểm bưu điện văn hóa xã	DBV	0,01		0,01	0,00	
2.3	Đất xây dựng cơ sở thể dục thể thao	DTT	1,64	0,23	1,64	0,23	
2.4	Đất tôn giáo, danh lam thắng cảnh, di tích, đình đền	TON	1,84	0,26	1,84	0,26	
2.4.1	Đất di tích lịch sử văn hóa	DDT	0,70	0,10	0,70	0,10	

TT	Chỉ tiêu sử dụng đất	Mã	Quy hoạch được duyệt		Quy hoạch điều chỉnh cục bộ		Tăng (+), giảm (-)
			Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)	Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)	
2.4.2	Đất cơ sở tôn giáo	TON	0,85	0,12	0,85	0,12	
2.4.3	Đất cơ sở tín ngưỡng	TIN	0,29	0,04	0,29	0,04	
2.5	Đất thương mại, dịch vụ	TMD	6,42	0,91	6,42	0,91	
2.6	Đất hạ tầng kỹ thuật	DHT	63,68	9,04	63,68	9,04	
2.6.1	Đất giao thông	DGT	55,10	7,82	55,10	7,82	
2.6.2	Đất xử lý chất thải rắn	DRA	0,80	0,11	0,80	0,11	
2.6.3	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	NTD	7,69	1,09	7,69	1,09	
2.6.4	Đất công trình năng lượng	DNL	0,07	0,01	0,07	0,01	
2.6.5	Đất công trình bưu chính viễn thông	DBV	0,02	0,00	0,02	0,00	
2.7	Đất thủy lợi	DTL	90,87	12,90	90,87	12,90	

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 948/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 Tân Hưng, 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.
2. Đảm bảo sự cân đối hợp lý về quỹ đất ở và đất công trình công cộng, đáp ứng tốt nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội địa phương trong giai đoạn mới.
3. Khai thác tối đa hiệu quả tài sản công dôi dư, đóng góp nguồn thu ngân sách từ hoạt động đầu giá đất.
4. Bảo đảm tính liên tục, đồng bộ và kết nối hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với các khu lân cận.

PHẦN IV - CÁC TÁC ĐỘNG CỦA ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH

1. Tác động tích cực.

- Tối ưu hóa hiệu quả quản lý, khai thác quỹ đất sau sáp nhập đơn vị hành chính.
- Tạo quỹ đất ở hợp pháp, đồng bộ hạ tầng kỹ thuật để đấu giá quyền sử dụng đất, đáp ứng nhu cầu nhà ở chính đáng của người dân.
- Tạo nguồn lực tài chính quan trọng cho ngân sách địa phương.

2. Các 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 III, 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.

