

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Kim Thái, xã Vụ Bản, tỉnh Ninh Bình

ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ VỤ BẢN

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

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18 tháng 6 năm 2014 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 03/2016/QH14, Luật số 35/2018/QH14, Luật số 40/2019/QH14 và Luật số 62/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Quy hoạch Đô thị và nông thôn số 47/2024/QH14 ngày 26 tháng 11 năm 2024; Luật số 144/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ Luật Bảo vệ Môi trường số 72/2020/QH14 ngày 17 tháng 11 năm 2020;

Căn cứ Luật Điện lực số 61/2024/QH15 ngày 30 tháng 11 năm 2024;

Căn cứ 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;

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

Căn cứ Nghị định 32/2024/NĐ-CP ngày 15 tháng 03 năm 2024 của Chính phủ về quản lý, phát triển Cụm công nghiệp;

Căn cứ Nghị định số 05/2025/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;

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

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

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

Căn cứ Quyết định số 412/QĐ-UBND ngày 20 tháng 02 năm 2025 của UBND tỉnh Nam Định (cũ) về việc thành lập Cụm công nghiệp Kim Thái, huyện Vụ Bản, tỉnh Nam Định (cũ);

Căn cứ Quyết định số 1836/QĐ-UBND ngày 22 tháng 4 năm 2025 của UBND huyện Vụ Bản về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Kim Thái, huyện Vụ Bản, tỉnh Nam Định (cũ);

Căn cứ Quyết định số 1849/QĐ-UBND ngày 20 tháng 06 năm 2025 của UBND tỉnh Nam Định (cũ) Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư;

Căn cứ Văn bản số 132/UBND-VP4 ngày 09 tháng 01 năm 2026 của UBND tỉnh Ninh Bình về việc chấp thuận hướng tuyến đường dây và vị trí đặt TBA 110kV thuộc dự án đường dây và TBA 110kV Khu công nghiệp Bảo Minh, tỉnh Ninh Bình;

Căn cứ Văn bản số 3297/SXD-QHKT ngày 16 tháng 4 năm 2026 của Sở Xây dựng tỉnh Ninh Bình về việc tham gia ý kiến về điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Kim Thái, xã Vụ Bản, tỉnh Ninh Bình;

Căn cứ Văn bản số 1603/SCT-CN ngày 06 tháng 4 tháng 2026 của Sở Công thương tỉnh Ninh Bình về việc tham gia ý kiến về hồ sơ điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Cụm công nghiệp Kim Thái, xã Vụ Bản, tỉnh Ninh Bình;

Căn cứ Văn bản 1101/PCCC&CNCH-DD1 ngày 07 tháng 4 năm 2026 của Phòng Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy và CNCH - Công an tỉnh Ninh Bình về việc tham gia ý kiến về PCCC hồ sơ điều chỉnh quy hoạch chi tiết Cụm công nghiệp Kim Thái, xã Vụ Bản, tỉnh Ninh Bình;

Căn cứ Báo cáo giải trình số 21/2026/BC-TM ngày 26 tháng 03 năm 2026 của Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển hạ tầng Thiên Minh giải trình, tiếp thu ý kiến của cơ quan tổ chức và đại diện cộng đồng dân cư về đồ án “Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Kim Thái, xã Vụ Bản, tỉnh Ninh Bình”;

Căn cứ Báo cáo số 31/2026/BC-TM ngày 18 tháng 4 năm 2026 của Công ty cổ phần đầu tư và phát triển hạ tầng Thiên Minh giải trình, tiếp thu ý kiến của các Sở về hồ sơ điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết 1/500 Cụm công nghiệp Kim Thái, xã Vụ Bản, tỉnh Ninh Bình.

Theo đề nghị của Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển hạ tầng Thiên Minh tại Tờ trình số 32/2026/TTr-QH ngày 20 tháng 4 năm 2026 và Văn bản số 81/TĐ-QH ngày 21 tháng 4 năm 2026 của phòng Kinh tế xã Vụ Bản về việc thông báo kết quả thẩm định điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Kim Thái, xã Vụ Bản, tỉnh Ninh Bình.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1: Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Kim Thái, xã Vụ Bản, tỉnh Ninh Bình, với các nội dung chính như sau:

1. Điều chỉnh sử dụng đất quy hoạch

- Chuyển đổi một phần đất giao thông nối đường N-3 với đường N-4 có diện tích 419,75m², thành đất cây xanh có diện tích 419,75m².
- Chuyển đổi một phần đất đường giao thông nối đường N-3 với đường N-4 có diện tích 183,93m², thành mặt nước có diện tích 183,93m².

- Chuyển đổi một phần đất cây xanh tiếp giáp đất giao thông nối đường N-3 với đường N-4 có diện tích 12,08m², thành mặt nước có diện tích 12,08m².
- Chuyển đổi một phần mặt nước có diện tích 101,5m², thành đất giao thông nối đường N-3 với đường N-4 có diện tích 101,5m².
- Chuyển đổi một phần mặt nước có diện tích 12,49m², thành đất cây xanh tiếp giáp đất giao thông nối đường N-3 với đường N-4 có diện tích 12,49m².
- Chuyển đổi một phần đất cây xanh có diện tích 355,8m², thành đất giao thông nối đường N-3 với đường N-4 có diện tích 355,8m².
- Chuyển đổi một phần đất cây xanh phía Đông Bắc lô đất công trình dịch vụ (DV-1) có diện tích 145m² thành đất giao thông có diện tích 145m².
- Chuyển đổi một phần đất cây xanh phía Đông Nam lô đất công trình dịch vụ (DV-1) có diện tích 850m² thành mặt nước có diện tích 850m².
- Chuyển đổi một phần đất giao thông tại đường D-6 có diện tích 160,4m² thành đất công trình dịch vụ có diện tích 160,4m².
- Chuyển đổi một phần đất cây xanh phía Bắc lô đất công trình dịch vụ (DV-2) có diện tích 200,52m² thành đất công trình dịch vụ có diện tích 220,52m².
- Chuyển đổi một phần lô đất công trình dịch vụ (DV-2) trên đường D-6 có diện tích 435,91m² thành đất cây xanh có diện tích 435,91m².
- Chuyển đổi một phần đất giao thông tại đường D-6 và đường N-6 có diện tích 609,27m² thành đất cây xanh có diện tích 609,27m².
- Chuyển đổi một phần đất giao thông tại đường D-6 có diện tích 206,49m² thành đất công trình sản xuất công nghiệp, TTCN, kho tàng có diện tích 206,49m².
- Chuyển đổi một phần đất cây xanh phía Tây lô đất công trình sản xuất công nghiệp, TTCN, kho tàng (CN-6) có diện tích 746,51m² thành đất công trình sản xuất công nghiệp, TTCN, kho tàng có diện tích 746,51m².
- Chuyển đổi một phần đất công trình sản xuất công nghiệp, TTCN, kho tàng (CN-6) có diện tích 953m² thành đất cây xanh có diện tích 953m².
- Chuyển đổi một phần đất cây xanh trên đường N-5 có diện tích 207,38m² thành đất giao thông có diện tích 207,38m².

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất sau khi điều chỉnh

STT	Loại đất	Theo QH đã được phê duyệt tại QĐ số: 1836/QĐ-UBND ngày 22/04/2025		Theo quy hoạch điều chỉnh		Tăng (+) Giảm (-)
		Diện tích (m ²)	Tỉ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỉ lệ (%)	
1	Đất công trình sản xuất công nghiệp, TTCN, kho tàng	478.176	69,30	478.176	69,30	0,00
2	Đất công trình dịch vụ	9.663	1,40	9.588	1,39	-75,00

STT	Loại đất	Theo QH đã được phê duyệt tại QĐ số: 1836/QĐ-UBND ngày 22/04/2025		Theo quy hoạch điều chỉnh		Tăng (+) Giảm (-)
		Diện tích (m ²)	Tỉ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỉ lệ (%)	
3	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác	17.023	2,47	17.023	2,47	0,00
4	Đất cây xanh	70.002	10,14	70.002	10,14	0,00
5	Mặt nước	16.680	2,42	17.511	2,54	831,00
6	Đất giao thông	98.456	14,27	97.700	14,16	-756,00
	Tổng diện tích	690.000	100,00	690.000	100,00	0,00

2. Điều chỉnh chỉ tiêu quy hoạch

- Các chỉ tiêu quy hoạch được điều chỉnh theo QCVN 01:2021/BXD để phù hợp với quy định hiện hành.

3. Điều chỉnh quy hoạch chia lô

- Điều chỉnh các lô đất phù hợp với mục đích sử dụng đất “Bản đồ quy hoạch chia lô” kèm theo.

4. Các nội dung điều chỉnh khác

- Điều chỉnh bỏ tuyến đường D-6 chuyển thành đất công trình sản xuất công nghiệp, TTCN, kho tàng, đất cây xanh và đất công trình dịch vụ.

- Điều chỉnh bỏ tuyến đường N-6 chuyển thành đất cây xanh.

- Điều chỉnh công suất xử lý nhà máy xử lý nước thải Cụm công nghiệp Kim Thái từ 7.000m³/ngày đêm thành 12.000m³/ngày đêm.

- Điều chỉnh Quy hoạch điện chiếu sáng, thoát nước thải, cấp nước, thoát nước mưa ... để phù hợp với Quy hoạch sử dụng đất. Các nội dung khác giữ nguyên theo Quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt tại Quyết định số 1836/QĐ-UBND ngày 22/4/2025.

5. Lý do điều chỉnh quy hoạch: Căn cứ khoản 5, khoản 8 Điều 45 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024, việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch trên để đảm bảo phát huy tối đa hiệu quả sử dụng đất, đảm bảo an toàn hành lang đường điện và đảm bảo nguồn cung cấp năng lượng để phát triển kinh tế của địa phương.

6. Các nội dung khác: Thực hiện theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Kim Thái, huyện Vụ Bản, tỉnh Nam Định (cũ) đã được phê duyệt tại Quyết định số 1836/QĐ-UBND ngày 22/4/2025 của UBND huyện Vụ Bản (cũ).

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển hạ tầng Thiên Minh: Chịu trách nhiệm đảm bảo tính chính xác thông tin, số liệu báo cáo; triển khai dự án phù hợp với quy hoạch được cấp thẩm quyền phê duyệt và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

2. Phòng Kinh tế xã Vụ Bản:

- Chủ trì, phối hợp với Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển hạ tầng Thiên Minh công bố công khai quy hoạch chi tiết được duyệt theo quy định.

- Chịu trách nhiệm về tính chính xác của nội dung thẩm định và theo tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành, số liệu trình phê duyệt; tham mưu cho UBND xã thực hiện vai trò quản lý của nhà nước theo thẩm quyền trong lĩnh vực đất đai, đầu tư, xây dựng, môi trường, phòng cháy, chữa cháy, cứu nạn, cứu hộ theo quy hoạch được duyệt và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng HĐND và UBND xã; Thủ trưởng các cơ quan: Phòng Kinh tế, Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển hạ tầng Thiên Minh và các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Lãnh đạo UBND xã;
- Công ty CP ĐT&PT HT Thiên Minh;
- Lưu: VT, PKT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Nguyễn Anh Đức