

Số: /SXD-QH

Thanh Hoá, ngày tháng năm 2025

V/v hướng dẫn công tác quản lý
quy hoạch đô thị và nông thôn.

Kính gửi: Ủy ban nhân dân các xã, phường.

Ngày 16/6/2025, Ủy ban Thường vụ Quốc hội ban hành Nghị quyết số 1686/NQ-UBTVQH15 về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Thanh Hóa năm 2025; theo đó, tỉnh Thanh Hóa có 166 xã, phường. Căn cứ các quy định pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn, để việc triển khai thực hiện đảm bảo đúng quy định, Sở Xây dựng hướng dẫn UBND các xã, phường nội dung như sau:

1. Các căn cứ quy định pháp luật:

- Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024 (Luật), hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/7/2025;

- 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 145/2025/NĐ-CP), hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/7/2025;

- Thông tư số 10/2025/TT-BXD ngày 14/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về hướng dẫn chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương và Ủy ban nhân dân xã, phường, đặc khu thuộc tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương về lĩnh vực xây dựng (Thông tư số 10/2025/TT-BXD), hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/7/2025.

- Quyết định số 75/2025/QĐ-UBND ngày 30/6/2025 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc Quy định trình tự, thủ tục lập, thẩm định, phê duyệt, công bố điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc thẩm quyền phê duyệt của UBND cấp tỉnh mà do UBND cấp xã tổ chức lập (Quyết định số 75/2025/QĐ-UBND), hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/7/2025.

2. Một số quy định cụ thể:

2.1. Hiệu lực của các đồ án quy hoạch đã được phê duyệt:

Quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị riêng đã được phê duyệt trước ngày 01/7/2025 thì **được tiếp tục có hiệu lực đến hết thời hạn hiệu lực của quy hoạch**¹. Thời hạn hiệu lực của quy hoạch theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn², như sau:

¹ Theo quy định tại khoản 1 Điều 59 của Luật.

² Theo quy định tại: khoản 21 Điều 2; khoản 4 Điều 23; khoản 4 Điều 24; khoản 4 Điều 29; khoản 3 Điều 31 của Luật.

- Thời hạn hiệu lực của quy hoạch đô thị và nông thôn là khoảng thời gian được tính từ khi quy hoạch được phê duyệt đến khi hết thời hạn quy hoạch hoặc quy hoạch được điều chỉnh tổng thể hoặc hết hiệu lực.

- Thời hạn quy hoạch chung thành phố thuộc tỉnh, thành phố thuộc thành phố trực thuộc Trung ương, thị xã, đô thị mới dự kiến trở thành thành phố thuộc tỉnh, thành phố thuộc thành phố trực thuộc Trung ương, thị xã từ 20 đến 25 năm.

- Thời hạn quy hoạch chung thị trấn, đô thị mới dự kiến trở thành thị trấn từ 20 đến 25 năm.

- Thời hạn quy hoạch quy hoạch chung xã từ 10 đến 20 năm.

- Thời hạn quy hoạch chung khu kinh tế, khu du lịch quốc gia từ 20 đến 25 năm.

2.2. Về trách nhiệm, thẩm quyền của UBND cấp xã trong công tác tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn:

a) Lập nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn:

- UBND cấp xã có trách nhiệm tổ chức lập nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn theo quy định tại khoản 5 Điều 17 của Luật (gồm: quy hoạch chung đô thị thuộc tỉnh; quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết)³ và theo quy định tại khoản 6 Điều 17 của Luật (gồm: quy hoạch chung xã⁴, quy hoạch chi tiết khu dân cư nông thôn và các khu vực xây dựng) thuộc phạm vi địa giới đơn vị hành chính do mình quản lý. Trình tự, thủ tục thực hiện theo quy định tại Điều 16, Điều 50 của Luật và theo quy định chi tiết của Chính phủ⁵.

- UBND cấp xã có trách nhiệm tổ chức lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn quy định tại khoản 3 Điều 48 của Luật. Trình tự, thủ tục thực hiện theo quy định tại Quyết định số 75/2025/QĐ-UBND của UBND tỉnh⁶.

b) Việc tổ chức thẩm định nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn:

- Cơ quan chuyên môn có chức năng quản lý quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc Ủy ban nhân dân cấp xã⁷ (*Phòng Kinh tế đối với xã, đặc khu; Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị đối với phường*) có trách nhiệm tổ chức thẩm định nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn theo quy định tại khoản 3 Điều 38 của Luật (quy hoạch thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân cấp xã) thuộc phạm vi địa giới đơn vị hành chính do mình quản lý⁸. Trình tự, thủ tục thực hiện theo quy định tại Điều 16, Điều 50 của Luật và theo quy định chi tiết của Chính phủ⁹.

- Cơ quan chuyên môn có chức năng quản lý quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm tổ chức thẩm định điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn quy định tại khoản 3 Điều 48 của Luật. Trình

³ Theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 4 Nghị định số 145/2025/NĐ-CP.

⁴ Theo quy định tại Điều 29 của Luật.

⁵ Theo quy định tại khoản 2 Điều 4 Nghị định số 145/2025/NĐ-CP.

⁶ Theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 4 Nghị định số 145/2025/NĐ-CP.

⁷ Theo quy định tại khoản 2 Điều 2 Thông tư số 10/2025/TT-BXD.

⁸ Theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 5 Nghị định số 145/2025/NĐ-CP.

⁹ Theo quy định tại khoản 2 Điều 5 Nghị định số 145/2025/NĐ-CP.

tự, thủ tục thực hiện theo quy định tại Quyết định số 75/2025/QĐ-UBND của UBND tỉnh¹⁰.

c) Phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn:

- UBND cấp xã phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn theo quy định tại khoản 4 Điều 41 của Luật (gồm: quy hoạch phân khu; quy hoạch chi tiết khu chức năng) thuộc phạm vi địa giới đơn vị hành chính do mình quản lý¹¹. Trình tự, thủ tục thực hiện theo quy định tại Điều 16, Điều 50 của Luật và theo quy định chi tiết của Chính phủ¹².

- UBND cấp xã phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn quy định tại khoản 3 Điều 48 của Luật. Trình tự, thủ tục thực hiện theo quy định tại Quyết định số 75/2025/QĐ-UBND của UBND tỉnh¹³.

- UBND cấp xã phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch chung xã theo phân cấp, ủy quyền của UBND cấp tỉnh; đồng thời, cơ quan chuyên môn có chức năng quản lý quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc UBND cấp xã thực hiện trách nhiệm thẩm định các nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn theo phân cấp, ủy quyền của Sở Xây dựng¹⁴.

d) Trong tổ chức quản lý quy hoạch đô thị và nông thôn:

- UBND cấp xã có trách nhiệm quản lý các nội dung trong quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt trong phạm vi địa giới đơn vị hành chính do mình quản lý; trong đó, có việc quản lý công viên, cây xanh, mặt nước tại đô thị, nông thôn thực hiện theo quy định của Chính phủ¹⁵.

- UBND cấp xã có trách nhiệm lưu giữ hồ sơ cấm mốc đã được phê duyệt và có trách nhiệm cung cấp tài liệu liên quan đến mốc giới cho tổ chức, cá nhân có yêu cầu¹⁶. Việc thực hiện theo quy định tại Điều 52 của Luật và quy định chi tiết của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

- UBND cấp xã có trách nhiệm cung cấp thông tin quy hoạch đô thị và nông thôn đã được phê duyệt cho cơ quan, tổ chức, cá nhân khi có yêu cầu và chịu trách nhiệm về tính chính xác của các tài liệu, số liệu do mình cung cấp¹⁷. Việc cung cấp thông tin theo hình thức giải thích trực tiếp hoặc bằng văn bản¹⁸.

2.3. Một số yêu cầu đối với quy hoạch đô thị và nông thôn:

¹⁰ Theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 5 Nghị định số 145/2025/NĐ-CP.

¹¹ Theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 6 Nghị định số 145/2025/NĐ-CP.

¹² Theo quy định tại khoản 3 Điều 6 Nghị định số 145/2025/NĐ-CP.

¹³ Theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 6 Nghị định số 145/2025/NĐ-CP.

¹⁴ Theo quy định tại khoản 2 Điều 6 Nghị định số 145/2025/NĐ-CP.

¹⁵ Theo quy định tại khoản 1 Điều 53 của Luật.

¹⁶ Theo quy định tại khoản 1 Điều 7 Nghị định số 145/2025/NĐ-CP.

¹⁷ Theo quy định tại khoản 2 Điều 55 của Luật.

¹⁸ Theo quy định tại khoản 3 Điều 55 của Luật.

- Việc lập mới các quy hoạch: Bảo đảm tính kế thừa các quy hoạch đã được phê duyệt; nghiên cứu, đề xuất các giải pháp phù hợp đối với khu vực hiện trạng, khu dân cư hiện hữu hợp pháp, đã ổn định¹⁹.

- Khi lập, điều chỉnh quy hoạch để cải tạo, chỉnh trang đô thị phải đánh giá đầy đủ về pháp lý, hiện trạng sử dụng đất, công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội và không gian ngầm (nếu có), các yếu tố về văn hóa - xã hội, môi trường, giá trị kiến trúc cảnh quan của khu vực lập quy hoạch để có giải pháp hợp lý nhằm khai thác, sử dụng tiết kiệm, hiệu quả đất đô thị, bảo đảm yêu cầu sử dụng về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, giữ gìn, phát huy được bản sắc, không gian kiến trúc và cảnh quan đô thị²⁰.

- UBND cấp xã chủ động rà soát quy hoạch đô thị và nông thôn, bao gồm quy hoạch chung xã, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết tại các khu vực có trụ sở làm việc không sử dụng, sử dụng kém hiệu quả, sử dụng không đúng mục đích sau khi sắp xếp đơn vị hành chính. Đồng thời khẩn trương rà soát, lập, điều chỉnh, phê duyệt quy hoạch đô thị và nông thôn, quy chế quản lý kiến trúc tại các địa phương, tạo cơ sở pháp lý để khai thác sử dụng quỹ đất, cải tạo công trình Trụ sở làm việc dời vào các mục tiêu công cộng, không gian xanh, công trình phúc lợi còn thiếu theo quy định; xây dựng nâng cấp công trình Trụ sở làm việc hiện hữu đáp ứng nhu cầu mới bảo đảm quy định pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn, kiến trúc, xây dựng và các pháp luật liên quan. Trong quá trình rà soát quy hoạch đô thị và nông thôn lưu ý khai thác các yếu tố lịch sử, địa lý, văn hóa, các giá trị kiến trúc của địa phương; kết nối hạ tầng, giao thông, không gian phát triển, bảo đảm phòng chống cháy, nổ và các yêu cầu quốc phòng, an ninh và hội nhập; các yêu cầu về kết nối với hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trên địa bàn mới; khoảng cách di chuyển của người dân, cán bộ, công chức, viên chức, người lao động đến Trụ sở làm việc mới thuận tiện; khả năng khai thác hiệu quả về kinh tế - xã hội theo định hướng phát triển bền vững; kết hợp ứng dụng các nghiên cứu về xây dựng, phát triển “hạ tầng xanh giao thông xanh”, “đô thị thông minh”; dự báo các yêu cầu phát triển của hệ thống giao thông công cộng, khai thác “phương tiện giao thông xanh” để tính toán nhu cầu sử dụng đất, các yêu cầu về hạ tầng cấp điện, giao thông tĩnh đảm bảo tiết kiệm nguồn lực²¹.

2.4. Một số lưu ý trong quá trình thực hiện:

- Trong quá trình triển khai thực hiện, đề nghị UBND các xã, phường nghiên cứu kỹ các nội dung quy định về chuyển tiếp tại Điều 59 của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024 và tại Điều 13 Nghị định số 145/2025/NĐ-CP;

- Lưu ý nghiên cứu thực hiện quy định tại Điều 11 Nghị định số 145/2025/NĐ-CP; trong đó có quy định không thực hiện tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt đối với một số đồ án quy hoạch tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều 11.

¹⁹ Theo quy định tại khoản 7 Điều 6 của Luật.

²⁰ Theo quy định tại khoản 8 Điều 6 của Luật.

²¹ Theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng tại Công văn số 4734/BXD-QHKT ngày 09/6/2025 về việc rà soát quy hoạch đô thị để sắp xếp tài sản trụ sở khi thực hiện sắp xếp đơn vị hành chính các cấp.

Trên đây là nội dung hướng dẫn công tác quản lý quy hoạch đô thị và nông thôn của Sở Xây dựng; trong thời gian tới sau khi Chính phủ ban hành Nghị định hướng dẫn chi tiết Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn, Bộ Xây dựng ban hành Thông tư và văn bản quy định, hướng dẫn liên quan được ban hành, Sở Xây dựng sẽ tiếp tục nghiên cứu, hướng dẫn UBND các xã, phường tổ chức thực hiện; trong quá trình triển khai thực hiện có khó khăn, vướng mắc, đề nghị tổng hợp, báo kịp thời về Sở Xây dựng để hướng dẫn, giải quyết theo thẩm quyền./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (để b/c);
- Giám đốc Sở (để b/c);
- Lưu: VT, QH(Bi).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Đào Vũ Việt