

Số: 1640 /QĐ-UBND

Quảng Bình, ngày 12 tháng 8 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng xã Quảng Lưu, huyện Quảng Xương đến năm 2030 (nay thuộc xã Quảng Bình, tỉnh Thanh Hóa).

ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ QUẢNG BÌNH

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương số 72/2025/QH15 ngày 16/6/2025;

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 của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 144/2025/QH15;

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 Các Nghị định của Chính phủ: số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/07/2025 về quy định chi tiết một số Điều của Luật Quy hoạch Đô thị và Nông thôn; số 34/2026/NĐ-CP ngày 22/01/2026 về 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 các Thông tư của Bộ Xây dựng: số 16/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 về Quy định chi tiết một số Điều của Luật Quy hoạch Đô thị và Nông thôn; số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 về 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 8037/QĐ-UBND ngày 22/12/2021 của UBND huyện Quảng Xương về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng xã Quảng Lưu, huyện Quảng Xương đến năm 2030;

Căn cứ Công văn số 6953/SXD-QH ngày 24/6/2026 của Sở Xây dựng về việc tham gia ý kiến về nội dung điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chung thuộc xã Quảng Bình;

Căn cứ Thông báo Kết luận số 225-TB/KLĐU ngày 11/8/2026 của Ban Thường vụ Đảng ủy xã Quảng Bình về điều chỉnh cục bộ đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã Quảng Lưu, huyện Quảng Xương đến năm 2030;

Căn cứ kết quả Hội nghị Ủy ban nhân dân xã thường kỳ tháng 8 ngày 06 tháng 8 năm 2026;

Theo đề nghị của Trưởng phòng Kinh tế (kèm theo Báo cáo thẩm định số 333/KT-TĐ ngày 27/7/2026).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1: Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng xã Quảng Lưu, huyện Quảng Xương đến năm 2030 (nay thuộc xã Quảng Bình, tỉnh Thanh Hóa), với các nội dung chính sau:

1. Phạm vi, quy mô điều chỉnh

- Phạm vi điều chỉnh: Thuộc địa giới hành chính xã Quảng Bình.
- Quy mô điều chỉnh cục bộ: khoảng 0,07 ha.

2. Nội dung điều chỉnh cục bộ

Điều chỉnh chức năng lô đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp (ký hiệu SXKD01), diện tích khoảng 0,05 ha và một phần đất ở hiện trạng (ký hiệu DCCT14), diện tích khoảng 0,02 ha *thành* Đất dịch vụ thương mại (ký hiệu DVTM05) có diện tích khoảng 0,07ha.

3. Lý do điều chỉnh

- Hiện nay, một phần lô đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp có diện tích khoảng 0,03 ha là Cửa hàng xăng dầu Quảng Lưu thuộc quyền sử dụng của Công ty TNHH MTV Xăng dầu Dầu khí Thanh Hóa đã được Sở Thương mại (nay là Sở Công Thương Thanh Hoá) chấp thuận địa điểm xây dựng và kinh doanh xăng dầu tại Văn bản số 497/TM-KHTH ngày 18/11/2004; được UBND huyện Quảng Xương phê duyệt Quy hoạch Tổng mặt bằng xây dựng, cấp Giấy phép xây dựng số 02/GPXD ngày 19/5/2005 và hoàn thành xây dựng trong năm 2005; được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hiện đang hoạt động ổn định, được Sở Công Thương cấp Giấy chứng nhận cửa hàng đủ điều kiện bán lẻ xăng dầu số 138/GCNĐĐK-SCT ngày 20/01/2026.

- Phần diện tích đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp còn lại (khoảng 0,02ha) và 1 phần đất hiện trạng (khoảng 0,02 ha) tiếp giáp cửa hàng xăng dầu, theo Điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất huyện Quảng Xương được phê duyệt năm 2023 đã quy hoạch là đất thương mại, dịch vụ còn Quy hoạch chung xây dựng xã Quảng Lưu đang là đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, chưa thống nhất giữa các quy hoạch. Vì vậy, việc điều chỉnh nhằm đồng bộ Quy hoạch chung với Quy hoạch sử dụng đất, thống nhất chức năng sử dụng đất trên toàn khu vực, tạo quỹ đất hoàn chỉnh phục vụ hoạt động thương mại, dịch vụ, đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội của địa phương. Do đó, việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch nhằm cập nhật hiện trạng đầu tư xây dựng và sử dụng đất; bảo đảm sự thống nhất, đồng bộ giữa Quy hoạch chung xây dựng và Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt; thống nhất chức năng sử dụng đất trên toàn bộ khu vực, tạo điều kiện khai thác hiệu quả quỹ đất, đáp ứng nhu cầu phát triển thương mại, dịch vụ trên địa bàn xã.

- Nội dung điều chỉnh phù hợp với điều kiện điều chỉnh quy hoạch tại Khoản 6, Điều 45 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024.

4. Cơ cấu quy hoạch sử dụng đất sau điều chỉnh cục bộ

Với các nội dung điều chỉnh nêu trên sẽ có sự biến động về diện tích các chức năng sử dụng đất, cụ thể như sau:

a) Bảng biến động sử dụng đất sau điều chỉnh cục bộ so với Quyết định số 8037/QĐ-UBND ngày 22/12/2021:

STT	Chỉ tiêu sử dụng đất	Mã	Hiện trạng năm 2020			Quy hoạch năm 2030		
			QHC 2021 (ha)	ĐCCB 2026 (ha)	Biến động (+/-) ha	QHC 2021 (ha)	ĐCCB 2026 (ha)	Biến động (+/-) ha
2	Đất xây dựng		245,02	245,02		577,02	577,02	
2.1	Đất ở tại nông thôn	ONT	111,04	111,02	-0,02	144,16	144,14	-0,02
2.5	Đất tiểu thủ công nghiệp và làng nghề		0,37	0,32	-0,05	196,23	196,18	-0,05
-	Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp	SKC	0,37	0,32	-0,05	0,37	0,32	-0,05
2.7	Đất xây dựng các chức năng khác		28,36	28,43	0,07	109,81	109,88	0,07
-	Đất thương mại, dịch vụ	TMD	28,36	28,43	0,07	109,81	109,88	0,07

b) Tổng hợp quy hoạch sử dụng đất sau điều chỉnh cục bộ:

STT	Chỉ tiêu sử dụng đất	Mã	Hiện trạng năm 2020		Quy hoạch năm 2030	
			Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)	Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)
	Tổng diện tích đất tự nhiên		693,21	100,00	693,21	100,00
1	Đất nông nghiệp		436,83	63,02	115,21	16,62
1.1	Đất trồng lúa	LUA	267,85	38,64	13,25	1,91
1.2	Đất trồng cây hàng năm khác	HNK	120,85	17,43	76,64	11,06
1.3	Đất trồng cây lâu năm	CLN	19,95	2,88	9,78	1,41
1.4	Đất rừng phòng hộ	RPH	0,00	0,00	0,00	0,00
1.5	Đất rừng đặc dụng	RDD	0,00	0,00	0,00	0,00
1.6	Đất rừng sản xuất	RSX	4,52	0,65	0,23	0,03
1.7	Đất nuôi trồng thủy sản	NTS	18,18	2,62	9,83	1,42
1.8	Đất làm muối	LMU	0,00	0,00	0,00	0,00
1.9	Đất nông nghiệp khác	NKH	5,48	0,79	5,48	0,79
2	Đất xây dựng		245,02	35,35	577,02	83,24
2.1	Đất ở tại nông thôn	ONT	111,02	16,02	144,14	20,79
2.2	Đất công cộng		4,00	0,58	12,03	1,74
-	Đất xây dựng trụ sở cơ quan	TSC	0,25	0,04	1,10	0,16
-	Đất xây dựng trụ sở tổ chức sự nghiệp	DTS	0,00	0,00	0,00	0,00
-	Đất xây dựng cơ sở văn hoá	DVH	1,31	0,19	7,34	1,06
-	Đất sinh hoạt cộng đồng	DSH	0,00	0,00	0,00	0,00
-	Đất xây dựng cơ sở y tế	DYT	0,20	0,03	0,50	0,07

-	Đất xây dựng cơ sở giáo dục - đào tạo	DGD	1,86	0,27	2,25	0,32
-	Đất chợ	DCH	0,25	0,04	0,70	0,10
-	Đất công trình năng lượng	DNL	0,10	0,01	0,10	0,01
-	Đất công trình bưu chính, viễn thông	DBV	0,03	0,00	0,03	0,00
2.3	Đất cây xanh, thể dục, thể thao		2,32	0,33	5,02	0,72
-	Đất xây dựng cơ sở thể dục thể thao	DTT	2,00	0,29	1,90	0,27
-	Đất khu vui chơi, giải trí công cộng	DKV	0,32	0,05	3,12	0,45
2.4	Đất tôn giáo, danh lam thắng cảnh, di tích, đình đền		2,21	0,32	4,44	0,64
-	Đất có di tích lịch sử - văn hóa	DDT	1,02	0,15	3,25	0,47
-	Đất danh lam thắng cảnh	DDL	0,00	0,00	0,00	0,00
-	Đất cơ sở tôn giáo	TON	0,00	0,00	0,00	0,00
-	Đất cơ sở tín ngưỡng	TIN	1,19	0,17	1,19	0,17
2.5	Đất tiểu thủ công nghiệp và làng nghề		0,32	0,05	196,18	28,30
-	Đất khu công nghiệp	SKK	0,00	0,00	195,86	28,25
-	Đất khu chế xuất	SKT	0,00	0,00	0,00	0,00
-	Đất cụm công nghiệp	SKN	0,00	0,00	0,00	0,00
-	Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp	SKC	0,32	0,05	0,32	0,05
2.6	Đất khoáng sản và sản xuất vật liệu xây dựng		0,00	0,00	0,00	0,00
-	Đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản	SKS	0,00	0,00	0,00	0,00
-	Đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm	SKX	0,00	0,00	0,00	0,00
2.7	Đất xây dựng các chức năng khác		28,43	4,10	109,88	15,85
-	Đất xây dựng cơ sở khoa học và công nghệ	DKH	0,00	0,00	0,00	0,00
-	Đất cơ sở dịch vụ xã hội	DXH	0,00	0,00	0,00	0,00
-	Đất xây dựng cơ sở ngoại giao	DNG	0,00	0,00	0,00	0,00
-	Đất thương mại, dịch vụ	TMD	28,43	4,10	109,88	15,85
2.8	Đất hạ tầng kỹ thuật		96,71	13,95	105,20	15,18
-	Đất giao thông	DGT	70,99	10,24	82,75	11,94
-	Đất thủy lợi	DTL	13,28	1,92	7,77	1,12
-	Đất bãi thải, xử lý chất thải	DRA	0,00	0,00	3,00	0,43
-	Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng	NTD	12,44	1,79	11,68	1,68
2.9	Đất hạ tầng phục vụ sản xuất			0,00		0,00
2.1	Đất quốc phòng	CQP	0,00	0,00	0,00	0,00
2.11	Đất an ninh	CAN	0,00	0,00	0,12	0,02
3	Đất khác		11,36	1,64	0,98	0,14
3.1	Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối	SON	0,00	0,00	0,00	0,00
3.2	Đất có mặt nước chuyên dùng	MNC	0,25	0,04	0,25	0,04
3.3	Đất phi nông nghiệp khác	PNK	0,00	0,00	0,00	0,00
3.4	Đất chưa sử dụng	CSD	11,11	1,60	0,73	0,11

5. Các nội dung khác

Các nội dung khác, giữ nguyên theo Quyết định số 8037/QĐ-UBND ngày 22 tháng 12 năm 2021 của UBND huyện Quảng Xương về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng xã Quảng Lưu, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hoá đến năm 2030.

Điều 2. Tổ chức thực hiện.**1. Phòng Kinh tế và Tổ chức thực hiện dự án**

- Hoàn chỉnh hồ sơ Điều chỉnh cục bộ quy hoạch lưu trữ và quản lý hồ sơ quy hoạch theo quy định.

- Phối hợp với các đơn vị liên quan tổ chức công bố rộng rãi Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng xã Quảng Lưu, huyện Quảng Xương đến năm 2030 (nay thuộc xã Quảng Bình, tỉnh Thanh Hóa) theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024; quản lý thực hiện công tác đầu tư xây dựng theo quy hoạch và các quy định của pháp luật.

- Tham mưu cho UBND xã gửi hồ sơ về Viện Quy hoạch - Kiến trúc Thanh Hóa đăng tải đồ án quy hoạch được phê duyệt trên Cổng thông tin quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị Việt Nam (<http://quyhoach.xaydung.gov.vn>) chậm nhất là 15 ngày, kể từ ngày có quyết định phê duyệt.

2. Phòng Văn hóa - Xã hội, Trung tâm cung ứng dịch vụ công: Theo chức năng nhiệm vụ được giao có trách nhiệm phối hợp công khai quy hoạch và quản lý thực hiện theo đúng quy hoạch được duyệt; chủ động tham mưu các nội dung về đầu tư, đất đai, tài chính và các nội dung khác có liên quan để việc thực hiện dự án theo đúng các quy định hiện hành của pháp luật.

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

Chánh Văn phòng HĐND - UBND xã; Trưởng các Phòng: Kinh tế, Văn hóa - Xã hội và Thủ trưởng các đơn vị, ngành có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3 QĐ;
- Thường trực Đảng ủy xã (để b/cáo);
- Chủ tịch UBND xã (để b/cáo);
- Các đồng chí Ủy viên UBND xã;
- Các Phòng chuyên môn có liên quan;
- Lưu: VT, KT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Trung Kiên