

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng xã Quảng Trạch, huyện
Quảng Xương đến năm 2030 (nay thuộc xã Quảng Yên, tỉnh Thanh Hóa)**

ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ QUẢNG YÊN

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

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26/11/2024;

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 Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/07/2025 của Chính phủ 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/NĐCP ngày 12/6/2025, Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Thủ tướng Chính phủ;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Xây dựng: Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 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 Quy định chi tiết một số điều của luật quy hoạch đô thị và nông thôn; Thông tư 17/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 4989/QĐ-UBND ngày 01/11/2022 về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng xã Quảng Trạch, huyện Quảng Xương đến năm 2030 của UBND huyện Quảng Xương (cũ);

Căn cứ Quyết định số 19/QĐ-UBND ngày 08/01/2026 của UBND xã Quảng Yên về việc thành lập Hội đồng thẩm định nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn trên địa bàn xã Quảng Yên, tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ Văn bản số 11922/SXD-QH ngày 21/12/2025 của Sở Xây dựng tham gia ý kiến về các hồ sơ đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng tại xã Quảng Yên, tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ Biên bản ngày 08/01/2026 của Hội đồng thẩm định nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn trên địa bàn xã Quảng Yên, tỉnh Thanh Hóa về việc họp thẩm định Điều chỉnh các đồ án Quy hoạch chung xây dựng tại xã Quảng Yên, tỉnh Thanh Hóa (Gồm Quy hoạch chung xây dựng xã Quảng Yên; Quảng Hòa; Quảng Trạch; Quảng Long; huyện Quảng Xương đến năm 2030);

Theo đề nghị của phòng Kinh tế tại báo cáo thẩm định số 03/KT-TĐ ngày 09/01/2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1: Phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng xã Quảng Trạch, huyện Quảng Xương đến năm 2030 (nay thuộc xã Quảng Yên, tỉnh Thanh Hóa), với nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án: Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng xã Quảng Trạch, huyện Quảng Xương đến năm 2030 (nay thuộc xã Quảng Yên, tỉnh Thanh Hóa).

2. Vị trí, phạm vi ranh giới và quy mô lập quy hoạch.

2.1. Vị trí, phạm vi ranh giới lập quy hoạch.

Phạm vi lập quy hoạch gồm toàn bộ diện tích xã Quảng Trạch (nay là một phần địa giới hành chính xã Quảng Yên, tỉnh Thanh Hóa). Ranh giới của xã được xác định như sau:

- Phía Bắc giáp xã Đông Vinh, Quảng Thịnh, Thành phố Thanh Hóa (nay thuộc phường Đông Quang, phường Quảng Phú);

- Phía Nam giáp xã Quảng Hoà, thị trấn Tân Phong, huyện Quảng Xương (nay thuộc xã Quảng Yên và xã Lưu Vệ);

- Phía Đông giáp thị trấn Tân Phong, huyện Quảng Xương (nay thuộc xã Lưu Vệ);

- Phía Tây giáp xã Quảng Yên huyện Quảng Xương (nay thuộc xã Quảng Yên).

2.2. Quy mô diện tích điều chỉnh quy hoạch.

- Là toàn bộ diện tích tự nhiên xã Quảng Trạch trước khi sáp nhập có diện tích khoảng 487,54 ha;

- Dân số hiện trạng của xã năm 2020 khoảng 6.350 người.

3. Nội dung và quy mô điều chỉnh.

3.1. Nội dung 1: Khớp nối đồng bộ hướng tuyến và lộ giới tuyến đường Đông - Tây xã Quảng Yên (kết nối tuyến Đường Tây Quảng Xương - Đường Thanh Niên).

- Lý do điều chỉnh: Hướng tuyến và lộ giới tuyến đường Đông - Tây xã Quảng Yên trong các đồ án QHC xây dựng xã (Quảng Yên, Quảng Hòa, Quảng Long, Quảng Trạch) hiện chưa đồng nhất (lộ giới từng đoạn tuyến có sự khác nhau: 20,7m; 20,5m; 21,0m).

- Nội dung điều chỉnh: Tổ chức đồng bộ hướng tuyến và lộ giới tuyến giao thông Đông - Tây xã Quảng Yên trong các đồ án QHC xây dựng xã (Quảng Yên, Quảng Hòa, Quảng Long, Quảng Trạch), lộ giới đồng nhất sau điều chỉnh: 20,5m (mặt đường 10,5m; vỉa hè mỗi bên 5,0m).

3.2. Nội dung 2: Mở rộng lộ giới đồng thời tổ chức kè bờ tuyến giao thông ven sông Lý (đoạn từ nút giao với đường Quốc lộ 45 đến nút giao với đường vành đai 3).

- Lý do điều chỉnh: Hiện quy mô lộ giới theo quy hoạch của đoạn tuyến trên chưa phù hợp hiện trạng (hiện trạng trung bình khoảng 5,0-8,0m), đồng thời

khu vực trên có dân cư tiếp cận khá gần với mặt nước sông Lý, cần mở rộng quy mô mặt cắt đường đảm bảo đồng bộ hiện trạng và tổ chức kè mái đảm bảo an toàn cho người dân khu vực.

- Nội dung điều chỉnh: Mở rộng lộ giới tuyến, tổ chức kè khu vực phía sông Lý (bố trí tẩm chắn hoặc lan can): Lộ giới tuyến tăng từ 5,0-8,0m thành 14,5m (mặt đường 7,5m; vỉa hè phía dân cư 5,0m; vỉa hè kết hợp kè, lan can phía giáp sông 2,0m).

3.3. Nội dung 3: Điều chỉnh quy mô dân số dự báo trên cơ sở định hướng tổng thể xã Quảng Yên.

- Lý do điều chỉnh: Nội dung các đồ án quy hoạch chung xây dựng (4 xã trước sáp nhập) được lập riêng, dẫn đến phương pháp tính toán quy mô dân số dự báo cho mỗi khu vực mang tính trùng lặp, gần như cả 04 xã đều căn cứ động lực từ khu đô thị nghỉ dưỡng suối khoáng nóng và KCN Tây Nam thành phố. Dẫn đến quy mô dân số dự báo có tính sai lệch, ảnh hưởng đến cơ cấu sử dụng đất và phân bổ quỹ đất xây dựng cho từng khu vực.

- Nội dung điều chỉnh: Tính toán lại quy mô dân số dự báo cho toàn xã Quảng Yên sau sáp nhập, từ đó phân bổ theo từng khu vực theo định hướng KTXH xã.

- Đối với toàn xã Quảng Yên sau sáp nhập:

+ Dân số hiện trạng: 27.768 người (không bao gồm dân số quy đổi). Được cập nhật theo Nghị Quyết số 1686/NQ-UBTVQH15 ngày 20/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã tỉnh Thanh Hóa.

+ Dân số dự báo đến năm 2035: 60.400 người cho toàn xã Quảng Yên sau sáp nhập (được tính toán cụ thể tại thuyết minh đồ án điều chỉnh).

- Dân số hiện trạng của xã Quảng Trạch năm 2020 khoảng 6.350 người.

- Dân số dự báo: (xã Quảng Trạch với định hướng là vùng mở rộng không gian đô thị): 21.350 người.

3.4. Nội dung 4: Sắp xếp, điều chỉnh một số chức năng sử dụng đất tại một số khu vực ô đất quy hoạch đất ở mới và đất hỗn hợp.

a. Nội dung điều chỉnh:

- Vị trí 1: Điều chỉnh sắp xếp lại các ô đất ở mới (DCM 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 18, 19, 20, 21) đất cây xanh (CX-P 04) và đất mặt nước thành đất ở mới (DCM 02, 03, 21) và đất hỗn hợp (DHH 05).

- Vị trí 2: Điều chỉnh các ô đất hỗn hợp (DHH 01, 02, 03, 04), ô đất dân cư mới (DCM 01, 09, 22, 24), đất giáo dục (DGD-MN, DGD11); đất hợp tác xã, đất quân sự thành các quỹ đất hỗn hợp cao tầng có ký hiệu DHH 01, 02, 03, 04 trong đó tỷ lệ đất phát triển đối với ô đất cụ thể như sau: đất ở mới chiếm tối đa 45%; đất thương mại dịch vụ chiếm tối đa 20%; đất công cộng (giáo dục, y tế, văn hóa thể thao) tối thiểu 3%; đất giao thông và hạ tầng khác có liên quan khoảng 32%); điều chỉnh chiều cao các ô đất hỗn hợp từ 1-5 tầng thành 1-35 tầng tại các ô đất sau điều chỉnh.

b. Lý do điều chỉnh:

Theo Quy hoạch tỉnh Thanh Hóa định hướng đến năm 2030 Quảng Xương là đô thị loại IV. Theo định hướng Quy hoạch vùng huyện Quảng Xương đến năm 2045 được duyệt dự kiến phát triển các đô thị sinh thái hiện đại, tạo động lực phát triển tại xã Quảng Trạch, xã Quảng Yên. Do đó, việc điều chỉnh tạo nên các mảng không gian lớn (đất ở, đất hỗn hợp) phát triển theo phương ngang; điều chỉnh tầng cao (phát triển nhà cao tầng tại khu vực vị trí cửa ngõ và giảm dần về phía Tây) nhằm tạo không gian kiến trúc, trực cảnh quan theo phương đứng để phù hợp với tiềm năng về vị trí, mô hình nhà ở (nhà ở xã hội, nhà ở cao tầng, nhà ở nghỉ dưỡng...); thương mại, dịch vụ (văn phòng, thương mại dịch vụ ...) theo thực tiễn cũng như định hướng lâu dài tại khu vực.

3.5. Nội dung 5: Bổ sung ô đất chức năng dịch vụ hỗ trợ phát triển kinh tế nông thôn:

a. Nội dung điều chỉnh:

- Vị trí 3: Sắp xếp điều chỉnh chức năng của ô đất nông nghiệp và đất thương mại dịch vụ (DVHH-02) thành đất dịch vụ hỗ trợ phát triển kinh tế nông thôn (QH-SKC013, diện tích 2,51ha; QH-SKC014, diện tích 2,19ha) và đất cây xanh cách ly.

b. Lý do điều chỉnh:

Việc sắp xếp quỹ đất bổ sung để bố trí cho trung tâm dịch vụ hỗ trợ sản xuất nông thôn tại khu vực đầu mối giao thông (vị trí nút giao tuyến đường Thanh niên, đường xã DX5) nhằm kết nối, vận chuyển hàng hóa an toàn, thuận lợi, đảm bảo khoảng cách an toàn vệ sinh môi trường cho khu dân cư theo quy cũng như thực hiện các chiến lược phát triển kinh tế ngành nghề hóa nông nghiệp tại địa phương.

3.6. Nội dung 6: Điều chỉnh mở rộng lô đất chức năng đất ở mới DCM-10

a. Nội dung điều chỉnh:

Vị trí 4: Điều chỉnh mở rộng ô đất có chức năng dân cư mới (DCM-10) trên toàn bộ ô đất đất nông nghiệp xen kẹt trong khu dân cư thuộc khu vực phía sau trụ sở UBND xã Quảng Trạch cũ

b. Lý do điều chỉnh:

Phía sau trụ sở UBND xã Quảng Trạch trước đây có một phần đất nông nghiệp xen kẹt trong khu dân cư dẫn đến việc khai thác sử dụng đất nông nghiệp không còn hiệu quả. Do khu vực hiện tập trung nhiều dân cư hiện trạng, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật cơ bản đã được đầu tư đồng bộ. Do đó, để đảm bảo tính kế thừa, mở rộng và phát triển dân cư từ các khu vực dân cư hiện hữu cũng như tăng hiệu quả sử dụng đất thì việc phát triển đất dân cư mới tại vị trí nêu trên là cần thiết.

3.7. Nội dung 7: Chưa bố trí quỹ đất nghĩa trang (15ha) theo định hướng QHV Quảng Xương.

a. Nội dung điều chỉnh:

Vị trí 5: Trong giai đoạn này chưa bố trí quỹ đất nghĩa trang (khoảng 15ha) theo định hướng QHV Quảng Xương, vì thời hạn đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã chỉ đến năm 2030.

b. Lý do điều chỉnh:

Qua rà soát tình hình thực tiễn và phong tục tập quán tại địa phương thì việc

bố trí khoảng 15ha đất nghĩa trang tại xã Quảng Trạch trước đây để phục vụ cho các xã tại vị trí phía Bắc huyện Quảng Xương theo định hướng QHV không còn phù hợp với thực tế hiện nay, cũng như về ATMT chưa đảm bảo về khoảng cách đến khu dân cư. Mặt khác trên địa bàn xã Quảng Yên hiện nay còn tồn tại nhiều nghĩa địa nhỏ lẻ dự kiến đóng cửa trong giai đoạn năm 2030, các nghĩa địa hiện nay cơ bản đáp ứng nhu cầu tại địa phương. Do đó, việc hoàn trả quỹ đất nêu trên với chức năng hiện trạng (đất nghĩa địa và đất nông nghiệp) là cần thiết.

3.8. Nội dung 8: Cập nhật hướng tuyến và lộ giới tuyến đường Thanh Niên theo đúng thực tế đầu tư đường Thanh Niên nói dài.

3.8.1. Cập nhật, điều chỉnh ranh giới, diện tích khu đất dịch vụ hỗn hợp (DVHH-01, diện tích 2.8ha).

a. Nội dung điều chỉnh: Cập nhật, điều chỉnh ranh giới, diện tích khu đất dịch vụ hỗn hợp (DVHH-01, diện tích 2.8ha) theo Quyết định số 2011/QĐ-UBND ngày 20/5/2024 của UBND tỉnh Thanh Hoá thành 02 ô đất dịch vụ hỗn hợp (DVHH 1.1, diện tích 0,93ha; DVHH 1.2, diện tích 1,14ha; DVHH 1.3, diện tích 0,28ha).

b. Lý do điều chỉnh: Dự án đã được UBND tỉnh phê duyệt chủ trương đầu tư việc cập nhật ranh giới, quy mô dự án vào quy hoạch chung xã là cần thiết.

3.8.2. Điều chỉnh chức năng ô đất dịch vụ hỗn hợp và một phần đất Nông nghiệp thành Khu chức năng Dịch vụ hỗ trợ phát triển kinh tế nông.

a. Nội dung điều chỉnh: Điều chỉnh ranh giới, diện tích khu đất dịch vụ hỗn hợp (DVHH-02, diện tích 2.6ha) và một phần đất Nông nghiệp thành Khu chức năng Dịch vụ hỗ trợ phát triển kinh tế nông thôn (QH-SKC013; diện tích 2,51ha; QH-SKC014; diện tích 2,19ha) và đất cây xanh cách ly.

b. Lý do điều chỉnh: Bổ sung các quỹ đất để bố trí cho trung tâm dịch vụ hỗ trợ sản xuất nông thôn tại khu vực đầu mối giao thông (vị trí nút giao tuyến đường Thanh niên, đường xã DX5) nhằm kết nối, vận chuyển hàng hóa an toàn, thuận lợi, đảm bảo khoảng cách an toàn vệ sinh môi trường cho khu dân cư theo quy định cũng như thực hiện các chiến lược phát triển kinh tế ngành nghề hóa nông nghiệp tại địa phương.

3.8.3. Điều chỉnh vị trí và quy mô ô đất dịch vụ hỗn hợp (DVHH 02).

a. Nội dung điều chỉnh: Điều chỉnh vị trí, quy mô diện tích khu đất dịch vụ hỗn hợp (DVHH-2.1, diện tích 0,48ha; DVHH-2.2, diện tích 0,57ha) lên phía Bắc đường Thanh Niên, tại khu đất sản xuất nông nghiệp.

b. Lý do điều chỉnh: Vị trí điều chỉnh là khu đất nông nghiệp xen kẹp giữa khu dân cư hiện trạng, cây xanh cách ly nghĩa trang và cụm công nghiệp vì vậy điều chỉnh thành đất Dịch vụ hỗn hợp là phù hợp với chức năng định hướng cho khu vực.

3.9. Nội dung 9: Điều chỉnh hướng tuyến và quy mô một số tuyến đường.

a. Nội dung điều chỉnh:

- Tuyến đường Đông Tây (kết nối cụm công nghiệp Tây Nam thành phố với

khu vực nghỉ dưỡng Quảng Yên): điều chỉnh hướng tuyến và quy mô tuyến đường (từ 26m thành 36m, trong đó lòng đường rộng 16m vỉa hè 2 bên 10x10=20m).

- Điều chỉnh hướng tuyến và giữ nguyên quy mô tuyến đường Đông Tây 1 (kết nối đường Thanh Niên và tuyến đường dọc sông Lý); Bắc Nam (kết nối đường Quốc lộ 45 với đường ĐX01).

b. Lý do điều chỉnh: nắm chỉnh tuyến đường để phù hợp với tình hình thực tiễn và tạo nên trục cảnh quan vị trí với khu nghỉ dưỡng Quảng Yên.

4. Quy hoạch sử dụng đất.

Tổng hợp cơ cấu quy hoạch sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật theo hồ sơ đã được Hội đồng thẩm định thống nhất

TT	Chỉ tiêu sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Ghi chú
	Tổng diện tích đất tự nhiên		487,54	100,00	
1	Đất nông nghiệp		120,24	39,18	
1.1	Đất trồng lúa	LUA	97,25	19,95	
1.2	Đất trồng cây hàng năm khác	HNK	3,27	0,67	
1.3	Đất trồng cây lâu năm	CLN	9,82	2,01	
1.7	Đất nuôi trồng thủy sản	NTS	6,08	1,25	
1.9	Đất nông nghiệp khác	NKH	3,82	0,78	
2	Đất xây dựng		356,76	58,66	
2.1	Đất ở tại nông thôn	ONT	142,43	29,21	
2.2	Đất công cộng		5,94	1,29	
-	Đất xây dựng trụ sở cơ quan	TSC	0,97	0,12	
-	Đất xây dựng cơ sở văn hoá	DVH	2,45	0,50	
-	Đất xây dựng cơ sở y tế	DYT	0,18	0,04	
-	Đất xây dựng cơ sở giáo dục - đào tạo	DGD	1,82	0,37	
-	Đất chợ	DCH	0,44	0,09	
-	Đất công trình năng lượng	DNL	0,05	0,01	
-	Đất công trình bưu chính, viễn thông	DBV	0,03	0,01	
2.3	Đất cây xanh, thể dục, thể thao		13,16	2,70	
-	Đất xây dựng cơ sở thể dục thể thao	DTT	0,66	0,14	
-	Đất khu vui chơi, giải trí công cộng	DKV	12,50	2,56	
2.4	Đất tôn giáo, danh lam thắng cảnh, di tích, đình đền		1,28	0,26	
-	Đất có di tích lịch sử - văn hóa	DDT	0,80	0,16	
-	Đất cơ sở tín ngưỡng	TIN	0,48	0,10	
2.5	Đất tiểu thủ công nghiệp và làng nghề		48,78	10,01	
-	Đất cụm công nghiệp	SKN	35,25	7,23	
-	Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp	SKC	13,53	2,78	
2.6	Đất khoáng sản và sản xuất vật liệu xây dựng		0,00	0,00	
2.7	Đất xây dựng các chức năng khác		3,09	0,63	
-	Đất thương mại, dịch vụ	TMD	3,09	0,63	

2.8	Đất hạ tầng kỹ thuật		142,08	29,14	
-	Đất giao thông	DGT	125,88	25,82	
-	Đất thủy lợi	DTL	12,27	2,52	
-	Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng	NTD	3,93	0,81	
2.10	Đất quốc phòng	CQP	0,00	0,00	
2.11	Đất an ninh	CAN	0,12	0,02	
3	Đất khác		10,54	2,16	
3.1	Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối	SON	8,36	1,71	
3.2	Đất có mặt nước chuyên dùng	MNC	0,47	0,10	
3.4	Đất chưa sử dụng	CSD	1,71	0,35	

5. Điều chỉnh phân hạ tầng kỹ thuật có liên quan.

- Cập nhật lộ giới và hướng tuyến tuyến đường Đông - Tây, và các tuyến đường xã. Cập nhật thay đổi hệ thống hạ tầng kỹ thuật (cấp điện, cấp, thoát nước, hạ tầng viễn thông) cho các tuyến trên theo định hướng tổ chức giao thông.

- Các nội dung khác của đồ án không điều chỉnh, giữ nguyên theo Căn cứ Quyết định số 4989/QĐ-UBND ngày 01/11/2022 của UBND huyện Quảng Xương.

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

1. Phòng Kinh tế có trách nhiệm:

- Phối hợp với đơn vị tư vấn hoàn thiện hồ sơ quy hoạch theo kết luận của Hội đồng thẩm định;

- Tổ chức công bố rộng rãi nội dung quy hoạch theo đúng quy định của pháp luật;

- Lưu trữ hồ sơ và tham mưu UBND xã trong quá trình quản lý, thực hiện quy hoạch.

2. Các phòng, ban chuyên môn và đơn vị liên quan căn cứ chức năng, nhiệm vụ được giao tổ chức quản lý và thực hiện quy hoạch theo quy định.

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

Chánh Văn phòng HĐND-UBND xã, Trưởng các phòng, ban chuyên môn và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- Chủ tịch, các PCT UBND;
- Lưu: VT, KT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Mai Đình Thủy