

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng xã Quảng Hòa, 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 4694/QĐ-UBND ngày 25/10/2022 của UBND xã Quảng Xương về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng xã Quảng Hòa, huyện Quảng Xương đến năm 2030.

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 04/KT-TĐ ngày 09/01/2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1: Phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng xã Quảng Hòa, 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 Hòa, 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 Hòa cũ (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 Quảng Trạch, Quảng Yên, huyện Quảng Xương (nay thuộc phạm vi xã Quảng Yên, tỉnh Thanh Hóa);
- Phía Nam giáp xã Quảng Văn, xã Quảng Hợp, huyện Quảng Xương (nay thuộc phạm vi xã Quảng Ngọc, tỉnh Thanh Hóa);
- Phía Đông giáp TT Tân Phong, huyện Quảng Xương (nay thuộc phạm vi xã Lưu Vệ, tỉnh Thanh Hóa);
- Phía Tây giáp xã Quảng Long, huyện Quảng Xương (nay thuộc phạm vi xã Quảng Yên, tỉnh Thanh Hóa).

2.2. Quy mô diện tích lập quy hoạch.

- Là toàn bộ diện tích tự nhiên xã Quảng Hòa trước khi sáp nhập có diện tích khoảng 637,24 ha
- Dân số hiện trạng của xã khoảng 6.645 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 huyện Quảng Hòa – Quảng Yên (tuyến Đông Tây).

- Lý do điều chỉnh: Hướng tuyến và lộ giới tuyến đường huyện Quảng Hòa – Quảng Yên trong các đồ án QHC xây dựng xã (Quảng Yên, 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 Quảng Hòa – Quảng Yên trong các đồ án QHC xây dựng xã (Quảng Yên, Quảng Long, Quảng Trạch), lộ giới đồng nhất sau điều chỉnh: 20,5m (mặt đường 10,5m; vỉa hè mỗi bên 5,0m).

Nội dung trên đã được cập nhật cùng phương án điều chỉnh đồ án QHC xây

dựng các xã Quảng Yên, Quảng Long, Quảng Trạch, huyện Quảng Xương đến năm 2030.

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 Quảng Hòa – Tân Phong đến nút giao với đường vành đai 3 TPTH).

- 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 8,0m; quy hoạch 5,0m), 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 Đông tuyến (bố trí tẩm chắn hoặc lan can): Lộ giới tuyến tăng từ 5,0m 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: Chuyển đổi chức năng quy hoạch sử dụng đất từ đất dân cư phát triển thành đất TTCN.

- Lý do điều chỉnh: Ô đất định hướng phát triển dân cư (ký hiệu PT-07, quy mô khoảng 3,0ha) đang được tổ chức bám dọc đường vành đai 3-TP Thanh Hoá và đường huyện (Quảng Hoà - Quảng Yên) chưa tuân thủ hướng dẫn của UBND tỉnh về việc bố trí dân cư dọc các tuyến giao thông huyết mạch, dẫn đến xã thiếu quỹ đất cho sản xuất tập trung tại khu vực thuận lợi giao thông, đồng thời quy hoạch đất ở tại vị trí trên gây phân tán nguồn lực đầu tư cho các khu dân cư tập trung tại vùng lõi đô thị (tại các ô đất phát triển dân cư PT-02, PT-03).

- Nội dung điều chỉnh: Điều chỉnh chức năng sử dụng đất ô đất có chức năng phát triển dân cư (ký hiệu PT-07: Quy mô 3,0ha; tầng cao 2-5 tầng; MĐXD 70-80%) thành đất có chức năng phát triển TTCN (ký hiệu SKC-02: Quy mô 3,0ha; tầng cao 1-5 tầng, MĐXD 40-60%).

3.4. Nội dung 4: 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 03 xã (Quảng Yên, Quảng Trạch, Quảng Hòa trước khi sáp nhập) 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: 60.400 người cho toàn xã Quảng Yên sau sáp nhập (được tính toán cụ thể tại thuyết minh đề án điều chỉnh).

- Đối với toàn phạm vi đề án xã Quảng Hòa:

+ Dân số hiện trạng: 6.645 người;

+ Dân số dự báo: (xã Quảng Hòa với định hướng là vùng mở rộng không gian đô thị và hậu cần cho khu vực trung tâm xã Quảng Yên): 9.200 người.

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

STT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (HA)	TỶ LỆ (%)
I	ĐẤT HÀNH CHÍNH, CÔNG CỘNG XÃ		9,46	1,48
1.1	Đất Công trình công cộng	CC-01	0,61	0,10
1.2	Đất y tế	YT-01	0,21	0,03
1.3	Đất giáo dục	DGD	2,65	0,42
	<i>Trường Mầm non</i>	<i>MN-01</i>	<i>0,57</i>	<i>0,09</i>
	<i>Trường Tiểu học</i>	<i>TH-01</i>	<i>0,94</i>	<i>0,15</i>
	<i>Trường THCS</i>	<i>THCS-01</i>	<i>0,83</i>	<i>0,13</i>
1.4	Đất chợ	CHO-01	0,31	0,05
1.5	Đất công trình văn hóa, TDTT		4,10	0,64
	<i>Trung tâm Văn hóa TDTT xã</i>	<i>VHTT-01</i>	<i>1,85</i>	<i>0,29</i>
	<i>Sân thể thao thôn 1</i>	<i>DTT-01</i>	<i>0,82</i>	<i>0,13</i>
	<i>Sân thể thao thôn 3</i>	<i>DTT-02</i>	<i>0,28</i>	<i>0,04</i>
	<i>Sân thể thao thôn 5</i>	<i>DTT-03</i>	<i>0,19</i>	<i>0,03</i>
	<i>Sân thể thao thôn 6</i>	<i>DTT-04</i>	<i>0,26</i>	<i>0,04</i>
	<i>Sân thể thao thôn 7</i>	<i>DTT-05</i>	<i>0,20</i>	<i>0,03</i>
	<i>Sân thể thao thôn 2</i>	<i>DTT-06</i>	<i>0,20</i>	<i>0,03</i>
	<i>Sân thể thao thôn 1 (Đông sông Lý)</i>	<i>DTT-07</i>	<i>0,30</i>	<i>0,05</i>
1.6	Nhà văn hóa các thôn		1,58	0,25
	<i>Nhà văn hóa thôn 1</i>	<i>DVH-01</i>	<i>0,18</i>	<i>0,03</i>
	<i>Nhà văn hóa thôn 2</i>	<i>DVH-02</i>	<i>0,20</i>	<i>0,03</i>
	<i>Nhà văn hóa thôn 3</i>	<i>DVH-03</i>	<i>0,14</i>	<i>0,02</i>
	<i>Nhà văn hóa thôn 4</i>	<i>DVH-04</i>	<i>0,12</i>	<i>0,02</i>

	Nhà văn hóa thôn 5	DVH-05	0,24	0,04
	Nhà văn hóa thôn 6	DVH-06	0,30	0,05
	Nhà văn hóa thôn 7	DVH-07	0,40	0,06
1.7	Đất công trình buru chính viễn thông	DBV	0,04	0,01
	Buru điện văn hóa xã	DBV-01	0,04	0,01
II	ĐẤT TMDV - TTCN		4,97	0,78
2.1	Hợp tác xã dịch vụ nông nghiệp	TMD-01	0,20	0,03
2,2	Trạm tiếp nước - NMN	SKC-01	1,77	0,28
2,3	Đất TTCN - làng nghề	SKC-02	3,00	0,47
III	ĐẤT Ở		186,19	29,22
3.1	Đất phát triển dân cư mới	PT	85,72	13,45
3.2	Đất dân cư, tái định cư	TDC-01	1,56	0,24
3.3	Đất dân cư hiện trạng, cải tạo	HT	98,91	15,52
IV	ĐẤT CÔNG VIÊN, CÂY XANH		5,29	0,83
4.1	Đất công viên	CV	5,29	0,83
V	ĐẤT DỰ TRỮ PHÁT TRIỂN	DT - 01	13,28	2,08
VI	ĐẤT TÔN GIÁO, DI TÍCH, ĐÌNH, ĐỀN	TTN	1,57	0,25
VII	ĐẤT NGHĨA TRANG NGHĨA ĐỊA	NT	5,10	0,80
7.1	Nghĩa địa hiện trạng	NT	5,10	0,80
VIII	ĐẤT RÁC THẢI	DRA	0,09	0,01
8.1	Bãi trung chuyển rác	DRA-01	0,09	0,01
IX	ĐẤT GIAO THÔNG	DGT	119,74	18,79
X	ĐẤT THỦY LỢI	DTL	16,77	2,63
XI	ĐẤT NÔNG NGHIỆP	DNN	297,58	46,70
11.1	Nông nghiệp công nghệ cao	NCN	83,73	13,14
11.2	Nông nghiệp còn lại		213,85	33,56
XII	ĐẤT KHÁC	DKH	10,79	1,69
	TỔNG DIỆN TÍCH LẬP QUY HOẠCH		637,24	100,00

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

- Cập nhật lộ giới và hướng 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 không điều chỉnh giữ nguyên theo Quyết định số 4694/QĐ-UBND ngày 25/10/2022 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