

TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

Maglóca község

I. ELŐZMÉNYEK/HÁTTÉRI ALAPOK:

A tervezéshez 15 oldalas felmérőívet töltött ki kérésünkre az önkormányzat.

Az érvényben lévő összevont rendezési terv OÉSZ alapú került korszerűsítésre melyet az önkormányzat 8/1996 (VII.18.) sz. rendelettel fogadott el.

A koncepció kidolgozása során figyelembe vettük a térség, a megye és az ország (Országos Területfejlesztési Koncepció 35/1998.(III.20.) országgyűlési határozat) valamint a RÉGIÓ (Magyarország Nyugati Határmenti Régiójának komplex Területfejlesztési Koncepciója Phare CBC HU9502-0101-L001. Sz. munka) már elkészült területfejlesztési koncepcióit.

A 2003. július 07-én megtartott tájékoztatón a rendezési tervvel kapcsolatosan előzetes koncepció ill. program egyeztetés történt ötletszinten, melyet a képviselő testület a 2003.08.17-én megtartott ülésen a 27/2003 önkormányzati határozatával elfogadott.

II. HELYZET ELEMZÉS

Igazgatási terület: belterület: 35 ha

külterület: 541,8 ha

Lakónépeség: 104 fő kismértékben növekvő.

Építési kedv: 2 lakóépület

Lakáshelyzet: 70 db családi ház, ebből rossz állagú kb. 1db (Petőfi út 8)

Intézmények: polgármesteri hivatal, könyvtár, tűzoltószertár

Kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás: alapfokú helyben

Egészségügyi ellátás: Házi orvos: Bósárkányban,

Oktatás, művelődés: művelődési ház a polgármesteri hivatalban

Munkaerő helyzet: teljes foglalkoztatottság a munkaképes lakosság száma: 17 fő,

iparban: nincsen, mezőgazdaságban: 3 fő 18 %, terciér ágazatban 24 %

Termelés, gazdaság: 1 KFT, 1 szövetkezet, 3 db magánvállalkozás

Közlekedés: közúton 100 %,

a közúti közlekedésből autóbusszon: 50 %, személygépkocsin: 40 %, egyéb (kerékpár): 10 %

Környezetvédelem: *levegő tisztaság:*

légszennyező ipari üzem nem található a településen

mezőgazdasági üzem: TSZ major

vízvédelem: a talajvíz a kommunális és állattartásból eredően szennyezett

föld- és talaj védelem: jó minőségű termőföldek

hulladékgyűjtés:

Rekultív Kft. által szervezett gyűjtés

Az igazgatási terület északnyugati határában alaptérképen jelölt dögter a 60-as évek végétől használaton kívül van. Az állattartásokat bejelentésre az ATEV gyűjti össze.

	zaj-és rezgések: nem számottevőek
Állattartás:	az Állattartási rendelet szerint.
Mezőgazdaság:	Kisgazdaságok a település szántóterületeinek 60 %-án, a többin magángazdálkodók működnek A település igazgatási területének 78 %-a mezőgazdasági terület.
Erdőgazdaság:	12,6 %-a erdő, ennek %-a a Kisalföldi Erdőgazdaság Rt. kezelésében van.
Táj-és természetvédelem:	
<i>Országos:</i>	védett természeti táji érték: Fertő-Hansági Nemzeti Park kezelésében jelentős tájvédelem alatt nemzeti park használatának jogszerű biztosítása.
<i>Helyi:</i>	a vizsgálatok és a tervezés során javaslatként védett természeti táji érték: NP területe
Tulajdonviszonyok:	önkormányzati tulajdonok: 16, 24, 19 hrsz-ú területek, valamint a településen lévő utak területei.
Zöldfelületek:	belterület kb.50 %-a zöldfelület új közcélú zöldterület létesítésére van igény, lehetőség szerint vízparton, záporozó tóval.
Közmű ellátottság:	vízellátás, elektromos energia ellátás biztosított, a kiépített gázhálózatra lakosság 53 %-a kötött rá. Távbeszélő ellátás megfelelő.

III. STRUKTURÁLT SWOT analízis

Erősségek:	Gyengeségek:
<p>GAZDASÁG:</p> <ul style="list-style-type: none"> • egészséges, természetes környezet • mezőgazdasági tevékenység (30 AK-nál jobb minőségű földek) jó talaj adottságok a mezőgazdasági termeléshez • Csorna közelsége (10 km) • természetközeli hobbiturizmus 	<p>GAZDASÁG:</p> <ul style="list-style-type: none"> • népességcsökkenés, elöregedés, aprófalvas község társadalmi-gazdasági elmaradottsága • szétszórt, jelentős többlet költséggel üzemeltethető intézményi rendszer • a turizmus kiszolgálására alkalmas színvonalas vendéglátó egységek, panziók hiánya • kisvállalkozói szolgáltató ipar hiánya • az önkormányzat tulajdonában településfejlesztési szempontból figyelembe vehető ingatlanok területe nem számottevő • csekély eszköz és forrás támogatás a természet, a környezet és a tájvédelemre • kihasználatlan természeti adottságok • országos mellékút ketté szeli a községet, jelentős szennyezési forrás • saját források hiánya • piaci termelési információ hiánya • Piaci bizonytalanság a kis tételben értékesítő gazdálkodók számára • Helyi munkalehetőségek és lakótelkek hiánya, a fiatalok elvándorlása
<p>INFRASTRUKTURA</p> <ul style="list-style-type: none"> • víz-, gáz, elektromos energia ellátás és hírközlés teljes • jó infrastruktúrális ellátottság • egészséges, természetes, falusias környezet • kistérségi koncepció megléte • M86-os számú főút közelsége 	<p>INFRASTRUKTURA</p> <ul style="list-style-type: none"> • Csatornahálózat kiépítése nem történt meg • belső úthálózat korszerűtlen (földutak) • saját forrás hiány • kerékpáros turizmusra is épülő idegenforgalomhoz nincs kiépített kerékpárút • 8513 számú Acsalagi út vonalvezetése kanyargós, korrekcióra szorul, útburkolat szélessége illetve minősége nem megfelelő
<p>TÁRSADALMI, SZOCIÁLIS HELYZET</p> <ul style="list-style-type: none"> • lakossági egészségügyi állapota kielégítő • munkanélküliség nem számottevő Csorna közelségének köszönhetően 	<p>TÁRSADALMI, SZOCIÁLIS HELYZET</p> <ul style="list-style-type: none"> • az állandó lakosság korstuktúrája magas • az állandó népesség száma kis mértékben csökkent
<p>KÖRNYEZET</p> <ul style="list-style-type: none"> • kedvező környezeti, táji és építészeti adottságok (vízgyűjtő terület, erdő területek) • nyugodt, falusias légkör • kistérségi koncepció megléte 	<p>KÖRNYEZET</p> <ul style="list-style-type: none"> • a felszíni vízvezetés megoldatlansága • csekély eszköz és forrás támogatás a természet, környezet és tájvédelem fenntartására, kiterjesztésére • illegális személerakó helyek • dögkút állapota

Lehetőségek	Veszélyek
<ul style="list-style-type: none"> • új lakó területe és kialakításának lehetőséglakosság szám növekedése érdekében • igényes az idegenforgalom kiszolgálására építendő létesítmények színvonalas vendéglátó egységek, panziók létesítése támogatására • a kulturális és táji jellegű rendezvények szervezésével növelni az idegenforgalmat • hangsúlyt kell fektetni vendégfogadás, nyelvismeret és környezetkultúra javítására • kerékpáros- turizmusra épülő idegenforgalom megteremtése • letelepedni szándékozók építési kedvét ösztönözni • ösztönözni adókedvezményekkel a kisvállalkozói, szolgáltatói tevékenységet • mg-i tevékenységhez biztosítani a külterületi mg-i célú v. rendeltetésű építkezések lehetőségét • kistérségi kapcsolatok fejlesztése, aktivitásának növelése • pályázatokkal forrást biztosítani • Fejlesztési célból -akár hitel- a fejlesztési célú területek megvásárlása • a 8513 számú M86 -osra vezető út korrekciója a biztonságos, gyorsabb közlekedés érdekében • az önkormányzat támogatásával értékesítési szövetkezetekbe tömöríteni a kistermelő gazdaságokat, érdekeik hathatósabb képviselőjére • ingatlan tulajdonosokkal kooperációban v. társaságot alapítva közös fejlesztési projektek megvalósítása 	<ul style="list-style-type: none"> • a lehetőségek kiaknázásának hiányában a gazdasági fejlődés megtorpanhat, kihatva az életkörülményekre • a lehetőségek elodázása következtében az önkormányzat fejlesztési forrásai jelentősen csökkenhetnek az elkövetkező években • a természeti környezet terhelése • a csatornahálózat kiépítetlensége a vízbázisok elszennyeződése elhúzódó problémává válik

IV. A TELEPÜLÉS FEJLŐDÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI, JÖVŐKÉPE

1 A település lakói számára az emberhez méltó természeti, táji és az épített környezet folyamatos alakításával, értékeinek védelmével biztosítsa az egészséges lakó és munkakörülményeket. A *zöldfelületek növelése*, mint a települési vonzás és környezeti minőség javítás eszköze.

2 ***A SWOT analízisben felsorolt erősségeket, gyengeségeket, lehetőségeket és veszélyeket figyelembe véve az alábbi témákkal kell foglalkozni a fejlesztésnek:***

- 2.1. Mivel a képviselő testület nem kíván gazdasági tevékenységet a településen ezért húzó ágazatként a **kerékpár, a természetközeli hobbiturizmusra** és az **idegenforgalomra** valamint az azt kiszolgáló **tercier** ágazatra épülő minőségi fejlesztés kihasználva a falusias táji környezet lehetőségeit
- 2.2. A fejlett Csorna vonzáskörzetében a település váljék az agglomeráció jelentős, alvó-pihenő településsé.
- 2.3. Kulturális rendezvények szervezésével nő idegenforgalom. Ismertebbé tenni a települést.
- 2.4. A népességvonzás további erősítése újabb munkahelyek létesítésének támogatásával, új lakóterületek kialakításával, lakótelkek biztosítása, minél változatosabb kínálattal.
- 2.5. A jó minőségű külterületi *szántóföldek műveléséhez szükséges beruházások lehetővé* tétele, segítése fokozva ezzel a mezőgazdaság hatékonyabb
- 2.6. A településen jelenleg is működő gazdasági társaságok mellett további tőke erős *gazdasági egységek letelepedésének* lehetőségét teremtsen meg terület biztosításával, esetleges adókedvezményekkel.
- 2.7. Területfelhasználás racionális alakítása a lakóterületet zavaró funkciók kitelepítésének elősegítése, erre terület biztosítása, *védőterületek, ütközőzónák*
- 2.8. A felszíni vízelvezetés problémájának megoldására a *belső utak korszerűsítésére* minden lehetséges pályázati mód kiaknázása forrás szerzés céljából
- 2.9. A jelentkezett igények kielégítésére szélérőmű park területének kijelölése.
- 2.10. Hosszútávon a labdarúgás és a tömegsport helyi igényeinek biztosítására sportterület kijelölése.

V. AZ ÖNKORMÁNYZAT KONCEPCIÓT ÉRINTŐ DÖNTÉSEINEK SOROZATA.

1. A lakosság számában csökkenő -jelenleg 101 fős- váljék ember központú, emberi élőhely centrikus településsé.
2. A gazdaság fejlődésének ösztönzésével helyben biztosítson munkahelyeket az állandó lakosság és a kistérség lakóinak számára, növelve az önkormányzat helyi bevételeit, megteremtve a fenntartható fejlődés forrás igényét.
Az idegenforgalmat a vendéglátás, választékbővítés és a kapacitás növelésével fejleszteni az önkormányzat támogatásával.
3. A képviselő testület a rendezési terv készítésével kapcsolatosan az alábbi **konkrét döntéseket** hozta:
 - a) a kistérségi központ erősítése érdekében támogat minden alulról jövő kezdeményezést pénzeszközökkel is. Tevékenyen részt kíván venni a Tóköz Kistérségi Társulás munkájában.
 - b) A helyi védelem alá vont építmény jó karbantartásáról a pénzügyi lehetőségek függvényében
 - c) állattartási rendeletét aszerint módosítja, hogy a legemberbarátibb településen belüli viszonyokat teremtsen meg.
 - d) az ingatlanok között önálló, szilárd hulladékfeldolgozó,- tároló helyet nem kíván kialakítani, a kistérségi hulladékudvar kialakítását Bősárkányban támogatja
 - e) az emberközpontú, emberbarát lakó- és élőhely megteremtése érdekében a település szerkezeti elemeit megtartva a szellős, széles építési telkek kialakítását támogatja, építési vonalat nem határoz meg, az építési helyen belül a tulajdonos döntésére bízva az előkert mélységének meghatározását. A település, mint, az emberi élőhely szempontjából legfontosabb lakófunkció elsődlegességének kihangsúlyozása. A lakóházak közötti távolság lehetséges növelése. A természetes környezet és lakóövezet közötti védő övezetbe a lakossági igényeket kiszolgáló (park, játszótér, temető) területeit kialakítani. Célszerűnek látják a lakóterületeken megengedni a 30 %-nál nagyobb beépítettség mértékét.
 - f) a lakosság létszámának növelése érdekében új építési telkek kialakításával, pénzügyi ösztönzéssel támogatja a fiatal házaspárok letelepedését, így emelve a normatív támogatások bevételeit.
 - g) a képviselő testület a támogatja a telep északnyugati részen védőerdő telepítését, erdő sávokat kíván létesíteni oly módon, hogy azok az erózió okozta károkat csökkentsék, növelve a levegő tisztaságát.
 - h) a 8513-as út zaj és környezetterhelésének valamint balesetveszélyességének megszüntetése érdekében támogatja az út korrekcióját, zaj-és környezetvédő növényzet telepítését,
 - i) a Megye Területrendezési Terve Program elhatározásainak figyelembe vételével készítetteti el a rendezési tervet
 - j) hangsúlyos szerepet kíván szánni a település meglévő zöldfelületi és közparkjának karbantartására, és új zöldterület létesítésére.

- k) a lakossági igényeknek megfelelően lehetővé kívánja tenni a külterületi farmgazdaságok létesítését az elfogadható mértékűre csökkentve a belterületen jelenleg meglévő mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó lakófunkcióba nem illeszkedő állattartás mértékét, valamint a géptárolást.
- l) a készülő Térségi Turisztikai Koncepció elhatározásait a rendezési tervben figyelembe kell venni.
- m) az országos főútvonalak és mellékutak mellett legalább az egyik oldalon mezőgazdasági szerviz utak létesítése

MAGLÓCA

TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI PROGRAM

Az önkormányzat 27/2003 sz. önkormányzati határozattal jóváhagyott településrendezési koncepciójával egy időben az alábbi program megvalósítása esetén látja biztosítottak a koncepcióban megfogalmazott település fejlesztési célok elérését.

1. TELEPÜLÉS SZERKEZET, TERÜLET FELHASZNÁLÁS

1.1. BELTERÜLET (beépített és beépítésre szánt terület)

Lakóterület fejlesztése Lf (falusias lakóterület)

- a. a meglévő belterületi lakóterületek jelenlegi telekkialakításának felülvizsgálatával telekosztásokkal minél több építési telek kialakítása, esetleg tömbfeltárásokkal új utak létesítésével.
- b. megvizsgálandó a község hosszú távú lakóterület fejlesztésének lehetőségei
- c. az érvényben lévő rendezési terv új lakóterület fejlesztésének felül vizsgálata további lakóterület fejlesztések vizsgálata
- d. tartalék lakóterületek kijelölése
- e. Az idegenforgalom minőségi kiszolgálásához szükséges létesítmények építésének lehetőségét biztosítani kell, falusi turizmus fejlesztése.

Gazdasági területek Gksz (kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület)

A major szabad területe magasságában az út jobb oldalán kereskedelmi szolgáltató terület kijelölése

Különleges területek K

Temető terület:

A temető bővítésére nincsen szükség

Sport terület

Megvizsgálandó sportterület kijelölésének szükségességessége, lehetősége.

Major területe

az épületekkel beépített rész mezőgazdasági üzemi célú hasznosítású

Szélérőművek területe

A település igazgatási területének északi széljárta területén

Döggút területe

Döggút rekultiválása, és alaptérképi törlése

1.2. KÜLTERÜLET (beépítésre nem szánt terület)

Közlekedési és közmű terület: K

Közúti közlekedés és közművek Kk

- a. a megyei Területrendezési Tervben szereplő Markotabödögei önkormányzati településközi utat, illetve a 8513-as út korrekcióját szerepeltetni kell
- b. a meglévő utak forgalmi rendjének felül vizsgálata, útszélesítések, csomópontok, parkolóhelyek biztosítása
- c. az új fejlesztési területek feltárását biztosító utakat be kell tervezni.

Zöldterületek Z

- a. a belterületen meglévő 1,5 ha zöldterület elegendő, új zöldterületek kialakítására csak az új fejlesztési területeken van szükség.
- b. a belterületeken meglévő - a kertfelületekkel együtt számított - 50 % zöldterületet újabb zöldterületek kijelölésével növelni.
- c. az új fejlesztési területek kialakításánál legalább a meglévő zöldfelületi arányokat biztosítani kell.

Erdő területek E

Védőerdő Ev

- a. a település északnyugati részen védőerdő telepítését kíván létesíteni a képviselő testület

Gazdasági erdő Eg

- a. a Kisalföldi Erdőgazdaság Csornai Erdészetéhez tartozó erdőterületeken tervszerűen történő gazdálkodás
- b. a magántulajdonban lévő erdő területeken a törvényi előírásoknak megfelelően történhet.

A gyengébb minőségű földterületek erdősítésének támogatása.

Mezőgazdasági terület M

- a. Az OTÉK által megengedett módon szabályozni a felmerült, konkrét lakossági igények alapján.

Egyéb terület (vízgazdálkodással kapcsolatos) V

Közcélú nyílt csatornák medre, partja Vcs

- b. a felszíni vízelvezetés nyílt csatornában történik sok problémával.
- c. a zárt esővíz elvezető rendszer költséges volta miatt belátható időn belül nem valósulhat meg.

2. MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM

2.1. Országos: rk. Templom, Petőfi u. 17 hrsz-ú területen (Mtsz:3488),
Szentháromság szobor (Mtsz:3489)

2.2. Helyi: nincs

3. TÁJ-ÉS TERMÉSZET VÉDELEM

- a. A tájhasználatot meghatározó növénytermesztés és állattenyésztés mellett az alakuló félben lévő farmgazdálkodás várható megjelenést kezelni kell.
- b. A meglévő természetes környezet zöldfelületi és erdő fejlesztésekkel valamint az épített környezet kulturált fejlesztésével érhető el.
- c. A szabályozatlan turizmus okozta károk fokozatos szabályozásával megvédeni a táj- és a természet értékeit.
- d. A meglévő természetes környezet zöldfelületi és erdő fejlesztésekkel valamint az épített környezet kulturált fejlesztésével érhető el.

3.1. Országos: Fertő-Hanság Nemzeti Park területe

3.2. Helyi: nincs

4. KILÁTÁS ÉS LÁTVÁNYVÉDELEM

a főút templom és környéke.

5. KÖRNYEZETVÉDELEM

Levegőtisztaság védelem

Érdekében fásítási program kidolgozása, zöldterületek növelése.

Zajvédelem

- a. A belterületen átvezető 8511-es, valamint 8513-as számú összekötő út közúti forgalom okozta zajártalmának csillapítása, az előírt nappali 65 ill. éjszakai 56 dB határértékeket szabályozási szélesség biztosításán túl zajvédő és porvédő fásítással, alacsonyabb növényzet telepítésével be kell tartani.

Vízvédelem

- a. A kommunális és állattartásból eredő szennyezettség csökkentése.
- b. A felszíni elvezetési, vízrendezési és vízgazdálkodási problémák megoldása.
- c. „B” a felszíni szennyeződésekre érzékeny vízbázisok területén fekszik a település, védőidom nélkül.
- d. A vízgazdálkodási feladata a felszín alatti vizek és a felszíni vizek vízminőségének védelme.
- e. Az igazgatási területen a magas talajvízszint okozta belvizes területeket mesterséges tavak kiépítésével rendezni kell.
- f. A kommunális és állattartásból eredő szennyezettség csökkentése.

Föld védelem

- a. Az agyaggödör művelési ágban megjelölt tavak hasznosítása
- b. A kb. 50 %-ban 100 cm vtg-ú termőréteg 50%-os víznyelőképessége és jó vízvezető képességének megőrzéséről gondoskodni kell. Cél az integrált földhasználati rendszer, mely szerint a földet mindenütt arra és olyan intenzitással használják amire az a legalkalmasabb ill. amit károsodás nélkül tud elviselni.

Talajvédelem

- a. A talajminőségének fenntartása, szél-víz általi talajelhordási problémák kezelése.
- b. Integrált földhasználati rendszer alapelveinek mind fokozottabb érvényesítése belterjes, környezetbarát gazdálkodással.
- c. a rosszabb minőségű mezőgazdasági földterületeken történő ütemezett területfelhasználás megvalósítása.
- d. A meglévő természetes környezet zöldfelületi és erdő fejlesztésekkel valamint az épített környezet kulturált fejlesztésével védendő.

Hulladékgazdálkodás

A kommunális és szilárd hulladék intézményes gyűjtésének és elhelyezésének korszerűsítése, az illegális szemétkerakó megszüntetése.

6. KÖZLEKEDÉS

Külső közlekedési kapcsolatok

- a. A meglévő kapcsolatok felújítása, korszerűsítése.
- b. A megye Területrendezési Program tervében szereplő Markotabödögei útvonalat figyelembe kell venni.

Belső úthálózat

- a. A meglévő úthálózat korszerűsítése, fejlesztése, a szükséges parkoló helyek biztosítása, a balesetveszélyes köztség központ forgalmának megoldása.
- b. A főútvonalon oda-vissza kerékpár út létesítésének lehetősége és kerékpárok tárolása.

Tömegközlekedés

- a. Különösebb fejlesztési igény nincs, kapcsolatok jók, gyakoriság megfelelő.
- b. A buszmegállók kialakításának helyigényét biztosítani kell.

Kerékpáros közlekedés

A megye Területrendezési programjában tervezett kerékpárút nyomvonala a települést nem érinti.

Jármű tárolás

- a. A Petőfi Sándor út belterületi, temető előtti szakaszán megvizsgálandó a jobb oldali biztonságos parkoló kialakítása,
- b. legalább az intézményterületek előtt, a templom környékén a szükséges parkoló kialakítása.
- c. Az intézményterületekhez az OTÉK által előírt parkolóhelyeket biztosítani kell.

7. KÖZMŰELLÁTÁS

Vzellátás:

- a. A Bösárcány-Kónyi regionális vízműről történik, bővítésének műszaki akadálya nincs.

Szennyvízelvezetés :

- a. A község teljes beépített területére tervezett zárt rendszerű szennyvízcsatorna megvalósítása a Bösárcány és térsége szennyvízelvezetésével együtt valósul meg

Villamosenergia ellátás

- b. 20 kV-os nagyfeszültségű hálózatról 1 db kommunális transzformátor állomással.
- c. Igényeknek megfelelően 20 kV-os nagyfeszültségű hálózatról 1 db új kommunális transzformátor állomással.

Gázellátás

- a. A beépített területen teljes középnyomású gázvezetékekkel, helyi nyomáscsökkentővel.
- b. Az új fejlesztési területek gázzal történő ellátásának vizsgálata.

Hírközlés

- a. A tűzoltószert melletti MATÁV telefonközpontból biztosított.
- b. Az új fejlesztési területek hírközléssel történő ellátásának vizsgálata.