

A Településszerkezeti terv leírása

(2. sz. melléklet)



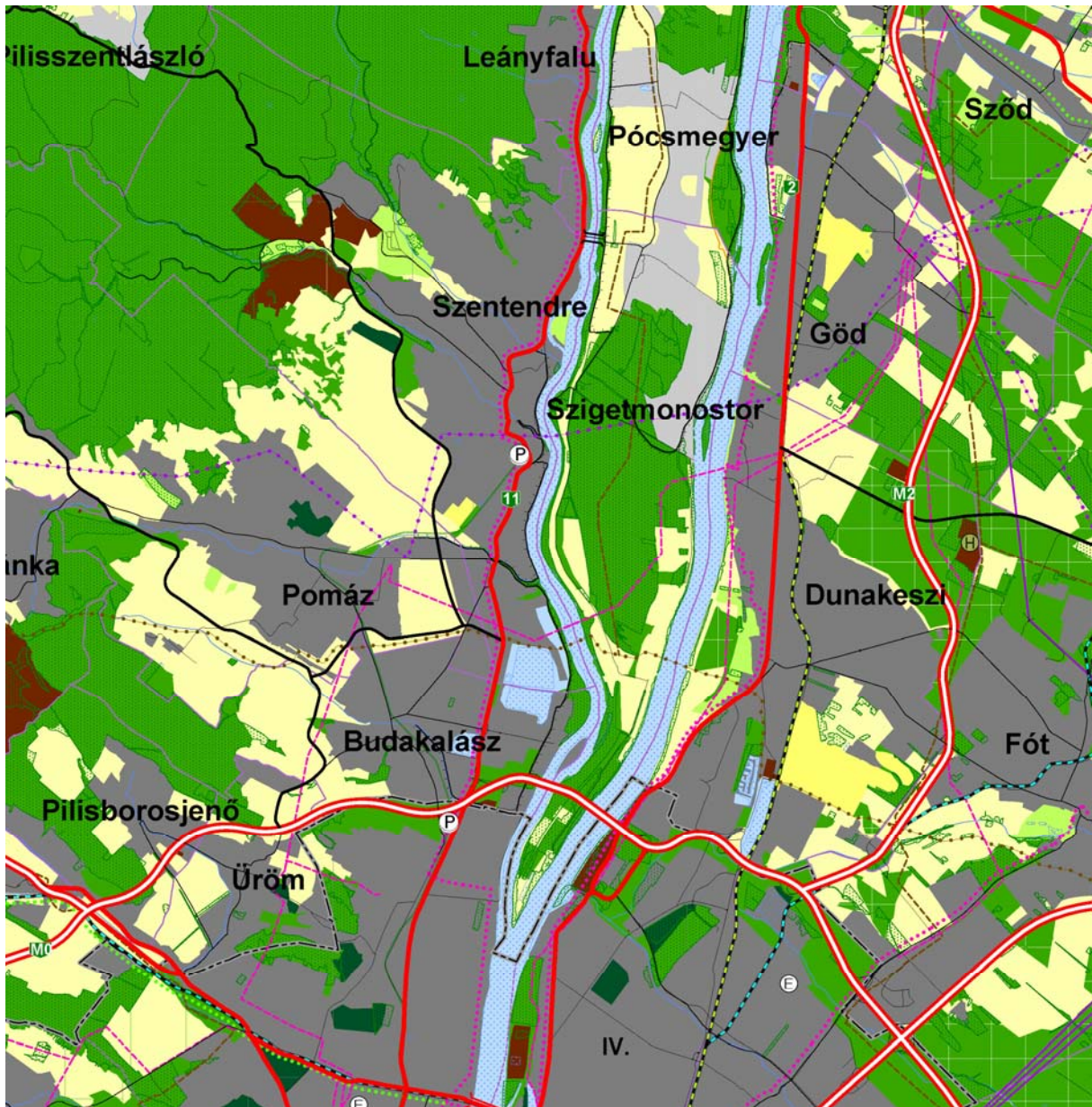
1. Térségi elhelyezkedés

Szigetmonostor a Szentendrei-sziget legdélebbi elhelyezkedő települése. Közigazgatásilag határos délről Budapest, nyugatról Budakalász, Szentendre, Leányfalu, északról Pócsmegyer, keletről Göd és Dunakeszi településekkel. Szoros gazdasági és társadalmi kapcsolatban áll a sziget egyéb településeivel, valamint a Duna-ágak mentén elhelyezkedő párhuzamos településekkel, Szentendrével és Dunakeszivel. Közlekedési kapcsolata közúton csak a szomszédos faluval, Pócsmegyerrel van, így Budapestről a jobb parti 11-es főúton, majd Tahitótfalun és Pócsmegyeren keresztül, jelentős kerülőúttal lehet a településre eljutni. Dunakeszihez és Szentendréhez csak kompjárat kapcsolja. Személyforgalmat bonyolító révközlekedés Szentendre és Alsó-Göd irányában van.

A két Duna-ág jelenléte és a közvetlen közúti közlekedési kapcsolatok hiánya miatt kialakult elzártság biztosítja a terület értékeinek fennmaradását. Ez az elzártság megakadályozza, hogy a település Budapestről függő, túlterhelt, jellegzetes agglomerációs településsé váljon, ugyanakkor a főváros közelsége gazdasági szempontból felvevőpiacot, munkalehetőséget, valamint a turisztikai fejlesztésekhez népes vonzáskörzetet biztosít.

A település szempontjából Budapest közelsége jelentős fejlődési potenciált jelent, amely ugyanakkor a viszonylagos közlekedési elszigeteltség révén jelenleg csak kis mértékben érvényesül. Ennek megfelelően a kistérségi kapcsolatok és az együttműködések is elsősorban a sziget többi településével, illetve a közeli Szentendrével élnek. A települést érintő társulások: Dunakanyar – Pilis Kht., Szentendrei-szigeti Funkcionális Kistérségi Társulás, Európa Mentőszolgálat, Építési hatósági Társulás.

Közúti kapcsolatait jelentősen javítaná a tervezett Kis-Dunai híd.



A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervének részlete

2. A településrendezés célkitűzései

A településszerkezeti terv az a településrendezési terv, amely meghatározza a település alakításának, védelmének lehetőségeit és fejlesztési irányait, ennek megfelelően az egyes területrészek felhasználási módját, a település működéséhez szükséges infrastruktúra elemeinek a település szerkezetét meghatározó térbeli kialakítását és elrendezését, az országos és a térségi érdek, a szomszédos vagy más módon érdekelt többi település alapvető jogainak és rendezési terveinek figyelembevételével a környezet állapotának javítása vagy legalább szinten tartása mellett.

Kiemelt területként kell kezelni: az infrastrukturális hálózatok fejlesztését (út, közlekedés, közműhálózatok, szennyvíztisztítás, stb.), a környezetvédelmi szempontok érvényesítését, egyéb információs kapcsolatrendszerek, a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági tevékenység folytatására alkalmas területek fejlesztését, illetve a lakóterület-fejlesztést.

A jelentkező vállalkozói érdeket szigorúan gazdasági megfontolások motiválják, ez gyakran környezeti konfliktusokhoz vezet. A településrendezési tervek meghatározzák azonban azokat a követelményeket, amelyekből a település közössége semmi áron nem engedhet.

Az önkormányzatok önállósága, az önkormányzati vagyongazdálkodás, a piaci környezet a települési tervek tartalmában lényeges változást idéz elő. A megváltozott gazdasági helyzetben a regionális kapcsolatok is átrendeződnek.

Szigetmonostor településszerkezeti tervének alapja az elfogadott településfejlesztési koncepció, melynek alábbi szempontjai a tervezett terület-felhasználás kialakításakor fontos szerepet játszottak:

Környezettudatosság

Nagyobb figyelmet kell fordítani az utca- és településkép rendezésére: különösen az utak és járdák műszaki állapotának javításával és a zöldfelületek fejlesztésével. Kiemelt figyelmet kell fordítani a „települési kapuk” igényes kialakítására, és szükség van egy határozott és vonzó települési központ megteremtésére is

Kellemes lakókörnyezet és élettér

A település fejlesztése során elsősorban a minőségi szempontokat, a települési környezet, az életkörülmények javítását kell előtérbe helyezni. Meg kell őrizni az értékes települési adottságokat.

Hagyományőrzés

Meg kell őrizni az ősfalu jellegzetes települési karakterét: szigorú építési szabályozással biztosítva védelmét. A hagyományok tisztelete, védelme segít a település vonzerejének megtartásában, a lokálpatriotizmus erősítésében.

Egyedi arculat

A Horányi településrész arculatának alakulását gondos szabályozással kell irányítani. A településrész növekvő állandó lakosságára és az itt üdülőkre tekintettel kiemelt fontosságú a szórakozás, a pihenés, valamint az egészségmegőrzés funkcióit szolgáló szabadidős létesítmények fejlesztése és a Dunával való kapcsolat erősítése.

Széleskörű társadalmi részvétel

Az egyes feladatok meghatározásakor és a végrehajtásában mind teljesebb körben kell ismertetni a lakossággal a várható hatásokat, és be kell vonni őket az előkészítésbe éppúgy, mint a feladat megvalósításába.

3. A jellemzően beépült és beépítésre szánt területek

A település igazgatási területének beépítésre szánt területei az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint az alábbi területfelhasználási egységekre tagolódnak:

A beépítésre szánt területek egyes területfelhasználási egységei építési használatának (terhelhetőségének) megengedett felső határát, ill. jellemző mértékét az alábbi táblázat tartalmazza:

<i>Területfelhasználási egységek</i>	<i>Legnagyobb szintterület-sűrűség¹</i>	<i>Legnagyobb tervezett beépítettség²</i>	<i>Legkisebb tervezett zöldfelület³</i>
Falusias lakóterületek	0,5	30	40/50
Kertvárosias lakóterületek	0,6	20/30	50
Településközpont vegyes terület	1,5	40/50	30/40
Üdülőházas terület	1,0	30	40
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	1,5	40	25
Különleges hétvégi házas terület	0,5	15	60
Különleges sportolási célú terület	0,4	10	40
Különleges rekreációs terület	0,6	30	40
Különleges mezőgazdasági üzemi terület	0,8	40	40
Különleges kikötő terület	0,4	20	40

A beépítésre szánt területfelhasználási egységeket a tervezett szerkezeti elemek figyelembe vételével, a területi adottságok alapján építési övezetekbe kell felosztani a továbbtervezés során.

¹ *Szintterület-sűrűség:* a beépítésre szánt (beépített) terület területfelhasználási egységein a területfelhasználási egység területének és a rajta elhelyezhető (elhelyezett) épületek összes szintterületének viszonya.

² *Beépítettség:* a beépítésre szánt (beépített) terület területfelhasználási egységein belül az egyes telkek beépített területe, ill. ennek a telkek teljes területéhez viszonyított mértéke (%).

³ *Zöldfelület:* a beépítésre szánt (beépített) terület területfelhasználási egységein belül az egyes telkek zöldfelületi területe, ill. ennek a telkek teljes területéhez viszonyított mértéke (%).

4. A község területének területfelhasználási tagozódása

Szigetmonostor község területe a Településszerkezeti terven feltüntetetteknek megfelelően beépítésre szánt, illetve beépítésre nem szánt területre tagozódik.

A település igazgatási területének **beépítésre szánt** területei az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint az alábbi területfelhasználási egységekre tagolódnak

[L] Lakóterületek,

Falusias lakóterület

Kertvárosias lakóterület

[V] Vegyes területek,

Településközpont vegyes terület,

[Ü] Üdülőterületek,

Üdülőházas

Különleges hétvégi házas

[G] Gazdasági területek,

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

[K] Különleges terület

Különleges sport

Különleges rekreációs

Különleges mezőgazdasági üzemi terület

Különleges kikötő terület

A **beépítésre nem szánt** területek az alábbi terület-felhasználási egységekre tagolódnak

[Kk] Különleges terület

Különleges temető

[Kö] Közlekedési és közműterületek

[Z] Zöldterületek

Közpark

Közkert

[E] Erdőterületek

Védelmi rendeltetésű erdőterület

Turisztikai rendeltetésű erdőterület

Oktatási-kutatási rendeltetésű erdőterület

[M] Mezőgazdasági területek

[V] Vízgazdálkodási területek

Állóvizek medre és partja

Mezőgazdasági - vízgazdálkodási terület

Erdő - vízgazdálkodási terület

A beépítésre szánt területek felhasználása, ill. a belterületek bővítése csak ütemezetten, műszaki, környezeti és gazdasági szempontból szigorú feltételekhez kötötten, a fejlesztésben érdekeltek finanszírozásában valósíthatók meg.

5. Területi mérleg

Közigazgatási terület (hektár)	2351		
	Jelenlegi állapot	Tervben javasolt	Változás
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK			
Lakóterület	70,10	199,645	129,545
<i>Falusias lakóterület</i>	<i>35,50</i>	<i>34,805</i>	<i>-0,695</i>
<i>Kertvárosias lakóterület</i>	<i>34,60</i>	<i>164,84</i>	<i>+130,24</i>
Üdülőterület	148,77	17,32	-131,45
<i>Üdülőházas</i>	<i>8,74</i>	<i>8,62</i>	<i>-0,12</i>
<i>Hétvégi házas</i>	<i>131,33</i>	<i>-</i>	<i>-131,33</i>
<i>Különleges hétvégi házas</i>	<i>8,70</i>	<i>8,70</i>	<i>-</i>
Településközpont vegyes terület	5,00	8,164	+3,164
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	6,10	7,04	+0,94
Különleges - mezőgazdasági üzemi terület	0,78	0,78	-
Különleges - sportterület	0,80	0,80	-
Különleges – rekreációs terület	-	49,20	+49,20
Különleges – közlekedési terület	-	0,28	+0,28
<i>Beépítésre szánt terület</i>	<i>231,55</i>	<i>283,229</i>	<i>+51,679</i>
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK			
Különleges - temető terület	5,50	5,50	-
Mezőgazdasági terület - általános	251,22	184,76	-66,46
Mezőgazdasági terület - gyepek	111,52	111,52	-
Erdő	960,90	977,65	+16,75
<i>Erdő – védett, védelmi</i>	<i>846,14</i>	<i>858,83</i>	<i>+12,69</i>
<i>Erdő - turisztikai</i>	<i>0,94</i>	<i>2,89</i>	<i>+1,95</i>
<i>Erdő – oktatási-kutatási</i>	<i>-</i>	<i>115,93</i>	<i>+115,93</i>
<i>Erdő – gazdasági</i>	<i>113,82</i>	<i>-</i>	<i>-113,82</i>
Zöldterület	5,00	4,141	-0,859

Vízgazdálkodási terület	785,31	784,20	- 1,11
Vízgazdálkodási terület	560,13	559,02	-1,11
Mezőgazdasági - vízgazdálkodási terület	178,16	177,10	-1,06
Erdő – vízgazdálkodási terület	47,02	48,08	+1,06
<i>Beépítésre nem szánt terület</i>	<i>2119,45</i>	<i>2067,771</i>	<i>-51,679</i>

6. Beépítésre szánt területek

Lakóterületek

Meglévő területek:

A település teljes területére a falusias és kertvárosias lakóterületi kialakítás a jellemző mind a beépítés módja, intenzitása, mind az épületek használati módja tekintetében.

A meglévő lakóterületek vonatkozásában az értékmegőrzést kell előirányozni. Ez alapvetően az alábbiakban jellemezhető:

Közterületek rehabilitációja (út- és járdaépítés, fasorok, közparkok, játszókertek, stb. kialakítása és fejlesztése).

A hagyományosan kialakult kistelkes, halmazos szerkezetű lakóterületen falusias lakóterület a terület-felhasználási kategória. A falusias lakóterületen védendő a településszerkezet, az utcakép, építési tevékenységet folytatni csak a falusias jelleg megtartásával lehet. A védendő utcák: Fő utca, Rákóczi utca, Kossuth utca, Ady Endre utca, József Attila utca.

A lakóterület egyéb részein a laza, kertvárosi jellegnek megfelelő kertés, családi házas beépítés min. 900 m² körüli telekmérettel jellemző. Az elmúlt évtizedben kialakult lakóterület új beépítésű, jó állapotú.

Kertvárosias lakóterületként szerepel a településszerkezeti tervben Pócsmegyer és Szigetmonostor közigazgatási határa melletti – a részben már beépült – 012/2-012/8 és 012/12-012/13 helyrajzi számú ingatlanok területe. A két településrész közötti lakóterület már részben beépült, a területre korábban készült szabályozási terv alapján.

Horány településrész a testület döntése alapján ténylegesen is átalakul kertvárosias lakóterületté. Jelenleg is vegyes már a területhasználat, mint azt az előzetes vizsgálatok is bizonyították. A meglévő épületállomány egy része jelenleg is használható lakófunkcióra, de jelentő része csak átalakítás – korszerűsítés után.

Horány átalakuló üdülőterülete hosszú időre biztosítja a lakásépítési lehetőséget, a meglévő területekkel együtt.

Fejlesztési területek:

Településrendezési szempontból csak a település szerkezetéhez és jellegéhez igazodó bővítés engedhető meg. A településszerkezeti tervben a fejlesztési területek kijelölésével fenti elv betartása fontos feladat.

Szigetmonostor területén további új beépítésű lakóterület nem tervezett.

A meglévő belterületen két helyen tervezett területfelhasználás változás, mely lakóterületet érint.

1. Falusias lakóterület módosítása kertvárosias lakóterületre (Érintett terület: 175/1, 175/3-6, és 175/9-10 hrsz. területek)
2. Településközpont vegyes területfelhasználás módosítása falusias lakóterületre. Érintett terület: 525/2 és 527/1 hrsz. területek

Településközpont vegyes terület

Meglévő területek:

Településközpont vegyes területi besorolást kaptak a település központi részén található intézményi területek. Ezek az oktatási, igazgatási, egészségügyi, művelődési, egyházi, kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó épületek: községháza, templomok, orvosi rendelő, iskola, ABC, stb.

A funkcionálisan központként működő településrészek szerkezetileg nem biztosítják a faluközponti elemeket. A településfejlesztési koncepció azon elvét, mely szerint igényes és hangsúlyos településközpont kialakítására lenne szükség, a már beépült, kialakult településszerkezeten belül nehéz megvalósítani. A településközpont kialakítására így nagy figyelmet kell fordítani és több lépcsőben, a közterületek fejlesztésével, kiépítésével együttesen, színvonalas településközpontot kell formálni.

A település intézményeit továbbra is fejleszteni szükséges. Intézményterületek részére helybiztosítás a településszerkezeti tervben jelölt településközpont vegyes területeken lehetséges.

Még be nem épült településközpont vegyes területek:

Horányban a víztorony melletti 1744/2 helyrajzi számú,

A település jelenlegi északi belterületi határa mentén a186-200, 220-272 helyrajzi számú, jó közlekedési kapcsolattal tervezett területek.

Fejlesztési területek:

A településszerkezeti terven egy helyen tervezett településközpont vegyes terület átsorolás, ez a 2702 hrsz jelenleg kertvárosias lakóterület. Az területfelhasználás módosítással óvoda bővítésére nyílik lehetőség.

Üdülőterület

Meglévő területek:

Az önkormányzati döntés alapján Horány területén visszaszorul az üdülési funkció. Területi vonzata, hogy a hétvégi házas területek idővel, fokozatosan lakóterületté válnak. Már ma is jelentős állandó lakosság van a területen. Megmarad viszont az üdülőházas terület továbbra is üdülési főfunkcióval.

Megmarad különleges státuszával a Meteor Egyesület területe (K-üh), ami mintegy belső igazgatási autonómiát élvez. A területrész értékes, szép növényállománnyal rendelkezik, amelynek megtartása fontos cél továbbra is. A területen belül belső kerítések nincsenek, az épületek szabadon helyezkednek el benne.

Bár a Horányi üdülőterület területi bővítése nem javasolt és átalakulóban van, azonban a terület minőségi fejlesztése szükséges környezetvédelmi, ökológiai, esztétikai és idegenforgalmi szempontokból egyaránt.

Településközpont vegyes területet kijelölni a meglévő tulajdonviszonyok és beépítés miatt nem megoldható. Horány területén a lakó és üdülőnépesség ellátását javító létesítmények elhelyezése engedélyezhető a beépítési paraméterek figyelembe vétele mellett. Kereskedelem, vendéglátás és szolgáltatás terén mind nagyobb mértékben lehet a magántőke megjelenésére számítani, s kedvező feltételek biztosításával a tőke ilyen irányú befektetésének és működtetésének lehetőségét kell megteremteni.

A településrész növekvő állandó lakosságára és az itt üdülőkre tekintettel kiemelt fontosságú a szabadidős létesítmények fejlesztése és a Dunával való kapcsolat erősítése is.

A településen jelenleg a vízparti szezonális üdülés a jellemző, az utóbbi években önálló kezdeményezésekre elindult a falusi turizmus és a lovas turizmus fejlesztése. A település kirándulóturizmus szempontjából legértékesebb része a déli, vízbázisvédelem által érintett terület.

A szálláshelyek kínálata változatos, de mind számuk, mind színvonaluk tekintetében fejlesztésre szorulnak. A vendéglátóhelyeknél – jelenlegi állapotukat tekintve - ugyancsak kívánatos lenne az egységek minőségének javítása, régi színvonaluk visszaállítása.

Gazdasági terület

Meglévő területek:

Szigetmonostor legtöbb és nagyobb üzemei a falu déli határán helyezkednek el. Ezeken felül kisebb szolgáltató egységek a lakóterületbe ágyazottan is előfordulnak. Az ipari és szolgáltató tevékenységek a településen a helyi foglalkoztatás érdekében fontos szerepet töltenek be.

A település déli részén található gazdasági, kereskedelmi terület. Ennek bővítése, újabb terület kijelölése nem javasolt környezetvédelmi, ökológiai, tájésztétikai és idegenforgalmi szempontból.

A településen kizárólag környezetbarát és lehetőleg munkahelyteremtő üzemek tarthatók fenn, s a környező területek védelme érdekében a terület határain fasorok, intenzív zöldterületek kialakítása szükséges.

A meglévő gazdasági területek fejlesztése környezet- és természetkímélő, a jellegzetes tájkaraktert megőrző, ill. javító beruházások megvalósításával, korszerű technológiák és tevékenységek (biogazdálkodás, természetkímélő turizmus stb.) befogadásával lehetséges, amelyek hozzájárulnak a népesség helyben történő foglalkoztatásának növeléséhez.

Zöldfelületi eszközökkel biztosítani kell az iparterületek elszigetelését a lakóterületektől, ennek érdekében is közparkként kell kialakítani a település déli részén az iparterület és a lakóterület között elhelyezkedő, háromszög alaprajzú, mély fekvésű területet.

Fejlesztési területek:

A Rév út mentén a szennyvízátelő és a beépített terület között javasolt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület fejlesztés a fenti alapelvek figyelembe vételével, a 07/22 és 07/23 helyrajzi számú területen, a meglévő területfelhasználás kiegészítéseként.

Különleges terület

Különleges – sportterület

A sportpálya területe a déli településrészen különleges – sportterület, ami elsősorban a Szigetmonostori település igényeit tudja kielégíteni.

Különleges - rekreációs terület

A településszerkezeti terven új különleges rekreációs terület tervezett a település központi belterülete és a horányi közigazgatási határ mentén kialakult lakóterület között:

- Településközpont vegyes területfelhasználás módosítása különleges rekreációs területre.

(Érintett földrésztetek: 011/1-011/41 és 012/14, 012/19, 012/20 és 012/34 hrsz. területek egy része, 012/15-18, 012/21-33, 013 hrsz. területek)

- Védelmi célú erdőterület módosítása különleges rekreációs területre.

(Érintett földrésztetek: 012/14, 012/19, 012/20 és 012/34 hrsz. területek egy része, valamint 011/10 hrsz. terület)

A másik tervezett rekreációs terület a jelenlegi Rosinante fogadó területe

- Védelmi rendeltetésű erdőterület módosítása különleges rekreációs célú területre
(Érintett földrészlet: 057/2 hrsz. terület)

Különleges kikötő terület

(Érintett földrészletek: 1978/2 és 1978/4-5 hrsz. területek)

- BATrT szerint hagyományosan vidéki települési térség területén található.
Tényleges felhasználás szerinti besorolás. (kikötő)

Különleges mezőgazdasági üzemi terület

(Érintett földrészletek : 062/2-3-4, 062/6 és 062/8 hrsz. területek.)

Horánytól délre található meglévő, beépült terület,

7. Beépítésre nem szánt területek

Szigetmonostor igazgatási területének beépítésre nem szánt területei használatuk általános, valamint sajátos jellege szerint az alábbi területfelhasználási egységekre tagolódnak:

- különleges temető terület
- zöldterület
- erdőterület
- mezőgazdasági terület
- közlekedési és közmű terület
- vízgazdálkodási terület

Beépítésre nem szánt terület

Különleges – temető területe

A település meglévő református és katolikus temetője a település északi és déli határán. A terület kialakult, területi bővítése nem tervezett.

Zöldterületek

A zöldterület állandóan növényzettel fedett, közútról megközelíthető közterület. A települések zöldterületéhez a közparkok és a közkertek tartoznak. Szigetmonostor területén jelenleg nagyobb kiterjedésű közpark nem található. A község településközponttal nem rendelkezik az ősi településszerkezetéből adódóan. Kisebb gondozott, kialakított közkert található a Pócsmegyer felől beérkező út mentén - Kossuth tér (Kossuth utca, Fő utca), ami a település jelenlegi fogadótere, mivel közvetlenül annak északi határán fekszik. Szigetmonostor ősi részén a jelenlegi településszerkezet nem teszi lehetővé közterületen nagyobb kiterjedésű közpark, ill. kisebb közkertek létesítését, ezek csak az új ill. az újonnan kijelölt településrészekben alakíthatók ki.

Közparkok:

Kisebb közpark kialakítására tervezett a település déli szegélyén fekvő jelenleg funkció nélküli, rendezetlen területen (Madách tér - Arpád utca). A horányi üdülőterületen kisebb

közpark kijelölése szükséges a Horány déli szegélyén lévő keskeny területsávon. Továbbra is zöldterület - közkertként kell fenntartani a település északi részén lévő Kossuth tér zöldfelületét.

Erdőterület

Erdőterület

A település külterületének jelentős része erdőgazdasági művelés alatt áll. A déli területen fekvő erdők a Duna-Ipoly Nemzeti Park által természetvédelmi oltalom alatt állnak. Az erdőterületek nagyobb összefüggő része a település D-i részén található, valamint keskenyebb sávban a Duna menti területrészeken.

A település rendezése, fejlesztése során a jelenlegi erdőterületeket meg kell őrizni, továbbá elsődlegesen védelmi rendeltetésű erdőterületeket kell létesíteni a felszín alatti vízbázis védőterületein. Oktatási-kutatási rendeltetésű erdőterület (Füzes-erdő) kijelölése történt a településhez déli irányban kapcsolódó erdőterületen. Erdőterület kialakítása javasolt Szigetmonostor és Horány között lévő területen, amely egyfelől mindkét településrész zöldfelületi igényét szolgálja, másfelől megakadályozza a két településrész összenövését, nagysága 4 ha. Egy részének védőerdőként történő kialakítása javasolt, míg a terület másik felén oktatási-kutatási rendeltetésű erdőterület tervezett.

Elsődlegesen gazdasági célú erdőterület a Nagy-erdő, a település déli részén a DINP területein kívül.

Védelmi célú fásításokat (fasorok, erdősávok) szükséges telepíteni a település több területén.

Erdősávok, fasorok:

Zöldsáv - erdősáv létesítése javasolt az új utak mentén a település felé eső oldalon, ami környezetvédelmi és esztétikai szempontból egyaránt indokolt.

Fasorok létesítése szükséges a jelentősebb földutak mentén, a mezőgazdasági területeken.

Mezőgazdasági terület

A mezőgazdasági terület a növénytermesztés és az állattenyésztés, ill. az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás- és tárolás építményeinek elhelyezését szolgáló terület. Szigetmonostoron jelenleg leginkább az északi területrészek állnak szántóföldi művelés alatt. A művelési ágak közül jelentősebb a szántó művelés, de jelentős mértékű a gyepgazdálkodás alatt álló területek aránya is. A szőlő és a gyümölcs művelési ág közül csak a gyümölcsstermesztés figyelhető meg, ami jelenleg leginkább a déli árterületen jellemző.

Területhasználati változás tervezett a mezőgazdasági területen, ami a szántóföldi művelés felváltását, gyeperdő, vagy gyümölcsös területként való hasznosítását jelenti. Ez a felszín alatti vízbázisok védelmét, valamint természet- és tájvédelmi célokat szolgál, így részben a vízbázis védőterületeit érinti.

Lényeges területhasználati váltást jelent, ami szintén a szántóterületek csökkenését vonja maga után, az új különleges rekreációs terület kijelölés az északi területrészen.

A területhasználati változások a déli részen összességében nem jelentős nagyságú területen történnek, mivel itt már jelenleg is nagy kiterjedésű gyeperdő és erdőterületek találhatók, azonban az északi részen történő változás jelentős területet érint. A településen szántóföldi növénytermesztést szolgáló területek igen kis kiterjedésben maradnak meg, részben a vízbázisvédelmi, természetvédelmi területhasználati korlátozások miatt, részben a fejlesztések miatt.

Vízgazdálkodási terület

Vízgazdálkodási területéhez tartozik a település egész területén a Duna medre és partja, az árvízvédelmi töltés és egyéb vízgazdálkodással összefüggő létesítmény, valamint a vízbeszerzési területek és védőterületei (belső, külső). Vízgazdálkodási területéhez tartozik továbbá a hullámtér, azaz az árvízvédelmi töltéssel nem védett területrészek az északi településrészen. A déli településrészen a vízbeszerzési területek belső és külső védőterülete vízgazdálkodási terület.

Védett, védelemre tervezett és védőterületek

Védett területek

Felszín alatti vízbázisvédelem alatt álló területek

A Szentendrei-sziget területén országos jelentőségű felszín alatti vízbázis található. A településen négy felszín alatti ivóvízbázist különíthető el, a Pócsmegyeri, a Horányi, a Monostori és a Szigeti vízbázisok. Az ivóvízbázisok védelme érdekében kijelölt védőterületek, mint belső, külső védőterületek, hidrogeológiai védőidom "A", "B" a település egész területét lefedik.

Természetvédelmi oltalom alatt álló területek

Szigetmonostor területén jelenleg természetvédelmi oltalom alatt áll elsősorban a déli területrész, amely a Duna-Ipoly Nemzeti Park részét képezi 1997 óta.. A védetté nyilvánítás célja „a Duna és az Ipoly térségében a folyók és mellékrendszerük, a védettséggel érintett területek természeti értékeinek, a felszíni és felszín alatti vízkészleteknek, az érintett területek erdeinek, termőtalajának és más megújuló természeti erőforrásainak, gazdag élővilágának, tájképi és történelmi emlékeinek a védelme.”

Természeti területek

A településen természeti területként kezelendő a hullámtér, mint az ökológiai hálózat szerves része, ha az nem minősül védett természeti területnek. Ez alapján a településen az északi Duna menti területek, valamint a déli DINP által nem védett részek kezelendők természeti területként.

Országos ökológiai hálózat elemei

A település egész területén a Duna és a Duna-menti hullámtér (a partvonal és az árvízvédelmi töltés közötti terület) az országos ökológiai hálózat eleme, mint ökológiai folyosó kezelendő,

Szentendrei-szigeti Magas Természeti Értékű Terület

A település teljes területe Magas Természeti Értékű Terület (korábban Érzékeny Természeti Terület)

Védelemre tervezett területek

Helyi jelentőségű védelemre tervezett terület a Horány üdülőterülettől délre és nyugatra fekvő értékes homoki tölgyes maradványok („Nagy-erdő”), valamint a nyílt homokpusztagyepék, homokpusztarét foltok, azok természeti, tájképi értékeinek megőrzése érdekében. A homoki tölgyesek a településtől délre, a Horányi üdülőterülettől nyugatra, és délre fekvő nagyobb

összefüggő erdőterületen található kisebb mozaikokban. A homokpusztagyepék, homokpusztarét foltok a településtől délre ill. Horánytól nyugatra találhatóak.

Védőterületek

A település területhasznosítását, valamint azok építési lehetőségeit a különböző védőterületek jelentős mértékben korlátozzák.

Felszín alatti vízbázis védőterületei - külső, belső védőterületek, Hidrogeológiai védőidom "A", "B"

A vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló létesítmények védelméről szóló Korm. rendelet alapján megtörtént a település területén a védőidomok, védőterületek és védősávok kijelölése.

Veszélyeztető tényezők

Csatornázatlan településrészek

Veszélyeztető tényezőnek minősül a horányi településrészen a csatornahálózat kiépítettségének hiánya, amely a felszín alatti vízbázisokra, valamint a talajra jelent veszélyforrást.

Vízjárta területek

A településen vízjárta területnek minősülnek a nyílt árterek, azaz a Duna melletti, árvízvédelmi töltéssel nem védett területek, amelyeket a mederből kilépő víz szabadon elönlthet. Ez a település déli részén nagy kiterjedésű területeket érint.

Hidrogeológiai szempontból érzékeny terület

A település egész területe hidrogeológiai szempontból érzékeny területnek minősül.

Közlekedési- és közműterületek

Közlekedés

Szigetmonostoron közlekedési területbe tartozik az 1113 sz. ök út bel- és külterületi szakasza, valamint a községi gyűjtőút hálózat.

A település legnagyobb problémája a más szempontból előnyös elzártságból fakad. Közúton Budapesti irányból állandó jelleggel csak a tahitótfalui hídon keresztül lehet elérni, ami jelentős időtöbbletet, és anyagi ráfordítást igényel. A település régi szándéka új közúti kapcsolat létesítése Szentendre illetve a 11. sz. főút felé, mely igényét már az M0 tervezése kapcsán is felvetette.

A tömegközlekedési járatok, busz és HÉV elérése is nehézségeket okoz, amikor a komp illetve kishajó forgalom szünetel a Dunán, ugyanakkor kapcsolatai (munkahely, oktatás, kórházi ellátás, kereskedelem) miatt a település nem nélkülözheti a környező nagyobb települések, Szentendre, Budapest elérhetőségét.

A településen jelenleg nincs kiépített kerékpárút hálózat, bár egyre növekvő az igény, mivel egyre több turista keresi fel a területet kerékpárral. A kerékpárút hálózat rendszere megtervezett, de nincs kiépítve.

Fejlesztési feladatok:

- Új közúti kapcsolat kiépítése a Dunán a 11. sz. főút irányába, (korlátozott, engedélyhez kötött (célforgalom számára) használattal)

- Új elkerülő útszakaszok kiépítése Horány eléréséhez, a belső úthálózat tehermentesítése és környezeti ártalmainak csökkentése érdekében
- Kerékpárutak építése az idegenforgalom fejlesztése, a természeti területek megközelíthetősége, az üdülőterületek elérhetősége érdekében.

A település lakossága igényli a jobb közlekedés érdekében az új dunai híd megépítését.

Közművesítés

A település területén a régi településmagban a közműellátás teljeskörű. Kiépítettek a gerinchálózatok.

Közműterületbe tartoznak az ellátó hálózatokhoz tartozó műtárgyak önállóan lehatárolt területei.

Szigetmonostoron a közüemi ivóvízellátás közel 100%-os. Horány üdülőterületen az ivóvízhálózat bővítés alatt áll, további fejlesztése szükséges. A vízszolgáltató az FVM Rt.

Szigetmonostor régi településrészén a kommunális szennyvízcsatorna-hálózat közel 100%-os kiépítettséggel 2001. év végén lett átadva. A befizetések aránya meghaladja a 90%-ot, a rákötések folyamatosak. A közüemi csatornahálózattal összegyűjtött szennyvíz – a Duna alatti átvezetéssel – a szentendrei szennyvíztisztító telepre kerül. A közel 2000 lakóingatlanal rendelkező Horányban a szennyvízcsatorna-hálózat még nem épült ki. Fontos feladat a teljes területen kiépíteni a szennyvízcsatorna hálózatot, környezetvédelmi és vízbázisvédelmi szempontból.

A szennyvízcsatorna-hálózatra nem csatlakozott lakóingatlanokon a szennyvíz kezelése egyedi közműpótló berendezésekben történik.