

MAJOSHÁZA KÖZSÉG TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJA

Elfogadva a 57/2015. (IV. 29.) számú Kt. határozattal

1. MAJOSHÁZA JÖVŐKÉPE

Majosháza a Ráckevei(Soroksári)-Duna-ág menti kiemelkedő természeti adottságokra épülő, a táji, természeti és épített értékeket megőrző nyugodt, falusias hangulatú, de korszerű, igényes életvitelt, kereskedelmi, szolgáltató és ipari háttérrel, megélhetést biztosító település a budapesti agglomeráció déli határán.

Majosháza lakó- és üdülónépessége növekedése, lakossága helybentartása és munkahelyteremtő igénye szükségessé teszi a település összehangolt, rendezett térbeli-fizikai kereteinek meghatározását, a természeti és az épített adottságok és lehetőségek hatékony kihasználásával, a működőképesség és a fenntarthatóság biztosításával, a környezeti ártalmak lehető legkisebbre való csökkentése mellett.

Majosháza Község Önkormányzat Képviselő-testülete Majosháza közigazgatási területére a jövőkép eléréséhez az alábbi célokkal vizsgálja felül és módosítja Településszerkezeti Tervét, Építési Szabályzatát és Szabályozási Tervét.

2. MAJOSHÁZA TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI CÉLJAI

Majosháza községben a népessége mérsékelt, de folyamatos növekedése, a munkahelyteremtéssel kapcsolatban az ipari létesítmények jelentős mértékű növelésének igénye, másrészt az üdülőtérületi és természeti és épített adottságok, a lehetőségek hatékony kihasználásával szükséges Majosháza egységes és rendezett, működőképes településszerkezetének a meghatározása:

- az üdülőövezet és a lakóövezet egybeolvadásának megszüntetése, a két funkció térbeli és műszaki, településképi szétválasztása;
- a korábbi tervekben meghatározott lakó- és üdülőövezet fejlesztésére, bővítésére fenntartott területek megtartása, biztosítása, Majosháza északi és déli, még beépítetlen belterületein, illetve azokhoz távlatban csatlakozó külterületi területek igénybevételével új lakóterületek kialakítása, beleértve a sportpályától keletre eső területeket;
- kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek kijelölése a belterület keleti részéhez kapcsolódóan;
- ipari gazdasági területek kijelölése, ipari létesítmények telepítésére, fogadására, a távlati fejlesztési területek lehetőségének biztosításával, az 51108-as jelű bekötő útra kapcsolódóan;
- közösségi célú parkok és zöldterületi rendszer létrehozása;
- a felhagyott kavicsbánya-területek hasznosítása, a volt bányatavak környezetének lakóterületi, településközponti területi felhasználása, a vízfelületekhez kapcsolódó sport-rekreációs funkciójú területhasználattal, az idegenforgalom fogadására is alkalmas módon, a tájképvédelem biztosításával;
- az erdőterületek védelme és mennyiségi növelése;
- a mezőgazdasági célú területek megtartása a mezőgazdasági tevékenységek számára;
- a Ráckevei(Soroksári)-Duna-ág menti természeti terület megőrzése;
- a Domariba-szigeti Duna-ág élővé tétele, szabályozással, összekötése mederkotrással az RSD-hez,
- a kavicsbányászat korlátozása, további, új bányatelek-fektetés, az eddig engedélyezetten túli új bányanyitás tiltása;
- az országos kerékpárút hálózathoz csatlakozó helyi hálózat létrehozása;
- a megfogalmazott fejlesztési célokat a meglévő természeti értékek megóvásával és a mesterséges környezet funkcionális és esztétikai összehangolásával kell megvalósítani.

Eszközök

A fent megfogalmazott célok megvalósítását részben a településrendezés, részben a település fejlesztés eszközeivel lehet elősegíteni.

A településrendezési tervek felülvizsgálata, illetve módosítása aktuális feladat, ennek során a célok megvalósításához szükséges változtatásokat át kell vezetni.

3. KIINDULÓ ADATOK A TOVÁBBI TERVEZÉSI FELADATOKHOZ

A településfejlesztési koncepció célja

Az 1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről (Étv.) az alábbiakban határozza meg a településfejlesztési koncepció célját, szempontjait:

„Településfejlesztési koncepció: a fejlesztés összehangolt megvalósulását biztosító és a településrendezést is megalapozó, a település közigazgatási területére kiterjedő önkormányzati településfejlesztési döntéseket rendszerbe foglaló, önkormányzati határozattal elfogadott dokumentum, amely a település jövőbeni kialakítását tartalmazza. A fejlesztési koncepció elsősorban településpolitikai dokumentum, amelynek kidolgozásában a természeti-művi adottságok mellett a társadalmi, a gazdasági, a környezeti szempontoknak és az ezeket biztosító intézményi rendszernek van döntő szerepe.”

Majosháza Településfejlesztési Koncepciója a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendeletben meghatározottaknak megfelelően készült.

A településfejlesztési koncepció előzményei

Majosháza község Képviselő-testülete 2008-ban fogadta el a község ez idáig érvényes Településfejlesztési Koncepcióját. A fejlesztési koncepció és az arra épülő településrendezési eszközök felülvizsgálata a vizsgálati munkarészek elkészítésével van megalapozva.

A jelen Településfejlesztési Koncepció az érvényben lévő módosítja és egészíti ki, ennek megfelelően alapnak tekinti a korábbi vizsgálati és rendezési tervi munkarészeket is.

A vizsgálódás legfontosabb célja a megváltozott jogszabályi környezetnek való megfelelés és a korábbi tervek elkészítése óta történt változások feltárása, elemzése, a Koncepció megalkotásának előzetes megalapozása és azt követően a településrendezési eszközök felülvizsgálatának és módosításának előkészítése.

A stratégiához és a településrendezési eszközök készítéséhez szükséges társadalmi, gazdasági és környezeti adatok meghatározása

A 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 5. § (2) és (3) bekezdésének megfelelően a fejlesztési koncepció készítését megalapozó vizsgálatok a rendelet 1. melléklete szerint készültek el. A vizsgálat a meghatározott tartalom minden olyan elemével foglalkozik, amely érinti Majosháza községet, némely elem összevonásával, átcsoportosításával, Majosháza sajátos adottságainak megfelelően.

Településhálózati összefüggések, Majosháza helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok

Majosháza Közép-Magyarország Régióban, Pest megye déli részén, a Budapesti Agglomeráció déli határán fekszik. Kistérségi tekintetében a Ráckevei kistérséghez tartozik.

Majosháza járasszékhelye Szigetszentmiklós, míg a szomszédos Dunavarsány város Önkormányzatához Közös Polgármesteri Hivatali kapcsolata révén tartozik.

Majosháza a Csepel-szigettől keletre, a Ráckevei(Soroksári)-Duna-ág mentén, Szigetcséppel szemben lévő település. Budapesttől 30 km-re. Majosházától Dunavarsány 10 km, Délegyháza 7 km, Áporka 5,5 km, Kiskunlacháza 8 km, Taksony 10 km, Dunaharaszti 13 km távolságra fekszik.

Budapesttől délre, néhány kilométerrel Dunavarsány után, a Duna folyását követő 51-es Bajai főútról jobbra ágazik le a majosházi bekötőút, mely iparterületeken keresztülhaladva Majosháza belterületéhez vezet.

Majosháza külterületét északon Dunavarsány, keleten Délegyháza, délen Áporka területe határolja, nyugaton természetes határa a „Kis-Duna”, azaz a Ráckevei(Soroksári)-Duna-ág. A Kis-Duna nyugati oldalán Majosházához Szigetcsép, Tököl és kisebb részen Dunavarsány települések területei csatlakoznak.

A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata

A Településfejlesztési Konceptió és az erre épülő településrendezési eszközök megalkotása során figyelemmel kell lenni a tervhierarchiában a magasabb szintű országos és térségi tervek vonatkozó megállapításaira.

- Az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. Törvény (a továbbiakban: OTrT) Szerkezeti terve – hatályos 2014. január 1.-től - új tervezett közlekedésszerkezeti elemet jelöl országos jelentőségű főútként Majosháza északi külterületén áthaladóan;
- a 2005. évi LXIV. törvény a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről (BATrT) szintén új tervezett közlekedésszerkezeti elemet ábrázol Majosháza északi külterületén áthaladó térségi jelentőségű mellékútként, mely út az OTrT nyomvonalal nem teljesen megegyező.

Az OTrT 31/B.§ átmeneti rendelkezései szerint az OTrT alapján kell figyelembe venni az országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatokat, így a távlati főutat (a BATrT-ben kijelölt mellékúttal ellentétben), az országos kerékpárút-hálózat elemeit és az országos közművezetéseket, országos szállítóvezetéseket.

Az OTrT (MTv.) térségi övezetei közül az alábbi országos térségi övezetek érintettek Majosháza közigazgatási területe egyes területrészein:

- 3/1. Országos ökológiai hálózat övezete
- 3/3. Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete
- 3/4. Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete

Majosháza teljes közigazgatási területét érintő országos térségi övezet:

- 3.7. Országos vízminőség-védelmi terület övezete

A BATrT térségi övezetek Majosháza területén:

- 3.1.-3.2.-3.3. Magterület, ökológiai folyosó, puffer terület övezete
- 3.6. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete
- 3.10. Térségi jelentőségű tájképvédelmi területek övezete
- 3.15. Ásványi nyersanyagvagyron terület övezete
- 3.16. Rendszeresen belvízjárta terület övezete.

A hatályos településfejlesztési döntések bemutatása

Majosháza község Önkormányzata 2008-ben, a 45/2008.(III.4.) sz. Kt. határozattal fogadta el a jelen Településfejlesztési Konceptió elfogadásáig hatályos Településfejlesztési Konceptiót, mely az alábbi:

„Majosháza Településfejlesztési Konceptiója

Majosháza község településfejlesztési igényei a rendszerváltás óta megváltozott társadalmi és gazdasági viszonyok területén mára körvonalazódtak.

Majosháza község Önkormányzata Képviselő-testülete Majosháza közigazgatási területére az alábbi célokkal Szerkezeti és Szabályozási tervet készített.

Majosháza fejlesztési céljai:

Majosháza községben egyrészt az ipari létesítmények jelentős mértékű növekedésének igénye, másrészt az üdülőövezeti adottságok, a lehetőségek hatékony kihasználásával szükséges a település egységes és rendezett településszerkezetének meghatározása:

- az üdülőövezet és a lakóövezet egybeolvadásának megszüntetése (csak lakó- és csak üdülő),
- a meglévő rendezési tervben lévő lakó-és üdülőövezet bővítésére fenntartott területek konzerválása,
- az 51108 számú bekötő út mellett a már meglévő és kialakítandó iparterület legalizálása, illetve tervezése,
- a község északi déli részén a 087 hrsz.-ú állami tulajdonú terület üdülőövezeti besorolása,
- a sportpálya és a szennyvíztisztító gépház közötti un. lőtér és sittalakó területén lakóövezet kialakítása,
- a megkezdett pihenő-tó környékének lakóterületi besorolása,
- a bányatavak tőrendszerének lehatárolása.”

A Településfejlesztési Konceptió készítésének időpontjában Majosháza Önkormányzata nem rendelkezik településfejlesztési és településrendezési szerződéssel, a településrendezési eszközök készítésének során, a Tó-lakópark területére vonatkozó módosítással kapcsolatban várható ahhoz csatlakozóan településfejlesztési és településrendezési szerződés megkötése a terület tulajdonosaival.

Majosháza településrendezési tervi előzményei

Településszerkezeti Tervek

- Majosháza 45/2008.(III.4.) számú Kt. határozattal elfogadott Településszerkezeti Terve Majosháza teljes közigazgatási területére
- A 117/2009. (V.29.) számú határozattal jóváhagyott TSZT módosítás Majosháza észak-keleti külterületi részén a Tó lakópark területére
- A 7/2010. (IV.29.) Ök. rendelettel jóváhagyott TSZT módosítás Majosháza északkeleti külterületi részén a Gyöngykavics 32 Kft. területére és a belterület keleti részén levő temető bővítésére vonatkozóan.

Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Tervek

- Majosháza 4/2008. (III. 4.) Ök. rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzata és az azzal együtt alkalmazandó külterületi és belterületi szabályozási tervek Majosháza teljes közigazgatási területére
- Majosháza északkeleti külterületi részén levő Tó lakópark és környéke tömbjére vonatkozó 4/2009. (V.29.) Ök. rendelettel jóváhagyott SZT módosítás
- Majosháza északkeleti külterületi részén levő Gyöngykavics 32 Kft. területére és a temető bővítésére vonatkozó 7/2010. (IV.29.) Ök. rendelettel jóváhagyott SZT módosítás

A hatályos Településszerkezeti Terv megállapításai, a megvalósult elemek

A hatályos Településszerkezeti Terv, beleértve a két TSZT módosítás területeit is, az alábbi meglévő és fejlesztésre kijelölt terület-felhasználási elemeket tartalmazza:

Beépítésre szánt területek:

- kertvárosias és falusias lakóterület
- hétvégi házas üdülőterület
- településközpont vegyes terület
- kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
- ipari gazdasági terület
- különleges (temető, kikötő, valamint bányaterület)

Beépítésre nem szánt területek:

- zöldterület
- gazdasági erdőterület
- vízgazdálkodási terület
- általános mezőgazdasági terület
- kertes mezőgazdasági terület

A hatályos Településszerkezeti Terv megvalósult elemei

Lakóterületek

Majosháza Településszerkezeti Tervében a belterülethez kapcsolódóan 3 nagy lakóterület-fejlesztésre kijelölt területből a belterület északnyugati részén, önkormányzati tulajdonú területen, a Zrínyi utca és a Széchenyi sétány közötti területen, valamint a belterület délkeleti részén levő Dózsa György utca déli oldalán kezdődött meg kismértékben. A lakóterület-fejlesztés TSZT-ben meghatározott területei jelentős lakóépítési igényeket tud befogadni, további lakóterület-fejlesztés kijelölésére nincs szükség.

Majosháza északkeleti külterületén, a volt kavicsbánya tavakhoz kapcsolódóan tervezett lakó és vegyes területek felhasználása még nem kezdődött meg.

Gazdasági területek

Jelentős a külterületi gazdasági – ipari és kereskedelmi-szolgáltató – területek fejlődése, területi terjeszkedése, azonban még ebből a szempontból is jelentős tartalékterületekkel rendelkezik Majosháza.

Majosháza társadalma

Majosháza lakónépessége 2013-ban 1519 fő volt, a népességszám egyenletesen növekvő, a növekmény az utóbbi 13 évet tekintve 30%-os volt. Majosháza jellemzően agglomerációs település, főként Budapestre ingázó népességgel, annak ismert gondjaival. Előnye ebből adódóan az alvó

települési jelleg, a csendes, nyugodt környezet. Jövedelmi viszonyaiban, életminőségben is az agglomerációban megszokott mutatók jellemzik.

A munkanélküliek száma az országos átlagnak megfelelő. Konfliktusok a lakosság között az őslakosok és a betelepülők, illetve nyaralók között előfordul. Az őslakosok reformátusok, a betelepülők inkább katolikusak. A betelepülők döntő része Budapestről érkezik.

Humán szolgáltatások

Majosháza rendelkezik az alapvető ellátó létesítményekkel: oktatási intézményei a 8 osztályos Majosházi Református Általános Iskola, Majosházai Napraforgó Óvoda. Művelődési feladatokat a Piróth Gyula Művelődési Ház és Könyvtár lát el.

Egészségügyi intézmények: háziorvosi és gyermekorvosi ellátás, fogorvosi ellátás, védőnői szolgálat, patika.

Kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás és egyéb intézmények, állatorvosi ellátás, egyesületek, alapítványok működnek a községben. (Postahivatal, Rendőrségi Körzeti megbízott, Makra Sándor Majosházai Önkéntes Tűzoltó Egyesület, Majosháza Polgárőrség, stb.)

Az országosan egyedülálló, az adományokból felépülő Református Dunamenti Kistérségi Diakónia, Majosházi Hospice Ház. A 15 fh-es létesítmény a ráckevei és a szigetszentmiklósi járás 20 településén élő felnőtt daganatos betegek OEP által fizetett ingyenes fekvő-beteg intézményi ellátását biztosítja.

Majosháza gazdasága

A nyilvántartott vállalkozások száma évenként változó, kb. 120-170 között mozog.

Majosháza népességszámához, területi méreteihez és zsákjellegű települési helyzetéhez, az agglomeráció szélén levő elhelyezkedéséhez képest jelentős gazdasági létesítményekkel rendelkezik.

A térséget tekintve meghatározó gazdasági súly és gazdasági szerepkör bár nem is várható el Majosházától, de a gazdasági lét, tevékenység jelentős mértékben jelen van a község mindennapi életében.

Majosháza főbb gazdasági ágazatai, jellemzői

- építőipari szerkezet-gyártás
- építőanyag-gyártás
- faipari és fémipari gépgyártás és forgalmazás
- műszergyártás
- autópári szolgáltatás-kereskedelem
- jelenleg még kavicsbányászat, homokbányászat

A gazdasági területek elhelyezkedése

Az 51-es számú főút és az 51108 jelű bekötő út csomópontjánál levő külterületi gazdasági területen,

- Az 51. és a Délegyházi bekötő út északkeleti szektorában,
- Az 51108 jelű bekötő úttól délre levő külterületi gazdasági területen,
- Egyéb kisvállalkozások belterületen.

A gazdasági versenyképességet befolyásoló tényezők közül, amit az önkormányzat anyagi lehetőségek hiányában is megtehet, hogy a hatályos településrendezési eszközeiben a gazdasági tevékenységeknek - kereskedelmi, szolgáltatási és ipari tevékenységek fogadására - megfelelően kijelölt területi lehetőségeket kínál.

Az önkormányzat gazdálkodása, a településfejlesztés eszköz- és intézményrendszere

Az Önkormányzat gazdálkodásának lehetőségeit a település mérete, gazdasági súlya és költségvetési helyzete alakítja, kis település lévén a lehetőségek tehát korlátozottak. Az Önkormányzat tulajdonában olyan szolgálati lakás nincs, amivel szabadon rendelkezhetne. Hosszú évek óta lehetősége van dunaparti Közösségi Ház bérbeadására, ami több főre szállásként lett kialakítva. Az ingatlanok közül lakóterületi fejlesztésre, némi intézményfejlesztésre és a kikötő esetleges visszaállítására van saját tulajdonon alapuló lehetősége.

Alapvető szempont a gazdaság terén, hogy a kavicsbányászat számára új lehetőséget nem kíván adni, a bányahatóságok által ez idáig lefektetett bányatelkeken, és a településrendezési eszközökben szereplő kavicsbánya területeken kívül újakat létesíteni nem kíván. Ezt a szándékot a jó minőségű, magas aranykorona-értékű mezőgazdasági területek megtartásának, védelmének szándéka is megerősíti.

A településrendezési eszközökben kijelölt megfelelő tartalékkal is rendelkező gazdasági területek, a kereskedelmi, szolgáltató jellegűek a belterülethez kapcsolódóan, az ipari tevékenységgel rendelkezők a belterületől elkülönülten lehetőséget adnak a meglévő cégeken kívül a Majosházán letelepülni szándékozók számára.

Az önkormányzat preferálja a megüresedett lakások, házak megvásárlását, az újak építésével szemben, mert a meglévő adottságok hasznosítását, az értékmegőrzést, és a gazdaságos használatot igen fontosnak ítéli.

Az önkormányzat hatással kíván lenni a műveletlen mezőgazdasági területek megművelése érdekében.

Majosháza önkormányzat intézmény-fenntartási körében az óvodai ellátás biztosítása és az egészségügyi intézmények tartoznak. Az óvoda saját üzemeltetésében működik, míg a család-orvosi és fogorvosi ellátást szerződéses formában üzemelteti.

A táji és természeti adottságok és védelmük

Majosháza természetes határa nyugaton a Ráckevei(Soroksári)-Duna-ág. A nagyobb részben Dunavarsányhoz tartozó Domariba-szigeten a Duna menti ártéri puhafás és keményfás ligeterdők legtöbb jellegzetes fa- és cserjefaja előfordul. A bokorfüzesek és nyárok idős példányai, változatos csoportjai, a gazdag növény- és állatvilág a sziget természeti értékeit jelzi. A Duna-ág lassú feltöltődését is jelző sás és a nád vegetáció kedvez a vízparton élő madárfajoknak.

A környék egyedi természeti jelensége a Dunán található úszóláp.

A tájhasználatot a tágabb térségben a szántóföldi mezőgazdasági művelés és bányatavak magas koncentrátsága dominálja. Alacsony az erdőfedettség, és kicsi a mezővédő erdősávok aránya is, így magas a deflációs (szélrózsiós) hatás és a hóátfúvások is jelentős gondokat okozhatnak.

A bányatavak környékén a településrendezési eszközökben tervezett lakóterületi, vegyes településközponti és zöldterületi terület-felhasználás és átalakulás nem indult még meg.

Az üdülési hasznosítási tendencia az RSD partján van jelen.

A települési szántóföldek egy részén, jellemzően a települési belterülettől keletre zöldmezős telepítésként a gazdasági területek nagysága szaporodott el a földterületek rovására.

A kistáj északon 110 m körüli tengerszint feletti magasságú, jellemzően ártéri szintű, hordalékkúp síkság. Az általában 10-20 m vastag kavicsos rétegsor felszín-közeli helyzetű, jó víztároló, jelentős hasznosítható kavics- készletet tartalmazott, a nyersanyagkészletet azonban már jelentős mértékben már kiaknázták.

Növényföldrajzi szempontból Majosháza a Duna–Tisza flórajárásba (Praematrix) tartozik. A kistáj jelentősen átalakított fragmentált mezőgazdasági táj, 20%-nyi természetes és féltermészetes növényzettel. Potenciális növényzete a Duna, RSD mentén ártéri ligeterdő és mocsár, a mentett ártereken keményfaliget és láperdő.

A településen a tájhasználat módja az elmúlt évszázadokban sokat változott. A Duna egykori árterére jellemző legeltetéses gyepgazdálkodást jelentős arányban felváltotta a szántóföldi növénytermesztés, amelyet az utóbbi 60 évben intenzív agrárgazdálkodás, és ezek mellett a kavicsbányászat megjelenése jellemez. A szövetkezeti típusú agrárgazdálkodást 24 éve felváltotta a fragmentálódott birtokrendszer, a bányászatot pedig fokozatosan a rekreációs utóhasznosítási igény megjelenése jellemzi.

A települési belterülettől ÉK-re, Dunavarsány és Délegyháza irányában húzódó kavicsbánya tó rendszer a bányautó-táj hasznosítása felveti a belőlük fakadó problémákat (tájseb, felszín alatti vizek védelme, további hasznosítás), amelynek kezelése jelenleg nem kidolgozott. A térségben született fejlesztési stratégia kimondja, hogy a bányatavak további térnyerése nem kívánatos. Ugyanakkor, tekintettel arra, hogy ez települési közigazgatási határon átnyúló probléma, ennek megnyugtató rendezését egy, a bányatavakat érintő önálló kezelési/tájhasználati terv kidolgozása jelentené.

A mezőgazdasági termelés Majosháza népesség elöregedésével és a korábbi termőterületek egy részének intenzívebb igénybevételeivel – beépítésével, bányaműveléssel, egyéb területhasznosítással visszaszorulóban van.

Majosháza egyik legjelentősebb kihívása a mesterséges vízfelületek hasznosítása, illetve a fennmaradt területek racionális igénybe vétele a jogszabályi keretek adta lehetőségek szerint, a fenntarthatóság valódi elveire tekintettel. A költséghatékony bányászati kitermelés kevéssé vette figyelembe az utóhasznosítást, vízhasználatot, mely során. elsődleges szempont a vízminőség megőrzése a tavak terhelhetőségének szigorú figyelembe vételével.

A település fejlődése szempontjából kiemelt, hogy a természeti erőforrásait megőrizze. A termőterületek más célú hasznosítása esetén szükséges, hogy a lehető legoptimálisabban és racionális mértékben vegyék igénybe azokat, a település pedig kompakt maradjon. A kavicsbányászat az eddigiek során jelentős területeket vett igénybe, fontos tájhasználati célkitűzés lehet, hogy továbbiak ne keletkezzenek.

Majosháza természeti erőforrásai elsősorban a megmaradt termőterületei (mezőgazdasági és erdőgazdasági területek és ezen belül a jobb minőségű termőföldek), illetve az RSD és a hozzá kapcsolódó természeti értékek. Az 51. sz. főúttól nyugatra fekvő mezőgazdasági területek az átlagosnál jobb minőségű termőföldek.

Tájképi szempontból Majosháza adottságai nem kiemelkedők. Tájképi értékeket elsősorban a természetvédelmi érdekelttségű területek jelentenek. Másodsorban tájképi szempontból meghatározó a bányatavak vízfelületének látványa, illetve az 51. sz. főúttól nyugatra eső mezőgazdasági területek látványa, háttérben az RSD-t kísérő galériaerdőkkel.

Az európai, országos és helyi védettségű természetvédelmi területek a Ráckevei (Soroksári)-Duna-ághoz és partjaihoz, a Domariba-szigethez, az ökológiai szempontból értékes gyepekhez, erdőterületekhez, illetve vízgazdálkodási területekhez kapcsolódnak.

- Európai közösségi jelentőségű Különleges Természetmegőrzési Terület (Natura2000 hálózat része) a Ráckevei Duna-ág egésze;
- az országos ökológiai hálózat területe az RSD, Domariba-sziget, és környezete (ökológiai folyosó)
- Országosan védett természeti területek – ex-lege védett úszólápok találhatóak az RSD térségben.

A zöldfelületi rendszer vizsgálata

Majosháza zöldfelületi ellátottsága hiányos. Közhasználatú zöldfelületei és az utak és utcák fásítása, előkertjei nem érik el a kívánt rendezettségi mértéket sem mennyiségileg, sem minőségileg.

Zöldfelületi rendszerének fő vázát a belterületen hosszan elnyújtott magánkerti parcellák gyümölcsösei és haszonkertjei, illetve külterületen a kis arányú erdőfoltok és az RSD partvonalának és szigeteinek természetes növénytakarója adják. Temetője széles védőfásítással keretezett, fontos eleme a település zöldfelületi rendszerének.

Az alacsony külterületi erdősültségi arány, és a bányatavak esetében a hiányzó zöldfelületi infrastruktúra jelentős problémát jelent azok későbbi rekreációs célú hasznosításában.

A defláció elleni védekezés és a biológiai aktivitásérték növelés céljából szükséges lenne mezővédő erdősávok célzott telepítése, illetve az ipari és kereskedelmi gazdasági területek ma szinte teljesen hiányzó védőfásításának kialakítása, a gazdasági területeken és az azokat feltáró utak mentén a korábban is már tervezett fásításokat meg kell valósítani.

Közlekedés

Majosháza országos főúthálózati kapcsolatát az 51. sz. főút biztosítja. A főút a település területén 2x1 forgalmi sáv, külterületi jellegű. Az út forgalma 13850 E/nap. Az 51. sz. főút – 51108 j. út – 52102; út csomópontja egyszerű útcsatlakozás.

Majosháza központjának megközelítő útja az 51. sz. főút felől az 51108 j. bekötő út. A bekötő út az 51. sz. főút és a temető között külterületi, attól nyugatra belterületi jellegű. Forgalma 3070 E/nap.

Majosháza területén halad az 51. sz. főúttól keletre Délegyháza bekötő útja, az 52102 j. út külterületi szakasza, forgalma 3435 E/nap.

Majosháza belterületén az 51108 jelű úthoz csatlakozó települési gyűjtő utak merőleges hálózatot alkotnak:

- a Rákóczi Ferenc utca az országos közút meghosszabbításában az úthálózat kelet-nyugati tengelye
- a Kossuth utca a településközpontot észak-déli irányban szeli át
- az Ady Endre utca a belterületet délről határolja
- a Széchenyi sétány a Ráckevei (Soroksári)-Duna partjának megközelítő útja, egyúttal Áporka felé is kapcsolatot biztosít.

Majosházát az 51. sz. főúton közlekedő járatok érintik, megállójuk a Majosháza csomóponttól délre, Kiskunlacháza területén van (Majosházai elágazás)

A belterületet kiszolgáló 652, 660, 661, 665 és 667/668 sz. helyközi járatok az 51108 j. út – Rákóczi Ferenc utca – Széchenyi sétány útvonalon közlekednek az Ady Endre utcában levő fordulóig.

Megálló a Rév állomás, Széchenyi sétány, Művelődési Ház és temetőnél vannak, átlagosan 500 m gyaloglással elérhetők a belterületről.

Vasút nem érinti a települést, a legközelebbi vasúti megálló Délegyházán van.

A Ráckevei (Soroksári)-Duna-ágon Majosháza kikötői létesítményei használaton kívül vannak, a szigetcsépi kompátkelés megszűnt, a vízen hosszanti hajózás nem működik.

A kerékpáros közlekedés az úthálózaton bonyolódik le, a forgalom alapján nincs szükség önálló kerékpárútra.

A település központjában az egyes intézmények illetve kereskedelmi szolgáltató egységek parkolása közterületen történik, az 51108 j. út menti telephelyeken a parkolási igényeket telken belül kielégítik.

Közművesítés

Majosháza közműellátása folyamatos fejlődés eredménye, ma már a jól közművesített települések közé tartozik. Közműellátására a vízellátás, a szennyvízelvezetés-kezelés, a villamosenergia ellátás, a földgázellátás és az elektronikus hírközlés hálózati rendszere kiépült. A közművek vonatkozásában a csapadékvíz elvezetés tekinthető a legkevésbé rendezettnek. A településre jellemző a nyílt árkos rendszerű csapadékvíz elvezetés illetve szikkasztás, ahol kialakított az árok, ott sem mindenhol biztosítja a megfelelő vízelvezetést. A felszíni vizek befogadója a Ráckevei(Soroksári)-Duna-ág.

Majosháza az RSD mentén fekszik, amelynek vízminőség védelmére a talaj, talajvíz védelme kiemelt feladat. A szükséges védelmet a településszintű csatornázás megoldása biztosítaná. A nem közcsatornával összegyűjtött szennyvíz gyűjtése házi egyedi, többnyire szikkasztó medencékkel történik, amelyekből a talajba szikkadó szennyvíz, szennyezi a talajt, a talajvizet, közvetve az RSD-t.

Majosháza közigazgatási területét országos jelentőségű közművek érintik. Területén, annak déli részén, kelet-nyugat irányban 400 kV-os nagyfeszültségű vezeték, a település északi részén nyugat-keleti irányban 132 és 220 kV-os nagyfeszültségű vezeték halad keresztül, amelyet a tervezés során, mint korlátozó adottság, figyelembe kell venni.

Majosháza a szénhidrogén ipar számára is csomóponti település, területén nagynyomású földgázszállító vezeték, termék és kőolaj szállító vezetékek haladnak át. Az országos jelentőségű szállítóvezetékek nyomvonalait biztonsági övezetükkel szintén, mint területhasznosítást korlátozó adottságot kell tekinteni.

A település jelenlegi közművesítettségéről pontos információk a statisztikai nyilvántartásból állnak rendelkezésre. Majosháza lakásállományának 100 %-a rendelkezik villamosenergia ellátással.

A vezetékes ivóvíz elosztóhálózat kiépítettsége teljes körűnek tekinthető. Az ivóvízzel ellátott lakások száma 554 volt, ez a település lakásállományának 2013. január 1.-én 89,8 %-a volt, kb 200 fő nem rendelkezik közvetlenül, a telkére, ingatlanára bekötött vezetékes ivóvíz ellátással. A vízbekötéssel nem rendelkező ingatlanban élők a vízigényüket részben házi kutakból vételezik, részben a közfolyókról tudják kielégíteni.

A vezetékes ivóvízzel ellátott ingatlanoknál is jellemző a házi kutak használata, melyet jellemzően locsolásra használnak, mivel a házi kutak vize talajvízből, az első vízáadó rétegből nyert víz, amely már alig tekinthető ivóvíz minőségűnek.

Majosházán közcsatornás szennyvízelvezetés és szennyvízkezelés kiépítése a 90-es években kezdődött. Az ezredfordulón a lakásállomány 47 %-a csatlakozott a közüzemi hálózatra, ma már 18,7 km kiépített közcsatorna hálózatra a lakásállomány 78,4 %-a csatlakozik. A szennyvíz közcsatornával összegyűjtött szennyvizeket a Dunavarsányi regionális szerepkörű szennyvíztisztító telepén kezelik.

A közcsatorna hálózatra nem csatlakozó ingatlanoknál keletkező szennyvizeket saját egyedi házi szennyvízgyűjtő medencékben gyűjtik, amelyek a hazai gyakorlatnak megfelelően legnagyobb részben szikkasztóként üzemelnek. Ez a település egyik szennyező forrása. Ma is naponta átlagosan 20-25 m³ szennyvizet szikkasztanak a talajba, amely a Ráckevei(Soroksári)-Duna-ág egyik szennyező forrásának tekinthető.

A felszíni vízelvezetés vonatkozásában általánosan jellemző a nyílt árkos vízelvezetés. A nyílt árkok döntő hányada szikkasztó árokként üzemel, a nagyobb vízgyűjtőjű árkokkal összegyűjtött vizek közvetlen befogadója a Duna.

Majosházán az automatikus üzemvitelre is alkalmas termikus célú energiaellátásra a földgázellátást kiépítették ki. A gázhálózat kiépítettségének eredményeként a lakásállomány 79,9 %-a csatlakozott a földgázelosztó hálózatra. Fűtési célú energiaellátásra 338 lakás hasznosította a földgázt, a lakásállomány 54,8 %-a vette igénybe a komfortos életkörülmény lehetőségét nyújtó szolgáltatást.

A környezeti adottságok vizsgálatának aktualizálása

Majosháza a településrendezési tervek készítése során a vízmű-kutak (meglévő és jelenleg létesülő 3. számú kút) védőidomainak és védőterületeinek meghatározása szükséges különös tekintettel az érintett szomszédos meglévő és tervezett lakóterületekre.

A vízmű-területen levő meglévő vízmű-kúthoz a védőidom-lehatárolás hivatalosan megtörtént, annak ábrázolása a Szabályozási Terven feladat, a jelenlegi terv azt nem tartalmazza. A vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízi-létesítmények védelméről szóló 123/1997.(VII.18.) Korm. rendelet 5. számú melléklete tartalmazza a védőterületek és védőidomok övezeteire vonatkozó korlátozásokat.

A település adottságainak értékelése

Megvalósult fejlesztések és a felmerült problémák

A vizsgálódás során összegezhető, hogy Majosháza fejlődő, befogadó, fejlesztésekre nyitott település. A település- és közlekedéshálózat adta adottságait, és a napjainkban is tapasztalható migrációs folyamatokat kedvezően használta ki, ezzel a lakosság szám megnövekedett.

A bővítéssel párhuzamosan a községben élők megtartását és az életminőség javítását szolgáló intézkedések is megvalósultak, illetve megvalósulnak: vízminőség-javító program megvalósítása, új vízmű-kút építése, katolikus kápolna létesítése, gazdasági területek kijelölése és megvalósítása.

A történelmi hagyományok és építészeti értékek védelme szintén fontos összetevője a település identitását meghatározó intézkedéseknek.

Fejlesztési lehetőségeket magukban hordozó területek

Az érvényben lévő településfejlesztési koncepció és annak nyomán a Településszerkezeti Terv és Szabályozási Terv bőséges mennyiségű területen fogalmazott meg fejlesztési elképzelést, értékelték fel területeket, soroltak be építési övezetekbe.

Veszélyek

A nagyarányú új lakóterületek beépülésével a lakosság jelentős hányada betelepülő, ami társadalmi konfliktusok forrása lehet. Mindezt erősítheti a napi szintű ingázás szükségessége, ami akadályozza a lakóhelyhez való kötődés kialakulását. Mindezek a jelenségek a faluközösséget erősítő intézkedéseket igényelnek, mint pl. a rendezvények, intézmények, közösségi munkák szervezése.

4. A MEGVALÓSÍTÁS ESZKÖZEI ÉS AZOK NYOMONKÖVETÉSE

A megvalósítást szolgáló eszköz- és intézményrendszer

A településfejlesztési koncepcióban szereplő jövőkép megvalósítása érdekében a meglévő intézményrendszer koncepcionális célokkal való összehangolására van szükség. A Majosháza Önkormányzat által fenntartott illetve működtetett intézményekkel kapcsolatban van egyenes ráhatási lehetőség, ezen túl a gazdaság élénkítése, helyi munkalehetőségek biztosítás:

- Környezetbarát ipar támogatása,
- Új gazdasági területek kijelölése,
- Új vállalkozások megtelepedésének segítése, stb.

Javaslat a változások nyomon-követésére, a felülvizsgálat rendjére

A Településfejlesztési Koncepcióban foglaltak megvalósulásának folyamatos nyomon követése, felülvizsgálata elsősorban a község érdeke. A monitoring célja felhívni a döntéshozók és a megvalósításért felelős szervezetek figyelmét a céloktól való esetleges eltérésre és összegezni az elvégzett feladatokat. Figyelni kell arra, hogy a célkitűzések elérése érdekében tett lépések a megfelelő időben történjenek, a megfelelő eszközökkel. Rendszerességgel meg kell vizsgálni, hogy milyen lépések történtek a koncepció célkitűzések elérésére. Eltérés esetén be kell avatkozni, a kívánt cél elérése érdekében módosítani kell a korábban meghatározott intézkedéseket.