



PÁTKA – TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV HELYZETELEMZÉS, HELYZETÉRTÉKELÉS



2019

A 128/2019. (VIII.29.) sz. határozattal
elfogadva

KÉSZÍTETTE

ÖKO-TRADE Környezetvédelmi és Víztechnikai Kft.

Borító fotó: www.patka.hu

HELYZETELEMZŐ ÉS ÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ

2.1 A VIZSGÁLT TÉNYEZŐK ELEMZÉSE, EGYMÁSRA HATÁSUK ÖSSZEVETÉSE	3
2.1.1. Településhálózat	3
2.1.2. Társadalom	3
2.1.3. Gazdaság	3
2.1.4. Táj és természeti adottságok, zöldfelületek, környezetvédelem	4
2.1.5. Épített környezet	4
2.1.6. Közlekedés	4
2.1.7. Közmű	5
2.1.8. Klíma	5
3.1. A HELYZETELEMZÉS EREDMÉNYEINEK ÉRTÉKELÉSE, SZINTÉZIS	6
3.1.1. A folyamatok értékelése	6
3.1.2. A település és környezetének fejlesztését befolyásoló külső és belső tényezők összefoglaló értékelése	6
3.1.3. A településfejlesztés és –rendezés kapcsolata	8
3.2. PROBLÉMATERKÉP/ÉRTÉKTÉRKÉP	8
3.3. ELTÉRŐ JELLEMZŐKKEL RENDELKEZŐ TELEPÜLÉSRÉSZEK	9
3.3.1. Településrészek kijelölése, pontos lehatárolása, a lehatárolás indoklása, térképi ábrázolása, a lehatárolt településrészek rövid bemutatása	9
3.3.2. Szegregált vagy szegregációval veszélyeztetett területek lehatárolása, térképi ábrázolása és helyzetelemzése (potenciális akcióterületek)	10
3.3.3. egyéb szempontból beavatkozást igénylő területek lehatárolása, térképi ábrázolása és helyzetelemzése (potenciális akcióterületek)	11
3.4. MELLÉKLETEK	12

2.1 A VIZSGÁLT TÉNYEZŐK ELEMZÉSE, EGYMÁSRA HATÁSUK ÖSSZEVETÉSE

A helyzetfeltáró munkarészben bemutatott tények és folyamatok elemzésén alapulva fontos meghatározni minden olyan elemet, amely a település jövője szempontjából lényeges. Az így elvégzett strukturált összefoglalás biztosít háttérrel a döntéshozók számára a célok és stratégiák meghatározásához.

2.1.1. Településhálózat

Pátka település a Közép-Dunántúli régió Fejér megyei Székesfehérvár Járásához tartozó, Székesfehérvár megyeszékhelytől mindössze 8 km távolságra fekvő község. A település a megyén belül a központi régióban helyezkedik el.

A településtől délkeletre elhaladó 811 sz. közút hangsúlyos térségi elem, hiszen ez köti össze a megyeszékhellyel illetve azon keresztül a főbb közlekedési utakkal és az M7-es autópályával, mellyel biztosított a gyorsforgalmi hálózathoz való kapcsolódás. A közúti kapcsolat napjainkban az elsődleges közlekedési folyosó.

2.1.2. Társadalom

A község lakosság száma az elmúlt 10-15 évet tekintve változó képet mutat, de az országos tendenciákhoz hasonlóan az utóbbi években a csökkenés jellemzi. A csökkenés elsődleges oka a többi településhez hasonlóan a képzett fiatalok elvándorlása a környező megyeszékhelyre és a fővárosba. A településen már jelenleg is nagyobb arányú az idősebb korosztályt képviselő lakosok száma. A demográfiai adatokból kiindulva az látható, hogy a település egy lassan előregedő társadalmi struktúrát mutat.

A település nemzetiségi összetételét tekintve a lakosság döntő hányada magyar nemzetiségű (~93%), emellett közel 6% cigány, a többi nemzetiség (orosz, német, egyéb) együttesen 1% körül alakul.

2.1.3. Gazdaság

A község a 105/2015. (IV.23.) Korm. rendelet – kedvezményezett települések besorolásáról és a besorolás feltételrendszeréről – alapján nem minősül társadalmi-gazdasági és infrastrukturális szempontból kedvezményezett, valamint jelentős munkanélküliséggel sújtott településnek.

A település a helyi adózást tekintve viszonylag kedvező feltételeket biztosít.

A település egyik fő gazdasági potenciálja a mezőgazdasági ágazat, hisz a településen regisztrált vállalkozások jelentős többsége ebben az ágazatban tevékenykedik. A gazdasági versenyképességét kedvezően befolyásolja még a megyeszékhely, valamint a főbb összekötő utak (7-es, 8-as utak, M1-es, M7-es autópályák) közelsége. A terület alapinfrastruktúrája biztosított, a települési barnamezős területek szintén vonzó tényezőt jelenthetnek.

A térség egyedi természeti adottsága a Pátkai-tározó és a Pátkai-horgásztó, melyen a horgászaton kívül turisztikai, sport és szabadidős jellegű desztinációként is a település gazdaságának fejlődését eredményezheti.

2.1.4. Táj- és természeti adottságok, zöldfelületek, környezetvédelem

A község közigazgatási területe Fejér Megye Területrendezési Terve alapján az országos ökológiai hálózati övezet (magterület, ökológiai folyosó, puffertérület), illetve kiváló termőhelyi adottságú erdőterület – erdőépítésre javasolt övezet.

Pátka település közvetlen környezetében mezőgazdasági és erdő területek találhatóak, melyeken folytatott szántóföldi művelés, legeltetés és erdőgazdálkodás jól alkalmazkodik a tájhasználatához.

A település délkeleti részén kiterjedt erdőterület (Pákozdi Ingókövek Természetvédelmi terület) található. Az erdőállományt a fafaj tekintetében az elegyes tölgyes és mészkedvelő tölgyes jellemzi, azonban a legnagyobb állományt idegenhonos fajok képviselik. Ez háttérbe szorítja az őshonos fafajok megfelelő fejlődését és terjedését.

Tájkép és természetvédelmi szempontból a település közigazgatási területének fele OTRT tájképvédelmi övezetként kezelendő, illetve a Rovákja-patak indokolt lehet helyi védelemre. Emellett a korábban hatályban lévő települési Környezetvédelmi Program javasolja a Szederfa-sor, az Öreg hársfa, az Orgona sövény, az iskolaudvar fáinak, a katolikus templom kertjének fáit, valamint a Gyurgyalag telep helyi védelemre való jelölését.

Pátka területén az átfolyó vízfolyások és a Pátkai-tározó által, valamint a domborzati viszonyokat tekintve belvíz és árvízvédelmi szempontból nem elhanyagolható település. A településen a rövid idő alatt lehulló nagy mennyiségű csapadék okozhat elöntéseket, vízkárt elsősorban a Kossuth u., Vasút u., Fehérvári út környékén.

A település földtani felépítését tekintve a Rovákja-pataktól, mint határvonaltól északra elsősorban löszös háta, míg délre erősen lepusztult gránittöng felületek a jellemzőek. A település talaja túlnyomórészt mészlepedékes csernozjom, míg a déli részeken kisebb területeken csernozjom barna erdőtalaj a jellemző.

2.1.5. Épített környezet

A község szerkezetét a domborzat, a vízfolyások, tározók illetve a település történeti fejlődése során kialakult utak és vasút határozták meg és befolyásolják a mai napig.

A lakóterület fejlesztés tekintetében jelentős tartalékokkal rendelkezik a település, azonban a demográfiai mutatók alapján kevésbé indokolt annak további fejlesztése. Az elmúlt 20 évben a lakóterület fejlesztés a telekalakításig jutott. A település területén található barnamezős (korábban használt, jelenleg használaton kívüli, alulhasznált) területként a volt szovjet laktanya területe azonosítható.

Pátka egyik fő potenciálja a mezőgazdasági ágazat továbbfejlesztése, illetve a természeti értékek kihasználásával az ahhoz kapcsolódó turisztikai, sport és szabadidős jellegű funkciók erősítése.

A közigazgatási területen található tározók, halastó, valamint a régi pincesorok, mint turisztikai desztinációk jelenleg nem kerülnek hasznosításra.

2.1.6. Közlekedés

A település közúti kapcsolatai kedvezőek, főúti kapcsolattal nem rendelkezik. A település csak település, ezért déli irányba a Fehérvári útról lehet letérni a 811-es útra, melyről északra irányba

Lovasberény, valamint az M1-es autópálya (kb. 30 km), délnyugati irányba Székesfehérvár megyeszékhelyre lehet eljutni, valamint Székesfehérvárról a 7-es, 8-as, 63-as, 62-es utak és az M7-es autópálya érhető el.

Pátka településen a közforgalmú közlekedést a helyközi autóbuszvonalak járatai látják el, a korábban működő, a településen áthaladó vasútvonal Lovasberény és Bicske közötti szakasza megszűnt. A településen helyi tömegközlekedés a település viszonylagos kis méretére való tekintettel nem üzemel.

A parkolás a teljes közigazgatási területen díjmentes, a település falusi jellegéhez igazodva az út menti sávban, valamint a telekbejárókon lehetséges.

A település területén kerékpárforgalmi létesítmény nem került kiépítésre, a kerékpárosok az út mentén közlekednek. A község belterületén közel minden járda kiépítésre került, de ezek általában keskenyek, kizárólag gyaloglásra alkalmasak, babakocsival vagy kerekesszékekkel való közlekedésre nem alkalmas.

2.1.7. Közmű

A korábbi és a tervezett fejlesztések eredményeként a víziközmű szolgáltatás színvonala biztonságossá vált. A kialakításra kerülő rendszerek révén az ivóvíz minősége mindenben megfelel a minőségi és mennyiségi követelményeknek.

A község szennyvízhálózata kiépített, üzemeltetője 2013-tól a Fejérvíz Zrt.. A településen keletkező szennyvizek befogadója a Székesfehérvári Szennyvíztisztító telep. A nem közművel összegyűjtött háztartási szennyvizeket a Central Container Kft. a velencei szennyvíztisztító telephelyére szállítja el. A települési ingatlanok 80%-a volt a kiépített hálózatra rákötve 2016 év végén, a 2018-as évre ez az arány 91%-ra növekedett.

Az energiaellátásban a gázvezetékek kiépítése a villamosenergia-ellátáshoz hasonlóan teljeskörű.

Pátkán a megújuló energiaforrások kiaknázása napirenden van, az újonnan épült házakon már megjelennek a napelemes rendszerek, mint elektromos áramot biztosító berendezések. A település közigazgatási területén egy 7 hektáros terület van kijelölve szél erőmű kiépítés céljából. A település engedélyt kapott egy 2 hektárnyi területet foglaló naperőmű létesítésére.

2.1.8. Klíma

Pátka Község szerkezetéből adódóan nem gyakorol jelentős hatást a helyi klímára, azonban a térségi klimatikus viszonyokat és a változás várható hatásait figyelembe kell venni a település fejlesztési elképzeléseinek meghatározásakor.

A klímaváltozás várható releváns hatásai:

- az átlaghőmérséklet növekedése
- hóhullámos napok és forró napok számának növekedése
- csapadékos napok számának csökkenése
- a hirtelen, rövid idő alatt lehulló csapadék mennyiségének növekedése
- az aszályos időszakok mennyiségi és mértékbeli növekedése

Ebből kifolyólag az alábbi hatások összegezhetőek Pátka településre vonatkozóan:

- talajerózió és ehhez kapcsolódóan a talaj tápanyag kimosódása (talajromlás) a nagyobb lejtésű területeken (a település közigazgatási területének peremterületein)
- villámárvizek kialakulása, melyek a csapadékvíz hálózat túlterheléséhez, a szennyvízelvezető rendszer idegenvízzel való terheléséhez vezethetnek
- a Rovákja-patak mentén kialakuló árvízveszélyes területek
- az aszály következtében a talaj nedvességtartalmának csökkenése

3.1. A HELYZETELEMZÉS EREDMÉNYEINEK ÉRTÉKELÉSE, SZINTÉZIS

3.1.1. A folyamatok értékelése

Pátka település fejlődését legnagyobb mértékben a település elöregedő népessége, valamint a finanszírozás hiánya jelenti. A helyi lakosság kor szerinti szerkezete átalakul, jelenleg a középkorú lakosság száma teszi ki a döntő hányadot, mely mérték fokozatosan tevődik át az időskorú népesség számára. Ebből kifolyólag fokozatosan csökken a település munkaerő kínálata. A 105/2015. (IV.23.) Korm.rendelet alapján Pátka nem minősül társadalmi-gazdasági és infrastrukturális szempontból kedvezményezett, valamint jelentős munkanélküliséggel sújtott településnek. Ugyanakkor a demográfiai adatokat vizsgálva a megfelelő munkaerő egyre nagyobb gondot jelent majd.

A település gazdasági életében a mezőgazdasági tevékenység jelentős. Az elmúlt években több lovasfarm is kiépítette vagy jelenleg építi birtokát, mellyel a turizmus terjedése fokozódhat, köszönve a közeli Pátkai-tározó által nyújtott területi adottságoknak is, melyen a vízi turizmus kaphat elsődleges szerepet.

A fenti folyamatok értékelését SWOT analízis módszerével foglaljuk össze. Az értékelés során figyelembe kell venni minden olyan elemet, amely lényeges a település jövője szempontjából, de a kulcsfontosságú tényezőkkel ugyancsak kell számolni. Az erősségek és gyengeségek kapcsán a település belső adottságainak szerepe elsődleges, míg a lehetőségek és veszélyek a külső körülmények fontos tényezőit jelenítik meg.

3.1.2. A település és környezetének fejlesztését befolyásoló külső és belső tényezők összefoglaló értékelése

ERŐSSÉGEK	GYENGESÉGEK
<ul style="list-style-type: none"> — megyeszékhelyhez való közelség — főbb országos útvonalak közelsége (7, 8, M1, M7) — értékes természetközeli tájak, ökológiai folyosók és helyi védettségű övezetek (NATURA 2000, Nemzeti Ökológiai Hálózat) — lakóterület fejlesztési lehetősége biztosított 	<ul style="list-style-type: none"> — folyamatosan elöregedő társadalom csökkenő népesség- és fiatal számmal — barnamezős területek megléte (volt szovjet laktanya) — turisztikai vonzerők kiaknázatlansága, az egyedi tájértékek kiépítetlensége — vízfolyások és domborzati adottságok miatti vízkárok — tájidegen növény és fajok terjedése

<ul style="list-style-type: none"> — a település közműellátottsága teljeskörűen ellátott a belterületen — a község civil és kulturális élete aktív — 105/2015. (IV.23.) Korm.rendelet alapján nem minősül jelentős munkanélküliséggel sújtott településnek — Településképi Arculati Kézikönyvvel rendelkezik a település — kiépített/kiépülő Lovasfarmok, mint turisztikai vonzerők — megújuló energiaforrások használatának támogatása (napenergia, szélenergia) — 300 ha területű tó (Pátkai-tározó) 	<ul style="list-style-type: none"> — a szennyvízhálózatra való ingatlan bekötések száma nem teljeskörű — alacsony a megújuló energiaforrások felhasználásának aránya — az energiafelhasználás szempontjából elavult lakásállomány száma magas — sok a közeli megyeszékhelyre ingázó lakos — egyes külterületi részekben a közművek kiépítettsége hiányos
---	---

LEHETŐSÉGEK	VESZÉLYEK
<ul style="list-style-type: none"> — Az Európai Unió által nyújtott források pályázása a gazdaság és az infrastruktúra fejlesztés érdekében — a kiváló termőhelyi adottságok kiaknázása — a volt szovjet laktanya területének rekultivációja megszüntetné az okozott természeti károkat — turizmus ágazat fejlesztése a ki nem aknázott területek bevonásával — a belső úthálózat állapotának javítása — közösségi intézmények teljes körű akadálymentesítése, energetikai korszerűsítése — megyeszékhelyi agglomeráció, mint vonzerő hangsúlyozása — Vértes - Velencei-tó közötti út (Pázmánd-Pátka-Zámoly vagy Pázmánd-Pátka-Csákvár) 	<ul style="list-style-type: none"> — a népességszám folyamatos csökkenése miatt a megfelelő munkaerő megtalálása nehezebbé válik — a megfelelő munkahelyek hiányában elsősorban a fiatalok elvándorlása fokozódik — a fiatal népesség számának és ezzel együtt a munkaképes korú népesség számának csökkenése — a 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet alapján a felszíni vizek szempontjából érzékeny területnek minősül

3.1.3. A településfejlesztés és –rendezés kapcsolata

Az 1997. évi LXXVIII. törvény - az épített környezet alakításáról és védelméről – az építésügyi feladatokat két részre tagolja, egyrészt az állami központi irányítás, összehangolás és ellenőrzés, másrészt a települések állami irányítás melletti jövőkép tervezése.

A törvény 9.§-a foglalja össze a településfejlesztés feladatát, mely értelmében *„a településfejlesztés feladata a településen élők számára a települési élet- és környezetminőség javítása, a környezetbiztonság erősítése, a települési erőforrásokra építő, az erőforrások fenntarthatóságát biztosító, hosszú és rövid távú fejlesztési irányok, célok és az azok elérését biztosító programok és eszközök meghatározása”*.

Míg a településrendezés feladata *„a település területének, telkeinek felhasználására és az építés helyi rendjére vonatkozó szabályok kialakításával*

- a) meghatározza a település összehangolt, rendezett fejlődésének térbeli-fizikai kereteit,*
- b) a település adottságait és lehetőségeit hatékonyan kihasználva elősegítse annak működőképességét a környezeti ártalmak legkisebbre való csökkentése mellett,*
- c) biztosítsa a település működéséhez szükséges infrastruktúra-hálózatot, valamint*
- d) biztosítsa a település, településrészek megőrzésre érdemes jellegzetes, értékes szerkezetének, beépítésének, építészeti, természeti és tájképi arculatának védelmét.”*

Ebből következik, hogy a településfejlesztés és területrendezés szorosan egymásra utalt, egymást feltételező tevékenységek. A területrendezés szabályrendszere határozza meg a kereteket, valamint a térhasználat lehetőségeit és léptékét. A település településrendezési tervek szerinti területfelhasználási kategóriái összhangban állnak a „valós” területhasználattal.

3.2. PROBLÉMATÉRKÉP/ÉRTÉKTÉRKÉP

A Mellékletekben szereplő térképek közül az első kettő a helyzetelemzés során feltárt problémák és értékek jelölését tartalmazzák (Forrás: saját szerkesztés). Az első, a települési értéktérkép mutatja be az épített környezetet és a természeti értékeket a településre vonatkozóan. A második problématérkép világít rá a település közigazgatási területén található kritikus problémákra.

3.3. ELTÉRŐ JELLEMZŐKKEL RENDELKEZŐ TELEPÜLÉSRÉSZEK

3.3.1. Településrészek kijelölése, pontos lehatárolása, a lehatárolás indoklása, térképi ábrázolása, a lehatárolt településrészek rövid bemutatása

Pátka közigazgatási területén 4 településrész különböztethető meg. A településrészek lehatárolása a szerkezeti sajátosságuk, eltérő jellemzőik alapján történt. A településrészek összefoglaló adatai:

Településrész	Területi jelleg	Terület nagysága (ha)	Fejlesztési lehetőségek
Közigazgatási belterület	belterület	~218	zöldterület fejlesztés, turizmus fejlesztés
Vargahegy	külterület	~50,4	közmű kiépítés, úthálózat kiépítés
Páskom	külterület	~108	közmű kiépítés, úthálózat kiépítés
Iparterület	külterület	~5	útépítés, közmű kiépítés, iparfejlesztés

Közigazgatási belterület (piros): Kossuth u. - Petőfi u. – Fehérvári út által érintett terület. A közigazgatási belterület tekinthető a legrégebbi településrésznek, ez jelenti a településközpontot. Ezen a területen találhatóak a fontosabb intézmények, valamint a település funkcionális központja. Itt található az önkormányzat épülete, az oktatási intézmények, a posta, a vendéglátóhelyek, az orvosi rendelő épülete. A területet falusias lakóövezet típus jellemzi. A terület döntő része a Petőfi utca és a Kossuth utca által közrefogott terület, a parkolás a teljes területen ingyenes.

Vargahegy (narancssárga): A területet a Gémeskút utca és a Vargahegy utca fogja közre. A területen kiépített aszfaltos út nem található, kizárólag földes úton közelíthető meg a hétvégi házas üdülőövezet. A területen találhatóak a közelmúltban kiépült lovardák. Közmű kiépítettsége hiányos.

Páskom (kék): A Csákvári utca, a Lesvölgyi park és a Páskom utcák fogják közre a területet. A területen a pincesorok alkotják a hétvégi házas üdülőövezetet. Itt mezőgazdasági földművelés és gyümölcs-, zöldségtermesztés jellemzi a területet. Az úthálózat földes út, kiépített aszfaltos úthálózattal a terület nem rendelkezik. Közmű kiépítettsége hiányos.

Iparterület (szürke): meglévő iparterület, mely a volt laktanya területével szomszédos. Ideális barnamezős beruházásokhoz.

3.3.2. Szegregált vagy szegregációval veszélyeztetett területek lehatárolása, térképi ábrázolása és helyzetelemzése (potenciális akcióterületek)

A szegregációs folyamatok kialakulásáért a társadalmi, gazdasági és kulturális tényező a felelős. A területi lehatárolás a 314/2012. (XI.8.) Korm.rendelet 10. számú mellékletében előírt szegregációs mutató alapján történik. Szegregált vagy szegregációval veszélyeztetett területnek minősül minden olyan lehatárolt egybefüggő terület, amelyen az alacsony társadalmi státuszú családok koncentráltan élnek együtt vagy a társadalmi státuszcsökkenés jelei tapasztalhatóak, mindebből kifolyólag a területen közösségi beavatkozás szükséges. Ilyen terület lehet egy önálló településrész, de részét képezheti egy vagy több településrésznek is.

Azon területek tekinthetők szegregátumnak, ahol a határértéket eléri vagy meghaladja a legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők és a rendszeres jövedelemmel nem rendelkezők aránya. A 2000 főnél kisebb lakosszámú városi és községi szegregált terület esetén ez az arány nagyobb egyenlő, mint 50%, veszélyeztetett terület esetén nagyobb egyenlő, mint 40%, de kisebb, mint 50%.

A település közigazgatási területén szegregált terület vagy szegregációval veszélyeztetett terület nem található.



1. ábra Településrészek (Forrás: saját szerkesztés)

3.3.3. Egyéb szempontból beavatkozást igénylő területek lehatárolása, térképi ábrázolása és helyzetelemzése (potenciális akcióterületek)

A településen potenciális akcióterületként a község olyan részei kerültek megjelölésre, melyeken több fejlesztés egymást erősítő megvalósításával elérhető a településrész fejlődése.

Ilyen akcióterület Pátka község esetén a központi belterület, melyek az alábbi funkciók találhatóak meg:

Gazdasági funkciók: élelmiszerbolt, kiskereskedelmi üzletek, vendéglátó egységek

Közlekedési, távközlési funkciók: távolsági autóbusz-megálló, posta, közüzemi vízhálózat, zárt közcsonna-hálózat

Állami, igazgatási, hatósági, igazságszolgáltatási funkciók:
közigazgatási funkciók,
önkormányzat

Humán szolgáltatási funkciók:
családsegítő szolgálat, orvosi rendelő

Több területen (pl: zöldfelületek) jelentkeznek problémák. A fenti tények alapvetően indokolják a városrész akcióterületként történő kezelését.



2. ábra Pátka község belterületi akcióterülete
(Forrás: saját szerkesztés)

A másik akcióterületként a Pátkai-tározót és az azt környező lovasfarmok területét, mint turisztikai desztinációt lehet kiemelni a gazdaságilag potenciális akcióterületek közül (piros sraffozás). A tározó turisztikai szempontból alulhasznosított, a lovasfarmok (sárga kör) kiépülésével és a két terület összekapcsolásával a gazdasági fejlődést elősegítené. A község turisztikai akcióterületét a 3. melléklet térképén ábrázoltuk.

3.4 Melléletek

1. számú melléklet: Értéktérkép (saját szerkesztés)
2. számú melléklet: Problématérkép (saját szerkesztés)
3. számú melléklet: Pátka Község Turisztikai Akcióterülete (saját szerkesztés)