

KISLÁNG
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE
Településszerkezeti Terv
lakossági véleményezési fázis

2004. március

TARTALOMJEGYZÉK

ELŐZMÉNYEK	2
Bevezetés	3
Tervi előzmények	3
Kisláng Településfejlesztési Konceptiója és a Településszerkezeti Terv közötti összhang	3
JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK.....	5
Határozati javaslat.....	6
A Településszerkezeti Terv Leírása	7
A településszerkezeti terv célja	7
Térségi kapcsolatok, települési szerepkör.....	7
Településszerkezet, területfelhasználás.....	7
A településszerkezet alakításának elvei	7
Területfelhasználási módok általános építési használat szerint	8
Sajátos építési használat szerinti beépítésre szánt területek	8
Sajátos építési használat szerinti beépítésre nem szánt területek.....	8
A területfelhasználások tervezett rendje.....	9
Beépített és beépítésre szánt területek	9
Beépítésre nem szánt területek.....	10
Irányelvek a szabályozási terv készítéséhez.....	11
Beépítésre szánt területek	11
Beépítésre nem szánt területek.....	12
Az építészeti örökség védelme.....	13
Országos művi értékvédelem	13
Helyi művi értékvédelem	13
Tájrendezés.....	13
Tájhasználat	13
Tájalakítás	13
Környezetalakítás, környezetvédelem	13
Közművek.....	14
Vízellátás.....	14
Szennyvízelvezetés	14
Felszíni víz elvezetés	14
Villamos közművek	14
Gázközművek	14
Hírközlés	14
Hulladékgazdálkodás	15

RAJZI MUNKARÉSZEK

1 sz. rajz: Beépítésre szánt területek övezeti besorolása (belterület és fejlesztése)	1:4 000
1 sz. rajz: Településszerkezeti Terv	1:10 000

ELŐZMÉNYEK

Bevezetés

Kisláng Község Önkormányzata Polgármesteri Hivatalától a Mons Regalis Kft. és a Fehérvár Építész kft. konzorciuma megbízást kapott a településnek az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban Étv.) előírásainak megfelelő rendezési terv kidolgozására.

A megbízáskor a község nem rendelkezett településfejlesztési koncepcióval, stratégiai értékű elképzeléseket előzetesen a testület nem fogalmazott meg. A Településfejlesztési Koncepció kidolgozása a jelen megbízás egyik tárgyát képezte. A Koncepció kidolgozásra került és az Önkormányzat azt határozatával elfogadta.

Tervi előzmények

Figyelembe vételre kerültek az elfogadott, vagy a kidolgozás és az elfogadás különböző fázisában lévő, a térségre vonatkozó alábbi, a területfelhasználást megalapozó, illetve meghatározó tervek. Ezek közül a legfontosabbak:

- Kisláng község Településfejlesztési Koncepciója (továbbiakban: Koncepció),
- Országos Területrendezési Terv (továbbiakban: OTRT),
- Fejér megye Területrendezési Terve, javaslattevő fázis VÁTI 1691/99-2.2.2 – 2001 június (továbbiakban: FMTrT) – átdolgozás alatt,
- Sárvíz ökofolyosó térhasználati alapprogram.

Kisláng Településfejlesztési Koncepciója és a Településszerkezeti Terv közötti összhang

Kisláng Településfejlesztési Koncepciója megállapításai szerint a település jövőjét a belátható 5-10 évben alapvetően három tényező fogja meghatározni:

- a település tágabb térségének (Balaton, Székesfehérvár) gazdasági fejlődése, ennek iránya és hatása a kistérségre, Fejér Megye déli részei felzárkóztatásának az üteme.
- az intenzív mezőgazdasági termelés és az ehhez kapcsolódó kezelési-feldolgozási rendszerek alakulása, fejlődése.
- az új tájgazdálkodási és az úgynevezett „könnyű” turizmus (természetjárás, falusi turizmus, kerékpáros, szabadidő-sport, turizmus) alakulása, ezen belül a Sárvíz ökofolyosóhoz kapcsolódó lehetőségek kihasználása.

A fentieknek megfelelően a célok és feladatok rendszerét az alábbiak szerint fogalmazta meg a Településfejlesztési Koncepció.

Általános cél

A település népességeltartó és megtartó képességének hosszú távú biztosítása

Közvetlen cél

Az élet minőségének folyamatos javítása, a helyi gazdaság erősítésével és a települési környezet minőségének az emelésével

Alapstratégia

A települési környezet rekonstrukciója, a településszerkezeti és épített értékeke maximális érvényesítésével

A hiányzó infrastruktúrák, mindenek előtt a csatornázás és szennyvízkezelés megoldása.

Az M8-as gyorsforgalmi úthoz közvetlen csomópont kialakításának az elérése.

Lakhatási rétegigények befogadása szervezett ingatlanfejlesztéssel.

A településszerkezeti terv előirányzatai az elfogadott Konceptióban foglaltakat részletezik, pontosított javaslatokat téve egyes előirányzatokhoz képest.

A települési környezet rekonstrukciója, a településszerkezeti és épített értékek maximális érvényesítésével problémakörben:

A 2003. évi XXVI. törvénnyel elfogadott Országos Területrendezési Terv Kisláng területét az intenzív mezőgazdasági termelési övezetbe tartozónak jegyzi, ökofolyosóként nevesítve a Bozót patak mentét. A patak völgye a Sárvíz ökofolyosó társ-területe, a térségben javasolt tömblehatároló fásítások általi hálózati összekapcsolódásokkal.

A szerkezeti terv összeállításával párhuzamosan került kidolgozásra a Sárvíz-ökofolyosó térhasználati alapprogramja, amely számba vette Kisláng területének is az agro-ökológiai potenciálját, és ennek alapján meghatározta a javasolt tájhasználati optimumot. Ennek az alaptanulmánynak a térségre vonatkozó javaslatait a szerkezeti terv átvette mint javasolt használati módot.

A hiányzó infrastruktúrák, mindenek előtt a csatornázás és szennyvízkezelés megépítése problémakörben:

A közüzemi szolgáltatókkal folytatott egyeztetések alapján megoldandó súlyos problémaként csak a szennyvízkérdés került megjelölésre. A tervezett önálló szennyvízkezelési rendszer megvalósításával kapcsolatban az engedélyező hatóság további egyeztetéseket tart szükségesnek.

Az M8-as gyorsforgalmi úthoz közvetlen csomópont kialakításának az elérése vonatkozásában:

Az Országos Területrendezési Terv a Konceptió kidolgozása után emelkedett törvényerőre. Jelentős változásokat fogalmaz meg Kisláng vonatkozásában, amennyiben az M8-as úton túlmenően a település területén vezeti át az új tervezett M65-ös gyorsforgalmi út nyomvonalát is, természetszerűen kialakítva a két út találkozásában egy jelentős térségi csomópontot¹.

Lakhatási igények befogadása szervezett ingatlanfejlesztéssel stratégia vonatkozásában:

Kisláng egyénien jellegzetes településszerkezete nagy belső tömbökkel rendelkezik, amelyeknek a feltárása elvi lehetőséget ad a település népességének akár megkétszereződésére is, amire a térség népességmozgalmi folyamatai alapján reálisan számítani nem lehet. Betelepedésre várhatóan csak valamilyen rétegigény megjelenése esetén lehet számítani (idősebb korosztály kitelepedése a városokból, esetleges korcsoporthoz, vagy szociális helyzethez kötött bérlakás-konstrukciók). A terv mindezek figyelembe vételével test javaslatot a területfelhasználás szabályozására.

¹ A kérdéssel részletesen foglalkozunk a későbbiekben a közlekedési címszó alatt

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Határozati javaslat

(Tervezet)

Kisláng Község Önkormányzatának Képviselőtestülete a helyi Önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény 7. § (3) bek. b) pontjában kapott felhatalmazás alapján

(1) megállapítja az 1:10000 méretarányú *Kisláng Község Településszerkezeti Tervét* és a hozzá tartozó *Leírást*.

(2) A határozat elfogadását követően Kisláng község igazgatási területén készülő szabályozási terveket a településszerkezeti tervvel összhangban kell készíteni.

(3) A településszerkezeti tervben beépítésre szánt fejlesztési területeket - a felhasználási igények sorrendjében - ütemezetten kell a beépítésre szánt terület kategóriába átminősíteni.

Határidő: folyamatos

(4) Kisláng igazgatási területére el kell készíteni a helyi építési szabályzatot.

Határidő: 2004. május.

(5) Szabályozási tervet kell készíteni:

- a) a Vörösmarty utca-Sándor utca-Fő utca-Szent István utca által lehatárolt tömbbelsőre, kertvárosias lakóterület funkcióra,
- b) a Vörösmarty utca-Szent István utca-Fő utca Dózsa Gy. Utca által lehatárolt tömbbelsőre, kertvárosias lakóterület funkcióra,
- c) a Fő utca-Sándor utca-Kossuth utca-Szent István utca által lehatárolt tömbbelsőre, kertvárosias lakóterület funkcióra,
- d) a Szent István utca-Fő utca-Kossuth utca-Dózsa Gy. Utca által lehatárolt tömbre, kertvárosias lakóterület funkcióra,

Határidő: a megvalósítási igények szerint

(6) A Bozót patak természeti terület kategóriába sorolt övezetére vonatkozóan a természetvédelmi – sport – szabadidő felhasználást lehetővé tevő program tervet kell kidolgozni

Határidő: 2004. december.

polgármester

jegyző

A Településszerkezeti Terv Leírása

A településszerkezeti terv célja

hogy Kisláng Község Településfejlesztési Konceptiójában rögzítettekkel összhangban:

- meghatározza a település távlati területfelhasználását, annak szerkezetét,
- biztosítsa a települési arculat megőrzését és minőségi fejlesztését,
- biztosítsa a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmét és fejlesztését,
- és erősítse a térségi szerepkört.

Térségi kapcsolatok, települési szerepkör

Kisláng térségi kapcsolatai továbbra is a - bizonyos mértékben átalakult - Enyingi statisztikai-fejlesztési kistérség keretében szerveződnek, azonban táji-természeti-ökológiai rendszer- és közlekedési infrastruktúra kapcsolatai a jelenleginél fejlettebb együttműködések tesznek lehetővé a Sárvíz kistérség településeivel. Mindennek eredményeként Kisláng a jelenleginél intenzívebb térségi kapcsolatokra támaszkodhat fejlesztési programjainak a kidolgozásakor.

Településszerkezet, területfelhasználás

A településszerkezet alakításának elvei

A Terv a jelenlegi településszerkezetből kiindulva nem javasol jelentős funkcionális változásokat. A belterületen a meglévő településszerkezet tartalékai a jelenlegi népesség megduplázására is elegendőek, a külterület használata is gyakorlatilag közel van az optimumhoz.

A jelenlegi belterületen döntően lakóterületi és vegyes területi funkciókat jelöl meg a Terv:

- a lakóterületeken bevezeti a „kertvárosias lakóterület” kategóriát azokon a területeken, amelyek a település fő közlekedési tengelyei mentén húzódnak, valamint a távlatilag feltárássra javasolt tömbökben. Az övezeti átsorolás a jelenlegi használatot alapvetően nem befolyásolja azzal a kivétellel, hogy ezeken a területeken a haszonállattartás visszaszorítása jelentkezik igényként.
- vegyes területfelhasználásba sorolja a Terv a Fő utcára felfűződő teleksor egy részét, ahol a már formálódó településközpont kialakítását irányozza elő.
- új gazdasági területeket a Terv belterületen nem javasol, csak a már meglévő szolgáltató jellegű tevékenységeket ellátó létesítmények területeit jelöli meg.

A külterületi részeken;

- a Terv alapvetően megtartja a jelenlegi használatot, azt néhány elemében továbbfejleszti, első sorban környezeti-táji fejlesztések megjelölésével. Ilyen javaslatok a visszaerdősítések, a gye- és erdőtelepítések javasolt területei, a művelési táblák határain tervezett mezővédő erdősávok.
- a Terv a Bozót-patak völgyét egyedi programterületként jelöli meg, az alábbi funkcionális fejlesztések számára:
 - megújított vízgazdálkodás, vizes élőhelyek kialakítása.
 - szabadidő-sport területek fejlesztése.
 - közüzemi infrastruktúra területek (vízkivétel)
- a legjelentősebb külterületi szerkezetátalakítási javaslatok a Kisláng területén áthaladó gyorsforgalmi közúti és vasúti fejlesztések nyomvonal- és területigény meghatározására vonatkoznak. Az Országos Területrendezési Tervben jegyzett két közúti gyorsforgalmi út (M8-

as, M65-ös) és az európai gyorsvasút nyomvonalai olyan mértékben szabdalják fel Kisláng mezőgazdasági művelésben lévő területét, ami rendkívüli értékvesztést jelent. Mivel ezeknek a forgalmi tengelyeknek még nem véglegesített a nyomvonala, a rendezési tervben alternatívákat kerültek kijelölésre, amelyek közül a Terv egyeztetési folyamatában kell kiválasztani a legmegfelelőbbet.

Területfelhasználási módok általános építési használat szerint

A fenti elvekre alapozva a Terv a település igazgatási területét **beépítésre szánt** (már beépített, illetve beépülő) és **beépítésre nem szánt** területekre osztja.

A beépítésre szánt területek jellemzően a már meglévő és tervezett lakóterületek (belterületek), a meglévő mezőgazdasági majorok területei és a szabadidő-sport területek. Ezeken a területeken a fejlesztések az igényeknek megfelelő ütemekben, szakaszosan valósíthatók meg. A külterületek jellemzően (de nem kizárólag) beépítésre nem szánt területek.

Sajátos építési használat szerinti beépítésre szánt területek

A beépítésre szánt fejlesztési területek kiválasztásánál a meglévő felhasználások fenntartása, a településszerkezeti adottságok megtartása és a területi koncentráció elve lett figyelembe véve. A javasolt fejlesztések összhangban vannak Fejér Megye Területrendezési Tervének² vonatkozó előirányzataival, valamint Kisláng Község Településfejlesztési Konceptiójával.

A beépített és beépítésre szánt területek zömmel lakóterületek, alapfokú intézményi és zöldterületi ellátással. A mezőgazdasági major jellegű területek helyileg koncentráltan kerültek kijelölésre.

A község igazgatási területének **beépítésre szánt területei** az alábbi területfelhasználási egységekre tagozódnak:

Lakóterületek

- kertvárosias lakóterület (Lke)
- falusias lakóterület (Lf)

Vegyes területek

- településközpont vegyes terület (Vt)

Gazdasági területek

- kereskedelmi-szolgáltató terület (Gksz)
- ipari-gazdasági területek (Gip)³
- mezőgazdasági major (Gm)

Különleges területek

- temető (Kt)

Sajátos építési használat szerinti beépítésre nem szánt területek

A külterület túlnyomó része az OTÉK előírások szerinti beépítésre nem szánt terület, amelynek tagozódása a táji, természeti adottságokhoz igazodva került rögzítésre a tervben.

A község igazgatási területének **beépítésre nem szánt területei** az alábbi terület-felhasználási egységekre tagozódnak:

Közlekedési és közműterületek

- általános közlekedési terület (KÖu)

Zöldterületek

- közpark (Z)

² Egyeztetés alatt

³ a közlekedési nyomvonalak egyeztetése után kerülnek kijelölésre

Erdőterületek

- védelmi rendeltetésű erdőterületek (Ev)

Mezőgazdasági területek

- kertes mezőgazdasági terület (Mk)
- általános mezőgazdasági terület (Má)
- erdősítés, gyepesítés célterületei (Máe)

Vízgazdálkodási területek

- vízfolyások, víztükrök és ezeknek a parti sávjai (V)

A területfelhasználások tervezett rendje**Beépített és beépítésre szánt területek****Lakóterületek**

A lakóterületek fejlesztésében alapelveként a település beépítettségének intenzitásának a növelése szolgált. Figyelembe vételre került, hogy a település belső magjában várható a mezőgazdasági termelési funkció visszaszorulása, és ezzel jelentős területek felszabadulása (amelyek beépíthetővé válnak). Ez lehetőséget ad a kertvárosias jelleg felé történő elmozdulásra. Mivel ezek a területrészek rendelkeznek a legkiépítettebb közüzemi rendszerekkel, mindenképp ezek beépítését kell szorgalmazni.

A településszerkezeti terv három fő lakóterületi fejlesztést irányoz elő, a településfejlesztési koncepciónak megfelelően:

A meglévő, jelenlegi állapotukban megfelelő, tehát megmaradó falusias lakóterületek:

- a település jelenlegi belterülete gyakorlatilag ebbe a kategóriába kap besorolást, kivéve a településmagban javasolt részleges átsorolásokat a kertvárosias és vegyes kategóriába.

A falusias lakóterületi kategóriából a kertvárosias kategóriába történő átsorolásra javasolt területek:

- a település belső tengelyét jelentő Szent István utca vonalán lévő teleksor. Ez a tömb utcafronti beépítettségével, a területfelhasználás jellegével (állattartás erőteljes visszaszorulása) már jelenleg is gyakorlatilag ebbe a kategóriába tartozik.

Tömbfeltárással kialakítandó lakóterületek:

- javasolja a Terv a Vörösmarty utca-Sándor utca-Kossuth utca-Dózsa Gy. utca által meghatározott tömb belső tereinek a feltárását, kertvárosias lakóterületek kialakítása érdekében.

Településközpont vegyes terület

- a Terv a Fő utca és részben a Szent István utca vonalán javasolja kialakítani a településközpont területét. Ez a besorolás nem változtatja meg a meglévő lakóterületi jelleget, de lehetőséget ad további intézményi funkciók befogadására.

Gazdasági területek

A terv a környezetbarát, munkahelyteremtő kisvállalkozások létrejöttét, a település gazdasági erejének a növelését többféle módon támogatja:

- meghatározza azokat a *funkciókat és tevékenységeket*, amelyek az egyes övezetekben végezhetők, építészeti és környezeti feltételrendszert ad meg keret-jelleggel, amelyben a vállalkozások működhetnek. Így a környezetet nem terhelő vállalkozói telephelyek a lakóterületeken belül is elhelyezhetőkké válnak.
- *új ipari területeket jelöl ki.*

A Terv a majdani M8-M65 csomópont körzetében javasol **ipari-gazdasági** terület kialakítást.

A Terv kidolgozásának jelen fázisában a terület nem lett megjelölve, mivel a csomópont he-

lye nem véglegesített. Az önkormányzat által véleményezett alapváltozat szerint a Terv egyeztetési folyamatában lesz meghatározva a javaslat.

Különleges területek

Sport-szabadidő területek (Ks)

- a Terv sport-szabadidő centrum létrehozását javasolja a jelenlegi létesítmény kibővítésével, szerves részeként a Bozót-patak völgyére megjelölt természeti terület kialakítási programnak.

Temető (Kt)

- a temető nagysága biztosítja a távlati szükségleteket, bővítésére nincs szükség.

Beépítésre nem szánt területek

Közlekedési és közműterületek

Kisláng tervezett fejlesztései a jelenlegi közlekedési- és közműterületeken megoldhatóak. A település szerkezetének jellegéből adódóan ezek a közlekedési nyomvonalak kellő szabályozási szélességűek, problémát csupán a kiépítettségük jelent.

Jelentősebb változásokat a nagytérégi közlekedési infrastruktúra fejlesztések jelentenek, amelyek nagy területigénnyel és környezeti hatásukkal a tájhasználatot is radikálisan átalakítják.

- az igazgatási területet érinti a tervezett M8-as és a Terv kidolgozásának időtartama alatt megjelent új M65-ös nyomvonal. Mindkét új út jelentősen átszabja a külterület jelenlegi használatát, a mezőgazdasági művelés szempontjából egyértelműen kedvezőtlenül (teljesen átalakul a táblák formája és elkerülhetetlenné válik egy jelentős tulajdonrendezés is amellet, hogy többszáz hektár kiváló minőségű termőterület kerül ki végleg a mezőgazdasági használatból).
- a település területén áthalad egy tervezett európai gyorsvasút nyomvonal is. Az OTTrT-ben elvi előtanulmányok alapján kijelölt nyomvonal pontosítása nagy nehézségekbe ütközik, mivel a fejlesztésnek tulajdonképpen még „nincs gazdája”, nincs akivel érdemi egyeztetést lehessen lefolytatni. A megyei területrendezési terv OTTrT-nek megfelelő átdolgozása folyamatban lehet részletesebben áttekinteni a kérdést, ezt azonban a jelen Terv kidolgozása nem várhatja meg. A terv kidolgozásának eddigi folyamatában az illetékes szakhatóság sem tudott információkkal szolgálni az egyeztetési lehetőségekre és igényekre vonatkozóan. A Terv-ben ebből kifolyólag olyan alternatíva került megjelölésre, amely figyelembe veszi, hogy Káloz területén a nyomvonalat a tervezetthez képest északabbra kell áthelyezni, hogy távolabb kerüljön a településtől és ne számolódjon fel a Zichy kastély és köréje szerveződött gazdasági terület.
- a két gyorsforgalmi út és a vasút kereszteződésének a kérdése a további egyeztetésektől függően rendezhető. A kereszteződés műszaki bonyolultsága miatt jelentős területigénnyel jár és nagy „zárványterületek” kialakításához fog vezetni. Ezek egy részét ipari-gazdasági területként hasznosítani lehet, amennyiben erre tágabb perspektívában jelentkezik igény.

Zöldterületek

A település belterületén a közcélú zöldfelületek területi és minőségi fejlesztése javasolt, a lakóterületi bővítésekhez kapcsolódóan új zöldfelületek kijelölésével, a meglévő, közcélú funkciójukat jelenleg csak részben betöltő zöldfelületek fejlesztésével, illetve fasor kiegészítéssel, fasor-telepítéssel.

Jelentősebb belterületi zöldterület fejlesztés a kibővített iskolakert területén javasolt. Ez a terület egyben a településen belüli közpark funkciót is hivatott kielégíteni, sport-szabadidő létesítmény felszereltségével játszótérként is funkcionál. Emellett az iskolai programok számára is megfelelő környezeti háttérrel tud biztosítani.

A tervezett tömbfeltárásokkal kialakított kertvárosias lakóterületek kialakításának a szabályozásában hangsúlyt kell fektetni a zöldfelületeknek a megszokotthoz képest nagyobb mértékű kialakítására.

A legjelentősebb zöldterületi fejlesztési javaslat a Bozót-patak völgyének a rendezése. Önálló fejlesztési program keretében itt egy többfunkciós zöldfelületi rendszer alakítása tervezett, amelynek északi és déli részén a természeti terület jelleg a domináns, a központi részen a szabadidő-sport-rendezvény célú felhasználás. Ezen a területen az őshonos fás ligeterdős kialakítás az elsődlegesen javasolt mód, ami mellett a vizes élőhelyek és rét-legelős használatok is megférnek.

Erdőterületek

A Terv a Garasmajori volt erdőterületek visszaállítást javasolja. Ennek létjogosultságát vizsgálják az agrár-ökológiai vizsgálatok is, amelyek a Sárvíz-ökofolyosó program keretében Kisláng vonatkozásában is elkészültek.

Mezőgazdasági területek

A mezőgazdasági területek jellemzően három használat szerint oszlanak meg.

Kertes mezőgazdasági területek:

- Kisláng északkeleti részén jelentős nagyságú zárt-kerti terület alakult ki, amelynek az ilyen jellegű felhasználása visszaszorulóban van. A településfejlesztési koncepcióban a fenntartásuk ennek ellenére szükségesnek fogalmazódott meg. Mivel az M65-ös út alternatív nyomvonala ezen a területen került átvezetésre, a viszonylag kisebb terjedelemben visszaszoruló területek ilyen jellegű - esetleg intenzívebb gyümölcsös - használata mindenképpen indokolt.

Általános mezőgazdasági terület:

- ebbe a kategóriába tartozónak jelöli a Terv összességében Kisláng teljes külterületét, tekintettel a kiváló szántóföldi adottságokra. A területen meglévő szigetszerű egyéb használatokat a Terv önállóan megjelöli (védőerdők, mezővédő erdősávok).
- a Terv javasolja a volt öntözött területek visszaállítást. Ennek a területnek a védelme volt az egyik indoka az M65 nyomvonal korrekciójának is.

Erdősítés, gyepesítés célterületei:

- az általános mezőgazdasági területek egyes részein az agroökológiai potenciál viszonylag alacsonyabb szintje miatt indokolt a korlátozás nélküli intenzív mezőgazdasági használatról áttérni kevésbé intenzív, gyep-legelő, erdős területek kialakítására. Ennek a konverciónak jó alapot szolgáltat a Nemzeti Környezetvédelmi Programhoz történő csatlakozás.

Vízgazdálkodási területek

Ebbe a kategóriába tartozónak jegyzi a Terv a területen található időszakos vízfolyások területeit és azok parti sávjait.

Irányelvek a szabályozási terv készítéséhez

Beépítésre szánt területek

A tervezett területfelhasználás, a beépítés szabályozásának tekintetében:

- a települési karaktert meghatározó településközponti vegyes és a lakóterületeken a hagyományos településszerkezet és településkép, az épített környezet értékeinek megőrző és továbbfejlesztését biztosító...
- a fejlesztésre, változásra tervezett beépítésre nem szánt területeken a természeti-táji környezetbe illeszkedést...

- a védett területek részét képező területek esetében a természeti értékeket és adottságokat megőrző...

...szabályozási elemek kialakítása a legfontosabb alapelv.

Az övezeti rendszer - a homogén karakterű részterületek lehatárolása - a művi és a természeti környezet alapján készült. A beépítésre szánt területek építési használatának jellemző mértéke:

Területfelhasználási egységek	Legnagyobb szintterület sűrűség ¹	Legnagyobb beépítettség ²
Kertvárosias lakóterület	0,6	30
Falusias lakóterület	0,5	30
Településközpont vegyes terület	1,2	35-45 ⁵⁰
Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület	2,0	35-45
Különleges terület	0,5	10-20

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

² Beépítettség: a beépítésre szánt (beépített) terület területfelhasználási egységein belül az egyes telek beépített területének a telek teljes területéhez viszonyított megengedett mértéke.

Beépítésre nem szánt területek

Közlekedési területek

A közlekedési területek közül az M8, az M65 és a gyorsvasút által érintett területek felhasználási szabályozásában részletesen ki kell dolgozni a területek átmeneti igénybe vételének a lehetőségeit, egészen a fejlesztések megvalósításáig. Különösen fontos ez a gyorsvasút esetében, amelynek a megvalósulása 20-25 éven túl várható, márpedig ilyen időtávlatban nem lehet fenntartani építési tilalmakat.

A közlekedési területek kialakításában irányadó eljárási rendnek a 2003. évi CXCVIII. törvény a Magyar Köztársaság gyorsforgalmi közúthálózatának közérdekűségéről és fejlesztéséről című, 2004 január 1-től érvényes jogszabály előírásai a mérvadóak.

Zöldterületek

Ajánlatos a zöldterületek kialakítását parkterv kidolgozásához kötni. A Bozót-patak völgyének rendezését egyedi fejlesztési program keretében kidolgozni. A terület szerkezeti megosztását a rendezési terv egyeztetési fázisában kell megoldani. Felhasználási alapmegoldásnak a jelenlegi funkciók meghagyását/fejlesztését és a természetvédelmi fejlesztéseket kell középpontba állítani.

Erdőterületek

Az újonnan javasolt erdősítések és mezővédő erdősávokat őshonos fafajtákkal kell megvalósítani, védelmi célú besorolásban. A mezőgazdasági területen belüli megvalósításoknál célszerű a ligeterdős kialakítás.

Mezőgazdasági területek

Az általános mezőgazdasági használatú területek igénybe vételében az OTÉK általános szabályai a mérvadóak, kivéve azokat a területrészeket, amelyek a tervezett közlekedési folyosók területei. Ezeken a területeken építési tilalmak, illetve korlátozások szükségesek egészen a pontos nyomvonalak rögzítéséig.

Vízgazdálkodási terület

A vízgazdálkodási területeken az OTÉK általános szabályai érvényesek.

Az építészeti örökség védelme

Országos művi értékvédelem

Kislángon nincsenek országos műemléki védettség alatt jegyzett ingatlanok.

Helyi művi értékvédelem

Kisláng a FMTrT vonatkozó szabályozása szerint a megye kulturális örökségvédelmi területei közé tartozik egyedi településszerkezete miatt.

A település jellegzetes régebbi épületeit az eredeti karakterük szerint kell felújítani, illetve átalkítani/bővíteni.

Tájrendezés

Tájhasználat

A településszerkezeti terv alapvetően megtartja a jelenlegi - az adottságoknak fő vonalaiban megfelelő - tájhasználatot;

A település beépítésre szánt területei a jelenlegi belterület kiegészítésére és a már meglévő gazdasági egységekre korlátozódnak.

Jelentősebb változást okozhat a táj megjelenésében a szélerőművek esetleges telepítése. A jelen fázist megalapozó tájrendezési munkarészben elemzésre került a lehetséges területek kiválasztása, egyrészt a széljárás, másrészt a település lakott részének a védelme értékelésére. A széljárás szempontjából kedvezményezett területek nincsenek, a település síkvidéki jellege miatt. Az erőművek telepítési helyét tehát a tájhasználat védelme, a térségi infrastruktúra folyosók elhelyezkedése, valamint a lakott rész védelme határozza meg. A potenciális fogadó területek megjelölésére tehát a közlekedési munkarész egyeztetése után lehet sort keríteni.

Mint fentebb már említésre került, a táj használatában a legjelentősebb változásokat a nagy közlekedési infrastruktúrák jelentik, a már bemutatott hatásaikkal. Ennek a tájhasználat szempontjából kedvezőtlen változásnak a hatásait minimalizálni kell a rendezési terv keretében.

Tájalakítás

A tájrendezés a meglévő természeti és művi elemek értéknövelő fejlesztésével valósul meg. Ezek a fejlesztések mindenképp előtt a már meglévő karakterformáló táji elemeknek és környezetüknek a fejlesztését jelentik.

A táj alakítására jelentős pozitív hatással jár a Bozót patak ökofolyosó program keretében létrejövő táji fejlesztés. Az ökofolyosó kapcsolódik a Sárvíz-területhez és Dégen keresztül a Siómenti ökofolyosóhoz.

Környezetalakítás, környezetvédelem

A jelenlegi átlagon felüli környezetminőséget csak a gyorsforgalmi utak mentén jelentkező forgalmi eredetű terhelések rontják. Az utak nyomvonala a településtől a közvetlen terhelési övezeten (250-250m) kívül esik, ezért különleges zaj- és rezgésvédelmi védőlétesítményekre nincs szükség. A potenciálisan környezetszennyező gazdasági területeket a Terv a lakóterületektől elkülönítve, a gyorsforgalmi utak csomópontja körzetében fogja kijelölni.

Legfontosabb környezetvédelmi tennivaló a szennyvízelvezetés és kezelés megoldása. A megvalósítás a pénzügyi fedezet hiánya miatt időben nem prognosztizálható. Ameddig a kérdés nem oldódik meg, jelentős területi fejlesztésekre nincs mód.

A nem gyorsforgalmi külterületi utak mellett 50-50 m-es védőtávolságon belül építési korlátozást kell fenntartani, hogy az utak külterületi jellege megmaradjon.

Közművek

Vízellátás

A jelenlegi fogyasztási adatokat és víztermelési kapacitást figyelembe véve a tervezett fejlesztések ellátási igénye biztosított a jelenlegi vízkivételi rendszerrel, amely fejleszthető. Hálózatfejlesztésekre és egyes szakaszokon átmérő növelésre lesz szükség jelentősebb építési program esetén. Az önálló gazdasági területek vízellátásukat és szennyvízkezelésüket saját rendszerben kell megvalósítsák, amennyiben a rácsatlakozási hosszak műszakilag már nem kezelhetők.

Szennyvízelvezetés

Kisláng szennyvízelvezetése és kezelése önálló rendszerben javasolt, Fejér megye 2010-ig szóló átfogó kezelési terve alapján. A fejlesztés a település önerejéből nehezen valósítható meg, az EU-s csatlakozás után megnyíló forrásokból lehet számítani megfelelő támogatásra.

Felszíni víz elvezetés

A tervezett fejlesztések a település eddig is figyelembe vett vízgyűjtőin belül maradnak, az általuk megjelenő plusz terhelések az elvezető rendszerek kapacitását nem lépik túl. Helyi, eseti fejlesztésekre lehet szükség a nagyobb összefüggő újonnan tervezett területek esetében. Ezeket a fejlesztéseket az egyedi szabályozási tervek keretében kell szakmailag alátámasztani.

A települési úthálózat kiépítettségi szintje nem indokolja a nagyobb beruházási költséget igénylő zárt rendszerű változatot. A nagyobb beruházási költség nem állna arányban a megvédett javak értékével.

Villamos közművek

A település elektromos energia ellátása forrás oldalról a távlati igényeknek is megfelelően biztosított. Az elosztó hálózatok fejlesztése a mindenkori konkrét igény alapján történik, előfejlesztésekre csak a rendszerek amortizációja kapcsán lehet számítani. Az áramszolgáltató eseti bejelentések alapján értékeli az ellátási lehetőségeket. Önálló energiaközmű terület kijelölésére nincs igény.

Gázközművek

A rendszert üzemeltető DDGÁZ adatszolgáltatása szerint a tervezett fejlesztések forrás oldalról biztosítottak, háttérfejlesztésre nincs szükség. Az időközben felmerülő gázigényeket eseti engedélyezési eljárással kell rendezni.

Hírközlés

A település távközlési hálózatát a MATÁV üzemelteti a székesfehérvári 22-ös körzet részeként. A hozzáférést eseti kérelmek alapján bírálják el. A jelenlegi hálózati kapcsolatok még nem adnak lehetőséget a gyors adatátviteli rendszerek általános elérhetőségére, ilyen irányú önálló fejlesztési programnak Kisláng még nem célterülete.

A településen belüli hálózat szabadvezetékes, illetve légkábeles kiépítésű. Belátható időn belül a földkábelbe való áthelyezés nem várható, de az új fejlesztésű területeken már ezzel a megoldással célszerű élni.

A mobil telefónia fejlesztési programjai várhatóan felgyorsulnak a távközlési liberalizáció előrehaladtával.

Hulladékgazdálkodás

A településen a hulladékok gyűjtése és szállítása perspektivikusan is biztosított a Polgárdi központú regionális hulladékkezelési rendszer fejlesztésével, amely bekerült az EU-s forrásokból támogatott rendszerek listájába. A közigazgatási területen található potenciális talaj- és talajvíz-szennyező illegális hulladéklerakók felszámolása környezetvédelmi, de táj- és településképi szempontból is nagy fontosságú.