

PÉCSÉLY KÖZSÉG
„ÚJ” TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ
ÉS
„ÚJ” TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

II. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ
2018—2030

MUNKAKÖZI VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ

2019-2030

MEGBÍZÓ:
Pécsely Község Önkormányzata
8245 Pécsely, Vásártér utca 148/a.



2019. augusztus



PÉCSÉLY KÖZSÉG

„ÚJ” TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

ÉS

„ÚJ” TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

Dokumentációk:

I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK (CSAK CD-N)

II. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

III. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

IV. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

V. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATOK

VI. TELEPÜLÉSI ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

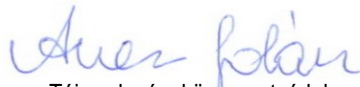
VII. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

2019. augusztus

TERVEZŐK:



Településrendezés
Pápai Építész Stúdió Kft.
8500 Pápa, Eötvös u. 24.
Mezei László okl. építészmérnök
TT/É 19-0006/07



Tájrendezés, környezetvédelem
TÁJOLÓ-TERV Kft.
1147 Budapest, Must u. 4.
Auer Jolán vezető terület- és településtervező
településrendezési zöldfelületi
és tájrendező vezető tervező
TT1,TK/1, TR 01-5003



MOBIL CITY Mérnöki Tanácsadó Bt.
2131 GÖD, Bodza u. 2.
Dr. Maccinka Klára közlekedéstervező
KÉ-T, TRk-T/K1-d1



Közmű
EPGEP Kft.
9700 Szombathely, Géfin Gy. u. 22.
Horváth Ervin okl. épületgépész mérnök
G-T-18-0033



Produkt Kft.
9700 Szombathely, Géfin Gy. u. 5.
Füle Ernő okl. villamosmérnök
EN-T 18-0188, V-T 18-0188

Tartalomjegyzék:

Tartalomjegyzék:	4
1. Preambulum	5
2. Pécsely jövőképe	6
2.1 A településfejlesztési alapelvek rögzítése	7
2.2 Pécsely gazdasági jövőképe	7
2.3 Pécsely társadalmi jövőképe	8
2.4 Pécsely táji és természeti jövőképe	8
2.5 Pécsely épített környezetének jövőképe	9
3. A koncepció célrendszere	10
3.1 A település átfogó fejlesztését szolgáló célok és részcélok meghatározása	12
3.1.1 A helyi gazdaság önfenntartó fejlesztése	12
3.1.2 Humán erőforrás fejlesztés	13
3.1.3 A települési környezet fejlesztése	14
3.2 Részcélok és a beavatkozások területi egységeinek meghatározása	15
3.2.1 A jövőkép, a településfejlesztési elvek, az átfogó cél és a részcélok kapcsolata	16
3.2.2 A fejlesztési célok értelmezése az egyes településrészekre	17
4. Kiinduló adatok a további tervezési feladatokhoz	21
4.1 A stratégiához és a településrendezési eszközök készítéséhez szükséges társadalmi, gazdasági és környezeti adatok meghatározása	21
4.1.1 Társadalmi adatok	21
4.1.2 Gazdasági adatok	23
4.1.3 Környezeti adatok	26
4.2 A meghatározott területigényes elemek alapján, javaslat a műszaki infrastruktúra fő elemeinek térbeli rendjére és a terület-felhasználásra irányuló településszerkezeti változtatásokra	27
4.3 Az örökségi értékek és a védettség bemutatása, javaslatok az örökség védelmére és az örökségi érték alapú, fenntartható fejlesztésére	28
5. A megvalósítás eszközei és azok nyomon követése	29
5.1 A koncepció megvalósítását szolgáló eszköz- és intézményrendszer	29
6. Mellékletek	29

I. BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK

Pécsely Község 2018. januárjában döntött Településfejlesztési koncepció (továbbiakban: TFK), településképi arculati kézikönyv és településképvédelmi rendelet készítéséről (továbbiakban: TAK és TKR), valamint új településrendezési eszközök (továbbiakban: TRE) készítéséről. Új településrendezési eszközök a Településszerkezeti terv (továbbiakban: TSZT), a helyi építési szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) és annak rajzi mellékletét képező Szabályozási tervek (továbbiakban: SZT). A TRE a teljes közigazgatási területre készül, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) kormányrendelet mellékleteiben szereplő tartalommal.

A tervezési feladatokkal az Önkormányzat a Pápai Építész Stúdió Kft.-t bízta meg.

A TFK, a TAK és TKR, valamint a TRE készítése részben egymással párhuzamosan, részben egymást követően készül.

A TFK, TAK, TKR és TRE megalapozásához közös Megalapozó vizsgálatok készültek. A Megalapozó vizsgálatokkal párhuzamosan elkészültek a Települési örökségvédelmi hatástanulmány vizsgálati munkarészei is — aktualizálva az Értékleltárt is—, annak érdekében, hogy a TAK és a TKR számára friss értékvizsgálat szolgálhason alapul. A Települési örökségvédelmi hatástanulmány a régészeti örökség és a műemléki érték védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) kormányrendelet mellékletében szereplő tartalommal készül.

A TAK-ot és a TKR-t Pécsely Önkormányzata 2017. decemberében elfogadta.

Mivel a TSZT és HÉSZ egyidőben készül, közös szakági Alátámasztó javaslatok készülnek majd.

A megbízás keretében elkészülő tervezési feladatok az alábbi kötetekben kerültek/kerülnek dokumentálásra:

- I. Megalapozó vizsgálatok
- II. Településfejlesztési koncepció
- III. Településszerkezeti terv
- IV. Helyi építési szabályzat
- V. Alátámasztó javaslatok
- VI. Települési örökségvédelmi hatástanulmány
- VII. Környezeti értékelés

A TFK és a TRE a 314/2012. (XI.8.) kormányrendelet szerinti ún. teljes eljárással kerül egyeztetésre.

Jelen tervdokumentáció

Pécsely Község „új” Településfejlesztési koncepció, településképi eszközök, valamint „új” településrendezési eszközök készítése

II. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ 2018—2030

198/2018. (12.13.) képviselő-testületi határozattal elfogadott tervdokumentáció.

1. Preambulum

Pécsely község településfejlesztési koncepciója települési alapidokumentum. Hosszútávú fejlesztési döntés, amely az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/A. §. (1) bekezdésében foglaltakkal összhangban *"hosszú távra rendszerbe foglalja az önkormányzat településfejlesztési szándékait, ennek keretében a területi adottságok és összefüggések figyelembevételével meghatározza a település jövőképét, javaslatot tesz a helyi környezet, társadalom, gazdaság és az infrastruktúra átfogó fejlesztésére, a műszaki, az intézményi, valamint a táji, természeti és ökológiai adottságok fenntartható hasznosítására"*.

A koncepció készítését megelőzte a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) kormányrendelet 5. § (2) bekezdése szerint elkészített megalapozó vizsgálat, amely magába foglalja a régészeti örökség és a műemléki érték védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 39/2015. (III. 11.) Korm. rendelet 68. e§-a szerinti örökségvédelmi hatástanulmány vizsgálati munkarészét is.

Jelen dokumentum a felsorolt vizsgálati munkarészek alapján került kidolgozásra és az általános célkitűzéseken túl célként tűzte ki a fejlesztési irányok tömör és tiszta megfogalmazását. A koncepció három fő fejezetre tagolódik:

- meghatározza a község gazdasági, társadalmi, táji, természeti, épített környezetére, térségi szerepére vonatkozó jövőképet,
- megfogalmazza a jövőkép eléréséhez szükséges átfogó és részcélokat, valamint
- összefoglalja a további tervezési feladatok kiinduló adatait.

2. Pécsely jövőképe

A középkori településrészekből, Nemespécselyből, Nagypécselyből, Kispécselyből kialakuló Pécsely falut évszázadokon keresztül nemesi gyökerei, földműves, bortermelő gazdálkodása jellemzi. Az örökség iratlanul is kötelezi a településen élőket, az évszázados hagyományok, a családok hozománya, a természeti adottságok a falu életét ma is meghatározza. A különböző korok modernizációs folyamatai nem kerültk el Pécselyt és a település ma sem szeretne burokban fejlődni, a hagyományok ápolása mentén nyitott a harmonikus megújulás előtt. A település társadalmi, gazdasági ereje, turisztikai potenciálja, fenntartható agrárgazdasága és környezettudatos iparosága elhagyhatatlan részét képezte a térség fejlődésének. A helyi közösségek összetartása pedig biztosítékot adott mindig a túlélésre. A település olyan hely szeretne lenni, ahol

- az ott élők büszkék történelmi örökségükre, természeti és épített környezetükre, feltárják, őrzik és ápolják régészeti, építészeti emlékeiket,
- ápolják hagyományait, fejlesztik a helyi identitást erősítő folyamatokat, vallási és kulturális közösségeket,
- a különböző korosztályok, fiatalok, felnőttek, idősek számára a lakhatás, a tanulás, a munka, a pihenés és egészségük megőrzésének feltételei adottak.

Pécsely településfejlesztési koncepciója a 2030-ig terjedő időszakra kijelöli a község helyét a hazai és a térségi településhálózatban, bemutatja a község társadalmi, gazdasági, táji, természeti és épített környezetének jövőbeni állapotát. Ez a jövőkép a településen belül évszázadok óta zajló folyamat további szakaszának előrevetítése, amely egyben egy új, egy másfajta gondolkodás, szemlélet eredményeként létrejövő állapotot is felvázol.

A község jövőképe a helyi társadalmi és gazdasági szereplők aktív közreműködésével és bevonásával készült; értékek, érdekek, szándékok egymással harmonizáló egysége, ami találkozik az érdekeltek egyetértésével és szándékával, a jövő cselekvéseit motiválja. Pécsely jövőképe a község történelmi, társadalmi, gazdasági és földrajzi adottságaira, lehetőségeire, valamint erőforrásaira (népesség, gazdaság, infrastruktúra, környezeti és egyéb értékei) épít, vonzó, megvalósítható állapotot körvonalaz.

A koncepció alapvető üzenete, hogy a múlt örökségének kötelezettségéből kiindulva Pécsely megteremti és biztosítja valamennyi polgárának jövőjét, másrészt valamennyi polgára bízik Pécsely jövőjében. Ez a lelkerő és tartás az alapja annak, hogy Pécsely megfogalmazhassa jövőképét:

Pécsely az évszázadok örökségére alapozva feltárja, védi és ápolja történelmét, kultúráját és hagyományait. Polgárai által formált település kíván lenni, amely tudást, munkát, lakhatást, egészséget és élhető környezetet biztosít számukra. Öntudattal rendelkező nyitott település, amely aktív tényezője a térségi integrációnak és gazdasági fejlődésnek.

2.1 A településfejlesztési alapelvek rögzítése

A gazdag középkor földesurai, nemesi és jobbágyai, a káptalani birtokrendszer, majd a felvilágosodás és polgárosodás évszázadai, a vallási közösségek hite, sajátos karakterű településsé formálta a korábban önálló életüket élő településrészeket, majd az 1942-es egyesítés után a közigazgatásilag összeforrt Nemespécsely, Pécsely települést. A Balaton-Felvidék újjáéledő településeinek sorában a településen élő lakosság a városi életformákat háttérbe sorolva, a falusi lét sajátos értékrendje mellett keresi helyét és identitását. A település potenciálját erősítő kerületek megfogalmazására Pécsely **településfejlesztésének** alábbi **alapelvei**:

- Harmonikus és kompakt település, fejlődés határok között
- Természeti, épített és kulturális értékek feltárása, ápolása és védelme
- Növekedés a település eltartó képességének függvényében
- Településfejlesztés a rehabilitációs folyamatokkal egyensúlyban
- Gazdasági potenciál és a versenyképesség növelése, innováció
- Élhető környezet, kiegyensúlyozott társadalom
- Identitástudat, lokálpatriotizmus
- Esélyegyenlőség, tudás alapú társadalom

Az alapelvek elfogadását tükrözi a község 2030-ra vonatkozó gazdasági, társadalmi, táji és természeti, épített környezetére, továbbá térségi szerepére vonatkozó jövőképe.

2.2 Pécsely gazdasági jövőképe

Pécsely gazdasága 2030-ban az alábbiakkal jellemezhető:

- A község mezőgazdasági struktúrája megújul, a nagyüzemi gazdálkodás mellett a háztáji gazdálkodók is korszerű technológiával termelnek, piacaik, értékesítési hálózataik stabilak, a mezőgazdasági terület-használat intenzív, a hegyvidéki szőlőterületek művelése a minőségi bortermelést erősíti. Sikerül megvédeni és fenntartani a kisbirtokos szőlőrendszert, a nagyüzemi bortermelés a táji értékek sérelme nél-

kül fejlődik. Létrehozása kerül és eredményesen működik a megtermelt mezőgazdasági termékek, borok helyi és kereskedelmi hálózatokon belüli értékesítése. Önszegélyező társulások jönnek létre.

- A községben bejegyzett kis- és középvállalkozások működőképeseek, hálózati és klaszter kapcsolataik stabilak, tőkeellátottságuk jó.
- A gazdasági társaságok eredményei hozzásegítik az önkormányzatot az önfenntartó település megvalósításához.
- A településen a gazdaságilag aktív lakosság aránya az országos átlagnál jobb, munkanélküliségi rátája az országos átlag alatti.

2.3 Pécsely társadalmi jövőképe

Pécsely társadalmi állapota 2030-ban az alábbiakkal jellemezhető:

- A község lakónépessége stagnál vagy kismértékben nő, az országos átlagnál magasabb a községben a születéskor várható élettartam és pozitív a község vándorlási egyenlege, lakosságvonzó képessége nő.
- A fiatalok családalapítási hajlandósága az országos átlagnál jobb, mert biztosított jövőjük, egzisztenciális biztonságban élnek.
- A Pécselyen élő és az ide érkező fiatalok lehetőséget látnak tehetségük kibontakoztatására, boldogulást a községben képzelik el; a korábban elköltözöttek szívesen térnek vissza a községbe, mert biztosítva látják jövőjüket.
- Pécsely lakosságának egészségi állapota jó, testi és lelki kiegyensúlyozottságukat a közösségi élet, valamint a rekreációs lehetőségek széles tárháza támogatja. Az egészségügyi ellátó rendszer magas színvonalú.
- A településen élők jövedelmi viszonyai jók, az egy főre jutó jövedelem eléri vagy meghaladja az országos átlagot.
- Pécsely nyitottan, befogadóan várja a településért tenni akaró, ide települő értelmiségieket és szakembereket, akik új szemléletet, friss gondolatokat hoznak a községbe.
- Pécsely biztonságos község, az itt élők, ill. az ide érkezők személyi-, vagyon- és környezeti biztonsága az országos átlagnál jobb.

2.4 Pécsely táji és természeti jövőképe

Pécsely táji és természeti állapota 2030-ban az alábbiakkal jellemezhető:

- Harmonikusan él egymást mellett az ember által művelt kultúrtáj, a szőlőkultúra, az épített települési környezet és a természeti adottságokat őrző erdősült és vizes táji környezet.
- Az erdősült, valamint a mezőgazdasági területek, a vizes élőhelyek, vízgazdálkodási területek fenntartása és művelése biztosított. Nem marad "gazdátlanul" egy talpalatnyi föld sem.
- A települési és külterületi zöldterületek összefüggő zöldfelületi rendszert alkotnak. Legalább a zöldfelületi szempontból szerkezeti jelentőségű utcákban egységes fasorok jelennek meg.
- A lakosság aktív szerepet vállal a zöldterületek fenntartásában és fejlesztésében.

2.5 Pécsely épített környezetének jövőképe

Pécsely épített környezete 2030-ban az alábbiakkal jellemezhető:

- A fenntartható fejlődés cél- és eszközrendszere mellett egyre nagyobb hangsúlyt kap a harmonikus épített környezet ideológiája, fejlődés határok között.
- Megvalósul a települési alközpontok és a belterületi utcák kompakt rehabilitációja, megújul és gazdagodik az intézményi, egyházi épületek és környezetük közösségi, köztéri szerepe. A szakszerűtlen és spontán átalakítások az építéskori értékek tiszteletben tartásával és rekonstrukciójával, a kortárs építészet eszközrendszerét nem mellőzve folyamatosan szűnnek meg.
- A két településrész közötti „zöld köldökszinór” a református templommal a középpontjában egységes zöldfelületi, szabadidős felületté alakul, ahol a közösségi élet rendezvényei is helyet kaphatnak.
- A helyi védettség alá kerülő pincék és belterületi épületek a falusi vendéglátás és borturizmus bázisát képezik. Az egyes épületek esetleges funkcióváltása a kultúrtáj megőrzése mellett biztosítható.
- A települési közszolgáltatások infrastruktúrája, épületállománya kiépült és fejleszthető.
- A közösségi lét fórumai (közterek, épületek, egyházi létesítmények) biztosítottak és fenntartásuk megoldott.
- Pécsely lakossága egészséges, egészségügyi határérték alatti, por- és zajmentes környezetben él.
- A település épített környezete közművesített, tiszta, rendezett és környezetbarát.
- Az alacsony intenzitású (zöldfelületi, vízközei, kiskerti) területek létesítményei harmonikusan élnek együtt a táji környezettel.
- A község ingatlanpiaci kínálata rugalmasan követi az igényeket, a lakóterületek élhetőek és fenntartásuk biztosított. A kompakt település elvét követve a beépített területek rehabilitációja folyamatos.
- A közszolgáltatások mindenki számára elérhetőek, biztonságosak, magas színvonalúak.
- A község közlekedési kapcsolatai, közúthálózata kiépített, folyamatosan fenntartható és üzemeltethető.
- A gazdasági területek intenzíven hasznosítottak és elválnak a lakóterületektől. A lakó- és a gazdasági területek közötti közlekedési kapcsolatok (gyalogos, kerékpáros, gépjármű) jók.
- A térségi közösségi közlekedés magas színvonalú, fenntartható és mindenki számára elérhető.
- A település arculata egységes és mindenki által elfogadott, a településképi arculati kézikönyvben rögzített elvek szerint formálódik.

3. A koncepció célrendszere

A Veszprém Megyei Közgyűlés 62/2013 (XII.19.) számú határozatával fogadta el a Veszprém Megyei Területfejlesztési Koncepciót, amely 2017. május 25-én az 54/2017.(V.25.) MÖK határozat szerint módosításra került. A koncepció Veszprém megye fejlesztésének 2020-ig tartó átfogó céljait az alábbiakban határozta meg:

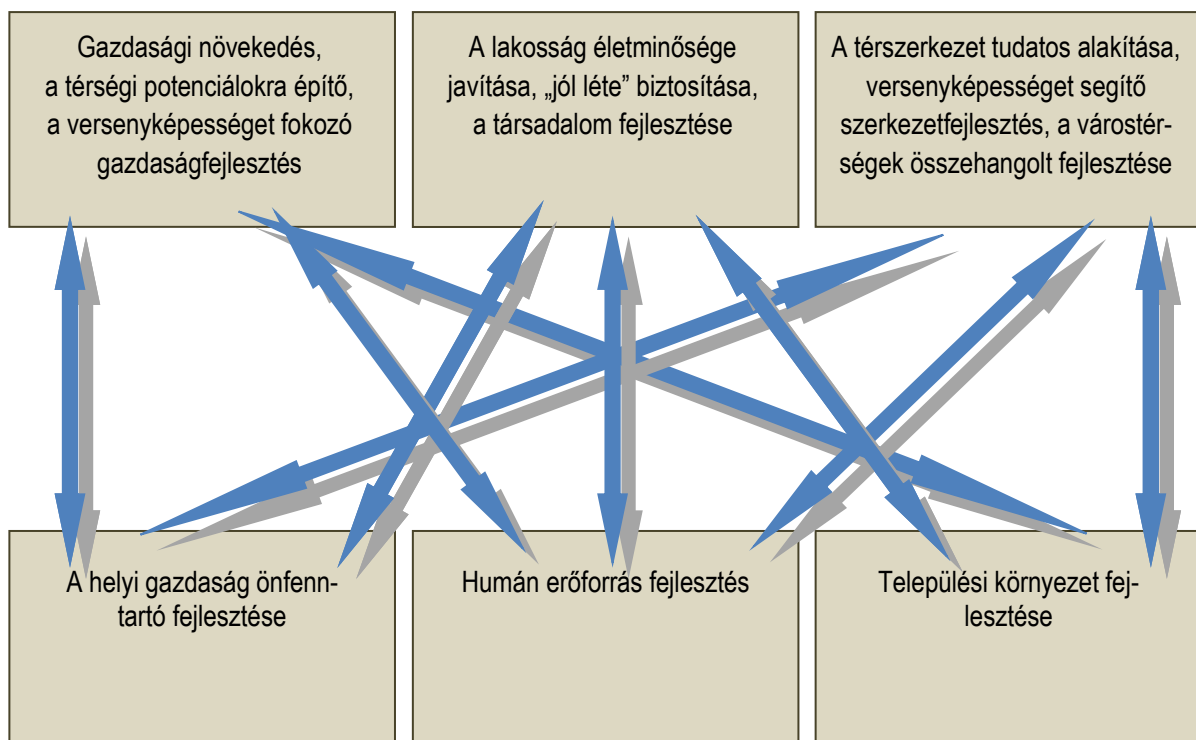
1. Gazdasági növekedés, a térségi potenciálokra építő, a versenyképességet fokozó gazdaságfejlesztés
2. A lakosság életminősége javítása, „jól léte” biztosítása, a társadalom fejlesztése
3. A térszerkezet tudatos alakítása, versenyképességet segítő szerkezetfejlesztés, a községtérségek összehangolt fejlesztése

A megyei koncepcióban Balatonfüred várostérségre (ideértve Pécsely közigazgatási területét is) megfogalmazott fejlesztési célokat Pécsely településfejlesztési koncepciója figyelembe vette. A megyei területfejlesztési koncepció átfogó céljaihoz igazodva Pécsely jövőképe a településfejlesztés prioritásait a következő átfogó célokban határozza meg:

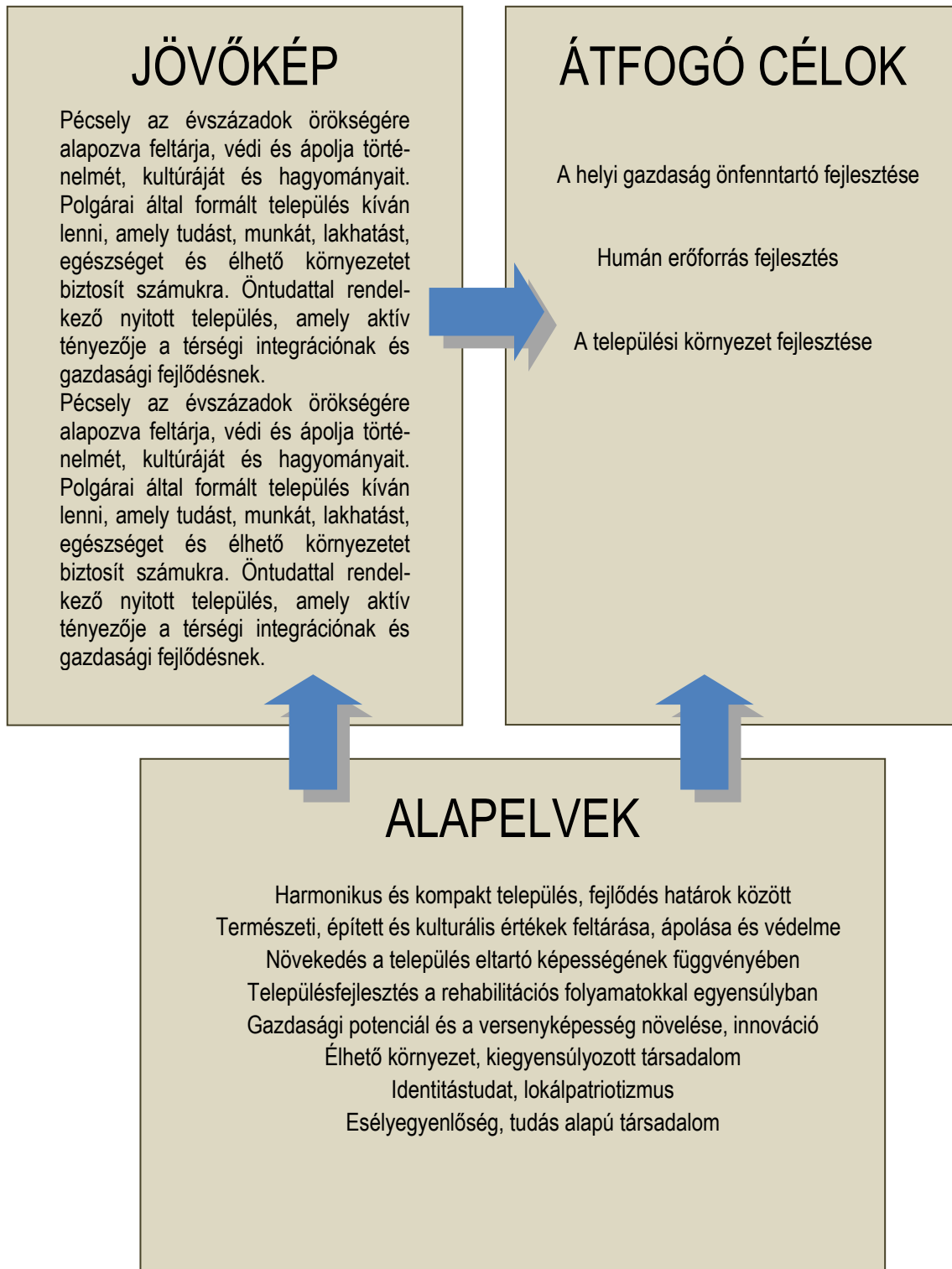
- A helyi gazdaság önfenntartó fejlesztése
- Humán erőforrás fejlesztés
- A települési környezet fejlesztése

A célok megvalósítása során

A megyei és a települési átfogó fejlesztési célok kapcsolatrendszere az alábbi ábrával jellemezhető:



Az ábra a jövőkép, az azok megvalósítását szolgáló célok és alapelvek kapcsolatát mutatja be.



3.1 A település átfogó fejlesztését szolgáló célok és részcélok meghatározása

A jövőképpen megfogalmazott fejlesztési irányok elérése érdekében kerültek megfogalmazásra azok a 10 évet meghaladó időtávra érvényes általános és komplex hosszútávú célkitűzések, amelyek alapját képezik a közép-, illetve rövidtávú célok kijelölésének.

Pécsely településfejlesztési koncepciója a három átfogó célon belül különböző részcélokat fogalmaz meg. A részcélok az átfogó célokkal harmonizálnak, azok megvalósítását segítik.

3.1.1 A helyi gazdaság öfenntartó fejlesztése

Pécselyt és ezen belül Nagypécsely és Nemespécsely településrészek, valamint Kispécsely-Klárpuszta történelmének a feudális viszonyok között fejlődő és alakuló egyházi, nemesi birtokrendszer és az ehhez kapcsolódó szőlőművelés, földművelés, állattenyésztés valamint erdőgazdálkodás határozta meg. A szőlőművelés, bortelemelés és a mezőgazdaság súlya a reformkori birtokváltások és a szocialista birtokrendszer kialakulását követően is megmaradt. Jelentősebb gazdasági tevékenység csak a megszűnt termelőszövetkezet területén alakult ki, amely a kapcsolódó fejlesztések révén sikeresen integrálta a termelő tevékenységet az érzékeny természeti környezetbe. A településen a tradicionális szőlőtermelés és mezőgazdaság háttérbe szorult, a megélhetést már nem tudja biztosítani. A településen élők ingáznak a nagyobb települések (Veszprém, Balatonfüred), gazdasági centrumok irányába, illetve az egyre erősödő balatoni, Balaton-felvidéki turisztikai szolgáltatásokban vesznek részt. A munkahelyek hiánya lassítja a helyi fejlesztéseket és korábban erős motivációt jelentett az elvándorlások irányába. A Balaton-felvidék turisztikai térszerése kezdi megfordítani az elvándorlási arányt, egyre nagyobb presztizst élvez Pécselyen élni. Ehhez járul a beköltözők, hétfégi ingatlanvásárlók arányának növekedése, akik életvitelszerűen nem mindig Pécselyen élnek, területet nem művelnek, csak pihenés, kikapcsolódás céljára használják épületeiket. Ez a funkcióváltás erős nyomást gyakorol a szőlőterületek esetében a tájkarakter megváltoztatására. A turisztikai szolgáltatások térszerésének növekedése viszont a fejlődés fontos bázisát képezi.

Annak ellenére, hogy a megyeszékhely, illetve a kistérség közelsége munkát biztosít a település számos lakója számára, a helyben működő gazdasági társaságok, vállalkozások alapjaiban kell, hogy meghatározzák Pécsely gazdaságát és biztos alapot jelentsenek a fenntartható települési célok megvalósítására.

A település természeti, turisztikai potenciálja, termelő ereje alapjaiban határozza meg a fejlődés lehetőségeit. A település célja megtartani, fejleszteni és gyarapítani minden olyan termelő tevékenységet, amely elegendő jövedelmet teremt a fenntartható fejlődés számára. Minimális cél a gazdasági stabilitás, a fenntarthatóság elérése, a gazdaság szereplőinek olyan szintű termelési lehetőségekhez juttatása, amely forrásai fedezni képesek a település működési szükségleteit és ezen túl hozzájárulnak a társadalom anyagai és szellemi gyarapodásához, biztosítják a szociális, egészségügyi ellátás feltételeit.

Pécsely elkötelezett híve és helye a helyi gazdaság fejlesztésének, a versenyképesség növelésének. A község célja, hogy a jövedelmek minél nagyobb arányban helyben teremődjenek meg és többségében helyben kerüljenek felhasználásra. A település a Balaton-törvény elveivel és célrendszerével összhangban nem támogatja a környezetre jelentős hatást gyakorló gazdasági tevékenységek megjelenését. Emellett teljes nyitottsággal és befogadókészséggel áll a település a K+F tevékenységek térszerése, az innovációs folyamatok előtt.

A szőlőművelésben, a háztáji gazdaságokban, a mezőgazdaságban működő kis- és közép vállalkozások támogatásával, bevonásával fejleszteni szükséges a helyi termelői és értékesítési rendszereket annak érdekében, hogy a vásárlókat a helyben megtermelt termékek fogyasztására ösztönözze.

Az épített örökség megmaradt emlékei, a műemléki, helyi védettség alatt álló lakóépületek, pincék értékes alapot teremtenek a turisztikai szektor további fejlődésének, a vendéglátás, a falusi turizmus erősödésének.

Pécsely Balatonfüred várostérségében, partnerségi viszonyban, a kistérségi munkamegosztást szem előtt tartva kívánja kapcsolatait fejleszteni a környező településekkel. Ki kívánja venni részét a szociális és egészségügyi ellátás, az oktatás intézményrendszerének biztosításában, szükség esetén kiépítésében és működtetésében.

A régiós és kistérségi célokat elfogadva helyet kíván adni az innovációs tevékenységeknek. Potenciális tere a kistérségi munkahelyteremtésnek és foglalkoztatásnak. Támogatja a közlekedési infrastruktúra, az energiaellátás, vízellátás, vízrendezés és a közösségi közlekedés kistérségi fejlesztési irányait.

RÉSZCÉLOK:

- 3.1.1.1 Új beépítésre szánt fejlesztési területek kijelölése és rendezése
- 3.1.1.2 Már működő vállalkozások mellé új, a környezetre jelentős hatást nem gyakorló tevékenységek telepítése, a működés feltételeinek javítása
- 3.1.1.3 Szakképzés, gyakorlati képzés, szakmai átképzés támogatása
- 3.1.1.4 Kis- és középvállalkozások beszállítói akkreditáltságának támogatása
- 3.1.1.5 Inkubátor tevékenység kezdő vállalkozásoknak (könyvelés, szaktanácsadás)
- 3.1.1.6 Vonzó befektetői környezet kialakítása
- 3.1.1.7 Mezőgazdasági telephelyek fejlesztése
- 3.1.1.8 Helyi mezőgazdasági termékek előállításának támogatása, szőlőtelepítés elősegítése
- 3.1.1.9 Korszerű szőlőművelési, bortermelési technológiák alkalmazásának támogatása
- 3.1.1.10 Mezőgazdasági profil- és termékváltás támogatása
- 3.1.1.11 Helyi termelői értékesítési rendszer, termelői piacok kiépítésének támogatása
- 3.1.1.12 Tudásgazdaság megeremtése, ill. megerősítése.
- 3.1.1.13 Kistérségi intézményfenntartó hálózat fejlesztése
- 3.1.1.14 Közös kistérségi képzési programok megvalósítása
- 3.1.1.15 Térségi közlekedési infrastruktúra hálózat fejlesztése
- 3.1.1.16 Térségi, kistérségi turisztikai programcsomagok kidolgozása, megvalósítása és működtetése
- 3.1.1.17 Gazdasági együttműködési megállapodások, vállalkozások támogatása
- 3.1.1.18 Innovációs és K+F együttműködés
- 3.1.1.19 Településmarketing fejlesztése a turisztikai termékek értékesítéséhez, a vendégek térségbe vonzásához
- 3.1.1.20 Termék-utak kialakításának támogatása a turizmusban
- 3.1.1.21 Turisztikai rendezvény-szegmens erősítése, kulturális programok támogatása

3.1.2 Humán erőforrás fejlesztés

Pécsely települési öntudatának erősödéséhez a település fizikai erején túl a szellemi tőke, a humán infrastruktúra folyamatos fejlődését, fejlesztését el kell tudni érni. Cél a művelt, képzett és tanult társadalom. Érettségi vagy szakma minden fiatalnak. Biztosítani kell a tanulás lehetőségét a lecsúszott vagy szegregált társadalmi rétegekben éppúgy mint a családi vagy szociális problémákkal küzdő fiatalok esetében. Meg kell találni a gazdasági profilváltás miatt szükséges felnőtt átképzési lehetőségeket, helyet kell adni az idősek tanulási, művelődési igényeinek. A nemzetiségi, vallási vagy egyéb közösségek, fórumok tevékenységét támogatni, erősíteni kell. Az ezekhez szükséges infrastruktúrát a település eltartó képességének függvényében rehabilitálni, illetve fejleszteni szükséges.

Fejleszteni szükséges az egészségügyi és szociális ellátó rendszert. El kell kerülni, hogy bárki a faluban ellátatlan legyen, magára maradjon. Az ehhez szükséges információs rendszereket és infrastruktúrát, személyi feltételeket biztosítani kell. Lehetőség szerint a gazdasági szektor önkormányzati bevételeiből, valamint a kiegészítő állami és uniós támogatási rendszerekből meg kell teremteni a fejlesztések forrásait.

RÉSZCÉLOK:

- 3.1.2.1 Hagyományőrző néprajzi csoportok, együttesek tevékenységének támogatása

- 3.1.2.2 Egyházi közösségek és programok támogatása
- 3.1.2.3 Önképzőkörök tevékenységének támogatása
- 3.1.2.4 Ösztöndíjrendszer kidolgozása a hátrányos helyzetű fiatalok oktatásának támogatására
- 3.1.2.5 Felnőttképzés, átképzés támogatása
- 3.1.2.6 Informatikai képzés minden korosztálynak
- 3.1.2.7 Iskolai napköziotthonos foglalkozások, szakkörök támogatása
- 3.1.2.8 Óvodai ellátás támogatása a hátrányos helyzetűek számára
- 3.1.2.9 Nyelvtanulás támogatása
- 3.1.2.10 Idegen nyelvű óvodai, iskolai ellátás fejlesztése
- 3.1.2.11 Vállalkozási ismeretek oktatása
- 3.1.2.12 Emelt szintű egész éves közmunka programok
- 3.1.2.13 Egészségház kialakítása, a településrészek egészségügyi ellátó intézményrendszerének fejlesztése
- 3.1.2.14 A közétkeztetés személyi és infrastrukturális feltételeinek javítása
- 3.1.2.15 Akadálymentes intézményrendszer és közlekedési lehetőségek biztosítása
- 3.1.2.16 Időskori ellátó rendszer és intézmények fejlesztése, bővítése
- 3.1.2.17 A lakosság egészségtudatosságának fejlesztése

3.1.3 A települési környezet fejlesztése

Erősíteni szükséges a település megtartó erejét. El kell érni, hogy a képzett munkaerő a településen belül maradjon. A település általános környezeti állapotát meg kell óvni a gazdasági tevékenységből adódó környezeti terhelésektől, emellett biztosítani kell a természeti környezet értékeinek ápolását és fejlesztését. A települési infrastruktúra hálózatot a kompakt település elveit szem előtt tartva fejleszteni és fenntartani szükséges. A hiányzó elemeket ki kell építeni. El kell kerülni a beépítésre szánt területek aránytalan, olyan léptékű növekedését, amelyek már azok fenntarthatóságát veszélyeztetik. Ki kell dolgozni az amortizálódó területek (pl. települési alközpontok lakóterületei) megújulásának módszerét. Biztosítani kell a rekreációs, szabadidős és sport tevékenységek feltételrendszerét. Bővíteni kell a helyi közszolgáltatások körét lehetőséget adva többek között a minőségi kereskedelmi szolgáltatások, a helyi termelői és értékesítési hálózatok fejlődésének. Törekedni kell a korszerű energiagazdálkodásra, támogatni kell a megújuló energiák használatához kapcsolódó fejlesztéseket. A két településrész közötti kapcsolatokat a környezeti adottságokat kihasználó összefüggő zöldfelületi rendszerrel kell erősíteni.

Az időszakos társadalmi mobilitást ellenére a lokálpatrióta szellemiség gyökerei a településen évszázadok óta megtalálhatók. Ennek ismeretében erősíteni kívánja a település a Pécselyiek öntudatának és közösségeinek erősödését, amelyek egyben erősítik Pécsely község identitásának egységét is. Fel kell tárnai a történelmi, kulturális, természeti és épített örökség még rejtett vagy elhanyagolt elemeit, értékeit és lehetőséget kell biztosítani a településen élőknek, hogy ezeket az értékeket elérjék, ápolják az értéket a településen kívül képviseljék vagy népszerűsítsék.

A települési arculat formálása érdekében társadalmi konszenzuson alapuló faluképi arculati rendszer kiépítését kell támogatni, amely biztosítja a települési értéktár elemeinek gyarapodását. A Balaton-felvidék sajátos arculatát meghatározó szőlőhegyi kultúrtáj védelmét biztosítani kell.

RÉSZCÉLOK:

- 3.1.3.1 Helytörténeti, régészeti, kulturális értékek feltárásának támogatása
- 3.1.3.2 Az épített örökség értékeinek felmérése, védelmének és megújításának támogatása
- 3.1.3.3 Közösségi helyek fejlesztésének támogatása (kávéház- és kocsmaprogram, ifjúsági klub)
- 3.1.3.4 Települési közlekedési infrastruktúra fejlesztése
- 3.1.3.5 Közműhálózatok fejlesztése
- 3.1.3.6 Közösségi közlekedés hálózatának fejlesztése
- 3.1.3.7 Kerékpáros közlekedés, közlekedési hálózat és turisztikai létesítmények fejlesztése
- 3.1.3.8 Védett épített örökség komplex megújításának támogatása
- 3.1.3.9 A két településrész közterületeinek rehabilitációja, közösségi köztéri funkciók fejlesztése

- 3.1.3.10 A két településrészt összekötő összefüggő közterületi, zöldfelületi rendszer kiépítése
- 3.1.3.11 Kereskedelmi szolgáltatások körének bővítése, termelői piac, kisbolthálózat fejlesztése
- 3.1.3.12 Lakóépületek, középületek energetikai megújítása, megújuló energiák használatának támogatása
- 3.1.3.13 Megújuló energiát hasznosító telepek létesítése
- 3.1.3.14 A szőlőhegyi kultúrtáj védelmének támogatása
- 3.1.3.15 A község turisztikai szolgáltatásainak, szálláshelyeinek bővítése
- 3.1.3.16 Lovasturizmus felételeinek támogatása
- 3.1.3.17 Sport, szabadidős, rekreációs területek, létesítmények fejlesztése
- 3.1.3.18 Rehabilitációs program kidolgozása a lakóterületek megújulására
- 3.1.3.19 Szelektív hulladékkezelő rendszer és szolgáltatások fejlesztése, az illegális hulladéklerakók felszámolása
- 3.1.3.20 Növekvő közbiztonság

3.2 Részcélok és a beavatkozások területi egységeinek meghatározása

A koncepció a történelmi fejlődést, a kialakult hagyományokat és a települési identitás erősítését figyelembe véve 9 településrészt határol le.

1. Nemespécsely

Területe megegyezik a történelmi Nemespécsely település területével.

2. Nagypécsely

Területe megegyezik a történelmi Nagypécsely település területével.

3. Nagypécsely-Újfalu

A '70-es évektől kiépülő területrész a Vásártér utca keleti oldala, a Balatoni út keleti oldala, az Iskola utca déli oldala, az Általános Iskola, a gazdasági terület és a Zádor vendéglő területével lehatárolva

4. Séd-völgy

Az Örvényesi-séd mentén kialakult összefüggő zöldfelületi rendszer a főút csomópontjában a református templommal.

5. Klára-pusztá (Kispécsely)

Az egykori középkori Kispécsely településből kialakult Zichy-birtok területével egyezik meg, amely gazdasági és turisztikai hasznosítású területeket foglal magába.

6. Öreghegy, Újhegy, Zádor-hegy, Cina-völgy

A település északi oldalát határoló összefüggő szőlőhegyek pinceépületekkel. Területének lehatárolása a térképi nyilvántartásokon jól követhető.

7. Nyáló-hegy, Megyehegy, Kispécsely-hegy

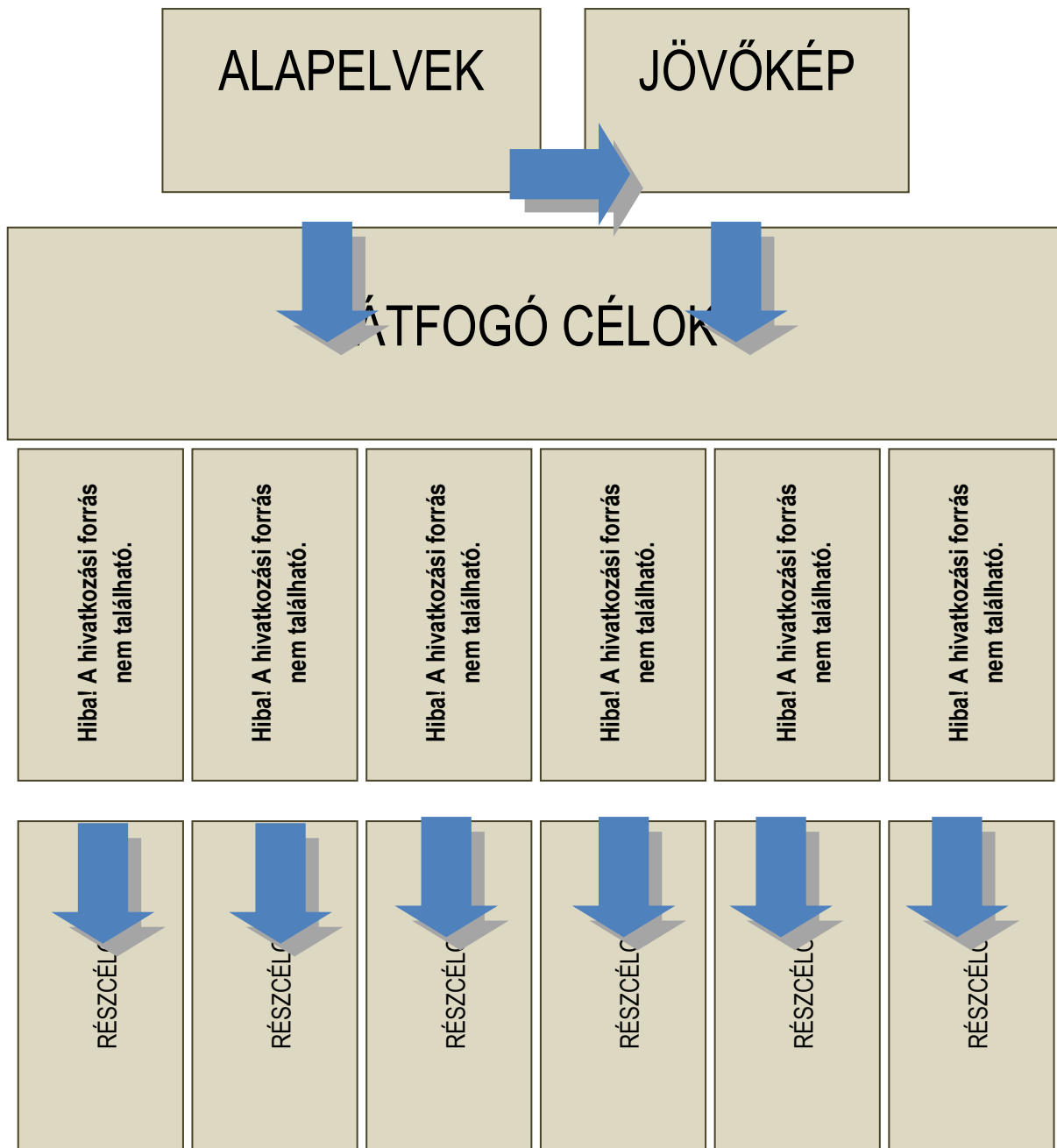
A település déli oldalán szétszórta elhelyezkedő tipikus szőlőhegyek pinceépületekkel. Területük lehatárolása a térképi nyilvántartásokon jól követhető.

8. Külterületi erdők

9. Külterületi mezőgazdasági területek

3.2.1 A jövőkép, a településfejlesztési elvek, az átfogó cél és a részcélok kapcsolata

A koncepció célrendszere c. 0. fejezet a jövőkép, az azok megvalósítását szolgáló célok és alapelvek kapcsolatát bemutató ábrával indul. Az ábra kapcsolatrendszerén belüli 3 átfogó célhoz kapcsolódnak a 3.1 fejezetben felsorolt specifikus célok, azok az átfogó célból levezetett középtávú célkitűzések, melyek együttes és összehangolt elérése biztosítja az átfogó cél érvényesülését. Ezek a részcélok/specifikus célok az átfogó célnál kevésbé komplexek, csak egy-egy szakterületet ölelnek fel.



3.2.2 A fejlesztési célok értelmezése az egyes településrészekre

1. Nemespécseley településrész fejlesztési céljai

Egykoron önálló falu saját templommal, hangsúlyos faluközpont nélkül. Felső részén a nemesek laktak, amely még a telekméreteken, telekszerkezetben ma is felfedezhető. Az alsó részen ettől eltérően kisebb telkek jöttek létre szabálytalan telekszerkezettel. A Templom utca és a Hosszú utca kereszteződése csomóponti jellegéből adódóan magába foglal bizonyos közösségi funkciókat is. Ennek a területnek a komplex megújítására fejlesztési programot kell kidolgozni, a területet közcélú hasznosítási lehetőségeit meg kell vizsgálni. A csomópont egykori sziget jellegét javasolt visszaállítani.

A településrész karakterét jelentősen meghatározzák a régi, helyi védettségre javasolt épületek. Kiemelt cél a terület értékmentő rehabilitációja, az épületállomány megújítása és korszerű fejlesztése, lakásteremtési program kidolgozása támogatási rendszerekkel együtt. A területet a fiatal családok számára vonzóvá kell tenni.

A Hosszú utca sajátos arculatú északi kiteresedését a zöldfelület megóvása mellett közcélú tevékenységek, rendezvények számára kell alkalmassá tenni.

Az épületállomány és a közterületi rendszer megfelelő feltételeket biztosít a turizmus, falusi vendéglátás céljainak megvalósításához. A terület arculatát egységes elvek mellett táj- és kertépítési szakemberek bevonásával fejleszteni szükséges.

2. Nagypécseley településrész fejlesztési céljai

A Nemespécseleynél korábban kisebb településrész a domborzati adottságok miatt az elmúlt évszázadban gyorsabb fejlődést, nagyobb terjeszkedést mutat. Önálló templom nélküli falu, a vallásgyakorlást helyben imaház és a vele szomszédos harangláb szolgálja.

A Fő utca épületállomány számos értékes lakóépületet őriz ma is. Ezekkel együtt kiemelt cél a terület értékmentő rehabilitációja, az épületállomány megújítása és korszerű fejlesztése, lakásteremtési program kidolgozása támogatási rendszerekkel együtt. A megújuló épületeket a fiatal családok számára vonzóvá kell tenni. A Fő utca bizonyos szakaszait a szűk keresztmetszet miatt vegyes forgalmú területté kell alakítani és javasolt az átmenő forgalom elterelése az Iskola utca területére. A Fő utca közterületét egységes arculat mellett komplex megújítási programon belül táj és kertépítész szakemberek bevonásával rendezni szükséges.

Az Iskola utcában a Balatoni út becsatlakozásánál és a régi vásártér környékén telepednek meg szolgáltatások: kovácsműhely, vendéglő, önkormányzati hivatal. Fejlődésüket a könnyebb parkolási lehetőségek is segítik. Az egykori káposztáskertek szomszédságában a '70-es években szolgáltatóház épül élelmiszerbolttal, vendéglővel és bizonyos szinten települési alközpont alakul ki a környékén. Ezeket a települési alapellátást szolgáló tevékenységeket a településrészen fejleszteni és megújítani szükséges. A fejlesztéssel egyidejűleg például termelői piac is helyet kaphat a szolgáltatóház szomszédságában.

A katolikus hívők számára az imaházat és környékét a közcélú funkciók fejlesztésével együtt rendezni kell.

3. Nagypécseley-Újfalú településrész fejlesztési céljai

Az egykori magtárépülettől déli, nyugati irányban épül ki a terület a '70-es évektől. Itt kap helyet az új iskola sportpályával, játszótérrel, a szomszédos zöldfelületen jelentős méretű falusi közpark jön létre. A háromszög formát alkotó településrész térfalait földszint+tetőteres lakóépületek alkotják az utca felé oromfallal, helyenként csonkakontyos tetővel. A településrész arculata merőben eltér a történelmi településrészek karakterétől.

A közterület széles homogén zöldfelülettel rendelkezik. A településrészen a burkolt gyalogos felületeket ki kell építeni. A park zöldfelületi részén a közösségi funkciókat erősítő tevékenységek, rendezvények támogatandók.

Az iskolai sportpályák minősége javításra szorul, az atlétikai tevékenységek feltételrendszerét bővíteni szükséges.

A zöldfelületen összegyűlő, átfolyó csapadékvizekre a burkolatépítésekkel együtt vízrendezési programot kell kidolgozni.

4. Séd-völgy településrész fejlesztési céljai

Az Örvényesi-séd patak egykoron természetes határvonalat húzott Nemespécsely és Nagypécsely települések közé. A középkori templom, majd a helyén megépült református templom a főút és a patak kereszteződésében találkozóhelyé alakult. A templom környékét a közelmúltban rendezték. Nemespécselyen az egykori káposztás-kertektől indulva egészen a temetőig a patak környékén széles zöldfelületi sáv alakult ki. Ez a zöldterület egyben éles határvonal a két településrész között, viszont intenzívebb közcélú hasznosítással a két falu összekapcsolódását is erősíteni tudja.

Az értékes épített és természeti környezet egyben turisztikai célterületté válhat, amennyiben a vízfelület és a füves-fás zöldfelület a természetközeli állapotot megőrizve rendeződik, a területen szabadidős funkciók, gyalogos, kerékpáros pihenőpark, szabadtéri tornapálya, csobogók, látványtő jönnek létre.

5. Klára Klára-puszta (Kispécsely) településrész fejlesztési céljai

Az egykori Kispécsely településből kialakult Zichy-birtok területe jellemzően két részre tagolható. A hajdani kúria szomszédságában lévő majorban a gazdasági tevékenység erősödött meg, míg a kúria a felújított cselédlakásokkal a társaság vendégházainak és lovas tevékenységének ad helyet.

A gazdasági terület minőségi fejlesztése a meglévő területhatárokon belül megoldható, jelentősebb kapacitás bővítést nem terveznek.

A birtok részét képezte az elbontott malom helyén felépült lovasudvar, amely jelenleg felújításra minőségi átalakításra vár. A fejlesztés és szolgáltatás bővítés lehetőségeit biztosítani kell.

6. Öreghegy, Újhegy, Zádor-hegy, Cina-völgy településrész fejlesztési céljai

A település legkarakteresebb külterületi része a középkor óta meglévő szőlőhegyek területe. A falutól északra fekvő karéj dombjain és völgyein ma már szinte összefüggő szőlőterület található. A birtokrendszer szerencsére még őrzi a kisbirtokos telekszerkezetet és a hegyen található pincék többsége is a tájba illeszkedik, illetve kisebb-nagyobb beavatkozásokkal a tájba illeszthető. A korszerűbb szőlőművelési és bortermelési technológiák megjelenése erős nyomást gyakorol a terület megváltoztatására. A telekszerkezet megóvása esetén viszont a táj karakterét meg lehet őrzeni szigorú építési kontroll mellett. Meg kell fékezni a hagyományos pincék, présházak lakó- vagy üdülőépületté alakítását. A helyi védelemre javasolt pincéket meg kell védeni és mintaként kell ajánlani az újabb építések számára.

Támogatni kell a hagyományos szőlőművelést és szőlőkultúrát, mellette viszont mozgásteret kell adni a nagyobb volumenű szőlőfeldolgozásnak akár a település belterületén, az erre alkalmas területek kijelölésével.

A völgyek aljában helyenként megjelenik a tájhasználatból nem idegen állattartás, amelynek visszafogott működését hosszabb távon is fenn lehet tartani.

7. Nyáló-hegy, Megyehegy, Kispécsely-hegy településrész fejlesztési céljai

Az Öreghegy, Újhegy, Zádor-hegy, Cina-völgy szőlőhegyeihez hasonlóan a településtől délre kialakult viszonylag elszigetelt egységeket alkotó szőlőterületek. Itt is cél a táji és épített környezet rehabilitációja, a tájidegen funkciók és használatok felszámolása, a telekstruktúra megóvása, szőlőművelés és kiskertés gazdálkodási programok támogatása.

8. Külterületi erdők fejlesztési céljai

A külterület erdős és gyeperes részein cél a kialakult tájjelleg és a természeti értékek megóvása, a jelenlegi művelési ágak megtartása, az erdő- és gyepegzárkodás domincanciájának fenntartása. A nemzetközi természetvédelmi oltalom alatt álló (Natura 2000) területeken a település fő célja a védett növény- és állatfajok, közösségi jelentőségű élőhelytípusok és fajok kedvező természetvédelmi helyzetének megőrzése, fenntartása, helyreállítása. Ennek érdekében a cél az erdős területeken a védendő erdőállományok állapotának, elegyarányának, korosztályviszonyainak javítása, a termőhely jelentős korlátait figyelembe vevő, igen kíméletes, a természetes erdőfejlődési és felújulási folyamatokat figyelembe vevő erdőgazdálkodási módok előtérbe helyezésével.

Az elsődleges cél a gyeperes élőhelyek gyepként való megtartása. A gyepnek egy részét juhokkal legeltetik, mely segítségével a gyep cserjésedése megakadályozható. A területen a közlekedési infrastruktúra fejlesztése, új nyomvonalú utak kialakítása, földutak stabilizált, vagy burkolttá alakítása nem megengedett.

9. Külterületi mezőgazdasági területek fejlesztési céljai

Pécsely szántóterületei esetében a település célja a kialakult tájjeleg megőrzése, a mezőgazdasági táblákat kísérő/ övező mezővédő erdősávok telepítése. Cél a külterületi táj- és területhasználat korszerűsítése, ebben a helyi közösségi részvétel erősítése, fejlesztése.