

GYÖMRŐ VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK  
KÖRNYEZETI VIZSGÁLATA  
KV

KÖRNYEZETI ÉRTÉKELESI DOKUMENTÁCIÓ  
KÉ

KÖZIGAZGATÁSI VÉLEMÉNYEZÉSI  
EGYEZTETÉSI ANYAG

A KV KIDOLGOZÓJA:  
*GYÖMRŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA*

A KÉ KÉSZÍTŐJE:  
*PESTTERV KFT.*

Gyömrő - Budapest, 2018. május hó

A KV KIDOLGOZÓJA:

GYÖMRŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

2230 Gyömrő, Fő tér 1.

Tel.: +36 29 330 011, fax: +36 29 330 078

Email: pmhiv@gyomro.hu; Honlap: http://www.gyomro.hu

A KÉ KÉSZÍTŐJE:

PESTTERV

Pest Megyei Terület-, Település-, Környezet Tervező és Tanácsadó KFT

Műterem: 1085 Budapest, VIII., Kőfaragó u. 9.

Telefon: 267-0508, 267-7078, E-mail: pestterv@pestterv.hu; Honlap: http://www.pestterv.hu

## KV/KÉ EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ

A környezeti vizsgálat (KV) tárgya:

Gyömrő településrendezési eszközei: Településszerkezeti terv és HÉSz

A vizsgálat tárgyát képező terv készítője:

Pestterv Kft. 1085 Budapest, Kőfaragó u. 9.

Felelős tervező: Mátyás - Varga Eszter

A környezeti értékelés teljes címe:

GYÖMRŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK - TSZT, HÉSZ ÉS SZT -  
KÖRNYEZETI VIZSGÁLATA - KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉSI DOKUMENTÁCIÓ

A környezeti vizsgálat (KV) kidolgozója:

Gyömrő Város Önkormányzata 2230 Gyömrő, Fő tér 1.

Felelős: Dr. Mezey Attila Polgármester

A környezeti értékelés tematikáját meghatározó  
önkormányzati határozat száma:

94/2018.(IV.16.) Kt. határozat

A KÉ KÉSZÍTÉSÉBEN KÖZREMŰKÖDŐ TERVEZŐK, MUNKATÁRSAK:

Aláíró, felelős projektvezető:

Burányi Endre (K- TR- TT/K- TK-: 01-5014)

SZTjV szakértői szám: SZ-031/2013.

Munkatársak:

Településtervezési konzulens

Mátyás - Varga Eszter (TT/12 01-4921)

Ügyvezető Igazgató:

Schuchmann Péter

KV konzultáció:

Gyömrő Város Önkormányzata és Polgármesteri Hivatala részéről

Mezey Attila Polgármester

Gubán Sándor Főépítész

Harcsásné Tancsa Krisztina

„Kizárólag a PESTTERV Kft. hozzájárulásával használható fel,  
a szerzői jogok védelmére vonatkozó előírások figyelembevételével”®

Budapest, 2018. május hó

## Összefoglaló tartalomjegyzék

|                                                                                                                                                                                      |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Bevezető.....                                                                                                                                                                        | 5  |
| 1. A környezeti értékelés kidolgozási folyamatának ismertetése, - a környezeti vizsgálat és értékelés menete, tematikája.....                                                        | 7  |
| 2. A terv - és a kidolgozásakor vizsgált változatok - rövid ismertetése és értékelése.....                                                                                           | 17 |
| 3. A terv megvalósítás környezeti hatásainak, következményeinek feltárása .....                                                                                                      | 36 |
| 3.1. A terv összefüggése más releváns tervekkel, illetve programokkal - terv rövid összevetése a fontosabb tervek, és helyi rendeletek környezet- és természetvédelmi céljaival..... | 36 |
| 4. A várhatóan fellépő környezetre káros hatások csökkentésére vonatkozó intézkedések környezeti hatékonyságának értékelése.....                                                     | 44 |
| 5. Más tervekkel, programokkal összefüggő környezeti szempontú intézkedési javaslatok .....                                                                                          | 45 |
| 6. Javaslatok monitorozásra és egyéb szükséges intézkedésekre.....                                                                                                                   | 47 |
| 7. Összefoglaló.....                                                                                                                                                                 | 51 |

## Részletes tartalomjegyzék

/a 2/2005.(I.11.) sz. kormányrendelet 4.sz. melléklet címszavai szerint/

|                                                                                                                                                                                                                                                              |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Bevezető.....                                                                                                                                                                                                                                                | 5  |
| 1. A környezeti értékelés kidolgozási folyamatának ismertetése, - a környezeti vizsgálat és értékelés menete, tematikája.....                                                                                                                                | 7  |
| 1.1. Előzmények, különösen a tematika tartalma.....                                                                                                                                                                                                          | 9  |
| 1.2 – 1.3. A környezeti értékelés illeszkedése a tervezési folyamatba: a KÉ tervezési folyamat más részeihez való kapcsolódása; a KÉ készítése során tett javaslatok hatása a terv alakulására .....                                                         | 10 |
| 1.4. a környezet védelméért felelős szervek és az érintett nyilvánosság bevonása, az általuk adott véleményeknek, szempontoknak a környezeti értékelés készítése során történő figyelembevétel, az indokok összefoglalása.....                               | 11 |
| 1.5. a környezeti értékelés készítéséhez felhasznált adatok forrása, az alkalmazott módszer korlátai, nehézségek (mint pl. technikai hiányosságok, bizonyos ismeretek hiánya stb.), az előrejelzések érvényességi határai, a felmerült bizonytalanságok..... | 12 |
| 2. A terv - és a kidolgozásakor vizsgált változatok - rövid ismertetése.....                                                                                                                                                                                 | 15 |
| 2.1. a terv céljainak, tartalmának összefoglaló ismertetése, kiemelve a környezeti értékelés készítése szempontjából fontos részeket.....                                                                                                                    | 15 |
| 2.2. A tervezés során vizsgált egyéb változatok rövid értékelése.....                                                                                                                                                                                        | 15 |
| 3. A terv megvalósítás környezeti hatásainak, következményeinek feltárása.....                                                                                                                                                                               | 31 |
| 3.1. A terv összefüggése más releváns tervekkel, illetve programokkal - terv rövid összevetése a fontosabb tervek, és helyi rendeletek környezet- és természetvédelmi céljaival.....                                                                         | 32 |
| 3.2. környezetvédelmi célok és szempontok megjelenése, illetve figyelembevétel a tervben.....                                                                                                                                                                | 32 |
| 3.3. a terv céljainak egymás közti, illetve a releváns tervek, illetve programok (2.2.) céljaival való konzisztenciája környezeti szempontból.....                                                                                                           | 32 |
| 3.4. a jelenlegi környezeti helyzet releváns, a tervvel, illetve programmal összefüggésben lévő elemeinek ismertetése.....                                                                                                                                   | 33 |
| 3.4.1. földrajzilag lehatárolt tervezési terület esetén, illetve, ha a hatásterület földrajzilag lehatárolható, a terület azon környezeti jellemzőinek azonosítása, amelyeket a terv megvalósítása valószínűleg jelentősen befolyásol.....                   | 33 |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 3.4.2. a környezeti állapot egyéb jellemzőinek leírása (eltartóképeség, terhelhetőség)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 33  |
| 3.4.3. a fennálló környezeti konfliktusok, problémák leírása, és mindezek várható alakulása, ha a terv, illetve program nem valósulna meg                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 33  |
| 3.5. a terv megvalósulásával közvetlenül vagy közvetve környezeti hatást kiváltó tényezők, okok feltárása, különös tekintettel a tervelemekre, tervezett intézkedésekre ...                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 34  |
| 3.5.1. természeti erőforrás közvetlen igénybevételét vagy környezetterhelés közvetlen előidézését jelentik                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 34  |
| 3.5.2. olyan társadalmi, gazdasági folyamatokat váltanak ki, vagy ösztönöznek, amelyek közvetett módon környezeti következménnyel járhatnak (különösen azok, amelyek olyan befektetői, termelői vagy fogyasztói magatartást váltanak ki, vagy ösztönöznek, illetve egyéb olyan tendenciákat erősítenek, amelyek természeti erőforrás igénybevételéhez vagy környezetterheléshez vezethetnek, olyan fajta beruházásokat, fejlesztési irányokat részesítenek előnyben, amelyek további környezetterhelő vagy igénybevevő fejlesztéseket vonzanak, ösztönöznek vagy ha kumulatív hatások léphetnek fel) | 34  |
| 3.6. az előző pontok szerint meghatározott információkból kiindulva a terv megvalósítása esetén várható, a környezetet érő hatások, környezeti következmények előrejelzése                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 35  |
| 3.6.1. jól azonosítható környezet igénybevétel vagy terhelés esetén                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 35  |
| 3.6.1.1. a környezeti elemekre (földre, levegőre, vízre, épített környezetre, ez utóbbi részeként az építészeti és régészeti örökségre)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 35  |
| 3.6.1.2. A terv hatása a környezeti elemek rendszereire, folyamataira, szerkezetére, különösen a tájra, településre, klímára, természeti (ökológiai) rendszerre, élővilágra, a biodiverzitásra                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 37  |
| 3.6.1.3. - a Natura2000 területek állapotára, állagára és jellegére, valamint e területeken lévő élőhelyek és fajok kedvező természetvédelmi helyzete megmaradásának, fenntartásának, helyreállításának, fejlesztésének lehetőségeire                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 37  |
| 3.6.1.4. az előbbi hatások következtében az érintett emberek egészségi állapotában, valamint társadalmi, gazdasági helyzetében – különösen életminőségében, kulturális örökségében, területhasználata feltételeiben – várhatóan fellépő változásokra                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 38  |
| 3.6.2. a közvetett módon hatást kiváltó tényezők fellépése esetén különös tekintettel:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 38  |
| 3.6.2.1. új környezeti konfliktusok, problémák megjelenésére, meglévők felerősödésére,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |     |
| 3.6.2.2. környezettudatos, környezetbarát magatartás, életmód lehetőségeinek, feltételeinek gyengítésére vagy korlátozására                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 38  |
| 3.6.2.3. a helyi adottságoknak megfelelő optimális térszerkezettől, területfelhasználási módtól való eltérés fenntartására vagy létrehozására                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 38  |
| 3.6.2.4. olyan helyi társadalmi-kulturális, gazdasági-gazdálkodási hagyományok gyengítésére, amelyek a táj eltartó képességéhez alkalmazkodtak                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 39  |
| 3.6.2.5. a természeti erőforrások megújulásának korlátozására                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 39  |
| 3.6.2.6. a nem helyi természeti erőforrások jelentős mértékű használatára vagy a helyi természeti erőforrások túlnyomóan más területen való hasznosítására                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 39  |
| 3.7. a környezeti következmények alapján a terv és a változatok értékelése, a környezeti szempontból elfogadható változatok meghatározása                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 47  |
| 4. A várhatóan fellépő környezetre káros hatások csökkentésére vonatkozó intézkedések környezeti hatékonyságának értékelése                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 36  |
| 5. Más tervekkel, programokkal összefüggő környezeti szempontú intézkedési javaslatok                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 37  |
| 6. Javaslatok monitorozásra és egyéb szükséges intézkedésekre                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 39  |
| 7. Összefoglaló                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 42  |
| A KÉ függelékei /F.1 – F.5. SZ. FÜGGELÉKEK JEGYZÉKE/                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 44. |
| FÜGGELÉKEK                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 45. |

A környezeti vizsgálat alapelvei az egyes tervek és programok környezetre gyakorolt hatásainak vizsgálatáról szóló, az Európai Parlament és a Tanács 2001/42/EK sz. irányelvében kerültek megfogalmazásra. Az irányelvnek a hazai tervezési gyakorlatba való átültetését, a *környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény* (2004. évi módosítása) írja elő, míg ennek végrehajtásáról „Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról” szóló 2/2005.(I.11.) sz. Kormányrendelet (továbbiakban: Kr) szól.

A környezeti vizsgálat célja, hogy a fenntartható fejlődés elősegítése érdekében, előmozdítsa a környezet magas színvonalú védelmét és a környezeti vizsgálat (KV) alkalmazásával hozzájáruljon ahhoz, hogy a *környezeti szempontok beépüljenek a környezetre várhatóan jelentős hatást gyakorló tervek és programok kidolgozásába és elfogadásába.*

A Kr alapján, az egyes településrendezési tevékenységek környezeti vizsgálat lefolytatására kötelezettek, az alábbiak szerint:

- (1) Környezeti vizsgálat lefolytatása mindig kötelező az alábbi esetekben:
  - a település egészére készülő településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv esetén\* [1.§ (2) bek. a) pontja és 1.sz. melléklet]; vagy
  - olyan terv, illetve program esetén, amely a Natura2000 területre jelentős káros hatással lehet [1.§ (2) bek. bb) pontja] -
- (2) Környezeti vizsgálat lefolytatása eseti mérlegelés alapján (a várható környezeti hatások jelentőségének eseti meghatározása alapján):
  - a település egészére készülő településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv kisebb módosítása esetén [1.§ (3) bek. b) pontja], vagy
  - a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál [1.§ (3) bek. a) pontja]; -

Jelen esetben a KV lefolytatására a Kr. 1.§ (2) bekezdés a) pontjára hivatkozva, a Pest m. KH Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály Építésügyi Osztály Állami Főépítész állásfoglalása alapján kerül sor.

Gyömrő Önkormányzata a fentieknek megfelelően, a településrendezési terv egyeztetési folyamatának lezárása előtt döntött a tervhez kapcsolódó környezeti vizsgálat (KV) lefolytatásáról és az ehhez szükséges környezeti értékelés (továbbiakban: KÉ) elkészítéséről. Az erre vonatkozó Megbízói állásfoglalás másolatát a jelen KÉ dokumentáció 3.sz. függeléke tartalmazza.

A környezeti vizsgálat folyamata során, a terv megvalósulása esetén várható jelentős környezeti hatások prognosztizálását és értékelését, valamint az ezekhez kapcsolódó megállapításokat és javaslatokat, a jelen szakmai alátámasztó munkaanyag, a KÉ tartalmazza.

A településrendezési terv és azon belül jellemzően a környezetalakítási munkarész többnyire nem tud minden környezeti elemre jellemző egyenértékű adatokra támaszkodni. A településrendezési terv környezeti vizsgálatának törekednie kell az objektivitásra, de a vizsgálat alá vont terv adatainak jellegéből kiindulva, szükségszerűen szubjektív elemeket is tartalmazhat.

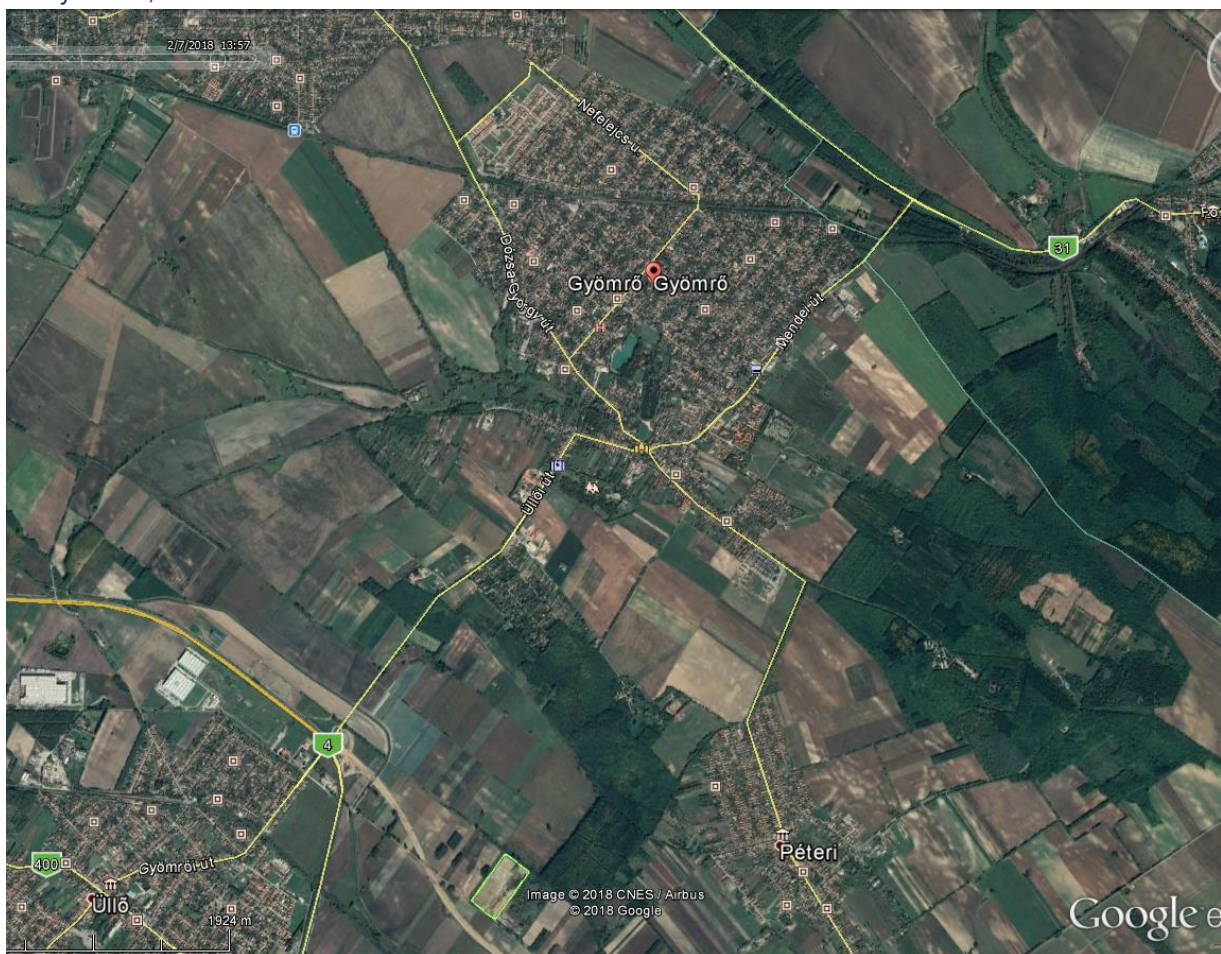
A környezeti vizsgálat a településrendezési tervvel *párhuzamosan* kerül lezárásra és az érintett nyilvánosság tájékoztatásával készül. Ezért a vizsgálati folyamat során a kooperatív tervezés mellett, egy bizonyos szuverenitásra is törekedni, hogy a fejlesztési elképzelések területi vetületeinek környezeti szempontú értékelésénél, a befektetői szándékoktól elvonatkoztatott környezettudatos gondolkodás kellő súllyal megjelenjen. Az eltérő érdekek ütköztetése és harmonizálása a KÉ keretében dolgozható ki, amely egyaránt *kötelező alátámasztó munkarésze* a KV-nak és a településrendezési tervnek is.



A KÉ dokumentációban értelemszerűen a vonatkozó *Kr fogalomrendszerét alkalmazzuk*. Ezek közül az egyértelműség kedvéért kiemeljük és közérthetően értelmezzük a leggyakrabban használt „*környezeti hatások*” fogalmát.

A továbbiakban a „*környezeti hatások*” fogalmát értelemszerűen gyűjtőkategóriaként használjuk és ez alatt értjük a *környezeti, táji, természeti hatások összességét*. Ezért nem soroljuk fel minden esetben e hármas kategória minden elemét, hanem többnyire összefoglalóan „*környezeti hatásokról*” beszélünk és csak indokolt esetben emeljük ki a *táji, a természeti* vagy éppen más *környezeti* összetevőt.

A KV/KÉ tárgyát képező településrendezési terv területe: Gyömrő közigazgatási területe és közvetlen környezete\*,/:



/Forrás: <https://www.google.hu/maps/place/Gyömrő>

Főbb településföldrajzi alapadatok:

- |                                                         |                                                                         |
|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| - Régió:                                                | Közép-Magyarország                                                      |
| - Kiemelt térség:                                       | Budapesti Agglomeráció                                                  |
| - Megye:                                                | Pest -                                                                  |
| - Járás:                                                | Monori -                                                                |
| - Közig. státusz, jogállás:                             | Város                                                                   |
| - Gyömrő várossal közigazgatásilag határos települések: | Pest megye: Maglód, Mende, Péteri, Üllő                                 |
| - Közig. terület:                                       | 26,51 km <sup>2</sup>                                                   |
| - Földrajzi koordináták:                                | é. sz. 47° 25' 22", k. h. 19° 23' 39"                                   |
| - Jellemző tszf. magasság:                              | 137-200 m között;                                                       |
| - 2015.01.01-i népesség adatok:                         | ~16.950 fő; népsűrűség: 650,17 fő/ km <sup>2</sup> (KSH, 2015. szept.). |

## 1. A környezeti értékelés kidolgozási folyamatának ismertetése, - a környezeti vizsgálat és értékelés menete, tematikája

### A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV KÖRNYEZETI VIZSGÁLATA\_KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

A Környezeti Értékelés (KÉ) jelen dokumentációja a településrendezési terv „főépítészeti egyeztetési anyagának” 2017. augusztusi – 2018. januári állapota, az előzetesen kiküldött egyeztetési tervdokumentációra beérkezett vélemények kiértékelését és átvezetését követően készült.

Így figyelembe tudtuk venni valamennyi véleményező szerv észrevételét, állásfoglalását a tervezettel kapcsolatban.

A terv fenti egyeztetési állapota alapján készített *előzetes KÉ dokumentáció* (tervezet) átadásra került a KV kidolgozójának 2018. február hóban, belső egyeztetés céljából. A tervezet erre beérkezett önkormányzati és partnerségi vélemények alapján kerül kiegészítésre és átdolgozásra. Ezt követően bocsátja a KV Kidolgozója a KÉ-t véleményezésre, a Kr. 8.§(3) szerinti egyeztetés lefolytatása céljából.

Gyömrő Önkormányzata Településrendezési és Szabályozási Terv (TSZT és SZT) és környezeti vizsgálat (KV) készítését határozta el a település tervmódosítással érintett területeire vonatkozóan, de a KV és a KÉ értelemszerűen *a teljes közigazgatási területre* kiterjed, tekintettel arra a tervezési körülményre is, hogy a fentiek alapján elkészült Szabályzat (HÉSzt) átfogó jelleggel és új szerkezetben, *a teljes közigazgatási területre* készült el.

A KV kidolgozója Gyömrő Önkormányzata, ill. a megbízásából eljáró Polgármesteri Hivatala, a KV Környezeti Értékelésének (KÉ) készítésével a tárgyi településrendezési terv tervezőjét, a PESTTERV Területi- Település- Környezettervező és Tanácsadó KFT-t bízta meg.

A KV Kidolgozója levélben kérte ki a környezeti vizsgálatához készítendő KÉ tematikájáról a Kr 3.sz. mellékletében felsorolt környezet védelméért felelős szervek véleményét.

A munkaadító levélben foglalt előzetes tájékoztatást kiegészítve és azt összefoglalva ismertetjük a tervezési alapadatokat és információkat, az alábbiak szerint.

Az előzetes „KV – KÉ tematika véleménykérést is magában foglaló előzetes tájékoztató levél másolatát a KÉ dokumentáció 1.sz. függelékeként csatoljuk.

#### Tervezési alapadatok:

A tervezési feladat:

- *a terv jellege és tárgya:* Gyömrő Településrendezési eszközei ((TSZT és SZT módosítás, valamint a helyi építési szabályzat (HÉSzt) elkészítése;
- *tervezési terület:* Gyömrő teljes igazgatási területe (~2651 hektár), különösen annak módosításokkal érintett része<sup>1</sup>.

A terv célja:

A tervezés célja az önkormányzati elfogadásra alkalmas Településszerkezeti és Szabályozási terv (TSZT és SZT), továbbá a helyi építési szabályzat (HÉSzt) elkészítése, Az 1997 évi LXXVIII. Törvényben (Étv) előírt feltételek teljesítése: a településrendezési feladatok megoldása és az építési feltételek biztosítása, összhangban a táj- természet- és környezetvédelmi, valamint a közösségi és magántulajdonosi érdekekkel.

<sup>1</sup> a tervlapokon is ábrázolt konkrét területfelhasználási, övezeti változtatások értelemszerűen csak az igazgatási terület egy részén tervezettek, de, a szöveges formátumú munkarészek (pl. a Hészt) a törvényi előírásoknak megfelelően a teljes igazgatási területre vonatkoznak.

## A vizsgált terület elhelyezkedése

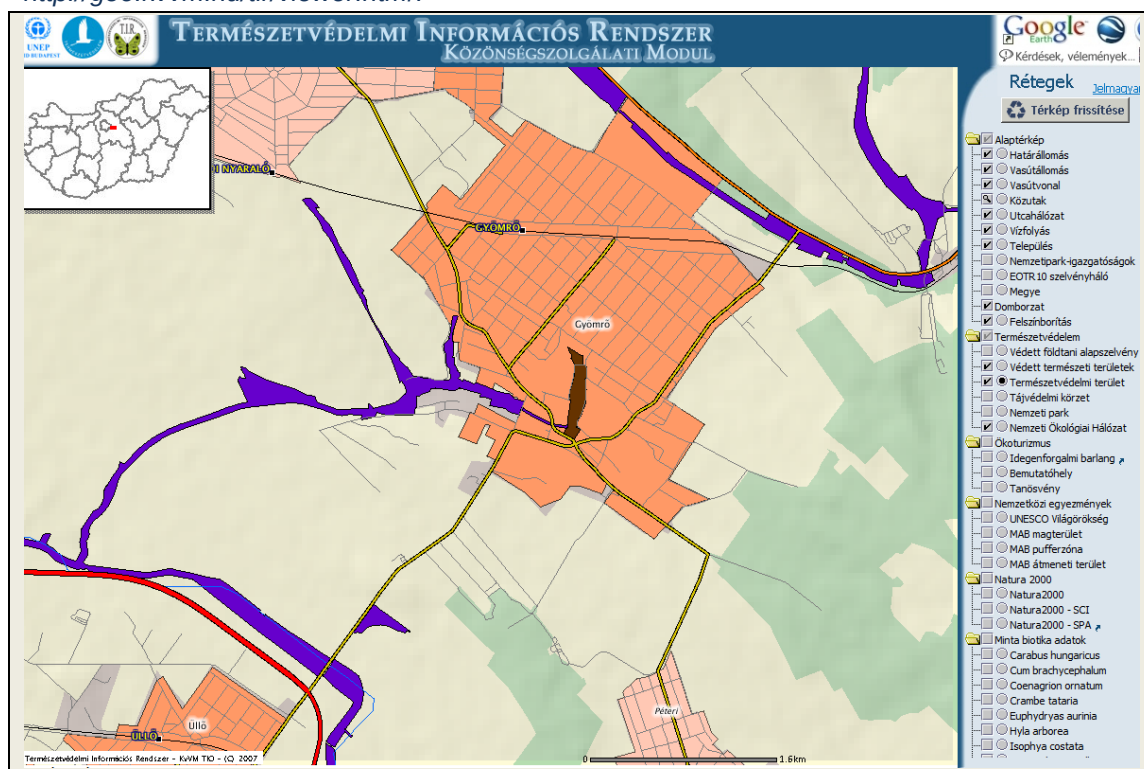
Gyömrő Budapesti Agglomeráció délkeleti határán fekvő település: a város és szomszédos települései Pest megyéhez, de két különböző járáshoz tartozik. Az értékelés alá vont terület Gyömrő belterületének, zártkerti területeinek és külterületének közigazgatási határ által határolt területe, amely kistájgazdálkodás szerint részben a „Pesti Hordalékkúp síkság” földrajzi területéhez, halomvidéki területei pedig a „Gödöllői dombság” kistájhoz tartoznak. A város közigazgatási területét négy oldalról körül veszik a kapcsolódó Pest megyei települések – (felsorolásuk az előző oldali ábra alatt) - igazgatási területéhez tartozó jellemzően beépítetlen külterületek, túlnyomóan mezőgazdasági és erdőterületek, kivéve északnyugati határán, ahol Maglód belterülete határolja és déli szélét, ahol Péteri belterülete érinti.

Fekvéséből adódóan környezet- és természetvédelmi, tájvédelmi szempontból kevésbé érzékeny térség. Természeti szempontból legértékesebb területei, - kisvízfolyásainak parti sávjai és az ex lege védett lápterület - az országos ökológiai hálózathoz (OÖH) tartoznak. A Natura2000 természetvédelmi kijelölés alá eső területek a város területé nem érintik.

Az Országos Ökológiai Hálózat (OÖH), illetve ex lege védett területek, - összességükben jelentős ökológiai értékű figyelembe veendő térségként kezelendők. E különböző országos szintű védettségi kategóriák átfedik egymást.

Az OÖH legértékesebb magterület-, ökológiai hálózat- övezetei, valamint az alábbi ábra lehatárolása szerint érintett, a pufferterület övezete nincs lehatárolva a területen.

Az alábbi, tervi vizsgálatban közölt ábra a TIR (Természetvédelmi Információs Rendszer) ökológiai övezeti és védett területek rétegei\* térképlapjának kivonata /forrás: <http://geo.kvvm.hu/tir/viewer.html>.



\* TIR térképen bekapcsolt és a kivágaton kijelzett rétegek (a beépített területen túl):

- OÖH magterület, ökológiai folyosó, puffer övezet (barna és lila szín – folthatáros, puffer nem található);
- ex lege védett terület (a barna színnel jelzett területen belül)

A város területének természetbeni állapota és nyilvántartása szerint átlagos szinten részben beépített és művelés alól kivett terület. Beépítetlen területein jelentős a művelés alatt álló hányad, nagyterjedésű mezőgazdasági területeinek köszönhetően. Az igazgatási terület kisebb részben, mindössze 10-11% közötti mértékben erdőszült (a területhasználat



nyilvántartási adatait, valamint a területfelhasználás megoszlására vonatkozó adatokat részletesen tartalmazzák a vizsgált terv *Helyzetfeltáró munkarészei*: „1.12.2.2. TÁJHASZNÁLAT ÉRTÉKELÉSE” c. fejezetben, a TAKARNET adatok elemzése alapján.)

Egyéb területi adottságok: a terület táji- természeti adottságai mellett térszerkezeti, közlekedési- és közmű- kapcsolatai is kedvezőek, az infrastruktúra kapacitások felülvizsgálandók és szükség szerint bővíthetők.

A területfelhasználási kapcsolatok szintén kedvezőek, de a fejlesztési területek mértékének és jellegének meghatározása során figyelembe veendő, hogy belterület egy részét az átlagosnál jobb minőségű termőterületek határolják. Beépítetlen - természetközeli, erdősebb - táji környezet elsősorban délkeleti irányban található. Ezen kapcsolati sajátosságok is a fejlesztések tájba illesztett és környezetkímélő módon való megvalósítását hívják fel a figyelmet.

Településrendezési jogi helyzet: a település jelenleg is rendelkezik az Étv-nek megfelelő hatályos településrendezési eszközökkel, ezek felülvizsgálata, részleges módosítása jelenleg van folyamatban.

A már említett tervezést előkészítő eljárást követően a KÉ tartalmát, tematikáját KV-t lefolytató önkormányzat iránymutatása alapján állítottuk össze, a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 7.§-ában foglaltak figyelembe vételével. A tematika meghatározásánál a kidolgozók négy fő szempontrendszer vettünk alapul:

- a KR 4. számú mellékletében szereplő általános tartalmi követelményeknek, a vizsgálat tárgyául szolgáló jelen településrendezési tervre vonatkoztatható részeit;
- a környezet védelméért felelős szervezetnek a tematika kialakításával kapcsolatban adott javaslatait;
- az Önkormányzatnak, mint a környezeti vizsgálat kidolgozójának, valamint a környezeti vizsgálat és értékelés tárgyát képező településrendezési terv készítőjének és az előzetesen véleményt nyilvánító érintett nyilvánosság (lakosság) elvárásait;
- illetve a környezeti értékelést (KÉ) készítő munkatársak és konzulensek javaslatait, észrevételeit.

Egyéb, a Kr. tematika („4. számú melléklet a 2/2005. (I. 11.) Korm. Rendelethez”) szerinti KÉ szempontok figyelembevétele:

- A terv megvalósításából nem származhatnak országhatáron áttérjedő jelentős, káros környezeti hatások, - a terület földrajzi elhelyezkedéséből, jellegéből és a fejlesztések visszafogott mértékéből következően.
- A tervezés várható környezeti hatásaival kapcsolatos egyéb információk: a település kevésbé tagolt domborzati adottságokkal rendelkezik, a táj- és településszerkezet is ennek megfelelően alakult. Fokozott figyelmet kell fordítani a telekosztási rendszer és beépítések minőségére, tájban való megjelenésére, az épített és a táji környezet új összhangjának megteremtésére. Tájképi szempontból is színvonalas építészeti és zöldfelületi kialakítás és tájbaillesztett beépítés esetén a tájképi – környezeti károk elkerülhetők. Ezért szükséges a településszerkezeti és a szabályozási tervi szinten is a lehető legkörültekintőbb eljárások alkalmazása, kiegészítve a 2017-ben lehetővé tett települési arculati ajánlásokkal (TAK) és településképi szabályozással (TKR).
- A terület fekvése, táji – környezeti kapcsolatai, térségi- és települési szintű területfelhasználási és övezeti besorolása egyértelműen kizárják a jelentősebb környezeti szennyező hatásokkal járó területfelhasználási változtatásokat (ipari, hulladékkezelési, stb. tevékenységek). A területen jelentősebb ipari és bányászati tevékenységek nem alakultak ki, de néhány ipari telephely „hagyományosan környezetszennyező”, folyamatos monitoringot igényel. Néhány telephely az Ófalui településrészen (védett műemléki környezetben) ugyanakkor jelentős településszerkezeti és településképi problémákat vet fel, vizuális környezetszennyezése és egyéb zavaró hatásai révén.

Az előzményeket és a tematika tartalmát az alábbi fejezet ismerteti.

## 1.1. Előzmények, különösen a tematika tartalma

### A környezeti értékelés előzményei, a környezet védelméért felelős szervek KV szükségességével és KÉ tematikával kapcsolatos véleményeinek összefoglalása

A terv indításhoz az Önkormányzat áttekintő tájékoztatást adott a terv várható tartalmáról, programjáról és az ezek kapcsán a várható környezeti hatásokról az előzetes véleménykérő („0-körös” munkaindító) levelében Ezt követően, már a terv közbenső egyeztetési eljárásában beérkezett közigazgatási és partnerségi vélemények figyelembevételével küldte ki a KÉ tematika meghatározásához előírt KV/KÉ előzetes tájékoztató, munkaindító levelet, amelynek mellékletét képezte az egyeztetési szinten kidolgozott és véleményezett tervanyag is. (1.sz. függelék).

A munkaindító levelekben foglalt előzetes tájékoztatásra érkezett válaszokat, valamint a beérkezett közigazgatási és partnerségi véleményeket is felhasználva készített tervezetet a KÉ - tematika megállapításához.

### A környezetvédelemért felelős szervek különböző tervfázisban adott KÉ tematika szempontjából releváns válaszainak összefoglalása

| A környezet védelméért felelős, megkeresett szervek                                | A terv előkészítő szakasza során: a KV szükségességéről nyilatkozott: igen/nem/; KÉ tematikai javaslatot tesz | A terv közbenső véleményezése során: a KV szükségességéről nyilatkozik: (igen); Nem: (nem) | A közbenső véleményezést követően (2017) vagy KÉ tematikai megkeresés során (2018): Nem nyilatkozik (X), nem illetékes ill. nem ad választ(xx) KÉ Tematikai javaslatot tesz: (igen); Nem tesz: (nem) |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Pest megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály          | nem                                                                                                           |                                                                                            | nem<br>Nem nyilatkozik, javaslatot nem tesz<br>-Érdi Járási Hivatala illetékes                                                                                                                       |
| Pest megyei KH Érdi Járási Hivatala Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály | ---                                                                                                           |                                                                                            | nem<br>KÉ: A Kr. 4.sz. mell. relevancia szerinti alkalmazásával                                                                                                                                      |
| Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság                                                | nem                                                                                                           |                                                                                            | nem<br>igen,<br>KÉ javaslatot nem tesz                                                                                                                                                               |
| Pest megyei Kormányhivatal Építésügyi Oszt.; Állami Főépítész                      | igen KÉ Tematikai javaslatot nem tesz, (a Kr. 4.sz. mell-re való hivatkozáson túl)                            |                                                                                            | nem<br>a KV szükséges (2017); KÉ: a környezetvédelmi hatóság állásfoglalása irányadó                                                                                                                 |
| Pest megyei KH Érdi Járási Hivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály   | nem                                                                                                           |                                                                                            | nem<br>kifogást nem emel, nem kíván részt venni                                                                                                                                                      |
| Pest megyei Kormányhivatal Növény- és Talajvédelmi Osztály                         | nem                                                                                                           |                                                                                            | nem érintett<br>észrevételt és javaslatot nem tesz                                                                                                                                                   |
| Országos Atomenergia Hivatal                                                       | nem                                                                                                           |                                                                                            | nem érintett<br>X                                                                                                                                                                                    |
| Honvédelmi Minisztérium                                                            | nem                                                                                                           |                                                                                            | nem érintett<br>X                                                                                                                                                                                    |
| Bp. Főváros Kormányhivatal Népegészségügyi Szakig. szerve                          | az új sporttelep tekintetében szükséges*                                                                      |                                                                                            | nem<br>KÉ: 4.mell. 3.6.1.4. pont szerint szükséges                                                                                                                                                   |
| Bp. Főváros Kormányhivatala Katasztrófavédelmi Ig.                                 | nem                                                                                                           |                                                                                            | nem<br>X                                                                                                                                                                                             |

|                                                                  |               |            |              |                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------|------------|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| KDV VIZIG                                                        | nem illetékes |            | nem          | X<br>(nem illetékes)                                                                |
| Járási Földhivatal (Budakeszi)                                   | nem           |            | nem érintett | X : (nem illetékes)<br>továbbította a Monori JFh-oz                                 |
| Járási Földhivatal (Monor)                                       |               |            |              | X, nem                                                                              |
| Pest megyei Kormányhivatal Bányászati Oszt. (Bányafelügyelet)    | nem           |            | nem          | KV-t nem tartja szükségesnek,<br>nem kíván részt venni                              |
| <b>Pm. KH. Kulturális Örökségvédelmi Hivatal KMO Iroda (Érd)</b> | <b>nem</b>    |            | <b>nem</b>   | <b>KV-t szükségesnek tartja, javaslatot nem tesz (a KÖHT tárgyában nyilatkozik)</b> |
| Országos Tisztifőorvosi Hivatal                                  | nem           |            | nem érintett | X (nem illetékes) a Főv. Tisztifőorv. Hiv-hoz továbbítja                            |
| Országos Közegészségügyi Intézet                                 | nem           |            | nem érintett | KV-t nem tartja szükségesnek,<br>nem kíván részt venni                              |
| Pest megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság                       | nem           | -          | nem          | súlyos ipari balesettel kapcsolatos körny. hatás nem várható                        |
| <b>Polgármesteri Hivatal (Jegyző, Főépítész)</b>                 | <b>nem</b>    | <b>nem</b> | <b>nem</b>   | <b>helyi védett terület nem érintett</b>                                            |
| <b>Gyömrő Város Önkormányzata, Polgármester</b>                  | <b>nem</b>    | <b>nem</b> | <b>nem</b>   | <b>KV: igen<br/>KÉ: nem</b>                                                         |

/a fenti táblázatban félkövérrel kiemelve a KÉ egyeztetésbe bevonandó szervek/

Az összesítő táblázat utolsó oszlopában látható, hogy a környezet védelméért felelős szervek közül a többség nem tartja szükségesnek a KV lefolytatását, a KÉ tematikával kapcsolatban 2 válaszolt pozitívan, de érdemi szakmai javaslat nem érkezett be. A környezeti értékeléssel kapcsolatosan érdemben a Pest megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Pest megyei Kormányhivatal Növény- és Talajvédelmi Osztály valamint a Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály nyilatkozott. Ezek a szakvélemények csak általános szakmai szempontokat fogalmaztak meg a környezeti értékelés tematikájával kapcsolatban, - a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. számú mellékletében szereplő általános tartalmi követelményekre hivatkozva.

Mivel a KÉ ugyan alapvetően a tervvel párhuzamosan, de részben azt követő jelleggel készül a környezeti vizsgálat kidolgozójának lehetősége nyílt a KÉ tematika kialakításánál a közbenső tervi vélemények figyelembe vételére is.

A további megkeresett szervek a KÉ tematika összeállításához nem fogalmaztak meg javaslatokat, vagy a KV lefolytatásának szükségessége tárgyában nem nyilatkoztak (igenlően).

A KV kidolgozója ezeket figyelembe véve közösen dolgozta ki tematikai állásfoglalását a KÉ készítőjével, gondos előkészítést követően hozta meg döntését, amit közzétett és átadott a KÉ kidolgozójának is.

#### A vélemények figyelembevétele a KÉ tematika meghatározása során

A KV lefolytatásának szükségességéről Gyömrő Város Önkormányzata 2018. február 16-án foglalt állást, a fentiek, valamint a helyi információk (lakossági vélemények, stb.) figyelembevételével. A Testület rendelkezett a Környezeti Értékelés (KÉ) tematikájának meghatározásáról is, az ezt tartalmazó 94/2018.(IV.16.) sz. Kt. Határozatában a Függelék közt csatolva: F3. szám alatt.

Megszorításként előre bocsátandó, hogy a KÉ készítés során *nem lehet részletesen vizsgálni* az egyes területeken folytatott (gazdasági, stb.) tevékenységek, illetve az ott alkalmazott esetleges technológiák környezetre gyakorolt meglévő vagy feltételezett hatásaival kapcsolatos tényezőket, különösen amennyiben azok a környezeti hatásvizsgálatról szóló 314/2005.(XII.25.) Kormányrendelet hatáskörébe tartoznak, így ezek a településrendezési terv, illetve azon keresztül az építésszabályozás feladatkörén kívül esnek. Szükséges viszont figyelembe venni a környezeti hatásvizsgálatokat, illetve

az ezek alapján kiadott környezethasználati engedélyeket, amennyiben ezek a rendezési terv készítéséhez is rendelkezésre álltak.

### 1.2 – 1.3. A környezeti értékelés illeszkedése a tervezési folyamatba: a KÉ tervezési folyamat más részeihez való kapcsolódása; a KÉ készítése során tett javaslatok hatása a terv alakulására

Az Önkormányzatnak a környezeti vizsgálattal kapcsolatos elvárása az volt, hogy – a jogszabályi előírásoknak megfelelően – a környezeti vizsgálat a településrendezési tervezés utolsó egyeztetési szakaszával párhuzamosan, a tervezési folyamat integráns részeként, azzal szoros együttműködésben készüljön.

A településrendezési terv készítésével kapcsolatban az Önkormányzat részéről az egyik legfontosabb igény volt, hogy az esetleges környezeti kockázatok már a településrendezés tervezési szakaszában feltárásra kerüljenek, hogy az esetlegesen felmerülő, potenciálisan releváns problémakörökben külön szakvélemények, hatásbecslések szükségessége eldönthető legyen. Ilyen problémaköröket azonban nem határoztak meg az előkészítés során, a KÉ elkészítését a tervezéshez rendelkezésre álló információk alapján – külön szakvélemények, tanulmányok, stb. nélkül - kell megoldani.

A településrendezési terv előkészítése során lezajlott az *eltérő területfelhasználási alternatívák vizsgálata*, és ezek közül került kiválasztásra a településrendezési terv egyeztetési anyagába bekerült, viszonylag alacsony intenzitású területfelhasználás, amelyre a tervmódosítás készül. *A KÉ feladata ezen terv várható környezeti hatásainak elemzése és a környezeti szempontok előtérbe helyezése a soron következő döntések alkalmával.*

A településrendezési terv készítése során nem kerültek kialakításra olyan dokumentált alternatívák, amelyek környezeti hatásaikban jelentősen különböznek, hanem konzultatív tervezési folyamat részeként, a változtatási elképzelések folyamatos mérlegelése alapján alakult ki a dokumentált tervállapot, amely ennek következtében nem tartalmaz a környezetre veszélyes, illetve azt aránytalanul terhelő javaslatokat. Ezért a településrendezési tervezési folyamathoz leginkább alkalmazkodó, kétfázisú környezeti értékelés lefolytatását irányozta elő az Önkormányzat. Ennek időben és dokumentáltságban is elkülönülő részei:

- (1) Azonnali és folyamatos személyes környezeti értékelési közreműködés

A településrendezési tervezési folyamat konzultatív fázisához kapcsolódó értékelések. Az Önkormányzatnak az azonnali (prompt) értékelésekkel szembeni elvárásai: az önkormányzat, a tulajdonos és a településrendezési terv készítőjének részére azonnali tájékoztatás és figyelem felhívás, ha az adott (tervezett) területváltoztatási szándékok természeti értéket károsítanak, vagy az érintett lakosság számára várhatóan jelentős környezeti többletterhelést okoznak, valamint ezek az önkormányzatra milyen többlet terheket és feladatokat róhatnak.

A prompt értékelések, a településrendezési terv munkaközi változataihoz hasonlóan, nem kerülnek dokumentálásra, eredményei azonban a tervezési folyamatba módon beépültek, hasznosultak.

- (2) Átfogó környezeti értékelési dokumentum (KÉ) elkészítése

A településrendezési tervezési folyamat közigazgatási egyeztetési fázisához kapcsolódó értékelés: hasznosítva a fenti fázis eredményeit is, az átfogó környezeti értékelés a Kr. tartalmi követelményeinek, a környezet védelméért felelős szervek észrevételeinek, valamint a tervi sajátosságoknak a figyelembe vételével kerül kialakításra, az előzetesen megállapított *tematika* alapján.

Az átfogó környezeti értékelés a településrendezési terv közigazgatási egyeztetési anyagának (közbenső) véleményezését követően kerül dokumentálásra, de előzetes összefoglaló anyaga már beépítésre került a településrendezési terv kötelező alátámasztó munkarészei közé (l.: az egyeztetési dokumentáció „Környezetalakítási, tájrendezési, és zöldfelületi fejezetét” és „Tájékoztató a környezeti értékelés eredményeiről” c. munkarészét). A KÉ végleges eredményei a

terv véleményezési folyamatának lezárását követően fogalmazhatók meg és ajánlott az előterjesztési dokumentációba való átvezetésük is.

A fenti módszerrel biztosított a tervezéssel párhuzamos, folyamatos oda – visszacsatolás lehetősége, környezeti értékelés integráns illeszkedése a tervezési folyamatba.

#### 1.4. a környezet védelméért felelős szervek és az érintett nyilvánosság bevonása, az általuk adott véleményeknek, szempontoknak a környezeti értékelés készítése során történő figyelembevétele, az indokok összefoglalása

##### A vélemények figyelembevétele a KÉ tematika meghatározása során

A KV kidolgozója a környezet védelméért felelős szervek és az érintett nyilvánosság előzetes véleményét figyelembe véve közösen dolgozta ki tematikai állásfoglalását a KÉ készítőjével, gondos előkészítést követően hozta meg döntését, amelyet közzétett és instrukcióival együtt átadott a KÉ kidolgozójának is.

*A KV lefolytatásáról és a KÉ tematikájának meghatározásáról* Gyömrő városi Önkormányzat 2018. április 16-án döntött, a hivatalos előkészítő eljárás, valamint a helyi információk (lakossági és civil szervezeti vélemények, stb.) figyelembevételével.

Az előzményi véleményeket a KV kidolgozója teljeskörűen figyelembe vette, indoklásra szoruló eltéréssel nem élt. Különös tekintettel volt a környezetvédelmi szervek által nyújtott információkra és figyelemfelhívásokra.

Egyéb különleges igénnyel a KÉ tematikája és készítése kapcsán a KV kidolgozója nem élt.

#### 1.5. a környezeti értékelés készítéséhez felhasznált adatok forrása, az alkalmazott módszer korlátai, nehézségek (mint pl. technikai hiányosságok, bizonyos ismeretek hiánya stb.), az előrejelzések érvényességi határai, a felmerült bizonytalanságok

##### A tervezési környezetből, valamint környezeti értékelés tartalmából és módszertanából adódó keretek és korlátok

A tematika kialakításánál alapelveként rögzítendő, hogy az értékelés csak a településrendezési terv várható környezeti hatásait értékeli. Nem vállal és nem vállalhat fel olyan feladatokat, melyeket más tervezési feladatok során kell megoldani (pl.: környezeti hatásvizsgálat, települési környezetvédelmi program, környezeti állapot mérések, vízgazdálkodási terv, engedélyezési terv, rekultivációs terv, stb.). A KÉ településrendezési tervhez készül, engedélyezési és kiviteli tervi szintű problémákkal nem, vagy csak utalás szerűen foglalkozhat (pl. a továbbtervezési feladatok vagy a monitoring megfogalmazása kapcsán). A KÉ-nek ugyancsak nem tárgya a fejlesztési (pl. ingatlanérték, befektetés megtérülés, stb.) típusú összefüggések vizsgálata és értékelése.

Az értékelés tárgya:

Mivel az értékelés a településrendezési terv várható környezeti hatásait vizsgálja, ezért az értékelés tárgya alapvetően a következőkre terjed ki:

- településszerkezeti (és térségi) összefüggések;
- a tervben megfogalmazott övezeti átsorolások, területfelhasználások és területhasználatok várható környezeti hatásai;
- a területhasználatokhoz kapcsolódó építési szabályozás várható környezeti hatásai,
- egyéb településrendezési szakági összefüggések (pl. környezetalakítás, közműellátás, közlekedés).

A környezeti értékelésnél fontos kérdéskör, hogy a területhasználat milyen mélységére és időbeliségére terjed ki:



- a területhasználatok és az ezekhez kapcsolódó építési feltételek várható környezeti hatásainak értékelése a településtervezésben használt területi bontáshoz igazodik, vagyis területfelhasználási egység, illetve övezeti szintű.
- A meglévő és megmaradó területhasználatokat a településrendezési terv olyan adottságnak tekinti, amelyek vagy a korábban készült tervek megvalósulásából származnak, vagy a természetben kialakult állapotban vannak és módosításukra a jelen terv keretei között nem merült fel igény. A környezeti értékelés csak a vizsgálat tárgyát képező településrendezési tervben tervezett új, vagy módosított területfelhasználások és övezetek várható környezeti hatásait értékeli.

Az előzőekből következik, hogy a településrendezési terv környezeti értékelése alapvetően a *tervezett, illetve módosításra kerülő* területfelhasználási, övezeti, valamint építésszabályozási változtatások várható környezeti hatásaira vonatkozik.

A KÉ a terv, azon belül is a tervezett elemek megvalósítása esetén a környezeti hatást kiváltó tényezők, a várható környezeti hatások, valamint ezek környezeti következményeinek előre jelzésére tehet kísérletet, illetve fogalmazhat meg (pozitív vagy tiltó jellegű) javaslatokat.

A környezeti értékelés készítéséhez a tervezett területek környezetállapotáról *csak részlegesen állnak rendelkezésre egzakt és egyenértékű adatok*. Jellemzően nem a területre megfogalmazott építési feltételeknek, hanem az ott folytatandó tevékenységeknek vannak környezeti hatásai.

Jelenleg nincs olyan előírt és elfogadott metódus, amely a különböző területhasználatok és építési feltételek várható környezeti hatásait, különösen a *tervezett területek* esetében biztonsággal előre jelezhetné.

Ezért a környezeti értékelés a különböző területfelhasználások várható környezeti hatásainak és következményeinek leíró jellemzésénél valószínűsít és a feltételezhető változási irányokat (tendenciákat) veszi alapul, empirikus szakmai tapasztalatok alapján, a mértékeket illetően (a null-állapot egzakt adatainak és mérési lehetőségek híján) legfeljebb a becslés szintéig mehet el.

Az értékelés tematikája és korlátai:

Az értékelés a következő fontosabb témakörök szerinti bontásban készül:

- A tervezett változtatások rövid összevetése a fontosabb tervek környezet- táj- és természetvédelmi céljaival:
  - országos és térségi területrendezési tervek (OTrT, BATrT)
  - országos ökológiai hálózat (OÖH területek)
  - a településfejlesztési koncepció, illetve a releváns programok területre vonatkozó célkitűzései.
- A tervezett változtatások megvalósulása esetén a környezeti hatások, illetve környezetterhelés változások várható alakulása a hatásviselők:
  - a talaj, a felszíni és felszín alatti vizek,
  - a zajállapot és levegőminőség,
  - a táji és települési környezet,
  - a táj- és természeti értékvédelmi területek, valamint a hulladékgazdálkodás esetében.

A környezeti értékelés készítéséhez felhasznált adatok forrása elsősorban a *vizsgálat tárgyát képező terv*, vagyis a településrendezési terv, annak részei: a településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv, valamint az alátámasztó szakági munkarészek, a tervi műleírás. Ezekon kívül *adatforrásként szolgáltak még* az előzményi területrendezési tervek, légifotók és úrfelvételek, saját helyszíni bejárások és felvételek, valamint az önkormányzat és hivatal által rendelkezésre bocsátott, továbbá a helyi társadalomtól származó információk.

A fentiekén túl, külön a környezeti értékelés készítéséhez nem készült sem más átfogó, sem egyes környezeti elemekre kiterjedő kutatás, állapotfelmérés, mivel ez részben a *települési környezetvédelmi program megalapozó vizsgálatainak, részben kivitelezéshez szorosan kapcsolódó tervezés feladata*.

A közelmúltban a településen környezeti hatásvizsgálatra kötelezett tevékenység nem került engedélyezésre, ezért mélyebb előkészítő környezeti mérésekről, kutatásokról, szakvéleményekről, felmérésekről nincs tudomásunk az érintett területen<sup>2</sup>. (A tervindító adatszolgáltatás során 2 konkrét környezeti tárgyú információhoz jutott az Önkormányzat. A környezet- és természetvédelmi szerv megadta a természetvédelmi lehatárolásokat a hozzájuk tartozó leírásokkal. Emellett a VIZIG általános tájékoztatást adott az terület hidrogeológiai tulajdonságairól.)

A KÉ alapadatként a tervezés során feltárt vizsgálati és tervi eredményekre, valamint szakhatósági és önkormányzati adatszolgáltatásokra támaszkodhatott.

Így az értékelés során alkalmazott módszer korlátjainak többsége a környezeti értékelés tárgyaül szolgáló településrendezési terv metodikájából fakad.

A településrendezési terv a területeket sorolja be valamilyen *tervezett területfelhasználásba, illetve övezetbe. Általánosságban egyetlen területfelhasználásról sem állítható, hogy környezetterhelő és az sem, hogy milyen mértékben. A környezetterhelés az ott lehetőségessé váló tevékenységből fakad, amire viszont a településrendezési tervnek korlátozottan van hatása, a Hész tevékenységet közvetlenül nem szabályozhat. Bármely övezetben folyó tevékenység (legyen az akár vegyes, lakó, vagy közlekedési, stb.) lehet környezetterhelő, vagy akár környezetbarát is. Egy-egy övezetben, az övezetre vonatkozó építési előírások teljesítése esetén, akár többféle tevékenység is megjelenhet, melyek akár folyamatosan is változhatnak, s a környezetre gyakorolt hatásuk tekintetében időben és térben is változatos képet mutathatnak.*

Bizonytalansági tényező az is, hogy a rendezési terv csak lehetőségeket biztosít arra, hogy a különböző területeken, a tervezett új területfelhasználások, illetve övezetek megvalósuljanak. A tényleges megvalósulás már többnyire a piaci résztvevőkön, a gazdasági élet szereplőin, a hatóságokon vagy a lakosságon múlik.

E metodikai korlátokból adódó bizonytalanságokat változó mértékben szűkíthetik a HÉSz előírásai, amelyek területfelhasználási, rendeltetésekre vonatkozó és építési szabályozást tartalmaznak.

Az előrejelzések érvényességi határai

- időben változatos képet mutatnak, és ezzel biztosíthatják a szükséges rugalmasságot, de növelhetik a bizonytalanságot is. Szerkezeti tervi (TSZT) szinten megjelenhetnek a hosszabbtávú szándékok is, szabályozási szinten az azonnali intézkedések, amelyeknek azonban szinté vannak hosszabb időtávra kiható következményei is.

Az előrejelzések időbeliségének elvileg rövid távú korlátot szab a terv esetleges későbbi módosítási lehetősége.

Ezen kívül rövid, vagy akár hosszú távú változásokat idézhetnek elő a településrendezéssel és a környezetvédelemmel összefüggő jogszabály változások is, és ezeknek a napi gyakorlatban történő alkalmazásai is.

A tervezést és így KÉ készítést is befolyásolta az a rendezett építésjogi helyzet, hogy a település folyamatosan rendelkezett a hatályos jogi környezetnek (Étv) megfelelő településrendezési eszközökkel. Azonban aktuális tartalmi követelményeknek megfelelő *települési környezetvédelmi program* (TKP) hiánya erősen korlátozza a településrendezési és környezetalakítási információk körét. (A város a 2010-15. közötti időszakra rendelkezett TKP dokumentummal, amelynek határidőre történő megújítása ugyan elmaradt, de egyes vizsgálati és koncepcionális megállapításaira támaszkodhattak a rendezési terv megalapozó és alátámasztó munkarészei is.)

Emellett más települési szintű környezetvédelmi koncepcióval, stratégiával, állapotfelméréssel sem rendelkezik a város, ami a KÉ készítés mélységét ugyancsak behatárolja. Ehhez kapcsolódik a már fent említett mért adatok, idősoros adatbázisok hiánya, valamint az adatszolgáltatás részlegessége. Ehhez járul még a településrendezési tervezés központi (állami vagy megyei) támogatásának hiánya, amely a tervezéshez kötelezően elkészítendő tanulmányok és vizsgálatok, így a Környezeti Vizsgálat (KV) elkészítésére is vonatkozik. Ennek következtében a forrásokban nem dúskáló települési önkormányzatok szűkös anyagi lehetőségei is *korlátozzák a helyi környezeti állapot felmérésére és*

<sup>2</sup> A KV Kidolgozója nem rendelkezik a települést érintő esetleges környezetvédelmi vizsgálatok dokumentációival, illetve az ezekről való információkkal. Amennyiben ilyenek készültek régebben, azok a jelen településrendezési eljárásra nincsenek hatással, meglévő adottságként kezelhetők.

*monitorozására irányuló lehetőségeket*, illetve a környezeti állapot javítását célzó kutatások, prognózisok, megalapozott programok kidolgozásának esélyeit. Ez országos szintű probléma, de Gyömrő esetében kevésbé érvényesülnek ezek a negatív tendenciák, mivel környezeti szempontból viszonylag kedvező adottságokkal rendelkező település esetében.

Az országos szintű monitoring rendszerek (talaj monitoring, vízminőség megfigyelő pontok, természetvédelmi felügyelet, stb.) érintik a települést is, de ezek adatairól a város nem kap folyamatos tájékoztatást és internetes formában is csak részleges a hozzáférés. Egyes adatbázisok (pl. a levegőszennyezés) a településre közölnek adatot, amelyeket a terv felhasznál. Más alapadatok (pl. zaj- rezgésártalmak<sup>3</sup>, zöldfelületi statisztika, stb.) viszont teljességgel hiányoznak.

Ezeket a korlátozó körülményeket a tervi dokumentáció megalapozó fejezetei megfelelő részletességgel feltárják, és a rendelkezésre álló, elérhető adatbázisok információit összegyűjtik és elemzik. Ha nem is képes a tervi vizsgálat egy teljeskörű környezeti alapállapot felvételre, de áttekintő szinten egy hiteles képet nyújt a települési környezetminőség általános állapotáról, a terhelési mutatók feltételezhető szintjéről, a környezeti hatások és a környezet teherbíró képességének becsülhető egyenlegéről.

A településen legsúlyosabb problémaként meghatározható környezeti hatások és állapotjellemzők a terv konkrét módosítási programjától függetlenül állnak fenn, vagyis jellemzően nem az aktuális módosítások azonosíthatók környezeti ártalmak, szennyezések, negatív hatások kiváltó okaiként. A tervezés során környezeti szempontból is értékelt módosítások hatása többnyire semleges, néhány esetben kedvező, ahol megfelelő területfelhasználási és övezeti besorolással segíti elő egyes területek rendezett állapotának elérését.

A tervi és fejlesztési előzmények értékelése szerint *az épített környezetet veszélyeztető tényezők* között első helyen áll a lakóhelyi szuburbanizáció, amelynek eredményeként a beépítettség nő, csökkentve a zöldfelületek nagyságát, ezzel csökkentve a település élhetőségét, fenntarthatóságát, a megfelelő tájhasználat kialakítását, a város vonzerejének, hagyományos kertvárosi jellegének megtartását.

Hasonló súllyal említik a városszépészeti és műszaki állagmegóvási problémákat: *az épületállomány állagromlásának veszélyeit, a középületek felújításának feladatait*, a megújult a belvárosi területekből *kimaradt városrészek felújítását*, a termelő – szolgáltató cégek tevékenységéből, a közúti forgalomból, az úthálózat paramétereiből adódó *negatív környezeti hatásokat*, a közúti levegőszennyezés hatásait, a porszennyezést. Ezeken túl veszélyként minősítik a *hulladékgazdálkodási hiányosságokat* (illegális hulladéklerakások, zöld hulladék elhelyezése, stb.), a *szennyvíztisztító telep* időszakos kedvezőtlen hatásait (bűzhatás) valamint utalnak *klimaváltozás negatív hatásaira is*.

Más elemzések<sup>4</sup> szerint is a települési környezetállapot, azon belül is elsősorban a huzamosabb emberi tartózkodás céljára szolgáló beépítésre szánt területek környezetminőség javításának legfontosabb feladatai közé tartozik általánosságban a folyékony és szilárd *hulladékok* elszállításának, elhelyezésének és kezelésének megnyugtató rendezése, a *levegő tisztaságának* védelme, a *zaj- és rezgésártalmak elleni* védelem, valamint a *zöldterületek fejlesztése*. Emellett egy konkrét problémaként jelenik meg a *szennyvíztisztítómű* időszaki szagártalmainak kezelése és védőtávolságának további technológiai csökkentési feltételeinek biztosítása (üzemeltetés, iszapkezelés).

A tervben javasolt megoldások részleteit a KÉ vonatkozó fejezetei értékelik.

<sup>3</sup> a vonatkozó jogszabály szerint a város települési zajtérkép készítésére nem kötelezett

<sup>4</sup> Város Gazdasági Programja, tervelőzmények Helyzetfeltáró, elemző és értékelő munkarészei; továbbá egyéb elkészült és folyamatban lévő munkaanyagok, köztük a hatályos településrendezési eszközök vizsgálati és alátámasztó munkarészei, a jelenleg készülő településfejlesztési Konceptió és Településrendezési Terv Helyzetfeltáró, elemző és értékelő munkarészei;

## 2. A terv - és a kidolgozásakor vizsgált változatok - rövid ismertetése és értékelése

### A tervezési feladat

- *a terv tárgya:* Gyömrő Településrendezési Terve: TSZT és HÉSZ elkészítése;
- *a terv címe:* „Gyömrő Település rendezési eszközei: Gyömrő Településszerkezeti Terve, Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási Terve”;
- *típusa:* Étv szerinti, OTÉK és „Kódex” alapú komplex településrendezési terv;
- *tartalma:* új településfejlesztési koncepció alapján településszerkezeti terv (TSZT), helyi építési szabályzat (HÉSZ) kidolgozása;
- *tervezési terület:* a szerkezeti terv, a szabályozási terv és a helyi építési szabályzat kidolgozása a település teljes közigazgatási területére készül (összesen közel ~2651 ha).

### 2.1. a terv céljainak, tartalmának összefoglaló ismertetése, kiemelve a környezeti értékelés készítése szempontjából fontos részeket

#### A terv célja

A település területén megindult fejlődési folyamatok területigényének és az ehhez kapcsolódó építés feltételeinek biztosítása, elsősorban lakó- és üdülőterületi, valamint turisztikai és idegenforgalmi adottságok jobb kihasználása, illetve megteremtése. A helyi védelmi és fejlesztési elképzelések összehangolásához és megvalósításához szükséges a megfelelő településrendezési eszközök biztosítása.

A terv célja a magasabbrendű jogszabályok által biztosított keretek közötti településszerkezeti, területfelhasználási és építésszabályozási feltételek meghatározása, figyelemmel a környezeti- táji- természeti szempontok érvényesítésére, a problémák elhárítására és az értékek védelmére.

A terv elkészítésének jogi alapja – az érvényben lévő jogszabályok mellett - az Önkormányzat 2015. év elején hozott Kt. határozata (másolata a tervdokumentációhoz csatolva).

#### A terv tartalmának rövid összefoglalása

Az összeállítás a településszerkezeti terv, szabályozási terv és az alátámasztó munkarészekben (műleírásban) lévő adatok, illetve a szakvélemények megállapításainak felhasználásával készült: A tervezett változtatások három fontosabb területet ölelnek fel:

1/ a beépítésre szánt területek fejlesztése és rendezése, elsősorban a már meglévő lakó- és üdülőterületi beépítések megfelelő övezeti besorolása, átsorolása, másodsorban a konfliktusmentesen feltárható bővítési lehetőségek kijelölése;

2/ az ehhez szükséges települési és műszaki infrastruktúra fejlesztése,

3/ táj- és természetvédelem biztosítása, zöldfelületek, mező- és erdőgazdasági területek övezeti rendszerének felülvizsgálata.

#### a) A tervezett beépítésre szánt és nem szánt területi változások összefoglalása

A Településszerkezeti terven jelölt területfelhasználási változások, a TSZT területi mérlege

Az összesített területi mérleg a módosítások jellege a beépítésre szánt és nem szánt területi tervezett változásokat illetően a terv Területfelhasználási változások adatai és mutatóit összefoglaló táblázata:

| TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI MÓDOSÍTÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEK |                    |              |                      |                                                       |                          |
|--------------------------------------------------------|--------------------|--------------|----------------------|-------------------------------------------------------|--------------------------|
|                                                        | Módosítás sorszáma | Terület ha   | Helyrajzi szám hrsz. | TSZT Területfelhasználás módosítás hatályos tervezett |                          |
| 2.Beépítésre szánt területi növekmény                  | 12                 | 0,12<br>0,30 | 02/47,<br>5847       | Má<br>mezőgazdasági terület                           | Lke<br>kertvárosias lakó |
|                                                        |                    | 0,42 ha      |                      |                                                       |                          |

|                                                                     |     |         |                                         |                                      |                                           |
|---------------------------------------------------------------------|-----|---------|-----------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------------|
| 2. Beépítésre szánt területen belüli területfelhasználás változások | 1   | 0,1     | 2897/2                                  | Lke<br>kertvárosias lakó             | Vt<br>településközponti<br>vegyes         |
|                                                                     | 2   | 0,37    | 44,<br>45/1                             | Kstr<br>különleges strand            | Lke<br>kertvárosias lakó                  |
|                                                                     | 4   | 0,88    | 75,76, 78, 79,<br>80/2, 82/1,<br>82/5-7 | Kstr<br>különleges strand<br>terület | Lke<br>kertvárosias lakó                  |
|                                                                     | 8   | 0,65    | 2684-89,<br>2691/1-2,<br>2692, 2693/1   | Lke<br>kertvárosias lakó             | Vt<br>településközponti<br>vegyes terület |
|                                                                     | 13  | 2,65    | 583,584,585                             | Gksz<br>gazdasági terület            | Kkast<br>különleges kastély<br>terület    |
|                                                                     | 17a | 1,18    | 0119/38,<br>0119/43                     | Gksz<br>gazdasági terület            | Gip<br>ipari gazdasági                    |
|                                                                     |     | 5,83 ha |                                         |                                      |                                           |

|                                                                             |    |           |                                         |                                      |                                |
|-----------------------------------------------------------------------------|----|-----------|-----------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|
| 3. Beépítésre szánt terület visszaminősítése beépítésre nem szánt területté | 4  | 0,25      | 75,76, 78, 79,<br>80/2, 82/1,<br>82/5-7 | Kstr<br>különleges strand<br>terület | Köu<br>közlekedési             |
|                                                                             | 9  | 0,167     | 5631                                    | Vt<br>településközponti<br>vegyes    | Z<br>zöldterület               |
|                                                                             | 11 | 4,5       | 028/38,<br>028/14-24                    | Ksp<br>sportterület                  | Má<br>mezőgazdasági<br>terület |
|                                                                             | 13 | 12,12     | 632                                     | Kgy<br>különleges<br>gyermekotthon   | Kb-Kast<br>kastély területe    |
|                                                                             |    | 17,037 ha |                                         |                                      |                                |

|                                                                         |      |                         |                                       |                                                             |                                      |
|-------------------------------------------------------------------------|------|-------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| 4. Beépítésre nem szánt területen belüli területfelhasználás változások | 3    | 0,13                    | 0148/16                               | Kksp<br>különleges sport                                    | Köu<br>közlekedési                   |
|                                                                         | 6    | 0,58                    | 053/43                                | Má<br>mezőgazdasági<br>terület                              | Köu<br>közlekedési                   |
|                                                                         | 7    | 3,18                    | 164/1,174-175,<br>194-196,<br>197/2-4 | V<br>vízgazdálkodási<br>terület                             | Tk<br>természetközeli<br>terület     |
|                                                                         | 10 b | 1,93                    | 068/82                                | Má<br>mezőgazdasági<br>terület                              | Ev<br>erdőterület                    |
|                                                                         | 10   | 5,78                    | 068/77, 78, 80<br>068/191, 192        | Má<br>mezőgazdasági<br>terület                              | Kb-Kt<br>komposzt telep              |
|                                                                         | 11   | 17,6                    | 028/26,36                             | Z<br>zöldterület                                            | Má<br>mezőgazdasági<br>terület       |
|                                                                         | 14   | 4,36                    | 068/132-135                           | Má<br>mezőgazdasági<br>terület                              | Kb-Lt<br>lőtér területe              |
|                                                                         | 15   | 2,25                    | 0107/2, /7,<br>/21,/22,/23            | Má<br>mezőgazdasági<br>terület                              | Kb-R<br>rekreációs sport-<br>terület |
|                                                                         | 16   | 6,488<br>+3,46<br>9,948 | 05/1,-/2<br>097/4                     | Gksz<br>gazdasági terület<br>Má<br>mezőgazdasági<br>terület | Eg<br>erdőterület                    |
|                                                                         | 17 b | 1,58                    | 0119/26                               | Má<br>mezőgazdasági<br>terület                              | Ev<br>erdőterület                    |



|  |    |              |         |                                |                                        |
|--|----|--------------|---------|--------------------------------|----------------------------------------|
|  | 18 | 3,3          | 0119/10 | Má<br>mezőgazdasági<br>terület | Kb-R<br>rekreációs terület             |
|  | 5  | 1,55         | 0127/2  | Ev<br>erdőterület              | Kb-Ae<br>alternatív energia<br>terület |
|  |    | 52,188 ha, - |         |                                |                                        |

- vagyis, mindösszesen 75,475 – kerekben 75,5 ha a területfelhasználási besorolásában változó terület. Ez a közigazgatási összterület nem egészen 3 (2,85) %-a.

E viszonylag kis mértékű változtatások teljes települési területfelhasználási mérlegre való hatását az alábbi táblázat szemlélteti:

| TSZT Területfelhasználási besorolás        | méret   | csökkenés<br>(-) | növekmény<br>(+) | változás<br>egyenleg (+/-) | összesen (ha) |
|--------------------------------------------|---------|------------------|------------------|----------------------------|---------------|
| Kisvárosias lakóterület                    | 44,15   | 0,0              | 0,0              | 0,00                       | 44,15         |
| Kertvárosias lakóterület                   | 542,33  | 0,75             | 1,67             | +0,92                      | 543,25        |
| Falusias lakóterület                       | 2,15    | 0,00             | 0,00             | 0,00                       | 2,15          |
| Településközpont terület                   | 92,54   | 0,17             | 0,75             | +0,58                      | 93,12         |
| Üdülőházas üdülőterület                    | 1,64    | 0,00             | 0,00             | 0,00                       | 1,64          |
| Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület | 45,78   | 10,318           | 0,00             | -10,32                     | 35,46         |
| Ipari gazdasági terület                    | 14,88   | 0,00             | 1,18             | +1,18                      | 16,06         |
| Különleges összesen                        | 118,79  | 18,12            | 2,65             | -15,47                     | 103,32        |
| Közüti közlekedési terület                 | 86,27   | 0,00             | 0,96             | +0,96                      | 87,23         |
| Zöldterület, közpark                       | 36,15   | 17,60            | 0,17             | -17,43                     | 18,72         |
| Erdőterület                                | 272,15  | 1,55             | 12,59            | +11,04                     | 283,19        |
| Mezőgazdasági terület                      | 1306,51 | 25,4             | 22,10            | -1,96                      | 1303,55       |
| Vízgazdálkodási terület                    | 15,41   | 3,18             | 0,00             | -3,18                      | 12,23         |
| Különleges, beépítésre nem szánt területek | 72,25   | 0,13             | 29,36            | +29,23                     | 101,48        |
| Természetközeli terület                    | 0,00    | 0,00             | 3,18             | +3,18                      | 3,18          |
| Összesen:                                  | 2651,0  | -75,5            | +75,5            | 0,0                        | 2651,0        |

A fenti területi statisztika adatai is sokat elárulhatnak a változások irányai, területfelhasználási kategóriákhoz kötött nagyságuk alapján, de ha csak pusztán a számokat nézzük, téves következtetéseket vonhatunk le. A számok mögötti történések elemzése alapján juthatunk valós következtetésekre a várható környezeti hatásokat illetően, az értékelés mindkét síkján: amikor a módosítás előtti tervezett és a módosítással létrejövő tervezett állapot, valamint, m amikor ez utóbbi és a valós állapot összevetését végezzük el.

A településszerkezeti szintű területfelhasználási változások várható hatásainak, fentiek szerinti részletes értékelését az alábbi fejezetek tartalmazzák.

### A Területfelhasználási, településszerkezeti és szabályozási javaslat összefoglalása

#### Beépítésre szánt területek

##### Lakó- és üdülőterületek:

Gyömrő belterületét a telkek morfológiája és a beépítés karaktere alapján két jól elkülöníthető településrész jellemzi: az Ófalu és a XIX. század végén kialakult területek (Klotildtelep, Máriatelepe, Erzsébettelep, Petőfitelepe).

Gyömrőn a lakásépítés jelenleg nagyrészt családi házas építési formában homogén kertvárosias karakterrel történik, de egyre több területen megfigyelhetők a kisvárosias jellegű lakóterületek is, jellemzően a belterület szélein, dél-keletre illetve észak-nyugatra a Kóczán lakóterületen, emellett a belső, kertvárosias lakóterületen is megfigyelhető sűrűbb, többlakásos beépítés is foltszerűen egy-egy területen.

Az elmúlt időszakban egyre gyakoribbá vált Gyömrőn az egy telken építhető 2 lakás lehetőségének kihasználása, másrészt a kertvárosias lakóterületen a közepes intenzitású beépítés lehetősége (az egy telken 4-6 lakás építésének engedélyezése), ami lehetővé tette a belterületen az intenzívebb beépítésű telekcsoportok kialakulását is.

A beépítés intenzitásának növekedését akkor lehetne kedvezőnek minősíteni a városközpont szűkebb és a vasútállomás tágabb környezetében, ha az együtt járna a közlekedés és a parkolás megoldásával, a műszaki és a humán infrastruktúra fejlesztésével. A város kialakult - hagyományos családi házas - beépítésű területein *a helyenként előforduló véletlenszerű sűrűsödés általában kedvezőtlennek minősíthető*, ezért a beépítésre vonatkozó előírások átgondolt újraszabályozást igényelnek.

Térsgégi programok szerint a beépítés sűrítése egyrészt a városközponti területeken támogatandó, ahol az együtt jár a kereskedelmi, szolgáltatási funkciók bővítésével, illetve azokon a területeken, ahol a tömegközlekedés - azon belül is kiemelten a kötöttpályás közlekedés lehetősége – már biztosított, vagy biztosítható.)

Gyömrő külterületén is található egy-két kisvárosias lakóterület a Péteri igazgatási területével határos lakótelep, falusias lakóterület a Töves-major melletti külterületi lakott hely.

A város a lakosságának megtartása érdekében, valamint a jövőben esetlegesen ideköltöző lakosok számára igyekszik minőségi életkörülményeket biztosítani a helyi, területi adottságokat kihasználva. Ezért a települési Önkormányzat alapvető szándéka, hogy a már meglévő lakóterületek ellátási színvonala növekedjék és a még be nem épített telkeken-területrészen a település mai adottságaival összhangba hozható, jobb minőségű beépítés jöjjön létre.

A tervmódosítás keretében intenzív lakóterület fejlesztés nem tervezett, de néhány kisebb módosítás a településszerkezeti és szabályozási tervet is érinti.

A terv három területen javasol lakóterületi fejlesztést, a strand mellett két területen és a Határ út mentén. Előbbiek kész helyzet elé állították a tervet, külön eljárásban kerültek elfogadásra.

A város egyetlen (néhány magántelekre korlátozódó) üdülőházas üdülőterülete a Fürdőtő mellett található, ez a terület adottságai miatt nem növelhető, inkább csökkentésük indokolt. A jelenlegi tervmódosítás néhány üdülőtelek *zöldterületbe és különleges szálláshely területbe* sorolását javasolja.

**ÉRTÉKEKELÉS:** az Önkormányzat törekvése a meglévő lakó- és üdülőterületek rendezésére környezeti szempontból is egyértelműen kedvező hatásokkal jár. A tervezett lakóterületi fejlesztések környezeti szempontból két részre oszthatók:

- 1/ Beépítésre szánt területi növekménnyel járó változás (Határ útnál), környezeti szempontból semleges hatásokkal;
- 2/ Beépítésre szánt területen belüli területfelhasználás változások (Tófürdőnél), környezeti, táj- és településszerkezeti szempontból enyhén negatív hatásokkal.

Ez utóbbi negatív hatások a tervelőzményi progresszív, a Tófürdő fejlesztését célzó területfelhasználáshoz képest állapíthatók meg, mellyel szemben a módosítás visszalépést jelent a rövidtávú ingatlanpiaci érdekeket érvényesítő lakóterületi bővítéssel szemben.

De a tervben javasolt lakóterületi fejlesztések és rendezések összességükben előreláthatóan nem generálnak rendkívüli környezeti hatásokat, amelyek különleges környezetvédelmi intézkedések előírását tennék szükségessé. Szükségessé teszik viszont a biológiai aktivitásértékre való negatív hatásuk kompenzációját. A tervezett kijelöléseknél figyelembe vették a védett területek elhelyezkedését így ezekre nincsenek hatással, tájképvédelmi szempontból érzékeny területeket nem érintenek.

## Vegyes területek:

Településközpont vegyes területek:

A városban meglévő intézményeknek is helyet adó településközponti vegyes területek jellemzően a kertvárosias településrész központjában, a Szabadság téren és környezetében találhatók. A Szent István út, a Táncsics út és a Széchenyi út menti területeken, valamint a vasúttól északra az Erzsébet utca mentén találhatók a központi elhelyezkedésű településközponti területek, melyeken Gyömrő intézményeinek nagy része elhelyezkedik, az intézményi funkciók a merőleges úthálózat gyűjtőútjai mentén lineáris tengelyeket alkotnak. Ez azt eredményezte, hogy a hagyományos oldalhatáros beépítés helyett ezeken a területeken részben zárt sorúvá alakult, és az átalakulás jelenleg is folyamatban van.

A központon kívül az Ófaluban a Kossuth téri csomópont környékén is találhatók meglévő településközponti vegyes területek. Ennek ellenére az Ófalu területén valódi központ nem alakult ki, a történelmi központi mag az új, városi központ létrejöttével összezsugorodott és ez a városrész döntően lakófunkciójú és a városrészben elszórva szociális intézmények találhatók.

Az elmúlt évtizedben a város ÉNy-i részén kijelölt új lakóterületen megkezdődött egy intenzívebb kisvárosias társasházas beépítés, amely - amennyiben együtt jár a betelepülő népesség ellátását szolgáló intézményellátás helyben biztosításával - egy új városi alközpont kialakulását eredményezheti Gyömrőn.

Nagyméretű településközponti vegyes területek találhatók ezen a területen, ami egy újabb alközponti területet is jelent, ahol a lakóterületi beépítés a jellemzőbb sűrűbb, kisvárosias, többalakos beépítéssel, de a terület beépítése még folyamatban van.

A terv csak kismértékben bővíti a településközponti vegyes területeket, csak a központ területén javasolja pontosítani, kismértékben átrendezni, egyrészt a Kossuth Ferenc utca mellett a vasút melletti területen, másrészt a Dózsa György út mellett:

**ÉRTÉKELES:** az Önkormányzat pozitív törekvése a meglévő vegyes területek, városi intézmények rendezésére környezeti szempontból is egyértelműen kedvező hatásokkal jár.

A tervben javasolt fejlesztések területi szempontból is jelentéktelenek, a környezeti szempontból legkevésbé érzékeny beépítésre szánt területen belüli övezetváltoztatás révén tervezettek.

A tervben javasolt vegyes területi és intézményi fejlesztések és rendezések a védett területekre nincsenek hatással, összességükben nem generálnak rendkívüli környezeti hatásokat, amelyek különleges környezetvédelmi intézkedések előírását tennék szükségessé. A biológiai aktivitásértékre való negatív hatásuk is csekély, a tervezett kijelölések figyelembe vették a környezeti adottságokat.

## Gazdasági területek

A munkahelyi célú gazdasági területek igénybevételére a lakó célú terület-igénybevételnél jóval kisebb arányban került sor az elmúlt évtizedben. A hatályos településszerkezeti tervben kijelölt gazdasági területek fejlesztésre való előkészítése is csak a legutóbbi időben kezdődött meg.

Gyömrőn jelentősebb méretű meglévő gazdasági területek az Üllői út és a Dózsa György út mentén helyezkednek el.

A Dózsa György út mentén található vegyi üzem területe a lakóterületek közelében helyezkedik el. Az Üllői út mentén található gazdasági terület vegyes tulajdonú és funkciójú kisebb méretű gazdasági területek összessége, valamint emögött az úttól nyugatra egy nagyobb méretű tervezett gazdasági terület található egy tulajdonos kezében, mely még nem épült be, az út mentén a keleti oldalon pedig egy közelmúltban kialakított gazdasági terület, mely részben már beépült. A belterülettől elkülönülő mezőgazdasági üzemi gazdasági terület a Töves major területe.

Gyömrőn nagyméretű ipari területek nem kerültek kijelölésre az agglomerációs korlátozások miatt, nagyobb ipartelepítés az elmúlt évtizedekben nem történt.

A városban a nagyobb méretű ipari területek hiánya környezeti szempontból előnyére is válhat a városnak, és a város turisztikai idegenforgalmi szerepe erősödhet ezáltal is.

A terv nem bővíti a meglévő gazdasági területeket, mivel jelenleg még ezek is egyrészt

kihaszínatlanok, nincsenek beépülve, megfelelő lehetőségeket nyújtanak. A gazdasági területfelhasználáson belüli átsorolás javasolt (Gksz övezetből Gip-be) mintegy 1 ha területen.

A tervmódosítás keretében gazdasági funkció kijelölése és gazdasági területfejlesztési lehetőség minimális mértékben növekszik.

**ÉRTÉKELES:** a gazdasági területfelhasználási egységek minőségi fejlesztése szerepel az önkormányzat céljai között, ezek között zavaró hatású, környezetére nézve káros gazdasági tevékenység lehetővé tétele, védőtávolságot igénylő telephely kijelölése nem szerepel a tervmódosítás programjában.

Az övezeti változtatás iránya azonban lehetővé teszi a jelenleginél zavaróbb hatású tevékenységek folytatását, ezért a terv kiegészült az átsorolt terület takarását és ökológiai kondicionálását célzó *védőerdő telepítés* javaslatával. Ennek látványvédelmi szempontból is jelentősége van, miután a külterületi telephely a város legfontosabb műemléke, a Teleki kastély vizuális hatásterületének közelében van. Kijelölt „védőterületét” a műemléki környezetet azonban nem érinti, a megfelelően telepített védőfásítás – és az adott kedvező tájolási viszonyok – az ártalmas hatásokat kizárják.

A gazdasági területek szabályozása megfelel a környezeti szempontból előírt és elvárható feltételeknek, ökológiai védett területekre nincsenek hatással. A biológiai aktivitásértékre való hatása semleges, de az erdőtelepítéssel pozitív egyenleg érhető el.

#### Különleges területek

Gyömrő területén több helyen is kialakultak az OTÉK szerinti *beépítésre szánt különleges területek* közé sorolt területhasználatok. Ezek a következők:

- kastély területe (Kkast)
- sportpálya, uszoda területek (Ksp)
- strand területe (Kstr)
- sport rekreációs terület – tervezett golfpálya terület része (Kü-r)
- idősek otthona területe – szociális szolgáltatás területe (Ksz)
- szennyvíztisztító területe (Kszt)

E különleges területek közös lényeges jellemzője, hogy a rajtuk elhelyezkedő (vagy tervezett) építmények különlegessége miatt más övezetbe nem sorolhatók illetve jelentős hatást gyakorolhatnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól igényelnek védelmet.

A Teleki kastélyban lévő Gyógypedagógiai Intézet jelentős zöldfelülettel rendelkező terület, melynek új hasznosítását tervezi az Önkormányzat, a területen kulturális központ létrehozását pályázati források tennék lehetővé, ehhez szükséges a terület átsorolása különleges beépítésre nem szánt kastély területbe, és a hozzá kapcsolódó gazdasági terület átsorolása különleges területbe a szerkezeti terven.

A szociális otthon és az idősek otthona területei meglévő, szociális szolgáltatás területébe tartozó intézmények.

A meglévő sportpálya terület a központban, a Tófürdőtől északra a Táncsics Mihály utcában helyezkedik el. Mellette a Tófürdő területe a beépítésre nem szánt különleges strand területbe tartozik, ezen kívül a Mendei úttól keletre található idősek otthona és az uszoda tartozik a különleges területek közé a belterületen.

A tervezett különleges területi átsorolás környezeti szempontból kiemelkedő jelentőségű: a kastélypark történeti területén, a Főépület és a Kiskastélyok közé beékelődött, oda nem illő, környezet- és látványzavaró üzemi és raktárterület kastély területi (Kkast) övezetbe való (vissza)sorolását javasolja.

**ÉRTÉKELES:** a beépítésre szánt különleges területfelhasználási egységek közül egyedül a meglévő kastély területi (Kkast) övezet bővítését irányozza elő a terv. Ennek megvalósítása a

város legjelentősebb pozitív környezeti változását eredményezi, funkcionális és látvány szempontból egyaránt. A bezsúfolt ipari jellegű épületek, barakkok elbontásával felszabadítható, műemléki környezethez tartozó területen lehetőség nyílik a kastély valamikori, főépületének tengelyében volt „előkertjének” rekonstrukciójára, a városközpont és a kastély történeti kapcsolatának helyreállítására, a kiskastélyok környezetének méltó kialakítására. Az átsorolás a terv településképvédelmi, műemlékvédelmi és települési környezeti szempontból legfontosabb és legkedvezőbb hatású javaslata, biológiai aktivitásértékre való hatása is kiemelkedően pozitív.

## BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

### Közlekedési területek

A 31. számú főút a település területén végig külterületi jellegű, 2x1 forgalmi sávós, a közelmúltban újították fel. Forgalma 15500 E/nap, a nehéz forgalom 2000 E/nap.

A 3111 jelű Ecser – Monor összekötő út jelentős része belterületi jellegű, a település központján ÉNY-DK irányban a Dózsa György út – Bajcsy Zsilinszky út irányban halad át. A 120. számú vasútvonalat szintben keresztezi. Az út forgalma a belterületen 4200 E/nap.

A 4603 jelű összekötő út a 31. számú főúti csomópontához kapcsolódva szintén a település központján halad át Üllő – Ócsa felé. A 120. számú vasútvonalat szintben keresztezi. A belterületen a Mendei utca – Kossuth Lajos utca – Gr. Teleki Pál utca – Üllői út irányban vezet át, Üllő felé külterületi jellegű. A 2x1 forgalmi sávós út forgalma 9500 E/nap.

A 31305 jelű vasútállomáshoz vezető út a 3111 jelű úttól a Tulipán utca és Szegfű utca vonalán halad.

A település belső forgalmának nagy részét az országos közutak belterületi szakaszai bonyolítják le. A vasútvonaltól délre eső terület gyűjtő útjai: a Szent István út a település DNY – ÉK irányú tengelye, a Táncsics Mihály utca és József Attila utca a 3111 jelű és 4603 jelű utak észak felé kivezető szakaszait, illetve a Szt. István utat kötik össze. A terület kiszolgáló úthálózata ezekkel párhuzamos és merőleges irányú, derékszögű rendszerű.

A vasútvonaltól északra eső terület gyűjtőútja a Nefelejcs utca szintbeni átljárón keresztezve a 120. számú vasútvonalat a Szt. István utcához kapcsolódik. A terület megközelítés a 3111 jelű út felől a Kóczán utcán történik.

A település úthálózatának módosításában leginkább két útvonalnak van meghatározó szerepe, amelyek az Ország Területrendezési Tervének (OTrT) ma érvényes formájában szerepelnek. Ezek közül főúti kialakítással a „Budapest (M0) – Nagykáta térsége – Jászberény – Újszász térsége (32. sz. főút)” útvonal (vagy rövidebb, közhasználatú elnevezése szerint a „Tápiómenti főút”), amely áthalad Gyömrő területén, így a város életét, működését, területfelhasználását befolyásolja.

A másik fontos útvonal (amelynek nyomvonala valószínűleg nem érinti a város igazgatási területét) az 4 sz. főút fővárosi bevezetése. A jelenlegi terv az, hogy a már megépült ecseri M0 csomóponton keresztül az ún. Helikopter úti bevezetéssel épülne. Ez a nyomvonallevezetés azt jelenti, ha közvetlenül nem is érinti a várost az út, egy újabb országos és egyúttal nemzetközi útvonal kerül még közelebb a városhoz, amely tovább javítja a település közlekedésföldrajzi helyzetét.

Az M4 autópálya rövid szakaszon érinti a város déli külterületét, beillesztése a tervbe külön eljárás keretében megtörtént.

A város belső úthálózata az egyes területrészeket a szükséges mértékben feltárja, az úthálózatba alapvető beavatkozásra nincs igény, csak néhány szabályozási korrekciót tartalmaz a terv.

Tervezett új közlekedési területek a tervben nem nyomvonal, hanem két közlekedési telephely bővítés.

**ÉRTÉKELÉS:** a közlekedési területfelhasználási egység elemeinek változtatásai helyi jellegűek, kisebb jelentőségűek. Környezeti hatás szempontjából nincs jelentőségük, terület (termőföld) igénybevétele a bővítendő telephelyekhez képest elenyésző, a biológiai aktivitásértékre való negatív hatásuk is csekély.



## Zöldterületek

A település meglévő zöldfelületi rendszeréhez és ezen belül a zöldterületekhez képest a tervezett változások többnyire kisebb mértékű korrekciók, egy módosítás kivételével, amely egy nagyterjedésű tervezett sportpark törlésére vonatkozik, A 11. sz. tervmódosítás, amely a kijelölt tervezett zöldterületeket csökkenti a hatályos terv szerinti új sportpálya és a körülötte tervezett extenzív közpark (sportliget) törlése révén. A ~17,6 ha-os terület visszasorolásra kerül a jelenlegi használatnak megfelelő mezőgazdasági területbe. Az előzményben tervezett közpark teljes egészének más területen való pótlására nincs lehetőség és ez jelenleg nem is szükséges.

A zöldterületek folyamatos fenntartásáról, esetenkénti felújításáról gondoskodni kell. Az új zöldfelületek létesítését és meglévők felújítását kertészeti kiviteli tervek alapján kell végrehajtani. A zöldfelületek növényzettel való megfelelő borítottságát biztosítani kell.

A közterületeken az előzőeken túl további fontos települési zöldfelületi elemekként alakítandók ki az utcafásítások és zöldsávok.

Tervezett új zöldterületet egy kisebb helyen tartalmaz a terv.

A tervmódosítás zöldterületi szempontból formálisan ugyan jelentős, de sem meglévő a zöldfelületi rendszer egészére, sem az ellátottsági szintre nincs hatással.

**ÉRTÉKELÉS:** a zöldterületi területfelhasználási egység elemeinek változtatásai formálisak, környezeti szempontból nincs káros hatásuk. A biológiai aktivitásértékre való hatásuk azonban negatív, amely a területfelhasználási egységen belül nem pótolható. A terv jelen módosítása során törölt közpark kijelölés szükség esetén felülvizsgálható. (Az innen ugyancsak törölt szabadtéri sporttelep más területen megvalósult.)

A terület visszasorolása mezőgazdasági földvédelmi szempontból kedvező.

## Erdőterületek

A település a megyei és az országos átlag alatti erdőterülettel rendelkezik, melyek jelentős növelésére nincs lehetőség, a viszonylag jó mezőgazdasági termőhelyi adottságok miatt. A meglévő erdőterületek nem állnak természeti értékvédelem alatt. Az erdők elsődleges rendeltetése és övezeti besorolása ennek megfelelő.

A terv felülvizsgálata során az erdőterületek védelmi és gazdasági kategóriába kerültek besorolásra. (Megjegyzés: a hatályos településrendezési tervben lévő erdőterület lehatárolások, ahol erre lehetőség volt, pontosításra kerültek az erdészeti nyilvántartásban lévő erdőterületek lehatárolás alapján.)

Meglévő, országos erdőállomány leltárban szereplő, illetve üzemtervezett erdőterületek igénybevételét a tervmódosítások nem irányozzák elő, a hatályos tervben lehatárolt meglévő és tervezett erdőterületek változatlanul maradnak az 5. sz. módosítás (0127/2 hrsz.) kivételével, ahol alternatív energia hasznosító terület tervezett, mintegy 1,55 ha-on. Emellett kisebb erdősfőtést javasol a terv a 10. sz. módosítás területéhez kapcsolódó 068/82 hrsz. területen, az út és a hulladékártalmatlanító (komposztáló) telephelyek között, valamint az 17(b). jelű módosítás területéhez kapcsolódó 0119/26 hrsz. területen, a gazdasági telephelyek és a kastély valamint a rekreációs terület között, *takaró – véderdősáv telepítésével*.

Az erdészeti hatóság nyilvántartása alapján az erdőleltárban szereplő, de a tervelőzményben más övezetbe sorolt erdők erdőterületi átsorolása két jelentősebb átsorolást eredményezett a 05/1-/2, 0562 és a 097/4 hrsz. területén, összesen 9,948 ha-on.

Más új erdőterület ezeken kívül a biológiai aktivitásérték kompenzáció kapcsán került kijelölésre, az erdészeti nyilvántartás figyelembe vételével, a meglévő erdőterületekhez kapcsoltan (05/1,097/4 hrsz).

**ÉRTÉKELÉS:** az erdőterületi területfelhasználási egység elemeinek változtatásai kismértékűek, pozitív hatásúak, közös jellemzőjük, hogy erdőgazdálkodási szempontból nem eredményeznek veszteséget.

A módosítások során a meglevő erdőállományok maradéktalan megtartása tervezett. A meglevő erdők zöme nem tartozik ökológiai hálózathoz védett területet nem érintenek. A terv erdőterületi elemei környezeti és tájképi szempontból is kedvező hatásúak, a biológiai aktivitásérték egyenlegre is pozitív hatással vannak.

### Mezőgazdasági területek

A mezőgazdasági területek meglevő és hatályos terv szerinti állapotához képest jelentősebb változtatást nem eredményeznek a jelenlegi módosítások.

Mezőgazdasági terület igénybevételevel járó 10., 12., 14., 15., 16., 17. és 18.sz. módosítások összesen a hatályos terv szerinti  $(1,93+0,42+4,36+2,25+9,948+2,76+3,3) = -25,04$ ha mezőgazdasági övezetbe sorolt területet érintenek. A fentiek közül a 16.sz. (9,948ha erdőterületi) átsorolás kivételével valós termőföld igénybevételel is járnak a módosítások, ez közel 15ha.

Ezekkel szemben a 11. sz. módosítás korábban tervezett, és meg nem valósult különleges – sport- és zöldterületi hasznosításra kijelölt ~22,1ha terület visszaminősítését javasolja általános mezőgazdasági területi (Má) övezetbe.

A további módosítások nem érintenek mezőgazdasági területfelhasználási besorolást.

TSZT szinten tehát a mezőgazdasági területek változásának egyenlege épp hogy negatív: a +22,1 ha növekmény és a -25,04 ha csökkenés különbözete nem egészen -3,0ha. A csökkenés nagy részét az erdészeti nyilvántartásban erdőként szereplő területek erdőként való átsorolása teszi ki (-9,948ha), - e nélkül az egyenleg pozitív (~ +7ha) lenne.

Az új mezőgazdasági övezeti kijelölés összterülete 22,1 ha.

A mezőgazdasági területek lehatárolásaiban és övezeti előírásaiban a módosítás nem tervez jelentősebb változtatásokat. A kisebb korrekciók sem a mezőgazdasági tájszerkezetben, sem az övezeti rendszerben nem jár minősítható hatásokkal.

**ÉRTÉKELES:** az mezőgazdasági területfelhasználási egység elemeinek változtatásai kisebb jelentőségűek, összességükben nem járnak értékelhető környezeti hatással. A tervmódosítás nem jár jelentősebb mezőgazdasági terület igénybevételel, effektív termőterületi veszteséget nem okoz, mivel a nyilvántartás szerinti átvezetések következtében a „csökkenés” erdőterületi besorolásba kerül. Így a biológiai aktivitásérték egyenlegre is pozitív hatással van.

### Vízgazdálkodási területek

Ebbe a terület-felhasználási kategóriába tartoznak a felszíni vízfolyások és az állóvizek (tavak). A település meglevő, megmaradó felszíni vízfolyásai (Felső-Tápió, Halas-patak, Gyáli csatorna és kisebb ágak, árkok) és a 2 belterületi tó (Fürdő-tó és Tőzeges tó) a jelenlegi állapotban marad fenn, ezen túl, változtatást nem tartalmaz a terv, új vízmeder illetve vízfelület nem tervezett.

Az ugyancsak vízgazdálkodási területbe sorolt vízmű létesítmények (kutak, vízgépészeti telephelyek, vízművek) ugyancsak jelenlegi területükön és előírásaikkal maradnak fenn.

A területfelhasználási egységet érintő tervjavaslat az ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetéhez tartozó, természeti területként nyilvántartott *Tőzeges tó* természetközeli területi övezetbe való átsorolása, amely vízügyi, vízgazdálkodási szerepkörét, hasznosítását nem befolyásolja (az átsorolás leírását a „természeti területi” alfejezet tartalmazza).

A terv felülvizsgálata során a vízgazdálkodási területek besorolásában egyéb változások nem történtek.

**ÉRTÉKELES:** az vízgazdálkodási területfelhasználási egység elemeinek effektív területe nem változik, de a vonatkozó területi mérleg módosul egy övezeti átsorolás miatt. Ennek településrendezési szinten és vízgazdálkodási szempontból sincs jelentős hatása, de a vízgazdálkodás, vízrendezés és a természetvédelem érdekeinek összehangolása

szempontjából jelentős, a biológiai aktivitásérték egyenlegre pozitív hatással van, környezeti szempontból kedvező hatású.

#### Természetközeli területek

Meglévő *természetközeli terület* besorolású terület nincs a településen.

Tervezett természetközeli területként (Tk) javasolt besorolni az ökológiai magterületi övezetbe tartozó *Tőzeges tó* eddig „vízgazdálkodási területbe” sorolt részét. A javasolt átsorolás indoka, hogy település- és tájrendezési, táj- és településökológiai szempontból a terület elsődleges funkciója a természetvédelem és építéshatósági szabályozása is ennek megfelelően kívánatos. A jelenleg is meglévő *horgásztóként* való másodlagos hasznosítást az átsorolás nem gátolja, de ebben a tekintetben is felhívja figyelmet az ökológiai szempontok elsődlegességére.

Az átsorolás révén érvényre jut a tőzeges – mocsaras, talajvízállásos terület magasabb biológiai aktivitásértékének elismerése is. A Tk övezetbe átsorolt terület kiterjedése 3,18 ha:

**ÉRTÉKELES:** a területfelhasználási egység kijelölése pozitív környezeti hatású, természetvédelmi szempontból a legmegfelelőbb területfelhasználási besorolást eredményezi. A biológiai aktivitásérték egyenlegre is pozitív hatással van.

#### Különleges beépítésre nem szánt területek

Meglévő és tervezett beépítésre nem szánt különleges területek körébe tartoznak a település más területfelhasználási egységbe nem sorolt, speciális rendeltetésű területei, a melyek belterületen:

- a meglévő temetők egy része

külterületen:

- a golfparknak kijelölt rekreációs terület, (amelynek funkcióváltása lehetséges, főbb szabályozási keretein belül),
- az új városi sporttelep területe, és ennek kismértékű (+0,13ha) bővítése,
- a tervezett sportlőtér területe,
- a tervezett hulladék- és alternatív energia hasznosító (komposztáló) telephely,
- a tervezett alternatív (megújuló) energia hasznosító telep
- a tervezett rekreációs terület kijelölése a Teleki kastély területétől délre.

A fentiek közül változatlan övezeti besorolással és lehatárolással maradnak fenn:

- a temető területek (Kb-T)
- a golfpark sport – rekreációs területe, amelynek csak néhány HÉSZ előírása változik (Kb-R).

Jelentősebb változással érintett - módosított vagy tervezett – övezetek:

- az új városi sporttelep (és ennek kismértékű [+0,13ha] bővítése: Kb-Sp); a tervezett sportlőtér területe (Kb-Lt), és lovassport bázis (Kb-R) valamint a komposztálótelep (Kb-Kt) részben új helykijelölés és a Hész-ben új övezet.

**ÉRTÉKELES:** a területfelhasználási egység területein tervezett módosítások jellemzően pozitív vagy semleges környezeti hatásúak, környezetvédelmi szempontból legjelentősebb a tervezett hulladék- és alternatív energia hasznosító (komposztáló) telephely valamint a tervezett alternatív (megújuló) energia hasznosító telep kijelölése. Ezek a naphő és a biológia lebomlás során keletkező anyag és energia hasznosítást célozzák.

A különleges területek szabályozása magas zöldfelületi aránnyal tervezett, a biológiai aktivitásérték egyenlegre pozitív hatással van. A különleges területek módosítása illetve kijelölése természetvédelmi, ökológiai szempontból érzékeny területeket nem érintenek.

## A tervben meghatározott védelmi és korlátozó elemek

A település területét az alábbiakban felsorolt szerkezetet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek érintik.

A településszerkezetet meghatározó meglévő és tervezett elemek:

- Természetföldrajzi elemek:
  - Kisvízfolyások: Felső-Tápió, Halas-patak, Gyáli csatorna - és kisebb ágak, árkok
  - Állóvizek: Fürdőtó és Tőzegetes tó
  - helyenként összefüggő kisebb-nagyobb kiterjedésű erdőterületek.
- Főbb közlekedéshálózati elemek:
  - A külterület délnyugati részét kismértékben érintő M4. autópálya, a belterületől északra a 31. számú főút, valamint a belterületen át haladó összekötő utak nyomvonala,
  - A Budapest-Nagykátán-Szolnok vasútvonal
  - (OTR szerinti nagysebességű vasútvonal nagytávra tervezett, nem pontosított nyomvonala)
- Nemzetközi, országos és regionális közút nyomvonalak és biztonsági övezeteik:
  - 220 és 20 kV-os elektromos légvezetékek,
  - DN 200 és 700-as olaj- és termék- földvezetékek
- Különböző területfelhasználási elemek a későbbi részletes leírásnak megfelelően, melyek területfelhasználási szempontból alapvetően beépítésre szánt továbbá beépítésre nem szánt területekre tagolódnak.

A település területét az alábbiakban felsorolt védelmi és korlátozó elemek érintik.

Műszaki biztonsági védőtávolságok:

- Közúti közlekedési létesítmények védősávjai
- Közművek védőterületei és védősávjai (szennyvíztisztító – 150 m, valamint energiaközművek jogszabályban előírt védősávjai)

Egyéb védőterületek:

- temető belső védőterület (a szomszédos lakó és vegyes területek felé a telekhatártól számított 15 m - közegészségügyi okokból, szakhatósági kérésre került kijelölésre)

Táj és természetvédelmi elemek, területek:

- Országos jelentőségű védett természeti területek (ex-lege védett terület)
- Országos ökológiai hálózat határa (ökológiai folyosó) határa;
- Helyi jelentőségű védett és védelemre tervezett természeti területek.

Kulturális örökségvédelmi elemek:

- Műemlék épület és műemléki környezet területe
- nyilvántartott régészeti lelőhely, régészeti lelőhelyek vonatkozó egyéb magasabbrendű előírásai és korlátozásai
- Helyi védelem alatt álló művi értékek.

**ÉRTÉKELES:** a terv teljeskörűen számbaveszi azokat a szerkezet meghatározó és tagoló elemeket, amelyek területfelhasználást korlátozó hatással is járnak. Ezek struktúrájában a módosítás nem tartalmaz értékelhető változtatást, a biológiai aktivitásérték egyenlegre nincs hatással, várható negatív környezeti hatás nem állapítható meg. Várható pozitív hatás viszont maga a védelmi és korlátozó elemek meghatározásából eredő információtartalom.

## A TERV TÁJRENDEZÉSI, TERMÉSZET- ÉS TÁJVÉDELMI, ZÖLDFELÜLETI JAVASLATA

A településszerkezeti tervben a meglévő tájhasználatot és tájszerkezetet jelentősen befolyásoló javaslatok nem kerülnek megfogalmazásra. A területfelhasználások és övezeti elírások, valamint hálózati elemek kialakítása során érvényesítésre került fontosabb táji szempontok összefoglalása:

- **A mezőgazdasági területek** rendezése során egyrészt a termelőterületek megóvása, másrészt a gazdálkodás feltételeinek javítása. Az ökológiailag értékesebb mezőgazdasági területek (rét, legelő és nádas) megóvása, - a mezőgazdasági területek takarékos, csak a javasolt funkcióhoz feltétlenül szükséges mértékben való igénybevétele (10, 12, 14, 15.sz. módosítás), de javasolt a

tervben művelés alóli kivonásra szánt területek mezőgazdasági területbe való visszasorolása is (11.sz.). Így a mezőgazdasági területcsökkenés egyenleg minimális mértékű (~ -2-3 ha közötti).

- **Az erdőterületek** településrendezési tervi lehatárolásában a hatályos tervi állapotokhoz képest kevés helyen történtek változtatások. A korábban használt forrásadatok (ingatlan-nyilvántartásban szereplő művelési ágak és egyéb térképi erdőterület lehatárolások) felhasználásán alapuló lehatárolások az Erdészeti Igazgatóság adatszolgáltatása alapján pontosításra kerültek. A tervezett erdőterület kijelölések kismértékben módosultak. Új erdőterület kijelölések részben a "biológiai aktivitásérték" megőrzését szolgáló kompenzációs területekhez köthetők (16.sz. módosítás), részben környezet- és látványvédelmi célokat szolgálnak (10/b és 17/b.sz. módosítások). A kiváló termőhelyi adottságú erdőterületeket nem érintik a módosítások. Az erdőterületi *növekmény* a tervben meghaladja a 11 ha-t.
- **Az ökológiai hálózathoz tartozó területek és a védett természeti területek** struktúrája nem változik, érintetlenségük biztosítva van a tervben. A területfelhasználási rendszer ökológiai szempontból kedvező változása, hogy az ex lege védett tőzeges tó átsorolásával megjelenik a „természetközeli területi” kategória.
- **A tájszerkezetet** már jelenleg is tagoló közlekedéshálózat terén új elemek megjelenése nem várható, de felmerült a hatályos tervben is már meglévő, városközpontot elkerülő tervezett utak, a hiányzó közúthálózati kapcsolatok pótlásának felülvizsgálata (20.sz. módosítás).

Az egyes módosítási tervjavaslatok tájhasználati – táj- és településszerkezeti hatásai

#### 2, 4, 7./ A városközpont, a tavak környéke területfelhasználásának felülvizsgálata és módosítása:

A megbízói igények ingatlanfejlesztési kényszer hatására a lakóterületi funkciók bővítését tették szükségessé a táji - településképi szempontból érzékeny területegység egy részén.

Tájszerkezeti, táj- és természetvédelmi, zöldfelületi és rekreációs szempontból *kedvezőtlen* az ökológiai hálózat menti területek további terhelése, a tavak környezetében levő még szabad területek további beépítése. A beépítési lehetőségek növelésével (legalizálásával), a különleges - strand terület bővítésére kijelölt területek rovására, a biológiai aktivitásérték egyenlegre való hatása is negatív, kompenzációt igényel. A kedvezőtlen irányú változásokat elsősorban a magántulajdonban álló, természeti puffer szempontból fontos ingatlanok helyzete eredményezi, mivel ezek állami vagy önkormányzati tulajdonba vételére nem biztosít forrást a költségvetés.

A 2010. évi komplex módosítás óta eltelt időszakban a területen hasonló jellegű és hatású részleges módosítások történtek, amelyek a beépítésre nem szánt, zöldfelületi dominanciájú területfelhasználás helyett viszonylag intenzív lakóterületi fejlesztést eredményeztek, az egyre zsúfoltabb strandterület bővítési lehetőségét lekorlátozták, a fürdőző beépítetlen pufferzónáját leszűkítették. A mostani módosítások az utolsó tartalékterületek végleges felhasználásának kérdését zárják le, a zöldfelületi jelleg gyengítésével, a tulajdonviszonyok, valamint a városfejlesztési szándékok és az anyagi lehetőségek függvényében. A kedvezőtlen hatású átsorolás szerencsére *viszonylag kis területet érint*.

A már kialakított lakóterületek és a jelenlegi tulajdonviszonyok alapján potenciálisan még beépíthető néhány telek építési övezetbe sorolásának negatív hatásai elvileg kompenzálhatók a területen belül is, esetleg az építési övezetek tófürdő felé eső, még beépítetlen telekvégeinek strandövezetbe vagy zöldterülethez csatolásával, - de ez jelentős tulajdonosi egyeztetéseket és anyagi erőforrásokat igényelne, - a jelen módosítás programjából törölni kellett.

A fentiekkel ellentétben a tervezett övezeti átsorolások közül ökológiailag pozitívak a *természetközeli övezeti átsorolások*, valamint a településszerkezeti adottságoknak az a megőrzési lehetősége – és eredménye -, hogy a beépítésre szánt strandterületi övezetbe sorolt tófürdőtől keleti irányban fenntartható az az *ökológiailag kiemelkedő értékű zöldfolyosó*, amely a védett tőzegestő mellett zöldterületeket foglal magában.

#### 10/ A belterülettől délre az Üllői út mentén a komposztáló területének kijelölése jelenlegi mezőgazdasági területen.

A módosítás célja a megújuló energiahasznosítást is lehetővé tevő komposztálótelep övezeti



besorolása a szennyvíztisztítómű melletti, korlátozott felhasználású mezőgazdasági területen. A műtárgy már megépült, építhetőségi eljárása folyamatban van, megfelelő övezeti besorolására javasolt egy *különleges beépítésre nem szánt* (Kb-kt) övezet létrehozása. (A környezetvédelmi célú, hulladékártalmatlanító és részben újrahasznosító építmények funkcionálisan is kiegészítik egymást.) A módosításnak tájhasználati szempontból nincs jelentős hatása, az Üllői út mentén lévő szennyvíztisztító és gazdasági terület mellett, előnyös, hogy ezekkel szerkezeti egységet képez.

Környezetvédelmi hatása kedvező; művelés alóli kivonása megtörtént. Természetvédelmi hatása nincs; védett területet, ökológiai övezetet nem érint. A biológiai aktivitásérték egyenlegre való hatása negatív, kompenzációt igényel, - amely részben területen belül, a tisztítómű javasolt átsorolásával megvalósítható lenne, de a terv javasolja a *valós zöldfelületi intenzitásnövelést eredményező véderdősáv telepítését* a telephely és a közút közé.

#### 11/ A hatályos tervben szereplő tervezett sportpálya és környezetének visszasorolása mezőgazdasági területbe.

A módosítás célja a tervezett városi sporttelep területének áthelyezése esetén felszabaduló terület övezeti besorolása. Külön eljárás keretében az új sportterület kijelölés megtörtént, ezért erre a területre nem lesz szükség ebben a besorolásban.

Tájszerkezeti és használati szempontból nincs jelentős a hatása, mivel a terület még nem épült be, jelenleg is mezőgazdasági művelés alatt áll, így gyakorlatilag csak a jogi állapota áll vissza a természeti állapot szerint.

Környezetvédelmi hatása nincs a beépítésre szánt területen belüli övezeti átsorolásnak. Természetvédelmi hatása sincs; védett területet nem érint, a határán húzódó ökológiai folyosó övezetre nincs jelentős hatással a tervezett zöldterületi besorolás törlése. A *biológiai aktivitásérték egyenlegre való hatása viszont negatív*, mivel magasabb szorzójú területfelhasználások helyett kerül visszasorolásra biológiailag kevésbé értékes agrárövezetbe.

A sportpálya körül javasolt sportliget (Z) törlése jelentős zöldterületi veszteséget eredményez a város ellátottsági mutatójában, - a kieső közparkterület pótlására azonban más területen jelenleg nincs igény.

#### 13/ A Teleki-kastély és környezete felülvizsgálata, a kastély funkciójának megváltoztatása, a területek átsorolása úgy, hogy az lehetővé tegye egy kulturális (rekreációs) központ létrehozását, természetesen a kastély és környezete értékeinek és védettségének megőrzésével.

A módosítás célja és hatásai: a kulturális központ létrehozását pályázati források tennék lehetővé, ehhez is szükséges a terület átsorolása. A módosítás városrendezési szempontból a területek felértékelődését jelentené, mely Gyömrő idegenforgalmát növelhetné, - a jelenlegi méltatlan állapotok felszámolása a frekvenciált városközponti településrészen, a műemléki területen jelentős településszerkezeti, településképi, arculati problémák megoldásához is vezethetne.

A terület múltjához, presztízséhez illő és a városszerkezetben elfoglalt helyéhez, potenciális szerepéhez méltó funkciót és megjelenést a Települési Arculati Kézikönyv (TAK) és a Településképi rendelet (Tkr) előírásaival összhangban kell kialakítani.

Környezet- és természetvédelmi hatása kedvező; ökológiai hálózatot, védett területet nem érint, a változtatások környezeti szempontból egyensúlyba hozhatók. A biológiai aktivitásérték egyenlegre való jelenlegi negatív hatása (amely elsősorban az ide nem illő gazdasági besorolásból és területhasználatból, a területrész zavaró hatású túlépítettségéből adódik) pozitív irányba fordítható.

#### 14/ Sportlőtér kialakítása mezőgazdasági területen

Az önkormányzat által is támogatott magánkezdeményezés csak a biztonsági (balesetvédelmi) és környezetvédelmi (zajhatás) szempontjából is megfelelő külterületen valósítható meg. A kiválasztott helyszín (068/132-135 hrsz.) ezen alapvető telepítési szempontoknak megfelel, továbbá az átlagosnál jobb minőségű termőterületet nem vesz igénybe, tehát elvileg megvalósítható.

Környezetvédelmi – földvédelmi szempontból annyiban kedvezőtlen, hogy újabb termőföld igénybevétellel jár, de csak *beépítésre nem szánt* övezeti (Kb-It) besorolással, tehát a termőterület

nagy része művelési ág változással fennmaradhat (javasolt a gyepterületi átsorolás). Természetvédelmi hatása nincs; védett területet, ökológia övezetet nem érint. A biológiai aktivitásérték egyenlegre való hatása kismértékben negatív, kompenzációt igényel.

#### 15/ Különleges sportterület kijelölése a közigazgatási terület déli részén:

A módosítás célja új sportterület kijelölése lovascentrum kialakítása céljából. A módosítás szerkezeti szempontból kapcsolódik a meglévő gazdasági, major és lovasközpont területekhez. A beépíthető területrész meghatározása a termőhelyi viszonyok, a területet érintő védőtávolságok és a közúthálózat (elkerülő út nyomvonalának) felülvizsgálatát igényli.

Környezetvédelmi – földvédelmi szempontból nem kedvező, mivel termőföld igénybevételével jár, azonban megoldható a terület egy részének nagy összefüggő területként való művelésben megtartása. A bővítési terület egy részét (0127/2, 7, /21-/23 hrsz.) érinti az átlagosnál jobb minőségű szántóterületi besorolás (sz3), de ennek csekély mértéke miatt a *földvédelmi hozzájárulást megkapta*. Természetvédelmi hatása nincs; védett területet, ökológiai övezetet nem érint. A biológiai aktivitásérték egyenlegre való hatása pozitív, kompenzációt nem igényel. Tájszerkezeti szempontból figyelembe veendő a közigazgatási határ mellett betartandó települési pufferzóna (200 m) kialakítása, valamint a már említett tervezett keleti tehermentesítő út lehetséges nyomvonala.

#### 16/ Erdőterületek erdészeti nyilvántartásnak megfelelő kijelölése, egyes a TSZT-ben általános mezőgazdasági övezetbe sorolt külterületeken és egyéb, erdőterületeket érintő változások

A módosítás a 05/1,-/2 és a 097/4 hrsz-re terjednek ki. Az átsorolandó területek természetbeni és (erdő)nyilvántartás szerinti állapotuk szerint is erdők.

Az erdőterületi besorolás növekménye ezeken a területeken összesen ~9,948 ha, az átsorolás a biológia aktivitásérték kompenzáció szempontjából is kedvező hatású.

#### 17/ Gazdasági területen belüli övezeti átsorolás a kapcsolódó külterületen véderdő telepítéssel

Az Gksz övezetbe sorolt tömb egy részének Gip övezeti átsorolása szükségessé teszi a viszonylag közeli, tájképi és értékvédelmi szempontból is érzékeny belterület (kastély, kastélypark) felőli oldalon a védelmi célú és takaró funkciót is ellátó erdőtelepítés javaslatát, a kapcsolódó mezőgazdasági terület átlagosnál nem jobb minőségű részének felhasználásával.

Az erdőterületi besorolás növekménye itt ~1,58 ha, az átsorolás a biológiai aktivitásérték kompenzáció szempontjából is kedvező hatású.

#### A további módosítások közül kevésbé jelentős táji hatással rendelkezik az 5. és 18. számú.

Az 5. számú, ugyancsak különleges beépítésre nem szánt, környezetvédelmi célú területfelhasználás megújuló energiaforrás (pl. napenergia) hasznosítására alkalmas létesítmények telepítésére szánt területet jelöl ki. Ennek táji hatása annyiban kedvezőtlen, hogy tervezett erdőterület helyére kerül, meglévő erdő igénybevételével azonban nem jár.

A 18. számú egy mezőgazdasági területen tervezett extenzív rekreációs szálláshely, amely alacsony intenzitással, különleges beépítésre nem szánt kategóriában kerülne megvalósításra. Ennek inkább tájvédelmi szempontból van jelentősége, mivel a kastély telkével határos külterületen tervezett.

Mindkét módosítás hatása negatív a biológiai aktivitásérték egyenlegre, kompenzációt igényel.

#### A tervezett golfpálya területfelhasználásának felülvizsgálata és esetleges átsorolása

A *munkaközi egyeztetések során* a tervezett esetleges területfelhasználási átsorolás törlésre került a programból, a felülvizsgálat eredményeképpen a terület marad a hatályos terv szerint beépítésre szánt és nem szánt különleges sport – rekreációs (Kk-r és Kü-r) övezetben, a Hész szövegéből törölve a konkrét „golfterületi” funkcióra vonatkozó szövegrészeket.

A tervezett szerkezettel és tájhasználattal marad fenn. A Hész módosítás lehetővé teszi a terület rugalmasabb felhasználását.

Környezetvédelmi *hatása nincs*; a hatályos terv szerint is különleges terület. Természetvédelmi hatása nincs; védett területet, ökológiai övezetet nem érint. A biológiai aktivitásérték egyenlegre való hatása nincs, mivel TSZT módosítás nem történik.

Az egyéb, kisebb jelentőségű módosítások (pl. 1-8. sz.) a tájszerkezetre nincsenek hatással, tájhasználati és tájvédelmi szempontból sem értékelhetők.

**TERMÉSZETVÉDELEM:** Az országos ökológiai hálózathoz tartozó és a természeti értékvédelem alatt álló területek lehatárolása változatlan. A terv új országos jelentőségű természeti védelemre nem tesz javaslatot.

A már meglévő helyi természeti értékvédelem alatt álló, illetve az országos ökológiai hálózathoz tartozó területekre olyan övezeti előírások kerültek kialakításra, amelyek a természeti értékek fennmaradását szolgálják.

*A helyi védettségű természeti területek körének bővítése javasolt a fürdőző területével, a tervelőzményben szereplő javaslattal összhangban.*

A tervmódosítások közül természetvédelmi hatások csak a tavak környezetében feltételezhetők, de ezekre részletes vizsgálatok nem állnak rendelkezésre. Általános szabályszerűség, hogy amennyiben a vízfelületek környezetében lévő zöldfelületek, mennyisége és aránya csökken, a vizes élőhely egészének ökológiai pufferekapacitása is csökken. Mivel a tavak környezetében *a beépítésre nem szánt területek aránya óhatatlanul csökken*, fontos, hogy *a beépítésre szánt építési övezetekben a maximális zöldfelületi arányok legyenek érvényesítve.*

A további módosítások nincsenek hatással a védett, illetve az ökológiai hálózatokhoz tartozó területekre.

**TÁJVÉDELEM:** Az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény alapján kijelölt „tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek” övezete Gyömrő területét *nem érinti.*

A jelen módosítás során tervezett fejlesztések többségétől nem várhatók olyan változások, melyek a területek tájképvédelmi állapotát kedvezőtlen irányba befolyásolnák. A jelenleg beépítetlen külterületeken tervezett tájhasználati változások és beépítések kismértékben megváltoztatják a kialakult tájjellegét. Ezért itt gondoskodni kell az építmények tájbaillesztéséről és a tájvédelmi célú növénytelepítésekről.

Általános tájvédelmi szempontból meg kell határozni a Hész-ben és a Tkr-ben a tájképvédelmi szempontból érzékeny területre vonatkozó előírásokat, amelyek a területek használata, beépítése során érvényesíteni kell, a tájképvédelmi szempontoknak megfelelően. *A tájképvédelmi szempontból érzékeny területek meghatározásánál célszerű ezek körét kiterjeszteni*

A tervmódosítások közül tájképvédelmi szempontból is kiemelt jelentőségű a Teleki kastély területének és környezetének rendezési javaslata (13. sz. módosítás), különös tekintettel arra, hogy itt nemcsak a kastélyépület és melléképületei műemléki értékek, hanem a kastélykert területe is történeti kertként nyilvántartott terület.

A történeti kastélyterület (a műemléki terület egészét: kastély és kastélykert, kiskastély, főbejáratú tengely) építészeti és utcaféképi megjelenését, funkcióját a Települési Arculati Kézikönyv (TAK) és a Településképi rendelet (Tkr) előírásaival összhangban kell kialakítani.

A módosításhoz más oldalról kapcsolódik a 18.sz. módosítás, amely a védett kastélykerttel határos és kialakítása során maximálisan érvényesíteni kell a táj- és településképi védelmi szempontokat, megjelenését a Települési Arculati Kézikönyv (TAK) és a Településképi rendelet (Tkr) előírásaival összhangban kell kialakítani. Itt elsősorban a külterjes rekreációs szálláshely épületeinek, építményeinek, tömegarányaira, magassági maximalizálására, tájbaillesztett kialakítására kell odafigyelni. (A HÉSZ e célok elérésnek érdekében maximalizálta 5,0 m-ben az építménymagasságot és teleken belüli védőtávolságokat írt elő.)

Ugyancsak hatással van a kastélykert és a kastély épületének feltárulására a 17. sz. módosítás,

amely vizuális és környezetvédelmi szempontból is kedvezőtlenül hatna, külön védelem nélkül. Javasolt ezért a védendő terület és a tervezett ipari telephely közti terület véderdő telepítése (17.b. sz. módosítás). Ezzel a szabad kilátás és rálátás tekintetében ugyan korlátozottan, de elkerülhető a kastély vizuális hatásterületének jelentősebb károsodása is.

Már a tervelőzményhez készült kulturális örökségvédelmi hatástanulmány tartalmaz értékes táj- és településképvédelmi javaslatokat, amelyeket a jelen tervezés során is szem előtt kell tartani. Ezek közül a Teleki kastély feltárulását védő látványvédelmi javaslat az alábbi:

*„Tájképíleg a terület magaslatán a déli domboldalon épült a Teleki kastély, ami a településre vezető utakról építészeti hangsúlyos, védendő látványt nyújt. A völgy szemben lévő, északi magaslatairól, az Öreghegyről, valamint a Kossuth úti tömbről az egész műemléki együttes látványa tárul fel, e rálátás ugyancsak védelemre javasolt.”* E javaslatnak érvényt kell szerezni a jelen módosítás során is.

A valamikori botanikus-kerti gazdagságú park növényzetéből ugyan nem sok maradt, de a kert területének nagy része jelenleg is beépítetlen területként maradt fenn. Egyedül a kastélykert északi főtengele ment végletesen tönkre, ahol a valamikori kertépítészeti térkompozíció helyén igénytelen gazdasági célú beépítések csarnokai éktelenkednek. A kastélykert legalább részbeni rekonstrukciója, a kastély környezetrendezése táj- és településkép védelmi szempontból is a legfontosabb feladat. Mivel a kastélykert történeti területére betelepített ipari csarnokok kitelepítése rövidtávon nem megoldható feladat, a terv javasolja, hogy a szándékot jelezze a TSZT, a szabályozási és beépítési tervi szintű részletes megoldás egy következő ütemben kerüljön kidolgozásra.

Tájképi hatásokkal is jár a 2. és 4. sz. módosítás, amely a természeti jellegű területek, a tűzegestő és a fürdőző környezetében a beépítések növelését teszi lehetővé. Ennek kedvezőtlen hatásait a tavak környezetében meglevő fás növényzet maradéktalan védelmével, valamint a hatályos tervben kijelölt beépítésre nem szánt strandterületek beépítésre szánt átminősítéssel érintett részeinek maximális zöldfelületi arányokkal való szabályozása révén kell tompítani, legalább részlegesen kompenzálni. Itt is törekedni kell a Települési Arculati Kézikönyv (TAK) és a Településképi rendelet (Tkr) előírásaival összhangban történő kialakításra, a tóparti településkép túlépítéssel járó további károsításának kizárására.

Ehhez képest jóval kisebb fajsúlyú tájképvédelmi feladatok jelentkeznek a fent említett külterületi beépítések (3., 6., 7, 10., 14. sz. módosítások) tájbaillesztése során, ahol fontos a minél magasabb arányú zöldfelületi fedettség biztosítása mellett a külterületi szegélyek fásítása.

A zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslatok a következőkben foglalhatók össze:

- Belterületen, a közösségi rekreációs célokat szolgáló zöldterületek, közparkok fejlesztésére kevés szabad terület áll rendelkezésre. A zöldterületek és közparkok kialakítását kertépítészeti tervek alapján, a növénytelepítést várostűrés szempontjainak figyelembe vételével kell alakítani. A formájuk, vagy elhelyezkedésük miatt korlátozottan hasznosítható területrészekeken is kialakíthatók kisebb kiterjedésű új zöldfelületek.  
Új zöldterület (közkert) csak a 9.sz. módosításhoz kapcsoltn kerül kijelölésre, mintegy 0,167 ha területen. Ez az egyéb, csökkenést eredményező módosításokat csak kismértékben képes kompenzálni.
- Belterületen, elsősorban a közlekedési területeken található közterületi fasorok és cserjesávok fejlesztésében rejlenek lehetőségek. A közterületeken a közterület szélességétől függően legalább egyoldali fasort célszerű kialakítani. A fasorok telepítésénél legalább utcánként (illetve a kereszteződések által határolt utca szakaszonként) egyazon fafajtából javasolt a fasorokat kialakítani. A fasorok telepítését faültetési (vagy kertépítészeti kiviteli) terv alapján kell végezni. A fasorok folyamatos fenntartásáról gondoskodni kell. Az utcaféké megjelenést a Települési Arculati Kézikönyv (TAK) és a Településképi rendelet (Tkr) előírásaival összhangban kell kialakítani.
- A beépítésre szánt területeken amennyiben legalább az övezeti előírásokban szereplő zöldfelületi

arányuknak megfelelően kerülnek kialakításra a telken belüli kötelező zöldfelületek, azzal jelentősen javulna a település egészének a zöldfelületi rendszere.

- Az erdőterületek fejlesztésére települési források hiányában kevés a lehetőség. A tervben megjelenő új erdőterület kijelölések jellemzően a nyilvántartási megfeleltetéshez és a biológiai aktivitásérték kompenzációhoz köthetők. A két táj- és környezetvédelmi célú véderdő telepítést (10.b, 17.b) a környezetzavaró illetve takarást igénylő létesítmények beruházóinak kell elvégezni.

Az egyes módosítási tervjavaslatok zöldfelületi hatásai

#### 2., 4./ A városközpont területfelhasználásának felülvizsgálata és módosítása:

Részben már egy elhibázott koncepció alapján megvalósult állapot utólagos rendezése a strandterületi különleges besorolás helyett lakóövezetek kijelölése közvetlenül a strandterület mellett. A módosítás zöldfelületi hatásai összességükben kedvezőtlenek, mivel a módosítások az alacsony szintű beépítésre szánt közösségi használatra szánt területeket csökkenti a beépített területek javára, és ezzel a zöldfelületi arány is csökken, valamint a tófürdő fejlesztési lehetőségeit is erősen lekorlátozza. A beépítési lehetőségek növelésével (legalizálásával) a biológiai aktivitásérték egyenlegre való hatása is negatív, kompenzációt igényel. Pozitív hatás a beépítésre nem szánt területeken belül, a tözeges tó vízgazdálkodási övezetbe sorolt részének természetközeli övezetbe való átsorolásával érhető el, - ez azonban nem elegendő a fenti negatív hatás kiegyenlítésére, további kompenzációs lehetőségek igénybevétele is szükséges (l.: alább: 7. sz. mód.).

7/ Az ökológiai folyosó övezet túlnyomó része természetközeli területi besorolásba kerül (7. sz. mód.), védett területen kívüli része zöldterület marad, kisebb hányada beépítésre nem szánt különleges területfelhasználásba kerül.

9/ A zöldfelületi rendszert kismértékben (~0,167 ha) kedvezően érinti a közpark kijelölése a Kóczán melletti lakóterület egy kis részén (9. sz. mód.)

#### 11/ A hatályos tervben szereplő tervezett sportpálya és zöldterületi környezetének visszasorolása - a külön eljárásban kijelölt új sportterület kijelölés következtében, ~22 ha-on.

Mivel az új sportterület kijelölés külön eljárás keretében megtörtént, erre a területre nem lesz szükség sportterületi besorolásban és a körülötte tervezett sportliget sem valósul meg.

A módosítás a város zöldterületi mérlegében mintegy 17,6 ha zöldterületi veszteséget okoz. A biológiai aktivitásérték egyenlegre való hatása is negatív, jelentős kompenzációt igényel.

#### 13/ A Teleki-kastély és környezete felülvizsgálata, a kastély funkciójának megváltoztatása, a területek átsorolása úgy, hogy az lehetővé tegye egy kulturális (rekreációs) központ létrehozását, a kastély és környezete értékeinek és védettségének megőrzésével (mérete: ~12,2+2,65 ha)

A volt kastélypark nagyrésze beépítésre nem szánt különleges területi besorolása lehetőséget nyújt a valamikori arborétumjellegű kert legalább részleges rekonstrukciójára is. A kastély környezetének rendezése, a történeti kertként nyilvántartott kastélypark legalább részbeni rekonstrukciója a zöldfelületi rendszer minősége szempontjából jelentős pozitív hatású tényező lehet. A biológiai aktivitásérték egyenlegre való hatása pozitív, sőt, amennyiben a valamikori kastélykert helyére betelepült ipari csarnokok helyén lehetővé válna a terület rehabilitációja és a kert részbeni újjáépítése, a minőségi zöldfelületi fejlesztés következtében jelentős aktivitásérték többlet keletkezhetne a területen.

Amennyiben a kastélyterület, a kastélykert rendezése a műemléki értékvédelmi szempontok, valamint a Települési Arculati Kézikönyv (TAK) és a Településképi rendelet (Tkr) előírásaival összhangban történik, a város egy a régebbi múltjából örökölt, de a közelmúltjában jelentős mértékben tönkretett egyetemes (építészeti, kertépítészeti település- és tájképi) értékét kaphatja vissza.

A további módosítások

4/ beépítésre szánt területen belüli átsorolás /malom tömb/,

8/ kertvárosias lakóövezet helyett településközpont vegyes terület kijelölése,

10/ a belterülettől délre komposztáló területének kijelölése mezőgazdasági területen;



- 12/ beépült mezőgazdasági területek kertvárosi besorolása,  
14/: sportlőtér helykijelölése;  
15/ Sportterületek kijelölése a tervezett déli elkerülő út mentén.  
19/ Az időközben hatályba lépett településszerkezeti módosítások átvezetése a TSZT-be, a meglévő és kijelölt zöldterületeket nem érintik.

A települési zöldfelületi rendszer fejlesztése és minősége szempontjából is pozitív hatású lehet az új sportterület és a kastélypark beépítésre nem szánt különleges területi kialakítása, amely magas zöldfelületi arányt feltételez. A további beépítésre nem szánt különleges területi övezetekben is min. 40-65, vagy 70-80% közti zöldfelületi arány előírt.

Amennyiben a 10.sz. és 17.sz. módosításhoz megvalósul a tervezett takaró – védőfásítás (véderdősáv), ez a *biológiai aktivitásérték* növeléséhez is hozzájárul.

16/ A *biológiai aktivitásérték* egyenleg fenntartására kijelölendő kompenzációs területek mértékét és elhelyezkedését a többi módosítás egyenleg alakulása függvényében állapítottuk meg. Az eleve pozitív hatású módosítások mellett szükségessé vált egyes, az erdészeti nyilvántartásban erdőterületként szereplő, de a TSZT-ben mezőgazdasági besorolású területek *erdőterületi átsorolása*, közel 10 ha-on. Ezekkel a tervlap erdőterületi besorolásai megfelelnek az Erdőtérkép erdőállománnyal borított területi lehatárolásának (csak egy kisebb, tisztásként nyilvántartott és hagyományosan beépített terület nem került „erdőterületbe”).

17/ Környezetvédelmi és tájképvédelmi okokból is javasolt az Üllői út menti véderdősávon (10.b) túl, a 17.a gazdasági övezeti átsoroláshoz kapcsolt véderdő telepítése (17.b), amely a TSZT-ben mezőgazdasági besorolású területek *erdőterületi átsorolása* mintegy 1,58 ha-on.

A tervben megfogalmazásra kerülő területfelhasználási és övezeti változások következtében mennyiségileg jelentős mértékben romlik a zöldfelületi ellátottsági statisztika. Ellenben a közterületeken található zöldfelületek (közparkok és fasorok) fenntartási színvonalának emelésével minőségi értelemben javulás várható.

Az ellátottsági mutató jelentősen tűnő csökkenése egyértelműen a 11.sz. módosításból adódik, amely a város előzményekben meglévő és tervezett zöldterületeinél nagyobb, több mint 17 ha-os sportpark létesítését irányozta elő az akkor kijelölt új sporttelep környezetében, külterületen. Időközben az új sporttelep más területre került és a termőföld védelmi szempontok felerősödésének következtében is okafogyottá vált a nagyléptékű extenzív zöldterületi fejlesztés.

A belterületi zöldterületi fejlesztés így végsősoron a 9. sz. módosítás eredményeként eredményez közel 0,17 ha új tervezett közpark területet. Ez a zöldterületi ellátottság *szinten tartásához elég* a jelenlegi tényállaphoz képest.

**A TÁJRENDEZÉSI ÉS ZÖLDFELÜLETI MUNKARÉSZEK ÉRTÉKELÉSE:** Összefoglalóan megállapítható, hogy a terv részletesen foglalkozik a településrendezés és a környezet (ökológia hálózat, természeti adottságok, zöldfelületek, biológiai aktivitás, stb.) összefüggéseivel, a táji-természeti és ökológia értékek védelmével, illetve ezeknek a településrendezési eszközök szintjén való biztosításával, részletesen értékeli a várható környezeti hatásokat: táji-, természeti-, zöldfelületi – zöldterületi, településképi és települési környezetvédelmi szempontból egyaránt.

Tartalmazza azokat a kötelező alátámasztó munkarészeket, amelyek a módosítások hatásainak mérlegelésére táji – környezeti szempontból is alkalmasak.

A várható, kisebb területre kiterjedő negatív hatások ellensúlyozása érdekében tájrendezési, zöldfelületi fejlesztési javaslatokat fogalmaz meg, a törvény által előírt minimális biológiai aktivitásérték egyenleg biztosításán felül is, a települési környezeti állapot és a településképi általános javítása érdekében is.

## 2.2. A tervezés során vizsgált egyéb változatok rövid értékelése

A tervezés során felvetődött néhány olyan, kisebb – nagyobb volumenű módosítási igény, amely az előzetes véleményezési eljárás eredményének következtében, vagy az ezt követő munkaközi egyeztetések során kikerült a módosítási programból.

Ezeket a terv közigazgatási véleményezést követően átdolgozott dokumentációja nem tartalmazta, így nem képezik tárgyát a jelen környezeti értékelésnek sem. Mivel ezek várható környezeti hatásai nem kerültek részletes elemzésre, értékelésük nem képezi jelen KV eljárás tárgyát.

Az egyéb változatként értékelhető módosítások másik csoportja azokat foglalja magában, amelyek az előzetes véleményezési eljárást megalapozó előkészítő munkarészekben ugyan szerepeltek, vagy azt követően felmerült egyéb módosítási igények, de, a megbízó döntése alapján a jelen tervmódosítási eljárásból kikerültek vagy külön eljárás keretében kerültek kidolgozásra.

A teljesség érdekében a KÉ kiterjed azokra a módosításokra (4. és 15.sz.), amelyek az egyeztetés közben kiemelésre kerültek a programból és külön tárgyalásos eljárás keretében zárult tervezésük végső szakasza, mivel ezekre értelemszerűen külön KV eljárást nem folytattak le.

Ezek annyiban lehetnek hatással a KÉ végső tartalmára, amennyiben elfogadásuk időközben megtörténik és beépítésre kerülhetnek a vizsgált tervmódosítási dokumentáció végleges anyagába.

A KÉ végső tartalmát egyrészt az egyeztetése során beérkező vélemények másrészt, az állami főépítész tervmódosításokra vonatkozó végső szakmai záróvéleményének tartalma befolyásolhatja.

*Egyes, a tematikában meghatározott témakörök további vizsgálatát az alábbi értékelési fejezetek tartalmazzák.*

### 3. A terv megvalósítás környezeti hatásainak, következményeinek feltárása

A településrendezési tervben a tervezett változások környezeti hatásainak feltárása két nagyobb témakörbe csoportosítható. Egyrészt terv összevetése más releváns tervek, programok, stb. környezet- és természetvédelmi céljaival, másrészt a tervezett változtatások megvalósulása esetén a környezeti következményeinek előrejelzése és kezelése.

#### 3.1. A terv összefüggése más releváns tervekkel, illetve programokkal - terv rövid összevetése a fontosabb tervek, és helyi rendeletek környezet- és természetvédelmi céljaival

A területrendezési tervek olyan tágabb térségi környezet- és természetvédelmi célokat fogalmaznak meg, amelyek a településrendezési tervre alapvető kihatással vannak. Az ezekkel való összhang a TSZT-n keresztül biztosítandó.

##### Területrendezési tervek

A tervezés szempontjából releváns területrendezési tervek, az Országos Területrendezési Terv (a 2008. évi L. törvény a 2013. évi módosításokkal), és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve (2012.).

Mindkét területrendezési terv a törvényben előírt felülvizsgálati időtartam eltelte miatt jelenleg áll módosítás alatt, de a megfelelőségi igazolások és a koherenciavizsgálat során is értelemszerűen ezek *hatályos állapota* a viszonyítási alap (a módosított tervek várható hatálybalépése 2018.szept.1.).

Az értékelés során vizsgálandó, hogy biztosított-e a terv megfelelősége területrendezési szempontból, különös tekintettel az ökológiai, környezetvédelmi övezetek tekintetében.

A település területét az alábbi területrendezési tervek érintik:

- Országos Területrendezési Terv (OTrT)
- Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve (BATrT)

Alkalmazásuk a hatályos jogszabályok szerint történt, vagyis, azokat a BATrT előírásokat, amelyeket az OTrT megszüntetett, vagy felülírt nem kell alkalmazni.

Továbbá, az olyan BATrT által megállapított övezetre, amelyet az OTrT módosított, az OTrT előírásait kell alkalmazni. Az OTrT által megállapított új övezet esetén, amelyet a BATrT még nem alkalmazott, az OTrT. előírásai szerint kell lehatárolni és alkalmazni.

A terv vizsgálja az OTrT és a BATrT - térségi szintű megfelelőség kérdését és ezzel kapcsolatban megállapítja, hogy az összhang biztosított, mivel a terv a kijelölt térségi kvótákkal összhangban van. A terv részletesen elemzi a területet érintő, törvényi feltételeket és azok teljesítését. A megfelelés alapján megállapítható, hogy a tervezett átsorolások végrehajthatók, a *tervjavaslatok és a területrendezési tervek összhangja biztosított.*

- Az OTrT és a BATrT környezetvédelmi térségi, övezeti előírásainak a terv megfelel.
- A TrT-k övezeti előírásait a településrendezési terv megfelelően alkalmazza. A területrendezési tervek övezetei és a településrendezési terv összhangjának igazolásával külön fejezetben is foglalkozik a terv, külön kitérve a legtöbb kötöttséget jelentő ökológiai és vízminőség-védelmi övezetekre.
- A TrT övezetekkel nem állapít meg ütközést a terv, de felhívja a figyelmet a tájképvédelmi és az OÖH övezeti kikötéseire, a vízvédelmi (övezeti) előírások betartására a település területén.

A terv területrendezési egyeztetése (megfelelőségi igazolása) nem merült fel probléma sem a térségi kvóták sem a térségi övezeti előírásoknak való adekvát megfeleltetés során. A terv mindkét tekintetben megfelel az előírásoknak.

#### Helyi környezetvédelmi rendelet, program és helyi védettségéről szóló rendeletek

A város nem rendelkezik *helyi környezetvédelmi rendelettel* és aktuális *települési környezetvédelmi programmal* (TKP<sup>5</sup>) sem, - ezek hiányát és mielőbbi pótlásának szükségességét a terv is megállapítja.

A város *környezetvédelmi tartalmú és természeti védettségéről szóló helyi rendeleteit* a terv figyelembe veszi. E helyi rendeleteket az Önkormányzat közadattára\* alapján listázza a terv:

|                    |                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 15/2002. (VI.13.)  | köztisztasági, közterületi és környezetvédelmi rendelet és szabályai a 26/2003.(XII.22.), a 23/2004.(XII.16.), a 6/2005.(II.24.), a 35/2005.(XII.15.), a 10/2007.(IV.26.), a 23/2008.(XII.19.) 30/2009.(...) sz. módosításokkal egységes szerkezetben) |
| 2/2005.(I.27.)     | a helyi Hulladékgazdálkodási tervről                                                                                                                                                                                                                   |
| 30/2007. (XII.13.) | a helyi közüzemi ivóvízdíj és csatornadíj megállapításáról a 25/2008. (XII.19.) 28/2009. (XII.17.) sz. a 25/2010. (XII.16.) sz. a 19/2011. (VI.17.) sz. és a 30/2011.(XII.19.) sz. módosításokkal egységes szerkezetben                                |
| 3/2008. (I. 21.)   | Gyömrő város helyi jelentőségű természeti területeinek és értékeinek védetté nyilvánításáról és a természetvédelem helyi szabályairól a 16/2010. (IX.20.) sz. és a 17/2012.(..) sz. módosításokkal egységes szerkezetben**                             |
| 10/2008. (IV. 25.) | az építészeti örökség helyi védelméről a 18/2011. (VI.17.), a 24/2011. (IX. 16.) és a 25/2012.(IX.28.) sz. rendelettel módosított, egységes szerkezetbe foglalt szöveg**                                                                               |
| 1/2010. (I.25.)    | Gyömrő Város "Környezetvédelmi Alap"-járól,- a 34/2010. (XII.16.) sz. rendelettel módosított egységes szerkezetbe foglalt szöveg                                                                                                                       |
| 33/2009. (XII.17.) | a helyi vízgazdálkodási hatósági jogkörhöz kapcsolódó talajterhelési díjra vonatkozó eljárási és adatszolgáltatási szabályokról, illetve a rászoruló lakossági kibocsátókról                                                                           |
| 27/2012. (XI. 15.) | az állattartás helyi szabályairól szóló 11/2004. (VII. 17.) rendelet hatályon kívül helyezéséről                                                                                                                                                       |
| 10/2015.(III.17.)  | a települési folyékony hulladék kezelésével kapcsolatos közszolgáltatásról és annak kötelező igénybevételéről szóló 27/2013.(XII. 19.) önkormányzati rendelet módosításáról                                                                            |
|                    |                                                                                                                                                                                                                                                        |

(\*forrás: <http://www.gyomro.hu/>),

**\*\*/megjegyzés:** a településkép védelméről szóló rendelet hatályba lépésével hatályon kívül kerülnek/

Megállapítható, hogy a terv ezek tartalmával, előírásaival összhangban van, ahol ezek érintik. Ugyanakkor felhívja a figyelmet a hiányzó környezetvédelmi tárgyú rendeletek és tervek (pl., helyi környezetvédelmi rendelet, helyi zajvédelmi rendelet, egységes zöldfelület gazdálkodási rendelet, stb.) hiányára és pótlásának szükségességére. Az aktuális települési környezetvédelmi program előkészítése párhuzamosan folyik a rendezési terv felülvizsgálatával.

#### A terv összefüggései más településrendezési és fejlesztési eszközökkel

A terv érvényben levő településrendezési eszközökön alapul, miután az utolsó településrendezési eszközei komplex módon 2010-ben elkészültek, majd időközben több alkalommal részleges módosításon estek át. Ez utóbbiak beépülnek a jelen módosítás dokumentációjába.

Ezek mellett a város rendelkezik hatályos településfejlesztési koncepcióval és más fejlesztési eszközökkel is. A most felülvizsgált Településfejlesztési koncepció (TFK) a rendezési elképzelésekkel és a készülő tervvel összhangban van. (A TFK kidolgozása és a településrendezési eszközök módosításának első szakaszával párhuzamosan folyt, partnerségi egyeztetése és véleményezése a rendezési tervvel együttesen történik.)

<sup>5</sup> a TKP 2015. évben lejárt, a 2016-20. közötti időszakra érvényes TKP nem készült el

### 3.2. A környezetvédelmi célok és szempontok megjelenése, illetve figyelembevétele a tervben

A terv az előzetesen elkészült településfejlesztési koncepció felülvizsgálat célkitűzéseivel összhangban rögzíti, hogy céljai közt hangsúlyosan szerepel a jó környezeti állapot fenntartása, a táji - természeti környezet értékeinek védelme, a környezetszennyezés megelőzése és a meglévő környezeti ártalmak mérséklése, a környezetvédelmi problémák megoldása.

Mindezeket természetesen a településrendezési terv szintjén kezeli, nem átvéve az e célból elkészítendő szakági dokumentációk (pl. települési környezetvédelmi program, helyi környezetvédelmi tárgyú tervek, stb.) feladat- és szerepkörét.

A fenti tervismertetőben és értékelésben ismertetett szempontokon túl külön környezetvédelmi fejezetek foglalják össze a településrendezési javaslatok környezetvédelmi összefüggéseinek bemutatását, a várható környezeti hatások leírását, környezeti feltételek a föld, felszíni és felszín alatti vizek, levegőtisztaság-védelem, zaj- és rezgésterhelés, hulladékkezelés vonatkozásában:

- a megalapozó munkarészek között az 1.17.sz.: Környezetvédelem ..., 1.18.sz.: Katasztrófavédelem, 1.20 sz.: városklíma - ;
- az alátámasztó munkarészekben a 2.1.sz. „Tájrendezés..., természetvédelem”, 5.sz. „Környezeti hatások és feltételek, környezetvédelem”, 9.sz. „Környezeti értékelés (...)” - c. fejezetek.

### 3.3. A terv céljainak egymás közti, illetve a releváns tervek, illetve programok (2.2.) céljaival való konzisztenciája környezeti szempontból

A tervi célok és a tervezés szempontjából releváns dokumentumok célkitűzéseinek összhangja biztosított, ezek tervbeli megvalósulását, konkrét tartalmát a fenti (2.1 – 3.2. számú) fejezetek ismertetik és értékelik részletesen.

Összefoglalóan megállapítható, hogy a terv és a vele szoros összefüggésben álló más tervek és programok környezetvédelmi célkitűzései nem állnak ellentmondásban egymással.

### 3.4. A jelenlegi környezeti helyzet releváns, a tervvel, illetve programmal összefüggésben lévő elemeinek ismertetése;

3.4.1. földrajzilag lehatárolt tervezési terület esetén, illetve, ha a hatásterület földrajzilag lehatárolható, a terület azon környezeti jellemzőinek azonosítása, amelyeket a terv megvalósítása valószínűleg jelentősen befolyásol

A terület lehatárolása, a vonatkozó hatályos jogszabályoknak megfelelően nem természetföldrajzi, hanem *közigazgatási területi egység* szerint történt, az elsődleges hatásterület a Gyömrő város igazgatási határa által közrezárt, kerekén 2651 ha-os terület.

A valós hatásterület azonban ennél is kisebb, mivel az igazgatási terület jelentős hányada (pl. erdőterületek /~280 ha/, a mezőgazdasági és a vízgazdálkodási területek zöme, a meglévő beépített belterület meghatározó része) nem érintett semminemű területfelhasználási változással. Így a valós hatásterület, a város szigetszerűen meghatározható, módosítással érintett részterületeinek összessége konkrétan *mintegy 80 ha-ra, tömbhatáros kiterjesztéssel kerekén mintegy 120 ha-ra becsülhető*.

A terv nem rendelkezik olyan környezeti jellemzőkkel és hatásokkal, amelyek túlterjednének az igazgatási terület határain.

A terv megvalósulásának legfontosabb pozitív környezeti hatása az országos vízvédelmi területhez sorolt érzékeny vízadó rétegek kommunális szennyvizek általi veszélyeztetettségének mérséklése, majd megszűnése, amely törvényi előírás is, és a tervben is kellő súllyal szerepel.

A *potenciális szennyezőhatásnak kitett* befolyásolt azonosítható környezeti közegek:

- közvetlenül:
  - a talaj -



- az alapkőzet -
- az ezekben tárolt felszín alatti vizek -
- közvetve:
  - a befogadó felszíni vizek.

A hatás várható iránya és jellege pozitív, tehermentesítő jellegű, valamennyi közegnél *szennyezéscsökkentő hatás* feltételezhető.

Szükséges intézkedés: a tisztítómű technológiai és kapacitásfejlesztése, a szennyvízcsatornázás fejlesztése, a szennyvíztisztítás teljeskörűvé tétele mennyiségi és minőségi értelemben egyaránt.

A terv megvalósulásának jóval kisebb mértékű, de részben negatív környezeti hatása a *mezőgazdasági termőterületek kis hányadának művelés alóli kivonása*, - olyan mértékben, amely elkerülhetetlen a település beépítésre szánt területi jogos igényeinek kielégítéséhez.

A befolyásolt azonosítható környezeti közegek és a *várható hatások*:

- közvetlenül:
  - a talaj, a termőföld: *természeti erőforrás csökkentő, negatív hatás*,
  - települési és humán környezet: *fejlesztést lehetővé tevő, pozitív hatás*.
- közvetve:
  - természeti környezet – *változó mértékű biológiai aktivitás csökkentő negatív, vagy ezt növelő pozitív hatás (az átsorolás jellegének függvényében)*.

Az igazgatási területen belüli egyéb tervi hatások nem olyan jellegűek, amelyek jelentősen befolyásolják a hatásterület környezeti jellemzőit.

#### 3.4.2. A környezeti állapot egyéb jellemzőinek leírása (eltartóképesség, terhelhetőség)

A terv szempontjából nem releváns, a terület eltartóképességének, terhelhetőségének szempontjából a tervezett változtatások nem járnak jelentős hatással.

Az esetleges kisebb mértékű hatások mértéke és jellege nem becsülhető a terv alapján.

#### 3.4.3. A fennálló környezeti konfliktusok, problémák leírása, és mindezek várható alakulása, ha a terv, illetve program nem valósulna meg

A terv környezeti hatásai viszonylag alacsony szinten becsülhetők, ezért a terv elmaradása esetén alapvető környezeti konfliktusok, problémák fennmaradása illetve súlyosbodása nem feltételezhető.

A műszaki infrastrukturális fejlesztés és az azt megalapozó műszaki tervezés szintjén azonban fontos kapcsolat tárható fel a településrendezési eszközök módosítása a közműlétesítmények (pl. a szennyvíztisztító telep) kapacitásfejlesztését illetően.

A jelenleg fennálló és a jövőben esetleg súlyosbodó környezeti konfliktus maradna fenn a szennyvíztisztító telep fejlesztése nélkül, amelyek megoldása azonban nem településrendezési kérdés, a jelen tervtől függetlenül is szükséges.

### 3.5. A terv megvalósulásával közvetlenül vagy közvetve környezeti hatást kiváltó tényezők, okok feltárása, különös tekintettel azokra a tervelemekre, tervezett intézkedésekre, amelyek

#### 3.5.1. természeti erőforrás közvetlen igénybevételét vagy környezetterhelés közvetlen előidézését jelentik

Természeti erőforrás jelentősebb mértékű közvetlen igénybevételét vagy környezetterhelés közvetlen előidézését kiváltó módosítás nem szerepel a tervezési programban.

3.5.2. Tervelemek, tervi intézkedések, amelyek olyan társadalmi, gazdasági folyamatokat váltanak ki, vagy ösztönöznek, amelyek közvetett módon környezeti következménnyel járhatnak

(különösen azok, amelyek olyan befektetői, termelői vagy fogyasztói magatartást váltanak ki, vagy ösztönöznek, illetve egyéb olyan tendenciákat erősítenek, amelyek természeti erőforrás igénybevételéhez vagy környezetterheléshez vezethetnek, olyan fajta beruházásokat, fejlesztési irányokat részesítenek előnyben, amelyek további környezetterhelő vagy igénybe vevő fejlesztéseket vonzanak, ösztönöznek vagy ha kumulatív hatások léphetnek fel.)

A tervben az ilyen típusú hatás, illetve hatáskeltés nem jellemző, környezetterhelő beruházások illetve területhasználatok kialakítását a tervezett területfelhasználás és szabályozás nem teszi lehetővé.

A terv a túlurbanizált környezetben jellemző befektetői, termelői vagy fogyasztói magatartást kiváltó („bevásárlóközpont”-, „ipari park”-, stb.) övezeteket nem jelöl ki.

Az egyéb tervek, tervi intézkedések közvetett és másodlagos hatásai is feltehetően a település rendezése, környezeti állapotának javítása érdekében érvényesülnek.

3.6. Az előző pontok szerint meghatározott információkból kiindulva a terv megvalósítása esetén várható, a környezetet érő hatások, környezeti következmények előrejelzése:

3.6.1. jól azonosítható környezet igénybevétel vagy terhelés esetén

3.6.1.1. a környezeti elemekre (földre, levegőre, vízre, épített környezetre, ez utóbbi részeként az építészeti és régészeti örökségre)

A településrendezési tervben a tervezett változtatások megvalósulása esetén a várható környezeti hatások, valamint ezek környezeti következményeinek előrejelzése, illetve környezetterhelés változások várható alakulása a talaj, a felszíni és felszín alatti vizek, a zaj- és légszennyezés terhelés, a települési hulladékkezelés, a táji- és a természeti és művi értékvédelem esetében került értékelésre.

#### A terv megvalósulása esetén a földet és talajt érő környezeti hatások értékelése

A terv nem irányoz elő számottevő termőterületi igénybevételt, vagy jelentősebb talajmozgatással járó területhasználati változtatásokat.

Az ilyen típusú várható környezeti hatások nem minősíthetők jelentősnek, a módosítások döntő többsége a már beépített vagy beépítésre szánt területi kijelölés alatt álló övezeteken belül valósul meg, a város beépítésre nem szánt területei kevésbé érintettek.

#### A terv megvalósulása esetén a vizeket érő környezeti hatások értékelése

A város felszíni szennyeződéserzékenységi viszonyainak, az ezen alapuló vízminőség védelmi övezeti besorolásának alapvetően megfelel jelenlegi vízvédelmi rendszere. A csatornahálózat és a csapadékvíz elvezető hálózat kiépítettségének jellemzői nagyságrendileg megfelelnek, a módosítások ezek jelentős változtatását nem kényszerítik ki. Értékelésünk szerint jelenleg a település ebből eredő környezetszennyezési veszélyeztetettsége már napjainkban is alacsony szintű, a víziközmű ellátottság magas színvonalának köszönhetően.

Ehhez kapcsolódó jelentősebb megoldandó probléma a szennyvíztisztítómű aktuális korszerűsítése és kapacitásbővítése, időszakos szagártalmainak kezelése és védőtávolságának további technológiai csökkentési igénye. A mű fejlesztéséhez szükséges feltételek nem településrendezési jellegűek, a terv a korszerűsítő irányú fejlesztést támogatja.

A terv a jellemzően ökológia folyosó területen lévő kisvízfolyások közvetlen védelmét támogatja, a kijelölt országos szintű védettség rögzítésével és helyi megerősítésével.

#### A terv megvalósulása esetén a települési hulladékkezeléssel összefüggő környezeti hatások

A terv nem irányoz elő a települési hulladékgazdálkodási rendszerre hatással levő változtatásokat. A tervezett területhasználati és övezeti módosítások a jelenlegi rendszer keretein belül kezelhetők, jelentősebb újabb hulladék keletkezéssel, gyűjtési és ártalmatlanítási igénnyel nem lépnek fel.

#### A települési környezetállapot, a zaj- és légszennyezési terhelés várható alakulása a terv megvalósulása esetén

A terv nem idéz elő a települési környezetállapotra való jelentősebb hatásokat, ezen belül a levegőminőség állapotára, valamint a zaj- és rezgésártalmak mértékére hatással levő változtatásokat. A tervezett területhasználati és övezeti módosítások a levegőtisztaság védelmi, valamint zaj- és rezgésterhelési szempontból külön intézkedési, védelmi igénnyel nem lépnek fel.

A terv települési környezetvédelmi szempontból pozitív javaslata a belterület központi részéről, védett műemléki környezetéből egy ipari jellegű telephely kitelepítése, az ide irányuló teherforgalom felszámolása és a telephelyi üzemi ártalmak megszüntetése révén. A javaslat településképi pozitív hatása azonban még ennél is jelentősebb.

#### **3.6.1.2. A terv hatása a környezeti elemek rendszereire, folyamataira, szerkezetére, különösen a tájra, településre, klímára, természeti (ökológiai) rendszerre, élővilágra, a biodiverzitásra**

A terv nem tartalmaz a környezeti elemek élő rendszereire, szerkezetére jelentős hatással lévő beavatkozásokat. Az ökológiai hálózatokat, az élővilág diverzitását biztosító védett területeket a módosítások nem érintik és nincsenek rájuk káros hatással.

Az országos szintű („ex lege”) természeti védettség alatt álló lápterület természeti területi övezetbe való átsorolása strukturálisan pozitív tervem, de direkt hatással nincs a védett területre.

Az ökológiai szempontból érzékeny és természeti védettség alatt álló területek közelében levő néhány módosítás oly módon valósítható meg, hogy ezek ne rontsák a potenciálisan terhelt területek élőhelyi- és életfeltételeit, amennyiben a – tervben alapfeltételként kezelt - hatályos természetvédelmi és környezetvédelmi jogszabályok előírásait betartják. Ezekre a szempontokra fokozott figyelmet kell fordítani pl. a belterületi zárványban elhelyezkedő tavak téréségében, ahol kiemelt jelentősége van a terület egység zöldfelületi és biológiai aktivitás mérlegének, a beépítésre szánt területek növelésére vonatkozó szándékok kezelésének és visszaszorításának. A meglévő tófürdő vízfelületének és zöldfelületeinek védelme mellett célszerű lenne e felületek növelésének, puffertérületekkel való körülvételének minél magasabb szinten való biztosítása, a beépítések visszaszorítása.

#### **3.6.1.3. - a Natura2000 területek állapotára, állagára és jellegére, valamint e területeken lévő élőhelyek és fajok kedvező természetvédelmi helyzete megmaradásának, fenntartásának, helyreállításának, fejlesztésének lehetőségeire**

A terv megvalósulása esetén a természeti területeket érő környezeti hatások, a terv táj- és természetvédelmi vonatkozásai

A településen *Natura2000 védett terület* nincs kijelölve.

*A település területének kisebb része tartozik ökológiai hálózathoz (OÖH), és még kisebb része védett. A tervezett területfelhasználási változások nem érintenek védett területet illetve hálózatot.*

A természeti és művi értékek védelmére, a természetvédelmi területek megóvására a terv, az országos szintű jogszabályokkal összhangban megfelelő javaslatokat tesz, a szükséges építési, tájképi, táj- és természetvédelmi előírások alkalmazásával illetve megfogalmazásával.

A településrendezési tervben az országos *ökológia hálózat övezeteit* érintő beépítés és az ökológiai értékeket veszélyeztető területhasználat nem tervezett. Ezen területek és beépítések között a

meglévő, változó szélességű meglévő természetközeli pufferzóna fenntartását határozza meg a terv, erdőterületek, természetközeli területek vagy védett mezőgazdasági övezetek megtartásával.

A jelenleg extenzíven használt külterületek meglévő (jellemzően mező- és erdőgazdálkodásból adódó) alacsonyszintű terhelésének növelését nem váltják ki a tervezett módosítások. A külterületi fejlesztések pontszerűen jelennek meg, többnyire meglévő telephelyekhez kapcsolódva (pl. Tövesmajor).

A *természetközeli* területeken lévő élőhelyek és fajok kedvező természetvédelmi helyzete megmaradásának, fenntartásának, helyreállításának, fejlesztésének lehetőségeire nincsenek káros hatással a módosítások.

Egyes – elsősorban nem élőhelyvédelmi - konfliktusterületeket a belterületen határozott meg a terv, amelyek részleges vizsgálatra kerültek. Ezeken a területeken (Tavak környezete, Kastély és kastélypark műemlékileg védett területe) a terv tartalmazza a szükséges figyelemfelhívásokat és jobbító javaslatokat fogalmaz meg.

3.6.1.4. az előbbi hatások következtében az érintett emberek egészségi állapotában, valamint társadalmi, gazdasági helyzetében – különösen életminőségében, kulturális örökségében, területhasználata feltételeiben – várhatóan fellépő változásokra

A humán környezetre, az életminőségre, a társadalmi gazdasági helyzetre csak többszörösen közvetett hatással bír a terv, ebben a tekintetben inkább a település fejlesztési koncepciója a mérvadó, amelynek célkitűzései között szerepel ezen feltételek javítása, de elsősorban nem rendezési, hanem fejlesztési eszközök felhasználásával. A kulturális örökség részét képező építészeti, műemléki és települési értékvédelemmel külön fejezetben foglalkozik a terv, a megalapozásaként készülő új *kulturális örökségvédelmi hatástanulmány* alapján.

A terv megvalósításának várható hatása ezekre az értékekre pozitív, a védett értékek tudatosítása, a helyi védettségre vonatkozó előírások, a terv vonatkozó építésszabályozása következtében.

### 3.6.2. a közvetett módon hatást kiváltó tényezők fellépése esetén különös tekintettel:

3.6.2.1. új környezeti konfliktusok, problémák megjelenésére, meglévők felerősödésére,

3.6.2.2. környezettudatos, környezetbarát magatartás, életmód lehetőségeinek, feltételeinek gyengítésére vagy korlátozására

Ilyen hatások a tervvel kapcsolatban nem állapíthatók meg, a terv célkitűzései ezekkel a hatásokkal ellentétesek.

3.6.2.3. a helyi adottságoknak megfelelő optimális térszerkezettől, területfelhasználási módtól való eltérés fenntartására vagy létrehozására

Ilyen hatások a tervvel kapcsolatban nem állapíthatók meg, a terv célkitűzései ezekkel a hatásokkal ellentétesek.

3.6.2.4. olyan helyi társadalmi-kulturális, gazdasági-gazdálkodási hagyományok gyengítésére, amelyek a táj eltartó képességéhez alkalmazkodtak

Ilyen hatások a tervvel kapcsolatban nem állapíthatók meg, a terv célkitűzései ezekkel a hatásokkal ellentétesek.

3.6.2.5. a természeti erőforrások megújulásának korlátozására

A termőföld igénybevétele jellegére és mértékére vonatkozó ismertetést a 3.5.1 és a 3.6.1.1. fejezet tartalmazza. Összefoglalóan megállapítható hogy ezek a hatások minimális mértékűek. Ezen túl

egyéb ilyen hatások a tervvel kapcsolatban nem állapíthatók meg, a terv célkitűzései ezekkel a hatásokkal ellentétesek.

3.6.2.6. a nem helyi természeti erőforrások jelentős mértékű használatára vagy a helyi természeti erőforrások túlnyomóan más területen való hasznosítására;

Ilyen hatások a tervvel kapcsolatban nem állapíthatók meg.

### 3.7. A környezeti következmények alapján a terv és a változatok értékelése, a környezeti szempontból elfogadható változatok meghatározása

A változatok leírását és a változatok közötti választás indokait, és az alátámasztó vizsgálatok rövid leírását a 2.3. sz. fejezet, valamint az előző tervismertető fejezetek tartalmazzák.

Munkaközi változatok csak egyes részterületek kidolgozásánál merültek fel és nem kerültek dokumentálásra. Az egyeztetések során elsősorban *nem a táj- természet és környezetvédelmi* problémák és ellentmondások merültek fel, kisebb dilemmák főleg a *tulajdonviszonyok és az ingatlanhasznosítás összefüggéseinek* témakörében jelentkeztek, a beépítésre szánt területek és a beépítésre nem szánt területek kijelölését, egyes határterületeit illetően. A munkaközi egyeztetések során és a véleményezést követően végülis kiestek a környezet- és természetvédelmi szempontból hátrányosabb változatok, azok kivételével (pl. a tófürdő környezetében) amelyeket már visszafordíthatatlan adottságként kellett kezelni.

A KV lefolytatója (kidolgozója) véleményének kialakítása során állást foglalt a természet- és környezetvédelmi szempontok lehetőség szerinti érvényesítése mellett, egyes tématerületeket illetően módot adva a tervben az optimális megoldások, más tekintetben a kompromisszumos megoldások szerepeltetésére. Ugyanakkor a település- és tájképvédelmi szempontokat és a településfejlesztési, magántulajdonosi érdekeket mérlegelve, e szempontok kizárólagos érvényesítésére nem látott lehetőséget, de a törvényi előírásoknak megfelelő kompromisszumos tervi megoldásokat elfogadhatónak tartja.

A fentieknek megfelelően az egyeztetést követően átdolgozott változat (a végső szakmai véleményezésre szánt tervanyag)

- környezetvédelmi szempontból megfelelő alternatívákat,
- környezeti hatások szempontjából alacsony szinten érvényesülő alternatívákat,
- természetvédelmi szempontból kifogástalan, optimális alternatívákat,
- település- és tájképvédelmi szempontból elfogadható, optimális és kompromisszumos megoldásokat is tartalmaz.

A fentiek összességükben a környezeti szempontból elfogadható változatok elfogadását és kidolgozását tették lehetővé. Ezek meghatározása a közigazgatási véleményezés különböző szakaszaiban beszerzett információk és észrevételek, valamint a partnerségi egyeztetés során beérkezett vélemények és javaslatok együttes figyelembe vétele alapján, a résztvevőkkel folytatott konzultációk eredményeképpen történt.



#### 4. A várhatóan fellépő környezetre káros hatások csökkentésére vonatkozó intézkedések környezeti hatékonyságának értékelése

/A terv megvalósítása következtében várhatóan fellépő környezetre káros hatások elkerülésére, csökkentésére vagy ellentételezésére vonatkozó, a tervben, illetve programban szereplő intézkedések környezeti hatékonyságának értékelése, javaslatok egyéb szükséges intézkedésekre/

A terv jellemzően nem tartalmaz olyan elemeket, amelyek várhatóan a környezetre káros hatásokkal járnak, vizsgálandó azonban a kialakult állapot és a hatályos, valamint a tervezett szabályozás viszonya abból a szempontból, hogy környezeti szempontból kellő hatékonyságúak-e a javasolt intézkedések.

A leghatékonyabb intézkedés a káros hatások megelőzése, kialakulásuk elkerülése, - a terv erre törekszik. Hatáscsökkentő intézkedésekre elsősorban nem a tervezetben szereplő változtatások, hanem a meglévő, megörökölt problémák megoldása miatt van szükség. A tervezett területfelhasználási változtatási szándékok viszonylag kismértékűek és kisebb jelentőségűek. Az ezek következtében várhatóan fellépő környezetre káros, vagy legalábbis zavaró hatások elkerülésére, illetve csökkentésére, a terv a következőkben felsorolt fontosabb intézkedéseket alkalmazza.

*A tervezett beépítésre szánt területek, ezen belül is a lakó- és vegyes területek kijelölésének káros környezeti hatásai önmagukban nem jelentősek – a területi kiterjedés és intenzitás miatt -, de ezek szabályozására a tervben többféle megoldás is javasolt. Az beépítések legjelentősebb környezeti hatása maga a területigénybevétel, amelyet szükséges a terület természeti szempontból legkevésbé értékes részére korlátozni. A legjelentősebb védelmi intézkedés ezért a beépítésre szánt, beépíthető terület korlátozása, mind a terület mennyiségét és az épületek tömegét, magasságát, mind az igénybe veendő terület ökológiai minőségét illetően.*

*Ennek a feltételnek a terv eleget tesz, ugyanis a fejlesztések elsősorban nem új beépítetlen területek igénybevételével, hanem már beépítésre szánt területen belüli övezeti átsorolásokkal tervezettek. Emellett fontos a beépítés környezeti feltételeinek szigorú meghatározása, amely már a hatályos HÉSz-ben is megfelelő paraméterekkel szerepel. A paraméterek közül kiemelendő az általános előírásoknál magasabb szintű zöldfelületi arányok biztosítása a lakó- és településközponti vegyes övezetbe sorolt telkeken. Ezek mellett elvárt a lakókörnyezet környezeti ártalmakat kizáró és minőségi kialakítása, amely – néhány adottságként kezelendő, meglévő kivételt nem számítva - a város jellegéhez, rangjához méltó módon javasolt az előzményekben és a jelen módosítás során is.*

Az egyéb beépítésre szánt kategóriákat a tervmódosítás kevésbé érinti, de ezek közül kiemelendő a különleges területbe sorolt *szennyvíztisztító telep fejlesztésének* igénye, amely a jelenleg időszakosan fennálló környezeti hatású problémákat (időszakos túlterheltség, bűzhatások jelentkezése) is kezelni tudja, a telep technológiai bővítéshez és korszerűsítéshez szükséges lehetőségek szükséges növelésével.

A fentiekhez is kapcsolódóan fontos a város víziközmű ellátásának, ezen belül is a *szennyvíz- és a csapadékvíz elvezető rendszer összehangolt fejlesztésnek a biztosítása*, amire már az előzményterv is tartalmazza a szükséges javaslatokat (pl. a szennyvíz és a csapadékvíz elválasztott gyűjtőrendszeri hiányosságainak kiküszöbölése).

Az *értékvédelem* tekintetében is tartalmazza a terv a metodika által kötelezően előírt elemeket. A természeti – táji értékek védelme a vonatkozó jogszabályok, a TSZT-ben foglalt intézkedések, illetve a helyi építési szabályzatban lévő előírások alapján is biztosított. A tervlapokon lehatárolásra kerültek az országos ökológiai hálózathoz tartozó területek, az OTrT, a BATrT és a természetvédelmi hatóság (DINP Ig.) adatszolgáltatása, alapján. A település legértékesebb részeit – beleértve az OÖH területeket is - a terv továbbra is *beépítésre nem szánt, védett területként tartja fenn*.

A kulturális és épített örökség védelmét a terv a *magasabbrendű jogszabályokban előírt szabályok alkalmazásával együttesen biztosítja*, a tervhez készített örökségvédelmi hatástanulmány alapján.

## 5. Más tervekkel, programokkal összefüggő környezeti szempontú intézkedési javaslatok

/Javaslat olyan környezeti szempontú intézkedésekre, előírásokra, feltételekre, szempontokra, amelyeket a terv által befolyásolt más tervben, illetve programban figyelembe kell venni/

A településrendezési tervvel több olyan másik terv és program is kapcsolatban áll, amelyeknél a településrendezési terv környezeti szempontú intézkedéseit figyelembe kell venni. Ezek közé tartoznak általában a *településrendezési és fejlesztési eszközök*, a *területrendezési tervek*, valamint a *települési környezetállapottal foglalkozó egyéb tervek és rendeletek*, mint például a *települési környezetvédelmi program*, *hulladékgazdálkodási terv*, *vízrendezési tanulmányterv*, *helyi értékvédelmi tanulmány (TAK)*, stb.

### Településfejlesztési és rendezési eszközök

A településfejlesztési és rendezési eszközök, egy egymásra épülő tervezési folyamat részét képezik, ezek sorban a következők: Településfejlesztési Konceptió (TFK)<sup>6</sup>, Szerkezeti Terv (TSZT), Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv (HÉSZ+SZT). Ezeknek egymással összhangban kell lenniük, ami a gyakorlatban azt jelenti, hogy szabályozási terv nem készülhet, csak a szerkezeti tervvel összhangban, míg szerkezeti terv, csak a fejlesztési koncepció alapján. Abban az esetben, ha a tervezési folyamatban „hátrébb lévő” tervekben eltérő elképzeléseket kívánnak megfogalmazni, akkor a sorban „előrébb lévő” terveket is módosítani kell.

Így a jogszabályi előírásoknak megfelelően, a településrendezési eszközök között az összhang biztosított, vagyis e tervek közti környezeti szempontú intézkedések átvitele a tervezési folyamat során kötelezően megoldott.

Általában a TFK előírányzott környezeti elvárásai a TSZT-ben megjelennek, továbbá a TSZT-ben meghatározott javaslatoknak a HÉSZ előírásai eleget tesznek.

*Jelen tervművelet valamennyi településfejlesztési és rendezési eszköz (TFK, TSZT, HÉSZ, TKR) több ütemben, de egymással párhuzamosan való elkészítésére irányul. Az elfogadásra kerülő és alátámasztó munkarészek egyeztetési szinten egységes szerkezetbe kerülnek és ily módon is biztosított az összhangjuk. (Formálisan csak a jóváhagyás szintjén válnak szét a fejlesztési anyagok, a TSZT és a HÉSZ, valamint a TAK-on alapuló TKR, mivel mind szuverén munkarészek, bár számos megalapozó és alátámasztó munkarészük közös.*

*A tervi munkarészek illesztése jelen esetben konfliktusmentesen elvégezhető, mivel párhuzamosan, közös megalapozással készülnek, partnerségi egyeztetésük is részben közösen, részben párhuzamosan zajlik, - külön intézkedések megfogalmazása /a szokásos tervezési, egyeztetési eljárások lefolytatásán túl/ nem vált szükségessé.*

### Területrendezési tervek

Alapállapotként a *magasabb rendű tervekben*, vagyis az országos (OTrT) és a kiemelt területrendezési tervben (BATrT) foglaltaknak, valamint az ezekhez kapcsolódó környezeti szempontú intézkedésnek kell a településrendezési tervet megfeleltetni. Ez a megfeleltetés rendszerint a településszerkezeti terv szintjén meg is történik, s mivel szabályozási terv csak a szerkezeti tervvel összhangban készülhet, ezért ez tovább öröklődik.

A területrendezési tervekből átveendő legfontosabb környezeti szempontú intézkedések közé tartoznak, a különböző természeti értékvédelmi, ökológiai hálózati lehatárolások, valamint a különböző táj- és környezetvédelmi övezeti előírások.

*A településrendezési tervnek jóval kisebb a visszahatása a területrendezési tervekre. Mivel a településrendezési terv összhangban készül a területrendezési tervvel, ezért többnyire csak a tervezési kereteken belüli változások visszavezetése történik meg a magasabb rendű tervekbe.*

A településrendezési terv által megfogalmazott lehatárolások és környezeti szempontú intézkedések,

<sup>6</sup> A hatályos jogszabályok már nem tekintik *településrendezési eszköznek* és külön kezelik a fejlesztési típusú dokumentumokat

amelyeket a területrendezési tervek (elsősorban a BATrT) felülvizsgálata során figyelembe lehet és kell venni:

- a „települési térség” térszerkezeti szintű lehatárolása a BATrT felülvizsgálata során;
- az OTrT „tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete” alapján kijelölt tájképvédelmi övezethez tartozó területek, tervelemek a Pest megyei TrT *tájképvédelmi övezeti lehatárolásának megállapítása* során átvezetésre kerülnek térségi övezeti szinten.

#### Települési környezetállapottal összefüggő rendeletek és egyéb tervek, programok

Az önkormányzat tervezési, programalkotási és ehhez kapcsolódó rendeletalkotási feladatai között több olyan is található, melyek a településrendezési tervvel közvetve, vagy közvetlenül kapcsolatban állnak.

A településrendezéssel összefüggő különböző önálló rendeletek közötti kellő összhang biztosítása érdekében *új rendeleteket* kell alkotni, illetőleg a meglévő rendeleteket *felülvizsgálni*, és szükség esetén módosítani kell a következő témakörökben, - *az elfogadott rendezés tervvel összhangban*:

#### A települési környezetállapottal összefüggő rendeletalkotási feladatok főbb témakörei:

Helyi önkormányzati rendeletek:

- Egyedi tájértékek és természeti területek jegyzéke
- A települési, építészeti, táji és természeti értékek helyi védelméről
- Az állattartásról
- Telekhatár mentén történő fás szárú növények telepítési távolságainak meghatározása
- Települési zöldterületek fenntartása, védelme és fejlesztése
- \*Helyi Települési Környezetvédelmi rendelet (a TKP alapján).

#### A települési környezetállapottal összefüggő rendelet felülvizsgálati feladatok főbb témakörei:

- a meglévő helyi önkormányzati rendeletek a települési környezeti állapot széles spektrumára kiterjednek (*felsorolásukat tartalmazza az F4.sz. függelék*) és aktualizálásuk részben megtörtént 2012 – 2015. évek között. A rendeletek újabb felülvizsgálatával kapcsolatban igények nem fogalmazódtak meg.

#### A fenti, települési környezetállapottal foglalkozó rendeletalkotási folyamat megalapozását, vagy annak végrehajtását segítő főbb program- és tervekészítési feladatok (a teljesség igénye nélkül<sup>7</sup>):

- Települési Környezetvédelmi (konceptió) Program (TKP) aktualizálása (és stratégia) új készítése, (rendelkezésre áll: TKP 2010-15.)
- Hulladékgazdálkodási terv aktualizálása, új készítése (rendelkezésre áll: HGT 2005.)
- (Vízügyi szakvéleményen alapuló) felszíni vízrendezési tanulmányterv készítése
- (Települési környezeti állapotfelmérés (levegőtisztasági mérések, zajmérések és ezek kiértékelése) a környezetvédelmi program és tervek megalapozásához)
- (Kertépítészeti (felújítási) tervek készítése a meglévő közparkok rendezése valamint a tervezett közparkok megvalósítása, valamint a közterületi zöldfelületek fenntartása és fejlesztése érdekében).

*A terv készítése, elfogadása és megvalósulása a fentiek közül a tervezés során ismertté vált és azokkal összefüggésben levő programok, rendeletek érdemi módosítását, kiegészítését, azokkal kapcsolatos külön intézkedések megfogalmazását nem teszi szükségessé. Feltétlenül javasolt azonban a Települési környezetvédelmi program elfogadása valamint a helyi védettségre vonatkozó rendelet felülvizsgálata.*

---

<sup>7</sup> A felsorolt tervek és programok között található nem kötelezően elkészítendő dokumentációk is, ezeket (zárójellel és dőltbetűvel) jeleztük

## 6. Javaslatok monitorozásra és egyéb szükséges intézkedésekre

/A terv, illetve program megvalósítása következtében várhatóan fellépő környezeti hatásokra vonatkozóan a tervben, szereplő monitorozási javaslatok értékelése, javaslatok egyéb szükséges intézkedésekre/

A monitorozás alapvetően egy kiinduló állapot („alapállapot”) és az állapotváltozások során létrejövő új állapot megfigyelésére, összehasonlítására és az ebből levonható következtetések megfogalmazására szolgáló  *folyamat*. A települési környezet összetettsége, és az ezt vizsgáló mérések hiányában, a településrendezési terv környezeti hatásainak és a változás folyamatának leírására a számszerűsítésen alapuló technikák nem alkalmazhatók. Ezért inkább a leíró jellegű elemzés és a tendenciák megállapítására irányuló értékelés alkalmas a koncepcionális vagy tervi felülvizsgálatok monitorozási eszközeként.

*Bevezetőként meg kell említeni azt az általános (nem csak helyi) problémát, hogy a települési szintű környezeti monitoringnak nincsenek meg az általánosan elfogadott, illetve meghatározott alapfeltételei és keretei. (Alapfeltételként a műszaki – tárgyi, személyi és pénzügyi adottságokat, kereteknek a jogi lehetőségeket és kötelezettségeket tekinthetjük.)*

A monitorozásnak a településrendezési terv, azon belül is elsősorban a tervezett elemek megvalósulása következtében várhatóan fellépő környezeti hatásokat kellene vizsgálnia, de emellett célszerű a már meglévő elemek változását is figyelemmel kísérnie.

A monitorozás kiinduló állapotaként a terv jóváhagyásának idejére eső környezeti állapotot célszerű tekinteni. Mivel a környezeti alapállapot felvétel nem feladata sem a településrendezési tervezésnek, sem a rendezési tervhez készülő környezeti értékelésnek, ezért a monitorozás kimenetele, vagyis a változások nyomon követése, és annak majdani eredménye nem objektív, - legalábbis: hozzávetőleges.

A települési szintű környezeti alapállapot felvétel, mért adatok hiányában még a települési környezetvédelmi programban sem szokott szerepelni, s a közeljövőben ilyen *átfogó állapotfelvétel* várhatóan nem is fog készülni Gyömrőn (sem), különösen mivel a település nem tartozik a környezeti ártalmak által sújtott területek közé.

A terv megalapozásához készült vizsgálatok ugyan számos állapotjellemzőt rögzítenek és minősítenek, de még ezek sem teszik lehetővé, hogy komplex környezeti alapállapot – felmérésnek tekinthessük. (Tematikailag ugyanis hiányosak, mivel csak a terv szempontjából releváns ökológiai és szennyezettségi szakterületekre terjedtek ki, az egyéb szakágak – levegő, zaj, stb.- alapadatai és kiértékelése nem ismertek.)

*Általában jellemző a hazai helyzetre, hogy települési szintű, de még településrész szintű környezet állapot felmérések sem készülnek, mivel ennek nincsenek meg a jogi, anyagi (és többnyire a tárgyi és személyi) feltételei sem.*

*A fentiek híján a KÉ azon megállapítása, hogy „a terv (megvalósulása) nincs jelentős hatással a környezetre, a jelen helyzethez képest állapotromlást nem idézhet elő” – csak viszonylagos és konkrét paraméterekhez nem köthető megállapítás lehet. A KÉ a környezeti monitoring iránti külön intézkedést pont ezen a településen nem tartja feltétlenül szükségesnek, mivel a monitoring alkalmazását elsősorban a várhatóan jelentős hatású és várhatóan szennyező hatású területhasználatok esetében tartjuk indokoltnak, amelyek itt nem tervezettek.*

*Az általános metodikai problémákon túllépve azonban, a monitoring indokolt az alapállapot felvétellel is rendelkező és a jövőbeli területhasználattal is összefüggő ökológiai – természetvédelmi valamint vízvédelmi tekintetben.*

A KÉ javasolja ezen témakörök napirenden tartását, rendszeres figyelését, az országos és a helyi védettségért felelős szervek részéről a feltételek biztosítását a *táji-természeti értékek fenntartáshoz*, valamint az országos és helyi szervek folyamatban lévő együttműködésének fenntartását az

árvízvédelem és a vízminőségvédelem szakterületein.

Emellett természetesen jelentős felelősség hárul a további tervfázisok során kiadandó engedélyekre és ezek ellenőrzésére (építhetőségi munka).

#### A tervben lévő monitorozási jellegű elemek értékelése

Amennyiben a települési környezet fejlődését nagy időtávlatban értelmezzük, úgy az egyes időközökénti településrendezési terv felülvizsgálatok a fejlődés monitoringjaiként, míg a tervezett módosítások az erre adott válaszokként, illetve beavatkozásokként is értelmezhetők.

Ezek elsődlegesen a település teljes igazgatási területére készülő településrendezési eszközök esetében értelmezhetők (a TSZT tekintetében pl. törvényi előírás, az Étv. rendelkezik ennek időszaki felülvizsgálatáról).

Jelen településrendezési terv csak kismértékben tartalmaz a várható környezeti hatások monitorozására vonatkozó külön előírásokat<sup>8</sup>, vagy javaslatokat, mivel *környezetterhelő beavatkozásokat nem irányoz elő, illetve ilyenek megjelenésével nem számol.*

Ettől függetlenül a tervezési területen elhelyezhető építményekkel, valamint az elvégezhető építési munkákkal és építési tevékenységekkel kapcsolatos építésügyi hatósági engedélyezési eljárások során, a magasabb rendű jogszabályok előírásainak megfelelően, számos ellenőrzési mechanizmus be van építve, amelyek közvetve az esetleges káros környezeti hatások mérséklését is szolgálják.

Ebben az értelmezésben például *az engedélyezési tervszint a településrendezési (TSZT és HÉSz) szint egyfajta monitoringjának, kontrolljának is tekinthető.*

#### A tervben lévő monitorozásra alkalmas elemek

Általánosságban megállapítható, hogy nem a településrendezési tervben kijelölt területeknek (övezeteknek) van környezetre gyakorolt hatása, hanem a *megvalósítás módjának és majdan az ott folytatott tevékenységnek.* A különböző területeken folytatott tevékenységek környezetterhelési kibocsátásainak szabályozása és ellenőrzése többnyire környezetvédelmi hatósági feladat, ezért kérdéses, hogy a monitorozás eredményeként esetlegesen fellépő káros környezeti hatások mérséklése településrendezési, vagy inkább környezetvédelmi (technológiai) kérdés, mivel szinte minden tevékenység környezetterhelése az alkalmazott technológiától függően lehet kisebb, vagy nagyobb mértékű.

A vizsgálat alá vont településrendezési terv megvalósulása esetén nem prognosztizálhatók olyan mértékű káros környezeti hatások, amelyek a környezeti elemek rendszeres mérésein alapuló monitorozást szükségessé tennék, - mivel ezek a normál települési területhasználat (elsődlegesen a lakófunkció) nem környezetzavaró keretei közt valószínűsíthetők.

Ellenben a tervhez kapcsolódóan megfogalmazhatók olyan *általános, a környezetállapot változását nyomon követő monitorozások*, amelyek lehetővé teszik az adott környezet jobb megismerését, a valós tendenciák nyomon követését, az esetleges problémák jelzését és előrejelzését, s szükség esetén segítséget nyújthatnak az esetleges beavatkozásokhoz.

*Monitoring, illetve kontroll szükséges, vagy legalábbis célszerű az alábbiaknál.*

A megvalósulás következő (engedélyezési, kiviteli) tervfázisában, az építési tevékenységek, valamint a tervben megfogalmazott tájvédelmi előírások, elvárások ellenőrzése:

- az építési engedélyek tájképvédelmi szempontból is megfelelő kontrollja és kiadása: *a terv a táj- és településképvédelmi követelményeinek konkretizálását, (pl. a terv konkrét látványtervek elkészítését az engedélyezési tervfázisra írhatja elő, miután csak abban a fázisban fogalmazhatók meg az építészeti szándékok és ezek tájbaillesztés kontrolljai is);*

---

<sup>8</sup> Ilyenek megfogalmazása jogilag és szakmailag sem kellően megalapozott, miután erre vonatkozó tematika jogszabályi vagy akár ajánlási szinten sincs kidolgozva a települési önkormányzatok számára



- az építési engedélyek és a kivitelezés összhangjának folyamatos figyelemmel kísérése – nemcsak építéshatósági, hanem *táj- és településképvédelmi szempontból is indokolt* (amint ezt a terv és a KÉ táj- és természetvédelmi megállapításai is alátámasztják),
- alapfeltétel az illegális építési tevékenységek, valamint az engedélyezett mértéket meghaladó beépítések építéshatósági ellenőrzése és kizárása,
- már említett feladat az előírt zöldfelületi arányok, faállomány megtartás és beültetési kötelezettség teljesítése, valamint a természeti és természetközeli területek védelmi igényeknek megfelelő kialakítása, használata és ellenőrzése.

Figyelemmel kell követni a mezőgazdasági területek beépítésének alakulását, az egyes mezőgazdasági övezetekben a kiadott engedélynek megfelelő rendeltetés és építési paraméterek betartását. A fokozott ellenőrzés az újabb illegális üdülőterületek kialakulása meggátolásának egyetlen módja, miután a terv egyes mezőgazdasági övezeteiben lehetővé teszi a minimális telekméretek alkalmazását a beépíthetőség feltételeinek meghatározása, illetve az építési engedély megkérése során.

A zöldfelületi rendszer fenntartása:

- a város zöldfelületi rendszerének fenntartására és fejlesztésére vonatkozó figyelemmel kísérés és tervezés,
- a közterületi zöldfelületek és faállomány (természetközeli terület, közpark fasorok, stb.) fenti tervezés során meghatározott, szakmailag megfelelő minőségű kialakításának, védelmének kontrollja,
- a közterületi zöldfelületek állapotának és használatának vizsgálata, az ezekkel kapcsolatos változó igények felmérése és kielégítése.

A potenciális környezeti kockázatot jelentő egyéb tényezők használati és/vagy állapotvizsgálata:

- a csapadékvíz elvezető rendszer állapotának folyamatos karbantartása, ellenőrzése, szükség esetén korrekciója;
- a közlekedési területek zöldfelületeinek (zöldsávok, fasorok) folyamatos karbantartása és ellenőrzése, - növényzetük védelme, illetve (utólagos) burkolt felületté válásuk meggátolása érdekében,
- a közmű- és hírközlési rendszerek biztonságos kialakítása, üzemelésük ellenőrzése és szakszerű karbantartása, külön figyelemmel a szennyvíztisztítómű üzemelésére és fejlesztésére,
- a környezetvédelmi célú kommunális rendszerek (pl. hulladékszállítás, köztisztaság) folyamatos üzemelésének biztosítása, az illegális hulladéklerakás kontrollja és felszámolása,
- a katasztrófavédelmi szempontból potenciális kockázatot jelentő objektumok és berendezések (pl. vízelevezető létesítmények, tűzivíz rendszerek, stb.) karbantartása és (intézkedési terv szerinti) kontrollja.

#### Egyéb javaslatok a monitorozással kapcsolatban

Amennyiben az előzőekben felsorolt témakörök bármelyikének vizsgálatát jogszabály írja elő, akkor a vizsgálatokat természetesen ezekkel összhangban kell végezni.

A tervhez kapcsolódó általános környezetállapot változás esetleges monitorozása során célszerű a már meglévő monitoring rendszereket igénybe venni, és csak szükség esetén végezni kiegészítő méréseket.

Az állapotváltozás vizsgálatok, monitorozások eredményeit célszerű összefoglaló jelentések formájában, meghatározott időszakonként az önkormányzatnak tárgyalnia, s ezek eredményéről a lakosságot, illetve az érintett nyilvánosság teljes körét tájékoztatnia.

Az állapotváltozás vizsgálatok eredményeinek ismeretében felállíthatók prognózisok, amelyek alapján, szükség esetén intézkedési tervek készíthetők.

*Ezek a javaslatok természetesen elsődlegesen a település egészének tekintetében értelmezhetők, de egy-egy rész terület esetében külön - külön is indokoltá válhatnak, egy - egy településrész*

*sajátosságainak függvényében.*

Felvetődik azonban egy fontos kérdés, hogy hozhat-e a monitorozás olyan eredményt, amely a településen előirányzott építési vagy rendezési tevékenységet befolyásolja, esetleg ellehetetleníti. A KÉ értékelése szerint *ez nem valószínűsíthető*, mivel – az eddigi minősítést megerősítve – a terv megvalósulása összességében *nincs jelentős hatással a környezetre, továbbá környezetkárosító hatása sem feltételezhető.*

Azonban kétségtelenül bekövetkeznek bizonyos hatások, *egy-egy részterület előkészítése, rendezése és beépítése, mint hatótényezők, illetve a rendezésre és beépítésre szánt településrészek, mint az átlagosnál érzékenyebb hatásviselők között*

Összefoglalva, *a települési szintű környezeti monitoring kiépítése és üzemeltetése nem ezen terv miatt lenne szükséges*, hanem annak érdekében, hogy kellő hangsúlyt kapjon a lehetséges környezetterhelések megelőzése és adott esetben elősegítse az elhárítási tevékenységeket.

Erre vonatkozóan azonban nem e környezeti vizsgálati folyamat hivatott dönteni, hanem a majdani törvényi keretek létrejötte után az arra kijelölt illetékes szervek.

Továbbá indokoltta teheti a monitorozást a település sajátos táji – természeti környezeti fekvése, egy táj- természet- és tájképvédelmi szempontú megközelítés alapján.

Addig is civil kezdeményezések, illetve önkéntes települési (akár önkormányzati) vagy szakhatósági (pl. táj- és természetvédelmi) programok, akciók formájában állíthatók fel települési megfigyelő (monitor-) programok és rendszerek, a már jelenleg is létező néhány monitoring-kezdemény (részben környezeti tárgyú állapotjelentések, kimutatások, statisztikai adatszolgáltatások, stb.) kiegészítéseként.

## 7. Összefoglaló

A környezeti vizsgálat készítésének tárgya Gyömrő város településrendezési terve (településrendezési eszközeinek: településszerkezeti tervének és helyi építési szabályzatának készítése).

A környezeti vizsgálat (KV) kidolgozása szükséges ehhez a tervműfajhoz 2/2005.(I. 11.) Kormányrendelet [1.§ (2) bek. a) pontja és 1.sz. melléklet] alapján.

A környezeti értékelés (KÉ) tematikájának meghatározásáról az Önkormányzat döntött a településrendezési terv előkészítése során, a KÉ készítőjének, bevonásával. A KV kidolgozója az eljárás lefolytatója a város Önkormányzata.

A KV kidolgozója környezeti értékelés (KÉ) elkészítésével a vizsgálat tárgyát képező településterv készítőjét, a Pestterv Kft-t bízta meg.

A környezeti értékelés tematikájának meghatározása elsősorban a *Kormányrendelet (továbbiakban: Kr) 4. számú mellékletében szereplő tartalmi követelmények* általános mérlegelése alapján készült, miután erre vonatkozó speciális igények az előkészítés során nem merültek fel sem a KV kidolgozója, sem az előzetes véleményt adó környezet védelméért felelős szervek részéről. Mivel a településrendezési terv készítése során nem kerülnek kialakításra önállóan dokumentált alternatívák, és az integrált tervezés menete ezt lehetővé tette, ezért az átfogó környezeti értékelés a településrendezési terv közigazgatási egyeztetési anyagával együttesen kerül dokumentálásra<sup>9</sup> és egyeztetésre.

*A tematika kialakítása az érdekelt szervek véleményének kiértékelése alapján történt.* A környezeti értékelés a különböző területfelhasználások várható környezeti hatásainak és következményeinek leíró jellemzésénél a feltételezett változási irányokat (tendenciákat) vette alapul.

Az értékelés során megtörtént a terv összevetése a fontosabb tervek és programok (területrendezési és településrendezési tervek, fejlesztési koncepciók, programok, stb.) környezet- és természetvédelmi céljaival, valamint külön az ökológiai hálózatok érintettségét illetően. Ennek összegzéseként megállapítható, hogy a településrendezési terv nem ellentétes a releváns tervekben foglalt előírásokkal, környezeti irányelvekkel, illetve betartja az érintett környezetvédelmi és ökológiai, valamint a természetvédelmi területekre vonatkozó korlátozó előírásokat.

Feltárássra kerültek a terv megvalósítása esetén a környezeti hatást kiváltó tényezők, a várható környezeti hatások. Megállapítható, hogy a településrendezési terv (megvalósítása) várhatóan nem idéz elő jelentős környezeti hatásokat, továbbá káros környezeti hatásokat, valamint, hogy a terv a tervezés adta kereteken belül, a településszerkezet, az övezeti rendszer, illetve a szabályozási előírások differenciált kialakításával, a várhatóan fellépő környezeti hatásokat ismerteti és kezelésükre megfelelő intézkedéseket ad. Így a fennálló káros hatások mérséklésére is javaslatokat, előírásokat fogalmaz meg (pl. kommunális szennyvizek általi szennyezések mérséklése és ezáltal az érzékeny hidrogeológia adottságok védelme, a szennyvíztisztító védőtávolság biztosítása, stb.).

Meghatározásra kerültek a más tervekkel, programokkal összefüggő környezeti szempontú intézkedési javaslatok, valamint a terv monitorozásával kapcsolatos javaslatok is.

A Környezeti Értékelés (KÉ) eredményének tartalmi összefoglalása

A tervhez lefolytatott környezeti vizsgálat (KV) keretében elkészült a terv környezeti értékelési (KÉ) anyaga is, amely külön kötetben került dokumentálásra (ill. a tervi cd-dokumentáción külön mappában is megtalálható).

A KÉ a vonatkozó Kormányrendeletben előírt eljárási rend alapján, a KV előkészítésére vonatkozó előzetes véleménykérési eljárást követően került elkészítésre.

<sup>9</sup> A településrendezési tervi egyeztetési cd-dokumentáció tartalmazza a KÉ dokumentációt is

Ezt megelőzően a KV eljárás megindításaként az Önkormányzat közzétette a KV lefolytatásáról és a KÉ készítésről szóló határozatát és lefolytatta az előkészítő eljárást. A KÉ tematikát is megállapító Kt határozat a Kr 4.sz. mellékelt általános előírásainak célszerű szűkítésén túl az alábbi konkrét elvárásokat is megfogalmazta a KÉ elvart tartalmával kapcsolatban:

- „1. a településrendezési tervet megalapozó előkészítő folyamat környezeti szempontú összefoglaló értékelése,*
- 2. a településrendezési terv előkészítése során kitűzött célok lokalizálásának esetleges alternatívái és ezek környezeti szempontú minősítése;*
- 3. a településfejlesztési célú terület-igénybevétel, a területfelhasználási változások jellege és mértéke, illetve ezek várható környezeti hatásai;*
- 4. a várható környezeti hatások kezelése a településszerkezeti terv szintjén: környezeti szempontok érvényesítése területfelhasználási és szerkezeti struktúrában, illetve a jóváhagyó TSZT - határozat szövegében;*
- 5. a várható környezeti hatások kezelése a helyi építési szabályzat szintjén: környezeti szempontok érvényesítése a szabályozási tervben, illetve a jóváhagyó HÉSZ - rendelet szövegében;*
- 6. a tervezés kapcsán várható környezeti hatások és szükséges környezetvédelmi intézkedések lényegi összefoglalása.*
- 7. az előzetes véleménykérési eljárás során a környezet védelméért felelős szervek által kiemelten fontosnak tartott szempontokra a KÉ készítése során ki kell térni. Ezek a témakörök:*
  - a településfejlesztés és az ökológia környezeti összefüggései, az ökológia értékek védelme,*
  - a Natura2000 védettség alatt álló területek esetleges érintettségének vizsgálata, a környezeti hatások jellegének megállapítása,*
  - javaslat a település kiemelt környezetvédelmi feladatainak meghatározására.”*

A terv megállapította, hogy a TSZT módosításnak összességében nincs számottevő környezeti hatása, lokális szinten a beépítés területigénybe vételi hatásai a jelentősebbek. Emellett a meglévő néhány környezeti problémára megfelelő megoldási javaslatokat ad.

A tervi javaslatok természetvédelmi területet nem érintenek, konkrét természetvédelmi, élőhely- és élővilágvédelmi érdekeket nem sértenek. Ebben a tekintetben az ökológia hálózat, a Natura2000 védett területek a Nemzeti Parki területek érdemelnek külön figyelmet. A vonatkozó természetvédelmi tartalmú (országos és térségi) övezeti előírásoknak a terv eleget tesz, külön eljárás lefolytatását nem igényli. Natura2000 védett területeket a területfelhasználási változtatások nem érintenek, a terv a 275/2004.(X.8.) Korm.sz. rendelet szerinti *hatásbecslés elkészítését nem teszi szükségessé.*

A terv a zöld- és erdőterületek védelme szempontjából is pozitívan értékelhető, miután meglévő zöld- és erdőterület igénybevételével nem jár, az effektív erdős – fás területek megtartására törekszik, és emellett javaslatot tesz a meglévő faállomány védelmére és az erdőterületek indokolt növelésére is. A biológiai aktivitás érték (BAé) számítását a terv megfelelő módszerrel elvégzi, a terv BAé egyenlege pozitív, a törvényi előírásnak megfelel.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés b) pontja értelmében az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet. A területek biológiai aktivitásértékének számítási módjáról a 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet rendelkezik.

A tervezési területre van érvényben lévő, hatályos településrendezési eszköz, Gyömrő Város Településszerkezeti Terve. Ennek 2010. évi módosítása állapította meg a jelenlegi módosítással érintett területek területfelhasználást, a „meglévő állapot” c. oszlopban írt övezetek szerint. A számítás során a terv az alapértékeket alkalmazta, a differenciált számítás lehetőségével nem élt.

A táblázatba foglalt részletes számítás alapján készült összegzés, megfelelőség igazolás:

|                                       |          |
|---------------------------------------|----------|
| Pozitív hatású módosítások összege: = | +103,053 |
| Negatív hatású módosítások összege: = | - 96,435 |
| A módosítások egyenlege:              | + 6,618  |

A módosítások egyenlege pozitív, további kompenzációra nincs szükség, a tervmódosítás a törvényi előírásnak megfelel.

A terv intézkedéseket javasol a beépítések táj- és településképi (utcaképi, homlokzati) megjelenésére, látványterv kidolgozásának szükségességére. Felhívja a figyelmet a tájvédelmi és településképi szempontból érzékeny terület színvonalas építészeti és környezeti megjelenítésének fontosságára, erre részletes javaslatok kidolgozását írja elő. A terv lehatárolja a tájképvédelmi szempontból legérzékenyebb területeket, ahol az építés lehetőségét korlátozza, illetve szigorú szabályokhoz köti.

A KÉ megállapításait összegezve: a készülő településrendezési terv megvalósulása esetén nem prognosztizálhatók újabb káros környezeti hatások, amelyek a környezeti elemek rendszeres mérésein alapuló monitorozást szükségessé tennék.

A tájképvédelmi szempontok fokozottabb érvényesítése érdekében azonban javasolt a külterületi mezőgazdasági építési tevékenységek folyamatos figyelemmel kísérése és kontrollja, a mezőgazdasági területek rendeltetésszerű használatának monitorozása.

A terv javaslatot tesz a helyi környezetvédelmi rendelet felülvizsgálatára és kiegészítésére, valamint a Települési Környezetvédelmi Program elkészítésének szükségességére is.

*A tervanyag tartalmazza mindazon környezeti vonatkozású munkarészeket, intézkedési és szabályozási javaslatokat, amelyekkel széleskörű egyeztetésre bocsátható és környezeti - környezetvédelmi szempontból is megalapozottan véleményezhető.*

A tervhez készült környezeti értékelés Függelégeket tartalmaz, a „Függelékek jegyzéke” szerint.

A következő fejezetben csatolt nyomtatott iratok pdf formátuma megtalálható a cd dokumentáció külön mappájában, kiegészítve további iratmelléletekkel.



## A FÜGGELÉKEK JEGYZÉKE

### A KÉ F1- 5. SZÁMÚ FÜGGELÉKEI:

1. F1.: KIKÜLDÖTT KV-KÉ ELŐKÉSZÍTŐ DOKUMENTÁCIÓ (ELŐZETES TÁJÉKOZTATÁS, KÉ-TEMATIKA VÉLEMÉNYKÉRŐ LEVÉL) TERVEZETÉNEK KIVONATA
2. F2.: A VÉLEMÉNYEZŐ SZERVEK TÁJÉKOZTATÓ LEVELÉNEK MÁSOLATA A TERV ÉS A KV TÁRGYÁBAN (PEST M. KH. KÖRNYEZETVÉDELMI ÉS TERMÉSZETVÉDELMI FŐOSZTÁLY)
3. F3.1: ÖNKORMÁNYZATI POLGÁRMESTERI ÁLLÁSFOGLALÁS A KV SZÜKSÉGESSÉGE TÁRGYÁBAN
4. F3.2: ÖNKORMÁNYZATI ÁLLÁSFOGLALÁS A KÉ TEMATIKA MEGÁLLAPÍTÁSA TÁRGYÁBAN
5. F4.: A KÖRNYEZET- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI TÁRGYÚ HELYI RENDELETEK ÉS HATÁROZATOK JEGYZÉKE

---

A FÜGGELÉKEK ANYAGÁT A CD DOKUMENTÁCIÓ „FÜGGELÉKEK” C. MAPPÁJA TARTALMAZZA

## F1.: KIKÜLDÖTT ÖNKORMÁNYZATI TERVEZÉS-ELŐKÉSZÍTŐ LEVÉL (ELŐZETES TÁJÉKOZTATÁS, KÉ-TEMATIKA VÉLEMÉNYKÉRŐ LEVÉL) MÁSOLATA

Szám: 859-5/2018  
Előadó: Harcsásné

Tárgy: Gyömrő Város Település-  
rendezési eszközeinek módosítása,  
**KV/KÉ tematika megállapítása**  
Hiv.szám:  
Előadó:

Tisztelt Cím!

Ezúton tájékoztatom, hogy Gyömrő Város Önkormányzat Polgármestere úgy döntött, hogy a Város Településrendezési Eszközeinek folyamatban levő módosításához **Környezeti Vizsgálati (KV) eljárás lefolytatása szükséges**, az egyes tervek és programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) számú Kormányrendelet (Kvkr) 1.§(2) a) pont előírásainak megfelelően. Önkormányzatunk a KV-ban való közreműködéssel és a Környezeti Értékelési (KÉ) dokumentáció elkészítésével a rendezési tervet készítő a Pestterv Kft-t bízta meg.

### **A terv Környezeti Vizsgálata (KV)**

Ezúton tájékoztatjuk, hogy településrendezési eszközeink módosításának közbenső véleményezési eljárása 2017. második félévében lezajlott és sikeresen lezárult. A dokumentációt benyújtottuk Ön felé a záró véleményezésre. PE/AF/00005-3/2018 sz. levelében felhívta figyelmünket a környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségességére. Ezt követően kezdte meg Önkormányzatunk a terv környezeti vizsgálatának lefolytatását. Ezért kérjük a Kvkr 3.sz. mellékletében felsorolt „**környezet védelméért felelős szervektől” szakmai véleményüket a környezeti vizsgálat lefolytatásának részeként elkészítendő Környezeti Értékelés (KÉ) tematikájának megállapításához.**

A jelen levelünkben foglalt általános tájékoztatás tartalmazza a Kvkr 3.§(3) a)-c) pontok szerinti információkat, amelyeket a Kvkr 7.§(2) d) pont szerint annyiban kívánunk kiegészíteni, hogy véleményünk szerint a terv megvalósításából nem származnak az „országhatáron túlterjedő jelentős, káros környezeti hatások”, valamint a Natura2000 területet érintő káros hatások (Natura2000 területkijelölés településünket nem érinti).

További előzetes környezeti információk:

Ad: Kvkr 7.§(2) b): közöljük, hogy településünk nem rendelkezik olyan környezetvédelmi szempontból releváns dokumentációval (környezeti állapotfelmérés, települési környezetvédelmi program, stb.), amely rendszerezetten tartalmazná a helyzetismertetéshez szükséges lényeges környezeti információkat.

Ad: Kvkr 7.§(2) c): településünk fejlesztési irányai és lehetőségei korlátozottak, agglomerációs fekvéséből, mezőgazdasági és erdőterületi területi határaiból adódóan, amelyeket a hatályos területrendezési tervek korlátozó előírásai is rögzítenek. A tervkészítés elsődleges célja a belterületi területek rendezése, funkcionális és településképi szempontból is megfelelő szabályozása.

További részletes tájékoztatásként csatoljuk a KÉ tárgyát képező településrendezési terv közigazgatási egyeztetési észrevételek alapján javított tervdokumentációját, cd formátumban.

A fentiek figyelembevételével kérjük a rendelkezésükre álló, településünkre vonatkozó, településrendezési tervi szinten szükséges környezeti információk és környezetvédelmi adatok megküldését, a környezeti értékelési (KÉ) dokumentáció minél mélyebb szakmai megalapozása és a környezeti vizsgálati (KV) eljárás minél tartalmasabb lefolytathatósága érdekében.

A konkrét adatok és információk átadásán túl kérjük *tematikai* segítségüket, *szakvéleményüket* arra vonatkozóan is, hogy a *Kvkr* 4.sz. mellékletében írt *KÉ általános tartalmi követelményei* értelemszerűen mennyiben szűkíthetők le, a város jellegét, nagyságrendjét, környezeti sajátosságait és a tervmódosítás /cd dokumentációban részletezett/ tartalmát figyelembe véve.

Kérjük, hogy tájékoztatásukat, részletes előzetes véleményüket **30 napon belül** szíveskedjenek írásban megküldeni.

**Melléletek:**

1.sz. melléklet: egyeztetési címlista /a 2/2005.(I.11.) Kormányrendelet 3.sz. Melléklete alapján/  
/A levelet kapják: a 1.sz. melléklet szerinti Címzettek/

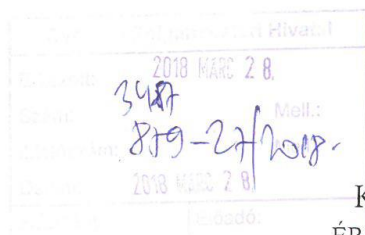
2.sz. melléklet: 1 pld.: egyeztetési TRT cd dok.

Gyömrő, 2018. február 19.

Várjuk mielőbbi válaszukat, tisztelettel:

**Dr. Mezey Attila**  
/polgármester/

**F2.1: A VÉLEMÉNYEZŐ SZERVEK TÁJÉKOZTATÓ LEVELÉNEK MÁSOLATA A TERV ÉS A KV TÁRGYÁBAN – KIVONAT: A PEST M. KH. ÉRDI JÁRÁSI HIV. KÖRNYEZETVÉDELMI ÉS TERMÉSZETVÉDELMI FŐOSZTÁLY VÁLASZLEVELE**



PEST MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL  
ÉRDI JÁRÁSI HIVATALA

Bélyegző  
PMKH ÉJH

Digitálisan aláírta:  
Bélyegző PMKH ÉJH  
Dátum: 2018.03.26  
11:22:46 +02'00'

|              |                           |            |                                                                                                 |
|--------------|---------------------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ügyiratszám: | PE-06/KTF/6918-1/2018.    | Tárgy:     | Gyömrő Város településrendezési eszközeinek módosítása, KV/KÉ tematika megállapítása – vélemény |
| Ügyintéző:   | Bezák Bernadett Krisztina | Hiv. szám: | 859-5/2018.                                                                                     |
| Telefon:     | (06-1) 478-4400           | Melléklet: | -                                                                                               |

Dr. Mezey Attila  
polgármester részére

Gyömrő Város Polgármesteri Hivatala  
Gyömrő  
Fő tér 1.  
2230

Tisztelt Főosztályvezető Úr!

**Szigetújfalu Község Településfejlesztési Konceptiójának, Településszerkezeti Tervének és Helyi Építési Szabályzatának kidolgozása tárgyában**

a Pest Megyei Kormányhivatal Erdi Járási Hivatala Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály (a továbbiakban: Járási Hivatal) a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet] és az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet], valamint a *környezetvédelmi és természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről* szóló 71/2015. (III. 30.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 71/2015. (III. 30.) Korm. rendelet] 35. § (1) bekezdése c) pontja alapján

a Járási Hivatal az alábbi véleményt adja:

A 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1. számú melléklet 2. pontja szerint a település egészére készülő településszerkezeti tervre, helyi építési szabályzatra és szabályozási tervre vonatkozóan a környezeti vizsgálat kötelező.

A Járási Hivatal elegendőnek tartja a környezeti értékelési dokumentáció elkészítését a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. mellékletben foglaltak alapján és nincs külön szűkítendő a tartalmi követelmények között, az értelemszerű relevancia szerint kell kidolgozni.

Gyömrő Város közigazgatási területén találhatóak a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény (a továbbiakban Tvt.) 23. § (2) bekezdés alapján országos jelentőségű védett természeti terület, ex lege védett lápterületek.

Az érintett ingatlanok szerepelnek a 2012. január 13-án megjelent Vidékfejlesztési Értesítő LXII. évfolyam 1. számában megjelent, az ex lege lápi és szikes tavi védettséggel érintett területekről szóló, a vidékfejlesztési miniszter által kiadott közleményben (a továbbiakban: Közlemény). A Nemzeti Park Igazgatóságok működési területén található, egyedi hatósági határozattal lehatárolt határvonalú ex lege védett láppal érintett ingatlanok helyrajzi számait a Közlemény 1. számú melléklete tartalmazza. A Nemzeti Park Igazgatóságok működési területén található, egyedi hatósági határozattal történő lehatárolásra váró ex lege védett láppal érintett ingatlanok helyrajzi számait a Közlemény 2. számú melléklete tartalmazza.

Gyömrő Város közigazgatási területét érinti az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvényben (a továbbiakban: OTv.) meghatározott országos ökológiai hálózat övezetét. Az övezetekre vonatkozó szabályozást az OTv. tartalmazza.

Kérjük a tervekben a táj- és természetvédelmi szempontból jelentős területek, értékek megóvására tett intézkedések megjelenését. A területhasználatot úgy kell meghatározni, hogy a természeti és táji értékek megőrzése a település teljes területén biztosítható legyen. A területhasználat meghatározásánál ügyelni kell arra, hogy ezen területek természeti és tájképi értéke ne sérüljön. Kérjük a szabályozási terv készítése során a táj- és természeti adottságokat figyelembevevő szerves településfejlesztés megvalósítását, a táj képének kedvező irányba történő befolyásolását, a tervezett fejlesztések, elképzelések olyan módon történő megtervezését, hogy a táj jellege, esztétikai, természeti értékei, a tájra jellemző természeti rendszerek, és egyedi tájértékek megóvása biztosítható legyen.

Áttekintettem a javított anyagokat és az alábbi észrevételt teszem:

A településszerkezeti tervlapon a komposztáló telep lehatárolására vonatkozó jelölés a térképi részen (Kb-Kt) és a jelkulcsnál (Kb-Kszt) nem egyeznek.

A tervek készítése során a környezetvédelmet, táj- és természetvédelmet érintő kérdésekkel kapcsolatban a Járási Hivatal egyeztetés céljából szívesen áll a tervezők rendelkezésére.

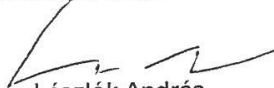
Az elkészült terveket legendő digitális formátumban, az ügyiratszámra hivatkozva benyújtani a Járási Hivatal (1072 Budapest, Nagy Diófa utca 10-12.) részére.

Budapest, 2018. március 22.



Dr. Szabó Zsolt járási hivatalvezető

nevében és megbízásából:

  
Lászlók András  
osztályvezető





**GYÖMRŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA**

2230 Gyömrő, Fő tér 1.

☎ 29/330-011, 29/330-012



Szám: 859-4/2018

Előadó: Harcsásné

**POLGÁRMESTERI NYILATKOZAT**

Alulírott Dr. Mezey Attila Gyömrő Város Önkormányzat Polgármestere döntöttem arról, hogy a Város Településrendezési Eszközeinek folyamatban levő módosításához **Környezeti Vizsgálati (KV) eljárás lefolytatása szükséges**, az *egyes tervek és programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) számú Kormányrendelet (Kvkr)* 1.§ (2) a) pont előírásainak megfelelően. Önkormányzatunk a KV-ban való közreműködéssel és a Környezeti Értékelési (KÉ) dokumentáció elkészítésével a rendezési tervet készítő a Pestterv Kft-t bízta meg.

A 2/2005.(I.11.) számú Kormányrendelet (Kvkr) 1. melléklete előírja, hogy a környezeti vizsgálat lefolytatására kötelezett tervek közé tartozik a település egészére készülő településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat, szabályozási terv. A folyamatban lévő módosítás, illetve felülvizsgálat a településrendezési eszközök teljes körére vonatkozik, ezért a környezeti vizsgálat, környezeti értékelés elkészítése szükséges.

Gyömrő, 2018. február 16.

Dr. Mezey Attila  
| polgármester sk.

**Jegyzőkönyvi kivonat Gyömrő Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2018. április 16-án 09.05 órakor tartott rendes, nyílt testületi ülésének jegyzőkönyvéből.**

**/Kihagyva a kihagyandókat/**

**Tárgy:** Környezeti vizsgálat lefolytatása, Gyömrő város településrendezési eszközeinek módosításához – a környezeti értékelés tematikájának meghatározása

**94/2018. (IV. 16.) Kt. határozat:**

**Gyömrő Város Önkormányzatának Képviselőtestülete  
9 igen szavazattal 0 nem szavazattal, 0 tartózkodással  
az alábbi határozatot hozza:**

**a „GYÖMRŐ Város településszerkezeti terve, helyi építési szabályzata és szabályozási terve” c. településrendezési tervhez készítendő  
Környezeti Vizsgálatról (KV) és a Környezeti Értékelés (KÉ) tematikájáról**

**A vonatkozó 2/2005.(I.11.) sz. Kormányrendelet (továbbiakban: KR) és a Környezeti Vizsgálat (továbbiakban: KV) Környezeti Értékelési tematikájának meghatározására vonatkozó véleménykérési eljárás eredményének alapján a Város területére vonatkozó településrendezési tervhez KV lefolytatása szükséges, melynek keretében elkészítendő a Környezeti Értékelési (továbbiakban: KÉ) dokumentáció.**

**A KÉ tematikájának meghatározásához Önkormányzatunk megkereste a KR 7.§-ban meghatározott eljárás keretében a környezet védelméért felelős szerveket.**

**E szervek véleményének figyelembevételével határozza meg a KV lefolytatásához szükséges KÉ tematikát, a KR 4.sz. mellékletének alapul vételével, az alábbiak szerint.**

**A „GYÖMRŐ Város településrendezési eszközeinek módosítása” c. településrendezési tervhez készítendő KÉ részletes tartalmi követelményei:**

- 1. a településrendezési tervet megalapozó előkészítő folyamat környezeti szempontú összefoglaló értékelése,**
- 2. a településrendezési terv előkészítése során kitűzött célok lokalizálásának esetleges alternatívái és ezek környezeti szempontú minősítése;**
- 3. a településfejlesztési célú terület igénybevétel, a terület-felhasználási változások jellege és mértéke, illetve ezek várható környezeti hatásai;**
- 4. a várható környezeti hatások kezelése a településszerkezeti terv szintjén: környezeti szempontok érvényesítése terület-felhasználási és szerkezeti struktúrában, illetve a jóváhagyó TSZT - határozat szövegében;**
- 5. a várható környezeti hatások kezelése a helyi építési szabályzat szintjén: környezeti szempontok érvényesítése a szabályozási tervben, illetve a jóváhagyó HÉSZ - rendelet szövegében;**
- 6. a tervezés kapcsán várható környezeti hatások és szükséges környezetvédelmi intézkedések lényegi összefoglalása.**

**7. az előzetes véleménykézési eljárás során a környezet védelméért felelős szervek által kiemelten fontosnak tartott szempontokra a KÉ készítése során ki kell térni.**

**A KÉ a terv, kötelező alátámasztó munkarészeként dolgozandó ki és önállóan is dokumentálandó, egyeztetése a tervi munkarészekkel párhuzamosan biztosítandó.**

**A KÉ elkészítésével a KV kidolgozója a településrendezési terv készítőit bízta meg.**

**A KÉ megállapításait, ajánlásait a KV lefolytatása illetve a településrendezési terv elfogadása során megfelelő súllyal figyelembe kell venni.**

**A KÉ az érintett nyilvánosság bevonásával készül, érdemi dokumentumait közzé kell tenni a helyben szokott módon.**

**Felelős: polgármester  
Határidő: azonnal és folyamatos.**

**Dr. Mezey Attila s.k.**  
polgármester

**Varga Ernő s.k.**  
jegyző

*A kivonat hitelesül:  
Gyömrő, 2018. április 20.*

  
*Gál Nikolett*  
**Gál Nikolett**  
jegyzőkönyvvezető

F4.: A HATÁLYOS ÉS *ELŐKÉSZÍTÉS ALATT ÁLLÓ* KÖRNYEZET- ÉS  
TERMÉSZETVÉDELMI TÁRGYÚ HELYI RENDELETEK JEGYZÉKE

A város környezetvédelmi tartalmú és természeti védettségéről szóló helyi rendeleteit a terv figyelembe veszi. E helyi rendeletek az Önkormányzat Közadattára\* alapján (2018. április 1-i állapot):

| Rendeletszám       | A Rendelet tárgya (címe)                                                                                                                                                                                                                               |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 15/2002. (VI.13.)  | köztisztasági, közterületi és környezetvédelmi rendelet és szabályai a 26/2003.(XII.22.), a 23/2004.(XII.16.), a 6/2005.(II.24.), a 35/2005.(XII.15.), a 10/2007.(IV.26.), a 23/2008.(XII.19.) 30/2009.(...) sz. módosításokkal egységes szerkezetben) |
| 2/2005.(I.27.)     | a helyi Hulladékgazdálkodási tervről                                                                                                                                                                                                                   |
| 30/2007. (XII.13.) | a helyi közüzemi ivóvízdíj és csatornadíj megállapításáról a 25/2008. (XII.19.) 28/2009. (XII.17.) sz. a 25/2010. (XII.16.) sz. a 19/2011. (VI.17.) sz. és a 30/2011.(XII.19.) sz. módosításokkal egységes szerkezetben                                |
| 3/2008. (I. 21.)   | Gyömrő város helyi jelentőségű természeti területeinek és értékeinek védetté nyilvánításáról és a természetvédelem helyi szabályairól a 16/2010. (IX.20.) sz. és a 17/2012.(..) sz. módosításokkal egységes szerkezetben                               |
| 10/2008. (IV. 25.) | az építészeti örökség helyi védelméről a 18/2011. (VI.17.), a 24/2011. (IX. 16.) és a 25/2012.(IX.28.). sz. rendelettel módosított, egységes szerkezetbe foglalt szöveg                                                                                |
| 1/2010. (I.25.)    | Gyömrő Város "Környezetvédelmi Alap"-járól,- a 34/2010. (XII.16.) sz. rendelettel módosított egységes szerkezetbe foglalt szöveg                                                                                                                       |
| 33/2009. (XII.17.) | a helyi vízgazdálkodási hatósági jogkörhöz kapcsolódó talajterhelési díjra vonatkozó eljárási és adatszolgáltatási szabályokról, illetve a rászoruló lakossági kibocsátókról                                                                           |
| 27/2012. (XI. 15.) | az állattartás helyi szabályairól szóló 11/2004. (VII. 17.) rendelet hatályon kívül helyezéséről                                                                                                                                                       |
| 10/2015.(III.17.)  | a települési folyékony hulladék kezelésével kapcsolatos közszolgáltatásról és annak kötelező igénybeviteléről szóló 27/2013.(XII. 19.) önkormányzati rendelet módosításáról                                                                            |
| 17/2017.(VIII.04.) | a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól                                                                                                                    |
| .../2018. (..)     | a településkép védelméről (kidolgozás alatt)                                                                                                                                                                                                           |
|                    |                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                    |                                                                                                                                                                                                                                                        |

(\*forrás: /http://www.gyomro.hu/kozadattar/lista.php?a=17)