

**ÜLLÉS NAGYKÖZSÉG  
HOSSZÚTÁVÚ TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI  
KONCEPCIÓ**

Jóváhagyva Üllés Nagyközségi Önkormányzat Polgármesterének  
38/2021. (IV.13.) polgármesteri határozatával

Megrendelő:

**Üllés Nagyközség Önkormányzata**

6794 Üllés, Dorozsmai út 40.

Tervező:

Urbanimex Bt

Szeged, 6721 Vidra u. 3. fszt. 1.

Tel.: 20/843-9205

Üllés, 2021. április hó

## TARTALOM

	<i>oldal</i>
<b>Bevezetés</b>	<b>3.</b>
<b>1. VIZSGÁLATI ÖSSZEFOGLALÓ</b>	<b>4.</b>
<b>2. JÖVŐKÉP</b>	<b>7.</b>
2.1. A nagyközség jövőképe a társadalmi, gazdasági, táji, természeti és épített környezetére vonatkozóan	
2.2. Városokhoz való kötődés, térségi beágyazódás	
2.3. A településfejlesztés elvei	
<b>3. CÉLOK</b>	<b>12.</b>
3.1. A település átfogó fejlesztését szolgáló célok	
3.2. Specifikus célok és intézkedési javaslatok	
3.3. A jövőkép, a településfejlesztési elvek, az átfogó cél és a részcélok kapcsolata	
<b>4. KIINDULÓ ADATOK A TOVÁBBI TERVEZÉSI FELADATOKHOZ</b>	<b>19.</b>
4.1. A településrendezési eszközök készítéséhez szükséges társadalmi, gazdasági és környezeti adatok meghatározása	
4.2. A műszaki infrastruktúra fő elemeinek javasolt térbeli rendje, terület-felhasználást igénylő településszerkezeti változtatások	
4.3. Örökségi értékek és védettség megtartása, fenntartható fejlesztése	
<b>5. A MEGVALÓSÍTÁS ESZKÖZEI ÉS AZOK NYOMON KÖVETÉSE</b>	<b>20.</b>
5.1. A koncepció megvalósítását szolgáló eszköz- és intézményrendszer	
5.2. A koncepció és a változások nyomon követése, a felülvizsgálat rendje	

### Bevezetés

Üllés Nagyközség Önkormányzata új Településrendezési eszközök (Településszerkezeti terv + Helyi Építési Szabályzat) készítése mellett döntött. A megújult építésügyi jogszabályok szerint 2021. év végéig minden településnek meg kell újítani rendezési tervét. A 2009-ben készült, többször módosított terv felülvizsgálata széleskörű megalapozó vizsgálatokkal indul, mely alapját képezi a koncepcionális célok, a hosszú távú jövőkép újragondolásának, ezért a képviselő testület Településfejlesztési Konceptió készítéséről is döntött.

A fejlesztési és rendezési dokumentumok társadalmi egyeztetésének módjára vonatkozóan a 8/2017. (IV. 27.) sz. önkormányzati rendelet megállapította a nagyközség területére készülő településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszközök lakossággal, érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetekkel, egyházakkal történő egyeztetésének szabályait, valamint a dokumentumok nyilvánosságának biztosítását szolgáló *Partnerségi rendjét* is.

2019. őszén Önkormányzatunk meghirdette a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XII.8.) Kormányrendelet szerinti előzetes eljárást a település Településfejlesztési Konceptiójának elkészítésére, valamint Településszerkezeti tervének és Helyi Építési Szabályzatának teljes felülvizsgálatára, megújítására. Egyidejűleg tájékoztatás került föl a honlapra és jutott el a véleményező szervezetekhez, szomszédos települési önkormányzatokhoz a rendezési jellegű beavatkozások előzetes elképzeléseiről.

A Településfejlesztési Konceptió a szakági munkarészek, vállalkozói, lakossági vélemények, a civil szervezetek tapasztalataira épülve és magasabb szintű fejlesztési elképzeléseket (EU 2020, EU 2027 Stratégia, megyei, kistérségi koncepciók) alapul véve fogalmazza meg a település jövőképét részcélokra bontva, horizontális célkitűzésekkel kiegészítve. A dokumentum 15-20 éves időtávlatban gondolkodik, feladata a főbb fejlesztési irányok meghatározása, a szakági részcélok objektív és az itt élők, dolgozók sok esetben inkább szubjektív szempontjainak összedolgozásával. Egy koherens, utat mutató, mégis a valós igényekre részleteiben is támaszkodó célrendszer megalkotása a feladat.

### 1. VIZSGÁLATI ÖSSZEFOGLALÓ

#### **Demográfia, foglalkoztatás, társadalmi kohézió**

A település népességszáma az elmúlt három évtizedben lassú csökkenést mutatott (5,7 %). A természetes szaporulat és a migrációs jellemzők is hozzájárultak a csökkenéshez, mely a vizsgált időintervallum tekintetében egyértelműen tendenciaként értelmezhető.

Munkanélküliség tekintetében a megyei átlagnál jelentősen kedvezőbb értéket mutat Üllés, az 1000 lakosra jutó, egy éven túl nyilvántartott álláskeresők száma majdnem fele a megyei értéknek. A környező településekhez viszonyítva a középmezőnyhöz tartozik.

A kulturális rendezvények száma és az ezeken résztvevők száma is nagyságrendekkel meghaladja a környékbeli települések hasonló adatait és a megyei átlagot 2017-ben. Az adatokból kiindulva, vélhetően más településekről is szívesen járnak az üllési rendezvényekre. A civil szervezetek száma megyei átlag alatti, 2017-ben a környező településekhez képest is a legalacsonyabb.

#### **Humán infrastruktúra**

Üllésen általános iskoláig bezárólag biztosított a gyerekek elhelyezése, közép- és felsőoktatási intézmény legközelebb a megyeszékhelyen található. 2017-es adatok szerint a bölcsődébe beíratott gyermekek száma megyei átlag feletti, az óvoda és általános iskola tekintetében viszont az átlaghoz hasonló számokkal rendelkezik a település. Az elmúlt húsz évet tekintve mind az óvodába, mind az általános iskolába beíratott gyermekek száma csökkenő tendenciát mutat, a környező településekhez hasonlóan. Az óvodai beiratkozások mutatnak az elmúlt években némi növekedést, jelentős mélypontot követően. Szociális alapszolgáltatások elérhetőek, van háziorvosi rendelő, gyógyszerár és közművelődési intézmények (műv. ház, könyvtár) is. Vendéglátóhelyek számát tekintve a megyei átlag felét kapjuk. Települési és egyéb önkormányzati támogatásra felhasznált összeg megyei átlag körüli.

#### **Gazdaság**

Üllésen a szomszédos településekhez hasonlóan kiemelkedő az őstermelők száma, mely érték magasan meghaladja a megyei átlagot. A társas vállalkozásokat, egyéni vállalkozókat tekintve viszont komoly lemaradást tapasztalhatunk a megyéhez képest. Internet-előfizetéssel a háztartások kicsivel több, mint egyharmada rendelkezett 2017-

ben, ami a digitalizálódó világban mindenképpen fejlesztendő terület. A településen főként kereskedelem, gépjárműjavítás, építőipari és feldolgozóipari tevékenység jellemző a bejegyzett társas vállalkozások körében. Az épített lakások száma az elmúlt két évtizedben – a 2007-2008-as kiugró értéket leszámítva – nagyon alacsony értéket mutat.

Az önkormányzat által kiépített út és köztér területe magasan meghaladta a megyei átlagot és a környező települések értékeit is (2017-es adat). Kerékpár- és gyalogutak tekintetében is megyei átlag feletti a település, egyedül Bordányban van több. A településen a fizikai foglalkozású nyilvántartott álláskeresők száma jelentősen megyei átlag feletti, de a 180 napon túl nyilvántartott álláskeresők száma is meghaladja a megyei átlagot.

### **Természeti környezet, zöldfelületek**

A település eredeti vegetációja erdősztyepp jellegű, mely átmenet a füves puszta és a zárt erdőzónák között. Különösen értékes természeti terület az ex lege lápot is magában foglaló Kerekes-rét, a helyi védelem alatt álló Üllési rét, az igazgatási terület több pontján is előforduló ex lege szikes tavak. Az országos ökológiai hálózat a jelentősebb gyepterületeket és csatornákat foglalja magában. A település közparkja a Szabadság tér, közkert az Arany János utcai, a Dózsa György utcai játszótér, valamint a település központjában lévő katolikus templom parkja. A közkertek térrekonstrukciója javasolt. Az utcák fásítása, növényzete változatos képet mutat, de a zöldsávokra jellemző, hogy gondozottak, karban tartottak. A település utcái változó szélességű zöldsávval rendelkeznek. Több utcában lakók által telepített díszfa, gyümölcs és örökzöld alkotja szakaszosan, vagy csak egy-egy ház előtt a fásítást, ugyanakkor vannak utcák, melyek egésze fásítást igényel.

### **Környezetvédelem**

A magasabban fekvő buckás területeket különböző típusú homoktalajok borítják, míg a mélyebben fekvő zárt medencékben és semlyékekben réti talajok változatait találjuk. A település egészén javasolt a vízvisszatartás a talajok kiszáradásának mérséklése miatt. A település felszíni vízfolyásokban szegény, a lehulló csapadék azonnal beszívárog a nagy vízáteresztő képességű talajba. Az ÉNY-DK irányú völgyecskékben jellemzőek voltak

időszakos vízállások, azonban ma már ezeket a vizeket a létesített csatornák elvezetik. A legjelentősebb a Dorozsma-Halasi csatorna és mellékágai. A horgasztó különleges mikroklimatikus feltételeket teremtett a környezetében. A település levegőminősége jónak mondható. Környezeti konfliktust jelentenek az illegális hulladéklerakások.

### **Épített környezet, településkép**

A belterület raszteres, szabályos szerkezetű, kb. 250-260 építési telek kialakítására van lehetőség, ami a népesedési tendenciát is figyelembe véve, nagyon hosszú távra elegendő. Üllésen leginkább jellemző telekméret a 800-1100 m<sup>2</sup> közötti, de megtalálhatók még az 1100-1600 m<sup>2</sup> közöttiek is. 800 m<sup>2</sup>-nél kisebb építési telekből viszonylag kevés van, jellemzően a belső részeken. A beépítési mód jellemzően oldalhatáros, a Dorozsmai út mentén a templom környékén részben zárt sorú. A Radnai utcától a Kölcsey utcáig a Dorozsmai útra merőleges utcaszakaszokon utcafrontos beépítés alakult ki és a központtól kifelé tartva is végig megmaradt az újabb építések során is. A Huszár utca-Ady Endre-József Attila utcákon is az utcafrontos beépítéssel találkozhatunk, bár itt már megjelenik az előkert is néhány telek esetében. A belterület többi részén, az újabb utcáknál már előkertes a beépítés. Főként a régebbi tömbökben gyakori a hagyományos vidéki beépítési szokásokat tükröző, a lakóépülethez közvetlen kapcsolódó gazdasági épület, „L” alakú épülettömböt eredményezve. Az utcafrontra merőleges, hosszúkás parasztházak mellett gyakoriak a sátoztetős épületek, ún. „Kádár-kockák”, melyek szinten sok esetben toldott melléképülettel folytatódnak vagy magát az épületet bővítették az udvar felé. A Dorozsmai út mentén találunk az utcavonallal párhuzamos gerincvonalú épületeket, melyek részben zárt sorúan csatlakoznak egymáshoz. Az épületek zöme jó állagú, a földszintes épületek a leginkább jellemzőek, a temető körül és a keleti újabb osztásokon találunk jelentősebb számban tetőteres beépítéseket. A funkciók erősen a központban sűrűsödnek, az intézmények, kereskedelmi, szolgáltató egységek jellemzően a Dorozsmai út középső szakasza mentén vannak. A Dorozsmai út Szeged felőli szakaszán a központig mindkét oldalon jellemzően gazdasági területekkel találkozunk.

### **Közlekedés, Közművek**

Az igazgatási területet országos mellékútként az 5408 j. Kiskunhalas-Szeged összekötő út, az 5426 j. Forráskút-Üllés összekötő út és az 5433 j. Üllés-Ruzsa összekötő út érinti.

Települési gyűjtőút az Arany János utca, Erdélyi utca, Dózsa György utca, Határ út (Arany János u. és Dózsa György u. között) és két külterületi út, javasolt települési gyűjtőút a Határ út (Arany János u. és Ruzsai út között), a Huszár utca és a Piac utca. A település elkerülő út létesítését kezdeményezi, mely tehermentesíti a nagyközséget az átmenő forgalomtól és egyben feltárja az északra fekvő területet. A településen három jelentősebb csomópont található, a tervezett elkerülőút két végpontjában körforgalom, és a település központjában.

A községi vízmű vízellátó rendszerének alapját, vízbázisát, a 3db mélyfúrású kút biztosítja. A vízmű jelenlegi víztermelő kapacitása hosszútávon, biztonsággal elegendő a község számára. A vízbázis hidrogeológiai „A” és „B” védőidomok terepi kijelölése nem szükséges. A szennyvíz elvezető rendszer gravitációs csatornáinak és a 3 közbenső és 1 végátemelőjének kapacitása jóval nagyobb, mint a jelenlegi terhelés, ezért megállapítható, hogy a csatornák és az átemelő kapacitások hosszú távon elegendőek a szennyvízelvezetési igények kielégítésére. A lefolyásra kerülő vizek visszatartása belterületen a csatornamedrekben, külterületen a csatornamedrekben és a tározókban lehetséges. A már meglévő 20 kV-os légvezeték műszaki állapota alkalmas a település távlati elektromos energiaellátására. Az energiaigénnyel járó bővítések kiszolgálásához a külterületen részben 20 kV-os csatlakozó légvezeték, másrészt 20 kV-os földkábeles csatlakozások építhetők. A belterületen a jövőben csak földkábeles 20 kV-os hálózat épülhet.

### **JÖVŐKÉP**

A Településfejlesztési Konceptió a kívánatos jövőkép megfogalmazásával indul, melynek megvalósításához a kialakított célrendszer ad támogatást. A jövőkép a koncepció lelke, egy inspiráló, a fejlesztési környezetet szem előtt tartó, a településen élők gondolatait magában foglaló, világos üzenetet hordozó, szakmailag megalapozott, de kihívást jelentő üzenet.

*A település jövőképe:*

**Üllés egy tiszta, rendezett, funkciógazdag kistelepülés, hamisítatlan vidéki, igényes, zöldben gazdag települési környezettel. Magas szintű üzleti infrastruktúrája számos vállalkozásnak ad otthont, akik együttműködnek és lépést tartanak a digitalizáció kihívásaival. Az értékes természeti környezet, a programlehetőségek, a befogadó, aktív települési közösség vonzó alternatívát jelent az kistelepülésre vágyóknak. A család minden tagja magas szintű intézményi ellátást és számos szolgáltatási lehetőséget kap. A mozaikos szerkezetű tájban virágzik a mezőgazdaság, újjáéled a feldolgozóipar, jó minőségű, egyedi gyártású helyi termékeik népszerűek.**

### **1.1. A nagyközség jövőképe társadalmi, gazdasági, táji, természeti és épített környezetére vonatkozóan**

Üllés a megyeszékhely második agglomerációs gyűrűjében fekvő tiszta, rendezett kistelepülés, ahol jó élni. A közparkok, közterek kialakítása ötletes, szakszerű, az utcákon egységes fasorok, utcabútorok találhatóak. Az elkerülőút megépültével a településközpont átmenő forgalomtól mentes, forgalomcsillapított főutcája és a környező tömbjei funkciógazdagok, kedvelt találkozóhelyek, ahol a kikapcsolódási lehetőségeken túl számos szolgáltatást is elérnek a helyiek. Az épített környezet építészeti értékeit, arányait megőrző, igényes anyaghasználattal és visszafogott színekkel hiteles és vonzó kistelepülés képét mutatja. A családok szívesen költöznek ide és élnek itt, hiszen az intézmények magas színvonalú szakmai munkát végeznek, melyekbe szívesen íratják be gyermekeiket és járnak ők maguk is. Számos munkahely létesül a településen, a vállalkozások együttműködnek, a digitális forradalommal lépést tartanak, az ipari park beépül, a magasan kvalifikált munkaerőknek is biztosít elhelyezkedési lehetőséget. A nem helyben dolgozók is egyre több időt töltenek Üllésen, hiszen a minden háztartásban elérhető szélessávú internet használatával a távmunka is megoldható, elkerülve az állandó ingázási kényszert. Virágzik a mezőgazdaság, a szőlő- és gyümölcsstermesztés újjáéled. A külterületen záportározók épültek, melyek a vizeket visszatartják, elősegítve ezzel a talajvízszint csökkenésének megállítását, hasonlóan a belterületi, szikkasztásra alkalmas csatornákhöz. Üllésen a jó levegő, az értékes természeti környezet és a szabadidős-, sport- és kikapcsolódási lehetőségek kellemes időtöltést kínálnak helyieknek és vendégeknek egyaránt. A település közössége összetartó, az itt élő emberek aktívan részt vesznek programok szervezésében, szívesen töltik együtt szabadidejüket, büszkék arra, hogy üllésiek lehetnek. Minden korosztály

megtalálja a kedvére való szórakozási lehetőségeket. A fiatalok szeretnek itt élni és jövőjükben reális alternatíva a helyben maradás.

### **Városokhoz való kötődés, térségi beágyazódás**

Üllés továbbra is magas szintű alapfokú ellátást biztosít, modern infrastrukturális környezetben. Léptékében nem válik nagyobb településsé, a regionális központ szerepét továbbra is Szeged tölti be, a járásközpontét Mórahalom városa, mindkét településen számos szolgáltatás elérhető az üllésieknek.

Bordánnyal, Forráskúttal és Zsombóval szorosabb kapcsolatot alakít ki a település, az együttműködő vállalkozások széles kapcsolatrendszerét építene ki, mely túlmutat a kistérségen.

Üllés a térség településhálózatának karakteres eleme Szeged második agglomerációs gyűrűjében, vállalkozói és östermelői jó kapcsolatrendszerrel rendelkeznek kistérségi és országos szinten is, a megtermelt és feldolgozott áruik, saját márkás termékeik országos szinten ismertté és elismertté teszik a települést.

Kedvelt idegenforgalmi célpont, tiszta természeti környezetben, vonzó szálláslehetőségeket kínálva, a környékbeli településekkel együttműködve, megkapó települési arculattal várja a környéket felfedezni vágyókat.

A közeli autópálya csomópont, a jó minőségű országos utak és a szomszédos települések felé minden irányban kiépült kerékpárutak kiváló elérhetőséget, gyors megközelítést jelentenek az itt élőknek, dolgozóknak és vendégeknek.

### **1.2. A településfejlesztés elvei**

Az EU 2020 Stratégia az *intelligens, fenntartható és inkluzív növekedést*, mint fölérendelt fejlesztési irányt szem előtt tartva nagyszabású célt tűzött ki maga elé a foglalkoztatás, az innováció, az oktatás, a társadalmi befogadás és a klíma/energiapolitika területén. A kohéziós politika eszközrendszerén keresztül történik a megvalósítás, amely az un. közös rendelkezéseket tartalmazó rendeletben rögzített 11 tematikus célkitűzés támogatásával járul hozzá az EU 2020 céljaihoz. Hazánk a Partnerségi Megállapodás keretében 2014. őszén csatlakozott a célkitűzésekhez, meghatározva azokat a fő hazai fejlesztési prioritásokat, melyek mentén az Európai Strukturális és Beruházási Alapok forrásai eredményesen és hatékonyan felhasználhatók. A Megállapodás alapján kerültek

kidolgozásra majd Brüsszel által elfogadásra a 2020-ig terjedő támogatási időszak Operatív Programjai.

Érdemes szem előtt tartani a körvonalazódó EU 2021-2027 Stratégia alapelveit, várható fejlesztési irányait is. Az elmúlt évtizedekben Európa gazdasági növekedésének mintegy kétharmada az innovációból fakadt. A finanszírozott beruházások zöme az *innovációra*, a *kisvállalkozások támogatására*, a *digitális technológiákra* és az *ipari modernizációra* fog irányulni. Emellett az *alacsony szén-dioxid-kibocsátású, körforgásos gazdaság felé történő elmozdulásra* és az *éghajlatváltozás elleni küzdelemre* is kiterjed, megvalósítva a Párizsi Megállapodásban foglaltakat.

A tervek szerint a helyi, városi és területi hatóságok *aktívabban* részt vesznek az uniós források kezelésében, míg a megnövelt társfinanszírozási arányok javítják a régiókban és városokban az uniós finanszírozású projektekkel kapcsolatos felelősségvállalást.

A Bizottság a következő hosszú távú uniós költségvetés keretében az *összetett szabályok egyszerűsítését* javasolja, hogy azok kevesebb bürokráciát és kevésbé szigorú ellenőrzéseket vonjanak maguk után az uniós támogatásban részesülő vállalkozások és vállalkozók számára.

A vidéki lét gazdasági, társadalmi és környezeti szempontú megközelítései nem választhatók szét független elemekre: bármely irányú beavatkozás hatást gyakorol a többi területre is. A várható hatások feltérképezése meg kell, hogy előzze a fejlesztés lépéseit. Azok a beavatkozások tekinthetők sikeresnek, melyek kedvező irányba mozdítják a többi terület folyamatait is. A tárgyiasuló fejlesztések mellett a humán szférát belsőleg erősítő akciók, programok, kapcsolati lehetőségek, információ-átadások hasznossága is nyilvánvaló és ár-érték arány tekintetében kifizetődőbbek is lehetnek, mint a fizikailag megfogható eredmények. Együttes alkalmazásuk, az **integrált megközelítés**, a fejlesztési források megszerzése és felhasználása során egyaránt nagyobb hatékonyságot eredményez. A komplex programokat több operatív programból, uniós és hazai források kombinációjával, magántőke bevonása mellett is lehet finanszírozni.

A településfejlesztés során kiemelten fontos a **fenntarthatóság elvének** követése, környezeti, gazdasági és társadalmi szempontból egyaránt. A környezeti fenntarthatóság elsősorban az épületek energiahatékonyságának javítását, megújuló energiák

használatát, a tájjelleget megőrző mezőgazdasági művelést, ésszerű hulladék- és vízgazdálkodást foglal magában. A nagyközség népességmegtartó képességének további erősítése kívánatos, olyan körülményeket (lakás, közmű, települési milió, otthonos település, a meglévő hagyományok ápolása) kell teremteni, ami az ott élőket is marasztalja és másokra is vonzó hatást gyakorol. Mind a természeti, mind az épített környezet védelme, az ökológiai szempontból előnyös adottságok megőrzése, a tájhasználat tudatos alakítása fontos szempont.

A gazdasági életben az egymásra épülő, egymás tevékenységét kiegészítő, az új technológiákat innovatív módon integráló vállalkozások biztosíthatnak fenntartható fejlődést. A közlekedési kényszer csökkenése versenyelőnyt jelent, ezáltal a vállalkozások fennmaradásának nagyobb az esélye. A szállítási idő és távolság redukálható az ésszerű együttműködésekkel, a lakóhely és munkahely közelítésével és a helyi piaci igények belső forrásból való ellátásával. Ebbe a körbe a környező települések is beletartoznak, elsősorban a településsel hagyományosan jó kapcsolatot ápoló Bordány, Forráskút és Zsombó.

A nagyközség a saját erőforrások teljes kihasználásával (ingatlan-hasznosítás, kapacitáskitöltés, emberi erőforrás-gazdálkodás), szükség szerinti átcsoportosításával relatíve alacsonyban tarthatja működési költségeit. A **rugalmas alkalmazkodás** elve egyre inkább előtérbe kerül. A felgyorsuló változások korában a naprakész válaszok gyors megtalálása, a rossz irányú folyamatok azonnali transzformálása szükséges.

A **kapcsolódás elve** horizontális célként is végigkíséri a koncepciót. A döntéseket a lakosság részvételével kell meghozni. A közösen eltervezett tevékenységek a felelősségérzeten keresztül és a közvetlen sikerélmény kilátása által a célok teljesebb megvalósulásához vezetnek. Az önkormányzat katalizátor szerepet tölthet be a különböző csoportok (vállalkozók, őstermelők, civilek) közötti kommunikáció fejlődésében, a kapcsolati hálózatok bővülésében. Az uniós szándékok szerint támogatandó az infokommunikációs technikák beépülése a tájékoztatás, tervezés, előkészítés, létrehozás, megosztás és értékelés folyamataiba. Könnyen belátható, hogy az információ- és a tudás- transzfer nagyobb erőket tud megmozgatni a társadalom „becsatornázottsága” segítségével.

### 2. CÉLOK

#### 2.1. A település átfogó fejlesztését szolgáló célok

Üllésnek meg kell találnia azokat az előnyöket, melyekkel a megyeszékhely mellett vonzó alternatívát jelenthet családoknak, fiataloknak, vállalkozásoknak egyaránt. Olyan települési arculat, légkör, támogató közösség építése a cél, mely a vidéki élet előnyeit kiemeli, támaszkodik a megyeszékhely közelségére, de önálló identitással rendelkezik, saját hozzáadott értékkel bír a városhoz képest is. Élhető, alkotó, kevésbé rohanó és zsúfolt, harmonikus, rendezett, csendes, barátságos, mégis pezsgő település kialakítása a feladat, ami életteret és egyre több munkahelyet biztosít, lerázva magáról a „szürke kistelepülések” általános sztereotípiáit.

Az átfogó gondolatokat kibontva, három fő irányt fogalmaz meg a koncepció:

##### I. Települési környezet, infrastruktúra fejlesztése: **jó itt élni!**

A települési infrastruktúra fejlesztése, vonzó, élhető településkép kialakítása, épített és természeti értékek megőrzése, zöldfelületek növelése, tanyák fejlesztése, vízrendezés és turisztikai attrakciók növelése a cél.

##### II. Gazdaság- és vállalkozásfejlesztés: **helyi értékek és együttműködés**

Együttműködés, hálózatosodás elősegítése, településmarketing, helyi márka fejlesztése, a digitalizáció kihívásaihoz igazodó vállalkozásalapítás és -működtetés segítése.

##### III. Településidentitás erősítése: **itt akarok élni!**

Színvonalas intézmények működtetése, civil szervezetek támogatása, kulturális rendezvények színesítése, identitás erősítés, közösség építés.

**Horizontális célként**, a teljes célrendszert áthatva jelenik meg a koncepcióban a „**kapcsolódás**” fogalma. Bármely területről, csoportról vagy fejlesztési tervről van szó, a kapcsolatépítés, információszerzés, partneri viszonyok kialakítása, az összefogás alapvető fontosságú, bármely cél eléréséről is legyen szó. A modern információtechnológia eszközei jelentős könnyebbséget jelentenek a kapcsolati pontok kialakításában.

### 2.2. Specifikus célok és intézkedési javaslatok

#### I. Jó itt élni: Települési környezet, infrastruktúra fejlesztése

##### I.1. Településközpont fejlesztése

Településközponti területek kijelölésével bővíteni lehetne a nagyközség központját. Üllés egyközpontú település, az intézményi, szolgáltató funkciók döntő hányada ott található. A Dorozsmai út mentén részben kialakult zárt sorú beépítés a továbbiakban is támogatandó. Az elkerülőút megépítésével jelentősen csökkenhet az átmenő forgalom a Dorozsmai úton, ami lehetővé tenné egy gyalogos-kerékpáros barát településközpont kialakítását. A Szabadság tér helyett a Ruzsai út elkerülő útnál tervezett körforgalmú csomópontjában fordulhatnak meg a buszok, visszaadva ezáltal a teret a gyalogosoknak. A településközpontban további közösségi, szabadidős, sport és szolgáltató funkciók létesítése a cél.

##### I.2. Épített környezet

Üllésen oldalhatáros beépítési mód a jellemző, időnként szabadon álló beépítéssel is találkozhatunk, a településközpont kialakulóban lévő zárt sorú utcaképei mellett. Az oldalhatáros beépítési mód a lakóterületeken továbbra is támogatandó, de kellően széles telek esetén az építési helyen belül szabadon elhelyezhető az épület. A belső, legkorábban kialakult tömbökben lévő utcafrontos beépítés megőrzendő, hasonlóan az újabb településrészek előkertes stílusához. Törekedni kell az egységes utcavonalak kialakítására, megőrzésére. A kellemes települési környezetet az épületek elhelyezésén túl az anyag-, és színhasználat befolyásolja leginkább. A jellegzetesen vidékies, ugyanakkor igényes és hiteles településkép tehetné igazán vonzóvá a települést a vidéki életet kedvelőknek. Az anyaghasználat tekintetében érdemes törekedni a természetes, eredeti építőanyagokra és kerülni a giccses utánzatokat. Színhasználat tekintetében is előnyben kell részesíteni a pasztell árnyalatokat és a földszíneket.

##### I.3. Tájhasználat

Külterületen a megyei terv által is javasolt mozaikos tájhasználat megvalósítása a cél. Az erdőterületek telepítése azonban szabályozást igényel, hiszen az itt élőknek a mezőgazdaság jelenti az elsődleges megélhetést, a termőterületek megőrzése ezért kiemelt szerepet kap. Az erdők szerepe fontos és támogatandó, azonban a kontrollálatlan,

tájédegen fajokkal történő erdőtelepítés nem kívánatos. A településen 1000 hektár felett van az erdőállomány nagysága, mely a jellemző talajviszonyok mellett elegendő. A mezővédő erdősávok, településvédő erdők, út menti fasorok telepítése támogatandó. Lehetőleg mezőgazdasági területhasználatot kell előirányozni a gyümölcs- és szőlőkataszteri területekre és ösztönözni a termesztésük növelését. Az üllési táj értékes természeti területekben gazdag, jelentős területeket érint az országos ökológiai hálózat és a természetközeli területfelhasználás, ezeknek a területeknek a művelését nem javasolt megváltoztatni.

### ***1.4. Zöldfelületi rendszer fejlesztése***

A Szabadság tér a település központi tere, felújításával és a buszok kivezetésével erősíteni lehetne ezt a szerepét. A Dózsa György utcai és az Arany János utcai játszóteret is érdemes felújítani, fásítani, karakteresebbé tenni. A belterületen egységes fásítás kialakítása a cél, a telepítést célszerű előnevelt faiskolai növényanyaggal megvalósítani, így egységes, fajtaazonos egyedekből álló fasorokat kapunk. A telepíthető növényeket meghatározza az egy- ill. kétoldali légvezeték, az egyéb közmű, ill. a zöldsáv szélessége. Az utcafasorok telepítése mindig kertészeti kiviteli terv alapján történjen, ami figyelembe veszi a közműveket és termőhelyi adottságokat. Különösen a településközpontban érdemes kertészeti terv alapján végezni a zöldfelületek fejlesztését. A külterületi utak mentén szintén támogatandó a fasorok telepítése, csökkentve ezzel a porterhelést.

### ***1.5. Közlekedési hálózat fejlesztése***

Egy települést elkerülő út megépítése segítené az átmenő forgalom csökkentését, ezáltal a településközpont élhetőbbé tételét. Az 5408. j. úton mindkét csomópontot javasolt körforgalommal kialakítani. Az elkerülő út első szakasza egyben a tervezett ipari park feltáróútja is lehetne. A Dorozsmai út templom előtti derékszögű szakaszán olyan forgalomtechnikai megoldás javasolt, mellyel a településképi szempontból jelentős sarki épület megmarad. Szükséges a térségi jelentőségű kerékpárút építésének folytatása Kiskunhalas irányába, valamint gyalogutak, tanösvények létesítése az értékes természeti területekhez. A 2x1 sáv várhatóan távlatban is elegendő lesz minden útszakaszon.

### ***1.6. Gazdasági infrastruktúra bővítése***

Munkahelyek teremtéséhez és a magasan kvalifikált munkaerő bevonzásához első lépésként megfelelő gazdasági infrastruktúra szükséges. A belterület északkeleti részén,

az 5408. j. út mentén jelöl a szerkezeti terv összefüggő gazdasági területeket, melyek északra tovább bővíthetőek, építési korlátozással terhelt mezőgazdasági területek átsorolásával. A gazdasági infrastruktúra lehetőség szerint ezeken a területeken épüljön ki, a külterületen elszórtan mezőgazdasági üzemi területek kijelölése támogatható elsősorban. A belterületi kereskedelmi-szolgáltató területek településközpontba nyúló részét távlatban előnyös lenne településközponti- vagy lakóterületekbe sorolni.

### ***1.7. Vízvezető rendszer fejlesztése, vízvisszatartás elősegítése***

A fenntartható vízgazdálkodás egyre fajsúlyosabb feladattá válik az évek során. A belterületi vízvezető rendszert teljesen ki kell építeni, nyílt árok létesítése esetén lehetőség szerint áteresztő burkolattal. A nagy mennyiségű csapadékvíz elvezetése mellett az árokrendszernek fontos szerepe van a víz visszatartásában is, a szikkasztás segít megfékezni a talajvízszint csökkenést. Külterületen záportározók kialakításával és a csatornarendszer karbantartásával valósítható meg a vízvisszatartás.

### ***1.8. Tanyai infrastruktúra-ellátottság fejlesztése***

Távlatban olyan önfenntartó, energetikailag lehetőleg önálló tanyák létrehozása a cél, melyek a fenntartható gazdálkodás vagy idegenforgalmi funkció mellett, a természeti környezet minden előnyét kihasználva, a modern technológia vívmányaival felszerelve vonzó életteret kínálnak az arra fogékony embereknek. A nagysebességű mobilinternet teljes lefedettsége megkönnyíti a helyben vállalkozás, a távmunka és egyéb ügyintézés lehetőségét. A tanya ne egy letűnt korszak pusztuló eleme legyen, hanem egy tiszta, élhető jövő zászlóshajója!

### ***1.9. Turisztikai- és szabadidőfunkciók***

Üllés természeti és táji értékei jó alapot adnak idegenforgalmi jellegű fejlesztésekhez. A horgászto környezetének további alakítása fontos cél a település életében, de az értékes, védett gyepekhez vezető gyalogutak, tanösvények kialakítása is célként fogalmazódott meg. A belterületi zöldterületek növelése is lehetőséget ad a szabadidős funkciók bővítésére. A természeti és táji értékek mellett fontos lenne egyéb, turisztikai attrakciókat létesíteni, hogy érdemes legyen a szálláshelyek számának növelése.

## **II. Helyi értékek és együttműködés: Gazdaság- és vállalkozásfejlesztés**

Kis települések gazdaság- és vállalkozásfejlesztési koncepciójának átgondolásakor limitált lehetőségek állnak rendelkezésre. Ennek az az oka, hogy a vállalkozások fejlesztését

szolgáló koncepcionális beavatkozások többsége csak akkor működik hatékonyan, ha a főbb gazdasági mutatók (például lakosság, vállalkozások száma, település mérete stb.) eléri a kritikus tömeget. Mivel ezen szempontok kis települések esetén csak korlátozottan érvényesülnek, ezért fontos, hogy a tervezés során olyan irányokat fogalmazzunk meg, amelyek ezen korlátokat figyelembe véve reálisan megvalósíthatóak. Mindezeket figyelembe véve Üllés gazdaság- és vállalkozásfejlesztése kapcsán a következő koncepcionális pilléreket javasoljuk:

### **II.1. Településmarketing**

Napjainkban egyre élesedő területi verseny bontakozik ki világszerte, mely a tehetségek vonzásáért és megtartásáért, valamint a befektetők érdeklődésének felkeltéséért zajlik. Ebben a versenyben azok a települések lesznek sikeresek, amelyek átgondolt, jól felépített imidzset mutatnak az érdeklődők felé. Ennek lényeges eleme annak meghatározása, hogy miben látja a helyi közösség Üllés legfőbb egyediségét, vonzerejét, ami megkülönbözteti másoktól. Ennek átgondolása során sokat segíthet az a megatrend, hogy az urbanizációs hátrányoktól (túlzsúfoltság, zaj, légszennyezettség, stressz stb.) terhelt népesség egy része növekvő keresletet támaszt a olyan alapértékek iránt, mint a csend, a nyugalom, a kedves emberek. Emiatt egyre többen költöznek kisebb településekre.

Az lenne a cél, hogy ne csak a nyugalom, hanem a vállalkozásalapítás, munkahelyek minősége is a választás okát képezzék. Ehhez településmarketingre lenne szükség, mely magában foglalja logo, szlogen, arculat kialakítását, egyfajta márka építést, kiadványok elkészítését és közösségi média felületek tartalomfejlesztését.

### **II.2. Üllés kincsei – helyi termékek márkája**

Üllésnek kedvez az a megatrend is, melynek eredményeképpen egyre nagyobb a társadalom igénye magyar és regionális termékek fogyasztására. Ezen megatrend sokszor felértékeli a termelőtől való vásárlást a megszokott szupermarketben történő vásárlással szemben. Ezt a megatrendet hatékonyan lehetne meglovagolni azáltal, ha a helyi termékek köré egy márkát építene a helyi közösség és az önkormányzat. Ennek vonzó nevét (például Üllés kincsei) egyszerűen, eredményesen és olcsón lehetne marketing szempontból kommunikálni a helyi termékek iránt fogékony lakosság felé. A termelőtől való vásárlás mellé apróbb turisztikai attrakciók is hatékonyan köthetőek. A helyi termékek

előállításának folyamata sokszor turisztikai látványosság és program lehet, így a termékek vásárlása elősegíti a térség idegenforgalmi kínálatának bővülését – és ez fordítva is igaz.

A helyi termékek fogyasztása kedvező hatással van a térség fejlődésére, a helyiek életére. Segíti a helyi termékekhez és szolgáltatásokhoz kötődő munkahelyek megőrzését vagy létrehozását, ezzel hozzájárul a munkanélküliség és a térségi elvándorlás csökkenéséhez. Növelheti a helyi vállalkozások bevételeit, aminek helyi társadalmi hasznai is vannak. Segítheti a hátrányos helyzetben lévők megélhetését. Az áruszállítás okozta környezetszennyezést is csökkentheti, hiszen nem több száz, vagy ezer kilométerről érkeznek az áruk, hanem közvetlen közélről – kedvező esetben az alapanyag is a településről való.

### ***II.3. A hagyományos vállalkozások digitalizációja***

A 2020-as válság rávilágított arra, hogy mennyire törékenyek és védtelenek azok a vállalkozások, amelyek digitális transzformáció szempontjából el vannak maradva. Ebben a folyamatban leginkább a hagyományos ágazatok vállalkozásai érintettek hátrányosan. A felmérések szerint legtöbbször azért nem váltanak digitális megoldásokra, mert attól félnek, hogy a technológiai/digitális megoldások helyettesítik az emberi munkát. Ez nem cél, sokkal inkább az emberi munka megkönnyítése: a tevékenységtől függően bizonyos munkafolyamatok hatékonyabb elvégzése a termelékenységet javítani tudja. Ezek alkalmazása azonban új ismereteket igényel, azaz nem csak az eszközök és szoftverek beszerzése, de azok oktatása is fontos szempont. Mivel a környező községek nagyrészt mezőgazdaságban érdekeltek, ezért célszerű elsősorban a mezőgazdaság digitalizációját elősegítő megoldásokra fókuszálni.

### ***II.4. Gazdasági együttműködések ösztönzése***

A fentebbi fejlesztési irányok nagy fokú kooperációt igényelnek a helyi szereplőktől. A következő időszakban fontos tehát az együttműködések előmozdítása a helyi vállalkozások között, melyet több lépcsőben célszerű megvalósítani. Ezen lépcsők fontos mérföldkövei az együttműködésekben rejlő gazdasági előnyökre való rámutatás, a bizalmi gátak csökkentése, együttműködések létrejöttében való segítségnyújtás.

### **III. Itt akarok élni: Településidentitás erősítése**

#### **III.1. Kulturális rendezvények további színesítése**

Üllésen jelentős számú rendezvényt tartanak, ez a pezsgő kulturális élet hosszútávon is fejlesztendő, tovább bővítve a kínálatot. A turisztikai értékekhez, helyszínekhez is kapcsolódó tematikus rendezvények, programok az érdeklődők széles táborát megszólíthatják. Kihívást jelenthet a helyi lakosság, idősebb nemzedék igényeinek kielégítése és a fiatalok, a városból kiköltözők ízlésének figyelembe vétele.

#### **III.2. Civil szervezetek működésének támogatása**

A civil szervezetek a települési közösség motorjai, az alulról szerveződő közösségépítés fontos láncszemei. Az önkormányzat a szükséges infrastruktúra megteremtésével, bizalmi légkör kialakításával, proaktív viselkedéssel, szervező erejének kihasználásával tudja segíteni a civileket.

#### **III.3. Közösségépítés**

Az önkormányzat aktív szerepet vállalhat a lakosság szemléletformálásában, gondolkodásának fejlesztésében. A lakosoknak hasznos lenne kapcsolódási készségük fejlesztése, a bizalom kialakításának képessége, ezáltal hatékonyabb együttműködés kialakítása. Különböző fejlesztő programokkal, közösségépítő módszerekkel meg lehet mutatni az embereknek a változás, tanulás szépségeit. A fejlődésre való képességben hinni tudó, nyitott, érdeklődő társadalom a település jövőjét jelentheti. Minden korosztály számára meg kell találni azokat a lehetőségeket, melyekkel erősödhet a településhez való kötődésük. A közösségépítés erősíti az ide tartozás érzését, de számos más módja is van annak, hogy az üllési lakosok fontosnak és hasznosnak érezzék magukat a településükön, büszkék legyenek rá.

#### **III.4. Színvonalas intézményrendszer**

Az intézmények műszaki-esztétikai korszerűsítése mellett az ott dolgozók folyamatos képzése, magas szakmai színvonal elérése lényeges feladat. A kisgyermekes családok számára nagy jelentőséggel bír szakmailag jó hírű intézmények megléte a településen, ezáltal vonzóbb célpont lehetne számukra Üllés. Ugyanakkor a helyieknek is ösztönző lehet, hogy minél többen a helyi intézményekbe írássák gyermekeiket. Az óvodai- és iskolai létszámok emelése kiemelt cél. A felnőttek és idősek számára szolgáló színvonalas

intézmények létrehozása vagy megtartása is fontos feladat. Bentlakásos idősek otthona és szakorvosi ellátás létesítése is szerepel a távlati tervekben.

### **2.3. A jövőkép, a településfejlesztési elvek, az átfogó cél és a részcélok kapcsolata**

A megfogalmazott jövőkép és átfogó cél alapján három specifikus célban határozza meg a koncepció település fő fejlesztési irányait, a célok intézkedési javaslatokat tartalmaznak. A koncepció nagyvonalú, 15-20 éves távban gondolkodik és inkább elveket fektet le, irányokat mutat, melyek mentén haladva ütemesen tud fejlődni a település. A konkrétabb tervek, célok megvalósulását rövidebb távra szóló, részletesebb stratégiák vagy intézkedési tervek tartalmazzák.

A célrendszer koherens, a megfogalmazott célok egymást támogatják, erősítik, hasonlóan az egészet átható, horizontális célkitűzésekkel.

## **3. KIINDULÓ ADATOK A TOVÁBBI TERVEZÉSI FELADATOKHOZ**

### **3.1. A településrendezési eszközök készítéséhez szükséges társadalmi, gazdasági és környezeti adatok meghatározása**

Jelen Koncepció a Megalapozó vizsgálatokra támaszkodik, amely egyben a készülő Településrendezési eszközöket is megalapozza. A vizsgálatok friss adatokra és a helyi interjúk tapasztalataira támaszkodva feltárták a társadalmi, gazdasági, környezeti adottságokat és a műszaki infrastruktúrát.

Az elmúlt évtizedek tendenciáját figyelembe véve a népességszám csökkenésének megállítása, esetleg enyhe növekedésének támogatása a feladat, így hosszútávon 3200-3300 fő lehet a cél. A népesség összetételét tekintve az idősödő tendencia egy ideig várhatóan folytatódni fog, erre fel kell készülni az intézmény-ellátás szintjén is.

A település gazdaságának szilárd bázisait, a meglévő vállalkozásokat és őstermelőket a fejlesztés motorjaként, az önkormányzat legfőbb partnereiként szükséges kezelni, de törekedni kell a gazdasági potenciált növelő beavatkozásokra, a feldolgozóipar térnyerésére. A környezet jelenlegi állapotát fenntartandó, javítandó kiindulási helyzetnek kell tekinteni, a minőségromlással járó változások kerülendőek, vagy egyidejűleg állapot-kiegyensúlyozó intézkedésekről kell gondoskodni.

### **3.2. A műszaki infrastruktúra fő elemeinek javasolt térbeli rendje, terület-felhasználást igénylő településszerkezeti változtatások**

Az elkerülőút tervezett nyomvonalát szerepeltetni kell a szerkezeti a terven, a szabályozásban pedig korlátozásokat vezetni be a javasolt nyomvonal körüli sávban. A tervezett körforgalmú csomópontok helyigényét is érdemes figyelembe venni a szabályozás során. A belterületi gyűjtőút hálózat felülvizsgálata szükséges.

A tervezett lakóterületek kiterjedése csökkenthető, azonban figyelembe kell venni a népességszám távlati, enyhe emelkedésének lehetőségét.

A településközpont szerepének erősítése, funkcióinak bővítése érdekében a településközpont területek növelése a cél.

A gazdaságfejlesztési célok elérése érdekében a rendezési tervben kijelölt gazdasági területek elegendőek, a kapcsolódó távlati fejlesztési területekre érdemes beépítési korlátozást előírni.

A zöldterületek növelése, az idegenforgalmi fejlesztéseknek teret adó övezetek kijelölése és az erdőterületek felülvizsgálata szükséges.

### **3.3. Örökségi értékek és védettség megtartása, fenntartható fejlesztése**

Az értékes természeti területek védelme, a változatos tájhasználat fenntartása elemi érdeke a településnek. A tájérték kataszter 16 elemet tart számon Üllésen, az arra érdemes épületek, építmények helyi védelem alá helyezése indokolt lenne.

Védett régészeti lelőhely nincs a településen, a többi lelőhelyet teljes kiterjedésükben tartalmazni fogják a tervlapok.

## **4. A MEGVALÓSÍTÁS ESZKÖZEI ÉS AZOK NYOMON KÖVETÉSE**

### **4.1. A koncepció megvalósítását szolgáló eszköz- és intézményrendszer**

A koncepció megvalósítását segítő a dokumentumot elérhetővé kell tenni a nagyközség intézményeiben és nyilvánosságát kell biztosítani a helyi írott és elektronikus sajtóban. Legyen egyértelmű a beleszólási lehetőség nyitottsága az Üllésen élők, dolgozók, vállalkozók számára. A kritikus tömeget elérő igényjelzés esetén a koncepció felülvizsgálatát el kell indítani. Cél az, hogy a közösség minél inkább

magáénak érezze a dokumentumot. A koncepció alapján el kell készíteni a szakági stratégiákat, terveket a megvalósulás érdekében.

### **4.2. A koncepció és a változások nyomon követése, a felülvizsgálat rendje**

A nagyközség adottságai, külső lehetőségei és korlátai kisebb-nagyobb mértékben és iramban, de állandóan változásban vannak. Napjainkban felgyorsuló folyamatoknak vagyunk tanúi, melyek rugalmasabb alkalmazkodást kívánnak meg a település részéről is. Legkésőbb 7 évente elő kell venni a Koncepciót és szükség szerint átformálni, módosítani, adaptálni és hozzáigazítani az új kihívásokhoz.