

# KISTÓTFALU

## TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJA

### ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

#### ADOTTSÁGOK

Kistótfalu a Villányi-hegy északi lábánál a Pécs-Villány vasútvonal mellett viszonylagos elzártságban fekszik. A táj felszíne erősen tagolt; a Villányi-hegy kiemelkedéseit a Baranyai-dombság övezi. A mészkő alapkőzetre észak felé egyre vastagodó üledékes talajok, lösz rakódott. Az erdősültség aránya a hegyvidéki területeken magas. A település északi határában lévő termőterületek jó termőképességgel bírnak. A heglábaknál lévő enyhébb északi lejtőkön a szőlőtermesztésnek van elsődleges szerepe.

A hegyvidéki erdőterületek és a Villány-Pogányi-patak környezete az országos ökológiai hálózat és a Natura 2000 területek része. Az Országos Területrendezési Terv által meghatározott ökológiai hálózatok övezete beépítésre szánt területté nem minősíthető. Kistótfalu déli és nyugati erdőterülete a tervezett Tenkes-hegy Természetvédelmi Területhez tartozik. A természetvédelmi oltalomban részesülő területeken az erdők elsődleges rendeltetése védelmi kell legyen.

A település területének egy része geológiai és morfológiai adottságai miatt erózió érzékeny és felszínmozgásra hajlamos.

Kistótfalut ellátó vókányi vízbázis sérülékeny. Szennyeződésérzékenység alapján a „A” fokozottan érzékeny, illetve nitrátérzékeny területen helyezkedik el. A szennyvizet háztartásonként gyűjtik és Kistótfaluról Vókányba szállítják. Hamarosan megtörténik a 0115-ös hrsz-ú terület kijelölése az építési törmelék elkülönített módon történő lerakására. A csapadékvíz elvezetés nem megoldott. Az elhullott állatok tetemeit szabálytalan módon a pécsudvardi bekötőút melletti döngkútba szállítják. A vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezésének megelőzése, csökkentése érdekében be kell tartani a jó mezőgazdasági gyakorlat szabályait.

Kistótfalun a Kossuth u. 44. számú lakóház országos védelem alatt áll.

A település térségében gyorsforgalmi út nem található. A meglévő utakon a forgalom a motorizáció fejlődésével párhuzamosan fog nőni. A megyeszékhelytől való

távolság 30 km, Siklós 9 km-re található. Kistótfalu zsáktelepülés, teljes mértékben megoldatlan a kelet-nyugat irányú közlekedési kapcsolata. A térségben a Baranya Megyei Területrendezési Terv szerint több kistérségi kerékpárút is halad majd és az országos közutak nyomvonalát követik. Kistótfalu térségében halad a Pécs-Villány-Mohács vasútvonal, Baranya megye egyik fontos vasútvonala.

A település vízellátása és a vezetékes gázellátás megoldott. A szennyvíz elhelyezése szakszerű közműpótlók létesítésével történhet. A szennyvízhálózat megvalósulása várat magára. A településen az elektromos energia ellátás megoldott, a rendszer üzembiztos. Vezetékes telefonhálózat kiépült, a hálózat még további igényeket is ki tud elégíteni. A mobil távközlés ellátottsága közepes.

Kistótfalu a Karasicába folyó Villány-Pogányi-patak vízgyűjtőjén helyezkedik el. Ez tekinthető a területen összegyűlt csapadékvizek fő befogadóinak.

A lakásellátottság a településeken Baranya megye más községeihez hasonlóan jó, de nagyon alacsony az új építésű lakások aránya.

Az általános iskolai, óvodai ellátást Vókány, Siklós és Pécs nyújtja. A lakosság alapellátása helyben biztosított. Az alapszintet meghaladó intézményi ellátást többségében Pécsen és Siklóson veszik igénybe. A vókányi körjegyzőséghez tartozik.

Siklós a szükséges urbanus háttérrel csak részlegesen képes nyújtani. A fiatal városok Villány és Harkány közelsége számottevő jelentőséggel nem bír. A KSH kistérségi besorolásában a Siklósi kistérséghez tartozik, de a Tenkes Vidéke Önkormányzati Társulásnak és a Tenkestől a Mecsekig Egyesületnek is tagja. A településközi együttműködések közül a borút áll a legnagyobb jövő előtt.

A török megszállás alatt jelentősen csökkent a lakosság száma, de folyamatosan lakott hely volt. Kistótfaluban az 1960-as években a jelenlegi lakosságszám csaknem másfélszeresét tartották nyilván. Az 1960-as évek végétől a jobb munkalehetőség miatt megindult a városba áramlás, amely napjainkban megtorpant. A jelenlegi népességi adatokban kismértékű csökkenés figyelhető meg, melynek oka a városból való kiáramlás. Jelenleg az aktív lakosságának 3/4-e megélhetése érdekében napi ingázásra kényszerül.

A környező szőlőket I. osztályú termőterületként tartják nyilván. Megfelelő hasznosítás mellett ezek a földterületek jelentős helyi energiák.

A települések méretüknél fogva a környező településekkel együtt képesek csak szolgáltatások és munkalehetőségek biztosítására. A gazdaság szerveződése sem értelmezhető már települési léptékben.

## **FESZÜLTSEGEK**

### **Tájhasználati konfliktusok**

A tájhasználatból eredő konfliktusok a táj történeti alakulásának ismeretében válnak érthetővé. A katonai felmérési térképeken is jól látszik, hogy az erdőszűlség aránya évszázadokkal ezelőtt magasabb volt, azóta erdőirtásokkal és gyepek feltörésekkel növelték a szántó-, illetve szőlőterületeket.

Felértékelődött az ökológiai folyosók és az ökológiai regenerációra alkalmas területek szerepe. Ilyen folyosó húzódik a patakok völgyében, ahol számos vizes élőhely található. Ezek a területek az intenzív mezőgazdasági tevékenység veszélyeztetheti a természeti környezetet.

Ma még nem látható, hogy Kistótfalu zártkertjeit hogyan érintik az utóbbi évek társadalmi, gazdasági változásai, de általános tapasztalat, hogy folyamatosan kiürülnek, elhagyottá válnak, ha nincs, vagy nem lehet rekreációs funkciójuk, vagy speciális adottságaik – például az, hogy a szőlőkataszter szerint I. osztályba tartoznak – továbbélésüket nem segíti.

### **A beépítés konfliktusai**

A hagyományos falusi környezetben a kertvárosias, szabadonálló, széles, emeletes lakóépületek idegen elemként jelennek meg.

A morfológiai adottságokat a beépítések tervezésénél célszerű figyelembe venni.

### **Környezetvédelmi konfliktusok**

Az illegális hulladéklerakók a tájsebként mutatkoznak, azok rendezése elengedhetetlen.

Az egyedi szennyvízelhelyezés, illetve a fa és széntüzelésű fűtési rendszerek már nem megfelelőek, ezért a vezetékes szennyvízelvezetés és a gázellátás megoldása a környezet állapotának fenntartása, javítása céljából elengedhetetlen.

A kistótfalui dögkút megtelt, a probléma megoldásra vár.

## KORLÁTOK

A táj használatában a termelési és természetvédelmi igények kielégítésének hosszútávú egyensúlyára kell törekedni. Azokon a területeken, ahol termelési érdek előtérbe helyezését a jó termőhelyi adottságok indokolják és különös természetvédelmi érdek azt nem korlátozza, intenzív - korlátozatlan - mezőgazdasági termelés folytatható. Azokon a területeken, ahol a nem különösebben jó termőhely mellett jogos természeti érdekek is megjelennek, csak extenzív - korlátozott - gazdálkodás javasolható. A védelem alatt álló természeti területeken gazdálkodás csak a természetvédelem érdekének alárendelten jelenhet meg. A területhasználatok ilyen értelmű szabályozásával a tájszerkezet eredeti karakterét kell erősíteni.

A területen áthaladó közművezetésektől kötelezően megtartandó védőtávolságok és a számukra biztosítandó közműútvezetési szolgálat korlátozást jelent az érintett ingatlanokra nézve.

A nyilvántartott régészeti lelőhelyek területén minden az eddigi használattól eltérő hasznosításhoz, építkezéshez, földmunkához a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal szakhatósági hozzájárulása szükséges.

A felszínmozgásos és erózió érzékeny területeken építési korlátozásokat, illetve a földtani adottságokhoz való nagyfokú alkalmazkodást kell megkövetelni.

A településrendezési tervek készítésénél figyelembe kell venni azt, hogy az Országos Területrendezési Terv által meghatározott ökológiai hálózatok övezete beépítésre szánt területté nem minősíthető.

A természetvédelmi oltalomban részesülő területeken az erdők elsődleges rendeltetése védelmi kell legyen, ami korlátozást jelent a gazdálkodásra.

A boridegenforgalom által a környékre vonzott vendégek számára hiányzik a kiegészítő turisztikai kínálat. Hiányoznak a különböző színvonalú szállásférőhelyek, valamint a kerékpáros, lovas és bakancsos turizmus létesítményei.

## **A JÖVŐT BEFOLYÁSOLÓ HATÁSOK ÉS TÖREKVÉSEK**

### **Külső hatások**

Az EU csatlakozás után várható, hogy a jelentős természeti, vagy táji értékkel és gyenge termőhelyi adottsággal rendelkező területek termelésből való kivonását, vagy az intenzív termelés extenzívra váltását támogatják.

A település viszonylagos elzártságából adódóan könnyebben megőrizhetők a hagyományos épített és természeti környezetük, mivel elkerülik azok a beruházások, fejlesztések, amelyek a jobb elérhetőséggel bíró településeknél végbemennek.

Az ország népesedési viszonyaira jellemző folyamatos fogyás és elöregedés mellett megfigyelhető a lakosság területi átrendeződése, a városi térségek és a nemzetközi közlekedési folyosók irányába történő vándorlása. Mindezek mellett a népmozgalom elsődleges célterületeivé válnak azok a települések, ahol jó minőségű lakókörnyezet található, mely megfelelő infrastrukturális ellátottsággal párosul.

A Pécs-villány-országhatár vasútvonal – az V/C európai közlekedési folyosó elemeként – átsorolódik a nemzetközi törzshálózati elemek közé és villamosításra kerül. A pályarehabilitáció során 120 km/h sebességet kell a vonalon biztosítani.

Számolni kell azzal, hogy a motorizáció fejlődése felgyorsul. Az 1000 lakosra jutó gépjárművek száma az elkövetkező 10-15 évben várhatóan megduplázódik. Ezt a megnövekedett gépjárműállományt a közúthálózatnak fogadni kell tudnia. A párhuzamosan növekvő parkolási igényt a közintézményeknek és a magáningatlanoknak ki kell tudni elégíteni.

Az informatikai rendszereket az infrastruktúra alaphálózat részének kell tekinteni. Középtávon számolni kell az informatikai fejlesztések igényével, a lakossági és oktatási célú felhasználók számának növekedésével. Ez növeli az ingázás nélküli munkalehetőségeket.

A szabadidős tevékenységek iránti igény folyamatosan nő, ezzel párhuzamosan felértékelődnek az épített és a természeti környezet helyi sajátosságai.

A lakóhellyel kapcsolatos elvárások kiegészülnek a szolgáltatások megfelelő színvonalával és az igényes települési környezettel.

### **Önkormányzati, tulajdonosi szándékok**

Mindegyik település esetében megoldásra vár a szennyvízkezelés, amit térségi összefogással kell megvalósítani.

A Baranya Megyei Területrendezési terv szerint Kistótfalu mellett halad el az a térségi jelentőségű kerékpárút, amelyen a közeli városokba – Pécsre, Siklósra, Villányba illetve Bólyon keresztül Mohácsra - el lehet majd jutni.

Megjelenik külföldiek, városi és alföldi népek részéről házvásárlási, vagy építési igény nyaraló céljára. A befektetési célú ingatlanvásárlás a jó minőségű szőlőterületeket is érinti. A környéken gyorsan fejlődő középirtokoknál új borászati technológia kerül bevezetésre és megjelenik az igény új pincészetek építésére. Ezek többsége komplex létesítmény, az

üzemi funkción kívül magába foglalja a borturizmust szolgáló kóstolót és szálláshelyet is. A borturizmus erősödésével a forgalmas helyen lévő kisebb pinceépületek a környékbeli borászatok vendéglátóhelyeivé alakulnak, illetve külső befektetői tőke célterületévé válnak.

A település elkötelezte magát a hagyományos épített környezetének védelme mellett, így a jelentős értéket képviselő épületállománya, településszerkezete megőrizhető a jövő generációk számára.

A korszerű szennyvízelhelyezés megoldása égető feladat. A szőlőtermesztéshez jó adottságokkal rendelkezik.

Megoldásra vár a falusi turizmusra épülő vendégfogadás, a szelídturizmus fejlesztése, a zártkerti részek rendbetétele és a borturizmusban rejlő lehetőségek kiaknázása. Fontos a közutak felújítása, a szőlőhegyre vezető út rendbetétele, a közterületek virágosítása, valamint a turizmust élénkítő rendezvények szervezése. Az Internet szélesebb körű hozzáférhetőségének megteremtése, a zsáktelepülés jelleg megszüntetése - a megyei tervben szereplő, a települést Bissével összekötő út megépítése. Építési telkek kialakítása település északi részén, valamint az odavezető út megépítése a lakókörülmények jelentős javulását eredményezné.

## ÖSSZEFOGLALÓ ÉRTÉKELÉS

<b>A TELEPÜLÉS BELSŐ ADOTTSÁGAI</b>	
<b>ERŐSSÉGEK</b>	<b>GYENGESÉGEK</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Különleges szépségű táj</li> <li>▪ Tiszta levegő, csendes környezet</li> <li>▪ Épített környezete többnyire még a hagyományos formavilágot tükrözi</li> <li>▪ Jó adottságai vannak az üdüléshez, turizmushoz</li> <li>▪ Vannak ökológiai regenerációra alkalmas területek</li> <li>▪ A termőtalajok jó minőségűek</li> <li>▪ Első osztályú szőlőterületei vannak</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ A lakónépesség elöregedő korstruktúrája</li> <li>▪ A lakásállomány folyamatosan öregszik</li> <li>▪ Vezetékes szennyvízelvezetéssel nem rendelkezik</li> <li>▪ A mobil vételi lehetőségek rosszak</li> <li>▪ Az úthálózat általános felújításra vár</li> <li>▪ Területe felszínmozgásra és erózióra érzékeny</li> </ul>
<b>A TELEPÜLÉST ÉRŐ KÜLSŐ HATÁSOKBÓL EREDŐ</b>	
<b>LEHETŐSÉGEK</b>	<b>VESZÉLYEK</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ A vadászturizmus és falusi turizmus lehetőségei adottak</li> <li>▪ A kerékpárút hálózat kiépülése</li> <li>▪ A zsáktelepülés jelleg megszüntetése</li> <li>▪ A környező településekkel való aktív kapcsolattartás</li> <li>▪ Az alapellátó és az infrastrukturális háttér fejlesztése</li> <li>▪ A zártkertek rekreációs funkciójának fejlesztése</li> <li>▪ Mezőgazdasági termékfeldolgozó ipar letelepítése</li> <li>▪ Lakóterület bővítés</li> <li>▪ Az idegenforgalom jobb kiszolgálása érdekében a szolgáltatási színvonal emelése</li> <li>▪ A Borút programjaiban való aktív részvétel</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ A hagyományos épített környezet eltűnése</li> <li>▪ Növekvő munkanélküliség</li> <li>▪ Az alacsonyabb társadalmi státuszú réteg növekedése</li> <li>▪ A szennyvízközmű hiánya környezeti veszélyforrás</li> <li>▪ Az illegális szemétkerakás jelentősen lerontja a településről kialakítandó pozitív arculatot</li> </ul>

# JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZ

Jóváhagyva a 34/2004 (III. 24.) határozattal

## JÖVŐKÉP

Kistótfalu hosszútávú célja, hogy

- Lakosainak egészséges, a kor színvonalának megfelelő, a hagyományokat tiszteletben tartó, esztétikus lakókörülményeket, az idelátogató turisták számára jó minőségű üdülési feltételeket nyújtson.
- A fenntartható fejlődés elvének megfelelően a település belső adottságait a lehető legteljesebb mértékben használja ki, és fel tudjon készülni a külső hatásokból eredő veszélyekre.
- Vegye figyelembe az országos és megyei szinten kidolgozott fejlesztési elképzeléseket saját fejlesztési programjai kialakításakor.
- Partneri viszonyban a térség más településeivel együttműködve alakítsa ki fejlesztési terveit, programjait, ezzel is növelve saját esélyeit a pályázati rendszerben folytatott versengésben.
- A település lélekszámát középtávon megőrizze.
- A természeti és épített környezet fellelhető vagy helyreállítható értékeit az utókor számára átörökítse.
- Támogassa a helyi munkahelyteremtést célzó kezdeményezéseket.

A jövőkép megvalósításához számos célt és programot kell megvalósítani, éppen ezért ezekre alapozva kell Kistótfalu vezetésének jövőbeni döntéseit meghoznia.



## **CÉLOK ÉS PROGRAMOK**

### **A települési környezet minőségének javítása**

- El kell készíteni az önkormányzat környezetvédelmi programját.
- Szükséges az állattartási rendelet módosítása.
- Meg kell oldani a korszerű szennyvízelhelyezést.
- Fel kell számolni az illegális szemételepeket.
- Vegyi veszélyes üzem létrehozása nem támogatható.

### **A természeti és táji értékek védelme**

- Korlátozott mezőgazdasági tevékenység, rideg állattartás elősegítése az ökológiailag érzékeny területeken.
- A gyepes területek, a vizes élőhelyek és az egyedi tájértékek védelme.

### **Az épített örökség védelme**

- Helyi védelem alá kell helyezni a település hagyományos építészetének még fellelhető emlékeit.

### **A település népességmegtartó erejének javítása**

- Új lakóterület kialakítása a település keleti felén.
- Az Internet hozzáférés kiterjesztése, a kábel TV vételi lehetőségének megteremtése.
- Támogatni kell a helyi munkahelyteremtést célzó beruházásokat.

### **A megközelíthetőség javítása**

- A települést Bissével és Átával összekötő út megépítése.
- Támogatni kell regionális és kistérségi kerékpárút megépítését.
- Szorgalmazni kell a tömegközlekedés javítását.

### **A településközi együttműködések fejlesztése**

- Az ellátó-rendszert ésszerűen kell kialakítani és működtetni, figyelembe véve a környező települések kapacitásait és igényeit.

- A pályázati rendszerben a területfejlesztési támogatások minél hatékonyabb megszerzése érdekében térségi szemlélet megjelenítése.
- Közös lépések a térség turisztikai képességének növelése érdekében.

#### **A turizmusban rejlő lehetőségek kihasználása**

- Az első osztályú szőlőterületeken a szőlőtermesztés folytatásának támogatása.
- A Borút programjaiban való aktív részvétel.
- A pincékhez vezető út rendbetétele.
- A minőségi szálláshely-kínálatot bővíteni kell.
- A közterületek virágosítása.
- A táborozás feltételeinek megteremtése.