

USZÓD
Településfejlesztési koncepciója
Jóváhagyva 2005. májusi képviselő-testületi ülésen

1. Bevezetés

2. Településfejlesztési koncepció kiindulási feltételei

- 2.1. Regionális kapcsolatok
- 2.2. Népeség
- 2.3. Természeti környezet és területhasználat
- 2.4. Településszerkezet és területfelhasználás
- 2.5. Helyi értékvédelem
- 2.6. Gazdaság
- 2.7. Infrastruktúra

3. Fejlesztési lehetőségek, fejlesztési prioritások

- 3.1. Településszerkezet és területfelhasználás
- 3.2. Lakásfejlesztés
- 3.3. Intézményfejlesztés
- 3.4. Gazdasági területek fejlesztése
- 3.5. Zöldterületi fejlesztés
- 3.6. Infrastruktúrafejlesztés

4. Építésügyi kérdések

- 4.1. Tervi előzmények
- 4.2. Szabályozási elvek

Az egyeztetések figyelembevételével összeállította : Szilberhorn Erzsébet tervező

Koncepció mellékletei: Igazgatási terület
Belterület

Koncepció alátámasztó munkarészei: Történeti térképek 1780, 1820, 1968
Országos Területrendezési Terv kivonata

1. Bevezetés

A települési önkormányzat településrendezési feladatát- amely magába foglalja a település területének, telkeinek felhasználására és beépítésére vonatkozó helyi szabályok megalkotását – településrendezési terven és helyi építési szabályon keresztül látja el. Ezek megalapozását, „a településfejlesztési döntések rendszerbe foglalását biztosítja a településfejlesztési koncepció”.

Készítéséről és jóváhagyásáról az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 2000. évi CXV. Törvénnyel módosított 1997. évi LXXVIII. törvény intézkedik

Jelen településfejlesztési koncepció célirányosan a településrendezési terv megalapozására készült. Figyelembe veszi a 2003. évi XXVI. törvénnyel jóváhagyott Országos Területrendezési Tervet.

A község területi fejlesztésére koncentrálni és nem tartalmazza a területtől függetleníthető szakmai részkonceptiókat.

2. Településfejlesztési koncepció kiindulási feltételei

2.1. Regionális kapcsolatok

A község a Dél-alföldi régióhoz, azon belül a Kalocsai Kistérséghez tartozik. A körzetközpontokhoz (Kecskemét, Kalocsa) való közlekedési kapcsolatok összekötőutakon biztosítottak.

Felsőfokú körzetközpontként illetve középfokú társközpontként említésre érdemes Baja szerepe, amely az adminisztratív intézmények kivételével számos egyéb kapcsolatban (munkahely, kereskedelem, oktatás) megnyilvánul.

2.2. Népeség

Uszód népességszáma távlatosan az országos tendenciákkal lassúbb ütemű fogyást mutat. A közelmúltbeli értékeknél emelkedés is mutatkozik.

Demográfiai adatok 1960- 2002

év	1960	1970	1980	1990	2000	2002	2003
Népességszám össz. (fő)	1859	1608	1580	1247	1089	1114	1074

A tendenciából következően a község távlati népességszáma max **1200 fő**, ez az érték szolgálhat az intézményméretezés alapjául.

A népességszám hagyományoknak megfelelő elhelyezkedésével kell számolni. Jelenleg gyakorlatilag a teljes népesség belterületen él, de a keleti határrészen az 51. számú főút mentén a Tözsege határrészben korábban tanyák álltak. A határhasználatból, a

birtokszerkezeti sajátosságokból a térség megtelepedési alkalmassága következik, amit a rendezésnél figyelembe kell venni.

2.3. Természeti környezet és területhasználat

Község természetföldrajzi szempontból a *Dunavölgy* települése.

Uszód a halmazos nött településszerkezet példája.

A 2446 ha -os igazgatási terület a hullámtér kivételével jellemzően mezőgazdasági hasznosítású.

A mezőgazdasági terület jó termőképességű.

Az igazgatási terület a 2/2002.(I.23.)KöM-FVM együttes rendelet szerint környezeti szempontból nem érzékeny terület.

2.4. Településszerkezet és területfelhasználás

A belterület a természeti adottságok szerint alakított úthálózatra települt nött község példája. Belterület a domborzati adottságokból, területhasználatból logikusan következő felhasználású.

2.5. Helyi értékvédelem

A helyi értékvédelemet a táji és művi elemekre kell kiterjeszteni és megjeleníteni a tervben és a helyi építési szabályzat vonatkozó részében:

a) *Településszerkezet* (utcavonal, telekrend, beépítési jellegzetességek: fő és melléképület viszonya, helyzete)

b) *Beépítés* (utcakép, beépítési karakter)

c) *Épületek* (teljes épület, épület részletképzések: homlokzati elemek, épülettömeg, tetőidom)

Az építészeti feladatok a meglévő építészeti értékek megtartására és új minőség létrehozására vonatkoznak.

Építészeti értékek

Uszód építészeti értékeinek védelme a helyi védettségű területek-, épületek-, és épületrészek kijelölésével biztosítható.

A község építészeti értékeinek védelmére vonatkozó rendelkezések építésügyi és hatósági elemei bekerülhetnek a helyi építési szabályzatba.. A helyi védettségre vonatkozóan önálló önkormányzati rendelet alkotása indokolt az építészeti örökség helyi védelméről szóló 66/1999.(VIII.13.) FVM rendelet szerint. A rendelet a helyi épületek fenntartásának támogatási rendszerére vonatkozókkal kiegészítheti a helyi szabályzat értékvédelmi fejezetét.

Az egyes épületeken túl a teljes *történelmi községszerkezet* utcavezetésével, teresedéseivel, telekrendjével, beépítési arányaival, építészeti karakterével helyi védettségre érdemes.

Helyi védelemre érdemes a községközpont történeti településszerkezete, a templomok, a népi épületek és az Árpád utcai hársfasor.

2.6. Gazdaság

Gazdasági szervezetek helyzete

A községi gazdasági szervezeteknél az országos helyzetnek megfelelő folyamatok játszódtak le. Az önkormányzat csak közvetett módon tud reagálni a helyi gazdasági szereplők működésére. A községfejlesztési koncepción keresztül területi-, infrastrukturális és közszolgáltatási feltételekkel érhető el, hogy a község a gazdaság szereplői számára vonzó legyen.

Uszód a jó termőhelyi adottságú területén hagyományosan a nagy munkaigényű zöldségtermes folyt. A nagyüzemi tsz átszervezéssel a hagyományos, de munkaigényes zöldségfélék helyett a kenyérgabona és a kukorica termesztésére tértek át. Megmaradt a paprikatermesztés, valamint új növényként jelent meg a kapor és a paradicsom. A hagyományokkal ellentétben jelentős mértékűre növesztették a szarvasmarha és sertéstenyésztést. Az Egyetértés Termelőszövetkezet a rendszerváltást követően összezsugorodott, a szövetkezetben foglalkoztatottak száma a töredékére csökkent. A munkaigényes növények termesztése háttérbe szorult, a nagyüzemi állattartás megszűnt. A lakosságot 11 kiskereskedelmi üzlet látja el, melyből 3 élelmiszerüzlet. Mellette található italbolt, trafik és mezőgazdasági (vegyszer) bolt. Ezen kívül gumiüzem és szállítással foglalkozó vállalkozó található a községben. A munkanélküliség aránya rendkívül magas, az országos átlag 1,5 szeresét is meghaladja.

Összességében Uszód községfejlesztési lehetőségeinek a felvázolásakor nem indulhatunk ki másból csak a jelenlegi helyzetből és regionális adottságokból. Az országos helyzetnek megfelelő munkanélküliség, a kedvezőtlen költségvetési pozíció és egyes gazdasági szervezetek leépülése ellenére a Kalocsa-Uszód Foktő határainak metszésében található egykori katonai terület jelentős gazdasági fejlesztés lehetőségeit hordozza.

Az Országos Területrendezési tervben jelölt repülőtér és Foktői igazgatási területét érintő egykori katonai kikötő jelentős logisztikai fejlesztéseket indíthat be.

Ipar

A tradicionális mezőgazdasághoz és a térség kiürült katonai területeinek felhasználásával a logisztikai, szállítási funkcióhoz kapcsolódó iparágak létrehozását kell megcélozni és elősegíteni.

A község iparfejlesztésének meghatározó adottsága lehet az egykori katonai terület.

Mezőgazdaság

A község fekvése és hagyományai a mezőgazdasági termelésbeli elsődlegességre mutatnak. A mezőgazdaságon belül kiugró eredményt azonban csak intenzív illetve speciális tevékenységgel lehetett a múltban és lehet a jövőben is elérni. A termelési költségek csökkentése és piaci érték növelése érhető el a biokertészeti gazdálkodással.

A szántóföldi területek belterülettől délre és keletre lévő részén kiépített öntözőrendszer van. Ennek használatba helyezése és működtetése kívánatos.

Erdőgazdaság

A község természeti és termőhelyi adottságai szerint a hullámtérben erdősült. További jelentősebb erdősítések a kiváló minőségű szántóterületek okán nem várhatók.

Idegenforgalom

A termelés mellett a községfejlődés húzóágazatává tehető a jelenleg nem meghatározó jelentőségű idegenforgalom. Turizmus elemei a vidéki vendégfogadás, a dunai viziturizmus és a helyi eseményekhez köthető rendezvények.

2.7. Infrastruktúra

Közlekedés

A község *közúthálózati* kapcsolatai az 5106. jelű Kalocsa-Dunapataj összekötőúton teremtnének meg.

Közműellátás

Általános elvárás

Teljes közművesítés megvalósítása alapfeladat. A közműlétesítmények elhelyezkedésüket és megjelenésüket tekintve nem lehetnek településképre nézve zavarók. Nem fogadhatók el azok a megoldások, amelyek a hagyományos történeti településképet rontják.

Vízellátás

Uszód a kalocsai regionális ivóvízellátási rendszerhez kapcsolódik.

Csatornázás, szennyvíztisztítás

Uszód csatornázottsága megoldatlan. Távolban a kalocsai regionális rendszerhez való kapcsolódás feltételezett, de önálló rendszer kiépítése is lehetséges.

Vízrendezés, csapadékvízelvezetés

A község részletes magassági felmérése szerint vízrendezési terv készítendő.

A településrendezési tervezésnél a természetes vízgyűjtők megtartásával kell számolni.

Elektromos energia ellátás

A község belterületének elektromos energia ellátása megoldott.

Minőségi javulást eredményezne, ha az elektromos hálózati rekonstrukciók során a légkábeleket, légvezetéseket földkábelre cserélnék.

Földgázellátás

A község belterületi középnyomású földgázhálózata kiépült.

Hulladékgazdálkodás

A község regionális rendszerhez csatlakozott. Távlatban legfeljebb hulladékudvar kialakítása jöhet számításba.

3. Fejlesztési lehetőségek, fejlesztési prioritások

3.1. Településszerkezet és területfelhasználás

Településfejlesztés és rendezés kapcsolata

A tényleges fejlesztési lehetőségek mint mindenütt Uszód esetében is a fejlesztési igényekből és a területi lehetőségekből adódnak. A kedvező területi, település-térségi adottságok pozitív módon hatnak a település fejlődésére.

Településfejlesztési tételek

A fejlődés ill. működés legfőbb körülményei, amelyekre a településrendezés során figyelemmel kell lenni:

- Uszód község jelentős történeti előzményekkel rendelkezik.
- Közigazgatási területe jellemzően szántó és ártér.
- Térségi összefogással nagyon jelentős logisztikai bázis hozható létre az egykori katonai területek felhasználásával.
- Kedvező idegenforgalmi és szabadidős adottságokkal rendelkezik

Területrendezési szempontok

- Az elmúlt időben kialakult helyi és országos tendenciák alapján a népesség jelentősebb emelkedése nem várható, de törekedni kell a népesség megtartására.
- A népesség megtartó erő a történelem folyamán mindig jelen volt a településen, a település népességszámának alakulása egyenletesnek mondható.

Településszerkezet alakítása

A településszerkezet alakításának és a területfelhasználás távlati módjának meghatározásakor alapvető feladat:

- beavatkozási igények meghatározása
- területi-, és infrastrukturális hálózati növekedés lehetőségeinek és korlátainak meghatározása
- értékek megőrzése, a helyi sajátosságok figyelembevétele

Beavatkozási igények

A rendezési terv eszközeivel megoldható legfontosabb feladat a körzeti kapcsolatok javítása a gazdaság-, és településfejlesztés érdekében, gazdasági területi fejlesztés, lakótelkes fejlesztés.

Területi növekedési lehetőségek és korlátok

A település beépítésre szánt területének bővítése a mai beépítések szerves folytatásaként javasolható. A belterület szerves részét képező kertek megtartásával kell számolni. Csak a reálisan végrehajtható-építési tilalom minimalizálásával megoldható- parcellázások tervezendők.

Értékek megőrzése, a helyi sajátosságok figyelembevétele

A helyi szabályozás eszközeivel tudja a község településszerkezeti, beépítési, építészeti sajátosságait figyelembe venni és a helyi értékek megőrzését biztosítani. Ehhez elkészítendő a beépített részek karakterének részletes vizsgálata, amely az építési övezeti besorolás alapját adhatja.

Kiemelt feladat a történetiséget legteljesebben hordozó községközpont értékeinek megőrzés , de egyúttal rekonstrukcióval a természetes községfejlődést - a funkciók bővítését, a gazdaságos területhasznosítást - is biztosítani kell.

A történetiséget leképező halmazos településszerkezet megtartása a helyi védettség eszközzel biztosítandó. A mai igényeknek nem megfelelő, értékvesztett telkek lakóházas beépítése nem kívánatos.

3.2. Lakásfejlesztés

Lakásellátás és terület biztosítás alapelvei

A stagnáló népességszám mellett az épületállomány fokozatos cseréje, korszerűsítése, telkenkénti átépítése során a komfort nélküli ill. kislakások megszűnéséből és a lakásmutató (lakásonkénti lakosság) javuló értékéből adódnak a területi fejlesztési igények.

A jelenleg beépített területeken közül a lakások számszerű növelése csak kis mértékű lehet.

Az új lakóterületek tömbfeltárással a meglévő belterületen belül a korábbi tervek szerinti folytatásával a belterület észak-keleti részén kerülhetnek kijelölésre. Az évi lakásszám-növekedés tendenciájából kiindulva nincs szükség jelentősebb számban új telekre. (2001-2004. között nem épült új lakás.)

3.3. Intézményellátás, intézményterületek

Az intézményellátással kapcsolatosan fontos körülmény, hogy egyes intézményfajták esetében az önkormányzatot ellátási felelősség terheli, más (vállalkozói típusú) intézmények esetében pedig csak szervező, irányító közvetett szerepet játszik az ellátás biztosításában.

Az első csoportba tartozó oktatási-, nevelési-, szociális-, és egészségügyi intézmények esetében indokolt az alapellátás szerinti méretezés.

Valamennyi *alapellátási intézmény* (művelődési ház, könyvtár, óvoda, általános iskola, orvosi rendelő) helyben biztosítását kell megcélózni.

A gyereknevelési és oktatási és az egészségügyi intézmények kapacitása a tervezési alapadatként tekintett népesség értékéhez elégséges.

A népesség korösszetétele –öregedő népesség- szükséges idők otthonánk helyet kijelölni.

A vállalkozási típusú intézmények esetében a kereslet - kínálat és a területi alkalmasság a meghatározó tényező az ellátás alakulásában.

3.4. Gazdasági területek fejlesztése

A külterület meglévő egykori majorjai bővítési lehetőséggel gazdasági területként megtartandók.

Az új gazdasági területek kialakításában az önkormányzat a településrendezés sajátos jogintézményein keresztül (tilalmak, telekalakítás, elővásárlási jog, kisajátítás, helyi közút céljára történő lejegyzés, útépítési és közművesítési hozzájárulás) vehet részt. Ezek a helyi építési szabályzatba bekerülhetnek.

A lakóterületekkel határos vagy lakóterületbe ékelődött üzemi területek csak akkor számolandók fel, ha a lakóterületre előírt környezeti normákat nem tudják teljesíteni.

3.5. Zöldterületi fejlesztés

A község egységes zöldfelületi rendszere alakítandó ki annak jellemző szervező elemei lehetnek a beépítésre alkalmatlan mélyfekvésű területek.

3.6. Infrastruktúrafejlesztés

Közúti fejlesztés

A község közúthálózati kapcsolatai az 5106. jelű Kalocsa-Dunapataj összekötőúton megteremtődnek. A község igazgatási területének belső feltárása érdekében szükség van a meglévő dűlőutak települési mellékútkénti kiépítésére.

A történeti településszerkezet - az átmenő út viszonylag kedvező vonalvezetése- nem indokolja települési elkerülő nyomvonal kijelölését.

Különösen idegenforgalmi szempontból fontos a térségi tervekben meghatározott töltésen vezetett kerékpárút.

Közművesítés fejlesztése a kiindulási feltételek fejezetben ismertetettek szerint várható.

Hulladékkezelés és elhelyezés a kiindulási feltételek szerint valósítható meg.

4. Építésügyi kérdések

4.1. Tervi előzmények

Az 1978. évi összevont rendezési terv teljeskörű felülvizsgálatára és átdolgozására van szükség.

A beépítési javaslatok, övezeti előírások átértékelése indokolt. A módosítások az építési törvény változásából vezethetők le, az „Országos Építési Szabályzat”-ot felváltó „országos településrendezési és építési követelmények” különbségeiből adódnak.

4.2. Szabályozási elvek

A településrendezési tervben és helyi építési szabályzatban egységes, teljes részletességű szabályozást kell adni a teljes igazgatási területre. Részletes legalább 1:2000 méretarányú szabályozási terv a beépítésre szánt területekre készítendő.

A szabályozás alapelveként a folyamatosság biztosításával és a helyi sajátosságok és értékek figyelembevételével a konfliktusok elkerülését és a fejlődés lehetőségének biztosítását kell megfogalmazni.

Külterület szabályozása

A településrendezési terv beavatkozási lehetősége, mivel beépítési kötelezettség nincs külterületen valamivel kevesebb, de nem feltétlenül jelentéktelenebb. A szabályozásban rögzíthetők a meglévő és kijelölhetők a tervezett vonalas létesítmények (utak, közművezetékek) és azok előírt építési tilalmi sávjai. Megadhatja továbbá a vízügyi és természetvédelmi érdekből nem beépíthető területeket.

Nem javasolható beépítésre a természeti és természetközeli, beépítési hagyományokkal nem rendelkező részek.

A volt katonai terület külterületi helyzete ellenére beépítésre szánt területi kijelölést kell kapjon a rendezési tervben. A területtel határos mezőgazdasági területek beépítésére nem kerülhet sor, a beépítést a már „kivett” területen kell megvalósítani.

Az esetleges repülőterei hasznosítás is a beépítés ellen szól.

A *beépíthető területek* övezeti tagolásának alapját a táji és beépítési adottságok és hagyományok adhatják.

Belterület szabályozása

Belterület szabályozásának alapját a beépítési karakter és az értékvédelem valamint fejlesztési szempontok együttesen határozzák meg.

Az egyes területek kialakulását, funkcióját, beépítésük sajátosságait, közterületi kapcsolatait feltáró községrendezési vizsgálat szolgálhat alapot a belterület területfelhasználási és övezeti tagolásához.