

SÓLY KÖZSÉG

TELEPÜLÉSI KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

BEVEZETÉS

Sóly község Veszprémtől keletre, a Bakony déli előterében, a Balatontól északkeletre -légvonalban- kb. 10 km távolságban helyezkedik el.

Sóly község Önkormányzata 2022-ben döntött településrendezési tervének elkészítéséről, és egyúttal arról is, hogy a településrendezési tervet az új, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről szóló 419/2021 (VII.15.) Kormányrendelet szerint készítteti el.

A tervezési feladatokkal az önkormányzat a Planteus Kft.-t bízta meg. A Generáltervező a tájrendezési és környezeti munkarészek elkészítésére Laposa Műhely Kft.-t kérte fel.

A településterv -Településfejlesztési Terv (TFT) és Településrendezési Terv (TRT) – megalapozása érdekében, elkészült a Megalapozó Vizsgálat, amelyet az Önkormányzat kisebb javításokat követően a további tervezés alapjául elfogadott. A Megalapozó Vizsgálattal egyidőben elkészültek az Örökségvédelmi Hatástanulmány műemléki és régészeti munkarészei is.

A Településfejlesztési Terv és a Településrendezési Terv egyidőben készül az Alátámasztó javaslattal, amelynek szerves része a települési környezeti értékelés.

1. A települési környezeti értékelés folyamatának, a terv vagy program tartalmi körvonalainak, fő céljainak, más tervekhez való viszonyának, valamint egyéb lényeges tervekkel és programokkal való kapcsolatának bemutatása.

1.1. A települési környezeti értékelés folyamatának bemutatása.

Ez a munkarész Sóly község új településterve környezeti vizsgálatának megállapításait ismertető települési környezeti értékelés.

A 2021. VII. 15.-én elfogadott 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet -a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről – 2. melléklet 2. pontja rögzíti, hogy ha az SKvr. szerint – 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet - szükséges környezeti értékelés, akkor az az alátámasztó javaslat részeként készül, ezen Kormányrendelet 2. fejezetében meghatározott tartalommal.

Sóly község települési környezeti értékelését így ezen jogszabály alapján készítjük el. Sóly község településtervéhez részletes Megalapozó Vizsgálat készült, amely a tartalmi követelményeknek megfelelően feltárta a környezeti elemek állapotát, a környezetet veszélyeztető tényezőket, a környezeti konfliktusokat. A településterv fejlesztési elhatározásaink környezeti hatásai a tájrendezési, zöldfelületi, környezetvédelmi munkarészekben is említésre kerülnek, de az egyéb pl. közlekedési és közmű szakági

munkarészek is utalnak olyan javaslatokra, amelyek a kedvezőtlen környezeti hatások elkerülését célozzák.

A környezeti értékelés a tervezés folyamatával egyidőben készült és az új jogszabály szerint az Alátámasztó javaslat részeként kerül egyeztetésre.

A környezetvédelmi, tájrendezési szakági tervező folyamatosan együttműködött a településtervező többi tervezőjével az igények és az adottságok figyelembevételével a környezeti szempontból is kedvező megoldás kidolgozása érdekében.

Az előzetes tájékoztatási szakasz során beérkezett észrevételek elősegítették, hogy a terv megfelelő választ adjon a problémákra. A tervezés során több javaslat is értékelésre került, változat, alternatíva azonban nem készült, azaz a terv alternatívákat nem tartalmaz.

Sóly község teljes területén a területhasználat, a tájhasználat, az egyes övezetek meghatározásakor kiemelt figyelem fordult a védett természeti, táji értékek megőrzésére, az ökológiai hálózat elemeinek, funkcióinak megtartására, a zöldfelületek rendszerben történő elhelyezésére, a különböző környezeti igényű területek egymást nem zavaró elhelyezésére.

A tervezés során a beérkezett módosítási igényeket a környezeti vizsgálatot folytató szakember környezeti szempontból értékelte, és a kedvezőtlen hatású változtatásokat nem javasolta az önkormányzatnak és a társtervezőknek beépíteni a tervbe.

- 1.2. A terv fő célja, más tervekhez való viszonya, valamint egyéb lényeges tervekkel és programokkal való kapcsolata.

Sóly község új településterve elkészítésének célja:

- a község településtervének az elmúlt időszakok jogszabályi változásaival – elsősorban a 2018. évi CXXXIX. törvénnyel, és a 419/2021 (VII.15.) Kormány rendelettel – összhangba hozása, kiemelt figyelemmel Veszprém vármegye Területfejlesztési Konceptiójára
- az egyes településrészekre vonatkozóan megváltozott magasabb rendű jogszabályok következtében a fejlesztési szándékok újragondolása, ártértékelése.

A terv a beépítés és a területhasználat feltételeinek, az építési követelményeknek, jogoknak és a kötelezettségek szabályozására hivatott, a környezeti ártalmak lehető legkisebbre történő csökkentése, a település építészeti és természeti értékeinek megőrzése mellett.

Sóly község településtervének, illetve a települési környezeti értékelés fő célja a fejlesztési szándékok és tervjavaslat környezeti hatásainak elemzése azért, hogy a település fejlesztése az alább ismertetett programoknak, koncepcióknak megfelelően minél kevésbé terhelje a környezetet. Sajátos jellemzője Sólynak a közeli honvédelmi, katonai terület, valamint a nagy kiterjedésű Natura 2000-es, illetve az ökológiai hálózatba tartozó területek és az ebből fakadó korlátozások.

Sólyon, az alapvető 2018. évi CXXXIX. területrendezési törvény mellett döntően a tájra, környezetre, valamint a térség fejlesztésére vonatkozó programokat, koncepciókat kell a településtervezés készítésekor figyelembe venni.

Az országos környezet- és természetvédelmi célokat a szűkebb térségre a Veszprém Megyei Területfejlesztési koncepció - 33/2021 (IV.21.) - mellett számos más program és stratégia is megfogalmazta.

A Nemzeti Környezetvédelmi Program (2021-2026, NKP-5) stratégiai céljai:

- Az emberi egészség és az életminőség környezeti feltételeiknek javítása, a környezetterhelés hatásainak csökkentése
- Természeti értékek és erőforrások védelme, helyreállítása, fenntartható használata,
- Az erőforrás-takarékosság és a hatékonyság javítása, a gazdaság zöldítése és körforgásos működésének erősítése
- A környezetbiztonság javítása

Az új tervbe több javaslat és szabályozási előírás került beépítésre, amelyek az életminőség és az emberi egészség környezeti feltételeinek javítását szolgálják. A tervlapokon lehatároljuk a védett természeti értékeket és a HÉSZ előírásai, szabályai kifejezetten ezek fennmaradását célozzák.

A beépítésre szánt terület kis mértékű növelése, a mezőgazdasági területek beépíthetőségének szigorítása, a szennyvízkezelés környezetet nem terhelő megoldásának előírása is segíti az erőforrás-takarékosságot és a hatékonyság javítását.

A Nemzeti Éghajlatváltozási Stratégia (NÉS) a 2025-ig tartó időszakra határozta meg a klímapolitika irányait.

A három fő cselekvési irány:

- Az energianefelhasználás, ill. az éghajlatváltozásért felelős gázok kibocsátásának, csökkentése, növekedésük megelőzése
- Az éghajlatváltozás hatásai elleni védekezés, a következményekhez való alkalmazkodás
- Az éghajlatváltozás társadalmi tudatosítása, a klímatudatosság erősítése.

A Stratégia megállapítja, hogy 2100-ig a száraz időszak kitolódása az egész országra jellemző lesz, és az erdőterületek sérülékenysége kifejezetten magas.

Az elmúlt másfél év világosan megmutatta, hogy ezek a célok helyesek és fontosak, ám amíg az energianefelhasználás csökkentése az energiaárak hihetetlen mértékű megemelkedése következtében megvalósult, a javaslat másik fele, a gázkibocsátás csökkentése a fa és széntüzelés újbóli elterjedésével gyakorlatilag megvalósíthatatlanná vált. A Bakony előterében fekvő Sóly településen is megnövekedett a hagyományos tüzelőanyagok, főleg a tűzifa használata.

Az elmúlt évek eseményei rávilágítottak, hogy egy településtervezés, egy környezeti értékelés igen szerény mértékben tud hatni ezen célok teljesíthetőségére.

A Nemzeti Tájstratégiát (NTS) az 1128/2017.(III.20) Kormányhatározattal fogadták el, amely tulajdonképp az Európai Tájegyezmény magyar jogszabályként való megjelentetése. A Tájstratégia lényege az, hogy a tájak védelme, kezelése és tervezése során több szintű együttműködés szükséges és nemcsak a szakágazati rendszerekben meghatározott szempontok alapján lehatárolt területeket és értékeket kell védeni.

A Tájstratégia átfogó céljaként meghatározott „táji adottságokon alapuló felelős tájhasználat” a Veszprém-Várpalota közötti térség környezeti céljával teljes mértékben összhangban van, és Sóly új településtervezésében a tájhasználat szabályozásakor szintén az adottságokon alapuló tájhasználat szabályozását tartották a tervezők az egyik legfontosabbnak elvnek.

A Nemzeti Vidékstratégia alapján a magyar vidékpolitika fontos célkitűzése, hogy újra megteremtse a falvak gazdasági létalapját. A helyi termelés, feldolgozás és értékesítés segítése, erősítése egyet jelent

a települések megtartásával, megmaradásával. Sóly településterveiben ezért tartjuk fontosnak a meglévő mezőgazdasági és egyéb lehetőségek megőrzését, hogy a gazdaság, a termelés megerősödhessen.

A Nemzeti Biodiverzitás Stratégia a biodiverzitás hanyatlásának megállítását célozza. A táji diverzitás, az ökoszisztéma szolgáltatások fenntartása, az erdők és a vízi erőforrások védelme, fenntartható használata összhangban van Sóly jövőképeivel.

A Veszprém-Várpalota közötti innovatív és ipari tengelyhez közeli Sóly kissé távol esik a Balaton Kiemelt Üdülőkörzettől, de az ebben a térségben élők számára is szükséges a szelíd turizmus különböző formáinak- lovaglás, kerékpározás, természetjárás, szabadtéri sportolás- feltételeinek megteremtése, amelyre a terv a belterület feletti Séd-völgyi területeken ad lehetőséget.

A Veszprém megyei területfejlesztési koncepció is megismétli azokat az országos célokat, miszerint a vidéki térségek megújítása, az élet- és lakókörülmények fejlesztése, a vonzó- élhető települési környezet kialakítása az ipari térségekhez közeli településeken is fontos. Az említett célokat pedig magas értékű zöldterületekkel, a közterületek, rekreációs területek ökológiai szemléletű megújításával az épített és a természeti környezet értékeinek megújító megőrzésével lehet elérni.

A terv készítése során a tervezők figyelembe vették az ismertetett programokban megfogalmazott célokat, elveket, a szakhatóságok előzetes véleményeit, a magasabb rendű jogszabályi előírásokat, és a fejlesztések megválasztásával úgy szabályozták a környezethasználatot, hogy:

- megelőzhető legyen a környezetszennyezés
- kizárható legyen a környezetkárosítás, lehető legkisebb legyen a környezet igénybevétele
- esztétikailag igényes környezetű létesítmények jelenjenek meg a településen és a tájban
- a természetközeli területek kiterjesztésével, a hiányos zöldfelületi rendszer kiegészítésével kedvezőbb környezeti állapot jöjjön létre.

A Településfejlesztési terv tartalmazza a tervezett területfelhasználási változásokat, a változás jellege szerinti csoportosításban, a fejlesztési tervlapon bemutatva a változással érintett területeket.

A változások okai a következőképp foglalhatók össze:

- a) Jogszabály változások miatt szükséges módosítások
- b) Az egyeztetési eljárásban résztvevő államigazgatási szervek adatszolgáltatásából, véleményéből, állásfoglalásából következő módosítások
- c) Az új önkormányzati vagy lakossági fejlesztési igényekből következő változtatások.

Sóly településterveinek készítése során a területfelhasználási változások elsősorban a magasabb rendű tervekhez, programokhoz, stratégiákhoz, jogszabályokhoz történő igazodás, másrészt a megváltozott igények következtében fogalmazódtak meg.

A 2018. évi CXXXIX. tv. -MaTrT- jelentős nagyságú magterületet – az országos ökológiai hálózat legszigorúbb övezetét - jelölt ki Sóly közigazgatási területének északi, a belterület feletti részén. A magterületi lehatárolás érintett több, a hatályos településrendezési tervben kijelölt lakóterületet, illetve gazdasági területet, telephelyet, amelyeket az új terv így már nem tartalmazhat.

Az új terv Sóllyon 2,16 hektár új beépítésre szánt területet jelöl, amelyből 1,98 hektár a meglévő állattartó telep, s ugyanakkor a hatályos tervhez képest 93,32 hektárral – nem elírás! – csökkent a beépítésre szánt terület nagyságát!

/Lásd a módosítással érintett területek listájában a 10., 13., 14., 25., 26., 30., 31., 33., 35., 36., 38., 41., 42., 43., 47., 50., 51., 54., 56., 60., 61., 63., 64., 69.-es módosítást/.

A nagymértékű beépítésre szánt terület csökkenésben jelentős tényező a volt szőlőhegyi üdülőterület átminősítése kertes mezőgazdasági területté, illetve a magterületbe, természeti területbe, Natura 2000-es területbe sorolt tervezett lakóterületi, gazdasági, turisztikai, közlekedési fejlesztések megszüntetése.

A 2018. évi CXXXIX. tv. - MaTrT – figyelembevételével a megyei területrendezési tervhez képest is jelentősen kevesebb beépítésre szánt területet tartalmaz az új településterv, ami kifejezetten kedvezőbb a környezet jövőbeni állapotát illetően.

A települési környezeti értékelés Sólly településtervének tartalmi elemeiből azokat a tervi elemeket értékeli, amelyek a hatályos tervhez képest új elemek vagy módosítások, és a környezettel kapcsolatosan jelentősebb hatással bírnak.

2. A településterv környezeti értékelést igénylő változásainak azonosítása, rövid ismertetése.

A. Lakóterületi fejlesztés

A hatályos terven szerepelt a belterületől északra, a Kálvária domb körül lakóterület kialakítása. A tervezők az Önkormányzattal egyeztetve, az előbb említett törvényi szabályozásra tekintettel, ezt a lakóterületi fejlesztést elvetették.

Még be nem épült lakóterületként jelöli a terv korábbi tervmódosítás során lehatárolt 60-as hrsz.-ú ingatlanon kialakított hét telket -60/2-8 hrsz-, valamint a Vasút utcáról leágazó közterület mentén lévő 289-es hrsz-ú telket.

B. Turisztikai fejlesztés

Konkrét turisztikai fejlesztést nem tartalmaz az új terv, de a javasolt közpark -07 hrsz – felett lévő területekre javasolt Séd-völgyi sportterületeken van lehetőség turisztikai funkciók elhelyezésére is. Hasonlóan a Királyi Kard domb és környezete – 036/9 hrsz – is alkalmas vonzó programok lebonyolítására, méltó, megfelelő kertészeti kialakítás esetén.

A beépítésre nem szánt sportterület övezet nagy mozgásteret ad a szabadidő eltöltési fejlesztések számára, amelyek lehetnek akár az előbb említett szelíd turizmushoz kötődő funkciók is.

C. Zöldterületi fejlesztés

A Séd-völgyben a belterülettel közvetlen határos területen a terv javasolja a 07-es hrsz.-ú ingatlan területén közpark kialakítását, valamint az új lakóterületi fejlesztési területen további zöldterület létesítését. A Kossuth utca déli szakaszán, valamint a Vízmű védőterületén is van lehetőség a zöldterület bővítésére.

D. Kertes mezőgazdasági terület fejlesztés

A belterületől nyugatra-délnyugatra eső volt szőlőhegyi területet a hatályos terv üdülőterületként szabályozza. Az új terv az önkormányzat egyetértésével kertes

mezőgazdasági területbe sorolja a jellegében hétvégi házas kertes területet. A kertes mezőgazdasági területhez vezető út kiszabályozásával, a megközelíthetőség javításával a terv célja a terület művelésének elősegítése.

A belterület délkeleti részén a Séd-völgyben a 107-164-es valamint 203-217-es hrsz.-ú telkeken belterületi, be nem építhető kertes mezőgazdasági területet szabályoz a terv.

E. Gazdasági célú fejlesztés

A település déli részén a Királyszentistván felé vezető út mentén egy keskeny területsávban jelöl gazdasági, általános ipari telephelyeket a terv.

F. Egyéb változások.

Az új terv javasolja a hatályos tervben lakóterületbe, gazdasági területbe, közlekedési területbe sorolt, ám a törvényben magterületként szabályozott és Natura 2000-es területek természetközeli területekké történő átminősítését / 043/1.2; 041/15; 036/ 4,8, 10; 045-047 hrsz.-ú ingatlanok. Részletesen lásd a módosítást tartalmazó táblázatban/.

3. A valószínűsíthetően jelentősen érintett területek környezeti jelenlegi állapotának bemutatása, kiemelten a környezeti szempontból különösen fontos területeket érintően, azok lényeges szempontjai és valószínűsíthető fejlődése, illetve a terv megvalósulásának elmaradása esetén annak valószínűsíthető fejlődése.

A Bakony déli előterében, a Veszprém-Várpalota ipari tengely mentén fekvő Sóly területén a levegő minősége változó, az ipari üzemek légszennyezése időnként érezhető. Sólyon imíssió mérőpont nem található, így nem állnak rendelkezésre konkrét mérési adatok. A településen nincs jelentősebb ipari, gazdasági eredetű szennyezés, és az átmenő forgalom csak a nyári főszezonban okozhat az országos mellékút közvetlen környezetében számottevő terhelést.

Sóly a 4. számú levegőtisztaságvédelmi zónába tartozik, amelyre a környezetvédelmi hatóság elkészítette a légszennyezettség csökkentésére vonatkozó tervet, amelynek eredményei a térségben érzékelhetőek. Sóly belterülete a 8. számú főközlekedési úttól 250-1800 méter távolságra van, ezért a főút forgalma által keletkezett szennyezés a lakóterületeken kevésbé érezhető.

Hasonlóan elhanyagolható az a zajterhelés is, amely a belső személyi és gazdasági forgalomból, a mezőgazdasági termelés -erőgépek-, és az előbb említett Sóly-Királyszentistván mellékút forgalmából származik.

Sólyon így a helyi lakó és mezőgazdasági tevékenység nem jár jelentős forgalommal, és még a nyári szezonban sem haladja meg a zajterhelés egy átlagos vidéki településen tapasztalható terhelést.

Az előzőek alapján azt kell mondanunk, hogy a közlekedés Sólyon nem okoz levegőminőségi, rezgésterhelési problémákat.

A 2022 végére kialakult európai energiaválság, a gáz, a kőolaj, az üzemanyagárak nagymértékű növekedése átírta a vidéki lakosság energia használati szokásait. Állami támogatással ismét előtérbe került például, a jóval nagyobb légszennyezést okozó tűzifa használata. Ez, az erdőkben gazdag Bakony előterében Sóly esetében is így van. A településterv és a környezeti értékelés készítői mindössze annyit tudnak biztosan, hogy mindegy, hogy mit írunk bele a környezeti értékelésbe a tűzifával való tüzelés szennyező hatásairól, amennyiben nem lesz elegendő és megfizethető árú kevésbé szennyező energia, és a megújuló energia használata sem teljesebb ki, akkor még évtizedekig fognak szénrel, fával is fűteni itt a Bakony-alján, Sólyon is.

Sóly település környezeti állapotánál mindenképp meg kell említeni, hogy határának jelentős része, a talaj- és vízszennyeződésre kifejezetten érzékeny fedetlen, nyílt karszterület, ahol a felszín alatti vizek nem, vagy alig rendelkeznek természetes földtani védelemmel.

4. A településterv várható környezeti hatásainak, következményeinek feltárása:

- a) A településterv egészének általános értékelése, a tervi elemek, intézkedések összevetése releváns célokkal, illetve annak bemutatása, hogy a településterv kidolgozása során miképpen vették figyelembe ezeket.

Sóly új településterve a hatályos településrendezési tervhez képest kis mértékben, 2,16 hektár nagyságban jelölt ki új beépítésre szánt terület övezetet, elsősorban a mezőgazdasági termelés fennmaradásához szükséges gazdasági telephely, az állattartó telep megőrzése céljából.

Sóly új terve ezért, a külterület mezőgazdasági jellegének megőrzését, a szántóföldi művelés és az állattartás megtartását tartalmazza, a természetközeli területek jelentős kiterjesztésével.

A falu mellett szép kilátással rendelkező, 036/9-es hrsz.-ú ingatlanon, a Királyi Kard dombon kijelölt rekreációs területen rendezvénytér és turisztikai pihenő létesítésének lehetőségét tartalmazza a terv, megfelelő minőségű kertészeti környezet kialakításával.

Az új terv kiemelt gondot fordít a tájhasználatra, a történelmileg kialakult tájelemek – szántóterületek, erdőterületek, gyepterületek, volt szőlőhegy- megőrzésére, a táj- és természetvédelemre. A 2018. évi CXXXIX. törvény, illetve ezen törvény felhatalmazására kiadott 9/2019. (VI.14.) MvM rendeletnek megfelelően szabályozza az erdőterületeket, és a mezőgazdasági területeket.

A HÉSZ, a törvényben és a hatályos tervben meghatározott értékeknél az Má-0-ás általános mezőgazdasági területeken szigorúbban szabályoz. Az Má-0-s övezetben egyáltalán nem enged építeni, míg az Má-1-es övezetben legalább 3 hektár egybefüggő területre építhető igazolt állattartás esetén, kizárólag az állattartást szolgáló épület. A volt szőlőhegy nagy részét kitevő kertes mezőgazdasági terület övezetében 1200 m²-ben határozza meg a legkisebb beépíthető teleknagyságot.

- b) A településterv részletes értékelése, a várható környezeti hatások, beleértve a biológiai sokféleségre, a lakosságra, az emberi egészségre, az állat- és növényvilágra, a talajra, a vízre, az éghajlati tényezőkre, az anyagi javakra, a kulturális örökségre, a tájra, valamint a feltárt konfliktusok alapján szükséges intézkedések meghatározása.

A biológiai sokféleség megőrzése:

A biológiai sokféleség megőrzését, számos jogszabály, program előírja.

Az új terv a Balaton-felvidéki Nemzeti Park és a természetvédelmi hatóság adatszolgáltatása alapján pontosította Sóly területén a védett természeti területeket, az országos ökológiai hálózat területeit, a tájképvédelmi, valamint a katonai, honvédelmi szempontból egyedileg kezelendő területeket.

A településterv övezetei, szabályozási előírásai biztosítják az ezen területeken lévő táji-természeti értékek védelmét. A javasolt tájhasználat, területfelhasználás igazodik a védelmi követelményekhez.

Az erdőterületeket a terv legnagyobb részt védelmi erdőterületbe sorolja, kizárólag a nyugati közigazgatási határhoz közeli, Litér-Veszprém felé eső erdőtomb rendeltetése termelési, azaz egyéb.

A hatályos tervhez képest viszonylag kis mértékű, 2 hektár körüli a beépítésre szánt terület növelése és a különböző övezetekben magas a kötelezően kialakítandó zöldfelület nagysága. A lakóterületi övezetekben legkevesebb 50 % -os a kötelező zöldfelületi érték.

A magas zöldfelületi arányok, valamint az a már említett tény, hogy a hatályos tervhez képest több mint 93 hektárral csökken a beépítésre szánt terület nagysága azt jelenti, hogy Sóly területén – figyelembe véve a két Natura 2000-es terület, a Hajmáskéri Törökcsapás, és a Kádártai Dolomitmező fenntartási tervei szerinti területhasználatot-, jóval kedvezőbb feltételek alakulnak az élővilág számára, amellyel elősegítjük a biológiai sokféleség fennmaradását, védelmét is.

Összefoglalva a terv szabályozásának betartása esetén a szigorúbb beépítés, a megnövelt erőterület, a magasabb zöldfelületi arány és a jelentősen megnőtt természetközeli területek következtében kedvezőbb környezet jön létre, amely elősegíti a biológiai sokféleség megőrzését.

A lakosságra, az emberi egészségre történő hatások:

Új, kicsiny közkert került kijelölésre közvetlenül a belterületől délkeletre, lakóterületi fejlesztési terület szomszédságában a 60/1-es hrsz.-ú ingatlanon, amely megvalósulása esetén szintén javíthatja az életminőséget.

Az egyes övezetekre meghatározott magasabb kötelező zöldfelületi arány is kedvező az emberi egészség, a környezet állapotának javítása szempontjából.

A visszafogott turisztikai fejlesztések is növelhetik Sóly vonzerejét, a bővülő sportolási lehetőségek szintén jobb közérzetet adhatnak a településen élőknek.

A tervezett változások, a kisméretű beépítésre szánt terület növelés, a lakóterületi fejlesztés, gazdasági telephely létesítési javaslat, a természetközeli területek kiterjesztése, az egyéb fejlesztési lehetőségekkel együtt fellendíthetik Sóly gazdasági életét is, amelynek a jövő szempontjából lesz jelentősége.

Az új tervnek konkrétan az emberi egészségre való hatását nemigen tudjuk értékelni, mert ahogy az előbbieken említettük a változások az eddigi beépítési hullám csökkentése irányába, és a zöldfelületek növelése révén a kedvezőbb környezeti állapot kialakulása felé hatnak, de a külterületi kertes terület sűrű beépülése -reményeink szerint csak több évtized alatt –, és az azzal járó jóval nagyobb forgalom és környezetterhelés ronthat a kedvező táji-környezeti állapoton.

Az állat és növényvilágra való hatás:

Az említett zöld és sportterületi bővítések, a Natura 2000-es területeken tervezett korábbi fejlesztések törlése, megszüntetése, a természeti és védett természeti területek szigorúbb

szabályozása, az erdőterület megőrzése, a tájhasználat, a tájpotenciál védelme, a mezőgazdasági területek beépíthetőségének szigorítása, a felszínalatti vizek védelme szempontjából is fontos természet- és környezetkímélő gazdálkodási módok használatára való ösztönzés, mind az állat- és növényvilág életfeltételeinek megőrzését is jelentik.

Elmondható, hogy az új terv következtében kifejezetten javulnak az élővilág fennmaradásának esélyei.

Az új terv hatása a talajra:

A terv alapvető célja a talajkészlet mennyiségének és minőségének fokozott védelme, termékenységének hosszú távú fenntartása.

A terv a táji adottságokhoz igazodó külterületi területhasználatot, tájhasználatot javasol, és az adottságokhoz igazodó termelés szintén elősegítheti a talaj mennyiségi és minőségi védelmét.

A Natura 2000-es területek fenntartási terveinek betartása, magvalósítása szintén a talaj védelmét szolgálja.

A terv számos paragrafusban tiltja a talaj bármilyen jellegű szennyezését és a mezőgazdasági területeken nem enged szennyezést kibocsátó építményt, épületet, berendezést létesíteni, szennyező

tevékenységet folytatni. Az nagy kérdés az, hogy ezeket a szigorú előírásokat a hatóságok be tudják-e tartatni, a környezeti károk megelőzése, illetve csökkentése érdekében?

Különösen a volt szőlőhegyi területen, a kertes mezőgazdasági területen vetődik fel élesen a talaj és a talajvíz szennyezésének kérdése.

Az új tervhatása a Víze:

A kérdéskör összetett, mert beletartozik a közüzemi vízellátás biztonságának növelése, a felszíni vizek, felszín alatti vízbázisok, vízkészletek mennyiségi és minőségi védelme, valamint a keletkező szennyvizek kezelése is.

Sóly a 27/2004 (XII.25.) KvVM rendelet melléklete alapján, a felszín alatti víz állapota szempontjából fokozottan érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen fekvő település.

Sóly egy része nyílt, fedetlen karszterület, amely különösen érzékeny a felszíni szennyezésekre, és nemcsak a talaj és rétegvizek, hanem már a terület alatt lévő karsztvízlencse is elszennyeződhet!

Ezért is emeltük ki a kertes mezőgazdasági területen a szennyvízkezelés kiemelt fontosságát.

Az új terv hatása az éghajlati tényezőkre:

A terv közvetve kapcsolódik az éghajlatváltozás elleni védekezéshez azzal, hogy megőrzi az erdőterületeket, növeli a zöldfelületeket, a természetközeli területeket, jelentősen – 90 hektárral! - csökkenti a hatályos tervhez képest a beépítésre szánt terület nagyságát, amelyek együttesen feltételezhetően csökkentik a klímaváltozást kedvezőtlen hatásait.

Az éghajlat változásban szerepet játszó gázok kibocsátásának csökkentése a közlekedés és a fűtés során keletkező káros anyag csökkentésével érhető el. A terv szorgalmazza a megújuló energiaforrások alkalmazását, azonban épp a jelenlegi európai

energiaválság mutat rá arra, hogy mennyire csekély szerepe van a településtervnek a káros gázok kibocsátására, amikor állami, önkormányzati segítséggel, a tűzifa felhasználás többszörösére emelésével próbáljuk az ország fűtési lehetőségeit biztosítani.

Az új terv hatása az anyagi javakra:

Az új terv a javasolt fejlesztések megvalósulása egy rendezettebb, életképebb, vonzerőben is gazdagabb települést eredményezhet. Ezzel együtt a tervező nem lát közvetlen összefüggést az anyagi javak és az új településterv között.

Az új terv hatása a kulturális örökségre.

A Megalapozó Vizsgálat és az Alátámasztó javaslat is tartalmazza a műemléki értékeket – református templomot, az Ófaluban megmaradt népi épületeket-, valamint azok műemléki környezetét, hasonlóan a helyi védett objektumokhoz. A 2023-ben készült Örökségvédelmi Hatástanulmány része a tervanyagnak, és az ott felsorolt régészeti területek is szerepelnek a szabályozási tervlapon, a műemléki értékekhez hasonlóan.

Az új terv kiemelt figyelmet fordít az épített értékek védelmére. A népi építészeti értékek a település lakóterületén helyezkednek el, és a terv falusias lakóterület övezetbe sorolja ezeket az ingatlanokat, abból a célból hogy az adottságoknak megfelelő hagyományos tájhasználat fennmaradjon, és az abból következő építmények, szokások, életmód megőrizhető legyen. Az tény, hogy az épületek, tájrészletek, tájelemek védelmét megőrzését a településképvédelmi rendelet szabályozza, ezért a településterv a megfelelő övezeti lehatárolással és a övezetek értékeket megtartó szabályozásával tudja elősegíteni a kulturális elemek védelmét.

Sóly községben a népi építészeti kultúra értékes elemei, lakóházai találhatóak.

Többször kiemeltük, hogy a szabályozási terv tartalmazza a műemléki objektumokat, a műemléki környezet ingatlanjait, a régészeti

lelőhelyeket. Itt, a környezeti értékelésben is ki kell hangsúlyoznunk, hogy az egyedi, helyi értékekkel a településképvédelméről szóló 21/2017 (XII.21.) önkormányzati rendelet rendelkezik, amely az Ófalu területét helyi területi védelemmel érintett településrészként határolja le, és a telekstruktúra, az utcakép jellegzetességeinek védelme érdekében szigorú előírásokat tartalmaz. A HÉSZ csak korlátozott mértékben terjedhet ki az örökségvédelmi területre.

Az új terv hatása a tájra:

A tájkép védelmével is részben a településképvédelmi rendelet foglalkozik, de ahogy említettük a védett értékek, a régészeti területek szerepelnek az új terv szabályozási tervlapján is, úgy a külterület szabályozás is kiemelt figyelmet fordít a táji jellegzetességek helyi elemek védelmére.

A külterület szabályozása kifejezetten táj- és természetvédelmi szemlélettel készült, a meglévő védettség és természetközeli állapot tiszteletben tartásával, a megyei területrendezési tervben, illetve a hatályos településrendezési tervben szereplő nagyterjedésű beépítésre szánt terület jelentős csökkentésével.

A kiemelkedő értékű helyi táji elemek, a Kálvária-hegy és a Királyi Kard -domb sajátos szabályozást élveznek.

Az új terv a Nemzeti Tájstratégia /1128/2017. (III.20) Kormányhatározat/ alapján hangsúlyozza és szabályozza a táji adottságokon alapuló tájhasználatot, a takarékos területhasználatot, a természeti értékek, erőforrások védelmét, a kulturális örökség fontosságát, az élhető táj megvalósulását.

Ezért mértéktartó a beépítésre szánt terület növelés, ezért támogatja a termelést szolgáló telephelyek létesítését, és a táji adottságokból termelési hagyományokból következő fejlesztéseket.

Az új terv feltárt konfliktusok alapján szükséges intézkedései:

A Megalapozó Vizsgálatokban, illetve a környezeti értékelésben két konfliktust emeltünk ki. Az egyik a külterületek nagy részének ökológiai hálózatba, tájképvédelmi területbe, Natura 2000-be, honvédségi területbe való tartozása, amelynek következtében korlátozottak a fejlesztési lehetőségek.

A másik pedig az, hogy a Dunántúli Középhegységben a karszterületeken, a bauxit bányászat felhagyását követően megindult a karsztvízszint emelkedése, amely örömteli, de ugyanakkor nem tudhatjuk, hogy az emelkedő karsztvíz milyen egyéb szennyeződésekkel mos majd ki a felszín alól. A Vízügyi igazgatóság szakmai anyagai szerint Sóly területén nem várható jelentős módosulás, de a környező településeken érzékelhető lesz a karsztvízszint emelkedése.

A terv a jelentős mértékű korlátozó tényezők következtében szigorította a külterületi beépítés szabályozását a természetközeli területek övezetében, és az Má-0-as általános mezőgazdasági területeken nem ad lehetőséget még gazdasági épületek létesítésére sem. Továbbra is szigorúan tiltja a környezet, a talaj és a vizek bármilyen jellegű szennyezését.

A terv betartása esetén a kedvezőtlen környezeti hatások mértéke tovább csökkenhet és nagy valószínűséggel nem növekszik a felszín alatti vizek szennyezése. Tekintettel azonban a tervtől független folyamatokra pl.: a karsztvíz szint emelkedésére, így bizonyos szennyeződések kimosódásának lehetőségére, felelősen nem állítható, hogy az új településtervezet alkalmas egy felszín alatti térségi szennyeződés, károsodás visszafordítására.

5. A településtervezet és a tervi elemek részletes értékeléséből levont következtetések, azon környezeti jellemzők azonosítása, amelyekre jelentős hatással vannak a tervi elemek, illetve a fejlesztések, tervi elemek azonosítása, amelyek negatív hatást gyakorolnak és valamilyen intézkedést igényelnek.

A tervben megfogalmazott fejlesztések, változások kifejezetten kedvezőek közül a hatályos tervhez képest, és a 2018. évi CXXXIX. törvényben szabályozott települési térséghez képest sem jelent kedvezőtlen változtatást.

A lakóterület esetében 50 % a kötelező zöldfelület nagysága és itt kötelező fák ültetése is, ezért a lakóterületek az építkezések befejezése után az élővilág számára is biztosítanak egyfajta életteret és kedvező környezetet alkotnak, természetesen abban az esetben, ha a szennyvíz kezelés szakszerűen megoldott.

A település keleti részén a közpark létesítés -07 hrsz -, a zöldterület fejlesztés, az intenzívebb használat ellenére, a többszintes növényzettel minden szempontból – életminőség, élővilág, település kondicionálása, funkciógazdagodás, településetztétika stb. – előnyös változás a korábbi gondozatlan gyepterülethez képest.

A kertes mezőgazdasági terület visszaállítása szintén kedvező változásnak minősíthető.

A környezeti értékelésben – ennek a tematika is az oka – többször említjük a mezőgazdasági területeken a beépítés szigorítását, a természetközeli, és tájképvédelmi szempontból meghatározott területek övezetében a szigorú szabályozást, aminek következtében alig épülhet épület a külterületen.

Olyan tervi elemek, amelyek negatív hatást gyakorolnak mai természeti környezetre, a Gá övezet kivételével nem szerepelnek a tervben, ám a korszerű szemlélettel kialakított gazdasági, kereskedelmi funkciót is meg lehet úgy valósítani, hogy minél kisebb károsodást okozzon a környezetben.

A kertes mezőgazdasági területen javasolt 1200 m² nagyságú beépíthető telekméret mellett több tucat újabb gazdasági épület létesülhet, bár az utóbbi években Sóllyon lelassult a volt szőlőhegy beépítése.

6. A megvalósulás során várható jelentős kedvezőtlen környezeti hatások megelőzésére, csökkentésére, ellensúlyozására irányuló településtervi intézkedések.

A környezeti értékelésben részletesen bemutattuk az új tervben szereplő változásokat és azok hatásait, valamint a településen és közvetlen környezetében jelentkező konfliktusokat.

Összefoglalva a tervben szereplő módosítások környezeti hatása a tágabb és a közvetlen környezetben, a nagykiterjedésű beépítésre szánt terület megszüntetésével és helyükön természetközeli terület övezet kialakításával kifejezetten kedvező.

Az övezeti és egyéb védelmi, korlátozó szabályok betartása, az alátámasztó munkarészben is megfogalmazásra kerülő a környezetminőség megőrzését, javítását célzó javaslatok figyelembevétele – szigorú építési és környezetvédelmi hatósági ellenőrzések és szankciók esetén- azaz a terv megvalósulása nem eredményezi a környezeti állapot, a környezeti elemek károsodását.

A fedetlen karszterület, pontosabban az alatta lévő felszín alatti vizek elszennyeződése nem kizárólag Sólly településtervétől függ.

7. Monitoring javaslat-értékelés a fellépő környezeti hatásokra.

A monitoring célja a környezeti elemek és rendszereik állapotában történő időbeli változások követése, bemutatása. Monitorozásra településtervek esetében valójában a tervek felülvizsgálata, módosítása során van lehetőség. Ekkor lehet a településterv, a település főbb mutatóit összehasonlítani. A beépítés változása a beépített területek nagyságával, az épületek számával, a tájhasználat módosulás a különböző művelési ágak területi kiterjedésének összehasonlításával lehetséges.

A környezeti állapot, a környezeti elemek változásának kimutatásához általában település-specifikus mérési adatok szükségesek. A közlekedési és a közmű szakterületén kívül mérhető és ellenőrizhető adatok nemigen állnak rendelkezésre.

A kistelepülésnek nevezhető Sóllyon kiépített a szennyvízcsatorna hálózat, és a HÉSZ előírja a hálózatra való csatlakozás kötelezettségét. A külterület nagy részén nem építhető épület, nem

folytatható környezetszennyező tevékenység. A volt szőlőhegyi kertes mezőgazdasági területen azonban a szennyvíz kezelés kérdésére kiemelt figyelmet kell fordítani, így az ellenőrzés is elsősorban ezeknek az szabályoknak a betartására kell, hogy irányuljon.

A belterület közvetlen környezetében szükséges lehet még a különböző emissziók – zajterhelés, légszennyezés- alakulásának ellenőrzése, de a környezeti értékelés készítője szerint ezt csak egy jóval nagyobb forgalom és beépítés indokolhatja.

Tekintettel arra, hogy Sóly nagy része természetközeli terület, javasolható a természetközeli élőhelyek, a védett fajok jelenlétét, a különböző populációk változását is figyelemmel kísérni.

8. Közérthető Összefoglaló

Sóly hatályos településszerkezeti terve és helyi építési szabályzata 2012-ben került jóváhagyásra és azóta több kisebb módosítás történt. A településrendezési eszközök átfogó módosítását az Önkormányzat 2022-ban kezdeményezte, tekintettel arra, hogy az elmúlt évtizedben az építésügyi, településtervezési és területrendezési jogszabályok jelentős mértékben változtak.

Módosult többek között az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet, elfogadta az Országgyűlés a településképp védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvényt, és ami a legfontosabb megszületett Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény és a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályairól szóló 9/2019 (VI.14.) MvM rendelet. Jelen munka szempontjából a területrendezési törvény mellett, a legaktuálisabb a 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló jogszabály.

A településterv a beépítés feltételeinek, az építési követelményeknek, a tájhasználattal kapcsolatos jogoknak és kötelezettségeknek a megállapítására hivatott, a környezeti ártalmak legkisebbre való csökkentése, a természeti és épített örökség értékeinek megőrzése mellett.

A környezeti értékelés célja, hogy a terv megvalósulása során várható környezeti következményeket feltárja, hogy a környezeti szempontból kedvezőtlen változtatások már a tervezés során felismerhetők és kiküszöbölendők legyenek, és a környezeti elemek és rendszerek, az emberek egészségi állapota és életminősége érdekében szükséges intézkedések a tervbe beépüljenek.

A környezeti értékelés Sóly új településtervének a hatályos tervhez képest bekövetkezett változásait elemezte, és kiemelte a környezet állapotára jelentős hatást gyakorló folyamatokat, változásokat.

A tervezett fejlesztések Sóly térbeli fejlődését jelentős mértékben mérséklik és a tervezett területhasználati változások illeszkednek a település, illetve a Bakony előterében lévő dombság kialakult tájszerkezetébe.

A tervben javasolt tájhasználati változások a HÉSZ-ben rögzített környezetvédelmi, természetvédelmi zöldfelületi és közmű szabályok betartása esetén sem a meglévő területhasználatra, sem egymásra nem lesznek zavaró hatással.

Az új terv célja:

- Sóly község településterve és a magasabb szintű tervek, jogszabályok közötti összhang biztosítása
- Sóly község településfejlesztési tervében szereplő célok érvényesítése a HÉSZ-ben, a szabályozásban.
- A tényleges területhasználat és az új, megváltozott települési igények, döntések alapján egységes terv kidolgozása a teljes közigazgatási területre.

Kiemelten a terv táj- és természetvédelmi céljai:

- a védett természeti területek természetközeli állapotának megőrzése, fenntartása a jogszabályokban előírt módon
- az ökológiai hálózatba tartozó területek természetközeli állapotának fenntartása, ezért is történt a beépítésre szánt terület nagymértékű csökkentése magterületen
- az értékes fajok, tájképi értékek megőrzése
- a zöldfelületek védelme, a zöldfelületi rendszer fejlesztése.

Kiemelten a terv környezetvédelmi céljai:

- Sóly község környezetminőségének fenntartása, javítása
- A település fokozott szennyeződéserzékenysége miatt a talaj, a felszíni és felszín alatti vizek fokozott védelme,
- A termőföld védelme érdekében a másfélú igénybevétel minimumra csökkentése,
- a légszennyező források kialakulásának megelőzése, a levegőminőség figyelemmel kísérése
- a környezetet többféle szempontból kedvezőbbé tevő belterületi zöldfelületi fejlesztések - közkert, közpark- megvalósítása,
- külterületen a vonalas zöldfelületi elemek – fasor, mezővédő erdősáv, takaró fásítás – tudatos megvalósítása, fasorok elhelyezését elsősorban a szőlőhegy felé vezető út mentén, a délnek futó országút mellett, valamint a Királyi Kard rekreációs terület környezetében javasolja a terv.

A terv az érdekelt államigazgatási szervek adatszolgáltatása alapján pontosította a természeti értékek lehatárolását. A tervezett területhasználati változások az értékes növény- és állatvilágot nem veszélyeztetik, az élővilágra nincsenek kedvezőtlen hatással.

A természetvédelem által érintett és a tájképvédelmi szempontból kiemelt figyelmet érdemlő területeken a tájhasználati hagyományok megőrzését, a tájkaraktert megerősítését szolgáló övezeti rendszer és tájhasználat került meghatározásra.

A települési értékelés olyan környezeti szempontból lényeges folyamatokra is felhívta a figyelmet, amelyek meghaladják a településterv lehetőségeit, ugyanakkor a káros hatások mindenképp csökkentendők, kiküszöbölendők.

A település mindennapjaiban fokozott figyelem, ellenőrzés szükséges:

- az építési és egyéb engedélyezések, illetve a beruházás megvalósítása során a környezeti és zöldfelületi feltételek betartására, különösen az ingatlanokon a kötelező zöldfelületi arány kialakítására,

- a volt szőlőhegyi, kertes mezőgazdasági területen a szennyvízkezelés és építkezések szakszerűségének ellenőrzésére
- építési beruházások engedélyezése során a környezeti szempontból elérhető legjobb technológia alkalmazásának érvényesítése érdekében
- klímabarát, az alkalmazkodást elősegítő, az éghajlatváltozás hatásait mérséklő megoldások engedélyezése
- a zöld és sportfelületek szakszerű – a rendeltetésnek megfelelő kialakítása mellett, a tájképi, ökológiai, az előírt növényválasztási szempontokat is figyelembe vevő megvalósítása.

Összefoglalva megállapítható, hogy a tervben szereplő módosítások, változások környezeti hatása a környezeti elemeket és környezeti rendszereket nagy mértékben érinti és kifejezetten kedvezően hat a környezetre, az élővilágra.

A javasolt szabályozás a táji, természeti értékek védelmét, a környezeti állapot javítását célozza.

Badacsony 2023 06 27. dr. Lapos József Lapos Műhely Kft.

