

Uchwała nr XLIX/321/2022
Rady Gminy Kondratowice
z dnia 17 maja 2022 roku

w sprawie zatwierdzenia Planu Odnowy Miejscowości Żelowice
na lata 2022 – 2030

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 6 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 559) Rada Gminy w Kondratowicach uchwała, co następuje:

§ 1

Zatwierdza się Plan Odnowy Miejscowości Żelowice na lata 2022 - 2030, który został przyjęty uchwałą nr 1/2022 Zebrania Wiejskiego Sołectwa Żelowice z dnia 28.04.2022 r., stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kondratowice.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący
Rady Gminy Kondratowice


Marcin Szczurowski

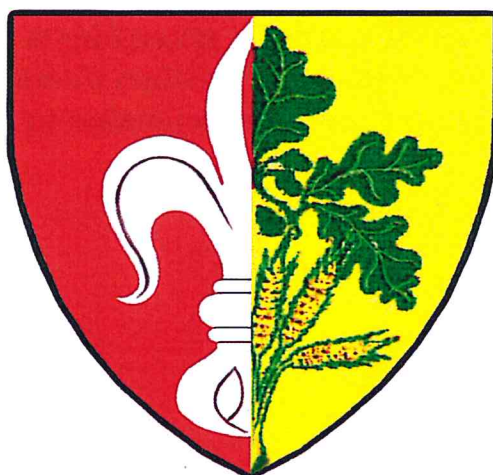
Uzasadnienie

Plan Odnowy Miejscowości jest dokumentem wyznaczającym kierunki rozwoju wsi, określa strategię działań oraz konkretne zadania, które wynikają z potrzeb egzystencjalnych mieszkańców wsi.

Posiadanie Dokumentu stwarza możliwość pozyskania funduszy strukturalnych na rzecz wsi, w okresie programowania w latach 2022-2030 - w ramach Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014- 2020 i 2021-2027.

Załącznik nr 1
do Uchwały nr XLIX/321/2022
Rady Gminy Kondratowice
z dnia 17 maja 2022 r.

PLAN ODNOWY MIEJSCOWOŚCI ŻELOWICE NA LATA 2022-2030



Spis treści

1. Charakterystyka miejscowości

1.1 Położenie.....	3
1.2 Powierzchnia.....	3
1.3 Mieszkańcy.....	4
1.4 Instytucje.....	5
1.5 Zabytki.....	6
1.6 Zasoby naturalne.....	8
1.7 Funkcje wsi.....	10

2. Inwentaryzacja zasobów

2.1 Środowisko przyrodnicze.....	10
2.2 Środowisko kulturowe.....	10
2.3 Dziedzictwo religijne i historyczne.....	11
2.4 Obiekty i tereny.....	12
2.5 Gospodarka i rolnictwo.....	12
2.6 Sąsiedztwo.....	12

3. Analiza SWOT

3.1 Mocne strony.....	13
3.2 Słabe strony.....	13
3.3 Szanse.....	13
3.4 Zagrożenia.....	14

4. Planowane zadania inwestycyjne i przedsięwzięcia.....14

5. Opis i charakterystyka obszarów o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, sprzyjających nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na ich położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne.....18

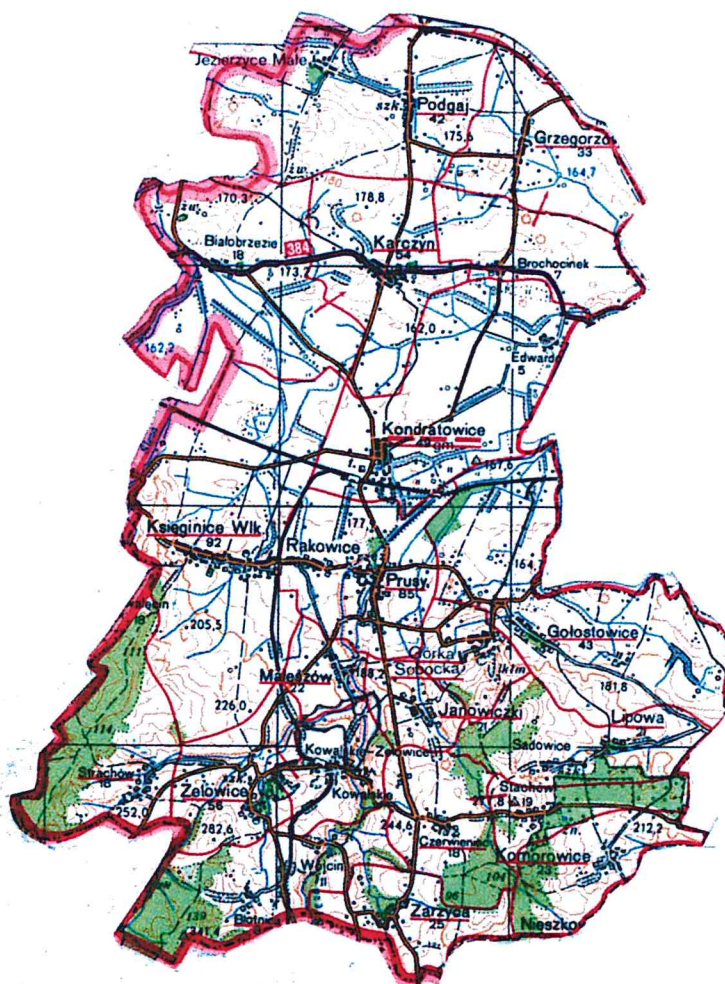
1. CHARAKTERYSTYKA MIEJSCOWOŚCI

Żelowice jest to wieś wielodrożnicowa z dużym założeniem dworskim, umiejscowiona na północnym krańcu Wzgórz Dobrzeńskich. Na terenie miejscowości Żelowice stwierdzono istnienie osady wielokulturowej z młodszej epoki kamienia, epoki brązu i późnego średniowiecza. Miejscowościami sąsiadującymi są: Wójcin, Strachów, Błotnica.

Podstawowe dane

1.1 Położenie

Miejscowość Żelowice położona jest na północnym krańcu Wzgórz Dobrzeńskich, w południowo-zachodniej części gminy Kondratowice, w powiecie strzelińskim, w województwie dolnośląskim. Miejscowościami sąsiadującymi są: Błotnica, Wójcin, Strachów.



Rys.1 Mapa gminy Kondratowice

1.2 Powierzchnia sołectwa

- 3,19 km²

1.3 Mieszkańcy

Liczba mieszkańców:

(stan na dzień 31.12.2021 r. wg danych z Urzędu Gminy)

- Żelowice 167 osób

Czym się zajmują mieszkańcy:

- praca zarobkowa na terenie gminy, powiatu, województwa
- świadczenia socjalne, np. renty, emerytury
- rolnictwo
- szara strefa

Jak zorganizowani są mieszkańcy?

- Rada Sołecka

W jaki sposób rozwiązują swoje problemy?

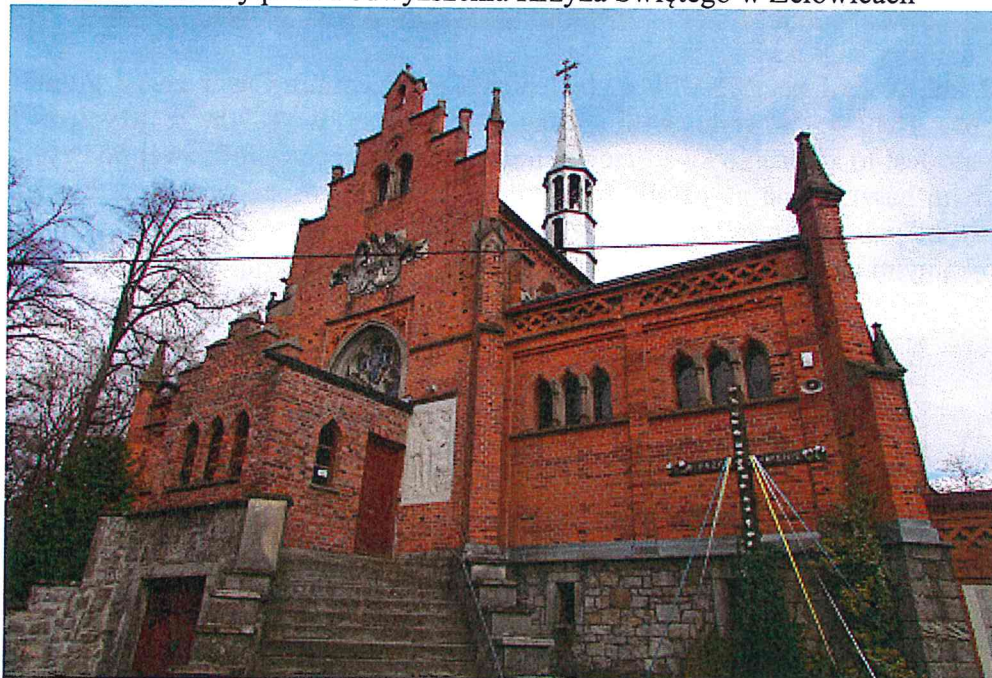
- zwracanie się do instytucji i organizacji działających we wsiach – do sołtysa, rady sołeckiej, w gminie

1.4 Instytucje

- Szkoła Podstawowa im. Jana Pawła II w Żelowicach



- Kościół filialny p. w. Podwyższenia Krzyża Świętego w Żelowicach

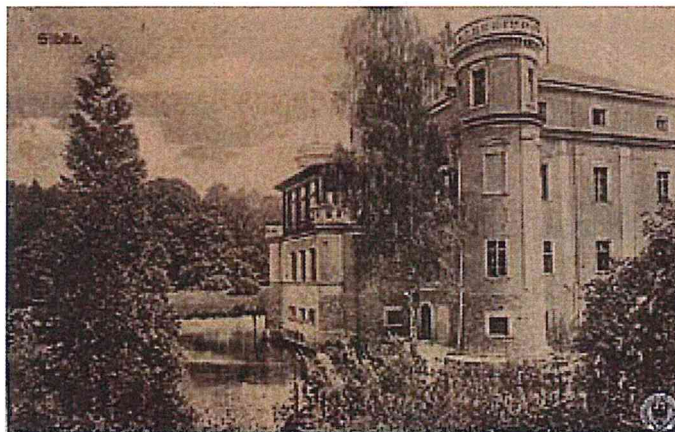


1.5 Zabytki Żelowic

- Kościół filialny p. w. Podwyższenia Krzyża Świętego został wzniesiony w XVI w. (pierwotnie była to kaplica pałacowa), przebudowany w XIX w. Wówczas dobudowano drugi budynek – najprawdopodobniej o charakterze mieszkalnym, połączony z kościołem łącznikiem. Zabytkowy kościół jest budowlą trójnawową, wykonaną z cegły. Wnętrze kościoła rozdzielone jest kolumnadą. Sklepienie krzyżowo – żebrowe. W ołtarzu neogotycki tryptyk. Na ścianach naw bocznych kilkanaście renesansowych płyt grobowych. Kościół należy do parafii Dobrzeńce, a w każdą niedzielę odbywają się w nim nabożeństwa.



- Pałac – XVI., 2 poł. XVII i pocz. XVIII w. (sklepienia przyziemne). Dwór został gruntownie przebudowany ok. 1830 r. w stylu willi palladiańskiej oraz w 1890r. z użyciem form neorenesansowych. Jest to założenie kwadratowe, murowane. W części środkowej podwyższone z dwoma okrągłymi basztami na narożnikach od tyłu. Dachy czterospadowe, kryte blachą. Na elewacjach lizeny, na pierwszym piętrze gzyms kondygnacyjny i u góry wieńczący. Okna pięter z frontonami trójkątnymi i półłukowymi. W głównym wejściu portal z tympanonem łukowym.



Źródło: <http://free.of.pl/p/palace/zelowice.htm>
Fotografia przedwojenna

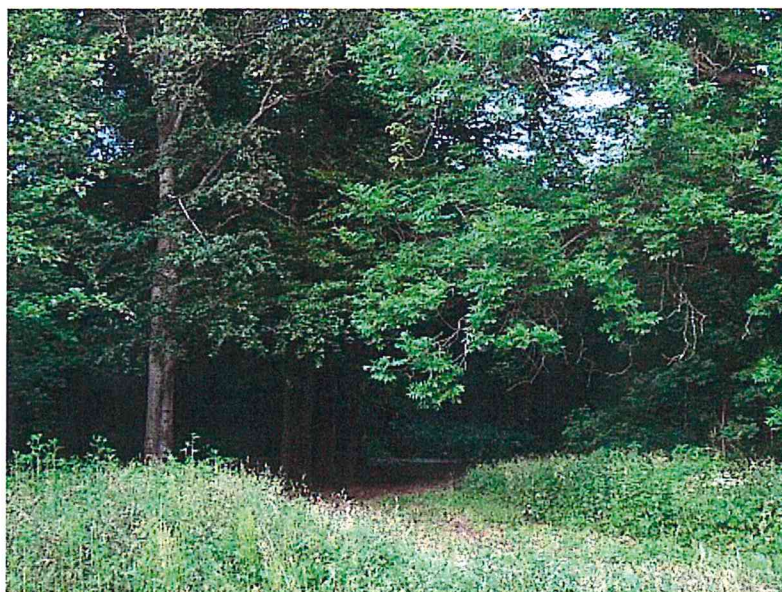


- Zabudowania folwarczne, znajdujące się w układzie czworobocznym, na południowy zachód od dworu. W skład zabudowań wchodzi: oficyna dworska, obora ze sklepieniami, warsztat rzemieślniczy – ostatnie ćw. XIX w.



Zabudowania folwarczne

- Park – naturalistyczny (2 poł. XIX, pocz. XX w.) z terenem wcześniejszego, niezachowanego ogrodu ozdobnego (XVII w.). W południowej części wyschnięty staw, a od strony północnej – fragment ceglanego muru ogrodowego (XIX w.).



Źródło: www.pttk.strzelin.pl/galeria/strzelin2/zelowice/054.h

- Zabytkowe drogi w parku wykładane czarnym bazaltem z marmurowymi brodzikami

1.6. Zasoby naturalne

Bogaty drzewostan parku reprezentują: buki, dęby, lipy, świerki, jesiony, wiązy, graby, topole, klony, platany, kasztanowce, miłorzęby, sosny wejmutki. Fragmenty krzewiaste i podszycie to graby, cisy, leszczyny, śnieguliczki, głogi, a także samosiejki drzew, bez czarny. Największe drzewa mają ok. 3 m w obwodzie, niektóre z nich wpisane są na listę pomników przyrody. Park znajduje się na obszarze Przedgórze Sudeckiego w rejonie Wzgórz Niemczańsko – Strzeleńskich, charakteryzuje się urozmaiconą konfiguracją terenu i masywem zieleni wysokiej widocznej z dużych odległości. Wraz z pałacem i kościołem stanowi istotny element krajobrazu kulturowego o niepowtarzalnych walorach widokowych i estetycznych.

Żelowice położone są wśród terenów rolnych, ale posiadają wiele terenów zadrzewionych. Uwagę zwraca aleja platanów (15 drzew), z których większość ma obwody przekraczające 3 m.



Fot.: UG Kondratowice



Fot.: UG Kondratowice

1.7 Funkcje wsi

- funkcja mieszkalna
- funkcja edukacyjna – Szkoła Podstawowa im. Jana Pawła II
- funkcja rolnicza
- kulturowa - kościół

2. INWENTARYZACJA ZASOBÓW

2.1 Środowisko przyrodnicze

Walory krajobrazowe

Są o znaczeniu dużym:

- Wieś położona jest na obszarze Przedgórze Sudeckiego, w rejonie wzgórz Niemczańsko – Strzelińskich
- Zróżnicowany krajobraz rolniczy, z dużym udziałem roślinności naturalnej i zadrzewień

Walory przyrodnicze

- Park o pow. 10 ha, położony w pobliżu pałacu, utrzymany naturalistycznie bogaty drzewostan
- Aleja lipowa
- Aleja platanów

Wody powierzchniowe (cieki, rzeki, stawy)

Są o znaczeniu dużym:

- Rzeka Mała Ślęza

Gleby

Są o znaczeniu dużym:

- Gleby o wysokiej klasie bonitacyjnej (I,II,III)

2.2 Środowisko kulturowe

Walory architektury wiejskiej, zabytki i osobliwości kulturowe

Są o znaczeniu dużym:

- dominuje zabudowa zagrodowa, ze względu na położenie wśród bardzo urodzajnych pól i funkcję rolniczą, jaką pełniła od wieków. Obecnie jednak większość takich zabudowań pełni rolę mieszkalną. Występują także zabudowania wielorodzinne oraz jednorodzinne.

W zabudowie wiejskiej wyróżniają się następujące obiekty:

- kościół filialny p.w. Podwyższenia Krzyża Świętego
- pałac
- zabudowania folwarczne
- park naturalistyczny

2.3 Dziedzictwo religijne i historyczne

Miejsca, osoby i przedmioty kultu

- kościół - Kościół Rzymskokatolicki pw. Podwyższenia Krzyża Świętego
- cmentarz

Tradycje, obrzędy gwara

Są o znaczeniu małym:

- kultywowanie tradycji religijnych, indywidualne formy pielęgnacji różnorodnych tradycji i zwyczajów ludności napływowe

Legandy, podania i fakty historyczne

Pałac w Żelowicach należał do hrabiego Rudolfa von Stiellfried - Rattonitz, mistrza ceremonii dworu pruskiego. Hrabia był znany z kolekcjonowania płyt nagrobnych swoich przodków. Dla tego celu zbudował kaplicę, w której umieszczał swoje eksponaty przywiezione m.in. z Bożygnowa, Imbramowic, Lutyni i Prus. Część z nich można oglądać do dzisiejszego dnia (za M. Perzyńskim)

Ważne postacie historyczne

- brak

Specyficzne nazwy

- brak

2.4 Obiekty i tereny

Tradycyjne obiekty gospodarskie wsi, place i miejsca publicznych spotkań, miejsca spotkań i rekreacji

Są o małym znaczeniu

- Miejscem publicznych spotkań jest pomieszczenie adoptowane w budynku, w którym odbywają się zebrania wiejskie, organizowane są zabawy i rozrywki dla dzieci. Sołectwo nie posiada świetlicy wiejskiej.

2.5 Gospodarka, rolnictwo

Specyficzne produkty (hodowle, uprawy polowe)

- Uprawa zbóż, buraka cukrowego, ziemniaka

2.6 Sąsiedztwo

Korzystne, atrakcyjne sąsiedztwo i duże miasto, arteria komunikacyjna, atrakcja turystyczna

Są o znaczeniu dużym:

- Przez Żelowice przebiega żółty szlak turystyczny mający swój początek w Niemczy, a kończący się na kopalni kwarcytu w Jegłowej. Szlak łączy ze sobą ciekawe turystycznie miejscowości m.in.: Niemczę z licznymi zabytkami, Wojsławice słynące z Arboretum, Biały Kościół z ośrodkiem wypoczynkowym usytuowanym nad dwoma stawami oraz z najwyższym wzniesieniem Wzgórz Niemczańsko-Strzelińskich – Gromnikiem.
- Dobre położenie geograficzne w sąsiedztwie aktywnych społecznie i gospodarczo miast oraz sąsiednich gmin,
- Wrocław – w odległości ok. 50 km, wiele osób decyduje się na pracę w okolicach Wrocławia lub w samym mieście, stolica Dolnego Śląska stanowi również centrum edukacji (szczególnie chodzi tu o uczelnie wyższe), kultury (teatry, opera, kina) oraz rozrywki itd.,
- Strzelin – w odległości ok. 16 km, zapewnia możliwość korzystania z szerokiego wachlarza usługowego oraz handlowego, stanowi miejsce pracy dla mieszkańców całej gminy,
- Bliskie położenie terenów atrakcyjnych pod względem turystyki i rekreacji, np. Gór Sowich (ok. 30 km), Wzgórz Niemczańsko – Strzelińskich, Wzgórz Lipowo – Dębowych, Wzgórz Dobrzeńskich,
- Bliskie położenie granicy czeskiej, ok. 50 km,
- Henryków – w odległości 12 km, miejscowość, w której znajduje się niezwykle cenny zabytek kultury – Opactwo Cystersów,
- Wojsławice (ogród botaniczny) oraz okolice Niemczy – tereny ciekawe pod względem zasobów przyrodniczych oraz kulturowych,
- Dzierżoniów oraz Bielawa w odległości około 25 km – stanowią zaplecze usługowo – handlowe oraz rozrywkowo – rekreacyjne (np. basen w Bielawie),
- Biały Kościół – w odległości 12 km , znajdują się tam stawy (możliwość połowu ryb) oraz ośrodek wypoczynkowy

- Budowa zbiornika retencyjnego „Maleszów”, podniesie walory turystyczne i rekreacyjne całej gminy

3. ANALIZA SWOT

3.1 Mocne strony

1. Malownicze położenie wsi, występowanie cennych obiektów kultury (kościół, pałac, zabudowania folwarczne) oraz dużej ilości zieleni sprzyjają możliwości rozwoju turystyki i agroturystyki
2. Atrakcyjna rzeźba terenu – wyraźne zróżnicowanie wysokości, urozmaicony krajobraz
3. Aleja platanów stanowiąca pomnik przyrody
4. Żelowice mają możliwość rozwoju rolniczego ze względu na tereny rolne o wysokiej klasie bonitacyjnej (I, II, III)
5. Czyste środowisko, cisza, spokój
6. Szkoła Podstawowa
7. Poprowadzona jest linia energetyczna i telekomunikacyjna
8. Wieś jest zwodociągowana
9. Przez wieś przebiega żółty szlak turystyczny
10. Atrakcyjny plac zabaw

3.2 Słabe strony

1. Wieloletnie powojenne zaniedbania w ochronie cennych obiektów architektonicznych i przyrodniczych
2. Brak oczyszczalni ścieków oraz sieci kanalizacji sanitarnej na terenie wsi
3. Brak świetlicy wiejskiej
4. Brak boiska sportowego
5. Brak miejsc parkingowych
6. Brak zaplecza usługowego pod rozwój turystyki i agroturystyki
7. Brak chodników i ścieżek rowerowych
8. Brak ofert z zakresu sportu, kultury i rekreacji
9. Brak promocji terenu
10. Zły stan dróg i towarzyszącej infrastruktury
11. Wieś uboga w usługi podstawowe
12. Brak zakładów usługowych i rzemieślniczych
13. Brak komunikacji PKS
14. Zły stan techniczny zabytków i wielu budynków
15. Brak Koła Gospodyń Wiejskich

3.3 Szanse

1. Planowana modernizacja budynku adoptowanego w szkole, który pełni funkcje miejsca spotkań mieszkańców lub budowa nowej świetlicy wiejskiej
2. Budowa boiska
3. Możliwość pozyskiwania funduszy ze środków zewnętrznych
4. Sprzyjająca polityka lokalna i regionalna

5. Wzrost aktywności społeczności lokalnej
6. Atrakcyjność terenów (przyroda, dziedzictwo kulturowe) pod rozwój turystyki i agroturystyki
7. Planowana budowa zbiornika retencyjnego w sąsiedniej miejscowości – Maleszów (funkcja rekreacyjna)

3.4 Zagrożenia

1. Niepokojąca demografia
2. Odływ ludzi młodych i wykształconych
3. Brak stabilności w polityce wspierania rozwoju obszarów wiejskich i gospodarki rolnej
4. Wejście do Wspólnego Rynku Europejskiego prowadzi do zwiększonej konkurencyjności krajowej
5. Niewystarczająca ilość instytucji wspierających rozwój podmiotów gospodarczych
6. Zagrożenie wystąpienia powodzi
7. Bezrobocie
8. Mała aktywność społeczna.

4. PLANOWANE ZADANIA INWESTYCYJNE I PRZEDSIĘWZIĘCIA

Plan Odnowy Miejscowości Żelowice obejmuje planowane zadania inwestycyjne i przedsięwzięcia przewidziane do realizacji w latach 2022 – 2030

Źródłami finansowania Planu Odnowy Miejscowości Kondratowice będą:

- środki w ramach programów operacyjnych przewidzianych do realizacji na lata 2014 – 2020, 2021-2027
- środki własne Gminy,
- inne zewnętrzne źródła finansowania.

1. Zabezpieczenie w podstawie usługi dla ludności – budowa ekologicznych oczyszczalni ścieków wraz z sieciami kanalizacyjnymi.

Cel:

Ochrona środowiska i zasobów czystej wody, poprawa jakości życia mieszkańców.

Przeznaczenie:

Dla mieszkańców wsi

Harmonogram realizacji:

Lata 2022 - 2030

Szacunkowy koszt realizacji:

- 1 300 000 zł

Źródło finansowania: budżet Gminy, środki zewnętrzne

2. Modernizacja oraz kompletne wyposażenie budynku adoptowanego w szkole, który pełni funkcję świetlicy wiejskiej lub budowa nowej świetlicy

Cel:

Stworzenie miejsca do spotkań i zebrań wiejskich, zabaw itp.

Przeznaczenie:

Dla mieszkańców wsi

Harmonogram realizacji:

Lata 2022 - 2030

Szacunkowy koszt realizacji:

- 150 000 zł

Źródło finansowania: budżet Gminy, środki zewnętrzne

3.Kościół

Cel:

Poprawa stanu budynku

- wykonanie elewacji
- przemurowanie schodów

Renowacja fisharmonii

Przeznaczenie:

Dla mieszkańców wsi

Harmonogram realizacji:

Lata 2022 - 2030

Szacunkowy koszt realizacji:

- 250 000 zł.

Źródło finansowania: budżet Gminy, środki zewnętrzne

4. Modernizacja oświetlenia ulicznego – podstawowe usługi dla ludności wiejskiej: wytwarzanie lub dystrybucja energii ze źródeł odnawialnych w postaci lamp solarnych.

Cel:

Ochrona środowiska, zmniejszenie emisji substancji szkodliwych dla środowiska, zmniejszenie zużycia prądu, zmniejszenie rachunków za prąd.

Przeznaczenie:

Dla mieszkańców wsi

Harmonogram realizacji:

Lata 2022-2030

Szacunkowy koszt realizacji:

- 150 000 zł.

Źródło finansowania: budżet Gminy, środki zewnętrzne

5. Promocja walorów turystycznych wsi

Cel:

- utworzenie bazy turystycznej i agroturystycznej wraz ze szlakami i trasami rowerowymi

Przeznaczenie:

Dla mieszkańców wsi oraz gości

Harmonogram realizacji:

Lata 2022-2030

Szacunkowy koszt realizacji:

- 50 000 zł

Źródło finansowania: budżet Gminy, środki zewnętrzne

6. Przebudowa drogi gminnej (działka nr 44)

Cel:

Poprawa stanu technicznego oraz zwiększenie bezpieczeństwa użytkowników na wskazanym odcinku drogi

Przeznaczenie:

dla mieszkańców Gminy Kondratowice oraz innych użytkowników korzystających z tego odcinka drogi

Harmonogram realizacji:

Lata 2022 - 2030

Szacunkowy koszt realizacji:

- 269 222,02 zł

Źródło finansowania: budżet Gminy, środki zewnętrzne

7. Modernizacja i czyszczenie zbiornika na wodę pitną

Cel:

Dla mieszkańców wsi

Harmonogram realizacji:

Lata 2022 - 2028

Szacunkowy koszt realizacji:

- 90 000 zł.

Źródło finansowania: budżet Gminy, środki zewnętrzne

8. Budowa studni wodomierzowej w Żelowicach

W chwili obecnej na terenie tych miejscowości brak jest studni wodomierzowej.

Cel:

Celem przedsięwzięcia będzie możliwość zdalnego odczytu poboru wody oraz bieżącego monitorowania poboru wody, a tym samym stanu instalacji (szybkie wykrywanie awarii oraz nieautoryzowanego poboru wody), co dla mieszkańców będzie skutkowało krótszymi przerwami w dostawie wody w przypadku awarii.

Przeznaczenie:

Dla mieszkańców wsi.

Harmonogram realizacji:

Lata 2022 - 2024

Szacunkowy koszt realizacji:

- Żelowice - 100 000 zł.

Źródło finansowania: budżet Gminy, PROW

9. Modernizacja sieci wodociągowej w Żelowicach

Cel:

Celem przedsięwzięcia jest rozbudowa sieci wodociągowej w miejscowości Żelowice. Przyczyni się to do rozwoju miejscowości, a osoby które będą miały zamiar osiedlić się w Żelowicach będą miały ułatwiony dostęp do wykonania przyłącza wodociągowego

Przeznaczenie:

Dla mieszkańców wsi

Harmonogram realizacji:

Lata 2022 - 2025

Szacunkowy koszt realizacji:

- Żelowice – 900 000 zł.

Źródło finansowania: budżet Gminy, środki zewnętrzne

10. Remont dróg gminnych

Cel:

Umożliwienie rolnikom oraz mieszkańcom lepszego dojazdu do swoich nieruchomości.

Przeznaczenie:

Dla mieszkańców wsi

Harmonogram realizacji:

Lata 2022-2027

Szacunkowy koszt realizacji:

- 400 000 zł.

Źródło finansowania: budżet Gminy, środki zewnętrzne.

5. OPIS I CHARAKTERYSTYKA OBSZARÓW O SZCZEGÓLNYM ZNACZENIU DLA ZASPOKOJENIA POTRZEB MIESZKAŃCÓW, SPRZYJAJĄCYCH NAWIĄZYWANIU KONTAKTÓW SPOŁECZNYCH ZE WZGLĘDU NA ICH POŁOŻENIE ORAZ CECHY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNE.

W miejscowości Żelowice znajdują się cztery obszary o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców:

1. Plac zabaw – aktywna zabawa w bezpiecznym miejscu, w ciszy i otoczeniu zieleni.
2. Park – stanowi miejsce aktywnych spacerów oraz wędrówek turystów na łonie natury.
3. Drogi śródpolne są szczególnie ważne dla rolników, którzy bardzo często uczęszczają po tych drogach zwłaszcza w okresie letnim podczas żniw. Drogi te umożliwiają szybszy i bezpieczniejszy przejazd ponieważ nie muszą korzystać z drogi gminnej. Drogi śródpolne służą również mieszkańcom w celu przejażdżek rowerowych oraz spacerów.
4. Modernizacja sieci wodociągowej przyczyni się do polepszenia życia mieszkańców. W chwili obecnej istniejąca sieć w miejscowości Żelowice nie spełnia oczekiwań mieszkańców, ponieważ w związku z dość mocno wyeksploatowaną infrastrukturą dochodzi do częstych awarii co dla mieszkańców skutkuje długimi przerwami w dostawie wody. Modernizacja sieci oraz budowa studni wodomierzowej pozwoli na szybsze wykrywanie awarii, zredukuje ich częstotliwość, wyrówna mieszkańcom ciśnienie wody w sieci.

Przewodniczący
Rady Gminy Kondratowice


Marcin Szczerowski

