

**Uchwała nr XLIX/314/2022**  
**Rady Gminy Kondratowice**  
**z dnia 17 maja 2022 roku**

**w sprawie zatwierdzenia Planu Odnowy Miejscowości Podgaj i Jezierzycze Małe**  
**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 Podgaj i Jezierzycze Małe na lata 2022 - 2030, który został przyjęty uchwałą nr 1/2022 Zebrania Wiejskiego Sołectwa Podgaj z dnia 25.04.2022 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

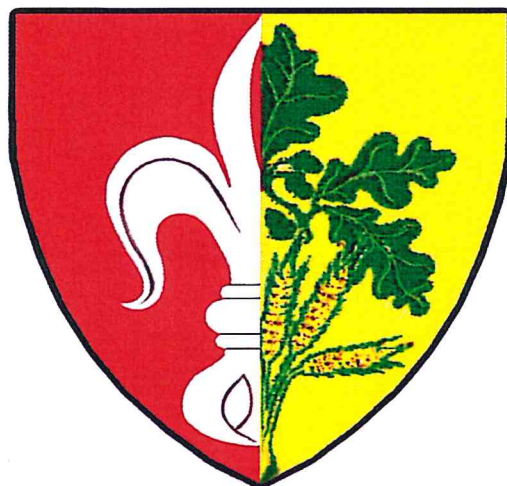
## **Uzasadnienie**

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/314/2022  
Rady Gminy Kondratowice  
z dnia 17 maja 2022 r.

# **PLAN ODNOWY MIEJSCOWOŚCI PODGAJ I JEZIERZYCE MAŁE NA LATA 2022-2030**



## **Spis treści**

### **1. Charakterystyka miejscowości**

- 1.1 Położenie
- 1.2 Powierzchnia
- 1.3 Mieszkańcy
- 1.4 Przedsiębiorstwa
- 1.5 Instytucje
- 1.6 Zabytki
- 1.7 Zasoby naturalne
- 1.8 Funkcje wsi

### **2. Inwentaryzacja zasobów**

- 2.1 Środowisko przyrodnicze
- 2.2 Środowisko kulturowe
- 2.3 Dziedzictwo religijne i historyczne
- 2.4 Obiekty i tereny
- 2.5 Gospodarka i rolnictwo
- 2.6 Sąsiedztwo

### **3. Analiza SWOT**

### **4. Planowane zadania inwestycyjne i przedsięwzięcia**

### **5. Opis i charakterystyka obszarów o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców**

## 1. CHARAKTERYSTYKA MIEJSCOWOŚCI

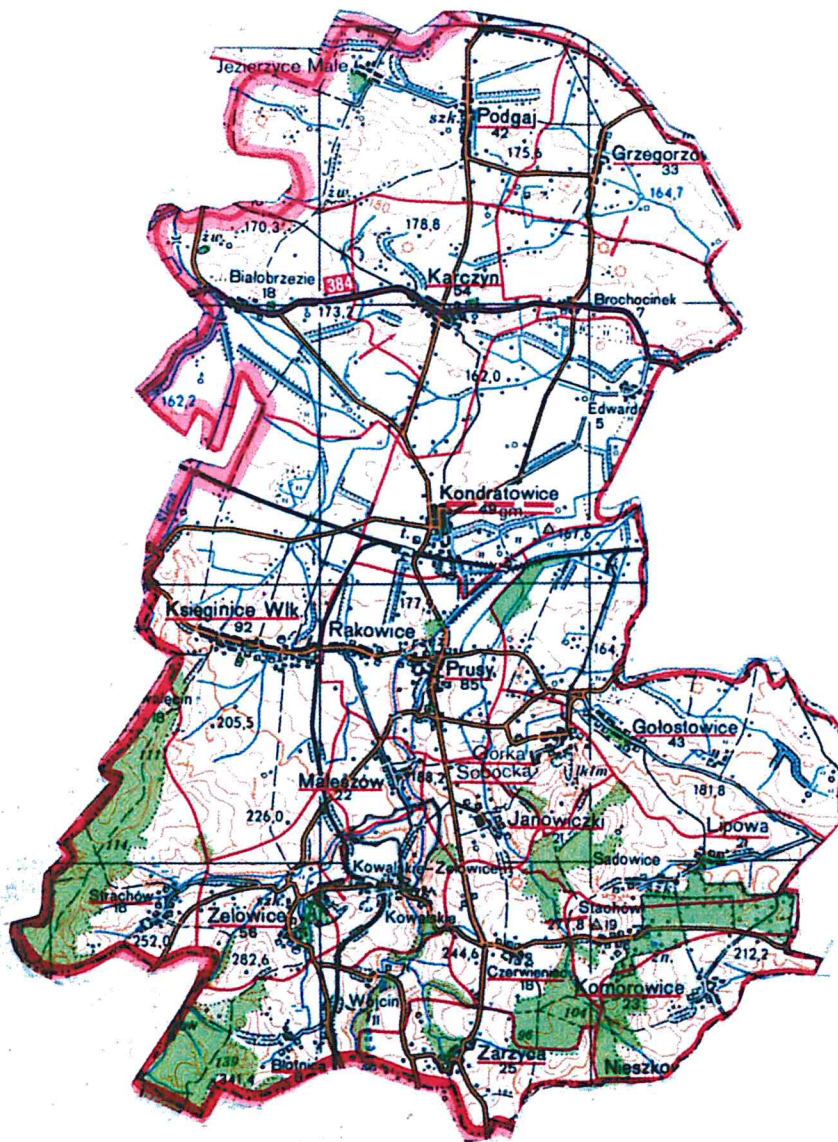
W skład sołectwa wchodzi dwie miejscowości Podgaj i Jezierzycze Małe. Podgaj to wieś ulicówka położona na terenie lekko sfalowanym na wysokości ok. 170 m. Badania archeologiczne na polach wsi wykazały osadnictwo kultury unietyckiej i z okresu wpływów rzymskich.

Jezierzyce Małe był to zespół folwarczny z domami pracowniczymi.

### Podstawowe dane

#### 1.1 Położenie

Miejscowości Podgaj i Jezierzycze Małe położone są w północnej części gminy Kondratowice, w powiecie strzelińskim, w województwie dolnośląskim. Miejscowościami sąsiadującymi są: Grzegorzów, Karczyn.



Rys.1 Mapa gminy Kondratowice

## **1.2 Powierzchnia sołectwa**

- 776 ha

## **1.3 Mieszkańcy**

### **Liczba mieszkańców:**

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

- Podgaj – 158 osób
- Jezierzyce Małe – 54 osoby

### **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
- organizowanie zebrań wiejskich

## **1.4 Przedsiębiorstwa**

- brak

## **1.5 Instytucje**

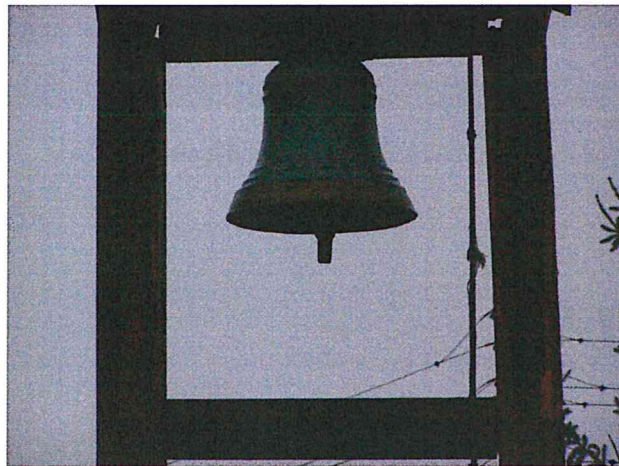
- brak

## **1.6 Zabytki**

- **Podgaj**
- W Podgaju znajduje się spichlerz z XIX w.
- W Podgaju kiedyś był kościół ewangelicki został zniszczony w czasie ostatniej wojny i rozebrany. Obecnie w zaadaptowanym domu mieszkalnym urządzono kaplicę. Obok niej ustawiono dzwon z rozebranego kościoła.
- Obraz wiszący na głównym ołtarzu w Kaplicy w Podgaju.



**Wnętrze Kaplicy w Podgaju**



- **Jezierzyce Małe**
- W Jezierzycach Małych znajduje się pałac z 1 połowy XVIII w. barokowy, przebudowany na początku XX w. Zbudowany został częściowo z kamienia, a częściowo z cegły. Jest to budowla jednopiętrowa z czterospadowym dachem. Od frontu duży ryzalit, w którym jest klatka schodowa i kilka pomieszczeń, a przed nim dodatkowo balkon na kolumnach. Elewacja parkowa z pilastrami, portalem drzwiowym i boniowanymi pasami. Wokół znajdowały się ogrody ozdobne o powierzchni 4,8 ha z układem ścieżek, ciekami, zbiornikami wodnymi, swobodnym układem zieleni wysokiej i wzgórkami widokowymi.
- Obok pałacu oficyna mieszkalno-gospodarcza, której architektura zewnętrzna nie uległa zmianom od XVIII w., ale obecnie mocno zniszczona. Jest ona jednopiętrowa, z dachem łamanym. Ponadto ciekawe pilastry z podkreśleniem głowic.
- Na północny – zachód od pałacu budynek dawnej gorzelni z początków XX w., murowany z dachem dwuspadowym.
- Naprzeciw pałacu znajdują się dość ciekawe obory z początku XX w. Jedna z dużym użytkowym strychem, druga z dobudowanym tarasem. Obie kryte dachami dwuspadowymi.

- Obok bramy wjazdowej po prawej stronie stajnia murowana z I połowy XIX w. z użytkowym piętrem i płaskim dachem.
- Na wschód od zespołu pałacowego są dwa domy mieszkalne z 1865 r. obydwie mocno zdewastowane.



miętek - wroclaw.dolny.slask.pl  
<http://wroclaw.hydral.com.pl/foto/88/88477.jpg>

**Pałac w Jezierzycach Małych . Zdjęcie z 1973 r.**



**Pałac w Jezierzycach Małych od frontu**





**Obora naprzeciwko pałacu**



**Budynek dawnej gorzelni**



**Stajnia**

## 1.7 Zasoby naturalne

Za pałacem w Jezierzycach Małych znajduje się park krajobrazowy o powierzchni 4,8 ha, bardzo zniszczony. W drzewostanie platany, wiązy, wierzby, buki, lipy, graby, kasztanowce, czeremchy.

Obie miejscowości położone są wśród terenów rolnych, posiadają niewiele zadrzewień i zakrzaczeń śródpolnych.

## 1.8 Funkcje wsi

- funkcja mieszkalna
- funkcja rolnicza
- funkcja agroturystyczna

## 2. INWENTARYZACJA ZASOBÓW

### 2.1 Środowisko przyrodnicze

#### Walory krajobrazowe

- Zróżnicowany krajobraz rolniczy, z dużym udziałem roślinności naturalnej i zadrzewień
- Sołectwo położone jest na Równinie Wrocławskiej

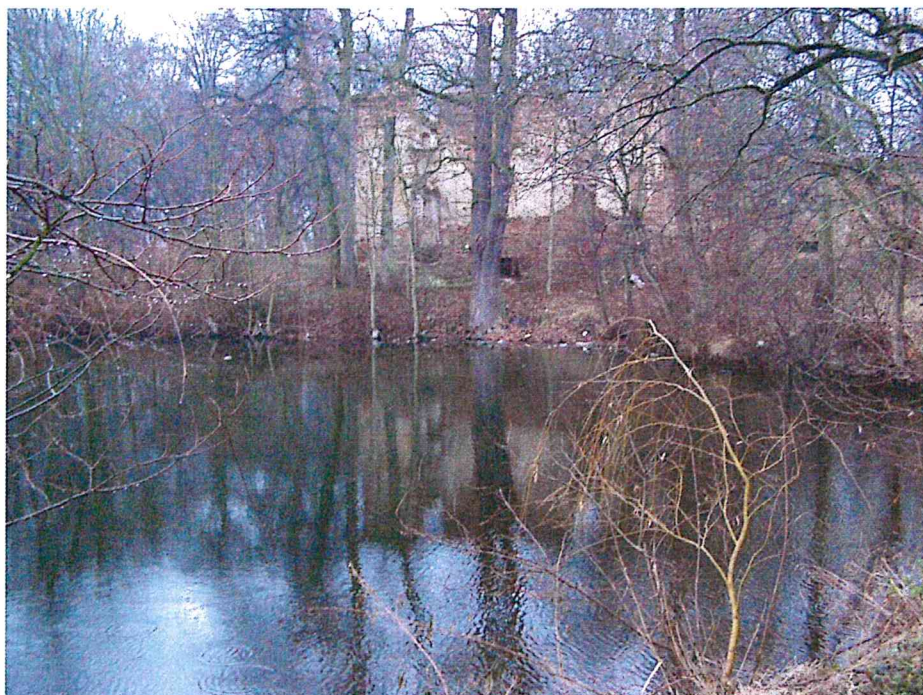
#### Walory przyrodnicze

- Park o pow. 4,8 ha, bardzo zniszczony. W drzewostanie platany, wiązy, wierzby, buki, lipy, graby, kasztanowce, czeremchy.



### **Wody powierzchniowe (cieki, rzeki, stawy)**

- 3 stawy w Podgaju, 1 w Jezierzycach Małych
- Przy oficynie pozostałości fosy
- Ciek Trawna na północ od Jezierzyc Małych



**Staw w Jezierzycach Małych w głębi oficyna mieszkalno -gospodarcza**

### **Gleby**

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

### **Kopaliny**

- brak

## **2.2 Środowisko kulturowe**

### **Walory architektury wiejskiej, zabytki i osobliwości kulturowe**

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

W zabudowie wiejskiej wyróżniają się następujące obiekty:

- pałac w Jezierzycach Małych
- zabudowania folwarczne
- park za pałacem
- spichlerz murowany z kamienia w Podgaju



**Spichlerz w Podgaju**

### **2.3 Dziedzictwo religijne i historyczne**

#### **Miejsca, osoby i przedmioty kultu**

- kaplica w Podgaju
- kapliczki przydrożne



**Kaplica w Podgaju**

### **Święta, odpusty, pielgrzymki**

- Odpust p.w. św. Józefa Pracownika – 1 maj

### **Tradycje, obrzędy gwara**

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

### **Legends, podania i fakty historyczne**

- brak

### **Ważne postacie historyczne**

- brak

### **Specyficzne nazwy**

- brak

## **2.4 Obiekty i tereny**

### **Miejsca tradycyjnych spotkań, place i miejsca publiczne:**

- Miejscem publicznych spotkań jest świetlica wiejska,
- Głównym miejscem sportu i rekreacji jest boisko.



**Plac zabaw w Podgaju**



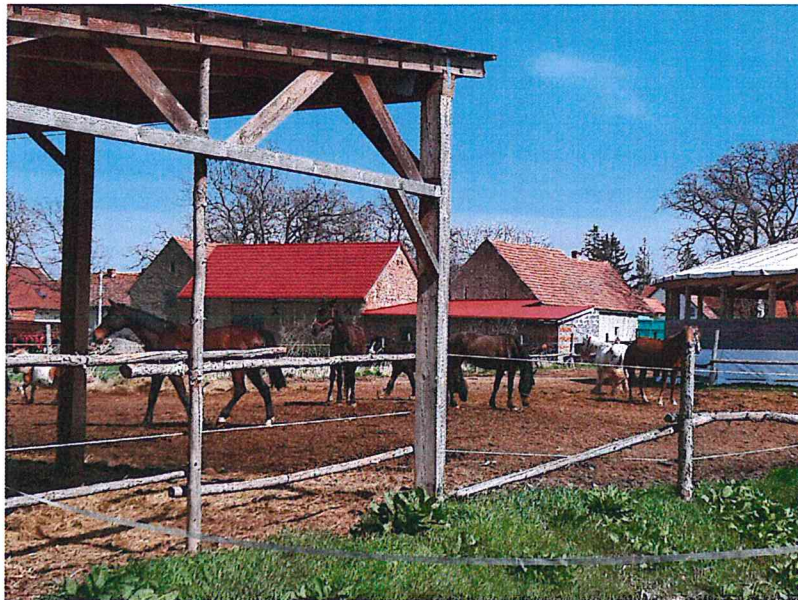
**Plac zabaw w Jezierzycach Małych**



**Boisko sportowe w Podgaju**



**Boisko sportowe w Jezierzycach Małych**



**Stadnina koni w Podgaju**

## **2.5 Gospodarka, rolnictwo**

### **Specyficzne produkty (hodowle, uprawy polowe)**

- Uprawa zbóż, ziemniaka, buraka cukrowego, kukurydzy
- Hodowla trzody chlewnej

## **2.6 Sąsiedztwo**

Korzystne, atrakcyjne sąsiedztwo i duże miasto, arteria komunikacyjna, atrakcja turystyczna Są o znaczeniu dużym:

- Dobre położenie geograficzne w sąsiedztwie aktywnych społecznie i gospodarczo miast oraz sąsiednich gmin,
- Wrocław – w odległości ok. 30 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.13 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.40 km), Wzgórz Strzelińskich, Wzgórz Niemczańskich, w których skład wchodzi: Wzgórza Lipowe, Wzgórza Dębowe, Wzgórz Dobrzeńskie,
- Bliskie położenie granicy czeskiej, ok. 90 km,
- Henryków – w odległości 30 km, miejscowość, w której znajduje się niezwykle cenny zabytek kultury – Opactwo Cystersów,
- Wojślawice (ogród botaniczny) oraz okolice Niemczy – tereny ciekawe pod względem zasobów przyrodniczych oraz kulturowych,
- Dzierżonów oraz Bielawa w odległości około 33 km – stanowią zaplecze usługowo – handlowe oraz rozrywkowo – rekreacyjne ( np. basen w Bielawie),
- Biały Kościół – w odległości 20 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

#### Mocne strony

1. Malownicze położenie wsi, występowanie cennych obiektów kultury oraz dużej ilości zieleni sprzyjają możliwości rozwoju turystyki i agroturystyki
2. Atrakcyjna rzeźba terenu – wyraźne zróżnicowanie wysokości, urozmaicony krajobraz
3. Możliwość rozwoju rolniczego ze względu na tereny rolne o wysokiej klasie bonitacyjnej
4. Czyste środowisko, cisza, spokój
5. Stadnina koni
6. Poprowadzona jest linia energetyczna i telekomunikacyjna
7. Wsie są w większej części zводociągowane
8. Świetlica wiejska
9. Boisko Sportowe w Podgaju
10. Plac zabaw w Podgaju i Jezierzycach

#### 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 szerokopasmowego dostępu do internetu
4. Brak studni wodomierzowej
5. Brak dobrze wyposażonej świetlicy wiejskiej
6. Brak boiska do siatkówki, koszykówki, piłki ręcznej
7. Brak miejsc parkingowych
8. Brak zaplecza usługowego pod rozwój turystyki i agroturystyki
9. Brak chodników
10. Brak ścieżek pieszych i rowerowych
11. Brak promocji terenu
12. Zły stan dróg śródpolnych
13. Wieś uboga w usługi podstawowe
14. Brak komunikacji PKS lub prywatnych przewoźników
15. Zły stan techniczny zabytków i wielu budynków
16. Nieczynna Stacja uzdatniania wody w Jezierzycach Małych

17. Brak rozbudowanej sieci wodociągowej wzdłuż działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę jednorodzinną
18. Wyeksploatowana istniejąca sieć wodociągowa

### **Szanse**

1. Modernizacja Stacji uzdatniania wody
2. Modernizacja istniejącej sieci wodociągowej
3. Rozbudowa sieci wodociągowej
4. Budowa studni wodomierzowej
5. Możliwość pozyskiwania funduszy ze środków zewnętrznych
6. Sprzyjająca polityka lokalna i regionalna
7. Wzrost aktywności społeczności lokalnej
8. Atrakcyjność terenów ( przyroda, dziedzictwo kulturowe) pod rozwój turystyki i agroturystyki
9. Planowana modernizacja Pałacu w Jezierzycach Małych pod zaplecze restauracyjno - agroturystyczne

### **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. Bezrobocie

## **4. PLANOWANE ZADANIA INWESTYCYJNE I PRZEDSIĘWZIĘCIA**

Plan Odnowy Miejscowości Podgaj i Jezierzycy Małe obejmuje planowane zadania inwestycyjne i przedsięwzięcia przewidziane do realizacji w latach 2022 – 2030.

Źródłami finansowania Planu Odnowy Miejscowości Podgaj i Jezierzycy Małe będą:

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

### **1.Gruntowna przebudowa istniejącej Stacji uzdatniania wody w Jezierzycach Małych.**

#### **Cel:**

Modernizacja stacji uzdatniania wody w Jezierzycach małych przyczyni się do możliwości zaopatrzenia w wodę pitną czterech miejscowości z terenu Gminy Kondratowice. W chwili obecnej zaopatrzenie w wodę do tych miejscowości odbywa się poprzez zakupienie wody z sąsiedniej gminy Łagiewniki

#### **Przeznaczenie:**

Dla mieszkańców wsi.

#### **Harmonogram realizacji:**

Lata: 2022 – 2024

#### **Szacunkowy koszt realizacji:**

- Jezierzycy Małe – ok. 1 500 000 zł.



**Źródło finansowania:** budżet Gminy, PROW

## **2. Budowa studni wodomierzowej w Podgaju i Jezierzycach Małych**

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:**

- Podgaj - 100 000 zł.
- Jezierzycy Małe – 100 000 zł

**Źródło finansowania:** budżet Gminy, PROW

## **3. Modernizacja sieci wodociągowej w Podgaju i Jezierzycach Małych**

W chwili obecnej na terenie tych miejscowości znajduje się sieć wodociągowa, która jest dość mocno wyeksploatowana co powoduje częste awarie.

**Cel:**

Celem przedsięwzięcia będzie modernizacja istniejącej sieci wodociągowej poprzez wymianę wyeksploatowanych odcinków sieci co przyczyni się do ograniczenia występowania awarii, a tym samym ograniczy utraty dostępu do wody przez mieszkańców

**Przeznaczenie:**

Dla mieszkańców wsi.

**Harmonogram realizacji:**

Lata 2022 - 2024

**Szacunkowy koszt realizacji:**

- Podgaj - 1 500 000 zł.
- Jezierzycy Małe – 1 500 000 zł

**Źródło finansowania:** budżet Gminy, PROW, środki zewnętrzne

## **4. Rozbudowa sieci wodociągowej w Podgaju.**

**Cel:**

Celem przedsięwzięcia jest rozbudowa sieci wodociągowej w miejscowości Podgaj wzdłuż działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę jednorodzinną. Przyczyni się to do rozwoju miejscowości, a osoby które będą miały zamiar osiedlić się w Podgaju będą miały ułatwiony dostęp do wykonania przyłącza wodociągowego

**Przeznaczenie:**

Dla mieszkańców wsi

**Harmonogram realizacji:**

Lata 2022 - 2025

**Szacunkowy koszt realizacji:**

- Podgaj – 900 000 zł.

**Źródło finansowania:** budżet Gminy, środki zewnętrzne

## **5. Budowa chodników**

**Cel:**

Poprawa bezpieczeństwa mieszkańców oraz estetyki miejscowości

**Przeznaczenie:**

Dla mieszkańców wsi

**Harmonogram realizacji:**

Lata 2022 - 2030

**Szacunkowy koszt realizacji:**

- 700 000 zł.

**Źródło finansowania:** budżet Gminy, środki zewnętrzne

**6. Staw**

**Cel:**

Podniesienie walorów estetycznych poprzez wyczyszczenie stawów oraz zwiększenie bezpieczeństwa mieszkańców poprzez ogrodzenie.

**Przeznaczenie:**

Dla mieszkańców wsi

**Harmonogram realizacji:**

Lata 2022 - 2028

**Szacunkowy koszt realizacji:**

- 90 000 zł.

**Źródło finansowania:** budżet Gminy, środki zewnętrzne

**7. Modernizacja świetlicy wiejskiej.**

**Cel:**

- Poprawa stanu budynku
  - wymiana okien,
  - budowa toalet,
  - malowanie pomieszczeń
- Unowocześnienie świetlicy poprzez wyposażenie w:
  - komputery,
  - piłkarzyki, bilard, gry planszowe,
  - telewizor, kino domowe

**Przeznaczenie:**

Dla mieszkańców wsi

**Harmonogram realizacji:**

Lata 2022 - 2027

**Szacunkowy koszt realizacji:**

- 90 000 zł.

**Źródło finansowania:** budżet Gminy, środki zewnętrzne

**8. 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 zużycie prądu, zmniejszenie rachunków za prąd.

**Przeznaczenie:**

Dla mieszkańców wsi.

**Harmonogram realizacji:**

Lata 2022 - 2030

**Szacunkowy koszt realizacji:**

- 300 000 zł.

**Źródło finansowania:** budżet Gminy, środki zewnętrzne

### **9. Remont dróg śródpolnych.**

**Cel:**

Umożliwienie rolnikom lepszego dojazdu do swoich pól.

**Przeznaczenie:**

Dla mieszkańców wsi.

**Harmonogram realizacji:**

Lata 2022 – 2030

**Szacunkowy koszt realizacji:**

- 250 000 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 miejscowościach Podgaj i Jezierzycze Małe znajdują się cztery obszary o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców:

1. Gruntowna przebudowa istniejącej Stacji uzdatniania wody w miejscowości Jezierzycze Małe przyczyni się do zaopatrzenia w wodę pitną czterech miejscowości z terenu Gminy Kondratowice. Przedsięwzięcie to pozwoli na zmniejszenie zakupywanej wody dla naszych mieszkańców od sąsiedniej gminy Łagiewniki. W chwili obecnej wodę pitną gmina dla naszych mieszkańców kupuje z gminy Łagiewniki ponieważ na terenie naszej gminy nie ma czynnej stacji uzdatniania wody, która mogłaby zaopatrzyć mieszkańców w wodę. Przedsięwzięcie to jest bardzo ważne dla między innymi mieszkańców Jezierzyc Małych jak i Podgaju.
2. Modernizacja sieci wodociągowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą tj. budową studni wodomierzowej przyczyni się do polepszenia życia mieszkańców. W chwili obecnej istniejąca sieć w miejscowościach Podgaj i Jezierzycze Małe 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.
3. Rozbudowa sieci wodociągowej wzdłuż działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę jednorodzinną przyczyni się do rozwoju miejscowości i umożliwi szybkie wykonanie przyłącza wodociągowego do domów nowopowstających.
4. 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 powiatowej. Drogi śródpolne służą również mieszkańcom w celu przejazdów rowerowych oraz spacerów.

Przewodniczący  
Rady Gminy Kondratowice

  
Marcin Szczurowski

