

Wstęp – zakres zmiany studium	str. 5
Wprowadzenie	str. 7
Część I- Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego	
1. Położenie i charakterystyka otoczenia	str. 8
1.1. Uwarunkowania i powiązania zewnętrzne Gminy	str. 8
2. Podstawowe dane o gminie	str. 9
3. Charakterystyka obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego	str. 9
4. Inne opracowania planistyczne	str. 11
5. Charakterystyka wniosków do studium	str. 11
6. Rekomendacje ze strategii rozwoju Województwa Lubuskiego	str. 12
7. Rekomendacje z planu zagospodarowania przestrzennego Województwa Lubuskiego	str. 13
8. Rekomendacje ze strategii zrównoważonego rozwoju Powiatu Gorzowskiego	str. 14
9. Rekomendacje z gminnej strategii rozwoju	str. 14
10. Uwarunkowania ochrony środowiska przyrodniczego	str. 16
10.1. Położenie geograficzne	str. 16
10.2. Geologia i geomorfologia	str. 16
10.3. Udokumentowane złoża kopalin oraz zasoby wód podziemnych	str. 17
10.4. Gleby	str. 17
10.5. Hydrologia	str. 17
10.6. Klimat	str. 18
10.7. Lasy, tereny zieleni oraz siedliska chronione	str. 18
10.8. Rzadkie i zagrożone gatunki flory	str. 20
10.9. Rzadkie i zagrożone gatunki fauny	str. 21
10.10. System ochrony przyrody	str. 22
11. Uwarunkowania ochrony środowiska kulturowego	str. 24
11.1. Rys historyczny rozwoju przestrzennego miasta	str. 24
11.2. Charakterystyka historycznie ukształtowanego układu osadniczego miasta i jego wartości kulturowych	str. 25
11.3. Charakterystyka historycznie ukształtowanych układów osadniczych wsi i ich wartości kulturowych	str. 27
11.4. Zabytki archeologiczne na terenie gminy	str. 32
11.5. Zagrożenia środowiska kulturowego	str. 34
12. Uwarunkowania demograficzno – społeczne	str. 34
13. System obsługi mieszkańców	str. 35
14. Uwarunkowania dla bezpieczeństwa ludności i jej mienia	str. 37
15. Uwarunkowania stanu prawnego gruntów	str. 37
16. Układ osadniczy i warunki zamieszkiwania	str. 41
16.1. Układ osadniczy miasta	str. 41
16.2. Wiejskie układy osadnicze	str. 41
16.3. Stan ładu przestrzennego	str. 43
17. Uwarunkowania związane z rozwojem struktury produkcyjno - usługowej	str. 43
17.1. Uwarunkowania rozwoju produkcji i usług	str. 43
17.2. Uwarunkowania rozwoju produkcji rolnej i leśnej	str. 44
17.3. Uwarunkowania rozwoju rekreacji i turystyki	str. 45
18. Uwarunkowania rozbudowy układu komunikacji	str. 46
18.1. Komunikacja drogowa	str. 46
18.2. Komunikacja kolejowa	str. 47
18.3. Żegluga śródlądowa	str. 47
19. Uwarunkowania rozbudowy sieci infrastruktury technicznej	str. 48
19.1. Zaopatrzenia w wodę	str. 48
19.2. Odprowadzenie i unieszkodliwianie ścieków	str. 48
19.3. Ciepłownictwo i gazownictwo	str. 48
19.4. Elektroenergetyka	str. 48
19.5. Telekomunikacja	str. 49
19.6. Gospodarka odpadami	str. 49

20.	19.7. System ochrony przeciwpowodziowej Uwarunkowania dotyczące terenów zamkniętych	str. 49 str. 49
21.	Synteza uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego - identyfikacja głównych problemów rozwoju przestrzennego gminy	str. 50

Część II- Kierunki zagospodarowania przestrzennego

1.	Cele rozwoju przestrzennego	str. 51
2.	Kierunki ochrony środowiska przyrodniczego	str. 51
2.1.	Obiekty objęte ochroną	str. 51
2.2.	Obiekty proponowane do objęcia ochroną	str. 51
2.3.	Podstawowe zasady ochrony przyrody	str. 52
2.4.	Kierunki zagospodarowywania terenów górniczych	str. 52
3.	Kierunki ochrony środowiska kulturowego i krajobrazu	str. 53
3.1.	Zasady ochrony środowiska kulturowego i krajobrazu	str. 53
3.2.	System stref ochrony konserwatorskiej	str. 54
3.3.	Kierunki ochrony dziedzictwa archeologicznego	str. 56
4.	Kierunki rozwoju struktury funkcjonalno – przestrzennej oraz strefowania terenów miasta i gminy	str. 56
4.1.	Ogólne kierunki rozwoju przestrzennego miasta	str. 56
4.2.	Zasady zagospodarowania przestrzennego miasta w ujęciu strefowym	str. 57
4.3.	Kierunki rozwoju przestrzennego terenów wiejskich	str. 59
4.4.	Kierunki rozwoju terenów produkcji i usług	str. 60
4.5.	Kierunki rozwoju produkcji rolnej	str. 60
4.6.	Kierunki rozwoju produkcji leśnej	str. 61
4.7.	Kierunki rekreacji i turystyki	str. 61
4.8.	Zasady poprawy jakości życia osób niepełnosprawnych	str. 62
4.9.	Zasady kształtowania zabudowy	str. 62
4.10.	<i>Zasady lokalizacji elektrowni wiatrowych</i>	str. 63
5.	Kierunki modernizacji i rozbudowy układu komunikacji	str. 64
5.1.	Rozbudowa układu komunikacji drogowej	str. 64
5.2.	Kierunki modernizacji komunikacji kolejowej	str. 64
5.3.	Kierunki rozwoju żeglugi śródlądowej	str. 64
5.4.	Komunikacja rowerowa i piesza	str. 65
6.	Kierunki modernizacji i rozbudowy układu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej	str. 65
6.1.	Kierunki rozbudowy systemu zaopatrzenia w wodę	str. 65
6.2.	Odprowadzenie i unieszkodliwienie ścieków	str. 65
6.3.	Ciepłownictwo i gazownictwo	str. 66
6.4.	Elektroenergetyka	str. 66
6.4.1.	<i>Niekonwencjonalne zdobywanie energii</i>	str. 66
6.5.	Telekomunikacja	str. 67
6.6.	Gospodarka odpadami	str. 67
6.7.	System ochrony przeciwpowodziowej	str. 67
7.	Zadania służące realizacji ponadlokalnych i lokalnych celów publicznych	str. 68
8.	Zasady prowadzenia polityki przestrzennej	str. 68
9.	Program prac planistycznych dla obszarów wskazanych do objęcia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	str. 68

Część III – Dokumentacja formalno - prawna

UKŁAD CZĘŚCI GRAFICZNEJ do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Witnica (uchwała nr XXII/118/2004 Rady Miejskiej w Witnicy z dnia 30 września 2004r.)

- Rys.1. Uwarunkowania i kierunki ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego miasta
skala 1: 5 000
- Rys.2. Uwarunkowania i kierunki rozwoju struktury funkcjonalno- przestrzennej obszaru miasta,
skala 1:5 000
- Rys.3. Uwarunkowania i kierunki ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego na terenach wiejskich
skala 1: 25000
- Rys.4. Uwarunkowania i kierunki rozwoju struktury funkcjonalno- przestrzennej w obszarze gminy,
skala 1:25000

UKŁAD CZĘŚCI GRAFICZNEJ do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Witnica (uchwała nr LVIII/373/2010 Rady Miejskiej w Witnicy z dnia 28 października 2010 r.)

- Rys. 1 Uwarunkowania i kierunki rozwoju struktury funkcjonalno- przestrzennej części miasta Witnica (skala 1:5 000)***
- Rys. 2 Uwarunkowania i kierunki rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej obrębów Mościce, Mościczki, Kamień Wielki, Kamień Mały, Krześniczka w gminie Witnica (skala 1:10 000)***
- Rys. 3 Lokalizacja obszarów objętych zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Witnica (skala 1:25 000)***

SPORZĄDZAJĄCY ZMIANĘ STUDIUM.:

Burmistrz Miasta i Gminy Witnicy - mgr Andrzej Zabłocki

JEDNOSTKA AUTORSKA:

„Juliusz Korzeń – wykonywanie opracowań z zakresu planowania przestrzennego”

ZESPÓŁ AUTORSKI:

Główny Projektant: mgr inż. arch. Juliusz Korzeń (Nr czł. ZOIU – 308)

Zagadnienia przestrzenne:

mgr inż. Jarosław Róg

dr inż. Jacek Godlewski

mgr Adrian Domagała

Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego

mgr Katarzyna Pochibielko

Współpraca techniczna:

tech. Jacek Waliszewski

WSTĘP – ZAKRES ZMIANY STUDIUM

Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Witnica, uchwalona uchwałą Nr LVIII/373/2010 Rady Miejskiej w Witnicy w dniu 28 października 2010r., będąca tekstem jednolitym – została sporządzona na podstawie uchwały:

a. Nr XXII/142/2008 Rady Miejskiej w Witnicy z dnia 27 marca 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uikzp gminy Witnica w obrębach: Mościce, Mościczki, Kamień Wielki, Kamień Mały oraz Krześniczka, w zakresie ustalenia lokalizacji elektrowni wiatrowych z uwzględnieniem w szczególności :

- dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu;

- warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia;

-obszarów, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

b. Nr XXVI/163/2008 Rady Miejskiej w Witnicy z dnia 29 maja 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uikzp miasta i gminy Witnica w rejonie ulicy Poprzecznej w Witnicy, w zakresie ustanowienia w tym obszarze nowych kierunków i zasad kształtowania dla funkcji usług handlu, administracji i mieszkalnictwa, w tym wielorodzinnego.

Uchwały te zostały podjęte na skutek nowych potrzeb inwestycyjnych, które pojawiły się po uchwaleniu studium miasta i gminy Witnica w 2004 r. m.in. Gmina przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Poprzecznej w Witnicy, którego zakres jest niezgodny z zapisami znajdującymi się w studium. W celu uzyskania zgodności ustaleń planu z zapisami studium – zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a szczególności z art. 9 ust. 4 – zachodzi konieczność zmiany studium w celu spełnienia ustawowego warunku.

W związku z przystąpieniem Polski do Unii Europejskiej zobowiązaliśmy się do inwestycji w odnawialne źródła energii. W 2020 r. udział energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych w całkowitej konsumpcji energii powinien osiągnąć 22% (Dyrektywa 2001/77/EC z dnia 27 września 2001 r. w sprawie promocji energii elektrycznej produkowanej ze źródeł odnawialnych na wewnętrznym rynku energii). Polska podjęła również inne zobowiązania międzynarodowe, podpisując ramową konwencję Narodów Zjednoczonych w sprawie zmian klimatu oraz protokół z Kioto odnoszący się do redukcji emisji dwutlenku węgla. Biorąc pod uwagę powyższe, gminy – w tym gmina Witnica – poszukują możliwości wykorzystania części obszarów gminy pod inwestycje związane z ekologicznym pozyskiwaniem energii. W marcu 2008r. został złożony wniosek dotyczący sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla lokalizacji farm wiatrowych na terenach otwartych obrębów Kamień Wielki, Krześniczka, Kamień Mały oraz Mościce – na terenie gminy Witnica. Sporządzenie takiego planu również musi zostać poprzedzone aktualizacją (zmianą) studium uikzp.

Niniejsza zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego została opracowana w postaci ujednoliconego tekstu studium uchwalonego uchwałą nr XXII/118/2004 Rady Miasta i Gminy Witnica w dniu 30 września 2004r. Zmiany w tekście zostały wyróżnione tłustym drukiem i inną, pochylą czcionką.

Rysunki zmiany studium zostały opracowane postaci trzech rysunków obejmujących obszary zmiany studium:

- Rysunek nr 1: Uwarunkowania i kierunki rozwoju struktury funkcjonalno- przestrzennej części miasta Witnica (skala 1:5 000),

- Rysunek nr 2: Uwarunkowania i kierunki rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej obrębów Mościce, Mościczki, Kamień Wielki, Kamień Mały, Krześniczka w gminie Witnica (skala 1:10 000),

- Rysunek nr 3: Lokalizacja obszarów objętych zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Witnica (skala 1:25 000).

W niniejszym opracowaniu wykorzystano dokumenty, które zostały wykonane w czasie kończenia prac nad studium lub już po uchwaleniu studium w 2004r. są to:

1. PLAN GOSPODARKI ODPADAMI DLA CELOWEGO ZWIĄZKU GMIN CZG-12

obejmującego Gminy: Cybinka, Dębno, Górzycza, Kostrzyn n/Odrą, Krzeszyce, Lubniewice, Międzyrzecz, Ośno Lub., Rzepin, Słońsk, Sulęcín, Torzym i Witnica

2. PROGRAM OCHRONY ŚRODOWISKA MIASTA I GMINY WITNICA NA LATA 2004-2006 Z PERSPEKTYWĄ NA LATA 2007-2012

WPROWADZENIE

1. Długofalowe planowanie rozwoju ma szczególne znaczenie dla ukierunkowania bieżącej działalności samorządów gminnych. Wspólnym mianownikiem dla rozwiązywania problemów społecznych i gospodarczych w tej sferze jest właściwe wykorzystanie zasobów przestrzeni. Równoważenie rozwoju sfer środowiskowej, społecznej i gospodarczej, odbywające się bez degradacji środowiska, to jedyny możliwy i najbardziej obiecujący kierunek wspólnych działań. Takie podejście ma szczególne znaczenie na terenie Gminy Witnica, której znaczną część zajmują obszary chronione - Park Narodowy „Ujście Warty” oraz Park Krajobrazowy Ujście Warty, powołane dla ochrony unikalnych pod względem przyrodniczym i krajobrazowym terenów doliny Warty. Kierunek przemian nie prowadzący do krótkotrwałego dobrobytu kosztem degradacji środowiska, przyjazny środowisku i ludziom spełnia rozwój zrównoważony – podstawa dla przyjętych w studium rozwiązań przestrzennych.

2. Ukierunkowaniu rozwoju przestrzennego oraz społeczno-gospodarczego Gminy służą dwa dokumenty, stanowiące podstawowe elementy jej systemu planowania strategicznego:

- a. studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, integrujące priorytety rozwoju, społecznego i gospodarczego z rozwojem przestrzennym, przy jednoczesnej ochronie zasobów środowiska przyrodniczego, dziedzictwa kulturowego i krajobrazu;
- b. strategia rozwoju Gminy, określająca podstawowe cele strategiczne jej rozwoju oraz plan działań, mających służyć wdrożeniu ustaleń przyjętych w tym dokumencie.

3. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest podstawowym dokumentem planistycznym, służącym określeniu jej polityki przestrzennej i sporządzonym dla całego jej obszaru na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zawiera ono syntetyczny zestaw podstawowych danych na temat stanu środowiska przyrodniczego i kulturowego, zagospodarowania przestrzennego gminy, a także funkcjonowania jej systemów komunikacyjnych i uzbrojenia technicznego. Jest ono także podstawowym źródłem informacji koordynacyjnych dla opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz przygotowania decyzji o warunkach zabudowy wydawanych w przypadku braku planu miejscowego i decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego. Zgromadzony w studium zasób wiadomości może być wykorzystywany nie tylko dla prowadzenia polityki przestrzennej, ale także dla sporządzania programów gospodarczych i inwestycyjnych, promocji oraz opracowania ofert inwestycyjnych dla potencjalnych inwestorów, którzy zechcą czynnie uczestniczyć w rozwoju gospodarczym gminy.

4. Niniejsze studium zostało wykonane przez Jeleniogórskie Biuro Planowania i Projektowania na podstawie umowy z dnia 25.05.2003 r. zawartej z Gminą Witnica. Studium to opracowano ujmując charakterystykę stanu uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy w syntetyczny sposób, tak by mogło być ono użyteczne przy zmieniających się warunkach rozwojowych, trudnych w pełni do przewidzenia przy uwzględnieniu podstawowego zasobu danych o gminie. Dokument ten składa się z następujących części:

- a. opracowania tekstowego obejmującego:
 - uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego Gminy
 - kierunki zagospodarowania przestrzennego Gminy
 - dokumentację formalno prawną
- b. kompletu 6 rysunków wykonanych w skali 1:25 000 dla terenów gminy oraz 1:5000 dla terenów miasta .

Części stanowiące studium to „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” oraz rysunki 3-6. Części studium dotyczące stanu i uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego mają charakter informacyjny.

5. Studium sporządzone dla gminy Witnica po uzyskaniu stosownych opinii i uzgodnień, po wyłożeniu do publicznego wglądu oraz wprowadzeniu wynikających stąd uwag, zostało uchwalone uchwałą nr XXII/118/2004 Rady Miasta i Gminy Witnica w dniu 30 września 2004 r.

CZĘŚĆ I.

UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. POŁOŻENIE I CHARAKTERYSTYKA OTOCZENIA

1. Gmina Witnica leży w południowo zachodniej części Województwa Lubuskiego, w powiecie Gorzowskim, w bliskiej odległości od granicy państwowej z Republiką Federalną Niemiec. W sąsiednim Kostrzynie znajduje się prowadzące do Niemiec, ważne dla międzynarodowego ruchu drogowego, przejście graniczne. Z gminą Witnica graniczą: Miasto i Gmina Dębno, Miasto Kostrzyn, Gmina Bogdaniec, Gmina Krzeszyce, Gmina Lubiszyn oraz Gmina Słońsk.

2. Gmina Witnica zajmuje powierzchnię 27 825 ha, z czego w 823 ha obejmują tereny miasta. Jednym z najważniejszych wyznaczników położenia geograficznego jest jej usytuowanie w ujściowym odcinku doliny rzeki Warty. Ważnym elementem struktury przestrzennej gminy są tereny chronione- 3436.01 ha jej powierzchni znajduje się w obszarze Parku Narodowego Ujścia Warty, utworzonego w 2001 r., część obszaru zajmują tereny Parku Krajobrazowego Ujścia Warty, który powstał w roku 1997. Cenne przyrodniczo tereny Gminy obejmują ponadto unikalne zbiorowiska roślinne na terenach podmokłych oraz siedliska chronionych gatunków zwierząt, przede wszystkim ptaków. Wody Warty i jej rozlewisk w ujściowym odcinku rzeki obfitują w liczne gatunki ryb. Oprócz Parku Narodowego i Krajobrazowego przyrodę Gminy chronią także rezerваты przyrody, użytki ekologiczne i obszar chronionego krajobrazu.

3. Witnica jest Gminą rolniczo-leśną, lasy skupione są tu przede wszystkim w rozległym kompleksie w jej północnej części i zajmują ponad 40% jej powierzchni. Na pograniczu w/w obszarów leśnych i rozległych terenów otwartych doliny Warty rozwinął się układ osadniczy gminy z jego głównym ośrodkiem – miastem Witnica. Wiele pozostałych miejscowości zachowało historyczny układ swej zabudowy, wykształcony jeszcze w okresie średniowiecza. Szczególnie cenny układ osadniczy posiada wieś Dąbroszyn z unikalnym założeniem parkowo - pałacowym, a także wsie Kamień Wielki, Mościce, Pyrzany i Świerkocin.

4. Ze względu na swe przygraniczne położenie oraz wysokie walory krajobrazu i środowiska przyrodniczego Gmina ma potencjalne możliwości rozwoju infrastruktury turystycznej. Szeroka dolina Warty, płynąca przez liczne starorzecza i rozlewiska oraz porośnięte lasami wzgórza morenowe z rynnami jezior w północnej części Gminy to podstawowe wyznaczniki miejscowego krajobrazu.

5. Przez obszar Gminy przebiega droga wojewódzka nr 132 – pełniąca ważną w regionie rolę alternatywnego w stosunku do drogi krajowej nr 22 połączenia Gorzowa Wielkopolskiego z przejściem granicznym w Kostrzynie. Droga ta stanowi główną oś komunikacyjną obszaru Gminy. Jej system komunikacyjny tworzą także odcinki innych dróg wojewódzkich: nr 129, nr 130 i nr 131 oraz dróg powiatowych i gminnych.

1.1. Uwarunkowania i powiązania zewnętrzne Gminy

1. Kluczowe znaczenie dla regionu ma transgraniczne położenie z Niemcami, przede wszystkim z Brandenburgią i Saksonią. Przez obszar regionu lubuskiego przebiegają dwa (z czterech przebiegających przez Polskę) europejskie korytarze transportowe: Berlin – Kunowice – Poznań – Warszawa – Terespol – Moskwa oraz Berlin – Drezno – Wrocław - Kraków – Przemyśl – Lwów, które stwarzają potencjalną szansę rozwoju regionu jak również Gminy. Ponadto przez region przebiegają w bezpośrednim sąsiedztwie Gminy dwa kierunki o kontynentalnym znaczeniu:

- a. linia kolejowa i drogowa (DK nr 220) Berlin – Kostrzyn – Gorzów Wielkopolski – Gdańsk – kraje bałtyckie
- b. droga krajowa nr 3 łącząca Skandynawię z Europą Południową poprzez Świnoujście – Szczecin – Gorzów Wlkp. – Zieloną Górę.

2. Gmina Witnica zlokalizowana jest w Północnym Paśmie Przyspieszonego Rozwoju – Gorzów Wlkp. – Kostrzyn z potencjalnym rozwojem do Drezdenka. Pasma to rozwija się równoległe do nowej trasy drogi nr 22 – Berlin – Kostrzyn – Gorzów Wlkp. – Chojnice – Gdańsk – Elbląg – Kaliningrad. Charakter tego pasma wynika z jego bezpośredniego sąsiedztwa z Parkiem Narodowym Ujścia Warty oraz doliną Warty. Miasto Kostrzyn rozpoczyna na obszarze regionu lubuskiego Transgraniczne Pasma Przyspieszonego Rozwoju Miast nad Odrą i Nysą Łużycką które ma stanowić obszar najwyższej aktywności gospodarczej w tym regionie UE. Te uwarunkowania nadają gminie Witnica rangę ponadregionalną, dzięki czemu stwarza to możliwości potencjalnego rozwoju gminy.

2. PODSTAWOWE DANE O GMINIE

Podstawowe dane statystyczne, dotyczące gminy i miasta w/g informacji udostępnionych przez Bank Danych Regionalnych GUS (ze stanem na koniec 2002 r.) są następujące:

Tabela 1. Podstawowe dane statystyczne

Lp.	Cecha	Miasto	Gmina	Łącznie
	Powierzchnia ogółem w ha	821	27004	27 825
	Liczba sołectw ogółem	0	18	18
	Liczba miejscowości ogółem	1	20	21
	Liczba ludności wg faktycznego miejsca zamieszkania ogółem	6915	6027	12942
	Przyrost naturalny ogółem osób	25	11	36
	Liczba ludności w wieku przedprodukcyjnym	1749	1729	3478
	Liczba ludności w wieku produkcyjnym	4114	3555	7669
	Liczba ludności w wieku poprodukcyjnym	887	952	1839
	Pracujący ogółem	1185	509	1694
	Liczba kobiet pracujących	557	293	850
	Ilość mieszkań ogółem	1889	1504	3393
	Ilość izb ogółem	7388	6515	13903
	Powierzchnia użytkowa mieszkań ogółem (w m ²)	126365	117235	243600
	Średnia wielkość mieszkania	66.8	77.9	71.7
	Ilość przedszkoli	1	1	2
	Ilość miejsc w przedszkolach	197	50	247
	Ilość szkół podstawowych	1	5	6
	Liczba uczniów w szkołach podstawowych	780	538	1318
	Ilość gimnazjów	1	0	1
	Liczba uczniów w gimnazjach	589	0	589
	Ilość szkół zasadniczych	0	2	2
	Liczba uczniów w szkołach zasadniczych	0	101	101
	Ilość przychodni	2	1	3
	Ilość aptek	3	0	3
	Ilość bibliotek i filialnych placówek bibliotecznych- publicznych	1	3	4
	Liczba sklepów	95	27	122
	Liczba obiektów noclegowych (całoroczne)	3	1	4
	Ilość miejsc noclegowych w obiektach (całoroczne)	107	120	227
	Długość czynnej sieci wodociągowej rozdzielczej ogółem (w km)	16.1	59.0	75.0
	Długość czynnej sieci kanalizacyjnej (ogółem w km)	12.2	2.0	14.2
	Ilość jednostek zarejestrowanych w systemie REGON	577	267	844

3. CHARAKTERYSTYKA OBOWIĄZUJĄCYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. Gmina dysponuje dla części swych terenów obowiązującym jednym planem i 14 zmianami obowiązujących do końca 2003 r. Ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego z 1994r. Przestrzennego ogólnego planu Gminy z 1989 r. W/w plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego, opracowany dla rejonu ul. Żwirowej i ul. Rutkowskiego w Witnicy, przyjęty uchwałą nr VIII/40/2003 Rady Miejskiej Witnica, zawiera ustalenia przestrzenne dla obszaru położonego w południowo-zachodniej części terenów miasta, tworzącego jedną z miejskich stref przemysłowych.

Plan ten, sporządzony w trybie ustawy z 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym, ustala przeznaczenie i funkcje dla następujących terenów:

zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
usług komercyjnych z dopuszczeniem mieszkań;
zabudowy mieszkaniowej mieszanej;
usług komercyjnych
zakładów drobnej wytwórczości;
usług związanych z obsługą samochodową;
działalności produkcyjnej, składowania i magazynowania;
urządzeń energetyki, gazownictwa i innych sieci infrastruktury technicznej;
komunikacji samochodowej, w tym przebiegu części miejskiego obejścia drogowego w ciągu drogi wojewódzkiej nr 132;
wód otwartych.

2. Do obowiązujących dokumentów planistycznych, sporządzonych na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym należy 14 zmian w/w planów ogólnych zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy. Ich zestawienie podaje się później w porządku chronologicznym ich przyjęcia odpowiednimi uchwałami Rady Miasta i Gminy:

Uchwała nr XXXVIII/331/98 Rady Miasta i Gminy Witnica z dnia 18 czerwca 1998 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Witnica; zawiera on ustalenia dla zmian rolniczego przeznaczenia terenu położonego w Witnicy;

Uchwała nr XXXVIII/332/98 Rady Miasta i Gminy Witnica z dnia 18 czerwca 1998 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Nowiny Wielkie; zawiera ustalenia dla terenów zabudowy mieszkalno- usługowej, wielofunkcyjnej w tym usługowej, produkcyjnej, zieleni, oraz komunikacji samochodowej;

Uchwała nr XXXVIII/334/98 Rady Miasta i Gminy Witnica z dnia 18 czerwca 1998 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Świerkocin; zawiera on ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej, usługowej, zieleni, placu zabaw oraz komunikacji samochodowej;

Uchwała nr XII/67/99 Rady Miasta i Gminy Witnica z dnia 9 grudnia 1999 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Witnica w miejscowości Mościczki; zawiera on ustalenia dla terenów o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej, usług, zieleni parkowej oraz komunikacji drogowej;

Uchwała nr XII/68/99 Rady Miasta i Gminy Witnica z dnia 9 grudnia 1999 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Witnica w miejscowości Dąbroszyna; zawiera on ustalenia dla terenów o funkcji produkcyjnej, usługowej oraz komunikacji drogowej;

Uchwała nr XII/69/99 Rady Miasta i Gminy Witnica z dnia 9 grudnia 1999 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Witnica w miejscowości Kamień Mały; zawiera on ustalenia dla terenów o funkcji mieszkaniowej, usługowej, zieleni oraz infrastruktury technicznej i komunikacji samochodowej;

Uchwała nr XII/70/99 Rady Miasta i Gminy Witnica z dnia 9 grudnia 1999 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Witnica w miejscowości Nowiny Wielkie; zawiera on ustalenia dla terenów o funkcji przemysłowo- wytwórczej z dopuszczeniem handlu;

Uchwała nr XX/157/2000 Rady Miasta i Gminy Witnica z dnia 28 grudnia 2000 r. w sprawie zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego części obszarów wsi Świerkocin i nowiny Wielkie w gminie Witnica; zawiera on ustalenia dla ZOO- Safari wraz z niezbędnymi terenami urządzeń towarzyszących, w tym zabudowy mieszkaniowej, terenów o funkcji dydaktyczno- badawczej, urządzeń obsługi gospodarczej i technicznej, zieleni izolacyjnej oraz komunikacji wewnętrznej;

Uchwała nr XXIII/175/2001 Rady Miasta i Gminy Witnica z dnia 28 czerwca 2002 r. w sprawie zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Białcz gm. Witnica; zawiera on ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednorodzinnej rezydencyjnej, zagrodowej oraz infrastruktury technicznej i komunikacji samochodowej;

Uchwała nr XXIII/177/2001 Rady Miasta i Gminy Witnica z dnia 28 czerwca 2002 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Witnica; zawiera on ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zieleni oraz infrastruktury technicznej i komunikacji samochodowej;

Uchwała nr XXIII/178/2001 Rady Miasta i Gminy Witnica z dnia 28 czerwca 2002 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Witnica; zawiera on ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług kultury i innych, sportu i zieleni urządzonej oraz infrastruktury technicznej i komunikacji samochodowej;

Uchwała nr XXIII/179/2001 Rady Miasta i Gminy Witnica z dnia 28 czerwca 2002 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Witnica; zawiera on ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, sportu i zieleni urządzonej oraz infrastruktury technicznej, ciągów pieszych i komunikacji samochodowej;

Uchwała nr XXX/235/2002 Rady Miasta i Gminy Witnica z dnia 25 czerwca 2002 r. w sprawie zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. Witnica w obszarze działki nr 527/4; zawiera on ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej usługowej, zieleni oraz infrastruktury technicznej i komunikacji samochodowej;

Uchwała nr II/10/2002 Rady Miasta i Gminy Witnica z dnia 05 grudnia 2002 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Witnica w obrębie Stare Dzieduszyce- kopalnia ropy naftowej i gazu ziemnego Dzieduszyce; zawiera on ustalenia dla terenów ośrodka produkcyjnego kopalni, stref przyodwiertowych, tras systemu rurociągów kopalnianych z towarzyszącymi im obiektami, zagospodarowania terenów przyległych; ważną część uchwały zajmują ustalenia dotyczące ochrony środowiska przyrodniczego, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ograniczania ingerencji w krajobraz oraz zapisy wynikające z warunków koncesji;

Uchwała nr VIII/40/2003 Rady Miejskiej Witnica z dnia 26 czerwca 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania miasta Witnica w rejonie ul. Żwirowej i ul. Rutkowskiego; zawiera on ustalenia dla terenów Witnickiej Strefy Przemysłowej.

4. INNE OPRACOWANIA PLANISTYCZNE

Gmina dysponuje dwoma opracowaniami planistycznymi, wykonanymi dla całego obszaru gminy i miasta, które utraciły swą moc z dniem 30 grudnia 2002 r. na mocy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Opracowania te, mają duże znaczenie dla dotychczasowego zagospodarowania przestrzennego gminy ze względu na długi okres ich obowiązywania, mogą być materiałem pomocniczym przy kształtowaniu polityki przestrzennej gminy. Są to:

Plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Witnica, przyjęty uchwałą nr II/12/84 Rady Narodowej Miasta i Gminy w Witnicy w dniu 27 grudnia 1984 r.;

Plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Witnica, przyjęty uchwałą nr V/16/89 Rady Narodowej Miasta i Gminy w Witnicy w dniu 23 marca 1989 r.;

5. CHARAKTERYSTYKA WNIOSKÓW DO STUDIUM

1. Na podstawie uchwał: Nr XVI/132/95 Rady Miasta i Gminy w Witnicy z dnia 29 grudnia 1995r. o przystąpieniu do opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Witnica oraz Uchwały Nr IX/44/2002 Rady Miejskiej w Witnicy z dnia 9 września 2003 r. w sprawie jej zmiany, Burmistrz Gminy Witnica wystąpił w do szeregu zainteresowanych instytucji wniosków organizacji o złożenie wniosków do opracowywanego studium, zgodnie z przepisami art. 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Na wystąpienie to odpowiedziało łącznie dziewięć jednostek. Zestawienie ich wniosków w porządku chronologicznym przedstawiono poniżej wraz z krótką charakterystyką:

- a. Zarząd Województwa Lubuskiego w piśmie z dnia 05.06.2003 wnosi o uwzględnienie w studium wykazu zadań rządowych i wojewódzkich, służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych oraz wykorzystania ustaleń zawartych w strategii rozwoju województwa oraz planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- b. Wojewódzki Sztab Wojskowy w piśmie z dnia 05.06.2003 nie wnosi wniosków do studium.
- c. Państwowy Inspektor Sanitarny w Gorzowie Wielkopolskim w piśmie z dnia 10.06.2003 wnosi o uwzględnienie uwarunkowań związanych z zapewnieniem warunków życia mieszkańców pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych;
- d. Grupa Energetyczna ENEA S.A. Oddział w Gorzowie Wielkopolskim w piśmie z dnia 11.06.2003 przedstawił stan istniejący i projektowany sieci energetycznych w obszarze gminy w wnioskiem o uwzględnienie ich w studium;
- e. Park Narodowy Ujście Warty, w piśmie z dnia 16.06.2003 wnosi o ujęcie w studium zakazu lokalizowania w obszarze gminy inwestycji, mogących pogorszyć stan środowiska bądź negatywnie oddziaływać na Park;
- f. Wojewódzki Oddział Służby Ochrony Zabytków Delegatura w Gorzowie Wielkopolskim w piśmie z dnia 17.06.2003 wnosi o uwzględnienie w studium wymagań wynikających w zapisów ustawy o ochronie dóbr kultury;
- g. Zarząd Dróg Wojewódzkich w piśmie z dnia 23.06.2003 wnosi o uwzględnienie w studium planowanego obejścia drogowego Witnicy w ciągu drogi wojewódzkiej nr 132;
- h. Lubuski Urząd Wojewódzki w piśmie z dnia 26.06.2003 wnosi o uwzględnienie w studium przepisów dotyczących ochrony środowiska;
- i. Wielkopolska Spółka gazownictwa Sp. Z o.o. w piśmie z dnia 26.06.2003 wnosi o uwzględnienie w studium potrzeb rozbudowy sieci gazowej niskiego i średniego napięcia.

- j. PGNiG S.A. w Warszawie-Oddział Zielonogórski Zakład Górnictwa Nafty i Gazu z dnia 15.12.2003 r. wnosi o uwzględnienie obszaru i terenu górniczego Lubiszyn, oraz część złoża ropno-gazowego Barnówko-Mostno-Buszewo .

2. Na podstawie uchwały Nr XXVI/163/2008 Rady Miejskiej w Witnicy z dnia 29 maja 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Witnica w rejonie ul. Poprzecznej oraz uchwały Nr XXII/142/2008 z dnia 27 marca w sprawie przystąpienia do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Witnica w obrębach: Mościce, Mościczki, Kamień Wielki, Kamień Mały oraz Krześniczka Burmistrz Witnicy wystąpił do szeregu zainteresowanych instytucji i organizacji o złożenie wniosków do opracowywanego studium, zgodnie z przepisami art. 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Na wystąpienie to odpowiedziało łącznie dziewięć jednostek. Zestawienie ich wniosków w porządku chronologicznym przedstawiono poniżej wraz z krótką charakterystyką:

- a. Wojewódzki Sztab Wojskowy, 65-001 Zielona Góra, Data wpływu: 23.07.2008 r. Nie wniesiono uwag;
- b. ENEA Operator Sp. z o.o. Oddział Dystrybucji Gorzów Wlkp., ul. Sikorskiego 37, 66-400 Gorzów Wlkp. Data wpływu: 30.07.2008 r. W treści wniosku wskazano brak urządzeń elektroenergetycznych. Rozbudowa sieci 15 i 0,4kV zgodnie z planem miejscowym, który należy opracować;
- c. ENEA Operator Sp. z o.o. Oddział Dystrybucji Gorzów Wlkp., ul. Sikorskiego 37, 66-400 Gorzów Wlkp. Data wpływu: 30.07.2008 r. We wniosku zawarto następujące uwarunkowania: linia napowietrzna 110kV Witnica – Kostrzyn, linie 15 i 0,4kV. Rozbudowa sieci 110 i 15kV dla przyłączenia farm wiatrowych zgodnie z MPZP (należy opracować). Wniosek dotyczy obszarów wsi Mościce, Mościczki, Kamień Wielki, Kamień Mały, Krześniczka;
- d. PGNiG Oddział w Zielonej Górze, Dział Koordynacji Eksploatacji i Koncesji, ul. Boh. Westerplatte 15, 65-034 Zielona Góra. Data wpływu: 01.08.2008 r. We wniosku zawarto następujące istotne treści: teren opracowania nie leży na obszarze i terenie górniczym związanych z wydobywaniem ropy naftowej i gazu ziemnego; nie planuje się działań poszukiwawczo – rozpoznawczych i realizacji nowych inwestycji. Ważne 2 koncesje na poszukiwanie złóż ropy naftowej i gazu;
- e. Urząd Marszałkowski Województwa Lubuskiego, ul. Podgórna 7, 65-057 Zielona Góra. Data wpływu: 07.08.2008 r. We wniosku zawarto informację o podjęciu uchwały Nr VI/59/07 z dnia 26.03.2007 Sejmiku Województwa Lubuskiego w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Planu zagospodarowania przestrzennego Województwa Lubuskiego;
- f. Powiatowa Stacja Sanitarno – Epidemiologiczna w Gorzowie Wlkp., ul. Borowskiego 29, 66-400 Gorzów Wlkp. Data wpływu: 08.08.2008 r. Zawarto następujący wniosek: projekt wykonać tak, aby zapewnić mieszkańcom najlepszy komfort życia pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych. Projektowane funkcje nie powinny wywoływać uciążliwości wykraczających poza granice planu; Park Narodowy „Ujście Warty”, Chyrzyno 1, 69-113 Górzycy, Data wpływu: 16.08.2008 r. Wniesiono następującą uwagę we wniosku: lokalizacja farmy wiatrowej jest błędna – trasa przelotowa ptaków wędrownych (gęsi i żurawi);
- g. Lubuski Wojewódzki Konserwator Zabytków, Delegatura w Gorzowie Wlkp., ul. Kosynierów Gdynskich 75, 66-413 Gorzów Wlkp. Data wpływu: 22.08.2008. Zawarto następujący wniosek: objąć ochroną konserwatorską ok. 50 stanowisk archeologicznych. W razie ujawnienia przedmiotu posiadającego cechy zabytku postępować zgodnie z art.32 ust.1 Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece zabytków;
- h. Lubuski Wojewódzki Konserwator Zabytków, Delegatura w Gorzowie Wlkp., ul. Kosynierów Gdynskich 75, 66-413 Gorzów Wlkp. Data wpływu: Zawarto następujący wniosek: objąć ochroną konserwatorską dwa stanowiska archeologiczne: nr 5 – pkt. osadniczy kultury łużyckiej, ślad osadnictwa z okresu wpływów rzymskich i pkt. osadniczy z okresu pradziejowego; nr 6 – ślad osadnictwa z okresu nowożytnego.
- i. Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Poznaniu, Ul. Szewska 1, 61-760 Poznań. Data wpływu: 01.09.2008. Wniosek o uwzględnienie zagadnień z zakresu ochrony wód.
- j. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp., Ul. Jagiellończyka 8, 66-400 Gorzów Wlkp – zagadnienia związane z ochroną środowiska.

6. REKOMENDACJE ZE STRATEGII ROZWOJU WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

1. Przyjęcie strategii rozwoju Województwa Lubuskiego jest jednym z głównych zadań o charakterze planistycznym wynikającym z art. 11 ustawy o samorządzie województwa (Dz. U. Nr 91 poz. 576 z dnia 18 lipca 1998r.). Prace nad tym dokumentem zostały zainicjowane przez Zarząd Województwa Lubuskiego już w lutym 1999 roku. Podstawą strategii rozwoju województwa jest założenie maksymalnego wykorzystania dokładnie rozeznaczonych wewnętrznych zasobów oraz potencjału miejscowych podmiotów, jak również korzyści usytuowania geograficznego.

2. Strategia ujmuje główne cele rozwoju województwa w horyzoncie 10-15 lat przy uwzględnieniu zmieniających się warunków wewnętrznych i zewnętrznych oraz czynnego uczestnictwa partnerów publicznych i prywatnych. Do wskazanych w strategii w ogólny sposób zadań, które mogą być uwzględnione w studium, należą m.in.:

w sferze ochrony środowiska: zwiększenie skuteczności ochrony przeciwpowodziowej, ochrona przyrody, racjonalne wykorzystanie zasobów leśnych i poszerzanie obszarów o wysokich walorach, wdrażanie europejskich norm ochrony środowiska;

w sferze ochrony dziedzictwa kulturowego: opracowanie waloryzacji zasobów historyczno - kulturowych, wykorzystanie dziedzictwa w formie zagospodarowania obiektów zabytkowych na różne cele, racjonalne gospodarowanie potencjałem instytucji kultury.

w zakresie infrastruktury technicznej i komunalnej: rozbudowa istniejącego układu drogowego ze szczególnym uwzględnieniem tras autostrady A2, A12 oraz drogi ekspresowej Nr 3, zapewnienie nowoczesnego systemu telekomunikacyjnego, rozwój budownictwa mieszkaniowego i polepszenie infrastruktury komunalnej.

3. Do najistotniejszych dla miasta i gminy Witnica zapisów strategii należy zaliczyć zawarte w niej rekomendacje dla:

- a. modernizacji drogi wojewódzkiej nr 132: Kostrzyn – Gorzów Wlkp. – Walcz;
- b. wdrażania projektów: "Rozwój i poprawa infrastruktury wiejskiej" oraz "Renowacja i rozwój wsi, ochrona i konserwacja dziedzictwa wiejskiego",
- c. wzmocnienia sieci istniejących szkół,
- d. dywersyfikacji działalności gospodarczej i tworzenia alternatywnych źródeł dochodów na wsi;
- e. rozwoju agroturystyki, usług wypoczynkowych, sportowych i kulturalnych,
- f. tworzenie systemu informacji turystycznej oraz nowych punktów informacji turystycznej i promocji ośrodków rekreacyjnych, sportowych i kulturalnych.

7. REKOMENDACJE Z PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

1. Plan zagospodarowania przestrzennego Woj. Lubuskiego, uchwalony w 2002r., stanowi obok strategii drugi dokument planowania strategicznego w regionie.

Plan ten określa zasadnicze kierunki przekształceń jego struktury przestrzennej poprzez określenie:

- a. podstawowych elementów sieci osadniczej;
- b. rozmieszczenia infrastruktury społecznej i technicznej;
- c. wymagań w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i ochrony dóbr kultury – z uwzględnieniem obszarów podlegających szczególnej ochronie.

3. Jednym z ważniejszych elementów planu, związanym z przyjętymi w nim kierunkami zagospodarowania przestrzennego obszaru województwa, jest lista zadań samorządu województwa i zadań rządowych, służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych. Ustalenia zawarte w tym zestawieniu są wiążące dla studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. M.in. wskazano w nim następujące zadania rządowe, które mogą mieć wpływ na rozwój przestrzenny miasta i gminy Witnica:

- a. program ożywienia gospodarczego całego pasa przygranicznego i modernizacji przejść granicznych na granicy z Niemcami, związany z: rozwojem Transgranicznego Pasma Przyspieszonego Rozwoju Miast nad Odrą i Nysą Łużycką,
- b. wdrożenie sieci obszarów chronionych Natura 2000, powiązane z rozwojem gospodarki turystycznej i edukacyjnej, na obszarach cennych pod względem przyrodniczym oraz następujące zadania samorządu województwa:

- c. rozwój Transgranicznych Ośrodków Obsługi o zasięgu ponadregionalnym: Gubin- Słubice- Kostrzyn jako potencjalnych biegunów polaryzacji, w ciągu planowanej drogi wzdłuż granicy w dolinie Odry i Nysy Łużyckiej;
- d. rozbudowa sieci dróg komunikacji rowerowej o znaczeniu międzyregionalnym i międzynarodowym poprzez ocenę stanu wdrażania dotychczasowych koncepcji rozwoju komunikacji rowerowej, ich weryfikacja i ujednoczenie koncepcji wojewódzkiej z uwzględnieniem styków z sąsiadami;
- e. budowa obwodnic miejscowości w ciągach ważniejszych dróg krajowych i wojewódzkich;
- f. ożywienie gospodarcze i turystyczne miast położonych nad Odra, Wartą i Notecią oraz intensyfikacja wykorzystania tych rzek poprzez system portów rzecznych i przystani pasażerskich;
- g. rozwój Północnego Pasma Przyspieszonego Rozwoju – Kostrzyn – Gorzów Wlkp. z potencjalnym rozwojem do Drezdenka, zlokalizowanego równolegle do drogi europejskiej nr 22 Berlin – Kostrzyn – Gorzów Wlkp. – Gdańsk, z linii kolejowej o tym samym kierunku oraz drogi wodnej o znaczeniu europejskim.

3. Obok listy zadań samorządu województwa i zadań rządowych służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych, plan formułuje listę wniosków adresowanych do Burmistrza gminy Witnica a w tym:

- a. wykorzystanie położenia gminy w Północnym Paśmie Przyspieszonego Rozwoju Kostrzyn– Gorzów Wlkp.
- b. ochronę Parku Narodowego Ujście Warty;
- c. rozwój funkcji turystycznych i administracyjnych gminy;
- d. zdefiniowanie miasta Witnica jako ośrodka obsługi lokalnej dla ludności gminy i otoczenia;
- e. rozbudowa sieci dróg komunikacji rowerowej o znaczeniu międzynarodowym i międzyregionalnym.

8. REKOMENDACJE ZE STRATEGII ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU POW. GORZOWSKIEGO

1. Strategia Zrównoważonego Rozwoju Pow. Gorzowskiego, przyjęta w październiku 2001r., formułuje w następujący sposób wizję jego rozwoju:

„Powiat gorzowski to silny gospodarczo i atrakcyjny inwestycyjnie przygraniczny region z rozbudowaną infrastrukturą techniczną i społeczną. To miejsce, w którym wzrost poziomu życia mieszkańców idzie w parze z ochroną walorów przyrodniczych i dóbr kultury, a dynamicznie rozwijająca się przedsiębiorczość, rolnictwo i turystyka zapewnia godne i szczęśliwe życie jego mieszkańców”.

2. Na podstawie diagnozy stanu powiatu oraz przeprowadzonej analizy SWOT, autorzy strategii sformułowali kluczowe problemy jego rozwoju, każdemu z nich przypisując odpowiedni program realizacyjny oraz odpowiedni zestaw zadań szczegółowych, służących wdrażaniu strategii. Do kluczowych problemów rozwoju powiatu, należą wg strategii:

- a. poprawa stanu środowiska z uwzględnieniem ochrony walorów i zasobów przyrodniczych (do rozwiązania poprzez: ochronę powietrza, wód podziemnych i powierzchniowych; zachowanie i ochronę walorów przyrodniczo-krajobrazowych);
- b. tworzenie warunków dla wszechstronnego rozwoju przedsiębiorczości, nowoczesnej gospodarki; szczególnie rolnictwa, turystyki, drobnego przemysłu i współpracy transgranicznej (do rozwiązania poprzez: łagodzenie skutków bezrobocia poprzez generowanie miejsc pracy; wykorzystanie istniejącej bazy dla wdrażania i rozwoju nowoczesnych, ekologicznych technologii w rolnictwie i przemyśle; zwiększenie aktywności gospodarczej mieszkańców, zwłaszcza wsi, poprzez rozwój produkcji nierolniczej i usług; wspieranie rozwoju turystyki i agroturystyki; rozwój współpracy transgranicznej);
- c. rozbudowa infrastruktury technicznej ze szczególnym uwzględnieniem poprawy stanu technicznego dróg, rozbudowy sieci kanalizacyjnej i energetycznej (do rozwiązania poprzez: poprawę stanu technicznego i dostępności dróg powiatowych, gminnych, wojewódzkich i krajowych; rozwój sieci wodociągowo-kanalizacyjnej wraz z oczyszczalniami ścieków; rozwój gazownictwa, modernizacja i rozwój sieci energetycznej i ciepłowniczej na terenie Powiatu; koordynacja budowy i modernizacja sieci telefonii przewodowej i bezprzewodowej na terenach wiejskich; stworzenie warunków dla rozwoju budownictwa);
- d. rozwój różnych form edukacji i szkolnictwa oraz poprawa bezpieczeństwa socjalnego poprzez rozbudowę i wzmocnienie sektora społecznego (do rozwiązania poprzez: zapewnienie bezpieczeństwa obywatelom, umacnianie potencjału zdrowotnego społeczeństwa w Powiecie, podniesienie poziomu wykształcenia i rozwój szkolnictwa ponadgimnazjalnego w powiązaniu z partnerem przygranicznym, poprawa bezpieczeństwa socjalnego osób niepełnosprawnych, stworzenie warunków dla rozbudowy i wzmocnienia sektora społecznego).

3. Wiele przyjętych w strategii powiatu zadań, ze względu na dalej idącą jej szczegółowość niż mogło to być określone we wcześniej omówionych dokumentach planowania regionalnego może być uwzględniona w studium. M.in. dotyczy to rekomendacji dla:

zachowania i ochrony walorów przyrodniczo-krajobrazowych;

rozwoju różnych form edukacji i szkolnictwa oraz poprawy bezpieczeństwa socjalnego

tworzenia warunków dla wszechstronnego rozwoju przedsiębiorczości: rolnictwa, turystyki, drobnego przemysłu; rozbudowy infrastruktury technicznej ze szczególnym uwzględnieniem poprawy stanu technicznego dróg, budowy obwodnicy miejskiej oraz rozbudowy sieci kanalizacyjnej i energetycznej;

9. REKOMENDACJE Z GMINNEJ STRATEGII ROZWOJU

1. Strategia rozwoju gminy Witnica wskazuje kierunki długotrwałego i zrównoważonego jej rozwoju. Dokument ten stanowi obok studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, drugi podstawowy element gminnego systemu planowania strategicznego. Cele jego opracowania określono następująco:

- inicjowanie współpracy w planowaniu rozwoju gminy;
- określenie misji, celów i programów rozwojowych dla gminy do 2005 roku;
- identyfikacja mocnych i słabych stron gminy oraz szans i zagrożeń rozwoju;
- przygotowanie gminy do korzystania z pomocy przedakcesyjnej oraz funduszy strukturalnych;
- stworzenie systemu monitorowania przemian społeczno-gospodarczych zachodzących w gminie oraz przy wdrażaniu strategii;
- stworzenie spójnego i atrakcyjnego wizerunku gminy jako podstawy do jej promocji.

2. W ramach prac nad analizą SWOT wypracowana została charakterystyka gminy ujmująca:

- mocne strony gminy a w tym m.in. istotne dla rozwoju przestrzennego gminy elementy takie jak: zróżnicowanie środowiska przyrodniczego i inne uwarunkowania krajobrazowe, związane z położeniem w dolinie Warty; wysoki wskaźnik zalesienia w powierzchni ogólnej gminy w połączeniu z jej walorami krajobrazowymi; posiadanie nowoczesnej mechaniczno-biologicznej oczyszczalni ścieków; położenie przy szlakach: wodnym rzeki Warty i lądowym trasy 22; znaczna powierzchnia terenów rekreacji i turystyki oraz obiektów dla obsługi turystyki, w tym m.in. ZOO Safari w Świerkocinie; gminny system edukacji z zapleczem w postaci wykwalifikowanej kadry nauczycielskiej; rosnąca liczba podmiotów gospodarczych na terenie gminy oraz malejący udział sektora publicznego w strukturze podmiotów gospodarczych;
- słabe strony a w tym m.in. (związane ze sferą rozwoju przestrzennego): zanieczyszczenia środowiska, w tym w szczególności wód Warty; brak obwodnicy miasta, słaba jakość dróg gminnych; położenie na skraju Pojezierza Lubuskiego, tworzącego znaczną konkurencję na regionalnym rynku turystyki; zaniedbanie zespołu pałacowo-parkowego w Dąbroszynie – jednym z wyróżników środowiska kulturowego gminy;
- szanse a w tym m.in. (związane ze sferą rozwoju przestrzennego): położenie na szlaku wodnym z Europy Zachodniej do Polski, szersze wykorzystanie terenów parku narodowego dla rozwoju turystyki; wykorzystanie niektórych gospodarstw dla celów agroturystycznych w obszarze gminy; wykorzystanie sąsiedztwa dużych ośrodków miejskich, w tym Gorzowa oraz Berlina; korzystne połączenia z siecią dróg krajowych; możliwości wykorzystania wolnych terenów dla rozwoju działalności gospodarczej
- zagrożenia a w tym m.in. (związane ze sferą rozwoju przestrzennego): utrzymywanie się słabo rozwiniętej żeglugi śródlądowej; brak szybkich postępów w modernizacji dróg;

3. Na podstawie przeprowadzonej diagnozy stanu istniejącego oraz szeregu analiz, które złożyły się na wypracowanie strategii, gmina Witnica została zdefiniowana jako: „gmina wykorzystanych szans i partnerskiej współpracy, zdolna do urzeczywistnienia ambitnych celów i rozwiązywania trudnych problemów - o silnej gospodarce i czystym środowisku, pielęgnująca własne tradycje i bezpieczna dla mieszkańców, atrakcyjna dla turystów i inwestorów, a przede wszystkim otwierająca nowe możliwości dla młodzieży, ludzi dobrze wykształconych, przedsiębiorczych”.

4. W strategii przyjęte zostały następujące cztery główne cele rozwojowe gminy:

- zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej i konkurencyjności gminy (poprzez: rozwój Witnickiej Strefy Przemysłowej, otoczenia biznesu, aktywną promocję gospodarki i turystyki, wykorzystanie środków pomocowych Unii Europejskiej na realizację zadań lokalnych i ponadgminnych, współpracę transgraniczną i międzygminną);
- podnoszenie standardów życia zbiorowości (poprzez: tworzenie komplementarnej oferty kulturalnej i sportowej dla mieszkańców, rozwój usług zdrowotnych, udoskonalenie systemu pomocy społecznej, ograniczanie patologii społecznych, dostosowanie sieci szkół do wymogów reformy oświaty oraz potrzeb lokalnych, udoskonalenie systemu ochrony przed kataklizmami);
- efektywne wykorzystanie środowiska przyrodniczego i kulturowego (poprzez: propagowanie działań proekologicznych, egzekwowanie ochrony środowiska, ochronę dziedzictwa kulturowego, tworzenie warunków dla rozwoju turystyki oraz promocja walorów turystycznych);
- wielofunkcyjny rozwój terenów miejskich i wiejskich (poprzez: rozbudowę i modernizację infrastruktury technicznej, systemu komunikacyjnego, rozwój budownictwa mieszkaniowego, systemową poprawę estetyki, pozarolniczy rozwój terenów wiejskich,

wsparcie dla rolnictwa).

5. Dla realizacji wymienionych wyżej celów rozwoju, skomponowano listę dziewięciu projektów marketingowych, mających na celu aktywizację gospodarki gminy i stworzenie korzystnego jej wizerunku oraz podwyższenie standardu życia jej mieszkańców. Cztery z nich wiążą się wyraźnie z rozwojem przestrzennym gminy i są to:

- a. rozwój usług publicznych i administracji;
- b. aktywizacja gospodarcza obszarów wiejskich w gminie Witnica;
- c. rozwój Witnickiej Strefy Przemysłowej;
- d. budowa obwodnicy.

6. Wśród szczególnych zadań rozwojowych ujętych w strategii należy wskazać ponadto na:

- a. udostępnianie nowych terenów pod budownictwo mieszkaniowe;
- b. budowę krytego basenu przy gimnazjum w Witnicy;
- c. wspieranie renowacji obiektów zabytkowych a w szczególności rewitalizację parków i obiektów zabytkowych w Dąbroszynie i Sosnach;
- d. modernizację szkół w Kamieniu Wielkim, Nowinach Wielkich, Dąbroszynie, Dzieduszycach i Witnicy;
- e. powiązanie ochrony przyrody i rozwoju turystyki;
- f. wspieranie działań wpływających na polepszenie bazy obsługi ruchu turystycznego; wspieranie rozwoju bazy agroturystycznej;
- g. ochrona czystości wód w Warcie, a w szczególności: budowę systemu kanalizacji sanitarnej w gminie;
- h. wspieranie rozwoju odnawialnych źródeł energii;
- i. rekultywację dzikich wysypisk śmieci i propagowanie selektywnej zbiórki odpadów;
- j. rozbudowa systemu kanalizacji i wodociągów w mieście Witnica oraz w zachodniej części gminy; budowa oczyszczalni ścieków w Nowinach, Dąbroszynie, Kamieniu Małym i Wielkim;
- k. wspieranie rozwoju nowoczesnej sieci telekomunikacyjnej dla połączeń multimedialnych;
- l. budowę sieci gazowej na terenach wiejskich;
- m. kompleksowa modernizacja drogi wojewódzkiej Gorzów-Kostrzyn, budowa obwodnicy Witnicy; modernizacja drogi powiatowej: Witnica- Dzieduszyce; modernizacja dróg na wałach przeciwpowodziowych;
- n. budowę ścieżek rowerowych na atrakcyjnych terenach gminnych;
- o. wspieranie wykorzystania transportu kolejowego;
- p. rozwijanie systemu ochrony powodziowej i modernizację wałów przeciwpowodziowych.

10. UWARUNKOWANIA OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

10.1. Położenie geograficzne

1. Gmina Witnica leży w północnej części Województwa Lubuskiego, w ujściowym odcinku doliny Warty, w odległości około 25 km na zachód od Gorzowa Wielkopolskiego. Gmina sąsiaduje: od wschodu z gminą Bogdaniec, od zachodu z gminą Dębno, od południowego zachodu z miastem Kostrzyn, od północy z gminą Lubiszyn, a od południa z gminą Słońsk i Krzeszyce. Gmina wchodzi w skład powiatu gorzowskiego wraz z miastem i Kostrzyn oraz gminami wiejskimi: Deszczno, Bogdaniec, Kłodawa, Lubiszyn, Santok. Obejmuje swoim obszarem tereny szerokiej doliny rzecznej oraz liczne wzgórza morenowe na północy gminy o zróżnicowanej rzeźbie osiągające wysokości przekraczające 130 m n.p.m.

2. Zgodnie z geograficznym podziałem Polski (według J. Kondrackiego) północna część gminy należy do makroregionu Pojezierze Południowo – Pomorskie i mezoregionu Równina Gorzowska. Część ta to tereny wysoczyzny polodowcowej. Południowa część gminy należy do Pradoliny Toruńsko– Eberswaldzkiej i mezoregionu Kotlina Gorzowska.

10.2. Geologia i geomorfologia

1. W związku z położeniem gminy na terenie różnych jednostek morfologicznych, jej ukształtowanie jest znacznie urozmaicone. Najwyżej położona jest wschodnia część gminy, leżąca na wysokości dochodzącej do 130 m n.p.m. Blisko 100 metrowe wzniesienie położone jest również na północ od Witnicy, przy drodze do Mosiny. Najniższy położony teren to obszary pradoliny Warty. Obniżenia w tej strefie sięgają 3-4 m n.p.m. (przy korycie Warty i kanale Maszówek).

2. W czasie ostatniego zlodowacenia skandynawskiego- glaciału bałtyckiego, na przedpolu lodowca mieszącą się wody płynące z obszaru wolnego od lodu, oraz wody z topniejącego lodowca utworzyły na obecnych terenach gminy i w jej otoczeniu potężną rzekę. Jej szerokość wahała się od 2 do 25 km. Dolina owej rzeki znana jest dziś jako Pradolina Toruńsko-Eberswaldzka. Park Narodowy „Ujście Warty” w całości położony jest w jej zachodniej części tej Pradoliny zwanej Kotliną Gorzowską. Rozległe, płaskie obszary tworzące krajobraz Parku, znajdują się w obrębie terasy niskiej doliny Warty.

3. Rozległe tereny pradoliny Warty stanowią główny wyznacznik lokalnego krajobrazu. Malowniczy krajobraz pagórków morenowych na północy gminy urozmaicają jeziora i oczka wodne, wąwozy i strumienie płynące w głębokich nieraz jarach wyżłobionych w krawędzi doliny Warty- płaskiego terenu z licznymi odnogami starorzeczy, ograniczonego wybudowanymi w XIX w. wałami przeciwpowodziowymi, Obszar doliny charakteryzuje się występowaniem osadów o miąższości do 10 m. Charakterystycznym elementem morfologii terenu są również rynnowe jeziora pochodzenia lodowcowego. Największym z nich jest Jezioro Długie, położone na północ od miejscowości Witnica.

4. Polodowcowe formy ukształtowania terenu w znacznym stopniu decydują o wyglądzie krajobrazu otoczenia doliny Warty. Należą do nich liczne wysoczyzny morenowe w północnej części gminy. Lokalny krajobraz uzupełniają liczne wzgórza morenowe, rozcięte rynnami subglacialnymi. Do form wodnolodowcowych należy zaliczyć równiny sandrowe na południe a także liczne, mniejsze i większe rynny wód odpływowych ze wzgórz morenowych. Obszar ten reprezentuje także różnorodność form pochodzenia rzeczno-glacjalnego, głównie ze względu na położenie w pradolinie Warty. Tarasy zalewowe doliny tej rzeki występują w obrębie międzywała, zbudowane są z torfów, madów i namulów. Ważnym elementem krajobrazu, pełniącym istotną rolę jako siedlisko chronionych gatunków roślin i zwierząt, są suche oraz wypełnione wodą starorzecza.

10.3. Udokumentowane złoża kopalin oraz zasoby wód podziemnych

1. Ze względu na obecność procesów akumulacyjnych w dolinie Warty, znaczna część obszaru gminy obfituje w pokłady kruszywo w różnej gramaturze, od żwirów do piasków. Większość tych terenów znalazła się w obrębie obszarów chronionych, przede wszystkim Parku Narodowego Ujście Warty oraz Parku Krajobrazowego. Objęcie tych terenów ochroną prawną wyklucza podejmowanie eksploatacji tych zasobów. Gmina posiada również wymagające udokumentowania zasoby ropy naftowej oraz gazu ziemnego, ich próbną eksploatację podjęto w obrębie wsi Stare Dzieduszyce. Prowadzone tam prace badawcze mają zdecydować o zasobności tych złóż oraz o ekonomicznym uzasadnieniu dla ich ewentualnej eksploatacji.

Na terenie gminy leży część złoża ropy naftowej Lubiszyn, dla którego utworzono obszar i teren górniczy Lubiszyn oraz część złoża ropno-gazowego Barnówko-Mostno-Buszewo, dla którego utworzono obszar i teren górniczy Barnówko-Mostno – Buszewo, na obszarze gminy OZZG NiG posiada następujące koncesje na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż:

- Koncesja Gorzów Wlkp. – Myślibórz Nr 42/2001 ważna do 12.12.2007 r.

- Koncesja Kostrzyn – Myślibórz Nr 22/95/p. ważna do 03.08.2007 r.

- Koncesja Chartów – Ośno Lubuskie Nr 26/99/p. ważna do 29.09.2005 r.

- Koncesja Chartów – Ośno Lubuskie Nr 26/99/p. z dnia 29.09.1999 r. ważna do dnia 29.09.2014 r.

2. Na terenie gminy występują zbiorniki wód podziemnych, określane jako bardzo zasobne. Obszar Gminy leży w zasięgu głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 137 „Warta” Jest to obszar podlegający szczególnej ochronie. Cechą charakterystyczną tego zbiornika jest zasilanie przez bezpośrednią infiltrację wód opadowych w warstwę wodonośną oraz drenażowy charakter co oznacza że jest on zasilany również wodami podziemnymi spływającymi z wysoczyzn. Struktura chemiczna tych wód kształtowana jest nie tylko przez wody opadowe roztopowe i działalności człowieka w strefie bezpośredniego zasilania ale także przez dopływ wód z wysoczyzn, gdzie ich stan w wyniku działalności ludzkiej może podlegać niekorzystnym zmianom. W poziomach pradolinnych może istnieć związek hydrauliczny pomiędzy wodami piętra czwórtorzędowego i trzeciorzędowych co może skutkować obniżeniem ich jakości. Charakterystyczną cechą tego zbiornika jest jego stosunkowo duża odnawialność, co ma wpływ na jego ogólną odporność na degradację. Skupiają się wokół rzeki Warty. Wynika to z istnienia w tych okolicach piaszczystych osadów sandrowych i ozowych. W pradolinie Warty znajduje się także strefa mokradeł i torfowisk, których obecność stanowi o zasobności jak również o wysokiej jakości zalegających tam wód podziemnych.

10.4. Gleby

W obszarze gminy podstawowymi typami gleb są brunatne i bielcowe, wykształcone przede wszystkim pod lasami, na terenach moren budujących północną część gminy. Mady rzeczne, gleby bagienne i zabagnione jako gleby hydrogeniczne dominują w dolinie Warty. Na utworach tych wykształciły się silne murawy, wykorzystywane gospodarczo jako łąki i pastwiska. Podmokłe tereny stanowią siedliska licznych gatunków fauny. Najlepsze pod względem bonitacyjnym są gleby położone na terenach zalewowych. Są jednak w znacznym stopniu podmokłe, co wyklucza pełne ich wykorzystanie jako gruntów rolnych. Dominują tu użytki zielone o wysokich klasach bonitacyjnych II i III. Na ich podmokanie ma wpływ zakłócenie stosunków wodnych w obrębie doliny Warty, spowodowane długoletnimi zaniedbaniami w utrzymywaniu systemów melioracyjnych.

10.5. Hydrologia

1. Główną oś hydrograficzną Gminy stanowi rzeka Warta, rozlana w szerokiej dolinie rzecznej, stanowiącej jej ujściowy odcinek przed połączeniem jej wód z wodami Odry w rejonie Kostrzyna. Największym dopływem Warty na terenie gminy jest rzeka Witniczanka, tocząca wody z kierunku północnego przez tereny zainwestowane miasta Witnica. Warta przepływa szeroką zabagnioną doliną (Pradolina Toruńsko-Eberswaldzka), aż do Kostrzyna, gdzie na 617,6 km biegu Odry uchodzi do niej na wysokości około 13 m n.p.m. Jej wody charakteryzuje cykliczny przyrost poziomu wód, z wyraźnym maksimum wczesnowiosennym związanym z okresem roztopów i dwoma minimami: zimowym i letnim. Minimalne stany wód występują w miesiącach zimowych: listopadzie i grudniu oraz powtórnie w miesiącach letnich: czerwcu, lipcu, sierpniu. Wezbrania wód przypadają na ogół w miesiącach marzec i kwiecień, powodzie natomiast zdarzają się średnio co trzy lata. Przy wezbranym stanie wody rzeki rozlewają się szeroko na tereny zalewowe międzywala, rzadko zagrażając terenom zainwestowanym, chronionym skutecznie przez system wałów przeciwpowodziowych. Prędkość Warty na odcinku w granicach gminy Witnica wynosi około 0,4 do 0,5 m/s (wzrastając do 1m/s przy podniesionym stanie wody) i jest określana jako mała. Średnia temperatura Warty w półroczu letnim wynosi około 15-17°C, a w półroczu zimowym około 2-3°C. Okres zamarzania zaczyna się między 10-20 grudnia i kończy między 20-28 lutego. Czas trwania pokrywy lodowej to około 20 do 40 dni.

2. Na terenie gminy znajdują się trzy jeziora, wszystkie są jeziorami rynnowymi pochodzenia lodowcowego. Leżą na terenach dawnego oddziaływania lądolodu, w północnej części gminy. Należą do nich:

- a. Jezioro Wielkie- o powierzchni 52,2ha;
- b. Jezioro Długie- o powierzchni 18,9 ha;
- c. Jezioro Rak- o powierzchni. 9,45 ha.

3. Stan czystości wód powierzchniowych kształtuje się rozmaicie. Wody Warty wpływające na teren gminy są ponadnormatywnie zanieczyszczone, dotyczy to zresztą większej części jej przebiegu, ich jakość określają bowiem przede wszystkim źródła zanieczyszczeń pochodzą spoza granic gminy. Stan czystości wód Warty jest badany w ramach monitoringu wojewódzkiego. Większość małych rzek i cieków wodnych w swoich początkowych odcinkach przebiegających przez obszary źródliskowe posiada I klasę czystości. Ich jakość podlega stopniowej degradacji w granicach terenów zainwestowanych. Wynika to z ciągle słabego stopnia ich skanalizowania.

4. Zrzut ścieków pochodzenia bytowego kształtuje sposób zanieczyszczeń, dominują tu zanieczyszczenia hydrobiologiczne ze znacznym udziałem bakterii typu fekalnego. Jednak w porównaniu z danymi z przed lat, stan czystości wód Warty i innych cieków wodnych na terenie gminy uległ poprawie. Ze względu na regres w gospodarce rolniczej na przestrzeni ostatnich lat, zauważalnym zjawiskiem jest spadek stopnia zanieczyszczenia wód fosforanami i innymi substancjami pochodzenia organicznego, trafiających do wód na skutek intensywnego nawożenia pól. Ma to korzystny wpływ zwłaszcza na stan czystości wód w jeziorach i innych wodach stojących, ponieważ dzięki temu proces ich eutrofizacji ulega zwolnieniu. Ocena stopnia zanieczyszczenia wód na terenie gminy na przestrzeni ostatnich lat wykazuje, że nastąpiła tu poprawa jakości we wszystkich grupach zanieczyszczeń, głównie ze względu na fakt oddania do użytku nowoczesnej oczyszczalni ścieków w Witnicy.

10.6. Klimat

1. Klimat gminy Witnica posiada cechy charakterystyczne dla klimatu zachodniej Polski. Jest to klimat przejściowy, kształtowany przez oceaniczne masy powietrza od zachodu i kontynentalne masy powietrza od wschodu. W mniejszym stopniu na omawiany obszar oddziałuje klimat arktyczny (od północy) i zwrotnikowy (od południa). Podstawowe wartości parametrów meteorologicznych tego obszaru, takie jak średnia ilość opadów, dominujące kierunki i siła wiatrów czy średnie temperatury są reprezentatywne dla większości obszaru zachodniej Polski oraz Pomorza Zachodniego.

2. Średnie roczne temperatury wahają się od 8-8,5°C, przy czym amplitudy dla najzimniejszego miesiąca roku (stycznia) wynoszą od -1,5 do -2,0°C, dla najcieplejszego miesiąca w roku (lipca) wahają się od 18 do 19,5°C. Średnie roczne sumy opadów nie przekraczają 600 mm, co charakterystyczne jest dla pasa Polski środkowej. Liczba dni z pokrywą śnieżną jest stosunkowo niewielka i sięga najwyżej 50 dni w roku. Spowodowane jest to oddziaływaniem wspomnianych mas powietrza oceanicznego. Stąd też długość okresu wegetacyjnego roślin dla obszaru gminy Witnica, wyrażona liczbą dni z ustaloną średnią temperaturą większą bądź równą 5°C, waha się od 210–220 dni.

3. Istotną cechą lokalnego klimatu jest zmienność i nieregularność pogody, związana z łatwym przemieszczaniem się dużych mas powietrza. Wpływ na klimat mają tu masy powietrza:

- a. podzwrotnikowo morskie, ciepłe i na ogół bardzo wilgotne, napływające w okresie całego roku z basenu Morza Śródziemnego i Azorów;

- b. podzwrotnikowo kontynentalne, ciepłe i suche, napływające głównie latem i jesienią z południowo-wschodniej i Europy południowej;
- c. polarno morskie, chłodne i wilgotne, napływające z północnego Atlantyku, z rejonu Islandii i Grenlandii;
- d. polarno kontynentalne, zimne i suche, napływające z Europy północno-wschodniej i Syberii;
- e. arktyczno morskie, zimne i wilgotne, o dużej przejrzystości, napływające z rejonów Arktyki, głównie w okresie zimowym;
- f. umiarkowanie kontynentalne, suche, napływające w czasie lata z Europy Wschodniej.

10.7. Lasy, tereny zieleni oraz siedliska chronione

1. Lasy stanowiące 44% powierzchni gminy są głównie lasami gospodarczymi. Pochodzą w znacznej części z wtórnych nasadzeń o zunifikowanym często składzie gatunkowym, dominuje w nich świerk i sosna, wprowadzana na siedliska dawnych buczyn i grądów. Tereny leśne koncentrują się w północnej części gminy w formie zwartej kompleksu leśnego. Zauważalne jest w ostatnich latach zjawisko ponownego zalesienia terenów dawnych upraw, postępujące częściowo w sposób zaplanowany, a częściowo będące następstwem naturalnej sukcesji na terenach nie użytkowanych rolniczo. Są to młode lasy, w których dominują takie gatunki jak brzoza, topola osika czy różne gatunki wierzby.

2. Ważnymi elementami struktury krajobrazu są, zachowane nielicznie na terenie gminy zabytkowe założenia parkowe lub ich pozostałości w miejscowościach: Sosny, Kamień Wielki, Dąbroszyn, Pyrzany, Tamówek. Założenia te są w znacznym stopniu zdegradowane, przyczyną takiego stanu rzeczy jest położenie tych obiektów w sąsiedztwie dawnych siedzib Państwowych Gospodarstw Rolnych, które zajmowane obiekty sukcesywnie zaniedbywały i niszczyły. Drzewostany w tych parkach tworzą takie gatunki jak: buk zwyczajny, buk czerwony, dagleź, dąb szypułkowy, dąb czerwony, grab zwyczajny, kasztanowiec zwyczajny, klon zwyczajny, lipa szerokolistna, lipa wąskolistna, świerk pospolity. Ich szczegółową charakterystykę zawiera część rozdziału „10.10. System ochrony przyrody”.

3. Istotnym elementem gminnego systemu zieleni, obok lasów i założeń parkowych są liczne występujące aleje, nasadzone wzdłuż ciągów komunikacyjnych. Ich wiek i skład gatunkowy jest zróżnicowany. Najstarsze wchodzi w skład zaplanowanych założeń przestrzennych miejscowości, do których prowadzą, stanowiąc przedłużenie założonych tam parków. Główne gatunki drzew wykorzystywane do nasadzeń to lipa wąskolistna i szerokolistna, dąb szypułkowy, jesion wyniosły. Uzupełnieniem systemu alej nasadzanych wzdłuż ciągów komunikacyjnych są liczne skupiska zadrzewień śródpolnych występujące pod postacią szpalerów drzew nasadzanych na granicach własności oraz wokół lokalnych cieków i zbiorników wodnych. Przyjmują często także formy nieregularnych połączy porośniętych zielenią wysoką w miejscach podmokłych, trudno dostępnych dla maszyn rolniczych oraz na fragmentach gruntów najsłabszych pod względem bonitacyjnym.

4. Na terenie gminy występuje kilkanaście typów siedlisk chronionych, ujętych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 sierpnia 2001 w sprawie określenia rodzajów siedlisk przyrodniczych podlegających ochronie z dnia 14 sierpnia 2001. Są to syntetyczne opisane niżej:

- a. pozostałości łągów wierzbowo-topolowych, a także różne stadia ich regeneracji występujące w dolinie Warty; powierzchnia tego typu siedlisk to około 50– 100 ha; na krawędziach doliny Warty zachowały się niewielkie fragmenty lasów łągowych nawiązujących do łągów wiązowych, jednak ich powierzchnia jest minimalna. Największy łączny obszar zajmują położone nad mniejszymi ciekami, szczególnie w dolinie Witniczanki, a także na obrzeżach zbiorników wodnych i innych obniżeniach terenu, łągi olszowo-jesionowe. W skali gminy siedliska te zajmują około 100- 200 ha.
- b. żyzne, bagienne lasy olszowe na siedliskach bez przepływu wody, zwykle na torfach niskich zachowano na terenie gminy w niewielu miejscach, lokalnie przy krawędziach doliny Warty oraz w dolinie Witniczanki, a także w kilku większych obniżeniach terenowych, przeważnie w kompleksach z lasami łągowymi. Łącznie siedlisko to zajmuje na terenie gminy nie więcej niż 50– 100 ha;
- c. płaty kwaśnej buczyny, zajmujące powierzchnie na północ od Witnicy. Lokalnie spotkać można także fragmenty nawiązujące do żyznej buczyny. Powierzchnia dobrze zachowanych buczyn to na terenie gminy około 1000– 1500 ha. Nizinne lasy bukowe, jako typ ekosystemu leśnego charakterystycznego dla środkowo- zachodniej Europy, ujęte jako "biotopy ważne dla Europy" w załączniku do Europejskiej Dyrektywy Habitatowej oraz w rozporządzeniu o ochronie siedlisk, występują na terenie gminy w formie dwóch typów lasów: żyznej buczyny z eutroficznym runem oraz kwaśnej buczyny;
- d. wielogatunkowe, żyzne lasy liściaste zaliczane do grądów środkowoeuropejskich, w zasięgu buka zepchnięte na zbocza i nadzalewowe terasy w dolinach rzecznych. W rejonie Witnicy fragmenty dobrze zachowanych pod względem przyrodniczym lasów grądowych zachowały się na krawędzi doliny Warty. W innych miejscach są to niewielkie fragmenty przestrzennie graniczące i nawiązujące bądź do dąbrów, bądź do lasów łągowych. Łącznie powierzchnię lasów grądowych na terenie gminy ocenić można na 50 – 100 ha;

- e. dąbrowy, zbiorowiska roślinne w typie boru mieszanego utworzone najczęściej przez dąb bezszypułkowy, czasem z domieszką dębu szypułkowego buka lub innych drzew i występujące na terenie gminy stosunkowo często. Ich łączną powierzchnię ocenić można na 200- 300 ha. Bardzo interesującym zbiorowiskiem w typie dąbrowy, choć odmiennie klasyfikowanym pod względem fitosocjologicznym są świetliste dąbrowy *Potentillo albae Quercetum*. Na terenie gminy niewielkie płaty (łącznie 10- 20 ha) nawiązujące do świetlistych dąbrów znaleźć można załedwie w kilku miejscach wzdłuż szosy Gorzów – Kostrzyn;
- f. występujące często zmiennowilgotne łąki trzęślicowe oraz ekstensywnie użytkowane, mokre łąki ostrożeńiowe. W obniżeniach terenu największe obszary te zajmują silnie podtopione łąki bagienne, zdominowane przez wysokie turzycy, mannę mielec i mozgę. Na terenie gminy największe kompleksy łąk, z zaawansowaną sukcesją leśną, występują w dolinie Warty, na obszarze Parku Narodowego, a także poza nim w rejonie Dąbroszyna, Kamienia Małego, Witnicy, Kłopotowa, Pyrzan i Świerkocina. Łącznie jest to powierzchnia prawie 10 000 ha, przy czym co najmniej połowa to łąki porzucone, obecnie, od kilku, a nawet kilkunastu lat nieużytkowane;
- g. mszary torfowcowe występujące w bezodpływowych zagłębieniach terenu, czasem w kontakcie z jeziorami dystroficznymi. Na terenie gminy największe skupienie tego typu siedlisk zanotowano w kompleksie leśnym na północ od Witnicy. Łączna powierzchnia tego typu siedlisk na terenie gminy jest jednak niewielka i wynosi od 10 do 20 ha;
- h. wszystkie wypływy i wysięki wód podziemnych są zachowane w postaci tzw. erozyjnych kompleksów źródliskowych, to znaczy wypływów erodujących otoczenie, położone przeważnie w obrębie olsów lub w łągach olszowych. Największe skupienie tego typu siedlisk występuje na krawędziach doliny Witniczanki oraz nad jez. Wielkim;
- i. kompleksy muraw kserotermicznych zachowane przede wszystkim na północnej krawędzi doliny Warty, w rejonie Kamienia Małego i Krześniczki. Łącznie ich powierzchnia wynosi od 50 do 100 ha, jednak w wyniku zaprzestania użytkowania pastwiskowego podlegają one szybkiej degradacji i zarastają zbiorowiskami zaroślowymi. W dolinie Warty, w dolinnych kompleksach wydmowych zachowały się też niewielkie fragmenty muraw napiaskowych (łącznie w skali gminy 20 - 30 ha);
- j., zachowane ,mimo wielowiekowej regulacji, naturalne fragmenty dawnych koryt Warty z charakterystyczną dla starorzeczcy roślinnością. Ich największe skupienia występują na terenie Parku Narodowego oraz na zachód od Świerkocina.

10.8. Rzadkie i zagrożone gatunki flory

1. Na terenie gminy stwierdzono dotychczas występowanie ponad 500 gatunków roślin naczyniowych. Z liczby tej około 50 to gatunki chronione, zagrożone lub ginące w skali kraju, rzadkie lub zagrożone lokalnie. Listę tych gatunków zestawiono poniżej, ze wskazaniem gatunków podlegających w Polsce ochronie prawnej. Są to:
- Bagno zwyczajne *Ledum palustre* – gatunek zagrożony (V) w Wielkopolsce (podlega częściowej ochronie gatunkowej);
 - Bobrek trójlistkowy *Menyanthes trifoliata* (podlega częściowej ochronie gatunkowej);
 - Czermień błotna *Calla palustris*;
 - Czerniec gronkowy *Actea spicata* (gatunek zagrożony (V) w Wielkopolsce oraz na terenie całego kraju);
 - Gnieźnik leśny *Neottia nidus-avis* (gatunek narażony na wyginięcie (E) w Wielkopolsce. Podlega ścisłej ochronie gatunkowej);
 - Grażel żółty *Nuphar lutea* (podlega ścisłej ochronie gatunkowej);
 - Grzybień białe *Nymphaea alba* (podlega ścisłej ochronie gatunkowej);
 - Modrzewnica europejska *Andromeda polifolia* (gatunek zagrożony (V) w Wielkopolsce oraz w całym kraju);
 - Narecznica grzebieniasta *Dryopteris cristata* (gatunek narażony na wyginięcie (E) na terenie Wielkopolski oraz zagrożony (V) w skali kraju);
 - Osoka aloesowata *Stratiotes aloides*;
 - Pajęcznica liliowata *Anthericum liliago* (gatunek zagrożony (V) w Wielkopolsce, rzadki (R) w całym kraju. Podlega ścisłej ochronie gatunkowej);
 - Pływacz mniejszy *Utricularia minor* (gatunek zagrożony (V) w Wielkopolsce i w całym kraju);
 - Pływacz zwyczajny *Utricularia vulgaris*;
 - Przygielka biała *Rhynchospora alba* (gatunek narażony na wyginięcie (E) w Wielkopolsce);
 - Rosiczka okrągłolistna *Drosera rotundifolia* (gatunek zagrożony (V) w Wielkopolsce, rzadki (R) w całej Polsce. Podlega ścisłej ochronie gatunkowej);
 - Turzyca bagienna *Carex limosa* (gatunek narażony na wyginięcie (E) w Wielkopolsce oraz zagrożony (V) na terenie całego kraju);
 - Turzyca nitkowata *Carex lasiocarpa*;
 - Żurawina błotna *Vaccinium oxycoccus* (gatunek zagrożony (V) w Wielkopolsce).

2. Pozostałe gatunki, stwierdzone w latach 80-tych i 90-tych, których występowania nie udało się potwierdzić później, lub takie, których lokalizacja stanowisk jest na tyle niedokładna, nie można było rzetelnie przedstawić na rysunku studium. Listę tych gatunków zestawiono poniżej, wraz ze wskazaniem podlegania ochronie prawnej, są to:

- I. Bagnica torfowa *Scheuchzeria palustris* (gatunek narażony na wyginięcie (E) w Wielkopolsce);
- b. Barwinek *Vinca minor* (podlega ścisłej ochronie gatunkowej);
- c. Bluszcz pospolity *Hedera helix* (podlega ścisłej ochronie gatunkowej);
- d. Buławnik czerwony *Cephalanthera rubra* (gatunek narażony na wyginięcie (E) w Wielkopolsce oraz w całym kraju, podlega ścisłej ochronie gatunkowej);
- e. Cis pospolity *Taxus baccata* (gatunek rzadki (R) w Wielkopolsce, podlega częściowej ochronie gatunkowej);
- f. Goździk kartuzek *Dianthus carthusianorum* (podlega częściowej ochronie gatunkowej);
- g. Goździk kropkowany *Dianthus deltoides* (podlega częściowej ochronie gatunkowej);
- h. Gruszyca jednostronna *Orthilia secunda*; Gruszyca mniejsza *Pyrola minor*; Gruszyca średnia *Pyrola media* (gatunek narażony na wyginięcie (E) w Wielkopolsce);
- i. Kalina koralowa *Viburnum opulus* (podlega częściowej ochronie gatunkowej);
- j. Kocanki piaskowe *Helichrysum arenarium* (podlega częściowej ochronie gatunkowej);
- k. Konwalia majowa *Convallaria majalis* (podlega częściowej ochronie gatunkowej);
- l. Kopytnik pospolity *Asarum europaeum* (podlega częściowej ochronie gatunkowej);
- m. Kruszyna pospolita *Frangula alnus* (podlega częściowej ochronie gatunkowej);
- n. Listera jajowata *Listera ovata* (gatunek zagrożony (V) w Wielkopolsce, podlega ścisłej ochronie gatunkowej);
- o. Orlik pospolity *Aquilegia vulgaris* (gatunek o niedostatecznie poznanej zagrożeniu (K) w Wielkopolsce, podlega ścisłej ochronie gatunkowej);
- p. Ostnica włosowata *Stipa capillata* (gatunek zagrożony (V) w Wielkopolsce i w całej Polsce, podlega ścisłej ochronie gatunkowej);
- q. Paprotka zwyczajna *Polypodium vulgare* (podlega ścisłej ochronie gatunkowej);
- r. Pierwiosnka lekarska *Primula officinalis* (podlega częściowej ochronie gatunkowej);
- s. Podejrzon księżycowy *Botrychium lunaria* (gatunek zagrożony (V) w Wielkopolsce);
- t. Porzeczka czarna *Ribes nigrum* (podlega częściowej ochronie gatunkowej);
- u. Przyłaszczka pospolita *Hepatica nobilis* (podlega częściowej ochronie gatunkowej);
- v. Starzec błotny *Senecio congestus*;
- w. Storzyc kukawka *Orchis militaris* (gatunek zagrożony (V) w Wielkopolsce i na terenie całego kraju, podlega ścisłej ochronie gatunkowej);
- x. Śnieżyczka przebiśnieg *Galanthus nivalis* (gatunek o nieokreślonym zagrożeniu (I) w Wielkopolsce, podlega ścisłej ochronie gatunkowej);
- y. Turzyca damiowa *Carex cespitosa*; Turzyca obła *Carex diandra* (gatunek zagrożony (V) w Wielkopolsce);
- z. Wełnianka pochwowata *Eriophorum vaginatum* (gatunek zagrożony (V) w Wielkopolsce); Wełnianka wąskolistna *Eriophorum angustifolium*;
- aa. Widłak goździsty *Lycopodium clavatum* (gatunek rzadki (R) w Wielkopolsce, podlega ścisłej ochronie gatunkowej);
- bb. Wilżyna ciemista *Ononis spinosa* (podlega częściowej ochronie gatunkowej).

10.9. Rzadkie i zagrożone gatunki fauny

1. Prowizoryczna lista fauny kręgowców gminy liczy około 300 gatunków, w tym około 30 gatunków ryb, 12 gatunków płazów, 5 gatunków gadów, około 220 gatunków ptaków i około 30 gatunków ssaków. Z tej liczby większość ptaków, wszystkie płazy i gady oraz kilkanaście gatunków ssaków to gatunki chronione. Ich wymienienie wykracza poza ramy niniejszego opracowania, dlatego poniżej wymieniono jedynie gatunki zagrożone, ujęte na polskiej czerwonej liście zwierząt (symbolem EN oznaczono gatunki zagrożone, NT - bliskie zagrożenia, LC- najmniejszej troski) oraz rzadkie bądź zagrożone w skali regionu (symbol RE). Są to:

- a. wśród ryb: Sielawa *Coregonus albula* (RE)- populacja tego rzadkiego, związanego z czystymi, głębokimi wodami gatunku występuje w jeziorze Wielkim;
- b. wśród płazów: Traszka grzebieniasta *Triturus cristatus* (NT)- gatunek spotykany w dolinie Witniczanki; Kumak nizinny *Bombina bombina*- dość licznie spotykany w północnej części gminy; Ropucha zielona *Bufo viridis*- dość liczny gatunek północnej części gminy; Rzekotka drzewna *Hyla arborea*- dość liczny gatunek północnej części gminy;

- c. wśród gadów: Żółw błotny *Emys orbicularis* (EN)- spotykany w rejonie Dębna, przy granicy w gminą Witnica, nie potwierdzone informacje wskazują także na możliwość występowania w dolinie Witniczanki;
- d. wśród ptaków: Perkoz rdzawoszyi *Podiceps griseigena* – kilka par gniazduje na starorzeczach Warty w rejonie przepompowni; Bąk *Botaurus stellaris* (LC)- pojedyncze pary na starorzeczach w dolinie Warty; Bocian biały *Ciconia ciconia*- na terenie gminy gniazduje ponad 40 par, większość w Kamieniu Małym i Krześniczce (łącznie do 20 par); Bocian czarny *Ciconia nigra*- 1- 2 par lęgowych w północnej części gminy; Gałóg *Bucephala clangula*- pojedyncze pary gniazdują na zbiornikach w północnej części gminy; Błotniak stawowy *Circus aeruginosus*- na terenie gminy, szczególnie w dolinie Warty gniazduje 10- 15 par ; Błotniak łąkowy *Circus pygargus* – pojedyncze pary prawdopodobnie gniazdują w rejonie Kłopotowa; Bielik *Haliaeetus albicilla* (LC)- 3- 4 par lęgowych w północnej części gminy; Kania czarna *Milvus migrans* (NT)- 1- 2 par gniazduje na północnej krawędzi doliny Warty; Kania ruda *Milvus milvus* (NT)- 1- 2 par na północnej krawędzi doliny Warty; Żuraw *Grus grus*- pojedyncze pary lęgowe w olsach nad Witną i na rozrzucanych w północnej części gminy mokradłach, w okresie pozalęgowym stada do 300 os, na polach i łąkach Parku Narodowego; Słonka *Scolopax rusticola*- lęgowa w lasach, szczególnie wzdłuż Witniczanki; Brodziec samotny *Tringa ochropus* – pojedyncze pary gniazdują w lasach wzdłuż Witniczanki; Siniak *Columba oenas*- dość liczny w buczynach na północ od Witnicy, pojedynczo w parku w Sosnach i w buczynach na zachód od Dąbroszyna; Zimorodek *Alcedo atthis*- 3-4 par lęgowych wzdłuż Witniczanki, pojedyncze pary nad niektórymi ze starorzeczy; Dudek *Upupa epops*- jeszcze w latach 80-tych stosunkowo liczny obecnie tylko pojedyncze pary nad Wartą; Dzięcioł średni *Dendrocopos medius* – sporadycznie lęgowy w rejonie Dąbroszyna; Dzięcioł czarny *Dryocopus martius*- dość liczny gatunek lęgowy w lasach; Krętogłów *Jynx torquilla*- nielicznie lęgowy, przede wszystkim na krawędzi doliny Warty; Dzięcioł zielony *Picus viridis*- sporadycznie lęgowy w dolinie Warty; Lerka *Lullula arborea*- na większych zrębach w północnej części gminy; Świergotek łąkowy *Anthus pratensis*- liczny gatunek na użytkowanych łąkach i pastwiskach w dolinie Warty; Mucholówka mała *Ficedula parva*- sporadycznie lęgowa w buczynach w rejonie Witnicy i Dąbroszyna; Świerszczak *Locustella naevia*- liczny gatunek zarastających łąk w dolinie Warty; Strumieniówka *Locustella fluviatilis*- dość liczna w zaroślach wzdłuż Warty i starorzeczy; Gąsiorek *Lanius collurio*- liczny gatunek lęgowy na całym obszarze; Srokosz *Lanius excubitor*- sporadycznie lęgowy w dolinie Warty; Rycyk *Limosa limosa* – w latach 90-tych lęgowy w dolinie Warty rejonie Świerkocina, Okszy i Kłopotowa, obecnie tylko sporadycznie; Krwawodziób *Tringa totanus*- w latach 90-tych lęgowy w rejonie z Kłopotowa i Świerkocina, obecnie gniazduje sporadycznie; Kropiatka *Porzana porzana*- lęgowa na podmokłych łąkach oraz na międzywalu w rejonie Kłopotowa i Świerkocina; Derkacz *Crex crex*- w dolinie Warty na terenie gminy sięga 80 – 100 odżywiających się samców; Kulik wielki *Numenius arquatus*- w rejonie Kłopotowa gniazduje 3- 4 par; Łabędź krzykliwy *Cygnus cygnus* – dolina Warty na terenie gminy jest ważnym zimowiskiem tego gatunku, przy korzystnych warunkach wodno – termicznych zimuje tu do 800 os. ;
- e. wśród ssaków: Bóbr europejski *Castor fiber*- kilka rodzin w dolinie Warty, na rzece i starorzeczach, na terenie Parku Narodowego i poza nim; Borsuk *Meles meles*- w północnej części gminy; Wydra *Lutra lutra*- pospolita w dolinie Warty, oraz dolinie Witniczanki.

2. W strukturze przestrzennej gminy korytarz ekologiczny o ponadregionalnym znaczeniu jakim jest dolina Warty oraz powiązane z nim korytarze o drugorzędnym- jak dolina Witniczanki oraz trzeciorzędnym, którymi są rynny jezior Wirek oraz Długiego. Obok tych korytarzy, których funkcjonowanie ma zasadnicze znaczenie dla ruchu materii organicznej oraz migracji zwierząt istnieją także bariery ekologiczne.

W skutek postępującej urbanizacji w obszarze gminy wytworzyły się liczne bariery tego typu, wśród których do najważniejszych należą:

droga Kostrzyn. – Witnica – Gorzów Wlkp;

linia kolejowa na w/w kierunku;

zabudowa miasta Witnica kolidująca z przebiegiem korytarza doliny Witniczanki);

10.10. System ochrony przyrody

1. Wyjątkowo wysokie walory przyrodnicze gminy sprawiły, że znaczny obszar gminy chroniony jest różnymi formami ochrony. Głównym elementem systemu jej terenów chronionych jest utworzony w roku 2001 Park Narodowy Ujście Warty. Jego łączny obszar obejmuje 8037,59 ha terenów zalewowych, podmokłych łąk, zarośli, kanałów i starorzeczy rozciągających się wzdłuż kilkunastu ostatnich kilometrów biegu Warty, z tego 3436,01 ha leży na terenie gminy. Północna część Parku, to przede wszystkim odgrodzone od rzeki wałem przeciwpowodziowym nieużytkowane łąki i renaturyzujące się szuwały turzycowe i trzcinowe, niewielkie fragmenty lasów lęgowych i zarośli wierzbowych, system dawnych kanałów i starorzeczy. Występuje tu również szereg rzadkich i zagrożonych gatunków ptaków. Na podmokłych łąkach o stosunkowo stabilnym poziomie wody dość częsty jest derkacz, nieco rzadziej spotyka się kropiatkę. Do gatunków dominujących należą świerszczak i rokitniczka. Występuje tu także sowa uszata, a z drapieżników dziennych pustułka. W trzcinowiskach gniazduje kilka par błotniaków stawowych. Bardziej interesujące jest międzywale Warty, w okolicach Kłopotowa gniazduje tu kilka par kulika wielkiego, a sporadycznie także rycyk i krwawodziób. Można tu jeszcze także spotkać ginącego w całej Polsce błotniaka łąkowego. Siedziba Parku Narodowego „Ujście Warty” znajduje się w Chyrynie, Zadania z zakresu jego ochrony realizowane są na podstawie rocznych zadań ochronnych.

2. Drugą co do wielkości obszarową formą ochrony przyrody, występującą na terenie gminy jest Park Krajobrazowy „Ujście Warty”, powiązany przestrzennie z opisanym wyżej Parkiem Narodowym. Powstał on w roku 1997 i początkowo obejmował obszar ponad 28.480 ha, obecnie, po utworzeniu z części jego obszaru Parku Narodowego, jego powierzchnia wynosi około 20.600 ha. Na jego walory składają się krajobraz doliny niewielkiej rzeki z charakterystycznymi ekosystemami – łąkami, lasami łągowymi, starorzeczami, oraz krajobraz krawędzi tej doliny, zdominowany przez ekosystemy ciepłolubnych muraw, zarośli i lasów. W granicach Parku Krajobrazowego pozostały na terenie gminy rozległe fragmenty łąk i terenów zalewowych w rejonie Kłopotowa, Świerkocina Kamienia Małego i Dąbroszyna. Północna krawędź doliny Warty, w rejonie Kamienia Małego, Krześniczki i Dąbroszyna to ciągle interesujące, choć w znacznej mierze zdegradowane, pozostałości muraw kserotermicznych. Parkiem Krajobrazowym zarządza Zespół Parków Krajobrazowych Województwa Lubuskiego, której oddział mieści się w Cedyni. Park nie posiada planu ochrony, ani materiałów pozwalających na jego szybkie opracowanie.

3. Wśród powstałych obszarów chronionych, występujących na terenie gminy wymienić należy:

- a. obszary chronionego krajobrazu "Lasy Witnicko- Dębnieńskie", obejmujący tereny położone na południe i wschód od Jeziora Wielkiego";
- b. obszar "Gorzowsko- Krzesycka dolina Warty", obejmujący fragment doliny nie objęty granicami Parku Krajobrazowego, a także strefę krawędziową doliny;
- c. zespół przyrodniczo krajobrazowy "Jezioro Wielkie", o powierzchni 3768 ha, chroniący interesujący i zróżnicowany krajobraz młodoglacjalny krawędzi wysoczyzny morenowej ze zróżnicowaną szatą roślinną, dobrze zachowanymi lasami liściastymi, głównie buczynami oraz naturalnymi zbiornikami wodnymi i torfowiskami;
- d. jeden użytek ekologiczny – torfowisko Mosina o pow. 16,11 ha, stanowiący kompleks mokradłowy, położony w rynn timerolinowej, będący fragmentem większego ciągu podmokłych zagłębień (jest to dolinowe torfowisko niskie, w przeszłości częściowo odwodnione i wykorzystywane rolniczo, obecnie regenerujące się w kierunku typowych zbiorowisk roślinności mokradłowej. Dominują szuwały wysokich turzyc, w centralnej części inicjalne torfowisko przejściowe).

4. Na terenie gminy istnieje tylko jeden rezerwat przyrody "Bogdaniec I", o powierzchni 20,83 ha. obejmujący żyzną buczynę na krawędzi doliny Warty, miejscami przechodzącą w grąd, z dominacją buka oraz bogatym runem. Obszar rezerwatu cechuje znaczne zróżnicowane rzeźby, z licznymi głębokimi wąwozami. W drzewostanie dominują buk i dąb szypułkowy, z domieszką graba i innych gatunków. W runie spotkać można między innymi miodunkę, szczyr trwały, przylaszczkę, żywca cebulkowego, czerńca gronkowego perłową jednokwiatową i marzankę wonną, a sporadycznie także storczyki - gnieźnika leśnego i buławnika czerwonego.

5. Ochroną w formie pomników przyrody objęto na terenie gminy dotychczas 36 obiektów. Większość z nich zlokalizowana jest w trzech zabytkowych parkach – Dąbroszynie, Kamieniu Wielkim i Sosnach. Wśród nich na szczególną uwagę zasługują mitorząg japoński w Dąbroszynie oraz kilka okazałych dębów i buków. Ich zestawienia obrazuje poniższa tabela.

Tabela 2. Zestawienie pomników przyrody

Lp.	Opis obiektu	Lokalizacja
1	Dąb, obw. 510 cm, wys. 24 m	Nadl. Bogdaniec, leśn. Tamówek, m. Mosina 100 m od osady N-ctwa
2	Dąb, obw. 430 cm, wys. 28 m	Nowiny Wielkie, obok dworca PKP
3	Dąb, 2 szt. gr. drzew 554, 545 cm, wys. 20 m	Mosina, za ogrodzeniem kościoła
4.	Wiąz, obw. 465 cm, wys. 35 m,	Mosina, na posesji po przeciwnej stronie kościoła, przy ogrodzeniu
5.	2 gałęzi narzutowe, wys. 20 m, obw. 480 cm, wys. 145 cm, obw. 370 cm	Nadleśnictwo Dębno Lub., leśn. Kostrzyn, Obr. Namyslin, oddz. 309d
6.	Dąb, obw. 535 cm, wys. 33 m, wiek 450 lat	Nowiny Wielkie, przy bazie OTL, Nadl. Bogdaniec, leśn. Nowiny, oddz. 263
7.	Jesion, obw. 365 cm, wys. 33 m	Park w Dąbroszynie
8.	Jesion, obw. 320 cm, wys. 39 m,	Park w Dąbroszynie
9.	Jesion, obw. 370 cm, wys. 39 m	Park w Dąbroszynie
10.	Dąb, obw. 320 cm, wys. 32 m	Park w Dąbroszynie
11.	Dąb, obw. 410 cm, wys. 37 m	Park w Dąbroszynie
12.	Dąb, obw. 480 cm, wys. 33 m	Park w Dąbroszynie
13.	Dąb, obw. 385 cm, wys. 32 m	Park w Dąbroszynie
14.	Klon, obw. 400 cm, wys. 31 m	Park w Dąbroszynie
15.	Klon, obw. 320 cm, wys. 30 m	Park w Dąbroszynie
16.	Wiąz, obw. 365 cm, wys. 36 m	Park w Dąbroszynie
17.	Dąb, obw. 395 cm, wys. 36 m	Park w Dąbroszynie
18.	Mitorząg japoński, obw. 310 cm	Park w Dąbroszynie
19.	Buk pop., obw. 649 cm, wys. 24 m, na wys. 2 m	Park Sosny

	rozgałęzia się na 6 pni	
20.	Buki posp., szt. 2, obw. 377 cm, wys. 20 m	Park Sosny
21.	Dąb szyp., obw. 406 cm, wys. 22 m	Park Sosny
22.	Buk posp., obw. 502 cm, wys. 26 m	Park Sosny
23.	Dąb szyp., obw. 402 cm, wys. 25 m	Park Sosny
24.	Gr. drzew, dąb szyp.- obw. 392 cm, wys. 20 m, wiąz szyp.,- obw. 392 cm, wys. 24 m,	Ul. Kolejowa 3 w Witnicy
25.	Wiąz szyp., obw. 580 cm, wys. 30 m,	Ogród Urzędu Poczтового od strony ul. Rybackiej, dz. 1041, UM i G Winnica
26.	Gr. drzew, 2 lipy drobnolistne, obw. 470, 652 cm, wys. 32, 25 m	Kamień Wielki, park przy Domu Pomocy Społecznej
27.	Topola biała, obw. 620 cm, wys. 35 m	Kamień Wielki, park przy Domu Pomocy Społecznej
28.	Grab obw. 330 cm, wys. 27 m	Kamień Wielki, park przy Domu Pomocy Społecznej
29.	Lipa obw. 578 cm, wys. 27 m	Kamień Wielki, park przy Domu Pomocy Społecznej
30.	Buk posp., obw. 412 cm, wys. 25 m	Kamień Wielki, park przy Domu Pomocy Społecznej
31.	Wiąz szyp., obw. 280 cm, wys. 22 m,	Cmentarz komunalny w Świerkocinie
32.	Jesion obw. 293 cm, wys. 21 m,	Cmentarz komun. w Kamieniu Małym, stara część cmentarza
33.	Gr. drzew, 2 dęby szyp., obw. 404, 410 cm, wys. 25 m,	Ul. Osiedle Zach. w Witnicy
34.	Dąb szypułkowy, 2 szt., obw. 480, 360 cm, wys. 24, 23 m,	Nadl. Bogdaniec, leśn. Witnica, Obr. Mosina, oddz. 276a
35.	Dąb szypułkowy, obw. 550 cm, wys. 20 m,	Nadl. Bogdaniec, leśn. Witnica, Obr. Mosina, oddz. 267i
36.	Dąb szypułkowy, obw. 510 cm, wys. 24 m,	Nadl. Bogdaniec, leśn. Łąkomina, obr. Mosina, oddz. 162w

6. Na terenie gminy znajduje się siedem parków w większości towarzyszących założeniom pałacowym. Są to:
- park w Dąboszynie- składający się z dwóch części- dolnej, przy pałacu i górnej o charakterze półnaturalnym; łącznie zinwentaryzowano tu 39 gatunków drzew i krzewów, w tym wiele o wymiarach pomnikowych, między innymi 8 dębów szypułkowych, klon, jesion, wiąz szypułkowy i najokazalszy w Polsce miłorząb dwukłapowy o obwodzie 470 cm;
 - park w Kamieniu Wielkim- założony w roku 1834; posiada bardzo bogaty drzewostan w wieku 150 i więcej lat; łącznie zinwentaryzowano tu 54 gatunki drzew i krzewów; na jego terenie występuje wiele drzew pomnikowych, dęby, wiązy, grab, topole, tulipanowiec amerykański, żywotnik, cisy;
 - park w Mosinie- o zróżnicowanym drzewostanie (dąb szypułkowy, kasztanowiec, grab, jesion), z niewielkim zbiornikiem wodnym;
 - park w Mościcach- o zróżnicowanym drzewostanie, położony w północnej części terenów zabudowanych wsi;
 - park w Pyrzanach- o zróżnicowanym drzewostanie (wiąz, brzoza, dąb szypułkowy, kasztanowiec, grab, jesion), z niewielkim zbiornikiem wodnym, stanowi ważne miejsce dla płazów;
 - park w Sosnach- założony w końcu XVIII wieku, ze stawem w centralnej części; na jego terenie występują liczne drzewa o wymiarach pomnikowych- dęby, klony i buki, wiele gatunków egzotycznych - jodły, jałowce, glediczie;
 - park w Tarnówku- o dość interesującym układzie i bogatym, liczącym 25 gatunków zestawie drzew i krzewów.

7. W granicach gminy Witnica zawierają się dwa obszary wchodzące w skład sieci Natura 2000:

- obszar specjalnej ochrony ptaków: PLC080001 „Ujście Warty”.** Obszar obejmuje terasę zalewową Warty, przy jej ujściu do Odry, wraz z Kostrzyńskim Zbiornikiem Retencyjnym i fragmentem doliny Odry, poprzecinaną licznymi odnogami cieków, starorzeczami i kanałami. Na terenach zalewowych dominują okresowo zalewane łąki i pastwiska, szuwały, zarośla wierzb i łęgi wierzbowe. Prawie co roku około 1/3 obszaru jest zalewana przez wodę, roczne wahania jej poziomu dochodzą do 3,5 m, a najwyższy poziom wody występuje przeważnie w marcu lub kwietniu. Zdarzają się ponadto silne wahania poziomu wód pomiędzy wczesną wiosną i późną jesienią. Na obszarze poza wałami dominują ekstensywnie użytkowane łąki i pola orne. Na krawędzi dolin wykształciły się płaty muraw kserotermicznych. Obszar obejmuje: Park Narodowy Ujście Warty (7 955,86 ha; 2001), część Parku Krajobrazowego Ujścia Warty (28 487,8 ha; 1996), rezerwat przyrody Lemierzyce (3,3 ha; 1970) i rezerwat przyrody Pamięcin (11 ha; 1972, 2003), rezerwat przyrody Dolina Postonii (2004) Fragment obszaru stanowi ostoja Ramsar Słońsk (4 244 ha; 1984).
- obszar specjalnej ochrony ptaków: PLB320015 „Ostojka Witnicko-Dębniańska”.** Obejmuje fragment lasów położonych na północ od doliny Warty, zlokalizowanych w strefie krawędziowej doliny i na obszarze do niej przyległym oraz kompleks leśny ciągnący się po Dębno i dolinę Myśli. Obszar wyróżnia się dużą lesistością. Zasadniczą część kompleksu leśnego stanowią lasy gospodarcze, w których znajdują się liczne torfowiska mszarne. zachodnią część obszaru rozcinają ekosystemy rzeki Myśli i jej dopływu Kosy. na obrzeżach rzek o silnie meandrujących korytach znajdują się niewielkie

starorzeczca o różnym stopniu ładowienia i procesów torfotwórczych, a także rozległe enklawy zbiorników wodno-bagiennych, szuwarowych i leśnych. Na całym obszarze występują różnej wielkości zbiorniki wodne. Są to zarówno jeziora dystroficzne, jak i duże zbiorniki eutroficzne. Charakterystycznym elementem krajobrazu są torfowiska. Teren jest w małym stopniu zurbanizowany i przekształcony antropogenicznie. Występują następujące formy ochrony: Rezerwat Przyrody: Bogdaniec I (20,8 ha) Bogdaniec II (39,7 ha) Bogdaniec III (11,2 ha) Czapli Ostrów (16,5 ha) Długogóry (120,4 ha) Obszar Chronionego Krajobrazu: "A" (Dębno Gorzów) "B" - Myślibórz "IV" OCK woj. lubuskiego Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy: Jezioro Wielkie

11. UWARUNKOWANIA OCHRONY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

11.1. Rys historyczny rozwoju przestrzennego miasta

1. Tereny gminy i jej otoczenie posiada bogatą historię, związaną z historią ziem, które weszły w skład dzisiejszego Woj. Lubuskiego. Część południowa województwa należy historycznie do Dolnego Śląska zaś północna do historii Wielkopolski oraz Marchii Wschodniej należącej do Brandenburgii, a także fragment Pomorza Zachodniego. W okresie po II wojnie światowej w obszarze położonym pomiędzy rzekami Nysą i Odrą, jeziorami zbąszyńskimi, północną krawędzią Borów Dolnośląskich i południową granicą Pomorza Zachodniego, ukształtował się nowy region o względnej jednorodności przyrodniczo – przestrzennej, stanowiący obecnie ziemię lubuską.

2. Tereny, na których leży dzisiejsza gmina były zamieszkałe przez ludzi od wielu wieków. Nazwa miasta pochodzi od słów "wic", "witka", "witwa", czyli gębka łożyna, rodzaj wierzby. Witnica (dawniej Vietz) jest starą osadą słowiańską, wzmiankowaną po raz pierwszy w 1252r. Na początku stanowiła część dóbr zakonu templariuszy. Od 1261r. została włączona w obszar Nowej Marchii, stanowiącej własność margrabiów brandenburskich. Przez długi okres pomiędzy latami 1300-1559 miasto znajdowało się we władaniu zakonu Cystersów z Mironic, podległych opactwu w Kołbaczu.

3. Ciężkim okresem w historii Witnicy były lata wojny trzydziestoletniej (1618-1648), osada uległa wtedy poważnym zniszczeniom z rąk ścierających się wojsk. W połowie XVIII wieku założono tu hutę żelaza oraz manufakturę sukienniczą, zlikwidowaną po wojnie siedmioletniej, która w okresie tym wywarła niszczycielski wpływ na Witnicę i okoliczne miejscowości. W drugiej połowie tego wieku, w wyniku przeprowadzonej melioracji bagien Kotliny Gorzowskiej, regulacji Warty i jej pogłębienia, powstało w okolicy Witnicy kilka nowych wsi, co podniosło jej rangę gospodarczą jako osady handlowej. Regulacja rzeki wpłynęła pozytywnie na jej żeglowność.

4. Po wybudowaniu kolei wschodniej w roku 1857 do niemieckiej nazwy miasta Vietz zaczęto dodawać człon Ostbahn. Włączenie miasta i jego otoczenia w sieć powiązań kolejowych przyczyniło się do wzrostu znaczenia Witnicy jako osady przemysłowej co towarzyszyło gwałtownemu rozwojowi przemysłu w całych ówczesnych Prusach. W miejscowości tej i w jej otoczeniu zaczął rozwijać się przemysł drzewny i ceramiczny, dawna odlewnia armat przekształciła się w fabrykę maszyn, powstało 6 cegielni, fabryka kafil, mebli, krochmalu, elektrownia, 4 tartaki, 3 młyny wodno-elektryczne, 3 wiatraki, browar.

5. Rozwojowi zakładów przemysłowych w mieście towarzyszyła rozbudowa jego zabudowy usługowej. W roku 1908 zbudowano tu gmach sądu rejonowego. Osada nabrała charakteru miejskiego, co w roku 1935 zaowocowało przyznaniem jej praw miejskich. Do 1945r. pozostawała w Brandenburgii, w regencji frankfurckiej. W wyniku II wojny światowej, po przejściu miasta z rąk niemieckich pod okupację wojsk radzieckich, w dniu 1 lutego 1945r. w sierpniu tegoż roku miasto objęte zostało przez polską administrację. Podczas działań wojennych udało się uniknąć w Witnicy większych zniszczeń, spłonęło tu zaledwie 8 budynków.

6. W roku 1939 liczba mieszkańców miasta wynosiła około 5500. Po wojnie osiedlili się tu przybysze w połowie z terenów Polski centralnej, a w połowie z terenów wschodnich, przeważnie z Ukrainy. W końcu 1946 r. Witnica liczyła około 2800 mieszkańców. W okresie powojennym miasto się rozbudowało, poza licznymi blokami mieszkalnymi i domami jednorodzinnymi zbudowano 2 nowe budynki szkolne, rozbudowano starą szkołę, powstał także kompleks budynków przychodni zdrowia oraz inne obiekty usługowe. Przedwojenna liczba mieszkańców została przekoczona i wynosi obecnie ok. 6900.

11.2. Charakterystyka historycznie ukształtowanego układu osadniczego miasta i jego wartości kulturowych

1. Decydujący wpływ na układ przestrzenny Witnicy miało jej położenie na skrzyżowaniu ważnych dróg związanych przede wszystkim z kierunkami wschód- zachód. Pierwotna osada powstała tu przy ruchliwym trakcie, od wieków prowadzącym równoległe do koryta Warty. Poprowadzenie linii kolejowej w podobny sposób również wymuszone było przez ukształtowanie terenu. Położenie Witnicy przy ważnym trakcie komunikacyjnym zwielokrotniło wpływ rewolucji przemysłowej na jej zabudowę. Od XIX w. ważnymi elementami struktury funkcjonalno- przestrzennej stały się takie obiekty przemysłowe jak: odlewnia żelaza, browar i inne.

2. Miasto w znacznej mierze zachowało zabytkowy charakter swej zabudowy oraz układ przestrzenny, wykształcony jeszcze w średniowieczu u zbiegu traktów komunikacyjnych, łączących się przy centralnym placu dzisiejszym Placu Wolności i ulicy Krajowej Rady Narodowej. Brak wyraźnie wykształconego rynku świadczy o wiejskim charakterze miejscowości w początkowym stadium jej rozwoju. Proces urbanizacji, który uległ przyspieszeniu w XIX w. doprowadził do przekształcenia się dawnego układu wielodrożnicowego w dzisiejszy, gwiazdzysty układ przestrzenny miasta.

3. W Witnicy znajduje się osiem obiektów zabytkowych, objętych ochroną w formie wpisu do rejestru zabytków. Ich zestawienie obrazuje poniższa tabela.

Tabela 3. Obiekty objęte rejestrem zabytków na terenie miasta Witnica

Lp	Obiekt	Adres	Nr rejestru	Data wydania decyzji
1.	Kościół filialny p.w. Św. Krzyża	ul. Wiosny Ludów 16	346	25.01.1991
2.	Willa -Plebania	ul. Gorzowska 2	394	13.05.1992
3.	Kościół parafialny p.w. MB Nieustającej Pomocy	ul. Gorzowska 4	320	29.11.1990
4.	Budynek fabryki	ul. Myśliwska 2	661	18.12.1963
5.	Dom mieszkalny	ul. Sportowa 14	663	18.12.1963
6.	Budynek mieszkalny	ul. Gorzowska 16	97	05.11.1976
7.	Willa fabrykanta	ul. Sikorskiego 6	371	05.11.1991
8.	młyn wodny, pralnia, łaźnia	obecnie nieistniejący	96	05.11.1976

4. W ewidencji konserwatorskiej znajduje się znaczna ilość budowli o walorach zabytkowych, reprezentatywnych dla regionu i czasu ich powstania. Ich zestawienie obrazuje poniższa tabela.

Tabela 4. Obiekty objęte ewidencją konserwatorską na terenie miasta Witnica

Lp	Obiekt, charakter zabudowy i okres powst.	Adres	Lp	Obiekt	Adres
1	Willa – plebania 1905 (seces)	ul. Gorzowska 2	9	Dom mur XIX w.	Ul. Cmentarna 29
2	Plebania mur. 1906 r.	ul. Gorzowska 2	10	Dom mieszk. mur. XXw.	Plac Wolności 1
3	Dom. mur. XIX w	ul. Gorzowska 6	11	Pałac, mur. kon. XIX w.	ul. Myśliwska 2
4	Dom mur/szach. XIXw.	ul. Gorzowska 8	12	Młyn, mur. pocz. XX w.	ul. Myśliwska 12
5	Dom mur. XIX w.	ul. Gorzowska 9	13	Dom mieszk. mur. 1903 r	ul. Moniuszki 5
6	j.w.	ul. Gorzowska 10	14	Dom mieszk. mur. 1900 r.	ul. Moniuszki 7
7	Dom szach. XVIII/XIX w.	Ul. Gorzowska 16	15	Dom mur. XIX w.	Ul. Sikorskiego 5/7
8	Dom mur. kon. XIX w.	ul. Gorzowska 18	16	Dom willa fabr. mur. XIX w	Ul. Sikorskiego 6
17	Dom mur. pocz. XX w.	ul. Gorzowska 33	42	Dworek mur. pocz. XXw.	ul. Sikorskiego 7
18	Dom mur. pocz. XX w.	ul. Gorzowska 34	43	Dom mur/szach. XIX w.	Ul. Sikorskiego 53
19	Dom mur. XIX w.	ul. Gorzowska 46	44	Dom mur. pocz. XX w.	ul. Rutkowskiego 4
20	Dom mur. szach. XIX w	ul. Gorzowska 36	45	Dom mur. pocz. XX w.	ul. Rutkowskiego 10
21	Dom mieszk. mur. kon. XIXw.	ul. Gorzowska 37	46	Dom mur. XXw	ul. Sportowa 23
22	Dom mieszk. mur pocz. XX w	ul. Gorzowska 38	47	Dom mur. pocz XX w.	ul. Sportowa 21
23	Dom mur. XIX w.	ul. Gorzowska 40	48	Dom mur. XIXw	ul. Sportowa 14
24	Dom mieszk. mur. XXw	ul. Gorzowska 42	49	Dom mur. XXw	ul. Sportowa 13
25	Dom mieszk. mur. pocz. XX w	ul. Gorzowska 44	50	Dom mieszk. mur/desk. XIXw	ul. Sikorskiego 41
26	Browar - połowa XIX w.	Ul. Konopnickiej 2/3	51	Dom mur. 1908 r.	Ul. Wielka 2
27	budynki browaru XIXw.	ul. Konopnickiej 1	52	Dom mur. pocz. XX w.	Ul. Wielka 6

28	dom. mur. XX w	ul. Konopnickiej 7	53	Dom mur. pocz. XX w.	ul. Św. Jerzego 2
29	Dom mur. pocz. XX w.	ul. Konopnickiej 8	54	Budynek dawnego sądu mur. 1906-08, ob. UMiG	ul. KRN 6
30	Dom mieszk. mur. XXw.	ul. Konopnickiej 12	55	Ratusz mur. XIX/XX w.	Ul. KRN 6
31	Dom mur. kon. XIX w.	ul. Konopnickiej 15	56	Dom mur. pocz. XX w	Ul. KRN 11
32	j.w.	ul. Konopnickiej 16	57	Stodoła szach. XIX w.	Ul. Rybacka 4
33	Dom mieszk. mur/szach. XIXw.	ul. Konopnickiej 25	58	Zespół przemysł. XVIII-XIX w młyn wod. dawna pralnia, łaźnia	Ul. Wolności
34	Dom mieszk. szach. XVIII-XIX w.	ul. Krasickiego 6	59	Młyn wodny w zespole przemysłowym szach. XVIII/XIX w	Ul. Wolności
35	Dom mur. pocz. XX w.	Ul. Krasickiego 12a	60	Dom mur. pocz. XX w.	Ul. Górczewskiego 42
36	Dom mieszk. mur. XIX/XX w	ul. Krasickiego 33	61	Bud. Frabryczny dawn. szmalcowni mur. XIX w.	Ul. Górczewskiego
37	Dom mieszk. szach. XIXw	ul. Krasickiego 29	62	Łaźnia w zesp. przemysłowym. Mur. XIX w.	Ul. Górczewskiego
38	Stodoła szach. XIX w.	Ul. Krasickiego 29	63	Pralnia w zesp. przemysłowym szach. XVIII/XIX w.	Ul. Górczewskiego
39	Dom. szach. XIX w.	ul. Krasickiego 25			
40	Dom szach. XIX/XX w.	ul. Krasickiego 14			
41	Stodoła XIX w.	ul. Krasickiego 9			

5. Ewidencja Konserwatora Zabytków obejmuje również zabytkowe cmentarze występujące na terenie miasta. Nekropolie te, obok bogactwa sztuki cmentarnej, prezentowanej w wystroju zachowanych nagrobków, cechuje również bogaty skład gatunkowy roślin ozdobnych, które również się tam zachowały. Obok cmentarzy katolickich, użytkowanych po dziś dzień, zachowały się również nieużytkowane: cmentarz żydowski przy ul. Wojska Polskiego z XIX w. (o powierzchni 0,20 ha) oraz cmentarz ewangelicki przy ul. Wojska Polskiego z XIX w. (o powierzchni 0,30 ha).

11.3. Charakterystyka historycznie ukształtowanych układów osadniczych wsi i ich wartości kulturowych

1. Na terenie gminy znajduje się obecnie osiemnaście miejscowości. Geneza ich układów przestrzennych jest bardzo zróżnicowana. Dużą grupę stanowią stare wsie o średniowiecznym rodowodzie, wiele wśród nich to wsie ulicowe, powstałe poprzez rozwój zabudowy wzdłuż ważnego nadwarciańskiego traktu komunikacyjnego. Znaczną grupę miejscowości tworzą również wsie i ich kolonie powstałe po akcji regulacji koryta Warty, na dawnych terenach zalewowych. Występują tu także pojedyncze folwarki i osady leśne. Indywidualnym przypadkiem są Nowiny Wielkie, wieś związana z funkcjonowaniem dużej stacji przeładunkowej, składem drewna i tartakami.

2. Na terenie gminy znajduje się łącznie siedemnaście obiektów zabytkowych, objętych ochroną w formie wpisu do rejestru zabytków. Ich zestawienie obrazuje poniższa tabela:

Tabela 5. Obiekty wpisane do rejestru zabytków na terenach gminy

Lp.	Miejscowość	Obiekt,	nr rejestru	Data wydania decyzji
1.	Białcz	Kościół fil. p.w. Matki Boskiej Królowej Polski (ok. 1903 r.)	400	01.06.1992
2.	Białcz	Dom mieszk. ul. Gorzowska 32, - koniec XIX w. o konstr. szkieletowej z ceramicznym dachem. Działka siedliskowa złożona z chałupy, stodoły, szopy, masarni.	414	07.10.1992
3.	Dąbroszyn	Założenie pałacowe z parkiem – w skład założenia wchodzi: oficyna folwarczna, baszta, park, pawilon ogrodowy tzw. Świątynia Zofii (1680-	83	02.11.1976

		1690)		
4.	Stare Dzieduszyce	Kościół fil. p.w. Narodzenia NMP (ok. 1870 r.)	406	20.07.1992
5.	Kamień Wielki	Kościół paraf. P.w. św. Antoniego	88	05.11.1976
6.	Kamień Wielki	Pałac z 1822 r.	18/76	22.10.1976
7.	Kamień Wielki	Park przypałacowy	236	07.02.1978
8.	Kłopotowo	Stodoła w gospodarstwie nr 22 z XIX w.	90	05.11.1976
9.	Mosina	Dom nr 48 (obecnie nieistniejący)	91	05.11.1976
10.	Mosina	Dom nr 54 (dwór) z 1780 r.	92	05.11.1976
11.	Mosina	Kościół fil. P.w. św. Michała Archanioła (1780 r.)	47	28.10.1976
12.	Mościce	Dzwonnica kościelna	48	28.10.1976
13.	Sosny	Pałac	2102	04.05.1971
14.	Sosny	Park przypałacowy	288	22.10.1979
15.	Świerkocin	Cmentarz kat. dawniej ewangelicki – zachowane elementy sepulkralne w postaci tablic nagrobnych, ogrodz. Kwater rodzinnych i mur cmentarny.	397	15.05.1992
16.	Świerkocin	Cmentarz ewangelicki – pozostałości tablic nagrobnych.	398	15.05.1992
17.	Tarnówek	Dwór i park	373	12.11.1991

Załącznikiem do zestawienia są strony tytułowe kart ewidencyjnych zamieszczone na końcu opracowania.

3. Obszar gminy jest zasobny w liczne obiekty, które zostały ujęte w ewidencji konserwatorskiej. Szczegółowy wykaz tych obiektów obrazuje poniższa tabela:

Tabela 6. Obiekty w ewidencji konserwatorskiej na terenie gminy Witnica

Lp	Obiekt, charakter zabudowy i kres powst.	Miejscowość	Lp	Obiekt	Miejscowość
1.	Dom mieszk. szach. około XIXw	Białcz, ul. Gorzowska 32	49.	Piec piekarski mur XIXw	Nowiny Wielkie, ul. Wiejska 31
2.	j.w.	Białcz, ul. Gorzowska 8	50.	Dom.mieszk.mur/szach. XIXw	Nowiny Wielkie, ul. Wiejska 31
3.	j.w.	Białcz, ul. Gorzowska 11	51.	Bud.inw.szach. XIX w.	Nowiny Wielkie, ul. Wiejska 31
4.	Kościół mur. poł. XIX w	Białcz	52.	Stodoła szach. XIX w.	Nowiny Wielkie, ul. Wiejska 31
5.	Dom szach. poł. XIX w.	Białcz, Gorzowska 61	53.	Chlew, szach. XIX w.	Nowiny Wielkie, ul. Wiejska 31
6.	j.w.	Białczyk, dom nr 6	54.	Dom.mieszk.mur. XIXw	Nowiny Wielkie, ul. Wiejska 34
7.	j.w.	Białczyk, dom nr 46	55.	Kościół PW MB Częstochowskiej	Oksza
8.	Gołębnik XX w.	Dąbroszyn	56.	Kościół PW Św. Wojciecha	Mościce,
9.	Kościół PW ŚW Józefa XIXw.	Dąbroszyn	57.	Dom.mieszk.szach.XIX w.	Mościce, nr 12
10.	Ruiny Baszty	Dąbroszyn	58.	Bud.inw.mur/szach. XIX w.	Mościce, nr 13
11.	Pawilon Ogrodowy tzw. Świątynia Zofii XIX w	Dąbroszyn	59.	Dom.mieszk.szach.XIXw	Mościce, nr 31
12.	Pałac mur. XVII/XIX w.	Dąbroszyn	60.	Dom.mieszk.szach.XIXw	Mościce, nr 69

13.	Oficina folwarczna w zesp. Pałacowym mur. XVIII/XIX w	Dąbroszyn 38b	61.	Stodoła szach. XX w.	Mościce, nr 89
14.	Park przy pałacu XVIII/XIX w.	Dąbroszyn	62.	Kościół fil. P.w. M.B Zielnej, par. Pyrzany mur. XIX w.	Stare Dzieduszyce
15.	Dom rządcy i bud. Gosp. Mur pocz. XX w. mieszkalny	Dąbroszyn	63.	Pałac mur. XIX/XX w.	Stare Dzieduszyce
16.	Chlewnia mur. pocz. XX w. (rozebrany).	Dąbroszyn	64.	Stodoła kam.pocz. XX w.	Stare Dzieduszyce
17.	Obora, stajnia pocz. XX w	Dąbroszyn	65.	Stajnia w zesp. Pałacowym mur. pocz. XX w.	Stare Dzieduszyce
18.	Dom, świetlica mur. pocz. XX w.	Dąbroszyn	66.	Budynek administracyjny mur. pocz. XX w.	Stare Dzieduszyce
19.	Gorzelnia mur. kon. XIX w.	Dąbroszyn	67.	Gołębnik w zespole pałac. Mur. pocz XX w.	Stare Dzieduszyce
20.	Stodoła szach. XIX w.	Kamień Wielki, ul. Gorzowska 27	68.	Spichlerz mur.pocz XX w.	Stare Dzieduszyce
21.	j.w.	Kamień Wielki, ul. Gorzowska 30	69.	Park w zespole pałac. XIX w.	Stare Dzieduszyce
22.	Gorzelnia mur. XX w.	Kamień Wielki	70.	Kościół fil. P.w. Narodzenia NMP 1870 neogot.	Dzieduszyce.
23.	Kośc. Fil. Św Antoniego Padewsk. Cegl. XIV/XV/XI w.	Kamień Wielki	71.	Dom.mieszk.szach.XIXw	Oksza, nr 6
24.	Pałac mur. XVIII w.	Kamień Wielki	72.	Bud.inw.szach. XIX w	Oksza, nr 6
25.	Park Przypałacowy 1834 r. w stylu ang.	Kamień Wielki	73.	Dom.mieszk.szach.XIXw	Oksza, nr 18
26.	Dom. mieszk. szach.XIXw.	Kłopotowo, dom nr 12	74.	Stodoła z drewnią przy zagr szach. XIX/XX	Pyrzany nr 88
27.	Chlew. mur/szach.XIXw.	Kłopotowo, nr 12	75.	Dom.mieszk.szach.XVIII/ XIXw	Pyrzany, nr 25
28.	Stodoła mur/szach. XX w.	Kłopotowo, nr 12	76.	j.w.	Pyrzany, nr 51
29.	Bud.inw.mur/szach. XIX w.	Kłopotowo, nr 12	77.	Kościół PW NMP	Pyrzany,
30.	Dom. mieszk. szach.XIXw.	Kłopotowo dom nr 16	78.	Stodoła szach/glina XVIII/ XIXw	Pyrzany, nr 31
31.	Bud.inw.mur/szach. XIX w.	Kłopotowo, nr 16	79.	Dom.mieszk.szach/kam. XIXw	Pyrzany, nr 45
32.	Stodoła szach. XX w.	Kłopotowo, nr 16	80.	Dom.mieszk.szach.XIXw	Pyrzany, nr 54
33.	Stodoła szach. pocz. XIX w.	Kłopotowo 22	81.	Dom.mieszk.szach/glina. XIXw	Pyrzany, nr 55
34.	Dom. mieszk. szkiel. glina szach. XIX w.	Mosina, nr 6	82.	Chałupa w zagr. Szach. 2 poł. XIX w.	Pyrzany nr 93
35.	Dom.mieszk.mur/szach. XIXw.	Mosina nr 10	83.	Dom.mieszk.szach.XIXw ze stodołą szach.	Pyrzany, nr 56
36.	Dom. mieszk. szach.XIXw.	Mosina, nr 22	84.	Stodoła.szach/glina. XIXw	Pyrzany, nr 31
37.	j.w.	Mosina, nr 30	85.	Dom.mieszk.szach.XIXw	Pyrzany, nr 45
38.	Dom.mieszk.mur. pocz. XXw	Mosina, nr 54	86.	Stodoła.szach/mur. XIXw	Pyrzany, nr 54
39.	Dom.mieszk.szach.XIXw	Mosina, nr 57	87.	Bud.gosp. szach.XIXw	Pyrzany, nr 55
40.	Stodoła szach. XIX w.	Mosina, nr 58	88.	Stodoła.szach. XIXw	Pyrzany, nr 86
41.	Kościół P.W. Św. M. Archaniola szach.XVIII/XIX w	Mosina	89.	Dom.mieszk.szach.XIXw	Pyrzany, nr 79
42.	Dom leśniczówka 1919 r.	Mosina nr 42	90.	Spichlerz.mur.XX w.	Sosny,
			91.	Stodoła kam. XXw	Sosny

43.	Dom szach XVIII (nie zachowany)	Mosina 48	92.	Gołębnik. mur.XX w.	Sosny
44.	Dom mur. XVIII w.- dworek	Mosina 54	93.	Stajnia. mur.XX w.	Sosny
45.	Dom leśniczówka mur.XIX w.	Mosina nr 65	94.	Bud. adm. mur.XX w.	Sosny
46.	Kościół PW Św.N.S.J.	Nowiny Wielkie	95.	Park Pałacowy k. XVIII/XIX w. w stylu ang. - cmentarz	Sosny
47.	Dom.mieszk.szach.XIXw	Nowiny Wielkie, ul. Wiejska 9	96.	Dom.mieszk.szach.XIXw	Świerkocin, nr 19
48.	Stodoła szach. XIX w.	Nowiny Wielkie, ul. Wiejska 9	97.	Dwór.mur.XX w.	Tarnówek
			98.	Kościół fil.MB Różańcowej pocz. XX w.	Świerkocin

4 Ewidencja konserwatorska obejmuje również grupę zabytkowych cmentarzy, mocno powiązanych z dziedzictwem tych ziem. Są wśród nich dawne i obecne katolickie cmentarze przykościelne oraz położone poza zwartą zabudową, którymi zwykle są nieużytkowane cmentarze ewangelickie. Cmentarze o zróżnicowanej powierzchni, obok bogactwa sztuki cmentarnej, prezentowanej w wystroju zachowanych nagrobków, cechuje również bogaty skład gatunkowy drzew i roślin ozdobnych, które również się tam zachowały. Szczegółowy wykaz tych obiektów obrazuje poniższa tabela

Tabela 7. Zestawienie zabytkowych cmentarzy na terenie gminy Witnica

Lp	Miejscowość	Opis	Okres pochodzenia	Data założenia metryki
1.	Białcz	Parafialny, dawny ewangelicki, obecnie kat. czynny	XX w. (1945)	30.05.19945 r.
2.	Białcz	Ewangelicki, nieczynny	pocz. XIX w.	30.05.1995 r.
3.	Białczyk	Komunalny, dawny ewang. Obecnie kat. czynny	poł. XIX w.	30.07.1989 r.
4.	Boguszyniec	dawny ewangelicki, nieczynny	poł. XIX w.	30.01.1989 r.
5.	Dąbroszyn	Rodowy, ewangelicki, nieczynny	XX w. (1920)	30.07.1997 r.
6.	Dąbroszyn	Przykościelny, ewangelicki, nieczynny	XVI w.	03.07.1997 r.
7.	Dąbroszyn	Komunalny, dawniej ewangelicki obecnie kat. czynny	poł. XIX w.	30.09.1997 r.
8.	Kamień Mały	Dawniej ewangelicki obecnie katolicki, nieczynny. Na terenie cm. Znajduje się cokół pomnika poległych w I W.Ś.	poł. XIX w.	30.08.1998 r.
9.	Kamień Wielki	Przykościelny, dawniej ewangelicki nieczynny od 1945 r. pomnik poległych w I W.Ś.	XIX w.	30.09.1987 r.
10.	Kłopotowo	Dawny ewangelicki, nieczynny	poł. XIX w.	30.01.1989 r.
11.	Mosina	dawny ewangelicki, ob. Kat. nieczynny	poł. XIX w.	30.09.1989 r.
12.	Mosina	przykościelny, ewangelicki, nieczynny, na terenie pomnik – epitafium poległych w I W.Ś.	poł. XIX w.	30.09.1989 r.
13.	Mosina	Komunalny, dawny ewangelicki ob. Kat. czynny	poł. XIX w.	30.09.1989 r.
14.	Nowiny Wielkie	d. ewangelicki, nieczynny	XIX w. (1891)	30.07.1989 r.

15.	Łąkomini – Barwinek Sienicki Młyn	Ewangelicki, nieczynny	Poł. XIX w.	30.08.1989 r.
-----	-----------------------------------	------------------------	-------------	---------------

5. Na obszarze gminy znajdują się również obiekty budownictwa ludowego które nie figurują w ewidencji konserwatorskiej ale są cennymi elementami środowiska kulturowego obszaru. Wykaz tych obiektów zamieszczony jest poniżej.

Tabela 8. Obiekty budownictwa ludowego

BIAŁCZ		NOWINY WIELKIE	
1.	Zagroda nr 11 - chałupa	15.	Zagroda nr 9 – chałupa, stodoła
2.	Zagroda nr 32 – chałupa	16.	Zagroda nr 31 – chałupa, bud. Inwentarski, stodoła, chlew, drewnitnia, piec piekarski
3.	Zagroda nr 61 – chałupa	17.	Zagroda nr 34 – chałupa, studnia
BIAŁCZYK		OKSZA	
4.	Zagroda nr 6 – chałupa	18.	Zagroda nr 6 - chałupa
5.	Zagroda nr 46 – chałupa	19.	Zagroda nr 18 - chałupa
BOGUSZYNIEC		20.	Kościół (wł diecezja Gorzowska)
6.	Zagroda nr 7 – chałupa, obora	PYRZANY	
7.	Zagroda nr 13 – chałupa, stodoła, bud. Inwentarski, drewnitnia	21.	Zagroda nr 31 - chałupa
8.	Zagroda nr 16 - chałupa	22.	Zagroda nr 54 - chałupa
KŁOPOTOWO		23.	Zagroda nr 55 - chałupa
9.	Zagroda nr 12 – chałupa, bud. Inwentarski, chlewnia	24.	Zagroda nr 79 - chałupa
10.	Zagroda nr 16 – chałupa, stodoła, bud. inwentarski	25.	Zagroda nr 86 – bud. Inwentarski, budynek gospodarczy
MOSINA		26.	Zagroda nr 88 – stodoła z szopą,
11.	Zagroda nr 30 - chałupa	27.	Zagroda nr 93 - chałupa
12.	Zagroda nr 48 - chałupa	ŚWIERKOCIN	
13.	Zagroda nr 57 - chałupa	28.	Zagroda nr 19 - chałupa
14.	Zagroda nr 58 - chałupa		

6. Poszczególne położone miejscowości na terenie gminy rozwijały się na przestrzeni dziejów w zróżnicowany sposób. Skrócony rys historii rozwoju ważniejszych (pod względem walorów kulturowych) wsi został przedstawiony poniżej w kolejności alfabetycznej.

- a. Białcz i Białczyk. Dwie przechodzące płynnie w siebie wsie: pierwsza rozciągnięta wzdłuż szosy z Kostrzyna do Gorzowa, druga o rozproszonej zabudowie położona w dolinie Warty na pld.-zach. od Witnicy. Założone zostały jako jedna osada w XVIII wieku na łąkach między Witnicą a Pyrzanami, na zlecenie kamery królewskiej. Sprowadzono tu między innymi 10 rodzin niemieckich z Polski, w której w tym czasie prześladowano protestantów. Miejscowi koloniści zasłynęli z oporu, jaki stawiali administracji państwowej, nie chcąc brać udziału w pracach przy konserwacji kanałów i wałów. W XIX w. funkcjonowała tu stacja poczty państwowej i punkt wymiany koni. Po II wojnie światowej na łąkach Białczyka istniało lotnisko polowe armii radzieckiej.
- b. Boguszyniec jest jedna z trzech wsi położonych przy południowym wale ochronnym Warty, założoną w XVIII wieku po przeprowadzeniu prac melioracyjnych w dolinie tej rzeki. Jej ulicowy charakter wymusza położenie wzdłuż wału przeciwpowodziowego, chroniącego zabudowę przed wezbrzeniami wód powodziowych. Najważniejszym obiektem wsi jest przepompownia, zapewniająca odprowadzenie do Warty wód rzeki Głuszynki. Zabudowa wsi przechodzi płynnie w zabudowę miejscowości Oksza.
- c. Dąbroszyn jest wsią o bardzo wartościowym układzie przestrzennym, położoną u podnóża krawędzi pradolina Warty, w zachodniej części gminy. Osada powstała w XII w. jako stacja rybacka, później była kolejno w rękach templariuszy, joannitów, w końcu rodu von Schoeningów, który wszedł w posiadanie Dąbroszyna w 1640 r. W układzie przestrzennym wsi można doszukać się elementów niewielkiej średniowiecznej owalnicy, która została potem rozbudowana w układ wielodrożny. Bardzo ważnym elementem jej układu było wykreowanie w XVII w. rozległego, barokowego założenia parkowo- pałacowego

- oraz folwarku ze stodołami, stajniami i gorzelnią. Największym impulsem rozwojowym zabudowy miejscowości w końcu XIX było poprowadzenie linii kolejowej. Jej budowa na nasypie po południowej stronie parku pałacowego zakłóciła nieco otwarty charakter tego założenia. Park stanowi jedno z najciekawszych, lepiej zachowanych założeń ogrodowych w regionie. Założony w końcu XVII w. jako francuski ogród barokowy, później przekształcony w nieregularny, romantyczny park angielski z licznymi budowlami ogrodowymi. W XIX wieku, po przebudowie, założenie parkowe objęło 26 ha, tworząc tzw. park dolny (przy pałacu) oraz park górny (nad szosą Gorzów-Kostrzyn, na krawędzi pradoliny Warty). W parku znajduje się neogotycki kościół projektu Elchnera, współpracownika znanego niemieckiego architekta Schinkla, w którym w kaplicy rodowej von Schoeningów znajdują się dwa architektoniczne nagrobki, uważane za arcydzieło baroku brandenburskiego. Park dolny w naturalnej, łąkowej scenarii założono wokół obszernego parteru ogrodowego, zamkniętego ścianami dębowego starodrzewu widokowym otwarciem ku nadwarciańskiemu łągom. Interesującym przykładem architektury użytkowej są zabudowania folwarczne (neogotycka kuźnia, gołębnik pośrodku podwórza).
- d. Kamień Mały jest wsią położoną w odległości 8km na zachód od Witnicy, w ciągu drogi wojewódzkiej nr 132. Zabudowa wsi skupia się przy skrzyżowaniu tej drogi z drogą wiodącą w kierunku miejscowości Kamień Wielki. Do ważniejszych obiektów wsi należą zabudowania Zespołu Szkół Zawodowych, pochodzący z początku wieku kościół filialny oraz tereny dawnego cmentarza.
- e. Kamień Wielki, wieś położona w odległości 8km na zachód od Witnicy, na północ od drogi wojewódzkiej nr 132, jest dawną posiadłością templariuszy, przejętą w 1261 r. na własność Margrabiów Brandenburskich. Pierwsze ślady osadnicze pochodzą tu jeszcze z epoki kamiennej. W XIX w. w okolicy kopano węgiel brunatny. Wieś ma układ owalnicy, skupiony wokół nawsia ze stawami. Ważnym elementem struktury przestrzennej jest kościół z XIV- XV w. z neogotycką wieżą z XIX w. Godne uwagi jest rozległe założenie pałacowo - parkowe ze stawami i licznymi drzewami pomnikowymi, którego główny obiekt - Klasycystyczny pałac (obecnie Dom Pomocy Społecznej) pochodzi z przełomu XVIII i XIX wieku. W zachowanych zabudowaniach dawnego folwarku funkcjonuje gorzelnia.
- f. Kłopotowo to wieś założona w XVIII wieku po przeprowadzeniu prac melioracyjnych w dolinie Warty. Ze znacznie liczniejszej niegdyś zabudowy pozostało tu tylko kilka domostw. Ulicowy charakter wsi wymusza jej położenie wzdłuż wału przeciwpowodziowego, chroniącego wieś przed wezbrzeniami wód Warty. Znajduje się tu przeprawa promowa, stanowiąca obok mostu w Świerkocinie drugi punkt przekroczenia doliny Warty w obszarze gminy. Ważnym obiektem wsi jest przepompownia służąca utrzymaniu reżimu wodnego na terenach polderowych poza wałami ochronnymi Warty.
- g. Nowe Dzieduszyce są osadą leśną o rozproszonym charakterze zabudowy, powstała jako kolonia wsi Stare Dzieduszyce. Jej zabudowa, w liczbie około dwudziestu zagród wiejskich, jest rozmieszczona wzdłuż trzech dróg.
- h. Nowiny Wielkie, jedna z większych miejscowości na terenie gminy, powstała wokół stacji kolejowej, po zbudowaniu tu linii kolei w ostatnich latach XIX w. Zabudowa stacji kolejowej oraz tereny rozległego składu drewna są dominującym elementem w rozplanowaniu miejscowości. Otacza ją zwarty układ domów wielorodzinnych o wartościowym układzie przestrzennym. Miejscowość została znacznie rozbudowana w latach 1980- 90 i powiększona o nową kolonię domów jednorodzinnych, stanowiących obok Witnicy największe skupisko tego typu zabudowy w gminie.
- i. Mosina, wieś położona w odległości 8km na północ od Witnicy, posiada widlicowy układ zabudowy, wykształcony jeszcze w średniowieczu, który z czasem rozwinął się w układ wielodrożny. Zabytkowy kościół, położony w centralnej części wsi i zabytkowy „dworek” wyróżniają się swą architekturą w obrębie dawnej zabudowy. Pozostały z niej nieliczne wiejskie zabudowania mieszkalne i gospodarcze o konstrukcji szachulcowej z XIX w.. Na terenie miejscowości zachowały się dwa zabytkowe cmentarze: katolicki, przykościelny oraz położony poza zabudową wsi ewangelicki.
- j. Mościce, wieś położona w odległości 8km na zachód od Witnicy, na północ od drogi wojewódzkiej nr 132, jest dawną posiadłością templariuszy, przejętą w 1261 r. na własność przez Margrabiów Brandenburskich. O średniowiecznej genezie jej układu przestrzennego świadczy dobrze zachowany układ drogowy z owalnicą. Zabudowa wsi skupia się przy skrzyżowaniu trzech głównych dróg. Zwracającym uwagę obiektem jest neoromański kościół zbudowany w latach 1867-1868 ze starszą, barokową wieżą zbudowaną w 1737 r., zwieńczoną hełmem z latarnią. Najcenniejszym obiektem architektonicznym jest usytuowana z centralnej części wsi dzwonnica kościoła filialnego, oprócz niej zachowały się także nieliczne domy mieszkalne z budynkami inwentarskimi z XIX w., stanowiące przykłady dawnej lokalnej architektury.
- k. Mościczki, wieś położona 3 km na zachód od miejscowości Mościce, była w średniowieczu posiadłością templariuszy. Została przejęta w 1261 r. na własność Margrabiów Brandenburskich. Stanowi obecnie niewielki zespół zabudowy o charakterze zagrodowym.
- l. Oksza jest wsią założoną w XVIII wieku po przeprowadzeniu prac melioracyjnych w dolinie Warty. Jej ulicowy charakter wymusza położenie wzdłuż wału przeciwpowodziowego, chroniącego wieś przed wezbrzeniami wód Warty. We wsi znajduje się kościół filialny. Zabudowa wsi przechodzi płynnie w zabudowę wsi Kłopotów.
- m. Pyrzany. Wieś o wczesnośredniowiecznej metryce, położona na północnej krawędzi doliny Warty, na zach. od Świerkocina.
- n. Sosny są wsią o ulicowej zabudowie, położoną w północno- wschodniej części gminy, otoczoną lasami. Centralnym obiektem miejscowości był niegdyś późnoklasycystyczny pałac, znajdujący się obecnie w stanie ruiny. Częścią tego założenia był również rozległy park krajobrazowy z przełomu XIII i XIX w, poddany przebudowie na przełomie XIX i XX w.

0. Stare Dzieduszyce to wieś o widlicowym układzie zabudowy, położona w północnej części gminy u zbiegu dróg z miejscowości Sosny i Lubno. W odległości 2 km w kierunku zachodnim wykształciła się kolonia, nosząca nazwę Nowe Dzieduszyce. W centralnej części wsi dominuje zabytkowy kościół. Do ważniejszych obiektów w zabudowie wsi należą zabudowania dawnego folwarku, w których do końca lat dziewięćdziesiątych funkcjonowała Rolnicza Spółdzielnia Produkcyjna.
- p. Świerkocin stanowi zwartą wieś powstałą w 1774 roku po osuszeniu doliny Warty. Podczas prac regulacyjnych powstała tu duża warzelnia piwa i gorzelnia, służąca potrzebom pracujących tu robotników. Od roku 1996 funkcjonuje we wsi założone przez Państwa Rasmussen „ZOO Safari” - ogród zoologiczny dla zmotoryzowanych.
- q. Tarnówek jest osadą folwarczną, na którą składają się zabudowania gospodarcze i dawny budynek mieszkalny jej właścicieli. Położona na polanie leśnej na północ od Starych Dzieduszyce osada, po likwidacji funkcjonującego tu PGR znajduje się obecnie w stanie głęboko posuniętej degradacji.

11.4. Zabytki archeologiczne na terenie gminy.

1. Obszar gminy Witnica oraz jej otoczenie został ujęty w dokumentacji ewidencyjnej „Archeologicznego Zdjęcia Polski” na szesnastu arkuszach o numerach: 44- 07, 44- 08, 44- 09, 45- 07, 45- 08, 45- 09, 45- 10, 46- 07, 46- 08, 46- 09, 46- 10, 47-06, 47- 07, 47- 08, 47- 09, 47- 10. Zarejestrowano na nich łącznie 336 stanowisk archeologicznych, znajdujących się na terenie gminy. Poniższa tabela zawiera zestaw najbardziej wartościowych obiektów

Tabela 9. Zestawienie ważniejszych stanowisk archeologicznych w obrębie strefy W II

L.p	Nr stanowiska w miejscowości	Numer rejestru AZP	Lp.	Stanowisko	Numer rejestru AZP
1.	Białcz, stanowiska nr 1-9	AZP:46-09/1-9	7.	Mościce, stanowiska nr 11-12	AZP:46-08/48-49
2.	Białczyk, stanowiska nr 1-8	AZP:47-08/20-27	8.	Mościce, stanowisko nr 13	AZP:45-08/44
3.	Białczyk, stanowisko nr 9	AZP:47-08/31	9.	Mościce, stanowiska nr 14-29	AZP:46-07/45-60
4.	Białczyk, stanowisko nr 11-15	AZP:47-09/1-6	10.	Mościczki, stanowisko nr 1	AZP:46-08/9
5.	Białczyk, stanowisko nr 16	AZP:46-09/10	11.	Mościczki, stanowiska nr 2-3	AZP:46-08/14-15
6.	Białczyk, stanowisko nr 17	AZP:46-09/11	12.	Mościczki, stanowiska nr 4-5	AZP:46-08/17-18
13.	Białczyk, stanowisko nr 18	AZP:46-09/12	27.	Mościczki, stanowiska nr 6-7	AZP:46-08/23-24
14.	Dąbroszyn, stanowiska nr 1-20	AZP:47-07/55-104	28.	Mościczki, stanowisko nr 8	AZP:46-08/57
15.	Stare Dzieduszyce, stanowiska nr 1-6	AZP:45-09/2-7	29.	Nowiny Wielkie, stanowiska nr 1-12	AZP:46-10/52-63
16.	Stare Dzieduszyce, stanowisko nr 7	AZP:45-09/17	30.	Nowiny Wielkie, stanowiska nr 14- 16	AZP:46-09/13- 15
17.	Kamień Mały, stanowiska nr 4-64	AZP:47-07/4-100	31.	Pyrzany, stanowiska nr 1-4	AZP:47-09/8-11
18.	Kamień Wielki, stanowisko nr 1	AZP:46-07/144	32.	Pyrzany, stanowiska nr 5-11	AZP:46-09/16-22
19.	Kamień Wielki, stanowisko nr 2	AZP:46-08/12	33.	Sosny, stanowiska nr 1-9	AZP:45-09/8-16
20.	Kamień Wielki, stanowiska nr 3-43	AZP:46-07/98-138	34.	Sosny, stanowisko nr 10	AZP:45-09/18
21.	Kłopotowo, stanowiska nr 1-7	AZP:47-08/3-9	35.	Świerkocin, stanowiska nr1-4	AZP:46-09/24-26

22.	Kłopotowo, stanowisko nr 8	AZP:47-08/10	36.	Witnica, stanowisko nr 2	AZP:46-08/8
23.	Kłopotowo, stanowisko nr 9	AZP:47-08/28	37.	Witnica, stanowisko. nr 3	AZP:46-08/10
24.	Mosina, stanowiska nr 1-43 Mosina, stanowiska nr 44-49 Łąkomini, stanowisko nr 50	AZP:45-08/1-43 AZP:44-08/44-49	38.	Witnica, stanowiska nr 4-7	AZP:46-08/19-22
25.	Mościce, stanowisko nr 3	AZP:46-08/13	39.	Witnica, stanowiska nr 8-30	AZP:46-08/25-47
26.	Mościce, stanowiska nr 4-10	AZP:46-08/50-56	40.	Witnica, stanowisko. nr 31	AZP:46-09/27

2. Część stanowisk zarejestrowanych w obszarze gminy posiada znaczną wartość poznawczą. Należą do nich przede wszystkim osady z okresu kultury łużyckiej oraz nieliczne cmentarzyska z tego okresu ślady osadnicze z różnych epok, nowożytnie ślady hutnictwa. Zestawienie cenniejszych stanowisk obrazuje poniższa tabela.

Tabela 10. Zestawienie stanowisk archeologicznych o wysokiej wartości poznawczej

L.p	Nr stanowiska w miejscowości	Numer rejestru AZP, nr stan. na obszarze
1.	Mosina, stanowisko nr 17	AZP:45-08/17
2.	Mosina, stanowisko nr 17	AZP:45-08/17
3.	Dzieduszyce, Stare stanowisko nr 3	AZP:45-09/4
4.	Dzieduszyce, Stare stanowisko nr 4	AZP:45-09/5
5.	Witnica, stanowisko nr 8	AZP:46-08/25
6.	Witnica, stanowisko nr 17	AZP:46-08/34
7.	Kamień Mały, stanowisko nr 36	AZP:47-07/36
8.	Kamień Mały, stanowisko nr 42	AZP:47-07/42
9.	Kamień Mały, stanowisko nr 44	AZP:47-07/44
10.	Kamień Mały, stanowiska nr 50-54	AZP:47-07/86-90
11.	Kamień Mały, stanowiska nr 57-59	AZP:47-07/93-95
12.	Kamień Mały, stanowisko nr 63	AZP:47-07/99
13.	Krzeńniczka, stanowisko nr 1	AZP:47-07/50
14.	Krzeńniczka, stanowisko nr 3	AZP:47-07/52
15.	Kłopotowo, stanowisko nr 5	AZP:47-08/7
16.	Kłopotowo, stanowisko nr 8	AZP:47-08/10

11.5. Zagrożenia środowiska kulturowego

1. Na obecny stan krajobrazu kulturowego gminy największy wpływ w ostatnich kilkudziesięciu latach miały brak możliwości aktywnej ochrony wielu zabytkowych obiektów i utrzymania historycznie wykształconych układów osadniczych oraz ostatnie zmiany społeczno-gospodarcze. W ich wyniku właściciele obiektów zabytkowych z różnych powodów często nie są w stanie powstrzymać dewastacji tej zabudowy. Wpłynęła na to także likwidacja wielu funkcjonujących od początku lat 90-tych ub. wieku organizacji gospodarczych. Podstawowym zagrożeniem dla stanu historycznie ukształtowanej zabudowy jest jej niedostosowanie do aktualnych potrzeb, dzisiejszych wzorców kulturowych i technicznych, a także brak ekonomicznego i funkcjonalnego uzasadnienia do eksploatacji wielu obiektów z jednej strony mieszkalnych z drugiej produkcyjnych, wprowadzanie nowoczesnych rozwiązań technicznych, stosowanie materiałów i detalu budowlanego. Najbardziej drastyczne przykłady tego stanu rzeczy występują na terenach dawnych założeń pałacowo-parkowych, których odnowa i użytkowanie w dzisiejszych warunkach ekonomicznych jest bardzo utrudnione.

2. W znacznym stopniu zagrożone są także zespoły zabytkowej zieleni. Wszystkie zachowane na terenie gminy parki podworskie są zaniedbane i pozostawione własnemu losowi, zatraciły swój pierwotny charakter i przez lata ukształtowane relacje z terenami zurbanizowanymi. W stosunkowo najlepszej sytuacji znajduje się założenie parkowe w Dąbroszynie,

pozostałe ulegają postępującej degradacji. Podobnie ocenić należy stan zabytkowych, w szczególności ewangelickich cmentarzy wśród których tylko nieliczne posiadają zachowane ogrodzenia, zaś w większości zachowały się jako słabo czytelne grupy zdziczałej zieleni. Nieliczne obiekty architektoniczne- krzyże, nagrobki i mogiły czy dość powszechnie występujące pomniki ofiar I wojny światowej są zdewastowane a czytelność układu kompozycyjnego całości praktycznie nie istnieje.

3. Cenniejsze założenia zieleni urządzonej posiadają swoją dokumentację. Poniższe zestawienie charakteryzuje zespoły zieleni oraz istniejące opracowania. Niektóre z nich są obiektami wpisanymi do rejestru zabytków gminy i znajdują się we wcześniejszych zestawieniach (tabela nr 5).

Mosina 54 – ogród folwarczny z XVIII w na którym znajduje się dworek klasycystyczny wpisany do rej. zab. Ogród znajduje się na działkach nr 162/3, 162/6, 162/7 obręb Mosina. Dokumentacja ewidencyjna założenia przestrzennego ogrodu folwarcznego – metryka:20.11.99 r.

Witnica , ul. Gorzowska 2 – ogród willowy oraz zieleniec miejski z początku XX w. znajduje się na nim budynek plebani z 1905 r. Lokalizacja na działce nr 1110/5, część 1115 obręb Witnica. Dokumentacja ewidencyjna założenia przestrzennego ogrodu willowego i zieleńca miejskiego – metryka 31.08.97 r.

Tarnówek – park dworski z początku XX w. (park krajobrazowy) znajduje się na nim dwór z końca XIX w. oraz oficyna. Dokumentacja: Ewidencja ogólna dendrologiczno techniczna – metryka 28.06.91 r.

Sosny – park przypałacowy z końca XVIII w. angielski, rozbudowany w 1815 r. nowy układ uzyskał na przełomie XIX i XX w. znajduje się na nim pałac z 1838 r. oraz dwór z 1903 r. Lokalizacja na działkach nr: 151/8, 151/7, 151/213, 1/4, 1/2, Dokumentacja: Ewidencja ogólna dendrologiczno – techniczna – metryka 09.12.78 r.

Kamień Wielki – założenie parkowe przy obecnym Domu Opieki Społecznej, na jego obszarze znajduje się: pałac, pralnia, oczyszczalnia ścieków, pawilon terapeutyczny budynek administracyjny. Lokalizacja na działkach nr: 287 i 288 obręb Kamień Wielki. Dokumentacja: Założenie techniczno - ekonomiczne dla rewaloryzacji założenia parkowego, Projekt rewaloryzacji ogrodu przypałacowego.

Dąbroszyn – stawy w zespolepałacowo – parkowym. Lokalizacja działki nr: 206/2, 205. Dokumentacja budowlana.

12. UWARUNKOWANIA DEMOGRAFICZNO-SPOŁECZNE

1. W końcu 2002 r. miasto Witnicę zamieszkiwało 6915 osób, natomiast tereny wiejskie 6027 osób, co daje łączną liczbę 12942 mieszkańców gminy. Podstawowe dane demograficzne obrazuje poniższa tabela.

Tabela 11. Podstawowe dane demograficzne na koniec 2000 roku

Lp.	Wyszczególnienie	Małżeństwa na 1000 ludności	Urodzenia żywe na 1000 ludności	Zgony ogółem na 1000 ludności	Przyrost naturalny na 1000 ludności
1.	Miasto	35	71	60	25
2.	Gmina	28	66	59	11

2. Poszczególne wsie położone na terenie gminy wykazują znaczne zróżnicowanie pod względem ilości mieszkańców. Wśród 17 jednostek osadniczych tylko 4 przekraczają liczbę 500 mieszkańców, jedną z nich- Nowiny Wielkie zamieszkuje blisko 2400 mieszkańców, tj. blisko 1/3 liczby mieszkańców miasta. Zestawienie ludności wiejskiej części Gminy z podziałem na poszczególne miejscowości obrazuje poniższe zestawienie.

Tabela 12. Zestawienie ilości mieszkańców poszczególnych miejscowości Gminy

Lp	Miejscowość	Liczba mieszkańców	Lp	Miejscowość	Liczba mieszkańców
1.	Białcz	449	10.	Krześniczka	109
2.	Białczyk	257	11.	Mosina	219
3.	Boguszyniec	70	12.	Mościce	748
4.	Dąbroszyn	1112	13.	Nowiny Wielkie	2367
5.	Nowe Dzieduszyce	67	14.	Oksza	64
6.	Stare Dzieduszyce	228	15.	Pyrzany	298
7.	Kamień Mały	360	16.	Sosny	356

8.	Kamień Wielki	738
9.	Kłopotowo	78

17.	Świerkocin	263

3. Dominującą grupę ludności gminy stanowi grupa produkcyjna obejmująca 62% ludności ogółu. Drugą co do wielkości jest grupa przedprodukcyjna, która na terenie miasta wynosi 25% a na terenach wiejskich 26% ogółu ludności. Najmniej liczna jest grupa poprodukcyjna, która w mieście stanowi 13%, a na terenach wiejskich 14% ogółu ludności. Struktura ta nieco odbiega od średniej krajowej ale także i tutaj zachodzą procesy starzenia się ludności w analogiczny sposób jak dla wielu regionów Polski, w tym i Woj. Lubuskiego. Związane z tym uwarunkowania stwarzają nowe specyficzne potrzeby, związane z rozwojem systemu opieki zdrowotnej i społecznej oraz przynoszą istotne zmiany dla funkcjonowania systemu oświaty.

4. W najbliższych latach zgodnie z aktualnymi prognozami demograficznymi wzrastać będzie na terenie gminy udział grupy produkcyjnej ludności, co wiąże się z potrzebą zapewnienia zatrudnienia dla znacznej ilości mieszkańców. Problem ten będzie narastał stąd stwarzanie warunków dla zapewnienia możliwie największej ilości miejsc pracy powinno stać się jednym z podstawowych zadań gminy. W gminie Witnica stopa bezrobocia jest wysoka. Jest to zjawisko wywołane nie tylko wskutek wzrostu liczny ludności w wieku produkcyjnym, powoduje je też dorastanie grupy wiekowej pokolenia z przełomu lat siedemdziesiątych i osiemdziesiątych.

13. SYSTEM OBSŁUGI MIESZKAŃCÓW

1. System obsługi mieszkańców Gminy należy uznać za wystarczający pod względem struktury podstawowych usług administracji, handlu i innych, zlokalizowanych przede wszystkim na terenie miasta. Gorszą pod tym względem sytuację wykazują miejscowości wiejskie. Znaczne rozproszenie terenów wiejskich i niewystarczająca dostępność ośrodka gminnego dla osób niedysponujących własnym środkiem lokomocji pogłębiają ten niezadowolający w części gminy stan.

2. W sferze oświaty i wychowania gmina zapewnia w podstawowym zakresie wysoki poziom edukacji. Obiekty pełniące tę funkcję oraz inne obiekty oświaty zlokalizowane na jej terenie pozostają, po przeprowadzonej ostatnio modernizacji, w dobrym stanie technicznym. Zgodnie z danymi z końca 2002 r. gminny system edukacji tworzą:

- a. dwa przedszkola w Witnicy (do których uczęszcza łącznie: 247 dzieci);
- b. sześć Szkół podstawowych położonych w miejscowościach: Witnica, Dąbroszyn, Kamień Wielki, Mościce, Dzieduszyce Stare, Nowiny Wielkie (uczęszcza do nich łącznie: 1248 dzieci);
- c. gimnazjum w Witnicy (do którego uczęszcza: 622 osób);
- d. Zespół Szkół rolniczych w Kamieniu Małym (do którego uczęszcza: 214 osób);
- e. Liceum Ogólnokształcące w Witnicy (do którego uczęszcza: 102 osób);
- f. Sala edukacyjna w Witnicy prowadzona przez Park Narodowy

3. W Witnicy działa szereg organizacji i klubów sportowych a w tym:

- a. „Czarni Witnica”;
- b. Uczniowski Klub Sportowy „Witniczanin”;
- c. Sekcja "Karate Shotokan”;
- d. Drużyna Witnicki Klub Koszykarzy Amatorów;
- e. Klub Sportowy Saneczkarzy z Nowin Wielkich;
- f. Ludowy Klub Piłkarski z Dąbroszyna;
- g. Sekcja Speedway'a.

Gminny system oświaty wzbogaci utworzona na terenie gminy w 2003r. Wyższa Samorządowa Szkoła Zawodowa w Kamieniu Małym. Na kierunku Ochrona Środowiska będzie kształcić przyszłych inżynierów o specjalności „Kształtowanie i ochrona środowiska”. Studia będą tu trwały 3 lata (6 semestrów) i odbywały się w systemie stacjonarnym oraz zaocznym.

4. Gmina posiada stosunkowo bogatą jak na lokalne warunki ofertę kulturalną. W mieście istnieje Gminny Ośrodek Kultury, prywatne Muzeum Chwały Oręża Polskiego, Izba Regionalna Towarzystwa Przyjaciół Witnicy. W 1995 r. przystąpiono do zakładania w centrum miasta oryginalnego Parku Drogowskazów..

5. W sferze ochrony zdrowia funkcjonują na terenie miasta jednostki obejmujące zasięgiem swojego działania cały teren gminy. Są to:

- a. Przychodnia Medycyny Rodzinnej „Medicus”;
- b. Przychodnia Rejonowa- Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej;
- c. dwa gabinety stomatologiczne;
- d. pracownia protetyczna;
- e. trzy apteki;

6. W sferze usług administracji oraz obsługi gospodarki komunalnej i zarządzania sieciami infrastruktury zasadniczą rolę pełnią następujące instytucje, zlokalizowane w Witnicy:

- a. Urząd Miejski w Witnicy;
- b. Urząd Pracy;
- c. Zakład Gospodarki Mieszkaniowej.
- d. Miejsko- Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej
- e. Miejski Zakład Komunikacyjny;
- f. Komisariat Policji;
- g. Straż Pożarna
- h. Poczta Polska;
- i. Posterunek Energetyczny;
- j. Bank Powszechna Kasa Oszczędności;
- k. Bank Spółdzielczy;
- l. Leśnictwo Witnica

Specjalną rolę w życiu gminy spełnia kościół katolicki, którego głównym obiektem na jej terenie jest kościół parafialny p.w. Matki Boskiej Nieustającej Pomocy w Witnicy. Na terenie gminy znajduje się szereg kościołów filialnych w każdej większej miejscowości.

14. UWARUNKOWANIA DLA BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA

1. Do najważniejszych zagrożeń dla bezpieczeństwa ludności zagrożeń mienia na terenie gminy zaliczyć możemy zagrożenie cyklicznymi podwoziami w dolinie Warty. Jednakże położenie większości terenów zainwestowanych poza obszarami zalewowymi w obszarze międzywala minimalizuje prawdopodobieństwo znacznego oddziaływania tego typu zjawisk na stan bezpieczeństwa w gminie. Dla jego poprawy niezbędne jest właściwe użytkowanie całego zespołu urządzeń hydrotechnicznych oraz ich sukcesywne remonty.

2. Drugim z potencjalnych zagrożeń możliwości charakterze naturalnych jest możliwość wystąpienia pożarów w kompleksach leśnych gminy. Wymogi ich ochrony przeciwpożarowej określone są w ustaleniach planów urzędniowych Nadleśnictw, co ma odzwierciedlenie w odpowiednim oznakowaniu leśnych dróg pożarowych, oraz budowie ujęć wody. Wysokim zagrożeniem pożarowym cechuje się również nielegalne wypalanie łąk.

3. Ze względu na oddalenie od dużych ośrodków przemysłowych oraz brak zakładów przemysłowych na terenie gminy, w których stosuje się technologie mogące stanowić potencjalne zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi, zagrożenia katastrofą związane z działalnością zakładów przemysłowych i ryzykiem katastrofy na ich terenie tu nie występują. Dla utrzymania tego stanu rzeczy niezbędna jest dobieranie właściwego, niestwarzającego potencjalnych zagrożeń profilu produkcji nowych zakładów powstających w obrębie Witnickiej Strefy Przemysłowej.

4. Przez tereny gminy, a w tym przez śródmiejską część Witnicy przebiega obciążona znacznym ruchem droga wojewódzka nr 132. W związku z tym oraz ze względu na położeniem w ciągu tej drogi szeregu ośrodków osadniczych, należy brać pod uwagę potencjalne zagrożenie katastrofami drogowymi. Najbardziej zagrożony wystąpieniem tego typu okoliczności są tereny przyległe do w/w drogi, ze szczególnym uwzględnieniem obszaru miasta, gdzie wystąpienie skutki wypadków mogą oddziaływać na największą ilość mieszkańców.

15. UWARUNKOWANIA STANU PRAWNEGO GRUNTÓW

1. Wyszczególnionymi grupami rejestrowymi są:
- a) Minister Rolnictwa
 - b) Urząd Wojewódzki
 - c) Lasy Państwowe
 - d) Gospodarstwa rolne
 - e) Grunty państwowe przekazane w zarząd lub użytkowanie
 - f) Grunty państwowe przekazane w wieczyste użytkowanie
 - g) Grunty państwowe przeznaczone na cele zabudowy
 - h) Inne państwowe grunty nie będące gospodarstwami rolnymi
 - i) Rolnicze spółdzielnie produkcyjne
 - j) Indywidualne gospodarstwa rolne i leśne
 - k) Inne grunty indywidualne
 - l) Ogrody działkowe
 - m) Wody i rowy
 - n) Drogi publiczne
 - o) Tereny kolei

Tabela 13: Powierzchnia geodezyjna w hektarach

Użytki rolne				Grunty leśne		Grunty pod wodami	Tereny zabudowane	Tereny komunikacji
Grunty orne	Sady	Łąki	Pastwiska	Lasy	Grunty zadrzewione i zakrzewione			
5581	166	5425	802	11886	381	621	464	1096

Tabela 14: stan prawny gruntów

Grupa rejestrowa	Pow. ogólna gruntów	Użytki rolne					Grunty lasami pod ziemią zadrzewieniami		Grunty pod wodami			Użytki kopalne	Tereny komunikacji		Tereny budowlane			Tereny różne	nieużytki
		Grunty orne	sady	Łąki trwałe	Pastwiska stałe	Razem /3 – 6/	Lasy i grunty leśne	Grunty zadrzewione i zakrzewione	Wody stojące	Wody płynące	rowy		drogi	Kolejowe i inne tereny komunikacji	zabudowane	niezabudowane	zieleni		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Ministerstwo Roln.	19	17				17									2				
Lasy państwowe	12678	146	1	26	28	201	11775	8	1		8	3	364		12	7	21	38	240
Inne państw. i społ gosp rolne /bez 1-2/	88	18	1	41	4	64		16		4					1				3
Grunty państw. Przekazane w zarząd lub użytkow	38	6		1	6	13			1						7	3	10		4
Grunty państw. Przekazane w wieczyste użytkow.	90	6		1	1	8	2								79	11			
Grunty będące w dyspoz. Organów administr. /zasoby/	179	68	1	3	6	78	5	2	15			2			20	26	12		11
Inne państwowe grunty nie będące gospodarstwami	363	116	2	3	10	131	25	7	1	5		2	1	8	62	6	29	68	18

rol																			
Produkcja rolna	21	13		6		19	1								1				
Indywidualne gosp. Rolne i leśne	5457	2970	13	1674	443	5100	70	35	3		35		3		92	4			115
Inne grunty indywidualne	247	113	2	9	14	138									102	3			4
Ogrody działkowe	8	8				8													
ANSR	7295	2079	146	3495	285	6005	8	304	41	59	88		42		84	2	1		661
Państwowe wody i rowy	349									217	132								
Drogi publiczne i inne powszechne	599										9		590						
Inne ter. komunik. kolej	92	3		1		4							1	86	1				
Powierzchnia geodezyjna	27825	5581	166	5425	802	11974	11886	381	62	285	274	7	1002	94	464	63	73	106	1108

16. UKŁAD OSADNICZY I WARUNKI ZAMIESZKIWANIA

16.1. Układ osadniczy miasta

1. O obecnym układzie przestrzennym miasta decyduje w znacznym stopniu historyczny rozwój jego struktury, uwarunkowany jego położeniem na skraju doliny Warty i przebiegiem traktów komunikacyjnych. Zwarta zabudowa miasta, o przeciętnej zabudowie trzech lub czterech kondygnacji, koncentruje się obecnie przy skrzyżowaniu ulic Gorzowskiej, Rutkowskiego i Krajowej Rady Narodowej. Znajdują się tu w większości główne obiekty użyteczności publicznej: banki, urzędy, obiekty handlowe. Południowa część miasta, położona wzdłuż ulicy Krasickiego wykazuje cechy ulicowej zabudowy wiejskiej. Są to pozostałości jego najstarszej części. Nowa zabudowa mieszkaniowa koncentruje się na obrzeżach miasta, głównie w obrębie północnej jego części oraz wzdłuż dróg wylotowych w kierunkach wschodnim i zachodnim.

2. Od zachodu, północy i wschodu Witnicę otaczają tereny lasów, tworzące zwarty, rozległy kompleks leśny, ciągnący się od Dębna na zachodzie aż po przedmieścia Gorzowa Wielkopolskiego na wschodzie. Osią miejskiego systemu zieleni jest lokalny korytarz ekologiczny rzeki Witniczanki, wzdłuż której położone są tereny: cmentarzy, ośrodka sportowego i Parku Drogowskazów. Na północno- zachodnim krańcu terenów miasta, nad zespołem stawów leży ośrodek wypoczynkowy, otoczony dokoła opisanym wyżej kompleksem leśnym. Witniczanka dostarcza także wód zbiornikowi wodnemu w Parku Drogowskazów.

3. Tereny przemysłowe miasta skupiają się w pięciu jego rejonach o stosunkowo jednorodnej strukturze funkcjonalnej. Są to:

- a. zabudowania zakładu POM Polonia w północnej części miasta;
- b. zabudowania browaru w centrum miasta;
- c. zabudowania zakładów metalowych w południowej części miasta w rejonie stacji kolejowej;
- d. tereny zakładu „Drewit” w południowo wschodniej części miasta;
- e. tereny tworzącej się Witnickiej Strefy Przemysłowej w południowo- zachodniej części miasta.

4. Podstawowy układ komunikacyjny miasta tworzą ulice o zróżnicowanych parametrach (szerokości, jakości nawierzchni, obudowy w chodniki, przejścia dla pieszych, sygnalizację świetlną, oświetlenie i inne elementy). Jego główną ulicą jest ul. Gorzowska, położona w ciągu drogi wojewódzkiej nr 132. Jej obecne parametry techniczne są niewystarczające w stosunku do obecnego obciążenia uciążliwym ruchem tranzytowym. Stan ten może ulec poprawie po zrealizowaniu planowanej obwodnicy miejskiej, która znacznie pełnić rolę arterii tranzytowej i odciąży w ten sposób centrum miasta.

5. W centrum w/w miasta krzyżują się ulice Gorzowska, Rutkowskiego i Krajowej Rady Narodowej. Szeroki wylot trzeciej z w/w tworzy plac połączony z Placem Wolności usytuowanym w bezpośrednim otoczeniu tego skrzyżowania. Większość ulic o charakterze zbiorczym ma nawierzchnię utwardzoną, nawierzchnie miękkie, piaszkowe i szutrowe dominują na drogach i ulicach dojazdowych w peryferyjnych częściach miasta.

16.2. Wiejskie układy osadnicze

1. W skład gminy poza miastem wchodzi osiemnaście sołectw. Grupę największych miejscowości tworzą wsie: Białcz i Białczyk, Dąbroszyn, Kamień Mały, Kamień, Wielki, Krześniczka, Mosina, Mościce, Mościczki, Pyrzany. Niemal wszystkie w/w miejscowości są wsiami o średniowiecznej genezie, przeważają wsie o układzie łańcuchowym wsi ulicowych, owalnic i wielodrożnic. Występują też wsie powstałe wokół dawnych majątków ziemskich o zabudowie ulicowej lub rozproszonej, a także nieliczne kolonie folwarczne i osady leśne. Na terenach wiejskich wyraźnie dominuje zabudowa pochodząca sprzed II wojny światowej. Zabudowa ta na ogół zaspokaja obecne wymagania pod względem potrzebnej do życia i działalności gospodarczej powierzchni i kubatury, jednak jej stan techniczny, poza nielicznymi wyjątkami jest niedostateczny. Wyjątkiem są Nowiny Wielkie, wieś powstała przy linii kolejowej, w której dominuje obecnie zabudowa jednorodzinna o niskiej intensywności wybudowana na przestrzeni ostatnich lat.

2. Poszczególne wsie wykazują znaczne zróżnicowanie pod względem układu zabudowy i jej charakteru, liczby mieszkańców, warunków zamieszkiwania oraz poziomu świadczenia podstawowych usług dla ludności. Większość stanowią duże wsie o zwartej zabudowie, one też zapewniają najlepsze warunki pod względem dostępu do podstawowych usług oraz obsługi komunikacyjnej i zaopatrzenia w sieci infrastruktury technicznej. Na terenie gminy można wyróżnić następujące miejscowości, tworzące odrębne układy przestrzenne:

- a. Białcz, wieś położona w ciągu drogi wojewódzkiej nr 132 na wschód od Witnicy oraz na terenach przyległych do tej drogi, tworzy częściowo ulicowy układ zabudowy, rozwinięty wzdłuż w/w drogi, tereny na północ od niej zajmuje rozproszona zabudowa o funkcji mieszkaniowej, złożona z zagród oraz nowej zabudowy jednorodzinnej, łącząca się w zachodniej części z terenami zainwestowanymi Witnicy; do ważniejszych obiektów wsi obok zabudowy mieszkaniowej należą obiekty usługowe (sklepy oraz zakład samochodowy), kościół filialny, dwa cmentarze (jeden przykościelny), tereny produkcji rolniczej, remiza strażacka, boisko sportowe; tereny pomiędzy drogą wojewódzką a linią kolejową, przebiegającą na południe od miejscowości zajmuje rozproszona zabudowa o charakterze zagrodowym; ze względu na położenie w bezpośrednim sąsiedztwie terenów miasta oraz dobre powiązania komunikacyjne, tereny tej miejscowości- szczególnie na północ od drogi wojewódzkiej nadają się do rozwoju mieszkalnictwa;
- b. Białczyk, wieś o rozproszonej zabudowie położona na południe od miejscowości Białcz, zajmuje obszar pomiędzy granicą administracyjną miasta, linią kolejową a wałem przeciwpowodziowym na północnym brzegu Warty; obok dominującej pod względem ilości zabudowy zagrodowej do ważniejszych obiektów na terenie miejscowości należą: zakład produkcyjny, duży kompleks budynków produkcji rolniczej dawnego PGR;
- c-e. Boguszyniec, Oksza i Kłopotowo to trzy miejscowości położone przy południowym brzegu Warty, wzdłuż drogi biegnącej w pobliżu wału przeciwpowodziowego; stanowią one jeden ciąg rozproszonej zabudowy; obszary doliny rzecznej położone za wałem tworzą polder, którego odwodnieniem zajmują się dwie przepompownie, zlokalizowane w Boguszyńcu i Kłopotowie; zabudowę tych miejscowości tworzą zagrody wiejskie; istotną rolę w skali całej gminy pełni przeprawa promowa w Kłopotowie, będąca alternatywą dla przeprawy mostowej w Świerkocinie; w Okszy położony jest kościół filialny;
- f-g. Dąbroszyn i Krześniczka, tworzą powiązany ze sobą układ osadniczy, położony w ciągu drogi wojewódzkiej nr 132, gdzie zwarta zabudowa Dąbroszyna przechodzi w kierunku wschodnim w ulicową, rozproszoną zabudowę wsi Krześniczka; Dąbroszyn jest wsią o interesującym układzie przestrzennym, w którym dominuje założenie parkowo- pałacowe w centralnej części wsi, położone przy placu dawnej owalnicy; do ważniejszych obiektów miejscowości należą również: kościół filialny, budynek szkoły podstawowej, częściowo wykorzystywane zabudowania dawnego folwarku, obiekty handlowe i usługowe przy głównej ulicy wiejskiej oraz przy placu; istotnym elementem struktury funkcjonalno- przestrzennej jest stacja kolejowa; na południe od torów znajdują się zabudowania dawnego PGR wraz z użytkowanymi do dzisiaj wielorodzinnymi budynkami mieszkalnymi, w których mieszczą się obecnie dwa gospodarstwa argoturystyczne; we wschodniej części miejscowości przy granicy z terenami wsi Krześniczka znajdują się zespoły tuneli foliowych, służących prowadzeniu produkcji ogrodniczej; w miejscowości Krześniczka dominuje zabudowa zagrodowa, zlokalizowana po obu stronach drogi wojewódzkiej; do ważniejszych w skali całej gminy obiektów na terenie tej miejscowości należy tymczasowe składowisko odpadów stałych, dla terenów gminy skąd nieczystości trafiają do Zakładu Utylizacji Odpadów Komunalnych w Długoszynie;
- h. Kamień Mały należy również do miejscowości położonych w ciągu drogi wojewódzkiej nr 132; dominującym typem zabudowy są tu zagrody wiejskie, usytuowane po obu stronach w/w drogi; centrum wsi stanowi skrzyżowanie drogi wojewódzkiej z drogą wodącą w kierunku miejscowości Kamień Wielki; równoległe do głównej drogi, na południe od zabudowy miejscowości przebiega linia kolejowa z Kostrzyna do Gorzowa Wielkopolskiego; do ważniejszych obiektów wsi należą: kościół filialny, stacja przekątnikowa TP S.A. stacja paliw, Zespół Szkół Rolniczych; zabudowę usługową uzupełnia sklep wielobranżowy;
- i. Kamień Wielki jest dużą wsią z dobrze zachowanym układzie, historycznie wykształconym układem przestrzennym, położoną w zachodniej części gminy na północ od drogi wojewódzkiej nr 132; centralną częścią miejscowości jest dawny majątek ziemski z rozległym parkiem, położony w jej północno- wschodniej części; w zabudowaniach pałacowych mieści się Ośrodek Pomocy Społecznej, tereny dawnego folwarku są wykorzystywane do produkcji rolniczej, funkcjonuje tu gorzelnia; na całym terenie miejscowości dominuje zabudowa zagrodowa, do ważniejszych obiektów należą też: szkoła podstawowa, dwa sklepy spożywczo- przemysłowe oraz wiejskie boisko sportowe;
- j. Nowe Dzieduszyce są osadą leśną o rozproszonym charakterze zabudowy, położoną w północno zachodniej części gminy; jej zabudowa, w liczbie około dwudziestu zagród wiejskich jest rozmieszczona wzdłuż trzech dróg;
- k. Nowiny Wielkie są największą pod względem liczny mieszkańców oraz powierzchni zabudowy miejscowością położoną w obszarze gminy; położona przy zachodniej granicy gminy przy drodze wojewódzkiej nr 132; północną granicą terenów zabudowanych miejscowości wyznacza linia kolejowa, prowadząca z Kostrzyna do Gorzowa Wielkopolskiego, ważnym obiektem wsi jest stacja kolejowa z towarzyszącymi jej terenami składowymi; zabudowę mieszkalną tworzą w równym stopniu zagrody wiejskie i budowane współcześnie domy jednorodzinne; zespół tej zabudowy tworzy największe na terenie gminy skupisko poza terenami zainwestowanymi miasta; we wsi znajdują się również: dwie wytwórnie zniczy, ferma gęsi, szkoła podstawowa, kościół parafialny, oraz obiekty codziennej obsługi mieszkańców- bary i obiekty handlowe;

- l. Mosina należy do wsi położonych w obrębie kompleksu leśnego w północnej części gminy; jej zabudowę tworzą zagrody wiejskie usytuowane w obrębie trzech rozwidleń dróg wiejskich; dominującą rolę w zabudowie wsi pełni usytuowany przy jej głównym skrzyżowaniu kościół filialny; we wsi zlokalizowane są dwa obiekty handlowe;
- m. Mościce są starą wsią o zabytkowym, owalnicowym charakterze zabudowy którą tworzą przede wszystkim zagrody wiejskie rozmieszczone po obu stronach ulicy wiejskiej; centrum miejscowości tworzy owalny plac z małym zbiornikiem wodnym, kościół filialny i zabudowania szkoły podstawowej; funkcję usługową pełnią dwa sklepy wiejskie;
- n. Mościczki należą do grupy miejscowości położonych przy drodze wojewódzkiej nr 132 w zachodniej części gminy; całość jej zabudowy tworzą zagrody wiejskie, usytuowane po obu stronach drogi; równolegle do niej przebiega linia kolejowa z Kostrzyna do Gorzowa Wielkopolskiego;
- o. Sosny są osadą folwarczną, położoną w północno- wschodniej części gminy; zabudowie dawnego dworu towarzyszy rozległy folwark, znajdujący się obecnie w złym stanie technicznym; w otoczeniu wsi znajdują się rozległe tereny upraw sadowniczych, tylko częściowo dziś użytkowane; w otoczeniu miejscowości znajduje się Jezioro Długie stanowiące atrakcyjny pod względem widokowym i rekreacyjnym akwen, wykorzystywany częściowo przez gości położonego w pobliżu ośrodka wypoczynkowego;
- p. Pyrzany są niewielką miejscowością, położoną w zachodnie części gminy; jej zabudowa złożona z zagród wiejskich jest skupiona przy rozwidleniu lokalnych dróg, z których jedna rozszerza się tworząc owalny plac; do ważniejszych obiektów poza zabudową mieszkalną należą kościół, niewielka wytwórnia węgla drzewnego oraz dwie fermy zwierząt futerkowych, usytuowane poza terenami zwartej zabudowy miejscowości;
- q. Stare Dzieduszyce są niewielką miejscowością położoną w północno- wschodniej części gminy; jej zabudowę tworzą zagrody wiejskie oraz zespół wielorodzinnych domów mieszkalnych dawnego PGR; do ważniejszych obiektów należą: kościół filialny, dwa obiekty handlowe, zabudowanie gospodarcze dawnego PGR, obecnie użytkowane w niewielkim stopniu; w otoczeniu wsi znajdują się rozległe tereny upraw sadowniczych;
- r. Świerkocin jest niewielką miejscowością, położoną w południowo- wschodniej części gminy przy brzegu Warty; najważniejszym jej obiektem jest ważna dla ruchu drogowego w kierunku na Kostrzyń przeprawa mostowa w ciągu drogi wojewódzkiej nr 131; zabudowę wsi tworzą zagrody powiązane w zabytkowy układ przestrzenny; skrzyżowanie głównych dróg wiejskich tworzy niewielki plac, znajdują się przy nim kościół filialny; pozostałe ważniejsze obiekty to: posterunek Regionalnej Dyrekcji Gospodarki Wodnej z terenami baz i składów, posterunek energetyczny oraz stanowiące miejscową atrakcję turystyczną ZOO- safari położone w północnej części wsi, przy drodze w kierunku Nowin Wielkich;

16.3 Stan ładu przestrzennego

1. W rozwoju ładu przestrzennego miasta i terenów wiejskich gminy, których historyczny rodowód i najcenniejsze zabytkowe obiekty oraz obecny stan zagospodarowania przedstawione zostały we wcześniejszych częściach studium (z elementami oceny charakteru i układu zabudowy), dostrzec można wyraźne stosowanie zasady kontynuacji i wykorzystania dla nowych potrzeb istniejących struktur . Mimo to, na terenach podobnie jak i w całym regionie miało miejsce szereg niekorzystnych dla stanu ładu przestrzennego zjawisk: dekoncentracja zabudowy, wprowadzanie nowych jej zespołów bez starannego powiązania z otoczeniem, budowa obiektów o agresywnym w stosunku do otoczenia wyrazie architektonicznym, zabytkowych także degradacja szeregu innych zespołów zabytkowych. Skala tych negatywnych zjawisk nie narusza w drastyczny sposób historycznie ukształtowanego układu sieci osadniczej gminy.

2. Na przemiany charakteru układów przestrzennych gminy i jej krajobrazu ma wpływ skala ruchu inwestycyjnego, jaki tu ma miejsce w ostatnich latach obrazuje ilość wydawanych przez Urząd Miasta i Gminy decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Największą dynamikę w inwestowaniu dostrzec można na terenie miasta oraz w miejscowości Nowiny Wielkie. Większy ruch inwestycyjny koncentruje się także w miejscowościach położonych w ciągu drogi wojewódzkiej nr 132 takich jak: Mościczki, Kamień Mały, Dąbroszyn. W mniejszych miejscowościach oraz położonych w peryferyjnych częściach gminy nie miała miejsca znacząca działalność inwestycyjna. Inwestycje budowlane ograniczają się na tych terenach na ogół do remontów bieżących istniejącej tu zabudowy.

17. UWARUNKOWANIA ZWIĄZANE Z ROZWOJEM STRUKTURY PRODUKCYJNO-USŁUGOWEJ

17.1. Uwarunkowania rozwoju produkcji i usług

1. Podstawowym problemem warunkującym rozwój gospodarczy gminy jest powstrzymanie spadku liczby istniejących tu miejsc pracy. Walory położenia geograficznego na ruchliwej trasie komunikacyjnej, bliskość zachodniej granicy kraju, działania mające

na celu rozwój działalności gospodarczej w ramach Witnickiej Strefy Przemysłowej mogą przynieść w najbliższej przyszłości zadowalające rezultaty w tym zakresie. Znaczną część podmiotów gospodarczych gminy stanowią podmioty powołane dla obsługi mieszkańców, których siedziby skoncentrowane są w Witnicy. W sektorze prywatnym dominują podmioty związane z prowadzeniem działalności handlowej i produkcyjnej, małą grupę stanowią podmioty związane z budownictwem.

2. Na terenie miasta działają liczne przedsiębiorstwa, związane z różnego rodzaju działalnością. Do najważniejszych z nich należą następujące podmioty gospodarcze prowadzące działalność z zakresu:

- a. usług handlu: dyskont spożywczy „Biedronka”, Centrum Handlowe „Hortek”, „Centrum” PHU, hurtownia napojów „Samopomoc Chłopska”, hurtownia szkła „Martin-Ex”, „Luna” Firma Handlowa, PHU „Cezar”, Przedsiębiorstwo Handlu Spożywczego sp. z o.o., hurtownia materiałów papierowych, dwadzieścia siedem sklepów, wśród nich spożywcze, przemysłowe, motoryzacyjne,;
- b. usług gastronomii i hotelarstwa oraz obsługi turystyki: hotel i camping „Leśne Ustronie”, hotel i restauracja „Lord”, motel „Rackiewicz”, bar „Zaścianek” w Witnicy, Karczma Disco „Piwosz”;
- c. innych usług: „Alfa Planung”- pracownia projektowa, dwa biura rachunkowe, Camis Eksport- Import, „Elektro Instalator” PHU, stacja paliw, trzy zakłady mechaniki pojazdowej, Gabinet kosmetyczny, Gastr.Dom- usługi handlowe i lokatorskie, „Janpol” sp. z o.o., „Komercja” sp. z o.o., „Markus” zakład wielobranżowy, „Polonia” Budownictwo i Technika, PU „JMJ”, Przedsiębiorstwo Wielobranżowe „Rem-Tor”;
- d. produkcji: Browar „Boss”, „Drewit” sp. z o.o., „Expo Metal” sp. z o.o. z produkcją stolarki aluminiowej, M&P, Frerichs Glass z produkcją szkła termoizolacyjnego, „Lamix” PPH materiałów produkcją materiałów higienicznych, masarnia- Pulkowski Romuald, „Petro- Mat” Przedsiębiorstwo Wielobranżowe, trzy piekarnie, Przedsiębiorstwo Rolno- Przemysłowe, „Serafin” Przedsiębiorstwo Handlowo- Transportowo- Spedycyjne, „Mago” sp. z o.o. z produkcją mebli tapicerowanych, „Widof” zakład metalowy, „Świt” z produkcją obuwi, „Polonia, Budownictwo i Technika” z produkcją stolarki budowlanej z tworzyw sztucznych, , Interbau- produkcja stolarki budowlanej z tworzyw sztucznych.

3. Do ważniejszych instytucji, organizacji i przedsiębiorstw zlokalizowanych na terenie gminy należą w zakresie:

- a. usług administracji i obsługi ludności: Siedziba Euroregionu Pro Europa Viadrina” w Dąbroszynie;
- b. usług handlu: sklepy wielobranżowe w poszczególnych miejscowościach, stacja paliw w Kamieniu Małym;
- c. usług gastronomii i hotelarstwa oraz obsługi turystyki: gospodarstwo agroturystyczne, Piotr i Marek Zwolińscy, ZOO Safari Świerkocin, ośrodek wypoczynkowy w Sosnach;
- d. produkcji: Metalkolor z produkcją artykułów gospodarstwa domowego w Sosnach, dwie wytwórnie zniczy w Nowinach Wielkich, gorzelnia w Kamieniu Wielkim;

17.2. Uwarunkowania rozwoju produkcji rolnej i leśnej

1. Rolnicza działalność produkcyjna mimo załamania się koniunktury dla tej gałęzi gospodarki zajmuje nadal ważne miejsce w strukturze dochodów mieszkańców gminy. Decyduje o tym znaczący, udział gruntów rolnych w ogólnej powierzchni miasta i gminy. Zajmują one łącznie 6113 ha. Dominujący udział w strukturze tych gruntów mają grunty orne, zajmujące powierzchnię 3580 ha. Resztę powierzchni tej powierzchni zajmują użytki zielone- łąki i pastwiska. Strukturę agrarną Gminy z uwzględnieniem podziału na tereny miasta i tereny wiejskie obrazuje poniższa tabela.

Tabela 15. Struktura agrarna terenów miasta według danych z 2002 r.

Użytki rolne		Lasy	Pozostałe, w tym tereny pod wodami, komunikacji i zabudowy
355 ha, w tym:		16 ha	659
orne: 142 ha	sady 4 ha		

Tabela 16. Struktura agrarna terenów gminy według danych z 2002 r.

Użytki rolne	Lasy	Pozostałe, w tym tereny pod wodami, komunikacji i zabudowy
--------------	------	--

5758 ha, w tym:			
orze: 3438 ha	sady: 11 ha	12600 ha	540

2. Stabilna do niedawna struktura gospodarstw i ich wielkość zmieniła się w ostatnim okresie na terenie Gminy w zasadniczy sposób. Znacznie umocnił się sektor prywatny, grunty i obiekty dawnych Państwowych Gospodarstw Rolnych objęły częściowo indywidualni właściciele lub dzierżawcy, wiele z nich pozostaje jednak ciągle niewykorzystanych. W gminie działa obecnie 309 gospodarstw, ich średnia powierzchnia wynosi 21.4 ha. Najwięcej jest gospodarstw małych, mieszczących się w przedziale od 1 do 10 ha (łącznie 210 gospodarstw). Zauważalny jest też udział gospodarstw o średniej wielkości w przedziale od 10 do 20 ha (łącznie 46 gospodarstw). Na terenie gminy działa również 37 gospodarstw o średniej powierzchni pomiędzy 20 a 50 ha. Wśród gospodarstw dużych funkcjonuje tylko 5 o powierzchni od 50 do 100 ha oraz 9 gospodarstw większych.

3. Nowym zjawiskiem jest rozwijanie w wybranych miejscowościach gminy ukierunkowanej produkcji rolniczej. W tak w Pyrzanach i Dąbroszynie funkcjonują fermy zwierząt futerkowych, w Nowinach Wielkich i Boguszyńcu fermy gęsi, unikalną działalność prowadzi ferma strusi w Białczyku. Większego znaczenia zaczyna również nabierać działalność agroturystyczna, duże gospodarstwo z własną, niewielką hodowlą koni wierzchowych funkcjonuje w Dąbroszynie, dwa podobne działają w Witnicy.

4. Istotnym czynnikiem wpływającym na poziom produkcji rolniczej gminy jest jakość gleb. Gmina dysponuje glebami o średniej i wysokiej jakości i przydatności pod względem rolniczym. Najlepsze, o klasach III i IV występują w obrębie doliny Warty, na terenach morenowych w północnej części gminy sytuacja jest pod tym względem gorsza. Przeważającą część doliny Warty zajmują użytki zielone- łąki i pastwiska. Wśród upraw bezwzględna większość struktury zasiewów stanowią zboża, zajmujące 2091 ha, wśród pozostałych użytków dominują: ziemniaki- 180 ha, warzywa gruntowe- 36 ha, niewielkie powierzchnie zajmują także: rzepak- 9 ha, truskawki 2ha, buraki cukrowe- 1 ha.

5. Ogólna powierzchnia lasów na terenie gminy wynosi 12645 ha, co daje łącznie 42% jej powierzchni. Stopień lesistości gminy w nie odbiega od średniej powiatu czy województwa lubuskiego, na obszarze, którego występują duże kompleksy leśne, jest przy tym znacząco wyższy od średniej krajowej. Oprócz niewielkiego udziału własności prywatnej, głównym ich zarządcą jest Administracja Lasów Państwowych działająca poprzez Nadleśnictwa Bogdanie i Dębno.

6. Tereny leśne znajdujące się pod zarządem Nadleśnictwa Bogdanie koncentrują się w obrębie rozległego kompleksu leśnego, usytuowanego na północnej stronie doliny Warty. Stanowią część większego, dużego obszaru porośniętego lasami, ciągnącego się od miasta Dębno, położonego w odległości 30 km na północny zachód od Bitnicy, aż po przedmieścia Gorzowa Wielkopolskiego na wschodzie. Pod zarządem Nadleśnictwa Dębno znajduje się mały kompleks leśny w otoczeniu miejscowości Dąbroszyna. Składa się nań leśna część górnego parku, stanowiącego część rozległego założenia pałacowego w tej miejscowości. Na terenach leśnych prowadzona jest gospodarka zgodnie z ustaleniami planów urzędziowych. Znaczący wpływ na zarządzanie lasami mają wymogi ochrony przyrody na terenach chronionych, zajmujących znaczną część powierzchni gminy.

17.3. Uwarunkowania rozwoju rekreacji i turystyki

1. Walory turystyczne gminy są przede wszystkim pochodną wartości jej środowiska przyrodniczego i krajobrazu oraz warunków dziedzictwa kulturowego a także jej przygranicznego położenia. Znaczący udział w powierzchni gminy terenów Parku Narodowego i Krajobrazowego „Ujście Warty” powiększają opisywane walory. Duży udział w powierzchni gminy lasów, wód oraz niski poziom uprzemysłowienia stwarzają dobre warunki do rozwoju turystyki pobytowej i krajoznawczej. Walory te wykorzystywane są jednakże w bardzo wąskim zakresie w stosunku do potencjału jakim gmina dysponuje.

2. W końcu 2002 r. na terenie gminy znajdowało się zaledwie 110 miejsc noclegowych całorocznych, udostępnianych przede wszystkim przez następujące obiekty noclegowe:

- a. hotel i camping „Leśne Ustronie” w Witnicy;
- b. hotel „Lord” (j.w);

- c. motel „Rackiewicz” (j.w.);
- d. gospodarstwo agroturystyczne P.M. Zwoliński;
- e. gospodarstwo agroturystyczne L. Konieczny;
- f. gospodarstwo agroturystyczne R. Michalski;
- g. ośrodek wypoczynkowy w Sosnach;
- h. pole namiotowe nad Jeziorem Wielkim.

3. Uzupełnieniem bazy noclegowej gminy jest jej zaplecze gastronomiczne, służące potrzebom obsługi ruchu turystycznego a w tym:

- a. restauracja i bar przy hotelu „Lord” w Bitnicy;
- b. bar „Zaścianek” (j.w.);
- c. bar przy hotelu „Leśne Ustronie”;
- d. Karczma Disco „Piwosz”;
- e. obiekty małej gastronomii, bary w kilku miejscowościach na terenie gminy.

4. Przez tereny gminy przebiega odcinek czerwonego szlaku turystycznego, przechodzącego przez najatrakcyjniejsze pod względem widokowym i krajoznawczym obszary gminy. Biegnie on z Kostrzyna, przez Dąbroszyn, Krześnicę, Mościce, w kierunku campingu nad Jeziorem Wielkim, następnie wzdłuż doliny rzeki Witniczanka w kierunku Bitnicy a potem przez Białcz w kierunku Bogdańca i dalej w kierunku Gorzowa Wielkopolskiego. W obszarze Parku Narodowego „Ujścia Warty” znajduje się oznakowanie ścieżki rowerowe, szlaki piesze, ścieżki dydaktyczne oraz wieże widokowe, umożliwiające wgląd w głąb doliny Warty. W obszarze gminy przebiega ścieżka rowerowa „Na dwóch kółkach przez polder północny”, wytyczona na terenach zalewowych na północnym brzegu Warty, w formie pętli w pobliżu miejscowości: Witnica, Mościczki, Kamień Mały, Dąbroszyn. Dąbroszyna. W okresie zimowym atrakcją jest teren położony po północnej stronie drogi wojewódzkiej w okolicach miejscowości Nowiny Wielkie gdzie funkcjonuje tor saneczkowy.

5. Unikalną w skali regionu atrakcją turystyczną gminy jest jedyne w Polsce prywatne „ZOO SAFARI” utworzone w 1996 r. w Świerkocinie. Jest własnością prywatną. Można je zwiedzać tylko samochodem lub autokarem. Składa się z trzech sekcji: „Afyki”, gdzie zobaczyć można zebry, strusie, antylopy gnu i eland; „Indii” gdzie zobaczyć można antylopy garna i nilgau oraz jelenie axis oraz „Mongolii” gdzie zobaczyć można konie Przewalskiego, jaki i wielbłądy dwugarbne;

6. Walory przyrodnicze gminy uzupełnia znaczna ilość obiektów zabytkowych na jej terenie, które opisano w jednym z wcześniejszych rozdziałów. Najcenniejszym i jednocześnie najbardziej rozpoznawalnym dla przyjezdnych z poza obszaru gminy jest zabytkowe założenie urbanistyczne miejscowości Dąbroszyn, z zespołem pałacowym i towarzyszącym mu parkiem. Mieścić się tu będzie siedziba władz Euroregionu „Pro Europa Viadrina” zlokalizowana w remontowanym obecnie pałacu.

7. Gmina nie jest przygotowana do obsługi ruchu turystycznego w jednakowym zakresie w każdej z miejscowości. Możliwościami takimi dysponują na pewno Witnica, Świerkocin, Sosny. W mniejszym stopniu oferuje swoje walory Dąbroszyn, mimo swych walorów zabytkowych i bliskości Parku Narodowego. W pozostałych miejscowościach obiekty potencjalnie cenne pod względem turystycznym nie są zawsze w odpowiedni sposób wyeksponowane, znajdują się często w zdezastowanym otoczeniu, brakuje również ich obudowy w obiekty towarzyszące, niezbędne do obsługi ruchu turystycznego (jak obiekty gastronomii, obiekty noclegowe, miejsca postoju, parkingi, zorganizowane miejsca wypoczynku).

8. Gminy nie wykorzystuje w rozwijaniu bazy dla turystyki atrakcyjnych atutów swego przygranicznego położenia oraz bliskości berlińskiej metropolii. Relatywnie niewielka odległość od Berlina, wynosząca około 120 km i bezsporne walory (przede wszystkim przyrodnicze i krajoobrazowe) terenów gminy, stwarzają wyjątkowe szanse na przyciągnięcie dużej pod względem liczebności i siły nabywczej gości, nastawionych na turystykę weekendową i pobytową dla klientów bardzo zróżnicowanych pod względem oczekiwań, potrzeb i zasobności finansowej.

18. UWARUNKOWANIA ROZBUDOWY UKŁADU KOMUNIKACJI

18.1. Komunikacja drogowa

1. Gmina dysponuje dobrze rozwiniętą siecią drogowych powiązań komunikacyjnych, którą tworzą drogi wojewódzkie, powiatowe i gminne. Zapewnia ona w dostatecznym stopniu możliwość przemieszczania się pomiędzy poszczególnymi miejscowościami i miastem Witnica, ale charakteryzuje się, z wyjątkiem odcinków dróg wojewódzkich i powiatowych dość niskim standardem technicznym.

2. Przez Gminę przebiega odcinek drogi wojewódzkiej nr 132, biegnącej od granicy Państwa w Kostrzynie do Gorzowa Wielkopolskiego ulica Gorzowska w Witnicy jest odcinkiem tej trasy w obrębie terenów zabudowanych miasta oraz krótki odcinek drogi wojewódzkiej nr 131 biegnącej z Krzeszyc do skrzyżowania z drogą nr 132 w miejscowości Nowiny Wielkie. Drogi te stanowią trzon gminnego systemu komunikacji kołowej, przenoszący znaczną część ruchu lokalnego i tranzytowego. Ich stan techniczny można określić jako dobry, dysponują one dobrej jakości utwardzoną nawierzchnią, nie mają jednak na całym swym przebiegu w obszarze gminy utwardzanych poboczy oraz chodników w obrębie wszystkich terenów zabudowanych.

3. Odcinki dróg powiatowych rozprawdzają ruch lokalny na terenie całej gminy. Wszystkie dysponują utwardzonymi nawierzchniami, znajdują się jednak często w złym stanie technicznym, ponad połowa ich przebiegu pilnie wymaga gruntownej modernizacji. Listę tę tworzą następujące odcinki dróg:

- a. F1288- Kłopotowo- Oksza- Kołczyn;
- b. F1289- Witnica- Kłopotowo- PKP Lemierzyce;
- c. F1383- Dąbroszyn- Warniki- Kostrzyn;
- d. F1385- Dębno- Cychry- Dąbroszyn;
- e. F1386- Dargomyśl- Cychry- Kamień Mały;
- f. F1387- Sarbinowo- Kamień Wielki- Mościczki
- g. F1388- Dębno- Mosina- Witnica;
- h. F1389- Białczyk- Pyrzany- Świerkocin;
- i. F-1390- Świerkocin- Kwiatkowice.
- j. F1410- Witnica- Lubno- Marvice- Kłodawa;
- k. F1413- Stare Dzieduszyce- Nowiny Wielkie;
- l. F1415- Tarnów- Sosny;
- m. F1416- Stare Dzieduszyce- Stanowice- Gorzów Wielkopolski;
- n. F1418- Mosina- Lubiszyn- Ściechów;

4. Część odcinków dróg powiatowych pełni funkcję ulic miejskich Witnicy. Są to ulice:

- a. Cmentarna- w ciągu drogi powiatowej F1410;
- b. Konopnickiej- w ciągu drogi powiatowej F1410;
- c. Krasickiego- w ciągu drogi powiatowej F1410;
- d. Słoneczna- w ciągu drogi powiatowej F1410;
- e. Sportowa- w ciągu drogi powiatowej F1410;

5. Drogi gminne odgrywają istotną rolę w przenoszeniu lokalnego ruchu pojazdów we wszystkich miejscowościach. Jednak znaczna ich część nie dysponuje utwardzoną nawierzchnią. Oprócz dróg o nawierzchni bitumicznej, pewną ilość stanowią dawne folwarczne drogi brukowane. Znaczną większość stanowią jednak drogi gruntowe. Ich standard i stan techniczny jest zatem bardzo różny. Powoduje to, że niektóre z nich są nieprzejezdne dla samochodów osobowych po wystąpieniu opadów oraz w okresie zimowym. Ważnym elementem komunikacji samochodowej są mosty położone pomiędzy Witnicą – Pyrzanami – Świerkocinem. Ich stan techniczny z roku na rok pogarsza się i powinny one ulec przebudowie

18.2. Komunikacja kolejowa

Przez tereny gminy przebiega linia kolejowa z Gorzowa Wielkopolskiego do Kostrzyna, odcinek dawnej tzw. Kolei Wschodniej, prowadzącej w kierunku aglomeracji berlińskiej. Witnica nie posiada obecnie większego znaczenia dla tranzytowego ruchu kolejowego pomiędzy Polską a Niemcami. Rolę tę przejęła przebiegająca przez Świecko magistralna linia kolejowa o znaczeniu międzynarodowym. Omawiana linia kolejowa może być wykorzystana dla celów turystycznych. Próby jej turystycznej aktywizacji, ze względu na ograniczone możliwości gminy są trudne do zrealizowania, nawet przy wykorzystaniu szerszej zewnętrznej pomocy.

18.3. Żegluga śródlądowa

1. Cały odcinek Warty na terenie Gminy jest żeglowny niemal przez cały rok (wyluczając miesiące zimowe) i dostępna dla barek i innych jednostek pływających o maksymalnym zanurzeniu 2 m. Warta stanowi dogodne połączenie komunikacyjne gminy Witnica z Europą Zachodnią poprzez: kanał Odra–Sprewa, kanał Odra–Hawela oraz kanał Friedrichsthaler. Warta należy do ważnych elementów polskiej i europejskiej sieci szlaków żeglugi śródlądowej. Za pośrednictwem Warty, Noteci i Kanału Bydgoskiego możliwe jest połączenie szlaków dwóch największych polskich rzek: Wisły i Odry. Do największych polskich armatorów w żegludze śródlądowej, operujących na warciańskim szlaku wodnym, należą: „Odratrans” S.A., Żegluga Bydgoska S.A., Żegluga Szczecińska, rośnie też znaczenie małych firm, dysponujących jedną lub kilkoma barkami.

19. UWARUNKOWANIA ROZBUDOWY SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

19.1. Zaopatrzenie w wodę

Gmina posiada dobrze rozwiniętą, wydajną sieć wodociągową. Długość rozdzielczych linii wodociągowych na terenie miasta wynosi 18.6 km, natomiast całkowita długość magistrali wodociągowych na terenach wiejskich wynosi 65.5 km. Wody głównych poziomów użytkowych pochodzą zarówno z trzecio- jak i czwartorzędu. Znajdują się na głębokości 15-50m. i są dobrej jakości, są eksploatowane za pośrednictwem systemu studni głębinowych. Omawiana sieć wodociągowa składa się z niezależnych systemów wodociągowych. Część z nich obejmuje swoim zasięgiem większą liczbę miejscowości, część natomiast stanowią wodociągi zbudowane w obrębie jednej miejscowości. Są to:

- a. miejska sieć wodociągowa w Witnicy;
- b. ujęcie i systemy wodociągowe w Nowinach Wielkich, zaopatrujące w wodę także Nowiny Wielkie, Świerkocin i Pyrzany;
- c. ujęcia wody i systemy zaopatrzenia w wodę miejscowości: Kamień Wielki, Mosina, Stare Dzeduszyce;

19.2. Odprowadzenie i unieszkodliwianie ścieków

Gmina posiada ciągle rozbudowywany system kanalizacji. Długość czynnej sieci kanalizacyjnej na terenie miasta wynosi 13 km. Znacznie gorzej przedstawia się sytuacja w tym zakresie na terenach wiejskich gdzie znajduje się zaledwie 2 km. magistrala kanalizacyjna. Gminny system oczyszczania ścieków tworzą:

- a. oczyszczalnia ścieków w Białczyku typu „BIOGRADEX” – 1.000 m³/dobę;
- b. oczyszczalnia ścieków w Witnicy typu BLOBLOK – 100 m³/dobę;
- c. oczyszczalnia ścieków w Sosnach typu BLOBLOK – 50 m³/dobę.

Mimo szeregu nowych inwestycji w dziedzinie gospodarki ściekowej, które miały miejsce w ostatnich latach, znaczna część terenu gminy nie jest wyposażona w zbiorcze systemy odprowadzania ścieków. Na terenach tych ścieki gospodarcze i poprodukcyjne odprowadzane są do zbiorników bezodpływowych. Ich opróżnianie odbywa się za pomocą pojazdów asenizacyjnych, odpady są następnie przekazywane do oczyszczalni ścieków w celu ich utylizacji.

19.3. Ciepłownictwo i gazownictwo

1. Teren miasta uzbrojony jest w sieć gazową o łącznej długości wraz z przyłączami 44829 m, i przekrojach zawierających się w przedziale 50-220 mm. Rurociągi zagazowane są gazem ziemnym GZ-50. Do zgazyfikowania pozostają tereny aktualnie niezamieszkałe, ale przeznaczone w planach pod budownictwo mieszkaniowe. W mieście znajdują się trzy stacje redukcyjne gazu. Tereny wiejskie gminy nie posiadają jeszcze sieci gazowej.

2. Na terenie gminy funkcjonuje dziesięć kotłowni gazowych, jedna olejowa i dziesięć węglowych. Większość energii cieplnej, pozyskiwanej tu pochodzi z kotłowni opalanych gazem propan butan, z przydomowych zbiorników na gaz płynny oraz w dużej mierze także ze spalania węgla kamiennego i drewna. Mimo to zjawisko dokuczliwej, niskiej emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, odczuwalne przy bezwietrznej pogodzie ma zasięg lokalny i wiąże się głównie z wykorzystaniem węgla jako nośnika energii w pojedynczych gospodarstwach domowych.

19.4. Elektroenergetyka

1. Sieć elektroenergetyczna gminy jest zasilana przede wszystkim za pośrednictwem napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV biegnącej z Głównego Punktu Zasilania 110/15 KV w Łupowie z kierunku Kostrzyna. Nie dysponuje ona obecnie własną stacją zasilającą. Sieć średniego napięcia rozprowadza energię z pośrednictwem linii kablowych i napowietrznych oraz stacji transformatorowych 15/0.4 kV. W przypadku awarii którejkolwiek z tych linii, standardy jakościowe obsługi odbiorców nie są zachowane. Z tego też powodu jak i ze zwiększenia zapotrzebowania mocy planuje się budowę nowej stacji GPZ.

2. Bilans energetyczny gminy jest korzystny, transformatory w większości miejscowości gminy dysponują tu nadwyżką mocy. Wynika to głównie ze spadku zapotrzebowania na energię w miejscowościach, w których zaprzestali swej działalności dawne PGR. Większość linii i urządzeń jest w dobrym stanie technicznym, dlatego też sieć energetyczna terenu Gminy zapewnia zaopatrzenie w energię we właściwym zakresie także i potencjalnych nowych odbiorców. Dla zwiększenia niezawodności dostaw energii konieczne jest jednak rozbudowanie gminnego systemu energetycznego o nowy Główny Punkt Zasilania, wskazany do zlokalizowania w Witnicy.

19.5. Telekomunikacja

Większość obszaru gminy jest pokryta siecią telefoniczną TP S.A, zapewnia ona możliwość podłączenia abonentów do tej sieci dla wszystkich miejscowości. Gmina obsługiwana jest przez wyniesiony moduł centrali cyfrowej oraz trzy abonentkie węzły dostępowe. Urządzenia te są włączone do regionalnej sieci telekomunikacyjnej za pośrednictwem linii światłowodowych. Uzupełnieniem tej sieci są systemy telefonii komórkowej. Niemal całość obszaru gminy pokryta jest zasięgiem wszystkich dostępnych w tej chwili operatorów telefonii komórkowej, posiadających tu własne stacje bazowe.

19.6. Gospodarka odpadami

1. Gmina korzysta w prowadzeniu swej gospodarki odpadami stałymi z Zakładu Utylizacji Odpadów Komunalnych w Długoszynie, działającym wg zasad ustalonych i wspólnie przez Celowy Związek Gmin. Zakład ten wybudowano w 2000 r., wywóz nieczystości z terenu gminy do tego zakładu następuje dwuetapowo. Odpady trafiają najpierw do punktu przeładunkowego w Krześnicze, a stamtąd dopiero do Zakładu w Długoszynie.

2. Gmina posiada wprowadzony z powodzeniem program segregacji odpadów stałych. W każdej z miejscowości znajdują się pojemniki służące magazynowaniu posegregowanych odpadów, mogących służyć recyklingowi szkła, papieru i tworzyw sztucznych. Jednakże mimo prowadzenia licznych działań w tej dziedzinie, nadal na terenie gminy funkcjonują dzięki składowiska odpadów. Znaleźć je można przede wszystkim na terenach wiejskich, w lasach, na terenach dawnych wyrobisk gliny, piasków i żwirów, składowane są przede wszystkim odpady pobudowlane, gruz oraz często odpady z gospodarstw domowych. Rozwijany w ostatnich latach system gospodarowania odpadami na terenie gminy spowodował jednak znaczne ograniczenie tego zjawiska.

19.7. System ochrony przeciwpowodziowej

1. Przed skutkami powodzi, jakie regularnie mają miejsce w ujściowym odcinku doliny Warty w tym na terenach gminy Witnica chroni te tereny system przeciwpowodziowy składający się z następujących elementów:

systemu wałów ochronnych koryta Warty;

jednej przepompowni w miejscowości Oksza, przy południowym wale ochronnym;

przepompowni w miejscowości Kłopotowo, przy południowym i północnym wale ochronnym, służącej odwadnianiu terenów polderu;

przepompowni w miejscowości Boguszyniec, przy południowym i północnym wale ochronnym, służącej odprowadzeniu z terenów polderu wód rzeki Głuszynka do doliny Warty;

części terenów polderów „Północnego” i „Południowego”, odwadnianych dzięki działaniu wymienionych przepompowni;

„Kanału Małego” „Kanału Wieprzyckiego” oraz „Kanału Maszówek”, służących odwadnianiu terenów polderowych;

terenów zalewowych.

2. Budowa systemu polderów i kanałów odwadniających w dolinie Warty umożliwiła w końcu XIX w. dostęp do nowych, bardzo atrakcyjnych pod względem ich rolniczego wykorzystania gruntów. Zaniedbania w utrzymaniu systemów melioracyjnych polderów, jakie miały miejsce w okresie powojennym spowodowały, że część położonych na nim gruntów rolnych straciła swe walory na skutek podmoknięcia. Obecnie tereny te wchodzi w obręb Parku Narodowego, który zmierza do utrzymania tych terenów w stanie zbliżonym do naturalnego.

20. UWARUNKOWANIA DOTYCZĄCE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH

Na terenie gminy brak jest obszarów wskazanych jako tereny zamknięte.

21. SYNTEZA UWARUNKOWAŃ ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO- IDENTYFIKACJA GŁÓWNYCH PROBLEMÓW ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

1. Na podstawie analizy poszczególnych elementów diagnozy stanu zagospodarowania przestrzennego gminy oraz jego uwarunkowań zewnętrznych i wewnętrznych, można scharakteryzować ją w następujący sposób:

a. gmina ma atrakcyjne warunki położenia geograficznego, leży w bliskim zasięgu oddziaływania metropolii o znaczeniu europejskim jaką jest Berlin a także w bliskiej odległości dużych ośrodków miejskich o znaczeniu regionalnym (Gorzów Wielkopolski, Kostrzyn, Frankfurt nad Odrą, Słubice);

b. jest ona dobrze skomunikowana z układem pobliskich tranzytowych dróg ;

c. posiada wartościowe zasoby środowiska przyrodniczego i kulturowego, których większość wchodzi w obręb terenów chronionych Parku Narodowego oraz Parku Krajobrazowego „Ujście Warty”;

d. posiada atrakcyjne walory dla rozwoju turystyki i rekreacji dla różnych grup odbiorców;

e. istnieje tu potencjał dla utrzymania wyspecjalizowanych form produkcji rolniczej na znacznym areale urodzajnych gruntów rolnych, aczkolwiek nie może to być jednak wiodącą gałąź lokalnej gospodarki;

f. gmina dysponuje dużymi zasobami siły roboczej, jednak regres gospodarki, jaki ma miejsce w ostatnich latach na jej terenie związany m.in. z załamaniem się rynku pracy w rolnictwie spowodował wzrost liczby ludzi pozostających bez zatrudnienia, co stanowi źródło trudnych do rozwiązania problemów społecznych;

g. centrum gminy – miasta Witnica odgrywa ważną rolę w systemie obsługi mieszkańców całej gminy i będzie głównym ośrodkiem koncentracji nowych inwestycji, zwłaszcza, że dysponuje wolnymi terenami w obrębie rozwijającej się Witnickiej Strefy Przemysłowej;

2. Główne problemy rozwojowe gminy wiążą się z potrzebą wyeliminowania występujących w jej obszarze barier rozwojowych i opóźnień cywilizacyjnych, które określić można następująco:

- a. znaczna dekapitalizacja zabudowy zwłaszcza na terenach wiejskich;
- b. dysproporcje w rozwoju funkcjonalno-przestrzennym oraz w standardach zamieszkiwania w poszczególnych częściach miasta a także na terenach wiejskich;
- c. niewykształcona infrastruktura turystyczna oraz degradacja zabytkowych układów osadniczych i dawnych zespołów podworskich, stanowiących wartościowy potencjał dla rozwoju turystyki;
- d. negatywne oddziaływanie przeciążonej ruchem tranzytowym drogi wojewódzkiej nr 132 – głównej osi komunikacyjnej gminy na tereny zabudowane miasta i części wsi oraz opóźnianie się realizacji obejścia drogowego Witnicy;
- e. dysproporcje w dostępie mieszkańców miasta i gminy do podstawowych usług;
- f. brak uzbrojonych terenów pod nowe inwestycje mimo znacznej rezerwy terenowej pod tego typu działania;
- g. niewystarczające wykorzystanie walorów przygranicznego położenia dla rozwoju gospodarczego gminy;
- h. niewystarczające wykorzystanie szczególnych walorów położenia nad warciańską drogą wodną;
- i. niskie wykorzystanie gruntów rolnych do produkcji rolniczej;

CZĘŚĆ II.

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. CELE ROZWOJU PRZESTRZENNEGO

Podstawowym celem rozwoju przestrzennego gminy jest uzyskanie takiej jej struktury funkcjonalno przestrzennej, która w harmonijny i zrównoważony sposób wykorzysta swe walory przyrodnicze i kulturowe oraz własne zasoby dla potrzeb rozwoju oraz poprawy warunków życia mieszkańców. Na jego realizację składają się następujące cele częściowe:

- a. ochrona wartości przyrodniczych krajobrazowych i kulturowych, powiązana z rozbudową istniejącego systemu terenów chronionych w i wdrażaniem sieci NATURA 2000;
- b. ochrona wartości kulturowych oraz obiektów dziedzictwa kulturowego;
- c. harmonizowanie struktury przestrzennej gminy i racjonalne wykorzystanie jej zasobów dla poprawy warunków zamieszkiwania, pracy i wypoczynku;
- d. rozwój przestrzenny miasta Witnica jako głównego ośrodka koncentracji inwestycji i usług oraz obsługi mieszkańców gminy;
- e. wielofunkcyjny rozwój obszarów wiejskich,
- f. rozwój funkcji turystycznej jako jednej z wiodących funkcji w gospodarce gminy,
- g. rozwój wyspecjalizowanych typów produkcji rolniczej;
- h. aktywizację gospodarczą i rozwój przedsiębiorczości lokalnej na terenach miasta i gminy, ze szczególnym uwzględnieniem Witnickiej Strefy Przemysłowej.
- i. rozwój sieci i urządzeń infrastruktury technicznej

2. KIERUNKI OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

2.1 Obiekty objęte ochroną

Zasadnicze znaczenie dla ochrony najcenniejszych ekosystemów ma funkcjonowanie Parków Narodowego i Krajobrazowego „Ujścia Warty”. Dla ich ochrony zakłada się następujące zasady:

- a. podejmowanie i prowadzenie wszelkiej działalności gospodarczej zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu ochrony przyrody;
- b. ochrona przyrody i krajobrazu oraz dziedzictwa kulturowego służy także udostępnianiu ich walorów dla turystyki i rekreacji, dla potrzeb których wyznaczane będą odpowiednie szlaki i miejsca odpoczynku;
- c. szczegółowe zasady zagospodarowania określone zostaną w planach ochrony dla obu obiektów.

2.2. Obiekty proponowane do objęcia ochroną

1. Na podstawie przeprowadzonej waloryzacji cennych pod względem przyrodniczym obiektów i obszarów, położonych w obszarze gminy, wskazuje się do objęcia ochroną w formie rezerwatów przyrody następujące obiekty:

- a. Przygielkowe Bagno (w Nadl. Bogdaniec, obr. Bogdaniec) stanowiące żywe torfowisko przejściowe z elementami torfowiska wysokiego,
- b. Jezioro Wirek (w Nadl. Bogdaniec, obr. Mosina 147a,f.) stanowiące torfowisko przejściowe, mszarne, wykształcone w wyniku zarastania mezotroficznego jeziora.

2. W studium wskazuje się do objęcia ochroną w formie użytków ekologicznych następujących obiektów:

- a. Jezioro Jelenie Oko i przybrzeżne torfowisko (w Nadl. Bogdaniec, obr. Mosina)- niewielkie śródlądne jezioro oraz pło torfowcowe nasuwające się na tafłę wody;
- b. Torfowiska „Witnica” (w Nadl. Bogdaniec obr. Mosina)- tworzą je 2 mszary porośnięte żurawiną, wełnianka pochwowata i wąskolistna, bobrek trójlistkowy, modrzewnica zwyczajna;
- c. Torfowiska „Mosina II” (przedłużenie użytku ekologicznego „Torfowisko Mosina”)- są to dolinowe torfowiska niskie, w przeszłości częściowo odwodnione i wykorzystywane rolniczo, obecnie regenerujące się w kierunku typowych zbiorowisk roślinności mokradłowej;
- d. Torfowisko „Kolo Jez. Wielkiego”- niewielkie torfowisko przejściowe porośnięte sosną i brzozą;
- e. Torfowisko „Czermieniowe Trzęsawisko” (w Nadl. Bogdaniec, obr. Mosina)- zarastające jezioro dystroficzne z tendencją do eutrofizacji;

- f. Torfowisko "Dzieduszyce I"- niewielkie torfowisko przejściowe z oczkiem wodnym;
- g. Torfowisko "Dzieduszyce II"- przesuszone torfowisko porośnięte sosną i brzozą;
- h. Jezioro Rak- jezioro z nasuwającym się na nie płem porośniętym sosną i brzozą;
- i. Międzywale Boguszyniec- zajmowane przez zalewowe łąki w międzywale Warty z fragmentami łągów z wierzbą białą i kruchą i zaroślami wierzbowymi;
- j. Międzywale Białczyk- obejmujące kompleks terenów zalewowych i starorzeczy w dolinie Warty;
- k. Murawy Kamień Mały- tworzy je kompleks muraw kserotermicznych, ciepłych lasów i zarośli na krawędzi doliny Warty;
- l. Murawa Nowiny Wlk- wyniesienie wydmy w dolinie Warty, z murawami napiaskowymi;
- m. Pajęcznica Nowiny Wlk.- kompleks ciepłych dąbrów i gatunkami ciepłolubnymi wzdłuż szosy Gorzów Witnica.

3. Na terenie gminy występuje obszar proponowany do ujęcia w Europejskiej Sieci Ekologicznej "Natura 2000", co podtrzymuje się w studium. Jest to obszar "Ujście Warty" (ostoja ptasia) obejmujący wnętrze doliny Warty, w obszarze większym o 5000 ha niż obszar obu parków. *Już po uchwaleniu studium (2004 r.) utworzono dwa obszary Natura 2000: obszar specjalnej ochrony ptaków: PLC080001 „Ujście Warty”, obszar specjalnej ochrony ptaków: PLB320015 „Ostoja Witnicko-Dębnińska”. Ich charakterystykę przedstawiono w części I niniejszej zmiany studium – uwarunkowaniach, w punkcie 10.10.*

4. Do celów wdrożenia Krajowego Programu Rolnośrodowiskowego w studium proponuje się wyznaczenie Obszaru Przyrodniczo Wrażliwego „Ujście Warty”, którego granice są identyczne z obszarem odpowiedniej proponowanej ostoi Natury 2000.

2.3. Podstawowe zasady ochrony przyrody

1. Zakłada się w studium, że podstawowe zasady zachowania i ochrony unikalnych walorów środowiska przyrodniczego i krajobrazu terenów gminy, będą wskazane w odpowiednich planach ochrony parków Narodowego i Krajobrazowego „Ujście Warty” oraz terenów rezerwatowych. Do czasu ich opracowania na terenie w/w obiektów a także na pozostałych terenach gminy należy:

- a. doprowadzić do oznakowania obiektów chronionych tablicami informacyjno-edukacyjnymi;
- b. egzekwować przestrzeganie prawa na terenach chronionych, szczególnie strzec przed zawłaszczeniem na inne cele, wypalaniem, zaśmiecaniem, masową penetracją ludzką;
- c. zapewnić zachowanie stosunków wodnych w obrębie torfowisk, nie odwadniać ich, nie piętrzyć poziomu wód, z wyjątkiem ewentualnych, precyzyjnie zaplanowanych prac mających na celu restytucję torfowiska a także nie podejmować w ich sąsiedztwie torfowisk działań mogących wpłynąć na stosunki wodne.
- d. nie regulować naturalnych cieków, tam gdzie to możliwe na ciekach uregulowanych pozwolić na spontaniczne kształtowanie się koryt, nie wycinać drzew, krzewów nadbrzeżnych, ani innej roślinności; nie zabudowywać brzegów zbiorników wodnych;
- e. nie niszczyć istniejących miedz, krzewów i drzew śródpolnych, zarośli ani zadrzewień, strzec przestrzegania zakazu wypalania resztek roślinności;
- f. dążyć do odtworzenia dawnej kompozycji parków wiejskich i podworskich;
- g. w gospodarce leśnej a także gospodarce zadrzewieniami preferować gatunki liściaste, stopniowo ograniczając dominację sosny a także uwzględnić skład gatunkowy potencjalnej roślinności naturalnej na odpowiednich siedliskach i nie wprowadzać gatunków obcych geograficznie;
- h. szczególnie troskliwą gospodarkę leśną prowadzić na siedliskach bagiennych i wilgotnych; na siedliskach tych powstrzymać procesy odwodnienia siedlisk, unikać metod odnawiania lasu głęboko ingerujących w warunki siedliskowe;
- i. w obrębie stawów rybnych nie wykaszć trzcinowisk i oczeretów w okresie łągów ptaków, na ekstensywnie użytkowanych stawach pozostawić rozległe fragmenty nie wykaszanej roślinności, aktywnie chronić stanowiska rzadkich i silnie zagrożonych gatunków ptaków;
- j. wspierać rozwój turystyki i rekreacji przyjaznej dla środowiska m.in. prowadzić szlaki turystyczne tak, aby nie przebiegały przez strefy ochrony stanowisk rzadkich gatunków zwierząt.

2.4. Kierunki zagospodarowania terenów górniczych

1. W związku z występującymi na terenie gminy Witnica złożami ropy naftowej oraz złożami ropno gazowymi dla których zostały utworzone obszary i tereny górnicze w studium ustala się:

- a. przy projektowaniu obiektów terenowych należy zachować odpowiednio odległości podstawowe (strefy ochronne):
- 50 m. od istniejących i projektowanych odwiertów w obrębie których zabrania się wznoszenia jakichkolwiek obiektów,

- 5m od zlikwidowanych odwiertów, w strefie tej oraz na zlikwidowanych odwiertach zabrania się wznoszenia jakichkolwiek obiektów,

b. od istniejącego czynnego ropociągu zgodnie z przepisami szczególnym należy zachować odpowiednie odległości:

- 200 m. od granicy terenów zwartej zabudowy,

- 50 m. od wolnostojących budynków mieszkalnych.

2. Na obszarze gminy prowadzone są prace związane z budową urządzeń i instalacji technologicznych służących do przeprowadzenia próbnej eksploatacji odwiertu Dzieduszyce – 3 które obejmują:

a. wyposażenie strefy przyodwiertowej D-3

b. rurociąg technologiczny łączący odwiert D-3 z Ośrodkiem Produkcyjnym,

c. Ośrodek Produkcyjny z infrastrukturą techniczną

Wyposażenie strefy przyodwiertowej zlokalizowane jest bezpośrednio przy odwiercie D-3 w okolicy miejscowości Sosny i Dzieduszyce Stare. Ustala się że Instalacje technologiczne wraz z placem manewrowym zostaną zlokalizowane w ogrodzeniu. Do strefy planuje się wbudowę drogi dojazdowej.

3. Ze względu na istniejący rurociąg technologiczny zlokalizowany na gruntach rolnych wsi Dzieduszyce Stare należy zachować następujące odległości od w/w rurociągu:

- 200 m. od granicy terenów zwartej zabudowy,

- 50 m. od wolnostojących budynków mieszkalnych.

4. Ośrodek Produkcyjny zlokalizowany jest na terenach rolnych wsi Dzieduszyce Stare który skomunikowany zostanie drogą dojazdową od Ośrodka do drogi Sosny – Tarnów. Na podstawie pozytywnych wyników próbnej eksploatacji odwiertu D-3 może zostać podjęty odwiert w rejonie wsi Dzieduszyce Stare otworu rozpoznawczego Dzieduszyce –4. Planuje się w rejonie odwiertów D-2 i D-3 oraz projektowanego D-4 udokumentowanie złoża Dzieduszyce oraz wystąpienie z wnioskiem o udzielenie koncesji na wydobywanie złoża, a w związku z tym utworzenie obszaru i terenu górniczego.

5. Na terenie Gminy mogą być prowadzone dalsze prace poszukiwawcze złóż ropy naftowej i gazu ziemnego, w związku z czym w przyszłości może zachodzić potrzeba przekwalifikowanie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

3. KIERUNKI OCHRONY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO I KRAJOBRAZU

3.1. Zasady ochrony środowiska kulturowego i krajobrazu

1. Zgodnie z przyjętymi celami rozwoju przestrzennego gminy w jego ukierunkowaniu równie ważna jak ochrona środowiska przyrodniczego jest ochrona wartości kulturowych. Bez względu na stan zachowania ochronie i opiece podlegają:

1). zabytki nieruchome będące w szczególności:

a. krajobrazami kulturowymi,

b. układami urbanistycznymi, ruralistycznymi i zespołami budowlanymi,

c. dziełami architektury i budownictwa,

d. dziełami budownictwa obronnego,

e. obiektami techniki, zwłaszcza kopalniami, hutami, elektrowniami i innymi zakładami przemysłowymi,

f. cmentarzami,

g. parkami, ogrodami i innymi formami zaprojektowanej zieleni,

h. miejscami upamiętniającymi wydarzenia historyczne bądź działalność wybitnych osobistości lub instytucji.

2. W stosunku do układów przestrzennych terenów miasta oraz wsi a także walorów krajobrazowych ich otoczenia zakłada się w studium:

a. utrzymanie historycznie ukształtowanego układu obszaru śródmiejskiego miasta Witnica;

b. utrzymanie historycznych układów przestrzennych oraz zasad lokalizacji zabudowy i zagospodarowania terenu wsi;

- Dąbroszyn, Dzieduszyce Stare, Kamień Wielki, Mosina, Mościce, Pyrzany;
- c. wypełnianie ubytków w historycznie ukształtowanych ciągach zabudowy z poszanowaniem zasady dobrego sąsiedztwa i wykorzystania lokalnych tradycji budowania i zdobienia;
- d. utrzymanie eksponowanie układów przestrzennych siedlisk, a także drobnych elementów zagospodarowania, a w tym pomników i krzyży, kamieni milowych, dawnych urządzeń technicznych i komunikacyjnych oraz układów komponowanej zieleni parków, cmentarzy i obsadzeń przydrożnych i śródpolnych.
- e. utrzymanie historycznie ukształtowanej sieci dróg;
- f. zachowanie w formie naturalnej licznych cieków, stawów i terenów bagiennych oraz dróg przejeżdżalnych i mostów w ich rejonie;
- g. zachowanie atrakcyjnych krajobrazowo krawędzi leśnych zamykających obszary otwarte w otoczeniu poszczególnych miejscowości;
- h. zachowanie w dobrym stanie technicznym i estetycznym dominant kulturowych i krajobrazowych oraz utrzymanie ich roli w otoczeniu;
- i. zahamowanie niekorzystnych procesów degradacji krajobrazu: pozostawiania ugorów na terenach rolnych, wycinania zadrzewień przydrożnych i śródpolnych, obudowy brzegów jezior i cieków wodnych tymczasowymi obiektami turystycznymi.

3. W stosunku do historycznie ukształtowanej zabudowy zakłada się w studium:

- a. zapobieganie powstawaniu ubytków w ciągach tej zabudowy i tworzenie warunków do ich odbudowy;
- b. utrzymanie i eksponowanie jej walorów -proporcji, form elewacji i dachów, wielkości i układu otworów, rodzaju stolarki i jej zdobnictwa, materiału budowlanego;
- c. kształtowanie walorów nowej zabudowy mieszkalnej, rekreacyjno-turystycznej i produkcyjnej poprzez nawiązywanie do tradycji i wartości regionalnych przy określaniu formy architektonicznej i używaniu materiałów budowlanych.

4. Ze względu na istniejące cenne obiekty występujące na terenie Gminy (nie znajdujące się jednak w rejestrze zabytków) typuje się szczególnie następujące obiekty do wpisu rejestru zabytków:

Witnica: Budynek U.M i Gm. , Dworzec kolejowy, Willa – ul. Myśliwska 2, Dom mieszkalny – ul. Gorzowska 6, Dom mieszkalny – ul. Gorzowska 8, Dom mieszkalny – ul. Gorzowska 9, Dom mieszkalny – ul. Gorzowska 10, Budynek browaru – ul. Konopnickiej 2/3, Dom – ul. Konopnickiej 7,

Dąbroszyn: Dworzec kolejowy, Szkoła Podstawowa, Kościół filialny pw. Św. Józefa, Domek Celny naprzeciw Baszty.

Boguszyniec: Kościół,

Kamień Mały: Kościół filialny pw. Matki Boskiej Różancowej.

Mosina: Zagroda nr 30,

Nowiny Wielkie: Kościół filialny pw. Najświętszego Serca Pana Jezusa, Stacja Kolejowa.

Oksza: Kościół filialny pw. Matki Boskiej Częstochowskiej,

Pyrzany: Kościół parafialny pw. Niepokalanego Serca NMP.

Sosny: Zespół folwarczny,

Świerkocin: Kościół filialny pw. Matki Boskiej Różancowej.

Oprócz wymienionych wyżej obiektów typuje się do wpisu rejestru zabytków zachowane obiekty budownictwa ludowego, które zostały zestawione w tabeli nr 8 w części I - uwarunkowania.

3.2. System stref ochrony konserwatorskiej

1. Ustala się w studium następujący system stref ochrony konserwatorskiej, które szczegółowo określane będą w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, sporządzanych w pierwszej kolejności dla obszaru miasta Witnica oraz wsi Białcz, a także dla pozostałych miejscowości: Białczyk, Boguszyniec, Dąbroszyn, Dzieduszyce Stare, Kamień Mały, Kamień Wielki, Mosina, Mościce, Pyrzany, Przebieg stref wyznaczony został na rysunku nr 5,

1). studium wyznacza przebieg strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej „A” obejmującej część obszaru miasta Witnica oraz obszary niwy siedliskowej wsi o czytelnym historycznym układzie, wypełnioną co najmniej w połowie oryginalną i mało przekształconą zabudową powstałą przez 1945 r.;

W obrębie strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej ustal się następujące zasady ochrony środowiska kulturowego i kształtowania zabudowy:

a. zachowanie elementów historycznego układu przestrzennego, a w szczególności rozplanowania dróg, ulic i placów oraz linii zabudowy, kompozycji układów ruralistycznych oraz zieleni o charakterze zabytkowym tzn. parków, ogrodów, skwerów, cmentarzy; wszelkie działania w tej strefie należy podporządkować wymogom konserwatorskim;

b. konserwację zachowanych elementów zabytkowego układu przestrzennego, zabytkowych obiektów architektury oraz odtwarzanie zdegradowanych elementów tego układu, z zachowaniem kształtu, gabarytów i wystroju zewnętrznego obiektów zabytkowych przy zastosowaniu tradycyjnie wykorzystywanych materiałów budowlanych (np. dachówki ceramicznej) z uwzględnieniem jej kolorytu, utrzymanie a w zniszczonych fragmentach odtworzenie historycznych detali architektonicznych z zachowaniem kształtu, rozmiaru i rozmieszczenia otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku, utrzymanie kolorystyki elewacji; w przypadku konieczności przebicia nowych otworów – zharmonizowanie ich z zabytkową elewacją budynku, jak również utrzymanie lub odtworzenie oryginalnej stolarki okien i drzwi; utrzymanie istniejącej historycznej nawierzchni ulic i placów (bruków, płyt) oraz uzupełnienie wymagającej naprawy istniejącej historycznej nawierzchni wg historycznych wzorów, stosowanie tradycyjnych materiałów do wykonania ogrodzeń z zakazem budowy ogrodzeń z betonu;

c. dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej kwartałów z uwzględnieniem charakteru miejsca, gabarytów, kształtu i proporcji, podziałów architektonicznych zabytkowych budowli w najbliższym sąsiedztwie oraz nawiązywanie form projektowanych obiektów do lokalnych tradycji budownictwa;

d. zakaz budowy obiektów tymczasowych;

e. zachowanie w miarę możliwości historycznie utrwalonych funkcji obiektów, dostosowanie wprowadzanych współcześnie funkcji do historycznie ukształtowanych układów oraz eliminację funkcji uciążliwych i wpływających w sposób degradujący na obiekty zabytkowe;

f. uzgadnianie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków – Państwową Służbą Ochrony Zabytków Oddział w Gorzowie w odniesieniu do: zmian podziałów nieruchomości, zmian funkcji, budowy, przebudowy, rozbudowy i remontów wszystkich obiektów zlokalizowanych w strefie oraz konieczność uzgadniania wszelkich zamierzeń inwestycyjnych na terenie strefy;

g. zakaz wprowadzania na chronionych obszarach zieleni jakichkolwiek inwestycji oraz wszelkich prac porządkowych i renowacyjnych bez uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody.

2). Studium wyznacza strefę „B” ochrony konserwatorskiej obejmującą obszary niwy siedliskowej o czytelnym układzie historycznym, wypełnioną oryginalną lub przekształconą zabudową historyczną z ubytkami lub uzupełnioną nową zabudową, zachowującą podstawowe cechy zab. tradycyjnej, obejmująca obszar śródmiejski o cechach j.w.

W obrębie strefy „B” ochrony konserwatorskiej ustal się następujące zasady ochrony środowiska kulturowego i kształtowania zabudowy:

a. zachowanie i eksponowanie zasadniczych elementów historycznego układu przestrzennego, zabytkowych obiektów architektury oraz odtworzenie zdegradowanych elementów tego układu, w tym: zachowanie kształtu, gabarytów i wystroju zewnętrznego obiektów i ich elementów przy zastosowaniu tradycyjnych materiałów budowlanych (np. dachówki ceramicznej, blachy miedzianej), utrzymanie, a w zniszczonych fragmentach odtworzenie historycznych detali architektonicznych z zachowaniem kształtu rozmiarów i rozmieszczenia otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku, w przypadku konieczności przebicia nowych otworów – zharmonizowanie ich z zabytkową elewacją budynku, jak również utrzymanie lub odtworzenie oryginalnej stolarki okien i drzwi, utrzymanie kolorystyki elewacji; w przypadku konieczności przebicia nowych otworów – zharmonizowanie ich z zabytkową elewacją budynku, jak również utrzymanie lub odtworzenie oryginalnej stolarki okien i drzwi; utrzymanie istniejącej historycznej nawierzchni ulic i placów (bruków, płyt) oraz uzupełnienie wymagającej naprawy istniejącej historycznej nawierzchni wg historycznych wzorów, stosowanie tradycyjnych materiałów do wykonania ogrodzeń z zakazem budowy ogrodzeń z betonu;

b. modernizację obiektów o wartościach zabytkowych z dostosowaniem współczesnej funkcji do wymogów ochrony dziedzictwa kulturowego,

c. dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie rozplanowania, skali i kształtu bryły, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej,

d. usuwanie lub przebudowę obiektów dyszharmonizujących, zwłaszcza uniemożliwiających odpowiednią ekspozycję wybranych obiektów ze strefy „A” wpisanych do rejestru zabytków,

e. konsultowanie i uzgadnianie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków – Państwową Służbą Ochrony Zabytków oddział w Gorzowie wszelkich działań inwestycyjnych w zakresie przebudowy i rozbudowy, a także zmiany funkcji obiektów zabytkowych,

budowy nowych obiektów kubaturowych, zmian elementów historycznie ukształtowanych wewnątrz urbanistycznych (nawierzchni, nasadzeń zieleni), prowadzenia wszelkich prac ziemnych,

f. dopuszczenie lokalizacji tymczasowych obiektów, pod warunkiem dostosowania ich formy do otaczającej historycznej zabudowy.

3). Studium wyznacza strefę „K” ochrony krajobrazu obejmującą otoczenie historycznie ukształtowanych wsi, wymagające ochrony przed wprowadzaniem dysharmonizującej zabudowy.

W obrębie strefy „K” konserwatorskiej ochrony krajobrazu studium ustala następujące zasady ochrony środowiska kulturowego:

- a. zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych w ciągu osi widokowych;
- b. ochronę „pozytywnych” dominant architektonicznych w panoramie miasta i poszczególnych wsi;
- c. dostosowanie „negatywnych” dominant krajobrazowych (tj. obiektów o dużej kubaturze lub szczególnie wysokich) do panoramy miasta i wsi poprzez wprowadzanie zieleni wysokiej,
- d. uwarunkowanie wydania pozwolenia na budowę obiektu od uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków – Państwową Służbą Ochrony Zabytków oddział w Gorzowie analizy krajobrazowej dotyczącej inwestycji.

2. Dla wszelkich prac przy obiektach ujętych w konserwatorskim rejestrze zabytków znajdujących się w poszczególnych strefach ochrony konserwatorskiej, ustala się obowiązek uzyskania zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków – Państwową Służbą Ochrony Zabytków oddział w Gorzowie Wlkp. Obiekty te objęte są rygorami prawnymi wynikającymi z odpowiednich aktów prawnych w tym z ustawy z dnia 12 czerwca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, oraz stosownych rozporządzeń do tej ustawy. Zestawienie tych obiektów znajduje się w studium w części I – uwarunkowania.

3.3. Kierunki ochrony dziedzictwa archeologicznego

1. W zakresie ochrony dziedzictwa archeologicznego na terenie Gminy zakłada się utrzymanie i ochronę zachowanych zasobów. Celem tej ochrony jest zachowanie wartościowych, rozpoznanych stanowisk archeologicznych w stanie niezmienionym. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy uwzględniać wskazane w tabelach i na mapach stanowiska archeologiczne.

2. Obowiązuje uzgadnianie wszelkich prac ziemnych w obrębie historycznie ukształtowanych miejscowości, stanowisk archeologicznych oraz ich bezpośredniego sąsiedztwa z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków – Państwową Służbą Ochrony Zabytków oddział w Gorzowie.

3. wyznacza się strefę „W” (ochrony archeologicznej) w obszarze której wszelka działalność inwestycyjna związana z pracami ziemnymi może być podejmowana tylko po szczegółowym uzgodnieniu warunków konserwatorskich z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków – Państwową Służbą Ochrony Zabytków oddział w Gorzowie Wlkp.

4. W obszarach potencjalnych stanowisk archeologicznych, nie objętych strefą ochrony „W” podjęcie działalności inwestycyjnej uzależnione jest od opinii służb konserwatorskich. Stanowiska powinny być uwzględniane i nanoszone w formie niezmienionej przy sporządzaniu miejscowych planów. Zmiany zawartości stanowisk oraz ich zasięgu mogą wystąpić po przeprowadzeniu badań weryfikacyjnych przeprowadzonych na koszt inwestora.

4. KIERUNKI ROZWOJU STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ ORAZ STREFOWANIA TERENÓW MIASTA I GMINY

4.1. Ogólne kierunki rozwoju przestrzennego miasta

1. Diagnoza stanu zagospodarowania przestrzennego miasta oraz jego uwarunkowań pozwala na określenie następujących podstawowych zasad kształtowania i rozwoju jego struktury przestrzennej, ze szczególnym uwzględnieniem uwarunkowań ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego w wyodrębnionych strefach jak niżej:

w strefie śródmiejskiej – podejmowane działania będą służyć integracji przestrzennej obszarów centralnej części miasta i jej sukcesywnie prowadzonej rewaloryzacji, będzie miał tu miejsce rozwój handlu, usług i zamieszkiwania; utrzyma się istniejąca, dominują na jej terenie zabudowy mieszkalnej o zróżnicowanej intensywności z towarzyszeniem usług oraz terenów o wyodrębnionych funkcjach usługowych o ważnym znaczeniu dla ogółu mieszkańców gminy; dla rozwoju tej strefy kluczową sprawą jest eliminacja z jej obszaru uciążliwego ruchu tranzytowego pojazdów na drodze wojewódzkiej nr 132;

w strefach zamieszkiwania – podejmowana będzie modernizacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej o wysokiej i niskiej intensywności oraz realizacja nowych inwestycji na terenach wskazanych dla rozwoju mieszkalnictwa z towarzyszeniem usług i drobnej produkcji);

w obszarze Witnickiej Strefy Przemysłowej - będzie miała miejsce koncentracja zabudowy i obiektów produkcyjno – usługowych;

w strefach zieleni i rekreacji – rozbudowywane będą kompleksy zieleni miejskiej z przystosowaniem do potrzeb wypoczynku codziennego, rekreacji i obsługi ruchu turystycznego.

2. Najważniejszym zadaniem przy rozbudowie i modernizacji układu komunikacyjnego miasta jest doprowadzenie do eliminacji uciążliwości ruchu tranzytowego z jego centrum. System dróg głównych powinien zapewnić tu możliwość swobodnego przemieszczania się w kierunkach południowym i północnym (w korytarzu drogi wojewódzkiej nr 132) bez stwarzania niedogodności dla mieszkańców tego obszaru. W związku z tym niezbędna jest budowa obejścia drogowego Witnicy, umożliwiającą jednocześnie aktywizację terenów Witnickiej Strefy Przemysłowej w zachodniej części miasta.

3. Długofalowa realizacja opisanych wyżej generalnych zasad rozwoju przestrzennego miasta doprowadzi do uporządkowania jego struktury funkcjonalno-przestrzennej, podkreślenia roli jego historycznego centrum oraz poprawy standardów zamieszkiwania, pracy i wypoczynku. Dzięki aktywnemu porządkowaniu istniejących zespołów zabudowy, koncentracji usług w centrum, wykreowaniu nowych terenów produkcyjno-usługowych oraz stworzeniu spójnego systemu zieleni miejskiej miasto uzyska nowoczesną strukturę. Jego wyposażenie w sprawne systemy obsługi technicznej oraz modernizacja układu komunikacyjnego podkreśli te walory.

4.2. Zasady zagospodarowania przestrzennego miasta w ujęciu strefowym

1. W studium wyodrębnia się w obszarze miasta następujące strefy o zróżnicowanej polityce zagospodarowania przestrzennego:

- a. strefę modernizacji i rewitalizacji obszaru śródmiejskiego (nr 1);
- b. strefę mieszkaniową- zachodnią (nr 2);
- c. strefę terenów zieleni doliny rzeki Witniczanki (nr 3);
- d. strefę mieszkaniową- wschodnią (nr 4);
- e. strefę produkcyjną- wschodnią (nr 5);
- f. strefę mieszkaniową- południową (nr 6);
- g. Witnicką Strefę Przemysłową z otoczeniem (nr 7);
- h. strefę terenów zieleni i mieszkalnictwa- zachodnią (nr 8);
- i. strefę terenów zieleni- północną (nr 9);
- j. strefę produkcyjną- północną (nr 10);
- k. strefę produkcyjną- wschodnią (nr 11).

2. W obrębie strefy Nr 1 modernizacji i rewitalizacji obszaru śródmiejskiego, w studium zakłada się:

dla kształtowania zabudowy: wprowadzenie nowej zabudowy o dachach dwuspadowych, wysokości do czterech kondygnacji (wliczając w to kondygnacje naziemne oraz zawarte w konstrukcji dachu);

dla rozwoju funkcji usługowej: możliwość łączenia funkcji zabudowy mieszkalnej z rozwojem funkcji usługowych;

dla rozwoju i modernizacji sieci i urządzeń uzbrojenia technicznego: wykorzystanie istniejących elementów sieci uzbrojenia technicznego i ich modernizację dla podniesienia standardów zamieszkiwania oraz pracy;

dla modernizacji i rozwoju układu komunikacyjnego: modernizację ciągu drogi wojewódzkiej nr 132 na terenach zabudowanych z pełnym wyposażeniem w chodniki, przejścia dla pieszych, a także stworzenie strefy ruchu pieszego z pełnym jej udostępnieniem dla osób niepełnosprawnych w rejonie Placu Wolności oraz ulicy Krajowej Rady Narodowej.

3. W obrębie strefy Nr 2 mieszkaniowej zachodniej, obejmującej tereny istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności, położonej pomiędzy ulicą Gorzowską, terenami strefy modernizacji i rewitalizacji obszaru śródmiejskiego a doliną

rzeki Witniczanka; Nr 4- wschodniej, obejmującej tereny istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności, położonej na północ od ulicy Gorzowskiej we wschodniej części miasta; Nr 6- południowej, położonej w południowej części miasta wzdłuż drogi w kierunku Kłopotowa w studium ustala się:

dla kształtowania zabudowy mieszkaniowej: pełną modernizację istniejącej zabudowy i jej rozbudowę, z dopuszczeniem nowych budowli o dachach dwuspadowych, wysokości zabudowy do trzech kondygnacji (wliczając w to kondygnacje naziemne oraz zawarte w konstrukcji dachu); przy realizacji nowych obiektów budowlanych przyjmuje się jako zasadę ich dowiązywanie do istniejących już układów zabudowy z przyjęciem gęstości, skali i charakteru zabudowy, dostosowanych każdorazowo do indywidualnych wymogów danej lokalizacji; parametry te określi szczegółowo miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;

dla rozwoju i modernizacji sieci i urządzeń uzbrojenia technicznego: wykorzystanie istniejących elementów sieci uzbrojenia technicznego na terenach już zainwestowanych i ich modernizację dla podniesienia standardów zamieszkiwania oraz pracy;

dla modernizacji i rozwoju układu komunikacyjnego: utrzymanie istniejącej sieci ulic przy prowadzeniu sukcesywnej ich rozbudowy o nowe elementy dla obsługi planowanych terenów zabudowy oraz ustalenie szczegółowego przebiegu obwodnicy miejskiej.

4. W obrębie strefy Nr 5 produkcji- wschodniej, położonej w rejonie dawnych zakładów metalowych i dzisiejszych zakładów drzewnych, w studium zakłada się:

- a. dla istniejącej zabudowy produkcyjnej- utrzymanie istniejącej funkcji warsztatów, baz i składów z dopuszczeniem nowej zabudowy, służącej prowadzeniu nieuciążliwej produkcji i usług oraz magazynowaniu, z otaczaniem wydzielonych terenów ciągami izolacyjnej zieleni wysokiej;
- b. dla kształtowania nowej zabudowy o funkcji innej niż w/w: dopuszczanie prowadzenia usług handlu i administracji i stopniową eliminację z terenu strefy istniejącej zabudowy mieszkaniowej;
- c. dla rozwoju i modernizacji sieci i urządzeń uzbrojenia technicznego: podłączenie do istniejących elementów sieci uzbrojenia technicznego na terenach już zainwestowanych przy jednoczesnej ich modernizacji i rozbudowie;
- d. dla modernizacji i rozwoju układu komunikacyjnego: utrzymanie istniejącej sieci drogowej przy prowadzeniu sukcesywnej ich modernizacji i rozbudowy o niezbędne odcinki dróg dojazdowych oraz ustalenie szczegółowego przebiegu obwodnicy miejskiej.

5. W obrębie strefy Nr 7- Witnickiej Strefy Przemysłowej z otoczeniem, położonej w południowo- zachodniej części miasta w studium zakłada się:

- a. dla istniejącej zabudowy produkcyjnej - utrzymanie istniejącej funkcji warsztatów, baz i składów z dopuszczeniem nowej zabudowy służącej prowadzeniu nieuciążliwej produkcji i usług oraz magazynowaniu z otaczaniem wydzielonych terenów ciągami izolacyjnej zieleni wysokiej;
- b. dla kształtowania nowej zabudowy: rozbudowę terenów przemysłowych oraz dopuszczanie prowadzenia usług handlu i administracji i stopniową eliminację z terenu strefy istniejącej zabudowy mieszkaniowej;
- c. dla rozwoju i modernizacji sieci i urządzeń uzbrojenia technicznego: podłączenie do istniejących elementów sieci uzbrojenia technicznego na terenach już zainwestowanych, przy jednoczesnej ich modernizacji i rozbudowie;
- d. dla modernizacji i rozwoju układu komunikacyjnego: utrzymanie istniejącej sieci drogowej przy prowadzeniu sukcesywnej ich modernizacji i rozbudowy o niezbędne odcinki dróg dojazdowych oraz ustalenie szczegółowego przebiegu obwodnicy miejskiej.

6. W obrębie strefy Nr 8 terenów zieleni i mieszkalnictwa- zachodniej, położonej w obrębie kompleksu leśnego w zachodniej części miasta w studium zakłada się:

- a. dla kształtowania układu zieleni miejskiej: utrzymanie dominującej roli zieleni w zagospodarowaniu terenu;
- b. dla kształtowania zabudowy mieszkaniowej: pełną modernizację i rozbudowę zabudowy mieszkaniowej, z dopuszczeniem nowych budowli o dachach dwuspadowych, wysokości zabudowy do trzech kondygnacji (wliczając w to kondygnacje zawarte w konstrukcji dachu);
- c. dla modernizacji i rozwoju układu komunikacyjnego: utrzymanie istniejącej sieci drogowej przy prowadzeniu sukcesywnej ich modernizacji i rozbudowy o niezbędne odcinki dróg dojazdowych.

7. W obrębie strefy Nr 9 terenów zieleni- północnej, położonej w obrębie kompleksu leśnego oraz terenów turystyki i rekreacji w obrębie obiektów campingu i hotelu „Leśne Ustronie” oraz jego otoczenia, w północno- zachodniej części miasta w studium zakłada się:

- a. dla kształtowania układu zieleni miejskiej: utrzymanie dominującej roli zieleni w zagospodarowaniu terenu;
- b. dla kształtowania zabudowy: modernizację i rozbudowę budowli i obiektów turystyki, sportu i rekreacji, z dopuszczeniem nowych budowli o dachach dwuspadowych, wysokości do trzech kondygnacji (wliczając w to kondygnacje zawarte w konstrukcji dachu);
- c. dla modernizacji i rozwoju układu komunikacyjnego: utrzymanie istniejącej sieci drogowej przy prowadzeniu sukcesywnej ich modernizacji i rozbudowy o niezbędne odcinki dróg dojazdowych.

8. W obrębie strefy Nr 10 produkcji- północnej, położonej w rejonie POM oraz terenów dawnej cegielni w studium zakłada się:

- a. dla istniejącej zabudowy produkcyjnej – utrzymanie istniejącej funkcji warsztatów, baz i składów z dopuszczeniem nowej zabudowy służącej prowadzeniu nieuciążliwej produkcji i usług oraz magazynowaniu z otaczaniem wydzielonych terenów ciągami izolacyjnej zieleni wysokiej oraz rekultywację terenów przemysłowych dawnej cegielni;
- b. dla kształtowania nowej zabudowy o funkcji innej niż w/w: dopuszczanie prowadzenia usług handlu i administracji i stopniową eliminację z terenu strefy istniejącej zabudowy mieszkaniowej; rekultywację terenów dawnej cegielni;
- c. dla rozwoju i modernizacji sieci i urządzeń uzbrojenia technicznego: podłączenie do istniejących elementów sieci uzbrojenia technicznego na terenach już zainwestowanych przy jednoczesnej ich modernizacji i rozbudowie;
- d. dla modernizacji i rozwoju układu komunikacyjnego: utrzymanie istniejącej sieci drogowej przy prowadzeniu sukcesywnej ich modernizacji i rozbudowy o niezbędne odcinki dróg dojazdowych.

9. W obrębie strefy Nr 3 terenów zieleni, obejmującej swym zasięgiem tereny Parku Drogowskazów oraz tereny korytarza ekologicznego rzeki Witniczanka z otoczeniem w studium zakłada się:

- a. utrzymanie istniejącego sposobu zagospodarowania (terenów parku, znajdujących się tam obiektów rekreacji pływackiego) oraz przeprowadzenie pełnej modernizacji istniejącego zainwestowania rekreacyjnego;
- b. dopuszczenie działalności związanej z obsługą ruchu turystycznego, gastronomii i rekreacji w obrębie Parku Drogowskazów
- c. pozostawienie w niezmienionym stanie przebiegu lokalnych korytarzy ekologicznych oraz udroźnienie tych, których ciągłość została naruszona;

10. W obrębie strefy Nr 11 produkcji- wschodniej, położonej na wschód planowanej obwodnicy miejskiej w kierunku miejscowości Białcz w studium zakłada się:

- a. dla kształtowania zabudowy – jej realizację służącą prowadzeniu nieuciążliwej produkcji i usług oraz magazynowaniu z otaczaniem wydzielonych terenów ciągami izolacyjnej zieleni wysokiej oraz dopuszczanie prowadzenia usług handlu i administracji;
- b. dla rozwoju sieci i urządzeń uzbrojenia technicznego: podłączenie do istniejących elementów sieci uzbrojenia technicznego na terenach już zainwestowanych przy jednoczesnej ich rozbudowie;
- c. dla modernizacji i rozwoju układu komunikacyjnego: utrzymanie istniejącej sieci drogowej przy prowadzeniu sukcesywnej ich modernizacji i rozbudowy o niezbędne odcinki dróg dojazdowych.

4.3. Kierunki rozwoju układu przestrzennego terenów wiejskich

1. Zakładane w studium kierunki rozwoju przestrzennego terenów wiejskich gminy są w znacznym stopniu kontynuacją dotychczas przyjmowanych ustaleń w tym zakresie i obejmują:

- a. rozwój zabudowy mieszkaniowej poprzez jej uzupełnienie, przebudowę i modernizację, z zachowaniem jej historycznych układów a także poprzez budowę nowej zabudowy o dachach dwuspadowych, wysokości do dwóch kondygnacji (wliczając w to kondygnacje zawarte w konstrukcji dachu);
- b. odpowiednie wyposażenie zespołów zabudowy w infrastrukturę techniczną;
- c. modernizację i rozbudowę istniejącego układu komunikacyjnego dla uzyskania pełnej obsługi komunikacyjnej obszaru gminy poprzez kompleksową modernizację systemu dróg powiatowych i gminnych;

2. W studium wyodrębnia się w obszarze terenów wiejskich następujące strefy, o zróżnicowanej polityce zagospodarowania przestrzennego:

- a. strefy rozwoju zabudowy mieszkalnej, gospodarczej i produkcyjno-usługowej obejmujące tereny zainwestowane w poszczególnych miejscowościach;
- b. strefy rozwoju zabudowy mieszkalnej i usługowej w ciągu drogi wojewódzkiej nr 132 w otoczeniu miejscowości: Dąbroszyn, Krześniczka, Kamień Mały, Mościczki, Białcz, Białczyk oraz Nowiny Wielkie;
- c. strefy terenów otwartych, obejmujące kompleksy leśne, tereny wykorzystywane rolniczo, wody powierzchniowe oraz inne tereny otwarte

3. W obrębie stref rozwoju zabudowy mieszkalnej, gospodarczej i produkcyjno-usługowej zakłada się w zakłada się:

dla kształtowania zabudowy j.w.; utrzymanie i rozbudowę układów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej i zagrodowej oraz produkcyjno-usługowej oraz dowiązywanie nowych układów do istniejących układów zabudowy z uwzględnieniem parametrów gęstości, skali i charakteru tej zabudowy, dostosowane każdorazowo do indywidualnych wymogów danej lokalizacji;

dla rozwoju funkcji produkcyjnej: prowadzenie działalności gospodarczej na terenach produkcji rolniczej w obrębie modernizowanych zabudowań dawnych PGR;

dla rozwoju i modernizacji sieci i urządzeń uzbrojenia technicznego; wykorzystanie istniejących elementów sieci uzbrojenia technicznego, oraz ich modernizację dla podniesienia standardów zamieszkiwania; docelowo zakłada się wyposażenie wszystkich terenów wiejskich w sieci wodociągowe, kanalizacyjne oraz gazowe;

dla modernizacji i rozwoju układu komunikacyjnego: utrzymanie istniejącej sieci drogowej przy prowadzeniu sukcesywnej ich modernizacji i rozbudowy;

4. W obrębie stref rozwoju zabudowy mieszkalnej i usługowej w ciągu drogi wojewódzkiej nr 132 w otoczeniu miejscowości: Dąbroszyn, Krześniczka, Kamień Mały, Mościczki, Białcz, Białczyk oraz Nowiny Wielkie zakłada się w studium:

- a. dla kształtowania zabudowy: rozwój zabudowy mieszkalnej i usługowej z dopuszczeniem nieuciążliwej produkcji,
- b. dla rozwoju sieci i urządzeń uzbrojenia technicznego; wykorzystanie istniejących elementów sieci uzbrojenia technicznego oraz wyposażenie wszystkich nieuzbrojonych, udostępnianych do inwestowania terenów w sieci wodociągowe, kanalizacyjne oraz gazowe;
- c. dla modernizacji i rozwoju układu komunikacyjnego utrzymanie istniejącej sieci drogowej oraz rozbudowę sieci dróg dojazdowych;

5. W obrębie stref terenów otwartych, obejmujące kompleksy leśne, tereny rolnicze, zbiorniki wodne oraz inne tereny otwarte poza terenami zabudowanymi i kompleksami leśnymi; zakłada się:

- a. utrzymanie istniejącego sposobu zagospodarowania, w tym zwłaszcza zadrzewień śródpolnych, ogrodów działkowych terenów upraw;
- b. prowadzenie działalności związanej z produkcją rolniczą, gospodarką leśną, rybacką, rekreacją oraz innymi formami nie wpływającymi niekorzystnie na stan środowiska przyrodniczego
- c. możliwość wznoszenia nowej zabudowy mieszkalnej, gospodarczej i rekreacyjnej położonej poza terenami zabudowanymi miejscowości przede wszystkim na dawnych siedliskach przy respektowaniu odpowiednich przepisów
- d. wprowadzanie dolesień zgodnie jednak z przepisami odrębnymi tj. ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
- e. pozostawienie w niezmienionym stanie przebiegu lokalnych korytarzy ekologicznych oraz udroźnienie tych, których ciągłość została naruszona;
- f. dostosowanie warunków prowadzenia działalności na tych terenach do wymogów ochrony przeciwpowodziowej na terenach zalewowych;
- g. objęcie zakazem zabudowy części terenów w obszarze doliny Warty, zapewniających wgląd w obszar Parku Narodowego i Krajobrazowego „Ujścia Warty”;

6. Dla rozwoju nowej zabudowy o funkcjach mieszkalnej z towarzyszeniem usług oraz produkcji ustala się w szczególności przeznaczenie nowych terenów pod zabudowę:

- a. produkcyjno- usługową w miejscowości Białcz;
- b. produkcyjno- usługową w miejscowości Białczyk;
- c. produkcyjno- usługową w miejscowości Dąbroszyn;
- d. produkcyjno- usługową w miejscowości Kamień Mały;
- e. produkcyjno- usługową w miejscowości Krześniczka;
- f. przeznaczenie nowych terenów pod zabudowę rekreacyjną w miejscowości Mosina;
- g. produkcyjno- usługową w miejscowości Mościczki;
- h. produkcyjno – usługową w miejscowości Nowiny Wielkie;
- i. rekreacyjną, usług turystyki oraz produkcyjną w miejscowości Sosny;
- j. przeznaczenie nowych terenów pod zabudowę rekreacyjną w miejscowości Tarnówek;

4.4. Kierunki rozwoju terenów produkcji i usług

1. Aktywizacja gospodarcza terenów gminy jest jednym z czynników jej rozwoju przestrzennego. Jej ukierunkowanie powinno być związane z zintegrowanym podejściem do planowania, obejmującym łączne zagadnienia środowiskowe, gospodarcze, społeczne i przestrzenne. Szczególne znaczenie w aktywizacji gospodarczej gminy będą miały tereny położone w obrębie wskazanych w studium stref produkcyjno-usługowych, w szczególności w obszarze Witnickiej Strefy Przemysłowej, ze względu na fakt ich korzystnego położenia w ciągu drogi wojewódzkiej nr 132, bliskości dużych ośrodków miejskich oraz granicy państwowej.

2. Dla rozwijania na terenach gminy działalności produkcyjnej i usług zakłada się w szczególności:

- a. rozwój istniejącego potencjału dla przetwórstwa rolniczego z odpowiednim zagospodarowaniem istniejących obiektów produkcyjnych i nieruchomości;
- b. rozwój przemysłu drzewnego, przy wykorzystaniu drewna pozyskiwanego w obszarach istniejących i powiększanych kompleksach leśnych;
- c. rozwój usług w obszarze śródmiejskim miasta, a w tym zwłaszcza w obrębie Placu Wolności i ul. Krajowej Rady Narodowej.

4.5. Kierunki rozwoju produkcji rolnej

1. Gospodarka rolna stanowi, jedną z głównych funkcji rozwojowych gminy. Dla przebudowy struktury agrarnej terenów gminy i restrukturyzacji funkcjonowania tej gałęzi gospodarki zakłada się w studium:

sukcesywnie przeprowadzaną prywatyzację gruntów rolnych;

ochronę gruntów najwyższych klas bonitacyjnych (R III a, Ps III i Ł III) przed zmianą użytkowania na cele inne niż rolne;

rozdysponowania niewykorzystanych gruntów z zasobu Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa, poprzez dzierżawę, sprzedaż i przekazywanie nowym grupom producentów;

tworzenie grup producenckich dla poprawy rynku produktów rolnych i skutecznego zbytu wytwarzanych artykułów oraz tworzenie podstaw prawnych i organizacyjnych do integracji sfery produkcji rolnej z przetwórstwem rolno- spożywczym i systemem obrotu produktami rolniczymi;

dostosowanie wielkości gospodarstw i ich możliwości produkcyjnych do warunków ekonomicznych na zmieniających się rynkach zbytu;

rozwijanie produkcji rolniczej głównie w kierunku upraw polowych (w tym także dla potrzeb przemysłowych) i hodowli bydła mlecznego;

rozwijanie produkcji rolniczej dla potrzeb rynku biopaliw;

przeznaczanie niewykorzystanej do produkcji rolnej istniejącej zabudowy inwentarskiej i gospodarczej dla potrzeb nieuciążliwej produkcji, baz, składów;

zakaz rozwijania ferm zwierząt futerkowych oraz przemysłowego chowu trzody chlewnej;

nowe obszary przeznaczone pod zabudowę będące użytkowane rolniczo przeznaczone są do zmiany użytkowania rolnego na nierolne. Ze względu na niską klasę bonitacyjną obszary te występują w bardzo niewielkim stopniu. Na terenie Gminy mogą

być prowadzone prace poszukiwawcze złóż ropy naftowej i gazu ziemnego, w związku z czym w przyszłości może zachodzić potrzeba przekwalifikowanie gruntów rolnych cele nierolnicze.

2. Priorytetowym zagadnieniem dla wsparcia rozwoju produkcji rolnej na terenie gminy jest dostosowanie wielkości gospodarstw do wymagań rynkowych oraz tworzenie nowych miejsc pracy na terenach wiejskich. W efekcie tych procesów zakłada się wytworzenie nowej struktury obszarowej gospodarstw, opartej przede wszystkim na gospodarstwach dużych, ukierunkowanych na produkcję towarową zbóż, rzepaku, roślin okopowych oraz bydła i trzody chlewnej. Gospodarstwa te, o znacznej dynamice rozwoju i dużym, zainwestowanym kapitale będą w pełni dostosowane do konkurencji na krajowym i zagranicznych rynkach zbytu.

4.6. Kierunki rozwoju produkcji leśnej

1. Kierunki rozwoju produkcji leśnej na terenach pozostających we władaniu Lasów Państwowych ustalane są w okresowo sporządzanych planach urzędniowych gospodarstw leśnych Nadleśnictw, zaś nową tendencją będzie rozwijanie produkcji leśnej na nowych terenach. Planowane dolesienia będą wykonywane na gruntach nieleśnych zakładanych do przekazywania przez Agencję Własności Rolnej Skarbu Państwa. Ich wprowadzenie spowoduje wytworzenie nowej granicy rolno- leśnej oraz znaczne zmiany w strukturze lokalnego krajobrazu. Działania te są zgodne z założeniami programu powiększanie lesistości kraju. Obok działań związanych z nasadzeniami i gospodarką na nowo powstałych kompleksach leśnych, wzmocni się rola małych zakładów przetwórstwa drzewnego w lokalnej ekonomii.

2. Dla prowadzenia gospodarki leśnej w obszarze gminy zakłada się w studium w szczególności:

- a. zachowanie dotychczasowej lokalizacji istniejących osad leśnych oraz innych obiektów związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej;
- b. zakaz rozwijania plantacji drzew szybko rosnących na terenach leśnych w obszarze Parku Narodowego i Krajobrazowego „Ujścia Warty”;
- c. modernizację istniejącej sieci dróg leśnych oraz gminnych przebiegających przez większe kompleksy leśne dla transportu pozyskiwanego drewna;
- d. udostępnienie dla rekreacji i turystyki wyznaczonych do tego obszarów leśnych, a w tym: wykorzystanie części dróg leśnych jako szlaków pieszych i rowerowych oraz wyznaczenie na terenach lasów zorganizowanych miejsc wypoczynku.
- e. Na terenie Gminy mogą być prowadzone prace poszukiwawcze złóż ropy naftowej i gazu ziemnego, w związku z czym w przyszłości może zachodzić potrzeba przekwalifikowanie gruntów leśnych cele nieleśne.

4.7. Kierunki rozwoju rekreacji i turystyki

1. Zakłada się w studium rozwój różnorodnych form rekreacji i turystyki na terenie gminy, realizowany w sposób nie degradujący jej walorów przyrodniczych i krajobrazowych. Aktywizacja i udostępnienie nowych obszarów dla turystyki, rekreacji i wypoczynku będzie mieć miejsce na terenach zainwestowanych wybranych miejscowości oraz w ich otoczeniu a także na terenach leśnych, zieleni urządzonej i terenach otwartych, ze szczególnym uwzględnieniem turystycznego zagospodarowania otoczenia Ujścia Warty.

2. W obszarze gminy zakłada się rozwój następujących form turystyki i wypoczynku:

- a. turystyki pobytowej związanej z otoczeniem Parków Narodowego i Krajobrazowego „Ujścia Warty”, wykorzystującej ich walory przyrodnicze, kulturowe i krajobrazowe przy rozbudowie istniejącej sieci szlaków pieszych, zorganizowanych miejsc wypoczynku, przy wzbogaceniu oferty obiektów handlowych i gastronomicznych w miejscowościach położonych na trasach wędrówek pieszych;
- b. turystyki kwalifikowanej rowerowej, konnej, wodnej, w obszarze całej gminy, (na specjalnych zasadach prowadzonej w obszarze w/w Parków) najkorzystniej wyznaczone szlaki i ścieżki oraz poszerzoną ofertę miejscowości położonych wzdłuż tych tras;
- c. turystyki przyjazdowej wycieczek zorganizowanych, w realizowanej przy wykorzystaniu istniejącej i planowanej bazy turystycznej z rozszerzoną ofertą obsługi,

- d. agroturystyki, realizowanej przy wykorzystaniu możliwości recepcyjnych pojedynczych gospodarstw, oferujących kwatery, wyżywienie oraz organizację wolnego czasu.

3 Poprawie obsługi ruchu turystycznego w obszarze gminy będą służyć następujące działania:

- a. rozwój bazy noclegowej z ofertą skierowaną do możliwie najszerszego kręgu odbiorców, o zróżnicowanym standardzie (hotele, zajazdy, pokoje do wynajęcia, campingów, pól namiotowych);
- b. podniesienie poziomu świadczonych usług w gastronomii i poszerzenie oferty gminy w tej dziedzinie o nowe obiekty;
- c. stworzenie atrakcyjnych możliwości uprawiania sportów oraz innych form czynnego spędzania wolnego czasu poprzez odbudowę oferty miejskiego ośrodka sportowo- rekreacyjnego, pełniejsze wykorzystanie istniejącej bazy sportowej przy budynkach szkoły podstawowej i gimnazjum;
- d. poprawę stanu dróg i modernizację parkingów turystycznych dla lepszej dostępności terenów atrakcyjnych pod względem turystycznym, ze szczególnym uwzględnieniem miejscowości położonych bezpośrednio w dolinie Warty
- e. modernizację istniejących obiektów dla obsługi ruchu turystycznego oraz staranne zagospodarowanie ich otoczenia w miejscowościach Sosny, Nowiny Wielkie, Tarnówek;
- f. szersze wykorzystanie otoczenia zbiorników wodnych: Jeziora Długiego i Wielkiego, połączone z rozbudową niezbędnej infrastruktury;
- g. stworzenie systemu tras rowerowych i pieszo- rowerowych wraz z wprowadzeniem systemu obsługi rowerzystów, wypożyczalni, serwisów rowerowych;
- h. wyposażenie ważniejszych węzłów szlaków pieszych i tras rowerowych w obiekty i urządzenia dla obsługi turystów takich jak zorganizowane miejsca odpoczynku, wiaty przeciwdeszczowe, obiekty gastronomii, miejsca biwakowania, stworzenie zaplecza dla wędkarzy w postaci urządzonych stanowisk łowieckich (pomostów itp.) .

4.8. Zasady poprawy jakości życia osób niepełnosprawnych.

1. Integracja społeczna i ekonomiczna osób niepełnosprawnych stanowi ważny cel w polityce społecznej gminy także w aspekcie planowania przestrzennego. Dla określenia wymagań osób niepełnosprawnych powstał Wojewódzki Program Rehabilitacji Społecznej i Zawodowej Osób Niepełnosprawnych na lata 2000- 2009 uchwalony przez Sejmik Województwa Lubuskiego. Główne zadania programowe polegają na wyrównywaniu szans osób niepełnosprawnych poprzez powszechny dostęp do istniejących i planowanych instytucji i systemów w ramach działających struktur edukacyjnych, ochrony zdrowia, zatrudnienia i usług.

2. W zakresie planowania przestrzennego z pewnością pomocne do osiągnięcia powyższego pomocne będą:

- usuwanie istniejących barier architektonicznych
- wprowadzane nowe obiekty głównie użyteczności publicznej powinno uwzględniać dostęp do nich osób niepełnosprawnych poprzez odpowiednie kształtowanie tej zabudowy (rampy, pochylnie, windy itp.);
- wprowadzanie ułatwień na przejściach dla pieszych (niskie krawężniki, sygnalizacje dźwiękowe);
- wyznaczenie miejsc parkingowych w bezpośrednim sąsiedztwie obiektów administracji, usług i rekreacji.

Osiągnięcie tych celów wpłynie zasadniczo na poprawę mobilności oraz aktywności społecznej osób niepełnosprawnych.

4.9. Zasady kształtowania zabudowy

1. Zasady kształtowania zabudowy, określone w ramach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach lub istniejącego lokalizacji inwestycji celu publicznego winny zawierać następujące zalecenia:

kształtowanie nowej zabudowy nawiązywać będzie do układu i charakteru zabudowy istniejącej parametrów najbliższym otoczeniu, co wiąże się z dostosowaniem jej do podstawowych cech sąsiednich budynków, w tym do ich wysokości, usytuowania kalenicy w stosunku do ulicy, kształtu dachu, rozłożenia i wymiarów otworów okiennych i drzwiowych zastosowanie tradycyjnych rozwiązań materiałowych;

zachowane będą tradycyjne podziały parcelacyjne, w tym związane ze stosowaniem podziału szerokich działek prostopadłe do ulicy (drogi) z szerokością, pozwalającą nowego budynku i wewnętrznych dojazdów;;

zachowana będzie wartościowa, historycznie ukształtowana zabudowa, z ograniczeniem zmian jej bryły, gabarytów i detalu architektonicznego;

dopuszczana będzie adaptacja części lub całości zabudowy gospodarczej lub produkcyjnej na cele mieszkalne lub usługowe oraz przeznaczanie na cele usługowe budynków mieszkalnych z podkreśleniem ich dotychczasowej funkcji i formy w tym zachowaniu kształtu dachu i materiału pokrycia, o ile nie będzie to kolidować z podstawowymi funkcjami danego terenu;

stosowany będzie zakaz lokalizacji zabudowy tymczasowej w otoczeniu obiektów zabytkowych oraz lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych na tle obiektów historycznych, zespołów zieleni i otwartego krajobrazu;

nie będą wprowadzane obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000 m².

utrzymany będzie istniejący układ drogowy oraz odtwarzane, brukowane nawierzchnie ulic wiejskich w miejscach nie utrudniających ruch drogowy

2. Przy określaniu zasad zagospodarowania terenów należy uwzględnić zakaz wznoszenia w obrębie bezpośredniego zagrożenia powodzią nowych obiektów budowlanych. Wznoszenie takich obiektów na tych terenach bezpośredniego może mieć miejsce w uzasadnionych przypadkach po uzyskaniu zgody Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Gospodarki Wodnej.

4.10. Zasady lokalizacji elektrowni wiatrowych

1. *Na terenach wskazanych na rysunku nr 2 „Uwarunkowania i kierunki rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz infrastruktury technicznej” dopuszcza się lokalizację parku elektrowni wiatrowych, towarzyszących im sieci i urządzeń infrastruktury technicznej komunalnej i przesyłowej. Lokalizowanie urządzeń elektrowni wiatrowych oraz sieci winno być realizowane z poszanowaniem wartości krajobrazowych i walorów przyrodniczych m.in. w oparciu o przepisy ustawy prawo ochrony środowiska i nie może ograniczyć możliwości realizowania ustalonego w studium zainwestowania wiejskiego. Na rysunku nr 2 w sposób schematyczny wrysowano nie tylko zasięg obszaru parku elektrowni wiatrowych, lecz także strefę dopuszczalnej lokalizacji turbin wiatrowych, wiatrowych z uwzględnieniem zachowania minimalnej ich odległości od projektowanej i istniejącej zabudowy w odległości 700 m.*

2. *W przypadku podjęcia decyzji o lokalizacji farmy wiatrowej w rejonie wsi Mościce, Mościczki, Kamień Wielki, Kamień Mały oraz Krześniczka winno się uwzględnić następujące wytyczne, minimalizujące ryzyko wystąpienia określonych uciążliwości dla wartości środowiska przyrodniczego, w tym głównie ornitofauny:*

a. w przypadku realizacji elektrowni wiatrowych, zastosowane powinny być wieże o wysokości co najmniej 80 m.n.p.t.;

b. poszczególne maszty wież powinny być odsunięte od lokalnych zadrzewień, zakrzaczeń i zbiorników wodnych na odległość minimum 200 m;

c. rozstaw poszczególnych turbin wiatrowych powinien wynosić od siebie minimum 250 m;

d. obszar elektrowni oraz strefa jej oddziaływania, powinny znajdować się poza obrębem obszarów objętych ochroną prawną, w tym przede wszystkim poza obrębem Parku Krajobrazowego „Ujście Warty”.

3. *W związku z lokalizacją elektrowni wiatrowej należy respektować następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz struktury funkcjonalno-przestrzennej, minimalizujące negatywny wpływ na środowisko zamieszkania:*

a. w obszarach objętych projektowanymi inwestycjami występują głównie gleby pochodzenia mineralnego, klasyfikowane w zakresie od RIII do RIV. Obszar ten jest typową przestrzenią rolniczą, stąd też w obrębie farmy wiatrowej jako podstawowe przeznaczenie powinna być utrzymana działalność rolnicza;

b. alternatywnie dopuszcza się w sąsiedztwie elektrowni wiatrowej rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami oraz zabudowy siedliskowej. Zabudowa ta powinna powstawać w otoczeniu terenów już zainwestowanych. Odległość od elektrowni wiatrowej do najbliższych usytuowanych budynków mieszkalnych powinna wynosić co najmniej 700 m, co powinno

zagwarantować zachowanie dopuszczalnych norm hałasu, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska.

c. ze względu na to, że inwestycja stanowi potencjalne zagrożenie dla lotnictwa, projekt budowy elektrowni należy zgłosić i uzgodnić z Dowództwem Sił Powietrznych, w przypadku lokalizacji obiektów o wysokości powyżej 50 m n.p.t.

5. KIERUNKI MODERNIZACJI I ROZBUDOWY UKŁADU KOMUNIKACJI

5.1. Rozbudowa układu komunikacji drogowej

1. Zasadniczymi elementami układu sieci drogowej gminy, pozostaną główne osie komunikacyjne dróg wojewódzkich nr 131 i 132. Studium zakłada przeprowadzenie ich pełnej modernizacji z położeniem szczególnego nacisku na ich bezkolizyjny przebieg przed obszary zabudowane, uzyskanie pełnych, normatywnych i technicznych parametrów. Działania zmierzające do realizacji przyjętych celów będą się w omawianej sferze koncentrować na:

- a. budowy obejścia drogowego Witnicy w ciągu drogi wojewódzkiej nr 132;
- b. modernizacji dróg wojewódzkich i powiązanych z nią stopniowym wyposażeniu wszystkich miejscowości w chodniki dla pieszych;
- c. modernizacji dróg powiatowych z wyposażaniem w chodniki;
- d. modernizacji dróg gminnych z wyposażeniem w chodniki;
- e. remoncie głównych ulic miasta oraz budowie nowych ciągów pieszych na planowanych terenach rekreacyjnych;
- f. budowie parkingów w pobliżu obiektów i miejsc najczęściej odwiedzanych przez turystów oraz osób korzystających z usług.
- g. modernizacji i remoncie istniejących mostów na obszarze Gminy.

2. Uzupełnieniem sieci drogowej gminy będzie układ ciągów pieszych na terenach zabudowanych, oraz system szlaków pieszych i rowerowych realizowany z wykorzystaniem istniejących gminnych i leśnych dróg gruntowych. Przystosowanie wymienionych odcinków dróg dla wykorzystania ich do turystyki i komunikacji rowerowej polegać będzie na częściowych korektach ich nawierzchni oraz czytelnym oznakowaniu.

5.2. Kierunki modernizacji komunikacji kolejowej

Dla rozwoju komunikacji kolejowej na terenie gminy studium ustala podjęcie we współpracy z władzami wojewódzkimi oraz Zarządem Regionalnej Dyrekcji Kolei Państwowych działań na rzecz aktywizacji szlaku kolejowego Gorzów Wielkopolski-Kostrzyn z wykorzystaniem istniejącej infrastruktury dla potrzeb lokalnych oraz ruchu turystycznego w sezonie urlopowym.

5.3. Kierunki rozwoju żeglugi śródlądowej

W studium zakłada się wzrost przewozów towarów masowych drogą wodną Warty w powiązaniu z żeglugą prowadzoną na wodach Odry oraz wzrostem koniunktury w tej dziedzinie transportu. Integracja drogi wodnej na Warcie z drogą wodną na Odrze oraz z europejskimi szlakami wodnymi będzie oddziaływać na rozwój wyspecjalizowanych form turystyki wodnej na terenie gminy, zwłaszcza dla małych jednostek pływających. Studium zakłada rozwój następujących elementów infrastruktury dla obsługi turystyki wodnej:

- budowę i wyposażenie w obiekty towarzyszące dla obsługi ruchu turystycznego przystani w miejscowościach Świerkocin i Oksza;
- udostępnienie przystani dla turystycznego połączenia promowego ze stroną niemiecką, poprowadzonego wodami Warty od Kostrzyna do Gorzowa Wielkopolskiego.

5.4. Komunikacja rowerowa i piesza

1. Istotnym elementem układu komunikacyjnego gminy jest rozbudowa systemu tras rowerowych. Obok przenoszenia codziennego, lokalnego ruchu mieszkańców gminy będzie miał on istotne znaczenie dla obsługi ruchu turystycznego. W studium zakłada się:

- a. rozwój systemu tras rowerowych z wykorzystaniem dróg gminnych i powiatowych o niskim natężeniu ruchu i odpowiedniej, utwardzonej nawierzchni na terenach otwartych gminy, przy odpowiednim ich oznakowaniu;
- b. prowadzenie odcinków tras rowerowych na terenach zabudowanych poszczególnych miejscowości jako urządzonych i oznakowanych ścieżek rowerowych, wyposażonych w oddzielną jezdnię z odpowiednią nawierzchnią i bezkolizyjne skrzyżowania z drogami lub ulicami.

2. Obok pieszych szlaków turystycznych, przebiegających przez obszar gminy, studium zakłada rozbudowę istniejącego systemu ciągów pieszych na terenie miasta. Polegać ona będzie na modernizacji nawierzchni na ich przebiegach i wyposażeniu ich w elementy małej architektury takich jak: ławki, siedziska, pergole, kwietniki, kosze na śmieci.

6. KIERUNKI MODERNIZACJI I ROZBUDOWY UKŁADU SIECI I URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

6.1. Kierunki rozbudowy systemu zaopatrzenia w wodę

1. W studium zakłada się utrzymanie istniejącego systemu zaopatrzenia gminy w wodę, wykorzystującego istniejące studnie głębinowe oraz realizację następujących zadań służących osiągnięciu właściwego poziomu zaopatrzenia mieszkańców w wodę:

- a. rozbudowę miejskiej sieci wodociągowej o nowe linie magistralne;
- b. modernizację i rozbudowę sieci wodociągowej na dotychczas zainwestowanych terenach gminy i podłączenie do nich nowych układów zabudowy;
- c. zwodociągowanie w szczególności miejscowości położonych na obszarach zalewowych rzeki Warty w celu zapewnienia mieszkańcom wody pitnej ponieważ płytkie studnie przydomowe nie gwarantują jakości wody odpowiadającej wymaganiom sanitarnym;
- d. stopniową integrację niezależnych systemów zaopatrzenia w wodę poszczególnych miejscowości dla podniesienia niezawodności systemów wodociągowych.
- e. Przewiduje się awaryjne źródła wody do pitnej w miejscowościach zwodociągowanych;

3. Zakłada się utrzymanie istniejących studni awaryjnych dla zapewnienia zaopatrzenia w wodę w sytuacjach awaryjnych w trybie obowiązujących przepisów. Studium ustala ponadto następujące zasady zaopatrywania wodę dla celów pożarowych:

pobór wody w miejscowościach zwodociągowanych odbywać się będzie z istniejących sieci wodociągowych;

pobór wody w miejscowościach, w których nie zapewnia się wymaganego zapotrzebowania w wodę ze względu na niską wydajność lub brak sieci wodociągowej odbywać się będzie z uzupełniających źródeł wody w postaci studni o wydajności nie mniejszej niż 10 dm³/s, punktów czerpania wody w naturalnych lub sztucznych zbiornikach lub ciekach wodnych o wydajności nie mniejszej niż 20 dm³/s oraz ze zbiorników przeciwpożarowych.

4. Dla ochrony użytkowych warstw wodonośnych po zakończeniu eksploatacji ujęć wody ustala się w studium dla ich otoczenia zakazy:

- a. wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi, rolniczego wykorzystania ścieków, stosowania nawozów i środków ochrony roślin oraz urządzania przyz. kiszonkowych;
- b. wykonywania robót melioracyjnych oraz wykopów ziemnych,
- c. lokalizowania zakładów przemysłowych oraz ferm chowu lub hodowli zwierząt, składowisk odpadów komunalnych lub przemysłowych, cmentarzy oraz grzebania zwłok zwierzęcych.
- d. lokalizowania budownictwa mieszkalnego oraz turystycznego,
- e. wydobywania kamienia, żwiru, piasku oraz innych materiałów kopalnych.

6.2. Odprowadzenie i unieszkodliwianie ścieków

1. Ze względu na występowanie na obszarze Gminy Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 137 oraz uwarunkowań z tym związanych (opisanych w części I) szczególne znaczenie mają kompleksowe rozwiązania w zakresie gospodarki wodno-ściekowej. W studium zakłada się utrzymanie istniejącego systemu kanalizacji i oczyszczania ścieków oraz jego sukcesywną rozbudowę. System ten winien docelowo objąć wszystkie obszary zainwestowane gminy i stworzyć dogodne warunki dla wprowadzania nowej zabudowy na terenach wskazanych na ten cel. Priorytetowym zadaniem inwestycyjnym jest budowa nowych sieci kanalizacyjnych na terenach wiejskich, niewyposażonych dotychczas w sieć kanalizacyjną. Dla osiągnięcia właściwego poziomu obsługi mieszkańców gminy w tej dziedzinie zakłada się w szczególności:

rozbudowę miejskiej sieci kanalizacyjnej;

budowę sieci kanalizacji na terenach poszczególnych miejscowości z podłączaniem ich do miejskiej oczyszczalni ścieków, dysponującej znacznymi możliwościami przyjęcia ścieków.

2. Rozbudowa gminnego systemu kanalizacji będzie przebiegać w ramach dwu niezależnych systemów oczyszczania ścieków, działających w powiązaniu z oczyszczalniami w miejscowościach Białczyk i Kamień Mały. Docelowo system ten będzie się składać z:

systemu oprowadzania ścieków do rozbudowanej oczyszczalni w Białczyku, za pośrednictwem kolektorów: Świerkocin- Pyrzany, Nowiny Wielkie- Pyrzany, Pyrzany-Białczyk- Białczyk, Witnica- Białczyk;

systemu odprowadzania ścieków do oczyszczalni w Kamieniu Małym, za pośrednictwem kolektorów: Mościczki- Kamień Mały, Mościce- Kamień Wielki- Kamień Mały, Dąbroszyn- Krześniecza, Kamień Mały.

3. Pozostałe miejscowości gminy, ze względu na uwarunkowania terenowe będą dysponować niezależnymi, lokalnymi systemami oczyszczania ścieków, które ze względów ekonomicznych trudno będzie połączyć w jeden zbiorczy układ. Na terenach tych ścieki bytowe będą odprowadzane do gminnych oczyszczalni ścieków za pośrednictwem zbiorników bezodpływowych i zorganizowanego systemu wywozu nieczystości. Alternatywnym rozwiązaniem pozostaje budowa małych przydomowych oczyszczalni ścieków.

6.3. Ciepłownictwo i gazownictwo

1. W studium zakłada się wykorzystanie istniejących lokalnych kotłowni na terenie miasta i w innych wybranych miejscowościach gminy, oraz przeprowadzeniu ich modernizacji w miarę potrzeb. Rozwój ciepłownictwa na obszarze gminy jest ściśle powiązany z planowaną budową sieci gazowej na terenach wiejskich. Miasto jest zgazyfikowane w znacznym stopniu, około 80% jego mieszkańców ma dostęp do tego nośnika energii. Rozwój sieci gazowej na terenach wiejskich jest szczególnie istotny w kontekście dążenia do obniżania zjawiska niskiej emisji zanieczyszczeń powietrza na terenach przyległych do terenów chronionych gminy. Gaz ziemny lub alternatywnie Propan- Butan w przenośnych zbiornikach na gaz płynny powinien stać się głównym paliwem docelowo wykorzystywanym do wytwarzania ciepła. Wysoko metanowy gaz ziemny GZ- 50 będzie dostarczany do odbiorców indywidualnych za pośrednictwem:

stacji redukcyjno- pomiarowej I stopnia;

sieci gazociągów rozdzielczych średniego ciśnienia;

domowych przyłączy z reduktorami średniego ciśnienia.

2. Rozbudowa gminnego systemu dostaw gazu ma przebiegać stopniowo na zasadach i warunkach ustalanych z właścicielem sieci tj. Zakładem Gazowniczym w Szczecinie. Budowa sieci będzie przebiegać w liniach rozgraniczających dróg lokalnych, dojazdowych, ciągów piesznych oraz w terenach zieleni.

6.4. Elektroenergetyka

1. Dla poprawy zaopatrzenia mieszkańców gminy i innych odbiorców w energię elektryczną w studium zakłada się:

budowę nowej stacji elektroenergetycznej 110/15 kV w Witnicy.;

budowę nowego odcinka linii 110 kV relacji Gorzów- Witnica- Kostrzyn;

budowę nowych linii średniego napięcia z nową stacją elektroenergetyczną 110/15 kV w Witnicy

budowę nowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV;

modernizację linii średniego napięcia.

6.4.1 Niekonwencjonalne zdobywanie energii

1. Projektowane zmiany w studium dotyczące elektrowni wiatrowych wynika m.in. z zobowiązań jakie wzięła na siebie Polska wstępując do U.E. dotyczącej w inwestowania w odnawialne źródła energii. W 2020 r. udział energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych w całkowitej konsumpcji energii powinien osiągnąć 15%. (Dla terenu całej Europy wynosi on 20%) Dla gminy powstanie farm wiatrowych przyniesie korzyści z tytułu poboru podatku od nieruchomości – rocznie 2% od wartości fundamentów, masztów i słupów elektrowni oraz podatek od nieruchomości gruntowych.

2. Dla gminy powstanie farm wiatrowych przyniesie korzyści z tytułu poboru podatku od nieruchomości – rocznie 2% od wartości fundamentów, masztów i słupów elektrowni oraz podatek od nieruchomości gruntowych. Lokalizacja farm ma znaczenie o charakterze państwowym, gdyż wiąże się z jego polityką ekologiczną w ramach porozumień międzynarodowych, związanych z ograniczeniem emisji gazów cieplarnianych. Dlatego też mając na uwadze stosunkowo niewielki negatywny wpływ na środowisko, który w zakresie farm wiatrowych jest na dodatek odwracalny (w przypadku ich likwidacji) można przyjąć, że jest on do zaakceptowania.

6.5. Telekomunikacja

W studium zakłada się poprawę istniejącego systemu usług telekomunikacyjnych na terenie całej gminy. Nowe tereny przewidziane w studium pod zabudowę mieszkalno-usługową będą wyposażane w dodatkowe sieci telekomunikacyjne powiązane z istniejącą siecią oraz powiązane z systemem radiowego dostępu NMT450. Dla potrzeb rozwoju sieci telekomunikacyjnych należy uwzględnić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego miejsca dla urządzeń teletechnicznej kanalizacji kablowej.

6.6. Gospodarka odpadami

W studium utrzymuje się prowadzenie dotychczasowych form gospodarki odpadami w gminie, przy wykorzystaniu zbiorczego systemu utylizacji odpadów stałych, prowadzonego przez Zakład Utylizacji Odpadów Komunalnych w Długoszynie. Gminna polityka gospodarowania odpadami powinna dążyć do:

- a. wprowadzenia recyklingu odpadów komunalnych w możliwie największym zakresie;
- b. likwidacji i rekultywacji dzikich wysypisk odpadów;
- c. rekultywacji terenów dawnego składowiska odpadów w Krześniczce i utrzymania zajmowanego przez nie terenu dla potrzeb punktu przeładunkowego odpadów komunalnych, współpracującego z Zakładem Utylizacji Odpadów Komunalnych w Długoszynie.

6.7. System ochrony przeciwpowodziowej

1. W studium zakłada się utrzymanie istniejącego systemu ochrony przeciwpowodziowej z następującymi działaniami w tym zakresie:

- a. modernizacją oraz rozbudową istniejących budowli ochronnych;
- b. stałym monitoringiem stanu technicznego wałów przeciwpowodziowych i urządzeń towarzyszących;
- c. udrożnieniem systemów melioracyjnych regulujących stosunki wodne w obrębie polderów (przy respektowaniu przyjętych zasad ochrony przyrody w obrębie Parku Narodowego „Ujście Warty”);
- d. zapewnieniem miejsc przeznaczonych do pobierania ziemi potrzebnej przy zabezpieczeniu budowli i urządzeń ochrony przeciwpowodziowej;
- e. rozbudową systemu ostrzegania przed niebezpieczeństwem wystąpienia powodzi.

2. Ze względu na konieczność spełnienia wymogów ochrony przeciwpowodziowej w obszarach zagrożonych powodzią, w studium ustala się by w miejscowych planach, wykonywanych dla tych terenów lub odpowiednich decyzji uwzględnić następujące zalecenia :

- a. w obszarach bezpośredniego zagrożenia powodzią tj. na terenach objętych zakazem zabudowy zabrania się: wykonywania czynności mogących utrudnić ochronę przed powodzią; wykonywania urządzeń wodnych oraz wznoszenia obiektów budowlanych; sadzenia drzew i krzewów z wyjątkiem plantacji wiklinowych dla potrzeb regulacji poziomu wody oraz roślinności tworzących zabudowę biologiczną wzmacniającą brzegi rzeki i konstrukcji ochronnych; wszelkich zmian użytkowania terenów, składowania materiałów i wykonywania innych robót z wyjątkiem związanych z regulacją i utrzymaniem wód i budowli ochronnych; przejeżdżania przez wały pojazdami, konno i przepędzania zwierząt w wyjątkiem miejsc do tego przeznaczonych; prowadzenia upraw w odległości mniejszej niż 3 m od wału, rozkopywania wałów, wbijania słupów i stawiania znaków przez osoby nieupoważnione; wykonywanie obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów w odległości mniejszej niż 50m od stopy wału;
- b. W obszarach potencjalnego zagrożenia powodzią tj. terenach narażonych na zalanie w przypadku przelania się wód przez koronę wału przeciwpowodziowego, zniszczenie lub uszkodzenia wałów przy poziomie wód maksymalnych o prawdopodobieństwie występowania raz na 100 lat (woda Q 1%); zaleca się stosowanie specjalnych rozwiązań technicznych przy wznoszeniu nowej zabudowy, takich jak rezygnacja wznoszenia budowli z kondygnacjami podziemnymi, oraz obowiązek stosowania pełnej izolacji poziomej i pionowej budowli na wysokości zagrożonej zalaniem.

7. ZADANIA SŁUŻĄCE REALIZACJI PONADLOKALNYCH I LOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH

Zgodnie z obowiązującymi przepisami, inwestycjami celu publicznego są inwestycje związane m.in. z budową obiektów dla organów władzy, szkolnictwa, ochrony zdrowia, opieki społecznej, zapewnienia bezpieczeństwa, ochroną dóbr kultury oraz realizacją dróg publicznych, kolei, dróg wodnych, sieci uzbrojenia i ochrony środowiska. Wiele elementów tego zbioru określono w rozdziale 6 i częściowo w rozdziałach wcześniejszych studium. Wśród szczególnie ważnych zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych na terenie gminy wymienić należy:

- a. rewaloryzację założeń parkowo-pałacowego w Dąbroszynie;
- b. budowę obejścia m. Witnicy w ciągu drogi wojewódzkiej nr 132 i przeprowadzenie jej pełnej modernizacji i dostosowanie do normatywnych wymogów;
- c. realizację gminnego systemu ścieżek rowerowych i szlaków turystycznych, powiązanych z układem regionalnym.

8. ZASADY PROWADZENIA POLITYKI PRZESTRZENNEJ

1. Przyjęcie zasady zrównoważonego rozwoju jako podstaw strategii rozwoju zarówno gminy jak i całego regionu uznaje się za podstawową zasadę służącą ukierunkowaniu rozwoju przestrzennego w obszarze gminy. Wiąże się z tym przyjęcie celów polityki przestrzennej w jej obszarze, obejmujących:

- a. efektywny rozwój miasta, dostosowany do zróżnicowanych przestrzennie uwarunkowań, połączony z przeprowadzeniem kompleksowej restrukturyzacji jego struktury funkcjonalno – przestrzennej;
- b. poprawę ładu przestrzennego terenów miasta i gminy oraz sprawnego funkcjonowania układu komunikacyjnego i sieci inżynierskich;
- c. umocnienie i rozbudowa systemu terenów chronionych i wkomponowanie przyjętych zasad ich ochrony w procesy społeczno - gospodarczego rozwoju i zagospodarowania przestrzennego gminy, z eliminacją uciążliwych wpływów na stan środowiska;
- d. pełną ochronę dziedzictwa kulturowego, połączoną z utrwalaniem korzystnych cech historycznie wykształconej, wartościowej struktury funkcjonalno – przestrzennej obszarów zainwestowanych gminy.

2. Realizacja opisanych powyżej działań powinna doprowadzić do mierzalnej poprawy standardów:

- a. ładu ekologicznego, związanych z poprawą stanu środowiska przyrodniczego gminy, wzmocnieniem kondycji i walorów użytkowych oraz zapewnieniem jego stabilnej równowagi,

- b. ładu społecznego, polegającego na powszechnej poprawie warunków życia, w tym m.in. wysokiej dostępności do usług i miejsc pracy oraz odpoczynku,
- c. ładu ekonomicznego, związanego z ekonomizacją kosztów utrzymania gminy, tworzeniem udogodnień dla rozwoju i działalności gospodarczej, przy minimalizacji obciążeń dla środowiska i infrastruktury,
- d. ładu estetyczno - funkcjonalnego, związanego z poprawą strony estetycznej i technicznej terenów mieszkaniowych, zagrodowych oraz produkcyjno-usługowych.

9. PROGRAM PRAC PLANISTYCZNYCH DLA OBSZARÓW WSKAZANYCH DO OBJĘCIA MIEJSCOWYMI PLANAMI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. W studium zakłada się następujący, wieloletni program prac planistycznych nad sporządzaniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obejmujący tereny miasta i poszczególnych obrębów ewidencyjnych. W przypadku konieczności ograniczenia zakresu opracowania w/w planów jako opracowania priorytetowe, określa się plany:

a. w I etapie: dla terenów w obrębie miasta Witnica *oraz dla terenów planowanej lokalizacji siłowni wiatrowych na obszarach wiejskich gminy Witnica w sąsiedztwie miejscowości Kamień Wielki, Kamień Mały, Mościce, Mościczki, Krześniczka.*

b. w II etapie: dla terenów miejscowości Nowiny Wielkie.

c. w III etapie: dla pozostałych terenów gminy w miarę potrzeb, ze szczególnym uwzględnieniem stref rozwoju zabudowy mieszkalnej i usługowej w ciągu drogi wojewódzkiej nr 132 w otoczeniu miejscowości: Dąbroszyn, Krześniczka, Kamień Mały, Mościczki, Białcz, Białczyk.

2. Zakłada się w studium, w ramach opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz przy podejmowaniu decyzji o warunkach zabudowy i lokalizacji inwestycji celu publicznego będą respektowane przyjęte cele polityki przestrzennej gminy. Obejmą one także prowadzenie stałego monitoringu zmian w zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Przy wydaniu decyzji o warunkach zabudowy lub lokalizacji inwestycji celu publicznego w przypadku braku planu miejscowego zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy należy przestrzegać by łącznie spełnione były następujące warunki:

- a. co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- b. teren ma dostęp do drogi publicznej;
- c. istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- d. teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc;
- e. decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.