

**Część opisowa**  
**do koncepcji zagospodarowania nadodrzańskich**  
**terenów Starego Miasta pod budowę przystani rzecznej**  
**w Głogowie**

**245717**

## **CEL**

Celem koncepcji jest zagospodarowanie terenu dla potrzeb obsługi turystyki wodnej, pieszej i rowerowej dla bulwaru nadodrzańskiego na Starym Mieście w Głogowie wraz z atrakcyjnym zapleczem turystyczno-rekreacyjnym.

## **IDEA**

Projektowana zatoka w Głogowie jest wyjątkowym miejscem zarówno w skali miasta, jak i regionu. Jest to obszar, gdzie przenikają się walory przyrodniczo – krajobrazowe doliny Odry, bogata historia miejsca i miasta, ale również potencjał otwarcia tych terenów dla mieszkańców. Spływając szlakiem Odry nie spotkamy drugiego takiego miasta, gdzie Starówkę podkreśla naturalna zatoka rzeczna.

Inspirację do powstania tego projektu stanowiły cztery pierwiastki:

### **Historia miejsca i miasta**

Oprócz zastanych historycznych obiektów, którym nadano nową formę architektoniczną, równie ważne wydaje się zespolenie ich razem z innymi zabytkami Głogowa jak ratusz czy kościół św. Mikołaja. Obszar ten będzie kontynuacją Bulwaru Odrzańskiego prowadząc zwiedzających wzdłuż naturalnego brzegu zatoki w stronę plantów. Szeroki ciąg pieszo-rowerowy nazwano Szlakiem Mieszczan Głogowskich (schemat szlaków turystycznych, plansza 2), który łączy najciekawsze zabytki na starówce. W proponowanej koncepcji zwrócono uwagę na wszystkie ważniejsze istniejące elementy architektoniczne, jak i naturalne, znajdujące się w obszarze projektowanym, a także na bliskie sąsiedztwo tych elementów z Ostrowem Tumskim oraz ich integralny związek z procesem odbudowy Starego Miasta.

### **Przyroda i naturalny krajobraz**

Wielkim walorem wyróżniającym port w Głogowie jest naturalny krajobraz nie spotykany już w innych miastach. Również cenne obszary Natura 2000 – Łęgi Odrzańskie na drugim brzegu Odry podnoszą atrakcyjność tego miejsca. W koncepcji pozostawiono część naturalnych wierzbowisk i szuwarów - siedlisk ptaków. W takim miejscu zaprojektowano „Ogród wodny”, czyli system drewnianych pomostów, a także kamiennych stopni okresowo zalewanych wodą umożliwiające przemieszczanie się pomiędzy drewnianymi altanami.

Twardą zabudowę techniczną brzegu zastąpiono naturalnymi zejściami do wody. Projektowaną zabudowę i ciągi pieszo-rowerowe odsunięto od brzegu wynosząc je na bezpieczną wysokość. Spory udział obszarów naturalnych jest też uzasadniony ekonomicznie - miejsca te utrzymują się samoczynnie.

Założono minimalną ingerencję w przyrodę, szczególnie na wyspie, zapewniając tym samym możliwość kontaktu z naturalnym, „pół dzikim” krajobrazem doliny rzecznej.

### **Kultura czasu wolnego**

Program funkcjonalny zapewni różne formy wypoczynku, zarówno biernego, jak i aktywnego. Adaptując urozmaicony teren i bogatą florę zaproponowano system punktów widokowych, ciągnący się od wieży widokowej przy budynku Neptun I, poprzez belweder na wodzie, drewniany pomost wzdłuż muru fortyfikacji, tarasy widokowe przy budynkach hotelowych, aż do tarasów przy obiektach administracji ośrodka turystyczno – rekreacyjnego.

Dwie plaże znajdujące się w południowej części wyspy zapewnią możliwość wypoczynku biernego, lokalizacja terenów sportowych, placu zabaw, ścieżki zdrowia, toru hucznego dadzą szansę wyboru formy aktywnego wypoczynku.

### **Nowoczesność**

Zatoka Neptun ulokowana przy Starym Mieście posiada duży potencjał rozwojowy. Dobra dostępność komunikacyjna i bliskość centrum miasta podnosi znacznie atrakcyjność miejsca.

Podczas projektowania priorytetem stało się podkreślenie kontekstu otoczenia, wpisanie architektury w krajobraz. Uwzględniono możliwość podkreślenia osi widokowych, a także przekształcenia istniejących budynków Neptun I i II w nowoczesne budynki o wielofunkcyjnym charakterze, połączone w zespół wraz z nowo projektowanymi budynkami wieży widokowej oraz hangarami do przechowywania łodzi, a także pomostami do cumowania jednostek pływających, Bulwarem Mieszczan Głogowskich, pergolą oraz innymi elementami zagospodarowaniem terenu.

Wszystkie cztery pierwiastki miały wpływ na powstanie nazwy dla całego założenia. **TARASY ODRZAŃSKIE** łączą w sobie charakter projektowanego terenu, założenia projektowe oraz nawiązują do nazwy historycznej.

### **Komunikacja**

Główną osią komunikacyjną jest bulwar pieszo-rowerowy łączący historyczną przystań Neptun z projektowanym ośrodkiem turystycznym we wschodniej części. Równolegle zaprojektowano zejścia w kierunku poszczególnych atrakcji.

Komunikacja kołowa została rozbudowana w celu obsługi nowych obiektów portowych i ośrodka turystycznego. Większość dróg kołowych ma nawierzchnię asfaltową lub brukową. Parking techniczny do obsługi budynków Neptun I i Neptun II zlokalizowano naprzeciwko wieży widokowej, natomiast parking dla gości będzie znajdował się na projektowanym obszarze sąsiedniego Bulwaru Nadodrzańskiego.

Na potrzeby ośrodka turystycznego we wschodniej części wyznaczono obszar pod parking terenowy (80 miejsc) oraz tymczasowy parking przy administracji ośrodka.

Projektowany teren włączono w system szlaków rowerowych:

- *szlak miejski* – szybki przejazd z Bulwaru Nadodrzańskiego w stronę ulicy Rudowskiej;
- *szlak krajobrazowy* – łączący przystań (Neptun) z ośrodkiem turystycznym i wyspą;
- *szlak parkowy* – łączący planty z wyspą.

Parkingi dla rowerów zlokalizowano:

- przy przystani Neptun,
- przy kładce na trasy kolejowej (poza granicą opracowania),

- przy strumyku Sępolno („ogród na wodzie”),
- przy plaży w południowej części wyspy.

## **Krajobraz**

Zatoka Neptun jest częścią starorzecza Odry. Mimo regulacji linii brzegowej miejsce to posiada naturalny krajobraz dolin rzecznych. Bujne szuwały oraz zarośla wierzbowe i topolowe spontanicznie porastające płycizny zatoki nadają jej wyjątkowy charakter. Układ ten jest ważny również z przyrodniczego punktu widzenia, stanowiąc siedlisko życia ptaków i płazów.

## **Architektura**

Wszystkie nowoprojektowane budynki (łącznie z domkami letniskowymi) znajdują się powyżej granicy zalewu z 1997 r. – **75,7 m**. Każdy z nich zachowuje wysokość do 12 m licząc do kalenicy dachu. Wyjątkiem jest projektowana wieża widokowa, która jest rodzajem dominanty architektonicznej, ale o ażurowej formie, integrującej ją z otoczeniem. Nawiązuje ona do wysokiej wieży ratusza oraz wieży ruin kościoła św. Mikołaja znajdujących się na Starym Mieście (kontekst wież).

Przewiduje się adaptację budynków *Neptun I* i *Neptun II* połączoną z ich przebudową (rozbudową). Mają one posiadać współczesną formę architektoniczną, ale nawiązującą do rozwiązań obiektów przedwojennych, również w sposobie konstrukcji ścian zewnętrznych (konstrukcja szachulcowa i wykończenie drewniane). Budynki są połączone tarasami, drewnianą pergolą oraz innymi elementami małej architektury. Wprowadzono też nowo projektowane obiekty do zespołu przy *Neptunie*. Są to wieża widokowa oraz hangary służące do przechowywania łodzi. Wieżę widokową zlokalizowano przy wjeździe na obszar zatoki przy *Neptunie*, na zamknięciu osi widokowej i równocześnie ulicy Piotra Skargi. Ma ona łączyć, również za pomocą windy, doprowadzonej aż do platformy widokowej, dwa poziomy – bulwar nadrzeczny oraz pierwsze piętro *Neptuna I*.

## **PROGRAM FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNY**

### **Budynki Neptun I i Neptun II**

Zaprojektowany kompleks architektoniczny, zakładał adaptację istniejącego budynku *Neptun I* do potrzeb sugerowanych w warunkach konkursu, z zapleczem gastronomicznym, higieniczno-socjalnym, bazą noclegową, bosmanatem itp. Wieża połączona pergolą z *Neptunem I* będzie doskonałym punktem widokowym, otwierającym widoki nie tylko na całą zatokę, ale także na Stare Miasto i Ostrów Tumski. Może spełniać ona również funkcje związane z obsługą turystyki wodnej. Bulwar nadrzeczny, gdzie znajdują się ciągi piesze i rowerowe (nad samą zatoką zaprojektowano pomost-bulwar pieszy), łączy się płynnie z pomostami rekreacyjnymi oraz miejscami do cumowania jednostek pływających o różnej wielkości.

Budynek *Neptun II* przeznaczono na funkcję hotelowo – gastronomiczną z tarasem widokowym. Realizacja będzie zadaniem komercyjnym.

Przy hangarach, służących do przechowywania jachtów i łodzi, tworzących jeden zespół z pozostałą zabudową, zaproponowano również betonowe pochylnie z szynami do slipowania. W pobliżu zaprojektowano także punkt tankowania paliwa, poboru wody i ładowania akumulatorów.

## **Bulwar**

Zaprojektowano kontynuację *Nadodrzańskiego Bulwaru* od przystani w kierunku ośrodka turystycznego. Główny ciąg pieszo – rowerowy zwany *Bulwarem Mieszczan Głogowskich* poprowadzony został wzdłuż skarpy oddzielającej projektowany teren od torów PKP. Wzdłuż brzegu zaproponowano drewniany pomost zapewniający dogodne połączenie z miejscem obsługi statków wycieczkowych, miejscem do cumowania jachtów i łodzi motorowych. Naprzeciw głównego pomostu ulokowano maszt portowy wysokości 10 metrów. Za marinami pomost łączy się z głównym ciągiem spacerowym. Na szlaku znajdują się liczne atrakcje: drewniany belweder na wodzie, fortyfikacje, „*Mała Wenecja*”, „*Ogród na wodzie*”, plaża.

## **Fortyfikacje**

Budowle obronne są jedną z wizytówek Głogowa. Elementy twierdzy Głogów ulokowane nad zatoką zostaną wyeksponowane w formie dominanty krajobrazowej. Na szczycie zaprojektowano punkty widokowe oraz kładkę pieszą z Tradytora nad torami PKP. Fortyfikacje połączono pomostem pieszym wzdłuż muru oporowego przy linii kolejowej. Zakłada się rekonstrukcję muru na całej długości, tworząc tym samym zamknięte wnętrze zatoki. Dopuszcza się adaptację pomieszczeń fortecznych (galeria, mała gastronomia).

## **„Mała Wenecja”**

Wnętrze między Tradytorem a bunkrem zaaranżowano w klimacie kameralnym. Będzie to romantyczne miejsce spotkań lub małych inscenizacji na wodzie z uwagi na dobre parametry akustyczne. Widok od północy wieńczy drewniany pomost.

## **Obiekt hotelowy (inwestycja komercyjna)**

Obiekt wyznaczony do realizacji przez prywatnego inwestora, powinien zachować podobny charakter jak budynki obu Neptunów. Kompleks składa się z trzech jednakowych budynków połączonych ze sobą pergolami. Na dachach znajdują się tarasy widokowe.

## **„Ogród na wodzie”**

Zlokalizowany we wschodniej części założenia system drewnianych platform i altan, połączonych pomostami, znajdujących się wśród szuwarów i wierzbowisk zapewnia kontakt z „półdziką” naturą tego obszaru. Wokół pomostów rozmieszczono kamienne stopnie okresowo zalewane wodą, które dają możliwość przemieszczania się pomiędzy altanami w których urządzono siedziska, stanowiska wędkarskie itp. W pobliżu zlokalizowano plac zabaw dla najmłodszych.

## **Ośrodek Turystyczny**

Ośrodek zlokalizowano w głębi zatoki – miejscu o najwyższych walorach krajobrazowych. Obszar obsługiwany jest przez istniejące połączenia od ul. Portowej oraz przejście piesze pod torami PKP. Przy budynkach administracji ośrodka zaprojektowano parking na 25 miejsc, służący obsłudze technicznej, natomiast parking terenowy na 80 miejsc dla klientów ośrodka zaproponowano we

wschodniej części. Ponadto zlokalizowano tam wypożyczalnię sprzętu wodnego wraz z hangarem do jego przechowywania, WC, parking dla rowerów oraz plac manewrowy.

Tarasowe ułożenie domków letniskowych powoduje, że sprzed budynków administracji rozciąga się widok na całą zatokę. Domki zaproponowano w dwóch wariantach – z pergolą łączącą pośrodku dwa moduły oraz z pergolą znajdującą się po zewnętrznej stronie domków. Naprzeciwko domków część terenu przeznaczono na pole kempingowe. Pośród drzew wyznaczono miejsca na grillowanie. Na północ od niego znajduje się miejsce z bezpośrednim dostępem do wody, wokół którego wyznaczono tereny sportowe oraz plac zabaw dla dzieci.

## **Błonia Odrzańskie**

Rozległą naturalną łąkę między domkami letniskowymi a stawem pozostawiono swobodnie jako miejsce leżakowania, gier i zabaw. Teren ten jest naturalnym „zwieńczeniem” Głogowskich Plantów. Obok znajduje się pole kempingowe.

## **Wyspa**

W trakcie projektowania założono jak najmniejszą ingerencję w naturalny krajobraz wyspy. Dostęp na wyspę jest możliwy poprzez kładkę łączącą wyspę z „ogrodem na wodzie”. Ponadto we wschodniej części zaproponowano drewnianą kładkę będącą dojazdem technicznym. Główną plażę wyznaczono w południowej części wyspy ze względu na dobrą ekspozycję względem słońca. W jej pobliżu ulokowano tereny rekreacyjne przeznaczone m.in. pod boiska do siatkówki plażowej a także sezonowe obiekty małej gastronomii.

W północnej części wyspy zaproponowano fragment terenu przeznaczyć pod naturalny tor łuczniczy oraz tor przeszkód dla psów. W środkowej części poprowadzono ścieżkę zdrowia, która dochodzi do zielonego amfiteatru w południowo- zachodniej części wyspy. Główny ciąg pieszo- rowerowy na wyspie zakończono drewnianą platformą, tworzącą razem z wieżą widokową znajdującą się po drugiej stronie bramę do *Zatoki Neptuna*. Zaproponowano nazwę wyspy: *Wyspa Mieszkańska*.

## **Etapowanie inwestycji**

Jako inwestycje priorytetowe należące do gminy wyszczególniono port (obszar w bezpośrednim sąsiedztwie budynku *Neptun I*) wraz z zagospodarowaniem nabrzeża. Obszary perspektywnie to strefy ośrodka turystycznego i fortyfikacje. pozostawiono w naturalnym stanie z minimalnym stopniem przekształcenia. Teren realizowany przez inwestorów prywatnych to *Neptun II* wraz z częścią tarasów, hotel w pobliżu bunkra oraz ośrodek turystyczny (wyznaczone na Planszy 1 fioletowym kolorem).

## **Szlaki turystyczne**

Zaproponowane szlaki turystyczne mają charakter obwodnicowy z „sięgaczami” z punktów węzłowych. Szlak Twierdzy Głogów łączy zabytki militarne z których słynie Głogów.