

OPIS.

1. Podstawa opracowania.

- Zlecenie Gminy,
- Uzgodnienia z Gminą,
- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego,
- Mapa zasadnicza 1:500,
- Wizje lokalne.

2. Cel opracowania.

Celem opracowania jest zagospodarowanie części terenu „Starego Portu” w Międzychodzie pod kątem użytkowania przez turystów karawaningowych, obsługi turystów wodnych oraz pola biwakowego.

Opracowanie będzie pełniło rolę materiału wyjściowego do realizacji przedsięwzięcia.

3. Lokalizacja.

Teren objęty opracowaniem znajduje się w Międzychodzie przy ulicy Portowej 8a, na nabrzeżu „Starego Portu” na rzece Warcie, działka nr 127/4, Identyfikator: 301403_4.0014.127/4.

4. Zagospodarowanie terenu - stan istniejący.

Teren przewidywany pod realizację obejmuje część działki nr 127/4, która znajduje się po północnej stronie basenu portowego. Prowadzi do niego ul. Portowa.

Za bramą wjazdową znajduje się plac apelowy o nawierzchni z kostki granitowej.

Stoi na nim maszt sygnałowy. Północną pierzeję placu stanowi hangar dla sprzętu pływającego z zapleczem kuchenno-sanitarnym i świetlicą.

Wzdłuż muru granicznego z działką nr 127/3 usytuowany jest slip do wodowania jednostek pływających. Obok znajduje się nabrzeże cumownicze a dalej pomost pływający.

Za hangarem znajduje się wiatą piknikowa, krąg ogniskowy i plac dla jednostek pływających i przyczep. Teren jest oświetlony i ogrodzony.

W dalszej części dawnego nabrzeża znajduje się niewykorzystany, zaniedbany teren sięgający aż do cypla na wyjściu z portu do Warty.

5. Zagospodarowanie terenu - projektowane.

Istniejące i projektowane zagospodarowanie terenu odpowiada zapisom dotyczącym obszaru 1.1 US w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego.

Nawiązuje ponadto do opracowanej wcześniej koncepcji rewitalizacji „Starego Portu”.

Opracowywany teren o powierzchni 710 m², znajduje się w dalszej części zagospodarowanego nabrzeża, wewnątrz istniejącego ogrodzenia, na powierzchni zajętej aktualnie przez parkujące przyczepy i łodzie.

Pole biwakowe o nawierzchni trawiastej zlokalizowane będzie za wiatą biwakową, zaś stanowiska postojowe dla kamperów za polem biwakowym, pod istniejącą skarpą.

Za nimi zostanie zamontowana kolumna elektryczna do zasilania pojazdów. Będzie możliwe korzystanie z niej także przez użytkowników pola biwakowego.

Za stanowiskami znajduje się ogrodzenie z bramą przejazdową.

Bliżej wjazdu na teren portu, za placem apelowym, przy skarpie brzegowej, zostanie zlokalizowana płyta zlewna z kratką ściekową i kolumną serwisową (w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej studzienki kanalizacji sanitarnej, wodociągu i szafek elektrycznych). Usytuowanie i konfiguracja techniczna kolumny serwisowej umożliwia również obsługę jednostek pływających cumujących w porcie.

Na skarpie z ogrodzeniem, za polem biwakowym i stanowiskami postojowymi, zostaną zamontowane dodatkowe lampy oświetlające teren.

Użytkownicy będą korzystali ze stanowiska mycia naczyń przy hangarze oraz sanitariatów i natrysków w części socjalnej hangaru. Możliwe jest także korzystanie z kuchni.

Korzystanie przez osoby niepełnosprawne.

Teren i nawierzchnie: placu, nabrzeża, stanowisk postojowych i pola biwakowego umożliwiają korzystanie z infrastruktury przez osoby niepełnosprawne. Do sanitariatów, natrysków i kuchni prowadzi stosowna pochylnia.

Stanowiska postojowe dla kamperów.

Stanowiska o wymiarach 6 x 10 m (3 sztuki) i powierzchni 180 m², posiadają nawierzchnię z geokraty wypełnionej ziemią z zasianą trawą, na podbudowie:

- kruszywo łamane 0-31,5 mm, gr. 30 cm, zagęszczone
- geowłóknina 100 g/m²
- podsypka piaskowa gr. 5 cm
- geokrata o wytrzymałości 500 kg/m³
- wypełnienie: gleba próchnicza lub humus
- trawa.

Powierzchnia stanowisk zostanie obramowana:

- krawężnik najazdowy 15x22x100 cm na ławie z oporem (C12/15) - od strony wjazdów,
- obrzeże chodnikowe 8x30x100 cm na ławie z oporem (C12/15) - z pozostałych stron.

Kolumna elektryczna – stanowiskowa.

Zlokalizowana przy stanowiskach postojowych, pozwala na zasilanie kamperów i pola biwakowego w energię elektryczną (6 gniazdek, uruchamianych po opłaceniu w kolumnie serwisowej).

Jej zasilanie doprowadzone jest z kolumny serwisowej (zgodnie z projektem branżowym). Wykonanie i montaż zgodnie ze specyfikacją producenta.

Stanowisko serwisowe.

Zlokalizowane na przejeździe, w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej studzienki kanalizacji sanitarnej. Składa się z żelbetowej płyty zlewnej (4 x 4 m) z zamontowaną kratką

do spuszczenia brudnej wody z kamperów. Obok ustawiono kolumnę serwisową służącą do: opróżniania kaset wc, ich mycia, pobierania wody, zasilania kolumny elektrycznej stanowisk postojowych itd. Wyposażona jest dodatkowo w 4 gniazda elektryczne do obsługi jednostek pływających.

W kolumnie serwisowej będą także dokonywane opłaty za usługi: tankowanie wody, odbiór ścieków, zasilanie w energię elektryczną. Jej konfiguracja i usytuowanie umożliwia dodatkowo obsługę jednostek pływających cumujących przy nabrzeżu i pomoście pływającym. Stanowisko serwisowe będzie posiadało przyłącze kanalizacji sanitarnej (z pobliskiej studzienki), wodociągowe (z pobliskiego wodociągu oraz elektryczne (z pobliskiej szafki energetycznej).

Kolumna serwisowa:

- zostanie wykonana i zamontowana zgodnie ze specyfikacją producenta.

Płyta zlewna:

- wymiary: 4,00 x 4,00 m, grubość 20 cm, żelbetowa,
- zbrojenie: 2 x siatka stalowa Ø8, 30x30 cm, beton C20/25,
- podsypka cementowo-piaskowa (1:4), gr. 3 cm,
- podbudowa z kruszywa łamanego 0-31,5 mm, stabilizowanego mechanicznie, gr.15 cm,
- podsypka piaskowa C5/6, gr.10 cm.

Obramowanie ze wszystkich boków krawężnikiem najazdowym 15x22x100 cm na ławie z oporem (C12/15).

Pole biwakowe.

Zlokalizowane zostanie pomiędzy wiatą piknikową a stanowiskami dla kamperów, wzdłuż skarpy terenowej.

Teren wymaga wyrównania i obsiania trawą. Wymiary: 25 x 10 m, powierzchnia 250 m².

Stanowisko mycia naczyń.

Istniejące, zlokalizowane na elewacji hangaru od strony wiaty piknikowej.

Zostanie przebudowane, wyposażone w koryto ze stali nierdzewnej oraz trzy krany (w miejsce dwóch). Zostanie również przebudowane oświetlenie.

Ściana nad zlewem zostanie pokryta płytkami ceramicznymi, mrozoodpornymi typu gres.

Kanalizacja sanitarna.

Odprowadzająca ścieki ze stanowiska serwisowego do studzienki kanalizacji sanitarnej.

Wykonanie zgodnie z projektem branżowym.

Wodociąg.

Zasilający stanowisko serwisowe.

Wykonanie zgodnie z projektem branżowym.

Oświetlenie.

Lampy (2 szt.) typu drogowego (jak istniejące) i wysokości 5 m, ustawione na skarpie,

zasilane będą (wraz z lampą istniejącą) nową linią kablową poprowadzoną od istniejącej szafki elektrycznej przy skarpie brzegowej.
Wykonanie zgodnie z projektem branżowym.

Monitoring.

Istniejąca instalacja monitoringu zostanie rozbudowana i zmodyfikowana w oparciu o nowe i istniejące maszty oświetleniowe tak, aby objąć kontrolą cały nowy obszar.
Wykonanie zgodnie z projektem branżowym.

Ogrodzenie.

Istniejące ogrodzenie (wraz z bramą) pozostaje bez zmian.

Zieleń.

Po wyrównaniu terenu pola biwakowego zostanie on obsiany trawą.

Roboty ziemne.

W trakcie robót ziemnych należy zwrócić uwagę na znajdujące się pod warstwą ziemi ewentualne pozostałości starej nawierzchni portowej i zachować ją w miarę możliwości.

Opracowanie: Mgr inż. arch. Maria Śliwa

Międzychód, kwiecień 2025