



**Biuro Planowania Przestrzennego Miasta  
w Szczecinie**

ul. Karola Szymanowskiego 2, 71-416 Szczecin  
tel. +48 91 42 21 055, +48 91 42 45 739  
bppm@um.szczecin.pl, www.bppm.szczecin.pl

**PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO  
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
„Nowe Miasto – Plac Zawiszy” w Szczecinie**



Źródło: [www.google.pl/maps](http://www.google.pl/maps).

**AUTOR OPRACOWANIA:**

**KIEROWNIK ZESPOŁU OCHRONY ŚRODOWISKA:**

**PROJEKTANT PLANU:**

**GENERALNY PROJEKTANT:**

**DYREKTOR BIURA:**

**mgr Jolanta Wiśniewska**

**mgr inż. arch. Angelika Szerniewicz-Kwas**

**mgr Jolanta Wiśniewska**

**mgr inż. arch. Anita Wasylić**

**mgr inż. arch. Angelika Szerniewicz-Kwas**

**mgr inż. arch. Zofia Fiuk-Dymek**

Szczecin, BPPM, sierpień 2024 r.

Opinie i uzgodnienia

### Oświadczenie

Oświadczam, że ukończyłam jednolite studia magisterskie na kierunku geografia morza, posiadam ponad 5-letnie doświadczenie w pracach zespołów opracowujących prognozy oddziaływania na środowisko oraz sporządziłam samodzielnie ponad 5 prognoz oddziaływania na środowisko.

Jestem świadoma odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych oświadczeń.

mgr Jolanta Wiśniewska



Opinie i uzgodnienia

<b>1</b>	<b>STRESZCZENIE.....</b>	<b>7</b>
<b>2</b>	<b>WPROWADZENIE.....</b>	<b>9</b>
<b>2.1</b>	<b>METODA SPORZĄDZENIA PROGNOZY .....</b>	<b>9</b>
<b>2.2</b>	<b>STOPIEŃ SZCZEGÓŁOWOŚCI PROGNOZY .....</b>	<b>9</b>
<b>2.3</b>	<b>PRZEDMIOT I CELE PLANU ORAZ JEGO POWIĄZANIA Z INNYMI DOKUMENTAMI .....</b>	<b>9</b>
<b>2.4</b>	<b>INFORMACJE ZAWARTE W PROGNOZACH ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO DLA POWIĄZANYCH DOKUMENTÓW ....</b>	<b>11</b>
	<b>PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA</b>	
	<b>PRZESTRZENNEGO MIASTA SZCZECIN .....</b>	<b>11</b>
	<b>PROGNOZY ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO .....</b>	<b>11</b>
<b>2.5</b>	<b>TRUDNOŚCI WYNIKAJĄCE Z NIEDOSTATKÓW TECHNIKI LUB LUK WE WSPÓŁCZESNEJ WIEDZY.....</b>	<b>11</b>
<b>3</b>	<b>ANALIZA I OCENA STANU ŚRODOWISKA WRAZ Z PRZEWIDYWANYMI ODDZIAŁYWANIAMI .....</b>	<b>11</b>
<b>3.1</b>	<b>POWIERZCHNIA ZIEMI .....</b>	<b>11</b>
<b>3.2</b>	<b>WARUNKI GEOLOGICZNE.....</b>	<b>12</b>
<b>3.3</b>	<b>WODY POWIERZCHNIOWE I PODZIEMNE .....</b>	<b>12</b>
<b>3.4</b>	<b>WARUNKI KLIMATYCZNE.....</b>	<b>13</b>
<b>3.5</b>	<b>KLIMAT AKUSTYCZNY .....</b>	<b>14</b>
<b>3.6</b>	<b>ZANIECZYSZCZENIA POWIETRZA .....</b>	<b>15</b>
<b>3.7</b>	<b>ROŚLINY, ZWIERZĘTA, RÓŻNORODNOŚĆ BIOLOGICZNA.....</b>	<b>16</b>
<b>3.8</b>	<b>WALORY KRAJOBRAZOWE, DZIEDZICTWO KULTUROWE I HISTORYCZNE .....</b>	<b>17</b>
<b>3.9</b>	<b>ZASOBY NATURALNE .....</b>	<b>19</b>
<b>3.10</b>	<b>ZDROWIE I WARUNKI ŻYCIA LUDZI .....</b>	<b>19</b>
<b>3.11</b>	<b>NATURA 2000 ORAZ POZOSTAŁE OBSZARY I OBIEKTY CHRONIONE .....</b>	<b>20</b>
<b>3.12</b>	<b>INTEGRALNOŚĆ EKOLOGICZNA OBSZARU .....</b>	<b>21</b>
<b>4</b>	<b>ZIDENTYFIKOWANE PROBLEMY OCHRONY ŚRODOWISKA I SPOSOBY ICH ROZWIĄZANIA.....</b>	<b>21</b>
<b>4.1</b>	<b>ROZWIĄZANIA MAJĄCE NA CELU KOMPENSACJĘ PRZYRODNICZĄ NEGATYWNYCH ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO ...</b>	<b>22</b>
<b>4.2</b>	<b>ROZWIĄZANIA ALTERNATYWNE DO ROZWIĄZAŃ ZAWARTYCH W PLANIE .....</b>	<b>22</b>
<b>4.3</b>	<b>POTENCJALNE ZMIANY STANU ŚRODOWISKA PRZY BRAKU REALIZACJI PLANU .....</b>	<b>22</b>
<b>5</b>	<b>PRZEWIDYWANE ZNACZĄCE ODDZIAŁYWANIA.....</b>	<b>23</b>
<b>5.1</b>	<b>STAN ŚRODOWISKA NA OBSZARACH OBJĘTYCH PRZEWIDYWANYM ZNACZĄCYM ODDZIAŁYWANIEM .....</b>	<b>23</b>
<b>5.2</b>	<b>ODDZIAŁYWANIA SKUMULOWANE .....</b>	<b>23</b>
<b>5.3</b>	<b>TRANSGRANICZNE ODDZIAŁYWANIA .....</b>	<b>24</b>
<b>6</b>	<b>CELE OCHRONY ŚRODOWISKA ISTOTNE Z PUNKTU WIDZENIA PLANU .....</b>	<b>24</b>
	<b>CELE OCHRONY ŚRODOWISKA USTANOWIONE NA SZCZEBLU MIĘDZYNARODOWYM, WSPÓLNOTOWYM I KRAJOWYM I SPOSOBY</b>	
	<b>ICH UWZGLĘDNIENIA .....</b>	<b>24</b>
<b>7</b>	<b>METODY ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI PLANU .....</b>	<b>25</b>
<b>8</b>	<b>PODSUMOWANIE.....</b>	<b>25</b>
<b>9</b>	<b>LITERATURA I MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE .....</b>	<b>27</b>

Opinie i uzgodnienia

## 1 Streszczenie

Niniejsze opracowanie jest prognozą oddziaływania na środowisko realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Nowe Miasto – Plac Zawiszy Czarnego” w Szczecinie. Plan obejmuje teren o powierzchni 3,04 ha, stanowiący część osiedla Nowe Miasto. Obszarem planu objęte są fragmenty terenów pofortecznych górnego i dolnego tarasu. Na górnym tarasie znajduje się plac Zawiszy Czarnego z kwartałem zabudowy i otaczającym je układem komunikacyjnym ul. 3 Maja, ul. Owocową i ul. Józefa Korzeniowskiego oraz dolny taras z ul. Owocową, wzdłuż śladu murów pofortecznych i niezagospodarowaną działką w sąsiedztwie Domu Kultury Słowianin (warsztaty, składy). Omawiany obszar bezpośrednio przylega do węzłowych terenów komunikacyjnych – dworca kolejowego i autobusowego.

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin wyznaczając zadania strategiczne w tym obszarze, wskazuje potrzebę utrzymania i rozwoju funkcji usługowych o znaczeniu ponadlokalnym, w szczególności wzmocnienie i integrację węzła przesiadkowego w otoczeniu dworca kolejowego i autobusowego, usług administracyjnych, sądowych. Jako funkcję dominującą ustala wielofunkcyjną zabudowę śródmiejską mieszkaniowo-usługową i usługową. Obowiązuje zachowanie dominującej kompozycji zabudowy obrzeżnej kwartałowej, a na zamknięciu perspektywy ulicy Narutowicza dopuszcza się zabudowę o wyższej wysokości niż w sąsiednich kwartałach – w formie subdominanty.

Plan realizuje ideę miasta kompaktowego, o zwartej strukturze, racjonalnie zagospodarowanej przestrzeni; ideę efektywnego wykorzystania istniejącej pełnej infrastruktury technicznej i komunikacji publicznej. Obszar stanowi główny węzeł komunikacyjny miasta, prezentuje pełne spektrum typów transportu publicznego: tramwajowy, autobusowy miejski i regionalny, kolejowy regionalny i krajowy, w tym będącą w fazie realizacji Szczecińską Kolej Metropolitalną. Intencją planu jest uzupełnienie i integracja funkcji komunikacyjnych, tworzących główny węzeł przesiadkowy wokół dworca kolejowego PKP Szczecin Główny i wykształcenie przestrzeni dla nowego dworca autobusowego, które łącznie stworzą centrum przesiadkowe. Zamierzenie inwestycyjne wynika z potrzeby uporządkowania obecnej sytuacji przewozów, prowadzonych przez prywatnych operatorów, którzy rozproszeni są w różnych lokalizacjach miasta.

Następstwa wynikające z realizacji ustaleń zawartych w planie sprowadzać się będą do zagęszczenia zabudowy na analizowanym obszarze, a także do wprowadzenia nowych funkcji oraz uregulowania wskaźników zabudowy.

W wyniku kompleksowej realizacji ustaleń planu przewiduje się poprawę jakości przestrzeni, ale i intensyfikację użytkowania. Planowane obiekty uzupełnią wykształconą strukturę funkcjonalną i krajobrazową osiedla Nowe Miasto. Zgodnie z zapisami planu nową wielofunkcyjną zabudowę śródmiejską na placu Zawiszy Czarnego kształtuje się jako domknięcie perspektywy ul. Narutowicza.

Ryc.1. Wizualizacja projektowanej wielofunkcyjnej zabudowy śródmiejskiej w obrębie placu Zawiszy Czarnego w Szczecinie



Źródło: Materiały Biura Partnerstwa Publiczno-Prywatnego Urzędu Miasta w Szczecinie; autorzy arch. Grzegorz Łuczak i arch. Paweł Zimnicki „LA Laboratorium Architektury 2 Grzegorz Łuczak”, Szczecin 2022-2023 r.

Elementem rewitalizacji i podniesienia standardu wyposażenia tej części osiedla będzie wprowadzenie zieleni urządzonej na części placu i funkcji usługowo-mieszkalnej. Obecnie teren placu jest

zagospodarowany przypadkową, substandardową zabudową „barakową” z zielenią o zatartym układzie – wymaga kompleksowej rekompozycji i odnowy jako część wielkomiejskiego układu urbanistycznego.

Uzupełnienie struktury funkcjonalnej o inwestycje określone w planie zwiększy wartość przestrzeni, wpłynie korzystnie na szeroko rozumianą sferę społeczno-ekonomiczną. Budowa zintegrowanego centrum przesiadkowego na dolnym tarasie (rycina 2) w bezpośrednim sąsiedztwie dworca kolejowego PKP będzie miała istotne znaczenie funkcjonalne dla mieszkańców miasta, województwa, regionu i kraju. Usprawniony zostanie dotychczasowy sposób korzystania ze wszystkich form komunikacji: kolejowej, autobusowej regionalnej i publicznej miejskiej. Jednocześnie projektowana zabudowa otrzyma odpowiednią oprawę w formie rekonstruowanej zieleni urządzonej, która będzie stanowić wspólną przestrzeń dla mieszkańców i klientów w najbliższym otoczeniu.

Ryc.2. Wizualizacja projektowanego zintegrowanego centrum przesiadkowego z nową zabudową pl. Zawiszy Czarnego w Szczecinie



Źródło: Materiały Biura Partnerstwa Publiczno-Prywatnego Urzędu Miasta w Szczecinie; autorzy arch. Grzegorz Łuczak i arch. Paweł Zimmicki „LA Laboratorium Architektury 2 Grzegorz Łuczak”, Szczecin 2022-2023 r.

Obszar opracowania to teren o wysokim stopniu zurbanizowania, na którym występują pospolite gatunki flory i fauny. Roślinność będąca wynikiem działalności człowieka i licznych przekształceń tego obszaru zlokalizowana jest głównie w granicach placu, który historycznie stanowił rezerwę budowlaną pod kościół – lokalną dominantę architektoniczną (subdominantę). Poziom zanieczyszczenia powietrza, w tym hałasu, a także stan klimatu, są charakterystyczne dla obszaru silnie zurbanizowanego. Prognozuje się, że zagospodarowanie i zabudowa omawianego terenu według ustaleń przedmiotowego planu wpłynie przede wszystkim na stan czystości atmosfery, a także zwiększy presję akustyczną. Jednocześnie plan zawiera ustalenia, których realizacja powinna przyczynić się do budowania odporności miasta na zmiany klimatyczne poprzez wykształcenie terenu zieleni urządzonej w formie parku kieszonkowego, obowiązek stosowania rozwiązań inżynierskich zmniejszających zużycie wody, niskoemisyjnych, energooszczędnych lub wykorzystujących odnawialne źródła energii, obowiązek stosowania rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, obowiązek realizacji zielonych dachów i zielonej ściany.



## 2 Wprowadzenie

Jako akt prawa miejscowego, plan zagospodarowania przestrzennego pełni funkcję regulacyjną, ustanawiając przeznaczenie terenów na określone cele i ustalając zasady ich zagospodarowania, godząc/wypracowując jednocześnie interes publiczny reprezentowany przez samorząd lokalny z interesami indywidualnymi mieszkańców miasta i innych jednostek oraz podmiotów gospodarczych. Ustalenia planu uwzględniają obowiązujące prawne ograniczenia środowiskowe, zastany stan środowiska oraz warunki jego obecnego i przyszłego funkcjonowania.

Strategiczna ocena oddziaływania na środowisko planu ma na celu zidentyfikowanie potencjalnych zmian, jakie mogą wystąpić w środowisku w związku z realizacją przewidzianych w przedmiotowym planie zamierzeń oraz późniejszym wykorzystywaniem powstałych obiektów i infrastruktury. Prognoza zatem, z samej swojej istoty, zawiera ocenę hipotetyczną, opartą bardziej na prawdopodobieństwie niż na konkretnych wyliczeniach dla realizowanych w przyszłości zamierzeń.

Ocena wpływu i zmian środowiskowych spowodowanych realizacją ustaleń planu jest zadaniem obciążonym znacznym stopniem niepewności, a zakres i oddziaływanie zmian mogą nie być zależne bezpośrednio od zapisów planu, a wynikać np. z form aktywności gospodarczej na analizowanym obszarze.

Niniejszy dokument pełni rolę informacyjną, ostrzegawczą i porównawczą, wskazuje jakie problemy z zakresu ochrony środowiska muszą być brane pod uwagę w trakcie projektowania inwestycji, a także sygnalizuje możliwość wystąpienia zagrożeń w przyszłości. Zagrożenia te mogą nie wystąpić lub mieć inny (łagodniejszy) charakter, o ile podjęte zostaną odpowiednie działania zapobiegawcze już na etapie realizacji przewidzianych planem przedsięwzięć.

Podstawowym celem prognozy jest określenie, analiza i ocena skutków, które mogą wyniknąć z przeznaczenia terenów dla wszystkich komponentów środowiska, w tym zdrowia i jakości życia ludzi. Prognoza może również wskazywać preferowane z perspektywy ochrony środowiska sposoby realizacji postanowień planistycznych, których nie można zawrzeć w ustaleniach planu ze względu na jego specyfikę prawną.

### 2.1 Metoda sporządzenia prognozy

W trakcie sporządzania prognozy uwzględniono wymagania wynikające z zapisów Ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. W prognozie opisano wszystkie aspekty wymienione w powyższej ustawie w odniesieniu do planu, sporządzonego na podstawie zapisów Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Prognoza składa się z części opisowej, która zawiera charakterystykę poszczególnych komponentów środowiska przyrodniczego, najistotniejszych ustaleń planu przedstawionych z perspektywy ochrony środowiska oraz potencjalne skutki, jakie mogą nastąpić w wyniku realizacji planu.

### 2.2 Stopień szczegółowości prognozy

Zakres i stopień szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko został uzgodniony z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Szczecinie (pismo PS.NZ.400.0149.2019), a także z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Szczecinie (pismo WOPN-OS.411.137.2019.MP).

Prognoza wypełnia również zapisy art. 51 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

### 2.3 Przedmiot i cele planu oraz jego powiązania z innymi dokumentami

Niniejsze opracowanie dotyczy obszaru określonego uchwałą Rady Miasta Szczecin w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Nowe Miasto – Plac Zawiszy Czarnego” w Szczecinie (Uchwała Nr X/311/19 z dnia 10 września 2019 r.).

Plan obejmuje teren o powierzchni około 3 ha, zlokalizowany w granicach administracyjnych osiedla Nowe Miasto w Szczecinie, ograniczony ulicami: Owocową, 3 Maja oraz placem Zawiszy Czarnego. Obszar planu obejmuje zespół wielofunkcyjnej zabudowy śródmiejskiej o charakterze usługowo-mieszkalnym lub usługowym. Kwartal zabudowy pomiędzy placem Zawiszy Czarnego, ul. Korzeniowskiego i ul. 3 Maja

stanowi zachowany układ urbanistyczny, w którym wszystkie budynki są ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Ponadto na placu Zawiszy Czarnego znajduje się obecnie substandardowa zabudowa usługowa.

Przedmiotem planu są tereny zabudowy usługowej, wielofunkcyjnej zabudowy śródmiejskiej mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny komunikacji oraz obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

Rozwiązania przestrzenne przyjęte w planie dostosowane są do uwarunkowań funkcjonalnych i przyrodniczych terenu określonych w m.in.: Waloryzacji przyrodniczej miasta Szczecin oraz w opracowaniu ekofizjograficznym, a także określonych w czasie wizji terenowych. Uwarunkowania stanowią podstawę proponowanych rozwiązań przestrzennych w odniesieniu do oddziaływania na środowisko.

Plan realizuje cele strategiczne miasta metropolitalnego:

- 1) uporządkowanie i zwiększenie dostępności do przewozów prowadzonych przez prywatnych operatorów obecnie swobodnie rozproszonych w okolicach dworca kolejowego PKP Szczecin Główny,
- 2) poprawa jakości obsługi pasażerów zmieniających środek transportu w obrębie dworca kolejowego PKP Szczecin Główny,
- 3) skrócenie czasu dojścia z dworca kolejowego PKP Szczecin Główny do miejsca obsługi pasażerów korzystających z przewozów autobusowych, busowych, tramwajowych.

Plan zakłada przekształcenia polegające na realizacji centrum przesiadkowego, realizacji zieleni urządzonej, np.: w formie parku kieszonkowego, realizacji zabudowy śródmiejskiej wielofunkcyjnej oraz niezbędnej przebudowie istniejącego układu komunikacyjnego wynikającej z przekształceń.

Podstawowym dokumentem powiązany z niniejszym planem jest obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin. Studium wyznacza zadania strategiczne w tym obszarze i wskazuje potrzebę utrzymania i rozwoju funkcji usługowych o znaczeniu ponadlokalnym, w szczególności wzmocnienie i integrację węzła przesiadkowego w otoczeniu dworca kolejowego i autobusowego, usług administracyjnych, sądowych. Jako funkcję dominującą ustala wielofunkcyjną zabudowę śródmiejską mieszkaniowo-usługową i usługową. Obowiązuje zachowanie dominującej kompozycji zabudowy obrzeżnej kwartałowej, na zamknięciu perspektywy ul. Narutowicza dopuszcza się zabudowę o wyższej wysokości niż w sąsiednich kwartałach – w formie subdominanty.

Omawiany obszar w trakcie sporządzania niniejszej prognozy pozostaje niemal w całości strefą bezplanistyczną. Jedynie ul. 3 Maja znajduje się w granicach zmiany K.34 planu ogólnego gminy uchwalonej w 1999 roku.

**Zasadniczo w skali architektoniczno-urbanistycznej i funkcjonalno-programowej plan sporządza się w oparciu o wniosek Biura Partnerstwa Publiczno-Prywatnego Urzędu Miasta w Szczecinie oraz sporządzone opracowania i wydane dokumenty na rzecz Gminy Miasto Szczecin, w tym:**

**A) pełnomocne decyzje:**

- 1) Decyzja Nr 6/24 z dnia 05.02.2024r. o ustaleniu lokalizacji celu publicznego dla inwestycji polegającej na: Budowie budynku centrum przesiadkowego (dworzec autobusowo-busowy) wraz z zagospodarowaniem terenu oraz przebudową infrastruktury technicznej, położonej w rejonie ul. Owocowej, Korzeniowskiego, 3 Maja i pl. Zawiszy Czarnego w Szczecinie, w granicach działek nr 4/2, 7, 8/3, 11, 12, 13, 16/1 z obrębu 1039, nr 15, 20/1, 33, 34, 35 z obrębu 1040,
- 2) Decyzja Nr 51/24 z dnia 09.05.2024r. o warunkach zabudowy dla rodzaju inwestycji: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami (handel, gastronomia, biura, usługi handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup> i parkingami o powierzchni do 4000 m<sup>2</sup> wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu, dla terenu położonego przy pl. Zawiszy Czarnego w Szczecinie na części działki nr 34 obręb 1040,

**B) Opracowanie wariantowej koncepcji usytuowania: centrum przesiadkowego, parkingu wielokondygnacyjnego, śródmiejskiej zabudowy wielofunkcyjnej, na terenie pl. Zawiszy Czarnego i alternatywnie pl. Zawiszy Czarnego oraz przy ulicy Owocowej w Szczecinie wraz z wariantową koncepcją przebudowy układu komunikacyjnego obsługującego ww. funkcje; autorzy arch. Grzegorz Łuczak i arch. Paweł Zimnicki „LA Laboratorium Architektury 2 Grzegorz Łuczak”, Szczecin 2022-2023 r.**

## **2.4 Informacje zawarte w prognozach oddziaływania na środowisko dla powiązanych dokumentów**

### **Prognoza oddziaływania na środowisko Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin**

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin przyjęte Uchwałą Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 kwietnia 2022 r. poddane zostało procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, w trakcie której sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko skutków jego realizacji. Zidentyfikowano w niej ogólne, odpowiadające skali studium, oddziaływania na środowisko, w tym na zdrowie i jakość życia mieszkańców, które wynikają bezpośrednio z ustaleń studium. Należy podkreślić, że zrównoważony rozwój miasta, związany będzie z określonymi skutkami dla środowiska i nie zawsze będą to skutki pozytywne. Zaproponowane w prognozie środki ograniczające i eliminujące negatywne skutki znacząco ograniczą lub wyeliminują te oddziaływania.

### **Prognozy oddziaływania na środowisko miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego**

Omawiany plan jest niemal w całości strefą bezplanistyczną. Jedynie ul. 3 Maja znajduje się w granicach zmiany K.34 planu ogólnego gminy uchwalonej w 1999 roku. W związku z tym, że obowiązek przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko wymagany jest od 2008 roku, w tym miejscu nie można przedstawić informacji zawartej w prognozie oddziaływania na środowisko dla powiązanych dokumentów z zakresu prawa miejscowego.

## **2.5 Trudności wynikające z niedostatków techniki lub luk we współczesnej wiedzy**

Przy opracowywaniu prognozy oddziaływania na środowisko realizacji ustaleń miejscowego planu „Nowe Miasto – Plac Zawiszy Czarnego” w Szczecinie nie wystąpiły utrudnienia wynikające z braków współczesnej wiedzy. Źródła przeprowadzonej oceny oddziaływania na środowisko realizacji ustaleń określonych w planie były precyzyjne i dobrze udokumentowane. Zakłada się, że realizacja postanowień planu będzie dokonywana z wykorzystaniem najlepszych dostępnych technik BAT (Best Available Techniques – Najlepsze Dostępne Techniki). Niniejszą prognozę sporządzono na podstawie aktualnych materiałów źródłowych i opracowań wyspecyfikowanych na końcu prognozy.

## **3 Analiza i ocena stanu środowiska wraz z przewidywanymi oddziaływaniami**

### **3.1 Powierzchnia ziemi**

Specyficzne ukształtowanie rzeźby terenu w Szczecinie jest wynikiem ostatniego zlodowacenia. Do cech charakterystycznych morfologii Szczecina należą znacznie różnice poziomów między najwyższą, a najniższą położonym obszarem miasta. Na ukształtowanie powierzchni analizowanego obszaru miały wpływ procesy naturalne, a także intensywne procesy i przekształcenia pochodzenia antropogenicznego. Funkcja, a także organizacja analizowanej przestrzeni, poddawana była zmianom przez stulecia. Obszar planu to obszar pofortowy i teren dawnego portu twierdzy Szczecin. W czasie II wojny światowej pod powierzchnią całego placu Zawiszy został wybudowany schron podziemny połączony z terenami dworca kolejowego PKP. Obecnie obszar charakteryzuje się silnym stopniem zurbanizowania i licznymi przekształceniami w obrębie powierzchni ziemi.

Teren osiąga najwyższe wysokości w obrębie placu Zawiszy Czarnego, oscylujące w okolicy 21 m n.p.m. Obniżenie terenu, do ok. 11 m n.p.m., występuje w południowo-wschodniej części analizowanego obszaru, w terenie obsługi podróżnych (1KOO).

#### **PRZEWIDYWANE ODDZIAŁYWANIE:**

Realizacja ustaleń planistycznych nie będzie wywierała wpływu na powierzchnię ziemi. Omawiany obszar to teren ulegający przekształceniom i procesom urbanizacyjnym od stuleci. Nowa zabudowa, która powstanie zgodnie z zapisami planu również nie wpłynie na ten komponent środowiska przyrodniczego, ponieważ przekształcenia w obrębie powierzchniowej warstwy ziemi dokonały się w przeszłości.

### 3.2 Warunki geologiczne

Obszar poddany analizie w niniejszej prognozie znajduje się na południowo-wschodnim skraju wysoczyzny obszaru Szczecina. W wyniku licznych przekształceń funkcjonalnych badanego obszaru, związanych z działalnością antropogeniczną dążącą do zmian w układzie i charakterze urbanistycznym Szczecina, na analizowanym obszarze występują liczne nasypy, o silnie zróżnicowanej grubości warstwy – od 1 do 20 m (głównie ze względu na zasypany port twierdzy i budowę dzieł twierdzy). W skład nasypów wchodzi piaski z humusem oraz piaski z gruzem ceglany i betonowym wraz z pozostałymi odpadami antropogenicznymi. Stropowa część podłoża na niewielkim fragmencie w północnej części badanego obszaru, wykazuje występowanie gruntów spoiwych – iłów. Na terenie placu Zawiszy Czarnego i częściowo ul. 3 Maja w stropie występują grunty średniospoiste – gliny, a w pozostałej części planu w stropie występuje podłoże składające się z gruntów niespoistych – piasków.

W obszarze planu znajduje się jedna z największych budowli podziemnych – schron przeciwlotniczy. Powstał on w czasie II wojny światowej na bazie podziemnych części fortyfikacji z XVIII wieku. Jest to ogromna budowla z dwupoziomowym układem pomieszczeń, sięgająca od Dworca Głównego PKP Szczecin Główny pod plac Zawiszy Czarnego.

#### PRZEWIDYWANE ODDZIAŁYWANIE:

Przekształcenia warstw geologicznych w granicach planu są bardzo duże i najintensywniej zaszły od czasu budowy twierdzy, a następnie w czasie II wojny światowej, kiedy wybudowano schron przeciwlotniczy. Głębokość posadowienia obiektu podziemnego oraz jego zasięg są stosunkowo dobrze rozpoznane. W takich uwarunkowaniach realizacja zapisów planu, w tym wykopy fundamentowe, realizacja kondygnacji podziemnych, nie będą skutkowały negatywnymi zmianami w geologii omawianego terenu – te zmiany dokonały się w przeszłości – w granicach planu nie występują naturalne struktury świadczące o przeszłości geologicznej badanego obszaru.

### 3.3 Wody powierzchniowe i podziemne

Najbliższymi wodami powierzchniowymi jest rzeka Odra, płynąca w odległości około 120 m od granicy planu.

Według opracowania ekofizjograficznego, na wysokości placu Zawiszy Czarnego, w ul. 3 Maja nawiercono otwór studzienny o głębokości 28,8 m, w którym stwierdzono głębokości występowania wód gruntowych na poziomie 20 m p.p.t. Ze względu na istniejące zagospodarowanie terenu taka głębokość wód gruntowych na obszarze całego planu jest wysoce prawdopodobna.

#### PRZEWIDYWANE ODDZIAŁYWANIE:

Realizacja analizowanych w niniejszej prognozie ustaleń planu „Nowe Miasto – Plac Zawiszy Czarnego” w Szczecinie nie będzie miała wpływu na stan i jakość wód powierzchniowych, ponieważ na omawianym terenie obecnie nie występują. Płynąca w sąsiedztwie planu Odra pozostaje poza strefą oddziaływań realizacji ustaleń omawianego planu. Przy prawidłowej realizacji ustaleń planu Odra może być odbiornikiem wód opadowych i roztopowych, co pozytywnie wpłynie na bilans wód i ich gospodarowanie. Plan umożliwi takie rozwiązania.

W odniesieniu do stanu i jakości wód podziemnych prognozuje się utrzymanie ich na dotychczasowym poziomie. Ze względu na historyczne zmiany jakie nastąpiły w zagospodarowaniu zarówno powierzchni ziemi jak i podziemia, nowe zainwestowanie które powstanie na podstawie wydanych prawomocnych decyzji administracyjnych, nie będzie wywierało wpływu na stan i ilość wód podziemnych. Ze względu na obecność podziemnego schronu przeciwlotniczego powierzchnia biologicznie czynna, która zostanie zachowana w obrębie planu, a nawet częściowo wprowadzona na placu Zawiszy Czarnego, nie będzie odgrywała pełnej roli w cyklu hydrologicznym – wody opadowe i roztopowe będą odparowywać, natomiast nie będą zasilają wód podziemnych.

Dla zminimalizowania oddziaływań wpływających na bilans wodny obszaru wprowadzono nakaz stosowania rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania. Realizacja tego zapisu pozwoli częściowo zatrzymać wodę w miejscu jej opadu – jest to zobowiązanie dla inwestorów do zastosowania rozwiązań, dzięki którym wody opadowe i roztopowe zostaną przynajmniej częściowo przywrócone do naturalnego obiegu lub wtórnie wykorzystane,

zmniejszając tym samym pobór wód z innych źródeł. W dobie zmian klimatycznych niezbędne jest wypełnianie takich zapisów planistycznych i stosowanie rozwiązań, które sprzyjają ochronie środowiska, mienia i bezpieczeństwa mieszkańców, budują rezylencję miasta na zmiany klimatyczne. Retencjonowanie wód opadowych poprzez przynajmniej częściowe zatrzymanie ich w granicach poszczególnych nieruchomości, powinno przyczynić się również do zmniejszenia eksploatacji sieci kanalizacyjnej.

W zapisach planu uwzględniono w pełnym zakresie obsługę infrastrukturalną terenów elementarnych. Ustalenia inżynieryjne planu wskazują w jaki sposób należy prowadzić na dokumentowanym obszarze gospodarkę wodno-ściekową w bezpieczny dla środowiska sposób tak, aby zanieczyszczone wody nie dostały się do gruntu oraz wód podziemnych.

### 3.4 Warunki klimatyczne

Klimat Szczecina kształtuje się pod wpływem częstego napływu oceanicznych mas powietrza. Różni się on znacznie od klimatu w głębi kraju. Jest to związane z częstymi przemieszczeniami w tym rejonie niżów znad Atlantyku. Wiąże się to z dużą zmiennością pogody i to w każdej porze roku. Ma to też odzwierciedlenie w kontrastowości poszczególnych lat. Czynnikiem warunkującym klimat Szczecina są warunki fizjograficzne. Elementami mającymi tu szczególny wpływ jest obecność jeziora Dąbie, doliny Odry oraz trzech wysoczyzn, tj. Wzgórz Warszawskich, Wzgórz Bukowych i Wału Bezleśnego, a także trzech kompleksów leśnych puszczy: Wkrzańskiej, Bukowej i Goleniowskiej.

Klimat Szczecina i jego okolic jest stosunkowo łagodny i wilgotny. Charakteryzuje go krótka, łagodna zima, krótkie i ciepłe lato oraz długie okresy przejściowe. Charakterystyczną cechą klimatu szczecińskiego jest niestałość pogody, głównie z powodu częstego przemieszczania się układów niżowych, zwłaszcza w okresach późnojesiennych, zimowych i wczesnowiosennych.

Poszczególne elementy meteorologiczne modyfikowane są czynnikami lokalnymi kształtującymi warunki topoklimatyczne (m.in.: ukształtowanie terenu, głębokość występowania wód podziemnych, stopień pokrycia terenu lasami i łąkami, odległość od dużych zbiorników wodnych). Na topoklimat wpływają również uwarunkowania przewodności cieplnej podłoża (wysoki poziom wód gruntowych, grunty organiczne), które kształtują wilgotność względną powietrza, częstotliwość występowania mgieł, a także przygruntowych przymrozków. Na nisko położonych terenach mogą tworzyć się zastoiska zimnego powietrza.

Na przestrzeni ostatnich lat opisane wyżej charakterystyczne cechy klimatu Szczecina są coraz mniej czytelne. Jest to wynikiem dokonujących się globalnych zmian klimatycznych, których skutkiem są skrajne zjawiska pogodowe zachodzące coraz częściej z dużą gwałtownością (fale upałów, susze, podtopienia i powodzie, wichury). Zmiany klimatyczne odzwierciedlają się również w zacieraniu wyraźnych granic między porami roku. W związku z powyższym coraz trudniej określić charakterystyczny klimat miasta.

Obszar planu znajduje się w strefie miejskiej wyspy ciepła. Tworzy się ona z powodu dużego udziału zabudowy i powierzchni utwardzonych, wysokiego natężenia ruchu samochodowego oraz niewielkiego udziału terenów zieleni. W rezultacie w jej strefie występują wyższe temperatury powietrza w porównaniu z terenami sąsiednimi.

#### PRZEWIDYWANE ODDZIAŁYWANIE:

Przewiduje się lokalne wystąpienie oddziaływań na skutek realizacji ustaleń planu, które mogą wpływać na mikroklimat omawianego terenu. Intensyfikacja powierzchni zabudowy w stosunku do stanu istniejącego nie poprawi warunków środowiskowych. Realizacja zapisów odnosząca się do utrzymania istniejącej zieleni i wprowadzenia nowych jej elementów może złagodzić presję nowego zagospodarowania na lokalny klimat.

Planowane, maksymalne zagospodarowanie i zabudowa wraz z infrastrukturą towarzyszącą na placu Zawiszy Czarnego może wymusić zmianę lokalnej cyrkulacji powietrza. Realizacja zieleni urządzonej w formie parku kieszonekowego, zielonej elewacji i zielonych dachów wpłynie na miejscowe obniżenie temperatury i poprawę warunków wilgotnościowych. Eksploatacja zintegrowanego centrum przesiadkowego będzie skutkowała podwyższoną w odniesieniu do stanu obecnego emisją zanieczyszczeń powietrza (w tym hałas). Jednak należy pamiętać, że powstaje ono w miejscu warsztatów samochodowych i składów, które także emitowały zanieczyszczenia. Ze względu na wysoki stopień zagospodarowania

i zabudowy obszaru planu oraz jego eksploatację, przewiduje się nadal okresowe występowanie miejskiej wyspy ciepła.

Korzystnym skutkiem położenia omawianego obszaru (tarasowa struktura – południowo-wschodnia krawędź wysoczyzny i skarpy odrzańskiej) jest klimatotwórcze oddziaływanie Odry, która stanowi naturalny korytarz przewietrzania – następuje w nim wymiana powietrza, skutkująca rozproszeniem zanieczyszczeń. Rzeka kształtuje również lokalnie wilgotność oraz temperaturę powietrza.

Niżej wymienione działania (które częściowo nie stanowią przedmiotu planu) powinny prowadzić w najgorszym przypadku do utrzymania się obecnie panujących warunków topoklimatycznych, a w najlepszym do niewielkiej ich poprawy:

- restrykcyjne przestrzeganie ustalonych w planie zapisów dotyczących realizacji minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego,
- realizacja zabudowy i zagospodarowania terenu w taki sposób, aby samoczynnie wywołać lokalną cyrkulację powietrza i mikroklimat do jego chłodzenia oraz zacienienie,
- stosowanie rozwiązań inżynieryjnych zmniejszających zużycie wody, niskoemisyjnych, energooszczędnych lub wykorzystujących odnawialne źródła energii,
- korzystanie z transportu miejskiego (komunikacja miejska, rower miejski),
- obniżenie liczby miejsc postojowych do niezbędnej,
- realizacja w nowej zabudowie zielonych dachów, elewacji,
- wykorzystywanie ekologicznych źródeł energii, ciepła.

### 3.5 Klimat akustyczny

Obecnie podstawowymi kryteriami oceny hałasu w środowisku są poziomy dopuszczalne na danym terenie, określone w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. (Dz.U.2014.112 z późn. zm.). Poziomy dopuszczalne są poziomami hałasu przenikającego na teren wymagający ochrony akustycznej od poszczególnych źródeł, takich jak np.: drogi lub linie kolejowe, działalność produkcyjna.

Omawiany teren nie podlega obecnie ochronie akustycznej. Znajduje się w obszarze śródmiejskiej zabudowy Szczecina, intensywnie zagospodarowanej przez kwartałową zabudowę otoczoną silnie eksploatowanymi ciągami komunikacyjnymi. Otoczenie obszaru stanowią miejsca generujące duży ruch, zarówno samochodowy jak i pieszy (m.in. usługi administracyjne, dworce: kolejowy PKP i autobusowy PKS, warsztaty samochodowe).

Najistotniejszym źródłem hałasu w granicach planu jest intensywnie eksploatowany układ drogowy, w tym przede wszystkim ul. 3 Maja z torowiskiem tramwajowym. Według mapy akustycznej miasta z 2022 roku imisja dziennego hałasu drogowy osiąga tutaj wartości od 79,9 dB w osi ul. 3 Maja, do 55 dB w centrum planu, natomiast w porze nocnej wartości te kształtują się od 69,9 dB do 50 dB. Hałas pochodzący z torowiska w ul. 3 Maja osiąga wartość 55-59,9 dB wyłącznie w porze dziennej.

Tło akustyczne analizowanego terenu tworzy również funkcjonujący w bliskim sąsiedztwie dworzec PKP, z linią kolejową, która ma charakter magistrali o znaczeniu krajowym i międzynarodowym. Imisja hałasu szynowego w porze dziennej wynosi od 69,9 dB do 55 dB (najwyższe natężenie jest w ul. Korzeniowskiego), natomiast w porze nocnej wartości tego hałasu mieszczą się w granicach 59,9 – 50,0 dB.

W granicach planu nie występują źródła hałasu przemysłowego.

#### PRZEWIDYWANE ODDZIAŁYWANIE:

W obszarze planu kumulują się istniejące oddziaływania akustyczne pochodzące z różnych źródeł – transportu szynowego (kolejowego i tramwajowego) i transportu kołowego (ruch samochodowy w ul. 3 Maja, Korzeniowskiego, Owocowej). Rezultatem wydanych prawomocnych decyzji administracyjnych jak i omawianego planu będzie nowa wielofunkcyjna śródmiejska zabudowa mieszkaniowo-usługowa, której eksploatacja wygeneruje podwyższony w stosunku do stanu obecnego ruch kołowy. Użytkowanie nowego centrum przesiadkowego w rejonie ul. Korzeniowskiego, który będzie realizował przewozy międzynarodowe, krajowe i regionalne wynikowo podwyższy presję akustyczną jaka oddziałuje na analizowany teren. Przewiduje się, że wynikiem realizacji nowych funkcji w obszarze planu będzie podwyższone natężenie hałasu w odniesieniu do stanu obecnego związane z intensyfikacją transportu, zwłaszcza kołowego.

W planie dokonano klasyfikacji akustycznej biorąc pod uwagę funkcję określoną w zapisach planistycznych (zabudowa śródmiejska). Ustalenia dotyczące klasyfikacji akustycznej terenów są informacją dla inwestora, zarządcy terenu, aby podjąć działania w celu zapewnienia mieszkańcom, użytkownikom przestrzeni odpowiednich norm akustycznych określonych w przepisach wykonawczych do Prawa ochrony środowiska. W zapisach planu wskazano także, że zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska. Dodatkowo realizacja zabudowy musi być dokonana w sposób uwzględniający potencjalne uciążliwości poprzez zastosowanie rozwiązań przestrzennych i technicznych. Zapisy te wskazują na konieczność ograniczenia już istniejących, jak i potencjalnych uciążliwości, w tym akustycznych, wynikających z zagospodarowania przestrzennego obszaru.

Działania, które mogłyby zapewnić poprawę klimatu akustycznego w granicach analizowanego terenu, są rozwiązaniami pozaplanistycznymi i nie mogą stanowić przedmiotu zapisów analizowanego planu. Należą do nich, m.in.: stosowanie w obiektach budowlanych rozwiązań technicznych o podwyższonej izolacyjności akustycznej, wymiana nawierzchni w ciągach drogowych lub torowisk tramwajowych oraz organizacja ruchu, korzystanie z komunikacji publicznej przez mieszkańców miasta, prowadzące do obniżenia natężenia ruchu kołowego.

### 3.6 Zanieczyszczenia powietrza

Stan jakości powietrza na obszarze opracowania przedstawia tab.1., sporządzona na podstawie danych Głównego Inspektoratu Ochrony Środowiska w Szczecinie (pismo: DMS-SZ.731.1.287.2023). Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 24 sierpnia 2012 roku w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu (Dz.U.2021.845 z późn. zm.) obowiązujące aktualnie dopuszczalne poziomy zanieczyszczeń powietrza według poniższych danych nie zostały przekroczone. Wartości w tabeli wskazują na stosunkowo wysokie parametry zanieczyszczeń związanych ze spalaniem paliw w silnikach samochodowych (dwutlenek azotu, pył zawieszony). Jest to wynikiem funkcjonowania w obszarze opracowania i w jego bezpośrednim sąsiedztwie ośrodków generujących duży ruch transportowy: dworców PKP i PKS, targowiska Tobruk, usług administracyjnych oraz układu ulic o wysokim stopniu eksploatacji.

Tab.1. Średnioroczne stężenie zanieczyszczeń powietrza

Dopuszczalne poziomy zanieczyszczeń dla roku kalendarzowego [µg/m <sup>3</sup> ]	Dwutlenek siarki (SO <sub>2</sub> )	Dwutlenek azotu (NO <sub>2</sub> )	Pył zawieszony PM10	Pył zawieszony PM2,5	Ołów (Pb) w pyłe PM10	Benzen (C <sub>6</sub> H <sub>6</sub> )
	20,0	40,0	40,0	20,0	0,5	5,0
Średnioroczne stężenie zanieczyszczeń [µg/m <sup>3</sup> ] Obszar w granicach mpzp „Nowe Miasto – Plac Zawiszy Czarnego” w Szczecinie	5,0	11,0-13,0	17,0-18,0	11,0	0,003	1,0

Źródło: Opracowanie na podstawie pisma GIOŚ.

#### PRZEWIDYWANE ODDZIAŁYWANIE:

Przewiduje się, że skutkiem realizacji ustaleń planu „Nowe Miasto – Plac Zawiszy Czarnego” w Szczecinie będzie zmiana stanu czystości powietrza w jego granicach oraz na terenach przyległych z uwagi na zwiększenie ruchu kołowego po realizacji planowanej zabudowy.

Obszar planu jest i będzie pod wpływem zanieczyszczeń uwalnianych do powietrza pochodzących ze spalania paliw w transporcie kołowym. Budowa nowych obiektów kubaturowych spowoduje okresowe zanieczyszczenie pyłami, natomiast późniejsza ich eksploatacja i ruch samochodowy – trwałą emisję zanieczyszczeń.

Poprawie stanu aerosanitarne obszaru mogą służyć drobne działania wskazane w ustaleniach planu, jak utrzymanie/wprowadzenie zieleni wysokiej czy zastosowanie rozwiązań z zakresu błękitno-zielonej infrastruktury, jakim są zielone dachy i zielone elewacje. W celu uzyskania maksymalnie wysokich standardów czystości powietrza w planie ustalono również:

- obowiązek rozwiązań inżynierskich zmniejszających zużycie wody, niskoemisyjnych, energooszczędnych lub wykorzystujących odnawialne źródła energii,
- zaopatrzenie w gaz z istniejących lub nowych sieci gazowych,

- zaopatrzenie w ciepło z istniejących lub nowych sieci ciepłych lub źródeł niskoemisyjnych,
- dopuszczenie budowy indywidualnych i lokalnych niskoemisyjnych źródeł wytwarzających niezależnie lub w skojarzeniu energię elektryczną, ciepło i chłód.

Dodatkowo w planie zawarto ustalenia opisujące szczególne rozwiązania dotyczące urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii. Zastosowanie rozwiązań z zakresu ekologicznych źródeł energii i ciepła/chłodu przyczyni się do zmniejszenia emisji zanieczyszczeń powietrza.

### 3.7 Rośliny, zwierzęta, różnorodność biologiczna

Na obszarze opracowania szatę roślinną buduje zieleń miejska, utworzona w wyniku nasadzeń dokonanych przez człowieka. Nie występują tu naturalne stanowiska gatunków chronionych, gatunków ginących czy zagrożonych wyginięciem. Zieleń reprezentowana jest przez, m.in.: szpalery wokół placu Zawiszy Czarnego, w ul. 3 Maja oraz drzewa i krzewy przy ul. Korzeniowskiego.

Powierzchnia placu Zawiszy Czarnego jest utwardzona tłuczniem. Drzewa przy placu rosną w bardzo wąskim pasie zieleni. W bezpośrednim ich sąsiedztwie, od strony północnej, wschodniej i zachodniej przebiega chodnik i gdzieś tam miejsca postojowe. Rosną tu najstarsze na obszarze planu drzewa – lipy drobnolistne. Niewielką domieszkę, w liczbie kilku egzemplarzy, pochodzących z samosiewu stanowią: robinia akacjowa, klon pospolity, klon jawor, bez czarny, śliwa wiśniowa. Wzdłuż ul. Korzeniowskiego zinwentaryzowano szpaler lip drobnolistnych. Drzewa mają dobre warunki do rozwoju, nie ma tu ryzyka parkowania samochodów w obrębie drzew. Ich stan zdrowotny określono jako dobry. Na zieleńcu od strony placu Zawiszy Czarnego występują: buk zwyczajny formowany, laurowiśnia wschodnia, śnieguliczka biała, ligustr zwyczajny i śliwa wiśniowa, a przed budynkami na trawnikach rosną m.in. dwa okazałe cisy pospolite i kilka jałowców. Ulicę 3 Maja stanowi ciąg nawierzchni asfaltowej z wąskim pasem zieleni ze szpalerami lipy drobnolistnej pomiędzy jezdniami. Drzewa mimo młodego wieku nie rozwijają korony.

Generalnie stan drzew na obszarze planu jest średni. Ze względu na silnie przekształconą przestrzeń wokół, drzewa są narażone na negatywne skutki antropopresji. W koronach drzew zaobserwowano niewielki posusz gałęziowy i konarowy. Kilka drzew w północnej części obszaru planu jest w bardzo złym stanie zdrowotnym – korony drzew są zdeformowane silnymi cięciami.

Silne oddziaływania i presja urbanistyczna oraz przekształcenia podziemia w przeszłości na teren opracowania spowodowały niską bioróżnorodność faunistyczną. Ze względu na wysoki stopień działalności ludzkiej, związanej z kształtowaniem oraz wykorzystaniem przestrzeni miejskiej, warunki występowania zróżnicowanych gatunków fauny są bardzo ograniczone. Teren jest odizolowany ekologicznie ze względu na silne zurbanizowanie otoczenia. Na obszarze opracowania brak jest otwartych, niezagospodarowanych przestrzeni oraz większych grup zadrzewień, czy naturalnych zbiorników i cieków wodnych, co rzutuje na ubogą bioróżnorodność, w tym skład fauny.

Większość z występujących na obszarze analizy zwierząt to gatunki pospolite i niezagrożone. Są one reprezentowane przede wszystkim przez awifaunę, m.in.: wróble, gołębie, sroki, kawki, sikory, czyli gatunki ściśle związane z działalnością człowieka i choć podlegające ochronie na podstawie przepisów z zakresu ochrony przyrody, są gatunkami pospolicie występującymi w przestrzeni miejskiej. Ptaki wykorzystują omawianą przestrzeń (głównie szpalery) jako strefę przelotów i bazę pokarmową.

#### PRZEWIDYWANE ODDZIAŁYWANIE:

Realizacja ustalonego w ramach zapisów planu zagospodarowania terenu nie wpłynie w sposób znaczący na istniejące w analizowanym obszarze zasoby flory i fauny. W ustaleniach planistycznych utrzymuje się istniejące szpalery z obowiązkiem uzupełnienia ich kompozycji i zachowania składu gatunkowego. Ponadto na przedpolu nowej zabudowy na placu Zawiszy Czarnego, od strony ul. 3 Maja, wyznaczono teren o funkcji zieleni urządzonej (np. w formie parku kieszonkowego, skweru). Ponadto, w planowanej zabudowie mieszkaniowo-usługowej nakazano realizację zielonej ściany o łącznej powierzchni 300 m<sup>2</sup> oraz zielonych dachów na minimum 25% powierzchni dachowej. Wypełnienie tych ustaleń nie będzie skutkowało wzrostem bioróżnorodności w strefie flory i fauny. Konsekwencją realizacji nowego terenu zieleni urządzonej będzie natomiast istotnym elementem rekompensacji przestrzeni i podniesienie jakości życia mieszkańców, poprzez dostęp do miejsc odpoczynku, biernej rekreacji, zmniejszenie stresu termicznego w sezonie letnim. Zielona elewacja oraz zielone dachy z pewnością będą



rozwiązaniami, które będą wywierały wpływ na warunki wilgotnościowe i termiczne analizowanego terenu, wspierając tym samym odporność miasta na zmiany klimatyczne.

Nowe zagospodarowanie terenu nie zmieni w istotny sposób warunków migracji zwierząt – aktualnie nie są one na optymalnym poziomie w związku z występowaniem licznych barier ekologicznych.

W związku z tym, że obszar planu poddawany jest od stuleci antropogenicznym przekształceniom, ocenia się, że nowe zagospodarowanie nie będzie oddziaływało na ogólny stan szaty roślinnej, zwierzęta i bioróżnorodność analizowanej przestrzeni miejskiej.

### 3.8 Walory krajobrazowe, dziedzictwo kulturowe i historyczne

Obszar osiedla Nowe Miasto to urozmaicona rzeźba terenu krawędzi wysoczyzny i skarpy odrzańskiej – osiedle położone jest w obrębie Wzniesień Szczecińskich i obniżenia Doliny Dolnej Odry. Obszar Nowego Miasta stanowi zasadniczo zwartą zabudowę, która pokrywa ok. 93% powierzchni osiedla. Osiedle stanowi zakomponowaną i bardzo czytelną miejską strukturę przestrzenną z XIX/XX w., ulokowaną na dolnym i górnym tarasie, która powstawała od połowy XIX w., została ufortyfikowana i połączona z XVII-wiecznym fortem Prusy. Na terenie powstała wielkomiejska kompozycja urbanistyczna w formie zwartej zabudowy kwartałowej przeznaczonej na budynki administracji miejskiej, koszar i administracji wojskowej, sądownictwa, kolejnictwa, usług i kwartałowej zabudowy mieszkalnej o wysokiej intensywności, dalsza rozbudowa nastąpiła po likwidacji fortyfikacji miejskich. Kompozycję zdominował układ prostokątnych kwartałów z ulicami i alejami o zróżnicowanej szerokości, formie zagospodarowania i kompozycji zieleni. Aktualnie górny taras osiedla zajmuje mieszkalnictwo wielorodzinne (99% powierzchni osiedla) wysokiej intensywności, w tym budownictwo współczesne. Dolny taras zajmują tereny dworca kolejowego oraz historyczna zabudowa przemysłowa i mieszkaniowa wzdłuż ulicy Kolumba. Występują tereny zamknięte, obiekty wymiaru sprawiedliwości, szkolnictwo wyższe, punktowo lokalizacja usług, w tym usługi oświaty, węzeł przesiadkowy o znaczeniu międzynarodowym i krajowym – dworzec kolejowy Szczecin Główny – stacja węzłowa, dworzec autobusowy PKS.

W obowiązującym Studium, w karcie osiedla Nowe Miasto, kierunkowy model struktury funkcjonalno-przestrzennej zakłada:

- 1) *ochronę krajobrazu kulturowego, utrzymanie: a) fizjonomii dolnego i górnego tarasu – ekspozycja kształtowana poprzez parametry zabudowy, b) historycznej kompozycji urbanistycznej osiedla w formie zwartej zabudowy kwartałowej kamienicowej wraz z komponowaną zielenią w pasach drogowych ulic, rewitalizacja i renowacja kwartałów zabudowy w celu podniesienia standardów zamieszkania, ochrona kompozycji ulic, alei, placów, uporządkowanie zieleni komponowanej alei i placów,*
- 2) *układ przestrzenny zwartej zabudowy osiedla do utrzymania, ochrony i uzupełnień, wysokość nowej zabudowy nawiązująca do zabudowy historycznej i kształtująca harmonijną sylwetę zabudowy w widoku z wysp Międzyodrza.*

Dodatkowym uwarunkowaniem krajobrazowym i kulturowych dla planu jest ochrona konserwatorska:

- 1) obszaru o wartościach zabytkowych, wpisany do gminnej ewidencji zabytków – XIX-wieczny układ urbanistyczny Śródmieścia,
- 2) obiektów o wartościach zabytkowych, wpisanych do gminnej ewidencji zabytków – kamienice mieszkalne i zabudowa usługowa, oznaczone na rysunku planu.

Obszar analizy znajduje się w centrum Szczecina, będąc integralną częścią historycznej struktury śródmiejskiej. Zachowany został układ urbanistyczny z połowy XIX w. oraz oryginalna sylweta zabudowy śródmieścia miasta, w ekspozycji od strony rzeki Odry.

Warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania placu Zawiszy Czarnego, a tym samym sylwety zabudowy osiedla zdefiniował Miejski Konserwator Zabytków, wydając zalecenia konserwatorskie do decyzji administracyjnych, które aktualnie stanowią podstawę do ustaleń planu w tym zakresie:

*Objęty wnioskiem teren placu Zawiszy Czarnego znajduje się na obszarze układu urbanistycznego Śródmieścia Szczecina, który jest ujęty w wojewódzkiej oraz gminnej ewidencji zabytków. Historyczny Kirchplatz (plac Kościelny), ob. plac Zawiszy Czarnego stanowił jednej z dwóch (poza ob. placem Batorego) placów szczecińskiego Nowego Miasta, założonych po wschodniej stronie głównej osi urbanistycznej osiedla, czyli ob. ulicy 3 Maja. Nazwa placu nawiązywała do jego pierwotnej funkcji, gdyż planowano wznieść na nim budynek kościoła parafialnego dla nowej dzielnicy. Z zachowanych planów wynika, że budynek kościoła miał*

być zwrócony chórem w kierunku wschodnim, a na zamknięciu osi ulicy Narutowicza miała znajdować się dwuwieżowa fasada. Po rezygnacji z budowy kościoła plac obsadzono lipami, a wewnątrz zagospodarowano parterowymi kwiatowymi. W okresie przed 1945 r. na placu zlokalizowano wejście do schronu podziemnego prowadzącego w kierunku dworca kolejowego. Ponadto w zachodniej części placu, przy ul. 3 Maja zlokalizowano pompę uliczną, która jest wpisana do rejestru zabytków ruchomych województwa zachodniopomorskiego pod nr rej. B-8 (dec. wcz znak: Dz-4200/22/O/2000 z dn. 25.07.2000 r.). Z zasobów zieleni na placu zachowały się obrzeżnie posadzone lipy holenderskie i drobnolistne, które stanowią cenną pod względem historycznymi i przyrodniczymi elementy kompozycyjne placu. Po 1945 r. na placu zrealizowano substandardową, parterową zabudowę gospodarczą i garażową, obecnie usuniętą.

Biorąc pod uwagę ww. zakres oraz uwarunkowania wynikające z ochrony konserwatorskiej obszaru, w związku z planowaną inwestycją polegającą na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową na terenie działki nr 34 z obr. 1040, należy uwzględnić następujące uwarunkowania konserwatorskie:

1. Konieczne jest zachowanie czytelnego, historycznego układu ulic i placów, wraz z zasadniczymi liniami rozgraniczającymi i przekrojami ulic oraz wykorzystaniem historycznych nawierzchni;
2. Wskazane jest utrzymanie funkcji rekreacyjnej ogólnodostępnego placu miejskiego, zagospodarowanego zielenią, stanowiącego przedpole planowanej zabudowy mieszkalno-usługowej. Konieczne jest powiązanie przestrzenne placu ze skrzyżowaniem osi urbanistycznych ulic 3 Maja i Narutowicza. W zagospodarowaniu placu należy uwzględnić zachowanie istniejącej pompy ulicznej, wpisanej do rejestru zabytków;
3. Konieczne jest zachowanie jak największej ilości historycznej zieleni komponowanej, w postaci obrzeżnego szpaleru lip oraz wykonanie nasadzeń uzupełniających, w celu rekompozycji historycznego układu.
4. Konieczne jest zachowanie w odpowiednim stanie technicznym i funkcjonalnym schronu podziemnego pod powierzchnią placu, w tym istniejącego wejścia, które zaleca się wkomponować w nową zabudowę.
5. Zabudowę placu należy kształtować jako zabudowę obrzeżną, o parametrach wysokościowych nawiązujących do sąsiedniej zabudowy kwartałów po północnej i południowej stronie placu, z wyjątkiem części położonej na zamknięciu osi kompozycyjnej ulicy Narutowicza, czyli po zachodniej stronie placu. Ta część zespołu zabudowy powinna mieć charakter dominanty kompozycyjnej. Dopuszcza się formę wieżową o wysokości nawiązującej do parametrów wysokościowych wież kościelnych, tj. ok. 40 m n.p.t. W żadnym wypadku nie należy traktować jako rozwiązań referencyjnych, zarówno w zakresie formy, jak i wysokości zabudowy, budynków powstałych na terenie Nowego Miasta po 1945 r., w tym zwłaszcza dysharmonijnego budynku przychodni kolejowej przy ul. 3 Maja 25-27.
6. Architektura budynku powinna cechować się indywidualną formą i mieć charakter współczesny. Zaleca się jednak harmonizowanie oraz powiązanie kompozycyjnie architektury nowego budynku z otaczającą zabudową historyczną. Konieczne jest zwłaszcza stosowanie najwyższej jakości materiałów wykończeniowych elewacji i detalu. Szczególnego opracowania wymaga zwłaszcza elewacja na zamknięciu osi ul. Narutowicza.

Jednocześnie informuję, że przedłożony wraz z wnioskiem wyciąg z koncepcji usytuowania centrum przesiadkowego, śródmiejskiej zabudowy wielofunkcyjnej na terenie placu Zawiszy Czarnego oraz przy ul. Owocowej w Szczecinie, opracowanej przez zespół projektowy pod kierunkiem mgr inż. arch. Grzegorza Łuczaka w czerwcu 2023 r., spełnia powyższe zalecenia konserwatorskie, w części dotyczącej sposobu zagospodarowania placu Zawiszy Czarnego oraz sposobu kształtowania zabudowy mieszkalno-usługowej.

Powyższe zalecenia konserwatorskie mogą być uszczegółowione po ujawnieniu nowych okoliczności mających wpływ na wygląd lub stan zachowania zabytku oraz nie zwalniają inwestora z obowiązku uzyskania stosownych pozwoleń przewidzianych innymi przepisami prawa.

#### PRZEWIDYWANE ODDZIAŁYWANIE:

Krajobraz obszaru objętego planem jest i pozostanie krajobrazem kulturowym, ukształtowanym na skutek działalności człowieka. W wyniku kompleksowej realizacji ustaleń planu przewiduje się poprawę jakości przestrzeni poprzez jej rekompozycję i wyposażenie o charakterze śródmiejskim. Planowane obiekty wkomponują się w wykształconą strukturę funkcjonalną i krajobrazową osiedla Nowe Miasto.

Zgodnie z zapisami planu nową zabudowę kształtuje się jako subdominantę i domknięcie perspektywy ul. Narutowicza z wykształceniem zieleni urządzonej na przedpolu nowej zabudowy. Natomiast gabaryty zabudowy nowego dworca przesiadkowego zlokalizowanego wzdłuż muru tarasów nawiązują do gabarytów Domu Kultury Słowianin. Plan ustala rozwiązania materiałowe, które w tej okolicy są dość silnie zdefiniowane w historycznej architekturze. Plan nakazuje wykończenie materiałami o wysokiej jakości, w tym przewagę materiałów ceramicznych.

Ryc.3. Wizualizacja projektowanej wielofunkcyjnej zabudowy śródmiejskiej w obrębie placu Zawiszy Czarnego i centrum przesiadkowego od strony ul. Owocowej w Szczecinie



Źródło: Materiały Biura Partnerstwa Publiczno-Prywatnego Urzędu Miasta w Szczecinie; autorzy arch. Grzegorz Łuczak i arch. Paweł Zimnicki „LA Laboratorium Architektury 2 Grzegorz Łuczak”, Szczecin 2022-2023 r.

W obszarze planu ustalono strefę E ochrony ekspozycji krajobrazu, w której obowiązuje ochrona sylwety historycznej zabudowy. Ponadto cały analizowany teren objęto strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej:

1) w granicach której ochronie podlega:

- kompozycja przestrzenna wraz z obiektami o wartościach zabytkowych, w tym kompozycja istniejącego zespołu zabudowy obrzeżnej, kwartałowej ulic: 3 Maja, Korzeniowskiego, pl. Zawiszy Czarnego,
- układ ulic z zielenią komponowaną w formie szpalerów,
- relacje przestrzenne i sylweta zabudowy Śródmieścia Szczecina zdefiniowane przez tarasy pofortowe i obiekty o wartościach zabytkowych,
- elementy historycznego zagospodarowania terenu,

2) obowiązuje zamknięcie perspektywy ul. Narutowicza na zasadach określonych w planie.

Dla obiektów o wartościach zabytkowych plan również ustala nakazy, zakazy i ograniczenia w przekształceniach.

### 3.9 Zasoby naturalne

W obszarze opracowania nie odnotowano występowania udokumentowanych złóż surowców naturalnych, zatem nie wystąpi oddziaływanie na ten komponent środowiska, wynikające z realizacji ustaleń planu.

### 3.10 Zdrowie i warunki życia ludzi

Obszar objęty planem zlokalizowany jest na zachodnich krańcach osiedla administracyjnego Nowe Miasto, które aktualnie zamieszkuje około 8,5 tysięcy mieszkańców, wśród których ponad połowę stanowią mieszkańcy w wieku produkcyjnym. W sąsiedztwie planu znajduje się dworzec kolejowy PKP i dworzec autobusowy PKS, w obrębie których realizowane są krajowe i międzynarodowe usługi transportowe. Dodatkowo na rogu ul. Limanowskiego i ul. 3 Maja znajduje się przystanek busów realizujący przewozy w obrębie województwa zachodniopomorskiego.

Omawiany obszar znajduje się w centrum Szczecina, gdzie świadczone są usługi ogólnomiejskie, administracyjne, w tym o randze regionalnej, krajowej i międzynarodowej. W bezpośrednim sąsiedztwie dostępne są również podstawowe usługi, m.in.: zdrowia, handlu, kultury, rekreacji i wypoczynku.

Na podstawie mapy akustycznej stwierdzono, że w omawianych granicach panuje obecnie niekorzystny klimat akustyczny.

**PRZEWIDYWANE ODDZIAŁYWANIE:**

Według zapisów planu w omawianych granicach może powstać zabudowa wymagająca ochrony akustycznej, w związku z czym dokonano klasyfikacji ochrony przed hałasem według obowiązujących ram ustawowych. Ponadto w celu zabezpieczenia przed uciążliwościami akustycznymi w planie ustalono obowiązek realizacji zabudowy w sposób uwzględniający potencjalne uciążliwości, poprzez zastosowanie rozwiązań przestrzennych i technicznych, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska i prawa budowlanego. Oznacza to, że inwestor musi zapewnić odpowiednią izolacyjność akustyczną przegród zewnętrznych budynku i racjonalnie rozmieścić pomieszczenia w budynku.

Celem planu jest podniesienie jakości życia mieszkańców poprzez odpowiednie zagospodarowanie przestrzeni i wyposażenie w funkcje deficytowe w analizowanym terenie. Uzupełnienie struktury funkcjonalnej o inwestycje określone w planie zwiększy wartość przestrzeni, wpłynie korzystnie na szeroko rozumianą sferę społeczno-ekonomiczną. Lokalizacja dworca autobusowego w bezpośrednim sąsiedztwie dworca kolejowego PKP będzie miała istotne znaczenie dla sprawnej i zintegrowanej obsługi mieszkańców miasta, województwa, regionu i kraju. Tym samym podniesiony zostanie komfort korzystania ze wszystkich form komunikacji: kolejowej, autobusowej regionalnej i publicznej, miejskiej, co będzie miało wpływ na zwiększenie użytkowania transportu publicznego i obniżenie udziału transportu indywidualnego.

Ustalenia planu promują: komunikację zbiorową, ruch pieszey i rowerowy, minimalizują możliwości korzystania z transportu indywidualnego (progowe wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów), wykorzystanie odnawialnych źródeł energii zapewniające redukcję emisji zanieczyszczeń. Działania te zgodne są z ideą zrównoważonego rozwoju, miasta krótkich odległości, podnoszą jakość życia w środowisku antropogenicznym.

Plan zawiera zapisy, których realizacja powinna przyczynić się do budowania odporności miasta na zmiany klimatyczne, a tym samym do podniesienia jakości środowiska i życia mieszkańców. Należą do nich:

- *obowiązek stosowania rozwiązań inżynierskich zmniejszających zużycie wody, niskoemisyjnych, energooszczędnych lub wykorzystujących odnawialne źródła energii,*
- *obowiązek stosowania rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania,*
- *dopuszczenie lokalnych systemów zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, w szczególności wykorzystujących błękitno-zieloną infrastrukturę,*
- *obowiązek realizacji zieleni urządzonej,*
- *obowiązek realizacji zielonych dachów i zielonej elewacji.*

Przewiduje się, że mimo zastosowania w praktyce ww. zapisów planistycznych nadal okresowo będzie występowało zjawisko miejskiej wyspy ciepła. Nadal również obecne będą uciążliwości w postaci hałasu i pozostałych zanieczyszczeń powietrza pochodzących z ciągów komunikacyjnych o wysokim stopniu eksploatacji. Sami mieszkańcy, jak i pozostali użytkownicy omawianego obszaru, poprzez własne wybory rozwiązań sprzyjających ochronie środowiska, mogą wpłynąć na złagodzenie oddziaływania występujących i utrzymujących się ww. uciążliwości kształtujących ich komfort życia.

Wymagania osób ze szczególnymi potrzebami są zaspokojone w stopniu podstawowym w ramach realizacji zabudowy śródmiejskiej wielofunkcyjnej. Natomiast budowa centrum przesiadkowego ma na celu zwiększenie dostępności, w tym dla osób ze szczególnymi potrzebami i integrację wszystkich środków transportu. W tym celu planuje się połączenia tarasów górnego i dolnego dźwigiem i schodami/pochylniami zewnętrznymi.

Jednocześnie, niezależnie od ustaleń planu, prowadzone są ciągłe modernizacje w celu dostosowania przestrzeni publicznych dla potrzeb i bezpieczeństwa osób ze szczególnymi potrzebami.

### **3.11 Natura 2000 oraz pozostałe obszary i obiekty chronione**

Teren objęty planem znajduje się poza siecią obszarów Natura 2000. Położony jest również poza siecią innych obszarów i obiektów podlegających ochronie na podstawie Ustawy o ochronie przyrody oraz również tych zaproponowanych do ochrony.

W czasie wizji terenowych nie odnotowano siedlisk gatunków roślin i grzybów będących pod ochroną. Również dostępna dokumentacja przyrodnicza (Waloryzacja przyrodnicza województwa zachodniopomorskiego, Waloryzacja przyrodnicza miasta Szczecin oraz opracowanie ekofizjograficzne) nie wskazują tego terenu jako miejsca siedliskowego chronionych gatunków roślin i grzybów. Występujące tutaj gatunki ptaków, choć podlegające ochronie, należą do taksonów pospolitych i współistniejących z człowiekiem.

**PRZEWIDYWANE ODDZIAŁYWANIE:**

Uwzględniając lokalizację omawianego obszaru oraz charakter planowanych zamierzeń należy jednoznacznie stwierdzić, że realizacja ustaleń planu nie wpłynie w żaden sposób na przedmiot, cele ochrony oraz integralność obszarów Natura 2000. Nie przewiduje się oddziaływania skutków realizacji ustaleń planu na obszary i obiekty objęte ochroną w rozumieniu Ustawy o ochronie przyrody, ponieważ nie występują takie w strefie oddziaływania realizacji ustaleń omawianego w niniejszym dokumencie planu.

### **3.12 Integralność ekologiczna obszaru**

Obszar opracowania ze względu na położenie w ścisłym centrum miasta, obecne zainwestowanie oraz liczne bariery antropogeniczne, odgrywa nieznaczącą rolę w relacjach i procesach ekologicznych, które realizowane są tutaj głównie poprzez istniejącą zieleń, będącą nośnikiem bioróżnorodności. Występująca w granicach planu przede wszystkim zieleń wysoka nie odgrywa roli w powiązaniach ekologicznych – spełnia jedynie funkcję biologiczną (schronienie dla drobnej fauny), sanitarną i estetyczną.

Omawiany obszar jest odizolowany ze względu na silnie zurbanizowane otoczenie, nie leży w granicach korytarzy ekologicznych oraz obszaru węzłowego o randze ponadkrajowej, krajowej i regionalnej, którym jest Dolina Dolnej Odry z jeziorem Dąbie. Pomimo sąsiedztwa z korytarzem ekologicznym, którym jest Dolina Odry, analizowany teren nie odgrywa żadnego znaczenia w funkcjonowaniu tego korytarza.

**PRZEWIDYWANE ODDZIAŁYWANIE:**

Realizacja ustaleń planu będzie związana z utrzymaniem istniejącej zieleni wysokiej w formie szpalerów, a także wprowadzeniem nowych zasobów zieleni w formie niewielkiego terenu zieleni urządzonej oraz zielonych dachów i zielonych elewacji w planowanej nowej zabudowie. Mimo takich rozwiązań obszar planu, po docelowym zagospodarowaniu, nadal nie będzie odgrywał roli w powiązaniach ekologicznych. Taki stan przewidywany byłby również w przypadku pokrycia całego obszaru zielenią – istniejące w otoczeniu analizowanego terenu zagospodarowanie i bariery antropogeniczne nadal izolowałyby omawiany teren, uniemożliwiając w ten sposób swobodną migrację roślin, zwierząt i grzybów.

## **4 Zidentyfikowane problemy ochrony środowiska i sposoby ich rozwiązania**

Głównym problemem, którego konsekwencją jest miejscowy plan „Nowe Miasto – Plac Zawiszy Czarnego” w Szczecinie jest funkcjonowanie dworca autobusowego PKS, oddalonego od dworca kolejowego PKP i brakiem czytelnego i bezpiecznego zintegrowania z nim, niedostosowanego pod względem infrastruktury, charakteryzującego się niewystarczającym stopniem dostępności dla pasażerów (zwłaszcza tych ze szczególnymi potrzebami). Prywatny transport regionalny busów i autobusów pozostaje w rozproszeniu. Ponadto istniejący układ ulic nie jest dostosowany do aktualnych potrzeb komunikacyjnych. Rozwiązaniem tych problemów jest budowa zintegrowanego dworca busów i autobusów w lokalizacji objętej planem, która będzie sprzyjała zintegrowaniu wszystkich rodzajów transportu i zwiększy dostępność.

Relokacja funkcji dworca autobusowego wiąże się jednak z relokacją uciążliwości komunikacyjnych i zanieczyszczeń powietrza, w tym hałasu. Rozwiązania koncepcyjne prowadzone wyprzedzająco w stosunku do planu i wielowariantowo, wskazały, że najkorzystniejszym wariantem w zakresie oddziaływania na środowisko będzie lokalizacja dworca (terminali) jako kontynuacji zabudowy Domu Kultury „Słowianin” z rozdziałem: minibusy – górny taras, autobusy dolny taras. Sam sposób kształtowania zabudowy dworca jako buforu od strony ul. Korzeniowskiego oraz utrzymanie i uzupełnienie szpalerów drzew znacząco zminimalizuje oddziaływanie funkcji terminala.

Dodatkowo na etapie realizacji ustaleń planu (i po realizacji) zaleca się następujące (pozaplanistyczne) działania:

- zachowanie możliwie dużej powierzchni terenów biologicznie czynnych, korzystnych dla kształtowania warunków retencji wody i rozwoju roślinności (plan ustala minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego w działce budowlanej, co oznacza, że właściciele nieruchomości mogą ten udział zwiększyć),
- bezwzględne przestrzeganie norm dotyczących emisji hałasu oraz pozostałych substancji uwalnianych do środowiska.

Planowana wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska zapewne zmniejszy udział nasłonecznienia w istniejących lokalach mieszkalnych, co jest dopuszczalne w ramach wyznaczonego w Studium obszaru zabudowy śródmiejskiej, w ramach której możliwe są obniżone wskaźniki.

#### **4.1 Rozwiązania mające na celu kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko**

W niniejszej prognozie przyjęto pojęcie kompensacji przyrodniczej w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska (Dz.U. 2012 poz. 2556 z późn. zm.) – zespół działań obejmujących w szczególności roboty budowlane, roboty ziemne, rekultywację gleby, zalesianie, zadrzewianie lub tworzenie skupień roślinności, prowadzących do przywrócenia równowagi przyrodniczej lub tworzenie skupień roślinności, prowadzących do przywrócenia równowagi przyrodniczej na danym terenie, wyrównania szkód dokonanych w środowisku przez realizację przedsięwzięcia i zachowanie walorów krajobrazowych. Ponadto w art. 75 ww. ustawy napisano, że wymagany zakres kompensacji przyrodniczej w przypadku przedsięwzięć, dla których była przeprowadzona ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (czyli m.in. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego), określa decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach oraz inne decyzje, przed wydaniem których została przeprowadzona ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko. Zatem w myśl tej ustawy działania kompensacyjne powinny być podejmowane na etapie realizacji ustaleń omawianego w niniejszej prognozie planu, równocześnie z budową obiektów lub tuż po jej zakończeniu.

#### **4.2 Rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w planie**

Biorąc pod uwagę cele i geograficzny zasięg miejscowego planu oraz brak oddziaływań na cele i przedmiot ochrony w obszarze Natura 2000, nie przedstawiono rozwiązań alternatywnych w stosunku do przyjętych w planie i omówionych w niniejszej prognozie.

#### **4.3 Potencjalne zmiany stanu środowiska przy braku realizacji planu**

Brak realizacji zapisów planu miejscowego dla omawianego obszaru może wpłynąć negatywnie na kształtowanie przestrzeni i sposobu zagospodarowania terenu na określone cele, które prowadzone w sposób niekontrolowany i niezgodny z polityką przestrzenną miasta mogą prowadzić do degradacji tej części struktury miejskiej (plac obecnie jest zagospodarowany substandardową zabudową, a w miejscu nowoprojektowanego dworca funkcjonują warsztaty samochodowe ze składem). Relokacja dworca autobusowego PKS i budowa zintegrowanego centrum przesiadkowego będzie miała istotne znaczenie dla mieszkańców miasta, województwa, regionu i kraju. Przy zakładanych funkcjonalnościach może wpłynąć korzystnie na obniżenie udziału transportu indywidualnego na rzecz transportu publicznego, szczególnie po zakończeniu realizacji inwestycji „Budowa Szczecińskiej Kolei Metropolitalnej”, która wzmocni połączenia komunikacyjne w obszarze funkcjonalnym i zrewiduje potrzebę relacji autobusowych i busowych.

Podstawowym dokumentem powiązaniem z niniejszym planem jest obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin. Studium wyznacza potrzeby i zadania strategiczne w tym obszarze i wskazuje potrzebę utrzymania i rozwoju funkcji usługowych o znaczeniu ponadlokalnym, w szczególności wzmocnienie i integrację węzła przesiadkowego w otoczeniu dworca kolejowego i autobusowego, usług administracyjnych, sądowych. Jako funkcję dominującą ustala wielofunkcyjną zabudowę śródmiejską mieszkaniowo-usługową i usługową.

Plan precyzuje ustalenia dotyczące lokalizowania nowej zabudowy, w sposób pozwalający na zachowanie układu urbanistycznego i jego przestrzennych relacji, a także zrównoważonego rozwoju przestrzennego i funkcjonalnego Nowego Miasta.

Brak realizacji ustaleń planu oznacza brak realizacji strategicznych zadań miasta metropolitalnego, jakim jest efektywne zarządzanie komunikacją publiczną i jej integracja. Zaniechanie realizacji ustaleń planu spowoduje negatywne skutki, tj. nie nastąpi:

- 1) minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego: obszar planu znajduje się w zasięgu transportu publicznego miejskiego i regionalnego obsługującego osiedla Nowe Miasto i Stare Miasto (tramwaj, autobus i kolej);
- 2) maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu: obszar planu jest terenem obsługiwany przez komunikację zbiorową miejską (tramwaj, autobus);
- 3) integracja wszystkich środków transportu publicznego w przestrzeni centrum przesiadkowego i skrócenie czasu dojścia z dworca kolejowego PKP Szczecin Główny do miejsca obsługi pasażerów korzystających z przewozów autobusowych, busowych, tramwajowych.
- 4) uporządkowanie publicznych przestrzeni miasta i zwiększenie dostępności do przewozów prowadzonych przez prywatnych operatorów obecnie swobodnie rozproszonych w okolicach dworca kolejowego PKP Szczecin Główny,
- 5) zwiększenie dostępności osób ze szczególnymi potrzebami oraz pieszych i rowerzystów w ramach przebudowy ulic i wykształcenia połączeń z dworcem kolejowym PKP;
- 6) wykształcenie nowej przestrzeni zieleni urządzonej w osiedlu w miejscu zaniedbanej przestrzeni z zabudową substandardową, warsztatową;
- 7) optymalne wykorzystanie istniejącej infrastruktury inżynierskiej i społecznej;
- 8) planowanie nowej zabudowy jako uzupełnienie w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej Śródmieścia z kompletną infrastrukturą techniczną, komunikacyjną i społeczną;
- 9) rewaloryzacja i aktywizacja funkcjonalno-przestrzenna otoczenia dworca kolejowego PKP.

## 5 Przewidywane znaczące oddziaływania

W obowiązujących aktach prawnych, ustawodawca nie sprecyzował pojęcia „znaczące oddziaływanie”. Jedynym aktem, którym można posłużyć się w ocenie oddziaływania przedsięwzięć na środowisko jest Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, które określa rodzaje przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Jednakże należy pamiętać, że skala miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymusza jedynie określenie przeznaczenia terenu i jego funkcję. Organ sporządzający plan nie jest w posiadaniu szczegółowych parametrów planowanych zamierzeń, które ujawniane są np. na etapie projektu budowlanego. Zatem w prognozach oceniających mpzp analizuje się i ocenia skutki, które mogą wynikać wyłącznie z projektowanego przeznaczenia terenów.

W granicach mpzp „Nowe Miasto – Plac Zawiszy Czarnego” w Szczecinie nie są planowane przedsięwzięcia mogące stanowić źródło negatywnych oddziaływań o charakterze znaczącym.

### 5.1 Stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem

W niniejszej prognozie opisano uwarunkowania przyrodnicze obszaru planu uwzględniając sąsiedztwo, skalę ocenianego dokumentu, jak również dostępne opracowania przyrodnicze. Nie zaistniała potrzeba uszczegółowienia sporządzonego opisu.

### 5.2 Oddziaływania skumulowane

W granicach mpzp „Nowe Miasto – Plac Zawiszy Czarnego” w Szczecinie nie są planowane przedsięwzięcia mogące stanowić źródło negatywnych oddziaływań o charakterze znaczącym i skumulowanym. Obszar planu należy do przekształconych i zagospodarowanych. Celem planu jest określenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu dla centrum przesiadkowego zintegrowanego funkcjonalnie z dworcem kolejowym i komunikacją publiczną miejską oraz wprowadzenie wielofunkcyjnej zabudowy śródmiejskiej na placu Zawiszy Czarnego. W prognozie przyjęto, że oddziaływania na poszczególne elementy środowiska będą występowały w trakcie realizacji ustaleń planu, a także podczas eksploatacji obszaru zgodnie z ustalonym w planie przeznaczeniem.

Na każdym etapie inwestycji należy przestrzegać wymogów ochrony środowiska. Priorytetowe jest zapewnienie bezpieczeństwa dla zdrowia i życia ludzkiego oraz środowiska. Inwestor przedsięwzięcia powinien posiadać wszelkie wymagane prawem pozwolenia i umowy dotyczące korzystania ze środowiska, nadzorować prawidłowe funkcjonowanie urządzeń, zapewnić przestrzeganie przepisów prawa, w tym przepisów z zakresu ochrony środowiska. W miejscowym planie regulowane są te zagadnienia, które zostały wskazane w Ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i stanowią przedmiot ustaleń planu. Plan nie może narzucać działań o charakterze technicznym (w znaczeniu stosowanej techniki i technologii), organizacyjnym (funkcjonowania i struktury organizacyjnej podmiotów) i zapobiegawczym.

### 5.3 Transgraniczne oddziaływania

Zapisy planu uniemożliwiają wprowadzenie zagospodarowania, które mogłoby być źródłem oddziaływania poza granice państwa, w związku z czym nie prognozuje się oddziaływań transgranicznych.

## 6 Cele ochrony środowiska istotne z punktu widzenia planu

### Cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym i sposoby ich uwzględnienia

Cele polityki ekologicznej ustanowione na szczeblu krajowym uwzględniają cele ochrony środowiska rangi europejskiej, zawarte w dyrektywach Unii Europejskiej. Na szczeblu krajowym ochrona środowiska prowadzona jest na podstawie przyjętej w 1997 roku Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej oraz w oparciu o strategię i programy środowiskowe, przede wszystkim Politykę ekologiczną państwa 2030, Krajową strategię ochrony i umiarkowanego użytkowania różnorodności biologicznej oraz Strategię gospodarki wodnej.

Regionalna polityka ochrony środowiska prowadzona jest w oparciu o Program ochrony środowiska województwa zachodniopomorskiego 2030. Program zawiera takie działania na rzecz ochrony środowiska jak: dążenie do poprawy stanu środowiska w województwie, ograniczenie negatywnego wpływu zanieczyszczeń na środowisko, ochrona i rozwój walorów środowiska, a także racjonalne gospodarowanie jego zasobami. Określa on konkretne działania, które należy podjąć w celu ochrony klimatu i jakości powietrza, przygotowania do zmian klimatu, a także podnoszenia świadomości ekologicznej czy dążenia do zmniejszenia emisji dwutlenku węgla.

Program ochrony środowiska miasta Szczecin na lata 2021-2024 z uwzględnieniem perspektywy na lata 2025-2028 jest dokumentem zawierającym priorytetowe cele oraz zadania na rzecz ochrony środowiska. Program ten stanowi podstawę funkcjonowania systemu zarządzania środowiskiem na poziomie miasta, jednocześnie integruje występujące lokalnie zagadnienia ochrony środowiska z założeniami ochrony środowiska wskazanymi w dokumentach tworzonych na wyższych szczeblach administracji.

Dyspozycje miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Nowe Miasto – Plac Zawiszy Czarnego” w Szczecinie realizują cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym, krajowym, regionalnym oraz lokalnym. Podstawowym celem uwzględnionym podczas sporządzania planu był trwały, stabilny i zrównoważony rozwój dla osiągnięcia ładu społecznego, ekonomicznego, ekologicznego i przestrzennego. Ustalenia planu mają na celu osiągnięcie harmonijnego zagospodarowania przestrzennego, pozwalającego na rozwój obszaru, a także społeczności go zamieszkującej, bez znaczącego negatywnego wpływu na środowisko.

Plan w swych zapisach realizuje następujące wytyczne programów dotyczących ochrony środowiska na szczeblu międzynarodowym, krajowym, regionalnym oraz lokalnym, w odniesieniu do poszczególnych komponentów środowiska.

Tab.2. Zapisy miejscowego planu wypełniające określone cele środowiskowe

<b>Zasoby przyrodnicze</b>		
<b>Ochrona wartości przyrodniczych i krajobrazowych</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>– odsklepienie części powierzchni na funkcję zieleni urządzonej;</li> <li>– określenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej;</li> </ul>
<b>Zrównoważone użytkowanie zasobów przyrodniczych</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>– uwzględnienie występowania wartościowego drzewostanu;</li> <li>– obowiązek utrzymania i uzupełnienia kompozycji szpalerów z zachowaniem ich składu gatunkowego;</li> </ul>
<b>Zwiększenie roli zielonej infrastruktury w łagodzeniu skutków zmian klimatu</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>– nakaz realizacji zielonych dachów, zielonej ściany w zabudowie mieszkaniowej</li> </ul>



*Prognoza oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
„Nowe Miasto – Plac Zawiszy Czarnego” w Szczecinie*

<b>Wzmocnienie funkcji społecznej i ekologicznej terenów zieleni</b>	wielorodzinnej, usługowej;
<b>Wody i gospodarowanie wodami</b>	
<b>Osiągnięcie i utrzymanie dobrego stanu wód powierzchniowych oraz podziemnych</b>	– uregulowanie gospodarki wodno-ściekowej; – ustalenie obowiązku stosowania rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania;
<b>Ochrona przed zjawiskami ekstremalnymi związanymi ze zmianami klimatycznymi</b>	– obowiązek stosowania rozwiązań zmniejszających zużycie wody; – ustanowienie terenu zieleni urządzonej z powierzchnią biologicznie czynną – wprowadzenie retencji naturalnej;
<b>Jakość powietrza atmosferycznego</b>	
<b>Poprawa jakości powietrza przy zapewnieniu bezpieczeństwa energetycznego</b>	– ustalenie zaopatrzenia w ciepło oraz gaz; – obowiązek stosowania rozwiązań inżynierskich zmniejszających zużycie wody, niskoemisyjnych, energooszczędnych lub wykorzystujące odnawialne źródła energii;
<b>Przeciwdziałania negatywnym skutkom zmian klimatu</b>	– określenie zasad dotyczących realizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł;
<b>Hałas</b>	
<b>Poprawa klimatu akustycznego poprzez dążenie do obniżenia hałasu co najmniej do poziomu obowiązujących standardów</b>	– kwalifikacja akustyczna terenu; – zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska; – obowiązek realizacji zabudowy w sposób uwzględniający potencjalne uciążliwości, poprzez zastosowanie rozwiązań przestrzennych i technicznych;
<b>Gospodarka wodno-ściekowa</b>	
<b>Prowadzenie racjonalnej gospodarki wodno-ściekowej</b>	– określenie warunków realizacji systemu wodociągowego; – ustalenie zasad odprowadzania ścieków; – dopuszczenie budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury inżynierskiej; – określenie zasad gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie m.in. Programu ochrony środowiska miasta Szczecin na lata 2021-2024 z perspektywą na lata 2025-2028.

Osiągnięcie tych celów wpływa na zasobooszczędność, wsparcie dla zielonej gospodarki i konkurencyjność gospodarki niskoemisyjnej oraz budowanie odporności miasta na zmiany klimatyczne.

## 7 Metody analizy skutków realizacji planu

Zgodnie z Ustawą z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym prezydent miasta w celu oceny aktualności planów miejscowych dokonuje co najmniej raz w czasie kadencji rady miasta, analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium. W tym okresie dokonuje się oceny skutków realizacji ustaleń, między innymi, analizowanego projektu planu w kontekście złożonych wniosków. Możliwość realizacji tych wniosków będzie również uzależniona od skutków realizacji obowiązującego planu na środowisko przyrodnicze i warunki życia mieszkańców. Kontrole i monitoring poszczególnych komponentów środowiska wykonuje się w ramach przepisów prawa powszechnie obowiązującego oraz prawa lokalnego.

## 8 Podsumowanie

Prognoza oddziaływania na środowisko przyrodnicze nie jest dokumentem rozstrzygającym o słuszności realizacji zamierzeń inwestycyjnych przewidzianych ustaleniami planu, a jedynie przedstawia prawdopodobne skutki, jakie niesie za sobą wykonanie ustaleń projektu planu na poszczególne elementy środowiska i w ich wzajemnym powiązaniu.

Plan zakłada przekształcenia polegające na realizacji centrum przesiadkowego, realizacji zieleni urządzonej, np. w formie parku kieszonkowego, realizacji zabudowy śródmiejskiej wielofunkcyjnej oraz możliwości niezbędnej przebudowy układu komunikacyjnego wynikającej z przekształceń. Plan sporządzono w oparciu o wniosek Biura Partnerstwa Publiczno-Prywatnego Urzędu Miasta w Szczecinie oraz sporządzone opracowania i wydane dokumenty na rzecz Gminy Miasto Szczecin.

Środowisko analizowanej przestrzeni jest przekształcone, podlega od wieloleci intensywnej presji antropogenicznej. Prognozuje się, że zagospodarowanie i zabudowa omawianego terenu według ustaleń przedmiotowego planu wpłynie przede wszystkim na stan czystości atmosfery, a także zwiększy presję akustyczną. W wyniku kompleksowej realizacji ustaleń planu przewiduje się poprawę jakości przestrzeni,

ale i intensyfikację użytkowania. Planowane obiekty uzupełnią wykształconą strukturę funkcjonalną i krajobrazową osiedla Nowe Miasto. Zgodnie z zapisami planu nową wielofunkcyjną zabudowę śródmiejską na placu Zawiszy Czarnego kształtuje się jako domknięcie perspektywy ul. Narutowicza.

Uzupełnienie struktury funkcjonalnej o inwestycje określone w planie zwiększy wartość przestrzeni, wpłynie korzystnie na szeroko rozumianą sferę społeczno-ekonomiczną. Budowa zintegrowanego centrum przesiadkowego w bezpośrednim sąsiedztwie dworca kolejowego PKP będzie miała istotne znaczenie funkcjonalne dla mieszkańców miasta, województwa, regionu i kraju. Usprawniony zostanie dotychczasowy sposób korzystania ze wszystkich form komunikacji: kolejowej, autobusowej regionalnej i publicznej miejskiej. Jednocześnie rekonstruowana zieleni urządzona będzie stanowić wspólną przestrzeń dla mieszkańców w najbliższym otoczeniu.

Plan zawiera zapisy, których realizacja powinna przyczynić się do budowania odporności miasta na zmiany klimatyczne poprzez: wykształcenie terenu zieleni urządzonej, obowiązek stosowania rozwiązań inżynierskich zmniejszających zużycie wody, niskoemisyjnych, energooszczędnych lub wykorzystujących odnawialne źródła energii, obowiązek stosowania rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, obowiązek realizacji zielonych dachów i zielonej ściany, realizację enklawy zieleni urządzonej.

## 9 Literatura i materiały źródłowe

1. Biuro Konserwacji Przyrody, Waloryzacja przyrodnicza Szczecina, Szczecin 1999.
2. Biuro Konserwacji Przyrody, Waloryzacja Przyrodnicza Województwa Zachodniopomorskiego, Szczecin 2010.
3. Biuro Konserwacji Przyrody, Waloryzacja przyrodnicza Szczecina, Szczecin 2018.
4. Freino H., Grzelak J., Kocewicz R., Nowakowska M., Wilgocki E., Wolender T., Studium urbanistyczno-konserwatorskie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Nowe Miasto w Szczecinie, Szczecin 2001.
5. Ekkom, Mapa akustyczna miasta Szczecin, Warszawa 2022.
6. Kraśnicki A., jr., Rembas M., Rosa I., Podziemny Szczecin część 1, Szczecin 2016.
7. Państwowy Instytut Geologiczny – Państwowy Instytut Badawczy, Mapa osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi, Warszawa 2017.
8. Pracownia Projektowa Zaczarowany Ogród Krusikiewicz, Opracowanie ekofizjograficzne do terenu Nowe Miasto – 3 Maja w Szczecinie, Szczecin 2003.
9. Proes Ewelina Sierocińska-Siutkowska, Inwentaryzacja zieleni – Plac Zawiszy Czarnego w Szczecinie, Gryfice, 2021.
10. Biuro Inżynierskie DAMART i Biuro Architektoniczne LA Laboratorium Architektury 2 Grzegorz Łuczak, Wariantowa koncepcja usytuowania: centrum przesiadkowego, parkingu wielokondygnacyjnego, śródmiejskiej zabudowy wielofunkcyjnej, na terenie placu Zawiszy Czarnego i alternatywnie placu Zawiszy Czarnego oraz przy ul. Owocowej w Szczecinie wraz z wariantową koncepcją przebudowy układu komunikacyjnego obsługującego ww. funkcje, Szczecin 2022-2023.
11. Biuro Projektów INBUD Dariusz Skuza, Zbigniew Woźniak, Koncepcja przebudowy sieci wodno-kanalizacyjnej w rejonie placu Zawiszy Czarnego i ul. Owocowej w związku z planowaną budową centrum przesiadkowego oraz śródmiejskiej zabudowy wielofunkcyjnej w Szczecinie, Szczecin 2023.
12. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Nowe Miasto – Plac Zawiszy Czarnego” w Szczecinie.
13. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 kwietnia 2022 r.).