

Dwupoziomowy dworzec autobusowy przy dworcu PKP w Szczecinie. Jest plan z centrum przesiadkowym

26.11.2025, 06:05, Piotr Szyliński

Projekt miejscowego planu "Nowe Miasto - Plac Zawiszy Czarnego" w Szczecinie gotowy. Obok przewidzianego w nim centrum przesiadkowego mają być domy mieszkalne mające do 40 metrów wysokości

Miejscowy plan zagospodarowania "Nowe Miasto - Plac Zawiszy Czarnego" w Szczecinie obejmuje obszar około trzech hektarów zamknięty ulicami Owocową (z której prowadzi górne wejście na dworzec kolejowy), 3 Maja i placem Zawiszy Czarnego w Szczecinie. Szczególnie istotne są jednak zapisy dla samego placu oraz dla terenu przylegającego do Domu Kultury Słowianin od ulicy Owocowej.

To tu miasto planuje budowę nowego dworca autobusowego w partnerstwie publiczno-prywatnym. W zamian za działkę na placu Zawiszy pod mieszkania, handel i usługi deweloper ma zbudować nowy dworzec przy ulicy Owocowej. Obie działki należą do miasta. Jak to wygląda w szczegółach?

Okolice placu Zawiszy w Szczecinie pod ochroną konserwatorską

To bardzo ciekawy teren ze względu na jego ukształtowanie i historię. W całości objęty jest "ochroną konserwatorską historycznej struktury przestrzennej XIX-wiecznego układu urbanistycznego Szczecina oraz ochroną ekspozycji krajobrazu". Chodzi nie tylko o budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków (przy ulicy 3 Maja), ale także o układ przestrzenny.

Trzeba też pamiętać, że wzdłuż ulicy Owocowej są pozostałości fortyfikacji, a głęboko [pod placem Zawiszy znajduje się schron z czasów drugiej wojny światowej powstały na bazie dawnych fortyfikacji, który łączy się z dawnym tunelem pasażerskim dworca kolejowego](#) i który oczywiście ma być zachowany. Plan mówi wprost: "Istniejący obiekt obrony cywilnej, budowla podziemna, kompleks schronów z czasów II wojny światowej – do zachowania, udostępnienia i wyeksponowania w zabudowie niezależnych wejść do podziemnej budowli".

Stąd w planie znalazło się szereg zapisów, zakazów, nakazów i ograniczeń związanych z ochroną konserwatorską. Na całym obszarze plan nie dopuszcza także stawiania stacji benzynowych, naziemnych parterowych garaży i budynków gospodarczych, a także sklepów o powierzchni powyżej tysiąca metrów kwadratowych.

Zabudowa placu Zawiszy w Szczecinie "z materiałów najwyższej jakości"

Cały ten obszar nie był dotąd objęty miejscowym planem zagospodarowania. Jego projekt właśnie powstał i zawiera między innymi to, o czym miasto mówi od dłuższego czasu.

Zacznijmy od placu Zawiszy. Obecnie to teren zaniedbany i sprawiający wrażenie porzuconego. Plan przewiduje tutaj wielorodzinną zabudowę mieszkaniową i usługi. Powierzchnia zabudowy może wynieść 75 procent działki.

Patrząc od strony ulicy 3 Maja, przy samym chodniku przewidziany jest skwer z istniejącym szpalerem drzew. Za nim może stanąć budynek o maksymalnej wysokości 40 metrów – ale tylko od strony skweru. Reszta zabudowy nie może przekraczać 20 metrów wysokości, czyli około pięciu kondygnacji. Dodatkowo część budynku wznosząca się powyżej 20 metrów musi być cofnięta względem pozostałej części co najmniej o dwa metry i może zająć maksymalnie

30 procent powierzchni placu. W zamierzeniach autorów planu ta najwyższa część ma być subdominantą zamykającą ulicę Narutowicza.



W lewej części zdjęcia pusty plac Zawiszy pod zabudowę mieszkaniową, a poniżej teren przy ulicy Owocowej pod nowy dworzec autobusowy. Z prawej widoczny obecny dworzec PKS Fot. Cezary Aszkiełowicz / Agencja Wyborcza.pl

Wysoki parter nowej zabudowy przeznaczony ma być na usługi i handel. Na wyższych kondygnacjach powstałyby biura i mieszkania (bez balkonów). Dachy mają być płaskie i na powierzchni w sumie 25 procent - zielone. Do tego plan przewiduje także zieloną ścianę ("realizowaną w całości lub w częściach") o łącznej powierzchni minimum 300 metrów kwadratowych. Istniejące szpalery drzew mają być zachowane.

W planie dla placu Zawiszy znalazł się także zapis: "Obowiązuje wykończenie elewacji i detalu z materiałów najwyższej jakości, z przewagą okładzin ceramicznych, w nawiązaniu do otaczającej zabudowy o wartościach zabytkowych".

Pod budynkiem mógłby powstać garaż podziemny.

Nowy dworzec autobusowy przy dworcu kolejowym w Szczecinie

"Na tyłach" placu Zawiszy, już na poziomie ulicy Owocowej, jest miejsce na przyszły dworzec autobusowy. To teren o powierzchni 0,26 hektara ograniczony ulicami: Korzeniowskiego, Owocowa i Księcia Świętopełka oraz Domem Kultury Słowianin. Teraz są tu warsztaty samochodowe i tymczasowa zabudowa. Po drugiej stronie ulicy Księcia Świętopełka znajduje się obecny dworzec PKS.



Wizualizacja zabudowy placu Zawiszy i rejonu ulicy Owocowej w Szczecinie. Na pierwszym planie widoczny nowy dworzec autobusowy, w głębi - domy mieszkalne na placu Zawiszy Fot. LA Laboratorium Architektury 2

Plan przewiduje budowę w tym miejscu dworca autobusowego, który byłby dostępny zarówno z górnego poziomu terenu (od ulicy Korzeniowskiego) i od dołu (od ulicy Owocowej i ulicy Księcia Świętopełka). Jak mogłoby to wyglądać, [pokazywaliśmy już dwa lata temu na wizualizacjach przedstawianych przez miasto](#) (dołączamy je do tekstu). Oprócz kilkukondygnacyjnego budynku dworca (o maksymalnej wysokości 21 metrów z płaskim dachem) powstałyby cztery stanowiska dla autobusów (od ulicy Owocowej) i nad nimi

stanowiska dla busów. Ruch odbywałby się zatem na dwóch poziomach dworca.

Nowy dworzec autobusowy razem ze znajdującym się po drugiej stronie ulicy Owocowej dworcem kolejowym miałby tworzyć nowe centrum przesiadkowe. Tereny istniejącego starego dworca autobusowego zostałyby uwolnione na inne cele (kilka lat temu [PKS Szczecin pokazywał wizualizacje zabudowy mieszkaniowej ze stumetrowym wieżowcem w tym miejscu](#)).

Kiedy może powstać centrum przesiadkowe w Szczecinie

Do tej inwestycji miasto przymierza się od lat i zamierza zrealizować ją w partnerstwie publiczno-prywatnym. W skrócie polegałoby to na tym, że prywatny inwestor - w zamian za przekazanie mu działki na placu Zawiszy, na której postawiłby domy mieszkalne - zbudowałby dworzec autobusowy. Szczegóły miałyby być dopiero ustalane.

Jaki to koszt dla inwestora? Gdy dwa lata temu sekretarz miasta Ryszard Słoka w odpowiedzi na interpelację radnych nakreślał plan realizacji inwestycji, [padała kwota 80 milionów złotych \(budowa dworca wraz z przebudową układu drogowego i sieci wodno-kanalizacyjnej\)](#).

Nie wiadomo jednak, kiedy budowa miałaby się rozpocząć. Prezydent Piotr Krzystek pytany o to w ["Studiu wSzczecinie.pl"](#) kilka miesięcy temu mówił, że może nastąpi to w 2029 roku. Dodał też, że "elementem całej układanki będzie jeszcze budowa wielopoziomowego parkingu", który wcześniej planowany był właśnie na placu Zawiszy.

Na razie projekt planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego "Nowe Miasto – Plac Zawiszy Czarnego" wyłożony został do publicznego wglądu (do przestudiowania między innymi na BIP-ie). Każdy może wnieść do niego swoje uwagi. 9 grudnia planowana jest publiczna dyskusja na platformie ZOOM.