Warszawa 17.06.2026

Inwestor:
BS INVEST sp. z.o.o
Ul. Marszałkowska 58
00-545 Warszawa

1. ZPI KOSZALIN – ZAŁOŻENIA KONCEPCJI

1.1. Zakres inwestycji

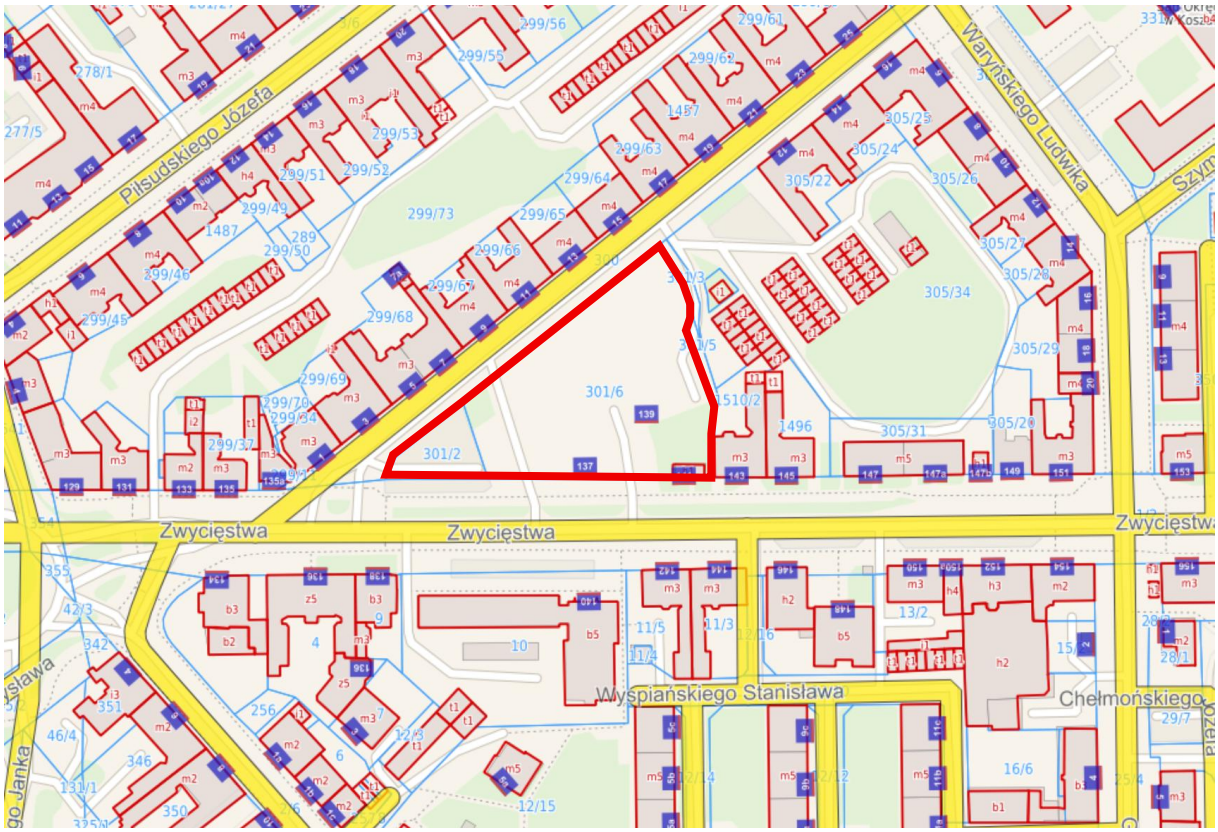
Zakres inwestycji głównej dotyczy działki nr 301/6 obr. 0019 w Koszalinie

Zlokalizowana przy głównym ciągu komunikacyjnym w Koszalinie (przy ul. Zwycięstwa) w pobliżu skrzyżowania z ulicą Jana Matejki.

Zakres inwestycji uzupełniającej dotyczy działki nr 301/2 obr. 0019 w Koszalinie.

Łączny obszar opracowania wynosi: 0,4279 ha

Rys.1. Lokalizacja zamierzenia inwestycyjnego



1.2. Założenia koncepcji urbanistyczno-architektonicznej inwestycji głównej

Głównym założeniem projektowym jest zagospodarowanie terenu działki nr 301/6 obr. 0019 na funkcje zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usług.

W koncepcji oparto się o dotychczasowe odczytywanie przestrzeni miasta jako dominanty przestrzennej Koszalina (do niedawna na tym terenie stał budynek z lat 70-tych o 12 piętrach (obecnie wyburzony).

Miejsce u zbiegu ul. Zwycięstwa i Matejki jest ważnym punktem na osi miasta – rozpoznawalnym do tej pory z powodu wspomnianej wyżej dominanty.

Planuje się utrzymać punktowy – dominujący charakter inwestycji, tworząc nowoczesny, oszczędny w detalach budynek z przewagą lokali mieszkalnych z wbudowanymi usługami w parterze.

Założono, że kondygnacja parteru będzie nawiązywała pierzeją elewacji do elewacji istniejącej zabudowy z sąsiedztwa. Od strony ulicy Zwycięstwa. W bryle parteru będą też schowane miejsca parkingowe obsługujące obiekt zarówno dla mieszkańców jak i części usługowej.

Natomiast główna bryła budynku będzie wystawała z parterowej części usługowej w postaci 14 pięter, na których będą ulokowane lokale mieszkalne.

Na rys.2. została pokazana oś ul. Zwycięstwa z wkomponowanym budynkiem na froncie.

Uzupełnieniem do całej kompozycji będzie zieleń zlokalizowana przy skrzyżowaniu (teren 1 ZP) oraz zieleń na dachu części usługowej.

Ta pierwsza będzie ogólnodostępna wykonana jako inwestycja uzupełniająca.

Ta na dachu, z założenia ma służyć mieszkańcom budynku.

W koncepcji bryła budynku głównego jest oparta na prostopadłościanie, nawiązująca do prostej architektury modernizmu, z dużą ilością balkonów i loggi na każdej kondygnacji. Zaproponowano kolorystykę zbliżoną do bieli i szarości.

Miejsca postojowe dla projektowanej inwestycji przewiduje się w garażu podziemnym i na terenie wokół nieruchomości.

Rys.1. Wizualizacja od strony zachodniej w osi ul. Zwycięstwa

1.3. Założenia koncepcyjne inwestycji uzupełniającej

Działka nr 301/2 została przeznaczona na inwestycję uzupełniającą. Teren ten ma kształt zbliżony do trójkąta. Obecnie jest przeznaczony na parking dla samochodów osobowych.

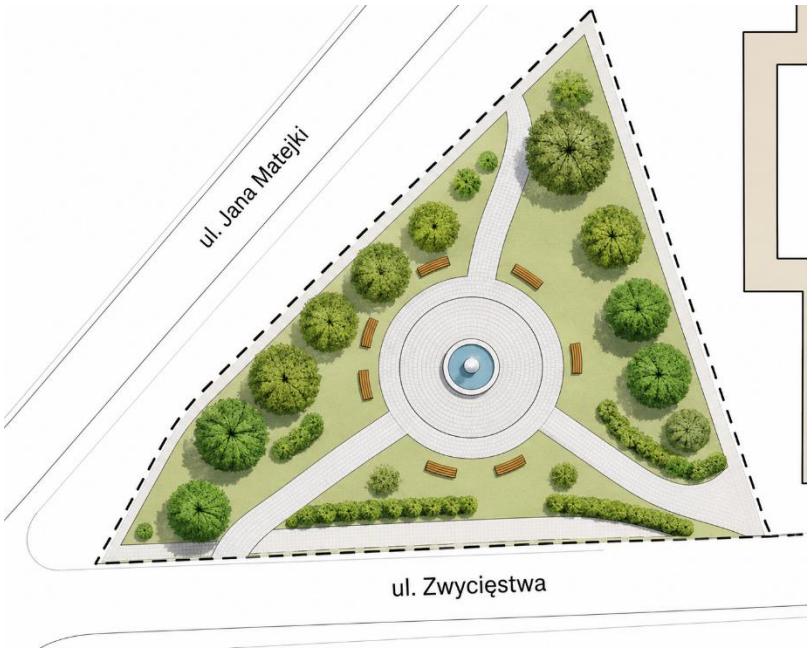
W założeniu koncepcji ZPI przewiduje się zagospodarowanie tego terenu na cele zieleni publicznej z zielenią wysoką i niską z małą architekturą. Przewiduje się również wykonanie nowej nawierzchni chodników w sąsiedztwie inwestycji w ciągu ulicy Jana Matejki.

Pomysłów na zagospodarowanie terenu zieleni może być kilka, tutaj inwestorzy chcą spełnić oczekiwania władz miasta i mieszkańców miasta, co do sposobu zagospodarowania tego terenu, który położony u zbiegu ulicy MJana Matejki do u. Zwycięstwa, będzie tworzył zorganizowaną przestrzeń publiczną.

Poniżej przedstawiono dwie wersje rozwiązań:

Wariant I - Kompozycja z centralnym elementem w środku (fontanna, pomnik, rzeźba lub duże drzewo):

- Chodniki wzdłuż granic na styku z ulica oraz 3 połączenia piesze z kostki brukowej;
- Zieleń wysoka uzupełniająca pierzeję ulicy;
- Zieleń średnia (krzewy) uzupełnia przestrzeń zieloną, podkreślając kształt założenia;
- Ławki i kosze ustawione wokół centralnego miejsca.



Wariant II - Kompozycja swobodna z przewagą zieleni:

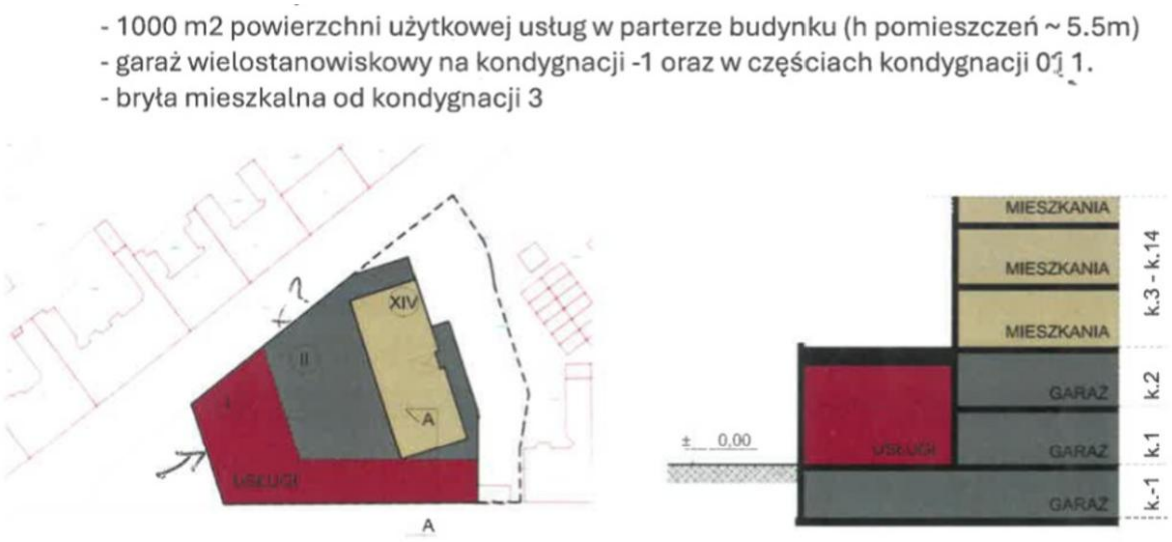
- Chodniki wzdłuż granic na styku z ulicą Matejki jedna ścieżka na terenie swobodnie meandrująca wśród zieleni połączona z terenem usługowym z kostki brukowej;
- Zieleń wysoka uzupełniająca pierzeję ulicy; ale też swobodnie porozrzucana po terenie;
- Zieleń średnia (krzewy) swobodnie porozrzucana po terenie;
- Trwa jako uzupełnienie przestrzeni;
- Ławki i kosze ustawione swobodnie wzdłuż ścieżki;

1.4. Proponowane parametry i wskaźniki zabudowy

Dla projektowanej inwestycji proponuje się następujące parametry i wskaźniki zabudowy:

1) Powierzchnia użytkowa usług w parterze (sklepy, dyskont, lokale usługowe) – 1000m2
2) Maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań – 8400m2 (14 x 600m2)
3) Ilość mieszkań: 168 mieszkań (12 na piętrze)
4) Ilość miejsc postojowych dla mieszkań – 168 mp
5) Ilość miejsc postojowych dla usług – 10- 12 mp.
6) Wysokość zabudowy – do 60m
7) Intensywność zabudowy – nie więcej niż 5,5.

Założenia zagospodarowania terenu przedstawiono na schemacie 1 i 2.



Rys.1 schemat zagospodarowania

Rys.2 schematyczny przekrój

Opracowała . W.Łaguna