

Uzasadnienie
do uchwały Rady Miasta Bydgoszczy w sprawie
zintegrowanego planu inwestycyjnego centrum usługowego Glinki w Bydgoszczy

1. Podstawa prawna

Podstawą prawną sporządzania zintegrowanego planu inwestycyjnego centrum usługowego Glinki w Bydgoszczy, zwanego dalej „ZPI”, jest art. 37ea ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), zwanej dalej „ustawą”, stanowiący, iż na wniosek inwestora złożony za pośrednictwem wójta, burmistrza albo prezydenta miasta rada gminy może uchwalić zintegrowany plan inwestycyjny, który jest szczególną formą planu miejscowego.

2. Przedmiot regulacji

Przedmiotem regulacji jest uchwalenie zintegrowanego planu inwestycyjnego centrum usługowego Glinki w Bydgoszczy. Granice obszaru opracowania zintegrowanego planu inwestycyjnego obejmują teren o powierzchni ok. 16 ha, w rejonie: Alei Jana Pawła II, ulicy Ducha Świętego i ulicy Cmentarnej.

Zintegrowany plan inwestycyjny obejmuje obszar inwestycji głównej oraz inwestycji uzupełniającej, a wejście w życie zintegrowanego planu inwestycyjnego powoduje utratę mocy obowiązującej planów miejscowych lub ich części odnoszących się do terenu objętego zintegrowanym planem inwestycyjnym.

W projekcie zintegrowanego planu inwestycyjnego centrum usługowego Glinki w Bydgoszczy inwestycję główną stanowi zabudowa usługowa centrum handlowego, inwestycję uzupełniającą – stanowi przebudowa układu komunikacyjnego, urządzenie terenu zieleni oraz przekazanie gruntów miastu. Proponowana Inwestycja uzupełniająca służyć będzie obsłudze inwestycji głównej oraz innym mieszkańcom dzielnicy i miasta, mieści się w ustawowym katalogu inwestycji uzupełniających.

Na etapie umowy urbanistycznej dopuszcza się zmianę inwestycji uzupełniającej stosownie do przebiegu procesu dalszych konsultacji, uzgodnień, opinii i negocjacji w sytuacji sprecyzowania i wskazania przez Urząd Miasta Bydgoszczy realizacji innych potrzeb w rejonie inwestycji głównej.

3. Konsultacje wymagane przepisami prawa (łącznie z przepisami wewnętrznymi) - do uzupełnienia na późniejszym etapie.

4. Uzasadnienie merytoryczne

Zgodnie z art. 37eb ust. 2 ustawy, projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego spełnia wymagania określone w art. 15 ust. 1 pkt 1-3 ustawy (składa się z części tekstowej i części graficznej wraz z uzasadnieniem), projekt sporządzono też według wytycznych Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2021, poz. 2404).

Podstawą merytoryczną przyjętych rozwiązań przestrzennych projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego jest Plan ogólny miasta Bydgoszcz oraz przepisy odrębne. Zgodnie z Planem ogólnym miasta Bydgoszczy przyjętym uchwałą Nr XXXVII/509/2026 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 26 sierpnia 2026r obszar mieści się w granicach strefy planistycznej wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną 415SW, strefy planistycznej wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 130SJ, 132SJ oraz strefy komunikacyjnej 113SK i 142SK.

Regulacje zawarte w projekcie ZPI, zgodnie z przepisami art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, są zgodne z Planem ogólnym.

Regulacje ZPI w zakresie przeznaczenia i zasad zabudowy i zagospodarowania terenów określono w oparciu o analizę istniejących uwarunkowań i istniejącego zagospodarowania. Obszar objęty granicami ZPI przeznaczono głównie na cele usług (U) m.in z zakresu: handlu detalicznego, hurtowego i wielkopowierzchniowego, usług rzemieślniczych, bezpieczeństwa i porządku publicznego, biurowych i administracji, sportu i rekreacji, gastronomii, turystyki, kultu

religijnego. Wzdłuż ul. Cmentarnej wyznaczono także tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług (MN-U), a także teren zieleni urządzonej (ZP), zgodnie z parametrami wskazanymi w Planie ogólnym. ZPI określa wymogi w zakresie sposobu usytuowania oraz gabarytów nowej zabudowy, wskaźników zagospodarowania nieruchomości budowlanych, sposobu ich obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej w celu harmonijnego, zgodnego z ładem przestrzennym i potrzebami społecznymi kształtowania zagospodarowania obszaru.

Ważnym elementem ZPI jest także określenie zasad funkcjonowania, w tym przebudowy i rozbudowy układu drogowego, oraz zapewnienie prawidłowej obsługi komunikacyjnej nowych terenów inwestycyjnych. W związku z powyższym w ZPI wyznaczono teren drogi głównej ruchu przyspieszonego (KDR.), terytory dróg lokalnych (KDL), tereny dróg dojazdowych (KDD), teren komunikacji pieszo-rowerowej (KP). Istotne z punktu widzenia prawidłowego funkcjonowania przedmiotowego obszaru jest również wyznaczenie terenu elektroenergetyki (IE), na którym ustalono lokalizację stacji transformatorowej Głównego Punktu Zasilania (GPZ) oraz obiektów związanych z jej funkcjonowaniem.

4.1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw).

W zintegrowanym planie inwestycyjnym uwzględniono:

4.1.1 wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz potrzeby zrównoważonego rozwoju

Określenie przeznaczenia poszczególnych terenów i linii ich rozgraniczenia oraz ustalenia zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, gwarantujących harmonijny rozwój obszaru. Przyjęte w ZPI rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne, stanowią nawiązanie do założeń polityki przestrzennej określonej w obowiązującym Planie ogólnym.

Zgodnie z istniejącym zainwestowaniem, zasadnicza część terenu w granicach ZPI przeznaczona została pod usługi, dopuszczając lokalizację m.in. centrum handlowego wielkopowierzchniowego, które zapewnia dostęp do usług o charakterze podstawowym dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej. Mając na uwadze relacje dopuszczonej zabudowy z terenami otaczającymi, charakter oraz gabaryty istniejącej zabudowy, kształtowanie warunków przestrzennych oparto o zasadę zachowania zrównoważonego rozwoju i ład przestrzennego.

4.1.2 walory architektoniczne i krajobrazowe

Ustalenie przeznaczenia większości terenów na cele zabudowy usługowej i dostosowanie gabarytów, formy usytuowania budynków do lokalnych uwarunkowań i standardów budowlanych oraz określenia parametrów i wskaźników zagospodarowania terenów w sposób zrównoważony, a poprzez wyznaczenie terenu ZP gwarantujący udział terenów zagospodarowanych zielenią. Umożliwienie przebudowy i rozbudowy istniejącego centrum usługowego zagwarantuje jego dostosowanie do aktualnych wymagań architektonicznych.

4.1.3 wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin poprzez:

- 1) ustalenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem przedsięwzięć dopuszczonych pozostałymi ustaleniami planu,
- 2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii,
- 3) zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia,
- 4) zachowanie i uzupełnienie istniejących drzew i krzewów, a w przypadku kolizji z planowaną i istniejącą infrastrukturą techniczną, układem drogowym, zagospodarowaniem lub zabudową, dopuszczenie ich przesadzenia lub usunięcia,
- 5) dopuszczenie stosowania indywidualnych systemów grzewczych, przy czym zakazuje się stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe,
- 6) w zakresie kształtowania komfortu akustycznego w środowisku zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenu MN-U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
- 7) ustalenie uwzględnienia ograniczeń wynikających z położenia całego obszaru planu w granicach obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 140 Subzbiornik Bydgoszcz,
- 8) ustalenie zaopatrzenia w wodę, w tym do celów przeciwpożarowych, z sieci lub urządzeń wodociągowych,

- 9) odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej,
- 10) w zakresie retencji lub zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, z uwzględnieniem uwarunkowań gruntowo-wodnych ustala się ich zagospodarowanie w miejscu występowania, poprzez:
 - a) retencionowanie,
 - b) wykorzystywanie do drugorzędnych celów gospodarczych,
 - c) odprowadzanie do ziemi lub odprowadzenie do zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej.

W obszarze objętym opracowaniem ZPI nie występują grunty rolne i leśne ani złoża kopalin wymagające ochrony.

4.1.4 wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Na obszarze objętym ZPI nie występują: obiekty objęte ochroną na podstawie wpisu do rejestru zabytków, obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków, gminnej ewidencji zabytków, stanowiska archeologiczne, dobra kultury współczesnej.

4.1.5 wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami - poprzez:

- 1) dopuszczenie sytuowania obiektów i urządzeń niezbędnych do zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia, w tym lokalizację budowli ochronnych oraz awaryjnych źródeł zasilania w wodę i energię elektryczną,
- 2) ustalenie minimalnej liczby miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

4.1.6 walory ekonomiczne przestrzeni

ZPI poprzez określenie przeznaczenia terenów oraz optymalnych wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni poprzez ustalenie przeznaczenia terenów umożliwiających dalszy rozwój funkcji usługowej, uzupełnionej terenami komunikacji, infrastruktury i zieleni. Plan obejmuje tereny budowlane, przeznaczone głównie na cele zabudowy usługowej położone na obrzeżach miasta w sąsiedztwie lotniska oraz głównych arterii komunikacyjnych, co stanowi o atrakcyjności inwestycyjnej tej części miasta.

4.1.7 prawo własności

Określenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów po uprzedniej analizie struktury własności gruntów. Formułując zapisy ZPI zapewniono poszanowanie prawa własności zgodnie z zasadą proporcjonalności, a wprowadzone ograniczenia w dysponowaniu terenami wynikają z określonych uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych czy uwarunkowań wynikających z planów inwestycyjnych w zakresie rozbudowy układu drogowego.

4.1.8 potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Potwierdzone zostaną poprzez skierowanie ZPI zgodnie z ustawą do uzgodnienia z Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego, Szefem Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji, Szefem Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego oraz Szefem Agencji Wywiadu, Komendantem Nadodrzańskiego Oddziału Straży Granicznej.

4.1.9 potrzeby interesu publicznego

Uwzględnione w projekcie ZPI poprzez wskazanie przeznaczenia terenów, które spełnienia potrzeby społeczeństwa m. in.:

- 1) wydzielenie terenu zieleni urządzonej wraz z lokalizacją ciągu pieszo-rowerowego łączącego istniejący wiadukt z ul. Janikowską,
- 2) utrzymanie i przebudowę układu komunikacyjnego obszaru – poprzez wydzielenie gruntów pod drogi publiczne i pieszo-rowerowe,
- 3) rozbudowę infrastruktury technicznej – poprzez budowę i utrzymanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia w wodę, energię (GPZ).

W tekście ZPI zawarto ponadto zapisy związane z zasadami kształtowania przestrzeni publicznych.

4.1.10 potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Uwzględnione w projekcie ZPI poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. W ustaleniach wskazano, że podstawowy system infrastruktury technicznej tworzą istniejące i projektowane przewody oraz urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, ciepłownicze, gazowe i telekomunikacyjne.

Dopuszczono lokalizację budowli infrastruktury technicznej, w tym nowych stacji transformatorowych, roboty budowlane w zakresie budowy infrastruktury technicznej, systemu monitoringu wizyjnego oraz służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego, a także powiązanie budowli infrastruktury technicznej w granicy planu oraz z układem zewnętrznym oraz zapewnienie do nich dostępu. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej zagwarantowano również poprzez właściwe wyznaczenie linii rozgraniczających terenów dróg i infrastruktury.

4.1.11 zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad ZPI, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Zostanie spełnione poprzez umożliwienie uczestnictwa w konsultacjach społecznych, w tym zgłaszania uwag do projektu ZPI, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

4.1.12 potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej, w tym sieci wodociągowej oraz kanalizacji deszczowej i sanitarnej, funkcjonujących na obszarze bydgoskiej aglomeracji kanalizacyjnej.

4.1.13 potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska

Uwzględnione poprzez wprowadzenie zapisów o zakazie lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem przedsięwzięć dopuszczonych pozostałymi ustaleniami planu, a także zakazie lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

4.1.14 potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej

Obszar objęty ZPI dotyczy terenów położonych w obszarze, który nie stanowi rolniczej przestrzeni produkcyjnej ani nie jest na ten cel przewidziany.

4.1.15 zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Zgodnie z ustawą z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej każdy ma prawo m. in. wglądu do procedowanych aktów planistycznych. Informacje te są udostępniane z uwzględnieniem ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych. W trakcie przeprowadzania procedury sporządzania ZPI, sporządzana jest dokumentacja prac planistycznych – zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dokumentacja ta również jest udostępniana w trybie przytoczonej powyżej ustawy. Obowiązek uwzględnienia w planowaniu przestrzennym jawności i przejrzystości procedur planistycznych jest realizowany w sposób wynikający z przepisów ustawy regulujących przebieg procesu planistycznego. Bieżące informacje w zakresie prac nad projektem zintegrowanego planu inwestycyjnego są udostępniane na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Bydgoszczy.

Z uwagi na istniejące uwarunkowania funkcjonalno-przestrzenne i kulturowe nie podejmuje się ustaleń w zakresie:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty objęte ochroną na podstawie wpisu do rejestru zabytków, lub obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków, gminnej ewidencji zabytków, stanowiska archeologiczne a także dobra kultury współczesnej;
- 2) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości. Obszar planu obejmuje zdefiniowaną i wykształconą strukturę geodezyjną, która umożliwia realizację ustaleń ZPI. Istniejąca struktura podziału geodezyjnego podkreślona została poprzez linie rozgraniczające terenów, w tym poprzez wyznaczone w ZPI tereny komunikacji. Parametry działek, w tym kąty położenia ich granic, są w szczególności zdefiniowane poprzez istniejące już działki ewidencyjne oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. Plan umożliwia wtórne podziały nieruchomości, a przyjęte ustalenia, w tym linie rozgraniczające tereny, gwarantują przeprowadzenie ewentualnych wtórnych podziałów w sposób właściwy. Nie zachodzi sytuacja przypadkowych nowych podziałów, wymagających zastosowania wyprzedzająco procedury scalenia.

4.2 Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także

analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania w ramach planu zostało przeprowadzone z uwzględnieniem interesu publicznego, w szczególności poprzez wyznaczenie publicznie dostępnych terenów komunikacji oraz określenie zasad obsługi obszaru w zakresie infrastruktury technicznej.

W ramach zaproponowanych rozwiązań w obszarze objętym ZPI wyznaczono teren zieleni urządzonej oraz wskazano orientacyjną lokalizację rzędów drzew. Uchwała w sprawie ZPI zawiera szereg zapisów uwzględniających aspekty środowiskowe m.in. zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia, zapis o zachowaniu i uzupełnieniu istniejących drzew i krzewów, a w przypadku kolizji z planowaną i istniejącą infrastrukturą techniczną, układem drogowym, zagospodarowaniem lub zabudową, dopuszczenie ich przesadzenia lub usunięcia. Ustalenia w zakresie retencji lub zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, a także ustalenia udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Analizy ekonomiczne zostaną zawarte w umowie urbanistycznej po przeanalizowaniu rozwiązań projektowych związane z planowanym zagospodarowaniem terenów w kontekście istniejącej struktury własnościowej oraz oszacowaniu skutków realizacji planowanych inwestycji i wskazaniu gruntów prywatnych wymagających wykupu na poszczególne cele publiczne (głównie związane z rozbudową dróg publicznych).

Aspekty społeczne zostaną przeanalizowane w toku procedury sporządzania ZPI zgodnie z art 37ec ustawy.

4.3 W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

Biorąc pod uwagę walory architektoniczne i krajobrazowe, dla terenu U określono szczegółowe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania poszczególnych terenów. Wymagania ład przestrzennego spełnione zostały poprzez zapisy § 4 m.in. ustalające lokalizację budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu. Kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenów ustalono w oparciu o wskaźniki i parametry nawiązujące do cech zabudowy istniejącej w sąsiedztwie, które ma na celu stworzenie spójnie zagospodarowanej przestrzeni. Na obszarze objętym ZPI oraz w jego sąsiedztwie występują obiekty handlowe wielkopowierzchniowe, zatem nowa zabudowa będzie stanowiła uzupełnienie istniejącej struktury urbanistycznej i będzie się charakteryzować jednolitym pod względem funkcjonalnym sposobem zagospodarowania.

Kształtowanie systemu drogowego zapewniającego nie tylko prawidłową obsługę terenów inwestycyjnych, ale także z uwagi na parametry dróg, wykorzystywania transportu zbiorowego jako dodatkowego środka transportu, z uwagi na położenie terenów objętych planem w bezpośrednim sąsiedztwie funkcjonujących linii autobusowych, pozwala na spełnienie warunku minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego.

Zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez wyznaczenie terenu komunikacji pieszo-rowerowej (KP), wskazanie orientacyjnego przebiegu ciągu pieszo-rowerowego przez teren ZP łączącego istniejący wiadukt z ulicą Janikowską. Istotny jest również zapis o wymogu zachowania ciągłości powiązań elementów zagospodarowania pasów drogowych w granicach obszaru objętego planem oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym, w tym zakresie plan przewiduje realizację nowego układu drogowego obsługującego inwestycję.

5. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady miasta, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

W związku z uchwaleniem Planu ogólnego nie dokonywano oceny aktualności. Ustalenia planu umożliwiają stosowanie uniwersalnego projektowania dla zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym spełnienia minimalnych wymagań, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami. Sposób uwzględnienia w planie potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami został opisany w pkt 4.1.5 uzasadnienia. Natomiast sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania wykorzystywanego w celu obsługi osób zainteresowanych procedurą planistyczną, został zawarty w Deklaracji Dostępności, umieszczonej pod linkiem: <https://www.mpu.bydgoszcz.pl/deklaracja-dostepnosci>.

6. Ocena finansowa skutków regulacji oraz wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Podjęcie uchwały w sprawie zintegrowanego planu inwestycyjnego centrum usługowego Glinki w Bydgoszczy będzie rodziło skutki finansowe dla budżetu miasta. Faktyczny wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy będzie możliwy do określenia po zawarciu umowy urbanistycznej, do której zintegrowany plan inwestycyjny będzie stanowił załącznik.