



Rybnik

RYBNIK.EU

grafton |

GI Group Holding

savills

Rybnik

~~~~~  
Potencjał  
inwestycyjny  
i rynek pracy





# Rybnik

RYBNIK.EU

## Wstęp

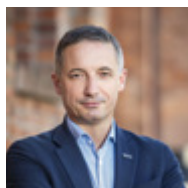
Rybnik to główny ośrodek aglomeracji zamieszkiwanej przez 600 tys. osób, stolica Subregionu Zachodniego Województwa Śląskiego. Centralne położenie w aglomeracji powoduje, że Rybnik ma ogromny potencjał w zakresie dostępu do pracowników oraz kontrahentów dla biznesu zlokalizowanego w mieście. Wysoka gęstość zaludnienia w województwie śląskim oraz w przygranicznym regionie w Republice Czeskiej, stanowią dodatkowy atut – około 3 mln mieszkańców regionu jest w stanie dojechać do Rybnika w czasie krótszym niż 1 godzina.

Przez miasto przebiegają ważne sieci drogowe (w tym autostrada A1 i droga krajowa nr 78) oraz kolejowe, które stanowią istotny element ruchu międzynarodowego w kierunku Republiki Czeskiej oraz południa Europy.

Rybnik to miasto zmieniającej się gospodarki, w przeszłości w dużej mierze opartej na przemyśle ciężkim, od wielu lat rozwijającej się w sektorze usług oraz nowoczesnych technologii i wyspecjalizowanej produkcji. Jako Prezydent Miasta dbam by Rybnik odważnie i odpowiedzialnie podejmował wyzwania związane z koniecznością dostosowania się do zmian w zakresie transportu publicznego, gospodarowania odpadami oraz szeroko rozumianej transformacji gospodarczej. Również państwowe inwestycje – m.in. realizacja największego w kraju bloku gazowo-parowego na terenie Elektrowni Rybnik, potwierdzają kluczową rolę jaką miasto pełni dla całego regionu.

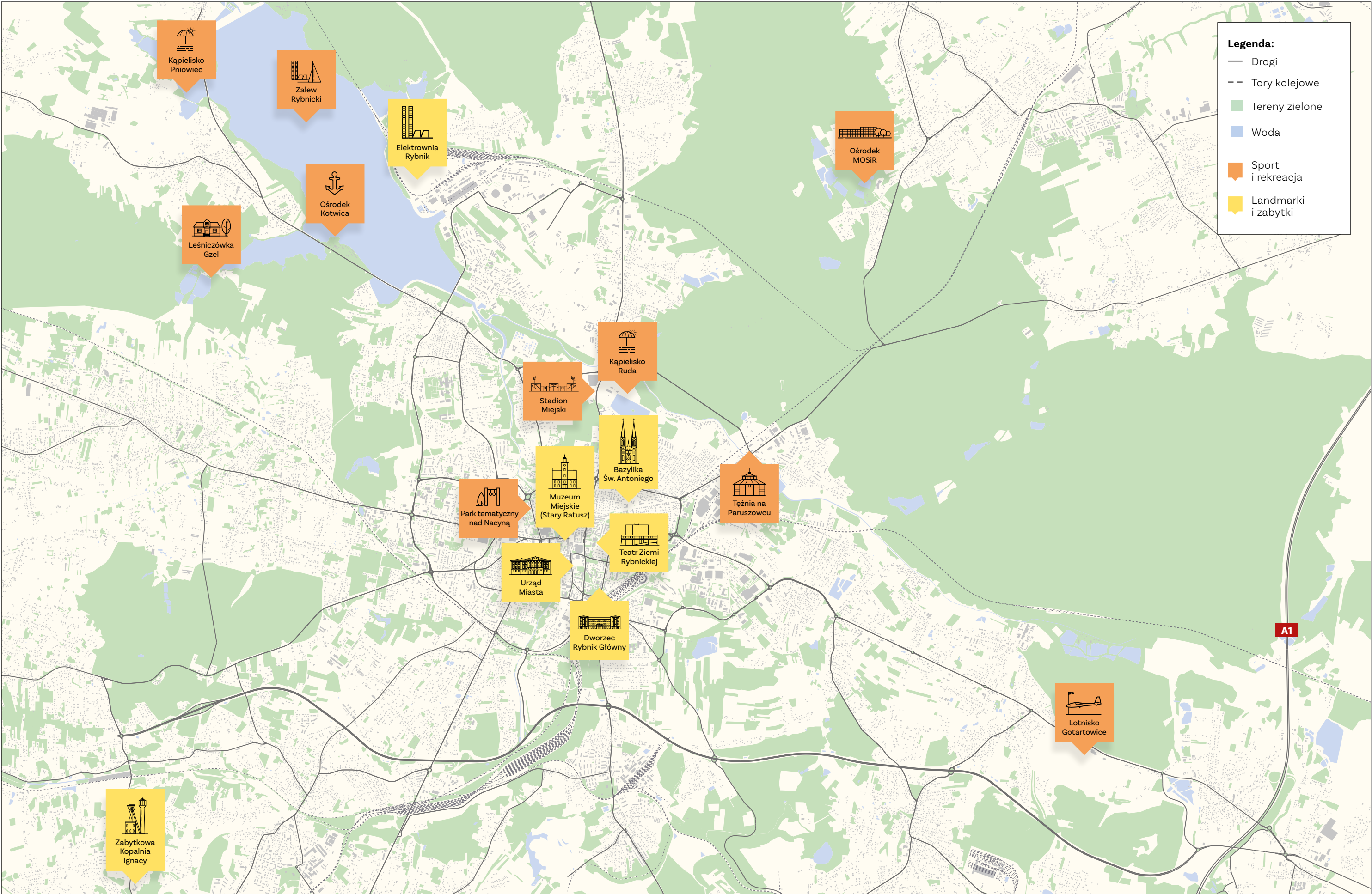
Jednocześnie, Rybnik w dalszym ciągu pozostaje bardzo dobrym miejscem do życia, rozwijania swoich pasji oraz biznesu. Około 30% powierzchni miasta stanowią tereny leśne, w tym parki krajobrazowe. Wraz z Zalewem Rybnickim stanowią one główną przestrzeń rekreacyjno-sportową dla mieszkańców miasta i okolic, pozwalając na aktywne spędzanie czasu, jak również na odpoczynek w otoczeniu natury. Uzupełnieniem są liczne parki, skwery i obiekty sportowe zlokalizowane w centrum miasta oraz w poszczególnych dzielnicach.

Zachęcam do zapoznania się z raportem na temat potencjału Rybnika, który został opracowany wspólnie z Savills. Zapraszam również do kontaktu z pracownikami wspierającymi rozwój biznesu w naszym mieście.



**Piotr Kuczera**  
Prezydent Miasta Rybnika

Mapa 1: **Rybnik**







Źródło: Urząd Miasta Rybnika

## Lokalizacja i infrastruktura transportowa

### USYTUOWANIE MIASTA

Rybnik to miasto położone w południowej Polsce, w zachodniej części województwa śląskiego – silnie uprzemysłowionego regionu – będącego jednym z głównych centrów gospodarczych kraju i Europy Centralnej, który zamieszkuje ponad 3 mln mieszkańców.

### SIEĆ DROGOWA

Cały region korzysta z dobrze rozwiniętej infrastruktury transportowej, która zapewnia szybkie i wygodne połączenia z rynkami Europy Zachodniej, Środkowej i Południowej. Przez miasto przebiega autostrada A1, stanowiąca część międzynarodowej trasy E75, biegnącej południkowo od Morza Północnego aż po Adriatyk. Autostrada A1 krzyżuje się z autostradą A4, będącą fragmentem trasy E40, łączącej Calais we Francji z Ridder w Kazachstanie. Droga ta jest kluczową arterią komunikacyjną południowej Polski, biegnącą ze wschodu na zachód – od granicy z Ukrainą w Korczowej do granicy z Niemcami w Jędrzychowicach.

Przez Rybnik przebiegają drogi o znaczeniu krajowym i regionalnym, zapewniające

dogodne połączenia z głównymi ośrodkami województwa śląskiego oraz z sąsiednimi krajami.

#### Droga krajowa nr 78 (Chałupki – Chmielnik)

- w kierunku północnym i północno-wschodnim łączy Rybnik z Gliwicami, Tarnowskimi Górami i lotniskiem Katowice–Pyrzowice (ok. 75 km), a dalej z województwem świętokrzyskim;
- w kierunku południowym prowadzi do przejścia granicznego z Czechami w Chałupkach (ok. 30 km).

#### Droga wojewódzka nr 935 (Racibórz – Pszczyna)

- w kierunku zachodnim prowadzi do Raciborza;
- w kierunku południowo – wschodnim do Żor i Pszczyny.

W odległości ok. 10 km na południowy wschód od centrum miasta przebiega autostrada A1 (E75), umożliwiająca szybki dojazd w kierunku północnym (Gliwice, Łódź, Gdańsk) oraz południowym

(Ostrawa, Brno). Około 25 km na północ znajduje się autostrada A4 (E40) – główny korytarz komunikacyjny południowej Polski na osi wschód–zachód (od granicy z Ukrainą do granicy z Niemcami).

### KOLEJ I TRANSPORT INTERMODALNY

Przez miasto przebiegają linie kolejowe o znaczeniu regionalnym i krajowym, zapewniające bezpośrednie połączenia pasażerskie m.in. z Katowicami, Gliwicami, Żorami, Raciborzem, Wodzisławiem Śląskim i Chałupkami. Dworzec kolejowy Rybnik umiejscowiony jest w południowo-wschodnim obszarze miasta. Do Rybnika prowadzą bezpośrednio regularne połączenia kolejowe z największymi miastami w Polsce (m.in. z Warszawą, Krakowem, Wrocławiem, Gdańskiem, Katowicami, Bielsko-Białą), a także stolicami kilku państw w Europie (z Wiedniem, Bratysławą, Budapesztem, Pragą).

W odległości ok. 90 km na północno-wschód od Rybnika usytuowany jest kolejowy Euroterminal Sławków, będący strategicznym węzłem logistycznym połączenia transportowego Europa-Azja w ramach tzw.

Mapa 1: Połączenia drogowe



Cały region korzysta z dobrze rozwiniętej infrastruktury transportowej.

Nowego Jedwabnego Szlaku. Euroterminal Sławków jest najdalej na zachód wysuniętym punktem w Europie z dostępem do szerokotorowej linii kolejowej, prowadzącej do granicy z Ukrainą i dalej w kierunku Azji.

### LOTNISKA

Dzięki swojej lokalizacji, Rybnik ma łatwy dostęp do trzech portów lotniczych o zasięgu międzynarodowym:

#### Port lotniczy Katowice–Pyrzowice

– usytuowany ok. 75 km na północny wschód (60 minut jazdy samochodem). Lotnisko obsługuje regularne połączenia z wieloma krajami Europy Zachodniej, Południowej i Skandynawii, m.in. z Niemcami,

Holandią, Wielką Brytanią, Irlandią, Hiszpanią, Włochami, Grecją, Portugalią i Rumunią, a także z wybranymi kierunkami pozaeuropejskimi (Gruzja, Abu Zabi, Maroko). W 2024 r. liczba obsłużonych pasażerów wzrosła o 14% rok do roku, wynosząc ponad 6,3 mln, a w porównaniu z okresem sprzed pandemii – o 32%. Terminal cargo odprawił ponad 37 175 ton towarów w 2024 r., co stanowi wzrost o 3% r/r i aż o 85% w stosunku do okresu przed pandemią.

**Port lotniczy Kraków–Balice** – położony ok. 110 km (75 minut jazdy samochodem) na wschód (dojazd autostradą A1 i A4). Oferuje połączenia do większości

głównych ośrodków miejskich europejskich oraz m.in. do Chicago, Dubaju, Abu Zabi, Tel Awiwu, Ammanu, Marrakeszu i Stambułu.

#### Port lotniczy Ostrawa (w Czechach)

– usytuowany ok. 75 km (60 minut jazdy samochodem) na południe od Rybnika, zapewnia kilkanaście regularnych połączeń europejskich i stanowi alternatywne lotnisko obsługujące region przygraniczny.

W Rybniku funkcjonuje również lotnisko publiczne Rybnik-Gotartowice, pełniąc głównie rolę szkoleniowo-sportową. Lotnisko posiada dwa pasy startowe o nawierzchni trawiastej.

## Centrum przesiadkowe w Rybniku

Rybnik otrzymał ponad 67,5 mln PLN dofinansowania na realizację projektu pn. „Budowa Centrum Przesiadkowego w Rybniku wraz z parkingiem typu Park & Ride”.

Obiekt zintegruje transport kolejowy, autobusowy (miejski, krajowy i międzynarodowy), samochodowy i rowerowy, a dzięki parkingowi wielopoziomowemu na 450 miejsc zapewni łatwą przesiadkę z samochodu na autobus lub pociąg.

Nowy obiekt będzie istotną częścią nowego zagospodarowania okolic Placu Armii Krajowej, akcentując jego funkcje biurowo-biznesowe. Całkowita wartość inwestycji wynosi ponad 102 mln PLN brutto.

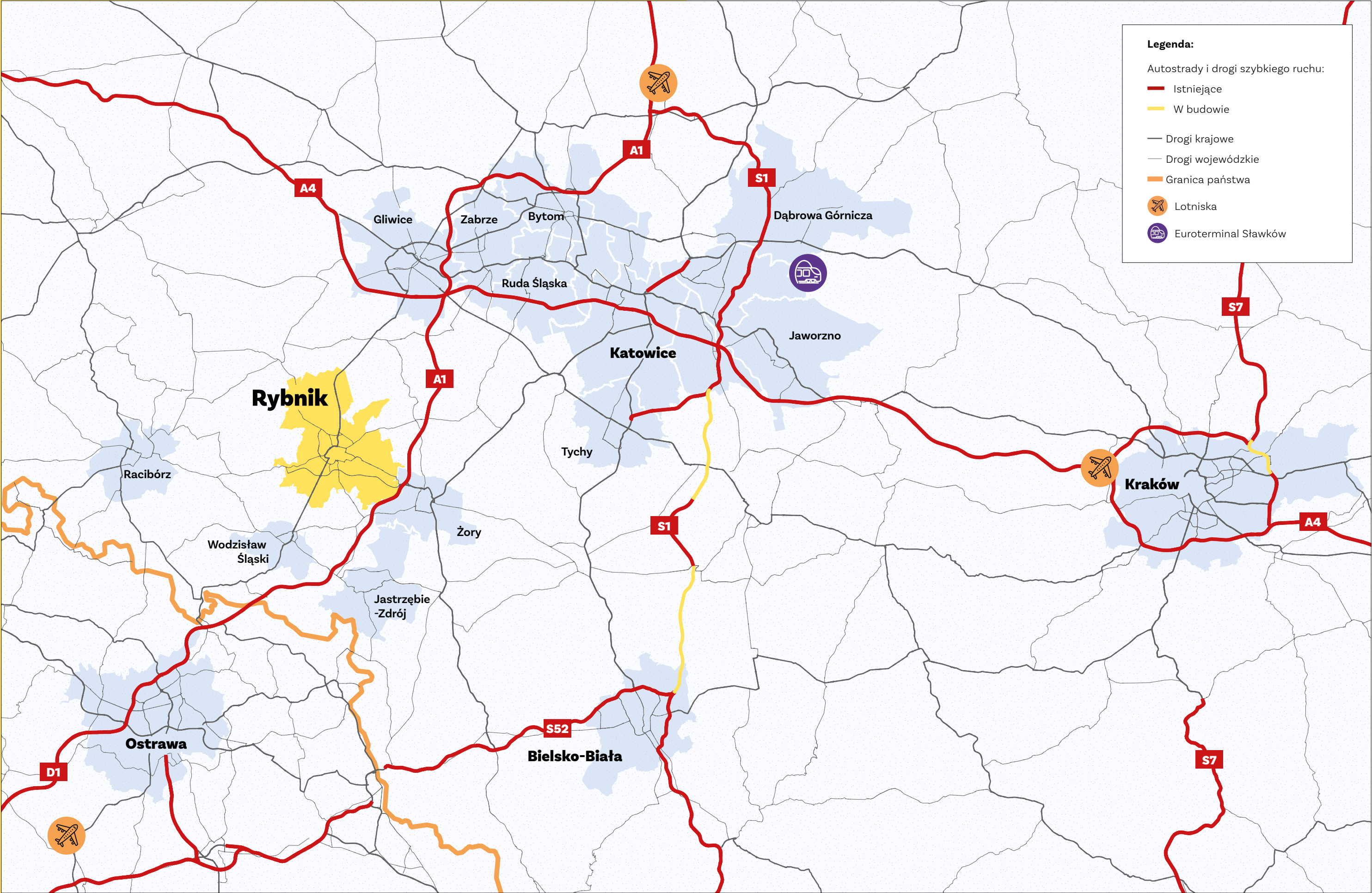
Inwestycja powinna zostać zrealizowana do końca 2028 roku.



Źródło: Urząd Miasta Rybnika



Mapa 2: **Lokalizacja i infrastruktura**







Ludność

129 817

MIASTO RYBNIK

597 456

AGLOMERACJA RYBNICKA

4 291 441

WOJEWÓDZTWO ŚLĄSKIE

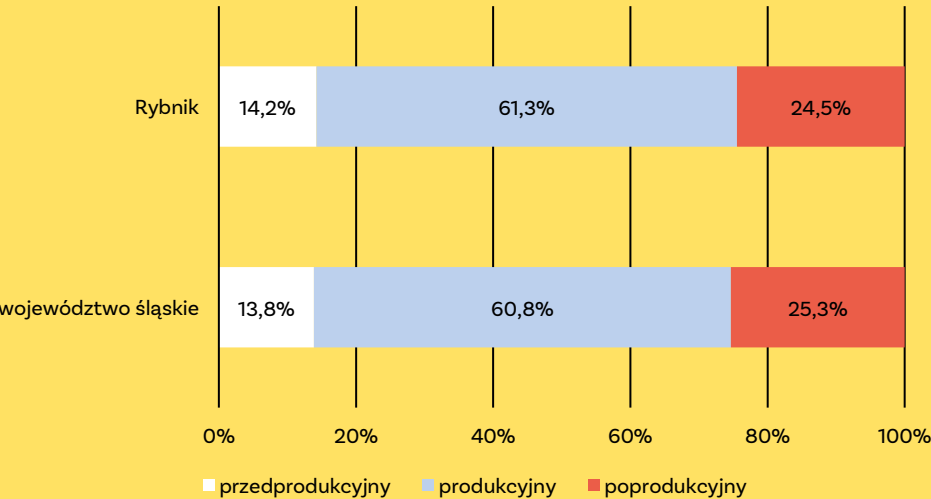
8

POD WZGLĘDEM LICZBY LUDNOŚCI  
MIASTO W WOJEWÓDZTWIE ŚLĄSKIM

Rybnik z populacją blisko 130 tysięcy to jedno z największych i najludniejszych miast w województwie śląskim, stanowiące główny ośrodek Subregionu Zachodniego Województwa Śląskiego, który liczy około 600 tysięcy mieszkańców. Z racji liczby ludności Subregion Zachodni, po Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii, jest drugim pod względem liczby mieszkańców obszarem aglomeracyjnym w województwie, a wśród największych aglomeracji miejskich w Polsce plasuje się w pierwszej dziesiątce. W promieniu 25 minut jazdy mieszka ok. 350 tys. mieszkańców.

W ostatnich latach populacja Rybnika ulega stopniowemu spadkowi, co związane jest z postępującą suburbanizacją oraz ujemnym przyrostem naturalnym, zjawiskami charakterystycznymi również dla większości polskich miast. Struktura wieku mieszkańców wskazuje na postępujące starzenie się społeczeństwa – liczebność osób w wieku poprodukcyjnym wzrosła o około 6% w latach 2019-2024.

Wykres 1: Struktura wieku w Rybniku i w województwie śląskim



Źródło: Główny Urząd Statystyczny



# Szkolnictwo wyższe i oświata

Tabela 1: Liczba uczelni wyższych, studentów i absolwentów w Rybniku i okolicach\*

| Miejscowość      | Liczba uczelni/filii | Studenci |
|------------------|----------------------|----------|
| Rybnik           | 5                    | 860      |
| Racibórz         | 1                    | 1219     |
| Wodzisław Śląski | 2                    | 260      |
| Jastrzębie-Zdrój | 1                    | 144      |
| Żory             | 1                    | 237      |

\*Rybnik - dane za rok akademicki 2025/2026, pozostałe miasta dane za rok akademicki 2024/2025

Źródło: Urząd Miasta Rybnika, Główny Urząd Statystyczny

Województwo śląskie stanowi jedno z głównych centrów naukowych w Polsce, charakteryzując się dobrze rozwiniętą infrastrukturą akademicką. Z ponad 30 uczelniami wyższymi zajmuje czwarte miejsce w kraju pod względem liczby szkół wyższych oraz trzecie pod względem liczby studentów, których jest ponad 115 tys., co stanowi około 9% wszystkich studiujących w Polsce.

W roku akademickim 2024/2025 w aglomeracji rybnickiej działało osiem uczelni wyższych, kształcących niemal 2500 studentów. W samym Rybniku funkcjonowały 3 uniwersyteckie oddziały zamiejscowe, w których studiowało około 450 osób. Miasto niedawno znacząco wzbogaciło swoją ofertę akademicką poprzez dołączenie do niej dwóch nowych uczelni: Akademii Śląskiej oraz Akademii Humanitas. Zgodnie z informacjami opublikowanymi przez te uczelnie, liczba studentów w Rybniku niemal się podwoiła i w roku akademickim 2025/26 przekroczyła 850 osób.

Wśród kierunków studiów oferowanych w mieście są logistyka, finanse i rachunkowość, pedagogika, kryminologia, pielęgniarstwo oraz zrównoważona konsumpcja i produkcja - ten ostatni to pierwszy w Polsce interdyscyplinarny kierunek, kształcący jednocześnie w zakresie ekologii, technologii, ekonomii oraz nauk społecznych.

W marcu 2025 roku w Filii Politechniki Śląskiej w Rybniku miała miejsce oficjalna inauguracja działalności Centrum Odnawialnych Źródeł Energii i Technologii Wodorowych. Projekt Politechniki Śląskiej, realizowany dzięki wsparciu Funduszu Sprawiedliwej Transformacji UE, ma na celu utworzenie nowoczesnej jednostki



Źródło: Urząd Miasta Rybnika

Tabela 2: Oferta akademicka w Rybniku na rok akademicki 2025/2026

| Uczelnia                                                         | Kierunki                                             |
|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| Politechnika Śląska – filia w Rybniku                            | Logistyka<br>Zrównoważona konsumpcja i produkcja     |
| Uniwersytet Ekonomiczny w Katowicach – filia w Rybniku           | Finanse i rachunkowość<br>Finanse i ekonomia biznesu |
| Wyższa Szkoła Biznesu i Nauk o Zdrowiu w Łodzi – filia w Rybniku | Pedagogika<br>Kryminologia                           |
| Akademia Śląska – filia w Rybniku                                | Pielęgniarstwo                                       |
| Akademia Humanitas w Sosnowcu – filia w Rybniku                  | Prawo<br>Psychologia                                 |

Źródło: Savills na podstawie stron internetowych uczelni

badawczo-rozwojowej, której celem jest wsparcie transformacji energetycznej Rybnika i całego regionu. W ramach centrum prowadzone będą badania nad zielonym wodorem, odnawialnymi źródłami energii, efektywnością energetyczną budynków oraz rozwiązaniami sprzyjającymi ochronie klimatu. Dzięki tego typu inicjatywom Rybnik ma szansę stać się regionalnym ośrodkiem badań nad odnawialnymi źródłami energii i nowoczesnymi technologiami, co z kolei może przyciągać firmy z sektora badawczo-rozwojowego.

Uzupełnieniem oferty akademickiej są szkoły zawodowe, kształcące fachową kadrę w zawodach odpowiadających potrzebom lokalnego rynku pracy. Przykładami placówek tego typu są: Zespół Szkół Mechaniczno-Elektrycznych, Zespół Szkół Ekonomiczno-Usługowych, Zespół Szkół Budowlanych, Zespół Szkół Technicznych.

Miasto Rybnik prowadzi 69 oświatowych jednostek budżetowych: 23 przedszkola, 12 zespołów szkolno-przedszkolnych, 18 szkół podstawowych, 3 licea ogólnokształcące, 6 zespołów szkół, oraz 3 jednostki dla uczniów o specjalnych potrzebach edukacyjnych.

## Centrum Odnawialnych Źródeł Energii i Technologii Wodorowych w Rybniku

Podstawowym celem projektu jest wsparcie badawczo-rozwojowe procesu sprawiedliwej transformacji w regionie, zmierzające do osiągnięcia celów UE w dziedzinie energii i klimatu.

W ramach projektu powstaną cztery laboratoria:

- Laboratorium Technologii Wodorowych, umożliwiającego produkcję zielonej energii w oparciu o technologie wodorowe (ul. Rudzka 13, była szkoła).
- Laboratorium EKO-DOM Energia (ul. Rudzka).
- Mobilne laboratorium diagnostyki paneli fotowoltaicznych (ul. Rudzka 13).
- Laboratorium Kompetencji OZE i Technologii Wodorowych (ul. Kościuszki 54).

Beneficjent: Politechnika Śląska

Źródło finansowania: Fundusz na rzecz Sprawiedliwej Transformacji

Wartość projektu: 27 193 164,32 PLN, w tym wartość dofinansowania: 22 304 326,83 PLN

Okres realizacji: 1.08.2023 r. – 30.07.2027 r.



# 02.

## TURYSTYKA I HOTELE



Źródło: Urząd Miasta Rybnika

## Aktywny Rybnik

Dla osoby odwiedzającej Rybnik po raz pierwszy, miasto to może okazać się pozytywnym zaskoczeniem. Miasto wyróżnia się dużą ilością terenów zielonych i rekreacyjnych, harmonijnie współistniejących z nowoczesną infrastrukturą miejską. Położony wśród lasów i licznych zbiorników wodnych, Rybnik tworzy atrakcyjne środowisko życia, pracy i wypoczynku.

Miasto stanowi interesującą przestrzeń nie tylko dla mieszkańców, ale również dla turystów oraz inwestorów. Zalew Rybnicki oraz okoliczne lasy zapewniają znakomite warunki do rekreacji i turystyki aktywnej – żeglarstwa, kajakarstwa, wędkarstwa, a także turystyki pieszej i rowerowej. Te walory środowiskowe przekładają się bezpośrednio na jakość życia, stanowiąc jeden z kluczowych czynników przyciągających nowych mieszkańców oraz inwestorów z sektora usług i rekreacji.

Rybnik dysponuje rozbudowaną infrastrukturą sportowo-rekreacyjną, sprzyjającą zarówno

aktywnemu wypoczynkowi mieszkańców, jak i organizacji wydarzeń sportowych.

Wśród atrakcji turystycznych w Rybniku wyróżnia się Zabytkowa Kopalnia Ignacy, wpisana na Szlak Zabytków Techniki Województwa Śląskiego. Kopalnia powstała w 1792 roku i działała do 1995 roku. W ostatnich latach teren oraz budynki kopalni zostały zrewitalizowane, stając się przestrzenią, w której odbywają się koncerty, wystawy, przedstawienia teatralne oraz eventy. Kopalnia pełni również rolę centrum spotkań biznesowych i konferencyjnych.

Obecnie na terenie Zabytkowej Kopalni Ignacy trwa budowa nowoczesnego budynku usługowego z częścią gastronomiczną i biurową. Łączna powierzchnia użytkowa nowego obiektu to blisko 1800 m kw. Inwestycja będzie kosztować ponad 22,6 mln PLN, Miasto uzyskało dofinansowanie ze środków Funduszu Sprawiedliwej Transformacji i budżetu

państwa, w ramach programu wspierającego ponowne wykorzystanie terenów przemysłowych. Budynek zostanie oddany do użytkowania w 2027 roku.



Źródło: Urząd Miasta Rybnika

## Oferta hotelowa

Rybnicki rynek hotelowy jest stosunkowo ubogi – tworzy go pięć, dość niewielkich, hoteli, które łącznie oferują około 240 miejsc noclegowych. Większość obiektów hotelowych znajduje się w centrum miasta lub w jego bezpośrednim sąsiedztwie, co sprzyja dostępności – zarówno dla gości indywidualnych, jak i dla klientów biznesowych. Oprócz hoteli w mieście działa również kilka niesklasyfikowanych obiektów noclegowych, jak np. aparthotel (Apartamenty D20 czy

apartHotel Sobieskiego 9) oraz ośrodki sportowo-szkoleniowo-wypoczynkowe (Ośrodek Stodoły oraz Ośrodek Olimpia). Łącznie obiekty turystyczne w mieście oferują około 460 całorocznych miejsc noclegowych.

Przy ul. Jana Kotucza trwa budowa kolejnego hotelu przez prywatnego inwestora. Hotel ma mieć: 74 pokoje, salę konferencyjną i restaurację. Inwestycja powinna być zrealizowana do końca 2026 roku.



Źródło: Urząd Miasta Rybnika

Tabela 3: Oferta hotelowa w Rybniku

| Obiekt                      | Liczba gwiazdek | Liczba miejsc noclegowych |
|-----------------------------|-----------------|---------------------------|
| Hotel Przy Młynie           | ★★★             | 84                        |
| Hotel Politański            | ★★★             | 79                        |
| Hotel Korona                | ★★★             | 18                        |
| Hotel Biały Dom             | ★★★             | 38                        |
| Bel Mon Resort - Hotel Lili | ★★★★★           | 23                        |

Źródło: Savills na podstawie danych Centralnego Wykazu Obiektu Hotelowych

## Obiekty sportowe i rekreacyjne w Rybniku

**Stadion Miejski** – ponad 10-tysięczny obiekt goszczący mecze piłkarskie ROW 1964 Rybnik oraz zawody żużlowe K.S. ROW Rybnik. W jego sąsiedztwie znajduje się także stadion lekkoatletyczny, kąpielisko „Ruda” i boiska treningowe.

**MOSiR Rybnik** – sieć miejskich obiektów sportowych: hale, boiska, baseny, korty, lodowisko.

**Zalew Rybnicki** – największa atrakcja wodna miasta z zapleczem rekreacyjnym, mariną, ośrodkami wypoczynkowymi i najdłuższym w Polsce sezonem żeglarskim. Wokół funkcjonują kąpielska i wypożyczalnie sprzętu wodnego.

**Infrastruktura rowerowa** – ok. 40 km dróg rowerowych oraz ponad 170 km tras rekreacyjnych prowadzonych przez tereny zielone i dzielnice miasta.

**Rzeka Ruda** – malowniczy szlak kajakowy idealny dla rekreacji i turystyki aktywnej.

**Tężnie solankowe w Kamieniu i przy stawie Paruszowiec** – popularne miejsce relaksu i profilaktyki zdrowotnej.

**Kolejka wąskotorowa** – atrakcja turystyczna i element dziedzictwa technicznego regionu.

**Bulwary nad Nacyną** – nowoczesna przestrzeń rekreacyjna z alejkami, ścieżkami rowerowymi, placami zabaw, strefami relaksu i wydarzeniami plenerowymi.

**Park Rowerowy Wiśniowiec** – jeden z największych obiektów tego typu w regionie, oferujący trasy MTB, pumptrack, dirt i single track oraz organizację zawodów rowerowych.

A także **szeroka oferta dzielnicowa** – korty tenisowe, boiska trawiaste i ze sztuczną nawierzchnią, siłownie plenerowe, skatepark, tory dla rolkarzy, baseny kryte i kąpieliska.



# 03.

## RYNEK HANDLOWO -USŁUGOWY



Źródło: Urząd Miasta Rybnika

### Oferta Rybnika

Nowoczesna powierzchnia handlowa w Subregionie Zachodnim Województwa Śląskiego to ponad 234 000 m kw. Przestrzeń ta jest rozproszona pomiędzy 12 centrami handlowymi oraz pięcioma parkami handlowymi. Nasycenie powierzchnią handlową w całym subregionie wynosi około 392 m kw. na 1000 mieszkańców (średnie nasycenie w Polsce wynosi 376 m kw./1000 osób) , przy czym oferta handlowa jest skoncentrowana przede wszystkim w największych miastach.

Największym i najważniejszym ośrodkiem handlowo-usługowym w aglomeracji jest Rybnik, co wynika z jego wielkości oraz ważności miasta jako ośrodka biznesowego i kulturalnego regionu.

W samym Rybniku funkcjonują cztery centra handlowe oraz jeden park handlowy, które łącznie oferują mieszkańcom niemal 73 000 m kw. powierzchni najmu. Największymi obiektami w mieście są Rybnik Plaza o powierzchni 18 500 m kw.

oraz Focus Park Rybnik z powierzchnią 17 900 m kw. Wśród najemców tych centrów są znane w całym kraju marki z branży odzieżowej, kosmetycznej oraz rozrywkowej, takie jak H&M, Reserved, CCC, Carry, HalfPrice, Sinsay, Rossmann, Sephora, Empik, Smyk, Cinema City, Multikino, Pink Bowling & Club i Fabryka Formy.

W nadchodzących dwóch latach aglomeracja rybnicka wzbogaci się o co najmniej dwie nowe inwestycje handlowe. W Rybniku, w ramach przebudowy budynku po dawnym Tesco, realizowana jest inwestycja firmy Saller – park handlowy S1, który ma zająć około 20 000 m kw., stając się tym samym największym obiektem handlowym w mieście. Z kolei w Raciborzu powstanie park handlowy M Park o powierzchni ponad 9000 m kw.

Oferta handlowa w Rybniku jest skoncentrowana przede wszystkim w centralnej części miasta oraz wzdłuż drogi krajowej

nr 78, będącej jedną z głównych arterii komunikacyjnych łączących miasto z Wodzisławem Śląskim na południu oraz Gliwicami na północy. Poza nowoczesnymi centrami i parkami handlowymi, w Rybniku funkcjonuje również DL Shopping Center Rybnik – centrum codziennych zakupów o powierzchni 3600 m kw. Dodatkowo, na terenie miasta dostępna jest szeroka oferta sklepów wielkopowierzchniowych, w tym markety budowlane (OBI, Castorama) oraz supermarkety spożywcze (m.in. Lidl, Biedronka, Kaufland i Netto).

Oprócz oferty handlowej, miasto ma rozbudowany wachlarz usług, w tym:

- **Usługi finansowe** – obecność banków, kantorów, ubezpieczycieli i doradców finansowych. W centrum miasta znajdują się placówki bankowe, a także firmy zajmujące się doradztwem podatkowym i prawnym.

Tabela 4: Nowoczesne obiekty handlowe\* w aglomeracji rybnickiej

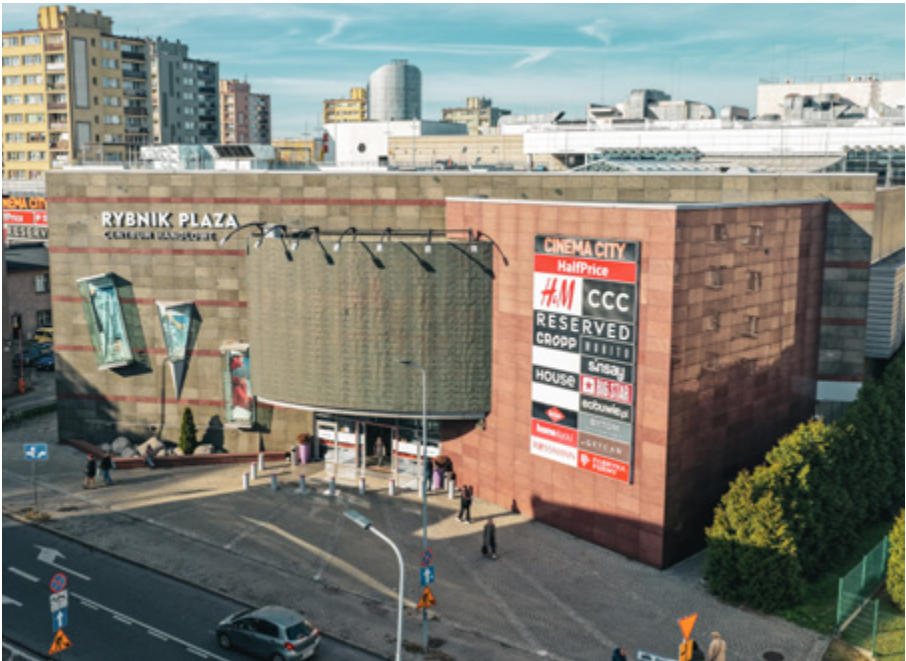
|    | Obiekt                       | Adres                      | Miejscowość      | Powierzchnia (m kw.) | Typ              |
|----|------------------------------|----------------------------|------------------|----------------------|------------------|
| 1  | Auchan Rybnik                | Kotucza 100                | Rybnik           | 14 300               | Centrum handlowe |
| 2  | Focus Park Rybnik            | Bolesława Chrobrego 1      | Rybnik           | 17 900               | Centrum handlowe |
| 3  | Galeria Śląska               | Gliwicka 45                | Rybnik           | 16 000               | Centrum handlowe |
| 4  | PH Saller Rybnik             | Kotucza 15                 | Rybnik           | 6 500                | Park handlowy    |
| 5  | Rybnik Plaza                 | Raciborska 16              | Rybnik           | 18 500               | Centrum handlowe |
| 6  | S1 Rybnik**                  | Żorska 2                   | Rybnik           | 20 000               | Park handlowy    |
| 7  | Galeria Gwarek               | Harcerska 1B               | Jastrzębie-Zdrój | 8 000                | Centrum handlowe |
| 8  | Galeria Jastrzębie           | Warszawska 2               | Jastrzębie-Zdrój | 8 700                | Centrum handlowe |
| 9  | Galeria Zdrój                | Podhalańska 26             | Jastrzębie-Zdrój | 17 500               | Centrum handlowe |
| 10 | Karuzela Jastrzębie Zdrój    | Armii Krajowej 3           | Jastrzębie-Zdrój | 11 000               | Park handlowy    |
| 11 | Auchan Racibórz              | Rybnicka 97                | Racibórz         | 30 000               | Centrum handlowe |
| 12 | Galeria Młyńska              | Adama Mickiewicza 12       | Racibórz         | 5 000                | Centrum handlowe |
| 13 | M Park Racibórz**            | Bogumińska 9               | Racibórz         | 9 400                | Park handlowy    |
| 14 | DL Shopping Center Rydułtowy | Raciborska 144             | Rydułtowy        | 6 900                | Park handlowy    |
| 15 | Karuzela Wodzisław Śląski    | Targowa 19                 | Wodzisław Śląski | 6 300                | Centrum handlowe |
| 16 | Auchan Żory                  | Francuska 11               | Żory             | 30 400               | Centrum handlowe |
| 17 | Galeria Wiślanka             | Katowicka 10               | Żory             | 20 000               | Centrum handlowe |
| 18 | PH Saller Żory               | Al. Zjednoczonej Europy 35 | Żory             | 10 200               | Park handlowy    |
| 19 | S1 Center Żory               | Al. Jana Pawła II 41       | Żory             | 7 300                | Park handlowy    |

\*centra i parki handlowe o powierzchni najmu powyżej 5000 m kw. oraz centra wyprzedażowe

\*\*obiekt w budowie

Źródło: Savills

- **Usługi medyczne** – Rybnik jest dobrze wyposażony w placówki medyczne i rehabilitacyjne, zarówno publiczne, jak i prywatne. W mieście funkcjonują dwa szpitale (Wojewódzki Szpital Specjalistyczny nr 3 SPZOZ w Rybniku oraz Kliniczny Szpital Psychiatryczny SPZOZ w Rybniku), przychodnie, gabinety lekarskie oraz specjalistyczne kliniki.
- **Usługi turystyczne** – w mieście rozwija się infrastruktura turystyczna, w tym biura podróży, agencje turystyczne, wypożyczalnie sprzętu rekreacyjnego oraz usługi transportowe.
- Dzięki rosnącemu zapotrzebowaniu na usługi, w Rybniku powstaje także wiele nowych **punktów gastronomicznych**, takich jak restauracje, kawiarnie, bary i lokale szybkiej obsługi, co stanowi istotny element lokalnej gospodarki.



Źródło: Urząd Miasta Rybnika



# 04.

## RYNEK BIUROWY



Źródło: K1 Business Center

miasta - dobrze skomunikowanego zarówno w ramach kraju, jak i Europy Środkowej (np. ok. 50 km od Ostrawy, trzeciego największego miasta w Czechach) sprzyja dalszemu rozwojowi. Wzrost gospodarczy regionu oraz konkurencyjny poziom czynszów mogą w przyszłości uczynić Rybnik atrakcyjną alternatywą dla lokalizacji biznesowych na Śląsku.

Do kluczowych nieruchomości biurowych o najwyższym standardzie w Rybniku należy biurowiec K1 Business Center, który wyznacza lokalny punkt odniesienia dla jakości i funkcjonalności powierzchni biurowych w mieście. Pierwszy etap inwestycji, zrealizowany w 2016 roku, obejmował 5300 m kw. nowoczesnej powierzchni i spotkał się z dużym zainteresowaniem najemców. W efekcie inwestor zdecydował się na kontynuację projektu, realizując drugi etap, który został ukończony w 2024 roku i dostarczył na rynek 1300 m kw. powierzchni biurowej. Obiekt ten stanowi przykład konsekwentnego rozwoju lokalnego rynku w oparciu o wysokie standardy techniczne i architektoniczne.

Ze względu na specyfikę oraz skalę lokalnego rynku, w mieście nie wykształciła się typowa dzielnica biurowa ani wyraźnie wydzielona strefa biznesowa. Powierzchnie biurowe są rozmieszczone w różnych częściach miasta, z nieco większym skupiskiem w jego centrum, w okolicy dworca kolejowego i budowanego przez Miasto centrum przesiadkowego.



Źródło: Hostersi



Źródło: KRAGE architektura

## Oferta biurowa w Rybniku

Rybnik stanowi największy rynek biurowy w obrębie aglomeracji rybnickiej, obejmującej między innymi takie ośrodki jak Żory czy Jastrzębie-Zdrój. Charakter gospodarczy miasta i regionu, historycznie zdominowanego przez przemysł ciężki i wydobywczy, sprawia, że lokalny rynek biurowy znajduje się w fazie wczesnego rozwoju. Jego struktura i dynamika są zbliżone do innych miast powiatowych w Polsce o podobnej wielkości, gdzie sektor nowoczesnych powierzchni biurowych dopiero się kształtuje.

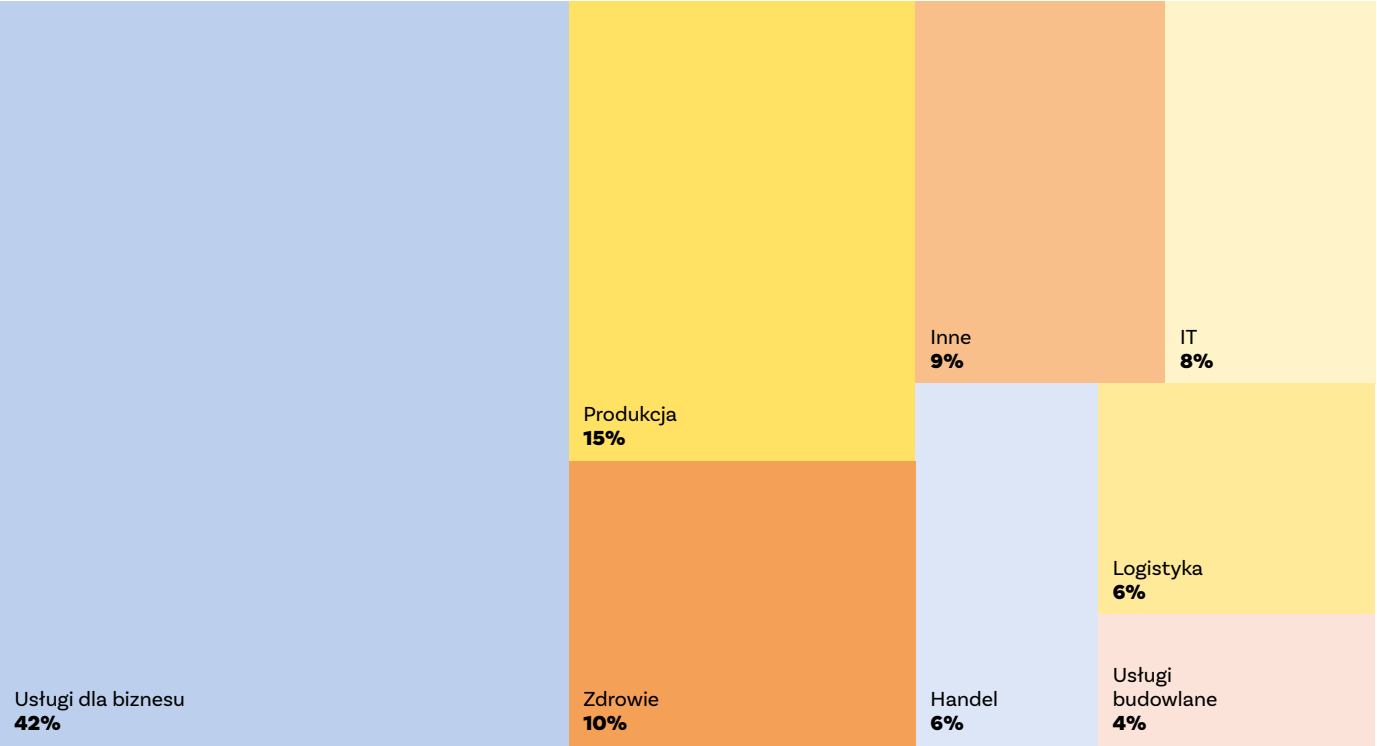
W przeciwieństwie do Katowic - jednego z najbardziej rozwiniętych rynków biurowych w kraju, dysponującego znaczącymi zasobami powierzchni klasy A - w Rybniku dominują obiekty klasy B i C. Są to zazwyczaj niewielkie inwestycje realizowane przez lokalnych przedsiębiorców, którzy w obliczu ograniczonej podaży decydowali się na budowę biur na własne potrzeby, z możliwością częściowego wynajmu lub z połączeniem części produkcyjno-magazynowej. Tego typu model rozwoju rynku najmu jest typowy dla miast

poza głównymi aglomeracjami, gdzie nie występuje skala inwestycji porównywalna z dziewięcioma największymi rynkami biurowymi w Polsce, oferującymi łącznie ponad 12 mln m kw. nowoczesnej powierzchni.

Zasoby biurowe Rybnika składają się głównie z kameralnych budynków biurowych, często nieprzekraczających 2000 m kw. powierzchni najmu. Równolegle rozwija się segment modernizacji starszych obiektów z poprzedniego ustroju gospodarczego, które po gruntownych renowacjach stanowią atrakcyjną ofertę dla najemców preferujących układ gabinetowy czy mniejsze moduły biurowe. Uzupełnieniem rynku są niewielkie lokale użytkowe zlokalizowane głównie w śródmiejskich kamienicach.

Obecnie w Rybniku funkcjonuje 30 nowoczesnych lub zmodernizowanych projektów biurowych, których łączna powierzchnia wynosi blisko 46 000 m kw. Choć w porównaniu do Katowic skala rynku pozostaje ograniczona, to korzystne położenie

Wykres 2: Najemcy powierzchni biurowych w Rybniku wg sektora działalności



Źródło: Savills





## Rynek biurowy w Rybniku

# 46 000 m kw.

ZASOBY POWIERZCHNI BIUROWEJ (M KW.)

# 6%

WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW

# 8%

UDZIAŁ NAJEMCÓW Z SEKTORA IT

# 42%

UDZIAŁ NAJEMCÓW Z SEKTORA USŁUG DLA BIZNESU

# 8-12 EUR

CZYN SZ ZA POWIERZCHNI E BIUROWE (M KW./MIES.)

terenu przy Zabytkowej Kopalni Ignacy. W tym miejscu ma powstać wspólna przestrzeń dla mieszkańców, obejmująca m.in. budynek usługowo-gastronomiczny, w którym część powierzchni zostanie przeznaczona na funkcje biurowe.

Rynek biurowy w Rybniku charakteryzuje się zrównoważonym i umiarkowanym tempem rozwoju, co sprzyja efektywnemu absorbowaniu nowej powierzchni biurowej. W rezultacie miasto utrzymuje niski poziom pustostanów, znacząco odbiegający od sytuacji obserwowanej w Katowicach, gdzie intensywny wzrost podaży w okresie przed i tuż po pandemii doprowadził do nadpodaży oraz wzrostu wskaźnika pustostanów do poziomu przekraczającego 20%.

W przeciwieństwie do tego trendu, Rybnik notuje poziom pustostanów na poziomie około 6%, co plasuje miasto znacznie poniżej średniej dla najbardziej rozwiniętych rynków regionalnych, wynoszącej ponad 17%. Aktualnie dostępna powierzchnia biurowa klasy profesjonalnej w Rybniku wynosi zaledwie 2900 m kw., co świadczy o ograniczonej podaży i dużym potencjale absorpcyjnym lokalnego rynku.

Najemcy powierzchni biurowych w Rybniku tworzą zróżnicowaną strukturę, w której istotną rolę odgrywają lokalni przedsiębiorcy prowadzący jednoosobową działalność lub niewielkie zespoły. Preferują oni układ gabinetowy, często wybierając kamienice lub odrestaurowane biurowce. Wśród najczęstszych branż dominują kancelarie prawne, biura doradztwa podatkowego, agencje nieruchomości, tłumacze przysięgli oraz biura podróży. Uzupełnieniem rynku są placówki bankowe, zazwyczaj zlokalizowane na parterze, oraz prywatne placówki medyczne oferujące usługi komercyjne.

Oprócz lokalnych przedsiębiorców, istotną grupę najemców stanowią podmioty korporacyjne oraz średnie i duże firmy, które poszukują nowoczesnej powierzchni biurowej o wysokim standardzie, wybierając najbardziej rozpoznawalne inwestycje w mieście.

Pod koniec 2025 roku w Rybniku przeanalizowano blisko 270 podmiotów gospodarczych, które wynajmują powierzchnie biurowe na terenie miasta. Firmy te reprezentują szeroki wachlarz branż, co świadczy o zróżnicowaniu lokalnego rynku oraz jego atrakcyjności dla przedsiębiorców.

Rynek powierzchni biurowych w Rybniku charakteryzuje się wyraźną dominacją firm świadczących usługi dla biznesu, które stanowią aż 42% najemców. To pokazuje, że miasto pełni istotną rolę jako

lokalne centrum operacyjne dla podmiotów doradczych, finansowych, prawnych czy księgowych. Drugim co do wielkości sektorem jest produkcja (15%), co wskazuje na silną obecność zakładów przemysłowych z rozbudowanym zapleczem administracyjnym.

Znaczący udział ma również sektor zdrowia (10%), który obejmuje placówki medyczne i gabinety specjalistyczne, a jego stabilność czyni go ważnym filarem rynku. IT (8%) oraz dwa sektory o równym udziale – handel i logistyka (po 6%) – reprezentują dynamiczne branże, które korzystają z biur do zarządzania operacjami i projektami. Do tej grupy zaliczyć można też branżę usług budowlanych (4%). Pozostałe 9% przypada na różnorodne podmioty, co świadczy o zróżnicowaniu i elastyczności lokalnego rynku.

Taka struktura najemców wskazuje na zrównoważony rozwój Rybnika jako ośrodka biznesowego, łączącego tradycyjne sektory z nowoczesnymi usługami.

Rybnik może być traktowany jako atrakcyjna alternatywa pod względem kosztów dla lokowania biznesu. Pod koniec 2025 roku stawki w mieście są znacząco niższe niż dla obiektów klasy A w Katowicach (do 15 EUR/m kw miesięcznie) a ich średni poziom wynosi 8-12 EUR/m kw/miesiąc. Podobnie jak w innych mniejszych ośrodkach biurowych w kraju, również tutaj wynajmujący preferują rozliczanie w PLN.

W większości przypadków w czynszu zawarte są opłaty za utrzymanie powierzchni wspólnych, natomiast najemcy zobowiązani są do opłacenia mediów, według odczytów z liczników. W przypadku biurowców o wyższym standardzie, opłaty eksploatacyjne nie przekraczają 24 PLN/m kw./miesiąc.

Szeroko rozumiane zachęty dla najemców, które występują w rozwiniętych rynkach, w Rybniku raczej nie występują. Najemcy opłacają dostosowanie powierzchni ponad stan obecny na własny koszt. Również zwolnienia z opłat czynszów nie są uwzględniane podczas umowy najmu, wyjątkiem mogą być umowy najmu na dłuższy okres, w projektach o najwyższym standardzie w mieście.

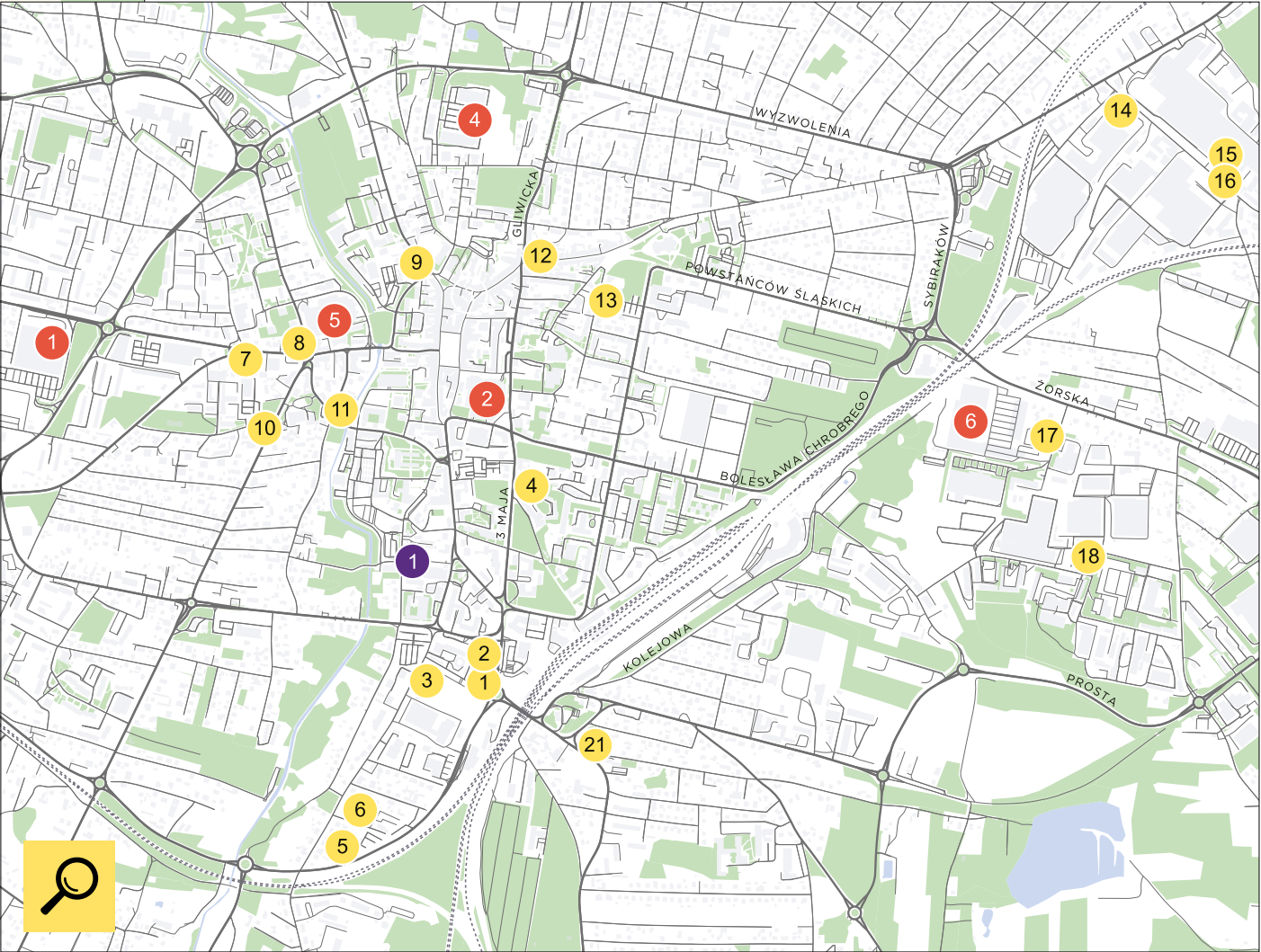
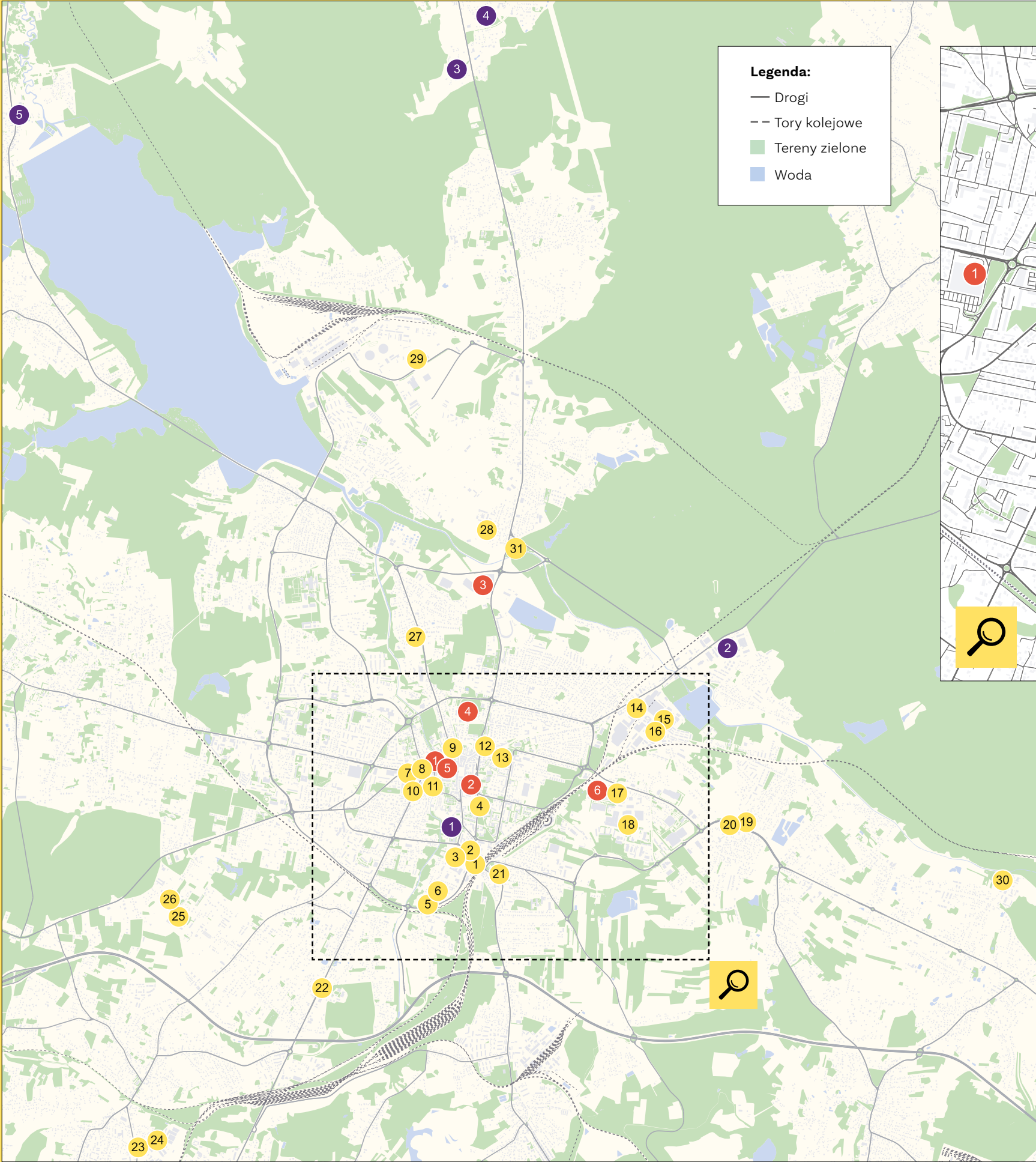
O ile w największych ośrodkach biurowych standardem na rynku są 5-7 letnie umowy najmu w Rybniku zdecydowana większość umów zawierana jest na czas nieokreślony z kilkumiesięcznym okresem wypowiedzenia, natomiast nieruchomości najwyższej jakości preferują dłuższe umowy, zazwyczaj 3-5 letnie.



Źródło: Urząd Miasta Rybnika



Mapa 3: **Obiekty biurowe, handlowe i hotelowe**



**Biura**

- |                             |                                           |
|-----------------------------|-------------------------------------------|
| 1 K1 Business Center A      | 17 Żorska 14 Business Center              |
| 2 K1 Business Center B      | 18 Brzezińska 8A                          |
| 3 Jankowicka 7              | 19 Prosta 169                             |
| 4 Carbon                    | 20 Porucznika Kazimierza Ogrodowskiego 27 |
| 5 Alan Systems HQ           | 21 Chełmońskiego 1                        |
| 6 Ośrodek Biznesu w Rybniku | 22 Wodzisławska 173                       |
| 7 Raciborska 35A            | 23 Rymera 19J                             |
| 8 Dworek 1A                 | 24 Rymera 19                              |
| 9 Rudzka 3                  | 25 Grał Aluminium                         |
| 10 Wodzisławska 14          | 26 Pod Lasem 44A                          |
| 11 Wiejska 7                | 27 Rudzka 65                              |
| 12 Powstańców Śląskich 3    | 28 Lipowa 17                              |
| 13 J.F. Białych 5           | 29 Podmiejska 95 Park Biznesu             |
| 14 Przemysłowa 3            | 30 Sygnały 62                             |
| 15 Przemysłowa 11           | 31 Gliwicka 90 (w budowie)                |
| 16 Przemysłowa 13           |                                           |

**Handel**

- |                         |
|-------------------------|
| 1 Auchan Rybnik         |
| 2 Focus Park Rybnik     |
| 3 Galeria Śląska        |
| 4 PH Saller Rybnik      |
| 5 Rybnik Plaza          |
| 6 S1 Rybnik (w budowie) |

**Oferta hotelowa**

- |                               |
|-------------------------------|
| 1 Hotel przy Młynie           |
| 2 Hotel Politański            |
| 3 Hotel Korona                |
| 4 Biały Dom                   |
| 5 Bel Mon Resort - Hotel Lili |



05.  
RYNEK  
PRACY



Źródło: Urząd Miasta Rybnika

Potencjał ludzki

Fundamentem rynku atrakcyjnego dla inwestorów z branży nowoczesnych usług dla biznesu jest dostępność pracowników gotowych do podjęcia zatrudnienia. Liczba ludności Rybnika wraz z Subregionem Zachodnim Województwa Śląskiego to 597 456 osób, z czego 367 847 to ludzie w wieku produkcyjnym stanowiący potencjalną pulę talentów dla firm decydujących się na inwestycje w regionie.

Dane związane z bezrobociem potwierdzają silną pozycję Rybnika jako lokalizacji atrakcyjnej dla inwestorów i pracowników w regionie. Miasto odnotowuje najniższy w subregionie poziom bezrobocia – 3,6%, będący jednocześnie poniżej średniej dla kraju. Stopa bezrobocia dla pozostałych lokalizacji subregionu przyjmuje wartości między 4,3% a 6%, pozostawiając przestrzeń do rozwoju i lokowania w regionie nowych inwestycji z zapewnieniem dostępności puli talentów.

Tabela 5: Poziom bezrobocia w Subregionie Zachodnim Województwa Śląskiego

|                           | Region              | Stopa bezrobocia |
|---------------------------|---------------------|------------------|
| Powiaty                   | Powiat raciborski   | 4,4%             |
|                           | Powiat rybnicki     | 6,1%             |
|                           | Powiat wodzisławski | 5,9%             |
| Miasta na prawach powiatu | Jastrzębie - Zdrój  | 4,3%             |
|                           | Rybnik              | 3,6%             |
|                           | Żory                | 4,3%             |

Źródło: Główny Urząd Statystyczny (dane na koniec września 2025 r.)

Tabela 6: Dostępność talentów w ramach wybranych specjalizacji

| Obszar specjalizacji         | Liczba osób zatrudnionych |
|------------------------------|---------------------------|
| Rozwój oprogramowania        | 1153                      |
| Obsługa klienta              | 903                       |
| Finanse i księgowość         | 696                       |
| Zarządzanie łańcuchem dostaw | 455                       |

Źródło: Opracowanie własne Grafton Recruitment na podstawie danych z portalu LinkedIn dla Rybnika i Subregionu Zachodniego Województwa Śląskiego

DOSTĘP DO WYKWALIFIKOWANEJ KADRY

Miasto Rybnik wraz z Subregionem Zachodnim Województwa Śląskiego przechodzi dynamiczną transformację gospodarczą, co wpływa na lokalny rynek pracy. Region historycznie związany z przemysłem ciężkim i górnictwem, obecnie stawia na rozwój rynku nowoczesnych usług i technologii. Transformacja gwarantuje dostęp do wykwalifikowanych pracowników i zachęca inwestorów do lokowania i budowania biznesu w tej części Polski.

Analiza puli talentów w specjalizacjach charakterystycznych dla branży nowoczesnych usług i technologii, potwierdza trwającą transformację oraz unaocznia możliwości zatrudnienia wyspecjalizowanej kadry.

WYNAGRODZENIA

Najbardziej rozwiniętymi ośrodkami miejskimi południa Polski są Kraków i Katowice. Analizując możliwości, inwestorzy z branży nowoczesnych usług często właśnie w tych miastach decydują się ulokować biznes. Wiąże się to z wysokim poziomem rozwoju wspomnianych rynków ale również z dużym ich nasyceniem. Stwarza to szansę dla Rybnika i Subregionu Zachodniego Województwa Śląskiego jako lokalizacji gdzie warto lokować nowoczesne usługi dla biznesu.

Przemawia za tym dostępna pula talentów oraz atrakcyjność kosztowa związana z utrzymaniem pracowników. Przeciętne miesięczne wynagrodzenie w Rybniku jest zauważalnie niższe w porównaniu do wymienionych ośrodków. Różnice są również widoczne dla wybranych specjalizacji: rozwoju oprogramowania, obsługi klienta, finansów i księgowości oraz zarządzania łańcuchem dostaw.

Tabela 7: Średnie miesięczne wynagrodzenie brutto

| Miasto   | Średnie miesięczne wynagrodzenie (PLN) |
|----------|----------------------------------------|
| Rybnik   | 7 912,17                               |
| Katowice | 10 051,54                              |
| Kraków   | 10 455,44                              |

Źródło: Główny Urząd Statystyczny (dane za 2024 r.)

Źródło: Hostersi

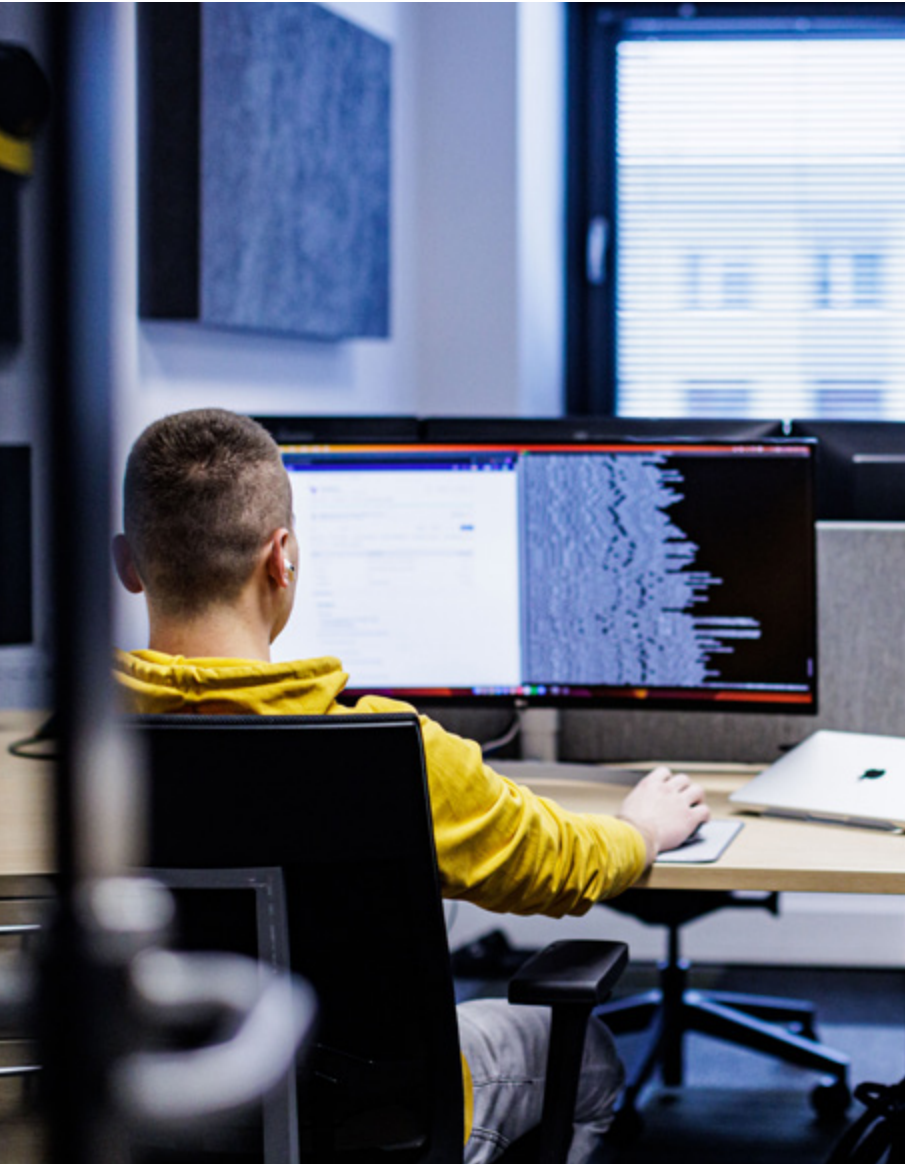




Tabela 8: Wynagrodzenie wg wybranych specjalizacji (PLN/miesiąc)

|                                             | Rybnik |        | Katowice |        | Kraków |        |
|---------------------------------------------|--------|--------|----------|--------|--------|--------|
|                                             | Min.   | Max.   | Min.     | Max.   | Min.   | Max.   |
| ROZWÓJ OPROGRAMOWANIA                       |        |        |          |        |        |        |
| Software Developer (.NET, Java, PHP)        | 8 000  | 12 000 | 8 500    | 13 000 | 9 000  | 14 000 |
| Senior Software Developer (.NET, Java, PHP) | 12 000 | 18 000 | 13 000   | 19 000 | 14 000 | 20 000 |
| Frontend Developer                          | 7 000  | 12 000 | 7 500    | 13 000 | 8 000  | 14 000 |
| Senior Frontend Developer                   | 12 000 | 18 000 | 13 000   | 19 000 | 14 000 | 20 000 |
| DevOps Engineer                             | 8 000  | 14 000 | 8 500    | 15 000 | 9 000  | 16 000 |
| Senior DevOps Engineer                      | 14 000 | 18 000 | 15 000   | 19 000 | 16 000 | 20 000 |
| OBSŁUGA KLIENTA                             |        |        |          |        |        |        |
| Młodszy Specjalista                         | 5 000  | 6 000  | 5 200    | 6 500  | 5 300  | 6 800  |
| Specjalista                                 | 6 000  | 7 500  | 6 500    | 8 000  | 6 800  | 8 500  |
| Starszy Specjalista                         | 7 500  | 9 500  | 8 000    | 10 000 | 8 500  | 10 500 |
| Lider                                       | 9 500  | 14 000 | 10 000   | 15 000 | 10 500 | 15 500 |
| Manager                                     | 14 000 | 20 000 | 15 000   | 21 000 | 15 500 | 22 000 |
| KSIĘGOWOŚĆ                                  |        |        |          |        |        |        |
| Młodszy Księgowy                            | 5 200  | 6 500  | 5 500    | 6 800  | 5 700  | 7 500  |
| Księgowy                                    | 6 500  | 8 500  | 6 800    | 9 000  | 7 500  | 9 500  |
| Starszy Księgowy                            | 8 500  | 12 000 | 9 000    | 13 500 | 9 500  | 14 500 |
| Lider zespołu                               | 12 000 | 15 500 | 13 500   | 16 500 | 14 500 | 17 500 |
| Manager                                     | 15 500 | 21 000 | 16 500   | 22 000 | 17 500 | 23 000 |
| ZARZĄDZANIE ŁAŃCUCHEM DOSTAW                |        |        |          |        |        |        |
| Logistyka                                   |        |        |          |        |        |        |
| Młodszy Specjalista                         | 5 000  | 6 000  | 5 200    | 6 500  | 5 200  | 6 500  |
| Specjalista                                 | 6 000  | 8 000  | 6 500    | 8 500  | 6 500  | 8 500  |
| Starszy Specjalista                         | 8 000  | 10 000 | 8 500    | 11 000 | 8 500  | 11 000 |
| Lider zespołu                               | 10 000 | 14 000 | 11 000   | 15 000 | 11 000 | 15 000 |
| Manager                                     | 14 000 | 17 000 | 15 000   | 18 000 | 15 000 | 18 000 |
| Zakupy operacyjne                           |        |        |          |        |        |        |
| Młodszy Specjalista                         | 5 200  | 6 500  | 5 500    | 6 800  | 5 500  | 6 800  |
| Specjalista                                 | 6 500  | 8 000  | 6 800    | 8 500  | 6 800  | 8 500  |
| Starszy Specjalista                         | 8 000  | 11 000 | 8 500    | 12 000 | 8 500  | 12 000 |
| Lider zespołu                               | 11 000 | 15 000 | 12 000   | 16 000 | 12 000 | 16 000 |
| Manager                                     | 15 000 | 17 000 | 16 000   | 18 000 | 16 000 | 19 000 |
| Planowanie zapotrzebowania                  |        |        |          |        |        |        |
| Młodszy Specjalista                         | 5 200  | 6 500  | 5 500    | 6 500  | 5 500  | 7 500  |
| Specjalista                                 | 6 500  | 8 000  | 6 500    | 8 500  | 7 500  | 9 000  |
| Starszy Specjalista                         | 8 000  | 11 000 | 8 500    | 11 500 | 9 000  | 11 500 |
| Lider zespołu                               | 11 000 | 15 000 | 11 500   | 15 500 | 11 500 | 16 000 |
| Manager                                     | 15 000 | 17 000 | 15 500   | 18 000 | 16 000 | 19 000 |

**Źródło:** Opracowanie własne Grafton Recruitment

**Młodszy Specjalista** - do roku doświadczenia

**Specjalista** - 1-3 lat doświadczenia

**Starszy Specjalista** - 3-5 lat doświadczenia

**Lider** - przynajmniej rok doświadczenia jako lider

**Manager** - przynajmniej rok doświadczenia jako manager

”

Od ponad 20 lat rozwijamy swoją działalność w Rybniku, początkowo jako SARE sp. z o.o., a dziś jako Digitree Group – spółka akcyjna notowana od 2016 roku na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie. W tym czasie zbudowaliśmy silny zespół ekspertów, z których większość wywodzi się właśnie z Rybnika i okolic. To dzięki ich wiedzy, doświadczeniu i profesjonalizmowi możemy z powodzeniem konkurować z firmami z większych ośrodków – w kraju i za granicą.

Rybnik to nie tylko zaplecze kadrowe – to również dynamiczne środowisko biznesowe. Mieliśmy okazję realizować projekty we współpracy z lokalnymi firmami i przedsiębiorcami, których profesjonalizm i otwartość na innowacje stanowią wartość samą w sobie. W momentach wymagających elastyczności lub wsparcia mogliśmy liczyć na konstruktywną współpracę z władzami samorządowymi.

Miasto ma bardzo duży potencjał – dysponuje dobrą lokalizacją i stale rozwijającą się infrastrukturą.

Wszystko to sprawia, że Rybnik stanowi atrakcyjne miejsce zarówno do prowadzenia działalności gospodarczej, jak i do długofalowego inwestowania, a w połączeniu z rozwojem edukacji w mieście, warunki do budowy i rozwoju biznesu stworzą jeszcze solidniejsze podstawy do rozwoju przedsiębiorczości.



**Przemysław Marcol**  
Członek Zarządu  
Digitree Group S.A



”

Rybnik to miasto, które potrafi łączyć energię lokalnych talentów z potencjałem globalnego rynku. W fireup od lat budujemy międzynarodowe projekty technologiczne, a jednocześnie czerpiemy z siły rybnickiej społeczności IT. Coraz więcej specjalistów z regionu wybiera Rybnik nie tylko ze względu na jakość życia, ale także na możliwości zawodowe, jakie stwarza lokalny ekosystem firm technologicznych. Miasto stało się miejscem, które agreguje specjalistów z całego regionu – z Rybnika, Żor, Wodzisławia, Jastrzębia czy Raciborza.

fireup.pro działa jako Software House, współpracując z partnerami z Europy Zachodniej. Naszą pracę opieramy na realnej odpowiedzialności za produkt oraz proaktywności.

To podejście jest możliwe dzięki doświadczonym zespołom i bardzo niskiej rotacji specjalistów, co w branży technologicznej jest wartością samą w sobie. Efekt jest jasny: 100% klientów zostaje z nami po pierwszym projekcie, bo wiedzą, że współpraca z nami jest opłacalna w długim terminie.

Ważne jest również położenie geograficzne miasta. Rybnik znajduje się blisko dużych lotnisk – Katowice-Pyrzowice i Kraków-Balice – co ułatwia szybkie podróże biznesowe. Dodatkowo mamy świetne połączenia kolejowe w kierunku Czech, Austrii i Niemiec umożliwiające wygodny i bezpośredni dostęp do rynków Europy Zachodniej. To miasto z charakterem, które potrafi przyciągać ludzi z pasją i wspierać firmy myślące globalnie.



**Adam Krosny**  
CEO fireup.pro





# 06.

## WSPARCIE I OBSŁUGA INWESTORA



Źródło: Urząd Miasta Rybnika

## Wsparcie i obsługa inwestora

### INICJATYWY BIZNESOWE

Silne relacje biznesowe i edukacja są kluczowym elementem sukcesu w prowadzeniu biznesu. Obecni oraz przyszli przedsiębiorcy z Rybnika mogą pogłębiać biznesową wiedzę w trakcie spotkań edukacyjno-networkingowych „Rybnik dla biznesu” oraz „Przedsiębiorcze Rybniczanki”. Dzięki udziałowi w spotkaniach przedsiębiorcy mają okazję wymieniać się doświadczeniem, dzielić się wiedzą i współpracować, co prowadzi do synergii i wzrostu biznesowego. Dla osób planujących rozpoczęcie działalności gospodarczej, jest to również doskonała okazja do uzyskania praktycznych wskazówek dotyczących przygotowania się do otwarcia własnego biznesu.

Miasto organizuje największe wydarzenie biznesowe w regionie – Konferencja Rybnik dla Biznesu. To wydarzenie podczas, którego w części porannej odbywają się szkolenia i warsztaty, natomiast w części popołudniowej odbywa się uroczysta gala – wręczenie nagród dla przedsiębiorców i uczniów szkół

średnich, prelekcja gościa specjalnego, a także rozmowy networkingowe. Wydarzenie podczas całego dnia gromadzi ok. 300 uczestników.

### ULGI KSSE W PODATKU DOCHODOWYM CIT/PIT

Przedsiębiorcy rozwijający się i inwestujący w Rybniku mogą skorzystać z pomocy publicznej w formie ulg w podatku dochodowym CIT/PIT - ponosząc nakłady inwestycyjne lub tworząc nowe miejsca pracy. Ulgi te przyznawane są w formie decyzji o wsparciu przez Katowicką Specjalną Strefę Ekonomiczną w wysokości 40%, 50% lub 60% poniesionych kosztów inwestycyjnych lub dwuletnich kosztów zatrudnienia na nowo stworzonych miejscach pracy.

### ZWOLNIENIE Z PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI

Zwolnienia z podatku od nieruchomości dla nowo wybudowanych budynków lub ich części przeznaczonych na prowadzenie działalności gospodarczej. Zwolnienie takie

stanowi pomoc de minimis, dostępne jest do końca 2027 roku.

### Korzyści dla przedsiębiorców:

- Zwolnienie z podatku od nieruchomości na okres do 3 lat od daty uzyskania prawa do zwolnienia (dotyczy nowo wybudowanych po 1 stycznia 2025 roku na podstawie zgłoszenia lub pozwolenia na budowę budynki oraz ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej).
- Wsparcie w rozwoju nowych branż i tworzeniu miejsc pracy.

### WSPARCIE URZĘDU MIASTA

W Urzędzie Miasta obsługą inwestorów zajmuje się Biuro Obsługi Inwestora, które reprezentuje Dawid Strupowski - Pełnomocnik Prezydenta Miasta ds. Obsługi Inwestora. W urzędzie działa również jednostka przeznaczona do wsparcia przedsiębiorczości, a także do opracowania i koordynowania realizacji strategii rozwoju miasta – Wydział Rozwoju Miasta.

## Wybrani inwestorzy w Rybniku

SA LAN  
SYSTEMS

BABCOCK  
ALTRAD

BIOSTAT®

CADESIGNER  
engineering

DB  
Cargo

digitree

Ecol

fireup.pro  
POWER TO CHANGE IT

HOSTERSI

INNPRO

MESSER  
Gases for Life

PGE

PURMO

TESKO STEEL  
SR Z O.O.



## Wyróżnienia

### Smart City Awards

W 2024 r. Rybnik został Laureatem konkursu Smart City Awards w kategorii Smart City od 100 tys. do 300 tys. mieszkańców.

Miasto zostało docenione za strategię wdrażania innowacyjnych rozwiązań technologicznych, polepszających życie miasta. Miasto posiada wdrożony Rybnicki System Informacji Przestrzennej (RSIP) oraz aplikację miejską halo!Rybnik, która integruje usługi miejskie i umożliwia aktywny udział mieszkańców w życiu miasta, a przełomowe projekty (skaniny miasta 3D, system kamer z AI, modernizacja transportu publicznego) pozytywnie wpływają na jakość życia mieszkańców oraz środowisko, przyczyniając się do transformacji Rybnika w Rybnicki Okręg Wodorowy.

### Złota Gmina na 5!

Rybnik od 2023 roku znajduje się w pierwszej dziesiątce najlepiej ocenianych miast i gmin w zakresie obsługi potencjalnych przedsiębiorców i inwestorów.

Ogólnopolskie badanie „Gmina na 5” przeprowadza Instytut Przedsiębiorstwa Szkoły Głównej Handlowej w Warszawie. W 2025 roku Rybnik zajął 9. miejsce w Polsce i po raz kolejny wyróżniony został tytułem „Złota Gmina na 5!”, czyli gmin, które co najmniej trzy razy z rzędu uzyskały najwyższą ocenę w rankingu, co potwierdza stałe utrzymywanie najwyższego poziomu obsługi inwestorów.

### Pozycja Rybnika w badaniu:

2025 rok – 9 miejsce w Polsce  
2024 rok – 3 miejsce w Polsce  
2023 rok – 6 miejsce w Polsce





# Rybnik

**Urząd Miasta Rybnika**

ul. Bolesława Chrobrego 2, 44-200 Rybnik  
rybnik.eu

**Dawid Strupowski**

Pełnomocnik Prezydenta Miasta ds. Obsługi Inwestora  
Biuro Obsługi Inwestora  
tel. (+48) 501 110 265, (+48) 32 43 92 152  
e-mail: inwestor@um.rybnik.pl

**Alina Rożek**

Naczelnik Wydziału  
Wydział Rozwoju Miasta  
tel. (+48) 32 43 92 256  
e-mail: biznes@um.rybnik.pl

**Savills Polska**

al. Jana Pawła II 22, Warszawa, 00-133  
savills.pl

**Wioleta Wojtczak**

Head of Reasearch  
tel. (+48) 600 422 216  
e-mail: wwojtczak@savills.pl

**Jarosław Jachura**

Reasearch  
tel. (+48) 507 334 167  
e-mail: jaroslaw.jachura@savills.pl

**Grafton Recruitment Sp. z o.o.**

ul. Mariacka 33, 40-014 Katowice  
pl.grafton.com/pl

**Danuta Protasewicz**

Regional Manager  
tel. (+48) 697 038 948  
e-mail: danuta.protasewicz@grafton.pl

**Natalia Nijak**

Division Manager - Business Services & Corporate  
tel. (+48) 663 220 103  
e-mail: natalia.nijak@grafton.pl





# Rybník

RYBNÍK.EU

