



Rada Miasta Rybnika

44-200 Rybnik, ul. Bolesława Chrobrego 2
t +48 32 43 92 110, f +48 32 42 24 124
rada.miasta@um.rybnik.pl

OU-BR.0012.31.2025

Protokół nr 11 /2025
z posiedzenia Komisji Gospodarki Przestrzennej i Działalności Gospodrczej
w dniu 22 kwietnia 2025 r.

Porządek posiedzenia:

- 1 Wyzierżawienie nieruchomości.
- 2 Darowizna nieruchomości na rzecz Politechniki Śląskiej w Gliwicach.
- 3 Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Miasta Rybnika obejmującej obszar w rejonie ulicy Obwiedni Północnej (MPZP 54-56).
- 4 Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Miasta Rybnika obejmującej dwa obszary w rejonach ulic Kpt. Leopolda Janiego i Willowej (MPZP 54-50).
- 5 Informacja dotycząca realizacji Gminnego Programu Rewitalizacji Miasta Rybnika do 2030 roku.
- 6 Sprawy bieżące.

Lista obecności stanowi załącznik do protokołu.

Przebieg posiedzenia:

Przewodniczący komisji pan Sebastian Śmieja na początku przywitał wszystkich zebranych radnych, pana prezydenta, naczelnika. Stwierdził że na komisji jest



wystarczająca ilość radnych, więc obrady są prawomocne. Nikt z radnych nie wniósł uwag do porządku obrad.

Ad1. Projekt uchwały obejmuje wydzierżawienie na okres 10 lat, na rzecz TESKO STEEL sp. z o.o. z siedzibą w Rybniku, niezabudowanych nieruchomości o łącznej powierzchni 2,4106 ha położonych w pobliżu ulic Giedroycia i Kolejowej. Spółka jest dzierżawcą wnioskowanych działek a umowy dzierżawy zawarte zostały na okres do trzech lat. Spółka jest także dzierżawcą przyległych działek, na podstawie umów zawartych na okres 10 lat oraz właścicielem sąsiednich nieruchomości. Obecnie Spółka wnosi o zawarcie kolejnej umowy dzierżawy na okres 10 lat. Na nieruchomości własnej, a także na obecnie dzierżawionych, na podstawie tegorocznego pozwolenia na budowę Spółka realizuje inwestycję polegającą na budowie hali produkcyjno-usługowo-magazynowej wraz z zapleczem biurowosocjalnym, murami oporowymi, odcinkiem torów wewnętrzzakładowego transportu szynowego, infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu. Ponadto, planowana jest także budowa placu manewrowego oraz parkingu na działce 5886/191 – obecnie trwa procedura projektowa.

Nie było pytań.

Projekt został zaopiniowany pozytywnie jednogłośnie.

Ad 2 W dniu 17 stycznia 2024 r. pomiędzy Miastem Rybnik a Politechniką Śląską z siedzibą w Gliwicach zawarta została umowa użyczenia nieruchomości gruntowej o łącznej pow. 0,1530 ha w celu wybudowania na niej budynku laboratorium EKODOM-ENERGIA oraz prowadzenia w budynku prac badawczo-rozwojowych w zakresie efektywnego zastosowania najnowszych technologii, wykorzystujących odnawialne źródła energii oraz rozwiązań proekologicznych w budynkach jednorodzinnych. W dniu 4 lutego 2025 r. zawarta została pomiędzy Województwem Śląskim a Politechniką Śląską w Gliwicach umowa o dofinansowanie projektu „Centrum Odnawialnych Źródeł Energii i Technologii Wodorowych w Rybniku”. W ramach projektu, na nieruchomości będącej przedmiotem niniejszego projektu uchwały, ma powstać m.in. Laboratorium Eko – Dom Energia w terminie do dnia 30.07.2027 r. Pozostałe komponenty nowego centrum badawczego stanowić będą: Centrum Kompetencji Odnawialnych Źródeł

Energii i Technologii Wodorowych przy ul. Kościuszki 54, Laboratorium Technologii Wodorowych przy ul. Rudzkiej 13 (budynek E) oraz mobilne Laboratorium Diagnostyki Paneli Fotowoltaicznych. Nowa jednostka badawcza będzie częścią filii Politechniki Śląskiej – Centrum Kształcenia Ustawicznego w Rybniku. W dniu 11 marca br. Politechnika Śląska wniosła o przekazanie nieruchomości na własność. Darowizna jest niezbędna do rozpoczęcia kolejnych kroków zmierzających do wybudowania EKO-DOM-u W umowie darowizny określony zostanie cel, na który nieruchomość będzie darowana a w przypadku niewykorzystania nieruchomości na cel, na który została darowana, lub wykorzystania nieruchomości na inny cel niż cel, na który została darowana, darowizna podlegać będzie odwołaniu, chyba że Rada wyrazi zgodę na zmianę warunków umowy darowizny, w tym na zmianę celu, na który nieruchomość została darowana. Przekazanie darowizny nieruchomości jest niezbędne do podjęcia kolejnych kroków zmierzających do wybudowania Eko-Dom-u.

Radny Krzysztof Szafraniec zadał pytanie czy jest wycena tej działki i jaki jest koszt budowy takiego domu?

Pan naczelnik potwierdził że wycena działki jest zrobiona ale nie ma ją teraz , poda ją na sesji, a koszt budowy to około 27 milionów złotych.

Nie było więcej pytań.

Projekt uchwały został zaopiniowany pozytywnie jednogłośnie.

Ad 3 Ustalając przeznaczenia terenu oraz określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu organ zważył interes publiczny i interesy prywatne. Udział czynnika społecznego zapewniono zgodnie z przepisami obowiązującymi w tym zakresie. W zakresie wyznaczonych w projekcie planu miejscowego terenów z możliwością sytuowania nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz watorów ekonomicznych, w szczególności poprzez:

1) oparcie projektowanych struktur przestrzennych o istniejący system komunikacyjny z uwzględnieniem jego przebudowy;

2) analizę przebiegu istniejących tras autobusowych pod kątem maksymalnego wykorzystania publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;

3) ustalenie w projekcie planu miejscowego rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, w tym w szczególności poprzez dopuszczenie lokalizowania ścieżek rowerowych;

4) wyznaczenie terenów pod zabudowę w sąsiedztwie terenów zabudowanych i wyposażonych w niezbędną infrastrukturę techniczną.

2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania Rada Miasta Rybnika w dniu 17 grudnia 2020 r. podjęła uchwałę w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rybnika oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze miasta Rybnika. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zgodny z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt planu umożliwia stosowanie uniwersalnego projektowania dla zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym spełnienie minimalnych wymagań, o których mowa w art. 6 ustawy o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami. Sposób uwzględnienia potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy określony został w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rybnika obejmującej obszar w rejonie ulicy Obwiedni Północnej (MPZP 54-56) uwzględnia realizację inwestycji należących do zakresu zadań własnych gminy. Do zadań tych należą inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej obejmującej sieć wodociągową, kanalizacyjną i

oświetlenia ulicznego. Proponowane w projekcie planu miejscowego zmiany nie powodują działań uniemożliwiających bądź istotnie ograniczających korzystanie z nieruchomości. Miasto Rybnik nie poniesie kosztów obsługi procesu inwestycyjnego związanych z kosztami opracowania planu miejscowego. Prognoza skutków finansowych jest bilansem planistycznym, mogącym znacząco odbiegać od rzeczywistych realizacji. Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, z zastosowaniem procedury przewidzianej ustawą, stworzy podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych na podstawie planu. Wobec spełnienia wymogów formalnych w myśl przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zaistniały okoliczności prawne pozwalające na uchwalenie planu i zakończenie procedury formalno-prawnej jego sporządzania.

Radny Andrzej Sączek zadał pytanie czy nie było uwag do planu?

Pan naczelnik odpowiedział że do planu nie było żadnych uwag.

Radny Radosław Knesz zadał pytanie czy wszystkie trzy boiska zostaną odtworzone?

Pan naczelnik odpowiedział że tym zajmuje się MOSIR ale z tego co wie to tak i jedno będzie zadaszone pod tak zwanym balonem.

Radny Mirosław Małek zadał pytanie o obszary zalewowe w tym rejonie, czy boiska nie będą zalewane?

Pan naczelnik odpowiedział że w tych rejonach obszary zalewowe mieszczą się w korycie rzeki.

Nie było więcej pytań.

Projekt uchwały został zaopiniowany pozytywnie jednogłośnie.

Ad 4 Uchwała w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rybnika obejmującej dwa obszary w rejonach ulic Kpt. Leopolda Janiego i Willowej (MPZP 54-50) kończy jeden z etapów procedury planistycznej, która została podjęta na podstawie uchwały nr 731/XLVII/2018 Rady

Miasta Rybnika z dnia 19 kwietnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rybnika (MPZP 54). Teren objęty planem obejmuje dwa obszary o powierzchni około 53 ha. Celem sporządzenia planu miejscowego jest między innymi uporządkowanie istniejącego stanu przestrzeni poprzez dostosowanie zapisów planu do zdiagnozowanych potrzeb, uwzględnienie stanu faktycznego oraz umożliwienie realizacji planowanych przedsięwzięć, zgodnych z istniejącym w sąsiedztwie zagospodarowaniem oraz charakterem lokalizacji, zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rybnika, które przyjęte zostało uchwałą Rady Miasta Rybnika Nr 370/XXIII/2016 z dnia 30 czerwca 2016 r. ze zm. Ustalenia planu miejscowego określają między innymi: przeznaczenie terenów, zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, zasady obsługi komunikacyjnej w powiązaniu z istniejącym układem komunikacyjnym, zasady ochrony środowiska oraz rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej. Zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) przepisy art. 15 ust. 1 i art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stosuje się w brzmieniu dotychczasowym do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie. W związku z tym, że Rada Miasta Rybnika nie uchwaliła planu ogólnego, przepis ten ma zastosowanie w przedmiotowej procedurze.

Radny Krzysztof Szafraniec zadał pytanie w strefie 50 do 150 metrów od cmentarza są zabudowania, czy dalej będzie można tam budować domy?

Pan naczelnik odpowiedział że teraz pozwolenia na budowę w tej strefie nie będą wydawane.

Nie było więcej pytań.

Projekt uchwały został zaopiniowany pozytywnie jednogłośnie.

Ad 5 Proces rewitalizacji toczy się w Rybniku już od wielu lat. Względy formalne, w tym zbliżający się koniec okresu przejściowego zapisanego w ustawie z dnia 9

października 2015 r. o rewitalizacji (Dz.U. z 2021 poz. 485 ze zm.) zwanej dalej ustawą, powodują, że konieczne jest sformułowanie podstawy tego procesu na kolejny okres w formule Gminnego Programu Rewitalizacji (zwanego dalej także GPR), którego ramy formalne i merytoryczne wyznaczyła ustawa. W ostatnich latach proces rewitalizacji prowadzony był w oparciu o Lokalny Program Rewitalizacji Miasta Rybnika do 2020 roku, którego trwanie dobiegło końca. Jego podsumowanie i ocena zostały sformułowane w Raporcie Końcowym z realizacji Lokalnego Programu Rewitalizacji Miasta Rybnika do 2020 roku. Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy przygotowanie, koordynowanie i tworzenie warunków do prowadzenia rewitalizacji, a także jej prowadzenie w zakresie właściwości gminy stanowi jej zadanie własne. Zadanie to ma jednak charakter dobrowolny i jego podjęcie dowodzi dążenia gminy do przeciwdziałania negatywnym zjawiskom, w odniesieniu do których proste środki nie są skuteczne. W takim wypadku potrzebna jest realizacja złożonych i zintegrowanych przedsięwzięć. Punktem wyjścia dla zrozumienia istoty rewitalizacji jest dostrzeżenie, że procesy społeczne i gospodarcze są nierozzerwalnie powiązane z procesami i działaniami technicznymi, środowiskowymi czy przestrzenno-funkcjonalnymi. Podejmowane działania powinny być zatem rozpatrywane w kontekście ich wpływu na różne sfery funkcjonowania obszaru rewitalizacji. Podstawę ich wzajemnej koordynacji stanowi gminny program rewitalizacji. Zgodnie z wymogami ustawy przygotowanie procesu rewitalizacji następuje dwuetapowo. Najpierw określony musi zostać zasięg obszaru, na którym co do zasady ma być prowadzony proces rewitalizacji. Uchwałą nr 1088/LXIII/2023 z dnia 23 marca 2023 roku Rada Miasta Rybnika wyznaczyła granice obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Miasta Rybnika. Podstawą tego rozstrzygnięcia była tzw. diagnoza delimitacyjna oparta na analizie rozkładu negatywnych zjawisk, w tym zwłaszcza zjawisk społecznych, na terenie Rybnika. Uchwała przesądziła, że obszar rewitalizacji podzielony będzie na 6 podobszarów stanowiących fragmenty 6 dzielnic Rybnika. Nazwy podobszarów pochodzą od dzielnic, w których te podobszary są położone. 3 podobszary (Śródmieście, RybnikPółnoc oraz Paruszowiec-Piaski) stanowią zwarty teren położony w centralnej części miasta. Pozostałe 3 podobszary (Boguszowice Osiedle, Niedobczyce i Niewiadom) nie graniczą z innymi podobszarami.

Radny Andrzej wojaczek zadał pytanie dlaczego dzielnicy Chwałowice nie ma w tym programie?

Pan prezydent odpowiedział że to dobrze że dzielnicy nie ma w programie, to znaczy że w dzielnicy jest wszystko dobrze. Prezydent ocenia bardzo dobrze współpracę z Radą Dzielnicy i jest z nią w stałym kontakcie.

Radny Radosław Knesz zapytał kiedy zacznie działać Urban Lab na ulicy Sobieskiego i jaki będzie adres?

Pan naczelnik odpowiedział że Urban Lab zacznie działa w tym roku, a mieścić się będzie na ulicy Sobieskiego 22.

Radny Mirosław Małek zapytał o tereny za MOSIR-em na ulicy Gliwickiej 72 tereny stawów czy będą rewitalizowane.

Pan naczelnik odpowiedział że tereny te są poza obszarem rewitalizacji.

Radny Sebastian Śmieja zapytał o teren hałdy po KWK Rymer?

Pan naczelnik odpowiedział że ma tam powstać punkt widokowy.

Nie było więcej pytań.

Ad 6. Nie było pytań.

Posiedzenie komisji zostało zakończone.

Protokołował:

Tadeusz Pałka

Przewodniczący Komisji

Sebastian Śmieja

Sebastian Śmieja

Informacja na temat Administratora danych osobowych znajduje się w Kancelarii Urzędu oraz na stronie BIP Urzędu Miasta Rybnika <https://bip.um.rybnik.eu/rodo>.
Kontakt do Inspektora ochrony danych Urzędu Miasta Rybnika: iod@um.rybnik.pl.