

**Powiatowy Inspektorat  
Nadzoru Budowlanego  
w Płońsku**  
ul. Płocka 101, 09-100 Płońsk  
tel.: 23 662-73-61

NB.0715 - 24 / 23

**STAROSTWO POWIATOWE  
w Płońsku  
KANCELARIA OGÓLNA**

DATA  
WPŁYWU: **11. MAJ. 2023**

Nr rejestru 11314 ilość zat. 11314

Podpis: [signature]

Płońsk, dnia 10.05.2023 r.

**Rada Powiatu Płockiego**

**ul. Płocka 39, 09-100 Płońsk**

W nawiązaniu do pisma Przewodniczącego Rady Powiatu, znak OP.0001.18.2023 z dnia 19.04.2023 r., Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Płońsku przekazuje w załączeniu sprawozdanie z działalności Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w Płońsku za rok 2022.

**Powiatowy Inspektor  
Nadzoru Budowlanego  
w Płońsku**  
*[signature]*  
mgr inż. Marek Gontarski

**Otrzymują:**

1. Adresat
2. a/a MG

**Powiatowy Inspektorat  
Nadzoru Budowlanego  
w Płońsku**  
ul. Płocka 101, 09-100 Płońsk  
tel.: 23 662-73-61

**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI  
POWIATOWEGO INSPEKTORATU NADZORU  
BUDOWLANEGO W PŁOŃSKU**

z uwzględnieniem wyników działań nadzorczo - kontrolnych  
na terenie powiatu za 2022 rok

Płońsk, maj 2023

## Spis treści

Spis treści .....	2
1. Informacje ogólne:.....	3
2. Zatrudnienie.....	4
3. Budżet.....	6
4. Realizacja zadań .....	8
5. Podsumowanie.....	14

## 1. Informacje ogólne:

Od 1 stycznia 1999 roku Organem nadzoru budowlanego działającym na terenie powiatu jest Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego. Jest to Organ administracji rządowej w strukturze samorządowej podejmujący decyzje w sprawach budownictwa i nadzoru budowlanego.

Nowelizacja z dnia 27 marca 2003 r. ustawy Prawo Budowlane rozszerzyła znacznie dotychczasowy zakres kompetencji Powiatowych Inspektoratów Nadzoru Budowlanego. Jest to obecnie Organ właściwy w podejmowaniu wszelkich działań związanych z procesem budowlanym od momentu uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę do zakończenia realizacji, a także utrzymaniem obiektów budowlanych.

Następne nowelizacje i zmiany ustaw związanych z budownictwem jak i zmiany samego Prawa budowlanego i rozwój budownictwa nakładają coraz większe obowiązki i odpowiedzialność na Powiatowych Inspektorów Nadzoru Budowlanego odnośnie budownictwa (jakość wykonania, stosowanie odpowiednich materiałów, bezpieczeństwo podczas wykonywania prac budowlanych, bezpieczeństwo użytkowania obiektów).

Za teren Powiatu Płońskiego w wyżej wymienionym zakresie odpowiedzialny jest Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Płońsku, który wykonuje swoje zadania przy pomocy Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego (art. 86 ust. 3 Prawa budowlanego), którego siedziba obecnie mieści się w Płońsku przy ul. Płockiej 101.

Od października 2018 roku Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Płońsku znajduje się w obecnej siedzibie, która jest w użyczeniu od Skarbu Państwa.

## 2. Zatrudnienie.

Przedstawione w art. 83 ust. 1 Prawa Budowlanego jak i poruszone na wstępie zadania i kompetencje do realizacji przez Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego są bardzo rozległe i stawiają przed pracownikami wymóg: wysokiej kompetencji, fachowości i znajomości obowiązujących przepisów postępowania administracyjnego, Prawa Budowlanego oraz innych ustaw i przepisów, a także posiadanie uprawnień budowlanych. W związku z ciągłymi zmianami przepisów, rozwojem budownictwa, stosowaniem nowych materiałów, technologii realizacji, wymogów stawianych realizowanym obiektom np. w zakresie energooszczędności, ochrony środowiska (wykorzystywanie ekologicznych źródeł energii), konieczne jest ciągłe podnoszenie kwalifikacji i kształcenie się pracowników zatrudnionych w tutejszym Inspektoracie. Stan zatrudnienia w 2022 r. był ustanowiony w sposób maksymalny do posiadanych środków finansowych, jednak zbyt mały w stosunku do ilości rozpatrywanych spraw oraz ich skomplikowania. Ze względu na dużą ilość rozpatrywanych spraw oraz kontroli obiektów budowlanych, zasadne jest zatrudnienie dodatkowego pracownika z uprawnieniami budowlanymi, co jednak nie jest możliwe bez zwiększenia wysokości dotacji przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

Na dzień 31.12.2022 r. zatrudnienie wynosiło 6,25 etatu. Stan kadrowy przedstawiał się następująco:

- 1) Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego – 1 etat,
- 2) młodszy inspektor nadzoru budowlanego – 1 etat,
- 3) referent – 3 etaty,
- 4) inspektor w służbie pomocniczej – 1 etat,
- 5) księgowa – 0,25 etatu.

W 2022 roku jedna osoba posiadała uprawnienia budowlane bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno – budowlanej (Powiatowy Inspektor Nadzoru

Budowlanego), w związku z czym mogła przeprowadzać kontrole obowiązkowe (art. 59 e Prawa Budowlanego), wymagane przy wydawaniu pozwoleń na użytkowanie po zakończeniu realizacji obiektów budowlanych. Z uwagi na ograniczone możliwości finansowe Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w Płońsku, brak było możliwości zaoferowania pracy w tutejszym inspektoracie osobom z uprawnieniami.

Jedna osoba zatrudniona w inspektoracie jest w trakcie praktyki w celu uzyskania uprawnień budowlanych. Należy jednak podkreślić, że praca w inspektoracie może być zaliczona jedynie jako połowa stażu koniecznego do ubiegania się o uprawnienia budowlane. Tak więc uzyskanie uprawnień przez tą osobę będzie procesem który potrwa jeszcze kilka lat, gdyż będzie się wiązało z koniecznością podjęcia pracy w dodatkowym wymiarze godzin poza inspektoratem.

Sprawy kadrowe, ze względu na brak środków finansowych i brak możliwości zatrudniania kolejnych osób, prowadzone są we własnym zakresie.

### 3. Budżet

Ustalony przez Wojewodę Mazowieckiego budżet Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w Płońsku na 2022 rok wynosił 493000,00 zł. W trakcie roku uległ on zwiększeniu do poziomu 612517,00 zł. Mimo wzrostu w stosunku do planu finansowego na 2021 rok (5612841,00 zł), budżet był nadal zbyt skromny w stosunku do nałożonych obowiązków i zadań jakie zostały postawione przed Powiatowym Inspektoratem Nadzoru Budowlanego. Należy jednak zauważyć, że pozytywnym zjawiskiem wynikającym z wysokości budżetu była możliwość przyznania nagród pracownikom, co miało motywujące działanie. Wysokość budżetu nie pozwoliła w 2022 roku na wymianę części sprzętu komputerowego będącego na wyposażeniu inspektoratu, co należałoby dokonać, ze względu na coraz szybszy rozwój e-usług w administracji. Należy zauważyć, że obowiązki i ilość spraw które są rozpatrywane, systematycznie wzrastają, co jest spowodowane ciągłym rozwojem budownictwa na obszarze powiatu płońskiego, jak również ułatwieniami w zakresie legalizacji samowoli budowlanych w trybie uproszczonym. Utrzymanie odpowiednio przygotowanych i wykształconych pracowników, wymaga ciągłego zwiększania atrakcyjności warunków pracy (podnoszenia płac, opłacania i organizowania szkoleń). W planie finansowym na 2022 rok około 83 % budżetu zostało zarezerwowane na płace dla pracowników oraz wydatki z nimi związane (składki na ubezpieczenia społeczne, składki na fundusz pracy, dodatkowe wynagrodzenia roczne). Pozostałe środki finansowe przeznaczone na utrzymanie: opłaty za ogrzewanie, energię elektryczną, wodę, ścieki, odbiór odpadów, podatek od nieruchomości, sprzęt biurowy, licencje na oprogramowanie, materiały papiernicze, opłaty pocztowe, koszty przeprowadzanych kontroli, są już niewystarczające do prawidłowego funkcjonowania Inspektoratu i wypełniania wszystkich nałożonych zadań. Podobnie jak w latach ubiegłych, w 2022 roku tutejszy inspektorat nie otrzymywał żadnej pomocy finansowej ze strony Powiatu Płońskiego. W związku

z powyższym od kilku lat stosowane są rozwiązania oszczędnościowe w celu dostosowania działalności Inspektoratu do możliwości finansowych. Wynikiem powyższych oszczędności jest m.in. zmniejszenie ilości kontroli obiektów budowlanych przeprowadzanych z urzędu oraz dostarczanie korespondencji do Starostwa Powiatowego, Urzędu Miasta Płońsk oraz innych urzędów zlokalizowanych na terenie Płońska przez pracowników inspektoratu, bez pośrednictwa Poczty Polskiej S.A.

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego zgłasza od kilku lat zapotrzebowanie na dodatkowe środki finansowe, w celu zakupu samochodu służbowego, gdyż obecny jest w znacznym stopniu wyeksploatowany (pochodzi z 2008 roku, a koszty napraw i eksploatacji przewyższają jego wartość) oraz na dodatkowy etat. Niestety, Wojewoda Mazowiecki oraz Mazowiecki Inspektor Nadzoru Budowlanego pozostawia powyższe zapotrzebowanie bez odpowiedzi.



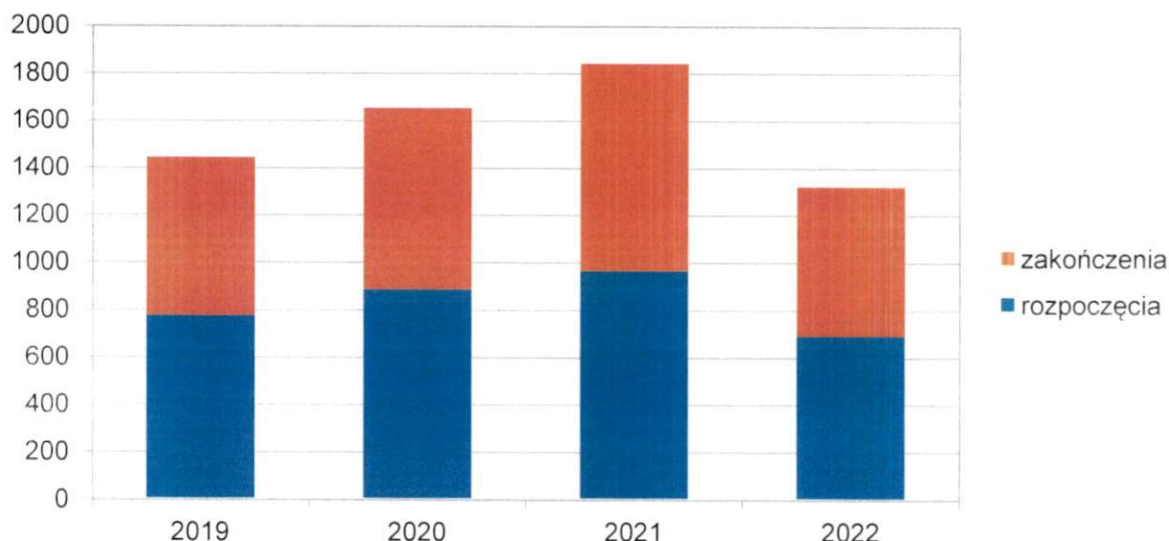
## 4. Realizacja zadań

### a) Obiekty realizowane i oddane do użytkowania

Do podstawowych zadań Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego należy wykonywanie czynności inspekcyjno – kontrolnych, których celem jest czuwanie nad przestrzeganiem Prawa Budowlanego podczas wykonywania robót budowlanych oraz w trakcie użytkowania obiektów budowlanych. W przypadku obiektów zrealizowanych chodzi o ich użytkowanie zgodne z przeznaczeniem oraz utrzymywanie obiektów w należyтым stanie technicznym i estetycznym. W porównaniu z ubiegłym rokiem, liczba realizowanych obiektów na terenie Powiatu Płońskiego zmniejszyła się istotnie. Zmalała również liczba zawiadomień składanych do tut. Inspektoratu dotyczących realizowanych obiektów (zawiadomienia o rozpoczęciu robót budowlanych, zawiadomienia o zakończeniu robót budowlanych). W 2022 roku do tutejszego organu wpłynęło o 28% mniej zawiadomień dotyczących rozpoczęcia i zakończenia budowy. Może to być wynikiem osłabienia gospodarczego i rosnącej inflacji, z czym z kolei wiąże się m.in. mniejsza dostępność kredytów na budowę.

Liczba zawiadomień o :	2019 r.	2020 r.	2021 r.	2022 r.
• rozpoczęciu robót budowlanych	774	885	965	690
• zakończeniu robót budowlanych	669	766	875	631

## Zawiadomienia o rozpoczęciu i zakończeniu budowy

**Przedstawienie danych dotyczących rozpoczęć i zakończeń budowy w formie wykresu**

Otrzymane w 2022 roku zawiadomienia dotyczą następujących obiektów budowlanych:

Budynki mieszkalne /+ rozbudowywane/	Budynki inwentarskie, gospodarcze, lotniskowe, garaże	Sieci, instalacje	Drogi	Inne
<b>rozpoczęcia:</b>				
264	46	264	12	69
<b>zakończenia:</b>				
313	40	100	20	152

Ponadto w 2022 roku wydano 43 decyzje o udzieleniu pozwolenia na użytkowanie zrealizowanych obiektów.

**b) Utrzymanie obiektów budowlanych**

Jednym z zadań Inspektoratu jest kontrolowanie obiektów budowlanych odnośnie utrzymania ich przez właścicieli lub zarządców w odpowiednim stanie technicznym, oraz sprawdzaniu posiadania odpowiednich protokołów

z przeglądów okresowych zgodnie z art. 62 ust. 1 Prawa budowlanego. W roku 2022, podobnie jak w poprzednich latach, szczególną uwagę zwraca się na stan techniczny budynków mieszkalnych, zarówno wielorodzinnych, jak i jednorodzinnych.

### **c) Katastrofy budowlane**

W 2022 roku na terenie Powiatu Płońskiego stwierdzono 1 katastrofę budowlaną:

- 22.01.2022 r. – Sochocin, doszło do zniszczenia dobudowanej części budynku od strony wschodniej. Całkowitemu zniszczeniu uległo pomieszczenie kotłowni oraz wiatrołapu. Do zniszczenia doszło na skutek uderzenia samochodu ciężarowego w budynek.

Stan techniczny wielu obiektów w dalszym ciągu budzi zastrzeżenia, ze względów bezpieczeństwa są one systematycznie wyłączane z użytkowania.

Niewielka ilość katastrof budowlanych wynika z faktu, że teren powiatu Płońskiego omijały niekorzystne zjawiska atmosferyczne, w tym silne wiatry, będące najczęstszą przyczyną katastrof budowlanych na terenie powiatu w poprzednich latach.

### **d) Przepisy karne - grzywny, mandaty**

Zgodnie z upoważnieniami nadanymi przez Wojewodę Mazowieckiego wynikającymi z przepisów Ustawy Prawo budowlane – art. 93, pracownicy PINB w Płońsku upoważnieni są i zobowiązani są do nakładania grzywnien w formie mandatu karnego za stwierdzone wykroczenia ujęte w art. 93 ww. Ustawy.

W okresie 01.01.2022 – 31.12.2022 nałożono:

- 63 mandaty na kwotę łączną 8200 złotych (w roku 2021 wystawiono 51 mandatów na kwotę 8400 zł). W 2021 roku nastąpiło zwiększenie, w stosunku do roku 2021, liczby wystawianych mandatów, co wynika z większej skuteczności stwierdzania przypadków naruszenia prawa budowlanego oraz większej ilości prowadzonych spraw.

- 6 opłat legalizacyjnych na łączną kwotę 80000,00 zł – legalizacja samowolnej budowy budynków podlegających zgłoszeniu, legalizacja zbiornika na nieczystości, legalizacja budynku mieszkalnego oraz legalizacja zmiany sposobu użytkowania budynku.
- 1 grzywnę w celu przymuszenia na kwotę 24 609,75 zł, z powodu uchylania się przez zobowiązanego od wykonania obowiązku nałożonego decyzją PINB w Płońsku (rozbiórki budynku).

### **e) Akcje kontrolne**

W roku 2022 przeprowadzono akcje kontrolne dotyczące:

- „Bezpieczne wakacje” 2022:

- budynek mieszkalny jednorodzinny leśniczówka „PARYŻ” w miejscowości Rzy, gm. Sochocin,
- Centrum Hotelowo-Rekreacyjne w m. Kępa gm. Sochocin,
- budynki Publicznego Zespołu Szkół i Przedszkoli Samorządowych w Sochocinie,
- budynek szkoły w m. Goszczyce Średnie gm. Baboszewo,
- 64 place zabaw z obiektami małej architektury.

- legalność zabudowy na obszarach chronionego krajobrazu w gminie Joniec  
(akcja trwa od 2014 r.):

- wszczęto 77 postępowań,
- wydano 126 decyzji legalizujących w trybie uproszczonym,
- przeprowadzono 34 kontrole.

### **f) Kontrole, zawiadomienia o nieprawidłowościach**

Oprócz w/w wykonanych zadań kontrolnych w 2022 roku do Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w Płońsku wpłynęło ogółem 111 zawiadomień o istniejących nieprawidłowościach dotyczących realizowanych

bądź istniejących obiektów budowlanych i w znacznej części były to informacje osób trzecich.

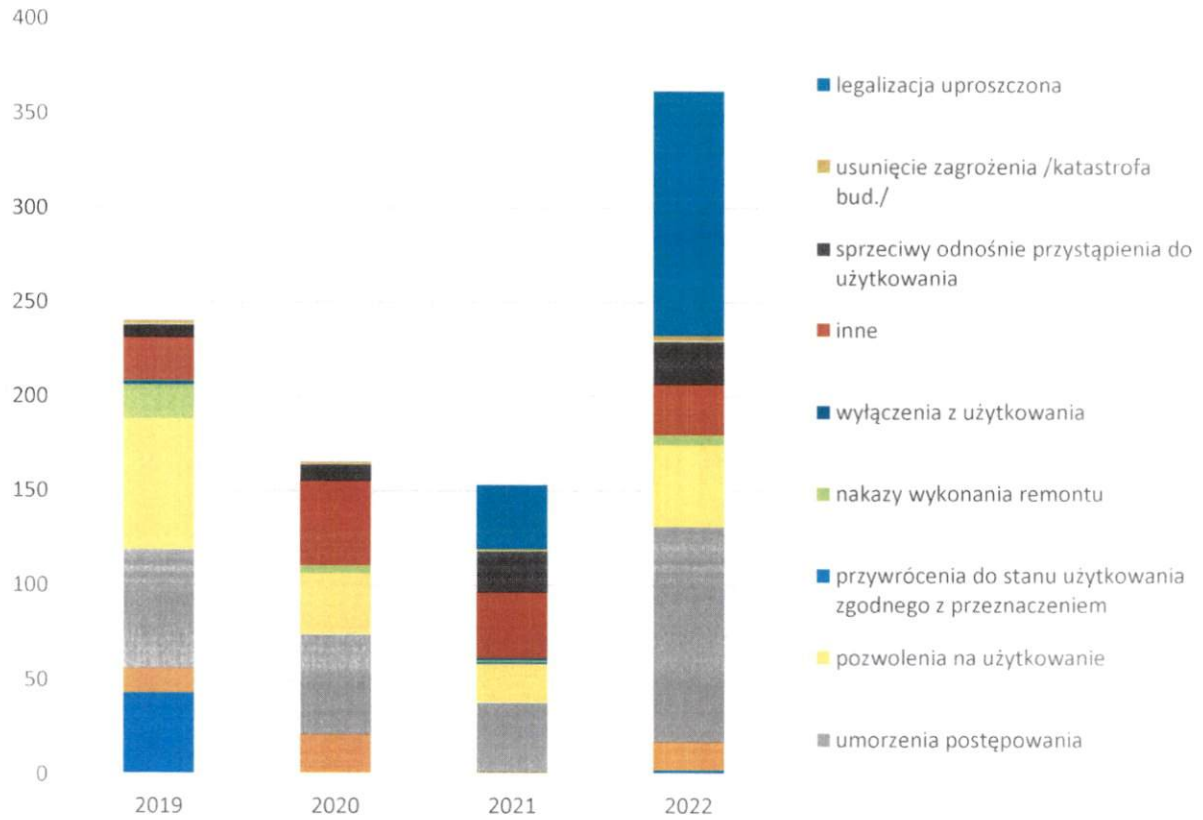
W wyniku prowadzonych czynności dokonano 192 kontrole w terenie.

Wydano:

- **361 decyzji** (rok 2021 – 153 decyzje),
- **363 postanowienia** (rok 2021 – 333 postanowienia),
- **2 upomnienia** (rok 2021 – 0 upomnień).

Wydane decyzje dotyczą:

doprowadzenia realizowanych obiektów do stanu zgodnego z prawem	2
nakazania rozbiórki obiektów	15
umorzenia postępowania	114
pozwoleń na użytkowanie (zakończenia budowy oraz legalizacje na podstawie przepisów ustawy Prawo budowlane z 1974 r.)	43
przywrócenia do stanu użytkowania zgodnego z przeznaczeniem	0
nakazania wykonania remontu	5
nakazania w trybie natychmiastowym opróżnienie budynku mieszkalnego /wyłączenie z użytkowania/	0
inne	27
sprzeciw odnośnie przystąpienia do użytkowania	23
usunięcie zagrożenia /katastrofa bud./	3
legalizacja uproszczona	129



Wykres przedstawiający ilość wydanych decyzji w latach 2019-2022

## 5. Podsumowanie

Obecnie tutejszy Inspektorat funkcjonuje prawidłowo, sprawy rozpatrywane są na bieżąco. Kadra pracownicza jest odpowiednio przygotowana i wdrożona merytorycznie do stawianych zadań. Niepokój budzi poziom środków finansowych, który od wielu lat nie przystaje do ilości obowiązków i zadań nakładanych na tut. Inspektorat.

Kondycja finansowa tutejszego inspektoratu w 2022 roku była stabilna choć słaba. Należało ograniczyć wydatki do minimum, przez co ilość kontroli wykonywanych w terenie, m.in. w zakresie samowoli budowlanych oraz bezpieczeństwa prowadzonych robót budowlanych jest niewielka, w stosunku do ilości obiektów budowlanych znajdujących się na terenie powiatu płońskiego. Ograniczona ilość środków na zakup materiałów i wyposażenia powoduje brak możliwości wyposażenia pomieszczeń we właściwe regały do składowania dokumentów archiwalnych czy też wynajęcia dodatkowych pomieszczeń do składowania ww. akt, przez co do dnia dzisiejszego nie udało się usystematyzować wszystkich posiadanych przez inspektorat akt spraw zakończonych, przeniesionych z poprzednio zajmowanej siedziby. Miejsce na przechowywanie akt spraw w siedzibie Inspektoratu zmniejszyło się praktycznie do zera i byliśmy zmuszeni przeznaczyć w całości jeden z pokoi na przechowywanie dokumentacji. W związku z tym nie ma możliwości urządzenia zajmowanych pomieszczeń tak, aby pracownicy mieli wygodny dostęp np. do pomieszczenia socjalnego. Dodatkowo, panujący w 2022 roku na terenie Polski stan epidemii spowodował konieczność wprowadzenia ograniczeń w bezpośredniej obsłudze interesantów. W tym celu preferowany był kontakt telefoniczny oraz za pośrednictwem ePUAP lub poczty elektronicznej. W związku z powyższym niezbędny był zakup licencji na oprogramowanie wspomagające pracę inspektoratu (w tym m.in. do pracy zdalnej).

Zwiększenie ilości wydawanych decyzji, w porównaniu do roku 2021, wynika z ilości prowadzonych spraw oraz dużej ilości wpływających wniosków w zakresie legalizacji w trybie uproszczonym.

Z uwagi na dużą ilość prowadzonych postępowań w zakresie legalizacji, wydano więcej postanowień niż w 2021 roku.

Należy zauważyć, że pracownicy tutejszego inspektoratu są młodymi ludźmi ze stosunkowo niewielką praktyką w administracji, w związku z czym zasadne i wskazane jest kierowanie ich na szkolenia, w celu ciągłego poszerzenia ich kompetencji zawodowych i personalnych, jednak budżet inspektoratu pozwolił na to jedynie w niewielkim stopniu, zbyt małym w stosunku do potrzeb.

Od października 2018 roku siedziba Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w Płońsku znajduje się w budynku będącym w użyczeniu od Skarbu Państwa (w imieniu którego działa Starosta Płoński). Roczne koszty utrzymania w 2022 roku przedstawiały się następująco:

- ogrzewanie (sieć miejska): 10440,63 zł;
- energia elektryczna: ok. 8500 zł;
- woda + ścieki: 831,13 zł;
- wywóz śmieci: 1286 zł;
- podatek od nieruchomości: 1840 zł;
- sprzątanie pomieszczeń: 14148 zł;
- usługi telekomunikacyjne: około 1400 zł.

Roczny koszt utrzymania lokalu zajmowanego przez tutejszy inspektorat wyniósł 38446 zł, co daje miesięcznie kwotę 3204 zł.

Koszt utrzymania pomieszczeń biurowych PINB w Płońsku w 2022 roku był wyższy o około 5% od kosztów ponoszonych w 2021 roku.

Jednocześnie należy zauważyć, że poza użyczeniem lokalu od Skarbu Państwa, Starostwo Powiatowe w Płońsku nie udzielało wsparcia finansowego jak i rzeczowego dla tutejszego inspektoratu.



W tutejszym inspektoracie od kilku lat stosowane są rozwiązania mające na celu zmniejszenie kosztów wysyłanej korespondencji – do urzędów zlokalizowanych na terenie Płońska korespondencja dostarczana jest bezpośrednio przez pracowników tutejszego inspektoratu, przy okazji dokonywanych czynności w terenie.

Na chwilę obecną nie ma znaczących problemów z terminowym rozpatrywaniem spraw. Z uwagi na dużą ilość napływających spraw i ciągły rozwój powiatu płońskiego, a więc wzrost ilości inwestycji budowlanych, wskazane jest zwiększenie zatrudnienia w tutejszym inspektoracie. Niestety brak na to środków finansowych. Należy również zauważyć, że brak środków przewidzianych na zwiększenie zatrudnienia w inspektoracie może w przyszłości być przyczyną problemów z terminowym załatwianiem spraw. Należy spodziewać się w najbliższych latach większej ilości wniosków dotyczących legalizacji samowolnie zrealizowanych budynków w trybie uproszczonego postępowania legalizacyjnego. Po zmianie prawa budowlanego, która weszła w życie we wrześniu 2020 roku ustawodawca dopuścił uproszczony tryb przy legalizacji budynków zrealizowanych minimum 20 lat temu.

Dużym obciążeniem dla budżetu inspektoratu jest również koszt utrzymania obecnie zajmowanego lokalu oraz koszty napraw samochodu służbowego.

Problemem koniecznym do rozwiązania w najbliższym roku jest zakup nowego samochodu służbowego, z uwagi na wiek i wyeksploatowanie obecnie użytkowanego.

Problemem wymagającym rozwiązania jest konieczność zapewnienia miejsca składowania dokumentacji dotyczących pozwoleń na budowę, napływających ze Starostwa Powiatowego w Płońsku. Obowiązująca ustawa Prawo budowlane nakłada obowiązek przekazania jednego egzemplarza zatwierdzonego projektu do organu nadzoru budowlanego, co spowodowało szybkie zapełnienie pomieszczeń przeznaczonych do składowania archiwalnych dokumentacji. Jednocześnie brak jest systemowych rozwiązań w kwestii likwidacji

dokumentacji zgromadzonych w tutejszym inspektoracie od roku 2003, a dotyczących obiektów oddanych do użytkowania.

Powiatowy Inspektor  
Nadzoru Budowlanego  
w Płońsku  
  
mgr inż. Marek Gontarski