

**Powiatowy Inspektor
Nadzoru Budowlanego**

ul. Płocka 101
09-100 Płońsk

NB.0715 - 19 / 24

STAROSTWO POWIATOWE
w Płońsku
KANCELARIA OGÓLNA

DATA WPLYWU 2024 -05- 16

Nr rejestru ilość zał. 1

podpis *[signature]*

OP / R. d.
16.05.2024
Płońsk, dnia 15.05.2024 r.

M.S.
16.05.2024



Rada Powiatu Płońskiego

ul. Płocka 39, 09-100 Płońsk

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Płońsku przekazuje w załączeniu sprawozdanie z działalności Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w Płońsku za rok 2023.

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

Otrzymują:

1. Adresat
2. a/a MG

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI POWIATOWEGO INSPEKTORATU NADZORU BUDOWLANEGO W PŁOŃSKU

z uwzględnieniem wyników działań nadzorczo - kontrolnych
na terenie powiatu za 2023 rok

Płońsk, maj 2024

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 31.12.2023 r. zatrudnienie wynosiło 5,25 etatu. Stan kadrowy przedstawiał się następująco:

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

W 2023 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.

Dwie osoby zatrudnione w inspektoracie są w trakcie praktyki w celu uzyskania uprawnień budowlanych. W związku z faktem, że praca w inspektoracie może być zaliczona jedynie jako połowa stażu koniecznego do ubiegania się o uprawnienia budowlane, uzyskanie uprawnień przez te osoby będzie procesem długotrwałym, gdyż wiąże się z podjęciem 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 2023 rok wynosił 664000,00 zł. W trakcie roku uległ on zwiększeniu do poziomu 727 895,00 zł. Mimo wzrostu w stosunku do planu finansowego na 2022 rok (612517 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 pozwoliła w 2023 roku na wymianę części sprzętu komputerowego będącego na wyposażeniu inspektoratu oraz na zakupienie sprzętu koniecznego w związku z planowanym wprowadzeniem systemu EZD w inspektoracie. Z uwagi na brak wystarczających środków finansowych nie zrealizowano wymiany kserokopiarki pełniącej jednocześnie funkcję skanera i drukarki sieciowej, co jest konieczne ze względu na znaczne wyeksploatowanie sprzętu, który został zakupiony w 2009 roku.

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 2023 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 2023 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 pozostawił powyższe zapotrzebowanie bez odpowiedzi również w 2023 roku.

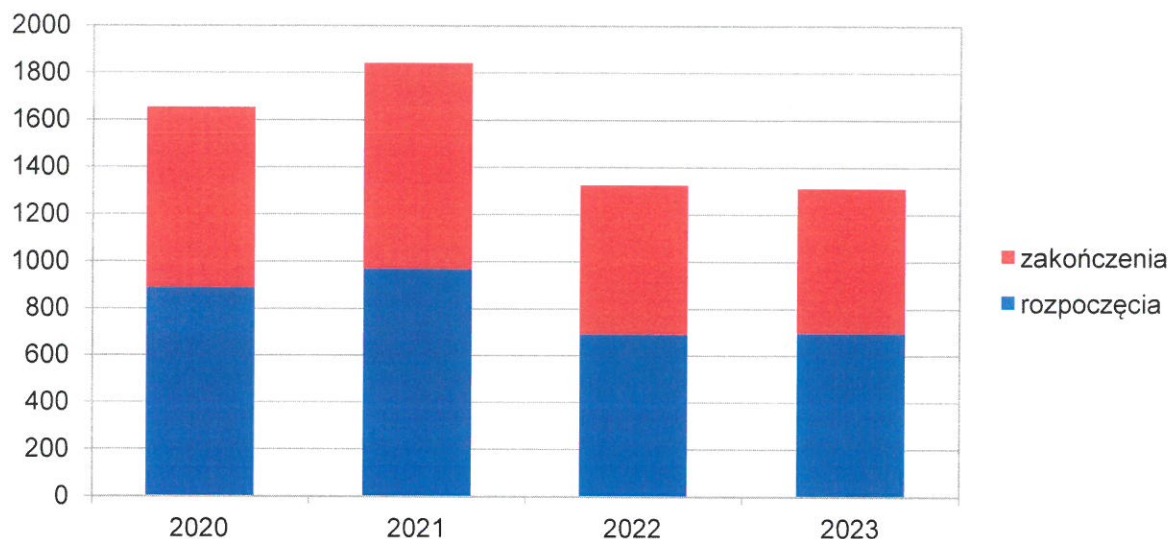
4. Realizacja zadań

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 należytych stanie technicznym i estetycznym. W porównaniu z ubiegłym rokiem, liczba realizowanych obiektów na terenie Powiatu Płońskiego zmniejszyła się istotnie. Liczba zawiadomień i wniosków składanych do tut. Inspektoratu dotyczących realizowanych obiektów (zawiadomienia o rozpoczęciu robót budowlanych, zawiadomienia o zakończeniu robót budowlanych) nie zmalała znacząco w stosunku do 2022 roku. W 2023 roku do tutejszego organu wpłynęło o 1% mniej zawiadomień dotyczących rozpoczęcia i zakończenia budowy.

Liczba zawiadomień i wniosków:	2020 r.	2021 r.	2022 r.	2023 r.
• rozpoczęcie robót budowlanych	885	965	690	694
• zakończenie robót budowlanych	766	875	631	613

Zawiadomienia o rozpoczęciu i zakończeniu budowy



Przedstawienie danych dotyczących rozpoczęć i zakończeń budowy w formie wykresu

Otrzymane w 2023 roku zawiadomienia i wnioski dotyczą następujących obiektów budowlanych:

Budynki mieszkalne /+ rozbudowywane/	Budynki inwentarskie, gospodarcze, letniskowe, garaże	Sieci, instalacje	Drogi	Inne
rozpoczęcia:				
250	70	317	19	38
zakończenia:				
303	75	157	25	53

W 2023 roku wydano 78 decyzji 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 2023, podobnie jak w poprzednich latach, szczególną uwagę zwracano na stan techniczny budynków mieszkalnych, zarówno wielorodzinnych, jak i jednorodzinnych.

c) Katastrofy budowlane

W 2023 roku na terenie Powiatu Płońskiego stwierdzono 1 katastrofę budowlaną:

- 07.01.2023 r. – Popielżyn Zawady gm. Joniec, doszło do pożaru budynku letniskowego, który w wyniku tego uległ całkowitemu zniszczeniu.

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 01.01.2023 – 31.12.2023 nałożono:

- 60 mandatów na kwotę łączną 11000 złotych (w roku 2022 wystawiono 63 mandaty na kwotę 8200 zł). W 2023 roku nastąpiło minimalne zmniejszenie liczby wystawianych mandatów, przy wzroście łącznej wysokości grzywnien.
- 2 opłaty legalizacyjne na łączną kwotę 100000,00 zł – legalizacja samowolnej budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

W 2023 roku nie nałożono żadnej grzywny w celu przymuszenia.

e) Akcje kontrolne

W roku 2023 przeprowadzono akcje kontrolne dotyczące:

- „Bezpieczne ferie 2023”:

- budynki Publicznego Zespołu Szkół i Przedszkoli Samorządowych w Sochocinie,
- budynek Szkoły Podstawowej w Czerwińsku nad Wisłą,
- budynek Szkoły Podstawowej Nr 3 w Płońsku,
- budynek Szkoły Podstawowej Nr 4 w Płońsku.

- „Bezpieczne wakacje 2023”:

- 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 Podstawowej Nr 3 w Płońsku,
- budynek Szkoły Podstawowej Nr 4 w Płońsku,
- budynek Spółdzielni Mieszkaniowej w Płońsku,
- budynek Szkoły Podstawowej Nr 1 w Płońsku,
- stadnina koni Anwele w m. Proboszczewice gm. Joniec,
- 48 placów zabaw z obiektami małej architektury.

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

- wszczęto 46 postępowań,
- wydano 61 decyzji legalizujących w trybie uproszczonym,
- przeprowadzono 62 kontrole.

f) Kontrole, zawiadomienia o nieprawidłowościach

Oprócz w/w wykonanych zadań kontrolnych w 2023 roku do Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w Płońsku wpłynęło ogółem 198 zawiadomień o istniejących nieprawidłowościach dotyczących realizowanych bądź istniejących obiektów budowlanych i w znacznej części były to informacje osób trzecich.

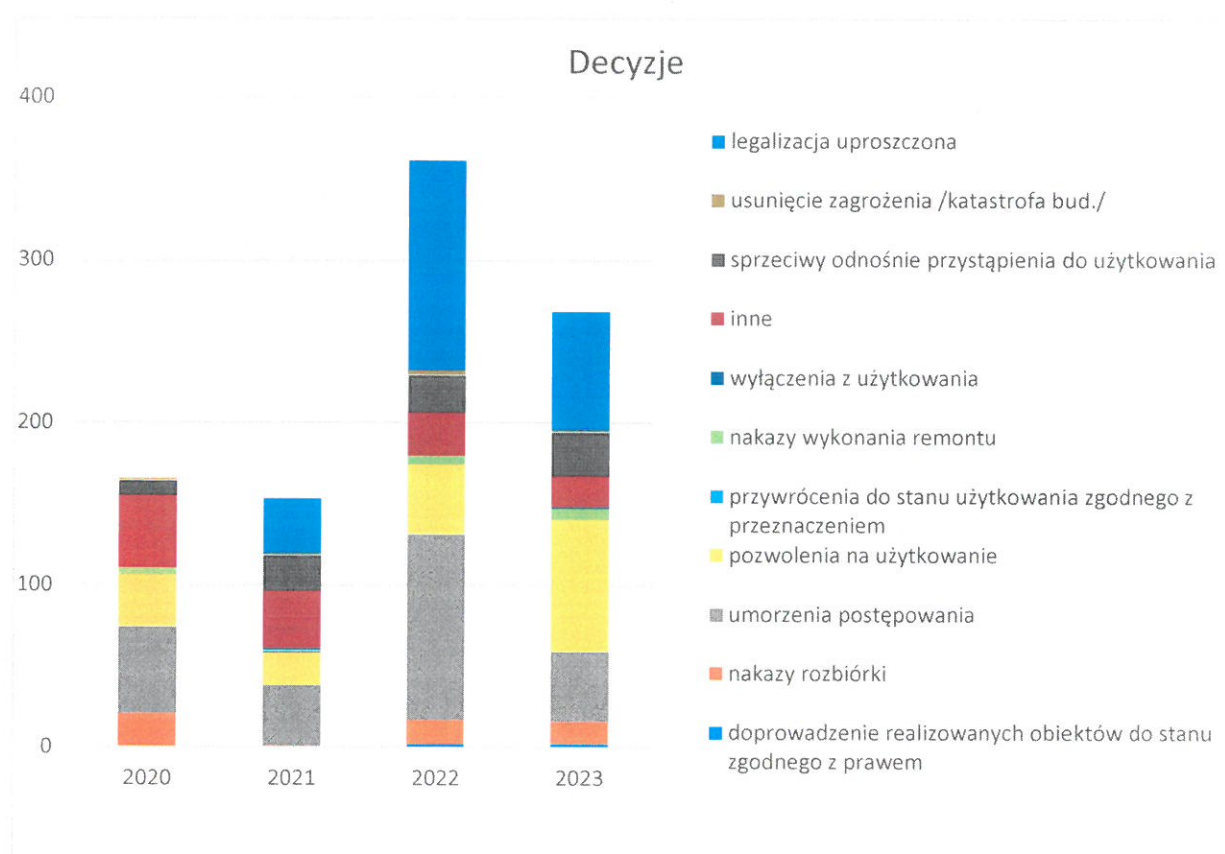
W wyniku prowadzonych czynności dokonano 266 kontroli w terenie.

Wydano:

- **268 decyzji** (rok 2023 – 361 decyzji),
- **382 postanowienia** (rok 2023 – 363 postanowienia),
- **15 upomnień** (rok 2023 – 2 upomnienia).

Wydane decyzje dotyczą:

doprowadzenia realizowanych obiektów do stanu zgodnego z prawem	2
nakazania rozbiórki obiektów	14
umorzenia postępowania	43
pozwoleń na użytkowanie (zakończenia budowy oraz legalizacje na podstawie przepisów ustawy Prawo budowlane z 1974 r.)	81
przywrócenia do stanu użytkowania zgodnego z przeznaczeniem	0
nakazania wykonania remontu	7
nakazania w trybie natychmiastowym opróżnienie budynku mieszkalnego /wyłączenie z użytkowania/	1
inne	19
sprzeciw odnośnie przystąpienia do użytkowania	27
usunięcie zagrożenia /katastrofa bud./	1
legalizacja uproszczona	73



Wykres przedstawiający ilość i rodzaj wydanych decyzji w latach 2020-2023

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 2023 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. Zasadne byłoby zwiększenie zasobów kadrowych o minimum jednego pracownika, dzięki czemu możliwe byłoby zainicjowanie większej ilości postępowań, zwłaszcza w obszarze legalizacji samowoli budowlanych w trybie uproszczonym.

Niedobory kadrowe przedłożyły się na stosunkowo niedużą ilość kontroli obiektów budowlanych, na terenach leśnych, gdzie istnieje dużo samowoli budowlanych. Ograniczona ilość środków na zakup materiałów i wyposażenia powoduje brak możliwości wyposażenia pomieszczeń we właściwe regały do składowania dokumentów archiwalnych jak również 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.

Zmniejszenie ilości wydawanych decyzji, w porównaniu do roku 2022, wynika ze skomplikowania spraw oraz zbyt małej liczby zatrudnionych pracowników.

Z uwagi na dużą ilość prowadzonych postępowań w zakresie legalizacji, wydano więcej postanowień niż w 2022 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 2023 roku przedstawiały się następująco:

- ogrzewanie (sieć miejska): 17286,35 zł;
- energia elektryczna: 5610,41 zł;
- woda + ścieki: 390,76 zł;
- wywóz śmieci: 1286 zł;
- podatek od nieruchomości: 2005 zł;
- sprzątanie pomieszczeń: 18680 zł;
- usługi telekomunikacyjne: 1466,28 zł.

Roczny koszt utrzymania lokalu zajmowanego przez tutejszy inspektorat wyniósł 46724,80 zł, co daje miesięcznie kwotę 3894 zł.

Koszt utrzymania pomieszczeń biurowych PINB w Płońsku w 2023 roku był wyższy o około 22% od kosztów ponoszonych w 2022 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.

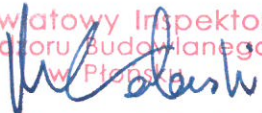
Problemem koniecznym do rozwiązania w najbliższym roku jest zakup nowego samochodu służbowego, z uwagi na wiek i wyeksploatowanie obecnie użytkowanego.

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. Brak jest również środków na

wynajęcie firmy, która zutylizowałaby akta spraw, które mogłyby zostać brakowane zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Na zakończenie wymienię problemy z którymi boryka się tutejszy organ:

- wyeksploatowanie samochodu służbowego,
- brak środków finansowych na zwiększenie zatrudnienia,
- zbyt małe środki na zakup materiałów i sprzętu,
- brak środków na pomieszczenia do archiwizowania dokumentów,
- brak środków na przeprowadzenie brakowania dokumentów i utylizację,
- brak środków na zakup kserokopiarki i drukarki sieciowej,
- wdrażanie systemu EZD i związana z tym konieczność szkoleń,
- szkolenia dla pracowników PINB w zakresie Prawa budowlanego, KPA i postępowania egzekucyjnego.

Powiatowy Inspektor
Nadzoru Budowlanego
w Płońsku

mgr inż. Marek Gontarski