

**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 2025 rok

Płońsk, maj 2026

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 ciągle podnoszenie kwalifikacji i kształcenie się pracowników zatrudnionych w tutejszym Inspektoracie. Stan zatrudnienia w 2025 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, co jednak nie jest możliwe bez zwiększenia wysokości dotacji przez Wojewodę Mazowieckiego.

Na dzień 31.12.2025 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) inspektor nadzoru budowlanego – 2 etaty,
- 4) inspektor w służbie pomocniczej – 1 etat,
- 5) księgowa – 0,25 etatu.

W 2025 roku w tutejszym inspektoracie były zatrudnione trzy osoby posiadające uprawnienia budowlane bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno – budowlanej (w tym Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego), w związku z

czym mogły przeprowadzać kontrole obowiązkowe (art. 59 e Prawa Budowlanego), wymagane przy wydawaniu pozwoleń na użytkowanie po zakończeniu realizacji obiektów budowlanych.

Dwie osoby zatrudnione w inspektoracie w 2025 roku uzyskały uprawnienia budowlane.

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 2025 rok wynosił 876 985,00 zł. W trakcie roku uległ on zwiększeniu do poziomu 972 377,00 zł. Budżet w 2025 roku był niższy w stosunku do planu finansowego na 2024 rok (1 010 674,00 zł na koniec roku), w związku z czym okazał się zbyt skromny w stosunku do nałożonych obowiązków i zadań jakie zostały postawione przed Powiatowym Inspektoratem Nadzoru Budowlanego.

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 2025 rok, wg stanu na dzień 31.12.2025, 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, były już niewystarczające do prawidłowego funkcjonowania Inspektoratu i wypełniania wszystkich nałożonych zadań. Podobnie jak w latach ubiegłych, w 2025 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, potrzebne na wydatki związane z:

- 1) wynajmem lub budową pomieszczenia do archiwizowania dokumentów,
- 2) przeprowadzeniem brakowania dokumentów i utylizacji,
- 3) zatrudnieniem dodatkowego pracownika na pełen etat.

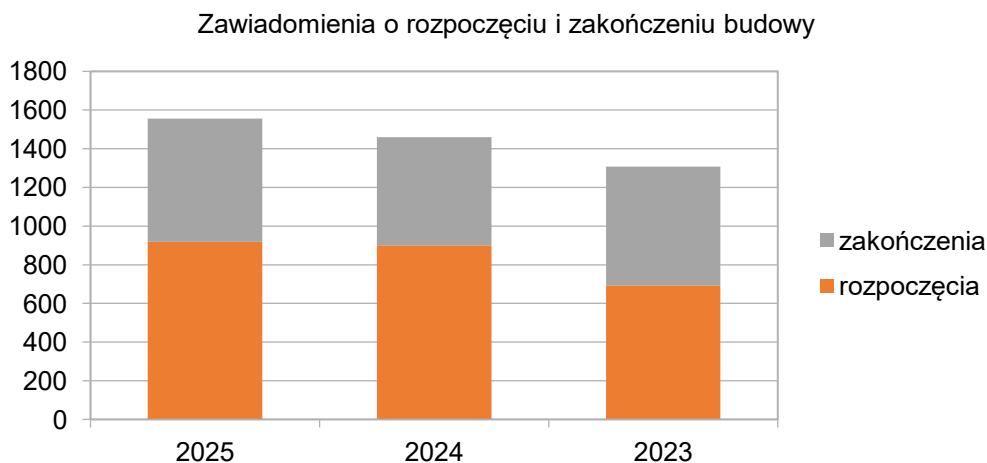
Niestety, Wojewoda Mazowiecki oraz Mazowiecki Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego pozostawił powyższe zapotrzebowanie bez odpowiedzi również w 2025 roku.

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 należyтым stanie technicznym i estetycznym. W porównaniu z ubiegłym rokiem, liczba realizowanych obiektów na terenie Powiatu Płońskiego uległa zwiększeniu. Liczba zawiadomień i wniosków składanych do tut. Inspektoratu dotyczących realizowanych obiektów (zawiadomienia o rozpoczęciu robót budowlanych, zawiadomienia o zakończeniu robót budowlanych) wzrosła w stosunku do 2024 roku. W 2025 roku do tutejszego organu wpłynęło łącznie o 8% więcej zawiadomień dotyczących rozpoczęcia i zakończenia budowy.

Liczba zawiadomień i wniosków:	2025 r.	2024 r.	2023 r.
rozpoczęcie robót budowlanych	936	900	694
zakończenie robót budowlanych	638	560	613



Przedstawienie danych dotyczących rozpoczęć i zakończeń budowy w formie wykresu

Otrzymane w 2025 roku zawiadomienia i wnioski dotyczą zawiadomienia o rozpoczęciu i oddania do użytkowania następujących obiektów budowlanych:

Budynki mieszkalne /+ rozbudowywane/	Budynki inwentarskie, gospodarcze, letniskowe, garaże	Sieci, instalacje	Drogi	Inne
rozpoczęcia:				
329	73	459	25	50
zakończenia:				
282	58	141	40	117

W 2025 roku wydano 81 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 2025, podobnie jak w poprzednich latach, szczególną uwagę zwracano na stan techniczny budynków mieszkalnych, zarówno wielorodzinnych, jak i jednorodzinnych.

c) Katastrofy budowlane

W 2025 roku na terenie Powiatu Płońskiego stwierdzono jedną katastrofę budowlaną:

- 05.06.2025 r. Cieciersk gm. Raciąż – w wyniku silnego wiatru zniszczeniu uległa część budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

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

Mała 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. Jedną z przyczyn katastrof budowlanych są pożary, jednak w 2025 roku nie odnotowano tak rozległego pożaru, który spowodowałby katastrofę budowlaną.

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 grzywien w formie mandatu karnego za stwierdzone wykroczenia ujęte w art. 93 ww. Ustawy.

W okresie 01.01.2025 – 31.12.2025 nałożono:

- 40 mandatów na kwotę łączną 6800 złotych (w roku 2024 wystawiono 56 mandatów na kwotę 9800 zł). W 2025 roku nastąpiło zmniejszenie liczby wystawianych mandatów.
- 2 opłaty legalizacyjne na łączną kwotę 75000,00 zł – legalizacja samowolnej budowy budynków.

W 2025 roku nałożono 3 grzywny w celu przymuszenia na łączną kwotę 25000 zł.

e) Akcje kontrolne

W roku 2025 przeprowadzono akcje kontrolne dotyczące:

- „Bezpieczne ferie 2025”:

- budynki Publicznego Zespołu Szkół i Przedszkoli Samorządowych w Sochocinie,
- budynek Szkoły Podstawowej w Czerwińsku nad Wisłą,
- budynek Szkoły Podstawowej w Nowym Mieście,

- budynek Szkoły Podstawowej w Królewie,
- budynek Szkoły Podstawowej Nr 1 w Płońsku,
- budynek Szkoły Podstawowej Nr 2 w Płońsku,
- budynek Szkoły Podstawowej Nr 4 w Płońsku,
- budynek stajni w gospodarstwie rolnym w miejscowości Proboszczewice gm. Joniec,

- „Bezpieczne wakacje 2025”:

- budynki Publicznego Zespołu Szkół i Przedszkoli Samorządowych w Sochocinie,
- budynek Szkoły Podstawowej Nr 1 w Płońsku,
- budynek Szkoły Podstawowej Nr 2 w Płońsku,
- budynek Szkoły Podstawowej Nr 3 w Płońsku,
- budynek Szkoły Podstawowej Nr 4 w Płońsku,
- budynek Szkoły Podstawowej w Czerwińsku nad Wisłą,
- Ośrodek Profilaktyczno-Szkoleniowy w m. Goszczyce Średnie gm. Baboszewo,
- budynek stajni w gospodarstwie rolnym w miejscowości Proboszczewice gm. Joniec
- 48 placów zabaw z obiektami małej architektury.

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

- zarejestrowano 119 spraw,
- wydano 35 decyzji legalizujących w trybie uproszczonym,
- przeprowadzono 26 kontroli.

Zauważalny spadek ilości kontroli oraz wydanych decyzji legalizacyjnych w 2025 r. spowodowany jest ograniczoną ilością zasobów ludzkich i brakiem możliwości zwiększenia zatrudnienia w inspektoracie.

f) Kontrole, zawiadomienia o nieprawidłowościach

Oprócz w/w wykonanych zadań kontrolnych w 2025 roku do Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w Płońsku wpłynęło ogółem 81 zawiadomień o istniejących nieprawidłowościach dotyczących realizowanych bądź istniejących obiektów budowlanych i w znacznej części były to informacje osób trzecich.

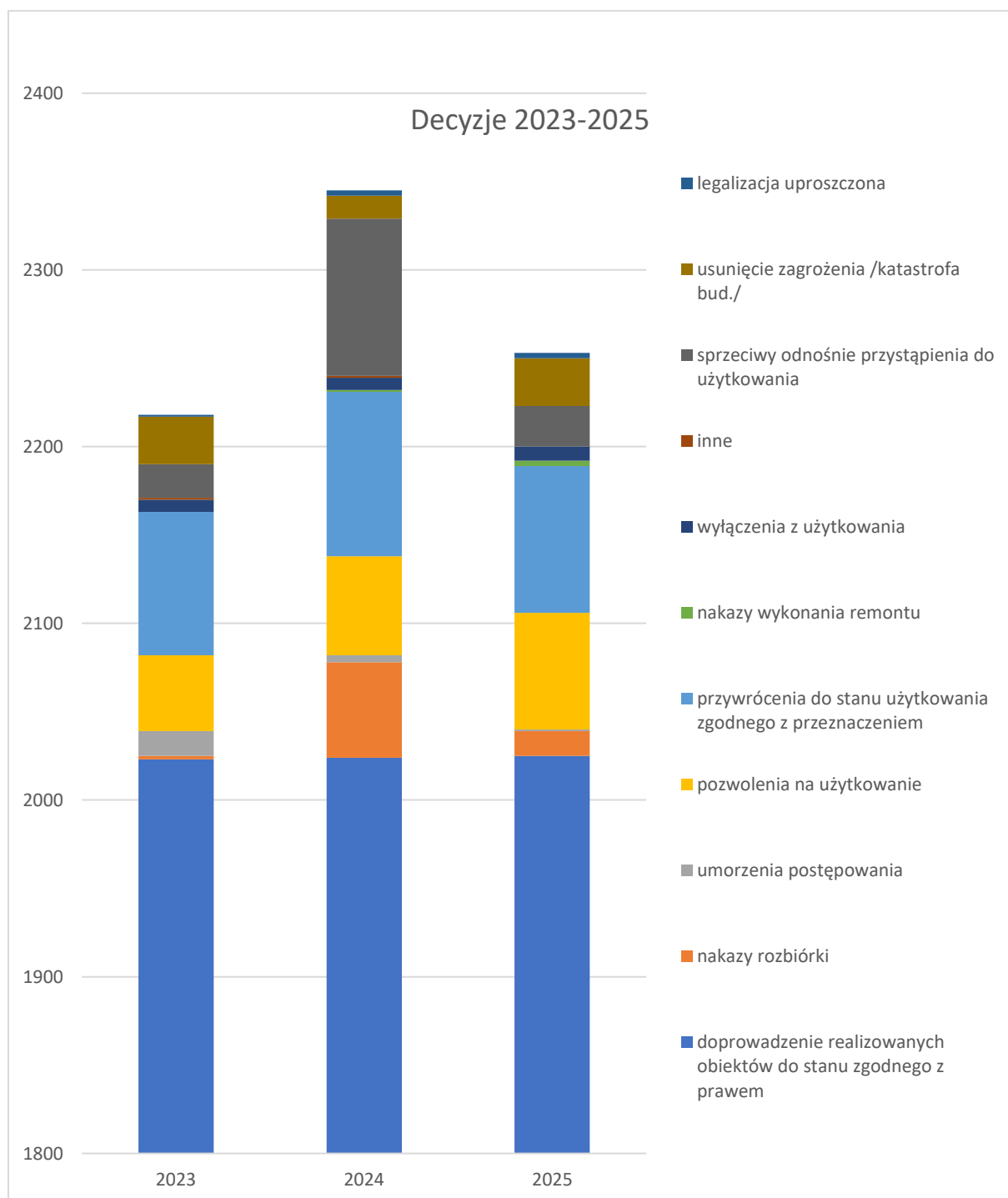
W wyniku prowadzonych czynności dokonano 235 kontroli w terenie.

Wydano:

- **272 decyzje** (rok 2024 – 366 decyzji),
- **381 postanowień** (rok 2024 – 382 postanowienia),
- **4 upomnienia** (rok 2024 – 14 upomnień).

Wydane decyzje dotyczą:

doprowadzenia realizowanych obiektów do stanu zgodnego z prawem	14
nakazania rozbiórki obiektów	1
umorzenia postępowania	66
pozwoleń na użytkowanie (zakończenia budowy oraz legalizacje)	83
przywrócenia do stanu użytkowania zgodnego z przeznaczeniem	3
nakazania wykonania remontu	8
nakazania w trybie natychmiastowym opróżnienie budynku mieszkalnego /wyłączenie z użytkowania/	0
inne	23
sprzeciw odnośnie przystąpienia do użytkowania	27
usunięcie zagrożenia /katastrofa bud./	3
legalizacja uproszczona	44



Wykres przedstawiający ilość i rodzaj wydanych decyzji w latach 2023-2025

5. Podsumowanie

Obecnie Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Płońsku funkcjonuje prawidłowo, a sprawy rozpatrywane są na bieżąco. Niekiedy wysoki stopień skomplikowania postępowań powoduje konieczność wydłużenia terminów ich załatwienia, zgodnie z przepisami Kodeksu postępowania administracyjnego. Kadra pracownicza jest odpowiednio przygotowana i wdrożona merytorycznie do realizacji powierzonych zadań.

Sytuacja finansowa i kadrowa

Poważny niepokój budzi poziom środków finansowych, który od wielu lat nie przystaje do liczby obowiązków i zadań nakładanych na Inspektorat. Kondycja finansowa jednostki w 2025 roku była stabilna, lecz słaba – stan ten utrzymuje się od kilku lat. Konieczność ograniczenia wydatków rzeczowych do minimum sprawiła, że liczba kontroli przeprowadzanych w terenie (m.in. w zakresie samowoli budowlanych oraz bezpieczeństwa prowadzonych robót) jest niewielka w stosunku do liczby obiektów budowlanych na terenie powiatu płońskiego. Szczególnie widoczne jest to na terenach leśnych, gdzie występuje wysokie zagęszczenie samowoli budowlanych.

W porównaniu do roku 2024 spadła liczba wydanych decyzji, co było bezpośrednim skutkiem niedoborów kadrowych. Zasadne jest zwiększenie zatrudnienia o minimum jednego pracownika. Pozwoliłoby to na zainicjowanie większej liczby postępowań, zwłaszcza w obszarze uproszczonej legalizacji samowoli budowlanych (wprowadzonej nowelizacją Prawa budowlanego z września 2020 roku dla obiektów wzniesionych co najmniej 20 lat temu). W najbliższych latach należy spodziewać się wzrostu liczby wniosków w tym trybie. Brak środków na nowe etaty może w przyszłości zagrozić terminowości załatwiania spraw, biorąc pod uwagę ciągły rozwój powiatu i wzrost liczby inwestycji.

Dodatkowo, z uwagi na ciągłe zmiany przepisów oraz wdrażanie nowych technologii (np. system EKD, E-doręczenia), wskazane jest stałe kierowanie

wieloletnich pracowników na szkolenia podnoszące kompetencje zawodowe. Dotychczasowy budżet Inspektoratu pozwolił na realizację tego celu jedynie w stopniu minimalnym, dalece niewystarczającym w stosunku do potrzeb.

Warunki lokalowe i gospodarka archiwalna

Od października 2018 roku siedziba PINB w Płońsku znajduje się w budynku będącym w użyczeniu od Skarbu Państwa (w imieniu którego działa Starosta Płoński). Koszty utrzymania lokalu stanowią duże obciążenie dla budżetu jednostki. W 2025 roku wyniosły one łącznie **59 033,00 zł** (średnio **4 919,42 zł** miesięcznie), co stanowi **wzrost o 19,6%** w stosunku do roku 2024. Na powyższą kwotę złożyły się:

- ogrzewanie (sieć miejska) wraz z wodą i ściekami: 17 202,15 zł;
- energia elektryczna: 9 052,96 zł;
- wywóz odpadów: 1 440,00 zł;
- podatek od nieruchomości: 2 225,00 zł;
- sprzątanie pomieszczeń: 27 454,73 zł;
- usługi telekomunikacyjne: 1 658,16 zł.

Poza użyczeniem samego lokalu, Starostwo Powiatowe w Płońsku nie udzieliło Inspektoratowi żadnego dodatkowego wsparcia finansowego ani rzeczowego. W celu optymalizacji kosztów jednostka od kilku lat stosuje rozwiązania oszczędnościowe – korespondencja do urzędów zlokalizowanych na terenie Płocka doręczana jest bezpośrednio przez pracowników przy okazji wykonywania czynności w terenie.

Krytycznym problemem wymagającym rozwiązania jest brak przestrzeni archiwalnej. Wolne miejsce na przechowywanie dokumentacji w siedzibie zmniejszyło się praktycznie do zera, przez co jeden z pokoi biurowych musiał zostać w całości przeznaczony na składnicę akt. Uniemożliwia to ergonomiczną aranżację przestrzeni (np. zapewnienie pracownikom swobodnego dostępu do pomieszczenia socjalnego). Sytuację pogarsza obowiązek ustawowy, zgodnie z

którym Starostwo Powiatowe przekazuje do PINB jeden egzemplarz każdego zatwierdzonego projektu budowlanego.

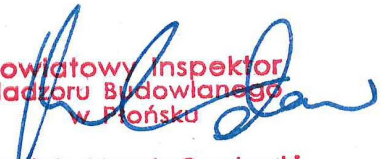
Ograniczone środki uniemożliwiają zakup właściwych regałów, wynajęcie dodatkowych magazynów, a także opłacenie zewnętrznej firmy, która przeprowadziłaby brakowanie i utylizację akt kwalifikujących się do niszczenia. Dodatkowo barierą jest brak systemowych rozwiązań prawnych w kwestii likwidacji dokumentacji dotyczącej obiektów już oddanych do użytkowania (gromadzonej od 2003 roku). W efekcie Inspektorat do dziś nie jest w stanie usystematyzować wszystkich akt spraw zakończonych, przeniesionych jeszcze z poprzedniej siedziby.

Podsumowanie głównych problemów jednostki:

1. Brak środków finansowych na zwiększenie zatrudnienia (ryzyko utraty terminowości w obliczu rozwoju inwestycyjnego powiatu).
2. Niewystarczające środki na zakup materiałów biurowych, wyposażenia oraz sprzętu.
3. Brak funduszy na utworzenie profesjonalnej składnicy akt lub wynajem dodatkowych pomieszczeń magazynowych.
4. Brak budżetu oraz systemowych rozwiązań prawnych na przeprowadzenie brakowania i utylizacji dokumentacji z lat 2003–2016.
5. Konieczność wdrażania systemu EZD przy jednoczesnym braku środków na specjalistyczne szkolenia pracowników (z zakresu Prawa budowlanego, KPA i postępowania egzekucyjnego).

Rekomendacja:

Sposobem na rozwiązanie większości problemów o charakterze lokalowym i eksploatacyjnym byłoby podjęcie rozmów z Powiatem Płońskim w celu uzyskania pomocy finansowej na pokrycie kosztów utrzymania zajmowanej części budynku.


Powiatowy Inspektor
Nadzoru Budowlanego
w Płońsku
mgr inż. Marek Gontarski