

RADA POWIATU W KOSZALINIE

INFORMACJA

o działalności Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Koszalinie na terenie powiatu koszalińskiego w 2025 r.

1. Dane ogólne

W roku 2025 w Powiatowym Inspektoracie Nadzoru Budowlanego w Koszalinie stan zatrudnienia wynosił:

- 1 osoba – Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Koszalinie,
- 7 osób na pełnym etacie (stanowiska inspekcyjno-kontrolne i kancelaryjne),
- 2 osoby na ¼ etatu (księgowość, kadry).

Na wykonanie zadań Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego wykorzystał w 2025 r.:

- plan wydatków – 1.413.786,00 zł
- wykonanie – 1.413.299,22 zł

w tym z dotacji celowej:

- plan – 1.403.786,00 zł
- wykonanie – 1.403.299,22 zł

ze środków budżetu powiatu – 10.000,00 zł, wykonano 10.000,00 zł.

2. Kontrole realizowanych i użytkowanych obiektów budowlanych.

Do Inspektoratu wpłynęło łącznie 3135 spraw (spadek o 10,76%), w tym rozpoczęcia budów 660 szt. (spadek 11,17%) W prowadzonych sprawach wydano 152 decyzje i 133 postanowienia.

W roku 2025 PINB prowadził na terenie gmin i miast powiatu koszalińskiego kontrole realizowanych i użytkowanych obiektów budowlanych. Były to kontrole obowiązkowe, prowadzone na podstawie art. 59a ustawy Prawo budowlane oraz kontrole bieżące (planowane i doraźne).

Przeprowadzono łącznie 263 kontrole obiektów i robót budowlanych (spadek o 19,57%), w tym 94 kontrole obowiązkowe, 61 kontroli bieżących i 108 kontroli obiektów użytkowanych.

Kontrole powyższe prowadzono w trakcie realizacji inwestycji, w przypadkach wystąpienia zagrożenia katastrofą budowlaną, zawiadomienia przez organy administracji architektoniczno-

budowlanej, stwierdzenia odstępstw w trakcie realizacji obiektu od zatwierdzonej dokumentacji budowlanej, nie rozpoczęcia budowy w terminie trzech lat od uzyskania pozwolenia na budowę oraz innych przypadkach, np. doniesienia, skargi, sygnały obywatelskie, itp.

Budowy do kontroli typowano na podstawie dokumentów otrzymywanych z Wydziału Budownictwa Starostwa Powiatowego (umorzenia, sprzeciwy, zawiadomienia), analizy dokumentów złożonych przez inwestora w procedurze zakończenia budowy, wniosków lub prośb inwestorów składanych w celu doprowadzenia samowolnie dokonanych zmian do stanu zgodnego z prawem, pisemnych zawiadomień właścicieli sąsiednich nieruchomości, obserwacji własnych, planu kontroli. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości podejmowano następujące działania:

- wszczęcie postępowania administracyjnego kończonego: rozbiórką, legalizacją obiektu (po wpłaceniu opłaty legalizacyjnej i wykonaniu dokumentacji), legalizacją samowoli w trybie uproszczonym, legalizacją robót budowlanych (po wykonaniu projektu budowlanego zamiennego lub robót budowlanych doprowadzających do stanu zgodnego z przepisami), umorzeniem,
- ukaranie karą grzywny w postaci mandatu.

Komendant Państwowej Straży Pożarnej w Koszalinie przesłał w 2025 r. 16 zawiadomień o pożarach instalacji grzewczych i kominowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, wielorodzinnych i innych. Każde z tych zgłoszeń wymagało interwencji pracowników PINB.

3. Samowole budowlane.

W roku 2025 na terenie gmin powiatu koszalińskiego objętych nadzorem budowlanym PINB, stwierdzono ogółem 36 ujawnionych przypadków samowoli budowlanej (spadek o 10%), z tego 9 dotyczyło naruszeń z art. 48 ustawy Prawo budowlane (budowa obiektu stałego lub tymczasowego bez pozwolenia na budowę bądź zgłoszenia), 10 legalizacji w trybie uproszczonym a w 17 przypadkach postępowaniem objęto roboty budowlane wykonywane bez pozwolenia na budowę lub zgłoszenia (art. 50, 51). W 7 sprawach inwestorzy/właściciele wycofali się z samowolnych działań i zlikwidowali naruszenie prawa przed wykonaniem pierwszej czynności administracyjnej.

Na 36 postępowań wszczętych w 2025 r., dotyczących samowoli budowlanej z art. 48, 49g, 49i, 50-51 – w 10 sprawach wydano decyzje legalizacyjne w trybie uproszczonym, w 2025 r. wydano 2 nakazy rozbiórki, w 3 sprawach rozbiórkę wykonali dobrowolnie inwestorzy przed wydaniem decyzji rozbiórkowej, w 9 sprawach postępowania naprawcze zakończono wydaniem decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego zagospodarowania terenu, projektu architektoniczno-budowlanego lub stwierdzeniem wykonania obowiązku. PINB w 2025 r. nie prowadził postępowań dotyczących przystąpienia do użytkowania obiektów z naruszeniem przepisów dotyczących oddawania obiektów do użytkowania.

W 2025 r. w postępowaniach w sprawie samowoli budowlanej, nałożono 1 opłatę legalizacyjną w wysokości 25.000,00 zł, która została wpłacona na konto ZUW w Szczecinie.

Natomiast w postępowaniach egzekucyjnych uiszczono 1 grzywnę w celu przymuszenia do wykonania obowiązku na łączną kwotę 10.000,00 zł.

W 2025 r. do PINB wpłynęły 4 wnioski (zlecenia) na przegląd obiektów budowlanych planowanych jako miejsca doraźnego schronienia na terenie gm. Manowo.

4. Zakończenie budowy i uzyskanie pozwolenia na użytkowanie.

W roku 2025 przekazano do użytkowania łącznie 579 obiektów budowlanych (spadek o 18,34%), w tym na podstawie zawiadomienia o zakończeniu budowy 414 obiektów a na podstawie pozwolenia na użytkowanie 149 oraz 16 na podstawie decyzji legalizacyjnej w postępowaniu uproszczonym. Nie stwierdzono przypadków przystąpienia do użytkowania bez zawiadomienia o zakończeniu budowy lub przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, obiektów wybudowanych legalnie, to jest na podstawie pozwolenia na budowę lub zgłoszenia.

5. Wykroczenia i zawiadomienia o wykroczeniach.

W roku 2025 PINB nie zawiadamiał organów ścigania w związku z naruszeniem art. 90, 92 ustawy Prawo budowlane, gdyż samowola budowlana od 19 września 2020 r. kwalifikowana jest do kategorii wykroczeń i postępowanie wykroczeniowe prowadzi PINB.

W roku 2025 stwierdzono szereg naruszeń przepisów Prawa budowlanego z art. 93 za które w drodze postępowania mandatowego, na podstawie rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 16 października 2002 r. w sprawie nadania pracownikom organów nadzoru budowlanego uprawnień do nakładania grzywnien w drodze mandatu karnego (Dz. U. Nr 174 poz. 1423), nałożono 2 kary grzywny w postaci mandatu karnego na łączną kwotę 200,00 zł, które dotyczyły wykonywania robót budowlanych w sposób istotnie odbiegający od zatwierdzonego projektu budowlanego – art. 93 pkt 6 ustawy Prawo budowlane.

6. Kontrole zewnętrzne.

W 2025 r. PINB w Koszalinie nie był kontrolowany przez organy zewnętrzne.

7. Zasadnicze kierunki działania w 2026 r.

Główne zadania do realizacji w 2026 r. to:

1. Realizacja zadań nałożonych przez Wojewodę Zachodniopomorskiego w zakresie: kontroli stacji paliw w ramach tzw. „platformy paliw”.
2. Kontrola obiektów zgłaszanych do zbiorowego wypoczynku dzieci i młodzieży.
3. Kontrola ferm przemysłowego tuczu trzody chlewnej oraz kurczaków i hodowlanych zwierząt futerkowych.

4. Kontrola obiektów, w których prowadzona jest działalność rozrywkowa sezonowa szczególnie w rejonach nadmorskich o zwiększonym zagrożeniu dla życia i zdrowia użytkowników.
5. Działanie na rzecz utrzymania we właściwym stanie technicznym obiektów użytkowanych, szczególnie obiektów o dużych powierzchniach (powyżej 2000 m²) i dachach płaskich (o powierzchni przekraczającej 1000 m²) oraz obiektów użyteczności publicznej.
6. Egzekwowanie od właścicieli i zarządców obiektów obowiązków związanych z utrzymaniem obiektów. Działania zmierzające do likwidacji zagrożeń stwarzanych przez obiekty opuszczone, nieużytkowane.
7. Kontrola przestrzegania planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia na etapie realizacji robót budowlanych.
8. Kontrola budów budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni zabudowy 70 m² prowadzonych bez kierownika budowy.
9. Postępowania w sprawie odpowiedzialności zawodowej osób wykonujących samodzielne funkcje techniczne w budownictwie.
10. Prowadzenie działalności informacyjnej i szkoleniowej.
11. Wdrożenie rozwiązań wynikających z wprowadzanej ustawy Prawo budowlane w szczególności w sprawie projektu technicznego, zasad realizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni zabudowy do 70 m².
12. Kontrola instalacji grzewczych i kominowych.
13. Kontrola budynków obiektów drogowych i mostowych.
14. Sprawdzanie instalowania na budynkach mieszkalnych odnawialnych źródeł energii w szczególności fotowoltaiki - w tym dokumentacji wykonawczej, jeśli obowiązuje.
15. Postępowania w sprawie tymczasowych obiektów w gminach nadmorskich, ustawianych w warunkach samowoli budowlanej.
16. Kontrola budów dla których inwestorzy nie zgłosili rozpoczęcia – kierowanie wniosków do aab o wygaszenie decyzji o pozwoleniu na budowę.
17. Kontrola pomostów.
18. Kontrola obiektów budowlanych pod względem możliwości zorganizowania w nich mds – miejsc doraźnego schronienia oraz wymagań jakie powinny spełniać.
19. Kontrola obiektów i robót budowlanych zgodnie z opracowanym okresowym planem kontroli, co nie wyklucza podejmowania kontroli nieprzewidzianych okresowym planem kontroli (tj. kontroli doraźnych) uwzględniając dokumenty strategiczne Zarządzenia Państwem.
20. Realizacja zadań z zakresu administracji rządowej.
21. Planowanie działalności kontrolnej jest procesem ciągłym, opartym o analizę zjawisk, zdarzeń, sytuacji, z którymi mamy do czynienia na co dzień.
22. Planując działalność kontrolną najczęściej nie można objąć wszystkich obszarów działalności jednostki kontrolowanej, choćby ze względu na zakres tych obszarów, a także ograniczone zasoby ludzkie czy finansowe.

23. Obszary o największym poziomie ryzyka i te które są najbardziej istotne dla realizacji priorytetowych zadań jednostki (podstawowych celów działania) powinny być uwzględnione w planie działalności kontrolnej w najszerszym zakresie.
24. Plan działalności kontrolnej powinien być wynikiem analizy ryzyka, wskazującej obszary o największym poziomie ryzyka oraz te, które mają szczególnie ważne znaczenie dla jednostki.
25. Rezerwa czasowa powinna być adekwatna do skali i charakteru działalności kontrolnej prowadzonej przez jednostkę – prowadzenie kontroli doraźnych.
26. Realizacja zadań o charakterze doraźnym.
27. Na etapie sporządzania okresowego planu kontroli przystępujemy do szacowania wagi, prawdopodobieństwa występowania i pilności podjęcia działań kontrolnych w stosunku do zidentyfikowanego ryzyka.
28. Przy sporządzaniu planu kontroli uwzględnia się m.in. ryzyka wewnętrzne:
 - zasoby osobowe (liczba zatrudnionych kontrolerów);
 - realne obciążenia zadaniami kontrolerów (procedury na etapie przygotowania, wykonania kontroli, sporządzania dokumentów pokontrolnych oraz monitorowania skuteczności zaleceń;
 - zapewnienia czasu na samodoskonalenie, umożliwianie kontrolerom uczestnictwa w organizowanych szkoleniach, jak również wykorzystanie przysługujących kontrolerom dni urlopu oraz średni wskaźnik nieobecności w pracy spowodowany chorobami, kwarantanną.
29. Dron wraz z operatorem, w celu wsparcia w czynnościach kontrolnych.
30. Ponadto 16 stycznia 2026 roku Rada Ministrów przyjęła Uchwałę w sprawie Strategii zarządzania zasobami ludzkimi w służbie cywilnej do 2034 roku, która weszła w życie 3 lutego. Jest to pierwszy kompleksowy dokument strategiczny, który obejmuje m.in. na lata 2026-2028 koncepcje modernizacji systemu wynagrodzeń członków i członków korpusu służby cywilnej w powiatowych inspektoratach nadzoru budowlanego. Przeciętne wynagrodzenie całkowite w służbie cywilnej **wyniosło 12 347 zł brutto**. Jednak sytuacja w grupach urzędów jest bardzo zróżnicowana – **mimo takiej wysokości przeciętnego wynagrodzenia, jednostki powiatowej administracji zespolonej (jednostki Policji, Państwowej Straży Pożarnej i nadzoru budowlanego) stanowiły 91% wszystkich urzędów z wynagrodzeniami poniżej gospodarki narodowej** (Przeciętne miesięczne wynagrodzenie w gospodarce narodowej w 2025 roku wyniosło 8 903,56 zł brutto).
31. Zabiegać o adekwatne i atrakcyjne wynagrodzenia, które będą zachęcać do pracy w służbie cywilnej.
32. Realizować inicjatywy zaplanowane w Strategii zarządzania zasobami ludzkimi w służbie cywilnej na 2026 rok.

8. Zagrożenia wykonania zadań roku 2025

Trudności we wprowadzaniu cyfryzacji procesu budowlanego, niewystarczające wsparcie informatycznego Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego we wprowadzaniu systemu EZD (elektroniczne zarządzanie dokumentacją).

Braki pracowników z uprawnieniami budowlanymi. W tym zakresie organy nadzoru budowlanego są konkurencyjne z rynkiem budowlanym. Proponowane wynagrodzenie nie jest atrakcyjne w zawodach budowlanych.

Zdaniem PINB mimo wielu zapowiedzi o ułatwieniach dla inwestorów i powszechnie funkcjonujące hasło medialne: „można budować bez pozwolenia na budowę” w rzeczywistości wprowadza w błąd część inwestorów. W realiach powiatu koszalińskiego budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego w trybie pozwolenia na budowę czy też zgłoszenia z projektem, zasadniczo nie różni się zarówno w wymiarze czasowym jak i merytorycznym a zwolnienie z obowiązku żądania uzupełniania złożonej dokumentacji w przypadku budynków mieszkalnych o powierzchni do 70 m², nakłada dodatkowe obowiązki na nadzór budowlany a inwestora naraża na ewentualne przyszłe konsekwencje przy zakończeniu budowy. Budowa prowadzona w trybie zgłoszenia na podstawie niepełnej bądź wadliwej dokumentacji, może być w skrajnych przypadkach uznana za samowolę budowlaną.

Wprowadzenie projektu technicznego nie ułatwiło działania inwestorów a wręcz pogorszyło i uczyniło proces budowlany dla wielu inwestorów, ale i projektantów, niezrozumiałym.

9. Uwagi końcowe Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Koszalinie

Powiat Koszaliński jest obszarem specyficznym i chyba jedynym w swoim rodzaju w Województwie Zachodniopomorskim, gdyż obejmuje osiem gmin, w tym cztery miasta z gminami miejsko - wiejskimi oraz trzy gminy nadmorskie o dużym potencjale rozwojowym. Dodatkowo lokalizacja na obrzeżach Koszalina - drugiego co do wielkości miasta w województwie, skutkuje znacznie zwiększonym zakresem zadań, w porównaniu z podobnym pod względem powierzchni i liczby mieszkańców powiatem. W otoczeniu miasta Koszalina i w gminach nadmorskich daje się zauważyć największy ruch budowlany. Opieranie budżetu jednostki na liczbie mieszkańców jako podstawowym wskaźniku, prowadzi do niedoszacowania pracochłonności realizowanych przez jednostkę zadań. W powiecie dochodzi też do największej liczby sezonowych samowoli budowlanych w skali województwa zachodniopomorskiego.

W celu zatrzymania wykwalifikowanej kadry, Inspektorat już w bieżącym roku budżetowym powinien podnieść wynagrodzenia zatrudnionym pracownikom minimum do poziomu przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w 2025 roku (wg danych GUS w pierwszym kwartale 2025 roku była to kwota 8962,28 zł brutto).

Od września 2025 r. siedziba inspektoratu znajduje się na parterze budynku Delegatury Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Koszalinie, przy ulicy Władysława Andersa 34.

Informuję, iż:

- w dniu 7 stycznia 2026 r. weszła w życie ustawa z dnia 4 grudnia 2025 r. o zmianie ustawy- Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1847), wprowadzająca zmiany istotne dla procesu inwestycyjno-budowlanego oraz działania organów nadzoru budowlanego m.in. wskazanie organu stopnia powiatowego jako właściwego w sprawach obiektów i robót budowlanych dotyczących pomostów – art. 82 ust 3 pkt 2 ustawy Prawo budowlane,
- w dniu 1 stycznia 2025 r. weszła w życie – w zasadniczej części – ustawa z dnia 5 grudnia 2024 r. o ochronie ludności i obronie cywilnej (Dz. U. z 2024 r., poz. 1907),
- w dniu 29 lipca 2025 r. weszło w życie rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 9 lipca 2025 r. w sprawie warunków organizowania oraz wymagań, jakie powinny spełniać miejsca doraźnego schronienia.

Ponadto weszły w życie nw. zarządzenia:

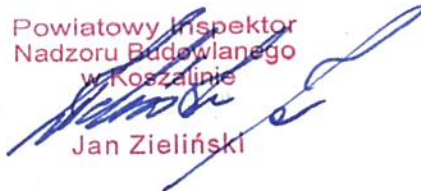
- Dyrektor Urzędu Morskiego w Szczecinie zarządzeniem nr 2 z dnia 4 marca 2025 r. w sprawie ustalenia granic pasa ochronnego wzdłuż wybrzeża Morza Bałtyckiego na terenie gminy Sianów (Dz. U. Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 5 marca 2025 r., poz. 1007), **określił granicę pasa ochronnego wzdłuż wybrzeża Morza Bałtyckiego od strony lądu na terenie gminy Sianów w obrębie Łazy**, którą określa linia przedstawiona na dwóch arkuszach mapy, stanowiącej załącznik do zarządzenia,
- Dyrektor Urzędu Morskiego w Szczecinie zarządzeniem nr 3 z dnia 7 lipca 2025 r. w sprawie określenia granic pasa ochronnego wzdłuż wybrzeża Morza Bałtyckiego na terenie gminy Mielno (Dz. U. Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 22 lipca 2025 r., poz. 2716), **określił granicę pasa ochronnego wzdłuż wybrzeża Morza Bałtyckiego od strony lądu na terenie gminy Mielno w obrębach Mielno, Mielenko, Chłopy, Sarbinowo, Gąski**, którą określa linia przedstawiona na pięciu arkuszach mapy, stanowiącej załącznik do zarządzenia,
- Dyrektor Urzędu Morskiego w Szczecinie zarządzeniem nr 5 z dnia 25 sierpnia 2025 r. w sprawie określenia granic pasa ochronnego wzdłuż wybrzeża Morza Bałtyckiego na terenie gminy Będzino (Dz. U. Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 25 sierpnia 2025 r., poz. 3556), **określił granicę pasa ochronnego wzdłuż wybrzeża Morza Bałtyckiego od strony lądu na terenie gminy Będzino w obrębach Pleśna i Łopienica**, którą określa linia przedstawiona na mapie, stanowiącej załącznik do zarządzenia.

W związku ze zmianą przebiegu granic pasa technicznego i ochronnego w ww. obrębach, Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Koszalinie stał się organem pierwszej instancji, właściwym miejscowo w zakresie zadań i kompetencji do rozpatrywania spraw wynikających z ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, będących dotychczas we właściwości Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Szczecinie.

Niestety stale zwiększająca się ilość obowiązków i dociążanie pracą służb nadzoru budowlanego, nie znajduje odzwierciedlenia w odpowiednim zapewnieniu środków na realizację ustawowych zadań urzędu. Zdaniem jednostki, w celu sprawnego i terminowego załatwiania spraw, konieczne jest ponowne zwiększenie liczby zatrudnianych pracowników merytorycznych. W obecnej sytuacji finansowej Inspektorat nie posiada możliwości zatrudnienia dodatkowych osób. Braki kadrowe spowodowane są ciągłym niedostatkami środków finansowych.

W celu zatrzymania wykwalifikowanej kadry, Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Koszalinie już w bieżącym roku budżetowym powinien podnieść wynagrodzenia zatrudnionym pracownikom minimum do poziomu przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w 2025 roku wg danych GUS w IV kwartale 2025 r. - **9197,79 zł**. Zapewnienie odpowiednich wynagrodzeń inspektorom przy przyznawanych kwotach dotacji na rok 2025 i 2026 grozi wykroczeniem poza ramy planu finansowego i związanym z tym poniesieniem przez osoby uczestniczące w procesie realizacji budżetu bezpośredniej odpowiedzialności za naruszenie dyscypliny finansów publicznych.

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Koszalinie

Powiatowy Inspektor
Nadzoru Budowlanego
w Koszalinie

Jan Zieliński