

Ostróda, 2024.01.15

AN.120.4.2024

**Zarządzenie Nr 4/2024  
Starosty Ostródzkiego  
z dnia 15 stycznia 2024 r.**

**w sprawie zatwierdzenia „Programu Działania Powiatowego  
Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w Ostródzie na rok 2024”**

Na podstawie art. 35 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. 2022, poz. 1526 – t.j.) zarządzam, co następuje:

§ 1

Zatwierdzam „Program Działania Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w Ostródzie na rok 2024” stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

# **PROGRAM DZIAŁANIA**

## **Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w Ostródzie na rok 2024**

Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Ostródzie działając w ramach powiatowej administracji zespolonej będzie realizował zadania organu nadzoru budowlanego określone art. 83 ust. 1, art. 84 i art. 84a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r., poz. 682 – z późniejszymi zmianami).

### **Zadania organu nadzoru budowlanego:**

#### **I. Obowiązki w postępowaniu poprzedzającym rozpoczęcie robót budowlanych:**

1. Przenoszenie na rzecz innego podmiotu decyzji w sprawie zatwierdzenia projektu budowlanego zamiennego i pozwolenia na wznowienie robót budowlanych – art. 40 ust. 2;
2. Przyjmowanie od inwestora zawiadomień o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych, dla których jest wymagane pozwolenie na budowę, dokonanie zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1-4, lub dokonanie zgłoszenia instalowania, o którym mowa w art. 29 ust. 3 pkt 3 lit. d – art. 41 ust. 4 i ust. 4a.

#### **II. Kompetencje w zakresie budowy i oddawania obiektów do użytku:**

1. Wydawanie postanowienia o wstrzymaniu budowy w przypadku obiektu budowlanego lub jego części, będącego w budowie albo wybudowanego bez wymaganej decyzji o pozwoleniu na budowę albo bez wymaganego zgłoszenia albo pomimo wniesienia sprzeciwu do tego zgłoszenia – art. 48 ust. 1;
2. Wydawanie w drodze postanowienia o wstrzymaniu budowy nakazu zabezpieczenia obiektu budowlanego lub terenu, na którym prowadzona jest budowa, oraz usunięcia stanu zagrożenia w przypadku wystąpienia stanu zagrożenia życia lub zdrowia ludzi – art. 48 ust. 2;
3. Informowanie o możliwości złożenia wniosku o legalizację obiektu budowlanego lub jego części oraz o konieczności wniesienia opłaty legalizacyjnej w celu uzyskania decyzji o legalizacji obiektu budowlanego lub jego części oraz o zasadach obliczania opłaty legalizacyjnej – art. 48 ust. 3;
4. Nakładanie, w drodze postanowienia, obowiązku przedłożenia dokumentów legalizacyjnych w określonym terminie – art. 48b ust. 1;

5. Sprawdzanie kompletności dokumentów legalizacyjnych, w tym kompletności projektu budowlanego oraz zgodności projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami ustawy, w tym zgodności z przepisami – art. 49 ust. 1;
6. Wydawanie postanowienia o obowiązku usunięcia nieprawidłowości w wyznaczonym terminie, w przypadku ich stwierdzenia w dokumentach legalizacyjnych w zakresie, o którym mowa w art. 49 ust. 1 – art. 49 ust. 1a;
7. Wydawanie postanowienia o ustaleniu opłaty legalizacyjnej w przypadku stwierdzenia braku nieprawidłowości lub wykonania postanowienia, o którym mowa w art. 49 ust 1a – art. 49 ust 2a;
8. Wydawanie decyzji o legalizacji, zatwierdzającej projekt budowlany albo projekt zagospodarowania działki lub terenu oraz zezwalającej na wznowienie budowy, jeżeli budowa nie została zakończona – art. 49 ust. 4;
9. Nakładanie obowiązku uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie w przypadku wydania decyzji, o której mowa w art. 49 ust. 4 – art. 49 ust. 5;
10. Zawieszanie postępowania administracyjnego prowadzonego na podstawie art. 48 do dnia rozstrzygnięcia wniosku, o którym mowa w art. 67a § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa, a w przypadku rozłożenia opłaty legalizacyjnej na raty lub odroczenia płatności – do dnia upływu terminu wniesienia całej opłaty – art. 49c;
11. Wydawanie decyzji o rozbiórze obiektu budowlanego w przypadku wystąpienia okoliczności wymienionych w art. 49e;
12. Wszczywanie i prowadzenie uproszczonego postępowania legalizacyjnego w przypadku stwierdzenia samowolnej budowy obiektu budowlanego lub jego części - jeżeli od zakończenia budowy upłynęło co najmniej 20 lat – art. 49f ust. 1;
13. Wydawanie postanowienia nakazującego zabezpieczenie obiektu budowlanego lub jego części oraz usunięcie stanu zagrożenia w przypadku stwierdzenia stanu zagrożenia życia lub zdrowia ludzi– art. 49f ust. 3;
14. Nakładanie w drodze postanowienia, w ramach prowadzonego uproszczonego postępowania legalizacyjnego, obowiązku przedłożenia dokumentów legalizacyjnych - w art. 49g;
15. Sprawdzanie, w trakcie uproszczonego postępowania legalizacyjnego, kompletności dokumentów legalizacyjnych oraz czy z ekspertyzy technicznej, o której mowa w art. 49g ust. 2 pkt 3, wynika, że stan techniczny obiektu budowlanego nie stwarza zagrożenia dla życia lub zdrowia ludzi oraz pozwala na bezpieczne użytkowanie obiektu budowlanego zgodne z dotychczasowym lub zamierzonym sposobem użytkowania– art. 49h ust. 1;
16. Wydawanie postanowienia o obowiązku usunięcia niekompletności dokumentów legalizacyjnych w wyznaczonym terminie – art. 49h ust. 2;
17. Wydawanie w uproszczonym postępowaniu legalizacyjnym decyzji o legalizacji obiektu budowlanego w przypadku spełnienia przepisu art. 49i ust. 1 pkt 1;

18. Wydawanie w uproszczonym postępowaniu legalizacyjnym decyzji o rozbiórce obiektu budowlanego w przypadkach wymienionych w art. 49i ust. 1 pkt 2;
19. Wydawanie postanowienia o wstrzymaniu prowadzenia robót budowlanych w przypadku wystąpienia okoliczności innych niż w art. 48 ust. 1 lub w art. 49f, a wykonywanych bez wymaganej decyzji o pozwoleniu na budowę albo zgłoszenia lub w sposób mogący spowodować zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia lub zagrożenia środowiska lub na podstawie zgłoszenia z naruszeniem art. 29 ust. 1 i 3 lub w sposób istotnie odbiegający od ustaleń i warunków określonych w decyzji o pozwoleniu na budowę, projekcie zagospodarowania działki lub terenu, projekcie architektoniczno-budowlanym lub w przepisach – art. 50 ust. 1;
20. Wydawanie, w drodze decyzji, nakazu rozbiórki części obiektu budowlanego wykonanego po doręczeniu postanowienia o wstrzymaniu robót budowlanych albo nakazu doprowadzenia obiektu budowlanego do stanu poprzedniego - art. 50a pkt 2;
21. Wydawanie w drodze decyzji nakazu zaniechania dalszych robót budowlanych bądź rozbiórki obiektu budowlanego lub jego części, bądź doprowadzenie obiektu do stanu poprzedniego, albo nałożenie obowiązku wykonania określonych czynności lub robót budowlanych, w celu doprowadzenia wykonywanych robót budowlanych do stanu zgodnego z prawem, określając termin ich wykonania, albo nałożenie obowiązku przedstawienia projektu zagospodarowania działki lub terenu lub projektu architektoniczno-budowlanego zamiennego, uwzględniającego zmiany wynikające z dotychczas wykonanych robót budowlanych oraz – w razie potrzeby – wykonania określonych czynności lub robót budowlanych w celu doprowadzenia wykonywanych robót do stanu zgodnego z prawem – art. 51 ust. 1;
22. Wydawanie decyzji o stwierdzeniu wykonania obowiązku, o którym mowa w art. 51 ust. 1 pkt 2, lub w przypadku jego niewykonania – zaniechaniu dalszych robót budowlanych bądź nakazie rozbiórki obiektu lub jego części, bądź doprowadzenie obiektu do stanu poprzedniego – art. 51 ust. 3;
23. Wydawanie decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego i pozwoleniu na wznowienie robót budowlanych albo – jeżeli budowa została zakończona – o zatwierdzeniu projektu budowlanego zmiennego – art. 51 ust. 4.;
24. Wydawanie decyzji nakazującej zaniechanie dalszych robót budowlanych bądź rozbiórkę obiektu lub jego części, bądź doprowadzenie obiektu do stanu poprzedniego, w przypadku niewykonania w terminie obowiązku, o którym mowa w art. 51 ust. 1 pkt 3 – art. 51 ust. 5;
25. Przyjmowanie zawiadomień inwestora o zamiarze przystąpienia do użytkowania obiektu budowlanego, wybudowanego na podstawie pozwolenia na budowę albo zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 i 2, bądź wnoszenie sprzeciwu w drodze decyzji w sprawie przystąpienia do użytkowania obiektu budowlanego – art. 54 ust. 1;
26. Wydawanie zaświadczeń o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu do przystąpienia do użytkowania obiektu budowlanego – art. 54 ust. 2;

27. Określanie kiedy wymagane jest pozwolenie na użytkowanie – art. 55;
28. Wzywanie inwestora do uzupełnienia braków lub nieścisłości w dokumentach załączonych do zawiadomienia o zakończeniu budowy – art. 57 ust. 4;
29. Wydawanie, w drodze decyzji, pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego – art. 59 ust. 1;
30. Wydawanie, w drodze decyzji, pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego, określającego warunki użytkowania tego obiektu – art. 59 ust. 2;
31. Wydawanie, w drodze decyzji, pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego, uzależniającego jego użytkowanie od wykonania, w oznaczonym terminie, określonych robót budowlanych – art. 59 ust. 2;
32. Wydawanie, w drodze decyzji pozwoleń na użytkowanie obiektu budowlanego, pomimo niewykonania wszystkich robót budowlanych, z możliwością określenia terminu ich wykonania – art. 59 ust. 3;
33. Wydawanie decyzji odmawiającej pozwolenia na użytkowanie – art. 59 ust. 5;
34. Przesyłanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie obiektu budowlanego organowi, który wydał decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu – art. 59 ust. 6;
35. Przeprowadzanie na wezwanie inwestora, obowiązkowej kontroli budowy, w celu stwierdzenia prowadzenia jej zgodnie z ustaleniami i warunkami określonymi w pozwoleniu na budowę – art. 59a ust. 1;
36. Zawiadamianie inwestora o terminie obowiązkowej kontroli, w terminie 7 dni od dnia doręczenia wezwania - art. 59c ust. 1;
37. Sporządzanie protokołu z obowiązkowej kontroli – art. 59d ust.1;
38. Odmawianie, w drodze decyzji, udzielenia pozwolenia na użytkowanie – art. 59f ust. 6;
39. Wymierzanie, w drodze postanowienia, kary z tytułu nieprawidłowości stwierdzonych w trakcie obowiązkowej kontroli - art. 59g ust. 1;
40. Pouczanie inwestora lub właściciela obiektu, iż obiekt budowlany nie może być użytkowany bez uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie lub dokonania skutecznego zawiadomienia o zakończeniu robót budowlanych – art. 59i ust. 1;
41. Wymierzanie, w drodze postanowienia, kary z tytułu nielegalnego użytkowania obiektu budowlanego - art. 59i ust. 4 i 6.

### **III. Kompetencje w zakresie utrzymania obiektów budowlanych:**

1. Nakazywanie, w drodze decyzji, przeprowadzenia obowiązkowych kontroli stanu technicznego obiektu budowlanego, a także zażądanie przedstawienia ekspertyzy stanu technicznego obiektu lub jego części (w przypadku stwierdzenia nieodpowiedniego stanu technicznego obiektu budowlanego lub jego części, mogącego spowodować zagrożenie: życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska) – art. 62 ust. 3;
2. Przyjmowanie zawiadomień o przeprowadzeniu kontroli, o której mowa w art. 62 ust. 1 pkt 3 – art. 62b ust. 2;
3. Dysponowanie prawem do żądania udostępnienia potrzebnych dokumentów, o których mowa w art. 64 ust. 3 – art. 65;

4. Nakazywanie, w drodze decyzji, usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości przy istniejącym obiekcie budowlanym, który znajduje się w nieodpowiednim stanie technicznym, jest użytkowany w sposób zagrażający życiu lub zdrowiu ludzi, środowisku lub bezpieczeństwu mienia, albo powoduje swym wyglądem oszpecenie otoczenia, z możliwością zakazania w całości lub w części jego użytkowania do czasu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości – art. 66;
5. Nakazywanie, w drodze decyzji, rozbiórki obiektu budowlanego nieużytkowanego lub niewykończonego, który nie nadaje się do remontu, odbudowy lub wykończenia – art. 67 ust. 1;
6. Uzgadnianie nakazu rozbiórki obiektu budowlanego objętego ochroną konserwatorską z wojewódzkim konserwatorem zabytków – art. 67 ust. 3;
7. Nakazywanie, w drodze decyzji, opróżnienia bądź wyłączenia w określonym terminie całości lub części budynku z użytkowania, w razie stwierdzenia potrzeby opróżnienia w całości lub w części budynku przeznaczonego na pobyt ludzi, bezpośrednio grożącego zawaleniem – art. 68;
8. Zapewnienie na koszt właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego, zastosowania niezbędnych środków zabezpieczających, celem usunięcia niebezpieczeństwa dla ludzi lub mienia lub ingerencji lub naruszeń, o których mowa w art. 66 ust. 1a – art. 69;
9. Przyjmowanie protokołu z przeprowadzonej kontroli stanu technicznego obiektu budowlanego lub jego części (w postaci papierowej lub elektronicznej) – art. 70 ust. 2 i ust. 3;
10. Przeprowadzanie kontroli obiektów budowlanych w trybie określonym art. 70 ust. 2 Prawo budowlane mających na celu potwierdzenie usunięcia stwierdzonych uszkodzeń i uzupełnienia braków, o których mowa w ustępie 1 w/w przepisu – art. 70 ust. 2;
11. Wstrzymanie, w drodze postanowienia, użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, w przypadku zmiany sposobu użytkowania bez wymaganego zgłoszenia – art. 71a ust. 1 pkt 1;
12. Nakładanie, w drodze postanowienia, obowiązku przedstawienia niezbędnych dokumentów, wymaganych przy zgłoszeniu zmiany sposobu użytkowania - art. 71a ust. 1 pkt 2;
13. Ustalenie, w drodze postanowienia, wysokości opłaty legalizacyjnej – art. 71a ust. 2;
14. Nakazywanie, w drodze decyzji, przywrócenia poprzedniego sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części – art. 71a ust. 4.

#### **IV. Zadania w przypadku katastrofy budowlanej:**

1. Przeprowadzanie postępowania wyjaśniającego w sprawie przyczyn powstania katastrofy budowlanej – art. 74;
2. W przypadku katastrofy budowlanej w budowanym, rozbieranym lub użytkowanym obiekcie budowlanym, przyjmowanie od kierownika budowy (robót), właściciela, zarządcy lub użytkownika obiektu, zawiadomienia o katastrofie – art. 75 ust. 1 pkt 3 lit. a;

3. Powołanie komisji w celu ustalenia przyczyn i okoliczności katastrofy budowlanej oraz zakresu czynności niezbędnych do likwidacji zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia, a także powiadomienia o katastrofie organu nadzoru budowlanego wyższego stopnia oraz Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego – art. 76;
4. Określenie, w drodze decyzji, zakresu i terminu wykonania niezbędnych robót w celu uporządkowania terenu katastrofy i zabezpieczenia obiektu budowlanego do czasu wykonania robót doprowadzających obiekt do stanu właściwego – art. 78 ust. 1;
5. Zlecenie na koszt inwestora, właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego sporządzenia ekspertyzy, jeżeli jest to niezbędne do wydania decyzji lub do ustalenia przyczyn katastrofy – art. 78 ust. 2.

#### **V. Kompetencje w zakresie odpowiedzialności zawodowej w budownictwie:**

1. Przeprowadzanie postępowania wyjaśniającego w sprawie odpowiedzialności zawodowej w budownictwie - art. 97 ust. 1;
2. Składanie wniosków w sprawie odpowiedzialności zawodowej w budownictwie – art. 97 ust. 1.

#### **VI. Pozostałe zadania:**

1. W przypadku bezpośredniego zagrożenia życia lub zdrowia ludzi związanych z budową, utrzymaniem lub rozbiórką obiektów budowlanych – wykonywanie poleceń Starosty dotyczących podjęcia czynności zmierzających do usunięcia tego zagrożenia – art. 89c ust. 1;
2. Przyjmowanie od właścicieli, użytkowników wieczystych lub zarządców nieruchomości, a także obiektu, urządzenia budowlanego, instalacji przemysłowej lub innego miejsca zawierającego azbest, oceny stanu wyrobów budowlanych zawierających azbest - § 4 ust. 3 rozporządzenia Ministra Gospodarki, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 2 kwietnia 2004 r. w sprawie sposobów i warunków bezpiecznego użytkowania i usuwania wyrobów zawierających azbest;
3. Przyjmowanie od wykonawcy prac, polegających na zabezpieczeniu lub usunięciu wyrobów zawierających azbest z obiektu, urządzenia budowlanego lub instalacji przemysłowej, zgłoszenie tego faktu - § 6 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Gospodarki, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 2 kwietnia 2004 r. w sprawie sposobów i warunków bezpiecznego użytkowania i usuwania wyrobów zawierających azbest;
4. Nakładanie mandatów karnych lub kierowanie wniosków o ukaranie do sądu grodzkiego. Zawiadomienie o popełnionych wykroczeniach policji - § 2 Rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 16 października 2002 r. w sprawie nadania pracownikom organów nadzoru budowlanego uprawnień do nakładania grzywien w drodze mandatu karnego w zw. z art. 95 § 1 i art. 96 § 1 ustawy z dnia 24 sierpnia 2001 r. - Kodeks postępowania w sprawach o wykroczenia.

**W ramach powyższego na rok 2024 (oprócz zakresu działania wynikającego z Regulaminu Organizacyjnego Inspektoratu) do pierwszoplanowej realizacji wybrano następujące zagadnienia:**

1. Współdziałanie z powiatową administracją architektoniczno – budowlaną, a także administracją rządową w zakresie przeprowadzania inspekcji terenowych (ok. 10 szt.).
2. Czynności inspekcyjno-kontrolne związane z legalizacją samowoli budowlanych (ok. 42 szt.).
3. Kontrola utrzymania budynków mieszkalnych wielorodzinnych ze szczególnym uwzględnieniem sprawdzenia instalacji gazowej oraz przewodów kominowych w obiektach budowlanych znajdujących się w administracji:
  - wspólnot mieszkaniowych oraz firm wyspecjalizowanych w zarządzaniu nieruchomościami (ok. 20 szt.);
  - gmin na terenie powiatu ostródzkiego (ok. 5 szt.).
4. Kontrola utrzymania budynków i obiektów budowlanych (planowana liczba kontroli):
  - „wielkopowierzchniowych” art. 62 ust. 3 Prawo budowlane, w szczególności obiektów użyteczności publicznej (ok. 12 szt.);
  - obiektów pod kątem zalegania śniegu oraz nawisów śnieżnych na dachach (w zależności od pogody; ok. 10 szt.);
  - stadionów i boisk sportowych typu „orlik” (ok. 6 szt.);
  - obiektów przeznaczonych do wypoczynku letniego/zimowego dzieci i młodzieży; zgodnie z wykazem przesłanym przez kuratorium oświaty (ok. 50 szt.);
  - placów zabaw na terenie powiatu ostródzkiego (ok. 30 szt.);
  - przedszkoli, szkół podstawowych i szkół średnich (ok. 10 szt.);
  - obiektów budowlanych przeznaczonych do użytkowania podczas organizowanych imprez masowych - trybuny, namioty itp. (w zależności od liczby zorganizowanych imprez masowych; ok. 6 szt.);
  - budynków mieszkalnych jednorodzinnych (ok. 20 szt.);
  - budynków mieszkalnych wielorodzinnych (ok. 30 szt.);
  - budynków usługowych, produkcyjnych i inwentarskich (ok. 10 szt.);
  - budynków gospodarczych (ok. 10 szt.);
  - urządzeń reklamowych zlokalizowanych poza pasem drogowym, w odległości od krawędzi jezdni niezgodnej z przepisami ustawy o drogach publicznych (ok. 20 szt.);
  - budynków hotelowych i pensjonatów (ok. 5 szt.);
  - dróg powiatowych, gminnych i leśnych (5 szt.);
  - budynków handlowych typu „dyskont” ze szczególnym uwzględnieniem właściwego utrzymania i użytkowania instalacji elektrycznych w tych budynkach (ok. 5 szt.).
5. Kontrole obiektów budowlanych realizowanych na terenie powiatu ostródzkiego z uwzględnieniem przestrzegania przepisów dotyczących planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (ok. 10 szt.).



6. Przeprowadzanie obowiązkowych kontroli budów na żądanie inwestorów (w zależności od liczby wniosków; ok. 45 szt.).
7. Przyjmowanie do użytkowania obiektów budowlanych niewymagających uzyskania pozwolenia na użytkowanie (ok. 600 szt.).

Zakłada się, że w/w zagadnienia realizowane będą przy sześciuosobowej obsadzie inspektoratu.