

Informacja

**Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego
w Ciechanowie**

**dot. przestrzegania przepisów Prawa budowlanego
w powiecie ciechanowskim
w okresie od listopada 2022 r. do października 2023 r.**



Ciechanów – listopad 2023 r.

I. Wprowadzenie

Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Ciechanowie utworzony został w dniu 1 stycznia 1999 r. na podstawie art. 40 ustawy z dnia 13 października 1998 roku – *przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną* (Dz.U. Nr 133, poz.872) i funkcjonuje na podstawie niżej wymienionych aktów prawnych:

- ustawy z dnia 7 lipca 1994 r.- *Prawo budowlane* (t.j. Dz.U. z 2023r., poz.682 ze zm.)
- ustawy z dnia 21 listopada 2008 r. o służbie cywilnej (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 1691 ze zm.), tworzącej od 1 lipca 1999 r. korpus służby cywilnej,
- ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 775 ze zm.).

Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Ciechanowie jest aparatem pomocniczym Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego. Zgodnie z art. 4 pkt 1.11 i art. 4 pkt 2 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (tj. Dz.U. z 2022 r. poz. 1526 ze zm.), realizuje zadania powiatu w zakresie nadzoru budowlanego.

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego jest **organem administracji rządowej zespolonej na szczeblu powiatu**, wchodzi w skład powiatowych straży, służb i inspekcji. Inspektorat jest powiatową jednostką budżetową w myśl przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1270). **Nie jest jednak jednostką organizacyjną powiatu.**

Zadania organu nadzoru budowlanego jako organu I-ej instancji zespolonej administracji rządowej na szczeblu powiatu i zarazem kompetencje powiatowego inspektora nadzoru budowlanego określają art. 83 ust.1 i art. 84 ustawy Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 682 ze zm.) .

Do zadań organów nadzoru budowlanego I instancji należy kontrola przestrzegania i stosowania przepisów Prawa budowlanego, w tym:

- kontrola zgodności wykonania robót budowlanych z przepisami ww. ustawy, projektem budowlanym i warunkami określonymi w decyzji o pozwoleniu na budowę,
- sprawdzanie posiadania przez osoby pełniące samodzielne funkcje w budownictwie uprawnień do pełnienia tych funkcji,
- sprawdzanie dopuszczenia stosowania w budownictwie wyrobów budowlanych,
- badanie przyczyn powstawania katastrof,
- współdziałanie z organami kontroli państwowej.

Obszar działania Inspektoratu

Obszarem działania Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Ciechanowie jest teren powiatu ciechanowskiego obejmujący:

- miasto Ciechanów,
- gminę Ciechanów,
- miasto i gminę Głinojeck,
- gminę Gołymin Ośrodek,
- gminę Grudusk,
- gminę Ojrzeń,
- gminę Opinogóra Górna,
- gminę Regimin,
- gminę Sońsk.

Cel działania Inspektoratu

- Działania o charakterze administracyjnym:

- przyjmowanie, weryfikacja i rejestrowanie zawiadomień o rozpoczęciu robót budowlanych,
- przyjmowanie, weryfikacja i rejestrowanie zawiadomień o zakończeniu budowy,
- przyjmowanie, weryfikacja i rejestrowanie zawiadomień o zmianie uczestników procesu budowlanego,
- prowadzenie rejestrów pozwoleń na budowę, zgłoszeń robót budowlanych, zawiadomień o rozpoczęciu robót budowlanych,
- informowanie organów gmin w zakresie oddawanych obiektów budowlanych,
- prowadzenie ewidencji budowanych i oddawanych do użytku obiektów budowlanych,
- prowadzenie sprawozdawczości dla Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego,
- prowadzenie elektronicznego rejestru protokołów obowiązkowej kontroli dla Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego,
- prowadzenie sprawozdawczości dla Głównego Urzędu Statystycznego,
- działania informacyjne.

- Czynności o charakterze inspekcyjno – kontrolnym:

- prowadzenie obowiązkowych kontroli obiektów budowlanych,
- prowadzenie kontroli prowadzonych robót budowlanych,
- prowadzenie kontroli w zakresie utrzymania obiektów budowlanych,
- prowadzenie kontroli budów w zakresie posiadania planów bioz (bezpieczeństwa i ochrony zdrowia),

prorowadzenie kontroli w zakresie wykonania obowiązków nakazanych postanowieniem lub decyzją,

- prowadzenie postępowań mandatowych,
- prowadzenie działań kontrolnych w sprawach katastrof budowlanych.

- Postępowania administracyjne :

- przyjmowanie i weryfikacja wniosków o pozwolenie na użytkowanie,
- przyjmowanie zgłoszeń i wniosków w sprawie prowadzonych robót budowlanych,
- przyjmowanie zgłoszeń i wniosków w sprawach użytkowanych obiektów budowlanych,
- prowadzenie postępowań w sprawie udzielenia pozwolenia na użytkowanie obiektów budowlanych, wydawanie postanowień i decyzji w tym zakresie,
- prowadzenie postępowań w sprawie samowolnie prowadzonych budów i robót budowlanych (bez „pozwolenia” bądź „zgłoszenia”), wydawanie postanowień i decyzji w tym zakresie,
- prowadzenie postępowań w sprawie prowadzonych budów i robót budowlanych niezgodnie z pozwoleniem na budowę lub z przepisami, wydawanie postanowień i decyzji w tym zakresie,
- wydawanie decyzji w sprawie zatwierdzenia projektów budowlanych zamiennych,
- prowadzenie postępowań w sprawie prowadzonych budów i robót budowlanych niezgodnie ze zgłoszeniem lub z przepisami, wydawanie postanowień i decyzji w tym zakresie,
- prowadzenie postępowań w sprawie utrzymania obiektów budowlanych, wydawanie decyzji nakazowych w tym zakresie,
- prowadzenie postępowań egzekucyjnych w zakresie nałożonych, a nie wykonanych obowiązków o charakterze niepieniężnym.

II. Sprawy organizacyjno – kadrowe

- Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Ciechanowie wykonuje swoje zadania przy pomocy powiatowego inspektoratu nadzoru budowlanego, który tworzą członkowie korpusu służby cywilnej (2 osoby merytoryczne), 1 osoba - obsługa kancelaryjna + 1 wakat + 1 osoba - Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego.

**Dane dotyczące merytorycznego funkcjonowania Inspektoratu
od dnia 1 listopada 2022 r. do 31 października 2023 r.**

W okresie od 1 listopada 2022 r. do 31 października 2023 r. inspektorzy PINB w Ciechanowie wykonali łącznie **184** oględzin i kontroli, z czego część obejmowała kontrole obowiązkowe poprzedzające wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie obiektu budowlanego oraz kontrole sprawdzające. Kontrole były prowadzone z urzędu, na wniosek stron oraz w toku prowadzonych postępowań administracyjnych. Podczas oględzin i kontroli wyjaśniane były sprawy samowolnie rozpoczętych robót budowlanych, realizowanych obiektów przy granicy nieruchomości lub zbliżonych do granicy na nieprzepisową odległość, niezgodność budowy z projektem budowlanym oraz inne sporne kwestie naruszające obowiązujące przepisy przy realizacji robót, bądź przy utrzymaniu obiektów.

Ilość spraw zarejestrowanych ogółem w systemie ESTIMA – **4145** (listopad 2022 r.- październik 2023 r.).

Poniższa tabela przedstawia rodzaj i ilość wydanych : **- d e c y z j i :**

Lp.	Rodzaj decyzji	szt.
1	Decyzja o pozwoleniu na użytkowanie	72
2	Decyzja o odmowie udzielenia pozwolenia na użytkowanie	1
3	Decyzja o umorzeniu postępowania w sprawie pozwolenia na użytkowanie	0
4	Decyzja o umorzeniu postępowania w sprawie samowoli budowlanej	0
5	Decyzja o umorzeniu postępowania w sprawie stanu technicznego obiektu budowlanego	3
6	Decyzja legalizująca samowolę 20- letnią	14
7	Decyzja nakazująca opróżnienie budynku	0
8	Decyzja nakazująca rozbiórkę	1
9	Decyzja nakazująca opracowanie projektu budowlanego zamiennego	10
10	Decyzja zatwierdzająca projekt budowlany	7
11	Inne decyzje	5
	Razem decyzji:	113

- postanowień :

Lp.	Rodzaj postanowień	szt.
1	Postanowienie nakładające obowiązek opracowania projektu budowlanego dla obiektów budowlanych realizowanych lub zrealizowanych bez wymaganego pozwolenia na budowę lub zgłoszenia	12
2	Postanowienie nakładające obowiązek opracowania opinii o stanie technicznym obiektu budowlanego	1
3	Postanowienie o wstrzymaniu robót budowlanych (art.50 Pb)	6
4	Postanowienie o wymierzeniu kary z tytułu nielegalnego użytkowania	0
5	Odmowa zawieszenia	2
6	Postanowienia o nałożeniu opłaty legalizacyjnej	2
7	Inne postanowienia wydawane w toku prowadzonych postępowań zakończonych decyzją	3
	Razem postanowień:	26

W trakcie wykonywania ustawowych obowiązków:

- przeprowadzono **184** kontrole obiektów budowlanych oraz placów budów,
- wszczęto **26** postępowań w sprawie samowoli budowlanej,
- przyjęto:
 - **4145** dokumentów zarejestrowanych ogółem w systemie ESTIMA,
 - **704** zawiadomień inwestorów o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych,
 - **390** zawiadomień inwestorów o zakończeniu budowy i potwierdzenia o braku sprzeciwu w sprawie przystąpienia do użytkowania obiektu budowlanego,
 - **7** zgłoszeń związanych z usuwaniem azbestu z obiektu budowlanego,
 - **2** oceny stanu i możliwości bezpiecznego użytkowania wyrobów zawierających azbest,
 - **2 x 178** zawiadomień o przeprowadzonej okresowej kontroli stanu technicznego budynków o powierzchni zabudowy przekraczającej 2000 m² oraz innych obiektów budowlanych o powierzchni dachu powyżej 1000 m²;
 - **1354** kopii zgłoszeń o zamiarze przystąpienia do budowy obiektu budowlanego lub przeprowadzenia robót budowlanych niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę,

- **62** kopii zgłoszeń o zamiarze przystąpienia do rozbiórki obiektu budowlanego niewymagających uzyskania pozwolenia na rozbiórkę,
- **6** kopii zgłoszeń o zamiarze zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego,
- **458** decyzji wydanych przez organy administracji architektoniczno – budowlanej,
- **310** kopii postanowień wydanych przez organy administracji architektoniczno-budowlanej.

**Obiekty budowlane oddane do użytku w poszczególnych gminach w okresie
od 1 listopada 2022 r. do 31 października 2023 r.**

Lp.		Przyjęte zawiadomienia o zakończeniu budowy	Wydane decyzje o pozwoleniu na użytkowanie
1.	Miasto Ciechanów	114	29
2.	Gmina Ciechanów	76	14
3.	Miasto i Gmina Głinojeck	41	8
4.	Gmina Gołymín Ośrodek	12	1
5.	Gmina Grudusk	17	0
6.	Gmina Ojrzeń	16	3
7.	Gmina Opinogóra Górna	47	2
8.	Gmina Regimin	23	6
9.	Gmina Sońsk	44	9
Razem:		390	72

Na podstawie przeprowadzonych kontroli i wpływających wniosków nie stwierdzam, by zwiększeniu uległa ilość zgłoszeń kierowanych do PINB o łamaniu, lub naruszaniu przepisów prawa budowlanego, głównie od współwłaścicieli nieruchomości, sąsiadów, wspólnot mieszkaniowych oraz instytucji.

Należy podkreślić, iż mimo występowania uchybień formalnych i technicznych, w większości przypadków prawidłowo rozpoczynane są, i realizowane, budowy oraz roboty na inwestycjach nowych. Systematycznie zwiększa się świadomość inwestorów o konieczności uzyskiwania niezbędnych opinii i pozwoleń przed rozpoczęciem robót. Obiekty budowlane, będące aktualnie w realizacji w zasadzie nie stanowią zagrożenia bezpieczeństwa dla ludzi i mienia, zwłaszcza, że na realizację obiektów o znacznej liczbie zatrudnionych pracowników wymagane jest sporządzenie planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia.

Obiekty budowlane, których realizację zakończono w ostatnich latach, a są użytkowane bez stosownych zezwoleń, są i będą sukcesywnie doprowadzane do odpowiedniego stanu prawnego również poprzez stosowanie procedur karnych i legalizacyjnych.

Obowiązująca od 20 czerwca 2007 r. zmiana art. 62 ustawy - Prawo budowlane, nałożyła na właścicieli oraz zarządców budynków o powierzchni zabudowy powyżej 2 000 m² oraz innych obiektów budowlanych o powierzchni dachu powyżej 1000 m² obowiązek przeprowadzania dwukrotnie w ciągu roku (w terminie do 31 maja oraz do 30 listopada) okresowych kontroli w zakresie stanu technicznego:

- elementów budynków, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu
- instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska,
- instalacji gazowych oraz przewodów kominowych dymowych, spalinowych i wentylacyjnych.

Powyższemu obowiązkowi podlegało **178** obiektów, o czym przypominano ich właścicielom i zarządom, w wyniku czego przeprowadzono 178 kontroli.

Kontrole te wykonują, osoby posiadające właściwe uprawnienia.

Osoba dokonująca kontroli jest zobowiązana bezzwłocznie wysłać zawiadomienie o przeprowadzonej kontroli do tut. Inspektoratu Nadzoru Budowlanego.

Natomiast w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości, które mogłyby spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska, a w szczególności katastrofę budowlaną, pożar, wybuch, zatrucie gazem, osoba dokonująca kontroli jest obowiązana bezzwłocznie przesłać kopię protokołu z kontroli do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

W minionym roku nie wpłynął do tut. Inspektoratu protokół stwierdzający ww. zagrożenia.

Kontrole obiektów wielkopowierzchniowych przeprowadzane przez nadzór budowlany mają charakter prewencyjny (sprawdzający) w jaki sposób są wykonywane kontrole stanu technicznego i czy wszystkie elementy zostały sprawdzone. Kontrole przyczyniają się do poprawy bezpieczeństwa użytkowników przez znaczną eliminację ryzyka powstania katastrofy budowlanej,

Nadal kontynuowano działania zmierzające do poprawy utrzymania i bezpieczeństwa w zakresie stanu technicznego:

- obiektu przewidzianego jako miejsce do zimowego i letniego wypoczynku dzieci i młodzieży (Hotel „olimpijski” + hala sportowa, basen, Powiatowy Ośrodek Felinoterapii „RADOSNY KOT”),
- placów zabaw – m. Ciechanów i gminy (38 kontrole),
- obiektów sportowych (stadion lekkoatletyczny z boiskiem i trybunami wraz z boiskiem treningowym i przy ul. 3 Maja w Ciechanowie oraz hala sportowa, kryta pływalnia przy ul. 17 Stycznia w Ciechanowie)
- budynku mieszkalnego jednorodzinnego – w związku ze zdarzeniem losowym pożarem :
 - ul. Wojska Polskiego w Ciechanowie (1 kontrola) – (zapalenie się sadzy w kominie) (PINB.5150.7.2023),
 - Nowa Wieś, gm. Ojrzeń (zapalenie się sadzy w kominie) (PINB.5150.15.2023),
- budynek mieszkalny jednorodzinny ul. Płońska 37 (w związku ze złym stanem technicznym 1 kontrola) (PINB.5150.21.2023 – MOPS),
- budynek mieszkalny jednorodzinny ul. Malinowa 7 (w związku ze złym stanem technicznym 1 kontrola) (PINB.5150.26.2023 – MOPS),

Powyższe działania wynikają z art. 62 Prawa budowlanego, obligującego organ nadzoru budowlanego do egzekwowania przeprowadzania przez administratorów okresowych kontroli stanu technicznego obiektów budowlanych, instalacji i przewodów . Systematycznie kontrolowani są zarządcy budynków wielorodzinnych w zakresie

wywiązania się z obowiązku prowadzenia ksiąg obiektu oraz przeprowadzania okresowych (rocznych i pięcioletnich) kontroli tych budynków

Wszystkie te działania przyczyniają się do utrzymania zasobów mieszkaniowych w należytym stanie technicznym. Na terenie Powiatu nie stwierdzono żadnej katastrofy budowlanej. Katastrofą budowlaną, zgodnie z art. 73 ustawy Prawo budowlane, jest niezamierzone, gwałtowne zniszczenie obiektu budowlanego lub jego części, a także konstrukcyjnych elementów rusztowań, elementów formujących, ścianek szczelnych i obudowy wykopów. Natomiast nie jest katastrofą budowlaną uszkodzenie elementu wbudowanego w obiekt budowlany nadającego się do naprawy lub wymiany, uszkodzenie lub zniszczenie urządzeń budowlanych związanych z budynkami, jak również awaria instalacji. Postępowanie wyjaśniające w sprawie przyczyn i okoliczności katastrofy budowlanej prowadzi właściwy miejscowo i rzeczowo organ nadzoru budowlanego, tj. powiatowy albo wojewódzki inspektor nadzoru budowlanego (art. 74 w związku z art. 76 ust. 1 pkt 1 ustawy Prawo budowlane).

Zaistniałe w bieżącym roku zdarzenia losowe typu pożar spowodowały jedynie uszkodzenia elementów wbudowanych w obiekty budowlane, nadające się do naprawy lub wymiany. Zdarzenie te nie są katastrofami budowlanymi.

W listopadzie br. (2.XI) miał miejsce wypadek śmiertelny w m. Stary Kałęczyn – zginął 17 – letni człowiek. Przewróciła się ściana (wykonana z betonowych bloczków) wiaty magazynowej, w której składowano ziarna kukurydzy.

Aktualnie PINB w Ciechanowie bada legalność budowy wiaty. Na chwilę obecną ustalono, że prowizoryczna ściana z bloczków, potraktowana przez właściciela jako zwykła ścianka w rzeczywistości pełniła rolę muru oporowego, który winien spełniać wymogi wytrzymałościowe.

Do ważniejszych obiektów, które otrzymały pozwolenie na użytkowanie w tym okresie należy zaliczyć :

- Powiatowy Dom Dzieci w Ciechanowie

w Ciechanowie, ul. Krucza, ob. Krubin. Inwestor - **Powiat Ciechanowski**

- „zmodernizowany system ciepłowniczy Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej w Ciechanowie Sp. z o.o., po wybudowaniu instalacji wysokosprawnej kogeneracji z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii, polegającym na wybudowaniu elektrociepłowni z kotłem parowym opalanym biomasą o mocy 13MW oraz turbiny parowej o mocy nominalnej ok. 1,1MWe”.

W skład inwestycji wchodzi:

- kotłownia z podajnikiem oraz układem podawania biomasy opartym na ruchomej podłodze, (składająca się z: hali kotłowni, pom. pompowni, pom. podajnika, podłogi ruchomej, komory trafo, rozdzielni nn, antresoli technologicznej- turbinowni), o łącznej pow. użytkowej 995,67m²,
- wiata na biomasę o pow. użytkowej 201,48 m²,
- zewnętrzny komin o wys. H=30,0 m, elektrofiltr, wentylator spalin i miejsce na pojemniki popiołu,
- fundament pod komin, elektrofiltr, wentylator spalin, pojemniki popiołu oraz system rurociągów kanałów spalinowych,
- otwarty plac składowania biomasy,
- punkt poboru wody z przeciwpożarowego zbiornika wodnego,
- przebudowana instalacja oświetlenia terenu,
- przebudowana instalacja elektroenergetyczna,
- przebudowana instalacja ciepłownicza,
- utwardzenie terenu ruchu pieszego, kołowego oraz wewnętrzne drogi dojazdowe,
- przeniesiony zewnętrzny hydrant ppoż.,
- przebudowane schody terenowe,
- wieża chłodnicza,
- zmieniona trasa doziemnej instalacji kanalizacji sanitarnej, deszczowej, wodociągowej, na działce ob. ew. Niechodzin-Bielin, w m. Ciechanów, ul. Tysiąclecia 18.

Inwestor: Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej w Ciechanowie.

- Gminne Centrum Integracji Zawodowej i Społecznej

po rozbudowie i przebudowie budynku Miejsko-Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Głinojecku

o łącznej kubaturze 3089,50 m³ i pow. użytk. 619,76 m², (w tym rozbudowa o pow. użytk. 501,06 m²) **Inwestor - Gmina Głinojeck,**

- **zaplecze techniczne przy stadionie Miejskim w Ciechanowie, wraz z infrastrukturą techniczną** (o pow. użytk. 976,98 m² i kubaturze 4772,15 m³), ob. ew. Śródmieście, przy ul. 3 Maja 7 w m. Ciechanów.

Inwestor: Gmina Miejska Ciechanów,

- **I etap kolumbarium na Cmentarzu Komunalnym w Ciechanowie** przy ul. Gostkowskiej obejmujący: 30 modułów kolumbarium ustawionych w dwóch rzędach (180 nisz urnowych), w ob. ew. Podzamcze, miasto Ciechanów

Inwestor: Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych Sp. z o.o. w Ciechanowie,

- **budynek mieszkalny wielorodzinny nr B w stanie deweloperskim**
46 lokali mieszkalnych, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną
o kubaturze 11405,9 m³ i pow. użytk. 2720,87 m²
w tym : - **46 mieszkań** o pow. użytkowej - 2339,59 m²,
- parking 56 miejsc w ob. ew. Krubin, przy ul. Ceramicznej.

Inwestor: Cezary Smoleński z Ciechanowa

- **budynek mieszkalny wielorodzinny nr 2 w stanie deweloperskim**
36 lokali mieszkalnych z 11 stanowiskami garażowymi w budynku- **ETAP II**
o kubaturze 9833,18 m³ i pow. użytkowej 2514,99 m²
w tym : - **36 mieszkań** o pow. użytkowej - 1729,11 m²,
z parkingiem C (20 miejsc postojowych) i parkingiem D (20 miejsc postojowych)
w Ciechanowie, ob. Scalenie, w rejonie ul. Opinogórskiej

Inwestor: „Przedsiębiorstwo Budowlano-Montażowe ISBUD Józef Łatyfowicz” z Pułtusa

- **część usługowa w stanie deweloperskim w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych A i B (ETAP I i II) z garażami i usługami w parterze,**
w tym : - **7 lokali usługowych** o pow. użytkowej - 468,78 m²,
na działce przy ul. Harcerskiej 8 w Ciechanowie.

Inwestor -NOVDOM Sp. z o.o. z Przasnysza

- **budynek mieszkalny wielorodzinny typ-„DM-6590B”**

o kubaturze 5095,55 m³ i pow. użytkowej 1380,09 m²

składający się z:

- 24 lokali mieszkalnych w stanie deweloperskim o łącznej pow. użytkowej 959,40 m²,
na działce ob. Śródmieście, w Ciechanowie

Inwestor: Agnieszka Kruk, Warszawa

- **budynek mieszkalny wielorodzinny z garażem podziemnym, z infrastrukturą techniczną, towarzyszącym zagospodarowaniem terenu oraz wewnętrznym układem komunikacyjnym i miejscami postojowymi,**
o kubaturze 21609,33 m³ i pow. użytkowej 6286,00 m²
obejmującego m.in.:

- **70 lokali mieszkalnych w stanie deweloperskim o pow. użytk. 4222,75 m²,**

- **garaż podziemny o pow. użytk. 1100,06 m²,**

na działkach ob. ew. Scalenie, przy ulicy Opinogórskiej w Ciechanowie,

Inwestor: WRI- DEWELOPER Apartamenty Opinogórska Sp. z o.o., z Ciechanowa

- **budynek mieszkalny wielorodzinny z garażem podziemnym na samochody osobowe,** o kubaturze 28530,31 m³ i pow. użytkowej 7876,44 m²

składający się m.in. z:

- 84 lokali mieszkalnych w stanie deweloperskim o łącznej pow. użytkowej 4342,03 m²,
- garażu podziemnego na samochody osobowe (77 stanowisk) o łącznej pow. użytkowej 315,27 m²,

na działkach położonych przy ul. Witosa w Ciechanowie, obręb Śródmieście,

Inwestor: R. Biliński, M. Powązka.

- **budynek mieszkalny wielorodzinnego nr C w stanie deweloperskim 48 lokali mieszkalnych, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną** o kubaturze 11405,9 m³ i pow. użytk. 2720,87 m²
w tym m.in. : - **46 mieszkań** o pow. użytkowej - 2339,59 m²,
- parking z 34 miejscami parkingowymi,
w Ciechanowie, ob. ew. Krubin, przy ul. Ceramicznej.
Inwestor: Cezary Smoleński

- **budynek mieszkalny wielorodzinnego „A” – etap I z miejscami postojowymi w części podziemnej** o kubaturze 13048,00 m³ i pow. użytk. 3610,11 m²
składający się m.in. z:
• 40 lokali mieszkalnych w stanie deweloperskim o łącznej pow. użytkowej 1790,21 m²,
• miejsca postojowych w części podziemnej na samochody osobowe (54 stanowiska) o łącznej pow. użytkowej 1422,65 m²,
• 2 stanowisk postojowych dla osób niepełnosprawnych,
w Ciechanowie, obręb Śródmieście. **Inwestor: BILI-BUD Biliński Sp.J.**

- *stacja bazowa telefonii komórkowej Play Nr CIE3311C wraz z wewnętrzną linią zasilającą, w m. Chrzanówek, gm. Opinogóra Górna*

- *stacja bazowa telefonii komórkowej Play Nr CIE4413A wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, w m. Niestum, gm. Ciechanów,*

- *stacja bazowa telefonii komórkowej Play Nr CIE4425A wraz z wewnętrzną linią zasilającą, w m. Damięty – Narwoty, gm. Sońsk,*

- *stacja bazowa telefonii komórkowej Play Nr CIE4495A wraz z niezbędną infrastrukturą w tym wewnętrzną linią zasilania, w m. Pawłówek, gm. Regimin,*
Inwestor: P4 sp. z o.o., ul. Wynalazek 1, 02-677 Warszawa

- **rozbudowa drogi powiatowej Nr 2351W Unikowo- Modła- Sulerzyż** przejście przez miejscowość Rydzewo, na odcinku o dł. 623,50 m.b. od km 5 + 447,00 do km 6+ 070,50 w m. Rydzewo, ob. Rydzewo, gm. Ciechanów,

- **rozbudowa drogi powiatowej Nr 2351W Unikowo- Modła- Sulerzyż** przejście przez m. Rydzewo, na odcinku o dł. 958,50 m.b. od km 4 + 488,50 do km 5 + 447,00, w m. Rydzewo, ob. Rydzewo, gm. Ciechanów,
Inwestor: Powiatowy Zarząd Dróg w Ciechanowie

- **rozbudowa ulicy Polnej w Głinojecku, na odcinku od km 0+000,00 do km 0+443,50m**
Inwestor: Burmistrz Miasta i Gminy Głinojeck

- **ulica Asnyka w Ciechanowie, na odcinku od km 0+000,00 (skrzyżowanie z ul. Sygietyńskiego) do km 0+587,89 (skrzyżowanie z ul. Kargoszyńską) w Ciechanowie, ob. Podzamcze,**

- **rozbudowa ulic: Marii Curie-Skłodowskiej, Nizinnej i Zagrodowej w Ciechanowie, w ob. ew. Krubin, w Ciechanowie,**
Inwestor: Gmina Miejska Ciechanów

- **budynek handlowo-usługowy, segmenty: Nr 1 o pow. użytk. 1034,28 m² w trzysegmentowym budynku handlowo-usługowym**
(kub. 16791,11 m³, pow. użytk. 2951,34 m²)
przy ul. Pułtuskiej róg ul. Szmaragdowej w Ciechanowie, ob. Chrzanówek,
Inwestor: PP. Majkowscy
- **budynek handlowo-usługowy w Sońsku** (o kub. 912,00 m³ i pow. użytk. 118,62 m²)
Inwestor: PP. Woźniak
- **budynek usługowo – magazynowy branży motoryzacyjnej w Ciechanowie,**
ob. Śmiecin-Kolonia (V= 2238,53 m³ i pow. użytk. 335,86 m²)
Inwestor: P. Tymiński
- **budynek garażowo – warsztatowy z częścią socjalno- biurową i magazynową**
o kubaturze 4838,29 m³ i łącznej powierzchni użytkowej 843,10 m²
w m. Gołotczyzna, gm. Sońsk,
Inwestor: Zespół Szkół Centrum Kształcenia Rolniczego im. A. Świętochowskiego w Gołotczyźnie
- **budynek usługowo handlowy ob. Krubin w m. Ciechanów,** o kubat. 4443,51 m³
Inwestor: AMP Invest Sp. z o.o. z siedzibą: ul. Polna 2, 32-840 Zakliczyn
- **sklep materiałów budowlanych o pow. użytkowej 343,98 m² po przebudowie z i rozbudowie w m. Prążewo, gm. Ciechanów,**
Inwestor: Przedsiębiorstwa Produkcyjno- Handlowo-Usługowego „ROLBUD” Sp. j. R. Kutnik, K. Rogowski, A. Wszeborowski
- **parterowy budynek handlowy (branża spożywcza) „BIEDRONKA” wraz z infrastrukturą techniczną w m. Gąsocin, gm. Sońsk,**
(o kubaturze 3603,96 m³ i pow. użytkowej 825,90 m²)
Inwestor: JERONIMO MARTINS NIERUCHOMOŚCI Spółka z o.o.
- **rozbudowa i przebudowa budynku dydaktycznego Państwowej Akademii Nauk Stosowanych w Ciechanowie**
(o pow. użytk. po rozbudowie i przebudowie 846,06 m² i kub. 2115,15 m³)
w m. Ciechanów, ob. Podzamcze,
Inwestor: Państwowa Akademia Nauk Stosowanych im. Ignacego Mościckiego w Ciechanowie
- **budynek świetlicy wiejskiej w m. Nużewko, ob. gmina Ciechanów**
o kubaturze 1188,00 m³ i pow. użytkowej 158,88 m²,
Inwestor: Gmina Ciechanów
- **budynek świetlicy wiejskiej w m. Pawłówko, ob. Pawłówko, gm. Regimin,**
(o pow. użyt. 48,55 m² i kub. 133,99m³),
Inwestor: Gmina Regimin

DZIAŁANIA ZMIERZAJĄCE DO POPRAWY BEZPIECZEŃSTWA BUDOWY I UTRZYMANIA OBIEKTÓW BUDOWLANYCH

Przepisy Prawa budowlanego organom nadzoru budowlanego przypisały pełną kontrolę i nadzór nad całym procesem budowlanym, jak i kontrolę stanu technicznego oraz użytkowania obiektów budowlanych. Jest więc konieczna dalsza aktywna działalność inspekcyjno - kontrolna PINB, która ma na celu nie tylko stosowanie przepisów represyjnych wobec inwestorów i właścicieli obiektów, ale również upowszechnienie przepisów prawa budowlanego i poszerzenie świadomości o konieczności podniesienia bezpieczeństwa na budowach, jak i w czasie użytkowania obiektów. Egzekwowanie prawa w tym obszarze może mieć szereg pozytywnych objawów. Należy zwrócić uwagę, że procedury wobec naruszających Prawo budowlane w toku postępowań administracyjnych i egzekucyjnych w administracji są żmudne i czasochłonne, a zgromadzenie odpowiedniej dokumentacji wysoce kosztowne i odpowiedzialne, przy czym obowiązujące prawo umożliwia stronom wydłużenie drogi skargowej i odwoławczej.

Prowadzone są działania mające na celu rozpropagowanie obowiązków inwestorów i użytkowników obiektów budowlanych poprzez:

- zamieszczanie na tablicy informacyjnej przy wejściu do pomieszczeń Inspektoratu bieżących informacji o obowiązujących przepisach budowlanych ze szczególnym uwzględnieniem wzorów dokumentów w zakresie oddawania do użytku obiektów budowlanych oraz obowiązków w zakresie ich utrzymania,
- zamieszczenie na stronie internetowej Inspektoratu aktualnych wzorów druków i rodzaju dokumentów obowiązujących przy rozpoczęciu i zakończeniu budowy,
- zamieszczanie na stronie internetowej Inspektoratu bieżących informacji o obowiązujących przepisach budowlanych ze szczególnym uwzględnieniem obowiązków w zakresie utrzymania obiektów budowlanych,
- zamieszczenie na stronie internetowej Inspektoratu oraz rozesłanie e-mali do właścicieli obiektów wielkopowierzchniowych komunikatu o konieczności usuwania śniegu z dachów płaskich.

Prowadzone są działania w celu usprawnienia i zapewnienia właściwej obsługi interesantów.

Zadania nadzoru budowlanego wykonuje dla miasta Ciechanów (byłego m. wojewódzkiego) i terenu powiatu ciechanowskiego jeden Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego. W pozostałych byłych miastach wojewódzkich: Ostrołęka, Płock, Radom, Siedlce, Warszawa, działają dwa inspektoraty – ziemski i grodzki.

Obecny stan zatrudnienia w tut. Inspektoracie utrudnia wywiązywanie się z nałożonych przepisami prawa obowiązków. Ilość wpływających wniosków w sprawach indywidualnych stale rośnie. Wielokrotne nabory na stanowisko wykwalifikowanego pracownika NB (tj. osoby posiadającej uprawnienia budowlane, wymogu niezbędnego by uzyskać upoważnienie wojewody do przeprowadzania kontroli) zakończył się niepowodzeniem. Nie wpłynęła żadna oferta.

Duży wpływ na zatrudnianie pracowników ma niskie wynagrodzenie, jakie tut. Inspektorat może zaoferować. Należy wskazać, że mimo niepełnej obsady sprawy załatwiane są bez zbędnej zwłoki. Wiąże się to niestety z koniecznością pracy w wymiarze znacznie dłuższym niż 8 godzin.

Od 19 września 2020 r. obowiązuje nowe Prawo budowlane, które zmieniło diametralnie zasady monitorowania ruchu budowlanego na terenie naszego kraju. Nałożyło jednocześnie nowe obowiązki na organy nadzoru budowlanego, m.in. kontroli wszystkich budów i sprawdzanie ich zgodności z modyfikowanym w trakcie budowy projektem technicznym.

W ocenie tut. organu nie będzie możliwa prawidłowa kontrola budów dot. budynków mieszkalnych, ponieważ dla budynków o pow. zabudowy do 70 m² inwestor został zwolniony ustawowo z obowiązku informowania organów nadzoru o rozpoczęciu budowy.

Obecnie trwają prace legislacyjne związane z nowelizacją Prawa budowlanego. Projekt stanowi kolejny etap upraszczania, przyspieszania i cyfryzacji procesu inwestycyjno-budowlanego. Podstawowym założeniem nowej ustawy jest dalsze zmniejszenie obciążeń zarówno w stosunku do inwestorów, jak i organów administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego oraz usprawnienie ich działania, a także pełna cyfryzacja działalności organów administracji publicznej w obszarze budownictwa.

Najważniejsze cele projektu nowelizacji Prawa budowlanego są następujące:

- Wprowadzenie jednolitego dla całego kraju Systemu Obsługi Postępowań Administracyjnych w Budownictwie (SOPAB),
- uruchomienie cyfrowej, w pełni darmowej Bazy Projektów Budowlanych,
- zmniejszenie obciążenia organów administracji architektoniczno-budowlanej, nadzoru budowlanego oraz Inwestorów dokumentacją papierową,
- wprowadzenie 100% elektronicznego obiegu dokumentacji w obszarze budownictwa w administracji publicznej.
- Likwidacja dualizmu prawnego różnicującego budowę domów jednorodzinnych o powierzchni zabudowy poniżej i powyżej 70 m. kw.,
- zmniejszenie obciążenia Inwestorów w ramach procedury uzyskiwania pozwolenia na budowę, dokonywania zgłoszenia oraz oddawania obiektów budowlanych do użytkowania,
- zwiększenie odpowiedzialności zawodowej osób pełniących samodzielne funkcje techniczne w budownictwie,
- przywrócenie rzeczoznawstwa budowlanego jako samodzielnej funkcji technicznej w budownictwie,

Planowane jest umożliwienie budowy domów jednorodzinnych o powierzchni zabudowy powyżej i poniżej 70 m² na podstawie tej samej, uproszczonej procedury oraz możliwość legalnego zamieszkania w domu tuż po zakończeniu robót budowlanych. Inwestorzy rozpoczną korzystanie z nieruchomości na podstawie oświadczenia kierownika budowy – nie będą musieli czekać na decyzję organu nadzoru budowlanego. Z pewnością proponowane zmiany mogą przyczynić się to do zwiększenia zainteresowania budową domu na własne potrzeby mieszkaniowe.

Jednocześnie Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Ciechanowie informuje, że:

zgodnie z komunikatem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 21 lipca 2023 r., poz. 1455 – od dnia 18 września 2023 r. – czyli od momentu wdrożenia pełnej wersji systemu Centralnej Ewidencji Emisyjności Budynków (CEEB) – protokół elektroniczny (w skrócie e – protokół), jest jedyną formą potwierdzającą wykonanie przeglądu przewodów kominowych. Równocześnie dnia 18 września 2023 r. weszła w życie nowelizacja ustawy Prawo budowlane, w której art. 62a ust. 5 otrzymuje brzmienie:

- Protokół, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kontroli przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych) przeprowadzanej na podstawie art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. c, jest sporządzany w formie dokumentu elektronicznego, z wykorzystaniem systemu teleinformatycznego obsługującego centralną ewidencję emisyjności budynków, o której mowa w art. 27a ust. 1 ustawy z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków (Dz. U. z 2022 r. poz. 438 ze zm.).

W ramach dalszej cyfryzacji budownictwa w 2023 zmiana prawa **rozszerza zastosowanie Elektronicznego Dziennika Budowy**. Papierowa, tradycyjna forma dziennika budowy, będzie dostępna dla inwestorów jeszcze do 2030 roku, po tym terminie nastąpi obowiązkowe przejście na Elektroniczny Dziennik Budowy.

Po zliberalizowaniu prawa budowlanego, przed przystąpieniem do użytkowania obiektu budowlanego do dokumentacji budowy konieczne będzie jednak dołączenie:

- projektu technicznego,
- protokołów badań i sprawdzeń: przyłączy i instalacji, zapewniających użytkowanie obiektu budowlanego zgodnie z przeznaczeniem,
- dokumentacji geodezyjnej, zawierającej wyniki geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej
- informacji o zgodności usytuowania obiektu budowlanego z projektem zagospodarowania działki lub terenu lub odstępstwach od tego projektu.

Równocześnie zgodnie z art. 60a – 60r ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 682, ze zm.), każdy właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany do założenia i prowadzenia Książki Obiektu Budowlanego.

Kwestię związaną z obligatoryjnym obowiązkiem założenia i prowadzenia Książki obiektu budowlanego od 1 stycznia 2023 r. reguluje Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 15 grudnia 2022 r. w sprawie książki obiektu budowlanego oraz systemu Cyfrowa Książka Obiektu Budowlanego (Dz.U. poz. 2778).

Od 1 stycznia 2023 r. do 31 grudnia 2026 r. właściciele i zarządcy budynków mają wybór i możliwość prowadzenia książki obiektu budowlanego w dwóch wersjach – papierowej lub elektronicznej, natomiast od 1 stycznia 2027 r. będzie ona dostępna wyłącznie w formie elektronicznej.

