

POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
w Nowym Tomyślu

INFORMACJA O STANIE
BEZPIECZEŃSTWA I PORZĄDKU
PUBLICZNEGO
NA TERENIE POWIATU
NOWOTOMYSKIEGO
W 2025 ROKU.

Sporządziła:

POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
w Nowym Tomyślu

Katarzyna Koberling-Mach

Nowy Tomyśl, 9.03.2026r.

SPIS TREŚCI

1. Wstęp
2. Dane wynikające z ewidencji ruchu budowlanego
3. Samowole budowlane
4. Utrzymanie obiektów budowlanych
5. Kontrole robót budowlanych
6. Działania nadzwyczajne – budowle ochronne

1. Wstęp

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego realizuje zadania określone ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 418 z późn. zm.) , które w wyjątkowy sposób ujmuje sprawy związane z bezpieczeństwem w budownictwie.

Szczególnie istotne jest zapewnienie prawidłowego przebiegu procesu budowlanego prowadzącego do powstania i dalej użytkowania bezpiecznych i funkcjonalnych obiektów budowlanych.

Prawo budowlane wspierają jeszcze inne ważne akty prawne, których uczestnicy procesu budowlanego są obowiązani przestrzegać. Ustawy i rozporządzenia zawierają między innymi dane dotyczące warunków technicznych projektowanych obiektów budowlanych, bezpieczeństwa podczas wykonywania robót budowlanych oraz w późniejszym czasie warunków użytkowania obiektów budowlanych. Rozporządzenia określają też jaką formę powinna przyjąć informacja dot. bezpieczeństwa i ochrony zdrowia zawarta w projekcie oraz jak powinien wyglądać plan bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, organizacja placu budowy, formy zabezpieczeń pracowników na poszczególnych stanowiskach pracy. Niestety obowiązujące przepisy ulegają ciągłym zmianom, stąd przestrzeganie i bieżąca znajomość ich staje się coraz trudniejsza. Dlatego też pracownicy PINB w Nowym Tomysłu starają się doskonalić swoją wiedzę korzystając z materiałów przygotowanych przez Główny Urząd Nadzoru Budowlanego (<https://akademia.gunb.gov.pl/>, <https://forum.gunb.gov.pl/>, <https://e-crub.gunb.gov.pl/>, <https://www.gunb.gov.pl/strona/ciekawe-interpretacje-gunb>), a także uczestnicząc w szkoleniach organizowanych przez Wojewódzki Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Poznaniu lub Izbę Inżynierów Budownictwa. W lutym PINB w Nowym Tomysłu wziął udział w targach BUDMA 2025, kolejno w dniach 14-15.10.2025 r. w szkoleniu z zakresu obrony ludności, a w dniach 6-7.11.2026 r. w naradzie szkoleniowej w Trzebnicy. Pracownicy Inspektoratu, mając na uwadze odpowiedzialne realizowanie obowiązków wynikających z ustaw regularnie podnoszą swoje kwalifikacje uczestnicząc w szkoleniach i naradach w formie tradycyjnej i online, prowadząc konsultacje telefoniczne, a także pozyskując wiedzę na oficjalnych forach i platformach zarządzanych przez Główny Urząd Nadzoru Budowlanego.

Wskazać należy, iż tut. inspektorat prowadzi również działania informacyjno – ostrzegawcze. Na tablicy umieszczono komunikaty pouczające o obowiązkach inwestorów,

właścicieli i zarządców obiektów budowlanych, a także wskazówki dotyczące zmieniających się aktów prawnych. Ponadto podczas kontroli uczestnicy procesu budowlanego na bieżąco są informowani o swoich obowiązkach w związku z prowadzonymi robotami budowlanymi i z utrzymaniem obiektów budowlanych.

Na stronie powiatnowotomyski.pl opublikowane są wzory druków związanych z rozpoczęciem i zakończeniem budowy. Ponadto Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego, a także pracownicy inspektoratu prowadzą regularne konsultacje z zakresu aktualności przepisów budowlanych. Można się zwrócić o poradę zarówno telefonicznie, jak i osobiście, z czego często korzystają inwestorzy, deweloperzy, właściciele i zarządcy obiektów budowlanych projektanci i kierownicy budowy.

Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Nowym Tomyślu nie ogranicza się wyłącznie na działaniach wynikających wprost z aktów prawnych. W współpracy z Państwową Strażą Pożarną przeprowadziliśmy spotkanie informacyjne w dniu 11.04.2025 r. dla zarządców i administratorów obiektów budowlanych (podobne zorganizowane zostały w poprzednich latach). Spotkanie dotyczyło tematyki nowelizacji przepisów budowlanych i przepisów przeciwpożarowych. W szczególności poruszona została tematyka prowadzenia książki obiektu budowlanego, także kwestia obowiązkowych kontroli obiektów budowlanych. W podobnym zakresie przeprowadzona została prelekcja dla Opalenickiej Izby Gospodarczej dnia 8.04.2026 r.

Będąc świadomi odpowiedzialności, jaka ciąży na naszym organie, podejmowaliśmy wszelkie działania kontrolne, w sprawach związanych z prawnym i faktycznym interesem obywateli.

2. Dane wynikające z ewidencji ruchu budowlanego

Podsumowując działalność Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego informuję, iż rok 2025 na naszym terenie charakteryzuje się równowagą. Po trudnej sytuacji na terenie kraju we wcześniejszych latach 2022i 2023, po niewielkim spadku inwestycyjnym, sytuacja osiągnęła stabilizację w roku 2024, która kształtuje się do dziś. Niewątpliwie stan taki odzwierciedlają poniższe statystyki w ilości załatwianych spraw. Zaobserwowano tendencję malejącą ilości prowadzonych robót budowlanych. Natomiast ilość budów kończonych wzrosła w stosunku do poprzedniego roku, co jest konsekwencją ilości rozpoczynanych budów w roku ubiegłym. Materiał do analiz stanowią prowadzone w Inspektoracie różnego rodzaju ewidencje i rejestry.

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Nowym Tomyślu wydał 183 decyzje i 40 postanowień w prowadzonych postępowaniach administracyjnych. Przywołane liczby nie zawierają postanowień zobowiązujących do uzupełnienia dokumentów, ani wezwań, zawiadomień, czy zaświadczeń prowadzonych w toku spraw.

W roku 2025 organ nadzoru budowlanego prowadził, zgodnie z obowiązkiem wynikającym z Prawa budowlanego, między innymi ewidencje ruchu budowlanego - rozpoczynanych i oddawanych do użytkowania obiektów budowlanych, rejestry zawiadomień o rozpoczęciu i zakończeniu budowy, rejestr wniosków o udzielenie pozwolenia na użytkowanie. W ewidencji tej przyjęto następujące ilości zgłoszeń, wniosków:

* Zawiadomienia o rozpoczęciu budowy

<u>Zawiadomienia o rozpoczęciu budowy</u>			
	2024	2025	
Nowy Tomyśl	289	252	87,2%
Opalenica	121	111	91,7%
Zbąszyń	133	136	102,3%
Lwówek	53	45	84,9%
Kuślin	43	41	95,3%
Miedzichowo	66	55	83,3%
OGÓŁEM	705	640	90,8%

* Zawiadomienia o zakończeniu budowy

Zawiadomienia o zakończeniu budowy

	2024	2025	
Nowy Tomyśl	185	221	119,5%
Opalenica	47	58	123,4%
Zbąszyń	63	81	128,6%
Lwówek	37	42	113,5%
Kuślin	21	20	95,2%
Miedzichowo	40	31	77,5%
OGÓŁEM	393	453	115,3%

* Wnioski o udzielenie pozwolenia na użytkowanie

	2024	2025	
Nowy Tomyśl	43	33	76,7%
Opalenica	8	8	100,0%
Zbąszyń	10	10	100,0%
Lwówek	4	3	75,0%
Kuślin	4	3	75,0%
Miedzichowo	5	4	80,0%
OGÓŁEM	74	61	82,4%

* Indywidualne budynki mieszkalne oddane do użytkowania

Indywidualne budynki mieszkalne

	2024	2025	
Nowy Tomyśl	98	112	114,3%
Opalenica	21	27	128,6%
Zbąszyń	34	37	108,8%
Lwówek	21	14	66,7%
Kuślin	11	11	100,0%
Miedzichowo	17	18	105,9%
OGÓŁEM	202	219	108,4%

Ponadto zakończono budowę 40 (w roku 2024 - 59) budynków mieszkalnych jednorodzinnych z przeznaczeniem na sprzedaż oraz 5 (w roku 2024 - 4) budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Rozpoczęta została budowa 238 budynków mieszkalnych jednorodzinnych indywidualnych (w roku 2024 - 212), 42 przeznaczonych na sprzedaż (w roku 2023 - 59) oraz 2 budynków mieszkalnych wielorodzinnych (w roku 2024 - 9)

Ruch budowlany w zakresie rozpoczynanych robót budowlanych na ten moment zarysowuje tendencją spadkową w stosunku do lat ubiegłych.

W roku 2024 przeprowadziliśmy ponad 134 (w roku 2023 – 127) różnego rodzaju kontroli na terenie powiatu nowotomyskiego.

<u>Kontrole przeprowadzone przez PINB w Nowym</u> <u>Tomyślu</u>		
	2024	2025
Pozwolenia na użytkowanie	61	58
Utrzymanie obiektów budowlanych	17	20
Prowadzenie robót budowlanych	7	4
Samowole budowlane	28	33
Stan techniczny obiektów budowlanych	14	20
OGÓŁEM	127	135

Kontrole realizowane były zarówno na wniosek obywateli, jak również z urzędu nie zapominając o działaniu prewencyjnym. Takie spotkania z inwestorami, właścicielami i zarządcami poza funkcją kontrolną pełnią również funkcję informacyjną. Staramy się na bieżąco informować o obowiązkach, jakie wynikają z ustawy Prawo budowlane. Jest to szczególnie ważne, ponieważ na przestrzeni minionych kilku lat przepisy zmieniają się w znacznym zakresie i dzieje się to bardzo dynamicznie.

Sprawy bezpieczeństwa to cały proces inwestycyjny związany z realizacją obiektów budowlanych, poczynwszy od projektu poprzez jego budowę oraz cały proces eksploatacji. Dodać należy, iż kwestie bezpieczeństwa ujmuje się już na etapie projektowania - ustawa Prawo budowlane traktuje o tym w art. 5. Z treści tego artykułu wynika, iż obiekt budowlany należy tak zaprojektować, tak budować i tak użytkować, aby zapewniał

bezpieczeństwo przez cały okres trwania, a to ma bezpośredni związek z zapewnieniem bezpieczeństwa i porządku publicznego.

W sprawach, w których potwierdzono brak przestrzegania przepisów, a występowały zaniedbania względem prawa budowlanego, organ nadzoru budowlanego nałożył na osoby niedopełniające swoich obowiązków mandaty karne o łącznej wysokości 1000 zł (7 mandatów). W innych przypadkach prowadzone są postępowania administracyjne na mocy ustawy Prawo Budowlane.

3. Samowole budowlane.

Do właściwości Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego należą sprawy związane z samowolami budowlanymi, a te mają istotny związek z bezpieczeństwem i porządkiem. W minionym roku prowadzono 28 spraw związanych z samowolami budowlanymi, co stanowi wzrost (o ok 25 %) w stosunku roku 2024. Postępowania dotyczyły m. in. przebudów i rozbudów budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budów altan na terenie ogródków działkowych, budów domków letniskowych, budów budynków garażowych. Obiekty budowlane, które powstają samowolnie, często pobudowane są bez projektu budowlanego, nadzoru osób posiadających wymagane uprawnienia budowlane, przy braku poszanowania sztuki budowlanej i wszelkich przepisów i unormowań. Niewątpliwie stanowią one zagrożenie dla społeczeństwa, zwłaszcza gdy są dostępne dla osób postronnych. Stąd konieczność weryfikacji nielegalnie powstałych budynków i budowli, ale także zwiększenia świadomości inwestorów, na temat obowiązujących przepisów. Podkreślić należy, iż postępowanie takie wymaga wnikliwego rozpatrzenia i zajmuje sporo czasu, co więcej takie sprawy niosą za sobą znaczne obciążenie finansowe dla inwestora zarówno w przypadkach legalizacji jak i ewentualnej rozbiórki samowolnie pobudowanego obiektu.

Legalizacja samowoli budowlanej jest możliwa pod pewnymi warunkami, a mianowicie: jeśli budowa nie narusza ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i jest prowadzona zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi. Następnym warunkiem legalizacji jest złożenie odpowiednich dokumentów m.in.: oświadczenie o prawie dysponowania nieruchomością na cele budowlane, projekt budowlany, zaświadczenie wójta lub burmistrza o zgodności budowy z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego lub z warunkami zabudowy. Ponadto trzeba uiścić jednorazową opłatę legalizacyjną.

Prawo budowlane przewiduje również uproszczoną legalizację obiektów budowlanych, w sytuacjach gdy od zakończenia budowy upłynęło 20 lat. Jest to postępowanie, w którym zobowiązuje się inwestora do zgromadzenia umniejszonej liczby dokumentów i brak jest konieczności wniesienia opłaty legalizacyjnej. Zaobserwowaliśmy spadek ilości wniosków o uproszczone postępowanie legalizacyjne. W roku 2025 złożony 3 takie wnioski.

Procedurą kwalifikowaną jako samowola budowlana jest również istotne odstępstwo od zatwierdzonego projektu lub innych warunków pozwolenia na budowę. Zmiany istotne są ujęte w art. 36 a Prawa budowlanego podlegają weryfikacji nadzoru budowlanego. Dokonanie istotnych zmian w stosunku do projektu zagospodarowania działki i projektu architektoniczno-budowlanego może skutkować wstrzymaniem budowy. W roku 2025 przeprowadzono 3 postępowania związane z opisaną wyżej procedurą.

4. Utrzymanie obiektów budowlanych

W sferze szeroko rozumianego bezpieczeństwa mieszkańców nadzór budowlany prowadził również postępowania związane z interwencją dotyczącą obiektów zaniedbanych, znajdujących się w złym stanie technicznym, a niejednokrotnie oszpecającym otoczenie.

Utrzymanie obiektów zgodnie z art. 61 Prawa budowlanego spoczywa na właścicielu bądź zarządcy obiektu budowlanego.

W roku ubiegłym wszczęto 30 postępowań związanych z niewłaściwym utrzymaniem obiektów budowlanych. Postępowania kończyły się decyzją nakazującą remont obiektu budowlanego (4) lub jego całkowitą rozbiórkę (9). Pozostałe postępowania nie zostały jeszcze zakończone.

W oparciu o art. 62 ust.1 pkt 3 Prawa budowlanego, organy nadzoru budowlanego kontrolują terminowość wykonywania kontroli okresowych obiektów wielkopowierzchniowych. Co więcej, jako że są to obiekty wymagające szczególnej uwagi, prowadzony jest ich rejestr. Obecnie w powiecie nowotomyskim są zarejestrowane 100 (w roku ubiegłym - 96) obiekty wielkopowierzchniowe. W tej grupie znajdują się przede wszystkim obiekty związane z przemysłem, handlem oraz obiekty oświatowe. Obiekty wielkopowierzchniowe to takie budynki, których powierzchnia zabudowy przekracza 2000 m², lub obiekty budowlane o powierzchni dachu przekraczającej 1000 m².

Zgodnie z treścią Prawa budowlanego wspomniane obiekty powinny być w czasie ich użytkowania poddawane przez właściciela lub zarządcę kontroli w zakresie określonym ustawą Prawo budowlane, co najmniej dwa razy w roku, w terminie wiosennym do 31 maja oraz w terminie jesiennym do 30 listopada. W przypadku nieprawidłowości w realizowaniu ww. obowiązków tut. organ przeprowadza kontrole wybranych obiektów wielkopowierzchniowych.

5. Kontrole prowadzonych robót budowlanych.

Organy nadzoru budowlanego prowadzą ewidencję rozpoczynanych robót budowlanych. W związku z powyższym wybiórczo dokonywane są kontrole prowadzonych robót budowlanych. Ustawa Prawo budowlane nakłada na uczestników procesu budowlanego obowiązek przestrzegania przepisów BHP, sporządzania planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (plan BIOZ). Plan ten powinien uwzględniać specyfikę obiektu budowlanego i warunki prowadzenia robót budowlanych. W tym miejscu należy także przywołać osoby pełniące samodzielne funkcje techniczne w budownictwie – uczestników procesu budowlanego: kierownika budowy i inspektora nadzoru inwestorskiego. Inspektor czuwa nad prowadzeniem przez kierownika budowy robót budowlanych zgodnie ze sztuką budowlaną, wiedzą techniczną, projektem budowlanym. Natomiast kierownik budowy odpowiada m.in. za bezpieczeństwo na budowie. Na terenie powiatu o przed formalnym zakończeniem budowy skontrolowano 58 inwestycji. Były to obiekty infrastruktury sportowej, budynki przemysłowe-produkcyjne, obiekty handlowo-usługowe, zbiorniki wodne, obiekty infrastruktury drogowej, telekomunikacyjnej, kanalizacyjnej budynki mieszkalne wielorodzinne, budynki ochrony zdrowia, budynki oświaty, elektrownie fotowoltaiczne, obiekty zakwaterowania turystycznego. Dokonano także 4 kontroli prewencyjnych w toku budowy.

6. Działania nadzwyczajne – budowlę ochronne

Ustawa z dnia 5 grudnia 2024 r. o ochronie ludności i obronie cywilnej (Dz. U. poz. 1907) nakłada na organy nadzoru budowlanego zadanie sprawdzenia obiektu budowlanego stanowiącego obiekt zbiorowej ochrony. Wskazać należy, iż to organy samorządu terytorialnego (wójt, burmistrz, prezydent miasta, starosta lub wojewoda) zobowiązane są zlecić takie działania kontrolne dla konkretnego obiektu budowlanego. Pomimo zapowiadanej wcześniej mobilizacji i planowanej intensyfikacji tych działań, do tej pory temat ochrony ludności skierowany został na inne obszary. Jednocześnie informuję, iż w roku 2025 tut. organ nadzoru budowlanego otrzymał zlecenie z jednej gminy na terenie powiatu dotyczące 4 obiektów budowlanych. Jednakże po przeprowadzonej weryfikacji wspólnie z Państwową Strażą Pożarną, ustalono iż te budynki nigdy nie stanowiły budowli ochronnych. Mając na uwadze powyższe nie było możliwe dokonanie sprawdzenia, o którym mówi przywołana ustawa.