



## **Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Zamościu**

ul. Partyzantów 3, 22-400 Zamość, **NIP** 922-23-75-337, ☎ 84 627 28 41

🌐 [zamojski.pinb.gov.pl](http://zamojski.pinb.gov.pl), **e-Doręczenia** AE:PL-37400-41473-RDJEH-28

**ePUAP** /pinbwzamosciu/SkrytkaESP, @ [biuro@zamojski.pinb.gov.pl](mailto:biuro@zamojski.pinb.gov.pl)

PINB.40.8.2026  
24 marca 2026 r.

# **Sprawozdanie z działalności Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Zamościu w 2025 roku**

Zamość, marzec 2026 r.

## I. KOMPETENCJE INSPEKTORATU

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Zamościu w ramach swoich ustawowych kompetencji określonych w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo Budowlane (tekst jednolity: Dz.U. z 2025 r., poz. 418 ze zm.) podejmuje szereg czynności związanych z zapewnieniem bezpieczeństwa obiektów budowlanych zlokalizowanych na terenie Powiatu Zamojskiego.

Zgodnie z art. 83 ust.1 w/w ustawy do kompetencji służb nadzoru budowlanego należy: **„Do właściwości powiatowego inspektora nadzoru budowlanego, jako organu pierwszej instancji, należą zadania i kompetencje, o których mowa w art. 37 ust. 3, art. 40 ust. 2, art. 41 ust. 4, art. 48–51, art. 54, art. 55, art. 57 ust. 4 i 8, art. 59, art. 59a, art. 59c ust. 1, art. 59d ust. 1, art. 59g ust. 1, art. 59i, art. 62 ust. 1 pkt 3 i ust. 3, art. 65, art. 66, art. 67 ust. 1 i 3, art. 68, art. 69, art. 70 ust. 2, art. 71a, art. 74, art. 75 ust. 1 pkt 3 lit. a, art. 76, art. 78 oraz art. 97 ust. 1”**, tj.:

- przyjmowanie zawiadomień o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych, na które jest wymagane pozwolenie na budowę i zgłoszenie budowy:
  - wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane;
  - wolno stojących, nie więcej niż dwukondygnacyjnych budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni zabudowy do 70 m<sup>2</sup>, których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane, a budowa jest prowadzona w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych inwestora;
  - sieci: elektroenergetycznych obejmujących napięcie znamionowe nie wyższe niż 15 kV; wodociągowych; kanalizacyjnych; cieplnych; gazowych o ciśnieniu roboczym nie wyższym niż 0,5 MPa; wodorowych o ciśnieniu roboczym nie wyższym niż 0,5 MPa;
  - wolno stojących parterowych budynków stacji transformatorowych i kontenerowych stacji transformatorowych o powierzchni zabudowy do 35 m<sup>2</sup>;
  - instalowaniu wewnątrz i na zewnątrz użytkowanego budynku instalacji gazowych.
- kontrola budów w zakresie:
  - zgodności wykonywanych robót budowlanych z zatwierdzonym projektem budowlanym i warunkami określonymi w decyzji o pozwoleniu na budowę oraz z przepisami prawa budowlanego;
  - stosowania na budowach wyrobów budowlanych dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie,
- likwidacja i legalizacja samowoli budowlanych (budowa, rozbiórka, wykonywanie robót budowlanych, zmiana sposobu użytkowania bez zgłoszenia właściwemu organowi),
- wstrzymywanie robót budowlanych wykonywanych bez pozwolenia na budowę lub niezgodnie z pozwoleniem bądź przepisami,
- nakaz wykonania określonych czynności przez inwestora w celu zalegalizowania robót budowlanych, pozwolenie na wznowienie wstrzymanych robót, ale także nakaz rozbiórki obiektu budowlanego lub jego części w razie niepodporządkowania się wcześniej wydanym nakazom,
- przyjmowanie zawiadomień o zakończeniu budowy obiektów budowlanych, na które jest wymagane pozwolenie na budowę albo zgłoszenie budowy,
- wydawanie decyzji na użytkowanie obiektów budowlanych, dla których jest to wymagane,

- przeprowadzanie kontroli obowiązkowych zakończonych budów obiektów budowlanych,
- kontrola utrzymania obiektów budowlanych,
- nakaz usunięcia stwierdzonych w obiekcie budowlanym nieprawidłowości,
- nakaz rozbiórki obiektu nieużytkowanego lub niewykończonego i nienadającego się do odbudowy, remontu lub wykończenia,
- przyjęcie zawiadomienia o stanie zagrożenia w obiekcie budowlanym,
- badanie przyczyn powstawania katastrof budowlanych,
- prowadzenie postępowań wyjaśniających i składanie wniosków o ukaranie z tytułu odpowiedzialności zawodowej w budownictwie,
- współdziałanie z organami administracji architektoniczno-budowlanej,
- współpraca z innymi organami z terenu powiatu.

## II. STRUKTURA ORGANIZACYJNA



## III. ZATRUDNIENIE POWIATOWEGO INSPEKTORATU NADZORU BUDOWLANEGO W ZAMOŚCIU

W 2025 r. liczba etatów wynosiła 6, a struktura organizacyjna przedstawiała się wg schematu w p. II.

## IV. DZIAŁALNOŚĆ MERYTORYCZNA

### 1. Kontrola przestrzegania i stosowania przepisów Prawa Budowlanego

A) Postępowania administracyjne:

- ilość spraw według rejestru pism wpływających **3284**
- ilość wydanych decyzji i postanowień **178**

B) Przeprowadzone kontrole **203**

C) Katastrofy budowlane **0**

## **2. Współdziałanie z organami administracji architektoniczno-budowlanej oraz z innymi organami**

Wojewódzka Służba Ochrony Zabytków, Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska, Państwowa Inspekcja Pracy, Państwowa Straż Pożarna, Policja, Państwowa Inspekcja Sanitarna, Gminy i inne.

- otrzymywanie i archiwizowanie czwartego egzemplarza projektu architektoniczno-budowlanego wraz z ostatecznymi decyzjami o pozwoleniu na budowę od Wydziału Architektury i Budownictwa Starostwa Powiatowego w Zamościu,
- bieżąca wymiana informacji dotyczącej budów,
- bieżące udostępnianie w miarę potrzeb akt archiwalnych dotyczących prowadzonych postępowań,
- bieżące występowanie o wydanie opinii lub udzielanie opinii przez tut. organ.

## **3. Współdziałanie z organami**

- bieżąca wymiana informacji z Policją
- kierowanie wniosków o ukaranie do Prokuratury lub Sądów
- wymiana informacji z Urzędem Skarbowym i Urzędem Kontroli Skarbowej

## **4. Postępowania egzekucyjne**

W roku 2025 wszczęto trzy postępowania egzekucyjne, a jedno postępowanie zakończono.

## **5. Kontrole budów i obiektów w użytkowaniu**

Ogółem przeprowadzono **203** kontrole, były to:

- |                                   |            |
|-----------------------------------|------------|
| • kontrole obowiązkowe            | <b>56</b>  |
| • kontrole budów                  | <b>120</b> |
| • kontrole obiektów w użytkowaniu | <b>27</b>  |

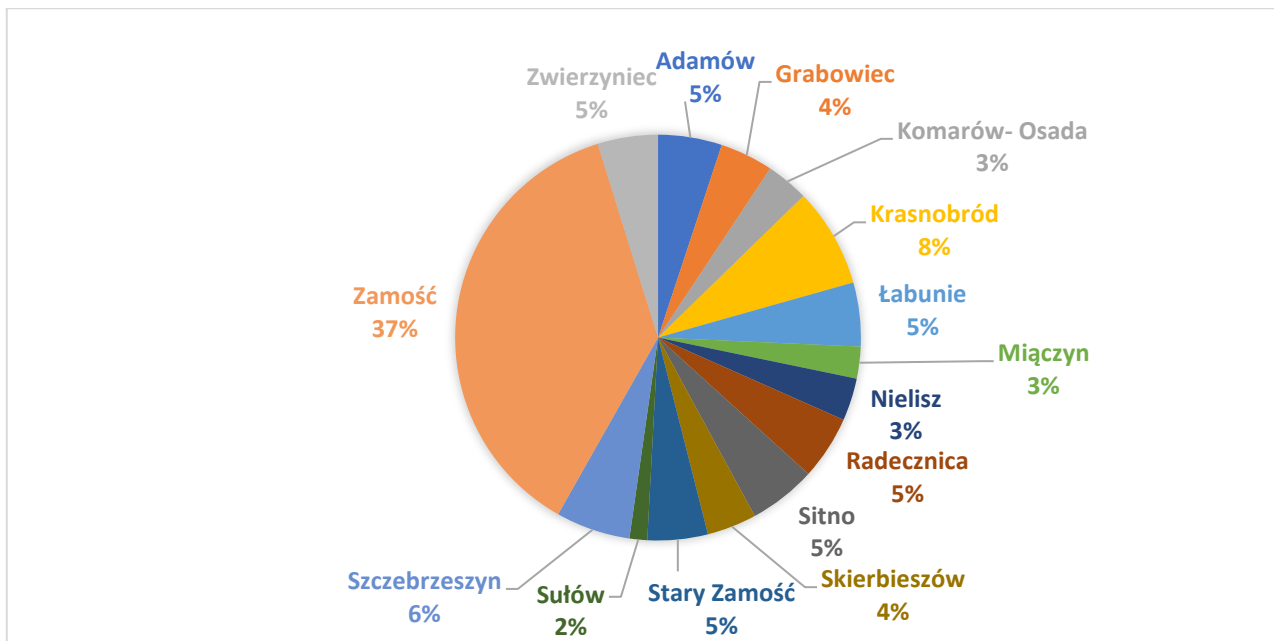
## **6. Prowadzone postępowania**

W 2025 r. wszczęto szereg nowych postępowań administracyjnych w tym:

- |   |           |
|---|-----------|
| • Postępowania w sprawie samowoli budowlanej                                      | <b>19</b> |
| • Postępowania naprawcze  | <b>5</b>  |
| • Postępowania w sprawie nieodpowiedniego stanu technicznego obiektów budowlanych | <b>3</b>  |

## **7. Ruch budowlany**

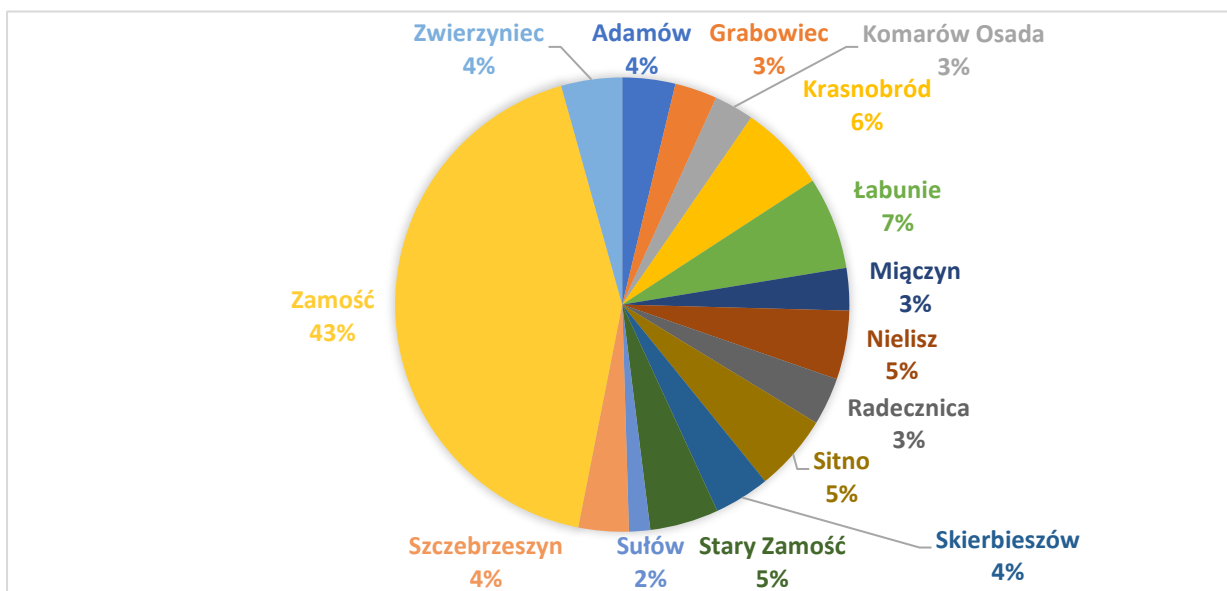
- |  |            |
|--|------------|
| • ilość przyjętych zawiadomień o rozpoczęciu budowy              | <b>661</b> |
| • ilość obiektów przyjętych do użytkowania na podstawie zgłoszeń | <b>381</b> |
| • ilość wydanych pozwoleń na użytkowanie                         | <b>56</b>  |



Wykres 1 Zakończenia robót budowlanych

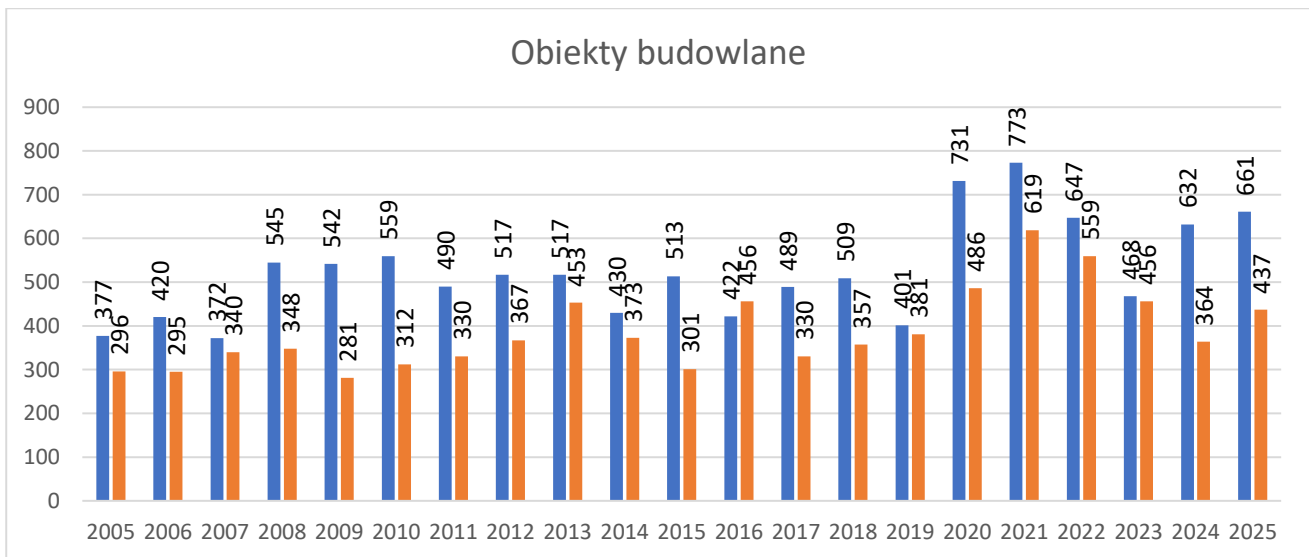
Powyższy diagram przedstawia udział poszczególnych gmin w zbiorze wszystkich wydanych zaświadczeń o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu w zamiarze użytkowania obiektu budowlanego.

Ruch budowlany w rozbiciu na poszczególne gminy nie uległ od lat zmianie, największy jest w Gminie Zamość i stanowi 37%.



Wykres 2 Zgłoszone rozpoczęcia robót budowlanych

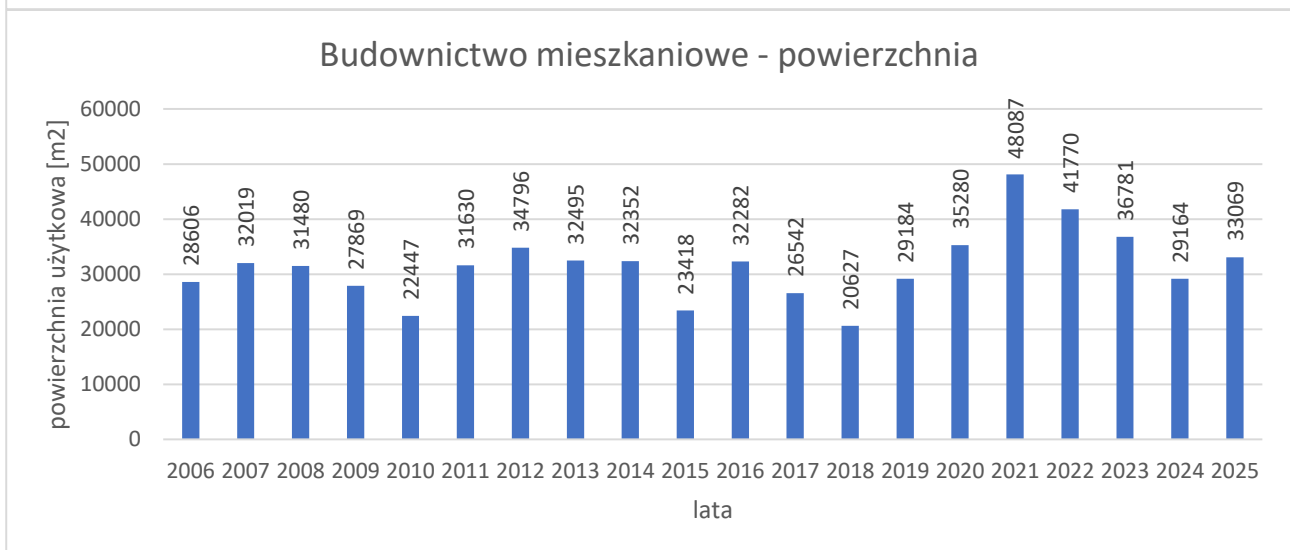
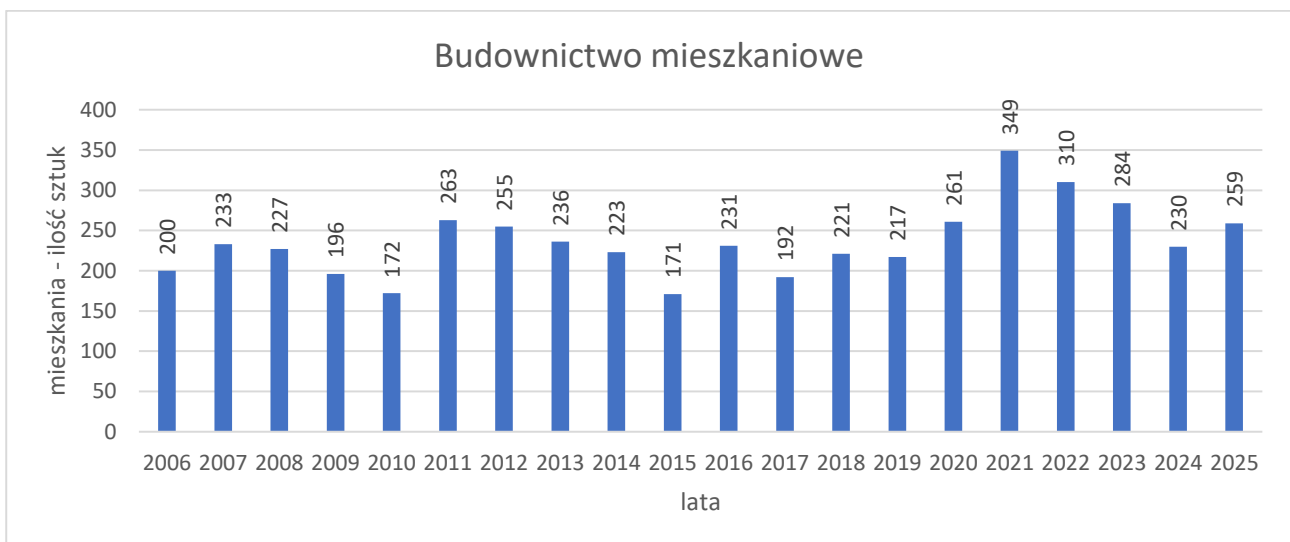
Analogicznie diagram zgłoszonych rozpoczęć robót budowlanych (nie uwzględniając rozpoczęć budów sieci) potwierdza, że w najbliższych latach nie zajdzie znacząca zmiana w ruchu budowlanym w poszczególnych gminach.



- █ kolumna druga oznacza ilość obiektów przekazanych do użytkowania
- █ kolumna pierwsza oznacza ilość zgłoszonych rozpoczęć budowy

Ilość obiektów przekazanych do użytkowania, w stosunku do roku 2024 r., wzrosła o 20%.

Ilość zgłoszonych rozpoczęć budowy wzrosła o 5%.



Średnia powierzchnia mieszkań oddanych do użytkowania w roku 2025 wyniosła **127,68 m<sup>2</sup>** i w stosunku do roku 2024, kiedy wynosiła 126,80 m<sup>2</sup>, nieznacznie wzrosła. Ogólna powierzchnia mieszkań wyniosła **33 069 m<sup>2</sup>**.

### Obiekty budowlane oddane do użytku w 2025 roku

Rodzaje obiektów budowlanych	Podzbiory wg klasyfikacji Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych [symbol]	Liczba obiektów przekazanych do użytkowania		
		na podstawie zawiadomienia o zakończeniu budowy	na podstawie pozwolenia na użytkowanie	
			ogółem	w tym legalizacja (art. 49*)
Budynki mieszkalne jednorodzinne	1110	254	5	0
Budynki mieszkalne wielorodzinne	1121, 1122	0	1	0
Budynki zamieszkania zbiorowego, hotele i budynki zakwaterowania turystycznego	1130, 1211, 1212	0	13	0
Obiekty użyteczności publicznej	1220, 1230, 1241, 1242, 1261, 1262, 1263, 1264, 1265, 1272, 1273, 1274	0	7	0
Budynki gospodarcze inwentarskie	1271	34	1	0
Budynki przemysłowe i magazynowe	1251, 1252	5	0	0
Obiekty infrastruktury transportu	2111, 2112, 2130, 2141, 2142, 2121, 2122	24	9	0
Budowle wodne	2151, 2152, 2153	0	0	0
Rurociągi, linie telekomunikacyjne i elektroenergetyczne	2211, 2212, 2213, 2214, 2221, 2222, 2223, 2224	38	7	0
Obiekty pozostałe (niewymienione wyżej)		26	13	0
<b>RAZEM</b>		<b>381</b>	<b>56</b>	<b>0</b>

W 2025 r. zrealizowano na terenie Powiatu Zamojskiego m.in. takie inwestycje jak:

- budynek usługowy w zespole pałacowo-parkowym w Łabuniach,
- budynek mieszkalny wielorodzinny Cegielnia Inwestycje w Wólce Panieńskiej,
- wykonano pierwszy etap budowy gminnej oczyszczalni ścieków w m. Grabowiec,
- wykonano przebudowę Szkoły Podstawowej w Złójcu ze zmianą sposobu użytkowania części budynku na żłobek publiczny,
- rozbudowano i przebudowano Szkołę Podstawową im. H. Sienkiewicza w Komarowie-Osadzie,

## 8. Sprawozdawczość

Tut. Inspektora zobowiązany jest do sporządzania sprawozdań w następującym zakresie:

- Do Urzędu Statystycznego w Lublinie:
  - **B-06** – meldunek w budownictwie mieszkaniowym (miesięczne)
  - **B-07** – sprawozdanie o budynkach mieszkalnych i mieszkaniach przekazanych do użytku
  - **B-08** – sprawozdanie o budynkach mieszkalnych, zamieszkania zbiorowego, domkach letnich oraz urządzeniach zaopatrzenia wsi w wodę – przekazanych do użytkowania (kwartalnie)
- Do Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Warszawie:
  - **GUNB-1** – sprawozdanie o ilości obiektów przekazywanych do użytkowania (półrocznie i rocznie)
  - **GUNB-2** – sprawozdanie o ilości obiektów przeznaczonych do rozbiórki
    - Do Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego:
      - sprawozdanie wg żądań finansowe i merytoryczne
    - Do Starostwa Powiatowego w Zamościu
      - sprawozdawczość finansowo – księgową (miesięczna, kwartalna i roczna).

## V. INFORMACJE DODATKOWE O DZIAŁALNOŚCI INSPEKTORATU

W roku 2025 r. inspektorzy nadzoru budowlanego przeprowadzili na terenie Powiatu Zamojskiego szereg kontroli, wizji i oględzin. Przeprowadzono kontrole w ramach akcji „Wypoczynek zimowy” oraz „Bezpieczne wakacje” oraz kontrole samowoli budowlanych i inwestycji budowlanych. Dokonałiśmy oceny stanu technicznego, łącznie siedemnastu obiektów budowlanych w gminie Miączyn oraz Komarów Osada uszkodzonych podczas lipcowych burz.

Współpracując z Komendą Miejską Państwowej Straży Pożarnej w Zamościu dokonałiśmy kontroli na terenie gmin: Szczepieszyn, Zwierzyniec, Nielisz, Radecznica oraz Krasnobród, polegających na sprawdzeniu zgłoszonych obiektów budowlanych lub ich części pod względem spełnienia lub możliwości spełnienia kryteriów uznania obiektu budowlanego albo jego części za budowlę ochronną

Korzystając z dofinansowania ze środków budżetu państwa zakupiono samochód służbowy KIA model Sportage. W wyniku przetargu zbyto poprzedni samochód służbowy OPEL Astra II.

Załącznikiem do decyzji o pozwoleniu na budowę oraz do zaświadczenia o nie wniesieniu sprzeciwu w przedmiocie przystąpienia do zamiaru budowy, jest projekt budowlany. Starostwo Powiatowe w Zamościu przekazuje te dokumenty do tut. Inspektoratu i są one przechowywane przez okres odpowiednio 10 lat dla decyzji i 5 lat dla zaświadczeń. W 2025 roku przystąpiliśmy do porządkowania, odpowiedniego spisywania oraz brakowania części dokumentacji z lat 2003-2010, przy zgodzie Dyrektora Archiwum Państwowego w Zamościu.

Wychodząc naprzeciw potrzebom interesantów zmieniono godziny pracy Inspektoratu, które aktualnie przedstawiają się następująco: w poniedziałki obsługa interesantów odbywa się od godz. 7:00 do 18:00, a od wtorku do piątku od godz. 7:00 do godz. 15:00.

## VI. ZMIANY W PRAWIE BUDOWLANYM

Poniżej wymieniono niektóre ze zmian które wprowadzono Ustawą z dnia 4 grudnia 2025 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych ustaw, tekst ogłoszono 23 grudnia 2025 r., a wymienione zmiany weszły w życie 7 stycznia 2026 r.

- ❖ Obiekty budowlane, których budowa nie wymaga decyzji o pozwoleniu na budowę, natomiast wymaga zgłoszenia zostały uzupełnione między innymi o:
  - wolno stojące, nie więcej niż dwukondygnacyjne budynki użyteczności publicznej o powierzchni użytkowej nie większej niż 200 m<sup>2</sup>, których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane;
  - wolno stojące przydomowe budowle ochronne o powierzchni użytkowej do 35 m<sup>2</sup> przeznaczone do ochrony użytkowników budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z instalacjami i przyłączami niezbędnymi do ich użytkowania, których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane;
  - wolno stojące kontenery telekomunikacyjny o powierzchni zabudowy do 35 m<sup>2</sup> wraz z instalacjami i przyłączami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi oraz związanymi z nimi sieciami;
  - kontenery telekomunikacyjne o wysokości do 3 m i powierzchni zabudowy do 35 m<sup>2</sup> wraz z instalacjami i przyłączami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi oraz związanymi z nimi sieciami;
  - wolno stojących magazynów energii elektrycznej o pojemności nominalnej większej niż 300 kWh i nie większej niż 2000 kWh;
  - obiekty gospodarcze związanych z produkcją rolną i uzupełniających zabudowę zagrodową w ramach istniejącej działki siedliskowej zostały uzupełnione o bezodpływowe zbiorniki na wody opadowe lub roztopowe o pojemności większej niż 5 m<sup>3</sup> i nie większej niż 30 m<sup>3</sup>;
  - kolumbaria na terenie cmentarza o powierzchni zabudowy nie większej niż 15 m<sup>2</sup> i wysokości nie większej niż 3 m;
  - bezodpływowe zbiorniki na wody opadowe lub roztopowe o łącznej pojemności większej niż 5 m<sup>3</sup> i nie większej niż 15 m<sup>3</sup>;
  - wolno stojące magazyny energii elektrycznej o pojemności nominalnej większej niż 30 kWh i nie większej niż 300 kWh.
  
- ❖ Obiekty budowlane, których budowa nie wymaga zarówno decyzji o pozwoleniu na budowę jak i zgłoszenia zostały uzupełnione między innymi o:
  - bezodpływowe zbiorniki na wody opadowe lub roztopowe o pojemności nie większej niż 5 m<sup>3</sup>;
  - położone na terenie rodzinnych ogrodów działkowych: baseny o powierzchni nie większej niż 15 m<sup>2</sup> oraz oczka wodne o powierzchni nie większej niż 10 m<sup>2</sup> i głębokości nie większej niż 1 m;
  - bezodpływowe zbiorników na wody opadowe lub roztopowe o łącznej pojemności nie większej niż 5 m<sup>3</sup>;
  - wolno stojące maszty flagowe lub bezodciągowe przeznaczone do instalowania na nich urządzeń radiokomunikacyjnych, urządzeń monitoringu lub urządzeń informacji pasażerskiej, o wysokości nie większej niż 7 m – z wyjątkiem masztów sytuowanych na obszarze objętym planem generalnym lotniska użytku publicznego;
  - konstrukcje oporowe o wysokości nie większej niż 0,80 m;

- wolno stojące magazyny energii elektrycznej o pojemności nominalnej nie większej niż 30 kWh.
- ❖ W przypadku stwierdzenia, że roboty budowlane są prowadzone przez inwestora 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, organ nadzoru budowlanego może pouczyć inwestora o konieczności doprowadzenia robót budowlanych do stanu zgodnego z wyżej wymienionymi ustaleniami i sprawdza wykonanie tego obowiązku po upływie 60 dni lub na wniosek inwestora.
- ❖ W przypadku gdy inwestor prowadził roboty budowlane w sposób istotnie odbiegający od ustaleń i warunków określonych w decyzji o pozwoleniu na budowę, projekcie zagospodarowania działki lub terenu lub projekcie architektoniczno-budowlanym ale od zakończenia ich prowadzenia upłynęło co najmniej 10 lat, na wniosek inwestora Organ nadzoru budowlanego wszczyna uproszczoną procedurę legalizacyjną.

POWIATOWY INSPEKTOR  
NADZORU BUDOWLANEGO  
mgr inż. Ireneusz Rączka  
(podpisano elektronicznie)