

UPROSZCZONA INWENTARYZACJA OBIEKTU BUDOWLANEGO:

BUDYNKU SZKOŁY PODSTAWOWEJ WRAZ Z SALĄ GIMNASTYCZNĄ ZESPOŁU SZKOLNO-PRZEDSZKOLNEGO W MIŁKOWICACH

Dane budynku	Nazwa budynku: Budynek szkoły podstawowej wraz z salą gimnastyczną wchodzący w skład Zespołu Szkolno-Przedszkolnego w Miłkowicach ulica: Wojska Polskiego 75 kod pocztowy: 59-222 miejscowość: Miłkowice powiat: legnicki województwo: dolnośląskie
-------------------------	---

opracowana przez:
dr inż. Dawid Tąta
BIO-EKO DOM
ul. Styczyńskiego 52/4
41-500 Chorzów

10.03.2026 r.

1. PRZEDMIOT, CEL I ZAKRES OPRACOWANIA

1.1. Przedmiot opracowania

Przedmiotem niniejszego opracowania jest uproszczona inwentaryzacja architektoniczno-budowlana (stan istniejący) budynku Szkoły Podstawowej w Miłkowicach, położonego przy ulicy Wojska Polskiego 75 w Miłkowicach. Obiekt połączony jest łącznikiem z salą gimnastyczną (wybudowaną w okresie powojennym). Sam budynek główny został wybudowany w okresie przedwojennym, a rok zakończenia jego budowy datuje się na 1957 r.

1.2. Cel opracowania

Sporządzenie uproszczonej inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej na potrzeby opracowania audytu energetycznego budynku oraz przygotowania dokumentacji w ramach działań dotyczących głębokiej termomodernizacji budynku Szkoły Podstawowej w Miłkowicach.

Zastrzeżenie:

Niniejszy dokument nie jest inwentaryzacją architektoniczno-budowlaną w myśl przepisów Prawa budowlanego, a jedynie jest uproszczonym opracowaniem, mającym na celu określić podstawowe parametry budynku w stanie istniejącym, na podstawie którego sporządzony zostanie audyt energetyczny i wymagana dokumentacja projektowa robót termomodernizacyjnych budynku Szkoły Podstawowej w Miłkowicach.

1.3. Podstawa opracowania i uwarunkowania prawne

Inwentaryzacja została opracowana na podstawie umowy z dnia 19.02.2026 r. zawartej pomiędzy Gminą Miłkowice, a firmą dr inż. Dawid Tąta BIO-EKO DOM.

Niniejszy dokument został sporządzony w oparciu o:

- wizję lokalną,
- pomiary z natury,
- udostępnioną Książkę Obiektu Budowlanego
- archiwalne rzuty obiektu, z 1974 r. autorstwa: inż. M. Pawełek, tech. Z. Góra, H. Tompór
- wykonaną dokumentację fotograficzną

Podstawa prawna i normatywna inwentaryzacji stanowią m.in.:

- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
- Normy dotyczące zasad określania i obliczania wskaźników powierzchniowych i kubaturowych (np. PN-ISO 9836:1997).

2. LOKALIZACJA OBIEKTU I DANE ADMINISTRACYJNE

Budynek zlokalizowany jest w południowo-zachodniej części Polski.

Województwo: dolnośląskie

Powiat: legnicki

Gmina: Miłkowice (gmina wiejska położona na Równinie Legnickiej, pomiędzy Legnicą a Chojnowem).

Miejscowość: 59-222 Miłkowice

Adres dokładny: ul. Wojska Polskiego 75

Identyfikator działki ewidencyjnej: 020906_2.0010.456

Obręb ewidencyjny: Miłkowice

Właściciel obiektu: Gmina Miłkowice, adres siedziby: ul. Wojska Polskiego 71, 59-222 Miłkowice

Zarządca obiektu: Zespół Szkolno-Przedszkolny,
adres: ul. Wojska Polskiego 75, 59-222 Miłkowice

3. ZESTAWIENIE PARAMETRÓW GEOMETRYCZNYCH BUDYNKU

Główne parametry geometryczne budynku przedstawiają się następująco:

1. Budynek główny szkoły

- **Powierzchnia zabudowy:** 635,44 m²
- **Powierzchnia całkowita (brutto):** 2534,14 m²
- **Powierzchnia netto:** 1528,23 m²
- **Powierzchnia użytkowa:** 1056,42 m²
- **Powierzchnia ogrzewana:** 1528,23 m²
- **Kubatura budynku:** 7973,14 m³
- **Liczba kondygnacji nadziemnych:** 2 (parter i piętro)
- **Podpiwniczenie:** Budynek całkowicie podpiwniczony (1 kondygnacja podziemna).
- **Układ bryły:** Budynek w zabudowie wolnostojącej, połączony bezpośrednio łącznikiem z bryłą sali gimnastycznej.

2. Budynek sali gimnastycznej

- **Powierzchnia zabudowy:** 219,14 m²
- **Powierzchnia całkowita (brutto):** 248,72 m²
- **Powierzchnia netto:** 198,46 m²

- **Powierzchnia użytkowa:** 164,58 m²
- **Powierzchnia ogrzewana:** 198,46 m²
- **Kubatura budynku:** 1049,79 m³
- **Liczba kondygnacji nadziemnych:** 1
- **Podpiwniczenie:** brak.
- **Układ bryły:** Budynek w zabudowie wolnostojącej, połączony bezpośrednio łącznikiem z bryłą budynku głównego szkoły.

3. Łącznie

- **Powierzchnia zabudowy:** 859,64 m²
- **Powierzchnia całkowita (brutto):** 2849,90 m²
- **Powierzchnia netto:** 1726,69 m²
- **Powierzchnia użytkowa:** 1221,00 m²
- **Powierzchnia ogrzewana:** 1726,69 m²
- **Kubatura budynku:** 9109,94 m³
- **Liczba kondygnacji nadziemnych:** 2
- **Podpiwniczenie:** budynek główny w całości podpiwniczony, budynek sali gimnastycznej- brak docieplenia.

4. Powierzchnie poszczególnych pomieszczeń

Poziom -1				
Nr	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia		
		użytkowa	netto	ogrzewana
		m ²	m ²	m ²
01	Holl wejściowy	---	26,69	26,69
02	Pomieszczenie gospodarcze	2,46	4,92	4,92
03	Pomieszczenie gospodarcze	2,43	4,85	4,85
04	Kotłownia	---	29,77	29,77
05	Magazyn opalu	---	30,23	30,23
06	Pomieszczenie gospodarcze	15,34	30,67	30,67
07	Pomieszczenie gospodarcze	15,78	31,56	31,56
08	Pomieszczenie gospodarcze	7,33	14,67	14,67
09	Szatnia	34,17	68,34	68,34
010	Magazynek	19,24	38,47	38,47
011	Pomieszczenie gospodarcze	29,34	58,68	58,68
012	Magazynek	12,48	24,95	24,95
013	Pomieszczenie gospodarcze	18,21	36,42	36,42
014	Komunikacja	---	10,08	10,08
015	Klub uczniowski	26,10	52,19	52,19
016	Pomieszczenie gospodarcze	4,74	9,48	9,48

017	Pomieszczenie gospodarcze	4,59	9,18	9,18
018	Pomieszczenie gospodarcze	3,31	6,62	6,62
019	Komunikacja	---	3,79	3,79
Suma		195,52	491,56	491,56

Parter				
Nr	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia		
		użytkowa	netto	ogrzewana
		m²	m²	m²
1	Przedsiónek	---	9,42	9,42
2	Hall	---	39,46	39,46
3	Kuchnia 1	11,25	11,25	11,25
4	Schówek	2,14	2,14	2,14
5	Kuchnia 2	18,29	18,29	18,29
6	Sala lekcyjna	31,34	31,34	31,34
7	Sala lekcyjna	32,34	32,34	32,34
8	Komunikacja	---	5,42	5,42
9	Komunikacja	---	4,10	4,10
10	Komunikacja	---	2,04	2,04
11	Szatnia	4,01	4,01	4,01
12	WC	2,22	2,22	2,22
13	WC	2,22	2,22	2,22
14	Sala lekcyjna	40,46	40,46	40,46
15	Świetlica	70,56	70,56	70,56
16	Część rekreacyjna	83,64	83,64	83,64
17	Biuro	18,79	18,79	18,79
18	Sala lekcyjna	49,36	49,36	49,36
19	Sala lekcyjna	49,36	49,36	49,36
20	Sekretariat	12,24	12,24	12,24
21	WC	15,39	15,39	15,39
22	WC	2,17	2,17	2,17
Suma		445,78	506,22	506,22

Piętro 1				
Nr	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia		
		użytkowa	netto	ogrzewana
		m²	m²	m²
11	Korytarz	---	112,06	112,06
12	WC	9,73	9,73	9,73
13	WC	1,33	1,33	1,33
14	WC	1,65	1,65	1,65
15	WC	1,48	1,48	1,48
16	Pokój nauczycielski	14,16	14,16	14,16
17	Komunikacja	---	3,27	3,27
18	Sala lekcyjna	29,48	29,48	29,48

19	Magazyn	10,10	10,10	10,10
110	Sala lekcyjna	55,56	55,56	55,56
111	Sala lekcyjna	51,23	51,23	51,23
112	Sala lekcyjna	46,91	46,91	46,91
113	Sala lekcyjna	51,32	51,32	51,32
114	Sala specjalisty	13,44	13,44	13,44
115	Sala lekcyjna	49,36	49,36	49,36
116	Sala lekcyjna	49,37	49,37	49,37
117	Archiwum	6,51	6,51	6,51
118	Pomieszczenie gospodarcze	5,93	5,93	5,93
119	WC	15,39	15,39	15,39
120	WC	2,17	2,17	2,17
Suma		415,12	530,45	530,45

Sala gimnastyczna				
Nr	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia		
		użytkowa	netto	ogrzewana
		m ²	m ²	m ²
SG_1	Hol wejściowy	---	33,88	33,88
SG_2	Sala gimnastyczna	127,28	127,28	127,28
SG_3	Magazyn	6,76	6,76	6,76
SG_4	Szatnia	9,18	9,18	9,18
SG_5	Szatnia	8,88	8,88	8,88
SG_6	WC	0,92	0,92	0,92
SG_7	Pokój nauczycieli	9,24	9,24	9,24
SG_8	Łazienka	2,32	2,32	2,32
Suma		164,58	198,46	198,46

Suma dla całego budynku	1221,00	1726,69	1726,69
-------------------------	---------	---------	---------

4. OPIS KONSTRUKCJI I ELEMENTÓW BUDOWLANYCH

4.1. Posadowienie i ściany fundamentowe

Fundamenty budynku wykonano jako betonowe (beton żwirowy). Ściany podziemne nie posiadają izolacji przeciwwilgociowej (hydroizolacji), co ma bezpośredni wpływ na aktualny stan techniczny przegród w strefie przyziemia i piwnic.

4.2. Ściany nośne i zewnętrzne

Obiekt wykonano w tradycyjnej technologii murowanej.

- **Ściany zewnętrzne:** Wykonane z cegły pełnej z pustką powietrzną. Łączna grubość przegrody wynosi 56 cm.
- **Ściany konstrukcyjne wewnętrzne:** Murowane z cegły pełnej, o grubościach od 9 cm do 56 cm, ponadto w budynku wykonano jedną ścianę wewnętrzną, działową z luksferów.

- Na ścianach zewnętrznych całkowity brak docieplenia (termoizolacji). Elewacja pokryta tynkami cementowymi malowanymi farbami emulsyjnymi.

4.3. Stropy i klatki schodowe

- **Stropy:** Strop wewnętrzny, w tym strop ponad piwnicą wykonano jako betonowy o grubości 46 cm, w konstrukcji DMS.
- **Schody wewnętrzne:** Schody prowadzące do piwnicy oraz na piętro wykonano jako żelbetowe (betonowe), z warstwą wykończeniową w postaci licowania płytkami ceramicznymi. Przy schodach zamontowano balustrady stalowe wyposażone w drewniany pochwyt.
- **Schody zewnętrzne:** Konstrukcja ceglana zabezpieczona stalową balustradą.

4.4. Konstrukcja dachu i pokrycie

Budynek główny przykryty jest dachem o konstrukcji drewnianej, krokwiowo-kleszczowej. Geometria dachu wielopołaciowa (dach kopertowy, stromy). Pokrycie stanowi blachodachówka (będąca wynikiem wymiany pierwotnego pokrycia z dachówki karpiówki, o którym wspomina archiwalna Książka Obiektu). W strefie łącznika do sali gimnastycznej dach ma formę stropodachu z pokryciem papowym. Obróbki blacharskie stropodachu z blachy ocynkowanej. Odwodnienie dachu rozwiązane za pomocą rynien i rur spustowych z blachy ocynkowanej, malowanych na kolor brązowy.

4.5. Wykończenie wnętrz

- **Pokrycie ścian wewnętrznych:**

Ściany pokryte tynkami cementowo-wapiennymi, wykończone farbami emulsyjnymi oraz olejnymi (w postaci lamperii na ciągach komunikacyjnych). W części pomieszczeń i sanitariatach ściany licowane płytkami glazurowanymi na pełną wysokość.

- **Posadzki:**

W salach lekcyjnych dominuje pokrycie klepką drewnianą (parkiety). W komunikacji i wybranych pomieszczeniach (m.in. sanitariaty) ułożono płytki ceramiczne. Posadzki w piwnicy są częściowo cementowe, a częściowo wykończone płytkami terakotowymi.

4.6. Stolarka okienna i drzwiowa

Zastosowana stolarka otworowa jest w dużej mierze przestarzała i nie spełnia obecnych norm w zakresie izolacyjności termicznej.

- **Okna**

W budynku głównym stolarka okienna PVC, 2-szybowa (zespolona). Parapety zewnętrzne blaszane (osadzone na cokolikach ceglanych), natomiast wewnętrzne wykonane z drewna i jako parapety z PVC.

- **Drzwi**

Drzwi wejściowe do budynku wykonane z drewna, częściowo przeszklone. Wewnątrz obiektu królują drzwi drewniane płycinowe. Drzwi do pomieszczeń piwnicznych wykonano z desek drewnianych bądź stali.

5. INSTALACJE WEWNĘTRZNE I ŹRÓDŁA CIEPŁA

5.1. Instalacja grzewcza

Budynek zasilany jest w ciepło z własnej, wbudowanej kotłowni na paliwo stałe. W kotłowni zainstalowano dwa bliźniacze kotły wodne c.o. zasypowe (węglowe). Zgodnie z inwentaryzacją natury (tabliczki znamionowe):

- **Typ kotła:** UKS-N (producent: Ślusarstwo-Kotlarstwo Bogdan Witkowski, Tomice)
- **Rok produkcji:** 2012
- **Klasa kotła:** 1
- **Znamionowa moc cieplna:** 100 kW (każdy kocioł)
- **Ciśnienie robocze:** 1,5 bar
- **Max. temperatura wody:** 90°C
- **Pojemność wodna:** 568 dm³
- **Pobór mocy elektrycznej:** 232 W

Instalacja centralnego ogrzewania wykonana z rur stalowych, spawana. Jest to instalacja stara, wykazująca cechy instalacji z pierwotnego okresu montażu (być może oryginalna). Elementami grzejnymi w pomieszczeniach są stalowe grzejniki płytowe. Część z nich została wyposażona w zawory termostatyczne z głowicami.

5.2. Pozostałe instalacje

- **Wentylacja:**

W obiekcie funkcjonuje wyłącznie naturalna wentylacja grawitacyjna.

- **Inne media:**

Zgodnie z dokumentacją budynek posiada przyłącza i instalacje: wodną, kanalizacyjną, elektryczną oraz odgromową.

6. OCENA STANU TECHNICZNEGO OBIEKTU

Na podstawie oględzin ocenia się, iż budynek znajduje się w ogólnym stanie poprawnym, z uwzględnieniem faktu, iż miejscowo jego stan techniczny jest słaby. Do najistotniejszych usterek i braków rzutujących na stan obiektu zalicza się:

- Brak hydroizolacji pionowej i poziomej ścian podziemnych (fundamentowych), co bezpośrednio skutkuje podciąganiem wilgoci i widocznymi odparzeniami oraz degradacją tynków.
- Całkowity brak izolacji termicznej (docieplenia) na przegrodach zewnętrznych, co przy znacznej kubaturze generuje wysokie straty ciepła.

- Wysokie wyeksploatowanie stolarki okiennej i drzwiowej (konstrukcje dwuszybowe, nieszczelne), całkowicie niespełniającej wymogów aktualnych Warunków Technicznych.
- Przestarzały system grzewczy, oparty o pracę dwóch starych kotłów węglowych, niespełniających obecnych norm dla źródeł ciepła opalanych paliwem stałym. Instalacja c.o. stara, z oceny obsługi dość awaryjna.