

UPROSZCZONA INWENTARYZACJA OBIEKTU BUDOWLANEGO:

BUDYNEK URZĘDU GMINY W MIŁKOWICACH

Dane budynku	Nazwa budynku: Urząd Gminy w Miłkowicach ulica: Wojska Polskiego 71 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 Urzędu Gminy w Miłkowicach, położonego przy ulicy Wojska Polskiego 71 w Miłkowicach. Budynek główny został wybudowany w okresie przedwojennym, a rok zakończenia jego budowy datuje się na 1930 r. W 1980 roku budynek został rozbudowany o część zachodnią.

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 Urzędu Gminy 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 Urzędu Gminy 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.
-

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 71

Identyfikator działki ewidencyjnej: 020906_2.0010.326/1

Obręb ewidencyjny: Miłkowice

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

3. ZESTAWIENIE PARAMETRÓW GEOMETRYCZNYCH BUDYNKU

Główne parametry geometryczne budynku przedstawiają się następująco:

- **Powierzchnia zabudowy:** 288,63 m²
- **Powierzchnia całkowita brutto:** 1429,11 m²
- **Powierzchnia netto:** 899,95 m²
- **Powierzchnia użytkowa:** 711,86 m²
- **Powierzchnia ogrzewana:** 862,92 m²
- **Kubatura budynku:** 3663,34 m³
- **Liczba kondygnacji:** 4 kondygnacje nadziemne, brak piwnicy.
- **Podpiwniczenie:** brak.
- **Układ bryły:** Budynek w zabudowie wolnostojącej, o sześciennym układzie bryły

Powierzchnie poszczególnych kondygnacji:

Przyziemie				
Nr	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia		
		użytkowa	netto	ogrzewana
		m ²	m ²	m ²
01	Komunikacja	---	11,84	11,84
02	Pokój biurowy	25,15	25,15	25,15
03	Pokój biurowy	24,89	24,89	24,89
04	Pokój biurowy	10,58	10,58	10,58
05	Pokój biurowy	12,17	12,17	12,17
06	Pokój biurowy	16,73	16,73	16,73
07	Pokój biurowy	7,18	7,18	7,18
08	Komunikacja	---	3,18	3,18
09	Pokój biurowy	20,20	20,20	20,20
010	WC	2,37	2,37	2,37
011	WC	2,37	2,37	2,37
012	Klatka schodowa	---	12,23	---
013	Zaplecze socjalne	16,07	16,07	16,07
014	Kotłownia	---	15,71	---
015	Skład opału	---	9,09	---
016	Pokój biurowy	9,14	9,14	9,14
017	Pokój biurowy	9,14	9,14	9,14
018	Pokój biurowy	12,53	12,53	12,53
Suma		168,52	220,57	183,54

Parter				
Nr	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia		
		użytkowa	netto	ogrzewana
		m ²	m ²	m ²
1	Hall wejściowy	---	25,25	25,25
2	Pokój biurowy	8,86	8,86	8,86
3	Pokój biurowy	8,88	8,88	8,88
4	Komunikacja	---	11,10	11,10
5	Pokój biurowy	16,45	16,45	16,45
6	Pokój biurowy	5,72	5,72	5,72
7	Pokój biurowy	15,82	15,82	15,82
8	Pomieszczenie gospodarczo-socjalne	2,90	2,90	2,90
9	Komunikacja	---	11,56	11,56
10	Pokój biurowy	11,42	11,42	11,42
11	Pokój biurowy	13,14	13,14	13,14
12	Komunikacja	---	7,58	7,58
13	Pokój biurowy	19,18	19,18	19,18
14	Pokój biurowy	27,71	27,71	27,71
15	Pokój biurowy	26,11	26,11	26,11
16	Klatka schodowa	---	13,83	13,83
Suma		156,19	225,51	225,51

Piętro 1				
Nr	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia		
		użytkowa	netto	ogrzewana
		m ²	m ²	m ²
21	Komunikacja	---	24,60	24,60
22	Pokój biurowy	16,12	16,12	16,12
23	Pomieszczenie gospodarcze	2,90	2,90	2,90
24	Pokój biurowy	16,45	16,45	16,45
25	Serwerownia	5,81	5,81	5,81
26	Pokój biurowy	8,43	8,43	8,43
27	Pokój biurowy	25,25	25,25	25,25
28	Pokój biurowy	9,32	9,32	9,32
29	Komunikacja	---	10,05	10,05
210	Pokój biurowy	21,12	21,12	21,12
211	Pokój biurowy	17,93	17,93	17,93
212	Pokój biurowy	41,56	41,56	41,56
213	Pokój biurowy	14,87	14,87	14,87
214	Pokój biurowy	15,17	15,17	15,17
215	WC	0,82	0,82	0,82
Suma		195,75	230,40	230,40

Piętro 2				
Nr	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia		
		użytkowa	netto	ogrzewana
		m ²	m ²	m ²
31	Komunikacja	---	23,20	23,20
32	Komunikacja	---	8,87	8,87
33	Pokój biurowy	22,29	22,29	22,29
34	Pokój biurowy	28,01	28,01	28,01
35	Pokój biurowy	13,35	13,35	13,35
36	Pomieszczenie socjalne	7,65	7,65	7,65
37	Pokój biurowy	17,61	17,61	17,61
38	Pokój biurowy	17,93	17,93	17,93
39	Pokój biurowy	25,25	25,25	25,25
310	Pokój biurowy	18,31	18,31	18,31
311	Pokój biurowy	15,21	15,21	15,21
312	Pokój biurowy	5,36	5,36	5,36
313	Archiwum	14,08	14,08	14,08
314	Pomieszczenie socjalne	1,89	1,89	1,89
315	WC	2,42	2,42	2,42
316	WC	1,22	1,22	1,22
317	WC	0,82	0,82	0,82
Suma		191,40	223,47	223,47

Suma dla całego budynku	711,86	899,95	862,92
-------------------------	--------	--------	--------

4. OPIS KONSTRUKCJI I ELEMENTÓW BUDOWLANYCH

4.1. Układ ogólny i historia rozbudowy

Budynek został wybudowany w okresie przedwojennym i pierwotnie pełnił funkcję mieszkalną. W okresie późniejszym został rozbudowany – od strony zachodniej zrealizowano część dobudowaną oraz dobudowano kondygnację.

4.2. Ściany nośne i zewnętrzne

- Z uwagi na proces rozbudowy, obiekt charakteryzuje się zróżnicowaną technologią wznoszenia przegród pionowych:
- Ściany zewnętrzne parteru (budynek główny): Wykonane z cegły pełnej z pustką powietrzną, o łącznej grubości 53 cm.
- Ściany zewnętrzne pięter (budynek główny): Wykonane z cegły ceramicznej z pustką powietrzną, o łącznej grubości 46 cm.
- Ściany wewnętrzne konstrukcyjne: Murowane z cegły pełnej, o grubości 29 cm.
- Ściany konstrukcyjne części dobudowanej: Wykonane z bloczków z gazobetonu o grubości 24 cm.
- Elewacja: Tynki cementowe, malowane.

4.3. Stropy

- Strop nad kotłownią: Konstrukcja betonowa oparta na stalowych kształtownikach.
- Stropy w głównym budynku: Konstrukcja drewniana ze ślepą podłogą.
- Stropy w części dobudowanej: Stropy zmontowane z płyt kanałowych opartych na podciągach i ścianach nośnych.

4.4. Komunikacja pionowa (schody)

- Schody zewnętrzne: konstrukcja stalowa ze spocznikiem i stopnicami z płyt granitowych, wyposażone w balustradę stalową.
- Schody z kotłowni na wysoki parter: Betonowe, licowane płytkami terakotowymi, z drewnianą balustradą.
- Pozostałe schody wewnętrzne: Konstrukcja drewniana z balustradami drewnianymi, stopnie obite wykładziną PCV.

4.5. Konstrukcja dachu i pokrycie

Na obu częściach budynku (głównej i dobudowanej) wykonano stropodach. Warstwy konstrukcyjne i izolacyjne stanowią: polepa szlakowa, gładź cementowa o grubości 5-8 cm oraz nowo położone pokrycie z styropapy.

4.6. Wykończenie wnętrz

- Stolarka okienna: Pierwotnie drewniane okna skrzynkowe, które zostały częściowo wymienione na nowoczesną stolarkę z PCV.

- Stolarka drzwiowa: Drzwi wejściowe drewniane. Wewnętrzne drzwi stanowią skrzydła drewniane kasetowe, częściowo wymienione na nowe drzwi płycinowe.
- Posadzki: W strefie holu oraz na niskim parterze zastosowano posadzki betonowe licowane terakotą. Pozostałe pomieszczenia posiadają podłogi drewniane lub z klepki parkietowej, przy czym większość z nich przykryta jest obecnie panelami podłogowymi laminowanymi.
- Tynki i okładziny: Wewnątrz zastosowano tynki cementowo-wapienne malowane farbami emulsyjnymi. W sanitariatach ściany obłożone są płytkami glazurowanymi na pełną wysokość.

5. INSTALACJE WEWNĘTRZNE I ŹRÓDŁA CIEPŁA

Budynek zasilany jest z własnej kotłowni wyposażonej w kocioł na paliwo stałe z automatycznym podajnikiem opału (widoczny zasobnik). Szczegółowe dane źródła ciepła (zgodnie z tabliczką znamionową i dokumentacją fotograficzną):

- **Typ urządzenia:** kocioł wodny C.O. typ KMB-R (producent: Ślusarstwo-Kotlarstwo Bogdan Witkowski)
- **Rok produkcji:** 2014
- **Znamionowa moc cieplna:** 75 kW
- **Klasa kotła:** 1
- **Pojemność wodna:** 200 dm³
- **Sterowanie:** automatyczny sterownik kotła typu "TITANIC" obsługujący m.in. pracę podajnika, dmuchawy, pompy obiegowej C.O. oraz pompy C.W.U.

Instalacja centralnego ogrzewania zasilana z kotła węglowego z podajnikiem retortowym, Ślusarstwo-kotlarstwo Bogdan Witkowski z 2012 roku, o mocy 75 kW. Instalacja centralnego ogrzewania wodna, pompowa, z rozkładem dolnym, rury miedziane, lutowane – instalacja po wymianie. W pomieszczeniach zamontowane grzejniki płytowe stalowe (2-płytowe), częściowo wyposażone w zawory termostatyczne (z głowicami lub bez), a częściowo w zwykłe zawory regulacyjne. Ogólny stan instalacji ogrzewania poprawny, a dla kotła i możliwości regulacji dopuszczalny. Kocioł na ekogroszek charakteryzuje się znacznym oddziaływaniem na środowisko naturalne. Brak efektywnego systemu sterowania ogrzewaniem, co może prowadzić do przegrzewania lub niedogrzewania pomieszczeń oraz do skutku niską efektywnością ogrzewania.

5.2. Pozostałe instalacje

– Instalacja przygotowania c.w.u.

C.W.U. przygotowywane z wykorzystaniem podgrzewaczy elektrycznych – zasobnikowego i przepływowego, bezpośrednio przy punktach czerpnych.

– Wentylacja:

W obiekcie funkcjonuje wyłącznie naturalna wentylacja grawitacyjna.

– Inne media:

Zgodnie z dokumentacją budynek posiada przyłącza i instalacje: wodną, kanalizacyjną, elektryczną, światłowodową 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:

- 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.
- Mało wydajny system grzewczy, oparty o pracę kotła węglowego z podajnikiem retortowym, niespełniających obecnych norm dla źródeł ciepła opalanych paliwem stałym. Instalacja c.o. stara, z oceny obsługi dość awaryjna.