



Siedlce, dnia 09.03.2026r.

EE.2811.35.2026

## Uwarunkowania i wytyczne projektowe

### KONKURS ARCHITEKTONICZNO-URBANISTYCZNY na opracowanie koncepcji zagospodarowania terenu w zakresie informacji wizualnej zewnętrznej o rewaloryzowanych budynkach zabytkowych w Rudce położonych na działce o nr ewid.1/6, obręb 0020 Rudka, Gmina Mrozy

#### 1. Podstawowe informacje o zadaniu konkursowym i zakresie inwestycji:

- 1.1. **Przedmiotem konkursu** jest opracowanie koncepcji zagospodarowania terenu w zakresie informacji wizualnej zewnętrznej o rewaloryzowanych budynkach zabytkowych w Rudce (kod pocztowy 05-320 Mrozy) przy Al. Teodora Dunina 1, położonego na działce o nr ewid.1/6, obręb 0020 Rudka, Gmina Mrozy.
- 1.2. Budynki, o których mowa w pkt. 1.1, to:
  - 1.2.1. kotłownia z lat 1906-1908, wpisana do rejestru zabytków pod numerem A-1004;
  - 1.2.2. lodownia z lat 1912-1913, wpisana do rejestru zabytków pod numerem A-1004;
- 1.3. Budynki zostały oznaczone na załączonym rysunku jako B2 (lodownia) i B5 (kotłownia).
- 1.4. Dla przedmiotowego terenu został opracowany Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego (Uchwała nr XLVI/438/2022 Rady Miejskiej w Mrozach z dnia 30 listopada 2022r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Rudka – rejon szpitala).
- 1.5. Park, na terenie którego położone są budynki, o których mowa w pkt. 1.2.1 i 1.2.2, został wpisany do rejestru zabytków w dniu 30 grudnia 1983 r. pod nr A-334, jako Zespół Sanatorium Przeciwgruźliczego, w którego skład wchodzi murowany budynek sanatorium i otaczający go zabytkowy park.
- 1.6. Zabytkowy park krajobrazowy to teren ogrodzony ogólnodostępny, obejmujący teren leśny znajdujący się w całości na działce nr ew. 1/8 pow. 8,8 ha należącej do Skarbu Państwa oraz teren urządzony zagospodarowany w ciągu komunikacyjne, małą architekturę, oświetlenie na działce 1/6 należącej do Organizatora Konkursu o powierzchni 7,5 ha. Zespół Sanatorium Przeciwgruźliczego, obecnie funkcjonujący jako Ośrodek Kompleksowej Rehabilitacji im. dr Teodora Dunina w Rudce, zlokalizowany jest na skraju lasów rezerwatu Bernatowicza, na południowy wschód od wsi Rudka. Część parku otoczona jest ogrodzeniem z prefabrykowanych elementów betonowych.
- 1.7. Koncepcja ma uzupełnić i wzbogacić rewitalizowaną wspólną historyczną i zabytkową przestrzeń przeznaczoną do realizacji usług publicznych, oraz zachowania tożsamości kulturowej i wyeksponowania walorów zabytkowych budynków w Rudce.
- 1.8. **Celem Konkursu jest** wyłonienie najlepszej pod względem architektoniczno-urbanistycznym oraz funkcjonalnym koncepcji, która pozwoli wykreować atrakcyjną przestrzeń publiczną, oraz uwypuklić jej cele kulturalne i edukacyjne z obszaru dziedzictwa historyczno-kulturowego zabytkowego założenia w Rudce.
- 1.9. Koncepcja musi uwzględniać dostępność dla osób ze szczególnymi potrzebami.

- 1.10. **Zakres opracowania konkursowego** Teren w pobliżu zabytkowych budynków, o których mowa w pkt. 1.2.1 i 1.2.2, położony na działce 1/6 obręb 0020 Rudka.

## 2. Uwarunkowania:

### 2.1. Uwarunkowania prawne

- 2.1.1. Działka 1/6 obręb 0020 Rudka stanowi własność Mazowieckiego Szpitala Wojewódzkiego im. św. Jana Pawła II w Siedlcach.
- 2.1.2. Dla przedmiotowego terenu został opracowany Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego części miejscowości Rudka – rejon szpitala (Uchwała nr XLVI/438/2022 Rady Miejskiej w Mrozach z dnia 30.11.2022r., dostępny pod następującym adresem:  
<https://mrozy.bip.net.pl/kategorie/119-plan-zagospodarowania-przestrzennego/artykuly/310-miejskowy-plan-zagospodarowania-przestrzennego-czesci-miejscowosci-rudka-rejon-szpitala?lang=PL>
- 2.1.3. Park, w którym położone są zabytkowe budynki, został wpisany do rejestru zabytków w dniu 30 grudnia 1983 r. pod nr A-334.

### 2.2. Uwarunkowania historyczne i stan obecny.

- 2.2.1. Książę Stanisław Lubomirski przekazał na rzecz Polskiego Towarzystwa Higienicznego 20 hektarów zalesionych terenów położonych między Mrozami a Rudką. Towarzystwo to, na przełomie XIX i XX wieku, podjęło decyzję o budowie pierwszego społecznego sanatorium, które miało leczyć chorych na gruźlicę. Dzięki zaangażowaniu komitetu budowy, któremu przewodniczył dr Teodor Dunin, w 1902 roku rozpoczęto prace nad realizacją tego przedsięwzięcia. Projekt architektoniczny opracowali wybitni warszawscy architekci – Franciszek Lilpop i Karol Jankowski. Budowa była finansowana wyłącznie ze składek prywatnych, co spowodowało, że inwestycja postępowała etapami. 29 listopada 1908 roku uroczyście otwarto pierwsze skrzydło sanatorium, które początkowo miało służyć 60 pacjentom. Sanatorium szybko zyskało renomę w Polsce, a liczba chorych zainteresowanych leczeniem stale rosła, co wymusiło dalszą rozbudowę obiektu. Leczenie gruźlicy było wówczas jednym z największych wyzwań medycyny, a sanatorium w Rudce stało się kluczowym ośrodkiem w tej dziedzinie.
- 2.2.2. Wraz z rozbudową sanatorium powstały kolejne budynki, a także infrastruktura wspierająca działalność leczniczą. Prace budowlane kontynuowano nawet po zniszczeniach spowodowanych przez I wojnę światową. Po odzyskaniu niepodległości w 1918 roku, dzięki wsparciu komitetu budowy z warszawskim przemysłowcem Emilem Gerlachem na czele, kontynuowano inwestycje. 18 grudnia 1927 roku otwarto drugie skrzydło sanatorium, a teren został powiększony o dodatkowe 42 hektary zalesionych gruntów. Dzięki temu możliwe stało się także zbudowanie własnej drogi o długości 2 kilometrów, która łączyła sanatorium z główną szosą w Mrozach, co uniezależniło zakład od dotychczasowej drogi należącej do dziedzica Kuflewa.
- 2.2.3. W latach międzywojennych sanatorium przeżywało swój największy rozkwit, stając się popularnym wśród warszawskiej społeczności. Główną metodą leczenia była terapia klimatyczna, polegająca na długotrwałym wypoczynku na świeżym powietrzu. Pacjenci spędzali na werandach (letniej i zimowej) wiele godzin dziennie, co miało kluczowe znaczenie w leczeniu gruźlicy. Oprócz tego, stosowano nowoczesne na tamte czasy metody, takie jak helioterapia (naświetlanie promieniami słonecznymi), terapia kwarco-wa, czy wodolecznictwo.
- 2.2.4. W czasie II wojny światowej sanatorium pełniło także rolę szpitala wojskowego. W tym czasie urządzono tu oddział duru brzuszego i plamistego, a także wydzielono specjalny oddział gruźliczy dla niemieckich pacjentów.
- 2.2.5. Po zakończeniu wojny sanatorium zostało reaktywowane, a jego działalność wspomogła organizacja UNRRA. W okresie powojennym Rudka przeżywała swój kolejny rozwój. Towarzystwo Inwalidów wybudowało na jej terenie domki letniskowe, które były wykorzystywane przez gości i kuracjuszy sanatorium. W późniejszych latach domki te przeszły w prywatne ręce. Sanatorium w dalszym ciągu przyjmowało pacjentów, chociaż liczba kuracjuszy zaczęła stopniowo maleć wraz z upływem czasu i zmianami społecznymi.
- 2.2.6. Wyposażenie techniczne i infrastruktura sanatorium były regularnie modernizowane. W latach 40. i 60. XX wieku wybudowano nowe budynki mieszkalne, piwnice, chlewnie

na potrzeby własne, szklarnie, elektrownię oraz garaże. Utworzono także oczyszczalnię ścieków, hydrofornię oraz nowe studnie głębinowe, co znacząco poprawiło warunki sanitarne i bytowe. W latach 50. XX wieku sanatorium zostało upaństwowione, a w 1976 roku przekształcono je w specjalistyczny zakład opieki zdrowotnej zajmujący się leczeniem gruźlicy i chorób płuc.

- 2.2.7. W 1996 roku sanatorium uzyskało status samodzielnego zakładu, a w 2000 roku rozszerzyło swoją działalność o zakład opiekuńczo-leczniczy oraz oddział rehabilitacyjny, stając się wszechstronną placówką medyczną.
- 2.2.8. W 2023r. ukończono gruntowną modernizację Budynku głównego Szpitala w Rudce, dostosowując obiekt do przepisów i zapewniając pacjentom nowoczesne warunki leczenia. W 2023 roku został utworzony Ośrodek Kompleksowej Rehabilitacji im. dr. Teodora Dunina w Rudce.
- 2.2.9. W latach 2022-2023 powstały na działce 1/6 obiekty towarzyszące: łożnia solna i mini-amfiteatr.

### 2.3. Wytyczne do prac koncepcyjnych:

- 2.3.1. Z uwagi na historyczne znaczenie parku oraz jego naturalne walory, miejsce to stanowi ważny element dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego regionu. Planowane inwestycje, polegające na rewaloryzacji budynków zabytkowych, mają na celu przywrócenie dawnej świetności nawiązując do charakteru uzdrowiskowego miejsca, jednocześnie podkreślając jego turystyczny potencjał.
- 2.3.2. Zakłada się wykonanie na gablot/tablic edukacyjnych, na temat historii budynków oraz strzałek kierunkowych, nawiązujących stylem do zabytkowej zabudowy z początku XX wieku.
- 2.3.3. Projektowane oznakowanie ma stanowić dodatkową atrakcję oraz ułatwienie poruszania się po terenie dla pacjentów, odwiedzających oraz wszystkich okolicznych mieszkańców i turystów.
- 2.3.4. Należy przewidzieć między innymi:
  - 2.3.4.1. tablice informacyjne,
  - 2.3.4.2. gabloty edukacyjne.
  - 2.3.4.3. strzałki kierunkowe.
- 2.3.5. Rozwiązania architektoniczne i konstrukcyjne projektowanych obiektów powinny nawiązywać do istniejącego terenu i być harmonijnie wkomponowane w otaczający krajobraz, wykonane z naturalnych i trwałych materiałów np. drewno, kamień, odporne na warunki atmosferyczne i wandalizm.
- 2.3.6. Należy zapewnić możliwość łatwej konserwacji i obsługi technicznej.
- 2.3.7. Przewidywane elementy oznakowania muszą być dostępne dla osób ze szczególnymi potrzebami (odpowiednia wysokość montażu, kontrastowe kolory, napisy w alfabecie Braille'a).
- 2.3.8. Należy opracować spójny styl graficzny (fonty, kolorystyka, logotypy) dostosowane do charakteru miejsca.
- 2.3.9. Elementy oznakowania muszą być estetyczne, a ich forma, materiały i kolorystyka nie mogą dominować nad zabytkiem, lecz wpisywać się w jego otoczenie.
- 2.3.10. Elementy oznakowania powinny być zgodne z zasadami projektowania w strefach ochrony konserwatorskiej.



Fot. 1 Jedna z elewacji kotłowni przed rewaloryzacją



Fot. 2 Jedna z elewacji kotłowni przed rewaloryzacją



Fot. 3 Jedna z elewacji kotłowni przed rewaloryzacją



Fot. 4 Komin kotłowni przed rewaloryzacją



Fot. 5 Lodownia przed rewaloryzacją