



Siedlce, dnia 25 listopada 2025r.

EE.2811.172.2025

Uwarunkowania i wytyczne projektowe

KONKURS ARCHITEKTONICZNO-URBANISTYCZNY na opracowanie koncepcji zagospodarowania terenu wokół Domu Dyrektora 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. Podstawowe informacje o zadaniu konkursowym i zakresie inwestycji:

- 1.1. **Przedmiotem konkursu** jest opracowanie koncepcji zagospodarowania terenu wokół Domu Dyrektora 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.
 - 1.1.1. 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.
 - 1.1.2. Park 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.
 - 1.1.3. 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 Ośrodka Kompleksowej Rehabilitacji im. dr Teodora Dunina w Rudce, zlokalizowany jest na skraju lasów rezerwatu Bernatowicza, na południowy wschód od wsi Rudka. Teren szpitala ma kształt zbliżony do trapezu, z południową i wschodnią granicą wyznaczoną przez pola wsi Wola Rafałowska i Karpina, natomiast od północy i zachodu przylega do drogi łączącej Rudkę z Wolą Rafałowską. Główna koncepcja przestrzenna opiera się na osi północ-południe, na której usytuowano główny budynek szpitala, parkowe aleje oraz leżalnie. Budynki szpitalne, gospodarcze i mieszkalne znajdują się w północnej części terenu, a reszta obszaru to park o charakterze leśnym. Dojazd do szpitala prowadzi od strony zachodniej, z wsi Rudka, a droga kończy się w części gospodarczej. W pobliżu tej drogi przebiegają tory dawnej kolejki konnej. Część parku otoczona jest ogrodzeniem z prefabrykowanych elementów betonowych. Na południowo-wschodnim krańcu działki 1/6 obręb 0020, w pobliżu budynku głównego, stoi Dom Dyrektora. Koncepcja, będąca przedmiotem Konkursu, będzie obejmować zagospodarowanie terenu wokół Domu Dyrektora, zgodnie z oznaczeniem na załączonym rysunku.
- 1.2. Koncepcja ma uzupełnić i wzbogacić rewitalizowaną wspólną historyczną i zabytkową przestrzeń przeznaczoną do realizacji usług publicznych, oraz zachowania tożsamości kulturowej i wyeksponowania walorów zabytkowego terenu wokół Domu Dyrektora w Rudce. Przestrzeń może również pełnić funkcje kulturalne i edukacyjne, zwłaszcza związane z wyeksponowa-

niem elementów społecznych i historycznych na obszarze objętym koncepcją i w jego bezpośrednim sąsiedztwie.

- 1.3. **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 za-
bytkowego założenia w Rudce.
- 1.4. Koncepcja musi uwzględniać dostępność terenu dla osób ze szczególnymi potrzebami.
- 1.5. **Zakres opracowania konkursowego** Teren wokół Domu Dyrektora w Rudce (działka 1/6 obręb 0020 Rudka). Zakres opracowania został precyzyjnie określony na załączonej ma-
pie literami A, B, C, D.

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:
 - 2.1.2.1. dla terenu parku 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>
 - 2.1.2.2. dla terenu objętego Konkursem – Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla sołectw: Mrozy, Kruki, Wola Paprotnia, Gójszcz, Wola Rafałowska, Rudka, Guzów i Jeruzal (Uchwała nr VII/97/2015 Rady Miejskiej w Mrozach z dnia 26.06.2015r. zmieniona Uchwałą nr XIX/218/2016 Rady Miejskiej w Mrozach z dnia 26.08.2016r.), dostępny pod następującym adresem:
<https://mrozy.bip.net.pl/kategorie/119-plan-zagospodarowania-przestrzennego/artykuly/308-miejskowy-plan-zagospodarowania-przestrzennego-dla-solectw-mrozy-kruki-wola-paprotnia-gojszcz-wola-rafalowska-rudka-guzow-i-jeruzal?lang=PL>
- 2.1.3. Park 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.

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 płamistego, a także wydzielono specjalny oddział gruźliczy dla niemieckich pacjentów.
 - 2.2.5. Po zakończeniu wojny sanatorium zostało reaktywowane, a jego działalność wspomo-gła organizacja UNRRA. W okresie powojennym Rudka przeżywała swój kolejny roz-wój. 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, cho-ciaż liczba kuracjuszy zaczęła stopniowo maleć wraz z upływem czasu i zmianami spo-łecznymi.
 - 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 sa-nitarne i bytowe. W latach 50. XX wieku sanatorium zostało upaństwowione, a w 1976 roku przekształcono je w specjalistyczny zakład opieki zdrowotnej zajmujący się lecze-niem gruźlicy i chorób płuc.
 - 2.2.7. W 1996 roku sanatorium uzyskało status samodzielnego zakładu, a w 2000 roku roz-szerzyło 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 le-czenia. W 2023 roku został utworzony Ośrodek Kompleksowej Rehabilitacji im. dr. Teo-dora Dunina w Rudce.
 - 2.2.9. W latach 2022-2023 powstały na działce 1/6 obiekty towarzyszące: tężnia solna i mini-amfiteatr.
 - 2.2.10. Teren sanatorium, którego park stanowi integralną część, został zaplanowany z myślą o harmonijnym wkomponowaniu istniejących drzew naturalnych, w szczególności dę-bów i jodeł, które nadają miejscu wyjątkowy charakter. Zachowano też pierwotne skupi-ska roślinności, co pozwoliło na stworzenie unikalnej atmosfery spokoju i bliskości natu-ry. W północnej części parku biegnie główna droga dojazdowa, która od bramy prowa-dzi bezpośrednio do budynku sanatorium oraz dalej do zabudowań gospodarczych usy-tuowanych w północno-wschodniej części obiektu.
 - 2.2.11. Naturalne zadrzewienie parku stanowiło kluczowy element kompozycyjny. Wzdłuż głównych alejek nasadzono żywotniki, a żywopłoty z ligustra dopełniały pierwotnego za-łożenia przestrzennego. Pomimo upływu lat, układ parku wciąż zachowuje swoją oryginalną strukturę, choć niektóre elementy, jak nasadzenia drzew i krzewów wokół głów-nego budynku, zostały częściowo zmienione.
 - 2.2.12. Drzewa w parku mają zróżnicowany wiek, sięgający nawet 200 lat. Wśród gatunków dominują dęby, jodły, sosny, ale też brzozy, klony, kasztanowce, lipy oraz robinie aka-cjowe. Młodszy drzewostan, który stanowią głównie samosiewy, prowadzi do większego zagęszczenia i zacienienia w niektórych częściach parku. Konieczna jest pielęgnacja, oraz doprowadzenie do pierwotnego układ przestrzenny.
- 2.3. Uwarunkowania terenowe (dostępność komunikacyjna, istniejąca zieleń, media, badania geo-techniczne).
 - 2.3.1. Wjazd na teren możliwy od strony wsi Rudka oraz od strony Mrozów;
 - 2.3.2. Na terenie znajduje się Dom Dyrektora wybudowany w latach 1912-1913;

- 2.3.3. Inwentaryzacja dendrologiczna działki 1/6 stanowi załącznik do Regulaminu konkursu;
- 2.3.4. Teren posiada uzbrojenie w zakresie mediów: woda, kanalizacja, ciepło, energia elektryczna.

2.4. Wytyczne do prac koncepcyjnych:

- 2.4.1. Z uwagi na historyczne znaczenie parku oraz jego naturalne walory, miejsce to stanowi ważny element dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego regionu. Planowane inwestycje, takie jak wprowadzenie elementów wyposażenia terenu oraz zagospodarowanie zieleni, mają na celu przywrócenie dawnej świetności nawiązując do charakteru uzdrowskiego miejsca, jednocześnie podkreślając jego turystyczny potencjał.
- 2.4.2. Głównym celem ochrony tego obszaru jest zachowanie naturalnych zbiorowisk roślinnych i przywrócenie dawnego, parkowego charakteru założenia przyrodniczego. Rewaloryzacja obejmuje usunięcie nadmiernie zagęszczonego samosiewu, przywrócenie kompozycji przestrzennych oraz poprawę infrastruktury.
- 2.4.3. Szata roślinna powinna zostać wzbogacona o nowe nasadzenia, które uzupełnią istniejące zasoby naturalne.
- 2.4.4. Możliwe jest wykonanie na terenie objętym Konkursem np. ogrodu terapeutycznego oraz wprowadzenie nowoczesnych elementów małej architektury, tablic edukacyjnych czy ławek parkowych, nawiązujących stylem do istniejących na początku XX wieku.
- 2.4.5. Projektowane zagospodarowanie terenu mają stanowić dodatkową atrakcję dla pacjentów, odwiedzających oraz wszystkich okolicznych mieszkańców i turystów.
- 2.4.6. Należy przewidzieć między innymi:
 - 2.4.6.1 Budowę ciągów pieszych wykonanych z nawierzchni mineralnych, przepuszczających,
 - 2.4.6.2 Wykonanie ogrodu sensorycznego/terapeutycznego,
 - 2.4.6.3 Wykonanie elementów małej architektury: ławek, koszy na śmieci, stojaków rowerowych, leżaków miejskich,
 - 2.4.6.4 Uporządkowanie istniejącej zieleni,
 - 2.4.6.5 Wykonanie nasadzeń roślinnych – nasadzenia drzew i krzewów, bylin odpornych na warunki atmosferyczne dostosowanych do panujących warunków siedliskowych, będących uzupełnieniem ciągów komunikacyjnych i małej architektury.
 - 2.4.6.6 Założenie nowych trawników;
 - 2.4.6.7 Wykonanie oświetlenia terenu,
 - 2.4.6.8 Wykonanie monitoringu terenu,
- 2.4.7. Rozwiązania architektoniczne i konstrukcyjne projektowanych obiektów powinny nawiązywać do istniejącego terenu i być harmonijnie wkomponowane w otaczający krajobraz, wykonane z naturalnych materiałów np. drewno, kamień.
- 2.4.8. Należy zapewnić możliwość łatwej konserwacji i obsługi technicznej.
- 2.4.9. Przewidywane elementy małej architektury i zieleni muszą być dostępne dla osób ze szczególnymi potrzebami.
- 2.4.10. Zagospodarowanie terenu i poszczególne obiekty małej architektury należy zaprojektować zgodnie z przepisami:
 - 2.4.10.1. Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024r. poz. 1130 z późn. zm.);,
 - 2.4.10.2. Ustawy z dnia 27 kwietnia 2011r. Prawo ochrony środowiska (tj. Dz. U. z 2025r. poz. 647 z późn. zm.);
 - 2.4.10.3. Ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (tj. Dz. U. z 2025 r. poz. 418 z późn. zm.);
 - 2.4.10.4. Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o wyrobach budowlanych (tj. Dz. U. z 2021r. poz. 1213);

2.4.10.5. Przepisy i normy z dziedziny zagospodarowania przestrzennego, budownictwa i ochrony zabytków, w zakresie, w jakim mają zastosowanie do koncepcyjnych opracowań konkursowych dotyczących przedmiotu Konkursu.