

## Modernistyczne osiedle „Dyrekcja” w Chełmie. Problematyka ochrony

Bogusław Szmygin  
Maciej Trochonowicz

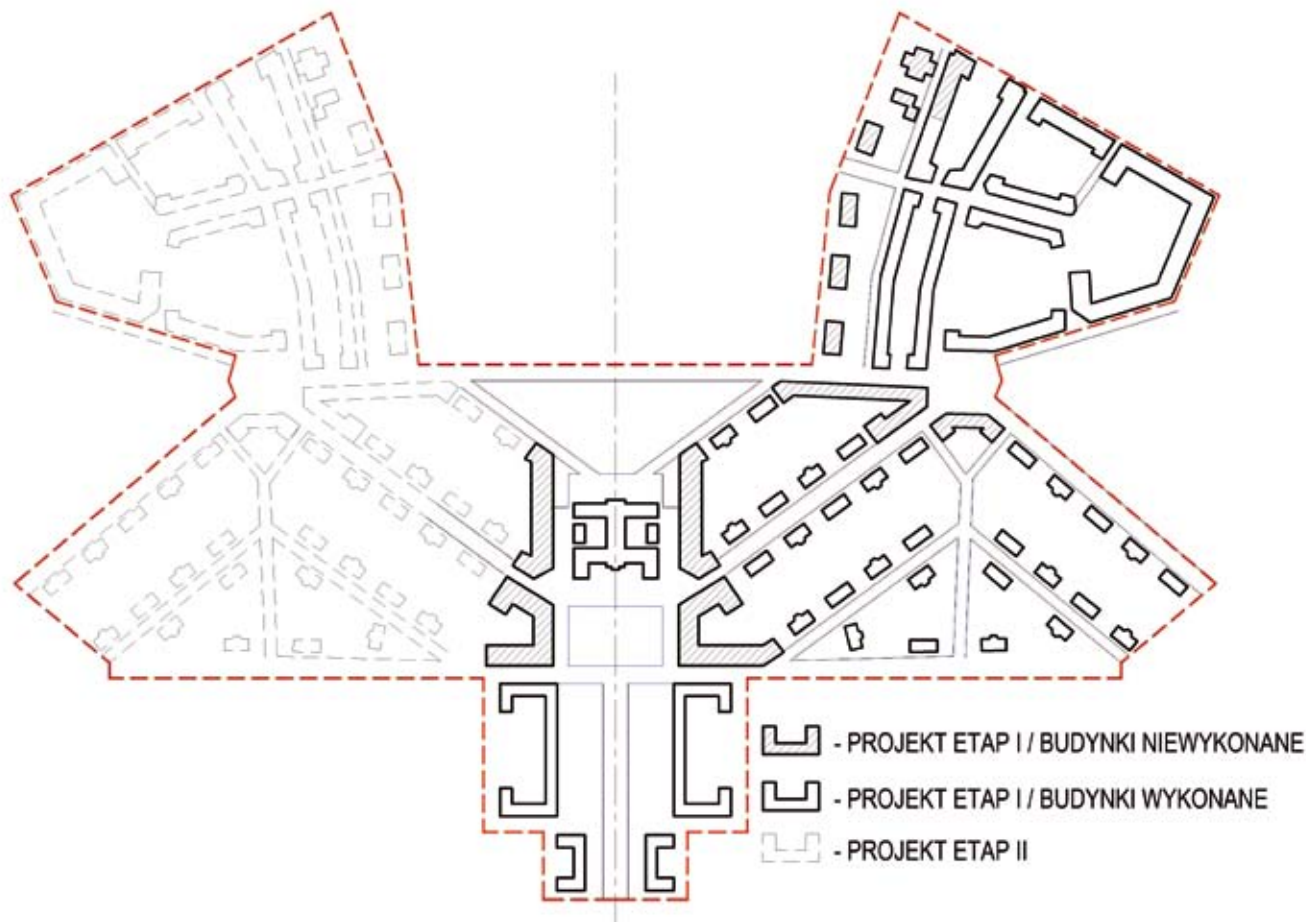
Maksymy trzech architektów - Louisa Sullivana „*Form follows function*” (forma wynika z funkcji), Miesa van der Rohe „*Less is more*” (mniej znaczy więcej) oraz Adolfa Loosa „ornament to zbrodnia” - a także praca Le Corbusiera *Pięć punktów nowoczesnej architektury* i Karta Ateńska stały się myślami przewodnimi prądów w architekturze światowej w latach 1918-1975. W nowy nurt wpisało się szereg obiektów i całych założeń realizowanych w Polsce w czasie dwudziestolecia międzywojennego i w latach powojennych. W tym pierwszym okresie zdecydowaną większość stanowiły obiekty o charakterze elitarnym i reprezentacyjnym, a więc budynki użyteczności publicznej. Problemy mieszkaniowe w nowopowstałych i rozwijających się ośrodkach zmusiły władze państwa do rozwoju budownictwa mieszkaniowego. W okresie tym powstało kilkanaście nowych osiedli mieszkaniowych. Najbardziej znanymi są zespoły w Gdyni, Warszawie i Katowicach.

W zapomnienie popadło natomiast wybudowane w latach 1928-1934 osiedle „Dyrekcja” w Chełmie. Nazwa dzielnicy - założenia pochodzi z okresu projektowania założenia i związana była z planami przeniesienia do Chełma dyrekcji kolejowej z Radomia. Osiedle ze względu na swoją powierzchnię, ilość i kubaturę budynków uważane było za drugą po Gdyni największą inwestycję okresu międzywojennego. Projektowane na planie orła miało symbolizować odradzającą się państwowość tych terenów. Kryzys światowy i wybuch II wojny światowej spowodowały, że nigdy nie zostało ukończone.

Do czasów obecnych przetrwały wszystkie obiekty wchodzące w skład założenia. Powojenny rozwój miasta, brak istotnych remontów w okresie PRL-u oraz zmiany stosunków własnościowych po 1989 r. nie wpłynęły znacząco na czytelność założenia i bryłę budynków. Artykuł niniejszy ma na celu przeprowadzenie próby szeroko rozumianej oceny stanu założenia 80 lat po rozpoczęciu budowy osiedla.

Znaczenie kolei po zakończeniu I wojny światowej w nowo powstałym państwie polskim było ogromne. Ze względu na brak bitych dróg i niewielką ilość pojazdów, kolejnictwo było najszybciej rozwijającą się gałęzią transportu. Już w 1919 r., a więc w czasie przejmowania infrastruktury z rąk zaborców, powstało Ministerstwo Kolei Żelaznych. Na taki stan rzeczy wpływ miały, oprócz konieczności zapewnienia tras transportowych, względy militarne. W myśl strategii obronnej, znaczna część sił pancernych tworzącego się państwa opierała się na pociągach pancernych. Intensywny rozwój, hojnie dotowany przez rząd, trwał do 1929 r., w którym to krach na giełdach doprowadził do światowego kryzysu ekonomicznego. W okresie tym dokonano unifikacji trzech systemów kolejowych na terenach wcześniejszych zaborów oraz powstało szereg połączeń pomiędzy rozdzielonymi na ponad sto lat regionami. Zmniejszenie dotacji zahamowało rozwój dróg żelaznych, ale go nie zastopowało. Powstawały nowe linie wraz z ich infrastrukturą. Kolej Polska okresu międzywojennego traktowana jest przez historyków jako jeden z istotniejszych czynników państwowotwórczych. Pracownicy kolei byli mocno zaangażowani w działania polityczne w czasie tworzenia się państwa oraz w całym okresie międzywojennym. Kolejarze poparli w 1926 r. zamach stanu marszałka Józefa Piłsudskiego, blokując ruchy wojsk rządowych i jednocześnie wspomagając jednostki wierne marszałkowi. Nagrodą za wsparcie zamachu był dekret prezydencki regulujący status PKP i wzmacniający rolę kolei w kraju.

Beneficjentami rozwoju infrastruktury kolejowej stali się również jej pracownicy. W okresie dwudziestolecia międzywojennego zawód kolejarza traktowany był jako elitarny i cieszył się olbrzymim poważaniem. Była to jedna z najliczniejszych grup społecznych, dość dobrze sytuowana materialnie i czynnie angażująca się w życie społeczne i kulturalne. W osiedlach pracowniczych powstawały szko-



1. Szkic na podstawie planu budowy osiedla Dyrekcja

ły dla dzieci, gimnazja, szkoły techniczne, ochronki i ambulatoria i straże ogniowe. W większych miejscowościach działały teatry i orkiestry. Zrzeszali się w związkach zawodowych (pierwszy – Związek Zawodowy Kolejarzy Rzeczypospolitej Polskiej powstał już w 1918 r.), zakładali organizacje samopomocowe i spółdzielnie. W okresie międzywojennym działalność prowadziła nawet kolejarska organizacja paramilitarna.

### Zarys historii powstania osiedla „Dyrekcja”

Tuż po odzyskaniu niepodległości Chełm był stosunkowo dużym miastem, liczącym około 20-25 tysięcy mieszkańców. Większość, bo ponad 50% stanowili Żydzi. W okresie tym miasto było już ważnym i dynamicznie rozwijającym się węzłem komuni-

kacyjnym. Rozwój dróg żelaznych nie szedł niestety w parze z rozwojem infrastruktury. Stacja kolejowa zaliczała się raczej do średnich, a większość z około 1000 pracowników nie posiadała mieszkań. Jednak to nie liczba pracowników (jak na olbrzymie zatrudnienie w kolejnictwie stosunkowo niewielka), ani też złe warunki socjalne panujące w mieście wpłynąć miały na decyzję władz o budowie nowego osiedla. Zdecydowały o tym w największej mierze czynniki zewnętrzne.

W 1925 r. narodził się pomysł przeniesienia Radomskiej Dyrekcji Polskich Kolei Państwowych do Chełma. Mieszcząca się wówczas w Radomiu Dyrekcja Kolei Państwowych borykała się z olbrzymimi problemami lokalowymi (funkcjonowała w 12 często odległych od siebie budynkach)<sup>1</sup>. Wybór miasta

1. Aleksander Leszczyzna-Głębowski, *Od Dyrekcji do gmachu PKWN*, „Ka-

2. Budowa osiedla „Dyrekcja”, w głębi widok wzgórza katedralnego, Muzeum Kolejnictwa w Warszawie, z albumu Mikołaja Leszczyzny-Głębowskiego, 1929 r.



Chełma miał również duże znaczenie ze względu na jego położenie. Po odzyskaniu niepodległości granice Dyrekcji Radomskiej przesunięto daleko na wschód i miasto Radom leżące na zachodzie obszaru zarządzanego przez dyrekcję stało się punktem niedogodnym. Ostatnim z czynników, którymi kierowały się władze, miał charakter natury ogólnopaństwowej, a mianowicie podniesienia rangi wschodniej części Województwa Lubelskiego<sup>2</sup>.

W 1926 r. członkowie spółdzielni architektonicznej Pracowników Zakładu Architektury Polskiej Politechniki Warszawskiej (Adam Kuncewicz i Adam Paprocki) wykonali „Plan rozbudowy miasta Chełma,” w który wkomponowano osiedla kolejowe z centralnie umieszczonym budynkiem dyrekcji<sup>3</sup>. Nowoprojektowane założenie miało opierać się na dwóch osiach: oś główna biegnąca od dworca do placu z budynkiem planowanej siedziby dyrekcji oraz odchodzącymi od placu pod kątem, mniejszymi uliczkami. W pierwszym etapie zakładano wybudowanie całego gmachu biurowego (projektu Henryka Gaya) oraz osiedla mieszkaniowego, złożonego z 34 domów wolnostojących typu willowego i 121 domów w zabudowie zwartej. Prócz ponad 150 budynków mieszkalnych i gmachu biurowego miały powstać liczne obiekty sportowe i handlowe.

Prace rozpoczęto w październiku 1928 r. Na obszarze około 50 hektarów gruntów dawnego majątku państwowego tzw. folwarku Starostwo-Obłonie rozpoczęto budowę „Nowego Miasta Chełma”. Osiedle miało być przeznaczone dla 50 tysięcy ludzi. Plan przewidywał, że do końca 1930 r. zrealizowane zostanie całe zamierzenie przedsięwzięcie.

Budowę rozpoczęto z olbrzymim rozmachem, na jej terenie pracowało około 2000 robotników. Wytoczono 22 nowe ulice, przy których rozpoczęto wznoszenie budynków mieszkalnych i gmachu dyrekcji. W tym samym mniej więcej czasie, na rozparcelowanych przez miasto sąsiadujących z założeniem terenach majątku, rozpoczęła się budowa prywatnych budynków. Na obszarze około 370 hektarów powstawało osiedle około 250 domów jednorodzinnych<sup>4</sup>. Niestety niezwykle ciężka zima na przełomie 1928-1929 oraz trudne warunki geologiczne spowodowały spękania świeżych murów i osiadanie fundamentów. Jesienią pod niezabezpieczone fundamenty dostała się woda, która nie mogła wsiąknąć w nieprzepuszczalny margiel, a po zamarnięciu w niektórych miejscach wysadziła mury<sup>5</sup>. Prace, pomimo wykonania natychmiastowych napraw zostały wyraźnie spowolnione. Rozpoczęto dochodzenie i odwołano dotychczasowego naczelnika budowy. Tempo prac wzrosło dopiero w lipcu 1929 r. wraz z powołaniem przez władze nowego naczelnika, którym został inż. Mikołaj Leszczyński-Głębowski. Wznowioną wówczas inwestycję przerwa-



3. Budowa osiedla „Dyrekcja”, budynki mieszkalne, Muzeum Kolejnictwa w Warszawie, z albumu Mikołaja Leszczyńskiego-Głębowskiego, 1929 r.

no jednak ponownie w 1931 r., tym razem z powodu kryzysu gospodarczego. W wzniesionych w stanie surowym 112 obiektach zamurowano okna, a plac budowy otoczono barierami<sup>6</sup>. Na szereg lat budowa osiedla „Dyrekcja” została wstrzymana. Pojawiły się kolejno plany przekazania obiektów wojsku lub zamiany na więzienie<sup>7</sup>.

Na skutek interwencji władz miasta w ministerstwie oraz poprawy sytuacji gospodarczej kraju w 1936 r. Zarząd Kolei w Radomiu podjął decyzję o wznowieniu budowy. Rozpoczęte w 1938 r. prace, zakończono prawie całkowicie do wybuchu II wojny światowej. W czasie wojny osiedle w zasadzie nie ucierpiało i bez większych zmian dotrwało do czasów obecnych.

#### **Analiza zabudowy osiedla „Dyrekcja”**

Jak już wspomniano wcześniej, całość założenia ze względu na swoją powierzchnię, ilość i kubaturę budynków uważana była za drugą po Gdyni największą inwestycję mieszkaniową okresu dwudziestolecia międzywojennego. Pomimo nie zrealizowania drugiego etapu prac (osiedle miało tworzyć schematyczny wizerunek orła), upływu 80 lat od momentu rozpoczęcia prac, układ urbanistyczny założenia jest czytelny.

Założone przez architektów w szkicu rozbudowy miasta Chełma osie pozostają nadal wyraźne. Pagórkowate ukształtowanie terenu i obecnie wysoka zieleń nie przesłania dominant, na które kierowane są osie. Główną oś poprowadzono w kierunku z północy na południe, od dworca kolejowego ulicą Piłsudskiego na budynek „Gmachu”. Druga z głównych osi ma kierunek z zachodu na wschód i jest skierowana na sąsiednie wzgórze z Bazyliką Narodzenia Najświętszej Maryi Panny. Plan komunikacji na terenie osiedla pozwala na wyznaczenie szeregu kolejnych osi wzdłuż ulic Stephenson i 1-go Pułku Szwoleżerów. Od czasu wzniesienia osiedla w sposób istotny układ ten nie uległ zmianie. Projektowane ulice, jako niezbyt szerokie (względnie ekonomiczne) miały zaledwie około 8 metrów. Główne ciągi komunikacyjne są znacznie szersze, a odległości w świetle zabudowy wynoszą powyżej 50 metrów.

Mniej czytelny obecnie w stosunku do pierwotnych planów jest układ placów, rynków i parków. Stosunkowo najmniejsze zmiany miały miejsce w okolicach samego „Gmachu”, w innych częściach osiedla place funkcjonują jako ronda. Zmiany na przestrzeni

mena”, maj 1984, nr 10.

2. Komitet Obywatelski zainicjowany przez Radę Miejską w Chełmie, *Zapomniana i zaniedbana sprawa*, Chełm styczeń 1936 r., s. 5, drukarnia „Zwierciadło” w Chełmie.

3. Adam Kuncewicz, Adam Paprocki, *Opis techniczny do szkicu rozbudowy miasta Chełma*, Warszawa 12 października 1926, Wojewódzkie Archiwum w Lublinie Oddział w Krasnymstawie sygn. 746.

4. *Zapomniana i zaniedbana sprawa*, op. cit., s. 8.

5. *Ibidem*, s. 8.

6. *Ibidem*, s. 9.

7. Aleksander Leszczyński-Głębowski, *Od Dyrekcji...*



ostatnich lat w znacznym stopniu zatarły natomiast pierwotny układ zieleni. Wpływ na to ma przede wszystkim obecnie prowadzona gospodarka terenami zielonymi.

Podczas pieszego zwiedzania osiedla, odnosi się wrażenia, że zabudowa jest chaotyczna. Część ulic zabudowana jest zwartymi blokami; w przypadku innych to domy wolnostojące. Pofałdowany teren, brak równoległości i prostopadłości w położeniu sąsiednich budynków oraz gęsta sieć uliczek potęguje to wrażenie. Dopiero widok osiedla z dużej wysokości pozwala na pełne zrozumienie zamysłu projektantów. Wszystkie 30 budynków wolnostojących zgrupowane jest w północno zachodniej części „skrzydła orła”. Cztery największe wzniesione wzdłuż ulicy Piłsudskiego stanowią „korpus orła”. Pozostałe 13 bloków wieloklatkowych to południowo-zachodnia, górna część „skrzydła”. Już w pierwszym etapie prac, ze względów finansowych, zrezygnowano z budowy części projektowanych obiektów. Realizacji nie doczekał się budynek ambulatorium, kontroli dochodów, łaźnia i dom prezesa. Niezabudowane pozostały również parcele narożne części dolnej „skrzydła”, gdzie miały powstać budynki wielorodzinne. Na szkicu (Rys. 4) zaznaczono również obiekty wzniesione współcześnie w miejscach gdzie pierwotnie miały powstać budynki mieszkalne i użyteczności publicznej.

Monumentalny budynek „Gmachu Dyrekcji”, autorstwa wspomnianego Henryka Gaya, wyraźnie odstaje przeznaczeniem oraz formą architektoniczną od pozostałych obiektów. W artykule niniejszym

z racji szerokości zagadnienia omówione zostaną budynki mieszkalne spójne w swojej stylistyce. Program zabudowy składał się z 10 typów takich budynków. W planach założono, że cztery z nich będą obiektami wolnostojącymi jedno i dwu rodzinnymi, a pozostałe sześć przewidziano jako obiekty wielorodzinne.

Z planowanych czterech obiektów typu dworowego wzniesiono jedynie dwa. Jak już wspomniano realizacji nie doczekał się dom prezesa oraz budynek typu I.

Budynki typu II i III zaprojektowano i wzniesiono, jako murowane z cegły ceramicznej dwurodzinne wille, których architektura nawiązywać miała do tradycji polskiego dworu. Założone na planie prostokąta parterowe wille zwieńczono wysokim krytą dachówką ceramiczną dachem. Obiekty posiadają zagospodarowane poddasza i dodatkowe tylne wyjścia. Układ wewnętrzny, pierwotnie był bardzo funkcjonalny. Projekt zakładał podział budynku na dwa mieszkania: sześciopokojowe z kuchnią o powierzchni około 175 m<sup>2</sup> oraz pięciopokojowe (150 m<sup>2</sup>). Obecnie w większości przypadków wprowadzono wtórne podziały i obiekty zamieszkiwane są przez większą liczbę rodzin.

Budynki różnią się między sobą rozplanowaniem poddasza oraz liczbą osi. Typ III posiada mniej rozbudowany przyciółek z czterema osiami w stosunku do sześciu osi w typie II.<sup>8</sup>

8. Wojciech Koziejowski, *Chelm – „Dyrekcja”. Studium historyczno – urbanistyczne*. Tom I (maszynopis – tekst, ikonografia, plansze), 1988, Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Lublinie. *Delegatura Chelm*.

4. Chelm osiedle Dyrekcja, Szkic na podstawie Gogle Earth.





5. Osiedle „Dyrekcja” w Chełmie, niezrealizowane budynki mieszkalne, autorzy Adam Kuncewicz, Adam Paprocki, Muzeum Kolejnictwa w Warszawie, z albumu Mikołaja Leszczyzny-Glybowskiego, 1929 r.

Na terenie osiedla brak jest wolnostojących budynków wielopiętrowych. Budynki typu od IV do XI, o dwóch i trzech kondygnacjach łączono w bloki o liczbie modułów zależnej najczęściej od długości ulicy, której pierzeję stanowiły. Typ IV i V posiada trzy kondygnacje mieszkalne, pozostałe dwie. W bloki wieloklatkowe łączono ze sobą typy IV z V, VI z VII oraz VIII z IX. Układ połączonych modułów wyglądał zawsze tak samo, wewnątrz bloku wznoszono budynki typu IV, VI i VII, a pierzeję zamykano V, VI i IX.

Podobnie jak w przypadku obiektów willowych, wszystkie budynki zabudowy pierzejowej zwieńczone były wysokimi, krytymi dachówką ceramiczną dachami. Wzniesione z cegły ceramicznej były podpiwniczone i posiadały niemieszkalne poddasza. Wszystkie obiekty były tynkowane. Mieszkania w blokach wielorodzinnych miały od jednego do pięciu pokoi. Do czasów obecnych w niezmiennym układzie funkcjonalnym pozostało niewiele mieszkań. W większości przypadków duże mieszkania zostały podzielone na mniejsze.

Ogółem w skład osiedla zwanego „Dyrekcją” wchodziły następujące budynki:

- gmach dyrekcji;
- 15 budynków dwurodzinnych typu II;
- 15 budynków dwurodzinnych typu III;
- 16 budynków mieszkalnych typu IV;
- 8 budynków mieszkalnych typu V;
- 15 budynków mieszkalnych typu VI;
- 14 budynków mieszkalnych typu VII;

- 14 budynków mieszkalnych typu VIII;
- 8 budynków mieszkalnych typu IX;
- 4 budynki drewniane /baraki/;

#### Przedmiot ochrony

Z uwagi na wartość architektoniczną i urbanistyczną założenia, decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lublinie z dnia 24 kwietnia 1971 roku, dzielnicę zwaną „Dyrekcja” w Chełmie wpisano do rejestru zabytków. Wpis do rejestru zabytków województwa lubelskiego A/138, dotyczy całej dzielnicy „Dyrekcja” tak, więc poszczególne obiekty nie są objęte odrębną ochroną konserwatorską.

Zapisy dotyczące prawnej ochrony osiedla „Dyrekcja” znalazły się w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego Nr 7 (s. 254-255), w grupie trzech obszarów ścisłej ochrony konserwatorskiej. Zapisy określają priorytet wymagań konserwatorskich w strefie ochrony, zasady kształtowania przestrzennego i działalności inwestycyjnej oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu. Zasady zabudowy i zagospodarowania przestrzeni sformułowano w następujących punktach:

- a) utrzymanie historycznej siatki ulic w istniejących liniach rozgraniczających,
- b) utrzymanie historycznej linii zabudowy w pierzei rynkowej i pierzejach ulic,
- c) ucztylnienie linii zabudowy przez zielen komponowaną, małą architekturę (...),
- d) uzupełnienie zabudowy w pierzejach ulic i placów z zachowaniem dawnej wielkości i podziałów parcelacyjnych oraz z zastosowaniem elementów charakterystycznych dla zabudowy historycznej,
- e) nawiązanie nowej zabudowy do form, gabarytów i wysokości zabudowy istniejącej w jej bezpośrednim sąsiedztwie lub otoczeniu (...),
- f) obowiązek uzgadniania ze służbami konserwatorskimi kolorystyki budynków, istniejących i nowo projektowanych,
- g) w przypadku konieczności wymiany istniejących okien i drzwi w budynkach zabytkowych obowiązek stosowania stolarki drewnianej,
- h) zakaz lokalizacji w strefie ochrony konserwatorskiej obiektów tymczasowych (np. garaże blaszane)<sup>9</sup>.

9. Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego Nr 7, Uchwała Nr XXXVII/466/01 Rady Miejskiej w Chełmie z dnia 28 grudnia 2001 poz. 255, Lublin, dnia 11 lutego 2002.

6. Osiedle „Dyrekcja”, Pierzeje ulic Piłsudskiego i Wiejskiej



PIERZEJA - UL. PIŁSUDSKIEGO (TYP IV, TYP V)



PIERZEJA - UL. WIEJSKA (TYP VI, TYP VII)





TYP II / FRONT



TYP II / OGRODOWA



TYP III / FRONT



TYP III / OGRODOWA



TYP IV



TYP V



TYP VI



TYP VII



TYP VIII



TYP IX

7. Osiedle „Dyrekcja”, Typy budynków mieszkalnych.

**Stan zachowania osiedla „Dyrekcja”**

Do czasów obecnych przetrwały wszystkie wzniesione przed wybuchem wojny obiekty „Dyrekcji”. Zachowanie czytelności założenia oraz brak istotnych zmian w samych budynkach możliwe było dzięki zaistnieniu kilku okoliczności.

Na terenie osiedla nie prowadzono intensywnych działań wojennych. Świadcami tamtych czasów

są jedynie widoczne na części elewacji otwory po piskach i miejsca, w których umieszczone były niemieckojęzyczne szyldy. W okresie PRL-u nie wykonywano istotnych prac remontowych, tym samym zabudowa nie uległa przekształceniu. Nowych obiektów wzniesiono stosunkowo niewiele, a więc w niewielkim stopniu wpłynęły na czytelność założenia. Zagrożeniem dla wartości założenia mogło okazać się ostat-



8. Budynek typu II ulica Czackiego

nie dwudziestolecie. Po 1989 roku zmieniły się stosunki własnościowe i w większości obiektów związały się wspólnoty, administrujące niewielką liczbą bloków czy nawet mieszkań. Rozdrobnienie oraz presja mieszkańców związana z chęcią wprowadzania zmian w przyszłości może utrudnić ochronę konserwatorską. Ważnym czynnikiem, który pozwolił obiektom przetrwać pomimo upływu 80 lat jest wysoka jakość robót budowlanych i materiałów użytych do ich wzniesienia.

#### **Stan techniczny obiektów**

Pomimo ponadlokalnej wartości osiedla „Dyrekcja” nie było ono przedmiotem zbyt wielu opracowań i publikacji. To znaczące dzieło dwudziestolecia międzywojennego jest wciąż mało znane. Dlatego poczynając od 2007 r. całość założenia jest przedmiotem systematycznych prac prowadzonych przez pracowników Katedry Konserwacji Zabytków Politechniki Lubelskiej i działających pod ich kierunkiem studentów Państwowej Wyższej Szkoły Zawodowej w Chełmie.

W ramach prowadzonych prac na terenie osiedla „Dyrekcja” odtworzono dokumentację techniczną wszystkich powstałych typów budynków mieszkalnych. Dokonano kompleksowej oceny stanu technicznego około 40% z pośród wszystkich 119 obiektów. Generalna ocena zabudowy jest następująca:

■ Brak istotnych problemów konstrukcyjnych. Jedynie w przypadku kilku obiektów stwierdzono występowanie rys na ścianach zewnętrznych, które

według konstruktora pochodzą z okresu wznoszenia osiedla.

■ Dobry stan techniczny konstrukcji dachowych. W znacznej części obiektów przemurowano kominy i wymieniono pokrycie na analogiczne do pierwotnego.

■ Brak poważnych problemów wilgotnościowych. Budynki posiadają sprawne izolacje poziome wykonane w czasie budowy.

■ Zły stan techniczny większości tarasów i murków w przypadku budynków typu II i III.

■ Lokalnie zły stan tynków zewnętrznych (rysy skurczowe, uszkodzenia mechaniczne, w okolicach uszkodzonych elementów instalacji odwodnienia miejscowe przewilgocenia).

■ W części budynków zły stan stolarki drzwiowej i okiennej, przede wszystkim klatek schodowych. W znacznej części budynków dokonano wymian okien. Większość z nich jest niezgodna z zasadami określonymi przez konserwatora (okna z tworzywa sztucznego).

■ Uszkodzenia rynien, rur spustowych i obróbek blacharskich na większości budynków. Brak ujednolicenia materiałowego i kolorystycznego w miejscach gdzie zostały wymienione.

■ Zły stan opasek przyobektowych i nawierzchni chodników. Większość prowadzonych napraw ma charakter mocno lokalny, co powoduje różnorodność rozwiązań nawet na terenie jednego bloku.

■ Na terenie osiedla występuje duża ilość budynków tymczasowych niezgodnych z wytycznymi konserwatorskimi.



## Podsumowanie

Chełmskie osiedle „Dyrekcja” jest bez wątpienia cennym zabytkiem okresu dwudziestolecia międzywojennego. Reprezentuje cały zespół wartości, wynikających z jego programu ideowego (symboliki państwowej), układu przestrzennego, spójnej formy architektonicznej zabudowy i charakterystyki technicznej budynków. Wartości te są nadal czytelne i aktualne, układ przestrzenny oraz stan zachowania budynków spełniają konserwatorskie kryteria autentyczności i integralności. W związku z tym „Dyrekcja” w pełni zasługuje na ochronę konserwatorską.

Przyjęta koncepcja ochrony osiedla jako zespołu urbanistycznego wydaje się właściwa i wystarczająca z punktu widzenia specyfiki tego zabytku. Zapisy dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu formułują zasady, które pozwalają zapewnić ochronę wartości tego obszaru. Nie wydaje się konieczne dodatkowe wpisywanie poszczególnych obiektów do rejestru zabytków.

Narastającym problemem jest natomiast stan techniczny obiektów. Techniczne zużycie tej zabudowy nieuchronnie prowadzi do konieczności podjęcia remontów kapitalnych, szczególnie w perspektywie podnoszonych standardów cieplnej ochrony budynków. Tylko remonty kapitalne, dokonane w skali całych obiektów, dałyby możliwość zachowania wystroju architektonicznego – okien, elewacji, pokrycia dachów. Z kolei zaplanowanie cyklu remontów dla całego osiedla w uzgodnieniu z urzędem konserwatorskim pozwo-



9. Budynki typu IV i V ulica Piłsudskiego

liłoby zachować jednolity i spójny wystrój zabudowy w skali zespołu. Niestety obecna forma własności mieszkań nie sprzyja takiej koordynacji działań remontowych. Lokatorzy dokonują remontów swoich lokali, natomiast wspólnoty nie mają środków by właściwie utrzymać części wspólne i przestrzenie publiczne.

W tej sytuacji zachowanie wartości osiedla – przy jednoczesnym podniesieniu jego standardu użytkowego i estetycznego – zależy od przejęcia inicjatywy przez samorząd miejski. Wymaga to jednak by lokalna społeczność doceniła ponadlokalną wartość tego zabytku. Trzeba mieć nadzieję, że tak się stanie, bo jest to warunek właściwej ochrony być może najważniejszego zabytku Chełma.

10. Budynki typu VIII i IX ulica Żwirki i Wigury





■ **Część trzecia**

***Modernizm w Gdyni - Modernizm w Europie  
Wybrane studia przypadków***

