

## **Osiedle „Dyrekcja” w Chełmie – ocena założenia po 80 latach od rozpoczęcia budowy<sup>1</sup>**

**Bogusław Szmygin, Maciej Trochonowicz**

*Politechnika Lubelska, Wydział Budownictwa i Architektury,  
Katedra Konserwacji Zabytków, ul. Nadbystrzycka 40, 20-618 Lublin*

**Streszczenie:** Wybudowanego w latach 1928-1939 osiedle „Dyrekcja”, ze względu na swoją powierzchnię, ilość i kubaturę budynków uważane było za drugą po Gdyni największą inwestycję okresu międzywojennego. Osiedle reprezentuje cały zespół wartości, wynikających z jego programu ideowego (symboliki państwowej), układu przestrzennego, spójnej formy architektonicznej zabudowy i charakterystyki technicznej budynków. Artykuł niniejszy ma na celu, próbę dokonania szeroko rozumianej oceny stanu założenia, po 80-latach od rozpoczęcia budowy.

**Słowa kluczowe:** architektura, urbanistyka, modernizm.

### **1. Wprowadzenie**

„Forma wynika z funkcji”, „mniej znaczy więcej”, „ornament to zbrodnia” oraz „pięć punktów nowoczesnej architektury” to najbardziej znane maksymy twórców nowego prądu w architekturze światowej. To właśnie Louis Sullivan, Mies van der Rohe, Adolf Loos i Le Corbusier byli prekursorami modernizmu, który rozwinął się w okresie XX-lecia międzywojennego i trwał do lat siedemdziesiątych XX wieku.

W nowy nurt wpisało się szereg obiektów i całych założeń realizowanych w Polsce w okresie dwudziestolecia międzywojennego i w latach powojennych. W tym pierwszym okresie zdecydowaną większość stanowiły obiekty o charakterze elitarnym i reprezentacyjnym, a więc budynki użyteczności publicznej. Konieczność ich budowy związana była z powojennymi zniszczeniami i powstaniem szeregu urzędów w odrodzonym państwie. W dość krótkim czasie, 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 osiedla w Gdyni, Warszawie i Katowicach.

W zapomnienie popadło natomiast wybudowane w latach 1928-1939 osiedle „Dyrekcja” w Chełmie. Stosunkowo długi czas wznoszenia osiedla związany był z kryzysem światowym, który na niemal 10 lat wstrzymał budowę. Nazwa dzielnicy – osiedla pochodzi z okresu projektowania założenia i związana była z planami przeniesienia do Chełma dyrekcji kolejowej z Radomia. Osiedla ze względu na swoją powierzchnię, ilość i kubaturę budynków uważane było za drugą po Gdyni

---

<sup>1</sup> Artykuł w wersji skróconej był prezentowany na Drugiej międzynarodowej konferencji naukowej „Modernizm w Europie - modernizm w Gdyni. Architektura 1. połowy XX w. i jej ochrona”.

największą inwestycję okresu międzywojennego. Projektowane na planie orła, symbolizującego odradzającą się państwowość na Chełmszczyźnie, nigdy nie zostało ukończone (Rys. 1). Realizacji nie doczekała się część wschodnia założenia tzw. „drugie skrzydło” oraz większość obiektów użyteczności publicznej.

Do czasów obecnych przetrwały praktycznie wszystkie wzniesione przed wybuchem wojny obiekty. Powojenny rozwój miasta, brak istotnych remontów w okresie PRL-u, zmiany stosunków własnościowych po 1989 roku i brak skutecznych mechanizmów ochrony w nie wielkim stopniu wpłynął na czytelność założenia i bryłę budynków. Artykuł niniejszy ma na celu próbę szeroko rozumianej oceny stanu założenia w 80- lat po rozpoczęciu budowy osiedla.



Rys 1. Szkic całości projektowanego osiedla w kształcie orła na podstawie planu budowy osiedla Dyrekcja [1].

Fig. 1. Sketch of the entire district in the shape of the Polish eagle after the design of district "Dyrekcja".

## 2. Kolej po I Wojnie Światowej

Znaczenie kolei w Polsce, po zakończeniu I Wojny Światowej, było ogromne. W nowo powstałym Państwie Polskim, ze względu na brak bitych dróg i niewielką ilość pojazdów, to właśnie kolejnictwo stało się najszybciej rozwijającą się gałęzią transportu. Już w 1919 roku, a więc w czasie przejmowania kolei 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 kolejnictwa, hojnie dotowanego przez rząd, trwał do 1929 roku, 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 kolei żelaznych, ale go nie zastopowało, powstawały kolejne nowe linie kolejowa wraz z ich infrastrukturą.

Kolej Polska okresu międzywojennego traktowana jest przez historyków jak 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 roku zamach stanu marszałka Józefa Piłsudskiego, blokując ruchy wojsk rządowych i jednocześnie wspomagają jednostki wierne marszałkowi. Nagrodą za wsparcie zamachu był dekret prezydencki regulujący status PKP i wzmacniający rolę kolei w kraju.

Beneficjentami rozwoju kolei stali się również jej pracownicy. W okresie XX-lecia międzywojennego zawód kolejarza traktowany był jako elitarny i cieszył się olbrzymim poważaniem. Pracownicy kolej, stanowiący jedną z najliczniejszych grup społecznych, byli jednocześnie dość dobrze sytuowani materialnie i czynnie angażowali się w życie społeczne i kulturalne.

W okresie międzywojennym oprócz intensywnego rozwoju infrastruktury kolejowej, dość szybko rozpoczęto budowę zaplecza socjalnego dla społeczności kolejarskiej. Powstawały mniejsze i większe kolejowe osiedla mieszkalne, w nich szkoły dla dzieci, gimnazja, szkoły techniczne, ochronki i ambulatoria oraz straże ogniowe. W okresie tym powstały m.in. osiedla i domy kolejarskie w Toruniu, Chełmie, Brześciu, Szydłowcu, Rejowcu, Strzemieszycach, Koluszkach, czy też całe kolonie kolejarskie np. „Osse” pod Łapami. W większych miejscowościach działały teatry i orkiestry kolejowe. Pracownicy kolei zrzeszali się w związkach zawodowych (pierwszy - Związek Zawodowy Kolejarzy Rzeczypospolitej Polskiej powstał już w 1918 roku), zakładali organizacje samopomocowe i spółdzielnie. W okresie międzywojennym działalność prowadziła nawet kolejarska organizacja paramilitarna.



Rys 2. Przyjazd do Chełma ministra komunikacji Kuhna. Muzeum Kolejnictwa w Warszawie, z albumu Mikołaja Leszczyzny-Głybowski, 1929r. [2].

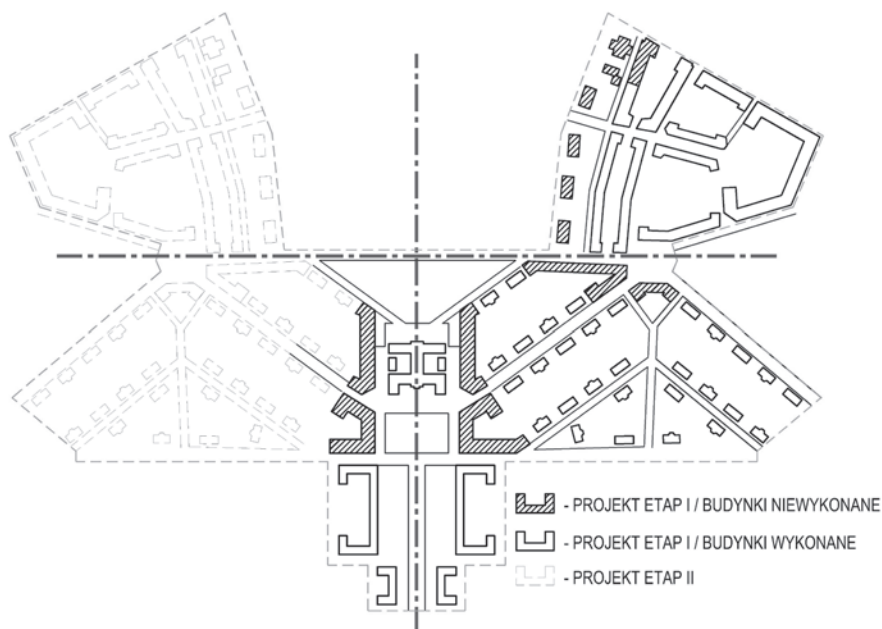
Fig. 2. Minister of Transport Kuhn visiting Chełm. Warsaw Railroad Museum, from collection of Mikołaj Leszczyzna-Głybowski, 1929.

### 3. Zarys historii powstania osiedla Dyrekcja

Tuż po odzyskaniu niepodległości Chełm był stosunkowo dużym miastem, liczącym około 20-25 tysięcy mieszkańców. W większości, bo w ponad 50% stanowili ją Żydzi. W okresie tym miasto było już ważnym i dynamicznie rozwijającym się węzłem kolejowym. Rozwój dróg żelaznych nie szedł niestety w parze z rozwojem infrastruktury kolejowej. Stacja kolejowa zaliczała się raczej do średnich, a większość z około 1000 pracowników kolei 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) [3]. Wybór miasta 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 ogólnie – państwowej, a mianowicie podniesienia rangi wschodniej części Województwa Lubelskiego [4].

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 [1]. Nowoprojektowane osiedle kolejowe miało opierać się na dwóch osiach. Pierwsza oś biegła, od dworca do placu z budynkiem planowanej siedziby dyrekcji, drugą prostopadłą wytyczono nad budynkiem głównym. Jednocześnie wytyczono szereg mniejszych osi odchodzących od placu pod kątem, które w zamyśle projektantów miały stać się mniejszymi uliczkami. W pierwszym etapie zakładano wybudowanie całego gmachu biurowego (projektu Henryka Gaya) oraz osiedla mieszkaniowego złożonego z 34 domów wolno stojących typu willowego i 121 domów w zabudowie zwartej. Obok ponad 150 budynków mieszkalnych i gmachu miały powstać liczne obiekty sportowe i handlowe.



Rys 3. Szkic na podstawie planu budowy osiedla Dyrekcja [1].

Fig. 3. Sketch of the design of district "Dyrekcja".

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

Budowę rozpoczęto z olbrzymim rozmachem, na terenie osiedla pracowało około 2000 robotników. Wytyczono 22 nowe ulice, przy których rozpoczęto wznoszenie budynków mieszkalnych i gmachu. W tym samym mniej więcej czasie, na rozparcelowanych przez miasto sąsiadujących z osiedlem terenach majątku, rozpoczęła się budowa prywatnych budynków. Na obszarze około 370 hektarów powstało osiedle około 250 domów jednorodzinnych [4].

Niestety niezwykle ciężka zima w 1928-1929 roku oraz trudne warunki geologiczne (kredowe podłoże) spowodowały spękania świeżych murów i osiadanie fundamentów. Jesienią pod niezabezpieczone fundamenty dostała się woda, która nie mogła wsiąknąć w nieprzepuszczalny margiel, a przy zamarznięciu w niektórych miejscach wysadziła mury [4]. Prace, pomimo wykonania natychmiastowych napraw zostały wyraźnie spowolnione. Rozpoczęto dochodzenie i odwołano dotychczasowego naczelnika budowy.





Rys. 4. Z albumu Mikołaja Leszczyny-Głębowskiego[2].

Fig. 4. From collection of Mikołaj Leszczyna-Głębowski.



Rys. 5. Z albumu Mikołaja Leszczyny-Głębowskiego [2].

Fig. 5. From collection of Mikołaj Leszczyna-Głębowski.

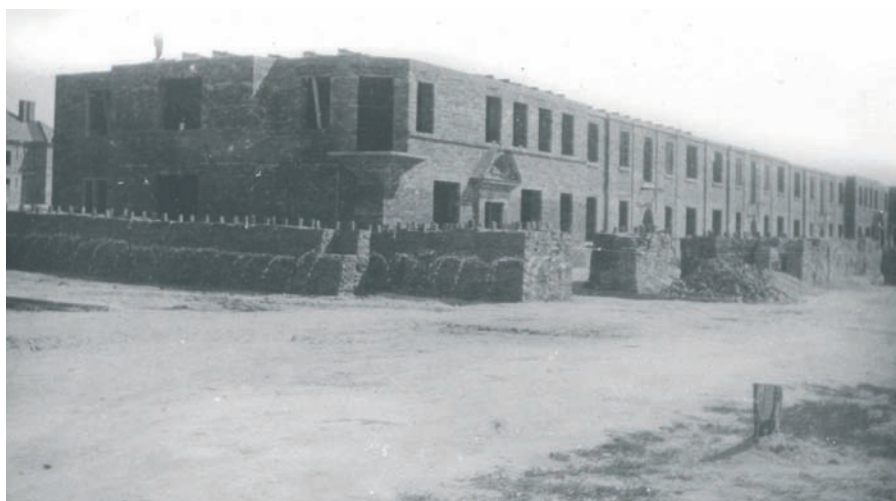
Tempo prac wzrosło dopiero w lipcu 1929 wraz z powołaniem przez władze nowego naczelnika, którym został inż. Mikołaj Leszczyna-Głębowski. Wzniesioną dwa lata wcześniej inwestycję przerwano z powodu kryzysu gospodarczego. W wzniesionych w stanie surowym 112 obiektach zamurowano okna, a plac budowy otoczono barierami [4]. Na szereg lat budowa osiedla Dyrekcja została wstrzymana. Pojawiły się kolejno plany przekazania osiedla wojsku, zamiany na więzienie [3].

Na skutek interwencji władz miasta w ministerstwie oraz poprawą sytuacji gospodarczej kraju w 1936r. Zarząd Kolei w Radomiu podjął decyzję o wznowieniu budowy. Rozpoczęte w 1938 roku 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.



Rys 6. Budowa osiedla „Dyrekcja”, w głębi widok wzgórza katedralnego [2].

Fig. 6. Building site of district ‘Dyrekcja’, Cathedral hill in the background.



Rys 7. Budowa osiedla „Dyrekcja”, budynki mieszkalne [2].

Fig. 7. Building site of the district ‘Dyrekcja’, dwelling house.

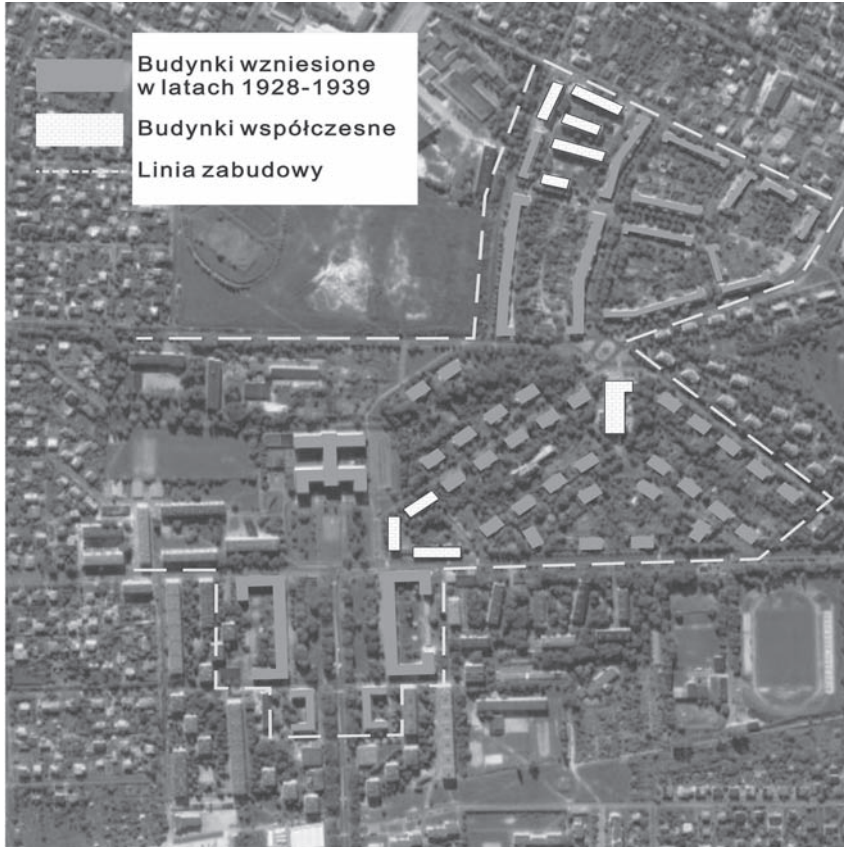
#### 4. Analiza zabudowy osiedla „Dyrekcja”

Jak już zostało wspomniane wcześniej, całość założenia ze względu na swoją powierzchnię, ilość i kubaturę budynków uważane było za drugą po Gdyni największą inwestycję mieszkaniową okresu XX-lecia międzywojennego. Pomimo nie zrealizowania drugiego etapu prac (osiedle miała tworzyć schematyczny wizerunek orła), upływu 80 lat od momentu rozpoczęcia prac, układ urbanistyczny osiedla 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. Główna 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 ulic na terenie osiedla pozwala na wyznaczenie szeregu kolejnych osi wzdłuż ulic np. Stephensona, 1 Pułku Szwoleżerów.

Od czasu wzniesienia w sposób istotny nie zmienił się układ ulic osiedla. Ze względów ekonomicznych projektowane jako niezbyt szerokie (najwęższe miały zaledwie około 8 metrów, główne szersze) pomimo upływu czasu nadal dokładnie wyznaczają zarys sylwetki orła.



Rys 8. Chełm osiedle Dyrekcja. Szkic na podstawie Gogle Earth.

Fig. 8. Chełm district 'Dyrekcja'. From Google Earth.

Równie czytelny obecnie, w stosunku do pierwotnych planów, jest układ placów, rynków. Na ich zachowanie, nie wpłynęła nawet realizacja współczesnych obiektów, dzięki temu, że wznoszono je na parcelach wcześniej przewidzianych pod zabudowę. W przypadku placów najmniejsze zmiany miały miejsce w okolicach samego „Gmachu”, w innych częściach osiedla funkcjonują one jako ronda.

Zmiany na przestrzeni ostatnich lat w znacznym stopniu zatarły natomiast pierwotny układ zieleni. Większość planów dotyczących świadomego kształtowania terenów zielonych nie doczekała się realizacji ze względu na wybuch wojny. Po jej zakończeniu nie wznowiono zarówno prac budowlanych (drugie skrzydło) jak i zaniechano działań związanych z kształtowaniem terenów zielonych. Obecnie na terenie osiedla dominuje dość jednorodny drzewostan wysoki. W obrębie ciągów



komunikacyjnych zieleni jest uporządkowana i zadbana. Brak jest natomiast ładu i jednorodności w przypadku skwerów i obszarów pomiędzy budynkami.

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 sąsiednich brył oraz gęsta sieć uliczek potęguje to wrażenie. Dopiero przyjrzenie się osiedlu z wysokości pozwala na pełne zrozumienie zamysłu projektantów.

Wszystkie 30 budynków wolnostojących wzniesiono w północno zachodniej części „skrzydła”. Budynki wielorodzinne zgrupowano na dwóch obszarach. 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 doczekały się budynki ambulatorium, łaźni, kontroli dochodów i dom prezesa. Niezabudowanymi pozostawiono również parcele narożne części dolnej skrzydła, gdzie miały powstać budynki wielorodzinne. Na szkicu (Rys.8.) zaznaczono również obiekty wzniesione współcześnie w miejscach gdzie pierwotnie miały powstać budynki mieszkalne i użyteczności publicznej.

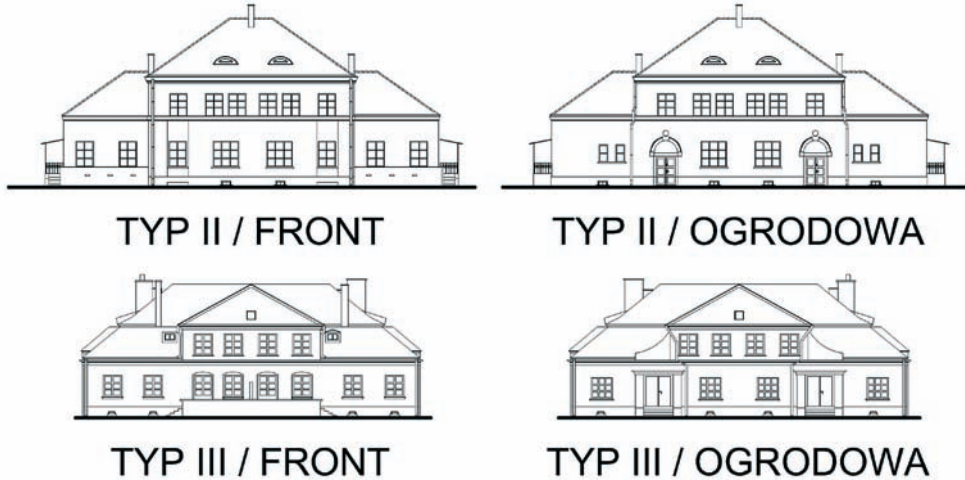
Program zabudowy mieszkaniowej składał się z 10 typów budynków mieszkalnych. W planach założono, że cztery z nich będą budynkami wolnostojącymi jedno i dwu rodzinnymi, a pozostałe sześć przewidziano jako obiekty wielorodzinne o dwóch i trzech kondygnacjach mieszkalnych.

Z planowanych czterech budynków typu dworkowego wzniesiono jedynie dwa. realizacji nie doczekał się dom prezesa oraz przewidziany w ilości trzech sztuk budynek typu I. Budynki typu II i III zaprojektowany i wzniesiono, jako murowane z cegły ceramicznej dwurodzinne wille, których architektura nawiązywać miała do tradycji polskiego dworu. Założone na planie prostokąta parterowe budynki, dzięki właściwym proporcjom i zwieńczeniu wysokim (krytym dachówką ceramiczną) dachem, do dziś prezentują się bardzo okazale.

Do budynków prowadziły cztery wejścia, dwa bezpośrednio od ulicy i dwa od strony niewielkich ogródków zlokalizowanych na tyłach. Czytelność kwartałów, zabudowanych obiektami wolnostojącymi, zaburzona jest wtórnie wprowadzonymi ogrodzeniami. Dodatkowo w najbliższym sąsiedztwie budynków wznoszone są obiekty tymczasowe. Najczęściej utrzymane w różnym kształcie, materiale i kolorystyce garaże.

Budynki posiadają zagospodarowane poddasza i dodatkowe wyjścia tylne. Układ wewnętrzny, pierwotnie był bardzo funkcjonalny. Projekt zakładał podziału budynku na dwa mieszkania: sześciopokojowe z kuchnią o powierzchni około 175m<sup>2</sup> oraz pięciopokojowe z (150m<sup>2</sup>). Pomieszczenia były przestronne, wysokie i dobrze doświetlone dzięki znacznej ilości dużych okien. Obecnie w większości przypadków wprowadzono podziały i budynki zamieszkiwane są przez większą liczbę rodzin. Doprowadziło to do konieczności zmian w komunikacji wewnątrz obiektów.

Typy różnią się między sobą rozplanowaniem poddasza oraz liczbą osi. Typ III posiada mniej rozbudowany przyczółek z czterema osiami w stosunku do sześciu osi w typie II [5].



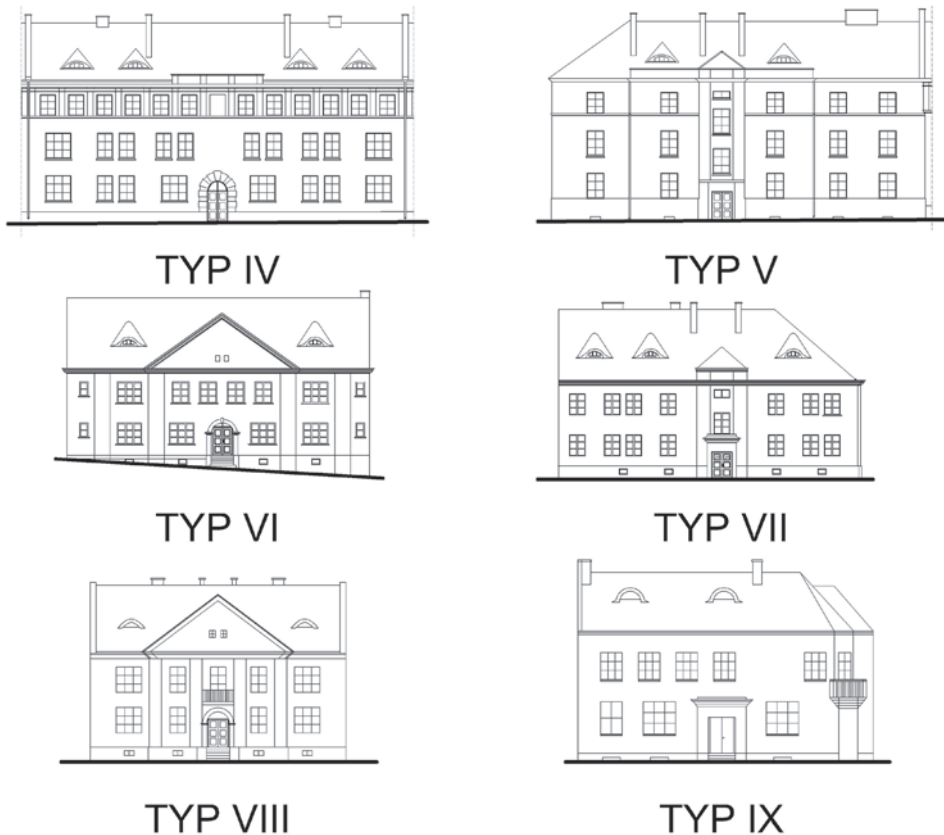
Rys 9. Osiedle „Dyrekcja”. Typy willowych budynków mieszkalnych.

Fig. 9. District ‘Dyrekcja’. Types of villa dwelling building.

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 (Rys. 10.). 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 budynkami V, VI i IX. Linia dachów uzależniona była od ukształtowania terenu i w przypadku ostrych wzniesień kolejne moduły przesunięte są w pionie w stosunku do sąsiednich w zależności od kąta nachylenia terenu (Rys. 11).

Podobnie jak w przypadku obiektów willowych, wszystkie budynki zabudowy pierzejowej zwieńczone były wysokimi, krytymi dachówką ceramiczną dachami. Wzniesione z cegły ceramicznej budynki były podpiwniczone i posiadały niemieszkalne poddasza. Mieszkania w budynkach 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. Wszystkie budynki były tynkowane i posiadały detale zdobnicze otworów wejściowych.

Podczas inwentaryzacji stwierdzono w kilku przypadkach niewielkie odstępstwa od standardowego projektu. Zmiany w poszczególnych blokach dotyczyły wejść do budynków oraz sposobu wykonania detali (np. brak wyprowadzonych w tynku zworników nad portalami).



Rys 10. Osiedle „Dyrekcja”. Typy budynków mieszkalnych wielorodzinnych.

Fig. 10. District ‘Dyrekcja’. Types of terraced houses.



Rys 11. Osiedle „Dyrekcja”. Pierzeje ulic Piłsudskiego i Wiejskiej.

Fig. 11. District ‘Dyrekcja’. Frontage at Piłsudskiego and Wiejska Street.

## 5. Przedmiot i zakres 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 str.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) uczyelnienie linii zabudowy przez zieleń komponowaną, małą architekturę i ogrodzenia w przypadku braku zabudowy lub zabudowy cofniętej w stosunku do linii historycznej,
- e) uzupełnienie zabudowy w pierzejach ulic i placów z zachowaniem dawnej wielkości i podziałów parcelacyjnych oraz z zastosowaniem elementów charakterystycznych dla zabudowy historycznej,
- f) nawiązanie nowej zabudowy do form, gabarytów i wysokości zabudowy istniejącej w jej bezpośrednim sąsiedztwie lub otoczeniu oraz w wystroju, detalu i użytych materiałach wykończeniowych,
- g) obowiązek uzgadniania ze służbami konserwatorskimi kolorystyki budynków, istniejących i nowo projektowanych,
- i) przy remontach i przebudowach budynków stopniowe odtwarzanie ich historycznego wyglądu oraz wystroju i detalu architektonicznego (zachowanego lub usuniętego wcześniejszymi działaniami realizacyjnymi) w oparciu o wytyczne konserwatorskie i zachowane przekazy ikonograficzne,
- j) w przypadku konieczności wymiany istniejących okien i drzwi w budynkach zabytkowych obowiązek stosowania stolarki drewnianej,
- p) zakaz lokalizacji w strefie ochrony konserwatorskiej obiektów tymczasowych (np. Garaże blaszane) [6].

## **6. Stan zachowania osiedla „Dyrekcja”**

Do czasów obecnych przetrwały wszystkie, wzniesione przed wybuchem wojny, obiekty osiedla „Dyrekcja”. W większości przypadków ich wygląd nie zmienił się w sposób istotny od okresu wybudowania. Zachowanie czytelności założenia oraz brak istotnych zmian w samych budynkach możliwe było dzięki zaistnieniu kilku czynników.

Osiedle wznoszone było jako modelowa, a cała inwestycja traktowana priorytetowo. Obiekty charakteryzują się wysoką jakością robót budowlanych i materiałów użytych do ich wzniesienia.

Na terenie osiedla nie prowadzono intensywnych działań wojennych, dzięki czemu większość obiektów przetrwała okres okupacji nie naruszona. Świadcami tamtych czasów są jedynie widoczne na części elewacji otwory po pociskach i miejscach, w których umieszczone były niemieckojęzyczne szyldy.



W okresie PRL-u nie prowadzono istotnych prac remontowych (nie było takiej konieczności), tym samym zabudowa nie uległa przekształceniu. Nowych obiektów wzniesiono stosunkowo niewiele, i dzięki temu w niewielkim stopniu wpłynęły one na czytelność założenia.

Zagrożeniem dla wartości osiedla mogło okazać się ostatnie 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.



Rys. 12. Budynek typu II Ulica Czackiego.

Fig. 12. Villa Type II, Czackiego Street.



Rys. 13. Budynek typu III Ulica Czackiego.  
Fig. 13. Villa Type III, Czackiego Street.



Rys. 14. Budynek typu VIII i IX Ulica Żwirki i Wigury.  
Fig. 14. Buildings type VIII and IX, Żwirki and Wigury Street.



Rys. 15. Budynki typu IV i V Ulica Piłsudskiego.

Fig. 15. Buildings type IV and V, Piłsudskiego Street.

## 7. 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 roku osiedle 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 przez 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 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 przyobiektowych 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.

## 8. Podsumowanie

Chełmskie osiedle „Dyrekcja” jest bez wątpienia cennym zabytkiem okresu dwudziestolecia międzywojennego. Osiedle 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 osiedle „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 i moralne zużycie tej zabudowy nieuchronnie prowadzi do konieczności podjęcia remontów kapitalnych, szczególnie w perspektywie podnoszonych standardów cieplej ochrony budynków. Tylko remonty kapitalne, dokonany w skali całych obiektów, dałyby możliwość zachowania wystroju architektonicznego – okna, elewacje, pokrycie dachów. Z kolei zaplanowanie cyklu remontów dla całego osiedla w uzgodnieniu z urzędem konserwatorskim pozwoliłoby 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.



## Literatura

- [1] Kuncewicz A., Paprocki A., *Opis techniczny do szkicu rozbudowy miasta Chełma*, Warszawa 12 października 1926, Wojewódzkie Archiwum w Lublinie Oddział w Krasnymstawie sygnat.746.
- [2] Albumu Mikołaja Leszczyny-Głybowskiego, 1929r, Muzeum Kolejnictwa w Warszawie.
- [3] Leszczyna-Głybowski A., *Od Dyrekcji do gmachu PKWN*, Kamena nr 10, maj 1984r.
- [4] *Zapomniana i zaniedbana sprawa Komitet Obywatelski zainicjowany przez Radę Miejską w Chełmie*, Chełm styczeń 1936r.
- [5] Koziejowski W., *Chełm – „Dyrekcja”. Studium historyczno – urbanistyczne. Tom I (tekst i ikonografia, plansze)*, 1988, Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Lublinie. Delegatura Chełm.
- [6] Dzienniku Urzędowym 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.

## The district “Dyrekcja” in Chełm – the evaluation of district after 80 years of its foundation

Bogusław Szmygin, Maciej Trochonowicz

*Lublin University of Technology, Faculty of Civil Engineering and Architecture,  
Chair of Historic Buildings Preservation*

**Summary:** District “Dyrekcja” built in the year 1928-1939 was regarded the second after the Gdynia largest investment of the period between world wars due to its size number of houses. The district represents the whole set of the values resulting the ideological programme (national symbolism), spatial composition, coherent architectural form of the buildings and their technical characteristics. The presented article is aimed as a complex evaluation of the district “Dyrekcja” after 80 years of its foundation.

**Key worlds:** architecture, heritage protection, modernism.

