

WILLA JÓKAWA



Propozycja planu pracy Zespołu doradczego do wypracowania koncepcji wykorzystania na cele miejskie willi Jókawa

Materiał opracowany przez:

Stowarzyszenie Nova Podkova, Oddział Ligi Ochrony Przyrody w Podkowie Leśnej i Komitet Obrony Willi Jókawa

18 lipca 2012r.

Ocena wartości willi Jókawa

z perspektywy Miasta Ogrodu - Podkowy Leśnej

- 1) **walor historyczny**
- 2) **walor architektoniczny - zabytkowy**
- 3) **walor sentymentalny**
- 4) **walor wg. Strategii Miasta**
- 5) **walor materialny:**
 - wartość działki
 - wartość budynku:
 - wartość obecna
 - koszt remontu podstawowego
 - wartość budynku po remoncie
 - wartość posesji po renowacji budynku

Wartość historyczna

Jeden z najstarszych domów w Podkowie Leśnej

Willa „Jókawa” (Parkowa 19) oraz willa „Przedwiośnie” (Parkowa 21) zostały w 1927 roku przewiezione w częściach z Wołynia i w 1928 roku wybudowane z przeznaczeniem na pensjonaty, na dłuższy lub krótszy pobyt przyjeżdżających do Podkowie Leśnej gości

Plan z ok. 1930 r. pokazuje, między innymi willami miasta-ogrodu, istniejące już w dzielnicy „K” wille przy ul. Parkowej 19 oraz ul. Parkowej 21.

Wartość architektoniczna

- ❖ Oryginalny drewniany budynek zbudowany w stylu eklektycznym ze starodrzewu modrzewiowego przywiezionego z Wołynia
- ❖ Bryła wzorowana na charakterze modnych w XIX i na początku XX w. uzdrowisk zachodnioeuropejskich (zwłaszcza Vichy)

Wysoka wartość architektoniczna willi została potwierdzona przez Panią Małgorzatę Chodorowską wojewódzkiego konserwatora zabytków, która stwierdziła, że jest jak najbardziej wskazane wpisanie willi do rejestru zabytków

Wartość sentymentalna

- ❖ W styczniu 1945 r. zostaje powołane Państwowe Gimnazjum i Liceum
- ❖ Willa nadaje odpowiedni klimat naszemu Miastu



Źródło: G. Grątkowski Architektura Podkowy Leśnej, s. 71

Wartość wg. Strategii Miasta

Opracowana Strategia na lata 2012-2025:

Zadania (19) realizujące cel strategiczny nr 2

OCHRONA ŚRODOWISKA NATURALNEGO I ZABYTKOWEGO
CHARAKTERU MIASTA OGRODU_CZ.1

- *„Określenie rozwiązań architektonicznych dostosowanych do charakteru miasta i ich promocja wśród obecnych i przyszłych mieszkańców, zwiększanie świadomości mieszkańców w zakresie dziedzictwa kulturowego, **w tym potrzeby ochrony cennych obiektów architektonicznych**”*
- *„Zachowanie cennych architektonicznie obiektów w Podkowie Leśnej w tym willi Jukawa”*

http://podkowalesna.pl/pliki/strategia/plany_realizacyjne_do_strategii_po_spotkaniu_13.pdf

Wartość wg. Strategii Miasta cd

Opracowana Strategia na lata 2012-2025:

Zadania (18) realizujące cel strategiczny nr 3

WSZECHSTRONNY ROZWOJ SPOŁECZNY MIESZKAŃCÓW MIASTA
OGRODU_CZ.1

- „*Tworzenie warunków do rozwoju **nowych inicjatyw mających na celu integrację mieszkańców**, zgłaszanych przez organizacje, grupy nieformalne pojedynczych mieszkańców – w tym wykorzystanie możliwości „inicjatywy lokalnej”*”
- „**Wspieranie działań organizacji pozarządowych** (w ramach przyjętego Programu Współpracy) oraz grup nieformalnych, stałe poszerzanie obszarów współpracy”
- „*Uzyskanie przez Podkowę Leśną statusu polskiego Pomnika Historii oraz działania na rzecz wpisania miasta na listę Slow Cities i pełnienia przez nie roli centrum integracji ruchu miast ogrodów – jako forma promocji marki Podkowy Leśnej*”

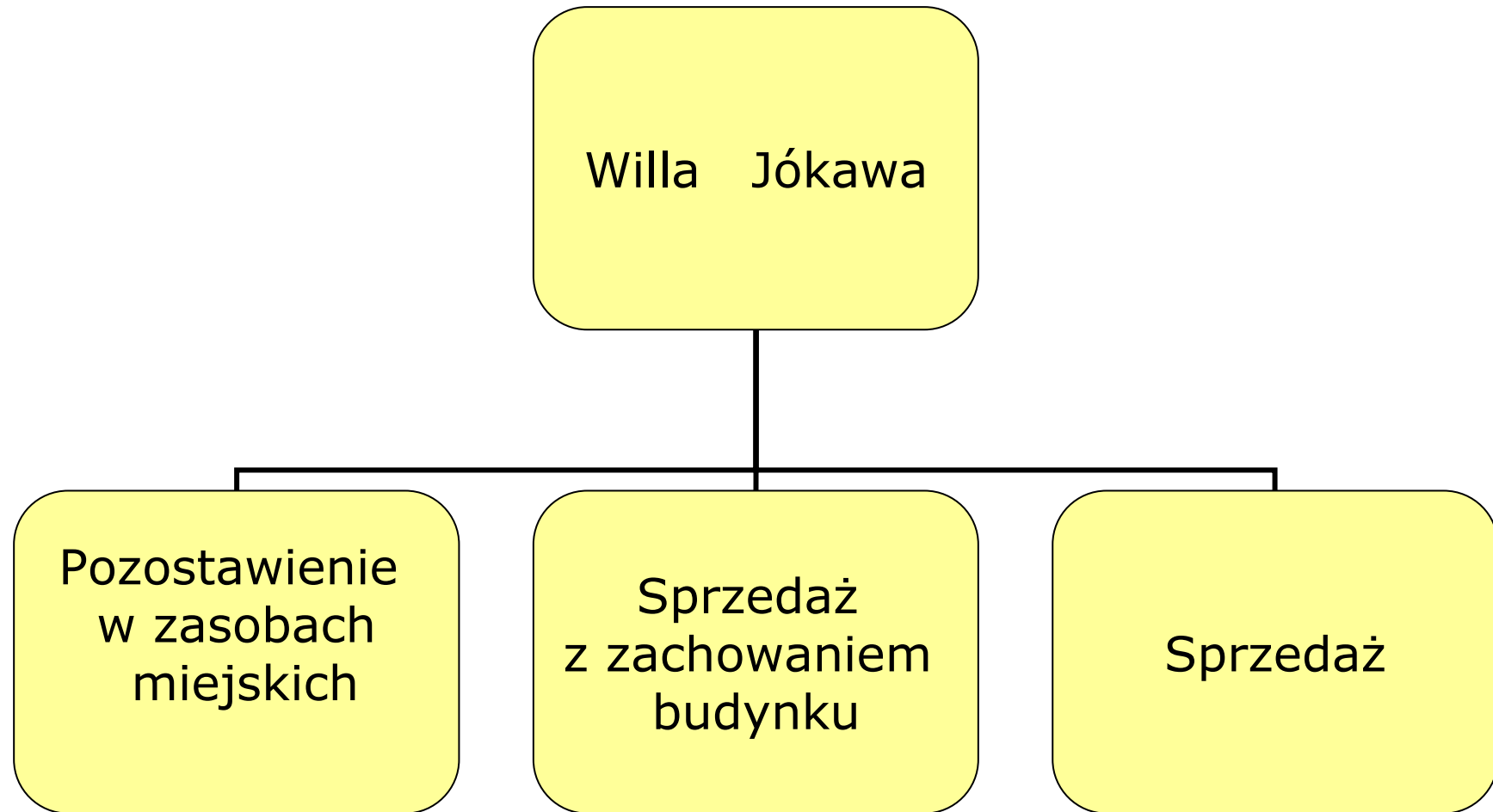
Wartość wg. Strategii Miasta cd.

Opracowana Strategia na lata 2012-2025:

Priorytetyzacja celów/zadań - wyniki

1. Bezpieczeństwo ruchu drogowego, jakość ulic i dostępność miejsc parkingowych.
2. Ochrona środowiska naturalnego, w tym rewitalizacja parku i równowaga stosunków wodnych.
3. Poprawa stanu kluczowych terenów i budynków w centrum miasta i ochrona jego zabytkowego charakteru.
4. Wysoka jakość oświaty i wychowania młodzieży.
5. Wspieranie integracji mieszkańców.
6. Działania na rzecz zwiększenia możliwości finansowych miasta.
7. Działania na rzecz utrzymania **wśród mieszkańców** wysokiego poczucia bezpieczeństwa.

Analiza możliwych rozwiązań



Analiza możliwych rozwiązań cd.

- ❖ Cel wykorzystania?
- ❖ Forma finansowania?
- ❖ Koszt utrzymania?
- ❖ Wartość posesji po remoncie budynku?
- ❖ Możliwość pozyskania inwestora?
- ❖ Realna kwota do uzyskania ze sprzedaży?
- ❖ Cel przeznaczenia przez UM pozyskanych środków?
- ❖ Moment sprzedaży?

„Centrum Historii, Turystyki i Informacji Miasta-Ogrodu Podkowy Leśnej”

Celem przedsięwzięcia jest stworzenie w willi Jókawa Centrum które stałoby się siedzibą:

- ❖ *Muzeum historii Miasta – Ogrodu Podkowy Leśnej.*
- ❖ *Archiwum zasobów historycznych Podkowy Leśnej*
- ❖ *Punktu informacji turystycznej*
- ❖ *Czytelni Ekologiczno-Ogrodniczej*
- ❖ *Kawiarenki Internetowa*

Centrum Historii, Turystyki i Informacji Miasta-Ogrodu Podkowy Leśnej” cd

Ponadto w willi Jókawa zostaną przygotowane lokale dla:

- pracowników wskazanych referatów Urząd Miasta Podkowy Leśnej,
- dzieci i młodzieży z ZHR i ZHP z przeznaczeniem na harcówkę,
- organizacji pozarządowych, stwarzające warunki do ich działalności oraz umożliwiające spotkania robocze członków poszczególnych organizacji

Cele nadrzędne projektu

Posadowienie w jednym kompleksie: muzeum, archiwum, punktu informacji turystycznej, kawiarenki internetowej, czytelnicy oraz miejsca pracy i spotkań organizacji pozarządowych i harcerstwa umożliwi:

- ❖ zawiązanie współpracy pomiędzy poszczególnymi organizacjami
- ❖ nawiązanie współpracy międzypokoleniowej
- ❖ przekazywanie bogactwa wiedzy przez słuchaczy Uniwersytetu „Otwarte Pokolenia” całemu społeczeństwu Podkowie Leśnej
- ❖ rozwinięcie wolontariatu wśród młodzieży przy obsłudze muzeum oraz punktu turystyczno-informacyjnego

Analiza SWOT -MOCNE STRONY

- atrakcyjne położenie, bogactwo przyrody i bioróżnorodność Podkowy Leśnej,
- dobre powiązania komunikacyjne z Warszawą,
- atrakcyjne miejsce położenia willi Jókawa w otulinie Leśnego Parku Miejskiego, który jest zespołem przyrodniczo-krajobrazowym
- znaczny potencjał turystyczny związany z zasobami przyrodniczymi ,
- wysoki udział obszarów prawnie chronionych w ogólnej powierzchni powiatu (Las Młochowski, Leśny Park Miejski, trzy rezerваты i pomniki przyrody),
- wysokie walory zdrowotno-rekreacyjne i przyrodnicze leśnych terenów,
- znaczny potencjał rekreacyjny związany z turystyką rowerową i pieszą,
- atrakcyjna oferta programowa imprez plenerowych,
- stosunkowo niskie ceny usług turystycznych,
- brak dużych lokalnych źródeł emisji zanieczyszczeń,
- istnienie usług gastronomicznych w otoczeniu przyszłego Centrum,

Analiza SWOT - SŁABE STRONY

- brak odpowiedniego wydawnictwa promującego Miasto-Ogród Podkową Leśną - jego historię i walory turystyczne,
- brak w pobliżu Centrum parkingu dla turystów,
- słaba odporność środowiska przyrodniczego na intensywne formy gospodarowania (w tym turystycznego),
- nie wykorzystane w pełni warunki przyrodnicze do rozwoju rekreacji,
- zaniedbania w sferze ochrony zabytków - występowanie w rejestrze zabytków obiektów, które poddano już rozbiórce,
- braki w wydzieleniu stref ochrony konserwatorskiej,
- niewystarczające działania w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego przyrodniczego oraz zachowania ładu przestrzennego

Analiza SWOT - SZANSE

- uzyskanie dofinansowanie z funduszy Unii Europejskiej na rzecz rozwoju regionu: w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i rozwoju turystyki,
- wzrost zainteresowania turystyką,
- poprawa stanu dróg miejskich oraz ścieżek rowerowych,
- możliwość wykorzystania w kreowaniu rozwoju miasta bardzo wysokiego potencjału przyrodniczego o randze międzynarodowej,
- rozwój turystyki rowerowej i pieszej jako ekologicznej formy rekreacji,
- ochrona terenów cennych przyrodniczo i kulturowo,
- sformułowanie i realizacja szerokiej oferty turystycznej wykorzystującej istniejące walory przyrodnicze i kulturowe;
- edukacja ekologiczna społeczeństwa Podkowy Leśnej i okolic,
- opracowanie koncepcji optymalnego wykorzystania walorów przyrodniczych dla rekreacji,
- sformułowanie szerokiej oferty turystycznej w oparciu o wysokie walory, przyrodnicze i historyczno-kulturowe,
- objęcie opieką prawną nowych obiektów (ochrona pomnikowa, użytki ekologiczne, itp.);
- atrakcyjne warunki przyrodnicze do tworzenia lokalnego systemu ścieżek rowerowych o charakterze komunikacyjnym, rekreacyjnym i poznawczym,
- stały dostęp do Internetu; posiadanie własnej strony Centrum,
- oferta wystawiennicza Muzeum Historycznego zachęcająca do zwiedzania i pobytu w Podkowie Leśnej,
- realizację pokazów i lekcji muzealnych,
- integracja społeczeństwa obywatelskiego Podkowy Leśnej

Analiza SWOT - ZAGROŻENIA

- brak stabilnego i wystarczającego finansowania zablokuje inwestycje mające na celu utworzenia Centrum,
- niskie nakłady finansowe spowodują obniżenie jakości oferty muzealnej, także redukcję zatrudnienia,
- brak postrzegania przez społeczności lokalne turystyki jako ważnego elementu rozwoju społeczno-gospodarczego;
- niskie dochody okolicznej ludności – mniejszy procent wydatków na kulturę,
- lokalne zagrożenia środowiska - wysokie tempo rozwoju gospodarczego i turystycznego sąsiednich ośrodków;
- słaba promocja Miasta-Ogrodu,
- niedostosowanie wewnętrznej sieci transportowej do potrzeb turystyki – kwestia ograniczonych możliwości dotarcia do miejsc atrakcyjnych;
- niska aktywność wybranego samorządu lokalnego w zakresie aktywizacji turystycznej i społecznej,
- zagrożenie środowiska naturalnego Podkowy Leśnej w związku z planowanym przebiegiem obwodnicy południowej Grodziska Mazowieckiego i Milanówka,
- utrwalenie podziałów społeczeństwa obywatelskiego Podkowy Leśnej

Podsumowanie projektu stworzenia Centrum

- ❖ Nie zostanie pomniejszony majątek miasta, a wręcz przeciwnie zwiększony ponieważ wartość nieruchomości tj. willi Jókawa przy ul. Parkowej 19 wrośnie do 2,5 mln. PLN .
- ❖ Dziedzictwo historyczne Miasta-Ogrodu zostanie przekazane następnym pokoleniom, a władze miasta zrealizują opracowane i przyjęte zadania w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego Podkowy Leśnej



Dziękuję za uwagę