

# SLUŽBY A VYBAVENOST

Náměstí Arnošta z Pardubic, které současné době představuje jediné „městské centrum“ má samo o sobě jen slabou pozici v městském organismu; lze tedy uvažovat:

- a) o jeho rozšíření,
- b) o vzniku dalších center s různým zaměřením, které však nesmí zastiňovat význam centra historického.

Služby se po vzniku tržního prostředí v devadesátých letech minulého století počaly konstituovat na základě nabídky a poptávky; ukázalo se, že poptávka po službách je v městě s pěti tisíci obyvateli, z nichž značná část nakupuje služby a další statky v Praze, velmi nízká.

Je potřebné si uvědomit, že „plánování“ služeb již není v době tržního hospodářství možné, že město (až na vzácné výjimky) nemůže služby zřizovat ani provozovat. Lze pouze vytvářet podmínky pro rozvoj služeb, pro zvyšování zájmu podnikatelů v Úvalech působit.

Při tvorbě a veřejném projednávání SRPu byl skupinou občanů vysloven i názor, že „dříve neměly Úvaly více obyvatel, než-li nyní – a přesto byla síť služeb dostačující“. Takového stavu však již nelze dosáhnout, a to z několika důvodů:

- zvýšila se náročnost občanů na kvalitu služeb,
- zvýšilo se množství druhů poskytovaných služeb,
- zvýšila se ekonomická dosažitelnost služeb, které si dříve mohli dovolit jen majetní občané,
- zvýšila se dostupnost Prahy a množství občanů Úval, kteří jí denně navštěvují. (zvýšil se „dovoz služeb“)

V městě Úvaly převládá „dovoz“ služeb nad jejich „vývozem“, což je jedním z podstatných faktorů determinujících ekonomické, ale i jiné problémy města.

Důsledkem tohoto jevu je i skutečnost, že ve městě relativně prosperují služby méně kvalitní, které jsou využívány především těmi, jejichž přítomnost na území města není vždy zcela žádoucí.

Jinými slovy řečeno: nekvalitní služby jsou jedním z faktorů zvyšující se kriminality v Úvalech. Blíže bude tato problematika uvedena v kapitole o prevenci kriminality.

Obecně lze služby pozitivně ovlivnit několika způsoby:

- 1) zvýšením počtu obyvatel Úval a okolí,
- 2) rozvojem městotvorných funkcí, tedy zejména společenských, kulturních a obchodních center.

Předpokládáme-li, že určité procento osob setrvává v Úvalech a neodjíždí denně za prací do Prahy (jedná se o matky s dětmi, důchodce a částečně i občany v aktivním věku), pak lze předpokládat, že se navýšením počtu obyvatel zvýší i absolutní počet těch, kteří budou odkázáni na služby poskytované přímo ve městě – a druhotně i počet občanů v aktivním věku, kteří začnou tyto služby zajišťovat.

Problematika počtu obyvatel, respektive velikosti navýšení, je uvedena v kapitole zabývající se socio-demografickým vývojem. V souvislosti se zlepšením sítě služeb na území města je však potřebné dodat, že by se mělo jednat o přírůstek počtu občanů patřících do „středních vrstev“, neboť právě tyto vrstvy jsou nejideálnějším indikátorem rozvoje služeb a sociální infrastruktury.

Sociálně slabé skupiny obyvatelstva, mezi něž lze počítat například sezónní pracovníky (pro něž jsou Úvaly velmi atraktivní oblastí) neindikují rozvoj sítě kvalitních služeb; totéž se však týká bohatších jedinců, kteří často vyhledávají služby nadstandardní, koncentrované spíše v Praze.

S předchozím však souvisí i typ budoucí zástavby: řídká zástavba s velkými pozemky indikuje příliv nejen menšího počtu občanů, nýbrž i „bohatších vrstev“, neboť tržní cena pozemků je v Úvalech velmi vysoká. K riziku „sídelní kaše“ tedy přibývá „riziko stagnace nedostatečného rozsahu služeb“.

Pod pojmem „vybavenost“ lze zahrnout:

- existenci a vznik kulturně-společenských a obchodních center,
- existenci dostatečné sociální infrastruktury.

Vybavenost lze zvýšit rozvojem „městotvorných funkcí“, oproti službám má zde zásadní význam strategické plánování, nikoli pouhé tržní vztahy.

Rozvoj kulturně-společenských a obchodních center je v Úvalech reálný v centru města i v periferních oblastech.

Nové možnosti rozvoje v centru města skýtají následující lokality:

- a) plochy bývalého cukrovaru,
- b) oblast pod rybníkem Fabrák zajímaví břehy Výmoly a objekty areálu Multitec, který je v majetku města,
- c) oblast „lomu“ nad Riegerovou ulicí.

Vzhledem k tomu, že původní „náměstí“ nemá na rozvoj sídla již dostatek kapacit a volných ploch lze doporučit, aby bylo nové centrum města rozšířeno o výše uvedené plochy.

Plocha bývalého cukrovaru má potenciál centrálního vybavení, neboť současné náměstí již nemá prostorové rezervy. Ve spojení pěší trasou podél Výmoly je možné celou plochu jižně od trati transformovat na vybavení městského významu, které bude poskytovat jak příležitosti pro obchod a služby tak i pro administrativní činnosti. Vzhledem k pěkné scenérii není vyloučena ani funkce obytná.

V procesu vytváření SRPu byla vznesena námitka, že většina ploch v areálu bývalého cukrovaru je v soukromých rukou a nelze je přetvářet na „městské

centrum“. Vysvětlení je následující: Již od okamžiku, kdy se poprvé objevila myšlenka vytvořit zde centrum města došlo ke zvýšení tržní ceny těchto pozemků. Jakmile by se tato skutečnost ztvrdila novým územním plánem, vzroste cena těchto pozemků tak, že většina jejich majitelů zareaguje zásadní změnou svých podnikatelských záměrů s nimi.

Nové možnosti rozvoje vybavenosti na „periferii“ města skýtají

- a) lokality podél železničního koridoru,
- b) lokality předurčené k další výstavbě a rozšiřování města.

Vzhledem k tomu že železniční doprava je využívána nejenom občany Úval ale i okolních obcí je nutné v okolí železnice hledat plochy, které by sloužily nejen parkování automobilů, ale i možnosti nákupu oddechu či přímo aktivnímu odpočinku.

V průběhu 19. století se na železniční koridor nabalilo množství průmyslových funkcí které dnes již v centrální poloze města působí jako bariéry. Tato mrtvá místa je nutné transformovat na nové vybavení a služby odpovídající centrální poloze a významu železnice ve spojení s pěší dopravou a vyvolanými aktivitami obslužného charakteru.

#### **Souhrn a vývody:**

- 1. Rozvoj služeb je podmínkou zásadní změny charakteru města.**
- 2. Přínosný pro Úvaly je rozvoj služeb souvisejících s turistikou, sportem a kulturou.**
- 3. Existuje riziko rozvoje služeb „nežádoucích“, souvisejících například se vzrůstající funkcí Úval jako „ubytovny“ pro zahraniční a sezónní pracovníky.**
- 4. Určité rezervy pro rozvoj služeb existují v oblasti současného náměstí Arnošta z Pardubic a lze je demaskovat prostřednictvím rekonstrukce náměstí.**
- 5. Současné množství a struktura obyvatel neindikuje poptávku po službách, zvýšení počtu obyvatel je podmínkou rozvoje služeb ve městě.**
- 6. Průmyslové plochy, které v současné době ztratily svoji původní funkci působí na městský organismus jako bariéry a jsou soustředěny zejména v okolí železniční trati. Musí dojít k jejich transformaci a rehabilitaci.**
- 7. Průmyslové plochy v severní části mohou být transformovány pro služby, obchod a centra volného času. V této lokalitě je nevhodné budovat byty jak z hlediska blízkosti železniční trati a jejího ochranného pásma, tak i z hlediska toho, že Úvaly nabízí mnohem lepší a klidnější plochy pro rozvoj bydlení.**
- 8. V lokalitách vytypovaných pro další rozvoj města ve smyslu obytné výstavby (v „rozvojových lokalitách“) musí být zajištěny podmínky pro vznik vybavenosti a rozvoj služeb.**

