

Univerzita Karlova
Přírodovědecká fakulta

Studijní program: Geografie
Studijní obor: Geografie a kartografie



Adam Chrástek

Proměna komerčních aktivit v suburbánní obci Dolní Břežany

The transformation of commercial activities in the suburban municipality Dolní Břežany

Bakalářská práce

vedoucí práce: RNDr. Lucie Pospíšilová, Ph.D.

Praha, 2022

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem závěrečnou práci zpracoval samostatně a že jsem uvedl všechny použité informační zdroje a literaturu. Tato práce ani její podstatná část nebyla předložena k získání jiného nebo stejného akademického titulu.

V Praze, 1. 5. 2022

.....
Adam Chrástek

Tímto bych rád poděkoval vedoucí práce RNDr. Lucii Pospíšilové, Ph.D. za cenné rady a připomínky. Děkuji také Českému statistickému úřadu za poskytnutá data a informace, zejména Ing. Luboši Jeřábkoví a Mgr. Heleně Nebeské. Dále děkuji rodině za podporu během studia.

Abstrakt

Komerční suburbanizace má zásadní vliv na proměnu komerčních aktivit v zázemí metropolitních areálů v postsocialistickém období. Tato bakalářská práce se věnuje proměně komerčních aktivit na lokální úrovni a vlivem komerční suburbanizace na tuto proměnu, a to na příkladu obce Dolní Břežany. Obec Dolní Břežany je výjimečná zejména odlišným vývojem komerčních aktivit na svém území oproti většině obcí v suburbánní oblasti hlavního města. Práce si klade za cíl popsat a vysvětlit vývoj komerční zástavby a ekonomických subjektů v obci Dolní Břežany po roce 1989. V teoretické části definuje suburbanizaci a její formy, poté se soustřeďuje na jejich vývoj v zahraničí a v Česku se zaměřením na vývoj suburbanizace v Pražském městském regionu. Dále se zabývá dopady suburbanizace, financováním obcí a ovlivňováním lokalizace komerčních aktivit ze strany obce. V empirické části je popsána a vysvětlena proměna počtu, struktury a rozmístění ekonomických subjektů (právnických osob) a vývoj a lokalizace komerční zástavby v obci. Práce se také zabývá dopadem koronavirové pandemie na komerční aktivity v obci.

Klíčová slova: komerční suburbanizace, proměna komerčních aktivit, suburbánní zázemí Prahy, Dolní Břežany, ekonomické subjekty

Abstract

The commercial suburbanization had a major impact on the transformation of commercial activities in the hinterland of metropolitan areas in the post-socialist period. This bachelor thesis deals with the transformation of commercial activities at the local level and the influence of commercial suburbanization on this transformation, using the example of the suburban municipality Dolní Břežany. The development of commercial activities in Dolní Břežany is specific in comparison with most other municipalities in the suburban area of the capital city. The thesis aims to describe and explain the growth of commercial development and economic subjects in the municipality Dolní Břežany after 1989. The theoretical part defines suburbanization and its forms, then focuses on their development abroad and in the Czechia with a focus on the development of suburbanization in Prague City Region. It also deals with the effects of suburbanization, financing of municipalities and influencing the localization of commercial activities by the municipality. The empirical part describes and explains the change in the number, structure and location of economic subjects (artificial persons) and the growth and location of commercial development in the municipality. The thesis also deals with the impact of the coronavirus pandemic on commercial activities in the municipality.

Keywords: commercial suburbanization, transformation of commercial activities, suburban hinterland of Prague, Dolní Břežany, economic subjects

Obsah

Seznam použitých zkratk	6
Seznam tabulek	7
Seznam grafů	7
Seznam obrázků	7
1. ÚVOD	9
2. TEORETICKÉ ZARÁMOVÁNÍ	11
2. 1. Suburbanizace	11
2. 2. Formy suburbanizace	13
2. 2. 1. Residenční suburbanizace	13
2. 2. 2. Komerční suburbanizace	13
2. 2. 2. 1. Formy komerční suburbanizace	14
2. 3. Suburbanizace v USA a západní Evropě	16
2. 4. Suburbanizace v Česku	18
2. 4. 1. Vývoj residenční suburbanizace v Pražském městském regionu po roce 1989	19
2. 4. 2. Vývoj komerční suburbanizace v Pražském městském regionu po roce 1989	21
2. 4. 2. 1. Vývoj počtu pracovních příležitostí	23
2. 5. Dopady residenční a komerční suburbanizace v Pražském městském regionu po roce 1989	24
2. 6. Financování obcí v souvislosti s komerční suburbanizací	26
2. 7. Ovlivňování lokalizace komerčních aktivit a podpora podnikání ze strany obce	28
3. DATA A METODIKA	30
4. CHARAKTERISTIKA OBCE DOLNÍ BŘEŽANY	38
4. 1. Poloha a území	38
4. 2. Komunální politika	39
4. 3. Obyvatelstvo	40
4. 4. Doprava	43
5. KOMERČNÍ AKTIVITY V OBCE DOLNÍ BŘEŽANY	47
5. 1. Vývoj komerčních aktivit v obci Dolní Břežany v letech 1989–2020	47
5. 2. Vývoj rozmístění komerčních aktivit v obci Dolní Břežany v letech 1989–2020	56
5. 3. Dopad koronavirové pandemie na komerční aktivity v obci Dolní Břežany	64
5. 4. Porovnání vývoje komerčních aktivit v obci Dolní Břežany s vybranými formami komerční suburbanizace	67
6. ZÁVĚR	69
SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY A ZDROJŮ	72

Seznam použitých zkratk

ANO 2011 – Akce nespokojených občanů
AV ČR – Akademie věd České republiky
ČR – Česká republika
ČSÚ – Český statistický úřad
ČÚZK – Český úřad zeměměřičský a katastrální
CZ-NACE – Klasifikace ekonomických činností
ES – ekonomický subjekt
EU – Evropská unie
FO – fyzická osoba
FO_{ZA} – fyzická osoba se zjištěnou aktivitou
HPH – hrubá přidaná hodnota
IT – informační technologie
KSČ – Komunistická strana Československa
KÚSK – Krajský úřad Středočeského kraje
MF – Ministerstvo financí ČR
MMR – Ministerstvo pro místní rozvoj ČR
MPO – Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR
MŠ – mateřská škola
ODS – Občanská demokratická strana
OKEČ – Odvětvová klasifikace ekonomických činností
ORP – obec s rozšířenou působností
PO – právnická osoba
PO_{ZA} – právnická osoba se zjištěnou aktivitou
RES – Registr ekonomických subjektů
ŘSD – Ředitelství silnic a dálnic ČR
SLDB – Sčítání lidu, domů a bytů
SNK – sdružení nezávislých kandidátů
USA – United States of America (Spojené státy americké)
ZABAGED – Základní báze geografických dat
ZŠ – základní škola

Seznam tabulek

Tabulka 1: Změny u podílů obcí na sdílených daních	27
Tabulka 2: Rozpočtové určení daní – změny podílů u jednotlivých koeficientů	27
Tabulka 3: Klasifikace komerčních objektů podle převažující funkce	31
Tabulka 4: Vliv fyzických a právnických osob na ekonomický vývoj a financování obce.....	33
Tabulka 5: Klasifikace ekonomických činností CZ-NACE a její modifikace pro potřeby map a grafů využitých v práci	34
Tabulka 6: Struktura dotazníku distribuovaného mezi právnické osoby se zjištěnou aktivitou působící v roce 2020 v obci Dolní Břežany.....	35

Seznam grafů

Graf 1: Vývoj počtu dokončených bytů v Pražském městském regionu mezi lety 1990 a 2020	20
Graf 2: Právnické osoby se zjištěnou aktivitou z roku 2020 zapojené do dotazníkového šetření podle jejich účasti	36
Graf 3: Volby do zastupitelstva obce Dolní Břežany mezi lety 1990 a 2018.....	39
Graf 4: Vývoj přírůstku a počtu obyvatel v obci Dolní Břežany mezi lety 1989 a 2020.....	41
Graf 5: Vývoj počtu dokončených bytů v obci Dolní Břežany mezi lety 1997 a 2020.....	41
Graf 6: Vývoj rozlohy komerčních objektů podle funkce a období vzniku v obci Dolní Břežany mezi lety 1989 a 2020.....	49
Graf 7: Vývoj počtu ekonomických subjektů podle právní formy v obci Dolní Břežany mezi lety 2007 a 2020.....	50
Graf 8: Vývoj ekonomických subjektů se zjištěnou aktivitou v obci Dolní Břežany a v zázemí Prahy mezi lety 2008 a 2020	51
Graf 9: Počet právnických osob se zjištěnou aktivitou podle firemní hierarchie v letech 2008, 2012 a 2020.....	52
Graf 10: Vývoj ekonomických odvětví sídlících právnických osob se zjištěnou aktivitou podle rozdělení CZ-NACE v obci Dolní Břežany, v zázemí Prahy a v Česku mezi lety 2007 a 2020	53
Graf 11: Počet zaměstnanců v sídlech a pobočkách právnických osob se zjištěnou aktivitou v jednotlivých odvětvích v obci Dolní Břežany v letech 2008, 2012 a 2020	55
Graf 12: Počet právnických osob se zjištěnou aktivitou z roku 2020 v jednotlivých odvětvích rozdělených do kategorií podle míry poklesu zisku způsobeného koronavirovou pandemií	67

Seznam obrázků

Obrázek 1: Nárůst podílu komerčních ploch na rozloze obcí v Pražském městském regionu mezi lety 1990 a 2012.....	22
Obrázek 2: Absolutní a relativní změna počtu pracovních příležitostí mezi lety 1991 a 2011 v okresech Praha-západ a Praha-východ	24
Obrázek 3: Poloha a části obce Dolní Břežany.....	38
Obrázek 4: Rezidenční výstavba v obci Dolní Břežany po roce 1989	42
Obrázek 5: Rozvojový potenciál a populační prognóza spádového území obce Dolní Břežany	43
Obrázek 6: Hlavní dopravní tahy přes obec Dolní Břežany	44
Obrázek 7: Funkční rytmy ve spádovém území obce Dolní Břežany	45
Obrázek 8: Denní a noční obyvatelstvo ve spádovém území obce Dolní Břežany	46

Obrázek 9: Poloha komerční zástavby rozdělená podle období vzniku a převažující funkce a právnických osob se zjištěnou aktivitou rozdělených podle firemní hierarchie a ekonomického odvětví v obci Dolní Břežany v roce 2008	58
Obrázek 10: Poloha komerční zástavby rozdělená podle období vzniku a převažující funkce a právnických osob se zjištěnou aktivitou rozdělených podle firemní hierarchie a ekonomického odvětví v obci Dolní Břežany v roce 2012	60
Obrázek 11: Poloha komerční zástavby rozdělená podle období vzniku a převažující funkce a právnických osob se zjištěnou aktivitou rozdělených podle firemní hierarchie a ekonomického odvětví v obci Dolní Břežany v roce 2020	62

1. ÚVOD

Příměstské lokality velkých jádrových měst patří ve světě k nejdynamičtěji se rozvíjejícím urbánním lokalitám. Dochází zde k tzv. suburbanizaci, která je dále rozdělována na rezidenční a komerční formu, jelikož zde probíhá vývoj rezidenční i komerční výstavby. Zázemí jader metropolitních regionů se tak stávají ekonomicky konkurenceschopnějšími a vytvářejí protiváhu jádrovým městům. Stejně jako ve světě najdeme tato místa i v Česku. Zde se tyto oblasti začaly významněji rozvíjet až po roce 1989, kdy došlo k proměně politického systému a z centrálně plánovaného hospodářství se přešlo na tržní hospodářství. Ve městech to vedlo k nástupu nejrůznějších transformačních procesů, jako je například suburbanizace (Sýkora 2014). Nejvýraznějším vývojem prošly zejména obce v blízkosti největších českých měst (hlavně v okolí Prahy). Literatura se zaměřuje především na rezidenční formu suburbanizace a suburbanizaci komerční je věnováno méně pozornosti. Jedním z důvodů je dostupnost statistických dat zachycujících rezidenční procesy, kterých je více a jsou považovány za spolehlivější. Získat data o komerční výstavbě a dále s nimi pracovat je náročnější. Výzkum komerční suburbanizace je ale stejně podstatný jako výzkum rezidenční suburbanizace. Komerční složka stejně jako rezidenční obsahuje výstavbu budov a objektů výrazně zasahujících do blízkého okolí. Tyto dvě formy navzájem interagují a ovlivňují sociální strukturu obyvatel a uživatelů, infrastrukturu, vývoj okolních obcí atd. Výzkum komerční suburbanizace je tedy značně důležitý z důvodu správného pochopení vývoje nejen komerčních aktivit v těchto lokalitách i okolí.

V této práci se konkrétně zabývám proměnou komerčních aktivit v suburbánní obci Dolní Břežany, která sousedí s jižní administrativní hranicí hlavního města Prahy a která je často prezentována jako dobrý příklad suburbánního rozvoje. Vývojem komerční suburbanizace v obci Dolní Břežany se také ve svých pracích zabývali Koloušek (2013), Koloušek a Svoboda (2017) a Borský (2014), na jejichž práce navazuji, především doplněním nejnovějšího vývoje komerčních aktivit v obci. Hlavním cílem práce je popsat a vysvětlit proměnu komerčních aktivit v obci Dolní Břežany v postsocialistickém období. K naplnění cíle pomáhá celkem pět výzkumných otázek.

První a druhá kapitola empirické části odpovídají na dvě výzkumné otázky 1) *Jak se vyvíjeli počet a struktura komerčních aktivit v obci Dolní Břežany v letech 1989–2020?* a ve druhé na otázku 2) *Jak se vyvíjelo rozmístění komerčních aktivit v obci Dolní Břežany v letech 1989–2020?* V obou kapitolách se snažím k popisu vývoje komerčních aktivit využít různých dostupných dat, která dále doplňuji o vlastní šetření. Tam kde je to možné hodnotím celé dosavadní postsocialistické období, některá data jsou však dostupná až od roku 2007. Vzhledem k tomu, že komerční suburbanizace se v obci začala výrazněji projevovat až po roce 2006, nepředstavuje to však významný problém. Protože poslední roky byly komerční aktivity (nejen) v Česku významně ovlivněny pandemickými

opatřeními, odpovídám v další části práce na otázku 3) *Jaký dopad měla koronavirová pandemie na komerční aktivity v obci Dolní Břežany?* Na základě vlastního dotazníkového šetření mezi místními firmami diskutuji problémy, kterými byly a jsou ovlivněny jednotlivé komerční aktivity v obci během krize. V poslední kapitole se pak snažím odpovědět na otázku 4) *Lze pro hodnocení vývoje komerčních aktivit v obci Dolní Břežany využít konceptů, které jsou v literatuře spojovány s komerční suburbanizací?* V této kapitole porovnávám vývoj komerčních aktivit v obci Dolní Břežany s vybranými formami komerční suburbanizace, konkrétně s edge city, city edge a technopole.

Hlavním zdrojem sekundárních dat v celé práci jsou data z Registru ekonomických subjektů (RES). Tato data se používají především na úrovni větších územních celků, z tohoto důvodu jsem doplnil ještě poslední výzkumnou otázku 5) *Lze použít data z Registru ekonomických subjektů k popisu vývoje komerčních aktivit na obecní úrovni?* Touto otázkou se blíže zabývám v druhé kapitole empirické části.

Práce je rozdělena do šesti hlavních částí. V úvodu je vedle seznámení s tématem stanoven cíl práce a položeny výzkumné otázky. Druhá část se věnuje teoretickému zarámování a obsahuje kapitoly, kde vysvětluji proces suburbanizace, její formy a jejich dopad na suburbánní oblasti. V této části se také zaměřuji na vývoj suburbanizace v USA, západní Evropě a Česku, kde se podrobněji zabývám vývojem rezidenční a komerční suburbanizace v zázemí hlavního města Prahy po roce 1989. V dalších kapitolách této části popisuji financování obcí v souvislosti s komerční suburbanizací a podporu podnikání a ovlivňování lokalizace komerčních aktivit ze strany obce. Třetí část zahrnuje metodiku práce, vyjmenování použitých datových podkladů a popis jednotlivých postupů a problémů s daty. Čtvrtá část je zaměřena na charakteristiku obce Dolní Břežany, kde se zabývám lokálním politickým vývojem, výstavbou rezidenčních objektů, přírůstkem obyvatel a dopravní obslužností. V celkem čtyřech kapitolách empirické části práce odpovídám na položené výzkumné otázky. V závěrečné části shrnuji hlavní zjištění práce.

2. TEORETICKÉ ZARÁMOVÁNÍ

V této kapitole se zabývám procesem suburbanizace, popisuji zde obecné zarámování a formy tohoto procesu a jeho vývoj v USA a západní Evropě, územích, která jsou kolébkami suburbanizačního vývoje a mohou nám sloužit jako inspirace pro převedení suburbanizačních projevů na jiná (i naše) území (i když je to většinou problematické, viz např. Ouředníček (2016)). Poté charakterizuji suburbanizaci v Česku a zaměřuji se na vývoj residenční a komerční suburbanizace v zázemí hlavního města Prahy po roce 1989 a jejich dopadů na suburbánní prostředí. Přestože se práce zabývá primárně suburbanizací komerční, považuji za důležité věnovat se i suburbanizaci residenční, protože v případě porevolučního vývoje obce Dolní Břežany se tyto dvě formy oddělit nedají. Jedna ovlivňuje druhou. V závěru teoretické části se pak zabývám financováním obcí v souvislosti s komerční suburbanizací a podporou podnikání a ovlivňováním lokalizace komerčních aktivit ze strany obce. Konkrétně tyto definice a poznatky, které mi pomohou vysvětlit problematiku v empirické části, aplikuji na analýzu komerční zástavby a ekonomických subjektů v obci Dolní Břežany.

2. 1. Suburbanizace

Ouředníček (2008, s. 10) charakterizuje suburbanizaci jako „přesun obyvatel, jejich aktivit a některých funkcí z jádrového města do jeho zázemí. Jedná se o typický proces rozšiřování území města, který můžeme zaznamenat jak u většiny měst vyspělých zemí, tak v historickém vývoji našich měst“. Trochu jinou definici nabízí Sýkora (2003, s. 219), který suburbanizaci charakterizuje jako „rozpínání města do okolní venkovské a přírodní krajiny, nejde však o každé rozšiřování zastavěného území, ale o takový rozvoj v okolí měst, který charakterizují přívlastky rozvolněný, rozptýlený či roztroušený“. Sýkora (2002, s. 10) dále zmiňuje, že k „suburbanizaci dochází příchodem nových lidských aktivit (bydlení, obchod, skladování atd.) do lokalit ležících mimo kompaktní zástavbu města, a přitom v rámci metropolitního území“. Tato definice, která, na rozdíl od první zmíněné, nespojuje suburbanizaci s jádrovým městem, se podobá definici suburbánního rozvoje dle Ouředníčka (2008). Ten popisuje suburbánní rozvoj jako „procesy, aktivity a jejich změny, které probíhají v zázemí měst, ale nejsou primárně způsobeny a nesouvisí s odlivem lidí, kapitálu, daní nebo funkcí z jádrových měst“ (Ouředníček 2008, s. 10). Se suburbánním rozvojem je tedy spojována část komerčních aktivit, které „jsou ovlivněny tržními procesy“, a u kterých „nedošlo k vlastnímu přesunu z jádra do zázemí“, ale zcela k novému vzniku těchto aktivit v příměstské oblasti (Nemeškal 2013, s. 13–14). Takto charakterizovaný proces suburbanizace (dle Sýkory) či suburbánního rozvoje (dle Ouředníčka či Nemeškala) je typický pro komerční rozvoj ve zkoumané obci Dolní Břežany.¹

¹ Pokud dále v práci nebudu striktně popisovat jeden z těchto dvou procesů (suburbanizace nebo suburbánní rozvoj), budu se v souladu s existující literaturou a z důvodu srozumitelnosti držet termínu suburbanizace.

Procesem suburbanizace dochází hlavně ke vzniku rezidenčních zón a pásové komerční zástavbě nebo výstavbě průmyslových areálů v obcích v okolí jádrového města, zejména v blízkosti významných komunikačních tahů (Sýkora 2002). Lze tedy poznamenat, že mezi nejvýraznější projevy suburbanizace patří aktivní výstavba spolu s obnovením ekonomických funkcí a společenských činností v příměstských oblastech (Ouředníček 2008). To dále vede ke zvýšení populačního a prostorového rozvoje a dochází i ke „změně funkčního využití území, proměně architektury a infrastruktury“ a s tím spojenou výraznou přeměnou sociálního složení obyvatelstva (Ouředníček 2003, s. 236). K suburbanizaci dochází kvůli push (vysoká hustota obyvatel ve městě, znečištěné ovzduší zvyšující se automobilovou dopravou, nižší kvalita života v jádrových městech) a pull (méně znečištěné prostředí a blízkost k přírodě v zázemí měst, nižší ceny pozemků a nemovitostí oproti jádrovému městu, zvyšování ekonomické aktivity a pracovních příležitostí v zázemí metropolitního areálu) faktorům, které tento proces značně ovlivňují (Murray, Szelenyi 1984).

Jedním z nejdůležitějších znaků suburbanizace je vytváření oblastí zvaných suburbia (předměstí), což jsou specifické typy sídel v zázemí měst. Suburbium popisují Gottdiener a Budd (2005, s. 155) jako „fyzickou formu osídlení, která není ani městská ani venkovská, ale něco mezi tím“. Důvodem toho je podle Ouředníčka (2003, s. 2) hlavně „změna způsobu života "suburbanizujících se" obyvatel, kteří částečně přizpůsobují svůj životní styl životním podmínkám v novém bydlišti“, ale zároveň si udržují některé aspekty městského životního stylu. Suburbánní venkovské obce se tedy setkávají s městským způsobem života (Ouředníček 2003). Rozmístění suburbií je často značně nerovnoměrné a vzniká víceméně nahodile, nedochází tedy k „plošnému, kontinuálnímu růstu příměstské zóny velkých měst, ale spíše k výstavbě v příhodných lokalitách podél dopravních komunikací, v blízkosti větších sídel s rozvinutou infrastrukturou nebo v atraktivních lokalitách, které splňují hlavní požadavky pro "zdravé" bydlení v dosahu města“ (Ouředníček, Temelová 2008). Na předměstí se z jádrového města stěhují zejména obyvatelé s vysokým vzděláním a sociálním statutem (Sýkora 2002) ve věku mezi 30 až 50 let, kteří mají nebo plánují mít děti (Ouředníček 2003).

Obecně můžeme suburbanizaci rozdělit do několika vývojových fází. Ouředníček (2002) uvádí 3 fáze: prvotní, klasická (moderní) a postmoderní (současná) suburbanizace. Jako prvotní suburbanizaci označuje rozšiřování zástavby kolem hradů neboli v podhradí v evropských středověkých městech. Tento vývoj byl obzvláště typický pro naše území. Pro klasickou suburbanizaci (druhou fázi), která začala probíhat ve 20. století v západní kultuře (do které spadal i Český stát v období první republiky) je typický vývoj v oblasti bydlení a dopravy tzn. – díky automobilům, hromadné dopravě a výstavbě infrastruktury roste propojenost jádrového města s jeho zázemím a následně dochází ke stěhování obyvatelstva a různých funkcí do suburbánních oblastí (Van den Berg

a kol. 1982). Dochází k oddělení místa pobytu a pracoviště a zvýšení dojížděky, což znamená závislost suburbii na jádrovém městě. Jako poslední fázi Ouředníček (2002, s. 48) zmiňuje postmoderní suburbanizaci probíhající v posledních desetiletích v USA a vedoucí k vytváření nových měst, která „jsou na rozdíl od klasických suburbii takřka nezávislá na jádrových městech“. Dále autor uvažuje nad tím, jestli je ještě možné tento vývoj měst pokládat za suburbanizaci či nikoliv. Vedle tohoto vývoje dochází také ke vzniku sídel (technopole) v předměstských oblastech měst v USA, východní Asii, Rusku a západní Evropě, která jsou specializovaná na využívání moderních technologií, vědy a výzkumu (Ouředníček 2002).

2. 2. Formy suburbanizace

Podle převládající funkce se suburbanizace rozděluje na dva druhy: rezidenční (obytná) a komerční (pracovní a obslužná) suburbanizace (Ouředníček a kol. 2008).

2. 2. 1. Residenční suburbanizace

Ouředníček a kol. (2008) charakterizují rezidenční suburbanizaci jako proces, kdy dochází k přesunu obyvatelstva z jádrového města do jeho zázemí a k výstavbě a realizaci nového bydlení na tomto území. Toto tvrzení, ale může platit jen z části. Je potřeba se tedy zamyslet, zda rezidenční suburbanizaci lze vždy brát jako proces přesunu z jádra do zázemí. Během rezidenční suburbanizace zde probíhá i další proces, který se nazývá suburbánní rozvoj (viz kapitola 1.1). Ouředníček (2008, s. 10) dále dodává, že rezidenční suburbanizace se projevuje v různých formách, které se „liší podle rozsahu nové výstavby, charakteru bydlení, lokalizace zástavby, architektury i ceny domů“. Mezi nejčastější formy rezidenčních okrsků patří podle Sýkory (2002) stavba rodinných domů na klíč, nebo odkup a nashromáždění pozemků, které se rozparcelují a doplní technickou infrastrukturou, zájemci si poté výstavbu zajistí samostatně. Vytvářejí se tedy nové rezidenční okrsky na okrajích suburbánních sídel, nebo mimo obec ve volné krajině (Sýkora 2002). Stavební rozvoj tedy probíhá hlavně na zelené louce (tzv. greenfield) (Sýkora 2003). Hlavními důvody k takovému postupu jsou především nižší ceny pozemků a výdaje na výstavbu (Nový 2004). Sýkora (2002, s. 13) dále dodává, že „suburbanizace rovněž probíhá výstavbou na jednotlivých volných parcelách uvnitř existující zástavby obcí nebo rekonstrukcemi původních nemovitostí“. V některých obcích probíhá přestavba zastavěných a opuštěných územích, která v minulosti byla používána např.: jako průmyslové a zemědělské areály (tzv. brownfields) (Cílek, Baše 2005).

2. 2. 2. Komerční suburbanizace

Ouředníček a kol. (2008, s. 89) popisuje komerční suburbanizaci jako „proces přesunu komerčních aktivit (obchod, administrativa, výroba, skladování, zábava) a nekomerčních funkcí (např. školy,

úřady, muzea) z jádra do zázemí měst“. Stejně jako u rezidenční suburbanizace i u komerční probíhá také již dříve zmíněný proces suburbánního rozvoje. Tento proces u nerezidenčních funkcí Nemeškal (2013, s. 13) vysvětluje tak, že nedochází k přesunu konkrétních aktivit z jádra do zázemí, ale z důvodu „technologických, politických, ekonomických a sociálních změn dochází k diverzifikaci potřeb obyvatel, což vede k materializaci společnosti a větší spotřebě“. To způsobuje zvyšující se poptávku a dochází tedy ke vzniku nových komerčních aktivit v zázemí jádrových měst (Nemeškal 2013). Takto lze chápat i příklad Dolních Břežan, kde lokalizaci komerčních aktivit v obci nelze považovat čistě za komerční suburbanizaci způsobenou stěhováním z jádrového města do jeho zázemí (pokud tedy pracujeme s definicí prezentovanou Ouředníčkem (2008)), ale spíše za vznik zcela nových aktivit z důvodu tržních procesů a suburbánního rozvoje. S rostoucí rezidenční suburbanizací a postupným růstem počtu obyvatel v příměstské oblasti narůstá vzdálenost mezi místem bydliště a místem pracoviště v jádrovém městě a dojíždění se tak stává časově neúnosné (Ptáček 2002). Ptáček (2002) tvrdí, že z tohoto důvodu dochází nejdříve k suburbanizaci služeb (supermarkety a obchodní centra) a lehkého průmyslu. Později podle Championa (2001) přicházejí terciální aktivity a dochází k výstavbě administrativních a kancelářských prostor, a v poslední řadě i k lokalizaci kvarterního sektoru (výzkum a vývoj). Komerční aktivity se zpravidla začínají lokalizovat do zázemí metropolitních areálů po výrazném zvýšení počtu obyvatel na tomto území (Lang 2003). Výstavba komerčních ploch nemusí vždy souviset s nárůstem obyvatel v suburbii, často pouze využívá výhodné lokality nacházející se vedle důležitých dopravních uzlů (Ouředníček 2008) s výbornou dopravní dostupností i rozměrnými a poměrně levnými pozemky (Sýkora 2002). Sýkora (2002) dodává, že stejně jako u rezidenční suburbanizace je obecně nová komerční výstavba realizovaná na nezastavěných místech, které se využívaly především k zemědělství tzv. na zelené louce (greenfield), může ale také docházet i k revitalizaci starších a nepoužívaných zemědělských a průmyslových areálů (tzv. brownfields).

2. 2. 2. 1. Formy komerční suburbanizace

Koncentrace komerční suburbanizace má mnoho různých podob. V literatuře můžeme nalézt různé koncepty, které popisují různé podoby komerční suburbanizace např.: tajné město (stealth city) (Knox 2010), galaktické město (galactic city) (Lewis 1983), exopole (Soja 1992), okrajové město (edge city) (Garreau 1991), exurbia (Soja 2000), technoburb (Fishman 1987) a další. Já se v textu zaměřuji na koncept edge city, který stojí na stejných základech jako výše vyjmenované pojmy a je nejčastěji používanou a popisovanou formou. Tento koncept je spojován především s komerční suburbanizací v západních státech, zejména v USA.

Edge city jako první představil ve své knize *Edge City: Life on the New Frontier* autor Joel Garreau (1991), který se zabýval vývojem amerických suburbánních center. Autor ve svém díle uvedl

pět pravidel, které by mělo mít každé místo označované jako edge city – oblast musí mít více než 465 000 m² kancelářských a 56 000 m² maloobchodních ploch, oblast musí mít více pracovních příležitostí než obyvatel, v místě se koncentrují funkce nacházející se i v jádrovém městě (práce, bydlení, zábava, rekreace, nakupování) a oblast nemohla být před 30 lety městem nebo suburbie (Garreau 1991). Tyto oblasti ztrácejí status suburbia a stávají se tak nezávislými na jádrovém městě, stále se ale odlišují od původních jádrových měst (Musterd, Van Zelm 2001). Termín edge cities je ale typický pro severoamerickou suburbanizaci a nelze jej tedy plně aplikovat na evropské prostředí, kde jsou odlišné ekonomické, sociokulturní, politické a prostorové podmínky, lze zde ale najít oblasti, které mohou být konceptu podobné (Bontje, Burdack 2005, s. 328). Autoři Bontje a Burdack (2005, s. 12) tak přicházejí s novým označením city edge, což jsou evropské suburbánní ekonomické póly, které se liší tím, že nejsou “zamýšleny jako alternativy k tradičním centrům měst, ale spíše jako doplňkové struktury na podporu polycentrického rozvoje”. Přenesení konceptu edge city na české prostředí se zabývali ve svých pracích například Nemeškal (2013) či Beneš (2012). Autoři došli k závěru, že americké edge cities, jak je vysvětluje J. Garreau, se nemohou na českém území vyskytovat, a to hlavně z důvodu odlišného vývoje českých měst od amerických. Přiznávají, že v oblasti Prahy se nacházejí území, která si jsou v různých aspektech s edge cities podobná. Tato území se především vyskytují ve vnějších částech hlavního města, a ne v jeho zázemí. Beneš (2012) dále ale dodává, že se v zázemí Prahy vyskytují evropská edge cities (city edge) a to například na území obcí Česlice a Průhonice. V Česku se tedy mohou vyskytovat edge cities, ale spíše evropského modelu.

S komerční suburbanizací (i když nejen s ní, proto ho zmiňuji takto ke konci) je také spojován koncept technopole vznikající zejména v Severní Americe a západní Evropě, který vytvořil Allen J. Scott pro vyjádření rychlého růstu technologického výzkumu v regionech jižní Kalifornie a nyní se využívá k analýze vzájemných vazeb a trhů práce v klastrech kvarterního sektoru věnujících se technologickým inovacím po celém světě (Miller 2007). Castells a Hall (1994) technopole definují jako plánovaná centra na podporu high-tech průmyslu, jejichž hlavním cílem je vytvářet nové základní zdroje informační ekonomiky. Projekty financují soukromé firmy nebo formy spolupráce mezi soukromými a veřejnými sektory, které propaguje vláda dané země nebo regionální a místní zastupitelé (Castells, Hall 1994). Dalšími důležitými účastníky spolupráce jsou také místní univerzity, firmy, veřejné výzkumné organizace a finanční instituce (Caves 2004). Technopole se koncentrují především v oblastech s výzkumnými univerzitami a s vysokou kvalitou života, toto spojení přispívá k lokalizaci vědeckotechnologických aktivit a spolupráci podnikatelů s absolventy a studenty místních univerzit (Caron, Pouder 2006). Dále je důležitá pro oblast vzniku technopole přítomnost kvalitních budov a stavebních ploch v atraktivním prostředí, dostupný přístup na dálnici a blízkost

mezinárodního letiště, kvalitní bydlení pro pracovníky a manažery, a především snadný přístup k podstatné skupině vyškolené nebo vysokoškolské pracovní síle (Castells, Hall 1994). Pokud se technopole stane úspěšnou, má výrazně pozitivní efekt na regionální rozvoj a může umožnit zvýšení investic do infrastruktury, modernizaci lidského kapitálu nebo šíření inovací, znalostí a know-how v celém regionu (Caves 2004).

Technopole se podle Castellse a Halla (1994) na území státu vyvíjejí v různých etapách. Nejdříve dochází ke koncentraci výzkumu a vývoje do oblastí hlavních měst, která mohou zaručit kvalifikovanou pracovní sílu, kvalitní infrastrukturu atd., pokud ale města trpí negativními ekonomickými dopady jako jsou dopravní zácpy, znečištěné ovzduší nebo vysoké náklady na bydlení, které mohou výrazně odradit potenciální investory, dochází ke komerční suburbanizaci a podpoře technologických parků směrem k metropolitní periferii. V pozdějších etapách probíhá plánování technologických parků a technopolí i mimo přední metropolitní areál do zázemí menších regionálních měst (Castells, Hall 1994).

Castells a Hall (1994) uvádějí ve své práci 3 hlavní typy technopolí:

1. Oblasti, kde se koncentrují průmyslové komplexy high-tech společností spojující výzkum, vývoj a výrobu, které jsou hlavními centry nového průmyslového prostoru (Silicon Valley).
2. Vědecká města, která jsou složena z vědeckých a výzkumných objektů bez přímého územního spojení na výrobu, jejich úkolem je získat vyšší úroveň vědecké významnosti pomocí spolupráce vznikající v jejich vzdáleném vědeckém prostředí (sibiřské město Akademgorodok).
3. Technologické parky mající za cíl růst pracovních míst, průmyslu a výroby, přilákáním špičkových vědeckotechnologických výrobních firem do daného prostoru, které jsou výsledkem univerzitních nebo vládních aktivit.

2. 3. Suburbanizace v USA a západní Evropě

O Spojených státech amerických mluvíme jako o zemi, ve které ve 20. století mezi prvními začal probíhat proces suburbanizace. Ptáček (2002) uvádí, že klasická suburbanizace se v USA vyvíjela mezi lety 1920 a 1970. Během tohoto období k suburbanizaci přispělo v různých letech několik faktorů např.: státní finanční podpora dopravní výstavby a k tomu navazující rozvoj individuální automobilové dopravy, poptávka po novém bydlení, velká porodnost po 2. světové válce (tzv. baby boom), státní podpora bytové výstavby atd. (Ptáček 2002). Jedním z důvodů, proč probíhaly suburbanizační procesy po 2. světové válce rychleji v USA, než v Evropě byla potřeba obnovy evropských zničených měst (Bontje, Burdack 2005). V USA suburbia vznikala jako nová sídla, která narušila klasické dělení města a venkova (Sýkora 2003). S tím je spojen jeden z negativních jevů suburbanizace tzv. urban

sprawl. Tato forma je označována za „charakteristicky neřízené a nepromyšlené umístění rezidenčních nebo komerčních areálů do krajiny a výsledkem je většinou mozaikovitá struktura nově rozvíjených ploch v zázemí města“ (Ouředníček 2008, s. 16). Downs (1999) tuto formu suburbanizace popisuje jako prostor neomezeného a skokového rozvoje zástavby, s dominancí osobní dopravy a rozsáhlých residenčních a komerčních zón vyznačující se značně nízkou hustotou osídlení způsobené chybějícím územním plánováním. Další nevýhodou této formy je nárůst nákladů na zřizování občanské vybavenosti, výstavbu technické infrastruktury a pozemních komunikací (Jackson 2002). Důvodem vzniku urban sprawlu je především zájem jednotlivých investorů a vlastníků pozemků značně navýšit svůj zisk (Ouředníček 2008). Po migraci obyvatelstva do suburbíí započaté ve 20. letech 20. století využily příležitosti i jednotlivé ekonomické činnosti a začínaly se koncentrovat do nově vzniklých suburbíí (Musterd, Van Zelm 2001). Tato suburbanizace nerezidenčních funkcí probíhala podle Ptáčka (2002) během 40. až 80. let a to postupně, kdy se jako první do zázemí měst koncentrovaly různé služby a dále průmyslové podniky, administrativní parky a kvarterní společnosti. Obyvatelé žijící v suburbii se stávali rok od roku samostatnějšími a méně závislími na jádrových městech, suburbia se tedy postupně proměňovala v nová centra (Ptáček 2002). Od 70. let vznikají nové městské formy (edge city, suburban downtowns, urban business district atd.) související s postmoderní suburbanizací, která se liší od tradičních předměstí, protože zde obyvatelé nejen žijí, ale i pracují, využívají místní obchody a služby a účastní se volnočasových činností a v důsledku toho dochází k rozkladu center v jádrových městech (Musterd, Van Zelm 2001).

Ptáček (2002, s. 67) tvrdí, že se „suburbanizační procesy v západní Evropě začaly později (v 50. letech) a projeví se menší razancí a rozsahem a měly méně negativní vliv na destrukci centrálních částí měst“ oproti USA. Dále se v jednotlivých západoevropských zemích liší průběh, intenzita a rysy procesu suburbanizace, a to hlavně kvůli rozdílnému vedení dopravní, bytové a regionální politiky (Ptáček 2002). V Evropě zpravidla zcela nová sídla jako v USA nevznikají a díky jiné struktuře osídlení dochází k rozvoji na okrajových částech stávajících obcí v zázemí jádrových měst (Sýkora 2003). Evropská města jsou také podle Brunna a Williamsa (1983) více typická větším využíváním veřejné dopravy, což snižuje stěhování obytné a pracovní funkce mimo centrum. Ptáček (2002) dodává, že v evropských městech dochází k výraznějšímu zasahování do plánování rozvoje a k větší regulaci výstavby. Samozřejmě v některých zemích probíhá regulování suburbanizace v nižší míře a může tedy docházet k negativním jevům, jako je např. rozsáhlé a nahodilé zastavování, tak jako v USA (Ptáček 2002). Podle Bontje a Burdacka (2005) v Evropě docházelo k migraci obyvatelstva z centrálních měst do suburbíí a později k postupnému přesunu komerčních aktivit. Dále autoři dodávají, že některá evropská suburbia mají znaky podobné edge city, suburban downtowns apod., ale ta spíše slouží jako „doplňková struktura na podporu polycentrického rozvoje“ narozdíl

od USA, kde se tato nová centra vyvíjejí do stádií alternativ tradičních center (Bontje, Burdack 2005, s. 328). Výrazně odlišně probíhá suburbanizace v postsocialistických zemích střední a východní Evropy, kde přes 40 let vládla komunistická diktatura a bylo zde nastoleno centrální plánování.

2. 4. Suburbanizace v Česku

Obce v zázemí českých měst prošly před postsocialistickou suburbanizací v Česku třemi etapami odlišného vývoje. Tyto etapy popisují Ouředníček a Posová (2006) na vývoji suburbanizace v zázemí hlavního města Prahy. První etapou bylo období před druhou světovou válkou, kdy „se Praha a její zázemí vyvíjely podobným způsobem jako ostatní aglomerace západní Evropy“ (Ouředníček, Posová 2006, s. 97). V těchto letech mezi světovými válkami byl zaznamenán rozvoj zejména residenční výstavby (Ryšavý a kol. 1994). Praha se rozrůstala stěhováním lidí z venkova a menších měst a díky tomu docházelo k rozšiřování residenční a průmyslové výstavby za administrativní hranici tehdejší Prahy (Ouředníček, Posová 2006). Další fázi Ouředníček a Posová (2006) označují období během druhé světové války, kdy se bytová výstavba v podstatě zastavila.

Jako třetí etapu Ouředníček a Posová (2006) zmiňují období po roce 1948, kdy byl nastolen komunistický režim, ekonomika byla centrálně řízena a proběhlo totální potlačení demokracie, vývoj suburbanizace se tedy v zemi prakticky zastavil a výstavbu bydlení měl zcela v rukou stát. V socialistických zemích střední a východní Evropy namísto suburbanizace docházelo k plánované urbanizaci, probíhala tedy výstavba panelových sídlišť s vysokou hustotou obyvatel na okrajích velkých měst, která byla daleko rozlehlejší než podobné residenční projekty v kapitalistických městech (Musil 2001). Suburbánní výstavba rodinných domů byla v Česku značně znemožněna, a to hlavně z důvodů nízké nabídky pozemků, nevyhovující dopravní a technické infrastruktury, ochrany zemědělské půdy a nedostatku soukromých finančních zdrojů a stavebních materiálů (Ouředníček, Posová 2006). Ouředníček a Posová (2006, s. 98) dále poukazují na zavedení střediskové sídelní soustavy jako na negativní moment suburbanizačního vývoje, jejímž „cílem byla koncentrace investic primárně do středisek obvodního (popř. místního) významu, což směřovalo k postupné likvidaci nestřediskových sídel“. Nejvíce negativně ovlivněny byly malé obce, včetně těch nacházejících se v zázemí velkých měst (Ouředníček a kol. 2008). Tento způsob řízeného zamezování suburbanizační zástavby byl značně nepřirozený a kvůli vysoké poptávce obyvatel po bydlení v přírodním prostředí na okrajích měst, docházelo ke stavbě objektů druhého bydlení (chaty a rekreační domky) (Fialová, Vágner 2009).

Po pádu komunistického režimu, nastolení demokracie a zavedení tržního systému hospodářství v roce 1989 byly bariéry, které omezovaly suburbanizační proces, odstraněny a vytvořily se podmínky, které suburbanizační vývoj podporovaly – restituce pozemků, vytváření finančních

nástrojů podporující bydlení, poptávka po kvalitnějším bydlení, neexistující strategie rozvoje sídel v městských aglomeracích apod. (Ouředníček 2003). Důležité je si také uvědomit, že suburbanizace v postsocialistických městech probíhá odlišně a nelze na ni aplikovat interpretace vysvětlující suburbanizaci v USA a západní Evropě (Václavíková 2019). Ale stejně jako v západní Evropě je v Česku vhodnější na suburbanizaci „nahlížet jako na proces, který vede k vytváření nových typů zástavby a využití území v rámci existujících sídelních struktur“ (Sýkora 2003, s. 57). Mezi lety 1990 a 2006 se v Česku v důsledku suburbanizace zastavělo residenčními a průmyslovými zónami, logistickými a obchodními centry a dopravní infrastrukturou 246 km² půdy v suburbánních oblastech, došlo tedy k rychlému tempu zastavování volné krajiny, které dále pokračuje (Chuman, Romportl 2011). I přes rychlé tempo zastavování, v Česku nedochází k rozstroušené zástavbě (tzv. urban sprawlu, o kterém jsem se již zmínil výše) v tak velkém rozměru jako v USA (Ouředníček 2008). Ouředníček (2008) dodává, že pokud se obce v suburbánních oblastech chtějí tomuto vývoji vyvarovat a zamezit snižování kvality života obyvatel a dopadům na společnost a krajinu, které jsou ekonomicky vysoce nákladné, musí mít kvalitně zpracovány strategické dokumenty rozvoje obce a územní plán. Dochází tedy k tzv. „smart growth“, kdy samosprávy výrazně zasahují do regulace výstavby na svém území pomocí územního plánování (Ptáček, Szczyrba 2007).

2. 4. 1. Vývoj rezidenční suburbanizace v Pražském městském regionu po roce 1989

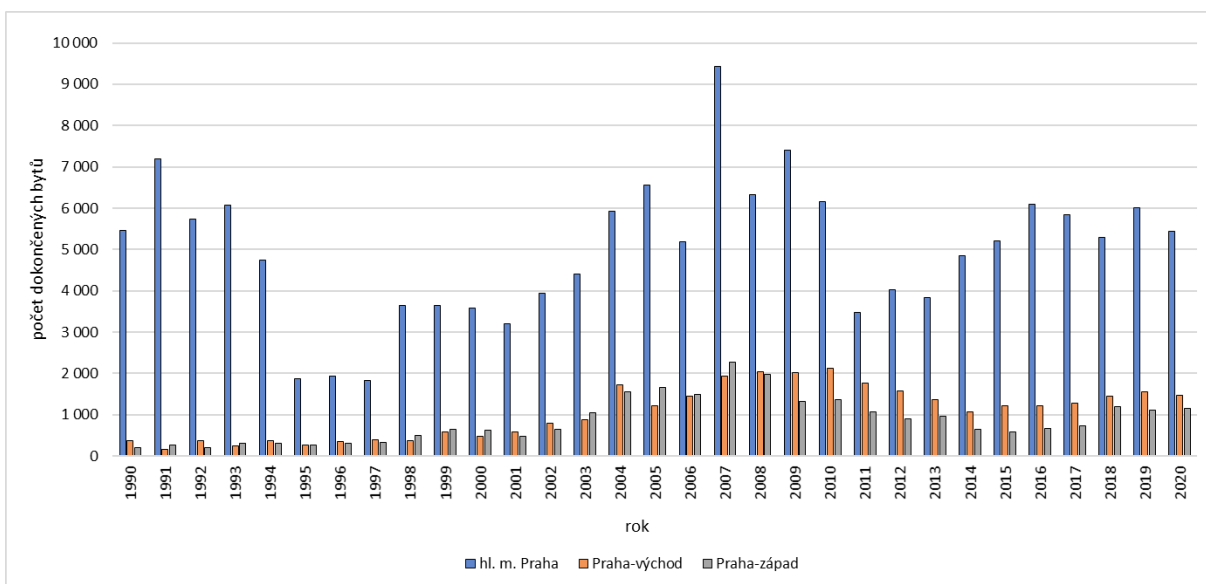
V letech 1990–1994 byl v Praze každoročně dokončen vysoký počet bytů (graf 1). To bylo způsobeno dozníváním výstavby panelových sídlišť, která byla zahájena ještě před rokem 1989 (Sýkora 2001). V zázemí města probíhal v té době počátek suburbánního vývoje, který byl spojován s výstavbou bytů, jejichž počet odpovídal pouze desetině dokončených bytů v Praze (Ouředníček Posová 2006). Perlín (2002) dodává, že místa v zázemí Prahy s vyšší koncentrací aktivit byly obce Průhonice, Zvole, Ohrobec i Dolní Břežany, kde docházelo zejména k výstavbě velkých rodinných luxusních domů.

V letech 1990–1994 v Praze začal klesat počet zahájených bytů, což mělo za následek snížení výstavby v letech 1995–1997 (Horáková 2002). Jedním z důvodů snížení výstavby v Praze bylo zastavení projektů, které se připravovaly ještě za socialismu (Sýkora 2001). Za další důvody Ouředníček a Posová (2006) považují nízké finanční zdroje a nemožnost získání hypotečních úvěrů domácnostmi s nízkými a středními příjmy, a dále také ústup státu od finanční podpory nové bytové výstavby. Problémy byly také zaznamenány u investorů, kteří nebyli schopni zajistit financování a kvalitní přípravu jednotlivých projektů (Perlín 2002). V důsledku snížení bytové výstavby v Praze, rostl podíl zázemí města. Až čtvrtina dokončených bytů v městském regionu spadala v tomto období na zázemí hlavního města (graf 1).

Výstavba v Praze a v jejím okolí se v letech 1998–2001 zhruba dvojnásobně zvýšila oproti předchozímu období mezi lety 1995 a 1997 (graf 1). Rezidenční suburbanizace se tedy v zázemí hlavního města projevovala výrazněji. K tomu pomohlo také dokončení většiny územních plánů v suburbánních obcích a vedle velkých investorů začala v těchto oblastech i výstavba menších residenčních projektů a domů individuálních stavebníků (Perlín 2002). Probíhala výstavba hlavně v menších a vzdálenějších lokalitách (jednalo se hlavně o menší projekty, jako rodinné domy nebo skupiny domů) (Ouředníček a Posová 2006). Jedním z důvodů zvýšení výstavby v tomto období je podle Ouředníčka a Posové (2006) lepší dostupnost hypoték a úvěrů ze stavebního spoření i pro obyvatele střední vrstvy.

Mezi lety 2002 a 2008 nastal v Praze i v jejím zázemí výrazný boom bytové výstavby (graf 1) a probíhal z velké části lineární růst počtu dokončených bytů. V některých letech byly však v Praze zaznamenány výraznější výkyvy ve výstavbě (roky 2006 a 2008) oproti jejímu zázemí, kde byla bytová výstavba v průběhu let ustálenější. Absolutním rekordem se stal rok 2007, kdy bylo postaveno v Praze a v jejím zázemí 13 626 bytů. Výrazně se také zvyšovalo postavení zázemí Prahy v rámci Pražského městského regionu, třetina postavených bytů připadala na suburbánní obce v okolí Prahy. Velký vliv na vysoký počet dokončených bytů měl hlavně ekonomický růst a zvyšující se poptávka po bydlení v metropolitní oblasti Prahy. Intenzivní výstavba byla však v roce 2008 přerušena vnějším vlivem celosvětové ekonomické krize a místní trh s nemovitostmi byl značně oslaben (Portál hlavního města Prahy 2019).

Graf 1: Vývoj počtu dokončených bytů v Pražském městském regionu mezi lety 1990 a 2020



Zdroj dat: ČSÚ 2020c, d

V letech 2009–2010 můžeme vidět na počtu dokončených bytů doznívající výstavbu zahájenou v minulých letech, ale od roku 2011 lze už sledovat jasný zásah ekonomické krize (graf 1).

Od roku 2015 nastává znovuoživení trhu a ekonomická konjunktura, což vedlo k nastartování výstavby, a tedy pozvolnému růstu počtu nově dokončených bytů (Portál hlavního města Prahy 2019).

Na grafu 1 můžeme dále vidět, že mezi lety 1990–2008 probíhala v okresech Praha-západ a Praha-východ výstavba víceméně rovnoměrně. Od roku 2009 ale probíhá výrazně větší výstavba v okrese Praha-východ.

2. 4. 2. Vývoj komerční suburbanizace v Pražském městském regionu po roce 1989

Vývojem komerční suburbanizace v Pražském městském regionu se zabývají například Chuman a Romportl (2001), Musil (2001), Sýkora (2001), Cílek a Baše (2005), Ouředníček a Temelová (2008), Nemeškal (2013) a Koloušek a Svoboda (2017). Po roce 1989 díky politickým změnám a ekonomickým reformám na území Prahy a v jejím zázemí rapidně rostl počet firem společně se zahraničními a mezinárodními společnostmi (Sýkora 2007). Podle Sýkory (2007) se podnikatelské činnosti a developerské projekty (zejména kancelářské prostory) nejdříve začaly koncentrovat na území Prahy hlavně v centru a ve vnitřním městě z důvodu umístění v prestižní lokalitě, v menší míře probíhala i výstavba ve vnějších městských oblastech hlavního města. Tento trend podle autora pokračoval až do roku 1996.

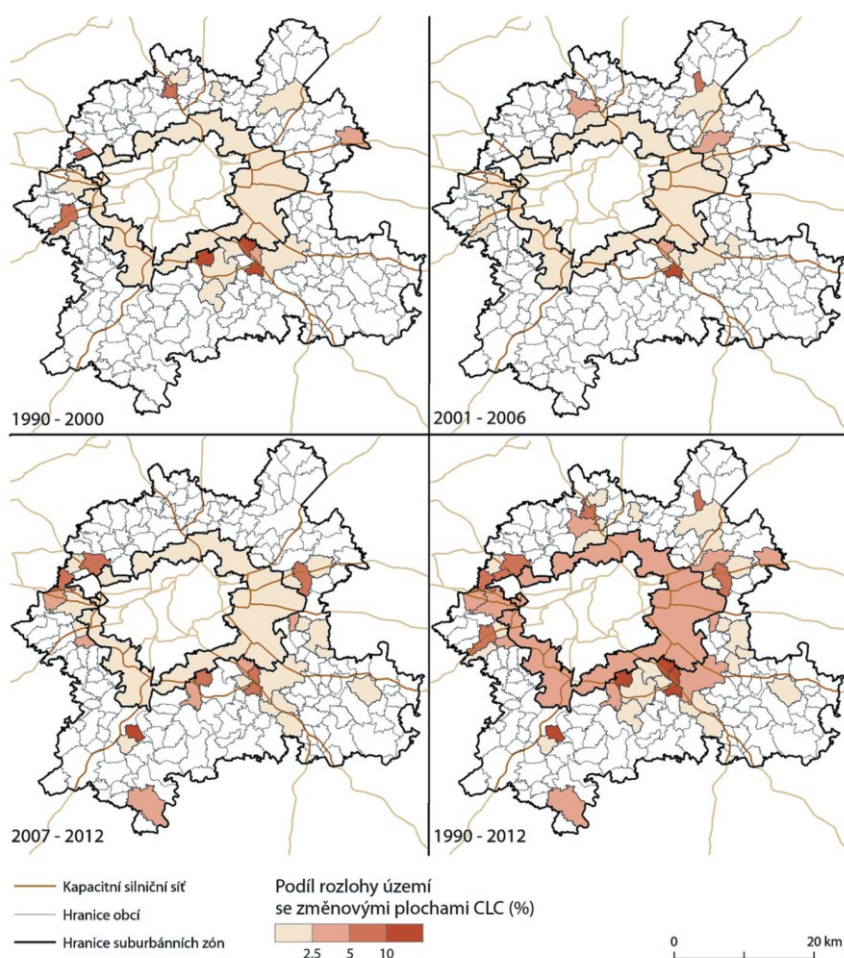
V druhé polovině 90. let se začala plně rozvíjet komerční suburbanizace v zázemí hlavního města a realizace projektů ve vnějších městských oblastech Prahy (Sýkora, Ouředníček 2007; Sýkora 2007). Na obrázku 1 můžeme vidět mapu zaměřující se na výstavbu komerčních ploch v obcích. Mapa zobrazuje procentuální nárůst komerčních ploch na rozloze obcí. Je ale důležité zmínit, že mapa zobrazuje jen velkoplošnou komerční suburbanizaci a plošně méně náročnými komerčními budovami se nezabývá (Koloušek, Svoboda 2017). V období mezi lety 1990 a 2000 lze vidět výrazné zastavování území komerčními plochami v menších obcích sousedících s Prahou, přes které procházejí významné dálniční komunikace. Zde probíhala výstavba zejména obchodních a průmyslových areálů (především logistická centra) (Koloušek, Svoboda 2017). Na mapě můžeme také pozorovat nárůst komerčních ploch ve vnějších městských oblastech Prahy. To bylo zapříčiněno zejména vysokými náklady, nedostatkem prostoru (na okraji města bylo možné stavět větší a flexibilnější komerční centra) a zhoršující se dopravní situací v centru Prahy (Sýkora 2007).

Na začátku období 2000–2006 se podle Sýkory (2007) snížila celková výstavba komerčních ploch v Pražském městském regionu, v těchto letech se ale investoři začali více zajímat o výstavbu komerčních segmentů v suburbánní oblasti, jako jsou obchodní (nákupní centra) a průmyslové areály (logistické parky) a v druhé polovině tohoto období se začaly realizovat také velké kancelářské objekty ve vnějších částech Prahy. To způsobilo růst komerčních ploch ve vnějších částech hlavního

města, který můžeme pozorovat na obrázku 1, stále byl ale tento růst výrazně nižší než v předchozím období (Koloušek, Svoboda 2017). Dále si na mapě můžeme povšimnout růstu podílu komerčních ploch v určitých obcích, zejména v obcích patřící do okresu Praha-východ. V těchto letech probíhalo také přemísťování tzv. back office různých firem z Prahy do měst a obcí v sousedících regionech (Kutná Hora, Kladno, Beroun atd.) (Sýkora 2007).

V dalším období mezi lety 2007 a 2012 byl objem výstavby komerčních ploch v Pražském městském regionu ze sledovaných období nejvyšší (Koloušek, Svoboda 2017). Hlavním důvodem byl největší stavitelský boom po roce 1989, který probíhal mezi lety 2006 a 2009, kdy v roce 2007 bylo vybudováno nejvíce logistických parků (316 000 m²) a v roce 2008 dokončen nejvyšší počet kanceláří (280 000 m²), zejména ve vnějších městských oblastech hlavního města a v předměstských lokalitách (JLL 2021, Sachl 2015). Na obrázku 1 můžeme vidět, že docházelo k vysokému nárůstu výstavby komerčních ploch hlavně u hlavních dopravních komunikací v menších obcích v blízkosti Prahy a v okrajových městských částech hlavního města.

Obrázek 1: Nárůst podílu komerčních ploch na rozloze obcí v Pražském městském regionu mezi lety 1990 a 2012



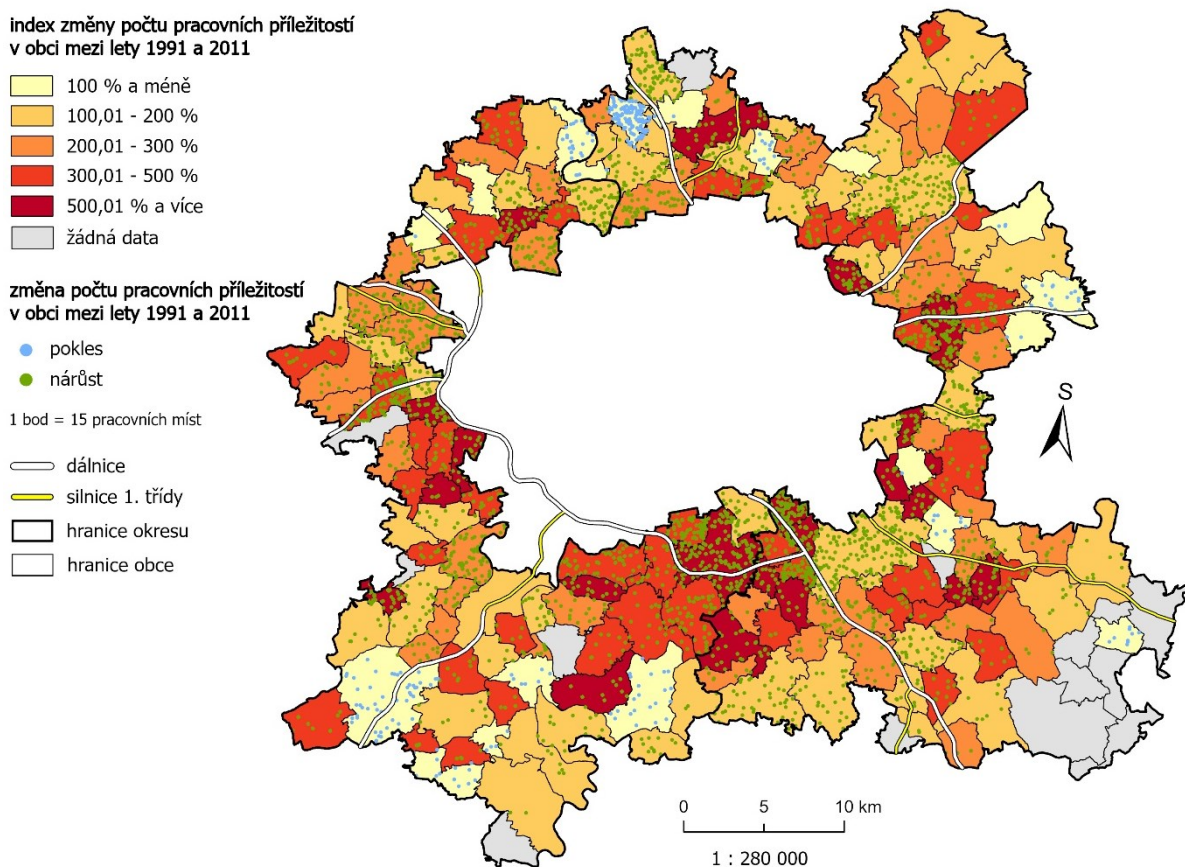
Zdroj: převzato z Koloušek a Svoboda (2017)

V roce 2010 nastal razantní pokles celkové výstavby v Praze a v jejím zázemí z důvodu plného dopadu globální ekonomické krize na nerezidenční výstavbu, tento útlum stavebních aktivit trval až do roku 2013, poté ale nastalo oživení a výraznější růst výstavby komerčních ploch pokračující do roku 2020 (CBRE 2021). Dále podle publikace CBRE (2021) během těchto let probíhal růst výstavby logistických areálů a budování kancelářských ploch, jejichž velikost se pohybovala v rozmezí 140 000–200 000 m², s výrazným rozdílem v roce 2016, kdy bylo postaveno méně než 40 000 m² kancelářských ploch v Pražském městském regionu. Ptaček a Szczyrba (2007) tvrdí, že se stejně jako v jiných vyspělých zemích, bude do suburbánních oblastí stále více koncentrovat terciální a kvartérní sektor a přinášet tak vyšší přidanou hodnotu. To potvrzuje Koloušek a Svoboda (2017), kteří poukazují na vědecká a inovační centra vybudována v obcích Dolní Břežany, Vestec a Hodkovice (Koloušek, Svoboda 2017).

2. 4. 2. 1. Vývoj počtu pracovních příležitostí

Nápomocným ukazatelem při hodnocení vývoje komerční suburbanizace nám může být vývoj počtu pracovních příležitostí. Ten může ukázat změny ve významu pracovní funkce na určitém území, i když prostorově specifikovat nerezidenční výstavbu podle něj nelze (Koloušek 2013). Rozvoj komerčních aktivit v jednotlivých obcích mezi lety 1991 a 2011 nám nepřímou právě s pomocí vývoje pracovních příležitostí ukazuje mapa na obrázku 2. Při pohledu na území můžeme zaregistrovat ve většině suburbánních obcí celkové zvyšování počtu pracovních příležitostí. Výrazný nárůst pracovních příležitostí lze sledovat hlavně v obcích nacházejících se v blízkosti hlavních dopravních komunikací (zejména v obcích ležících mezi dálnicí D1 a D5), které jsou propojeny částmi vnějšího Pražského okruhu. Dalším předpokladem pro vyšší výskyt pracovních příležitostí je blízkost k jádrovému městu, to lze pozorovat v obcích přímo sousedících s hranicemi Prahy, kde jsou zaznamenány vyšší hodnoty pracovních příležitostí než ve vzdálenějších samosprávách. Vysoký růst pracovních příležitostí v některých obcích (Nupaky, Ohrobec, Březí, Čestlice, Jirny atd.) mohl být zapříčiněn výrazně nízkou nabídkou pracovních míst a neexistujícím trhem práce, který se zde po roce 1989 a demokratizaci politického systému plně rozvinul. Absolutní počet pracovních příležitostí rostl především ve větších městech s vyšším počtem obyvatel a v obcích nacházejících se v blízkosti dálniční sítě a jádrového města. Pokles stavu zaznamenalo 19 obcí, kde došlo k zánikům nebo omezení starších průmyslových podniků (Nemeškal 2013).

Obrázek 2: Absolutní a relativní změna počtu pracovních příležitostí mezi lety 1991 a 2011 v okresech Praha-západ a Praha-východ



Zdroj: upraveno podle Nemeškala (2013), který publikoval mapu změny počtu pracovních příležitostí a počtu obyvatel obcí pražského metropolitního regionu mezi lety 1991 a 2011

Zdroj dat: Koloušek 2013 (vypočítaná data za rok 1991), ČSÚ 2011a, b

Poznámka: V některých obcích nebylo možné určit změnu pracovních příležitostí z důvodu chybějících údajů z roku 1991.

Poznámka: počet pracovních příležitostí = počet ekonomicky aktivních obyvatel + počet obyvatel dojíždějících do zaměstnání do obce - počet obyvatel vyjíždějících do zaměstnání mimo obec

2. 5. Dopady residenční a komerční suburbanizace v Pražském městském regionu po roce 1989

Vysoký nárůst obyvatel v zázemí Prahy z důvodu residenční suburbanizace vedl k pozitivním i negativním dopadům. Mezi pozitivní dopady se řadí příchod mladého a vzdělaného obyvatelstva se silným ekonomickým statusem do suburbánních obcí přinášející novou poptávku po aktivitách, které jsou blízké jejich životnímu stylu, což může vést ke vzniku nových služeb, spolků a zařízení (Ouředníček 2005). V suburbánních obcích tak dochází k výstavbě komerčních objektů nebo residenčních budov spojených s prostory pro podnikání a nabídkami služeb. Postupem času dochází i k zapojování nových rezidentů do místních samospráv (Ouředníček 2005). Ouředníček (2005) dále dodává, že s přibývajícím počtem obyvatel se začíná zvyšovat obslužnost hromadnou

dopravou mezi obcemi, jádrovým městem a dalšími okolními centry. Stále ale spíše převažuje automobilová doprava, hlavně kvůli nízké hustotě osídlení, kdy je obtížné efektivně obsloužit obyvatele suburbánních obcí veřejnou dopravou (Sýkora 2002).

Rezidenční suburbanizaci doprovází komerční suburbanizace, jejímž pozitivním dopadem je vytváření nových služeb, spolků, firem, komerčních ploch atd., což umožňuje obyvatelům větší výběr podnikání, pracovních míst, snížení dojížděky za prací, školou nebo službami a kvalitní trávení volného času v suburbánních oblastech. Pro obec je také velice důležité působení neziskových organizací na jejím území, jelikož jsou jedním z nejdůležitějších aktérů regionálního rozvoje (Portál na podporu rozvoje obcí ČR 2010). Do těchto organizací spadají různé spolky, sdružení, obecně prospěšné společnosti atd., které vznikají díky stále rostoucímu počtu aktivních občanů v suburbánních oblastech.

Publikace GaREP (2012) uvádí další pozitivní dopady lokalizace komerčních aktivit v obcích:

1. Rozvoj nevyužívaných území vhodných pro podnikání (průmyslové a zemědělské brownfieldy). Obec také může vynaložit úsilí k podpoře jejich využití například tím, že zlepší dopravní dostupnost, podpoří vyjednávání s vlastníky apod.
2. Vznik nových pracovních míst v obci. Pro některé obyvatele je lokalizace zaměstnání ve svém bydlišti velice důležitá a mohou se kvůli tomu rozhodnout i pro přestěhování. Růstem pracujících se také zvyšuje kupní síla obce, čímž může být pozitivně ovlivněna ziskovost obchodů a služeb zde působících.
3. Podniky na území obce se mohou angažovat na zlepšení prostředí ve svém okolí a finančně podporovat rozvoj obce.

Za nejvýraznější negativní dopad komerční suburbanizace je považována roztroušená zástavba s malou hustotou na tzv. zelené louce, při které dochází k rozsáhlému zastavování většinou cenné zemědělské půdy a volné krajiny (Chuman, Romportl 2011; Cílek, Baše 2005). Dále podle Puldové a Nováka (2008) může docházet ke vzniku sociálního napětí, rozporů či konfliktů mezi původním obyvatelstvem (starší lidé s nižším vzděláním) a novousedlíky (mladší lidé s vyšším vzděláním a sociálním statusem). Výzkum, během něhož se autoři dotazovali starostů suburbánních obcí na vztah novousedlíků a starousedlíků ukazuje, že většinou problémy nevznikají a původní obyvatelé spíše pozitivně vnímají změny, které s novousedlíky přicházejí. Dalším problémem, se kterým se obyvatelé suburbií setkávají je potřeba vyšší vybavenosti obce a zkvalitňování místních služeb anebo vzniku zcela nových, v obcích by měl být tedy kladen velký důraz na vývoj sociální infrastruktury (Puldová, Novák 2008). Suburbia by se měla zaměřovat na zvýšení kapacity nebo výstavbu nových škol a školek, umožnění lékařské péče, zamezování absence veřejných prostor

a parků, vznik nových kulturních a sportovních zařízení atd. Hlavním problémem, se kterým se suburbánní obce setkávají je skutečnost, že se část přistěhovaných obyvatel v obci nepřihlásí k trvalému bydlišti, což se značně promítne do rozpočtu obce v podobě nezvyšujících se příjmů a narůstajících výdajů (nutnost zvýšení investic na rekonstrukci a výstavbu silnic, sociální infrastrukturu, svoz odpadu a vznik nové technické infrastruktury, jako je kanalizace, plynovod, elektrická síť apod.) (Macešková, Ouředníček 2008). Samospráva také nemá žádné pravomoci, aby rezidenty donutila k přihlášení k trvalému pobytu, může ale stanovit různá pravidla, která mohou místní obyvatele přesvědčit (Macešková 2008). Jedna z možností je například přijetí dítěte do obecní školky, školy nebo volnočasového střediska pod podmínkou trvalého pobytu rodičů v dané obci (Macešková, Ouředníček 2008). Sýkora (2003) za další negativum považuje zvyšování automobilové dopravy mezi jádrem a zázemím a také v samotných suburbiích a jejich okolí, které vede k zatížení hlavních dopravních tahů a místních komunikací a ke zvyšující se spotřebě fosilních paliv, a tím pádem k většímu znečištění ovzduší. Je tedy velice důležité se na tento problém zaměřit a začít budovat obchvaty obcí, zvýšit kapacitu stávající infrastruktury a více podporovat a zlepšovat cestování hromadnou dopravou. Nárůst dojížděky je také podle Sýkory (2003) ovlivněn výraznou vzdáleností rezidenčních zón od různých funkcí a služeb (maloobchod, škola, lékař, zábava). K větší intenzitě automobilové dopravy a s ní spojené tzv. protisměrné dojížděce dochází z důvodu dojíždění kvalifikovaných příměstských obyvatel za prací do jádrových měst, a naopak také z důvodu dojíždění obyvatel s nižším sociálním statutem (pracujících v maloobchodech, skladech atd.) za prací z centra do zázemí metropole (Sýkora 2003).

2. 6. Financování obcí v souvislosti s komerční suburbanizací

Příjmy obcí podle Mateje (2017) tvoří „daňové příjmy, nedaňové příjmy, kapitálové příjmy a transfery“. Největší podíl v rozpočtu (většinou ze dvou třetin) tvoří sdílené a výlučné daňové příjmy (Matej 2017). Sdílené daně se skládají zejména z daně z přidané hodnoty, z příjmů fyzických osob a z příjmů právnických osob (Matej 2019). Výběr daní zařizuje finanční správa, která peníze procentuálně přerozděluje obcím, krajům a státnímu rozpočtu. Ze sdílených daní obce získávají nově od 1. 1. 2021 25,84 % (dříve 23,58 %), které jsou poté rozdělovány podle koeficientů, které rozdělují výnosy mezi obce (Finanční správa 2021). Mezi jednotlivé koeficienty patří: počet obyvatel upravený přepočítacími koeficienty – 78 %, velikosti katastrálního území obce – 3 %, prostý počet obyvatel obce – 10 % a počet dětí a žáků navštěvujících školy zřizované danou obcí – 9 % (Matej 2017). Matej (2017) dále dodává, že z výlučných daní obce získávají 100 % a jsou tvořeny z daně z nemovitých věcí a daně z příjmu právnických osob z daně placené obcemi (právní formy vlastněné obcí a obec jako samotná právnická osoba).

Firmy sídlící nebo působící přímo ovlivňují příjem obcí jen díky přerozdělování 1,5 % z celostátního výnosu daně z příjmů fyzických osob ze závislé činnosti rozdělený, podle počtu zaměstnanců pracujících v dané obci (Finanční správa 2021). Tato daň, ale netvoří výrazný podíl v obecních rozpočtech, jelikož se částka na jednoho zaměstnance pohybuje okolo 500 Kč (Matej 2019). Je také důležité zmínit, že zákon o rozpočtovém určení daní proběhl v minulosti početnými změnami. Docházelo zejména k postupnému navyšování podílu ze sdílených daní pro obce z 20,59 % na 25,84 % mezi lety 2007 a 2021 (tabulka 1). Zvýšila se také procenta u některých koeficientů v systému rozpočtového určení daní, kde se od roku 2012 zvyšovaly podíly u prostého počtu obyvatel z 3 % na 10 % a u počtu dětí MŠ a ZŠ z 0 % na 9 % (tabulka 2). V roce 2017 došlo také ke zrušení 30 % daně z příjmu fyzických osob z podnikání podle místa jejich bydliště, která u 75 % obcí snižovala daňové příjmy (Matej 2017).

Tabulka 1: Změny u podílů obcí na sdílených daních

sdílená daň	do r. 2007	2008–2011	2012	2013–2015	2016	2017	2018	od r. 2021
daň z přidané hodnoty (DPH)	20,59 %	21,4 %	19,93 %	20,83 %	20,83 %	21,4 %	23,58 %	25,84 %
daň z příjmu fyzických osob (z příznání)	20,59 %	21,4 %	21,4 %	23,58 %	23,58 %	23,58 %	23,58 %	25,84 %
daň z příjmu fyzických osob (záv. činnost)	20,59 %	21,4 %	21,4 %	22,87 %	23,58 %	23,58 %	23,58 %	25,84 %
daň z příjmu fyzických osob (vybíraná srážkou)	20,59 %	21,4 %	21,4 %	23,58 %	23,58 %	23,58 %	23,58 %	25,84 %
daň z příjmu právnických osob	20,59 %	21,4 %	21,4 %	23,58 %	23,58 %	23,58 %	23,58 %	25,84 %

Zdroj: převzato z Matej (2017), Finanční správa (2021)

Tabulka 2: Rozpočtové určení daní – změny podílů u jednotlivých koeficientů

koeficient	Do r. 2012	2013–2017	Od r. 2018
rozloha katastrálního území (celková rozloha)	3 %	3 %	3 %
prostý počet obyvatel	3 %	10 %	10 %
počet obyvatel upravený přepočítacími koeficienty	94 %	80 %	78 %
počet dětí MŠ, žáků ZŠ	0 %	7 %	9 %

Zdroj: převzato z Matej (2017)²

Pro obce je tedy hlavně důležité různými způsoby přesvědčit nové obyvatele, aby se přihlásili k trvalému pobytu, jelikož díky většímu počtu obyvatel obce získávají větší příjem z daní. Lokalizace komerčních aktivit v obci sice nepřispívá většími částkami rozpočtům samospráv, ale mohou přinášet výhody v podobě dalšího rozvoje, vzniku kvalitních služeb, nových pracovních příležitostí pro místní

² V roce 2017 byly schváleny změny hodnot některých podílů, které začaly platit od začátku roku 2018.

residency, nebo v suburbánních oblastech přinášet komerční konkurenci jádrovému městu a tím zatraktivnit obce pro potenciální obyvatele.

Důležitým a nápomocným nástrojem se pro obce staly také různé formy a systémy dotací, které představují významný zdroj financí. Hlavním zdrojem dotací jsou od roku 2004 různé operační programy Evropské unie, jejichž škála je velice široká, dalšími zdroji mohou být státní rozpočet, rozpočty krajů a obcí, státní mimorozpočtové fondy anebo prostředky různých veřejných či soukromých subjektů (Holeček a kol. 2009). Pokud obce chtějí dotaci získat, musí nejdříve vytvořit podrobný projektový záměr, poté najít příslušný program a v něm dané oblasti podpory, při podávání žádosti musí obce vyčkat, zda se pro konkrétní projektový záměr zpřístupní vhodná výzva, ve které jsou uvedeny specifické podmínky pro podání žádosti o dotaci (Dotace EU 2021). Pokud obce chtějí být úspěšné v přijímání dotací, musí projekty zpracovávat kvalitní personál v delším časovém horizontu, aby kdykoli je otevřena vhodná výzva mohla obec podat žádost.

2. 7. Ovlivňování lokalizace komerčních aktivit a podpora podnikání ze strany obce

Podnikání a koncentraci komerčních aktivit v obcích ovlivňují tyto faktory: „vzdálenost k trhům a zákazníkům, dostupnost a kvalita pracovní síly, přístup ke zdrojům (finančním a technickým), kvalita infrastruktury a profesionalita územní samosprávy (otevřenost, transparentnost a předvídatelnost chování)“ (Bínek a kol. 2011, s. 24).

Obce mohou podporovat nové, ale i stávající podniky různými způsoby. Nejdůležitějším z nich je kvalitní a výkonná samospráva (zlepšení přístupu obyvatel, firem a podnikatelů k informacím o volných prostorách vhodných pro podnikání, provozu místního úřadu a připravovaných veřejných zakázkách atd.) a důraz na vytváření jasných a jednoduchých podmínek pro podnikání (zamezování administrativních překážek při zahájení podnikání, poskytování podnikatelům a firmám správné informace, rovné podmínky pro podnikání, podporování vzdělávání atd.) (GaREP 2012). Dalším způsobem, jak může obec ovlivnit koncentraci komerčních aktivit na jejím území je využití obecního marketingu zaměřujícího se především na: bydlení, školství, sport, kulturu, životní prostředí, podporu podnikání a investic, zatraktivnění a proměnu městských center a zvýšení pracovních příležitostí (Bínek a kol. 2011). Ježek (2006) uvádí, že obce využívají marketingová řízení hlavně kvůli snaze „chápat občany, turisty, podnikatele a další cílové skupiny jako zákazníky města“, a proto je důležité „zjišťovat jejich potřeby, přání a poptávku a reagovat na ně použitím marketingových nástrojů“. Podle autora tedy dochází k lepší komunikaci s obyvateli, k realizaci jednotlivých projektů a ke zkvalitňování služeb poskytovaných obcí.

Bínek a kol. (2012) dále doporučují vytvářet nebo zkvalitňovat dobrovolné svazky mezi obcemi, které mohou hrát výraznou roli v jejich rozvoji a v rozvoji komerčních aktivit na jejich území.

Ve své práci uvádějí důležité faktory, které ovlivňují spolupráci mezi obcemi: objevením společného tématu, reálná dosažitelnost cílů, množství a charakter subjektů, schopnosti zapojených osob a ochota spolupracovat, možnosti financování, podoba spolupráce atd. Také varují, že pokud uvedené faktory nejsou splněny, svazkům obcí hrozí nefunkčnost a následné zrušení spolupráce. Autoři dodávají, že kvalitnějšího fungování a vzniku nových ekonomických aktivit, můžeme dosáhnout, pokud spolupracující obce tvoří tzv. přirozený region, tj. region spádový či funkční s těsnými vnitřními vazbami.

Aby obce výše uvedené rady dokázala realizovat, je zapotřebí přítomnost a působení kvalitního sociálního a lidského kapitálu na jejich území. Lidský kapitál je charakterizován jako informace, dovednosti a znalosti, kterými díky vzdělání člověk disponuje a jeho schopnosti tyto možnosti využít (Becker 1993). Základní formou sociálního kapitálu Putnam (1993) uvádí síť občanské angažovanosti, a čím jsou tyto sítě hustší a intenzivnější tím si účastníci více důvěřují a dochází k lepší spolupráci a snazšímu dovršení společných cílů. Tyto dva koncepty jsou na sebe podle Jančáka a kol. (2008) závislé a vzájemně se doplňují. Dále autoři dodávají, že nejdříve vznikají sociální sítě, v nichž se shromažďuje lidský kapitál a následně je transformován na sociální kapitál. Putnam (1993) dodává, že existují dva druhy sociálního kapitálu: horizontální a vertikální. U horizontálního sociálního kapitálu jsou propojeni jednotlivci z totožné hierarchické úrovně a u vertikálního sociálního kapitálu dochází k vazbám, propojením a sociálním kontaktům mezi skupinami nebo jednotlivci z nižší hierarchické úrovně a společnostmi nebo institucemi z vyšší úrovně (Halpern 1999). Pro obec je tedy důležitá přítomnost vzdělaných jedinců s určitými schopnostmi a jednotlivých občanských sdružení, kteří mohou výrazně pomoci při rozvoji a směřování obce. Pokud jsou do zastupitelstevch samospráv obcí zvoleni tito lidé, mohou vytvořit kvalitní prostředí a výraznou podporu pro nové podnikatelské činnosti. Důležitým aspektem pro rozvoj obce jsou tedy místní obyvatelé a „úspěšnost a budoucnost obcí tak z velké části záleží na neustálém rozvíjení lidských zdrojů“ (Taičmanová 2015).

3. DATA A METODIKA

Analýzu vývoje komerční suburbanizace v Česku (narozdíl od rezidenční suburbanizace) pokládají Koloušek a Svoboda (2017, s. 179) za komplikovanější a problematičtější, hlavně kvůli „neexistující podrobné evidenci podnikatelských aktivit na území jednotlivých obcí a chybějící centrální databázi obsahující údaje o nerezidenční výstavbě“. Koloušek (2013) ve své práci zmiňuje vhodné datové podklady (a jejich negativa a pozitiva), které lze ke studiu komerční suburbanizace v Česku využít. Jako možnosti uvádí: databáze CORINE Land Cover, statistická data (RES, SLDB), základní báze geografických dat, digitální katastrální mapy, terénní šetření, letecké/družicové snímkování, nástroje územního plánování a internetové zdroje (podrobněji viz Koloušek (2013, s. 35–47)). Pro svoji práci jsem se rozhodl využít většinu uvedených datových podkladů, jelikož společné použití těchto dat nám může ukázat co nejrealističtější stav komerčních aktivit v obci. Jediný datový podklad, který jsem do své práce nezahrnul byla databáze CORINE Land Cover, z důvodu nízkého rozlišení snímkování, a tedy nemožnosti monitoringu na lokální úrovni.

V empirické části využívám data o komerční zástavbě za roky 1989 a 2012 v obci Dolní Břežany, která sesbíral Petr Koloušek (2013). Já doplňuji roky 2005 a 2020. Při detailní kontrole roků 1989 a 2012 jsem však zaznamenal neúplnost autorem sesbíraných dat, a proto jsem částečně doplnil i převzatá data. V metodice využívám podobného postupu (kurzívou jsou vyznačeny mé doplněné postupy), který Koloušek (2013, s. 50) použil ve své práci:

1. Podle archivních i současných leteckých snímků (GEOPORTAL PRAHA 2021, ZABAGED 2021), územního plánu obce Dolní Břežany (Oficiální web obce Dolní Břežany 2021d), digitalizované katastrální mapy (ČÚZK 2021a), terénního šetření a mapy rozvoje komerční zástavby v obci Dolní Břežany za období 1989–2012 Petra Kolouška jsem ze stažené vrstvy budov ZABAGED určil rezidenční zástavbu. Zbýlé objekty byly po prověření klasifikovány jako objekty komerční. Komerční objekty jsou charakterizovány jako prostory, které slouží jen komerčním účelům, a které ke své činnosti využívají zejména ekonomické subjekty. *Do nově vzniklých komerčních budov byly zahrnuty i komerční objekty, které vznikly rekonstrukcí nemovitostí postavených před rokem 1989 (nebyly sem zařazeny objekty, kde došlo k rekonstrukci, ale nedošlo ke změně komerčních aktivit).* Mezi komerční objekty byly také zařazeny:
 - smíšená zástavba s jasně oddělitelnou rezidenční a komerční složkou
 - *rodinné domy, které byly zcela přestavěny ke komerčnímu využívání (kanceláře, restaurace, obchody)* – rodinné domy, které jen z části obsahují komerční aktivity zahrnuty nebyly

- komerční budovy postavené před rokem 1989 se stále probíhající komerční činností.
2. K práci jsem použil archivní letecké snímky za rok 1989, který ukázal stav komerční zástavby před postsocialistickým obdobím, za rok 2005 (Koloušek (2013) ve své práci zkoumal rok 2003), kdy začalo docházet k výraznějšímu vývoji komerční suburbanizace v obci. Dále byl vybrán rok 2012, jelikož od tohoto roku dochází buď k poklesu nebo ke stagnaci počtu ekonomických subjektů, ale k růstu komerční výstavby. Rok 2020 byl vybrán jako nejaktuálnější. Díky těmto snímkům bylo možné určit období ve kterém objekty vznikly.
 3. Díky internetovému šetření, terénnímu šetření, územnímu plánu obce Dolní Břežany (Oficiální web obce Dolní Břežany 2021d) a mapy rozvoje komerční zástavby v obci Dolní Břežany za období 1989–2012 Petra Kolouška jsem přiřadil komerčním objektům současně převažující funkci dle klasifikace stanovené v tabulce 3.
 4. Ke zjištěným komerčním objektům byla díky archivním a současným leteckým snímkům (GEOPORTAL PRAHA 2021, ZABAGED 2021) a digitalizované katastrální mapě (ČÚZK 2021) doplněna plocha, která díky výstavbě komerčních budov prošla proměnou. K této ploše byly přiřazeny i nově vzniklé komunikace sousedící s komerčními objekty.

Během práce jsem se u některých budov v residenční zóně setkal s problémem správně určit residenční nebo komerční zástavbu, jednalo se hlavně o rodinné a bytové domy, které v daném období sloužily jako komerční prostory. Při terénním šetření, ale bylo možné tento problém vyřešit a data doplnit.

Tabulka 3: Klasifikace komerčních objektů podle převažující funkce

převažující funkce	detail
obchod	velkoobchodní a maloobchodní prostory (supermarkety, stavebniny, autobazary atd.), sklady pro obchod
průmysl	průmyslová výroba, sklady pro průmysl
zemědělství	zemědělská výroba, chov zvířat atd.
služby	Veřejné i soukromé (zdravotnictví, úřady, školy, školky, bankovníctví, pojišťovnictví, pohostinství atd.)
kanceláře	budovy sloužící převážně pro kancelářské prostory
rekreace	objekty a prostory určené ke sportu, rekreaci a trávení volného času
věda a výzkum	vědecké a výzkumné komplexy

Zdroj: upraveno podle Kolouška (2013)

Empirická část se dále zabývá počtem a strukturou ekonomických subjektů (ES) v obci Dolní Břežany. Pro tuto problematiku jsem se rozhodl použít statistická data z Registru ekonomických

subjektů (RES), který spravuje Český statistický úřad (ČSÚ). Tato data mi pomohla analyzovat komerční aktivity na mikroregionální úrovni za vybrané roky. Podle RES je ES každá právnická osoba, včetně organizačních složek státu a podílových fondů (např.: společnost s ručením omezeným, akciová společnost, obec atd.). Dále jsou v RES evidovány i fyzické osoby s postavením podnikatele (např.: fyzická osoba podnikající dle živnostenského zákona atd.) (ČSÚ 2021a). RES získával data ze „statistických zjišťování a údajů z obchodního rejstříku, živnostenských úřadů a dalších administrativních zdrojů“ (ČSÚ 2015, s. 6). V roce 2013 ale nastala změna v evidenci ekonomických subjektů a hlavním datovým zdrojem se pro RES stal základní registr osob (ROS) (ČSÚ 2017). V RES lze ES vyhledávat podle právní formy, vybraného administrativního území, počtu zaměstnanců, odvětvové klasifikace atd. Za hlavní problém RES při analýze na lokální úrovni považuji absenci reálného počtu ekonomických subjektů v obci. RES obsahuje jen subjekty, které jsou ve firemní hierarchii uváděny jako sídlo firmy v dané obci a neobsahuje tedy firmy, které v obci mají pouze své pobočky a sídlo mají v jiném administrativním území. Dále může být problémem počet zaměstnanců u jednotlivých ES, který je uvedený jen v rozmezí a nevíme tedy jejich přesný počet. Toto rozmezí se ale také může mýlit, jelikož jsou sem započítáváni všichni zaměstnanci, kteří v jednotlivé firmě pracují a nejsou zde tedy uváděni zaměstnanci, kteří působí pouze na zájmovém území. Někteří zaměstnanci daného subjektu mohou pracovat v pobočkách i na jiném administrativním území.

Pro analýzu jsem použil jen data za subjekty se zjištěnou aktivitou, které tvořily například v roce 2021 53,4 % z celkového počtu, do kterého jsou započítávány i ES se zjištěnou neaktivitou, ES s pozastavenou činností a nezjištěné ES (ES z těchto tří skupin se nemohou vyskytovat ve skupině ES se zjištěnou aktivitou). Podle ČSÚ (2021a, s. 350) je „ekonomickým subjektem se zjištěnou aktivitou subjekt, který podle informací z administrativních zdrojů nebo ze statistických zjišťování vykazuje ekonomickou aktivitu“. Ekonomická aktivita se zjišťuje díky informacím z finanční správy, u které RES získává údaje o obrátu a obrátu daně z přidané hodnoty a České správy sociálního zabezpečení, u které RES získává údaje o sociálním pojištění osob samostatně výdělečně činných a sociálním pojištěním zaměstnanců (ČSÚ 2022b). Pokud RES získá z těchto zdrojů u jednotlivých ES přinejmenším jeden z představených atributů, je daný subjekt považován za ekonomicky aktivní. Použití ES se zjištěnou aktivitou mi tedy ukázal reálnější pohled na situaci aktivních a přítomných ekonomických subjektů na sledovaných území během sledovaných let.

V práci jsem využil dva typy dat z RES. (1) K porovnání dlouhodobého vývoje ES v Dolních Břežanech se pražským zázemím a Českem jsem využil souhrnné tabulky z let 2007–2020, která mi byla poslána z ČSÚ, s počtem ES se zjištěnou aktivitou rozdělených podle právní formy a převládající činnosti za jednotlivé obce Česka (za rok 2007 bylo nutné klasifikaci ekonomických činností převést z OKEČ na CZ-NACE). Data jsou ale částečně nepřesná z důvodu používání archivních dat,

kteřé se před koncem roku "uzamkly" a nebylo možné je aktualizovat na začátku následujícího roku. Období před rokem 2007 nebylo možné použít, jelikož tabulky z těchto let nejsou na ČSÚ k dispozici.

(2) Pro hodnocení proměny právnických osob se zjištěnou aktivitou (PO_{ZA}) v obci Dolní Břežany mezi lety 2008, 2012 a 2020 jsem využil podrobné databáze, ve kterých se vyskytuje seznam PO_{ZA} a u každého z nich je zobrazeno IČO daného subjektu, datum vzniku, právní forma, převažující činnost, počet zaměstnanců, název firmy a adresa. Kompletní databáze za rok 2020 (ČSÚ 2020d) mi byla poslána z ČSÚ a obsahovala právnické osoby se zjištěnou aktivitou (PO_{ZA}) i fyzické osoby se zjištěnou aktivitou (FO_{ZA}) a je tedy kompletní. Databáze za rok 2008 (ČSÚ 2008) a 2012 (ČSÚ 2012) jsem získal z Katedry sociální geografie a regionálního rozvoje. V těchto databázích se vyskytovaly pouze PO_{ZA}, jelikož se tato data pořizovala pro výzkum v oboru ekonomické geografie, kde jsou znalosti o PO_{ZA} dostačující. Na základě argumentů, které jsou vyjmenovány v tabulce 4, jsem došel k názoru, že PO_{ZA} (např.: firma na výrobu polovodičů) hrají jako celek podstatnější roli v komerčním rozvoji v obci a má tedy význam se zabývat i jen jimi, byť je absenci FO_{ZA} potřeba mít při interpretaci dat na paměti. Roky 2008 a 2012 byly tedy vybrány z důvodu dostupnosti dat a spojitostí s ekonomickými krizemi v Česku. Rok 2008 byl první rok s dostupnými daty od roku 2006, kdy začínalo docházet k výraznějšímu vývoji komerční suburbanizace v obci. V roce 2012 byl zaznamenán nejvyšší počet sídlících PO_{ZA} v obci. Rok 2020 ukázal nejaktuálnější stav. Pomocí všech těchto databází jsem na mapách geograficky zobrazil polohu jednotlivých PO_{ZA}, jejich převažující odvětví a označil jsem, zdali v obci PO_{ZA} sídlí, nebo zde mají jen své pobočky (pobočky byly zjišťovány díky proběhlému šetření, které detailněji popisují níže). Mezi sídlícími PO_{ZA} v obci se nachází také firmy se sídlem v zastoupení, což jsou firmy, které obchodně zastupují zahraniční společnosti. Z důvodu přehlednosti jsem musel některá odvětví sloučit k sobě, finální rozdělení můžeme vidět v tabulce 5.

Tabulka 4: Vliv fyzických a právnických osob na ekonomický vývoj a financování obce

právnické osoby	fyzické osoby
1,5 % z celostátního výnosu daně z příjmu fyzických os. ze závislé činnosti, podle počtu zaměstnanců s místem výkonu práce v dané obci	30 % daně z příjmu fyzických os. z podnikání podle místa bydliště posíláno do rozpočtu obce (zrušeno v roce 2017)
dostupné různé služby pro obyvatele obce	dostupné různé služby pro obyvatele obce
velcí zaměstnavatelé v obci	žádní zaměstnanci – u některých max. jednotky
větší vliv na rozvoj obce	menší vliv na rozvoj obce
způsobují ve velké míře mobilitu obyvatel z okolních obcí	způsobují v menší míře mobilitu obyvatel z okolních obcí
mohou ovlivnit stěhování obyvatel do dané obce	spíše neovlivňují stěhování obyvatel do dané obce
přinášejí komerční konkurenci jádrovému městu a ostatním obcím	spíše neovlivňují komerční konkurenci jádrovému městu a ostatním obcím

Zdroj: Matej 2017, vlastní hodnocení

Tabulka 5: Klasifikace ekonomických činností CZ-NACE a její modifikace pro potřeby map a grafů využitých v práci

sekte podle rozdělení CZ-NACE	odvětví použité v mapách a v grafech	odvětví rozdělené do sektorů
SEKCE A – zemědělství, lesnictví a rybářství	zemědělství, lesnictví a rybářství	primární sektor
SEKCE C – zpracovatelský průmysl	zpracovatelský průmysl, doprava a skladování	sekundární sektor
SEKCE H – doprava a skladování		
SEKCE D – výroba a rozvod elektřiny, plynu, tepla a klimatizovaného vzduchu		
SEKCE E – zásobování vodou; činnosti související s odpadními vodami, odpady a sanacemi		
SEKCE F – stavebnictví	stavebnictví	terciální sektor
SEKCE G – velkoobchod a maloobchod; opravy a údržba motorových vozidel	velkoobchod a maloobchod; opravy a údržba motorových vozidel	
SEKCE I – ubytování, stravování a pohostinství	ubytování, stravování a pohostinství	
SEKCE J – informační a komunikační činnosti	informační a komunikační činnosti	
SEKCE K – peněžnictví a pojišťovnictví	peněžnictví a pojišťovnictví	
SEKCE L – činnosti v oblasti nemovitostí	činnosti v oblasti nemovitostí	
SEKCE N – administrativní a podpůrné činnosti	administrativní a podpůrné činnosti	
SEKCE O – veřejná správa a obrana; povinné sociální zabezpečení	veřejná správa a obrana; povinné sociální zabezpečení	
SEKCE Q – zdravotní a sociální péče	zdravotní a sociální péče	
SEKCE R – kulturní, zábavní a rekreační činnosti	kulturní, zábavní a rekreační činnosti	
SEKCE S – ostatní činnosti	ostatní činnosti	
SEKCE M – profesní, vědecké a technické činnosti	profesní, vědecké a technické činnosti	kvartérní sektor
SEKCE P – vzdělávání	vzdělávání	

Zdroj: vlastní zpracování

Stejně jako u předešlých dat se i v databázích za roky 2008, 2012 a 2020 vyskytuje problém se sídlícími firmami a firmami, které v obci mají jen své pobočky. Z tohoto důvodu jsem se dále zaměřil na internetové a terénní šetření, díky kterým jsem vyhledal a poté lokalizoval a klasifikoval jednotlivé PO_{ZA}, které v obci mají své pobočky. Při internetovém šetření mi posloužily jako zdroje webové stránky jako czso.cz, detail.cz, portal.expanzo.com, archive.org, maps.google.com, mapy.cz a webové stránky, které provozují jednotlivé PO_{ZA}. Některé PO_{ZA} ale tímto způsobem nebylo možné dohledat a zjistit o nich informace a bylo tedy potřeba provést terénní šetření. Šetření bylo prováděno formou dotazníku a respondenti byli dotazováni pomocí emailu, telefonicky nebo osobně. Z důvodu minimální odezvy na emailové zprávy bylo ale nutné informace zjišťovat především pomocí telefonátů a osobních setkání. Šetření bylo prováděno od 2. 12. 2021 do 28. 2. 2022. Dotazník

můžeme vidět v tabulce 6. Během terénního šetření byl dále určován reálný počet zaměstnanců a u jednotlivých firem i s použitím internetových stránek jednotlivých PO_{ZA} (z důvodu zobrazení historie internetových stránek jednotlivých PO_{ZA} z roku 2008 a 2012 bylo potřeba používat webovou stránku archive.org). U některých PO_{ZA} (spíše u sídlících PO_{ZA}) nebylo možné určit přesný počet zaměstnanců. Bylo tedy potřeba počet zaměstnanců odhadnout. Použil jsem podobný postup, který ve své práci popisuje Nemeškal (2013) a který jsem poupravil podle své vlastní potřeby (kurzívou jsou vyznačeny mé doplněné postupy). Základ počtu zaměstnanců u těchto PO_{ZA} představoval průměr rozmezí uvedeného v RES. Pokud PO_{ZA} působil jen v oblasti obce Dolní Břežany a neměl žádné jiné pobočky na jiných administrativních územích, počet pracovníků byl vypočítán jako průměr z rozpětí uvedeného v RES. Některé sídlící PO_{ZA} ale působily a měly pobočky i na jiných územích, bylo tedy důležité zjistit velikost a počet těchto poboček. Díky tomu mohlo být určeno pravděpodobné množství zaměstnanců v sídle nebo pobočce v Dolních Břežanech. *Tento počet byl dále zkontrolován pomocí určení velikosti objektu, kde se PO_{ZA} nacházela. Podle rozlohy mohlo být určeno kolik zaměstnanců se mohlo na daném místě vyskytovat, díky doporučenému počtu m² na jednoho zaměstnance (16 m²). Pokud u některých PO_{ZA} bylo zjištěno, že v obci v jednotlivých letech nijak nepůsobily jen sídlily a měly místo podnikání v jiné obci, byl u nich uveden nulový počet zaměstnanců.* Poté bylo u některých firem (pokud to bylo možné) do celkového počtu zaměstnanců přidáni pracovníci, které firma přímo nezaměstnává ale pracují pro ni na částečný úvazek nebo na živnostenský list.

Tabulka 6: Struktura dotazníku distribuovaného mezi právnické osoby se zjištěnou aktivitou působící v roce 2020 v obci Dolní Břežany

otázky
Kolik zaměstnanců zaměstnávala Vaše firma na území obce Dolní Břežany v roce 2008, 2012 a 2020?
V jakém roce začala Vaše firma působit na území obce Dolní Břežany?
Působila na adrese Vaší firmy předtím jiná firma, pokud ano, jaký měla název a kolik měla zaměstnanců?
Jakým způsobem Vaši firmu ovlivnila koronavirová pandemie na území obce Dolní Břežany, bylo nutné propustit nějaké zaměstnance, snižovali jste mzdy, klesl zisk nebo jste zaznamenali jiné problémy?

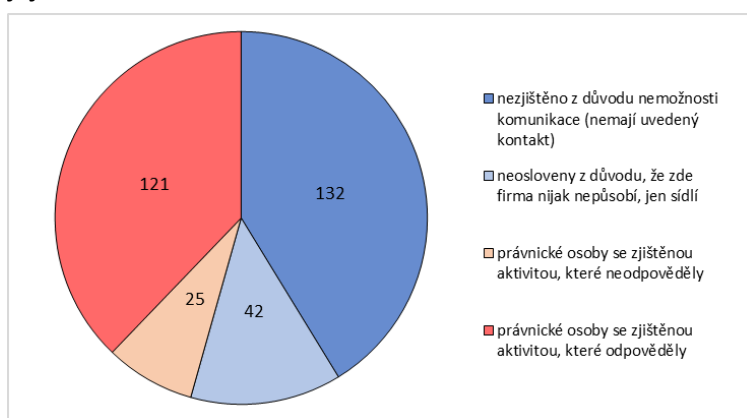
Zdroj: vlastní zpracování³

V poslední řadě jsem se zaměřil na dopady pandemie virové nemoci Covid-19 na komerční aktivity v obci Dolní Břežany během období 1. 3. 2020 až 31. 12. 2021. Věnoval jsem se důsledkům pandemie na PO_{ZA} působící v obci v roce 2020 (PO_{ZA}, které v obci zahájily svoji činnost v roce 2021

³ Otázky byly u jednotlivých ES pozměňovány podle potřeby.

nebyly dotazovány) a na komerční výstavbu. Během epidemie vláda ČR vydala sérii nařízení, která výrazně omezovala v činnosti většinu ekonomických subjektů na území Česka. To mělo výrazně negativní efekt a docházelo k finančním problémům a v poslední řadě i k zánikům podniků a živností. Z celkem 320 PO_{ZA}, které se v obci nacházely v roce 2020 bylo dotazováno 188 PO_{ZA}, z nichž na dotazník odpovědělo 121 a neodpovědělo 25 respondentů, návratnost tedy činila 82,8 % (graf 2). Dále u 42 PO_{ZA} bylo zjištěno, že v obci nijak nepůsobily, ale jen sídlily a neprobíhala zde tedy žádná jejich ekonomická aktivita. U těchto PO_{ZA} tedy nebyl zjišťován dopad koronavirové pandemie. Se 132 PO_{ZA} se nebylo možné spojit, z důvodu nenalezení jejich kontaktních údajů.

Graf 2: Právnícké osoby se zjištěnou aktivitou z roku 2020 zapojené do dotazníkového šetření podle jejich účasti



Zdroj dat: ČSÚ 2020d, terénní šetření

Při porovnání databází z let 2008, 2012 a 2020 s databází z ČSÚ (2021c) zobrazující počet ekonomických subjektů se zjištěnou aktivitou za jednotlivé obce Česka s rozložením na fyzické a právnické osoby za roky 2007–2020 a během získávání informací z internetových zdrojů a terénního šetření jsem narazil na určité problémy, které snižují věrohodnost použitých dat:

- V databázích za roky 2008 a 2012 se nevyskytovala právní forma č. 421 (zahraniční osoba), která patří k právnickým osobám. V databázi za rok 2008 se mělo nacházet 20 zahraničních osob a 26 zahraničních osob v databázi za rok 2012. Absence zahraničních osob mohla být zapříčiněna nejasnou klasifikací právnických a fyzických osob. PO_{ZA} a FO_{ZA} v RES nejsou přesně definovány, mohlo tedy dojít k nepřesnostem při jejich klasifikaci. Od roku 2015 se ale jejich rozdělení změnilo a zlepšila se tak orientace v klasifikačních tabulkách. Data za rok 2008 se ukázala ještě problematičtější, chyběly zde čtyři společnosti s ručením omezením (s. r. o.) a jedna akciová společnost.
- U některých PO_{ZA} nebyla data správně zjištěna, jelikož mají nekompletně uvedeny své adresy anebo je nemají uvedeny vůbec. Dodatečné informace jsem si tedy musel zjišťovat

z internetových zdrojů. U jedné PO_{ZA} v databázi za rok 2008 nebylo možné dohledat adresu jejího sídla. Tento subjekt nebyl zobrazen v mapě, ale byl dále použit v práci.

- Některé PO_{ZA}, které byly uvedeny v databázích za roky 2008, 2012 se v Dolních Břežanech vůbec nevyskytovaly a měly adresu nacházející se v jiné obci. Za rok 2008 to byla jedna PO_{ZA} a za rok 2012 čtyři PO. Tyto PO_{ZA} nebyly tedy v práci dále použity.
- V databázích 58 % PO_{ZA} za rok 2008, 51 % PO_{ZA} za rok 2012 a 50 % PO_{ZA} za rok 2020 neposkytly u stavu počtu zaměstnanců informace a nebylo tedy jasné, zda mají nějaké zaměstnance. Tyto PO_{ZA} byly pomocí internetového šetření zkontrolovány a pokud byl u nějaké PO_{ZA} zjištěn počet zaměstnanců, byl následně do databáze doplněn.
- S některými pobočkami i sídlícími firmami, které se v Dolních Břežanech vyskytovaly v letech 2008 a 2012 se nebylo možné komunikačně spojit a bylo nutné pomocí internetových zdrojů nebo informací od jiných PO_{ZA} doplnit potřebné informace.
- V některých komerčních objektech nebylo možné zjistit všechny pobočky, které se v nich vyskytovaly v letech 2008 a 2012. Jejich počet by měl být ale minimální.
- Během terénního šetření nebylo možné najít PO_{ZA}, které chyběly v databázích za roky 2008 a 2012.

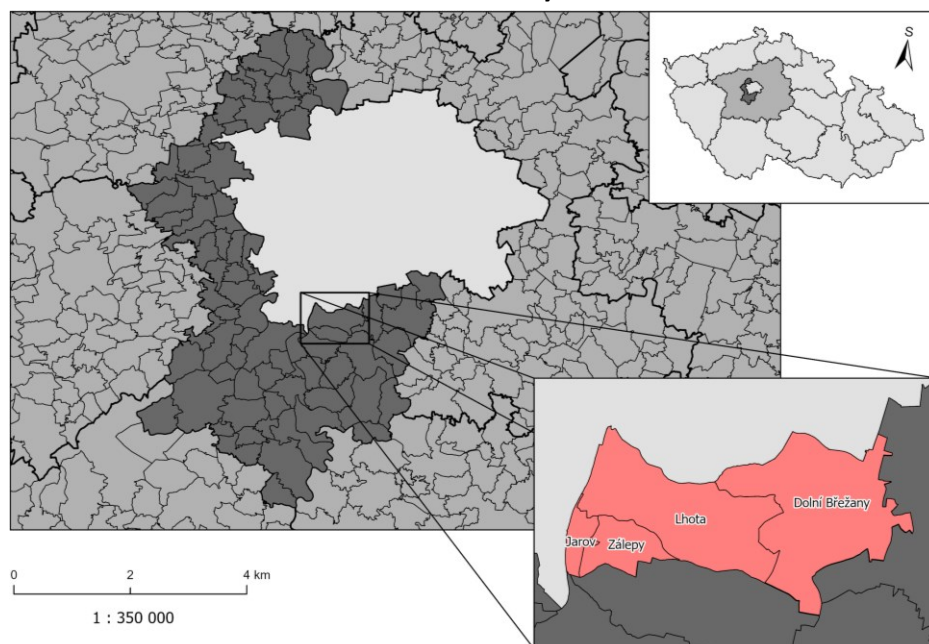
4. CHARAKTERISTIKA OBCE DOLNÍ BŘEŽANY

Obec Dolní Břežany byla během komunistické vlády typickou středočeskou zemědělskou vesnicí s nízkým počtem obyvatel a zdecimovanou strukturou z důvodu malých investic a státně řízené urbanizace. Zavedení demokratického řízení státu a kapitalistického trhu po pádu socialismu mělo za následek nastartování suburbanizačních procesů v okolí Prahy. V této kapitole se tedy zaměřím na charakteristiku a vývoj obce Dolní Břežany a vliv suburbanizace na fyzickou a sociální podobu obce. V této kapitole také používám mapy vytvořené pro internetový časopis Atlas obyvatelstva.cz, kde se autoři v jedné z kapitol zabývají suburbanizací spádové oblasti Dolních Břežan (Dolnobřežansko).

4. 1. Poloha a území

Dolní Břežany je obec nacházející se ve Středočeském kraji v okrese Praha-západ jižně od hlavního města (obrázek 3). Obec s rozšířenou působností (ORP) zastává město Černošice a pověřenou obec město Jesenice. Rozloha území Dolních Břežan činí 1066 hektarů. Obec se dělí na čtyři sídelní jednotky Dolní Břežany, Lhota, Zálepy a Jarov. Obec Dolní Břežany má stále významnější postavení jako přirozené spádové centrum mikroregionu Dolnobřežansko pro obce: Zlatníky-Hodkovice, Točnou, Zvoli, Ohrobec, Libeň, Oleško, Cholupice, Březovou (Oficiální web obce Dolní Břežany 2013a). V roce 2012 byla také vytvořena místní akční skupina MAS Dolnobřežansko, jejímž cílem je rozvoj venkovského regionu a podpora podnikatelů, spolků a organizací působících v tomto regionu.

Obrázek 3: Poloha a části obce Dolní Břežany

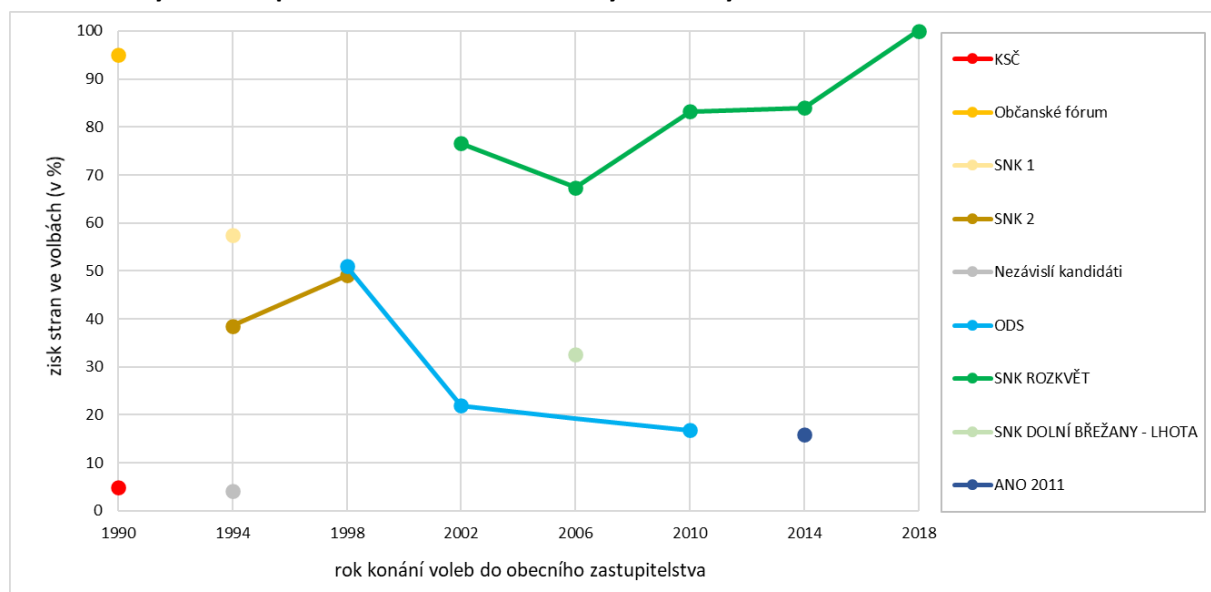


Zdroj dat: ARCDATA PRAHA 2016

4. 2. Komunální politika

Abych pochopil vývoj výstavby v obci Dolní Břežany musím se zaměřit na komunální politiku obce a vysvětlit její vývoj. Rok po Sametové revoluci během komunálních voleb stejně jako ve většině obcí v Česku vyhrálo volby Občanské fórum (graf 3). V dalších volbách kandidovalo do zastupitelstva místní samosprávy uskupení nezávislých kandidátů a dvě bezejmenná sdružení nezávislých kandidátů vytvořená místními obyvateli, která jsem pro oddělení označil číslem 1 a 2. Až v roce 1998 se do zastupitelstva dostala místní buňka ODS spolu se Sdružením nezávislých kandidátů (SNK 2). Po čtyřech letech při dalších volbách, ale ODS skončilo v opozici a místo ní vyhrálo volby SNK ROZKVĚT a díky většině v zastupitelstvu mohlo vládnout samostatně. SNK ROZKVĚT zaznamenal úspěch hlavně kvůli kritice stávajícího vedení a rychlého a neregulovaného zastavování území v obci (Dolnobřežanský Rozkvět 2002, Dolnobřežanský Rozkvět 2003a). Ve všech dalších volbách SNK ROZKVĚT nadále vítězil a udržoval si většinu v zastupitelstvu. V roce 2006 skončilo v opozici SNK DOLNÍ BŘEŽANY – LHOTA a v následujícím období znovu ODS. V dalším volebním období se do zastupitelstva probojovalo hnutí ANO 2011, které mohlo zaznamenat úspěch z důvodu celorepublikového trendu této strany. V roce 2018 při volbách do zastupitelstva nastala unikátní situace, kdy SNK ROZKVĚT, nově za stranu STAN, jako jediný politický subjekt kandidoval do obecního zastupitelstva a získal tak výsledek 100 %. SNK ROZKVĚT si tedy od roku 2002 drží absolutní dominanci na místní politické scéně. Stabilní vláda a schopní zastupitelé v čele se starostou Ing. Věslavem Michalíkem byli hlavním důvodem proč se z Dolních Břežan stala úspěšná a přitažlivá obec, která přitahuje pozornost laické veřejnosti i akademických pracovníků.

Graf 3: Volby do zastupitelstva obce Dolní Břežany mezi lety 1990 a 2018



Zdroj dat: ČSÚ 2020b

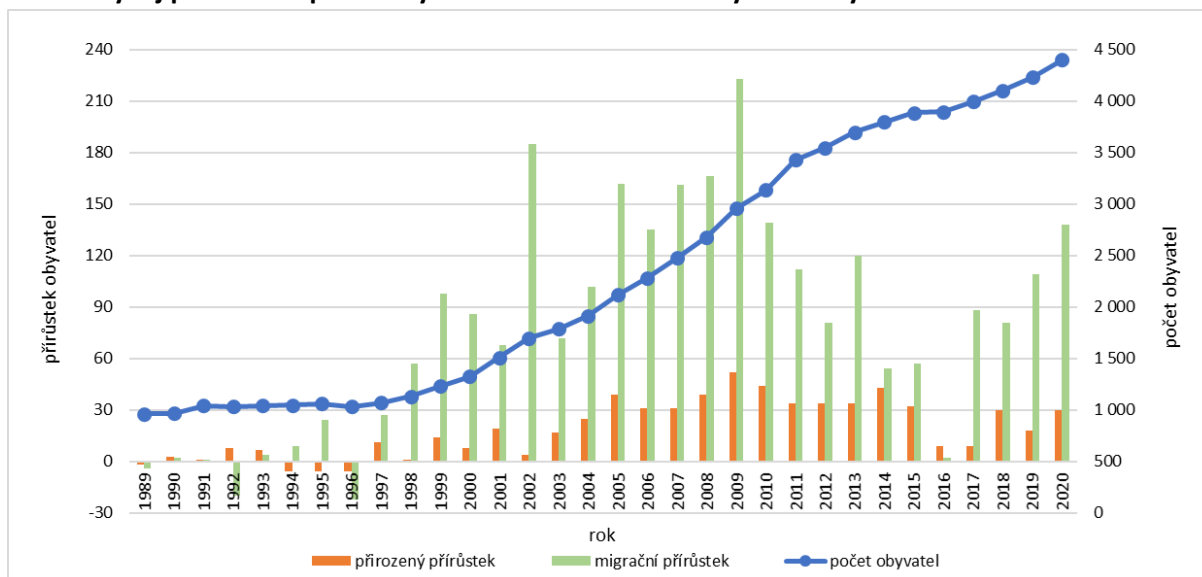
Hlavním cílem SNK Rozkvět v roce 2002 bylo omezení výstavby na území obce tím, že bude schválen nový územní plán, na kterém obec spolupracovala s předními českými urbanisty (Dolnobřežanský Rozkvět 2002, Dolnobřežanský Rozkvět 2003a). V roce 2004 byl tedy schválen územní plán, který výrazně omezoval nekontrolovatelnou zástavbu v obci (Dolnobřežanský Rozkvět 2003b). Dalším způsobem, kterým obec ovlivnila rozšiřování nové výstavby bylo vyhlášení referenda v roce 2008, kdy se schválil návrh, který jasně stanovil, že „nebude dále rozšiřováno zastavitelné území obce a další výstavba v zastavitelném území obce bude rozložena do tří etap, a to postupně až do roku 2040“, aby každoročně „v průměru nepřibývalo v obci více než 100 obyvatel ročně“ (Dolnobřežanský Rozkvět 2008, s. 7). Toto rozhodnutí značně ovlivnilo výstavbu v obci od roku 2009, kdy byla tato změna v územním plánu zavedena. Díky územnímu plánu obce, jasně určeným pravidlům a etapizaci zástavby nedocházelo v obci k negativnímu dopadu suburbanizace tzv. urban sprawlu.

Suburbanizační procesy měly za následek intenzivní urbanistický rozvoj obce a silný nárůst počtu obyvatel. Tuto skutečnost museli představitelé obce neprodleně řešit a zajistit tak obyvatelům kvalitní životní podmínky, adekvátní služby a vhodnou infrastrukturu. Zástupci obce tak vypracovali s pomocí vyhlášených urbanistů projekt obce, který obyvatelům a návštěvníkům obce poskytne přitažlivé a prosperující prostředí (Oficiální web obce Dolní Břežany 2013a). Tuto představu se podařilo během let uskutečnit a z Dolních Břežan se stala rozvíjející se obec s rozšířenou technickou infrastrukturou, upraveným veřejným prostorem a novými parky, opravenými komunikacemi a kvalitními službami. Mezi zásadní realizace patřily: proměna školního areálu a výstavba školky, vybudování a rozšíření polikliniky, vznik kulturního a informačního centra, otevření multifunkčních sportovišť a sportovní haly, nové autobusové zastávky atd. Dolní Břežany jsou také známé využíváním renomovaných architektonických studií při vytváření různých projektů a díky tomu dochází k opakovanému oceňování těchto děl. Tato skutečnost přispívá k atraktivnosti a povědomí o tomto místě.

4. 3. Obyvatelstvo

V Dolních Břežanech mělo v roce 2020 svůj trvalý pobyt přihlášeno 4 399 obyvatel. Průměrný věk v roce 2001 dosahoval 37,5 a do roku 2011 se snížil na 34,9 let (ČSÚ 2011c). Změny nastaly také u nejvyššího dosaženého vzdělání, kdy v roce 2001 v obci žilo 15 % obyvatel s vysokoškolským vzděláním a do roku 2011 procento narostlo na 27,2 % (ČSÚ 2011c). Tyto změny ukazují trend stěhování mladých a vzdělaných lidí do suburbí. Růst počtu obyvatel v Dolních Břežanech je oproti okresu Praha-západ jako celku velice nadprůměrný. Mezi lety 1990 a 2020 se počet obyvatel V Dolních Břežanech zvýšil 4,5x, ale v okrese Praha-západ jen 2x (ČSÚ 2020a).

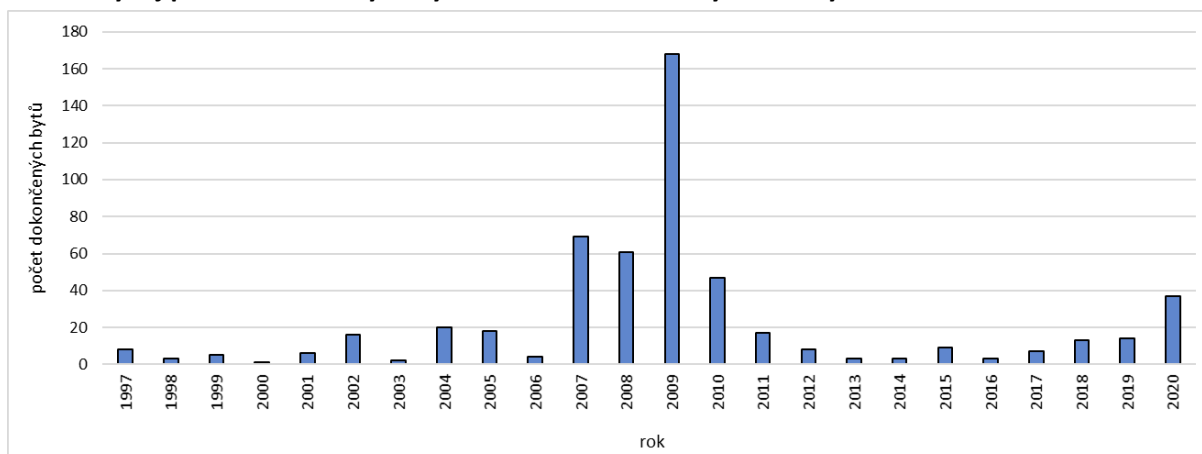
Graf 4: Vývoj přírůstku a počtu obyvatel v obci Dolní Břežany mezi lety 1989 a 2020



Zdroj dat: ČSÚ 2020a

Na grafu 4 můžeme vidět vývoj migračního a přirozeného přírůstku a celkový počet obyvatel v období 1989–2020. Vliv procesu suburbanizace na zvyšování migračního přírůstku můžeme pozorovat od roku 1997. V tomto roce začínají v obci vznikat první rezidenční projekty. Růst počtu obyvatel pokračoval lineárním růstem od roku 1997 do roku 2011, v této době se v obci realizovaly největší rezidenční projekty (graf 5, obrázek 4). Na obrázku 4 můžeme vidět, že výstavba probíhala hlavně v severní části obce, probíhalo zde jak budování stavebních parcel, tak i realizace projektů řadových a bytových domů. K nejvýznamnějším realizacím patří projekt Podkova I–III probíhající mezi lety 1999 a 2004 a výstavba nového centra s novým náměstím a bytovými domy v roce 2009, tento rok byl také zaznamenán největší nárůst celkového přírůstku obyvatel (graf 4) a dokončených bytů (graf 5). Dále výstavba probíhala i na jihovýchodě a jihozápadě obce, jednalo se ale spíše jen o přípravu a prodej stavebních parcel (obrázek 4).

Graf 5: Vývoj počtu dokončených bytů v obci Dolní Břežany mezi lety 1997 a 2020



Zdroj dat: ČSÚ 2020c

Mezi lety 2012 a 2016 nastala lehká stagnace, jejíž příčinou mohlo být menší množství realizovaných rezidenčních projektů v obci, a to hlavně následkem schválení nového územního plánu, který zásadně omezoval výstavbu na území obce. Od roku 2017 se ale výstavba nových bytových jednotek zvýšila a díky tomu došlo v dalších letech k zvýšení počtu obyvatel. Výstavba domů byla v obci Dolní Břežany značně nadprůměrná oproti okresu Praha-západ, kdy se mezi lety 1991 a 2011 v obci zvýšil počet domů 2,7x, ale v okrese jen 1,6x (ČSÚ 2011c).

Obrázek 4: Rezidenční výstavba v obci Dolní Břežany po roce 1989

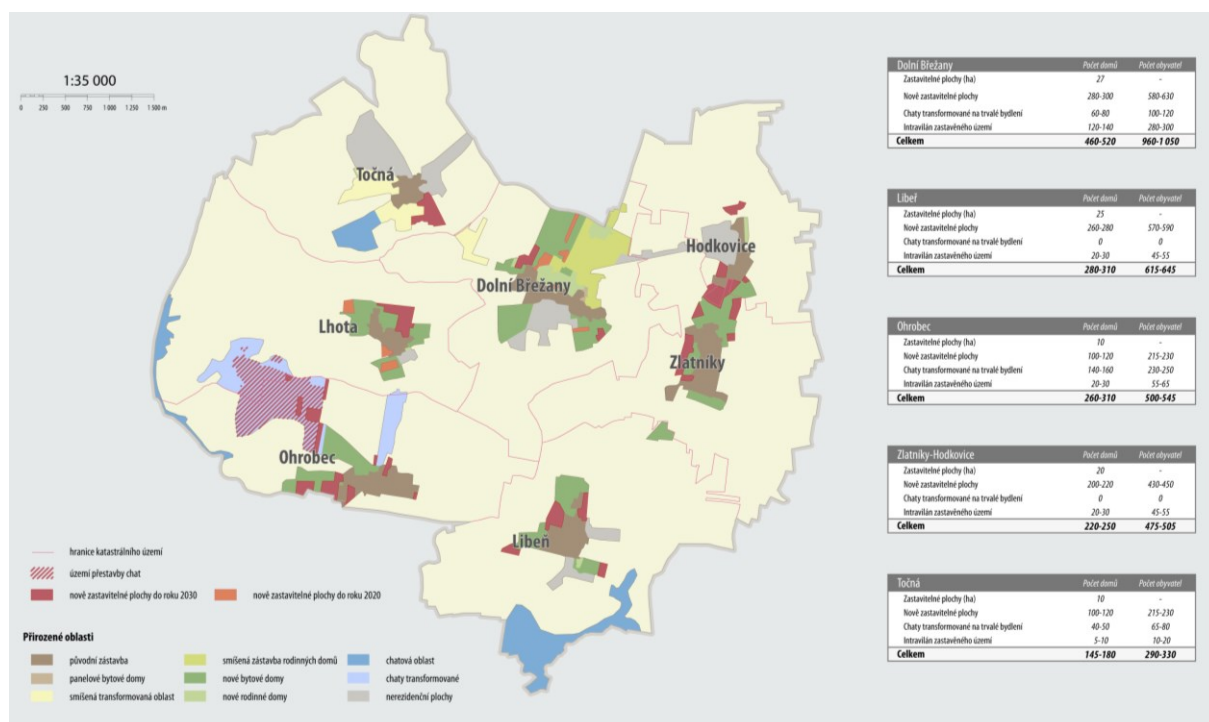


Zdroj dat: Oficiální web obce Dolní Břežany 2021b, Oficiální web obce Dolní Břežany 2021d, ČÚZK 2021b

Poznámka: U některých rezidenčních ploch nebylo možné určit rok dokončení výstavby.

V budoucnu se díky rozvojovému potenciálu a populační prognóze počítá s růstem počtu domů i obyvatel. V obci Dolní Břežany podle obrázku 5 dojde do roku 2030 k navýšení zastavěné plochy rezidenčními projekty o 27 ha a může celkem vzniknou 460–520 domů. To může vést ke zvýšení počtu obyvatel o 960–1050. Kvůli územnímu plánu, který přesně reguluje výstavbu v obci, by mělo jít o mírný růst zastavěné plochy a počtu obyvatel během let až do roku 2030. Bude hlavně docházet k zastavování prázdných míst mezi již vybudovanou zástavbou a nebudou tedy zabírány velké plochy úrodné půdy.

Obrázek 5: Rozvojový potenciál a populační prognóza spádového území obce Dolní Břežany



Zdroj: převzato z *Ouředníček, Pospíšilová, Špačková (2012)*

Poznámka: Autoři v mapě patrně zaměnili území, které je označováno v legendě jako nové bytové domy, za nové rodinné domy. Správně barevně označené území s legendou se nachází na mapě Přirozené oblasti, jejíž autory jsou Pospíšilová, Dušek a Ouředníček (2012b).

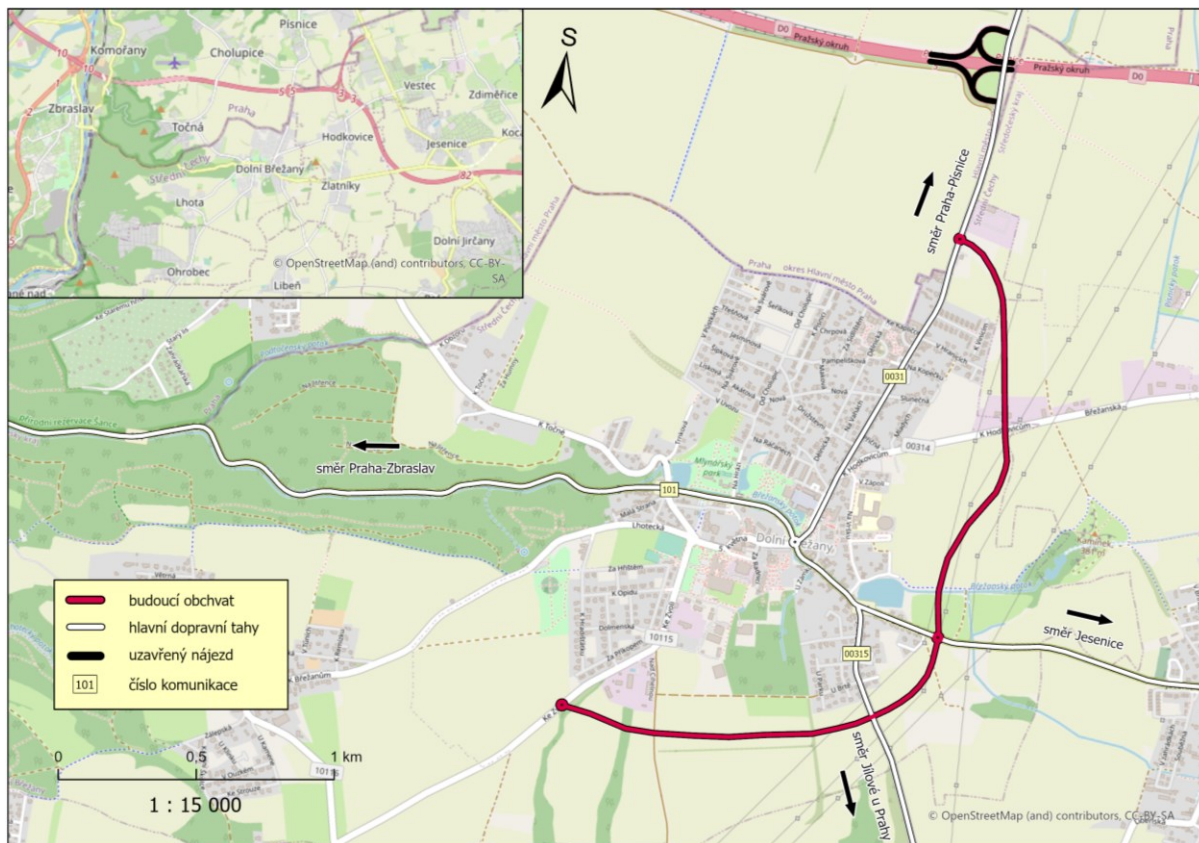
Podle satelitních snímků z roku 2020 došlo jen na některých plochách, které byly označeny v rozvojovém potenciálu k zastavění do roku 2020, k výstavbě budov určených pro bydlení. Podle plánu došlo k částečnému nebo k celkovému zastavění rezidenčními objekty v oblastech na území Lhoty a v jihovýchodní části Dolních Břežan. Vznikl také nový projekt v severovýchodní části Dolních Břežan s názvem Villas Břežany, který podle prognózy nebyl do roku 2020 plánován (Oficiální web obce Dolní Břežany 2021b). Naopak výstavba v severozápadní části Dolních Břežan se navzdory plánům uskutečnila jen v malé míře.

4. 4. Doprava

Suburbanizační procesy měly za následek zvyšování intenzity automobilové dopravy v obci. Reakcí byla postupná rekonstrukce místních komunikací a ulic a přestavba křižovatek na kruhové objezdy. Na obrázku 6 můžeme vidět, že hlavním dopravním tahem přes obec je silnice 2. třídy č. 101, která směřuje z pražské části Zbraslav přes Dolní Břežany až do obce Jesenice. Denní průjezd vozidel se na této silnici každoročně zvyšoval a v roce 2005 přes vozovku projelo přes 8 600 motorových vozidel (ŘSD ČR 2016). Na tento problém zastupitelé zareagovali zákazem vjezdu nákladních automobilů v roce 2007, což mělo za následek snížení vozidel o polovinu (Oficiální web obce Dolní Břežany 2013b, ŘSD ČR 2016). V dlouhodobém horizontu sice nadále přibývá počet motorových vozidel, ale daleko

pomaleji než před rokem 2007. Podíl na tom má určitě nový územní plán, který omezil rezidenční výstavbu v obci. Obec Dolní Břežany je tedy kvalitně propojena s pražskou částí Zbraslav a s největší suburbánní obcí Jesenice v Česku, kde se komunikace dále napojují na dálniční síť.

Obrázek 6: Hlavní dopravní tahy přes obec Dolní Břežany



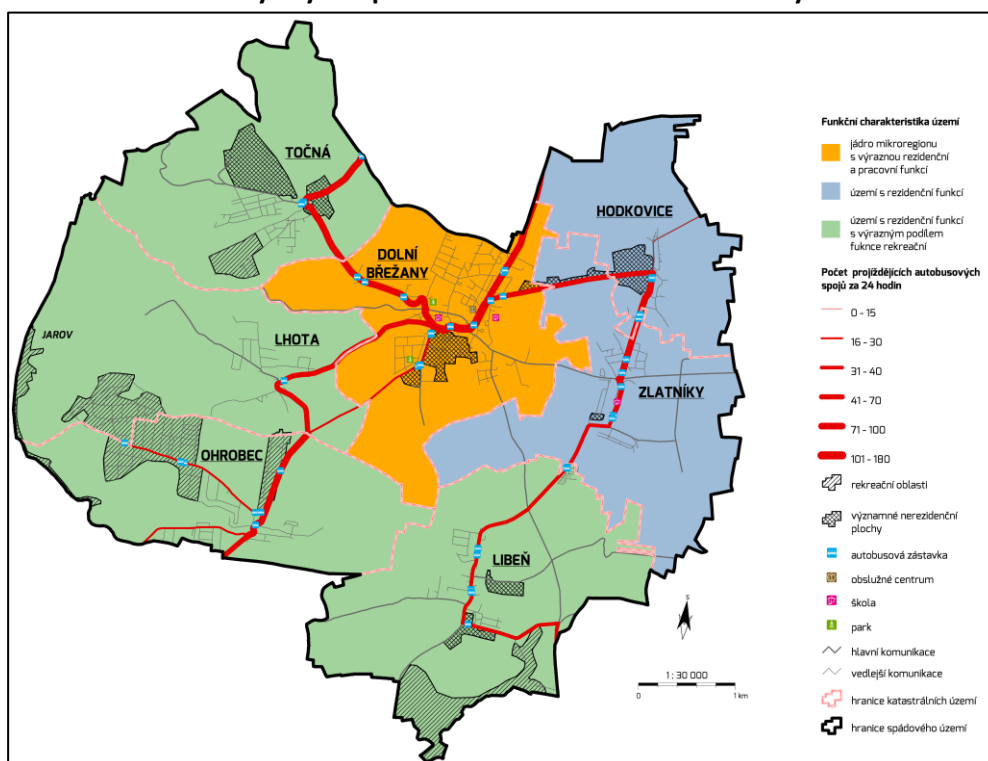
Zdroj dat: OSM 2021, KÚSK 2009

Na komunikaci č. 101 se dále napojují další dvě důležité komunikace. Jednou z nich je silnice 3. třídy č. 00315, která vede z obce Libeň a napojuje se na silnici č. 101 v jihovýchodní části obce. Tato komunikace propojuje Dolní Břežany s jihovýchodní částí okresu Praha-západ, a hlavně s obcí Jílové u Prahy, největším sídlem v této oblasti. Druhým důležitým spojením je silnice 3. třídy č. 0031, ta začíná na kruhovém objezdu, kde se napojuje na komunikaci č. 101 v centru obce a dále pokračuje na sever, nadjíždí pražský okruh a pokračuje do městské části Praha-Libuš. Tato vozovka je tedy nejrychlejším spojením mezi obcí Dolní Břežany a Prahou a z toho plyne, že silnice č. 0031 je nejvíce frekventovanou komunikací v obci. Mezi roky 2000 a 2016 se denní průjezd automobilů zvýšil z 6 521 na 9 675 (ŘSD ČR 2016). Důležitost této komunikace dále vzroste po otevření nájezdu na pražský okruh. Ten je však nyní uzavřený kvůli sporu s magistrátem hl. m. Prahy a městskou částí Praha-Libuš z důvodu neuskutečnění výstavby obchvatu městské čtvrti Praha-Písnice. Obchvat magistrát sliboval vybudovat po dokončení dálničního úseku Vestec – Slivenec dálnice D0 (Oficiální web obce Dolní Břežany 2021e, ŘSD ČR 2021). Obyvatelé Dolních Břežan musí tedy používat nájezdy v městské části Praha-Zbraslav nebo u obce Jesenice. Otevření nájezdu je v tuto chvíli nejasné (Oficiální web

obce Dolní Břežany 2021e). Zvyšování intenzity dopravy bude jistě nadále pokračovat, hlavně kvůli pokračující výstavbě domů a bytů a s ní spojený rostoucí počet obyvatel (jak v Dolních Břežanech, tak v okolních obcích). Další důvod očekávaného nárůstu dopravy na silnici č. 0031 může být již zmíněné plánované otevření nájezdu na pražský okruh u Písnice. Řešením pro stále hustší dopravu bude výstavba obchvatu Dolních Břežan, jejíž realizace by měla začít v roce 2025 (obrázek 6) (Oficiální web obce Dolní Břežany 2021a).

Pro spojení hromadnou dopravou mezi okolními obcemi a Prahou se využívá jediné autobusová doprava, jelikož obec není propojena se železniční sítí. Zastupitelé Dolních Břežan v minulosti podpořili rozvoj autobusové dopravy výstavbou nových autobusových zastávek a centrální autobusovou zastávkou v obci (Oficiální web obce Dolní Břežany 2021a). Dnes jsou Dolní Břežany autobusovou dopravou propojeny s okolními obcemi, které spadají do mikroregionu Dolnobřežansko linkami 331, 341, 333 a 960 (Oficiální web obce Dolní Břežany 2021c). Tyto linky dále pokračují do hl. města Prahy, kam lidé z obce nejčastěji dojíždějí. To můžeme vidět na obrázku 7, kde k nejvytíženějším komunikacím patří právě ty směrem na Prahu. Obcí projíždí okolo 101–180 autobusů denně. Autobusy končí na zastávkách Kačerov a Obchodní náměstí, kde je poté možný přestup na metro či tramvaj. Cesta trvá mezi 20–25 minutami.

Obrázek 7: Funkční rytmy ve spádovém území obce Dolní Břežany



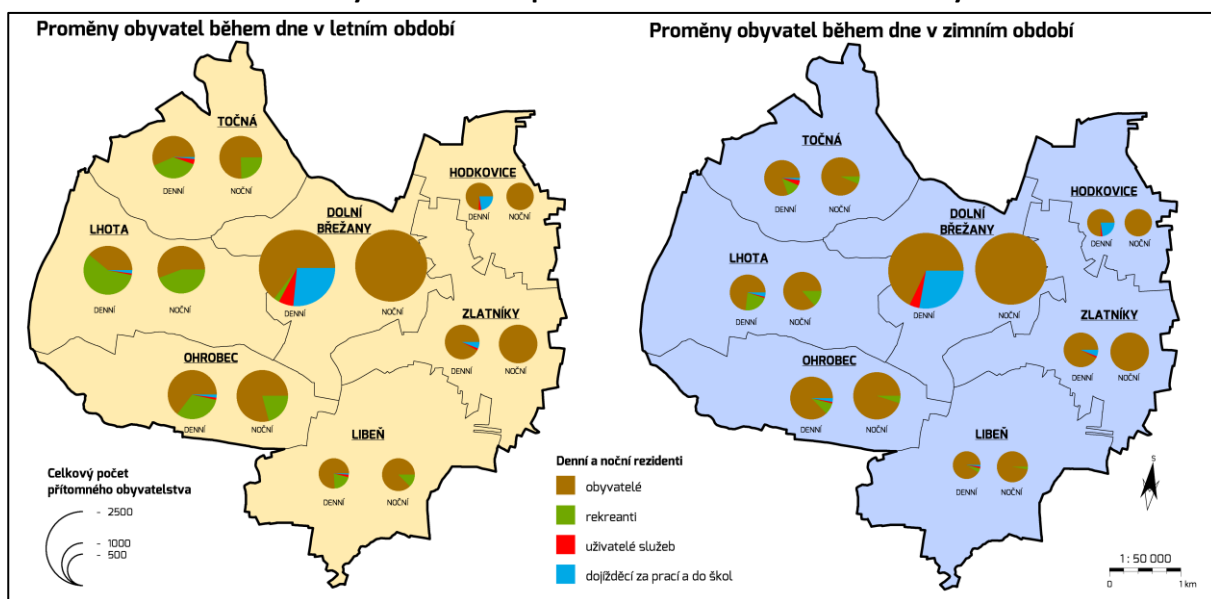
Zdroj: převzato z Pospíšilová a kol. (2012a)

V budoucnu se počítá u autobusových linek na trase Praha – Dolní Břežany se zkrácením jízdní doby, z důvodu výstavby depa pražského metra linky D, která se bude nacházet na území

městské části Praha-Písnice (Středočeský kraj 2021). Stanice bude od centra Dolních Břežan vzdálena okolo 6 km, což povede u obyvatel k celkovému zkrácení doby dojíždění do centra Prahy. Linkami 331 a 341 dále obyvatelé mohou cestovat do obcí Jílové u Prahy (přes obce Ohrobec nebo Zlatníky-Hodkovice) a Jesenice (Oficiální web obce Dolní Břežany 2021c). Mezi Dolními Břežany a ostatními sousedícími obcemi je intenzita autobusové dopravy nižší a pohybuje se mezi 41–100 autobusů za den (obrázek 7).

S dopravou souvisí „krátkodobé formy mobility, jako rekreační pohyby nebo dojíždka za prací a službami,“ které způsobují proměny obyvatel (Pospíšilová a kol. 2012a, s. 44). Tyto proměny nám ukazuje denní a noční obyvatelstvo. Na obrázku 8 můžeme pozorovat, že mezi denním a nočním počtem přítomného obyvatelstva v obci Dolní Břežany jsou velice malé rozdíly. Když ale porovnáme denní a noční diagram můžeme říci, že přibližně 1/3 obyvatel během dne z obce vyjíždí. Tyto obyvatele, ale dokáží nahradit lidé, kteří do Dolních Břežan dojíždějí za prací, do škol a za službami a tím zvýší počet denního obyvatelstva. Můžeme tedy poznamenat, že Dolní Břežany disponují důležitou pracovní a obslužnou funkcí, kterým se budu věnovat ve stěžejní (následující) části práce.

Obrázek 8: Denní a noční obyvatelstvo ve spádovém území obce Dolní Břežany



Zdroj: převzato z Pospíšilová a kol. (2012a)

5. KOMERČNÍ AKTIVITY V OBCI DOLNÍ BŘEŽANY

V empirické části se zabývám analýzou komerčních aktivit v obci Dolní Břežany pomocí dat a metodiky popsaných v kapitole 3. Nejdříve zkoumám vývoj rozlohy a struktury komerční zástavby v letech 1989–2020 a vývoj počtu a struktury ekonomických subjektů (ES) sídlících na území obce v letech 2007–2020. V práci používám data z RES konkrétně data o ES se zjištěnou aktivitou z důvodu reálnějšího pohledu na situaci aktivně přítomných ekonomických subjektů, a ty dále dělím na právnické (PO_{ZA}) a fyzické osoby (FO_{ZA}) se zjištěnou aktivitou. Abych mohl lépe interpretovat vývoj těchto subjektů v Dolních Břežanech, porovnávám je s vyššími územními celky, se zázemím Prahy a s Českem. Řeším zde především PO_{ZA} z důvodu dostupnosti dat a většího vlivu na ekonomický rozvoj obce (viz tabulka 4). Pro zobrazení reálnějšího stavu PO_{ZA} v obci jsem uskutečnil terénní šetření, během kterého jsem zjišťoval především informace o pobočkách PO_{ZA} (které nejsou v RES) ve vybraných letech 2008, 2012 a 2020. Dále se podrobněji věnuji rozmístění a převažující funkci komerční zástavby v letech 1989–2020 a jednotlivých právnických osob se zjištěnou aktivitou (PO_{ZA}) na území obce mezi roky 2008, 2012 a 2020. U PO_{ZA} se také zabývám pozicí ve firemní struktuře. Vývoj komerční zástavby a PO_{ZA} ukazuje celkovou proměnu komerčních aktivit v obci ve vybraných letech a ekonomické zaměření obce. V dalších částech analyzuji dopady koronavirové pandemie na komerční aktivity v obci Dolní Břežany a porovnávám obec s vybranými koncepty komerční suburbanizace⁴

5. 1. Vývoj komerčních aktivit v obci Dolní Břežany v letech 1989–2020

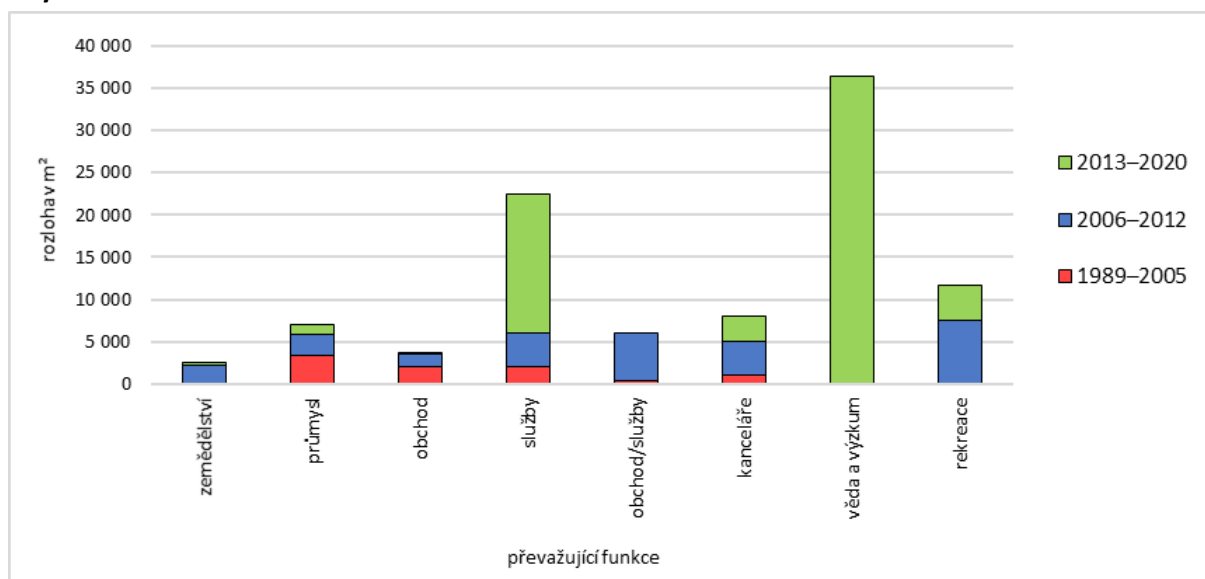
V obci Dolní Břežany, stejně jako v jiných obcích celé suburbánní oblasti hlavního města Prahy, docházelo v druhé polovině 90. let k rozvoji komerčních činností, což také vedlo k růstu počtu ekonomických subjektů a rozlohy komerční zástavby na daných územích (Sýkora, Ouředníček 2007). V této kapitole jsem se proto zaměřil na vývoj komerční zástavby mezi lety 1989 a 2020 v obci Dolní Břežany. A dále na vývoj ekonomických subjektů (ES) mezi lety 2007 a 2020 sídlících v obci v porovnání se zázemím hlavního města a celého Česka. K popisu vývoje ES v obci jsem použil data z RES. Hlavním problémem těchto dat je, že obsahují jen ES, které v jednotlivých administrativních územích sídlí. Často se tedy výrazně liší od reality, a proto je potřeba je využívat i interpretovat s opatrností, a to zvláště na malých územích. V mé práci jsou využity pro úvodní představu o vývoji komerčních aktivit ve sledovaném území v porovnání s vyššími územními celky. Dále tuto kapitolu doplňuji poznatky o pobočkách PO_{ZA} za roky 2008, 2012 a 2020, zjištěnými díky internetovému a terénnímu šetření. Spojení vývoje komerční zástavby a ekonomických subjektů celkově ukázaly stav ekonomických aktivit v jednotlivých letech v obci Dolní Břežany.

⁴ Všechny uvedené termíny (ES, PO_{ZA}, FO_{ZA}, komerční výstavba) popisují podrobněji v kapitole Data a metodika.

Nejdříve je nutné se zaměřit na proměnu komerční zástavby v obci Dolní Břežany, která pomůže vysvětlit vývoj počtu a strukturu ES v obci. K výraznému vývoji komerční výstavby došlo zejména mezi lety 2006 a 2020. Ta byla způsobena hlavně komerční suburbanizací, která se v okolí Prahy a v Dolních Břežanech začala rozvíjet v druhé polovině 90. let a na začátku nového tisíciletí. Postupem času byla výstavba komerčních ploch v obci stále intenzivnější. V Dolních Břežanech nedocházelo k vysokým záborům půdy velkoplošnými komerčními plochami, jakými jsou např.: logistické a průmyslové areály nebo obchodní a volnočasová centra, jako tomu bylo v jiných lokalitách ovlivněných komerční suburbanizací. Hlavními důvody byla zejména nedostačující dostupnost kapacitních a rychlostních komunikací (úsek Vestec – Slivenec dálnice D0, který napojuje Dolní Břežany na dálniční síť, byl postaven až v roce 2010), schválení zákazu vjezdu nákladních automobilů na hlavní dopravní tahy v obci v roce 2007 a nemožnost zástavby z důvodu územního plánu schváleného v roce 2004. Z toho důvodu v obci docházelo především k rozvoji kompaktní a nízkokapacitní komerční výstavby. I tak došlo v Dolních Břežanech k 347% nárůstu pracovních příležitostí od roku 1991 do roku 2011 (viz kapitola 2. 4. 2. 1.) (ČSÚ 1991, 2011b).

Suburbanizace nerezidenčních funkcí probíhala v Dolních Břežanech podobně, jak již popsali vývoj komerční suburbanizace autoři Champion (2001) nebo Ptáček (2002). Od roku 1993 začala výstavba průmyslových objektů, obchodních prostor, základních služeb a prvních administrativních objektů (graf 6). Po roce 2005 se výstavba průmyslových staveb snižovala a spíše rostla realizace projektů, které obsahovaly funkce obchodu a služeb. Tyto prostory vznikaly zejména v objektech, které plnily rezidenční (v patrech) i komerční (v přízemí) funkci. Od roku 2008 začala rozsáhlejší výstavba kancelářských budov, které se ve většině suburbanních obcí vyskytují jen zřídka a do obce je následovaly terciální aktivity nebo ústředí různých firem. V období po roce 2013 výstavba kancelářských a administrativních budov stále pokračovala, ale v o čtvrtinu menším množství než v předešlém období (graf 6). Také docházelo k realizaci velkého množství projektů, které využívají služby. Patřily mezi ně zejména realizace, které umožňují lepší chod obce (školy, školky, informační centrum atd.). Jejich výstavba se oproti období 2006–2012 zvýšila až čtyřnásobně (graf 6). V letech 2014 a 2015 proběhla poslední fáze komerční suburbanizace, lokalizace kvartérního sektoru prostřednictvím výstavby dvou mezinárodních vědeckých ústavů ELI Beamlines a HiLASE vybudovaných Fyzikálním ústavem AV ČR. Jedná se o jedny z prvních vědeckých institucí, které se v zázemí Prahy nacházejí. Další můžeme najít v sousedních obcích jako jsou Vestec a Zlatníky-Hodkovice, tyto obce společně s Dolními Břežany patří do dobrovolného svazku obcí tzv. STAR regionu (Vědecko-technologický klastr), který podporuje vývoj institucí kvartérního sektoru na tomto území (STAR Cluster 2021). Je tedy pravděpodobné, že v tomto regionu bude rozvoj kvartérního sektoru pokračovat i nadále.

Graf 6: Vývoj rozlohy komerčních objektů podle funkce a období vzniku v obci Dolní Břežany mezi lety 1989 a 2020



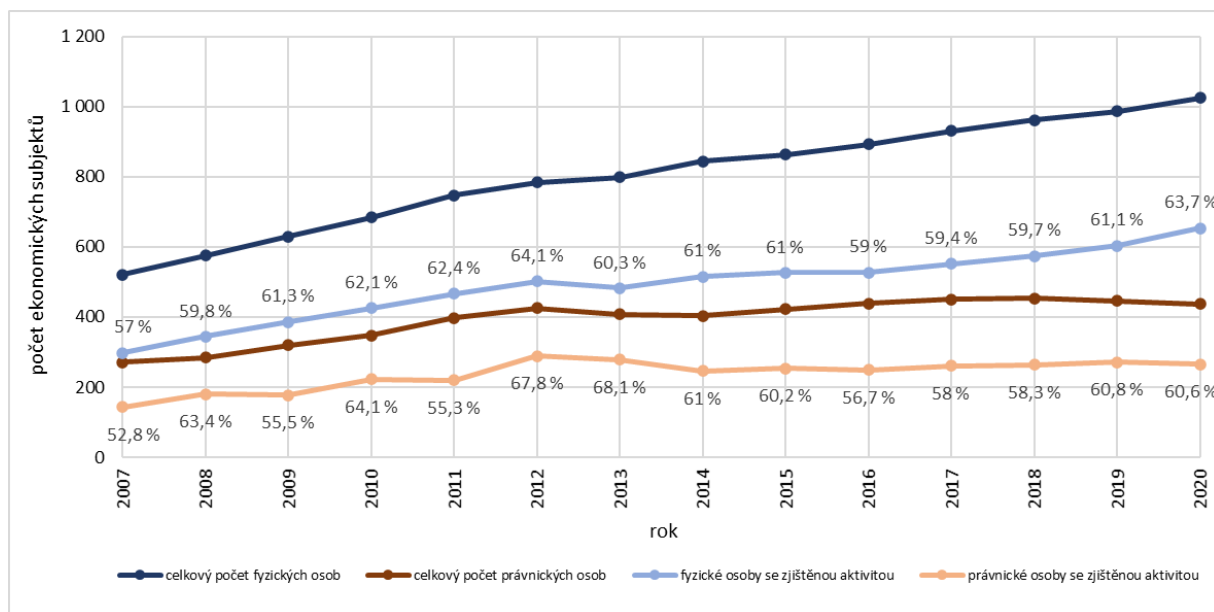
Zdroj dat: terénní šetření, internetové zdroje, ZABAGED 2021

Poznámka: Do grafu jsou započítány veškeré prostory, které jednotlivé objekty nabízejí pro komerční účely.

Dále popisují vývoj počtu ES rozdělených podle právní formy na právnické (PO) (společnost s ručením omezením, akciová společnost atd.) a fyzické osoby (FO) (fyzická osoba podnikající dle živnostenského zákona atd.). Tyto osoby je nutné oddělit z důvodu odlišného působení na ekonomický vývoj a financování obce (viz tabulka 4). Z tabulky vyplývá, že PO hrají podstatnější roli v komerčním rozvoji v obci a z toho důvodu se v textu dále zaměřuji zejména na ně. Dále se ES také dělí podle aktivity, a to na ES se zjištěnou aktivitou, ES se zjištěnou neaktivitou, ES s pozastavenou činností a nezjištěné ES (v textu jsou poslední tři skupiny ES dále nazývány neaktivní ES). Průměrně tvořily ES se zjištěnou aktivitou v Dolních Břežanech ze všech FO 60,9 % a ze všech PO 60 %. Poměr fyzických osob se zjištěnou aktivitou (FO_{ZA}) a právnických osob se zjištěnou aktivitou (PO_{ZA}) se během let výrazně neměnil. Většinu času byl v poměru 68:32 až na roky 2008, 2012 a 2013, kdy se podíl PO_{ZA} zvýšil na 34–36 %.

Jak jsem výše uvedl, popisují dále pouze vývoj ES se zjištěnou aktivitou a porovnávám ho s celkovým počtem ES v jednotlivých letech. U PO_{ZA} se vývoj oproti FO_{ZA} v několika aspektech odlišoval. Zatímco vývoj FO_{ZA} byl během let ustálenější, ve vývoji PO_{ZA} můžeme sledovat výraznější výkyvy (graf 7 a 8). Tato situace mohla být zapříčiněna hlavně odlišnými vlivy na vývoj FO a PO. Vývoj FO i PO může na daném území ovlivňovat změna počtu obyvatel a ekonomická situace v zemi. Komerční výstavba, poloha obce nebo podpora podnikání ze strany obce je důležitá hlavně pro PO. Dále na PO mohou mít větší dopad globální ekonomické krize. Ekonomické krize mají na FO také určitý vliv, ale pokud má oblast vysoký migrační přírůstek, nemusí být tento vliv na počet FO zaznamenán.

Graf 7: Vývoj počtu ekonomických subjektů podle právní formy v obci Dolní Břežany mezi lety 2007 a 2020



Zdroj dat: ČSÚ 2021b, c

Poznámka: Data v každém roce jsou počítána k 31. 12.

Poznámka: Procenta u jednotlivých let uvádějí podíl ES se zjištěnou aktivitou na celkovém počtu ES.

U PO_{ZA} stejně jako u FO_{ZA} od roku 2007 až 2012 probíhal růst, až na roky 2009 a 2011, kdy došlo k utlumení (grafy 7 a 8). V letech 2009 a 2011 rostl celkový počet PO, ale podíl PO_{ZA} se snižoval. V letech 2008, 2010 a 2012, kdy v Dolních Břežanech probíhalo zvyšování počtu PO_{ZA} byl zaznamenán nadprůměrný růst PO_{ZA} oproti zázemí hlavního města (Praha-západ a Praha-východ) (graf 8). V roce 2012 se počet PO_{ZA} zvýšil v obci dokonce o 31,4 % (graf 8) a jejich počet činil 289. Jednalo se zatím o nejvyšší zaznamenaný počet v historii Dolních Břežan. V tomto roce se také výrazně zvýšil podíl PO_{ZA} na celkovém počtu PO (graf 7). Celkový růst počtu PO_{ZA} mezi lety 2007 a 2012 mohl být způsoben rozsáhlou komerční výstavbou kancelářských prostor a nového centra, které slouží převážně jednotlivým obchodům a službám (graf 6).

Po roce 2012 nastal pokles PO_{ZA}, který se zastavil v roce 2015 a byl nahrazen stagnací pokračující až do roku 2020 (graf 7 a 8). Velice podobné vývojové hodnoty mělo také zázemí Prahy, až na období mezi roky 2017 a 2020, kdy byl zaznamenán vyšší růst počtu PO_{ZA} oproti Dolním Břežanům (graf 8). Zajímavostí je, že ačkoli v roce 2013 klesnul počet PO_{ZA} tak naopak procento PO_{ZA} vůči celkovému počtu PO vzrostlo na 68,1 %, což byla zatím nejvyšší zaznamenaná procentuální hodnota (graf 7). To bylo způsobené tím, že celkový počet PO se snížil ještě o něco více a docházelo tedy k většímu poklesu neaktivních PO než PO_{ZA}. Možným důvodem mohla být vyšší likvidace neaktivních právnických osob oproti předešlým rokům. Snižování počtu PO_{ZA} po roce 2012 bylo pravděpodobně ovlivněno hospodářskou recesí, sužující ekonomiku Česka, způsobenou následky dluhové krize v eurozóně a dále také vnitřními příčinami (finanční úspory vlády, zhoršená příjmová

situace domácností atd.) (MPO 2013). Ekonomická krize měla dále za následek zvyšování nezaměstnanosti, snížení reálné mzdy, růst inflace a snižování vývozu. Navazující stagnace v Dolních Břežanech mohla být zapříčiněna mírně se zvyšujícím počtem obyvatel do roku 2016 a vysokou výstavbou komerčních budov, které ale sloužily převážně PO_{ZA} už v obci sídlících nebo majících zde jen své pobočky. Nedocházelo zde tedy k výstavbě komerčních prostor, do kterých by mohly firmy přesouvat svá sídla nebo své pobočky (graf 6). Dále byl v obci v roce 2020 zaznamenán mírný pokles PO_{ZA}, jenž mohl být zapříčiněn začínající koronavirovou pandemií (graf 7). V zázemí ale naopak v tomto roce probíhal růst, i když menší než v předešlém roce (graf 8).

Graf 8: Vývoj ekonomických subjektů se zjištěnou aktivitou v obci Dolní Břežany a v zázemí Prahy mezi lety 2008 a 2020



Zdroj dat: ČSÚ 2021c

Poznámka: zázemí Prahy = okresy Praha-západ a Praha-východ

Poznámka: PO_{ZA} = právnické osoby se zjištěnou aktivitou, FO_{ZA} = fyzické osoby se zjištěnou aktivitou

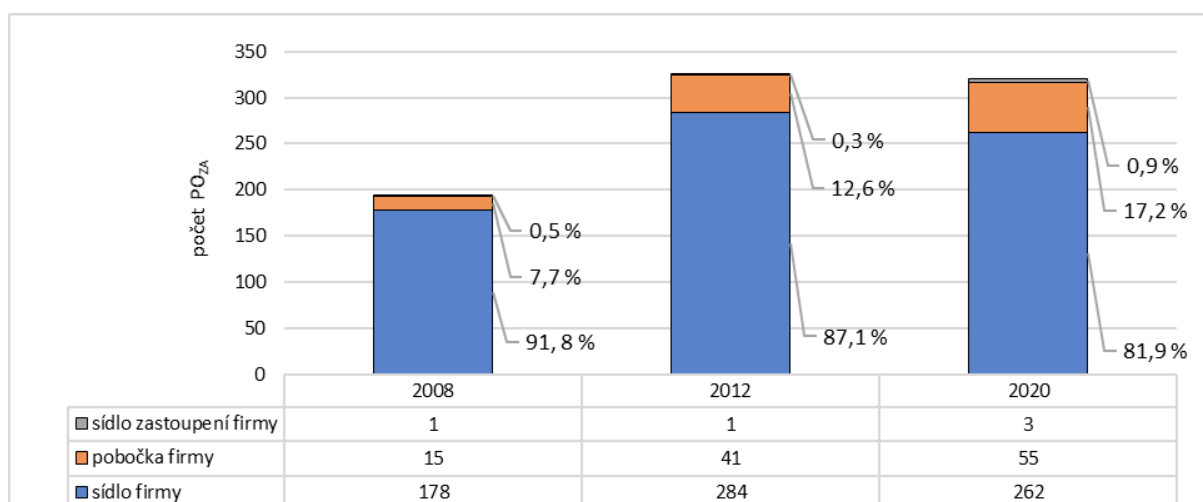
Poznámka: Vývoj ES se zjištěnou aktivitou v zázemí Prahy byl počítán z celkového počtu ES se zjištěnou aktivitou v jednotlivých obcích v okresech Praha-západ a Praha-východ.

Vývoj počtu FO_{ZA} v Dolních Břežanech v letech 2007–2012 trvale rostl (graf 7 a 8). Jeden z faktorů tohoto růstu mohl pravděpodobně souviset s celkovým zvýšením stavu obyvatel obce a výstavbou komerčních prostor v obci, kde mohly mít FO_{ZA} své provozovny (graf 6). Na grafu 7 lze také pozorovat zvyšující se podíl FO_{ZA} na celkovém počtu FO. V roce 2013 byl ale u FO_{ZA} zaznamenán mírný pokles a až do roku 2016 počet FO_{ZA} stagnoval (graf 7 a 8). Znovu zde vývoj mohl být ovlivněn hospodářskou recesí v Česku a snížením migračního přírůstku v obci v roce 2014–2016. V těchto letech se také snížil podíl FO_{ZA} na celkovém počtu FO (graf 7). V roce 2017 ale nastalo oživení, pravděpodobně z důvodu lepší ekonomické situace v zemi a většího růstu počtu obyvatel v obci oproti předešlým rokům. Stav FO_{ZA} začal tedy znovu výrazně stoupat až do roku 2020 a podíl FO_{ZA} na celkovém počtu se začal zvyšovat (graf 7). Růst počtu FO_{ZA} byl v Dolních Břežanech a v celkovém zázemí Prahy většinu času totožný (graf 8). Výraznější rozdíly lze pozorovat mezi lety

2008 a 2010, kdy růst FO_{ZA} byl v Dolních Břežanech nadprůměrný oproti zázemí Prahy, pravděpodobně z důvodu výraznějšího přírůstku obyvatel v obci než v zázemí Prahy jako celku.

Dále je nutné text doplnit informacemi získanými z let 2008, 2012 a 2020 pomocí terénního šetření, aby byl ukázán reálný stav a přesněji popsán vývoj PO_{ZA} v Dolních Břežanech. Díky šetření byly ve vybraných letech zjištěny pobočky PO_{ZA} působící v obci. Na grafu 9 jsou zobrazeny pobočky, sídlící firmy a firmy se sídlem v zastoupení⁵. Dále lze pozorovat postupné zvyšování podílu poboček na celkovém počtu. Zatímco v roce 2008 byl tento podíl 7,7 %, za čtyři roky vzrostl na 12,6 % a v roce 2020 se dostal na 17,2 % (graf 9). To bylo způsobeno hlavně rostoucím počtem poboček a klesajícím a stagnujícím počtem sídlících firem mezi roky 2012 a 2020. Ve vývoji počtu poboček docházelo tedy k rychlejšímu růstu než u sídlících firem. Zvýšil se i počet společností s obchodním zastoupením zahraničních firem. V roce 2020 zde sídlily už tři takové společnosti (graf 9).

Graf 9: Počet právnických osob se zjištěnou aktivitou podle firemní hierarchie v letech 2008, 2012 a 2020



Zdroj dat: ČSÚ 2008, ČSÚ 2012, ČSÚ 2020d, ČSÚ 2021c, terénní šetření, internetové šetření

Poznámka: PO_{ZA} = právní osoby se zjištěnou aktivitou

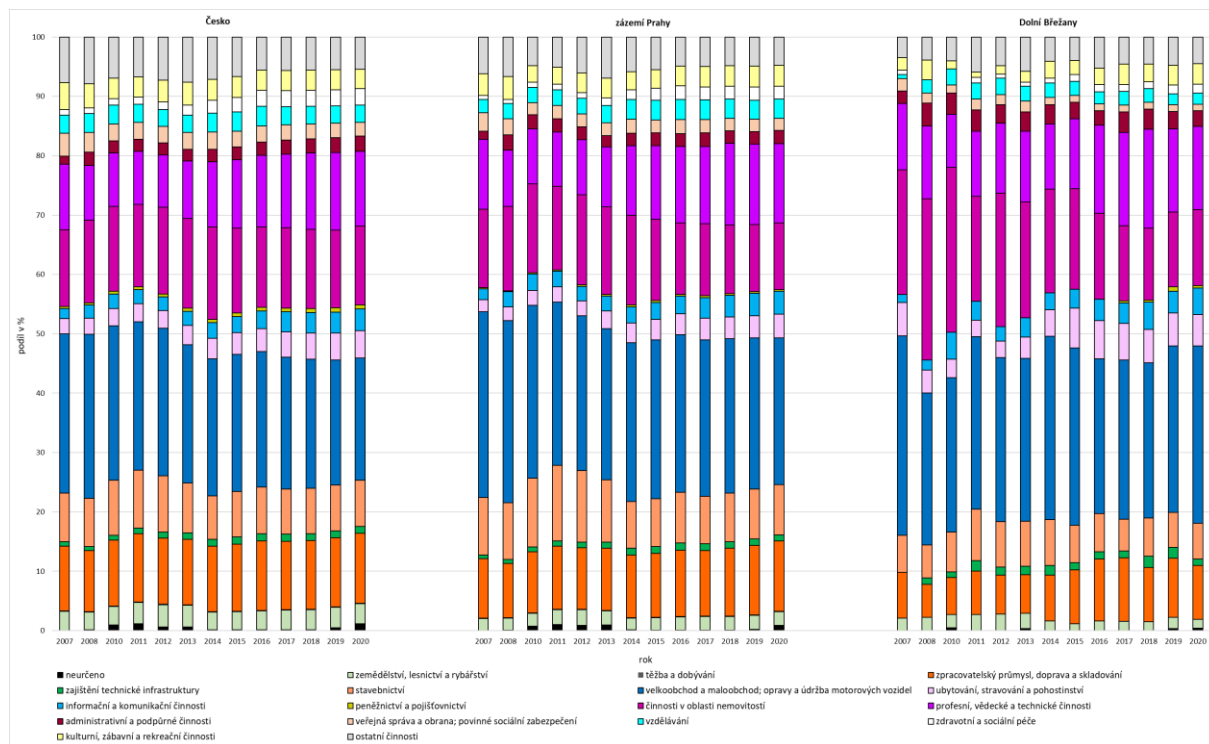
Poznámka: U každé skupiny je zobrazeno procentuální zastoupení z celkového počtu PO_{ZA}.

V dalším textu se s pomocí dat z RES zaměřuji na vývoj sídlících PO_{ZA} rozdělených do jednotlivých odvětví v obci Dolní Břežany a srovnávám ho s vývojem v zázemí Prahy a s celým územím Česka mezi lety 2007 a 2020 (graf 10). Vývoj jednotlivých odvětví popisují také s pomocí rozvoje struktury komerční výstavby (graf 6) a stavu počtu zaměstnanců sídlících firem a poboček firem v obci za roky 2008, 2012 a 2020 zjištěného pomocí internetového a terénního šetření (graf 11). Nejdříve je ale nutné porovnat počet pracovních příležitostí (viz kapitola 2. 4. 2. 1.) se zjištěným počtem zaměstnanců. Jako nejlepší možnost se naskytlo porovnat počet pracovních příležitostí za rok 2011 (1174) a počet zaměstnanců za rok 2012 (706). Počet zaměstnanců se tedy neshoduje s počtem pracovních příležitostí. Rozdíl mohl být ovlivněn nezapočítáním jednatelů a ostatních vlastníků firem

⁵ V celé práci jsou tyto firmy brány jako sídlící firmy.

působících v obci, zaměstnanců s částečným úvazkem u některých firem nebo fyzických osob vykonávajících pro PO_{ZA} různé činnosti a fyzických osob působících v obci a jejich zaměstnanců. Hlavním cílem výzkumu počtu zaměstnanců PO_{ZA} v jednotlivých odvětvích v letech 2008, 2012 a 2020 bylo ukázat počet pracovních pozic v jednotlivých odvětvích, které PO_{ZA} v obci nabízely.

Graf 10: Vývoj ekonomických odvětví sídlících právnických osob se zjištěnou aktivitou podle rozdělení CZ-NACE v obci Dolní Břežany, v zázemí Prahy a v Česku mezi lety 2007 a 2020



Zdroj dat: ČSÚ 2021d

Poznámka: zázemí Prahy = okresy Praha-západ a Praha-východ

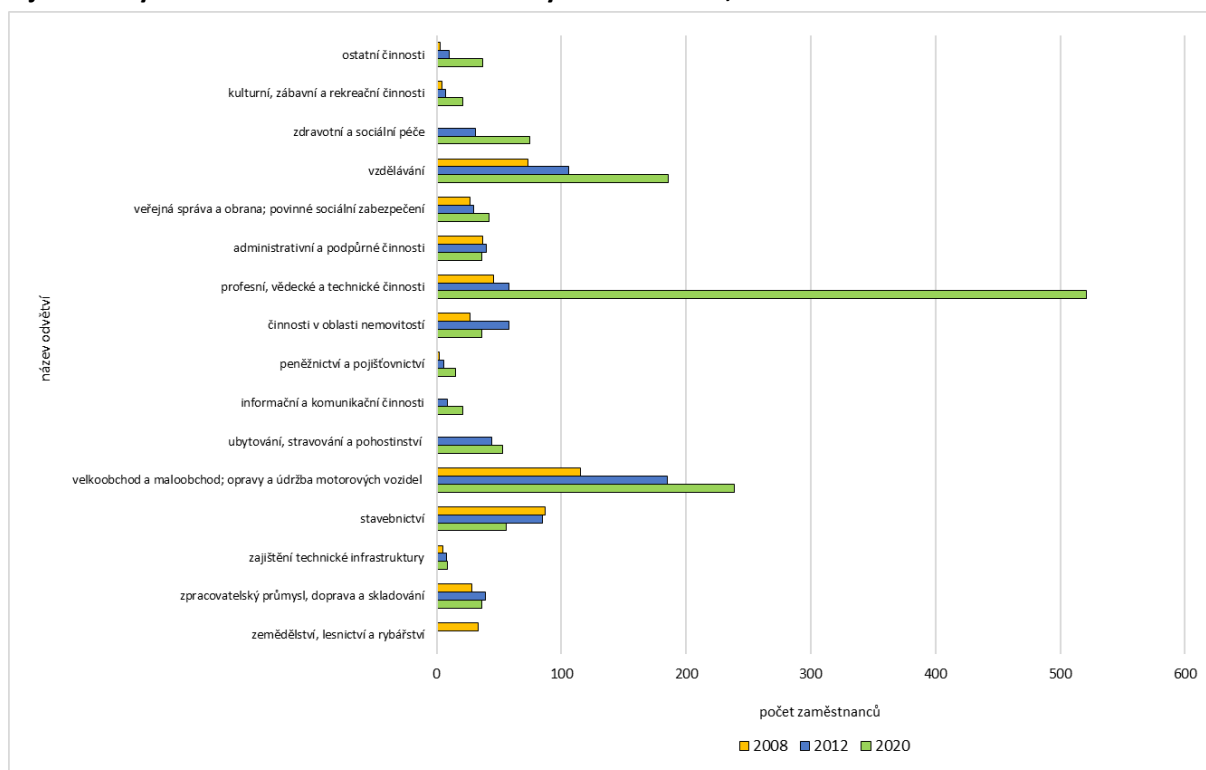
Poznámka: Nebylo možné zobrazit rok 2009, kvůli nepřesnosti dat.

Na všech sledovaných územích docházelo ke snižování podílu zemědělských firem, v Dolních Břežanech byl ale tento pokles ještě výrazně vyšší (graf 10). Vývoj sekundárního sektoru v Dolních Břežanech se od zázemí Prahy a Česka lišil nižším procentuálním zastoupením na začátku sledovaného období, a naopak jeho výraznějším růstem v dalších letech, zejména v oblasti zpracovatelského průmyslu. I když docházelo k rychlejšímu růstu sekundárního sektoru v Dolních Břežanech oproti zázemí Prahy a Česka, nedosáhl stejných hodnot a v obci se stále nacházelo menší zastoupení firem v tomto sektoru. Podíl v zázemí oproti Dolním Břežanům byl ještě výraznější z důvodu vyššího zastoupení PO_{ZA} ve stavebnictví. Menší zastoupení primárního a sekundárního sektoru v obci nám také ukazuje nízká výstavba zemědělských a průmyslových budov (graf 6) a vývoj počtu zaměstnanců. V roce 2008 v těchto sektorech pracovala značná část zaměstnanců, ale v dalších letech se jejich počet i podíl snižoval oproti jiným odvětvím, zejména v zemědělství a ve stavebnictví (pokles zaměstnanců mohl být způsoben hlavně demolice starých zemědělských a průmyslových

budov postavených před rokem 1989 a stěhováním PO_{ZA} z obce) (graf 11). Celkově z těchto informací vyplývá, že postupem času byl primární a sekundární sektor v Dolních Břežanech zastoupen méně.

Terciální a kvartérní sektor se v Dolních Břežanech koncentroval výrazněji oproti zázemí Prahy a Česku (graf 10). Většina odvětví, kromě veřejné správy a obrany, vzdělávání a zdravotní a sociální péče, v obci zaujímala větší procentuální zastoupení než v zázemí Prahy a v Česku. Během let v obci docházelo zejména k růstu podílu v ubytování, stravování a pohostinství, informačních a komunikačních činnostech, profesních, vědeckých a technických činnostech a zdravotní a sociální péči. Výrazné snížení proběhlo v oblasti nemovitostí (pokles probíhal i u absolutních hodnot), stále však toto odvětví zaujímalo vyšší podíl než na ostatních územích. V Dolních Břežanech tedy probíhala ve větší míře lokalizace terciálního a kvartérního sektoru, zejména velkoobchodu a maloobchodu, profesních, vědeckých a technických činností a činností v oblasti nemovitostí. Tomu výrazně mohlo pomoci zaměření obce na nízkokapacitní komerční výstavbu, přítomnost PO_{ZA} s větší přidanou hodnotou a snaha do obce lokalizovat nové služby. Zajímavostí může být, že v Dolních Břežanech od roku 2017 došlo k většímu výskytu PO_{ZA} působících v peněžnictví a pojišťovnictví než v zázemí Prahy. Vysoké zastoupení terciálního a kvartérního sektoru v obci nám také ukazuje struktura komerční zástavby (graf 6) a vývoj počtu zaměstnanců v obci (graf 11). V Dolních Břežanech docházelo k výstavbě objektů, které sloužily především vědě a výzkumu, službám, obchodu a administrativě. Od roku 2008 se výrazně zvyšoval počet zaměstnanců ve všech odvětvích patřících do terciálního a kvartérního sektoru, až na činnosti v oblasti nemovitostí (pokles v roce 2020), administrativy a veřejné správy a obrany (stagnace). K enormnímu zvýšení počtu zaměstnanců došlo v odvětvích profesní, vědecké a technické činnosti (výstavba vědeckých center) a vzdělávání. K nárůstu docházelo také v oblasti obchodu, zdravotní a sociální péče, ubytování, stravování a pohostinství a ostatních činností. Počet zaměstnanců se zvedl v odvětvích informační a komunikační činnosti a peněžnictví a pojišťovnictví. I když zaměstnanost během let nejvíce rostla v profesních, vědeckých a technických činnostech, ve vzdělávání a ve zdravotní a sociální péči (graf 11) neproběhlo výrazné zvyšování procentuálního zastoupení PO_{ZA} v těchto odvětvích (graf 10). V obci tedy docházelo ke koncentraci velkých zaměstnavatelů, kteří v těchto odvětvích působili.

Graf 11: Počet zaměstnanců v sídlech a pobočkách právnických osob se zjištěnou aktivitou v jednotlivých odvětvích v obci Dolní Břežany v letech 2008, 2012 a 2020



Zdroj dat: ČSÚ 2008, ČSÚ 2012, ČSÚ 2020d, terénní šetření, internetové šetření

Dolní Břežany disponovaly každým rokem významnější pracovní a obslužnou funkcí. Obec se stávala stále významnější komerční lokalitou, došlo zde hlavně k růstu komerční výstavby a počtu PO_{ZA} s pracovními místy s vyšší přidanou hodnotou. Obec se zaměřovala především na podporu inovačního podnikání. Kladla důraz na zlepšování podnikatelského prostředí vytvářením jasných a jednoduchých podmínek pro podnikání, preferováním inteligentní specializace se spojitostí na jednotlivé vědecko-výzkumné instituce ve STAR regionu a rozvojem cestovního ruchu převážně zaměřeného na kongresovou turistiku (Oficiální web obce Dolní Břežany 2013c). Na zlepšování kvality života se podílelo zejména zvyšování efektivity a kvality vzdělávání, rozvoj zdravotních a sociálních služeb, podpora sportovních, volnočasových a kulturních aktivit a zajištění dostatečné nabídky služeb (Oficiální web obce Dolní Břežany 2003). K rozvoji podnikatelských aktivit pomohla mediální známost, atraktivnost obce a vznik jednotlivých spolků (MAS Dolnobřežansko o.p.s., STAR Research & Innovation Cluster z. ú. atd.) podporujících rozvoj inovačního i běžného podnikání a výzkum a vývoj. Díky všem těmto atributům se z obce Dolní Břežany stalo příjemné a kvalitní místo k životu a pravděpodobně díky tomu bude v budoucnu docházet k růstu počtu obyvatel, což bude mít za následek růst příjmu z daní. Celkový vývoj komerční zástavby a PO_{ZA} v Dolních Břežanech je velice specifický a je opravdu důležité o tomto vývoji diskutovat a snažit se z něho poučit.

5. 2. Vývoj rozmístění komerční aktivit v obci Dolní Břežany v letech 1989–2020

V této kapitole se zabývám rozmístěním komerční zástavby na území obce Dolní Břežany v letech 1989–2020 společně s právníckými osobami se zjištěnou aktivitou (PO_{ZA}) ve vybraných letech 2008, 2012 a 2020. Zkoumám, kde přesně realizace těchto projektů komerční výstavby probíhala a jaké funkce u nich převažovaly. Dále popisuji proměnu PO_{ZA}, které měly a mají největší vliv na ekonomický rozvoj obce a ukázaly reálnější pohled na ekonomickou situaci v obci, a podrobněji sleduji situaci a proměnu rozmístění PO_{ZA} na území Dolních Břežan. Detailněji se zabývám pozicí PO_{ZA} ve firemní struktuře, kde přesně se PO_{ZA} patřící do jednotlivých odvětví shlukují a jak se tyto skutečnosti měnily během vybraných let. Zaměřuji se také na největší zaměstnavatele a jejich polohu na území Dolních Břežan v zájmových letech. V obdobích mezi lety 2008, 2012 a 2020 postupně popisuji proměnu rozmístění ekonomických aktivit v obci.

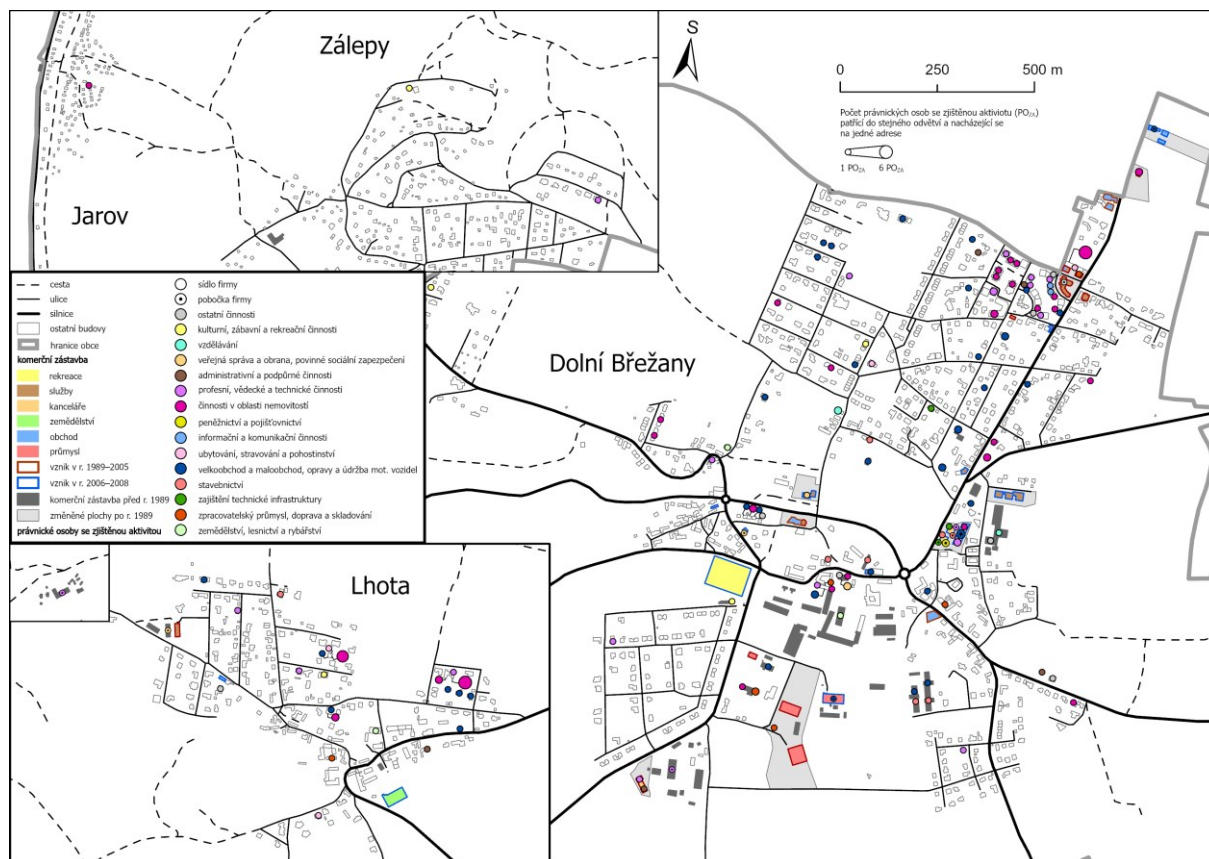
Většina suburbánních obcí se vyznačuje tím, že nebývá silným zdrojem zaměstnanosti a je tedy závislá na blízkém hlavním městě. V roce 2002 se nové vedení obce Dolní Břežany rozhodlo, že se pokusí změnit celou řadu negativ, která jsou běžně spojována s těmito obcemi (Dolnobřežanský Rozkvět 2002, Dolnobřežanský Rozkvět 2003a). Byla zde tedy snaha vytvořit nová pracovní místa pro kvalifikované zaměstnance, zlepšit občanskou vybavenost a zkvalitňovat veřejný prostor. Obec začala pracovat s dlouhodobým strategickým plánem rozvoje obce a specializovanými odborníky jako jsou analytici, urbanisté a architekti, což způsobilo strmý rozvoj obce. Obci se povedlo, aby komerční aktivity působily zejména v terciálním a kvartérním sektoru financovaným z veřejných i soukromých peněz. Příkladem mohou být veřejné i soukromé školy, vědeckotechnická centra a pracoviště. Do obce se tedy koncentrovaly komerční aktivity s větší přidanou hodnotou a zvýšila se nabídka práce lidem hledající kvalifikovaná pracovní místa. Je také důležité říci, že většina aktivit realizovaných obcí poskytující široké spektrum služeb byly spolufinancovány různými formami dotací. Nejčastějšími zdroji se staly různé operační programy EU a v menším případě i státní mimorozpočtové fondy nebo rozpočet Středočeského kraje. V čerpání dotací byla obec velice úspěšná a efektivní a bez těchto dotací by mnoho projektů nebylo možné realizovat. Během výstavby jednotlivých projektů probíhalo i zkvalitňování a investování do veřejného prostoru. Všechny tyto realizace měly nejen pozitivní dopad na společenské vnímání obce, ale i významný ekonomický smysl. Residenční i komerční objekty a parcely byly v obci během let výrazně zhodnoceny a z Dolních Břežan se tedy stalo atraktivní pracovní a volnočasové prostředí pro potenciální obyvatele a investory.

Výstavba komerčních objektů byla v období do roku 2008 zatím na počátku (obrázek 9). Největší komerční výstavba proběhla v jihovýchodní průmyslové části obce, kam se koncentrovaly i staré komerční budovy postavené před rokem 1989. Největší výstavba průmyslových budov zde proběhla mezi lety 1993 a 2006. Sem směřovaly především PO_{ZA} sekundárního sektoru (průmysl,

stavebnictví) ale i firmy zabývající se obchodem, jelikož se zde mohly využít výrobní haly na jejich produkty. Mezi největší zaměstnavatele v průmyslovém areálu byly Alimex s.r.o. (35 zaměstnanců) zajišťující bezpečnostní systémy a Masojiko s.r.o. (33 zaměstnanců) provozující maloobchod s masem a masnými výrobky. Severní část této průmyslové zóny dnes vytváří z urbanistického hlediska bariéru mezi jihozápadní a jihovýchodní částí obce. V územním plánu je tato oblast označena jako návrh přestavby na občanskou vybavenost (obrázek 11). Nejvíce se PO_{ZA} koncentrovaly na severovýchodě obce, kde se nachází developerský projekt bytových domů Podkova I-III postavený v letech 1999–2004. Tyto budovy slouží dnes stále spíše rezidenční funkci, přízemí některých budov nebo ale i jednotlivé byty lze však využívat také jako komerční prostory. Nacházely se zde především subjekty patřící do terciálního sektoru působící v oblasti nemovitostí, profesní, vědecké, technické, informační a komunikační. Vedle tohoto developerského projektu se také nachází restaurace a hotel. Dále byl v roce 2008, což byl rok, kdy byl vybudován nejvyšší počet kanceláří v Pražském městském regionu, dostavěn v centru obce kancelářský objekt Pivovarský dvůr, který odstartoval komerční rozvoj v této části obce. Na tomto místě se dále začala soustřeďovat administrativa firem sekundárního sektoru, které spadaly do odvětví stavebnictví a zajišťování technické infrastruktury. Vznikaly zde ale také podniky patřící do terciálního sektoru, zejména do velkoobchodu a maloobchodu, finančnictví a pojišťovnictví a profesních, vědeckých a technických činností. Dále u základní školy v roce 2007 byla realizována nová mateřská škola a staly se z nich největší zaměstnavatelé v obci (70 zaměstnanců). Dále je na obrázku 9 vidět shluk PO_{ZA} ve staré centrální části obce a v blízkosti obecního úřadu. Zde se koncentrovaly firmy zaměřující se na stavebnictví, průmysl a velkoobchod a maloobchod. Naproti obecnímu úřadu se nacházel starý zemědělský areál, kde sídlilo zemědělské družstvo vlastníků s 30 zaměstnanci. Ostatní ekonomické subjekty, sídlící především v rodinných domech byly různě rozesety po území obce. Dále jsou po území obce umístěny další nerezidenční budovy. Jedná se o restaurace, hasičskou zbrojnici, obchody, nové profesionální fotbalové hřiště a dvě benzínové pumpy provozované firmou CV Petrol a.s. (35 zaměstnanců). Ve Lhotě se především koncentrovaly menší firmy zaměřující se na činnosti v oblasti nemovitostí, obchodu, profesní a vědeckotechnické. PO_{ZA} se zde nacházely výhradně v rodinných domech. Můžeme si všimnout, že větší část PO_{ZA} se soustřeďuje hlavně ve 3 rodinných domech v severní a východní části sídla. Tato skutečnost je podezřelá, jelikož domy mohly sloužit jen jako adresy firem a PO_{ZA} zde tedy vůbec nemusely působit. Největší komerční stavbou v sídle Lhota je zemědělský komplex zaměřující se na chov koní, který se nachází v jižní části území. Postaveny zde byly také prostory zaměřené na obchod v různých částech sídla a hasičská zbrojnice. V severozápadní části Lhoty se dále nachází archiv ministerstva školství, který byl v 90. letech rozšířen a v budoucnu se počítá s další přístavbou (obrázek 11). Na obrázku 9 lze vidět, že v některých komerčních objektech se nenacházely žádné PO_{ZA}, to bylo způsobené tím, že objekty patřily PO_{ZA}, které v obci sídlily v jiném

objektu nebo objekty provozovala fyzická osoba (zemědělský areál ve Lhotě). V sídle Zálepy k žádnému vývoji komerční zástavby během sledovaného období nedošlo.

Obrázek 9: Poloha komerční zástavby rozdělená podle období vzniku a převažující funkce a právnických osob se zjištěnou aktivitou rozdělených podle firemní hierarchie a ekonomického odvětví v obci Dolní Břežany v roce 2008



Zdroj: upraveno podle Kolouška (2013), který publikoval mapu rozvoje komerční zástavby v obci Dolní Břežany za období 1989–2012

Zdroj dat: ZABAGED 2021, Oficiální web obce Dolní Břežany 2021d, GEOPORTAL PRAHA 2021, OSM 2021, Oficiální web obce Dolní Břežany 2021b, ČSÚ 2008, terénní šetření, internetové šetření

Poznámka: PO_{ZA} = právnické osoby se zjištěnou aktivitou

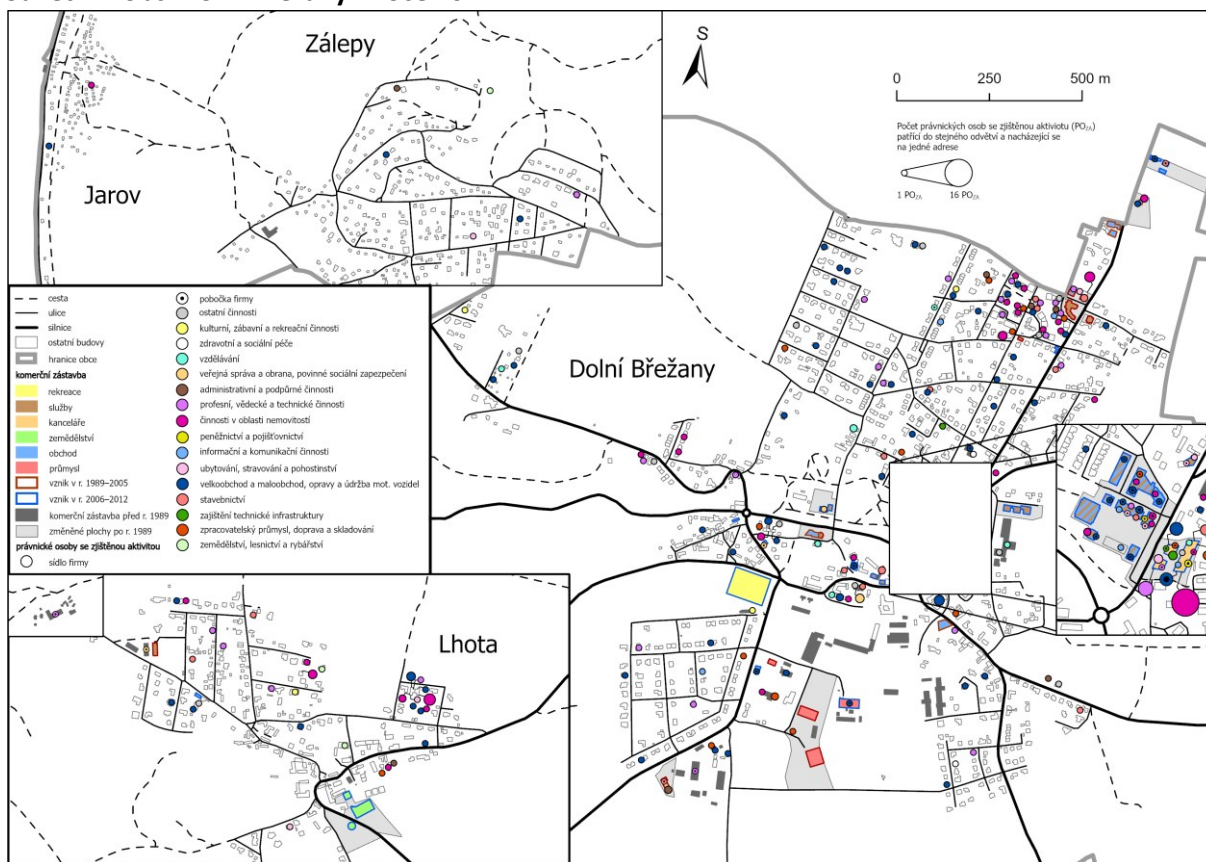
Poznámka: změněná plocha po r. 1989 – Plocha vnějšího prostoru, která díky výstavbě komerčních budov prošla proměnou.

Poznámka: Sídla a pobočky firem stejného odvětví nacházející se na stejné adrese jsou oddělené pro větší přehlednost.

V období mezi lety 2009 a 2012 byl zaregistrován výraznější nárůst komerční výstavby a vznik nových sídel a poboček PO_{ZA} oproti období do konce roku 2008 (obrázek 10). Ve střední části obce vedle kancelářského komplexu došlo ke vzniku zcela nového centra obce s hlavním náměstím a parkem (dostavěno bylo v roce 2009, kdy stále pokračovala největší komerční výstavba v Pražském městském regionu), a začaly zde působit další PO_{ZA} . Projekt zahrnoval stavbu několika obytných budov s komerčními prostory v přízemí, obsahujícími i společenský a konferenční sál. Vedle sídlících PO_{ZA} se sem ale spíše lokalizovaly pobočky firem, které se zaměřovaly zejména na obchod, stravování

a pohostinství a služby (pobočka České pošty, České spořitelny, realitních agentur atd.). V roce 2012, ale nebyly prostory nového centra zcela naplněny. Rapidně se zvýšila obsazenost prostor v kancelářském objektu Pivovarský dvůr, kde docházelo stále ke koncentraci administrativy firem sekundárního sektoru. Ve větší míře se zde začaly vyskytovat i firmy zaměřující se hlavně na obchod a na činnosti v oblasti nemovitostí, profesní, vědeckotechnické, finančnictví a pojišťovnictví. Koncentrace PO_{ZA} dále probíhala na severovýchodě obce stejně jako v roce 2008. V největší míře se zde vyskytovala totožná odvětví jako v roce 2008, avšak do roku 2012 se zvýšilo množství lokalizace administrativy sekundárního sektoru. V jihovýchodní průmyslové části obce nenastaly do roku 2012 výraznější změny, přibýly pouze některé obchodní prostory a subjekty. Mezi největší zaměstnavatele v této části obce patřily jako v roce 2008 Alimex s.r.o. (35 zaměstnanců), Masojiko s.r.o. (33 zaměstnanců) a nově Plynovody Praha, spol. s.r.o. (26 zaměstnanců), která se přestěhovala z Prahy. Ve staré centrální části obce a v blízkosti obecního úřadu nastaly v proměně PO_{ZA} také jen menší změny, došlo ale ke stěhování zemědělského družstva a k postupné demolici zemědělských objektů. V roce 2010 bylo zrekonstruováno zdravotní středisko, které se nachází severně od nového centra a které provozuje firma Centrum Zdraví Dolní Břežany a.s. s 31 zaměstnanci. Za zmínku stojí dva nově vytvořené subjekty zaměřující se na soukromé vzdělávání (Základní a mateřská škola da Vinci (17 zaměstnanců) a Základní umělecká škola Harmony o.p.s. (9 zaměstnanců)). Největším zaměstnavatelem v obci byla stále Základní a mateřská škola Dolní Břežany (70 zaměstnanců). Nadále jako v roce 2008 můžeme v obci sledovat roztroušené subjekty sídlící v rodinných domech. Více PO_{ZA} bylo zaznamenáno oproti roku 2008 i v jiných částech obce. Rostl hlavně počet PO_{ZA} v sídle Lhota, kde se subjekty především shlukovaly ve východní části v rodinných domech. Narostl počet PO_{ZA} zejména ve třech již zmíněných domech, které sloužily PO_{ZA} jen jako sídlo a nijak zde nepůsobily. Ve Lhotě byl dále rozšířen zemědělský komplex. Oproti roku 2008 se zvýšil počet firem v částech obce Zálepy a Jarov.

Obrázek 10: Poloha komerční zástavby rozdělená podle období vzniku a převažující funkce a právnických osob se zjištěnou aktivitou rozdělených podle firemní hierarchie a ekonomického odvětví v obci Dolní Břežany v roce 2012



Zdroj: upraveno podle Kolouška (2013), který publikoval mapu rozvoje komerční zástavby v obci Dolní Břežany za období 1989–2012

Zdroj dat: ZABAGED 2021, Oficiální web obce Dolní Břežany 2021d, GEOPORTAL PRAHA 2021, OSM 2021, Oficiální web obce Dolní Břežany 2021b, ČSÚ 2012, terénní šetření, internetové šetření

Poznámka: PO_{ZA} = právnické osoby se zjištěnou aktivitou

Poznámka: změněná plocha po r. 1989 – Plocha vnějšího prostoru, která díky výstavbě komerčních budov prošla proměnou.

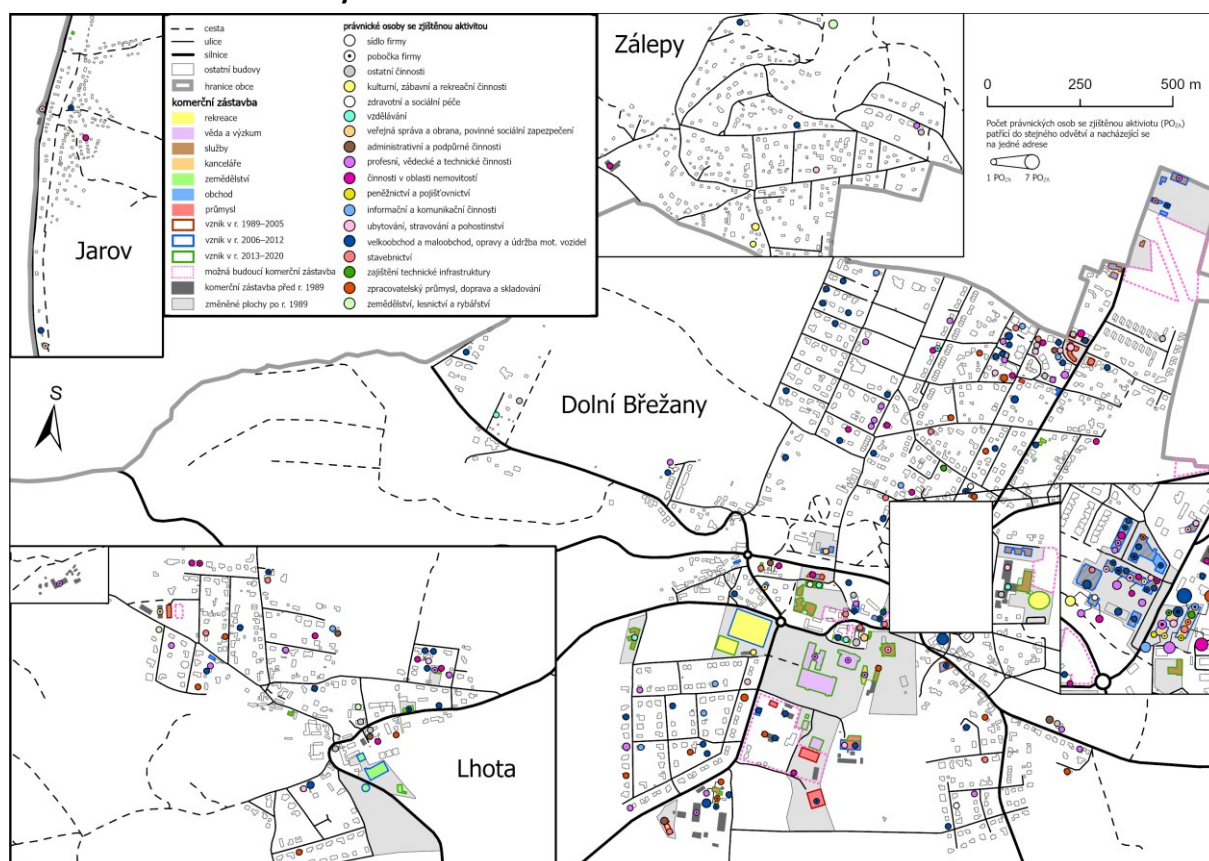
Poznámka: Sídla a pobočky firem stejného odvětví nacházející se na stejné adrese jsou oddělené pro větší přehlednost.

Do roku 2020 probíhal zásadní vývoj v novém centru obce, kde se zvyšovala koncentrace firem, ty zde měly sídlo nebo pobočky (obrázek 11). Komerční prostory v novém centru byly v tomto roce tedy plně využívány. Soustředovala se sem většina odvětví až na vzdělávání, veřejnou správu, obranu a povinné sociální zabezpečení, administrativu a primární sektor. V kancelářské budově Pivovarský dvůr byl stejně jako v roce 2012 zaznamenán vysoký počet PO_{ZA}, oproti roku 2012 zde vzrostl počet PO_{ZA} působících v oblasti informační a komunikační činnosti. Do těchto prostor se také z Prahy přesunulo sídlo významné firmy EC Financial Services a.s. (13 zaměstnanců). Nová komerční výstavba se rozšířila zejména na jih od nového centra, kde vznikly rozsáhlé komerční objekty. Tyto objekty se zaměřovaly především na kvartérní sektor. Mezi největšími projekty patřily dvě nová vědecká centra ELI Beamlines (333 zaměstnanců) a HiLASE (98 zaměstnanců), která vznikla na místě

zemědělského brownfieldu. Po jejich dostavění v roce 2014 a 2015 se z nich staly největší zaměstnavatelé v obci. Vědecká centra vznikla v Dolních Břežanech z několika důvodů. Hlavním hybatelem byl kvalitní sociální a lidský kapitál, zejména starosta Věslav Michalik, který se snažil o vznik vědeckotechnických pracovišť v obci a v minulosti působil ve fyzikálním ústavu AV ČR. Byl tedy dobře informován o těchto záměrech a obec mohla na tuto příležitost reagovat. Dalším důvodem byla potřeba vysoce stabilního geologického podloží pro tato centra kvůli zamezení vibrací, což Dolní Břežany dokonale splňují. Důvodem proč se tato vědecká centra nerealizovala v hlavním městě bylo, že Praha se vyznačuje jako jeden z nejbohatších regionů EU a není tedy možné, aby některé evropské finanční dotace mohly být směřovány do hlavního města. Pro takto velké vědecké instituce je však důležité nacházet se ve velkém městě nebo jeho blízkosti. Z tohoto důvodu se hledala obec ve Středočeském kraji s kvalitní občanskou vybaveností, službami a dopravní dostupností (Dolní Břežany jsou dobře napojeny na dálnici a budoucí stanici Depo Písnice metra D), která mohla použít finanční evropské dotace a přímo sousedila s administrativní hranicí hlavního města. V okolí výzkumných ústavů došlo dále k rozšíření areálu soukromé školy Da Vinci (došlo k zvýšení počtu zaměstnanců na 64) a výstavbě technologické administrativní budovy Rigaku. Vedle těchto objektů dále vznikly restaurace a hotel v prostorách nově zrekonstruovaných zemědělských budov a opraveného zámku. V tomto novém komerčním centru ale nebyla zaznamenána lokalizace vysokého počtu PO_{ZA} i když zde v tomto období docházelo k výrazné komerční výstavbě. To bylo zapříčiněno vlastněním rozsáhlého objektu jednou PO_{ZA}, většinou se jednalo o pobočky. V kancelářských a administrativních budovách (Pivovarský dvůr, Rigaku) v Dolních Břežanech se zvýšila důležitost firem, které se zaměřovaly na profesní, vědeckotechnické, informační a komunikační činnosti z důvodu vysokého počtu zaměstnanců. Do Dolních Břežan přesídlily různé technologické firmy (Rigaku Innovative Technologies Europe s.r.o. (17 zaměstnanců), Cardam s.r.o. (15 zaměstnanců), Dassault systemes CZ s.r.o. (7 zaměstnanců) atd.), což bylo způsobené hlavně vznikem dvou vědeckých center a podporou inovativního podnikání ze strany obce. Obrázek 11 ukazuje, že z nového centra a komerční výstavby u radnice se stává nový střed komerce. Naopak ubylo PO_{ZA} v rezidenčních budovách na severovýchodě obce. Dále v průmyslové části obce vznikalo pár menších projektů přestavbou a demolicí některých komerčních budov a mírně narostl počet PO_{ZA} v této oblasti. Stále zde ale mezi největší zaměstnavatele patřil Masojiko s.r.o. (40 zaměstnanců), Alimex (35 zaměstnanců) a Plynovody Praha, spol s.r.o. (27 zaměstnanců). V obci v období 2013–2020 byla také realizována přístavba základní školy se sportovní halou (v základní a mateřské škole došlo k zvýšení počtu zaměstnanců na 96), nafukovací hala u fotbalového hřiště, nová mateřská školka na západě obce a kulturní, informační a komunitní centrum stojící v blízkosti nového centra. Dále došlo k zvýšení počtu zaměstnanců na poliklinice na 70 osob. Oproti roku 2012 v tomto roce klesl počet subjektů v sídle Lhota, hlavně ve třech rodinných domech, které v minulosti

sloužily jako sídla mnoha firem. Ve Lhotě, se ale také rozvinula od roku 2012 komerční výstavba, a začaly zde působit větší firmy (Amerex trade s.r.o. (6 zaměstnanců)). Vznikla zde i nová školka na východě sídla. Mírného nárůstu si můžeme všimnout v sídle Zálepy. V sídle Jarov se v letech 2008 a 2012 nacházelo jen malé množství PO_{ZA}. V období 2013–2020 zde ale došlo k realizaci menších komerčních projektů obsahující funkci obchodu a služeb a lokalizaci zejména poboček různých firem. Mezi pěti největšími zaměstnavateli v roce 2020 se vyskytovaly čtyři PO_{ZA} z kvartérního sektoru.

Obrázek 11: Poloha komerční zástavby rozdělená podle období vzniku a převažující funkce a právnických osob se zjištěnou aktivitou rozdělených podle firemní hierarchie a ekonomického odvětví v obci Dolní Břežany v roce 2020



Zdroj: upraveno podle Kolouška (2013), který publikoval mapu rozvoje komerční zástavby v obci Dolní Břežany za období 1989–2012

Zdroj dat: ZABAGED 2021, Oficiální web obce Dolní Břežany 2021d, GEOPORTAL PRAHA 2021, OSM 2021, Oficiální web obce Dolní Břežany 2021b, ČSÚ 2020d, terénní šetření, internetové šetření

Poznámka: PO_{ZA} = právnické osoby se zjištěnou aktivitou

Poznámka: změněná plocha po r. 1989 – Plocha vnějšího prostoru, která díky výstavbě komerčních budov prošla proměnou.

Poznámka: Sídla a pobočky firem stejného odvětví nacházející se na stejné adrese jsou oddělené pro větší přehlednost.

V budoucnu se v obci Dolní Břežany počítá s výrazně menší výstavbou komerčních ploch. V severovýchodním cípu Dolních Břežan se na území sousedícím přímo s hranicí obce plánuje výstavba lehkého průmyslu, především budov zaměřených na výrobu a skladování (obrázek 11).

Nebude zde ale probíhat výstavba velkých průmyslových center. V centru v příštích letech proběhne dostavba soukromé školy Da Vinci, a demolice staré zemědělské budovy sousedící s městským úřadem, kde bude Fyzikálním ústavem AV ČR vybudováno inovační centrum „Brain for industry“ zaměřené na vědu a výzkum (Oficiální web obce Dolní Břežany 2021b). Na zbylých plochách v centru bude možné vybudovat smíšenou zástavbu rezidenční a komerční funkce a na východní a severovýchodní straně obce bude možná zástavba občanskou vybaveností.

Jedním z cílů práce je také ukázat vypovídací schopnost dat z Registru ekonomických subjektů (RES) na příkladu obce Dolní Břežany. Data z RES lze použít na statistickou analýzu územních celků na celostátní, regionální i lokální úrovni, protože jsou publikována v podrobnosti jednotlivých ES. Použití dat na lokální úrovni se ale ukázalo jako velice problematické. Databáze z RES obsahovala všechny sídlící PO_{ZA} a informace o nich, ale nezahrnovala pobočky PO_{ZA}, které v obci působily. Dále byl problém s uvedeným počtem zaměstnanců u jednotlivých PO_{ZA}, jelikož se vyskytoval v rozmezí nebo nebyl uveden vůbec. U některých PO_{ZA}, bylo dokonce dané rozmezí mylné z důvodu započítávání všech zaměstnanců, kteří v dané firmě pracovali, část z nich ale působila na jiném administrativním území. Přes všechny uvedené problémy mají tato data vysokou informační hodnotu. I data, která byla nepřesná mi pomohla jako odrazový můstek, a dále jsem tak mohl pokračovat ve zjišťování skutečné situace. Z důvodu výrazné chybovosti těchto dat bylo nutné je kombinovat s jinými datovými podklady, jinak by nebylo možné zjistit reálný stav PO_{ZA} a jejich vlastnosti v zájmovém území. Pro zjištění reálného stavu bylo použito internetové a terénní šetření. Data z RES bych tedy doporučil jako základní zdroj informací při lokální analýze ekonomických subjektů na zájmovém území, jelikož se v nich vyskytuje značná část PO_{ZA} (graf 9). Dále je důležité říci, že data z RES mi také pomohla zjistit stav komerční zástavby v obci v jednotlivých letech. Poloha některých PO_{ZA} mě donutila se více zajímat o určité části obce, kde se nacházely menší komerční objekty, které mohly být při používání jiných datových podkladů přehlédnuty. Reaguji tak na Kolouška (2013), který tvrdí, že RES se hodí spíše pro srovnávací analýzy, a ne pro monitoring komerční zástavby.

Komerční výstavba se v Dolních Břežanech realizovala zejména v centrálních částech obce na místech bývalých zemědělských brownfieldů a na nezastavěných plochách. Nedochovalo tedy k zastavování úrodné půdy na okrajích sídla a tento postup můžeme tedy označit za urbanisticky vhodný (MMR ČR 2015). Tato výstavba radikálně proměnila vzhled a funkci centra obce a přinesla do těchto lokalit velké množství PO_{ZA}. Dále lze poznamenat, že v Dolních Břežanech jako suburbánní obci došlo k unikátnímu vývoji. V minulosti se zastupitelé obce zaměřili spíše na udržitelný rozvoj a neprobíhala zde tedy typická velkokapacitní a naddimenzovaná komerční výstavba, na rozdíl od jiných obcí v zázemí Prahy. Nedochovalo zde k výrazně velkému zastavování úrodné půdy, ale byla

zde snaha využít územní rezervy uvnitř obce. Na těchto místech vznikly komerční prostory (občanská vybavenost, věda a výzkum atd.) kam se koncentrovaly firmy s vysokou přidanou hodnotou. Lokality s vysokou koncentrací jednotlivých PO_{ZA} se měnily zejména díky vznikající komerční výstavbě a vývoj počtu PO_{ZA} je tedy na ní silně závislý. Dále je nutné dodat, že bez kvalitního sociálního a lidského kapitálu a finančních dotací, které dokázali zastupitelé zdařile využít, by v obci Dolní Břežany nebyl takovýto rozvoj možný.

5. 3. Dopad koronavirové pandemie na komerční aktivity v obci Dolní Břežany.

Na začátku roku 2020 zasáhl svět propad ekonomiky, který byl zapříčiněn pandemií virové nemoci Covid-19. Koronavirová pandemie výrazně ovlivnila ekonomiku většiny států světa, hlavním důvodem bylo zavádění preventivních opatření proti šíření tohoto onemocnění. Pandemie koronaviru probíhala v různých státech světa odlišně a jednotlivé vlády se s touto krizí vypořádávaly různými způsoby. Pandemie v Česku měla několik vln a tato opatření se tedy během období koronavirové pandemie několikrát opakovala. Střídala se období, kdy se zvyšoval počet nakažených s jejich poklesem a opatření na tento vývoj reagovala zpřísněním nebo rozvolněním (ale ve stále omezeném režimu - omezený počet návštěvníků, dodržování rozestupů atd.). V Česku na začátku pandemie došlo, na doporučení epidemiologů, k omezování komerčních činností. Musely být zavřeny jednotlivé prostory sloužící obchodu, službám, vzdělávání, sportu a kultuře a dále byly omezeny provozování různých podniků. Otevřeny mohly být jen obchody a služby, které byly pro obyvatele životně důležité (např.: obchody s potravinami nebo s lékařskými a hygienickými potřebami). Ostatní podniky, pokud to bylo možné, mohly používat různé prostředky k zamezení snižování zisku (např.: výdejní okénka). Opatření ovlivnila negativně i cestovní ruch z důvodu uzavření státních hranic. Stát se také rozhodl během opatření finančně podporovat zasažené firmy a podnikatele vytvořením jednotlivých podpůrných programů a balíčků. Ulevil například firmám od některých daní a odložil jejich platbu (silniční daň, všechny úhrady DPH a zálohy na daň z příjmu), snížil silniční daň a sazbu DPH (10 %) na vybrané služby a komodity (např.: ubytovací, kulturní a stravovací služby, provoz lyžařských vleků) a zrušil daň z nabitých nemovitých věcí (MF ČR 2020). Dále také přispíval zasaženým podnikům na mzdové výdaje podle míry zasažení firmy koronavirovou pandemií (Vláda České republiky 2021) a na úhradu nájemného ve výši 50 % ceny nájmu podniků, které musely během jednotlivých opatření zavřít (MPO 2021). Různé podpůrné programy se také dělily podle odvětví, ve kterých firmy působily (Komárková 2021). Dále Komárková (2021) dodává, že u většiny kompenzací musely firmy a podnikatelé nejdříve zaplatit náklady z vlastních zdrojů a poté požádat o podporu, některé programy se také nedaly kombinovat s jinými.

Krise spojená s pandemií koronaviru dopadla na ekonomiku Česka velice tvrdě. V roce 2020 se HDP snížilo o 5,6 % oproti předešlému roku, což je nejvyšší zaznamenaný propad HDP

za dobu samostatného Česka (v roce 2009 kleslo o 4,7 %). Pokles byl zapříčiněn snížením spotřeby domácností způsobenou vládními opatřeními a úbytkem soukromých investic českých a zahraničních firem z důvodu zhoršení ekonomické situace (ČSÚ 2021e). Krize měla také výrazný vliv na zahraniční obchod, který v první polovině roku 2020 významně poklesl. Pokles zaznamenala i hrubá přidaná hodnota (HPH) u většiny odvětví. Pandemie neměla žádný negativní vliv na zemědělství, informační a komunikační činnosti a veřejnou správu a obranu, u kterých v roce 2020 dokonce došlo k růstu (ČSÚ 2021e). Největší problémy měly podle ČSÚ (2021e) zejména ostatní činnosti zahrnující i poskytování osobních služeb, velkoobchody a maloobchody a stravování, ubytování a pohostinství, u kterých byl zaznamenán 12% pokles a zpracovatelský průmysl, který klesl o 7 %. Pokles v sekundárním sektoru byl také zaznamenán i u stavebnictví (-3,4 %). Propad HPH byl dále způsoben úbytkem i v dalších odvětvích patřících do terciálního sektoru, jako jsou profesní, vědecké, technické a administrativní činnosti (-9,3 %), činnosti v oblasti nemovitostí (-3,1 %) nebo peněžnictví a pojišťovnictví (-2,8 %) (ČSÚ 2021e). V roce 2021, s menším poklesem v 1. čtvrtletí, kdy některá odvětví byla stále negativně ovlivněna vládními opatřeními, už ale začalo postupné ožívání ekonomiky a růst ve všech odvětvích (ČSÚ 2022a).

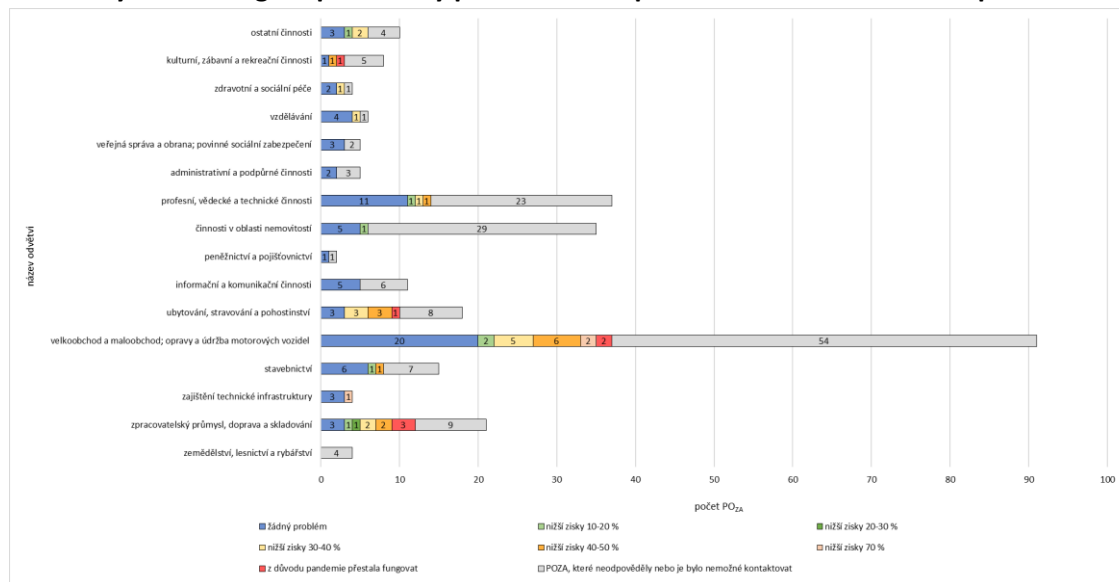
Stejně jako celé Česko i obec Dolní Břežany byla ovlivněna koronavirovou pandemií. Jak vyplývá z výsledků dotazníkového šetření mezi PO_{ZA}, do nejvíce zasažených odvětví patřil zpracovatelský průmysl, ubytování, stravování a pohostinství a kulturní, zábavní a rekreační činnosti (graf 12). Většinu v těchto odvětvích tvořily PO_{ZA}, které byly velice ovlivněny koronavirovou pandemií. V každém odvětví se nacházely firmy, které musely ukončit svoji činnost, hlavně se ale jednalo o malé firmy s nulovým počtem zaměstnanců. Za zmínku však stojí hotel Clara Futura, provozovaný Arcibiskupstvím pražským, který byl uzavřen a bylo nutné propustit 10-19 zaměstnanců. Ukončení činnosti bylo z velké části způsobeno orientací hotelu na kongresovou turistiku a pořádání společenských akcí. Podniky ve zpracovatelském průmyslu měly dále problémy s dodávkami potřebných produktů a firma Olivův pivovar s.r.o. musela dokonce snižovat platy, na tuto firmu ale dopadla krize ještě tvrději, jelikož v obci společně s pivovarem provozuje také restauraci. Méně výrazné komplikace podle výsledků šetření proběhly v odvětvích jako velkoobchod a maloobchod; opravy a údržba motorových vozidel a ostatní činnosti (graf 12). U těchto PO_{ZA} bylo zaznamenáno poloviční zastoupení firem, které nebyly krizí nijak ovlivněny. Převážně nebyly postižené firmy působící v obchodních činnostech, které své zboží prodávaly zejména online anebo se na ně vládní opatření nevztahovala. U ostatních činností poznamenala krize některé firmy poskytující osobní služby (např.: kosmetické salony). Nacházely se zde ale také PO_{ZA}, které zasáhla koronavirová pandemie výrazněji a došlo ke snížení jejich zisku nebo i k ukončení jejich činnosti (graf 12). Největší problémy zaznamenaly firmy ADS Centrum s.r.o. (7 zaměstnanců) provozující obchod na náhradní

automobilové díly a Autoservis Příban s.r.o. (3 zaměstnanci), které musely v roce 2021 uzavřít své pobočky a propustit všechny zaměstnance. Dále také obchodní firmy Decotex TMK s.r.o. a DECOTEX s.r.o., kterým klesl zisk o 70 % a byly nuceny propustit některé své zaměstnance. Dále velká část firem působící v obchodu uvádí problémy s dostupností zboží, z důvodu snížení vývozu zahraničních dodavatelů. Částečně byla zasažena i odvětví zajištění technické infrastruktury, stavebnictví, činnosti v oblasti nemovitostí, profesní, vědecké a technické činnosti, vzdělávání, zdravotní a sociální péče. Většina PO_{ZA} v těchto odvětvích neměla žádné velké problémy, ale našla se také část, u kterých výrazněji klesl zisk (graf 12). Nejvíce ovlivněnou z oslovených firem byla firma BREPA, s.r.o., které se snížil zisk o 70 % a musela dokonce propouštět část svých zaměstnanců. Některé firmy ze stavebnictví uvádějí, že měly hlavně problém s dostupností jednotlivých stavebních materiálů a byly tedy nuceny k prodlužování lhůt. V oblasti veřejné správy a obrany, peněžnictví a pojišťovnictví, informační a komunikační činnosti a administrativní a podpůrné činnosti žádné dotazované PO_{ZA} problém nezaznamenaly (graf 12). Některé PO_{ZA} v jednotlivých odvětvích udávající přečkání krize bez výrazných problémů dokázaly díky svým podnikatelským schopnostem, podpoře ze strany státu a povaze odvětví, ve kterém podnikaly, své zisky udržet či dokonce zvýšit (zejména firmy v oblasti informační a komunikační činnosti). Tyto firmy byly tedy zahrnuty do skupiny firem, které nezaznamenaly žádné problémy. Je také nutné říct, že během roku 2021 ukončily činnosti některé PO_{ZA}, které v roce 2020 v obci podnikaly. Tyto firmy ale potvrdily, že ukončení nebylo zapříčiněno koronavirovou pandemií. Zaměstnavatelé dále také uváděli jako důvod zvýšení nákladů nákup hygienických a ochranných pomůcek. Pandemie ovlivnila i realizaci některých komerčních projektů, kterým byl prodloužen termín začátku výstavby např.: supermarket Penny a dostavba soukromé školy da Vinci. Ve všech odvětvích (vyjma zajištění technické infrastruktury) se nacházely PO_{ZA}, které neodpověděly nebo nemohly být kontaktovány (graf 12). U většiny odvětví se návratnost pohybovala okolo 40-60 %. Nejméně firem neodpovědělo v oblasti vzdělávání (17 %) a zdravotní a sociální péče (25 %). Nejvíce ale u PO_{ZA} v oblasti nemovitostí (83 %) a profesní, vědeckotechnické, zábavní a rekreační činnosti (63 %). U primárního sektoru nebylo možné získat informace. Většina firem, pro které nebyly získány data, patřila mezi menší firmy s nulovým počtem zaměstnanců. Lze tedy říci, že výsledky šetření poskytují alespoň rámcovou představu o dopadech koronavirové pandemie na komerční aktivity v Dolních Břežanech.

Z výsledků šetření vyplývá, že obec Dolní Břežany byla stejně jako celé Česko ovlivněna koronavirovou pandemií. Vývoj během pandemie v obci byl shodný s průběhem krize v Česku v jednotlivých odvětvích. Velké množství firem v obci nezaznamenalo žádný problém a většina PO_{ZA}, u kterých došlo k poklesu zisku, nebyly nuceny propouštět zaměstnance ani snižovat mzdy a tuto krizi tedy zvládly bez větších problémů. Krize dolehla jen na část podniků hlavně v oblasti

zpracovatelského průmyslu, ubytování, stravování a pohostinství a kulturní, zábavní a rekreační činnosti. Celkový dopad krize na obec nebyl tedy tak zásadní jako na většině území Česka, a to kvůli specifické struktuře komerčních aktivit v obci orientovaných zejména na firmy s vyšší přidanou hodnotou.

Graf 12: Počet právnických osob se zjištěnou aktivitou z roku 2020 v jednotlivých odvětvích rozdělených do kategorií podle míry poklesu zisku způsobeného koronavirovou pandemií



Zdroj dat: ČSÚ 2020d, terénní šetření

Poznámka: PO_{ZA} = právnické osoby se zjištěnou aktivitou

Poznámka: Během šetření odpověděly dvě PO_{ZA} působící v oblasti obchodu, které začaly působit v obci během koronavirové pandemie, obě PO_{ZA} pocítily vliv, ale nemohly ho kvantifikovat.

5. 4. Porovnání vývoje komerčních aktivit v obci Dolní Břežany s vybranými formami komerční suburbanizace

Vývoj komerčních aktivit v obci Dolní Břežany nabízí srovnání s formami komerční suburbanizace. Nejčastěji popisovanou a používanou formou, se kterou se porovnávají suburbánní oblasti, je koncept edge city. Spojování obce Dolní Břežany s edge city je ale vcelku nemožné. Obec neodpovídá žádným z charakteristik, které uvádí Garreau (1991). Tento koncept ale nejde spojovat skoro s žádnými českými ani evropskými suburbánními oblastmi z důvodu odlišného systému osídlení, většího zapojování veřejného sektoru do komerční výstavby skrze územní plánování a (v případě Česka) neochoty státního sektoru vytvářet nová rozsáhlá komerční centra (Nemeškal 2013). Žádné z těchto míst také nesplňuje úlohu plnohodnotného konkurenta jádrových měst. To, co ale mají Dolní Břežany s konceptem edge city společné, je zaměření se na koncentraci komerčních aktivit s vyšší přidanou hodnotou, vědu a výzkum a informační technologie a snahu vyvářet pracovní a volnočasovou alternativu k jádrovému městu. Pokud do zájmové oblasti přidáme i celý mikroregion Dolnobřežansko, stále toto území namůžeme považovat za edge city. V evropském a českém

prostředí se nabízí spíše porovnání suburbánních oblastí s konceptem city edge, který nám uvádí Bontje a Burdack (2005). Tento koncept bere v potaz zásahy do výstavby ze strany veřejné správy pomocí územního a strategického plánování. Nedochází k decentralizaci jádrových měst, ale suburbánní oblasti slouží jako doplňková struktura k tradičním centrům měst. Stejně jako u edge city, dochází v těchto místech ke koncentraci kvartérního sektoru a terciálních aktivit. Podle Nemeškala (2013), je pro tento vývoj na daném území důležitá realizace významného projektu financovaného státním či soukromým sektorem, který by byl důvodem dalšího rozvoje. Vznik takto velkých projektů v Dolních Břežanech, ale i okolních obcích (Zlatníky-Hodkovice a Vestec) v minulosti proběhl výstavbou vědeckých center a dále, především v Dolních Břežanech, i následný rozvoj PO_{ZA} v zájmových odvětvích. Je ale důležité říct, že i přes tento velký projekt a následný vývoj nemůžeme nazvat Dolní Břežany neboli Dolnobřežansko plnohodnotnou city edge, z důvodu malého počtu pracovních příležitostí a komerční výstavby. Nelze tedy Dolnobřežansko považovat za plnohodnotný doplněk centra. Toto území má ale vysoký rozvojový potenciál a je možné, že zde v budoucnu bude docházet ke stále větší koncentraci komerčních aktivit. Výstavba nových komerčních objektů však bude narážet na územní plánování, které je na tomto území přísně regulované.

Dále se naskytá možnost porovnání Dolních Břežan a Dolnobřežanska s konceptem technopole, která je charakterizovaná jako plánované centrum na podporu high-tech sektoru. Tato centra financovaná veřejným i soukromým sektorem se především koncentrují v zázemí velkých měst s vysokou kvalitou života, atraktivním prostředím, přístupem ke vzdělané pracovní síle, dostatečnou infrastrukturou (napojení na dálnici, blízkost mezinárodního letiště) a dostupným bydlením. Technopole jsou dále vyznačovány větším množstvím vědeckých a vývojových center zabývajících se výzkumem v jedné nebo více zájmových oblastech, blízkostí a vzájemnou spoluprací s univerzitními institucemi a přítomností podnikatelů a firem s vazbami na vědecké instituce. Tyto charakteristiky Dolní Břežany ve velké míře splňují, ale stále nelze samostatnou obec za technopoli považovat. Pokud by se do zájmového území přidal i celý mikroregion Dolnobřežansko a obec Vestec, množství splněných podmínek se sice zvýší, ale stále nelze toto území charakterizovat jako technopole. Hlavním důvodem je nízká koncentrace vědeckých zařízení a nízká přítomnost firem působících v kvartérním sektoru. Vývoj PO_{ZA} v Dolních Břežanech nám ale ukazuje, že koncentrace vědeckotechnologických firem se stále zvyšuje a v budoucnu se tento vývoj s největší pravděpodobností nezmění. Rozvoj vědy a výzkumu je tedy na tomto území stále v počátku, ale s vysokým rozvojovým potenciálem. Spolupráce jednotlivých samospráv mezi sebou a s dalšími ekonomickými subjekty z high-tech sektoru se do budoucna toto území může stát důležitým místem koncentrace kvartérního sektoru a mohlo by být tedy plně nazýváno technopolí. Tento vývoj ale bude také závislý na rozhodování jednotlivých samospráv a jejich územním plánování.

6. ZÁVĚR

Bakalářská práce přispěla k poznání vývoje komerčních aktivit v suburbánním zázemí Prahy, kterému je v české literatuře věnováno méně pozornosti než vývoji rezidenčnímu. Jejím cílem je popsat a vysvětlit proměny komerčních aktivit v obci Dolní Břežany v postsocialistickém období. Přínosem práce je hlavně popis nedávného vývoje komerčních aktivit v Dolních Břežanech (včetně období koronavirové pandemie), čímž práce navazuje na několik již zpracovaných starších studií Koloušek (2013), Koloušek a Svoboda (2017) a Borský (2014), a získání velmi přesných dat díky několika zdrojům a vlastnímu terénnímu šetření. Problematický přístup k datům o komerční výstavbě je právě jedním z důvodů nižšího počtu existujících studií.

V první řadě jsem se zaměřil na vývoj počtu a struktury komerčních aktivit v obci mezi lety 1989 a 2020. Suburbánní obce v zázemí Prahy se potýkají s celou řadou negativních důsledků komerční suburbanizace. Obec Dolní Břežany se ale rozhodla pro rozvoj, který tyto negativní dopady suburbanizačního procesu značně omezil. V obci během sledovaných let probíhal zcela unikátní vývoj a docházelo zejména k nízkokapacitní komerční výstavbě s důrazem na terciální a kvartérní činnosti. To je rozdíl oproti většině obcí v zázemí Prahy, které plní jen residenční funkci nebo zde probíhá hlavně naddimenzovaná a velkokapacitní komerční výstavba (průmysl, skladování a doprava). V Dolních Břežanech probíhala ve sledovaných letech realizace kancelářských objektů a vědeckovýzkumných komplexů, což mohlo být způsobeno typickým stěhováním komerčních činností z důvodu suburbanizace. Také zde docházelo k tzv. suburbánnímu rozvoji, spojenému s výrazným růstem obyvatel a na to navazující výstavbou nových projektů zaměřených na sociální infrastrukturu, služby, obchody a rekreaci. Většina této výstavby byla umožněna hlavně za pomoci lidského a sociálního kapitálu v podobě schopného a stabilního politického zastoupení obce, jednotlivých místních spolků a občanských sdružení. K realizaci projektů výrazně přispěly jednotlivé programy dotací EU a podpora jednotlivých veřejných institucí. Komerční výstavba pozitivně ovlivnila růst počtu PO_{ZA} působících na území obce. Tento růst se ale v roce 2012 zastavil a došlo k poklesu a stagnaci počtu PO_{ZA}. Po roce 2012 ale dále probíhal výrazný rozvoj komerční výstavby. Vysvětlením může být, že od roku 2013 byly vybudovány větší komerční prostory sloužící jedné nebo malému množství firem. Vývoj počtu PO_{ZA} v Dolních Břežanech a celkovém zázemí Prahy probíhal vcelku podobně, rozdíl byl ale v procentuálním složení jednotlivých odvětví. Jelikož u komerční výstavby v obci převažovaly zejména funkce patřící do terciálního a kvartérního sektoru, probíhala v Dolních Břežanech koncentrace firem působících především v odvětvích s vyšší přidanou hodnotou. V zázemí byl tento výskyt nižší a větší zastoupení zde měl oproti Dolním Břežanům sekundární sektor (průmysl a stavebnictví). Důležitost terciálního a kvartérního sektoru v obci potvrzuje také vývoj místního pracovního trhu, který během let nabízel čím dál více pracovních míst v těchto odvětvích.

Díky tomuto vývoji komerčních aktivit Dolní Břežany dosahovaly během sledovaných let významnější pracovní a obslužné funkce.

Dále jsem se v práci zabýval rozmístěním komerčních aktivit v obci Dolní Břežany v letech 1989–2020. Nejdříve v Dolních Břežanech došlo k výstavbě průmyslových a administrativních budov v jihozápadní části obce, kde se koncentrovaly PO_{ZA} působící v sekundárním sektoru. Největší množství firem se však lokalizovalo na severovýchodě obce v rezidenčním komplexu, tyto firmy zastupovaly především terciální sektor. Od roku 2008 proběhla na nepoužívané ploše ve středu obce rozsáhlá výstavba nového centra a kancelářského objektu, kam se soustředilo výrazné množství firem působících v terciálním sektoru. V obci tedy vzniklo nové komerční centrum, které výrazně pomohlo ke vzniku a lokalizaci nových PO_{ZA}. Jižně od nového centra byla zaznamenána ještě výraznější změna, revitalizace starých a nepoužívaných zemědělských a průmyslových brownfieldů. Uskutečnila se zde komerční výstavba a lokalizovaly se sem hlavně firmy zaměřující se na vědeckotechnickou činnost a vzdělávání. Tyto projekty realizovaly PO_{ZA}, které využívaly celý objekt a nedošlo zde tedy k tak výrazné koncentraci firem jako v novém centru. Obec si kladla za cíl použití především územních rezerv uvnitř obce, aby tak nedocházelo k výraznému zastavování úrodné půdy na okrajích sídla. Pozitivum také je, že většina investorů při výstavbě opravovala a vytvářela nový veřejný prostor, který mohou obyvatelé obce volně využívat. V budoucnu se ale v obci počítá s výrazně nižší výstavbou komerčních ploch, což může mít za následek menší růst nebo stagnaci počtu PO_{ZA} v obci.

Jedním ze záměrů práce bylo také zhodnotit použití dat z RES k popisu vývoje komerčních aktivit na obecní úrovni. Využití těchto dat se během výzkumu ukázalo jako velice problematické, jelikož databáze z RES obsahovaly jen sídlící PO_{ZA}, a ne pobočky PO_{ZA}, také informace o zaměstnancích v RES u jednotlivých firem byly značně nepřesné. I přes tyto problémy mají data stále vysokou informační hodnotu. Pokud je ale cílem popsat reálný stav PO_{ZA}, je nutné data z RES kombinovat s jinými datovými podklady, v mém případě použitím internetového a terénního šetření.

Jelikož byla tato bakalářská práce zpracována v období pandemie koronaviru, naskytla se příležitost toto téma do výzkumu zařadit. Pandemie koronaviru způsobila v Česku i ve světě ekonomickou krizi, kterou byla zasažena velká část ekonomických odvětví v zemi. Stejně jako v celém Česku dopadla ekonomická krize i na obec Dolní Břežany, ale ne v takovém rozsahu. Většina PO_{ZA} nebyla koronavirovou pandemií v obci zasažena nebo byla zasažena jen částečně. Firmy nebyly nuceny dělat vážnější opatření jako propouštět zaměstnance nebo snižovat mzdy. Největší problémy se ukázaly zejména u odvětví zpracovatelského průmyslu, ubytování, stravování a pohostinství a kulturní, zábavní a rekreační činnosti. Průběh krize u jednotlivých odvětví byl v Dolních Břežanech srovnatelný s průběhem na celém území Česka. Dle mého šetření dopadla pandemie koronaviru

na Dolní Břežany v menší míře, což bylo pravděpodobně zapříčiněno koncentrací firem s vyšší přidanou hodnotou, které krizí nebyly výrazněji ovlivněny.

V poslední řadě se v práci zabývám diskuzí porovnání obce Dolní Břežany s vybranými formami komerční suburbanizace. Pro srovnání byly zvoleny koncepty edge city, city edge a technopole. Ačkoli Dolní Břežany disponují důležitou pracovní a obslužnou funkcí a koncentrují se zde komerční aktivity s vysokou přidanou hodnotou, nelze území zařadit mezi edge city ani city edge. Podobnost s obcí Dolní Břežany lze ale nalézt u konceptu technopole. Dolní Břežany ve velké míře charakteristiku konceptu splňují, stále však nelze toto území za technopoli považovat, hlavně kvůli nízké koncentraci vědeckých zařízení a nízké přítomnosti firem působících v kvartérním sektoru. Z diskuse je patrné, že tyto koncepty nelze volně aplikovat na vybrané území. Pokud bych chtěl přímo přenést některou formu komerční suburbanizace na obec Dolní Břežany, bylo by nejdříve nutné, z důvodu odlišného vývoje komerční suburbanizace v postsocialistických zemích, tento koncept vytvořit. Toto může být cílem budoucích závěrečných prací, které se budou zabývat komerční suburbanizací na tomto území. Navázat na bakalářskou práci by bylo také možné podobnými studiemi dalších obcí v suburbánním zázemí Prahy nebo propojením vývoje komerčních aktivit s vývojem dojížděky do zaměstnání a škol podle Sčítání lidu, domů a bytů či každodenním pohybem obyvatel v Pražské metropolitní oblasti na základě lokalizačních dat mobilních telefonů. Protože je vývoj komerčních aktivit v Dolních Břežanech pravděpodobně jedním z důvodů rezidenční spokojenosti obyvatel, mohl by se další výzkum ubírat i tímto směrem.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY A ZDROJŮ

BECKER, G. S. (1993): Human Capital: A Theoretical and Empirical Analysis with special reference to education. The University of Chicago Press, Chicago.

BENEŠ, J. (2012): Časoprostorové aspekty vzniku „edge cities“ v Pražském městském regionu. Bakalářská práce. Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje PŘF UK, Praha.

BINEK, J., KORÁB, V., GALVASOVÁ, I., HOLEČEK, J., BUMBEROVÁ, V., ROSENBERG, J., SVOBODOVÁ, H., HALÁSEK, D. (2011): Obce a regiony pro podnikatele a podnikatelé pro obce a regiony. GaREP Publishing, Brno.

BINEK, J., GALVASOVÁ, I., SVOBODOVÁ, H., CHABIČOVSKÁ, K., HOLEČEK, J. (2012): Přístupy k posílení spolupráce a synergie ve venkovských mikroregionech, http://www.garep.cz/wp-content/uploads/2013/03/Metodika-spoluprace_venkov1.pdf (cit. 29. 5. 2021).

BONTJE, M., BURDACK, J. (2005): Edge Cities, European-style: Examples from Paris and the Randstad. Cities, 22, 4, 317–330.

BORSKÝ, P. (2014): Dopady suburbanizace v zázemí Prahy. Bakalářská práce. Katedra ekonomie ESF MUNI, Brno.

BRUNN, S. D., WILLIAMS, J. F. (1983): Cities of the World: World Regional Urban Development. Harper & Row, New York.

CARON, H. ST. J., POUDER, R. W. (2006). Technology Clusters versus Industry Clusters: Resources, Networks, and Regional Advantages. Growth and Change, 37, 2, 141–171.

CASTELLS, M., HALL, P. (1994): Technopoles of the World: The Making of Twenty-First-Century Industrial Complexes. Routledge, London.

CAVES, R. W. (2004): Encyclopedia of the City. Routledge, Abingdon.

CBRE (2021): The Czech Republic Real Estate Market Outlook 2021, <https://www.cbre.com/research-and-reports/The-Czech-Republic-Real-Estate-Market-Outlook-2021> (cit. 28. 5. 2021).

CÍLEK, V., BAŠE, M. (2005): Suburbanizace pražského okolí: dopady na sociální prostředí a krajinu, <https://docplayer.cz/2864066-Suburbanizace-prazskeho-okoli-dopady-na-socialni-prostredi-a-krajinu-vaclav-cilek-a-miroslav-base.html> (cit. 5. 6. 2021).

ČSÚ (2015): Metodické vysvětlivky, <https://www.czso.cz/documents/10180/20549019/15mcz.pdf/01ec26b0-653f-4d5c-91a6-e8adb518b915?version=1.7> (cit. 3. 3. 2022).

ČSÚ (2017): Metodika ukazatelů (nejnovější údaje), <https://www.czso.cz/csu/x/metodika-ukazatelu-nejdulezitejsi-udaje> (cit. 12. 12. 2021).

ČSÚ (2021a): Statistická ročenka České Republiky – 2021, <https://www.czso.cz/documents/10180/143520724/32019821.pdf/b741d5a1-5ea0-4698-843d-4bcaa3ac6c20?version=1.1> (17. 3. 2022).

ČSÚ (2021e): Vývoj ekonomiky České republiky – 4. čtvrtletí 2020, <https://www.czso.cz/csu/czso/vyvoj-ekonomiky-ceske-republiky-4-ctvrtleti-2020> (cit. 5. 4. 2022).

- ČSÚ (2022a): Vývoj ekonomiky České republiky – 4. čtvrtletí 2021, <https://www.czso.cz/csu/czso/vyvoj-ekonomiky-ceske-republiky-4-ctvrtleti-2021> (cit. 5. 4. 2022).
- ČSÚ (2022b): Emailová komunikace s Ing. Lubošem Jeřábkem (oddělení poskytování elektronických výstupů ČSÚ, Praha, vedoucí oddělení Ing. Jiří Podzemský).
- DOLNOBŘEŽANSKÝ ROZKVĚT (2002): A co jsme tedy poslední měsíc dělali?. obec Dolní Břežany, 1, 1, 2–3.
- DOLNOBŘEŽANSKÝ ROZKVĚT (2003a): Územní plán, nová výstavba a centrum. obec Dolní Břežany, 2, 3, 4.
- DOLNOBŘEŽANSKÝ ROZKVĚT (2003b): Co je nového?. obec Dolní Břežany, 2, 4, 4–5.
- DOLNOBŘEŽANSKÝ ROZKVĚT (2008): Referendum o budoucnosti obce. obec Dolní Břežany, 7, 3, 7–9.
- DOTACE EU (2021): 10 kroků k získání dotace, <https://www.dotaceeu.cz/cs/jak-ziskat-dotaci/10-kroku-k-ziskani-dotace> (cit. 10. 6. 2021).
- DOWNS, A. (1999): Some realities about sprawl and urban decline, *Housing Policy Debate*, 10, 4, 955–974.
- FIALOVÁ, D., VÁGNER, J. (2009): Sociogeografické aspekty druhého bydlení v Česku a jejich regionální diferenciaci. *Geografický časopis*, 61, 2, 89–110.
- FINANČNÍ SPRÁVA (2021): Daňové příjmy rozpočtů krajů a obcí dle zákona o rozpočtovém určení daní, <https://archiv.financnisprava.cz/cs/dane/kraje-a-obce/danove-prijmy-kraju-a-obci/danove-prijmy-rozpocet-kraju-a-obci-3736> (cit. 5. 6. 2021).
- FISHMAN, R. (1987): *Bourgeois Utopias: The Rise and Fall of Suburbia*. Basic Books, New York.
- GAREP (2012): Zaměření podpory podnikání v obci, <https://www.rozvojobci.cz/news/zamereni-podpory-podnikani-v-obci/> (cit. 8. 6. 2021).
- GARREAU, J. (1991): *Edge City: Life on the New Frontier*. Knopf Doubleday Publishing Group, New York.
- GOTTDIENER, M., BUDD, L. (2005): *Key Concepts in Urban Studies*. SAGE Publications Ltd, London.
- HALPERN, D. (1999): *Social Capital*. Polity press, Cambridge.
- HOLEČEK, J., BINEK, J., GALVASOVÁ, I., CHABIČOVSKÁ, K., SVOBODOVÁ, H. (2009): *Obec a její rozvoj v širších souvislostech*. GaREP Publishing, Brno.
- HORÁKOVÁ, I. (2002): Suburbanizace či urbanizace? Nová bytová výstavba v Praze a jejím zázemí. In: Sýkora, L. (ed.): *Suburbanizace a její sociální, ekonomické a ekologické důsledky*. Ústav pro ekopolitiku, Praha, 157–169.
- CHAMPION, T. (2001): Urbanization, Suburbanization, Counterurbanization and Reurbanization. In: Paddison, R. (ed.): *Handbook of Urban Studies*. Sage, London, 143–161.
- CHUMAN, T., ROMPORTL, D. (2011): Suburbanizace a její vliv na přírodní prostředí. *Geografické rozhledy*, 20, 3, 22–23.

- JACKSON, J. (2002): Urban sprawl. *Urbanismus a územní rozvoj*, 5, 6, 21–28.
- JANČÁK, V., HAVLÍČEK, T., CHORMÝ, P., MARADA, M. (2008): Regional differentiation of selected conditions for the development of human and social capital in Czechia. *Geografie – Sborník ČGS*, 113, 3, 269–284.
- JEŽEK, J. (2006): Městský marketing nástroj dlouhodobého rozvoje města, <http://www.dvs.cz/clanek.asp?id=6235144> (cit. 5. 6. 2021).
- JLL (2021): Czech Industrial Market Report 2021, <https://www.jll.cz/cz/odvetvi/prumyslove-nemovitosti> (cit. 1. 6. 2021).
- KNOX, P., PINCH, S. (2010): *Urban social geography: an introduction*. Routledge, London.
- KOLOUŠEK, P. (2013): Možnosti monitoringu a hodnocení procesu komerční suburbanizace na příkladu suburbánní zóny Prahy. Diplomová práce. Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje PřF UK, Praha.
- KOLOUŠEK, P., SVOBODA, P. (2017): Nové (de)koncentrace komerčních aktivit v Pražském městském regionu. In: Ouředníček, M., Jíchová, J. (ed.): *Sociální prostředí Prahy: město na prahu 21. století*. Academia, Praha, 179–211.
- KOMÁRKOVÁ, S. (2021): Příběhy doby koronavirové – vzestupy a pády českého byznysu. Bakalářská práce. Katedra mediálních studií a žurnalistiky FSS MU, Brno.
- LANG, R. E. (2003): *Edgeless cities, exploring the elusive metropolis*. Brookings Institution Press, Washington D. C.
- LEWIS, P. F. (1983): The Galactic Metropolis. In: Platt, R. H., Macinko, G. (ed.): *Beyond the Urban Fringe*. University of Minnesota Press, Minneapolis, 23–49.
- MACEŠKOVÁ, M. (2008): Suburbanizace a starosta. In: OUŘEDNÍČEK, M. a kol. (ed.): *Suburbanizace.cz*. Přírodovědecká fakulta Univerzity Karlovy, Praha, 62–73.
- MACEŠKOVÁ, M., OUŘEDNÍČEK, M. (2008): Dopad suburbanizace na daňové příjmy obcí, <http://www.dvs.cz/clanek.asp?id=6318414> (cit. 9. 6. 2021).
- MATEJ, M. (2017): Financování obcí v ČR – současný stav a další vývoj RUD a dotací, <http://denik.obce.cz/clanek.asp?id=6743008> (cit. 10. 6. 2021).
- MATEJ, M. (2019): Co přinese rok 2019 v rozpočtovém hospodaření obcí, <http://denik.obce.cz/clanek.asp?id=6770365> (cit. 6. 6. 2021).
- MF ČR (2020): MF připravilo velký liberační balíček, <https://www.mfcr.cz/cs/aktualne/tiskove-zpravy/2020/mf-pripravilo-velky-liberacni-balicek-39676> (cit. 1. 4. 2022).
- MILLER, J. C. (2007): *The Geography of Technopoles: Computer and Electronic Product Manufacturing by MSA, 2005*, <https://libres.uncg.edu/ir/uncg/f/umi-uncg-1319.pdf> (cit. 10. 6. 2021).
- MMR ČR (2015): Principy a zásady urbanistické kompozice v příkladech, http://www.mmr.cz/getmedia/82ed4e8c-759a-4490-a59f-23d47a3791a4/2016_III_31_Principy-a%20zasady-urbanisticke-kompozice-v-prikladech.pdf (cit. 11. 3. 2022).

MPO (2013): Analýza vývoje ekonomiky ČR za rok 2012, <https://www.mpo.cz/dokument141978.html> (cit. 14. 11. 2021).

MPO (2021): Program COVID – Nájemné, <https://www.mpo.cz/cz/podnikani/zivnostenske-podnikani/covid-19-najemne--255305/> (cit. 2. 4. 2022).

MURRAY, P., SZELENYI, I. (1984): The city in the transition to socialism. *International Journal of Urban and Regional Research*, 8, 1, 90–107.

MUSIL, J. (2001): Vývoj a plánování měst ve střední Evropě v období komunistických režimů. *Sociologický časopis*, 37, 3, 275–296.

MUSTERD, S., VAN ZELM, I. (2001): Polycentricity, Households and the Identity of Places. *Urban Studies*, 38, 4, 679–696.

NEMEŠKAL, J. (2013): Komerční suburbanizace v zázemí Prahy: edge city. Diplomová práce. Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje PŘF UK, Praha.

NOVÝ, A. (2004): Brownfields – šance pro budoucnost. Vysoké učení technické v Brně, Brno.

OFICIÁLNÍ WEB OBCE DOLNÍ BŘEŽANY (2003): Strategický plán rozvoje obce Dolní Břežany na období 2004–2013, <https://www.dolnibrezany.cz/strategicky-plan-rozvoje-obce-dolni-brezany-na-obdobi-2004-2013/d-4069> (cit. 20. 3. 2022).

OFICIÁLNÍ WEB OBCE DOLNÍ BŘEŽANY (2013a): Současnost, <http://www.dolnibrezany.cz/soucasnost/d-4425/p1=11052> (cit. 1. 6. 2021).

OFICIÁLNÍ WEB OBCE DOLNÍ BŘEŽANY (2013b): Kamiony si už nesmějí zkracovat cestu přes Dolní Břežany, <https://dolnibrezany.cz/kamiony-si-uz-nesmeji-zkracovat-cestu-pres-dolni-brezany/d-1334/p1=11050> (cit. 1. 6. 2021).

OFICIÁLNÍ WEB OBCE DOLNÍ BŘEŽANY (2013c): Strategický plán rozvoje obce Dolní Břežany na období 2014–2023, https://www.dolnibrezany.cz/assets/File.ashx?id_org=2879&id_dokumenty=5450 (cit. 20. 3. 2022).

OFICIÁLNÍ WEB OBCE DOLNÍ BŘEŽANY (2021a): Projekty, <http://www.dolnibrezany.cz/projekty/ds-1018/sz=nazev&p1=11051> (cit. 1. 6. 2021).

OFICIÁLNÍ WEB OBCE DOLNÍ BŘEŽANY (2021b): Developerské a privátní projekty, <http://www.dolnibrezany.cz/developerske/ds-1021/sz=nazev&p1=11048> (cit. 1. 6. 2021).

OFICIÁLNÍ WEB OBCE DOLNÍ BŘEŽANY (2021c): Jízdní řády, <http://www.dolnibrezany.cz/jizdni-rady/d-4503> (cit. 1. 6. 2021).

OFICIÁLNÍ WEB OBCE DOLNÍ BŘEŽANY (2021e): Pražský okruh, <https://www.dolnibrezany.cz/prazsky-okruh/d-4664> (12. 12. 2021).

OUŘEDNÍČEK, M. (2002): Suburbanizace v kontextu urbanizačního procesu. In: Sýkora, L. (ed.): Suburbanizace a její sociální, ekonomické a ekologické důsledky. Ústav pro ekopolitiku, Praha, 39–54.

OUŘEDNÍČEK, M. (2003): Suburbanizace Prahy. *Sociologický časopis*, 39, 2, 235–253.

OUŘEDNÍČEK, M. (2005): New Suburban Development in the Post-socialist City: the Case of Prague. In: Eckardt, F. (ed.): Paths of Urban Transformation. Peter Lang, 143–156.

OUŘEDNÍČEK, M. POSOVÁ, D. (2006): Suburbánní bydlení v Pražském městském regionu: etapy vývoje a prostorové rozmístění. In: Ouředníček, M. (ed.): Sociální geografie Pražského městského regionu. Univerzita Karlova, Praha, 96–113.

OUŘEDNÍČEK, M. (2008): Suburbanizace a vývoj měst. In: OUŘEDNÍČEK, M. a kol. (ed.): Suburbanizace.cz. Přírodovědecká fakulta Univerzity Karlovy, Praha, 10–17.

OUŘEDNÍČEK, M., TEMELOVÁ, J. (2008): Současná česká suburbanizace a její důsledky, <https://www.mvcr.cz/clanek/soucasna-ceska-suburbanizace-a-jeji-dusledky.aspx> (cit. 20. 5. 2021).

OUŘEDNÍČEK, M., TEMELOVÁ, J., MACEŠKOVÁ, M., NOVÁK, J., PULDOVÁ, P., ROMPORTL, D., CHUMAN, T., ZELENDOVÁ, S., KUNCOVÁ, I. (2008): Suburbanizace.cz. Přírodovědecká fakulta Univerzity Karlovy, Praha.

OUŘEDNÍČEK, M., POSPÍŠILOVÁ, L., ŠPAČKOVÁ, P. (2012): Rozvojový potenciál a populační prognóza. Specializovaná mapa. Přírodovědecká fakulta Univerzity Karlovy.

OUŘEDNÍČEK, M. (2016): The relevance of “Western” theoretical concepts for investigations of the margins of post-socialist cities: the case of Prague. Eurasian Geography and Economics, 57, 4-5, 545–564.

PERLÍN, R. (2002): Nízkopodlažní výstavba v územních plánech obcí v zázemí Prahy. In: Sýkora, L. (ed.): Suburbanizace a její sociální, ekonomické a ekologické důsledky. Ústav pro ekopolitiku, Praha, 141–155.

PORTÁL HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY (2019): Zkvalitnění systémů a procesů povolování nové výstavby v Praze: dostupnost bydlení, https://www.praha.eu/file/2919503/analyza_2019_final.pdf (cit. 8. 6. 2021).

PORTÁL NA PODPORU ROZVOJE OBCÍ ČR (2010): Neziskové organizace v rozvoji obcí, <https://www.rozvojobci.cz/news/neziskove-organizace-v-rozvoji-obci1/> (cit. 8. 6. 2021).

POSPÍŠILOVÁ, L., OUŘEDNÍČEK, M., JAKUB, N., RIŠKA, M. (2012a): Denní a noční obyvatelstvo a funkční rytmy. Specializovaná mapa. Přírodovědecká fakulta Univerzity Karlovy.

POSPÍŠILOVÁ, L., DUŠEK, P., OUŘEDNÍČEK, M. (2012b): Přirozené oblasti. Specializovaná mapa. Přírodovědecká fakulta Univerzity Karlovy.

PTÁČEK, P. (2002). Suburbanizace v USA a Německu: zdroj inspirace i poučení. In: Sýkora, L. (ed.): Suburbanizace a její sociální, ekonomické a ekologické důsledky. Ústav pro ekopolitiku, Praha, 55–79.

PTÁČEK, P., SZCZYRBA Z. (2007): Current suburbanisation trends in the Czech Republic and spatial transformation of retail. Revija za geografijo, 2, 1, 55–65.

PULDOVÁ, P., NOVÁK, J. (2008): Suburbanizace a sociální prostředí. In: OUŘEDNÍČEK, M. a kol. (ed.): Suburbanizace.cz. Přírodovědecká fakulta Univerzity Karlovy, Praha, 40–53.

PUTNAM, R. D. (1993): Making Democracy Work: civic transitions in modern Italy. Princeton University Press, Princeton.

RYŠAVÝ, Z., LINK, J., VELÍŠKOVÁ, L. (1994): Proces suburbanizace v souvislostech procesu přeměny osídlení v letech 1869-1991: Česko, Pražská aglomerace (na území okresů Praha, Praha-východ, Praha-západ, Beroun, Kladno, Mělník). *Územní plánování a urbanismus*, 21, 3-4, 189–199.

ŘSD ČR (2021): Publikace o dálnici D0 (Pražský okruh), https://www.rsd.cz/wps/wcm/connect/07e44d72-5354-47e7-a04d-04476435055c/rsd-publikace-D0_04-2021.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=07e44d72-5354-47e7-a04d-04476435055c (cit. 12. 12 2021).

SACHL, J. (2015): Výstavba kancelářských ploch v Praze mezi lety 2006 a 2015. Bakalářská práce. Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje PŘF UK, Praha.

SOJA, E. (1992): Inside Exopolis: Scene from Orange County. In: Sorkin, M. (ed.): *Variations on a theme park: The new American city and the end of public space*. Hill and Wang, New York, 94–123.

SOJA, E. (2000): *Postmetropolis: Critical Studies of Cities and Regions*. Blackwell, Oxford.

STAR CLUSTER (2021): O nás, <http://www.star-cluster.cz/o-nas/> (cit. 20. 10. 2021).

STŘEDOČESKÝ KRAJ (2021): Středočeský kraj zajistí propojení vědeckých center s budoucím depem metra linky D, https://www.kr-stredocesky.cz/web/regionalni-rozvoj/stredocesky-fond-rozvoje-obci-a-mest?p_p_auth=cS9kDyWo&p_p_id=101&p_p_lifecycle=0&p_p_state=maximized&p_p_mode=view&_101_struts_action=%2Fasset_publisher%2Fview_content&_101_assetEntryId=10643944&_101_type=content&_101_groupId=20541&_101_urlTitle=stredocesky-kraj-zajisti-propojeni-vedeckych-center-s-budoucim-depem-metra-linky-d&redirect=https%3A%2F%2Fwww.kr-stredocesky.cz%2Fweb%2Fuzemni-planovani%2Fhome%3Fp_p_id%3D3%26p_p_lifecycle%3D0%26p_p_state%3Dmaximized%26p_p_mode%3Dview%26_3_groupId%3D0%26_3_keywords%3Dmetro%2Bd%26_3_struts_action%3D%252Fsearch%252Fsearch%26_3_redirect%3D%252Fweb%252Fuzemni-planovani (cit. 26. 9. 2021).

SÝKORA, L. (2001): Proměny prostorové struktury Prahy v kontextu postkomunistické transformace. In: Hampl, M. a kol. (ed.): *Regionální vývoj: Specifika české transformace, evropská integrita a obecná teorie*. Přírodovědecká fakulta Univerzity Karlovy, Praha, 127–166.

SÝKORA, L. (2002): Suburbanizace a její důsledky: výzva pro výzkum, usměrňování rozvoje území a společenskou angažovanost. In: Sýkora, L. (ed.): *Suburbanizace a její sociální, ekonomické a ekologické důsledky*. Ústav pro ekopolitiku, Praha, 9–20.

SÝKORA, L. (2003): Suburbanizace a její společenské důsledky. *Sociologický časopis*, 39, 2, 217–233.

SÝKORA, L. (2007): Office development and post-communist city formation: The case of Prague. In: Stanilov, K. (ed.): *The Post-Socialist City: Urban Forms and Space Transformations in Central and Eastern Europe after Socialism*. Springer, Dordrecht, 117–146.

SÝKORA, L., OUŘEDNÍČEK, M. (2007): Sprawling post-communist metropolis: commercial and residential suburbanisation in Prague and Brno, the Czech Republic. In: Razin, E., Dijst, M., Vázquez, C. (ed.): *Employment Deconcentration in European Metropolitan Areas: Market Forces versus Planning Regulations*. Springer, Dordrecht, 209–233.

SÝKORA, L. (2014): Proměny postsocialistických metropolí. *Geografické rozhledy*, 23, 4, 2–5.

TAIČMANOVÁ, P. (2015): Rozvojový potenciál nejmenších obcí. Diplomová práce. Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje PŘF UK, Praha.

VÁCLAVÍKOVÁ, Š. (2019): Komerční suburbanizace (case study), Případová studie komerční suburbanizace města Plzeň. Diplomová práce. Katedra regionálního rozvoje AMBIS, Praha.

VAN DEN BERG, L., DREWETT, R., KLAASEN, L. H., ROSSI, A. (1982): Urban Europe: A study of Growth and Decline. *Journal of Economic Literature*, 20, 4, 1617–1619.

VLÁDA ČESKÉ REPUBLIKY (2021): Aktuální opatření na podporu ekonomiky, <https://www.vlada.cz/cz/epidemie-koronaviru/dulezite-informace/podpora-a-ulevy-pro-podnikatele-a-zamestnance-180601/> (cit. 2. 4. 2022).

Zdroje dat:

ARCDATA PRAHA (2016): ArcČR 500 - digitální geografická databáze, verze 3.3. <https://www.arcdata.cz/produkty/geograficka-data/arccr-4-0> (cit. 25. 4. 2021).

ČSÚ (2008): Registr ekonomických subjektů – seznam ekonomických subjektů se zjištěnou aktivitou za rok 2008 zpracovaný pro Katedru sociální geografie a regionálního rozvoje PŘF UK. Český statistický úřad, Praha (cit. 12. 12. 2021).

ČSÚ (2011a): Dojíždka do zaměstnání a škol podle Sčítání lidu, domů a bytů - Středočeský kraj - 2011. Český statistický úřad, Praha https://www.czso.cz/csu/czso/23020-13-n-k3026_2013-19 (cit. 10. 6. 2021).

ČSÚ (2011b): Obyvatelstvo podle pohlaví a podle ekonomické aktivity v obci. Český statistický úřad, Praha <https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/index.jsf?page=vystup-objekt-parametry&pvo=OTOB113&sp=A&pvokc=&katalog=30814&z=T> (cit. 10. 6. 2021).

ČSÚ (2011c): Obyvatelstvo, domy, byty a domácnosti podle Sčítání lidu, domů a bytů - ČR, kraje, okresy, SO ORP, správní obvody Prahy a města (sídla SO ORP) – 2011. Český statistický úřad, Praha <https://www.czso.cz/csu/czso/obyvatelstvo-domy-byty-a-domacnosti-podle-scitani-lidu-domu-a-bytu-2011-cr-kraje-okresy-so-orp-spravni-obvody-prahy-a-mesta-sidla-so-orp-2011-egrhq6c4dz> (cit. 25. 5. 2021).

ČSÚ (2012): Registr ekonomických subjektů – seznam ekonomických subjektů se zjištěnou aktivitou za rok 2012 zpracovaný pro Katedru sociální geografie a regionálního rozvoje PŘF UK. Český statistický úřad, Praha (cit. 12. 12. 2021).

ČSÚ (2020a): Databáze demografických údajů za obce ČR, 1971-2020. Český statistický úřad, Praha <https://www.czso.cz/csu/czso/databaze-demografickych-udaju-za-obce-cr> (cit. 28. 5. 2021).

ČSÚ (2020b): Výsledky voleb a referend. Český statistický úřad, Praha <https://www.volby.cz/> (cit. 28. 5. 2021).

ČSÚ (2020c): Bytová a nebytová výstavba a stavební povolení. Český statistický úřad, Praha https://www.czso.cz/csu/czso/bvz_cr (cit. 28. 5. 2021).

ČSÚ (2020d) Registr ekonomických subjektů – seznam ekonomických subjektů za rok 2020. Český statistický úřad, Praha (cit. 12. 12. 2021).

ČSÚ (2021b): Počet ekonomických subjektů za jednotlivé obce ČR s rozložením na fyzické a právnické osoby za roky 2007–2020. Český statistický úřad, Praha (cit. 12. 11. 2021).

ČSÚ (2021c): Počet ekonomických subjektů se zjištěnou aktivitou za jednotlivé obce ČR s rozložením na fyzické a právnické osoby za roky 2007–2020. Český statistický úřad, Praha (cit. 12. 11. 2021).

ČSÚ (2021d): Počet ekonomických subjektů se zjištěnou aktivitou za jednotlivé obce ČR podle převažující činnosti za roky 2007–2020. Český statistický úřad, Praha (cit. 12. 11. 2021).

ČÚZK (2021a): WMS katastrální mapy. Český úřad zeměměřický a katastrální, Praha <https://services.cuzk.cz/wms/local-km-wms.asp> (cit. 12. 11. 2021).

ČÚZK (2021b): Prohlížeč služba AGS – Ortofoto ČR. Český úřad zeměměřický a katastrální, Praha <https://ags.cuzk.cz/arcgis/rest/services/ortofoto/MapServer> (cit. 12. 11. 2021).

GEOPORTAL PRAHA (2021): Archiv leteckých snímků (ortofotomap). Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, Praha <https://app.iprpraha.cz/apl/app/ortofoto-archiv/> (10. 10. 2021).

KÚSK (2009): III/0031 Dolní Břežany – obchvat, https://portal.cenia.cz/eiasea/download/RUIBX1NUQzg3MI9wb3N1ZGVrRE9DXzEucGRm/STC872_po_sudek.pdf (cit. 6. 10. 2021).

OFICIÁLNÍ WEB OBCE DOLNÍ BŘEŽANY (2021d): Územní plán obce Dolní Břežany, https://www.dolnibrezany.cz/assets/File.ashx?id_org=2879&id_dokumenty=15848 (10. 10. 2021).

OSM (2021): Czech republic, <https://www.openstreetmap.org/#map=13/49.9650/14.4102&layers=OCND> (cit. 25. 4. 2021).

ŘSD ČR (2016): Celostátní sčítání dopravy 2000–2016. Ředitelství silnic a dálnic ČR, Praha <https://www.rsd.cz/web/guest/silnice-a-dalnice/scitani-dopravy> (cit. 10. 6. 2021).

ZABAGED (2021): Geoprohlížeč. Český úřad zeměměřický a katastrální, Praha <https://ags.cuzk.cz/geoprohlizec/> (10. 10. 2021).