

PILOTÁŽ

VICE PROSTOROVÉHO ROZVOJE

BRNĚNSKÉ METROPOLITNÍ OBLASTI



Zpracovatel: Urban Planner s. r. o.
Kaštanová 1055/14
779 00 Olomouc
www.urbanplanner.cz
info@urbanplanner.cz

Autorský kolektiv: doc. RNDr. Jaroslav Burian, Ph.D.
RNDr. Stanislav Šťastný

duben 2025

OBSAH

1. ÚVODNÍ SLOVO.....	4
2. METODA ZPRACOVÁNÍ.....	5
3. KRITÉRIA ÚZEMNÍHO POTENCIÁLU	7
3.1. Vlastnictví parcely	9
3.2. Počet vlastníků parcely	10
3.3. Potenciál využití znehodnoceného území	11
3.4. Vzdálenost producentů hluku	12
3.5. Vzdálenost producentů zápachu	14
3.6. Odstup od prvků narušujících krajinný ráz	16
3.7. Hustota zeleně.....	18
3.8. Hustota osídlení	20
3.9. Hustota významných podnikatelských subjektů	22
3.10. Hustota zaměstnanců významných podnikatelských subjektů	24
3.11. Dostupnost významných zaměstnavatelů.....	26
3.12. Dostupnost zaměstnanců významných zaměstnavatelů	27
3.13. Četnost spojů veřejné dopravy	29
3.14. Dostupnost zastávky MHD nebo autobusové hromadné dopravy	31
3.15. Dostupnost stanice nebo zastávky železniční dopravy	32
3.16. Dostupnost centra Brna	33
3.17. Dostupnost gastroslužby	35
3.18. Dostupnost prodejny potravin	36
3.19. Dostupnost supermarketu	38
3.20. Dostupnost mateřské školy	40
3.21. Dostupnost základní školy	41
3.22. Dostupnost zařízení zdravotnické péče.....	43
3.23. Dostupnost nemocnice	44
3.24. Dostupnost lékárny	45
3.25. Dostupnost zařízení sociální péče	47
3.26. Dostupnost domovů pro seniory	49
3.27. Dostupnost pošty	50
3.28. Dostupnost výdejních míst	52
3.29. Dostupnost dětského hřiště	53
3.30. Dostupnost sportoviště.....	54
3.31. Sklonitost území	56
3.32. Členitost okolního terénu.....	58
3.33. Vzdálenost obslužné komunikace	59
3.34. Dostupnost dálnice nebo silnice I. třídy	60
3.35. Vzdálenost železnice	62
3.36. Dostupnost mezinárodního letiště	63
3.37. Vzdálenost vodovodu.....	65
3.38. Vzdálenost plynovodu	67
3.39. Vzdálenost kanalizace	68
3.40. Vzdálenost elektra.....	70
4. RASTR ÚZEMNÍHO POTENCIÁLU	73
4.1. Územní potenciál pro bydlení	73

4.2. Územní potenciál pro podnikání a komerci	75
5. OMEZENÍ VE VYUŽITÍ ÚZEMÍ.....	77
6. POTENCIÁL STAVU A ROZVOJE	78
6.1. Potenciál stavu	79
6.2. Potenciál rozvoje	80
6.3. Potenciál rozvoje - shluková analýza	82
6.4. Porovnání potenciálu stavu a rozvoje	84
7. STATISTICKÉ HODNOCENÍ	85
7.1. Statistické hodnocení územního potenciálu pro bydlení	85
7.2. Manažerské shrnutí pro bydlení	86
7.3. Statistické hodnocení územního potenciálu pro podnikání.....	88
7.4. Manažerské shrnutí pro podnikání	89
8. MAPOVÉ APLIKACE.....	90
8.1. Dashboard pro bydlení	90
8.2. Dashboard pro podnikání.....	90

1. ÚVODNÍ SLOVO

Tento dokument je součástí analýzy „Pilotáž vize prostorového rozvoje Brněnské metropolitní oblasti“. Jejím cílem je vytvořit hodnocení na základě multikriteriální analýzy za využití dostupných, zejména prostorových dat stanovit priority pro koncepční rozhodování o udržitelném rozvoji území na odborné i politické úrovni.

Cílem **analýzy potenciálu** je na základě multikriteriální analýzy vyhodnotit územní potenciál pro **bydlení** a pro **podnikání a komerci** pro pilotní území vymezené **obcemi Brněnské metropolitní oblasti spadající pod SO ORP Rosice a SO ORP Kuřim** a následně identifikovat nejvhodnější lokality pro další rozvoj obcí.

Analýza potenciálu je rozdělena na dílčí hodnocená kritéria, díky čemuž je možné posuzovat vhodnost území ve velké míře podrobnosti. Nejdůležitějším výstupem je celkové hodnocení potenciálu společně s mapami zobrazující limity území. Dalším výstupem analýzy potenciálu jsou také digitální data, jejichž součástí je detailní hodnocení rozvojových lokalit území pomocí všech dílčích kritérií vstupujících do analýzy.

Základní teze pro analýzu území bude odborný nezávazný podkladový dokument pro usměrňování rozvoje v BMO. Součástí této zakázky bude pilotní analýza území SO ORP Rosice a SO ORP Kuřim (pouze pro obce v BMO). Poskytne samosprávám i dalším aktérům rozvoje informace o podmínkách rozvoje a vazbách mezi jednotlivými rozvojovými tématy v širším územním kontextu.

Vize bude plnit roli chybějícího mezičlánku a propojení mezi strategickým a územním plánováním v BMO. Vize by měla rozpracovat **koncept vyváženého polycentrického rozvoje BMO**, tj. nastítnit, **do jakých prostorových směrů/konkrétních sídel, v jaké intenzitě a jakých tématech** je třeba území BMO dále **rozvíjet či usměrňovat**. Cílem je definovat územní perspektivy rozvoje BMO s důrazem na efektivnější prostorové zacílení intervencí (nejen z EU fondů).

2. METODA ZPRACOVÁNÍ

Územní potenciál je definován jako „schopnost území poskytovat určité množství možností a předpokladů pro různé využití s cílem uspokojit potřeby lidské společnosti“. Modelování územního potenciálu je analytický proces, který určuje vhodnost územní pro konkrétní funkci.

Hlavním cílem analýzy je identifikace lokalit vhodných pro bydlení a pro podnikání a komerci:

Kategorie bydlení

Definice: Území určená pro rodinné nebo bytové domy s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu. Území BMO je migračně atraktivní oblastí a je žádoucí, aby přírůstek obyvatel reflektoval rozvojové podmínky jednotlivých lokalit.

- vhodné majetkové vazby, možnost využití brownfieldů,
- kvalitní životní prostředí a nerušený pobyt,
- dostupná veřejná doprava,
- dostupná občanské vybavenost a služby,
- dostupné zaměstnání,
- bohaté možnosti rekreace,
- vhodná morfologie okolního terénu,
- napojení na obslužnou komunikaci,
- napojení na technickou infrastrukturu.

Kategorie podnikání a komerce

Definice: Různé typy podnikatelských aktivit mají odlišné požadavky na dopravní systém, na návaznou infrastrukturu, na blízkost jiných již existujících podniků, na dostupnost pro zákazníky, na velikost plochy apod.; vzhledem k omezené nabídce dostupných ploch je žádoucí usměrňovat lokalizaci, tak aby byly plochy využity co nejefektivněji. V koncepčních dokumentech kraje (RIS JMK, SRJMK) a Brna, případně dalších obcí, jsou zakotvena přednostně podporovaná odvětví. Pro jejich rozvoj je třeba připravit podmínky. Současně je třeba zohlednit i dopady na trh práce v BMO (např. lokalizace velkých zaměstnavatelů ve vztahu k veřejné dopravě a dostupnosti pracovní síly). Z hlediska analýzy potenciálu území pak budou klíčové tyto oblasti – průmysl, logistika a kancelářské prostory (office).

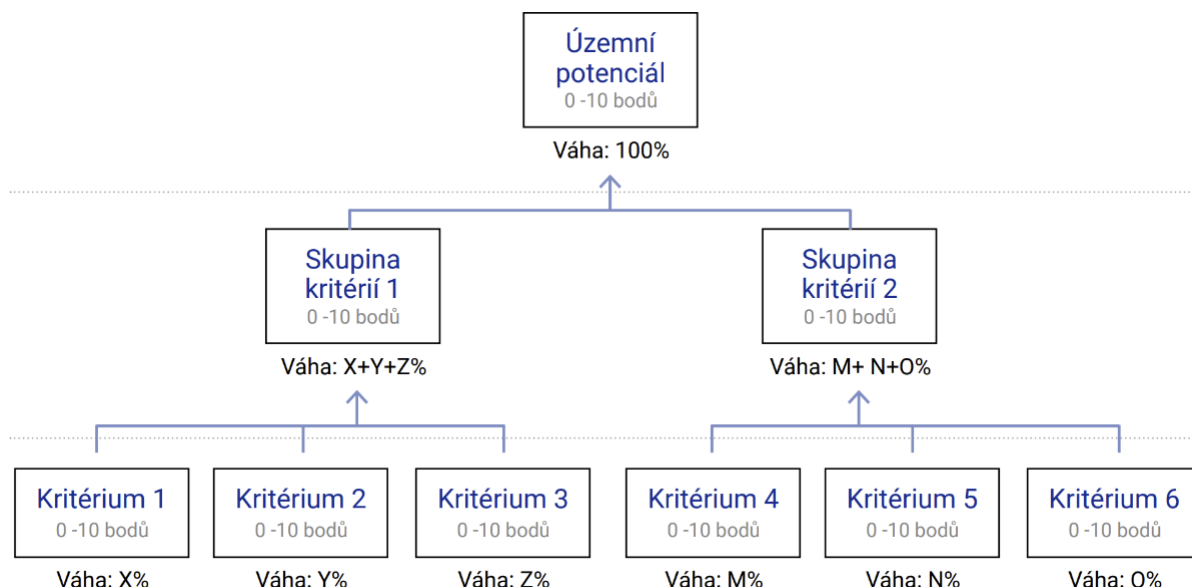
- vhodné majetkové vazby, možnost využití brownfieldů,
- dostupná veřejná doprava,
- vhodná morfologie terénu,
- kompaktní území v okolí dalších podnikatelských subjektů,
- optimální napojení na stávající dopravní infrastrukturu – dálniční, silniční, železniční síť a mezinárodní letiště
- umístění poblíž kapacitně dostatečné základní technické infrastruktury,
- dostupnost pro zákazníky.

Pro hodnocení územního potenciálu bylo využito **multikriteriální analýzy**. Multikriteriální analýza vychází z konsenzu nebo arbitrárního úsudku o významnosti jednotlivých jevů ve vzájemném srovnání. Protože pracuje s velmi různorodými vstupy, lze stanovit významnost těchto vstupů pouze bodováním jejich významu různými aktéry procesu. Objektivizace multikriteriální analýzy se zpravidla dosahuje tím, že se na stanovení vah podílí co největší počet kvalifikovaných expertů a jejich subjektivní hodnocení se statisticky zpracuje, přičemž se eliminují výrazně odchylná hodnocení apod.

Hodnocení územního potenciálu pomocí multikriteriální analýzy lze rozdělit do několika úrovní hodnocení:

- **Územní potenciál** je poslední fází hodnocení a tedy hlavní výstup multikriteriální analýzy. Hodnocení výsledného územního potenciálu je postaveno na principu kombinace hodnocení kritérií. Tedy vážený součet bodů za jednotlivá kritéria. Teoretické maximum 10 bodů nastane v případě, kdy je v lokalitě identifikován optimální přínos všech faktorů. 0 bodů znamená, že v lokalitě nebyl identifikován žádný přínos.
- **Skupiny kritérií** jsou stanoveny na základě odlišných vlastností jednotlivých kritérií.
- **Kritéria** představují vlastnosti skupin a jedná se o jednotlivé faktory mající vliv na výsledný potenciál území. Vznikají parametrizační vlastnosti jevů v území. Kritéria jsou faktory, které vyjadřují technické podmínky zástavby a kvality území, které lze přesně číselně vyjádřit. Přinášejí přínos územnímu potenciálu.

Kombinace kritérií a skupin kritérií jsou řešeny vážením, přičemž součet vah všech kritérií odpovídá 100 %. Pro jejich kalibraci byla využita expertní metoda rozhodování, tzv. **Analytický hierarchický proces** (AHP). Na každé úrovni hierarchické struktury jsme použili **Saatyho metodu** kvantitativního párového porovnání. Pomocí subjektivních hodnocení párového porovnání pak tato metoda přiřazuje jednotlivým faktorům kvantitativní charakteristiky vyjadřující jejich důležitost. Expert porovnává každou dvojici faktorů a velikost preferencí zapisuje do Saatyho matice. Výsledkem kombinace kritérií je výsledná hodnota celé třídy. Na výsledné kalibraci vah se podíleli odborní konzultanti (zaměstnanci objednatele). Jednalo se o celkem 12 osob, které vyplnili online dotazník v rámci které provedli srovnání dvojic jednotlivých kritérií (párové srovnání). Na základě toho vznikl za každého hodnotitele individuální návrh vah kritérií. Navrhy od všech hodnotitelů byly následně zprůměrovány. Podrobný přehled hodnocení jednotlivých osob je uveden na konci tohoto dokumentu v příloze č. 2 a 3.



Obr. 1: Schéma hodnocení územního potenciálu

Hlavním cílem analýzy je identifikace lokalit vhodných pro bydlení a pro podnikání a komerci, s důrazem na dodržování zákonných limitů a dalších omezeních v území.

3. KRITÉRIA ÚZEMNÍHO POTENCIÁLU

Kritéria jsou faktory, které vyjadřují technické podmínky zástavby a kvality území, které lze přesně číselně vyjádřit. Přinášejí přínos územnímu potenciálu.

Pro hodnocení kritérií používáme bodový systém. Rozmezí bodů se pohybuje mezi 0 až 10. Bodová hodnota jevu 0 znamená nulový přínos územnímu potenciálu, naopak bodová hodnota 10 představuje optimální stav. Níže je uveden seznam všech kritérií s popisem systému hodnocení.

Kritéria a skupiny kritérií pro bydlení

Skupina	Váha skupiny	Podskupina	Váha podskupiny	Kritérium	Final
Majetkové vztahy	10,9 %	Vlastnictví parcely	4,9 %	Vlastnictví parcely	4,9 %
		Počet vlastníků parcely	3,6 %	Počet vlastníků parcely	3,6 %
		Potenciál využití znehodnoceného území	2,4 %	Potenciál využití znehodnoceného území	2,4 %
Životní prostředí	13,2 %	Emise	8,1 %	Vzdálenost producentů hluku	4,5 %
				Vzdálenost producentů zápachu	3,6 %
		Krajinný ráz	5,1 %	Odstup od prvků narušujících krajinný ráz	2,5 %
				Hustota zeleně	2,6 %
Veřejná doprava	13,5 %	Četnost spojů veřejné dopravy	7,4 %	Četnost spojů veřejné dopravy	7,4 %
		Dostupnost stanic a zastávek veřejné dopravy	6,1 %	Dostupnost zastávky MHD nebo autobusové regionální dopravy	3,5 %
				Dostupnost stanice nebo zastávky železniční dopravy	2,6 %
Občanská vybavenost a služby	14,2 %	Dostupnost centra Brna	4,8 %	Dostupnost centra Brna (nadregionální služby)	4,8 %
		Dostupnost gastroslužby	0,7 %	Dostupnost gastroslužby	0,7 %
		Potraviny	1,7 %	Dostupnost prodejny potravin	0,9 %
				Dostupnost supermarketu	0,8 %
		Dostupnost škol	2,4 %	Dostupnost mateřské školy	1,2 %
				Dostupnost základní školy	1,2 %
		Dostupnost	2,3 %	Dostupnost zařízení zdravotnické	0,9 %

		zdravotní péče		péče	
				Dostupnost nemocnice	0,7 %
				Dostupnost lékárny	0,7 %
		Dostupnost sociální péče	1,5 %	Dostupnost zařízení sociální péče	0,8 %
				Dostupnost domovů pro seniory	0,7 %
		Dostupnost poštovní služby	0,8 %	Dostupnost pošty	0,3 %
				Dostupnost výdejních míst	0,5 %
Morfologie terénu	5,0 %	Členitost okolního terénu	5,0 %	Členitost okolního terénu	5,0 %
Trh práce	10,5 %	Dostupnost významných zaměstnavatelů	6,4 %	Dostupnost významných zaměstnavatelů	6,4 %
		Dostupnost zaměstnanců významných zaměstnavatelů	4,1 %	Dostupnost zaměstnanců významných zaměstnavatelů	4,1 %
Rekreace	8,1 %	Dostupnost dětského hřiště	3,7 %	Dostupnost dětského hřiště	3,7 %
		Dostupnost sportoviště	4,4 %	Dostupnost sportoviště	4,4 %
Dopravní infrastruktura	10,1 %	Vzdálenost obslužné komunikace	10,1 %	Vzdálenost obslužné komunikace	10,1 %
Technická infrastruktura	14,5 %	Vzdálenost vodovodu	4,0 %	Vzdálenost vodovodu	4,0 %
		Vzdálenost plynovodu	2,8 %	Vzdálenost plynovodu	2,8 %
		Vzdálenost kanalizace	3,8 %	Vzdálenost kanalizace	3,8 %
		Vzdálenost elektra	3,9 %	Vzdálenost elektra	3,9 %

Kritéria a skupiny kritérií pro podnikání a komerci

Skupina	Váha skupiny	Kritérium	Final
Majetkové vztahy	11,5%	Vlastnictví parcely	4,7 %
		Počet vlastníků parcely	3,6 %
		Potenciál využití znehodnoceného území	3,2 %

Rozložení obyvatelstva	12,7%	Hustota osídlení	12,7 %
Veřejná doprava	15,0%	Četnost spojů veřejné dopravy	8,2 %
		Dostupnost zastávky MHD nebo autobusové hromadné dopravy	3,5 %
		Dostupnost stanice nebo zastávky železniční dopravy	3,3 %
Morfologie terénu	8,9%	Sklonitost území	5,0 %
		Členitost okolního terénu	3,9 %
Ekonomická infrastruktura	14,7%	Hustota významných podnikatelských subjektů	7,9 %
		Hustota zaměstnanců významných podnikatelských subjektů	6,8 %
Dopravní infrastruktura	18,5%	Vzdálenost obslužné komunikace	4,1 %
		Dostupnost dálnice nebo silnice I. třídy	6,8 %
		Vzdálenost železnice	5,0 %
		Dostupnost mezinárodního letiště	2,6 %
Technická infrastruktura	18,7%	Vzdálenost vodovodu	5,0 %
		Vzdálenost plynovodu	3,7 %
		Vzdálenost kanalizace	5,0 %
		Vzdálenost elektra	5,0 %

3.1. VLASTNICTVÍ PARCELY

Kategorie: Bydlení, Podnikání a komerce

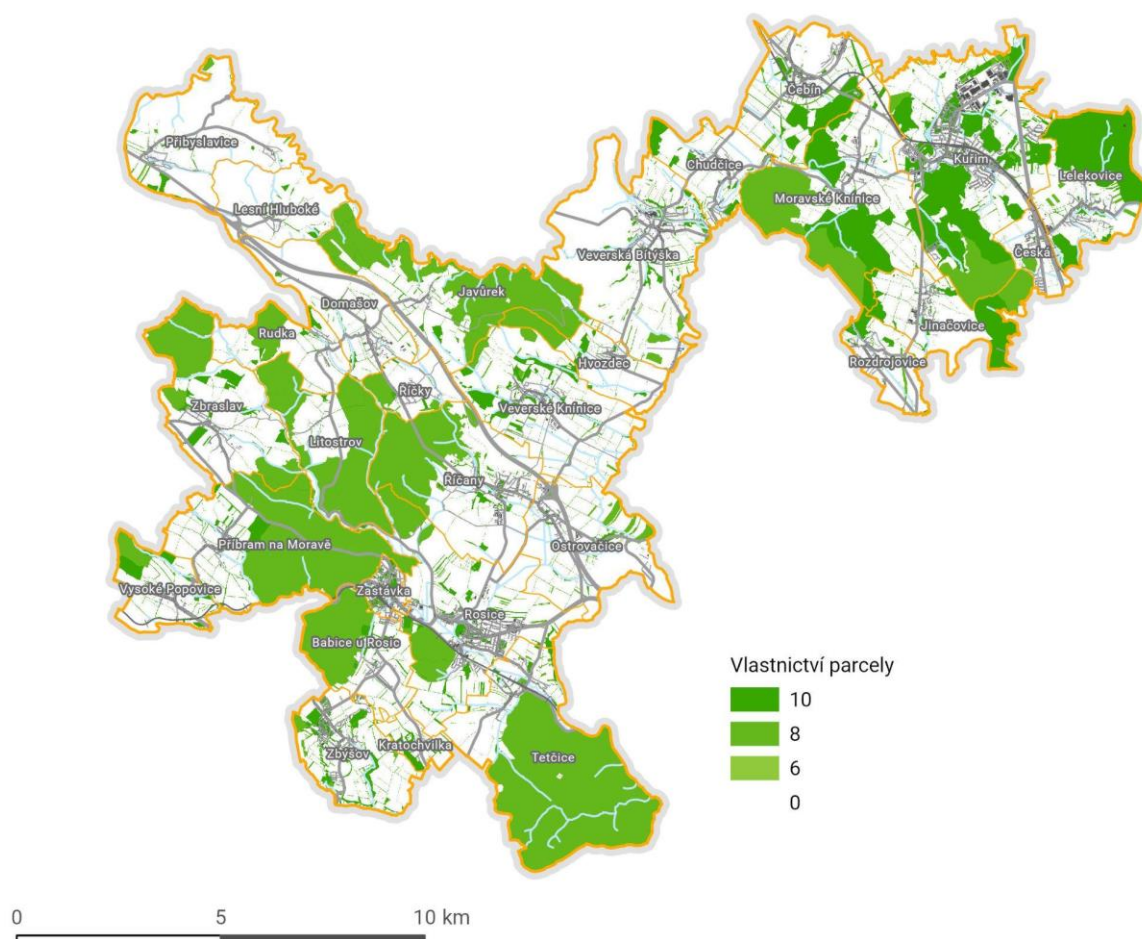
Popis: Vlastnictví pozemku veřejnými institucemi (město, kraj, stát) výrazně usnadňuje rozvojové záměry města, ať už jde o veřejné investice nebo koordinaci s investory. Naopak soukromé vlastnictví může být z pohledu města rizikové, zejména pokud vlastník neprojevuje zájem o aktivní využití pozemku nebo jeho prodej.

Hodnocení: Kritérium hodnotíme na základě informací převzatých z katastru nemovitostí – informace o vlastníku parcely. Hodnocení tedy odráží **míru kontroly města nad využitím pozemku a flexibilitu pro plánování**. Nejvyšší body dostávají parcely **ve vlastnictví města**, protože zde má samospráva přímou kontrolu nad rozvojem. Hodnotíme, zdali je parcela ve vlastnictví, kraje, státu, organizační složky státu, organiz. složky nebo příspěv. org. obce, kraje (vč. svazku obcí) či právnické osoby zřízené orgány ČR nebo zvl. právním předpisem.

- **10 bodů:** Parcela v úplném vlastnictví majetku města.
- **0 bodů:** Parcela je v soukromém vlastnictví.
- **Mezihodnoty:** Ostatní varianty odstupňovány podle jiného typu vlastnictví.

Body	Vlastnictví parcely	Interpretace
------	---------------------	--------------

10	Parcela je ve výhradním vlastnictví města	Město má plnou kontrolu nad jejím využitím.
8	Parcela je ve výhradním vlastnictví kraje nebo státu	Využití je možné, ale rozhodovací procesy mohou být složitější.
6	Parcela je ve výhradním vlastnictví jiné veřejné instituce (např. státní podnik, veřejná univerzita)	Využití závisí na specifických pravidlech dané instituce.
0	Parcela je v soukromém vlastnictví	Parcela je v soukromém vlastnictví, město nemá žádnou kontrolu nad jejím využitím, což komplikuje realizaci projektů.



Zdroj dat: ČÚZK – Registr nemovitostí, 2025

3.2. POČET VLASTNÍKŮ PARCELY

Kategorie: Bydlení, Podnikání a komerce

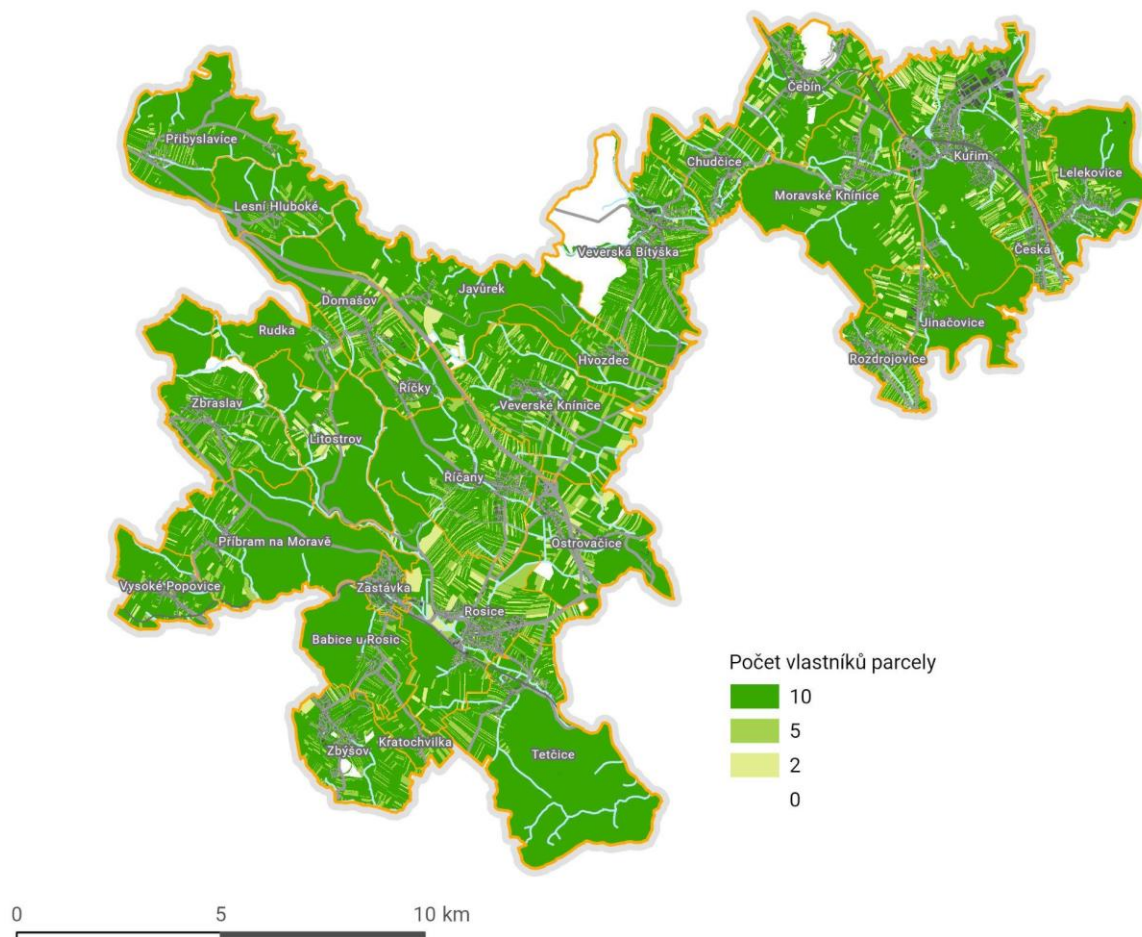
Popis: Počet vlastníků pozemku významně ovlivňuje jeho využitelnost pro další rozvoj. Parcely s jedním vlastníkem umožňují rychlou dohodu o využití, prodeji nebo investicích. Naopak více vlastníků přináší složitější jednání, prodlužování rozhodovacích procesů a vyšší riziko neshod, které mohou rozvoj zcela zablokovat.

Problematictější jsou pozemky s více vlastníky nebo nejasnou vlastnickou strukturou, kde je dosažení dohody téměř nemožné.

Hodnocení: Kritérium hodnotíme na základě informací z katastru nemovitostí – konkrétně podle počtu vlastníků dané parcely. Čím méně vlastníků parcela má, tím lépe je hodnocena.

- **10 bodů:** 1 vlastník (nejlepší varianta – snadné využití a převod)
- **0 bodů:** 6 a více vlastníků, nebo nejasná vlastnická struktura (výrazná bariéra pro využití)
- **Mezihodnoty:** Stanoveny nelineárně.

Body	Počet vlastníků	Interpretace
10	1 vlastník	Parcela má jednoho vlastníka, což umožňuje snadnou a rychlou dohodu.
5	2 vlastníci	Možné mírné komplikace, ale stále dobře využitelné.
2	3-5 vlastníků	Vyšší složitost dohody, riziko zdržení rozvoje.
0	6 a více vlastníků, nebo nejasná vlastnická struktura	Více než šest vlastníků nebo nejasné vlastnické vztahy výrazně snižují pravděpodobnost dohody a realizace investic.



Zdroj dat: ČÚZK – Registr nemovitostí, 2025

3.3. POTENCIÁL VYUŽITÍ ZNEHODNOCENÉHO ÚZEMÍ

Kategorie: Bydlení, Podnikání a komerce

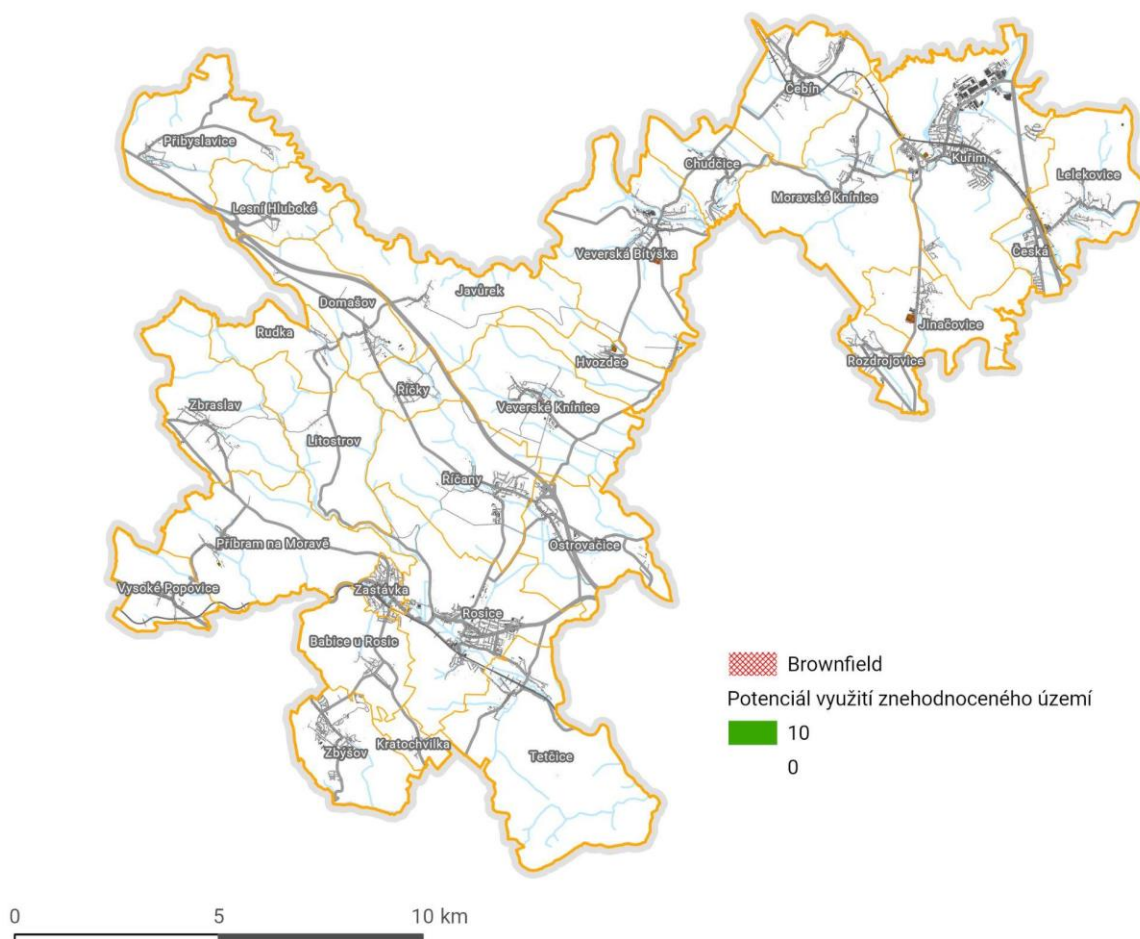
Popis: Brownfieldy představují nevyužívané, zanedbané nebo ekologicky zatížené plochy, které mají potenciál pro revitalizaci a další rozvoj. Přestože jejich využití může být náročnější, zejména kvůli legislativním překážkám, ekologické zátěži či nákladům na sanaci, mohou se stát klíčovými lokalitami pro nové rezidenční nebo komerční projekty.

Revitalizace brownfieldů snižuje tlak na zábor zemědělské půdy, podporuje udržitelný rozvoj měst a přispívá k ekonomické a sociální regeneraci lokalit.

Hodnocení: Hodnocení je založeno na identifikaci existujících brownfieldů a jejich potenciálu pro revitalizaci.

- **10 bodů:** Pozemky, které jsou oficiálně klasifikovány jako brownfieldy, získávají nejvyšší hodnocení
- **0 bodů:** Ostatní území nejsou do hodnocení zahrnuta
- **Mezihodnoty:** Nejsou stanoveny.

Body	Přítomnost brownfieldu	Interpretace
10	brownfield	Území je brownfieldem a nabízí vhodné podmínky pro obnovu. Je možné jej přeměnit na rezidenční nebo komerční zónu, přičemž případné překážky nejsou nepřekonatelné.
0	ostatní parcely	Lokalita nemá charakter znehodnoceného území s potenciálem pro obnovu, a proto se z tohoto pohledu nehodnotí jako vhodná k revitalizaci.



Zdroj dat: MM Brno/CzechInvest/Územně analytické podklady, 2025

3.4. VZDÁLENOST PRODUCENTŮ HLUKU

Kategorie: Bydlení

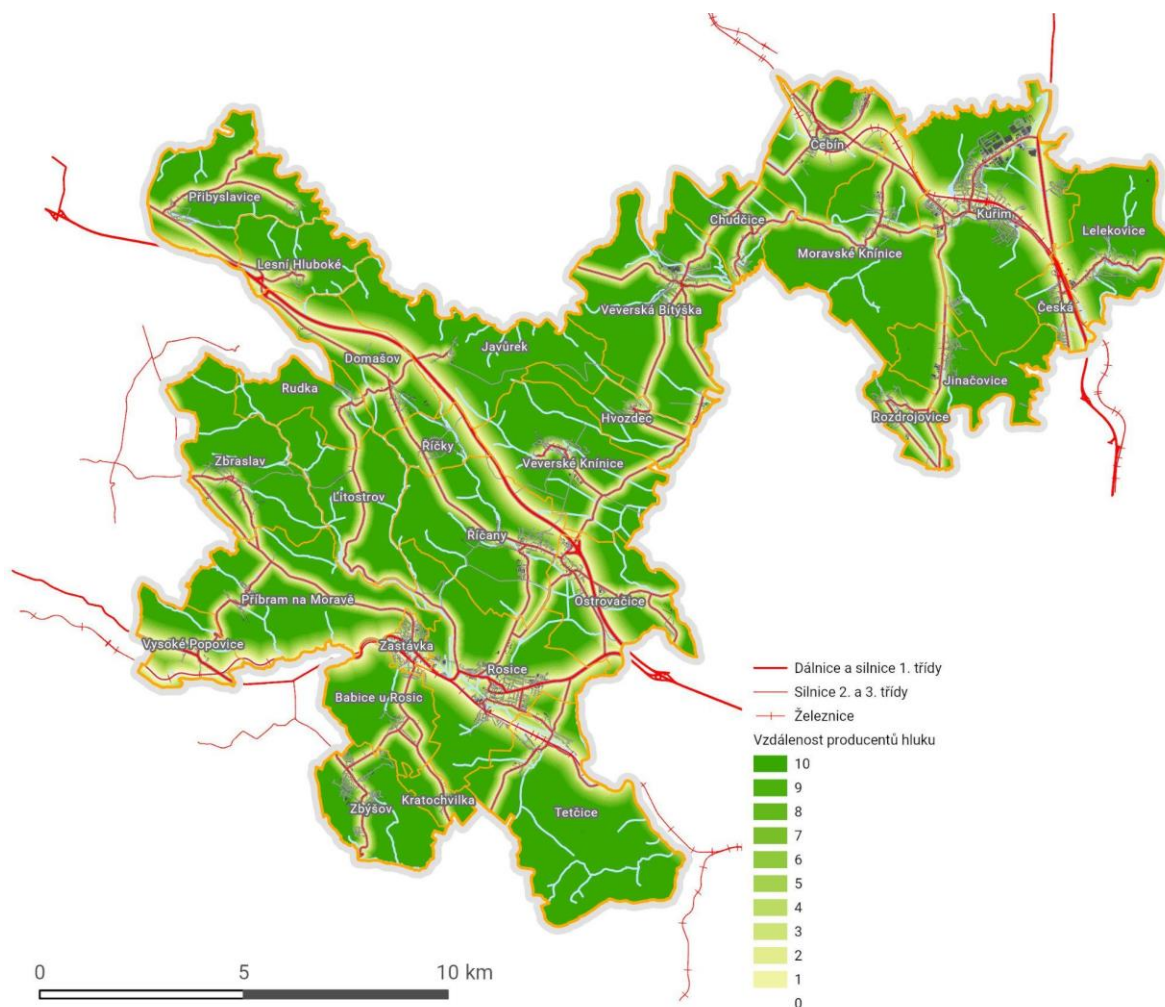
Popis: Vzdálenost od producentů hluku je zásadní pro kvalitu bydlení, protože blízkost ke zdrojům intenzivního hluku – například letišť, dálnic, průmyslových závodů, železnic či větších stavebních projektů – může vést k poruchám spánku, zhoršení fyzického i psychického zdraví, poklesu hodnoty nemovitostí a dalším negativním dopadům. Rozsah působení hluku závisí na typu zdroje: **významné zdroje** (jako jsou dálnice, silnice I. třídy, celostátní železnice či mezinárodní a vojenská letiště) ovlivňují území až do vzdálenosti 500 m, zatímco **menší zdroje** (například silnice II. a III. třídy, regionální železnice nebo vnitrostátní letiště) mají význam až do 250 m. Další vliv na šíření hluku mají topografie, terén a povětrnostní podmínky, ty nejsou v této analýze zohledněny.

Hodnocení: Hodnocení probíhá na škále 0–10 bodů na základě minimální vzdálenosti území od producentů hluku. Nejvyšší skóre (10 bodů) je uděleno, pokud se území nachází alespoň 500 m od významných zdrojů a zároveň alespoň 250 m od menších zdrojů. Při snižování vzdálenosti se bodové hodnocení klesá následovně:

- **10 bodů:** Území je umístěno minimálně 500 m od významných producentů nebo minimálně 250 m od menších producentů hluku.

- **0 bodů:** Pokud je vzdálenost menší než 50 m od významných producentů nebo méně než 25 m od menších producentů.
- **Mezihodnoty:** Jsou stanoveny lineární interpolací mezi uvedenými prahovými hodnotami.

Body	Vzdálenost od producentů hluku	Interpretace
10	≥ 500 m od významných, popř. ≥ 250 m od malých producentů hluku	Minimální expozice hluku – Území je dostatečně vzdáleno od všech významných i menších zdrojů hluku. Obyvatelé mohou očekávat velmi klidné prostředí vhodné pro bydlení.
9	< 500 m od významných, popř. < 250 m od malých producentů hluku	Velmi nízká expozice hluku – Území se nachází v mírně menší vzdálenosti, avšak stále dostatečné pro zajištění klidného bydlení s minimálním rušením.
8	< 450 m od významných, popř. < 225 m od malých producentů hluku	Nízká expozice hluku – Možné mírné hlukové zatížení, zejména při specifických podmínkách (např. směru větru), avšak stále se jedná o velmi dobré podmínky pro bydlení.
7	< 400 m od významných, popř. < 200 m od malých producentů hluku	Mírné hlukové zatížení – Vliv hluku může být občas patrný, zejména v exponovaných časech (doprava ve špičkách, provoz v průmyslové zóně). Celkově stále přijatelná úroveň hluku pro bydlení.
6	< 350 m od významných, popř. < 175 m od malých producentů hluku	Zvýšená hladina hluku – Hlukové podmínky mohou být rušivé, zejména v nočních hodinách či během pracovních dnů. Může být nutné využívat protihluková opatření (okna s vyšší zvukovou izolací)
5	< 300 m od významných, popř. < 150 m od malých producentů hluku	Střední expozice hluku – Zvýšené riziko rušení hlukem, zejména ve venkovních prostorách. Pro citlivé jedince může být hluk obtěžující.
4	< 250 m od významných, popř. < 125 m od malých producentů hluku	Významnější hluková zátěž – Hluková expozice je znatelná po většinu dne, může ovlivňovat komfort bydlení, zejména v noci nebo při pobytu na balkóně či zahradě.
3	< 200 m od významných, popř. < 100 m od malých producentů hluku	Vysoká úroveň hluku – Trvalé hlukové zatížení, které může negativně ovlivnit kvalitu bydlení a zdraví obyvatel. Možnost odhlučnění interiéru je nutností.
2	< 150 m od významných, popř. < 75 m od malých producentů hluku	Velmi vysoké hlukové zatížení – Hluk je přítomen po celý den, je obtěžující i v interiéru. Dlouhodobý pobyt může vést k negativním zdravotním dopadům.
1	< 100 m od významných, popř. < 50 m od malých producentů hluku	Extrémní hluková expozice – Hluk dosahuje vysokých úrovní, je rušivý i přes zavřená okna. Pohodlí bydlení je výrazně omezeno.
0	< 50 m od významných, popř. < 25 m od malých producentů hluku	Nevhodné pro bydlení z hlediska hluku – Lokalita se nachází v bezprostřední blízkosti významného zdroje hluku. Hluková zátěž je extrémní a výrazně ovlivňuje kvalitu života.



Zdroj dat: Územně analytické podklady, 2025

3.5. VZDÁLENOST PRODUCENTŮ ZÁPACHU

Kategorie: Bydlení

Popis: vzdálenost od producentů zápachu má významný vliv na kvalitu bydlení. Mezi negativní vlivy na bydlení způsobené blízkostí těchto objektů patří zejména nepříjemný zápach a s tím související zhoršené zdraví, pohodlí a negativní vliv na životní prostředí.

Objekty, které by mohly souviset s produkcí zápachu, zahrnují například:

- Průmyslové objekty (továrny, sklady chemikálií, spalovny, cukrovary apod.).
- Zemědělské objekty (chovy hospodářských zvířat, hnojiska, silážní jámy apod.).
- Čistírny odpadních vod.
- Sklárky odpadů.
- Jiné zdroje znečištění (např. rafinerie, bioplynové stanice).

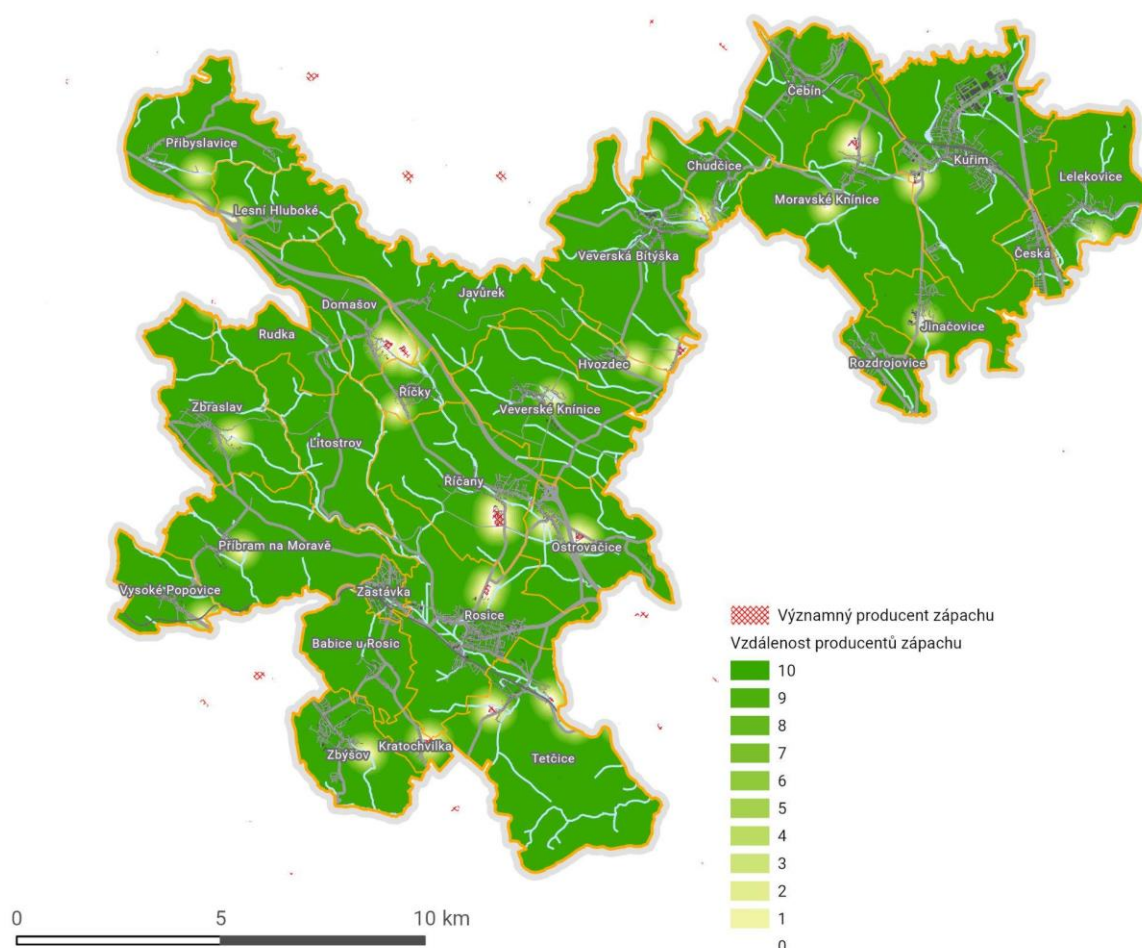
Vzdálenost, na kterou mohou emise zápachu působit, závisí na několika faktorech, včetně typu zdroje, intenzity emisí, terénních podmínek, povětrnostních podmínek (např. směr a rychlost větru), a také na citlivosti obyvatel na zápach. Obecně lze stanovit bezprostřední okolí (do 500 metrů), kde je zápach často velmi intenzivní, a to zejména při nevhodných povětrnostních podmínkách. Obyvatelé mohou pociťovat nepříjemné pocity a emise zápachu mohou být konstantním problémem.

Pro identifikaci klíčových zdrojů byly využity údaje z databáze ZABAGED, která zahrnuje objekty jako čistírny, chovy hospodářských zvířat a skládky. Jiné budovy a objekty, které by průkazně způsobovali zápach nelze bez terénního šetření identifikovat.

Hodnocení: Kritérium hodnotíme jako vzdálenost území od významných producentů zápachu, přičemž maximální skóre získají území vzdálená 500 m a více. S klesající vzdáleností se bodové hodnocení snižuje lineárně:

- **10 bodů:** Území se nachází ve vzdálenosti 500 m nebo více od významných zdrojů zápachu.
- **0 bodů:** Pokud je území umístěno méně než 50 m od významných zdrojů zápachu.
- **Mezihodnoty:** Jsou stanoveny lineární interpolací.

Body	Vzdálenost od významných producentů zápachu	Interpretace
10	≥ 500 m	Minimální expozice zápachu – Území se nachází v bezpečné vzdálenosti od všech významných zdrojů zápachu. Obyvatelé mohou očekávat vysokou kvalitu ovzduší bez nepříjemných pachů.
9	< 500 m	Velmi nízké riziko zápachu – Území je stále dostatečně vzdáleno od potenciálních zdrojů zápachu, ale může dojít k mírnému ovlivnění při nepříznivých povětrnostních podmínkách.
8	< 450 m	Nízké riziko zápachu – Ve výjimečných případech, například za nepříznivého větru, může být zápach slabě cítit, ale neovlivňuje kvalitu bydlení.
7	< 400 m	Občasný výskyt zápachu – Mírné riziko nepříjemného zápachu při specifických povětrnostních podmínkách, zejména v letních měsících.
6	< 350 m	Zvýšené riziko zápachu – Obyvatelé mohou občas zaznamenat nepříjemné pachy, zejména v bezvětrí nebo při nevhodném směru větru.
5	< 300 m	Střední expozice zápachu – Pachy se mohou objevovat pravidelně, především v určitých obdobích roku. Může ovlivnit komfort bydlení při venkovních aktivitách.
4	< 250 m	Výraznější vliv zápachu – Nepříjemný zápach se vyskytuje častěji a může být obtěžující, zejména v ranních a večerních hodinách.
3	< 200 m	Vysoká expozice zápachu – Trvalé či opakující se problémy se zápachem, které mohou významně ovlivnit kvalitu života a venkovní aktivity.
2	< 150 m	Velmi vysoké riziko zápachu – Intenzivní zápach je přítomen pravidelně, může být rušivý i uvnitř budov při otevřených oknech.
1	< 100 m	Extrémní expozice zápachu – Nepříjemný zápach je cítit téměř neustále, což výrazně zhoršuje kvalitu bydlení a komfort venkovního prostoru.
0	< 50 m	Nevhodné pro bydlení z hlediska zápachu – Území se nachází v bezprostřední blízkosti významného zdroje zápachu. Nepříjemné emise jsou trvalým problémem, který může negativně ovlivnit zdraví a kvalitu života.



Zdroj dat: ZABAGED, 2025

3.6. Odstup od prvků narušujících krajinový ráz

Kategorie: Bydlení

Popis: Preferovaným směrem rozvoje městské sídelní struktury je vytváření souvislých obytných celků, které minimalizují přítomnost aktivit a funkcí negativně ovlivňujících životní podmínky. Proto je žádoucí upřednostňovat výstavbu bydlení mimo území, kde se koncentrují plochy narušující krajinový ráz. Toto kritérium hodnotí vliv různých funkcí na estetické, ekologické a funkční hodnoty krajiny. Mezi narušující plochy patří například:

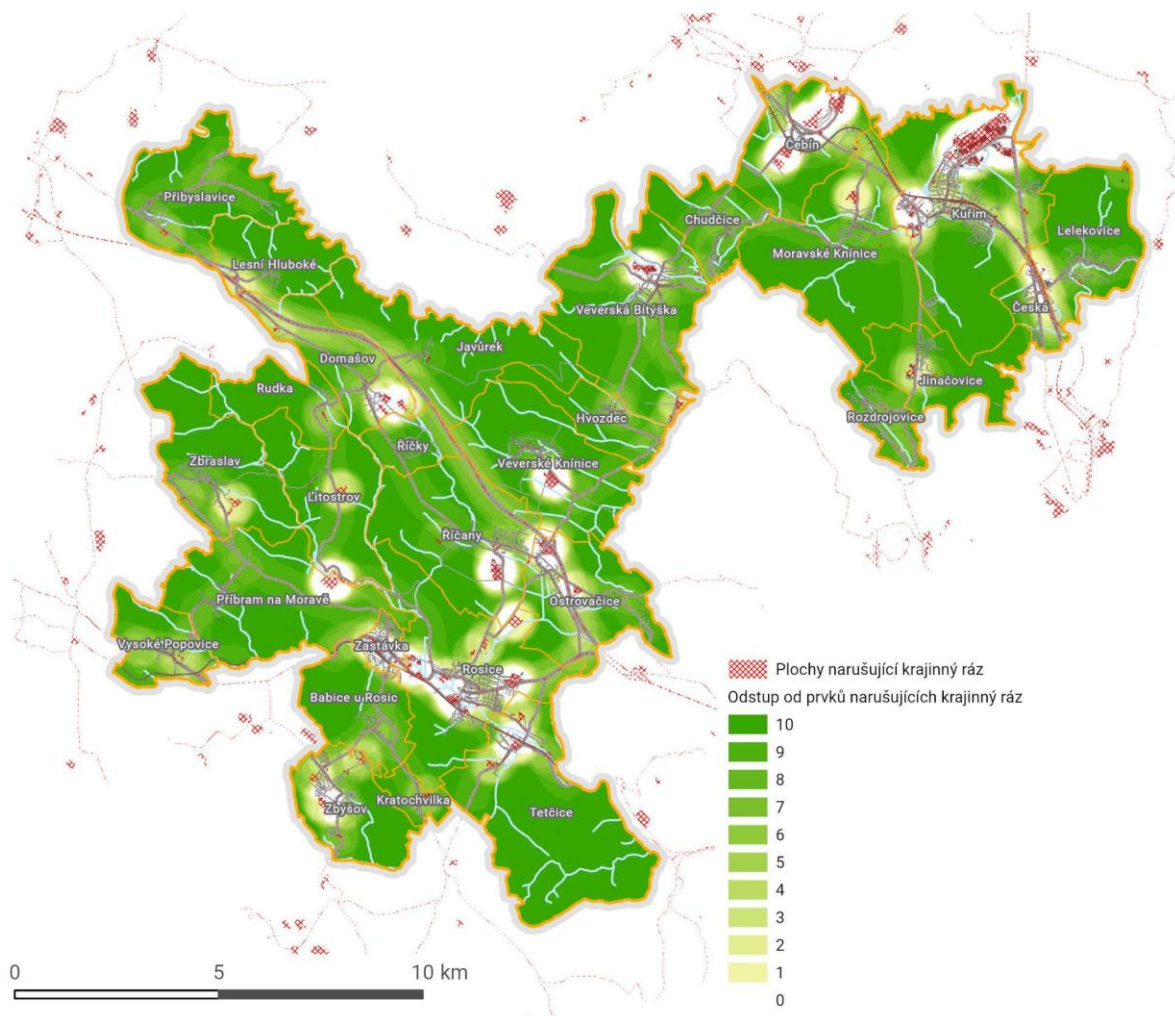
- Průmyslové zóny (výrobní závody, skladové areály)
- Dopravní infrastruktura (dálnice, silnice, železniční tratě, letiště)
- Technická infrastruktura (čistírny odpadních vod, elektroenergetické stanice, telekomunikační věže)
- Komerční plochy (nákupní centra, hypermarkety)
- Odpadové skládky (skládky odpadu, průmyslové zóny pro zpracování odpadu)
- Velké sportovní a rekreační plochy (stadiony, rekreační areály)
- Urbanistické zóny (výškové budovy, komerční komplexy)

Tyto objekty byly identifikovány převážně z databáze ZABAGED, přičemž urbanistické zóny v této databázi nejsou zahrnuty.

Hodnocení: Pomocí GIS nástrojů se v okruhu 500 m od analyzovaného místa vypočítává procentuální zastoupení narušujících ploch. Území získá maximální skóre (10 bodů), pokud narušující plochy pokrývají méně než 1 % z dané plochy. S rostoucím zastoupením těchto ploch se bodové hodnocení snižuje:

- **10 bodů:** zastoupení < 1 %
- **0 bodů:** zastoupení je 10 % a více
- **Mezihodnoty:** Jsou stanoveny lineární interpolací.

Body	Hustota narušujících ploch v okolí 500 m	Interpretace
10	< 1 %	Minimální vliv narušujících prvků – Území je téměř zcela prosté prvků narušujících krajinný ráz, což přispívá k vysoké estetické, ekologické i funkční kvalitě prostředí.
9	≥ 1 %	Velmi nízké zastoupení narušujících prvků – Narušující plochy se vyskytují jen sporadicky a nemají zásadní vliv na celkový charakter krajiny.
8	≥ 2 %	Nízký vliv na krajinný ráz – Okolní prostředí je převážně nenarušené, přítomnost narušujících prvků je omezená a vizuálně neruší.
7	≥ 3 %	Mírné zastoupení narušujících prvků – Krajina si zachovává přírodní a estetické kvality, ale některé narušující plochy mohou být vnímatelné.
6	≥ 4 %	Střední úroveň narušení – Přítomnost průmyslových, dopravních nebo jiných narušujících prvků je patrná a může mírně ovlivňovat kvalitu bydlení.
5	≥ 5 %	Zvýšená přítomnost narušujících ploch – Okolní prostředí obsahuje viditelnější rušivé prvky, což může ovlivnit atraktivitu a komfort bydlení.
4	≥ 6 %	Výraznější vliv narušujících prvků – Vzhled a využitelnost krajiny jsou značně ovlivněny přítomností dopravní, průmyslové či technické infrastruktury.
3	≥ 7 %	Silný negativní vliv na krajinný ráz – Dominantní přítomnost narušujících prvků výrazně mění charakter prostředí, což může negativně ovlivnit kvalitu bydlení a rekreační možnosti.
2	≥ 8 %	Výrazná degradace krajiny – Okolí obsahuje rozsáhlé narušující plochy, které zásadně ovlivňují estetickou hodnotu i ekologickou stabilitu území.
1	≥ 9 %	Téměř úplná dominance narušujících prvků – Území je silně poznamenáno dopravní, průmyslovou či technickou infrastrukturou, což značně snižuje jeho atraktivitu.
0	≥ 10 %	Nevhodné pro kvalitní bydlení – Území se nachází v těsné blízkosti rozsáhlých narušujících ploch, což zásadně degraduje krajinný ráz i kvalitu života obyvatel.



Zdroj dat: ZABAGED, 2025

3.7. HUSTOTA ZELENĚ

Kategorie: Bydlení

Popis: Přítomnost zeleně a výhled do parku výrazně zvyšují atraktivitu bydlení, což se promítá do vyšší hodnoty nemovitostí a celkové kvality života. Dostatek zeleně v okolí poskytuje obyvatelům příjemné prostředí, zlepšuje mikroklima, nabízí prostor pro rekreaci a relaxaci a pozitivně ovlivňuje psychickou pohodu.

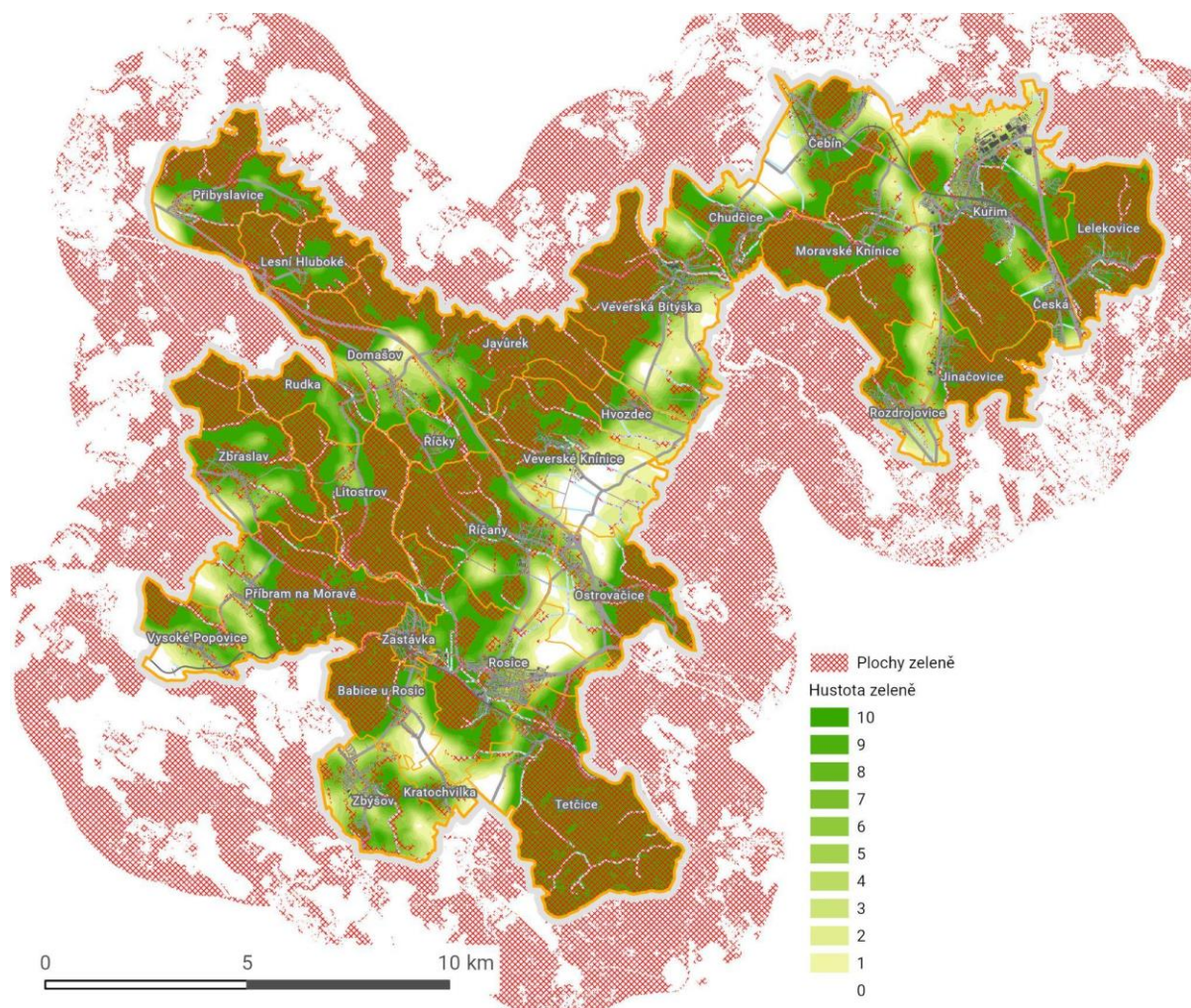
Hodnocení:

Kritérium hodnotíme na základě procentuálního zastoupení ploch zeleně v okruhu 500 m od analyzovaného místa. Nejvyšší skóre (10 bodů) získá území, kde zelené plochy pokrývají 30 % a více z dané oblasti. S klesajícím procentem zeleně se bodové hodnocení snižuje následovně:

- **10 bodů:** Hustota zeleně $\geq 30 \%$
- **0 bodů:** Hustota zeleně $< 3 \%$
- **Mezihodnoty:** Jsou stanoveny lineární interpolací.

Body	Hustota zeleně v okolí 500 m	Interpretace
------	------------------------------	--------------

10	$\geq 30 \%$	Vynikající dostupnost zeleně – Území je obklopeno bohatými zelenými plochami, které poskytují vysokou kvalitu bydlení, příznivé mikroklima a široké možnosti rekreace.
9	$\geq 27 \%$	Významná přítomnost zeleně – Okolí má rozsáhlé zelené plochy, které pozitivně ovlivňují pohodu obyvatel a zlepšují estetiku prostředí.
8	$\geq 24 \%$	Velké množství zeleně – Území je dobře osázené vegetací, což přispívá k atraktivitě bydlení a vytváří příjemné prostředí.
7	$\geq 21 \%$	Dostatek zelených ploch – Obyvatelé mají k dispozici parky a další vegetační plochy, které umožňují rekreaci a zlepšují kvalitu vzduchu.
6	$\geq 18 \%$	Střední hustota zeleně – Zeleň je přítomna v okolí, ale její pokrytí není dominantní. Přesto pozitivně ovlivňuje kvalitu života.
5	$\geq 15 \%$	Vyvážený poměr zastavěné a zelené plochy – Okolí obsahuje menší parky či stromořadí, ale zeleně by mohlo být více.
4	$\geq 12 \%$	Méně zeleně v okolí – Zeleň je přítomna v menším rozsahu, což snižuje estetickou hodnotu a rekreační potenciál území.
3	$\geq 9 \%$	Nízká hustota vegetace – Zeleň se vyskytuje jen sporadicky, což může negativně ovlivnit pohodu obyvatel a lokální klima.
2	$\geq 6 \%$	Výrazný nedostatek zelených ploch – Okolní prostředí je převážně zastavěné, s minimem parkové a jiné veřejné zeleně.
1	$\geq 3 \%$	Téměř žádná zeleň – Území je silně urbanizované, přítomnost vegetace je minimální a nepřispívá ke zlepšení kvality života.
0	$< 3 \%$	Absence zeleně – V okolí se nevyskytují téměř žádné zelené plochy, což negativně ovlivňuje mikroklima, estetiku i rekreační možnosti. Bydlení v takové lokalitě může být méně atraktivní.



Zdroj dat: Sentinel, 2025

3.8. HUSTOTA OSÍDLNÍ

Kategorie: Podnikání a komerce

Popis: Hustota osídlení vyjadřuje koncentraci obyvatel v okolí dané lokality, což je klíčový faktor pro podnikání a obchod. Vyšší hustota znamená větší počet potenciálních zákazníků a zaměstnanců v docházkové či dojezdové vzdálenosti. Tento ukazatel se počítá pomocí Kernel Density, který kombinuje počet obyvatel a jejich vzdálenost.

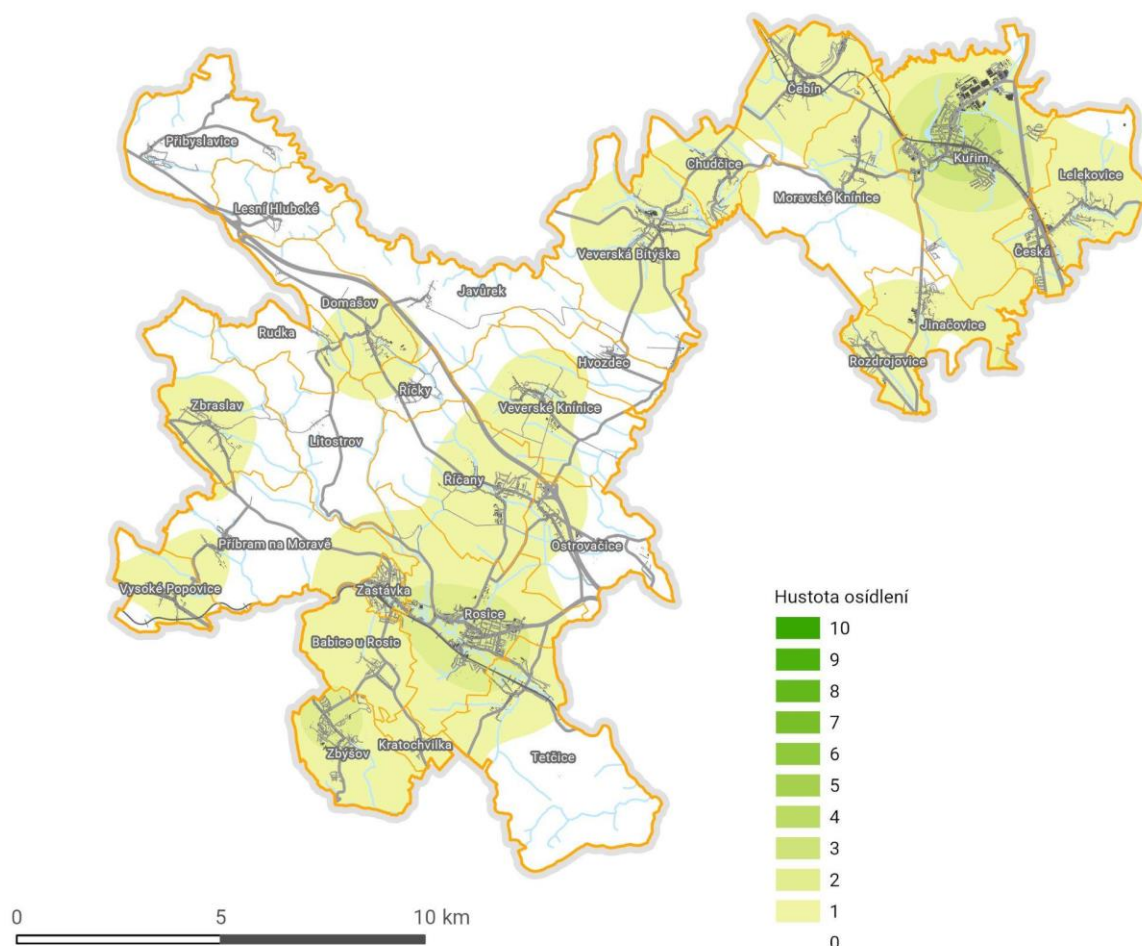
Vyšší hodnoty ukazují na významná obchodní centra nebo hustě osídlené městské oblasti, kde je vysoký komerční potenciál. Nižší hodnoty indikují řídké osídlení nebo okrajové zóny, kde může být menší poptávka po službách a menší ekonomická aktivita.

Hodnocení: Kritérium je bodováno na stupnici **0–10 bodů**, kde vyšší skóre odpovídá vyšší hustotě osídlení, což značí větší ekonomický potenciál území pro podnikání a obchod. Hodnocení vychází z analýzy Kernel Density s poloměrem vyhlazení 2,5 km, což reflektuje prostorový dosah velkých komerčních zón. Hustota je vypočítána v **počtu obyvatel na km²**, přičemž výsledné hodnoty jsou normalizovány na rozsah 0–10 bodů podle rozložení v rámci celé Brněnské metropolitní oblasti.

- **10 bodů:** Hustota osídlení přesahuje 6 000 obyvatel/km², což odpovídá hustě osídleným oblastem s vysokým tržním potenciálem.

- **0 bodů:** Hustota osídlení je nižší než 100 obyvatel/km², což značí minimální ekonomickou aktivitu a omezenou zákaznickou základnu.
- **Mezihodnoty:** Jsou stanoveny na základě nelineárního rozložení hodnot Kernel Density v Brněnské metropolitní oblasti, s jemnějším odstupňováním v nižších a středních hodnotách.

Body	Hustota osídlení (obyv./km ² , Kernel Density)	Interpretace
10	≥ 6 000 osob/km ²	Centrum velkých měst, ideální pro obchodní centra, retail a služby s vysokou poptávkou.
9	≥ 5 000 osob/km ²	Hustě obydlené oblasti, významné městské čtvrti s vysokým ekonomickým potenciálem.
8	≥ 4 000 osob/km ²	Silně urbanizované lokality, vhodné pro široké spektrum podnikání.
7	≥ 3 000 osob/km ²	Hustě osídlené městské oblasti, dobrá dostupnost zákazníků.
6	≥ 2 500 osob/km ²	Přechod mezi městskou a příměstskou zástavbou, stále dobrý podnikatelský potenciál.
5	≥ 2 000 osob/km ²	Nižší hustota, vhodné pro lokální podnikání.
4	≥ 1 500 osob/km ²	Okrajová městská zástavba, spíše doplňkové služby a specializované obchody.
3	≥ 1 000 osob/km ²	Příměstské a venkovské oblasti, omezený počet zákazníků.
2	≥ 500 osob/km ²	Řídké osídlení, podnikání závislé na dojíždějících zákaznících.
1	≥ 100 osob/km ²	Velmi nízká hustota, nevhodné pro většinu komerčních aktivit.
0	< 100 osob/km ²	Prakticky neosídlené území, minimální potenciál pro podnikání.



Zdroj dat: RUIAN, 2025

3.9. HUSTOTA VÝZNAMNÝCH PODNIKATELSKÝCH SUBJEKTŮ

Kategorie: Podnikání a komerce

Popis: Hustota významných podnikatelských subjektů je klíčovým indikátorem atraktivity území pro podnikání a komerční využití. Vyšší koncentrace těchto subjektů – včetně velkých firem, korporátních centrál, obchodních center a bank – naznačuje dynamické a prosperující ekonomické prostředí. Přítomnost těchto subjektů podporuje synergii mezi podniky, přitahuje investice a vytváří silný tržní potenciál.

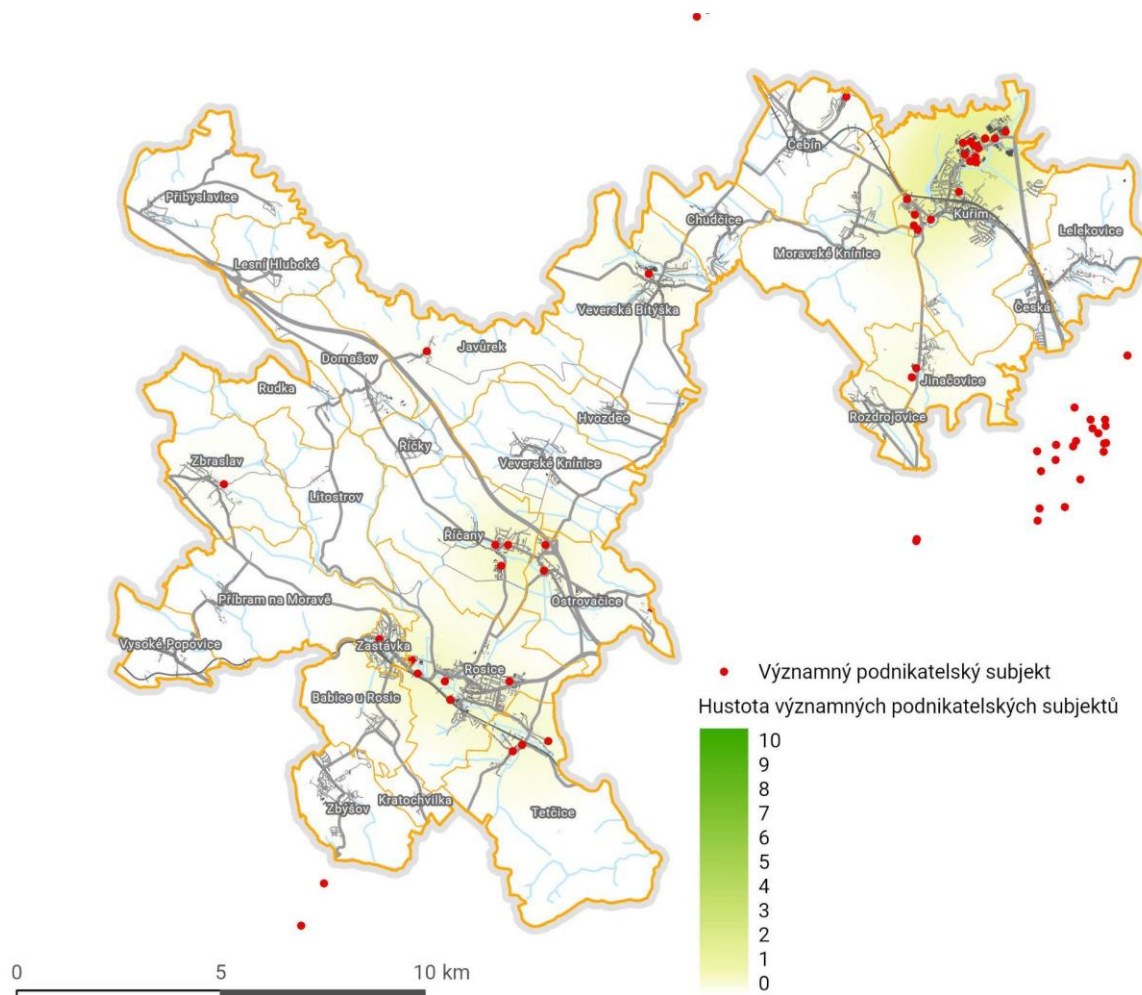
Analýza je založena na Kernel Density, která vypočítává hustotu podnikatelských subjektů v okolí každého bodu v území. Pro zachycení místního i širšího ekonomického vlivu je použit search radius 2500 m, což odpovídá dosažitelnosti podnikatelských služeb v městském prostředí.

Hodnocení: Kritérium je bodováno na stupnici **0–10 bodů**, kde vyšší skóre znamená vyšší hustotu podnikatelských subjektů v okolí. Hodnocení vychází z analýzy Kernel Density s poloměrem vyhlazení 2,5 km, což reflektuje prostorový dosah velkých komerčních zón. Hustota je vypočítána v **počtu subjektů na km²**, přičemž výsledné hodnoty jsou normalizovány na rozsah 0–10 bodů podle rozložení v rámci celé Brněnské metropolitní oblasti.

- **10 bodů:** Nejvyšší hustota podnikatelských subjektů v rámci hodnoceného území.

- **0 bodů:** Žádné nebo minimální zastoupení významných podnikatelských subjektů.
- **Mezihodnoty:** Jsou stanoveny na základě nelineárního rozložení hodnot Kernel Density v Brněnské metropolitní oblasti, s jemnějším odstupňováním v nižších a středních hodnotách.

Body	Hustota podnikatelských subjektů (subjekty/km ²)	Interpretace
10	≥ 15	Vysoce dynamická podnikatelská oblast, obchodní centra, hlavní komerční zóny.
9	≥ 12	Hustá síť podniků, atraktivní oblast pro obchod a služby.
8	≥ 9	Významná koncentrace firem, stabilní podnikatelské prostředí.
7	≥ 7	Nadprůměrná přítomnost podniků, rozvinuté lokální centrum.
6	≥ 5	Střední podnikatelská aktivita, běžné městské oblasti.
5	≥ 3	Smíšené zóny, částečná přítomnost firem, méně atraktivní území.
4	≥ 2	Ojedinelé podniky, přechodné zóny mezi komerční a obytnou oblastí.
3	≥ 1	Velmi slabé podnikatelské prostředí, převážně rezidenční nebo industriální území bez podnikání.
2	$\geq 0,5$	Minimální přítomnost podniků, okrajové zóny bez výrazného obchodního ruchu.
1	$\geq 0,1$	Téměř žádné podnikání, nízký tržní potenciál.
0	$< 0,1$	Žádné významné podniky v okolí, podnikatelsky neatraktivní oblast.



Zdroj dat: D&B Hoovers, 2025

3.10. HUSTOTA ZAMĚSTNANCŮ VÝZNAMNÝCH PODNIKATELSKÝCH SUBJEKTŮ

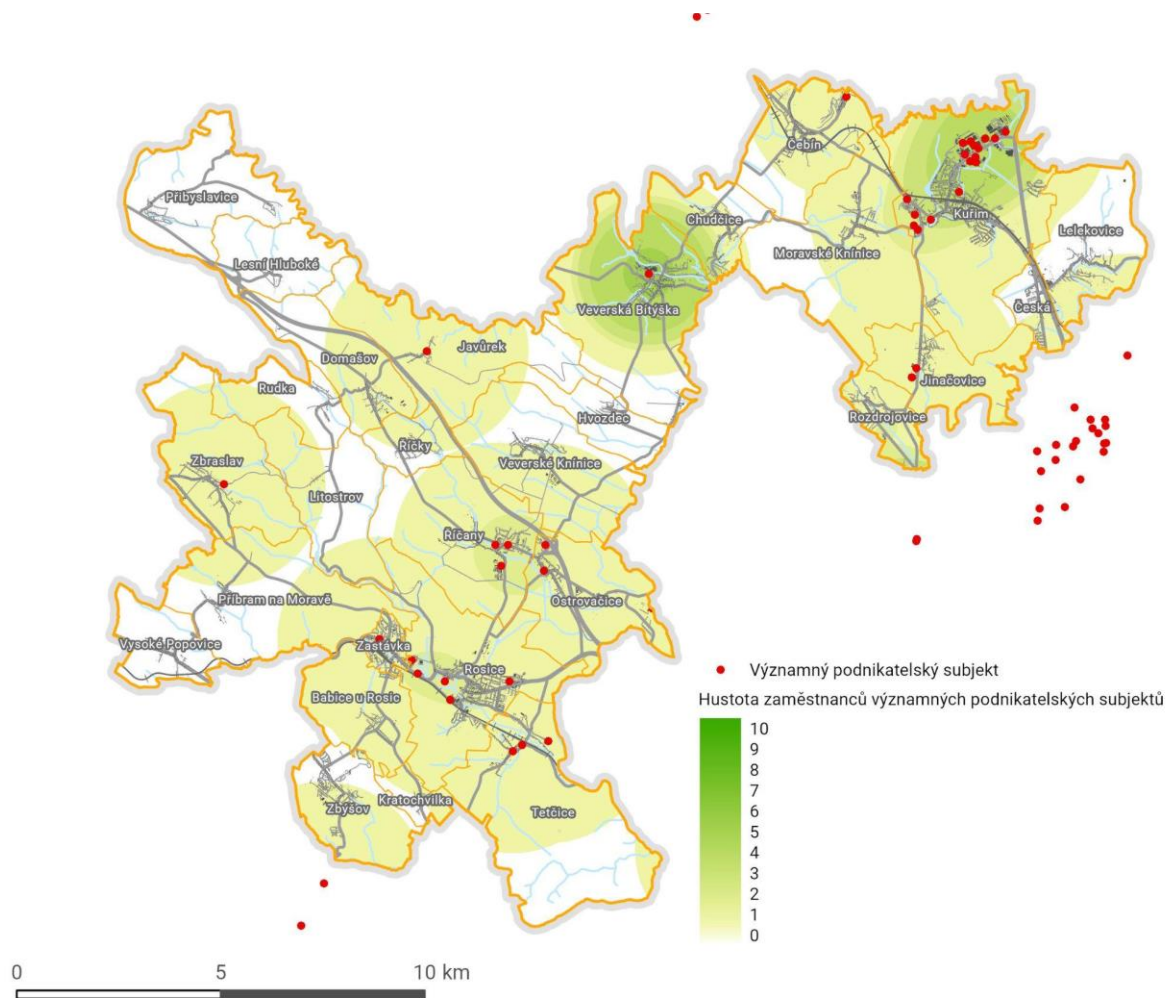
Kategorie: Podnikání a komerce

Popis: Hustota zaměstnanců významných podnikatelských subjektů (nad 50 zaměstnanců) je klíčovým ukazatelem ekonomické aktivity území. Vyšší koncentrace zaměstnanců v blízkosti významných firem, administrativních center a obchodních zón naznačuje silné podnikatelské prostředí, atraktivní pro investory i nové podniky.

Hodnocení: Kritérium je bodováno na stupnici **0–10 bodů**, kde vyšší skóre znamená vyšší hustotu zaměstnanců významných podnikatelských subjektů v okolí. Hodnocení vychází z analýzy Kernel Density s poloměrem vyhlazení 2,5 km, což reflektuje prostorový dosah velkých komerčních zón. Hustota je vypočítána v **počtu zaměstnanců subjektů na km²**, přičemž výsledné hodnoty jsou normalizovány na rozsah 0–10 bodů podle rozložení v rámci celé Brněnské metropolitní oblasti.

- **10 bodů:** Nejvyšší hustota zaměstnanců podnikatelských subjektů v rámci hodnoceného území.
- **0 bodů:** Žádné nebo minimální zastoupení zaměstnanců významných podnikatelských subjektů.
- **Mezihodnoty:** Jsou stanoveny na základě nelineárního rozložení hodnot Kernel Density v Brněnské metropolitní oblasti, s jemnějším odstupňováním v nižších a středních hodnotách.

Body	Hustota zaměstnanců (počet/km ²)	Interpretace
10	≥ 3 000	Intenzivní pracovní oblast s vysokou ekonomickou aktivitou
9	≥ 1 500	Velmi silné podnikatelské prostředí
8	≥ 1 000	Hustá zaměstnanecká oblast
7	≥ 750	Významná komerční zóna
6	≥ 500	Silné ekonomické centrum
5	≥ 250	Dobře rozvinutá podnikatelská oblast
4	≥ 125	Středně hustá zaměstnanecká oblast
3	≥ 75	Nižší koncentrace zaměstnanců
2	≥ 50	Slabší ekonomický potenciál
1	≥ 1	Minimální přítomnost významných subjektů
0	0	Slabý ekonomický potenciál



Zdroj dat: D&B Hoovers, 2025

3.11. DOSTUPNOST VÝZNAMNÝCH ZAMĚSTNAVATELŮ

Kategorie: Bydlení

Popis: Dostupnost pestré nabídky zaměstnavatelů zvyšuje atraktivitu území pro bydlení. V oblastech s větším počtem různých významných zaměstnavatelů (s více než 50 zaměstnanci) je vyšší pravděpodobnost nalezení pracovního uplatnění v blízkém okolí a menší nutnost dlouhého dojíždění. Tento indikátor odráží diverzitu pracovních příležitostí, která je klíčová pro udržitelnost a rozvoj obytných zón.

Toto kritérium hodnotí celkový počet významných zaměstnavatelů dostupných z dané lokality ve dvou časových hranicích – 15 a 30 minut. Data pocházejí z bodové vrstvy zaměstnavatelů, kde jsou zahrnuti pouze subjekty s minimálně 50 zaměstnanci.

Použitá metoda je **service area** analýza, která modeluje dosažitelnost zaměstnavatelů pro různé dopravní módy (pěší, veřejná doprava, individuální automobilová doprava a cyklo). Každý dopravní mód má váhu 25 %.

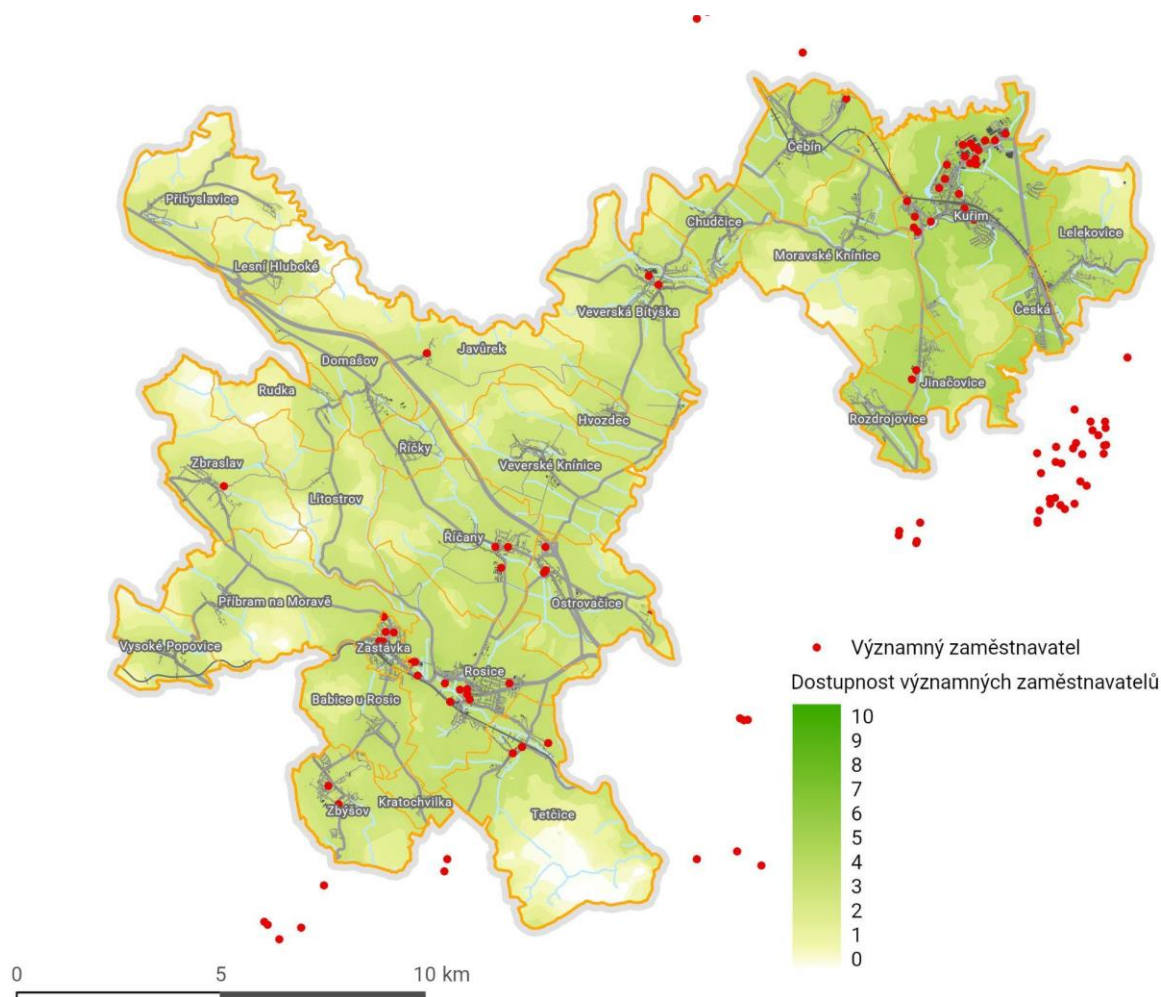
Hodnocení:

Kritérium je bodováno na stupnici **0–10 bodů**, kde vyšší hodnota znamená vyšší dostupnost k většímu počtu významných zaměstnavatelů.

Každý bod území obdrží dvě hodnoty – počet významných zaměstnavatelů dostupných do 15 minut a do 30 minut. Každá z těchto hodnot je převedena na bodovou škálu (viz tabulka níže). Výsledné skóre je průměrem bodů za 15 a 30 minut.

- **10 bodů:** Nejvyšší koncentrace významných zaměstnavatelů v rámci vymezené časové dostupnosti hodnoceného území.
- **0 bodů:** Žádná nebo minimální koncentrace významných zaměstnavatelů v rámci vymezené časové dostupnosti hodnoceného území.
- **Mezihodnoty:** Jsou stanoveny na základě lineárního rozložení hodnot.

Body	Počet zaměstnanců v dostupnosti (15 min)	Počet zaměstnanců v dostupnosti (30 min)	Interpretace
10	≥ 50	≥ 100	Výborná diverzita zaměstnavatelů, velmi široká nabídka pracovních možností.
9	≥ 45	≥ 90	Velmi dobrá dostupnost k různým zaměstnavatelům, pestrá nabídka pracovních míst.
8	≥ 40	≥ 80	Dobrá dostupnost k zaměstnavatelům, solidní rozmanitost pracovních příležitostí.
7	≥ 35	≥ 70	Uspokojivá dostupnost, stále široká nabídka pracovních možností.
6	≥ 30	≥ 60	Střední dostupnost, menší, ale stále využitelná pestrost zaměstnavatelů.
5	≥ 25	≥ 50	Podprůměrná dostupnost, omezenější nabídka pracovních míst v daném časovém dosahu.
4	≥ 20	≥ 40	Slabší dostupnost, méně možností zaměstnání v blízkém okolí.
3	≥ 15	≥ 30	Nízká dostupnost, dojíždění za prací je nutností.
2	≥ 10	≥ 20	Velmi nízká dostupnost, významné omezení výběru pracovních míst.
1	≥ 5	≥ 10	Extrémně slabá dostupnost, nutnost dojíždět na delší vzdálenosti.
0	0	0	Žádná dostupnost významných zaměstnavatelů v rozumné vzdálenosti



Zdroj dat: D&B Hoovers, 2025

3.12. DOSTUPNOST ZAMĚSTNANCŮ VÝZNAMNÝCH ZAMĚSTNAVATELŮ

Kategorie: Bydlení

Popis: Dostupnost pracovních příležitostí je klíčovým faktorem při hodnocení územního potenciálu pro bydlení. Vyšší koncentrace zaměstnanců významných zaměstnavatelů v rozumné dojezdové vzdálenosti zvyšuje atraktivitu území, snižuje potřebu dlouhého dojíždění a podporuje ekonomickou stabilitu oblasti.

Toto kritérium hodnotí celkový počet zaměstnanců u významných zaměstnavatelů, kteří jsou dostupní z dané lokality v časových hranicích 15 a 30 minut. Data pocházejí z bodové vrstvy zaměstnavatelů, kde každý bod obsahuje informaci o celkovém počtu zaměstnanců.

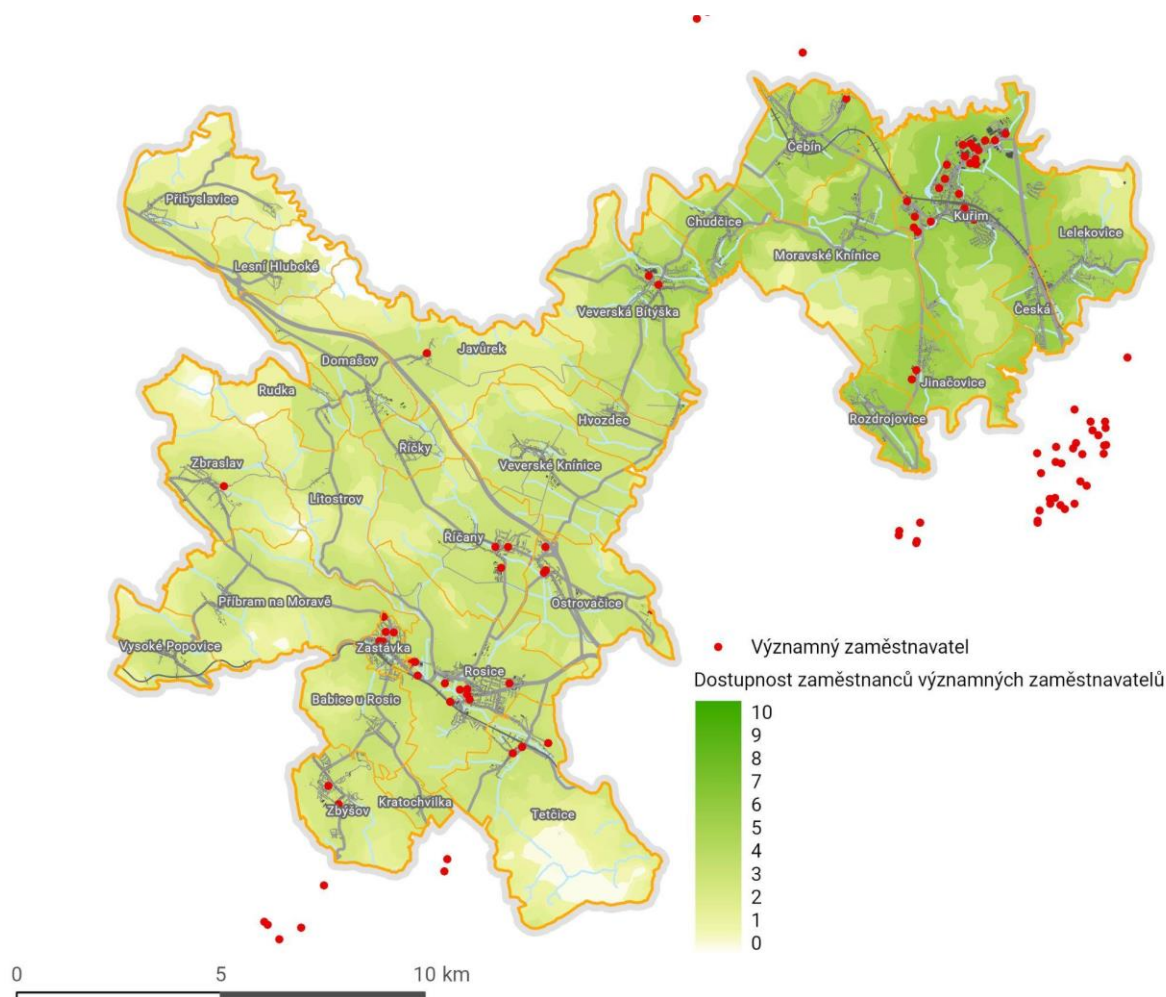
Použitá metoda je **service area** analýza, která modeluje dosažitelnost pracovních míst pro různé dopravní módy (pěší, veřejná doprava, individuální automobilová doprava a cyklo). Dostupnosti jsou modelovány pro všechny čtyři dopravní módy s rovnoměrným váhováním 25 % pro každý mód. Výsledné hodnocení pak reflektuje kombinovanou dostupnost k pracovním místům napříč různými způsoby dopravy.

Hodnocení: Kritérium je bodováno na stupnici **0–10 bodů**, kde vyšší hodnota znamená vyšší dostupnost k pracovním místům. Výsledné skóre je určeno na základě počtu zaměstnanců dostupných v 15 minutové a 30 minutové dojezdové vzdálenosti.

Každý bod území obdrží dvě hodnoty dostupnosti zaměstnanců – jednu pro 15 minutovou dostupnost a druhou pro 30 minutovou dostupnost. Každá z těchto hodnot je převedena na bodovou škálu (viz tabulka níže). Výsledné skóre je průměrem bodů za 15 a 30 minut.

- **10 bodů:** Nejvyšší koncentrace zaměstnanců významných zaměstnavatelů v rámci vymezené časové dostupnosti hodnoceného území.
- **0 bodů:** Žádná nebo minimální koncentrace zaměstnanců významných zaměstnavatelů v rámci vymezené časové dostupnosti hodnoceného území.
- **Mezihodnoty:** Jsou stanoveny na základě lineárního rozložení hodnot.

Body	Počet zaměstnanců v dostupnosti (15 min)	Počet zaměstnanců v dostupnosti (30 min)	Interpretace
10	≥ 10 000	≥ 25 000	Výborná dostupnost k velkým zaměstnavatelům, velmi atraktivní pro bydlení.
9	≥ 9 000	≥ 22 500	Velmi dobrá dostupnost, široká nabídka pracovních míst v krátké vzdálenosti.
8	≥ 8 000	≥ 20 000	Dobrá dostupnost k významným zaměstnavatelům, dostupná pracovní místa.
7	≥ 7 000	≥ 17 500	Uspokojivá dostupnost, vhodná kombinace vzdálenosti a pracovních příležitostí.
6	≥ 6 000	≥ 15 000	Střední dostupnost, stále dobrá šance na pracovní uplatnění v blízkém okolí.
5	≥ 5 000	≥ 12 500	Podprůměrná dostupnost, omezenější nabídka pracovních míst v daném časovém dosahu.
4	≥ 4 000	≥ 10 000	Slabší dostupnost, pracovní možnosti jsou již omezené.
3	≥ 3 000	≥ 7 500	Nízká dostupnost, dojíždění je delší a nabídka pracovních míst menší.
2	≥ 2 000	≥ 5 000	Velmi nízká dostupnost, značná závislost na dopravě, omezené pracovní možnosti.
1	≥ 1 000	≥ 2 500	Extrémně slabá dostupnost, většina pracovních příležitostí vyžaduje delší dojíždění.
0	0	0	Nedostatečná dostupnost zaměstnavatelů, vysoká nutnost dojíždění.



Zdroj dat: D&B Hoovers, 2025

3.13. ČETNOST SPOJŮ VEŘEJNÉ DOPRAVY

Kategorie: Bydlení, Podnikání a komerce

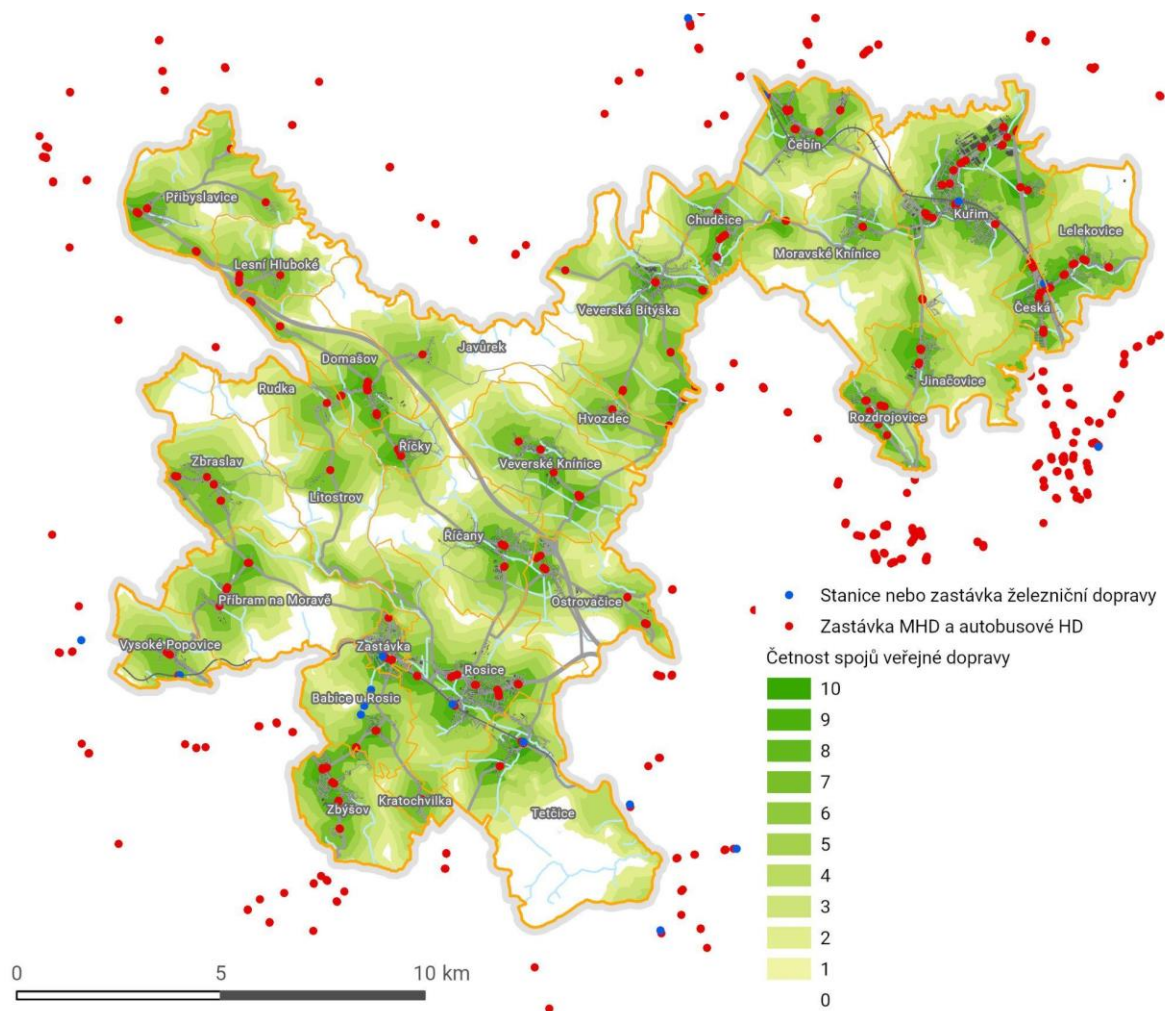
Popis: Četnost spojů veřejné dopravy doplňuje dostupnost zastávek o klíčový aspekt – určuje, kolik spojů danou zastávkou skutečně projíždí během běžného pracovního dne. Vyšší počet spojů znamená lepší možnosti přepravy, větší flexibilitu cestování a efektivnější propojení městských a regionálních částí. To má zásadní vliv na mobilitu obyvatel i podnikatelský komfort, jelikož zvyšuje atraktivitu území jak pro bydlení, tak pro komerční využití.

Hodnocení: Kritérium hodnotíme pomocí pěší dostupnosti ke stanici nebo zastávce veřejné dopravy, která eviduje nejvyšší četnost spojů. Optimální stav je definován následovně:

- **10 bodů:** 150 spojů v **pěší** dostupnosti do 5 minut
- **0 bodů:** ostatní území
- **Mezihodnoty:** Jsou stanoveny nelineárně, mění se podle četnosti spojů i podle dostupnosti zastávky s nejvyšší frekvencí spojů.

Body	Počet spojů v nejméně frekventované stanici nebo zastávce veřejné dopravy	Interpretace
------	---	--------------

10	150 spojů do 5 minut	Vysoká frekvence spojů
9	100 spojů do 5 minut	Velmi vysoká frekvence spojů
8	100 spojů do 10 minut	Dobrá frekvence spojů
7	50 spojů do 10 minut	Přijatelná frekvence spojů
6	20 spojů do 10 minut	Střední frekvence spojů
5	20 spojů do 15 minut	Nižší frekvence spojů
4	20 spojů do 20 minut	Nízká frekvence spojů
3	20 spojů do 25 minut	Velmi nízká frekvence spojů
2	20 spojů do 30 minut	Kritická frekvence spojů
1	1 spoj do 30 minut	Minimální frekvence spojů
0	ostatní území	Absence veřejné dopravy



Zdroj dat: IDOS, 2025

3.14. DOSTUPNOST ZASTÁVKY MHD NEBO AUTOBUSOVÉ HROMADNÉ DOPRAVY

Kategorie: Bydlení, Podnikání a komerce

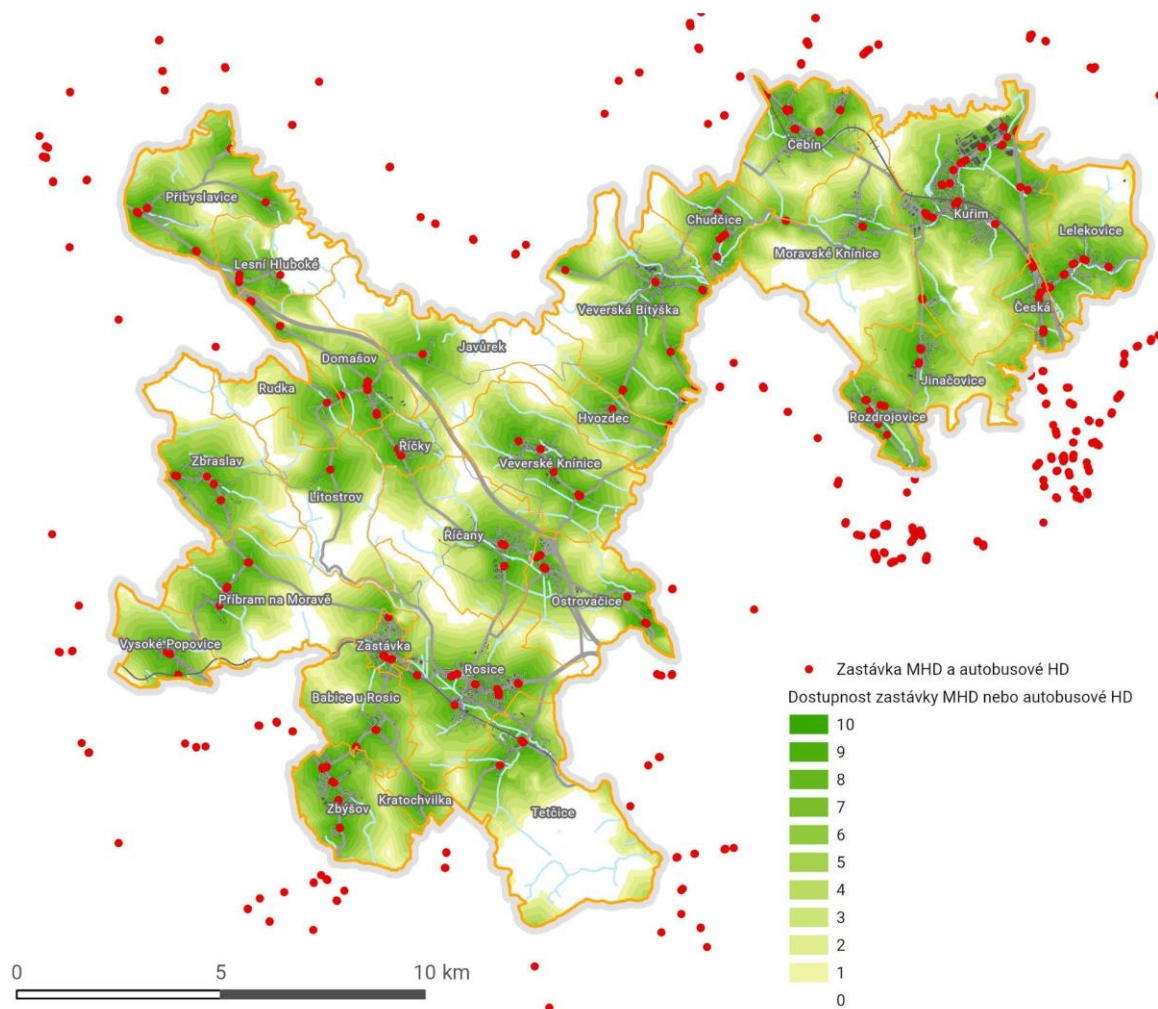
Popis: Dostupnost veřejné dopravy je základním předpokladem mobility obyvatel i podnikatelského prostředí. Městská doprava poskytuje alternativu k individuální automobilové dopravě, což přispívá ke snížení emisí a zlepšení kvality života, zatímco regionální doprava (autobusová či vlaková) zajišťuje propojení mezi obcemi. Snadný přístup k zastávkám veřejné dopravy je klíčový jak pro obyvatele, tak pro podnikatele, kteří potřebují zajistit dostupnost svých služeb a zaměstnanců.

Hodnocení: Kritérium hodnotíme pomocí pěší dostupnosti k nejbližší zastávce městské nebo regionální dopravy, měřené v minutách.

- **10 bodů:** Zastávka je dosažitelná do 3 minuty pěší chůze.
- **0 bodů:** Zastávka je dosažitelná za déle než 30 minut.
- **Mezihodnoty:** Jsou stanoveny lineární interpolací.

Body	Dostupnost pěšky	Interpretace
10	≤ 3 minuty	Výborná dostupnost

9	≤ 6 minut	Velmi dobrá dostupnost
8	≤ 9 minut	Dobrá dostupnost
7	≤ 12 minut	Příjemná dostupnost
6	≤ 15 minut	Přiměřená dostupnost
5	≤ 18 minut	Střední dostupnost
4	≤ 21 minut	Méně příznivá dostupnost
3	≤ 24 minut	Nízká dostupnost
2	≤ 27 minut	Velmi nízká dostupnost
1	≤ 30 minut	Extrémně nízká dostupnost
0	> 30 minut	Absence dostupnosti



Zdroj dat: IDOS, 2025

3.15. DOSTUPNOST STANICE NEBO ZASTÁVKY ŽELEZNIČNÍ DOPRAVY

Kategorie: Bydlení, Podnikání a komerce

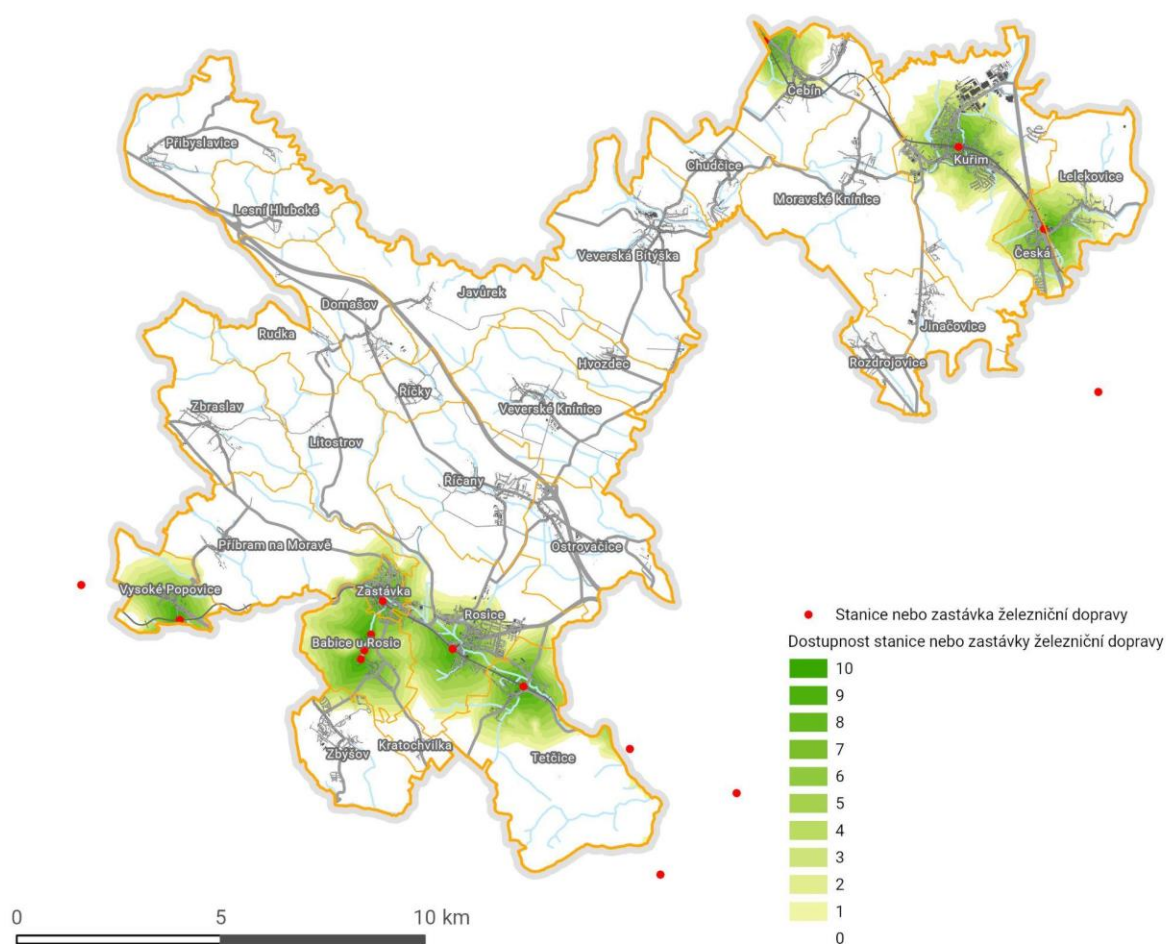
Popis: Dostupnost stanic nebo zastávek železniční dopravy je klíčovým faktorem mobility obyvatel i podnikatelského prostředí. Železniční doprava nabízí efektivní alternativu k individuální automobilové dopravě, což přispívá ke snížení emisí a zlepšení kvality životního prostředí. Snadná pěší dostupnost železničních stanic či zastávek umožňuje obyvatelům i zaměstnancům rychlý a pohodlný přístup k dopravní síti, čímž podporuje celkovou mobilitu v regionu.

Hodnocení: Hodnocení probíhá pomocí měření pěší dostupnosti k nejbližší stanici nebo zastávce železniční dopravy, vyjádřené v minutách:

- **10 bodů:** Dostupnost pěšky do 3 minut
- **0 bodů:** Dostupnost pěšky nad 30 minut
- **Mezihodnoty:** Jsou stanoveny lineární interpolací

Body	Dostupnost pěšky	Interpretace
10	≤ 3 minuty	Výborná dostupnost

9	≤ 6 minut	Velmi dobrá dostupnost
8	≤ 9 minut	Dobrá dostupnost
7	≤ 12 minut	Příjemná dostupnost
6	≤ 15 minut	Přiměřená dostupnost
5	≤ 18 minut	Střední dostupnost
4	≤ 21 minut	Méně příznivá dostupnost
3	≤ 24 minut	Nízká dostupnost
2	≤ 27 minut	Velmi nízká dostupnost
1	≤ 30 minut	Extrémně nízká dostupnost
0	> 30 minut	Absence dostupnosti



Zdroj dat: IDOS, 2025

3.16. DOSTUPNOST CENTRA BRNA

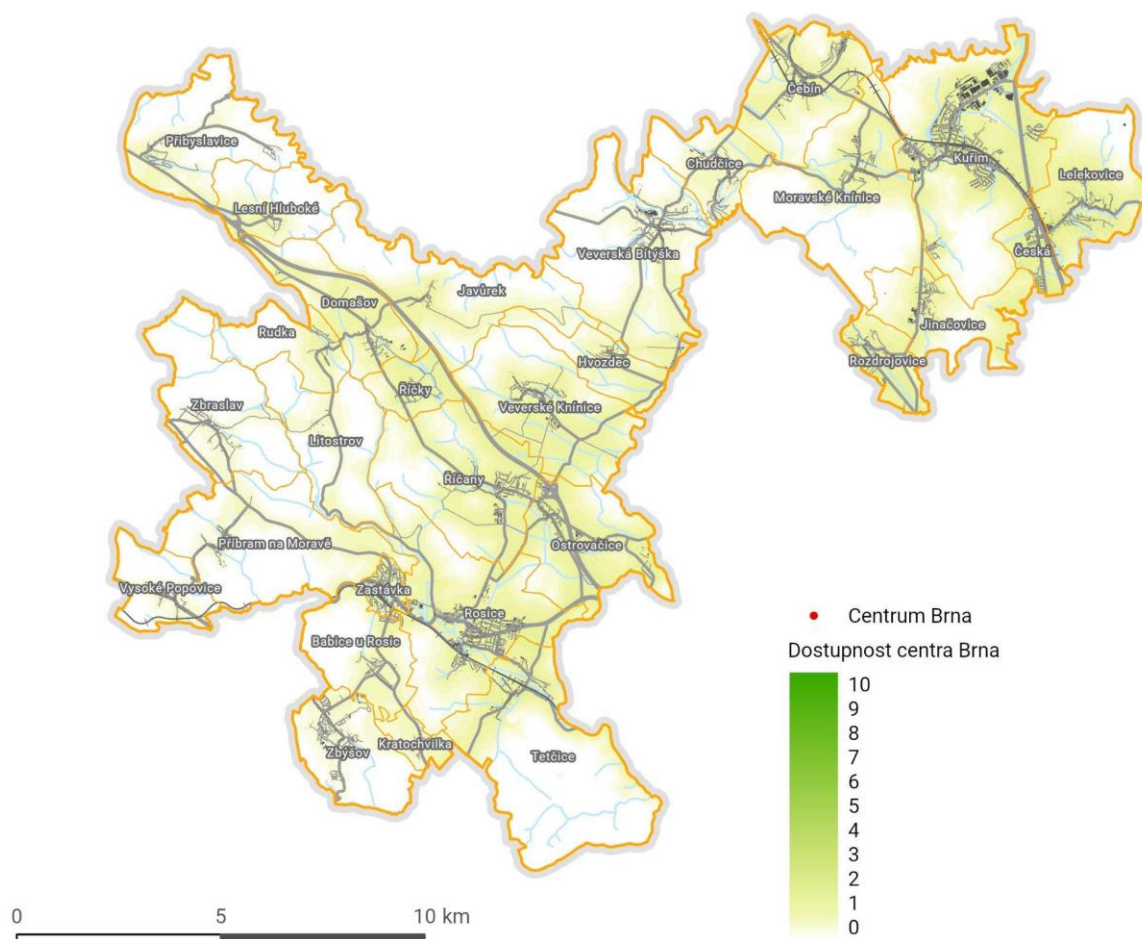
Kategorie: Bydlení

Popis: Dostupnost centra města je klíčovým faktorem při hodnocení územního potenciálu pro bydlení. Ovlivňuje kvalitu života obyvatel a atraktivitu dané lokality pro bydlení. Je nutné zohlednit překryv s dalšími kritérii, jako je vybavenost službami, veřejná infrastruktura a doprava. V tomto pojetí chápeme centrum Brna jako centrum společenského dění s nabídkou služeb, které nejsou zahrnuty v ostatních kritériích.

Hodnocení: Kritérium je bodováno na stupnici 0–10 bodů, kde vyšší skóre znamená lepší dostupnost. Výsledné hodnocení se odvíjí od časové dostupnosti pro čtyři dopravní módy: pěší doprava (chůze), cyklistická doprava, veřejná hromadná doprava, individuální automobilová doprava. Každý bod území obdrží hodnocení v rozmezí 0–10 bodů na základě dosažitelnosti. Vzniknou čtyři samostatné rastry dostupnosti (pěší, cyklo, hromadná doprava, auto). Každý rastr má stejnou váhu 25 %. Výsledný rastr se vypočítá jako součet těchto čtyř podkladů.

- **10 bodů:** Centrum Brna je dosažitelné do 3 minut všemi dopravními módy
- **0 bodů:** Centrum Brna není dosažitelné do 30 minut ani pro jeden dopravní mód
- **Mezihodnoty:** Jsou stanoveny lineární interpolací. Stupnice není stanovena v absolutních hodnotách, ale v relativních hodnotách podle dostupnosti v daném území.

Body	Dostupnost pěšky / na kole / veřejnou hromadnou dopravou / autem	Interpretace
10	≤ 3 minut	Výborná dostupnost
9	≤ 6 minut	Velmi dobrá dostupnost
8	≤ 9 minut	Dobrá dostupnost
7	≤ 12 minut	Přijatelná dostupnost
6	≤ 15 minut	Přiměřená dostupnost
5	≤ 18 minut	Střední dostupnost
4	≤ 21 minut	Méně příznivá dostupnost
3	≤ 24 minut	Nízká dostupnost
2	≤ 27 minut	Velmi nízká dostupnost
1	≤ 30 minut	Extrémně nízká dostupnost
0	> 30 minut	Absence dostupnosti



Zdroj dat: Vlastní šetření, 2025

3.17. DOSTUPNOST GASTROSLUŽBY

Kategorie: Bydlení

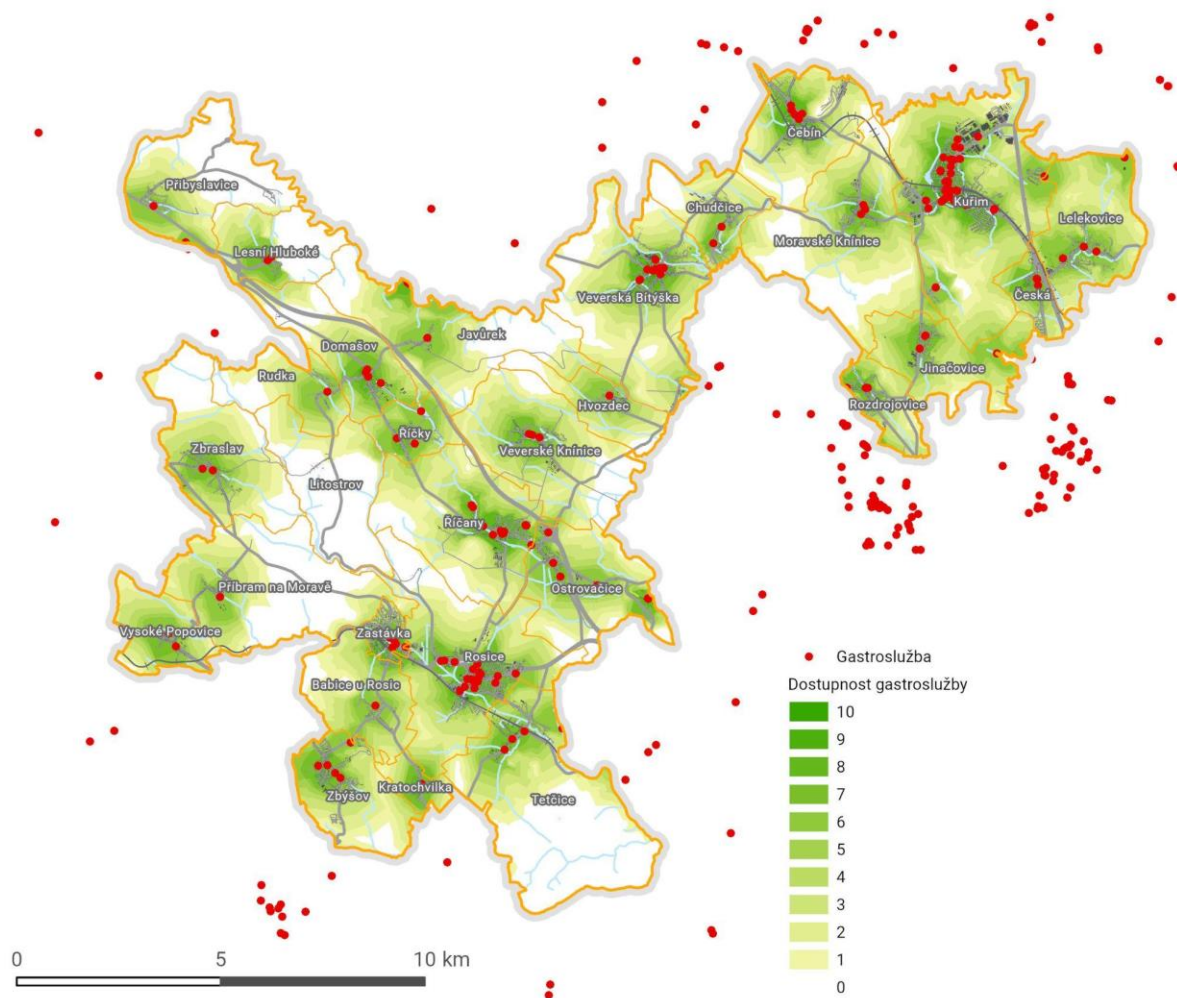
Popis: Dostupnost gastroslužeb – jako jsou restaurace, rychlé občerstvení, hospody, bary a kavárny – je klíčovým faktorem zvyšujícím atraktivitu lokality pro bydlení. Vyšší koncentrace těchto zařízení v bezprostřední pěší dostupnosti zajišťuje nejen větší komfort obyvatel, ale také pozitivně ovlivňuje sociální život a celkovou hodnotu dané oblasti. Pro hodnocení tohoto kritéria kombinujeme informaci o pěší dostupnosti s počtem dostupných gastroslužeb.

Hodnocení: Kritérium hodnotíme na základě kombinace pěší dostupnosti k nejbližšímu zařízení a počtu gastroslužeb, které jsou dostupné během pěší chůze:

- **10 bodů:** 6 zařízení dosažitelných do 5 minut
- **0 bodů:** žádné zařízení dosažitelné do 30 minut
- **Mezihodnoty:** Jsou stanoveny nelineárně, mění se podle počtu zařízení i podle času pěší dostupnosti těchto zařízení.

Body	Dostupnost pěšky	Interpretace
10	6 zařízení ≤ 5 minut	Výborná dostupnost

9	4 zařízení ≤ 5 minut	Velmi dobrá dostupnost
8	2 zařízení ≤ 5 minut nebo 4 zařízení ≤ 10 minut	Dobrá dostupnost
7	2 zařízení ≤ 10 minut	Přijatelná dostupnost
6	1 zařízení ≤ 10 minut	Přiměřená dostupnost
5	1 zařízení ≤ 12 minut	Střední dostupnost
4	1 zařízení ≤ 15 minut	Méně příznivá dostupnost
3	1 zařízení ≤ 20 minut	Nízká dostupnost
2	1 zařízení ≤ 25 minut	Velmi nízká dostupnost
1	1 zařízení ≤ 30 minut	Extrémně nízká dostupnost
0	bez zařízení ≤ 30 minut	Absence dostupnosti



Zdroj dat: Vlastní šetření, 2025

3.18. DOSTUPNOST PRODEJNY POTRAVIN

Kategorie: Bydlení

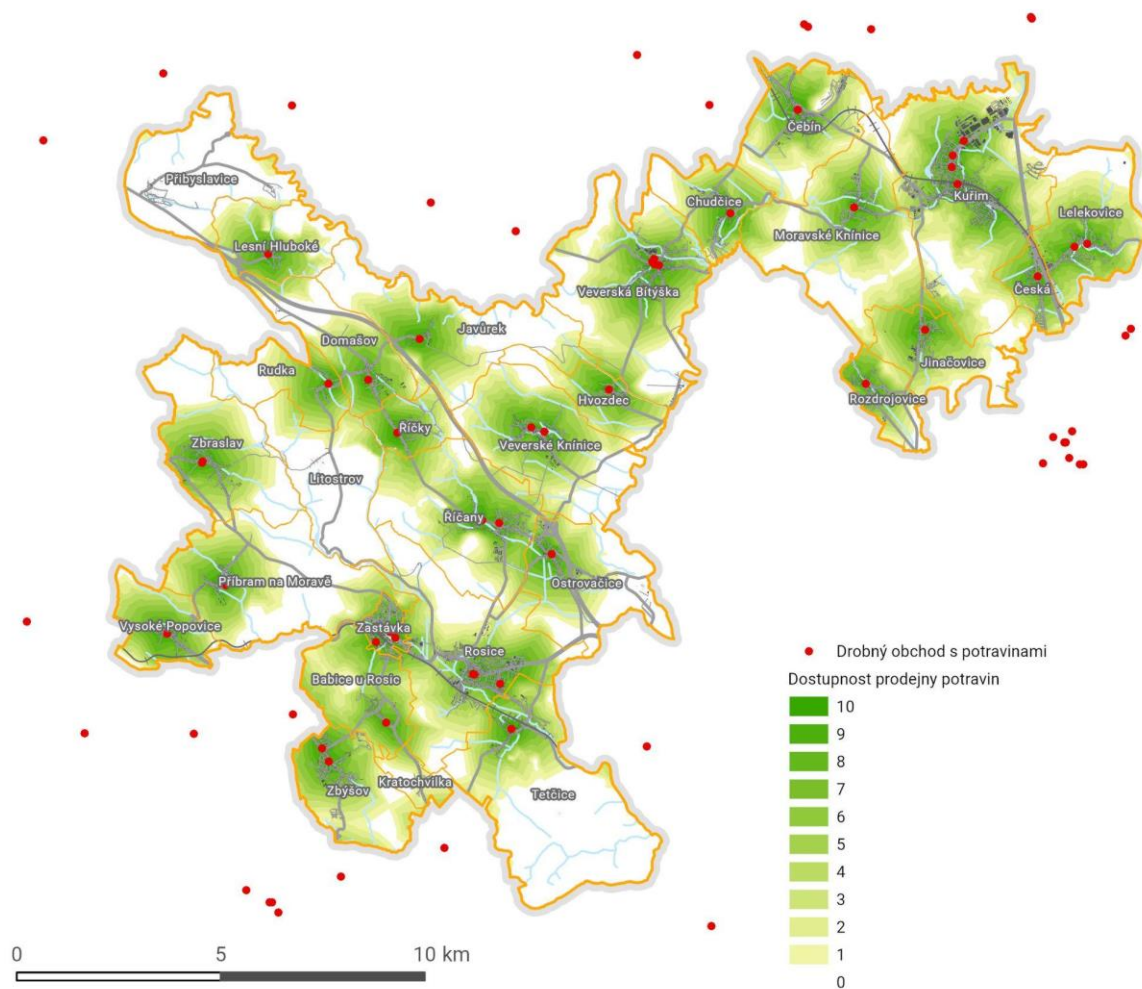
Popis: Dostupnost prodejny potravin je zásadním faktorem při hodnocení kvality území, protože zajišťuje přístup obyvatel k základním potřebám. Pro účely této analýzy nerozdělujeme prodejny potravin podle typu (supermarket vs. drobný obchod); hodnotíme je jednotně na základě jejich časové pěší dostupnosti. Vyšší bodové skóre (na stupnici 0–10 bodů) značí lepší dostupnost, což přispívá k vyšší atraktivitě lokality pro bydlení. (Dostupnost supermarketu hodnotíme samostatně kombinací více druhů dopravy.)

Hodnocení:

Kritérium hodnotíme pomocí měření pěší dostupnosti k nejbližší prodejně potravin, vyjádřené v minutách:

- **10 bodů:** Prodejna dosažitelná do 3 minut pěšky
- **0 bodů:** Prodejna dosažitelná za více než 30 minut
- **Mezihodnoty:** Jsou stanoveny lineární interpolací.

Body	Dostupnost pěšky	Interpretace
10	≤ 3 minut	Výborná dostupnost
9	≤ 6 minut	Velmi dobrá dostupnost
8	≤ 9 minut	Dobrá dostupnost
7	≤ 12 minut	Přijatelná dostupnost
6	≤ 15 minut	Přiměřená dostupnost
5	≤ 18 minut	Střední dostupnost
4	≤ 21 minut	Méně příznivá dostupnost
3	≤ 24 minut	Nízká dostupnost
2	≤ 27 minut	Velmi nízká dostupnost
1	≤ 30 minut	Extrémně nízká dostupnost
0	> 30 minut	Absence dostupnosti



Zdroj dat: Vlastní šetření, 2025

3.19. DOSTUPNOST SUPERMARKETU

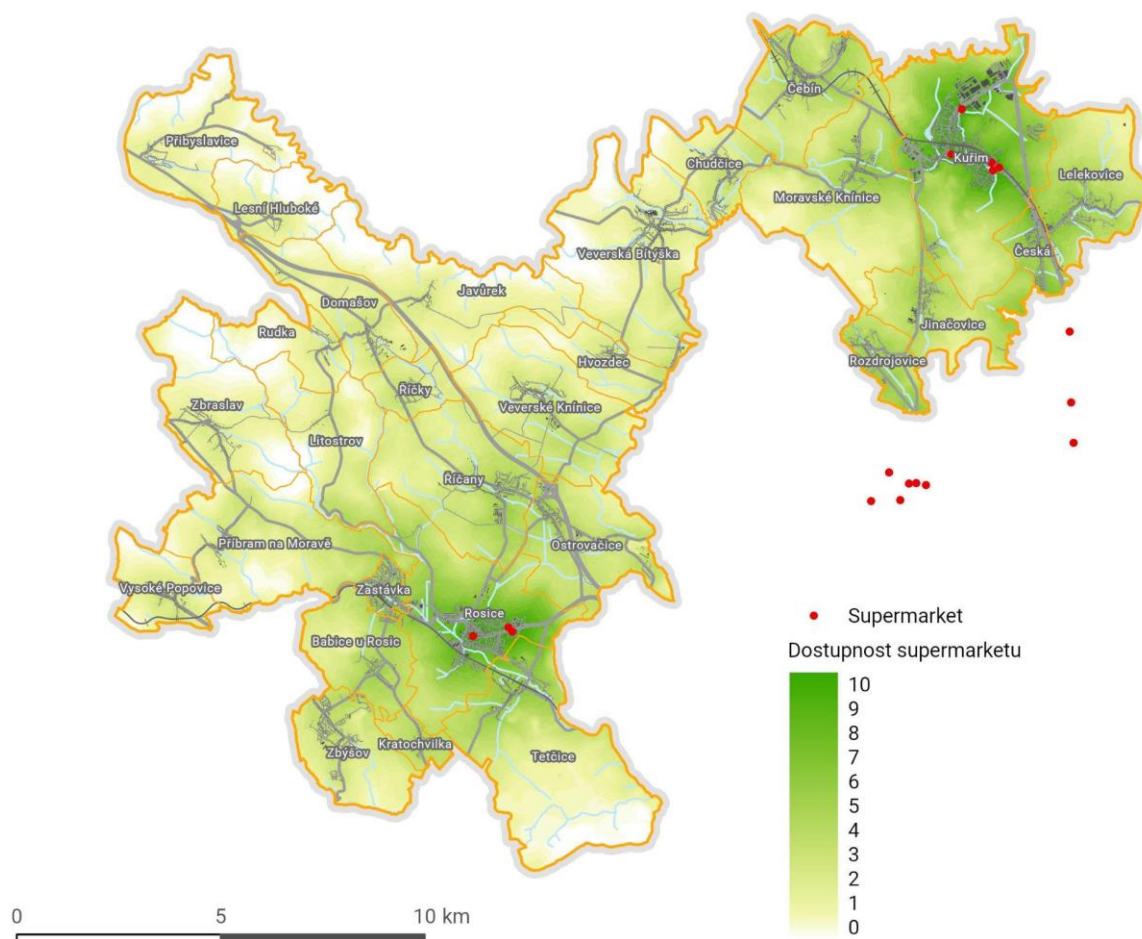
Kategorie: Bydlení

Popis: Dostupnost supermarketu je klíčovým faktorem kvality bydlení, protože zajišťuje snadný přístup k širokému sortimentu potravin a dalším základním potřebám domácností. Supermarkety jsou oproti menším prodejnám potravin obvykle lépe zásobené, nabízejí výhodnější ceny a delší otevírací dobu.

Hodnocení: Kritérium je bodováno na stupnici 0–10 bodů, kde vyšší skóre znamená lepší dostupnost. Výsledné hodnocení se odvíjí od časové dostupnosti pro čtyři dopravní módy: pěší doprava (chůze), cyklistická doprava, veřejná hromadná doprava, individuální automobilová doprava. Každý bod území obdrží hodnocení v rozmezí 0–10 bodů na základě dosažitelnosti. Vzniknou čtyři samostatné rastry dostupnosti (pěší, cyklo, hromadná doprava, auto). Každý rastr má stejnou váhu 25 %. Výsledný rastr se vypočítá jako součet těchto čtyř podkladů.

- **10 bodů:** Supermarket je dosažitelný do 3 minut všemi dopravními módy
- **0 bodů:** Supermarket není dosažitelný do 30 minut ani pro jeden dopravní mód
- **Mezihodnoty:** Jsou stanoveny lineární interpolací. Stupnice není stanovena v absolutních hodnotách, ale v relativních hodnotách podle dostupnosti v daném území.

Body	Dostupnost pěšky / na kole / veřejnou hromadnou dopravou / autem	Interpretace
10	≤ 3 minut	Výborná dostupnost
9	≤ 6 minut	Velmi dobrá dostupnost
8	≤ 9 minut	Dobrá dostupnost
7	≤ 12 minut	Příjemná dostupnost
6	≤ 15 minut	Přiměřená dostupnost
5	≤ 18 minut	Střední dostupnost
4	≤ 21 minut	Méně příznivá dostupnost
3	≤ 24 minut	Nízká dostupnost
2	≤ 27 minut	Velmi nízká dostupnost
1	≤ 30 minut	Extrémně nízká dostupnost
0	> 30 minut	Absence dostupnosti



Zdroj dat: Vlastní šetření, 2025

3.20. DOSTUPNOST MATEŘSKÉ ŠKOLY

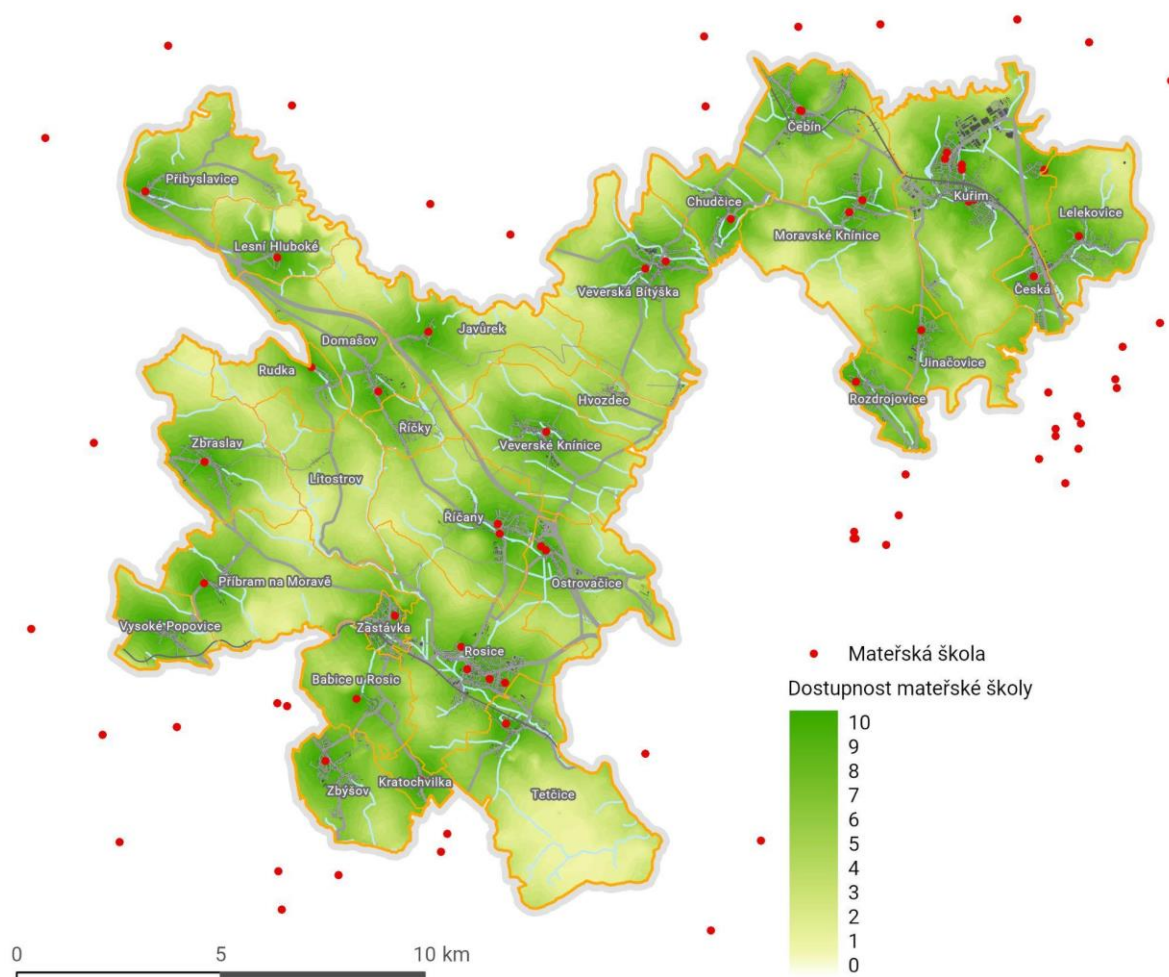
Kategorie: Bydlení

Popis: Přijatelná vzdálenost mezi školským zařízením a bydlištěm (ideálně jeho pěší vzdálenost) je důležitou součástí kvality bydlení pro rodinu s dětmi předškolního i školního věku. Pokud vzdálenost mezi bydlištěm a školou nemůže dítě překonat pěšky, je třeba pro něj zajistit jiný způsob dopravy – veřejnou dopravou nebo autem svého rodiče. Dochází tak k nárůstu nákladů veřejného sektoru (příspěvky krajů na obslužnost, potřeba zřizovat parkoviště u těchto zařízení) i soukromého sektoru (náklady na jízdné, popřípadě výdaje spojené s individuální automobilovou dopravou, ušlý zisk rodičů dopravujících děti autem). Často lze také pozorovat oslabení soudržnosti společenství obyvatel území, kdy se děti začínají rozlišovat podle způsobu přepravy. Do hodnocení vstupují pouze státní mateřské školy.

Hodnocení: Kritérium je bodováno na stupnici 0–10 bodů, kde vyšší skóre znamená lepší dostupnost. Výsledné hodnocení se odvíjí od časové dostupnosti pro čtyři dopravní módy: pěší doprava (chůze), cyklistická doprava, veřejná hromadná doprava, individuální automobilová doprava. Každý bod území obdrží hodnocení v rozmezí 0–10 bodů na základě dosažitelnosti. Vzniknou čtyři samostatné rastry dostupnosti (pěší, cyklo, hromadná doprava, auto). Každý rastr má stejnou váhu 25 %. Výsledný rastr se vypočítá jako součet těchto čtyř podkladů.

- **10 bodů:** Mateřská škola je dosažitelná do 3 minut všemi dopravními módy
- **0 bodů:** Mateřská škola není dosažitelná do 30 minut ani pro jeden dopravní mód
- **Mezihodnoty:** Jsou stanoveny lineární interpolací. Stupnice není stanovena v absolutních hodnotách, ale v relativních hodnotách podle dostupnosti v daném území.

Body	Dostupnost pěšky / na kole / veřejnou hromadnou dopravou / autem	Interpretace
10	≤ 3 minut	Výborná dostupnost
9	≤ 6 minut	Velmi dobrá dostupnost
8	≤ 9 minut	Dobrá dostupnost
7	≤ 12 minut	Přijatelná dostupnost
6	≤ 15 minut	Přiměřená dostupnost
5	≤ 18 minut	Střední dostupnost
4	≤ 21 minut	Méně příznivá dostupnost
3	≤ 24 minut	Nízká dostupnost
2	≤ 27 minut	Velmi nízká dostupnost
1	≤ 30 minut	Extrémně nízká dostupnost
0	> 30 minut	Absence dostupnosti



Zdroj dat: Školský rejstřík, 2025

3.21. DOSTUPNOST ZÁKLADNÍ ŠKOLY

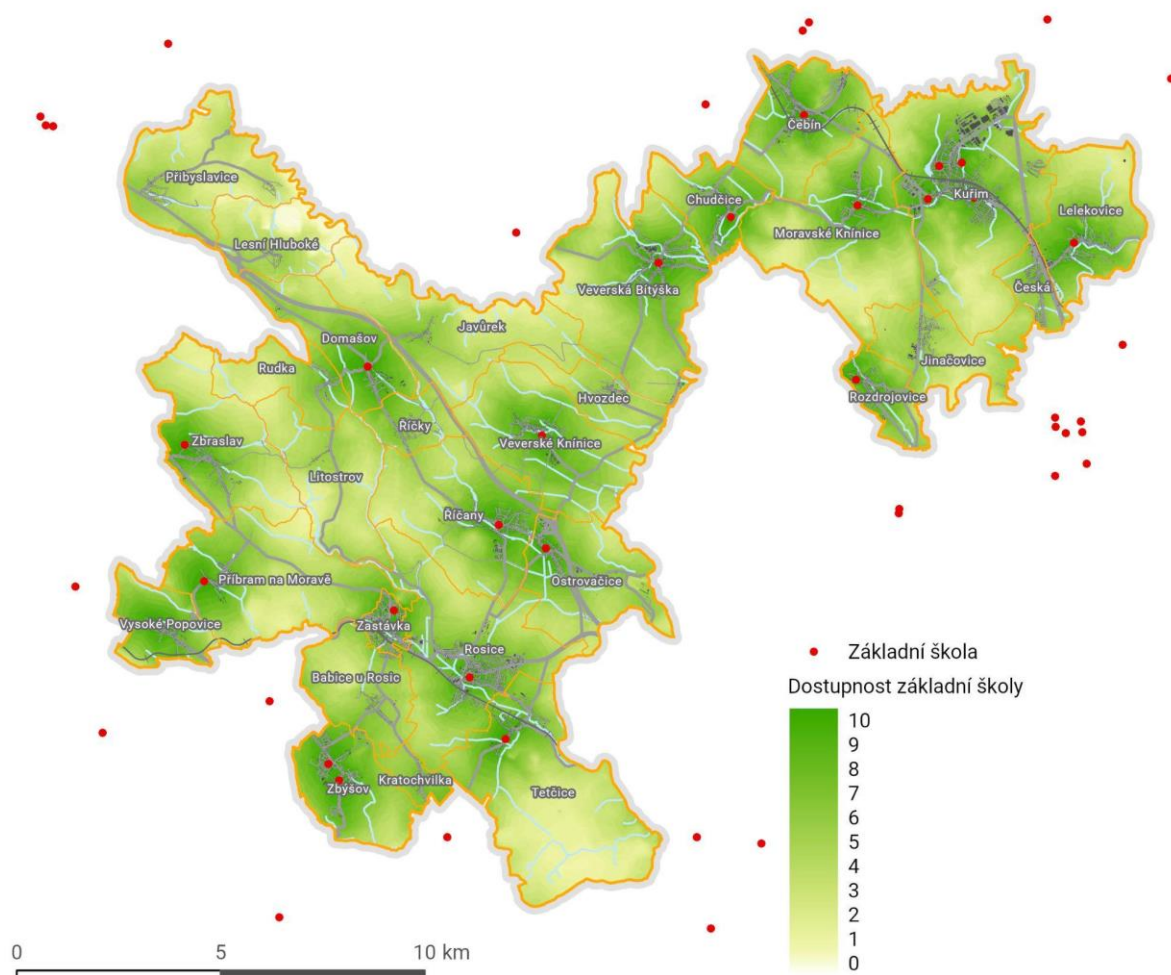
Kategorie: Bydlení

Popis: Obdobně jako v případě mateřských škol, toto kritérium hodnotí dostupnost nejbližší, v tomto případě, základní školy z hodnocené lokality. Do hodnocení vstupují pouze státní základní školy s alespoň 1. stupněm. Dostupnost středních škol hodnocena není, vzhledem k jejich specializaci se předpokládá cesta do školy s využitím MHD.

Hodnocení: Kritérium je bodováno na stupnici 0–10 bodů, kde vyšší skóre znamená lepší dostupnost. Výsledné hodnocení se odvíjí od časové dostupnosti pro čtyři dopravní módy: pěší doprava (chůze), cyklistická doprava, veřejná hromadná doprava, individuální automobilová doprava. Každý bod území obdrží hodnocení v rozmezí 0–10 bodů na základě dosažitelnosti. Vzniknou čtyři samostatné rastry dostupnosti (pěší, cyklo, hromadná doprava, auto). Každý rastr má stejnou váhu 25 %. Výsledný rastr se vypočítá jako součet těchto čtyř podkladů.

- **10 bodů:** Základní škola je dosažitelná do 3 minut všemi dopravními módy
- **0 bodů:** Základní škola není dosažitelná do 30 minut ani pro jeden dopravní mód
- **Mezihodnoty:** Jsou stanoveny lineární interpolací. Stupnice není stanovena v absolutních hodnotách, ale v relativních hodnotách podle dostupnosti v daném území.

Body	Dostupnost pěšky / na kole / veřejnou hromadnou dopravou / autem	Interpretace
10	≤ 3 minut	Výborná dostupnost
9	≤ 6 minut	Velmi dobrá dostupnost
8	≤ 9 minut	Dobrá dostupnost
7	≤ 12 minut	Příjemná dostupnost
6	≤ 15 minut	Přiměřená dostupnost
5	≤ 18 minut	Střední dostupnost
4	≤ 21 minut	Méně příznivá dostupnost
3	≤ 24 minut	Nízká dostupnost
2	≤ 27 minut	Velmi nízká dostupnost
1	≤ 30 minut	Extrémně nízká dostupnost
0	> 30 minut	Absence dostupnosti



Zdroj dat: Školský rejstřík, 2025

3.22. DOSTUPNOST ZAŘÍZENÍ ZDRAVOTNICKÉ PÉČE

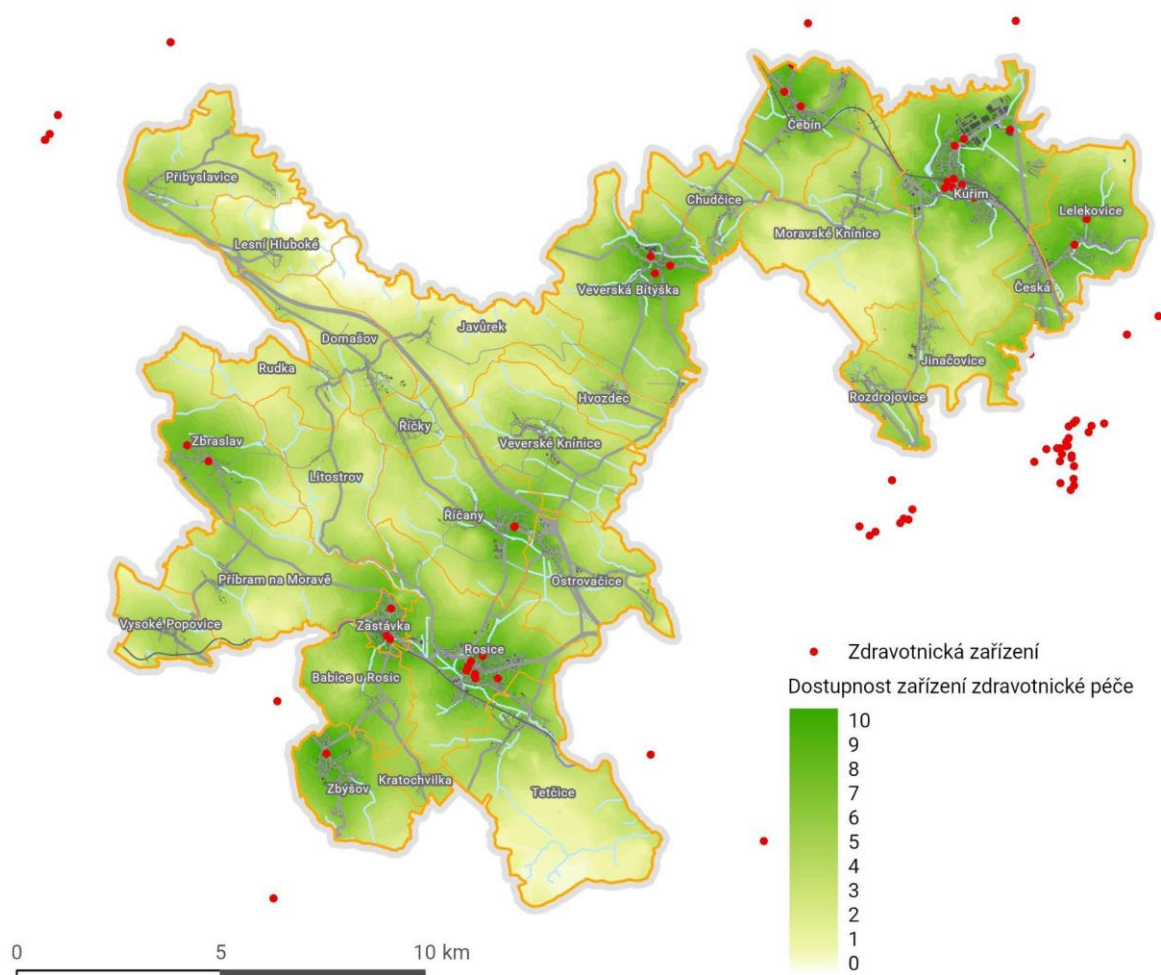
Kategorie: Bydlení

Popis: Hodnocení se opírá o počet zdravotnických zařízení v okolí a jejich časovou dostupnost pomocí pěší chůze, na kole, veřejnou dopravou a automobilem. Mezi zdravotnická zařízení řadíme všechny ordinace a zdravotnická pracoviště bez rozlišení. Jejich koncentrace v bezprostřední dostupnosti zvyšuje atraktivitu lokality pro bydlení.

Hodnocení: Kritérium je bodováno na stupnici 0–10 bodů, kde vyšší skóre znamená lepší dostupnost. Výsledné hodnocení se odvíjí od časové dostupnosti pro čtyři dopravní módy: pěší doprava (chůze), cyklistická doprava, veřejná hromadná doprava, individuální automobilová doprava. Každý bod území obdrží hodnocení v rozmezí 0–10 bodů na základě dosažitelnosti a splnění podmínky počtu zařízení. Vzniknou čtyři samostatné rastry dostupnosti (pěší, cyklo, hromadná doprava, auto). Každý rastr má stejnou váhu 25 %. Výsledný rastr se vypočítá jako součet těchto čtyř podkladů.

- **10 bodů:** Alespoň 5 zařízení je dosažitelných do 3 minut všemi dopravními módy
- **0 bodů:** Zařízení není dosažitelné do 30 minut ani pro jeden dopravní mód
- **Mezihodnoty:** Jsou stanoveny lineární interpolací. Stupnice není stanovena v absolutních hodnotách, ale v relativních hodnotách podle dostupnosti v daném území a počtu zařízení.

Body	Počet zařízení v dostupnosti	Dostupnost pěšky / na kole / veřejnou hromadnou dopravou / autem	Interpretace
10	5 a více	≤ 3 minut	Výborná dostupnost
9	4 a více	≤ 6 minut	Velmi dobrá dostupnost
8	3 a více	≤ 9 minut	Dobrá dostupnost
7	2 a více	≤ 12 minut	Příjemná dostupnost
6	1 a více	≤ 15 minut	Přiměřená dostupnost
5	1 a více	≤ 18 minut	Střední dostupnost
4	1 a více	≤ 21 minut	Méně příznivá dostupnost
3	1 a více	≤ 24 minut	Nízká dostupnost
2	1 a více	≤ 27 minut	Velmi nízká dostupnost
1	1 a více	≤ 30 minut	Extrémně nízká dostupnost
0	0	> 30 minut	Absence dostupnosti



Zdroj dat: Národní registr poskytovatelů zdravotní péče, 2025

3.23. DOSTUPNOST NEMOCNICE

Kategorie: Bydlení

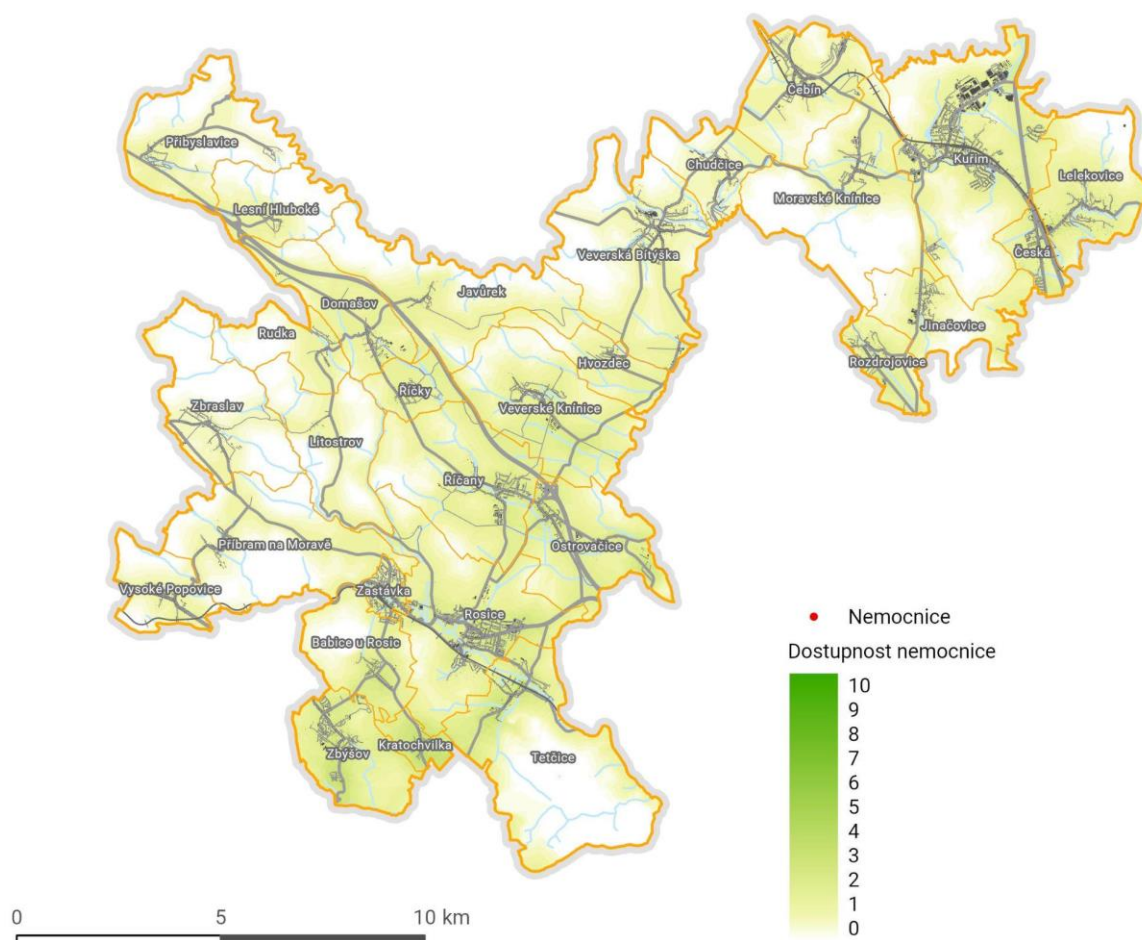
Popis: Dobrá dostupnost nemocnice vhodně doplňuje dostupnost zdravotnických služeb a tím také zvyšuje atraktivitu lokality pro bydlení.

Hodnocení: Kritérium je bodováno na stupnici 0–10 bodů, kde vyšší skóre znamená lepší dostupnost. Výsledné hodnocení se odvíjí od časové dostupnosti pro čtyři dopravní módy: pěší doprava (chůze), cyklistická doprava, veřejná hromadná doprava, individuální automobilová doprava. Každý bod území obdrží hodnocení v rozmezí 0–10 bodů na základě dosažitelnosti. Vzniknou čtyři samostatné rastry dostupnosti (pěší, cyklo, hromadná doprava, auto). Každý rastr má stejnou váhu 25 %. Výsledný rastr se vypočítá jako součet těchto čtyř podkladů.

- **10 bodů:** Nemocnice je dosažitelná do 3 minut všemi dopravními módy
- **0 bodů:** Nemocnice není dosažitelná do 30 minut ani pro jeden dopravní mód
- **Mezihodnoty:** Jsou stanoveny lineární interpolací. Stupnice není stanovena v absolutních hodnotách, ale v relativních hodnotách podle dostupnosti v daném území.

Body	Dostupnost pěšky / na kole / veřejnou hromadnou dopravou / autem	Interpretace
------	--	--------------

10	≤ 3 minut	Výborná dostupnost
9	≤ 6 minut	Velmi dobrá dostupnost
8	≤ 9 minut	Dobrá dostupnost
7	≤ 12 minut	Příjemná dostupnost
6	≤ 15 minut	Přiměřená dostupnost
5	≤ 18 minut	Střední dostupnost
4	≤ 21 minut	Méně příznivá dostupnost
3	≤ 24 minut	Nízká dostupnost
2	≤ 27 minut	Velmi nízká dostupnost
1	≤ 30 minut	Extrémně nízká dostupnost
0	> 30 minut	Absence dostupnosti



Zdroj dat: Národní registr poskytovatelů zdravotní péče, 2025

3.24. DOSTUPNOST LÉKÁRNY

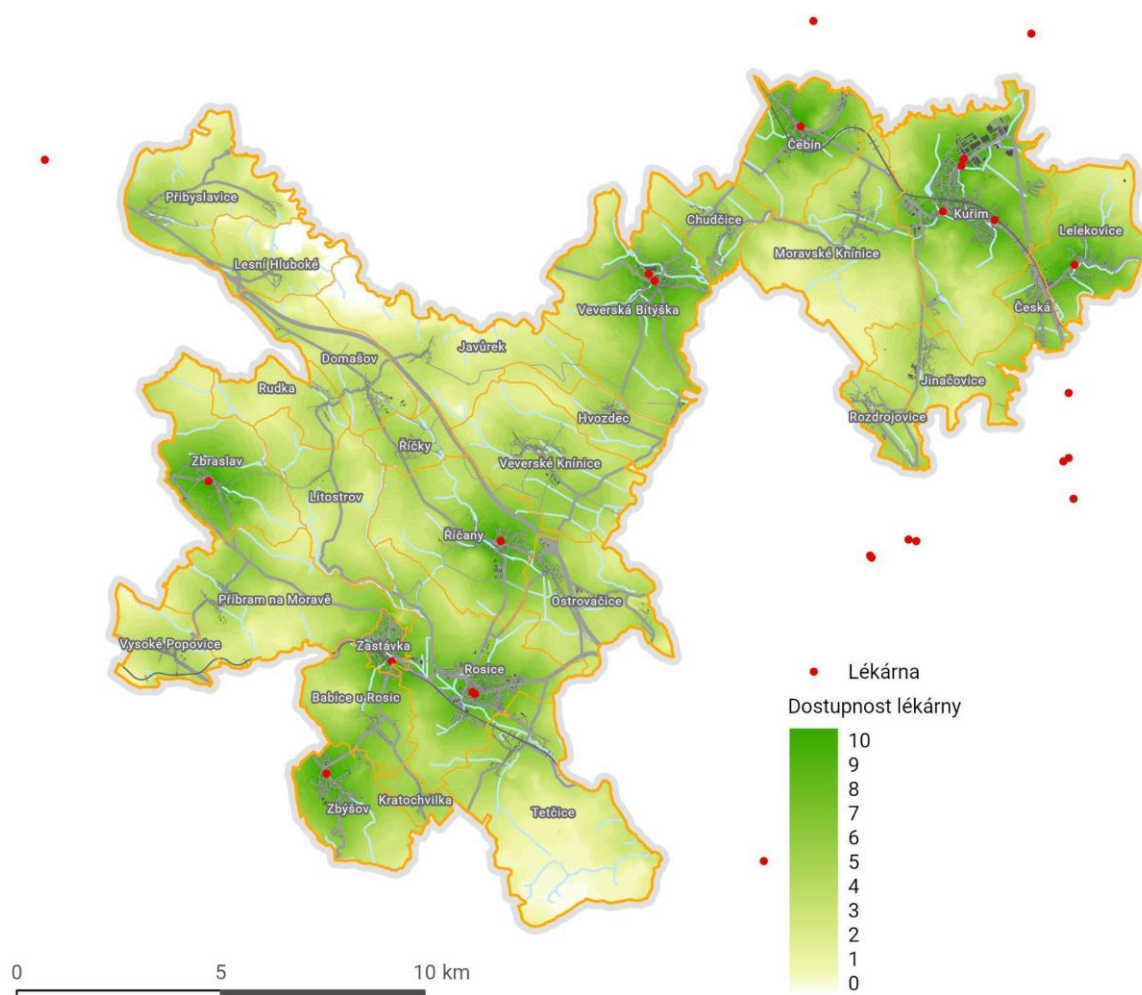
Kategorie: Bydlení

Popis: Dobrá dostupnost lékárny vhodně doplňuje dostupnost zdravotnických služeb a tím také zvyšuje atraktivitu lokality pro bydlení.

Hodnocení: Kritérium je bodováno na stupnici 0–10 bodů, kde vyšší skóre znamená lepší dostupnost. Výsledné hodnocení se odvíjí od časové dostupnosti pro čtyři dopravní módy: pěší doprava (chůze), cyklistická doprava, veřejná hromadná doprava, individuální automobilová doprava. Každý bod území obdrží hodnocení v rozmezí 0–10 bodů na základě dosažitelnosti. Vzniknou čtyři samostatné rastry dostupnosti (pěší, cyklo, hromadná doprava, auto). Každý rastr má stejnou váhu 25 %. Výsledný rastr se vypočítá jako součet těchto čtyř podkladů.

- **10 bodů:** Lékárna je dosažitelná do 3 minut všemi dopravními módy
- **0 bodů:** Lékárna není dosažitelná do 30 minut ani pro jeden dopravní mód
- **Mezihodnoty:** Jsou stanoveny lineární interpolací. Stupnice není stanovena v absolutních hodnotách, ale v relativních hodnotách podle dostupnosti v daném území.

Body	Dostupnost pěšky / na kole / veřejnou hromadnou dopravou / autem	Interpretace
10	≤ 3 minut	Výborná dostupnost
9	≤ 6 minut	Velmi dobrá dostupnost
8	≤ 9 minut	Dobrá dostupnost
7	≤ 12 minut	Přijatelná dostupnost
6	≤ 15 minut	Přiměřená dostupnost
5	≤ 18 minut	Střední dostupnost
4	≤ 21 minut	Méně příznivá dostupnost
3	≤ 24 minut	Nízká dostupnost
2	≤ 27 minut	Velmi nízká dostupnost
1	≤ 30 minut	Extrémně nízká dostupnost
0	> 30 minut	Absence dostupnosti



Zdroj dat: Národní registr poskytovatelů zdravotní péče, 2025

3.25. DOSTUPNOST ZAŘÍZENÍ SOCIÁLNÍ PÉČE

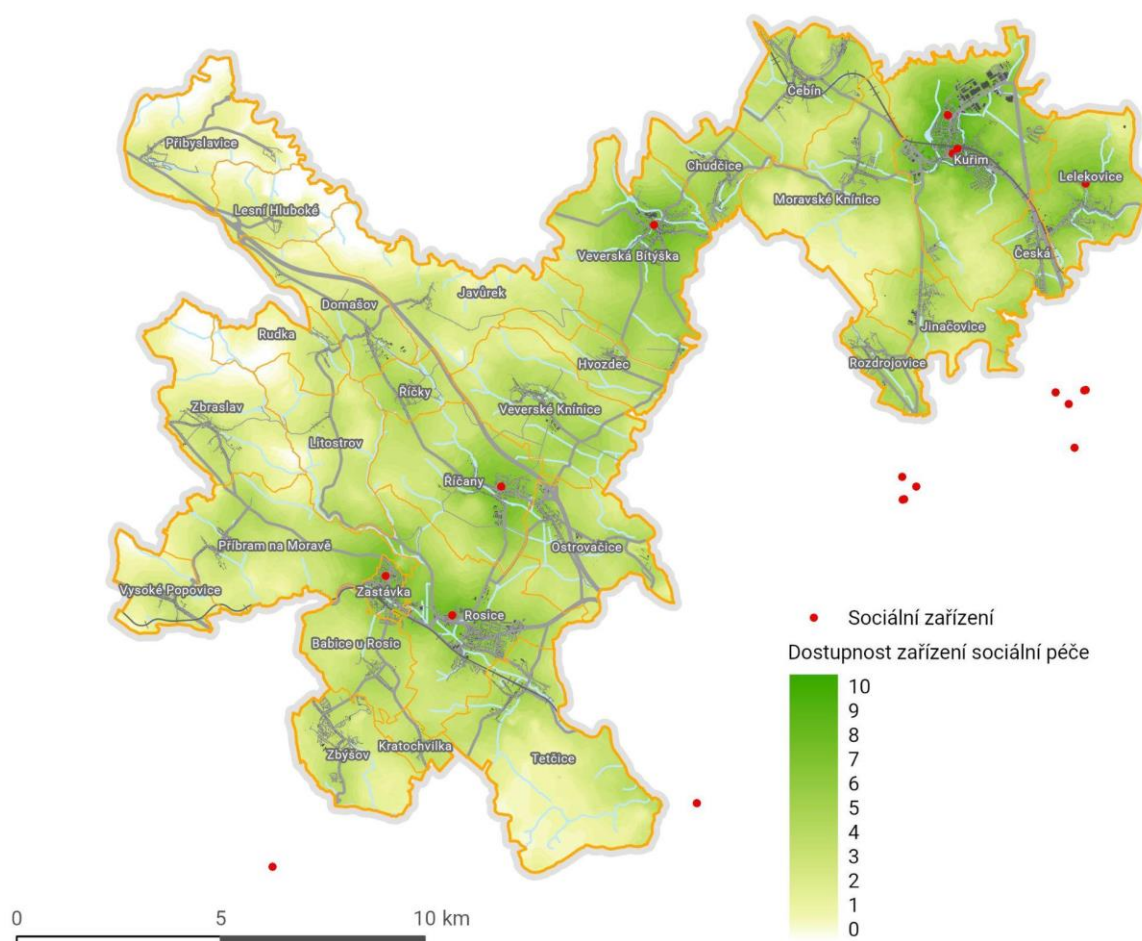
Kategorie: Bydlení

Popis: V rámci kritéria hodnotíme dostupnost zařízení sociální péče. Zařízení sociální péče zahrnují domovy pro seniory, denní stacionáře, domovy s pečovatelskou službou. Jejich koncentrace v bezprostřední dostupnosti zvyšuje atraktivitu lokality pro bydlení.

Hodnocení: Kritérium je bodováno na stupnici 0–10 bodů, kde vyšší skóre znamená lepší dostupnost. Výsledné hodnocení se odvíjí od časové dostupnosti pro čtyři dopravní módy: pěší doprava (chůze), cyklistická doprava, veřejná hromadná doprava, individuální automobilová doprava. Každý bod území obdrží hodnocení v rozmezí 0–10 bodů na základě dosažitelnosti a splnění podmínky počtu zařízení. Vzniknou čtyři samostatné rastry dostupnosti (pěší, cyklo, hromadná doprava, auto). Každý rastr má stejnou váhu 25 %. Výsledný rastr se vypočítá jako součet těchto čtyř podkladů.

- **10 bodů:** Alespoň 5 zařízení je dosažitelných do 3 minut všemi dopravními módy
- **0 bodů:** Zařízení není dosažitelné do 30 minut ani pro jeden dopravní mód
- **Mezihodnoty:** Jsou stanoveny lineární interpolací. Stupnice není stanovena v absolutních hodnotách, ale v relativních hodnotách podle dostupnosti v daném území a počtu zařízení.

Body	Počet zařízení v dostupnosti	Dostupnost pěšky / na kole / veřejnou hromadnou dopravou / autem	Interpretace
10	5 a více	≤ 3 minut	Výborná dostupnost
9	4 a více	≤ 6 minut	Velmi dobrá dostupnost
8	3 a více	≤ 9 minut	Dobrá dostupnost
7	2 a více	≤ 12 minut	Příjemná dostupnost
6	1 a více	≤ 15 minut	Přiměřená dostupnost
5	1 a více	≤ 18 minut	Střední dostupnost
4	1 a více	≤ 21 minut	Méně příznivá dostupnost
3	1 a více	≤ 24 minut	Nízká dostupnost
2	1 a více	≤ 27 minut	Velmi nízká dostupnost
1	1 a více	≤ 30 minut	Extrémně nízká dostupnost
0	0	> 30 minut	Absence dostupnosti



Zdroj dat: Národní registr poskytovatelů sociální péče, 2025

3.26. DOSTUPNOST DOMOVŮ PRO SENIORY

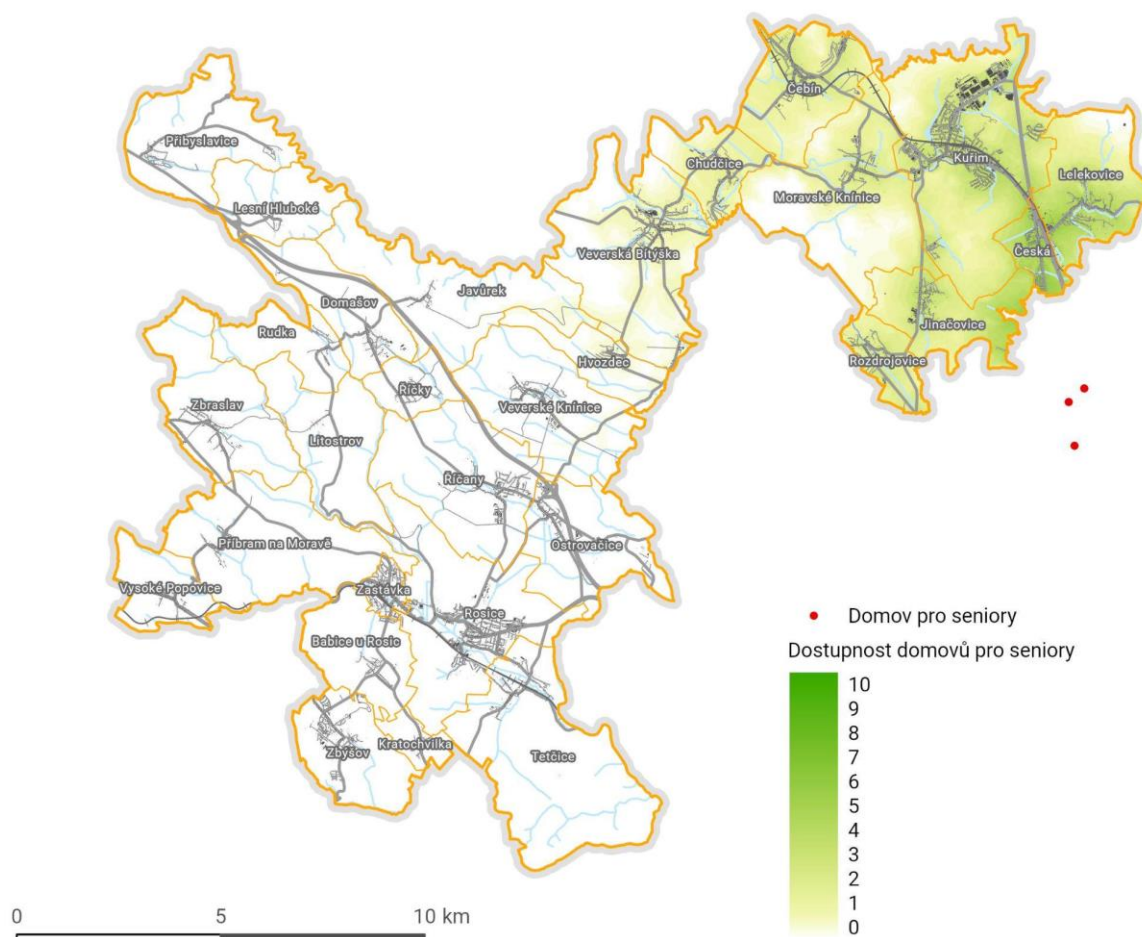
Kategorie: Bydlení

Popis: Dobrá dostupnost zařízení péče o seniory vhodně doplňuje dostupnost sociálních služeb a tím také zvyšuje atraktivitu lokality pro bydlení.

Hodnocení: Kritérium je bodováno na stupnici 0–10 bodů, kde vyšší skóre znamená lepší dostupnost. Výsledné hodnocení se odvíjí od časové dostupnosti pro čtyři dopravní módy: pěší doprava (chůze), cyklistická doprava, veřejná hromadná doprava, individuální automobilová doprava. Každý bod území obdrží hodnocení v rozmezí 0–10 bodů na základě dosažitelnosti. Vzniknou čtyři samostatné rastry dostupnosti (pěší, cyklo, hromadná doprava, auto). Každý rastr má stejnou váhu 25 %. Výsledný rastr se vypočítá jako součet těchto čtyř podkladů.

- **10 bodů:** Domov pro seniory je dosažitelný do 3 minut všemi dopravními módy
- **0 bodů:** Domov pro seniory není dosažitelný do 30 minut ani pro jeden dopravní mód
- **Mezihodnoty:** Jsou stanoveny lineární interpolací. Stupnice není stanovena v absolutních hodnotách, ale v relativních hodnotách podle dostupnosti v daném území.

Body	Dostupnost pěšky / na kole / veřejnou hromadnou dopravou / autem	Interpretace
10	≤ 3 minut	Výborná dostupnost
9	≤ 6 minut	Velmi dobrá dostupnost
8	≤ 9 minut	Dobrá dostupnost
7	≤ 12 minut	Přijatelná dostupnost
6	≤ 15 minut	Přiměřená dostupnost
5	≤ 18 minut	Střední dostupnost
4	≤ 21 minut	Méně příznivá dostupnost
3	≤ 24 minut	Nízká dostupnost
2	≤ 27 minut	Velmi nízká dostupnost
1	≤ 30 minut	Extrémně nízká dostupnost
0	> 30 minut	Absence dostupnosti



Zdroj dat: Národní registr poskytovatelů sociální péče, 2025

3.27. DOSTUPNOST POŠTY

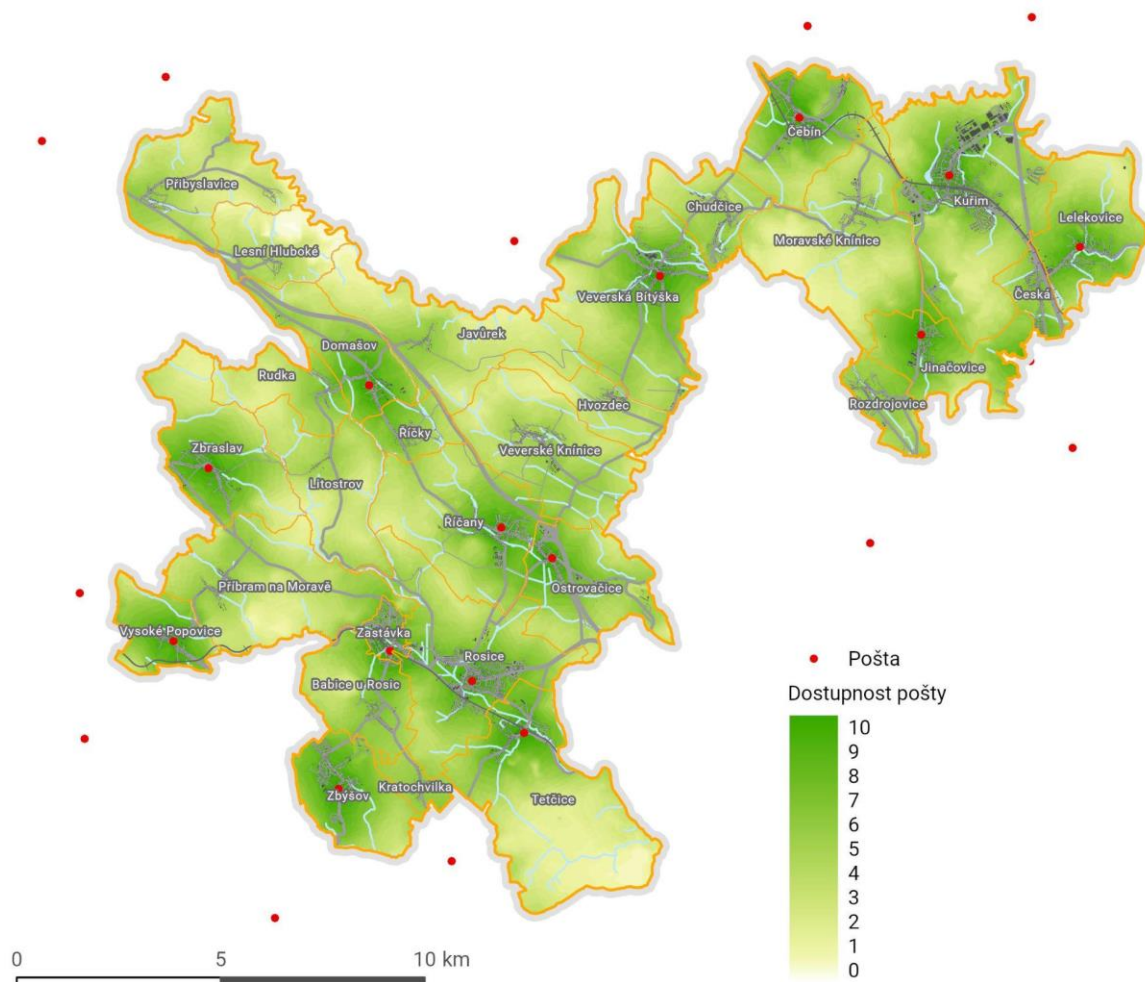
Kategorie: Bydlení

Popis: Dostupnost pošty je klíčovým ukazatelem kvality veřejné infrastruktury a služeb v hodnoceném území. Pošta poskytuje základní služby, jako je doručování a odesílání zásilek, finanční služby, a v některých případech i administrativní úkony. Hodnocení dostupnosti pošty zahrnuje zohlednění pěší dostupnosti, dostupnosti veřejnou hromadnou dopravou a autem. Kritérium je posuzováno z pohledu časové náročnosti na stupnici 0–10 bodů, přičemž vyšší hodnota znamená lepší dostupnost.

Hodnocení: Kritérium je bodováno na stupnici 0–10 bodů, kde vyšší skóre znamená lepší dostupnost. Výsledné hodnocení se odvíjí od časové dostupnosti pro čtyři dopravní módy: pěší doprava (chůze), cyklistická doprava, veřejná hromadná doprava, individuální automobilová doprava. Každý bod území obdrží hodnocení v rozmezí 0–10 bodů na základě dosažitelnosti. Vzniknou čtyři samostatné rastry dostupnosti (pěší, cyklo, hromadná doprava, auto). Každý rastr má stejnou váhu 25 %. Výsledný rastr se vypočítá jako součet těchto čtyř podkladů.

- **10 bodů:** Pošta je dosažitelná do 3 minut všemi dopravními módy
- **0 bodů:** Pošta není dosažitelná do 30 minut ani pro jeden dopravní mód
- **Mezihodnoty:** Jsou stanoveny lineární interpolací. Stupnice není stanovena v absolutních hodnotách, ale v relativních hodnotách podle dostupnosti v daném území.

Body	Dostupnost pěšky / na kole / veřejnou hromadnou dopravou / autem	Interpretace
10	≤ 3 minut	Výborná dostupnost
9	≤ 6 minut	Velmi dobrá dostupnost
8	≤ 9 minut	Dobrá dostupnost
7	≤ 12 minut	Příjemná dostupnost
6	≤ 15 minut	Přiměřená dostupnost
5	≤ 18 minut	Střední dostupnost
4	≤ 21 minut	Méně příznivá dostupnost
3	≤ 24 minut	Nízká dostupnost
2	≤ 27 minut	Velmi nízká dostupnost
1	≤ 30 minut	Extrémně nízká dostupnost
0	> 30 minut	Absence dostupnosti



Zdroj dat: Česká pošta, 2025

3.28. DOSTUPNOST VÝDEJNÍCH MÍST

Kategorie: Bydlení

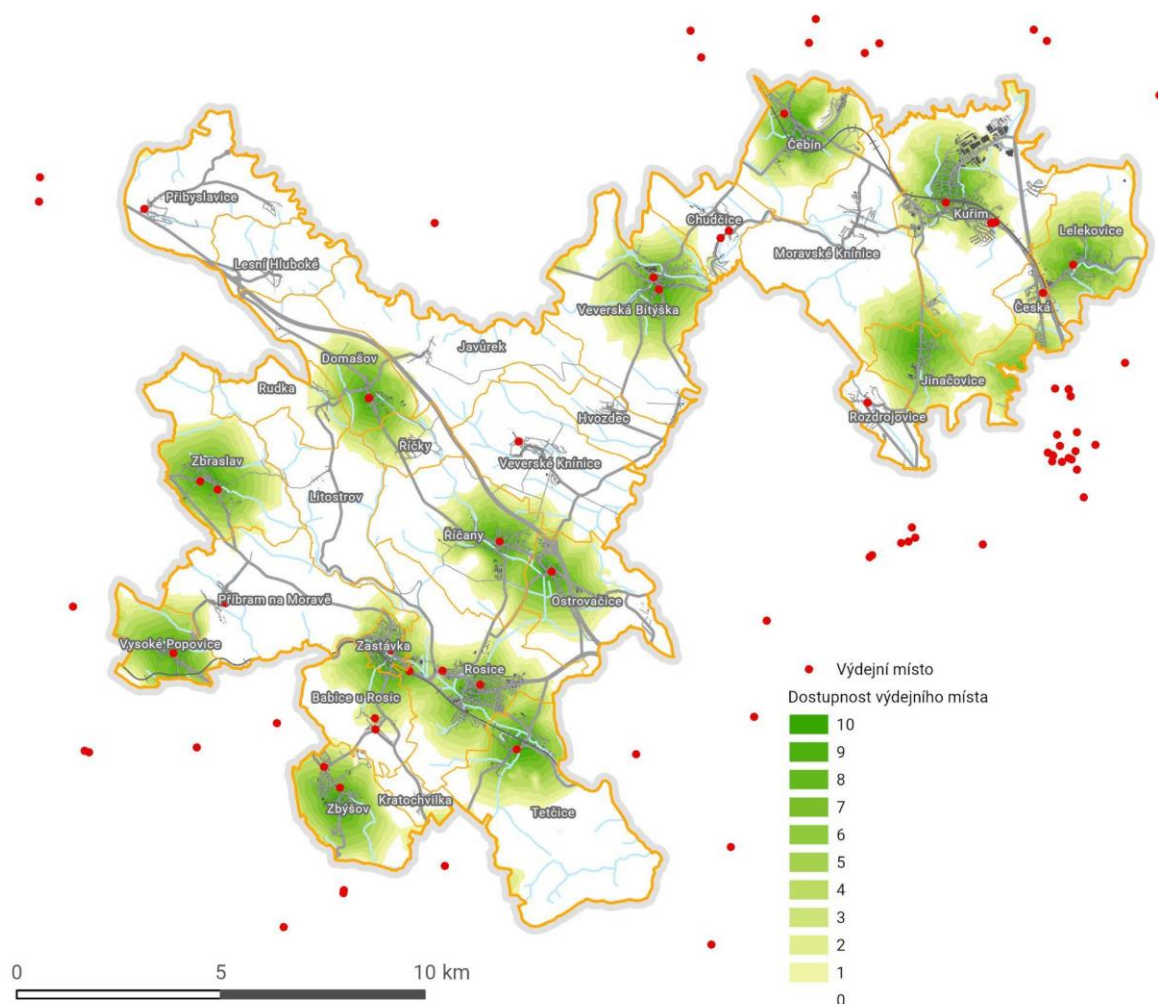
Popis: Dostupnost výdejních míst (zásilkových boxů, poboček kurýrních společností, výdejních míst e-shopů apod.) je klíčovým faktorem atraktivity bydlení. Možnost rychlého a pohodlného vyzvednutí zásilek pěšky snižuje závislost na automobilové dopravě a zvyšuje komfort obyvatel. Vysoká koncentrace těchto míst v docházkové vzdálenosti podporuje moderní životní styl a přispívá k dostupnosti služeb v lokalitě.

Metodou hodnocení je **service area analýza**, která vyhodnocuje **časovou vzdálenost k nejbližšímu výdejnímu místu** z každé lokality.

Hodnocení: Kritérium je bodováno na stupnici 0–10 bodů, kde vyšší skóre znamená kratší docházkovou vzdálenost k nejbližšímu výdejnímu místu.

- **10 bodů:** Pošta je dosažitelná do 3 minut pěšky.
- **0 bodů:** Pošta není dosažitelná do 30 minut pěšky.
- **Mezihodnoty:** Jsou stanoveny lineární interpolací.

Body	Dostupnost pěšky	Interpretace
10	≤ 3 minut	Výborná dostupnost
9	≤ 6 minut	Velmi dobrá dostupnost
8	≤ 9 minut	Dobrá dostupnost
7	≤ 12 minut	Příjemná dostupnost
6	≤ 15 minut	Přiměřená dostupnost
5	≤ 18 minut	Střední dostupnost
4	≤ 21 minut	Méně příznivá dostupnost
3	≤ 24 minut	Nízká dostupnost
2	≤ 27 minut	Velmi nízká dostupnost
1	≤ 30 minut	Extrémně nízká dostupnost
0	> 30 minut	Absence dostupnosti



Zdroj dat: OpenStreetMap, 2025

3.29. DOSTUPNOST DĚTSKÉHO HŘIŠTĚ

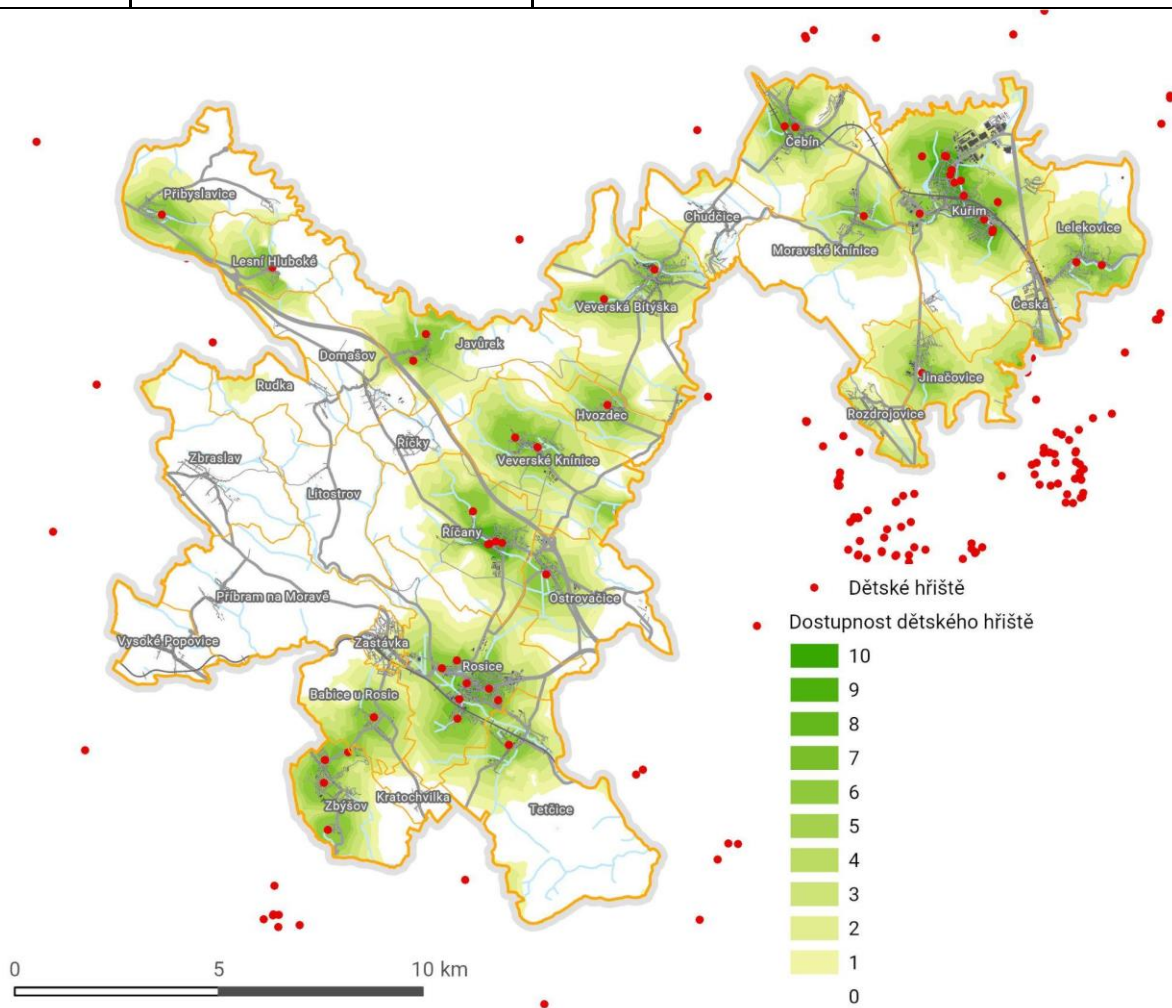
Kategorie: Bydlení

Popis: Rekreačních možností je široká paleta, jednou ze základních jsou veřejně přístupná venkovní dětská hřiště. Součástí této datové sady jsou hřiště vybavena zpravidla pískovištěm, koníkem, houpačkou, herní sestavou, kolotočem, skluzem aj.

Hodnocení: Kritérium hodnotíme pomocí kombinace počtu těchto zařízení v bezprostřední docházkové vzdálenosti a časové pěší dostupnosti v minutách.

Body	Dostupnost dětského hřiště	Interpretace
10	6 a více hřišť do 10 minut nebo 3 a více hřišť do 5 minut	Výborná dostupnost
9	4 – 5 hřišť do 10 minut nebo 2 hřiště do 5 minut	Velmi dobrá dostupnost
8	3 hřiště do 10 minut	Dobrá dostupnost
7	2 hřiště do 10 minut	Příjemná dostupnost

6	1 hřiště do 10 minut	Přiměřená dostupnost
5	1 hřiště do 12 minut	Střední dostupnost
4	1 hřiště do 15 minut	Méně příznivá dostupnost
3	1 hřiště do 20 minut	Nízká dostupnost
2	1 hřiště do 25 minut	Velmi nízká dostupnost
1	1 hřiště do 30 minut	Extrémně nízká dostupnost
0	žádné hřiště do 30 minut	Absence dostupnosti



Zdroj dat: Vlastní šetření, 2025

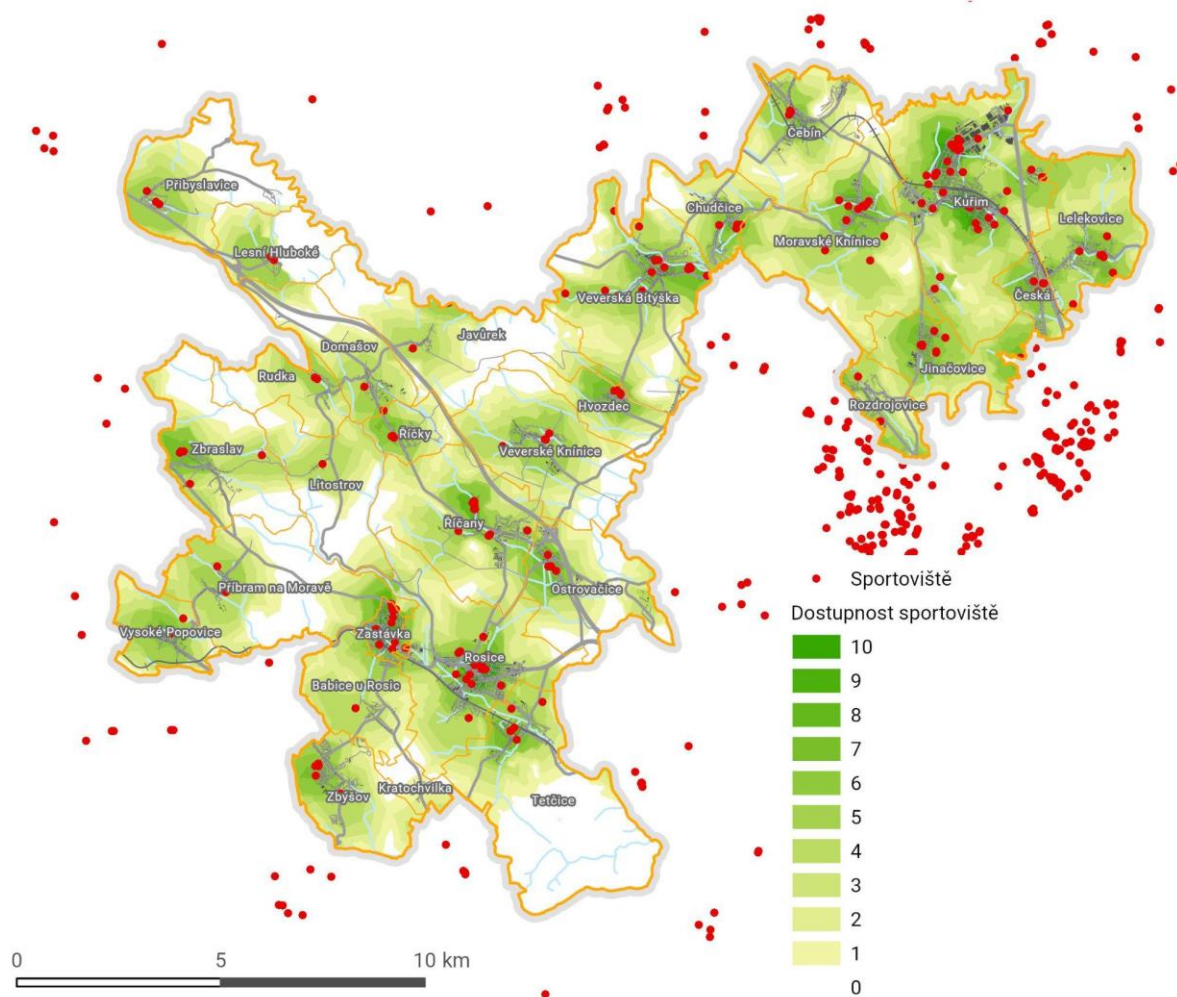
3.30. DOSTUPNOST SPORTOVIŠTĚ

Kategorie: Bydlení

Popis: Dalším důležitým místem pro rekreaci jsou outdoor a indoor sportoviště. Do této analýzy byla zahrnuta všechna sportoviště typu školní hřiště, workouty a fitparks, skateparks, atletické stadiony, basketbalová hřiště, baseballová hřiště, volejbalové hřiště, fotbalová hřiště, tenisové kurty, fitcentra, bazény, skupinové lekce, lezecké stěny, aj. V případě, že je v území více hřišť stejného typu v jedné lokalitě, přistoupili jsme k nim jako k pouze jednomu sportovišti.

Hodnocení: Kritérium hodnotíme pomocí kombinace počtu těchto zařízení v bezprostřední docházkové vzdálenosti a časové pěší dostupnosti.

Body	Dostupnost veřejného sportoviště	Interpretace
10	10 a více sportovišť do 10 minut	Výborná dostupnost
9	8 – 9 sportovišť do 10 minut	Velmi dobrá dostupnost
8	6 – 7 sportovišť do 10 minut	Dobrá dostupnost
7	4 - 5 sportovišť do 10 minut	Přijatelná dostupnost
6	4 - 5 sportovišť do 15 minut	Přiměřená dostupnost
5	2 - 3 sportoviště do 15 minut	Střední dostupnost
4	1 sportoviště do 15 minut	Méně příznivá dostupnost
3	1 sportoviště do 20 minut	Nízká dostupnost
2	1 sportoviště do 25 minut	Velmi nízká dostupnost
1	1 sportoviště do 30 minut	Extrémně nízká dostupnost
0	bez sportoviště do 30 minut	Absence dostupnosti



Zdroj dat: Vlastní šetření, 2025

3.31. SKLONITOST ÚZEMÍ

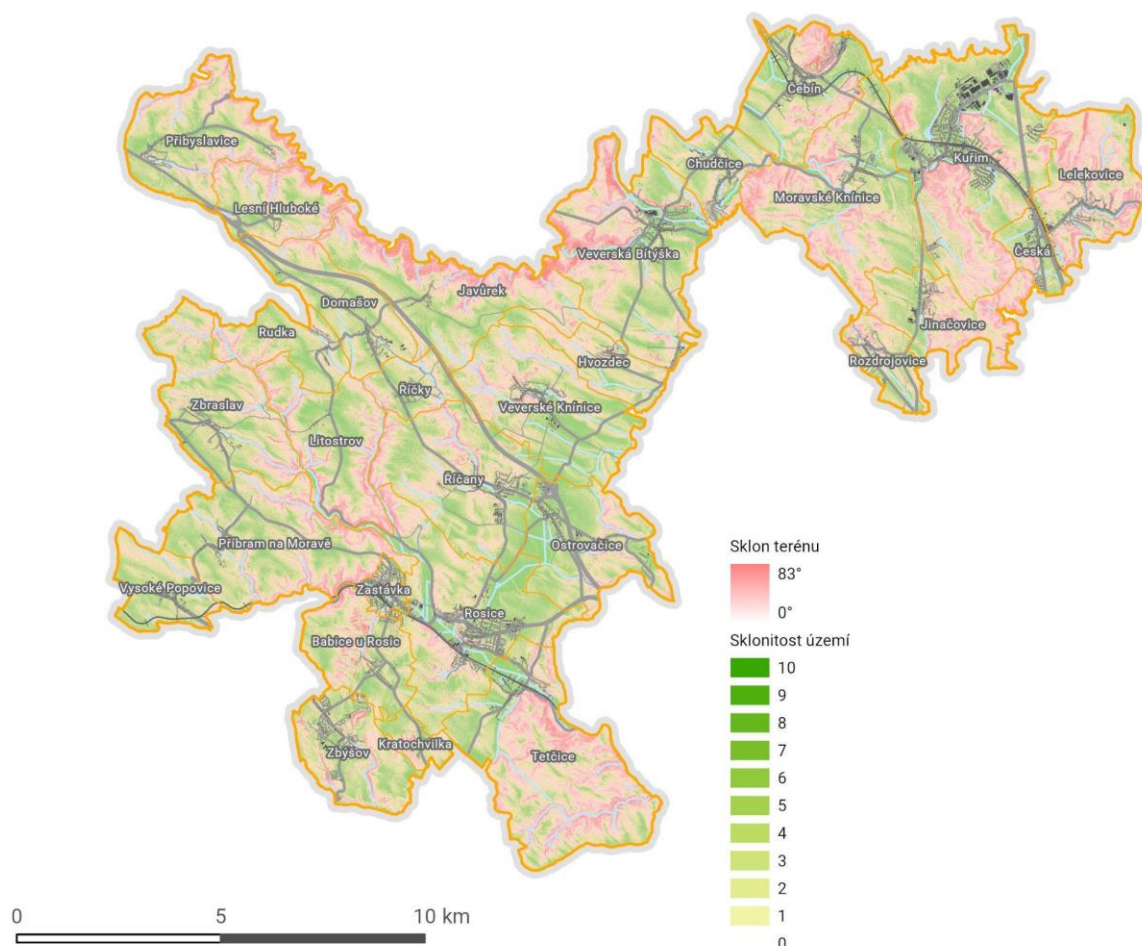
Kategorie: Podnikání a komerce

Popis: Výstavba na svažitém terénu vyžaduje speciální technická opatření, která zvyšují náklady a složitost projektu. Při realizaci staveb ve svahu je nezbytné respektovat přirozený sklon terénu a provést detailní hydrogeologický průzkum, kvalitní založení, účinný odvod vody a zpevnění svahů. Nutnost instalace speciálních zařízení, jako jsou přečerpávací stanice u kanalizací, dále prodražuje výstavbu a provoz. Vysoká sklonitost terénu tak výrazně snižuje vhodnost území pro podnikatelské a komerční využití.

Hodnocení: Kritérium hodnotíme podle průměrného sklonu terénu vyjádřeného ve stupních, přičemž maximálně negativní vliv připisujeme sklonu 10°. Při bodovém hodnocení (na škále 0–10 bodů) se vychází z následujícího principu:

- **10 bodů:** optimální, téměř plochý terén (minimální sklon do 1°)
- **0 bodů:** velmi členitý terén s vysokým sklonem (nad 10°)
- **Mezihodnoty:** Jsou stanoveny nelineárně podle naměřeného průměrného sklonu terénu.

Body	Sklon terénu ve stupních	Interpretace
10	$\leq 1^\circ$	Plně rovný terén, ideální pro výstavbu, minimální náklady.
9	$\leq 1,6^\circ$	Velmi mírný sklon, snadná výstavba s malými úpravami.
8	$\leq 2,4^\circ$	Mírně svažitý terén, drobné úpravy potřebné, stále levné.
7	$\leq 2,9^\circ$	Mírně svažitý, technické úpravy nutné, náklady rostou.
6	$\leq 3,6^\circ$	Větší svažitost, vyšší náklady na stabilizaci.
5	$\leq 4,2^\circ$	Výrazně svažitý, náklady na zpevnění a stabilizaci rostou.
4	$\leq 5,2^\circ$	Vysoký sklon, složité a nákladné technické úpravy.
3	$\leq 6,1^\circ$	Významný sklon, nákladné a složité inženýrské řešení.
2	$\leq 7,7^\circ$	Velmi svažitý, vysoké náklady a složitá realizace.
1	$\leq 10^\circ$	Příliš svažitý, výstavba velmi nákladná a složitá.
0	$> 10^\circ$	Terén je neprůchodný pro výstavbu, extrémní náklady.



Zdroj dat: ČÚZK – DMR 5G, 2025

3.32. ČLENITOST OKOLNÍHO TERÉNU

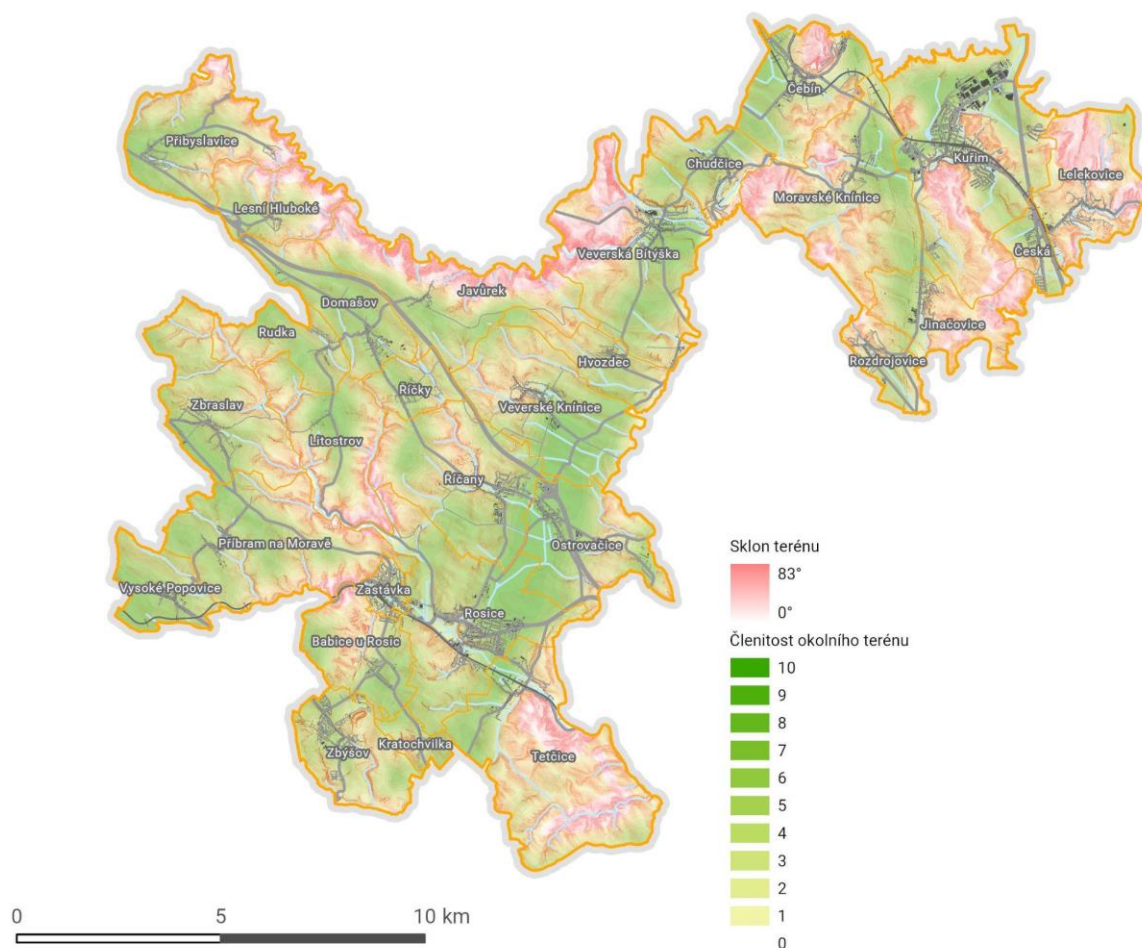
Kategorie: Bydlení, Podnikání a komerce

Popis: Vysoce členitý terén, charakterizovaný výraznými svahy a nerovnostmi, může výrazně ztěžovat pohyb obyvatel a snižovat komfort života. Nerovný terén rovněž komplikuje přístup ke službám a infrastrukturu, což má dopad na atraktivitu území pro bydlení i podnikatelské využití.

Hodnocení: Členitost terénu se hodnotí na základě průměrného sklonu terénu v okruhu 500 m od analyzovaného místa. Při bodovém hodnocení (na škále 0–10 bodů) se vychází z následujícího principu:

- **10 bodů:** optimální, téměř plochý terén (minimální průměrný sklon do 3°), který zaručuje snadnou pohyblivost a přístupnost.
- **0 bodů:** velmi členitý terén s vysokým průměrným sklonem (nad 13°), který představuje významnou překážku pro pohyb a snižuje atraktivitu území.
- **Mezihodnoty:** Jsou stanoveny nelineárně podle naměřeného průměrného sklonu terénu.

Body	Průměrný sklon terénu ve stupních v okolí 500 m	Interpretace
10	$\leq 3^\circ$	Téměř plochý terén, ideální pro pohyb a přístupnost, vysoká atraktivita pro bydlení a podnikání.
9	$\leq 3,8^\circ$	Velmi mírně svažité, přístupnost stále snadná, vysoká atraktivita.
8	$\leq 4,7^\circ$	Mírně svažité, pohyb je stále relativně snadný, ale terén je trochu náročnější.
7	$\leq 5,5^\circ$	Mírně členitý terén, přístup a pohyb jsou o něco složitější, ale stále přijatelný.
6	$\leq 6,3^\circ$	Svažité terén, mobilita začíná být obtížnější, může ovlivnit komfort života.
5	$\leq 7,2^\circ$	Vyšší svažitost, přístupnost a pohyb jsou omezené, atraktivita pro podnikání a bydlení se snižuje.
4	$\leq 8,2^\circ$	Terén začíná být výrazně členitý, snižuje se pohyblivost, náročnější přístup ke službám.
3	$\leq 9,4^\circ$	Výrazně svažité terén, pohyb i přístup jsou omezené, terén ztěžuje životní komfort.
2	$\leq 10,8^\circ$	Velmi členitý terén, významné omezení v mobilitě a přístupu, terén má negativní vliv na atraktivitu.
1	$\leq 13^\circ$	Velmi členitý terén s vážnými překážkami pro pohyb, značně snižuje atraktivitu území.
0	$> 13^\circ$	Extrémně členitý terén, prakticky neprostupný, výrazně nevhodný pro výstavbu a život.



Zdroj dat: ČÚZK – DMR 5G, 2025

3.33. VZDÁLENOST OBSLUŽNÉ KOMUNIKACE

Kategorie: Bydlení, Podnikání a komerce

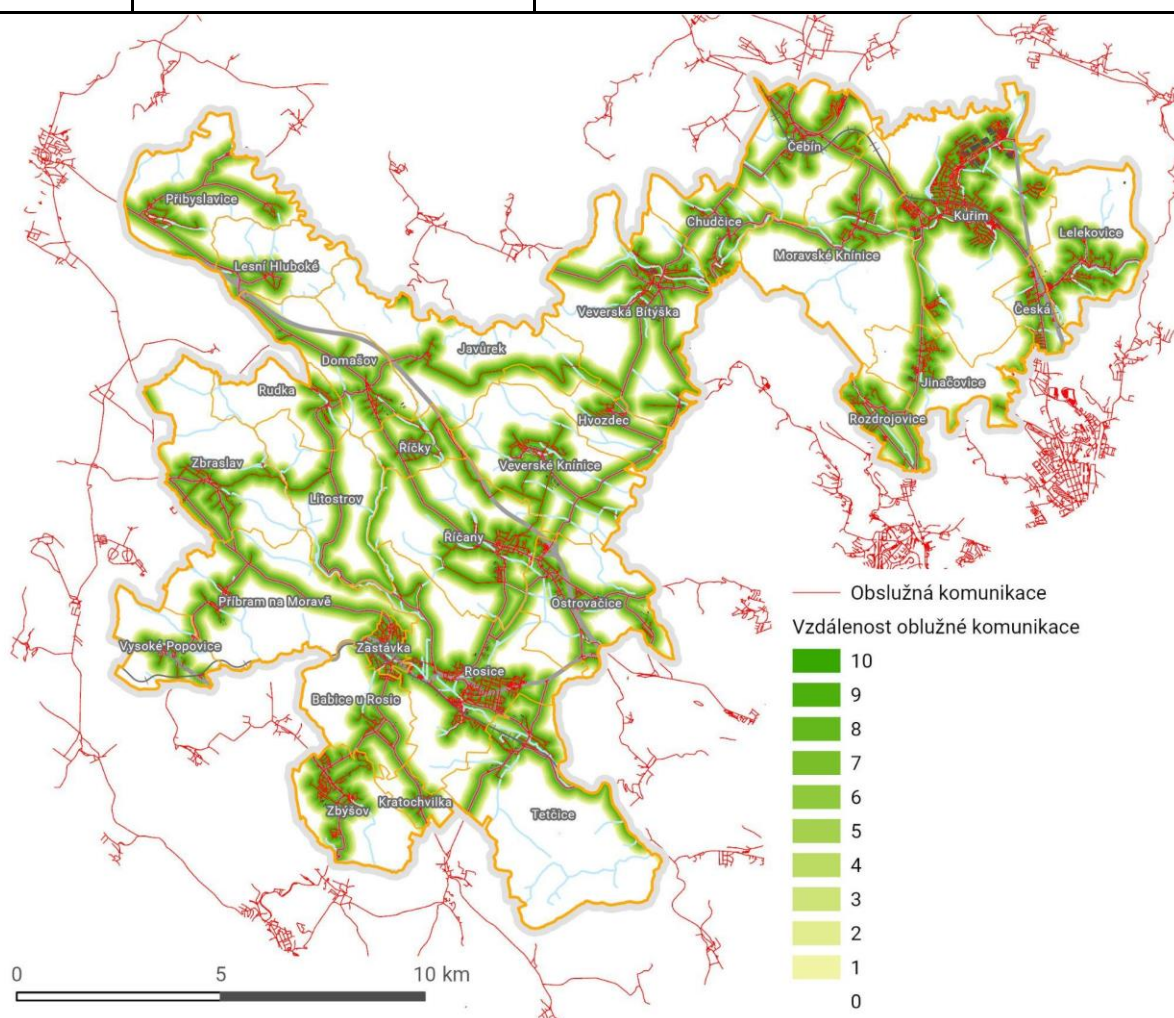
Popis: Při plánování a výstavbě stavby bydlení je klíčové, aby byla zajištěna přímá dostupnost zpevněnou pozemní komunikací. Taková komunikace – minimálně místní – by měla mít šířku alespoň 2,5 m a její konec by měl být umístěn nejvýše 50 m od stavby, což zaručuje pohodlný a bezpečný přístup.

Hodnocení: Kritérium hodnotíme jako vzdálenost území od místní komunikace, případně silnice II. a III. třídy, s limitní vzdáleností **300 m**.

- **10 bodů:** Pokud se území nachází velmi blízko komunikaci (například do 50 m)
- **0 bodů:** Pokud je vzdálenost větší než 300 m.
- **Mezihodnoty:** Jsou stanoveny lineárně, což umožňuje jemnější vyhodnocení dostupnosti.

Body	Vzdálenost obslužné komunikace	Interpretace
10	≤ 30 m	Výborná dostupnost
9	≤ 60 m	Velmi dobrá dostupnost
8	≤ 90 m	Dobrá dostupnost

7	≤ 120 m	Přijatelná dostupnost
6	≤ 150 m	Přiměřená dostupnost
5	≤ 180 m	Střední dostupnost
4	≤ 210 m	Méně příznivá dostupnost
3	≤ 240 m	Nízká dostupnost
2	≤ 270 m	Velmi nízká dostupnost
1	≤ 300 m	Extrémně nízká dostupnost
0	> 300 m	Absence dostupnosti



Zdroj dat: OpenStreetMap, 2025

3.34. DOSTUPNOST DÁLNIČE NEBO SILNICE I. TŘÍDY

Kategorie: Podnikání a komerce

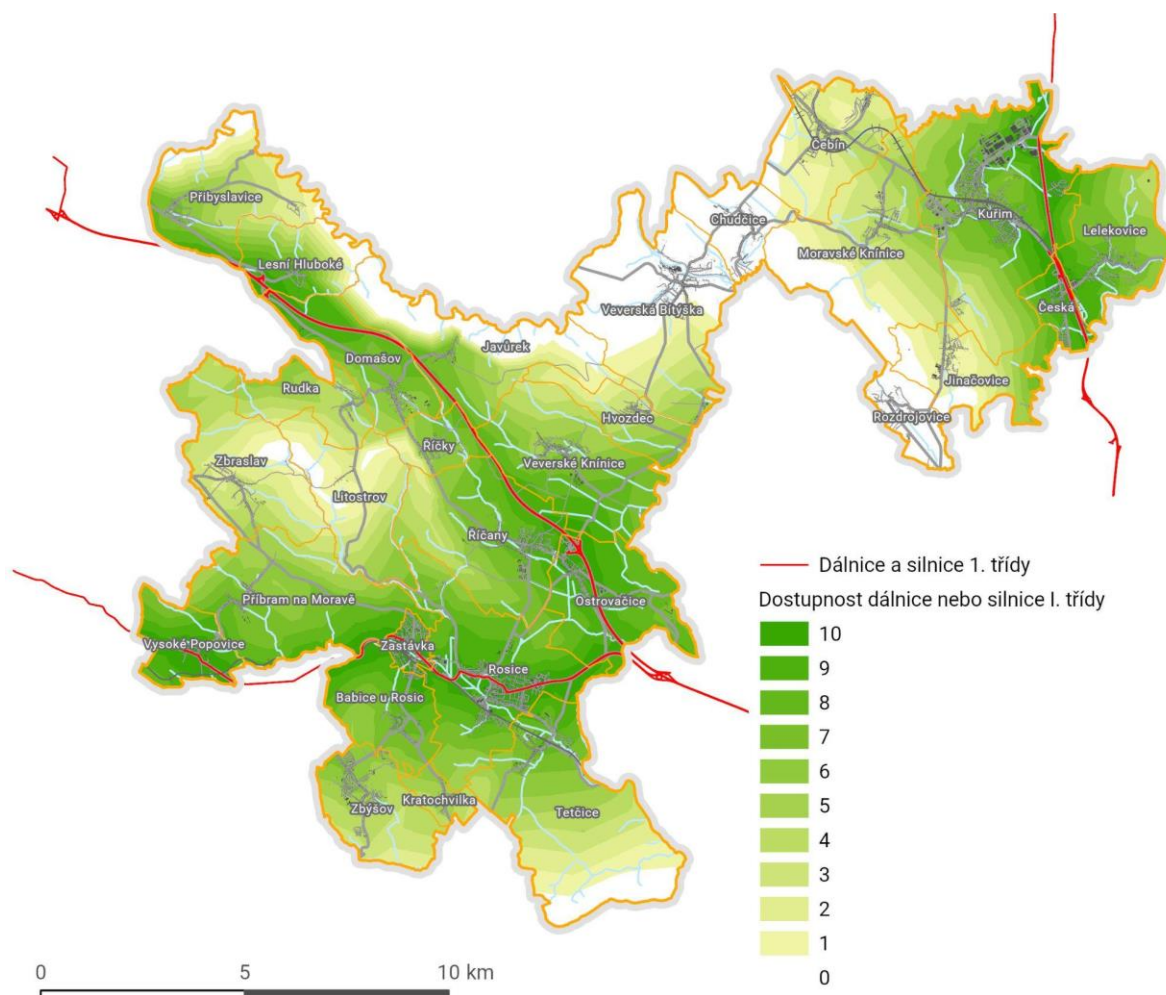
Popis: Efektivní využití území pro podnikání a komerční účely úzce souvisí s dostupností dopravní infrastruktury. Klíčovým faktorem je využití stávajících dopravních sítí, což pomáhá snižovat náklady na výstavbu a údržbu nových propojení. Pro lokality určené pro podnikání a komerci je zásadní, aby měly

snadný přístup nejen k místní cestní síti, ale také k kapacitním nadřazeným komunikacím (dálnice a silnice I. třídy). Blízkost těchto klíčových komunikací umožňuje rychlé a efektivní přesuny zboží, čímž se minimalizuje dopravní zátěž na okolní zástavbě a zvyšuje celková hospodárnost území.

Hodnocení: Kritérium se hodnotí jako časová dostupnost automobilovou dopravou k nejbližší křižovatce nadřazené komunikace, přičemž limitní čas dostupnosti je stanoven na **10 minut**.

- **10 bodů:** dostupnost během 1 minuty (optimální)
- **0 bodů:** dostupnost nad 10 minut
- **Mezihodnoty:** Jsou stanoveny lineárně.

Body	Dostupnost autem	Interpretace
10	≤ 1 minuta	Výborná dostupnost
9	≤ 2 minuty	Velmi dobrá dostupnost
8	≤ 3 minuty	Dobrá dostupnost
7	≤ 4 minuty	Přijatelná dostupnost
6	≤ 5 minut	Přiměřená dostupnost
5	≤ 6 minut	Střední dostupnost
4	≤ 7 minut	Méně příznivá dostupnost
3	≤ 8 minut	Nízká dostupnost
2	≤ 9 minut	Velmi nízká dostupnost
1	≤ 10 minut	Extrémně nízká dostupnost
0	> 10 minut	Absence dostupnosti



Zdroj dat: Územně analytické podklady, 2025

3.35. VZDÁLENOST ŽELEZNICE

Kategorie: Podnikání a komerce

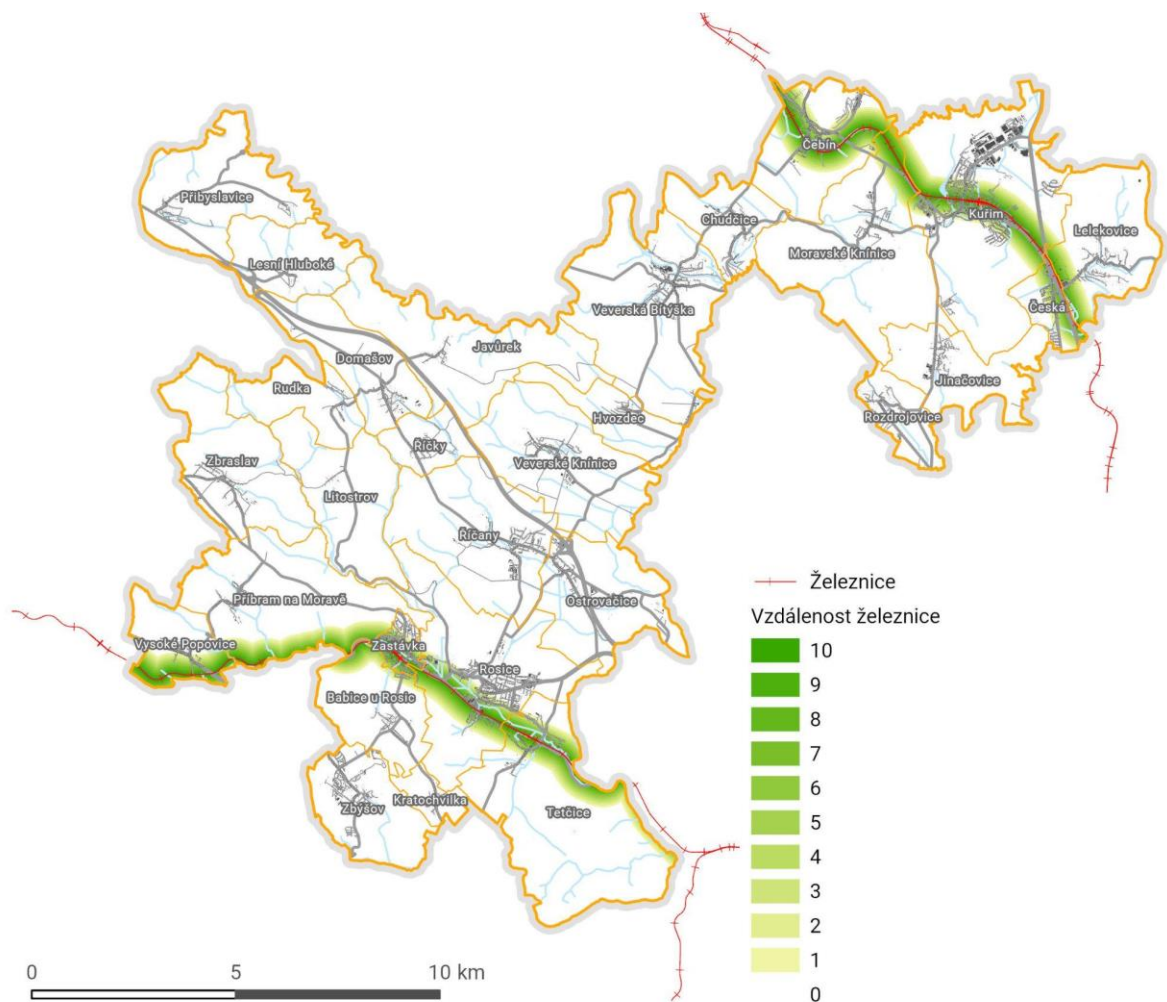
Popis: Napojení ploch pro podnikání a komerční činnost na železniční síť prostřednictvím vlečky umožňuje efektivnější přepravu zboží a surovin, čímž dochází k odklonění nákladní dopravy ze silnic na železnici. To přispívá ke snížení dopravního zatížení, emisí a hlukové zátěže v okolí.

Hodnocení: Kritérium hodnotíme podle vzdálenosti území od železnice s limitní vzdáleností **500 m**:

- **10 bodů** = do 50 m od železnice,
- **0 bodů** = nad 500 m,
- **Mezihodnoty:** Jsou interpolovány lineárně.

Body	Vzdálenost železnice	Interpretace
10	do 50 m	Výborná dostupnost
9	do 100 m	Velmi dobrá dostupnost

8	do 150 m	Dobrá dostupnost
7	do 200 m	Přijatelná dostupnost
6	do 250 m	Přiměřená dostupnost
5	do 300 m	Střední dostupnost
4	do 350 m	Méně příznivá dostupnost
3	do 400 m	Nízká dostupnost
2	do 450 m	Velmi nízká dostupnost
1	do 500 m	Extrémně nízká dostupnost
0	nad 500 m	Absence dostupnosti



Zdroj dat: Územně analytické podklady, 2023

3.36. DOSTUPNOST MEZINÁRODNÍHO LETIŠTĚ

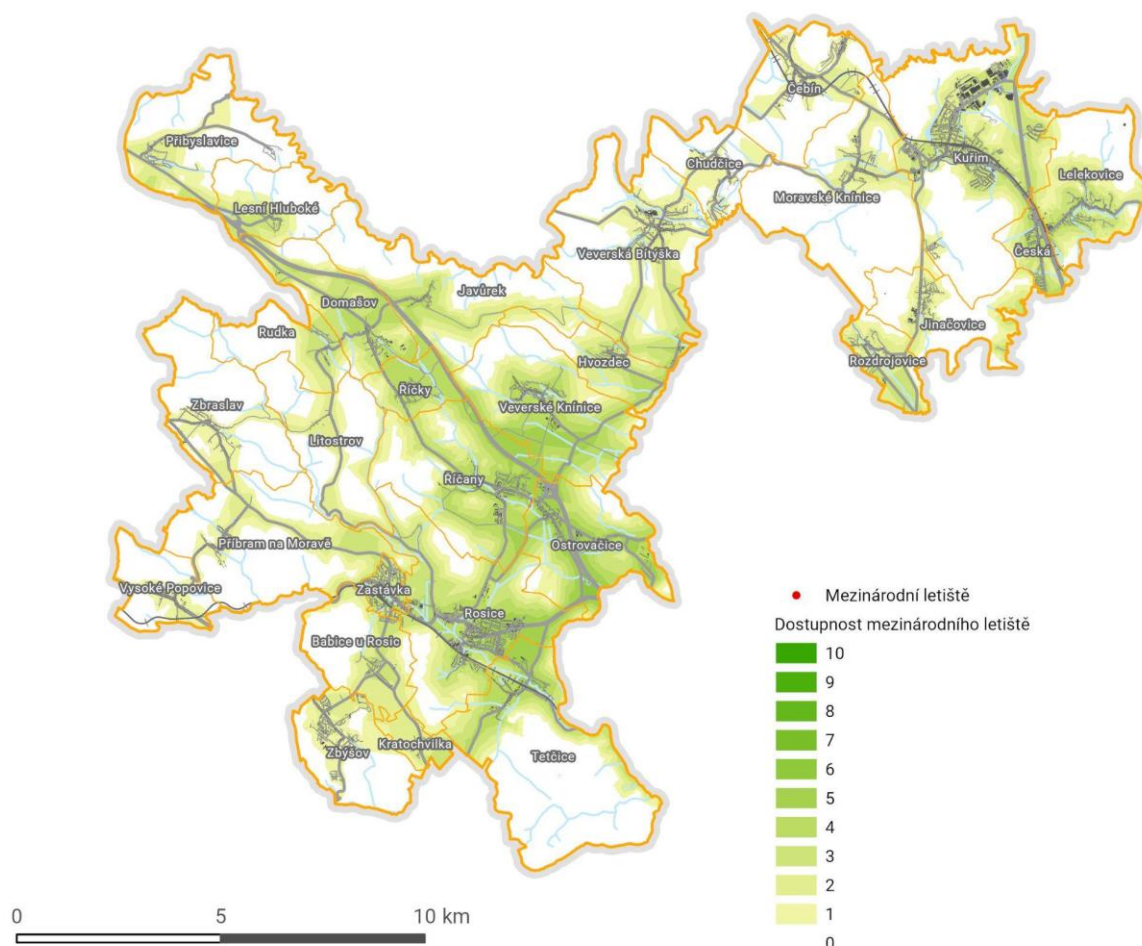
Kategorie: Podnikání a komerce

Popis: Dostupnost mezinárodního letiště je klíčovým faktorem pro podnikatelské a komerční aktivity, zejména pro firmy s obchodními vazbami do zahraničí, logistické společnosti a sektor cestovního ruchu. Snadný a rychlý přístup k letišti zvyšuje atraktivitu lokality pro podnikání, usnadňuje mobilitu zaměstnanců i obchodních partnerů a podporuje ekonomický rozvoj regionu. Toto kritérium hodnotí dostupnost letiště výhradně prostřednictvím individuální automobilové dopravy.

Hodnocení: Vypočítá se časová dostupnost nejbližšího mezinárodního letiště automobilem. Každý bod území obdrží hodnocení v rozmezí 0–10 bodů na základě doby jízdy:

- **10 bodů:** Velmi dobrá dostupnost (krátká doba jízdy),
- **0 bodů:** Velmi špatná dostupnost (dlouhá doba jízdy).
- **Mezihodnoty:** Jsou interpolovány lineárně.

Body	Dostupnost autem	Interpretace
10	≤ 3 minut	Výborná dostupnost
9	≤ 6 minut	Velmi dobrá dostupnost
8	≤ 9 minut	Dobrá dostupnost
7	≤ 12 minut	Příjemná dostupnost
6	≤ 15 minut	Přiměřená dostupnost
5	≤ 18 minut	Střední dostupnost
4	≤ 21 minut	Méně příznivá dostupnost
3	≤ 24 minut	Nízká dostupnost
2	≤ 27 minut	Velmi nízká dostupnost
1	≤ 30 minut	Extrémně nízká dostupnost
0	> 30 minut	Absence dostupnosti



Zdroj dat: Vlastní šetření, 2025

3.37. VZDÁLENOST VODOVODU

Kategorie: Bydlení, Podnikání a komerce

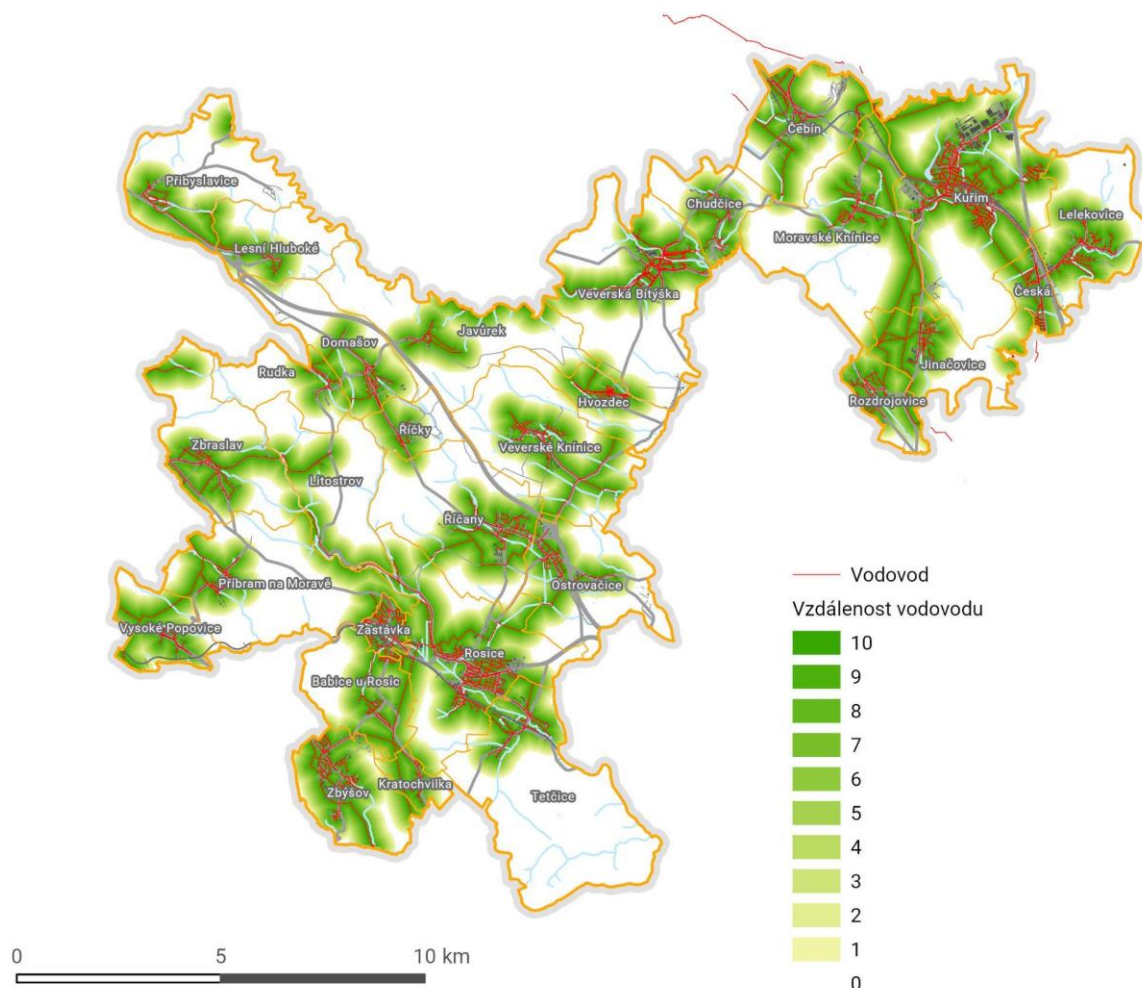
Popis: Dostupnost vodovodní infrastruktury je klíčovým faktorem pro rozvoj území, ať už pro bydlení, podnikání nebo komerční využití.

Je nutno zohlednit, aby vodovod měl pro danou stavbu dostatečný výstupní tlak a kapacitu. V řešeném území jsou celkem 3 tlaková pásma. Územní plán navrhuje jejich vzájemné propojení. Převýšení mezi vodojemem a odběrným místem musí být v rozmezí 15 – 60 m. Pokud je větší, musí se tam vložit přerušovací komora, která ten vysoký tlak zmenší. Tím vznikne další tlakové pásmo a s tím spojené další náklady. Tlakové poměry v síti však pomíjíme, protože výrazný vliv má kromě vzdálenosti od vodojemu a výšky i stav (odpor) stávajících vedení, který není možno přesně kalkulovat.

Hodnocení: Každý bod území získá skóre v rozmezí 0–10 bodů na základě vzdálenosti od hlavního vodovodního řadu:

- **10 bodů:** Vzdálenost do 50 m.
- **0 bodů:** Vzdálenost nad 500.
- **Mezihodnoty:** Jsou interpolovány lineárně.

Body	Vzdálenost hlavního vodovodního řadu	Interpretace
10	≤ 50 m	Výborná dostupnost
9	≤ 100 m	Velmi dobrá dostupnost
8	≤ 150 m	Dobrá dostupnost
7	≤ 200 m	Příjemná dostupnost
6	≤ 250 m	Přiměřená dostupnost
5	≤ 300 m	Střední dostupnost
4	≤ 350 m	Méně příznivá dostupnost
3	≤ 400 m	Nízká dostupnost
2	≤ 450 m	Velmi nízká dostupnost
1	≤ 500 m	Extrémně nízká dostupnost
0	> 500 m	Absence dostupnosti



Zdroj dat: Územně analytické podklady, 2025

3.38. VZDÁLENOST PLYNOVODU

Kategorie: Bydlení, Podnikání a komerce

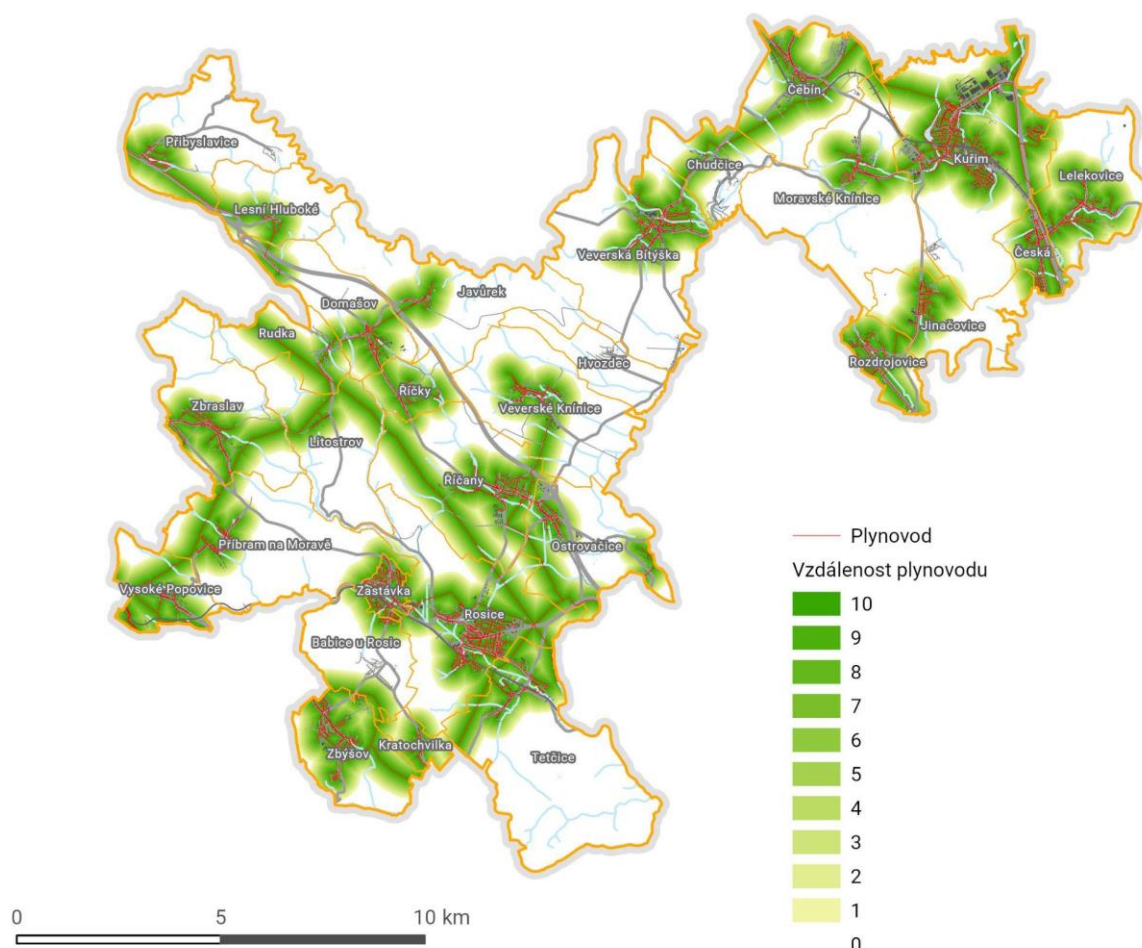
Popis: Plynová přípojka zajišťuje trvalé propojení mezi distribuční sítí a odběrným místem. Začíná napojením na hlavní distribuční potrubí a končí u hlavního uzávěru plynu. Dostupnost plynovodu je důležitým faktorem pro rozvoj území, zejména v oblasti bydlení, podnikání a průmyslu, neboť ovlivňuje provozní náklady a energetickou soběstačnost.

Hodnocení: Každý bod území získá skóre v rozmezí 0–10 bodů na základě vzdálenosti od plynovodu:

- **10 bodů:** Vzdálenost do 50 m.
- **0 bodů:** Vzdálenost nad 500.
- **Mezihodnoty:** Jsou interpolovány lineárně.

Body	Vzdálenost plynovodu	Interpretace
10	≤ 50 m	Výborná dostupnost
9	≤ 100 m	Velmi dobrá dostupnost

8	≤ 150 m	Dobrá dostupnost
7	≤ 200 m	Příjemná dostupnost
6	≤ 250 m	Přiměřená dostupnost
5	≤ 300 m	Střední dostupnost
4	≤ 350 m	Méně příznivá dostupnost
3	≤ 400 m	Nízká dostupnost
2	≤ 450 m	Velmi nízká dostupnost
1	≤ 500 m	Extrémně nízká dostupnost
0	> 500 m	Absence dostupnosti



Zdroj dat: Územně analytické podklady, 2025

3.39. VZDÁLENOST KANALIZACE

Kategorie: Bydlení, Podnikání a komerce

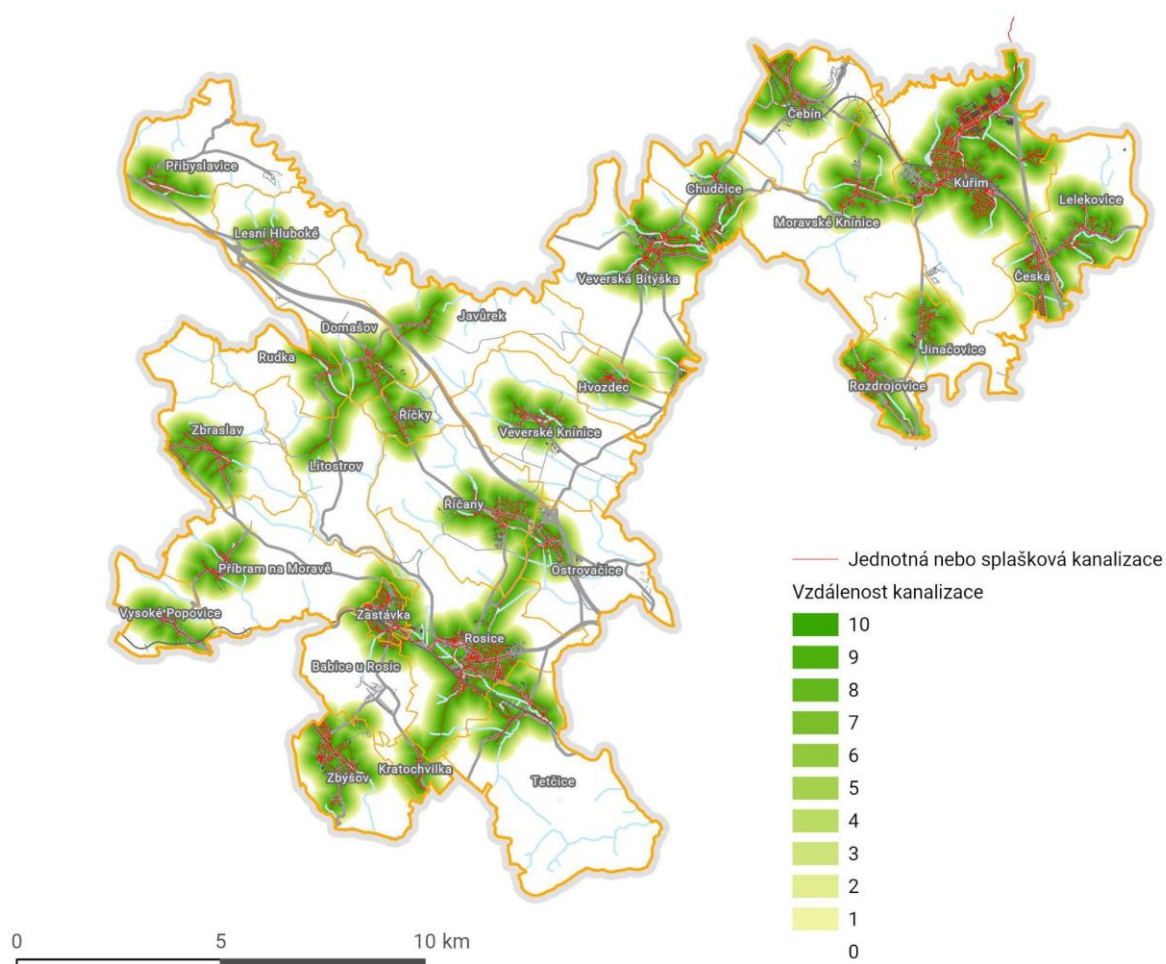
Popis: Hodnotí se dostupnost splaškové a jednotné kanalizace, která je klíčová pro rozvoj území. Územní plán počítá s tím, že dešťová voda nebude odváděna do splaškové kanalizace, ale bude řešena vsakem.

Hodnocení: Kritérium hodnotíme podle vzdálenosti území od splaškové nebo jednotné kanalizace s limitní vzdáleností **500 m**.

Každý bod území získá skóre **0–10 bodů**:

- **10 bodů:** Vzdálenost do 50 m.
- **0 bodů:** Vzdálenost nad 500.
- **Mezihodnoty:** Jsou interpolovány lineárně.

Body	Vzdálenost splaškové nebo jednotné kanalizace	Interpretace
10	≤ 50 m	Výborná dostupnost
9	≤ 100 m	Velmi dobrá dostupnost
8	≤ 150 m	Dobrá dostupnost
7	≤ 200 m	Přijatelná dostupnost
6	≤ 250 m	Přiměřená dostupnost
5	≤ 300 m	Střední dostupnost
4	≤ 350 m	Méně příznivá dostupnost
3	≤ 400 m	Nízká dostupnost
2	≤ 450 m	Velmi nízká dostupnost
1	≤ 500 m	Extrémně nízká dostupnost
0	> 500 m	Absence dostupnosti



Zdroj dat: Územně analytické podklady, 2025

3.40. VZDÁLENOST ELEKTRA

Kategorie: Bydlení, Podnikání a komerce

Popis: Zavedení elektrické energie pro plochy bydlení se realizuje pomocí elektrické přípojky nízkého napětí, která propojuje trafostanici vysokého napětí s přípojkovou skříní. U energeticky náročnějších staveb a rozsáhlejších obytných zón je často nutné vybudování vlastní trafostanice a přípojky vysokého napětí.

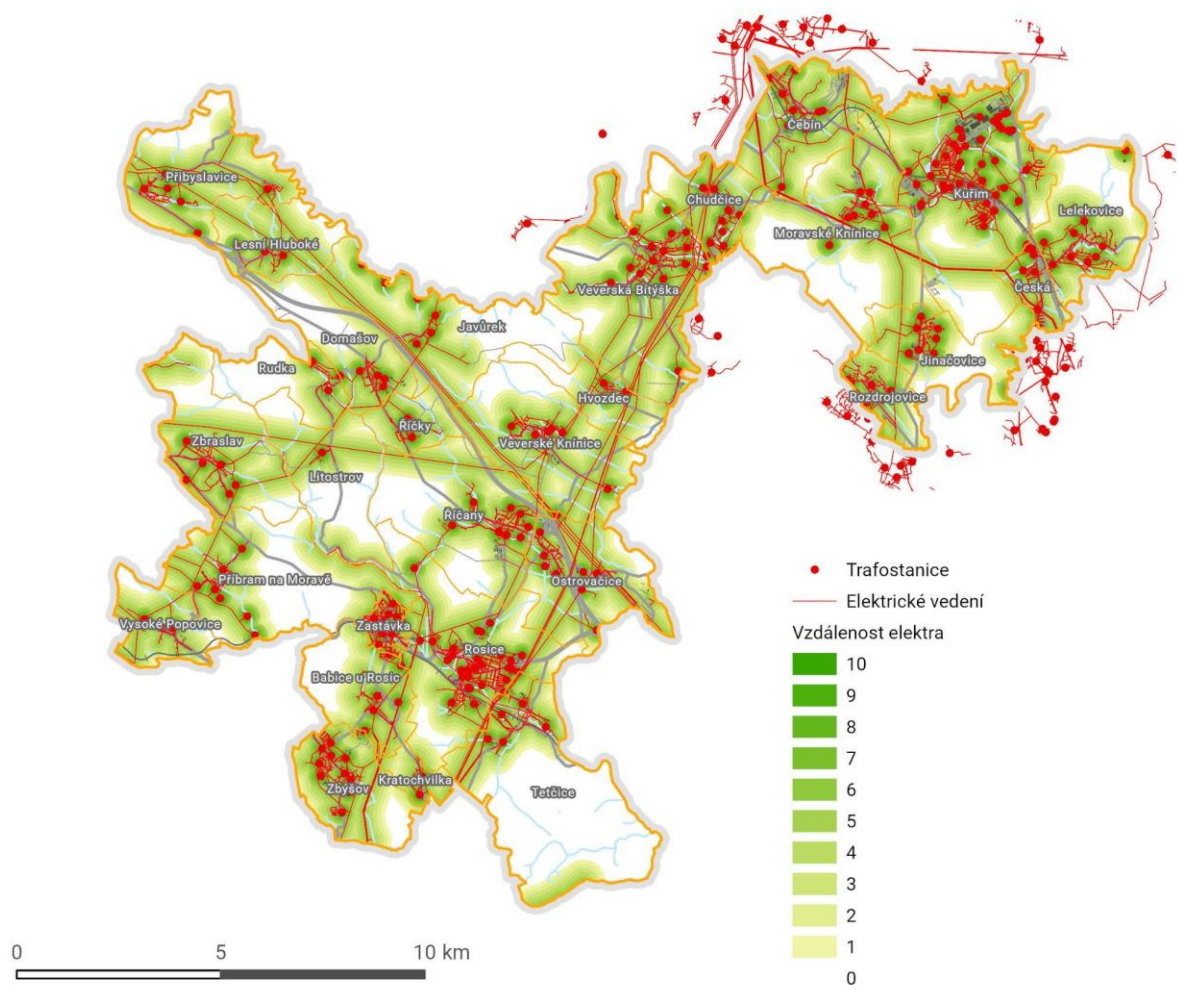
Hodnocení: Kritérium hodnotíme podle vzdušné vzdálenosti území od zdrojů elektrické energie:

- **Trafostanice: limitní vzdálenost 300 m** (nad tuto vzdálenost obvykle vzniká potřeba nové trafostanice).
- **Elektrické vedení vysokého napětí: limitní vzdálenost 500 m** (nutné pro napojení nové trafostanice).

Každý bod území získá skóre **0–10 bodů**:

- **10 bodů:** Vzdálenost trafostanice do 50 m.
- **0 bodů:** Vzdálenost nad 300 m od trafostanice a zároveň nad 500 m od vedení vysokého napětí.
- **Mezihodnoty:** Mezi 50 m a 300 m (resp. 100 až 500 m) je interpolována lineárně.

Body	Vzdálenost trafostanice a vedení vysokého napětí	Interpretace
10	$TS \leq 50 \text{ m}$	Výborná dostupnost
9	$TS \leq 100 \text{ m}$	Velmi dobrá dostupnost
8	$TS \leq 150 \text{ m}$	Dobrá dostupnost
7	$TS \leq 200 \text{ m}$	Příjemná dostupnost
6	$TS \leq 250 \text{ m}$	Přiměřená dostupnost
5	$TS \leq 300 \text{ m}$ nebo $VN \leq 100 \text{ m}$	Střední dostupnost
4	$VN \leq 200 \text{ m}$	Méně příznivá dostupnost
3	$VN \leq 300 \text{ m}$	Nízká dostupnost
2	$VN \leq 400 \text{ m}$	Velmi nízká dostupnost
1	$VN \leq 500 \text{ m}$	Extrémně nízká dostupnost
0	$VN > 500 \text{ m}$	Absence dostupnosti



Zdroj dat: Územně analytické podklady, 2025

4. RASTR ÚZEMNÍHO POTENCIÁLU

Územní potenciál vyjadřuje celkovou schopnost určitého území podporovat specifické funkce či aktivity na základě multikriteriálního hodnocení. Jde o komplexní ukazatel, který kombinuje různá kritéria, jako je dostupnost, infrastruktura, kvalita prostředí a ekonomické možnosti, a umožňuje identifikovat vhodnost daného území pro konkrétní využití – ať už pro bydlení nebo podnikání a komerci.

Pro znázornění výsledného hodnocení územního potenciálu pro bydlení je využívána **divergentní barevná škála**, která umožňuje snadné rozpoznání oblastí s vysokým a nízkým potenciálem. Tento přístup podporuje efektivní rozhodování při plánování rozvoje bydlení.

4.1. ÚZEMNÍ POTENCIÁL PRO BYDLENÍ

Kategorie: Bydlení

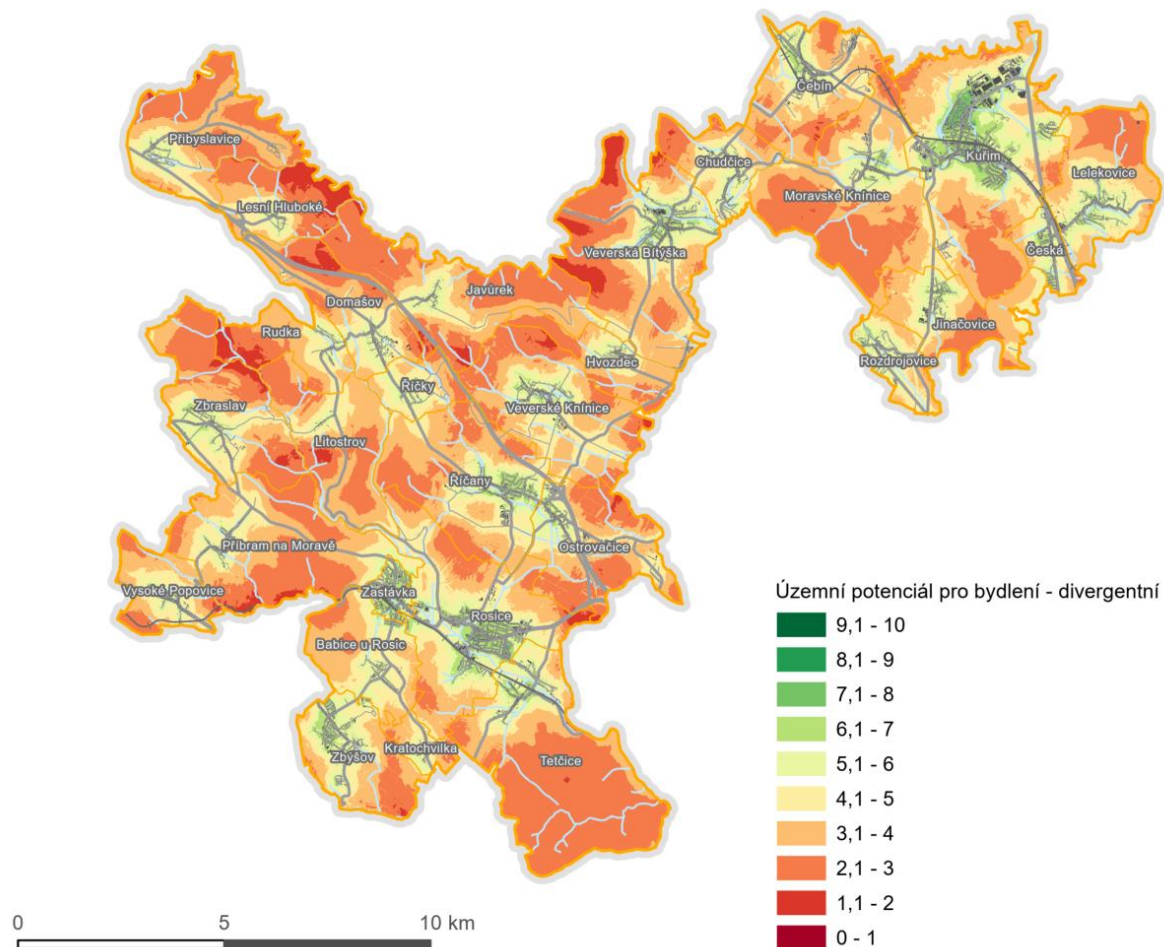
Popis: Územní potenciál pro bydlení představuje souhrnné hodnocení vhodnosti území pro rezidenční využití. Jde o hlavní výstup multikriteriální analýzy, který kombinuje výsledky jednotlivých kritérií ovlivňujících kvalitu bydlení, jako jsou dostupnost služeb, kvalita prostředí, dopravní dostupnost či nabídka pracovních příležitostí. Výsledná hodnota reflektuje celkovou atraktivitu lokality a pomáhá identifikovat optimální oblasti pro rozvoj bydlení.

Hodnocení: Výpočet územního potenciálu je založen na váženém součtu bodových hodnocení jednotlivých kritérií. Každé kritérium přispívá k celkovému hodnocení dle svého významu, přičemž celkové skóre se pohybuje v rozmezí **0–10 bodů**:

- **10 bodů:** Teoretické maximum, kdy jsou naplněna všechna kritéria na svých maximech bodového hodnocení.
- **0 bodů:** Teoretické minimum, kde není naplněno žádné kritérium, resp. všechna kritéria mají nulovou bodovou hodnotu.
- **Mezhodnoty:** Odvíjí se na základě multikriteriální analýzy, hodnota je závislá na nastavení kritérií, výsledného bodové ohodnocení místa a také na základě vážení.

Body	Územní potenciál	Interpretace
9 - 10	Výborný potenciál	Lokalita splňuje všechny klíčové požadavky. Nabízí výbornou dopravní dostupnost, širokou nabídku služeb, vysokou kvalitu životního prostředí a dostatek pracovních příležitostí. Ideální pro bydlení s vysokou atraktivitou a stabilní hodnotou nemovitostí.
8 - 9	Velmi vysoký potenciál	Lokalita je nadprůměrná ve většině aspektů. Poskytuje dobré spojení s centrem, dostatek služeb a příznivé prostředí. Může se vyskytnout mírná absence některého faktoru (např. menší podíl zeleně nebo o něco nižší dostupnost některých služeb).
7 - 8	Vysoký potenciál	Lokalita nabízí dobré podmínky pro bydlení, ačkoli v některých ohledech není optimální (např. horší dostupnost některých dopravních módů nebo nižší variabilita pracovních příležitostí). Přesto se jedná o nadprůměrně vhodné místo pro rezidenční využití.
6 - 7	Mírně nadprůměrný potenciál	Oblast nabízí většinu důležitých faktorů, ale některé mohou být omezené (např. slabší dopravní spojení, menší dostupnost služeb). Přesto jde o dobrou volbu pro bydlení.
5 - 6	Průměrný potenciál	Lokalita poskytuje vyvážené podmínky, ale bez výrazných výhod. Má stabilní dostupnost základních služeb a dopravy, avšak s možnými omezeními v kvalitě prostředí či rozsahu pracovních příležitostí.

4 - 5	Mírně podprůměrný potenciál	Lokalita má omezenou dostupnost některých klíčových faktorů. Může se jednat o slabší napojení na veřejnou dopravu, chybějící služby nebo nižší úroveň zeleně. Vhodné pro bydlení s určitými kompromisy.
3 - 4	Nízký potenciál	Bydlení v této oblasti je možné, ale s významnými nevýhodami, jako je špatná dostupnost služeb, nízká úroveň veřejné dopravy nebo nepříznivé životní prostředí. Nemovitosti zde mohou mít nižší hodnotu a atraktivitu.
2 - 3	Velmi nízký potenciál	Výrazné omezení klíčových aspektů bydlení. Lokalita může trpět špatným spojením, nedostatkem služeb či neatraktivním okolím. Doporučuje se zvážit alternativní lokality.
1 - 2	Minimální potenciál	Lokalita je velmi nevhodná pro bydlení. Významné problémy v dostupnosti, infrastruktuře nebo kvalitě prostředí. Omezené možnosti pracovního trhu, slabá občanská vybavenost.
0 - 1	Neobyvatelná nebo nevhodná lokalita	Území není určeno pro bydlení nebo nesplňuje žádné klíčové požadavky. Může jít o průmyslové zóny, dopravní koridory či jinak neatraktivní oblasti.



Zdroj dat: Vlastní šetření, 2025

4.2. ÚZEMNÍ POTENCIÁL PRO PODNIKÁNÍ A KOMERCI

Kategorie: Podnikání a komerce

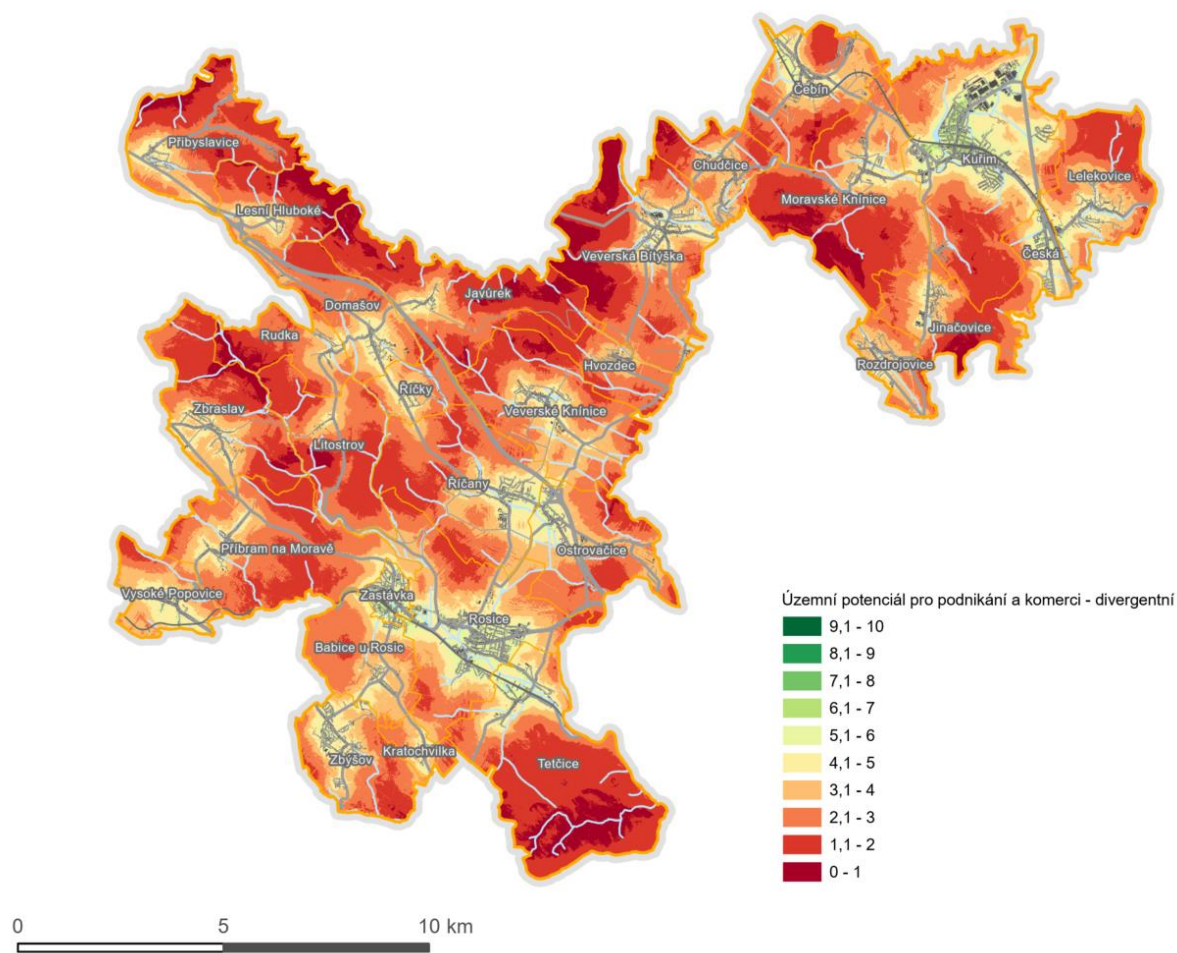
Popis:

Územní potenciál pro podnikání a komerci představuje souhrnné hodnocení vhodnosti území pro umístění a rozvoj podniků s vysokým počtem zaměstnanců. Jde o hlavní výstup multikriteriální analýzy, který kombinuje výsledky jednotlivých kritérií ovlivňujících provoz, logistiku nebo například přístup k pracovní síle. Výsledná hodnota reflektuje celkovou atraktivitu lokality a pomáhá identifikovat optimální oblasti pro rozvoj podnikání a komerce.

Hodnocení: Výpočet územního potenciálu je založen na váženém součtu bodových hodnocení jednotlivých kritérií. Každé kritérium přispívá k celkovému hodnocení dle svého významu, přičemž celkové skóre se pohybuje v rozmezí **0–10 bodů**:

- **10 bodů:** Teoretické maximum, kdy jsou naplněna všechna kritéria na svých maximech bodového hodnocení.
- **0 bodů:** Teoretické minimum, kde není naplněno žádné kritérium, resp. všechna kritéria mají nulovou bodovou hodnotu.
- **Mezihodnoty:** Odvíjí se na základě multikriteriální analýzy, hodnota je závislá na nastavení kritérií, výsledného bodové ohodnocení místa a také na základě vážení.

Body	Územní potenciál	Interpretace
9 - 10	Výborný potenciál	Lokalita splňuje všechna kritéria na vysoké úrovni: výborná dopravní i technická dostupnost, stabilní vlastnictví, dobrý přístup k pracovní síle a blízkost dalších významných podniků.
8 - 9	Velmi vysoký potenciál	Vhodná lokalita s minimálními omezeními, může chybět jen jedno klíčové kritérium (např. vzdálenější železnice nebo nižší četnost spojů veřejné dopravy).
7 - 8	Vysoký potenciál	Lokalita je konkurenceschopná, ale s určitými nedostatky (např. mírně omezená technická infrastruktura, horší dostupnost pracovní síly).
6 - 7	Mírně nadprůměrný potenciál	Lokalita může být atraktivní, ale některé faktory mohou omezovat efektivní využití (např. vyšší sklonitost, delší vzdálenost od obslužné komunikace).
5 - 6	Průměrný potenciál	Základní podmínky pro podnikání jsou splněny, ale lokalita postrádá některé výhody (např. neefektivní napojení na dálniční síť nebo nízká hustota významných podniků v okolí).
4 - 5	Mírně podprůměrný potenciál	Místo je využitelné, ale pro velké podniky neoptimální (např. problémové vlastnické vztahy, chybějící infrastruktura).
3 - 4	Nízký potenciál	Výrazné nevýhody, lokalita není preferovaná pro velké podniky kvůli nedostatku zaměstnanců v dostupnosti nebo vzdálenosti od klíčových dopravních uzlů.
2 - 3	Velmi nízký potenciál	Lokalita není vhodná pro velké podniky, chybí základní infrastruktura nebo efektivní dopravní dostupnost.
1 - 2	Minimální potenciál	Pouze omezené možnosti využití, zásadní nedostatky v dostupnosti nebo terénních podmínkách.
0 - 1	Nevhodná lokalita	Lokalita nevyhovuje požadavkům pro velké podniky, extrémně nevhodná dostupnost a nedostatek infrastruktury.



Zdroj dat: Vlastní šetření, 2025

5. OMEZENÍ VE VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Omezení ve využití území představují faktory, které limitují možnosti využití konkrétních lokalit pro rozvoj, a to buď pro účely bydlení, nebo podnikání. Typicky se jedná o limity vycházející z platné legislativy, technických norem či územně plánovacích dokumentací. Tyto limity určují účel, způsob využití, prostorové uspořádání a podmínky realizace záměrů v území. Současně vymezují nepřekročitelné hranice či rozpětí pro možné využití a organizaci území.

Jednotlivá omezení **nejsou přímo zahrnuta do výpočtu hodnot územního potenciálu**, protože jejich posouzení je do značné míry subjektivní a obtížně kvantifikovatelné. Slouží však jako doplňující informace, které mohou významně ovlivnit rozhodování o využitelnosti jednotlivých lokalit pro rozvoj.

Identifikace omezení ve využití území je realizována na úrovni jednotlivých lokalit pro rozvoj a je součástí výstupní databáze i mapové aplikace. Přehled identifikovaných druhů omezení v pilotním území, včetně jejich výskytu v lokalitách pro rozvoj bydlení a podnikání, je uveden v následující tabulce.

Míra omezení	Druh omezení	Zastoupení v pilotním území	Zastoupení v lokalitách pro rozvoj bydlení	Zastoupení v lokalitách pro rozvoj podnikání
Limity - významné	Aktivní zóna záplavového území	1,2 %	0,1 %	0,5 %
	Bezpečnostní pásmo objektu na plynovodní síti	0,1 %	0,2 %	0,1 %
	Bezpečnostní pásmo plynovodu	2,9 %	0,5 %	3,6 %
	Dobývací prostor	0,2 %	0,0 %	0,0 %
	Chráněné ložiskové území	1,2 %	0,1 %	0,0 %
	Kulturní památka	0,1 %	0,0 %	0,0 %
	Les	41,4 %	0,1 %	0,1 %
	Lokalita výskytu zvláště chráněných druhů	0,0 %	0,0 %	0,0 %
	Lokální biocentrum	2,2 %	0,1 %	0,0 %
	Lokální biokoridor	0,2 %	0,1 %	0,0 %
	Nadregionální biocentrum	1,2 %	0,0 %	0,0 %
	NATURA 2000 - evropsky významná lokalita	0,1 %	0,0 %	0,0 %
	Ochranné pásmo elektrického vedení	4,4 %	3,6 %	7,6 %
	Ochranné pásmo hřbitova nebo krematoria	0,4 %	1,4 %	1,4 %
	Ochranné pásmo lesa	13,4 %	5,0 %	3,0 %

	Ochranné pásmo objektu na elektrické síti	0,1 %	0,1 %	0,1 %
	Ochranné pásmo objektu na plynovodní síti	0,1 %	0,2 %	0,5 %
	Ochranné pásmo objektu na ropovodu	0,1 %	0,0 %	0,4 %
	Ochranné pásmo plynovodu	0,2 %	0,1 %	0,1 %
	Ochranné pásmo přírodní památky	0,2 %	0,0 %	0,0 %
	Ochranné pásmo přírodní rezervace	0,1 %	0,0 %	0,0 %
	Ochranné pásmo ropovodu	3,4 %	0,3 %	4,1 %
	Pásmo hygienické ochrany 1. stupně	0,1 %	0,0 %	0,0 %
	Pásmo hygienické ochrany 2. stupně	10,0 %	7,5 %	8,6 %
	Přírodní památka	0,2 %	0,0 %	0,0 %
	Přírodní rezervace	0,1 %	0,0 %	0,0 %
	Regionální biocentrum	2,0 %	0,1 %	0,0 %
	Regionální biokoridor	4,7 %	1,2 %	0,5 %
	Sesuv - aktivní	0,1 %	0,0 %	0,0 %
	Sesuv - pasivní	0,4 %	0,3 %	0,0 %
	Vodní plocha	0,1 %	0,1 %	0,0 %
	Záplavové území Q ₁₀₀	1,9 %	1,7 %	1,0 %
	Záplavové území Q ₂₀	0,7 %	0,7 %	0,1 %
	Záplavové území Q ₅	0,4 %	0,1 %	0,0 %
Limity - středně omezující	1. třída ochrany půdy	14,8 %	25,2 %	42,4 %
	2. třída ochrany půdy	18,7 %	32,7 %	30,9 %
	Ochranné pásmo dálnice	1,4 %	0,1 %	1,3 %
	Ochranné pásmo silnice 1. třídy	1,0 %	0,1 %	4,6 %
	Ochranné pásmo silnice 2. třídy	0,8 %	0,6 %	0,3 %
	Ochranné pásmo železnice	1,1 %	0,4 %	0,6 %
Limity -	3. třída ochrany půdy	9,2 %	15,6 %	12,8 %

nevýznamné	Ochranné pásmo národní kulturní památky	0,1 %	0,0 %	0,0 %
	Poddolované území	5,4 %	10,4 %	3,6 %
Limity - neomezující	4. třída ochrany půdy	6,2 %	11,1 %	5,6 %
	5. třída ochrany půdy	9,0 %	15,1 %	7,5 %
	Archeologické naleziště - I. kategorie	2,5 %	4,8 %	7,6 %
	Archeologické naleziště - II. kategorie	1,6 %	4,3 %	0,4 %
	Archeologické naleziště - IV. kategorie	0,1 %	0,0 %	0,0 %

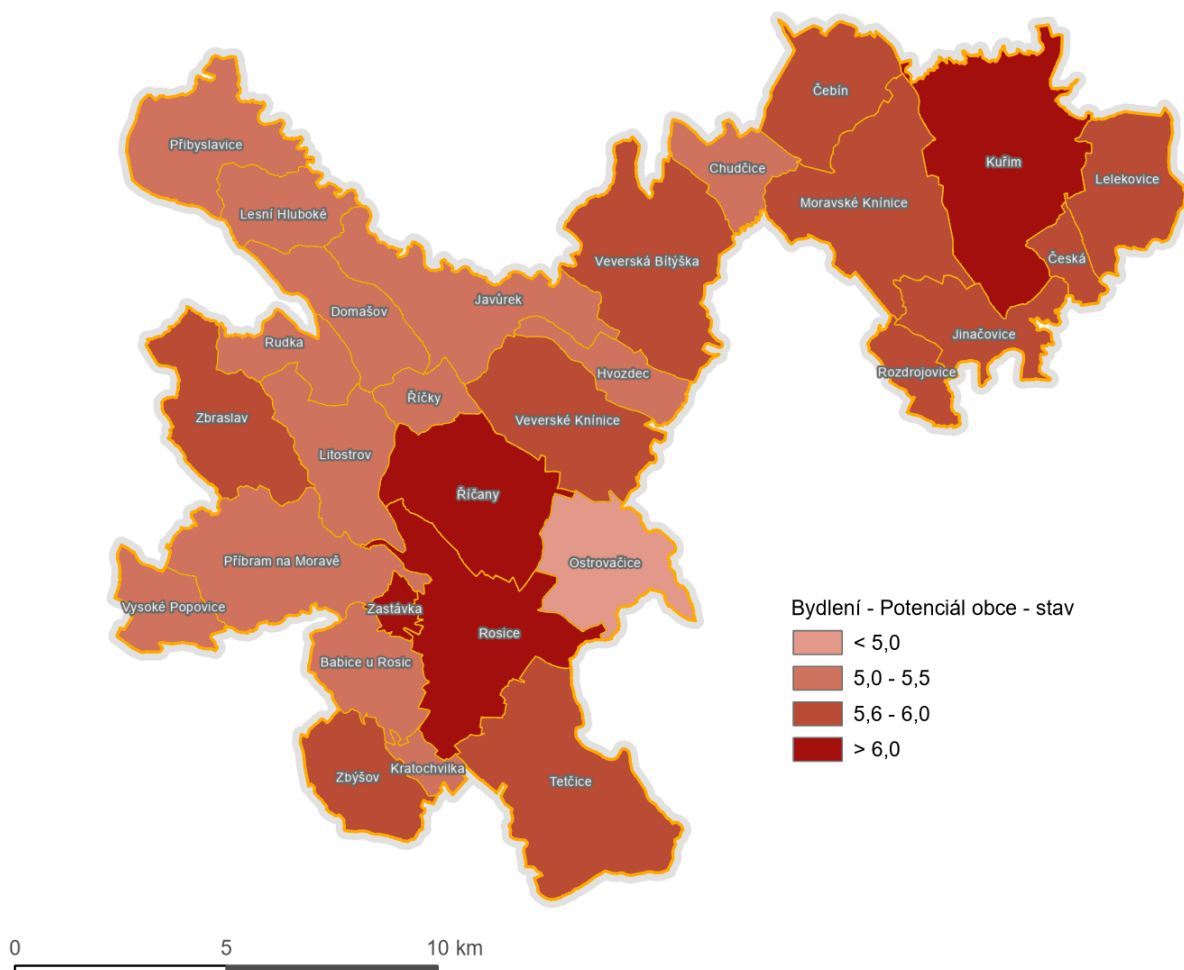
6. POTENCIÁL STAVU A ROZVOJE

6.1. POTENCIÁL STAVU

Jako plochy, pro které se hodnotil **potenciál stavu pro bydlení** byly použity **zastavěné plochy s převažující funkcí bydlení**. Plochy s rozdílným způsobem využití v datech územně analytických podkladů chybí, a tak byla vrstva odvozena odečtením průmyslových, výrobních ploch, ploch zeleně a bez rozsáhlejší dopravní infrastruktury (železnice, parkoviště, hlavní komunikace).

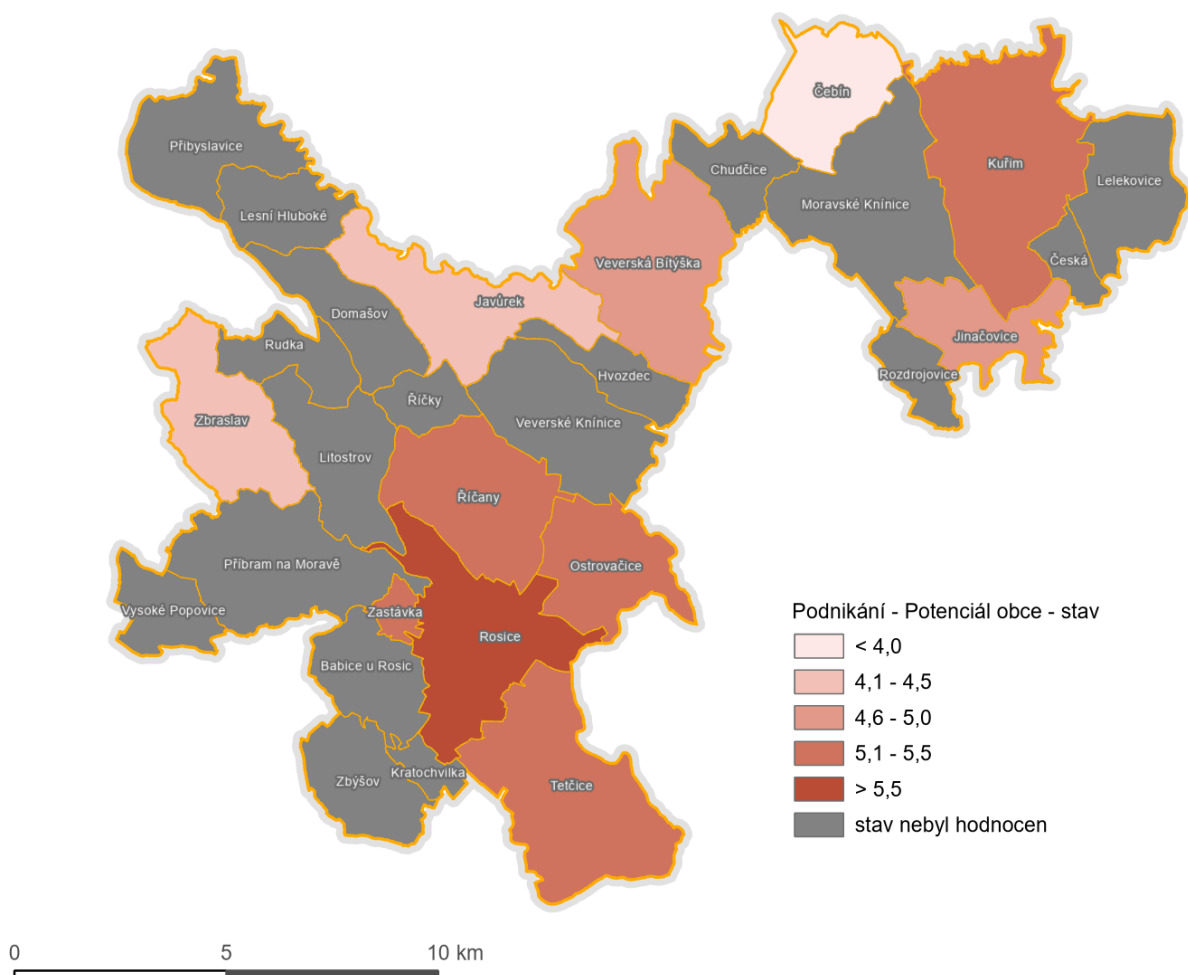
Pro účely srovnání mezi jednotlivými obcemi byly stavové plochy agregovány do jednoho ukazatele, vypočteného jako vážený průměr územního potenciálu jednotlivých dílčích ploch, přičemž váhu tvořila jejich

výměra.



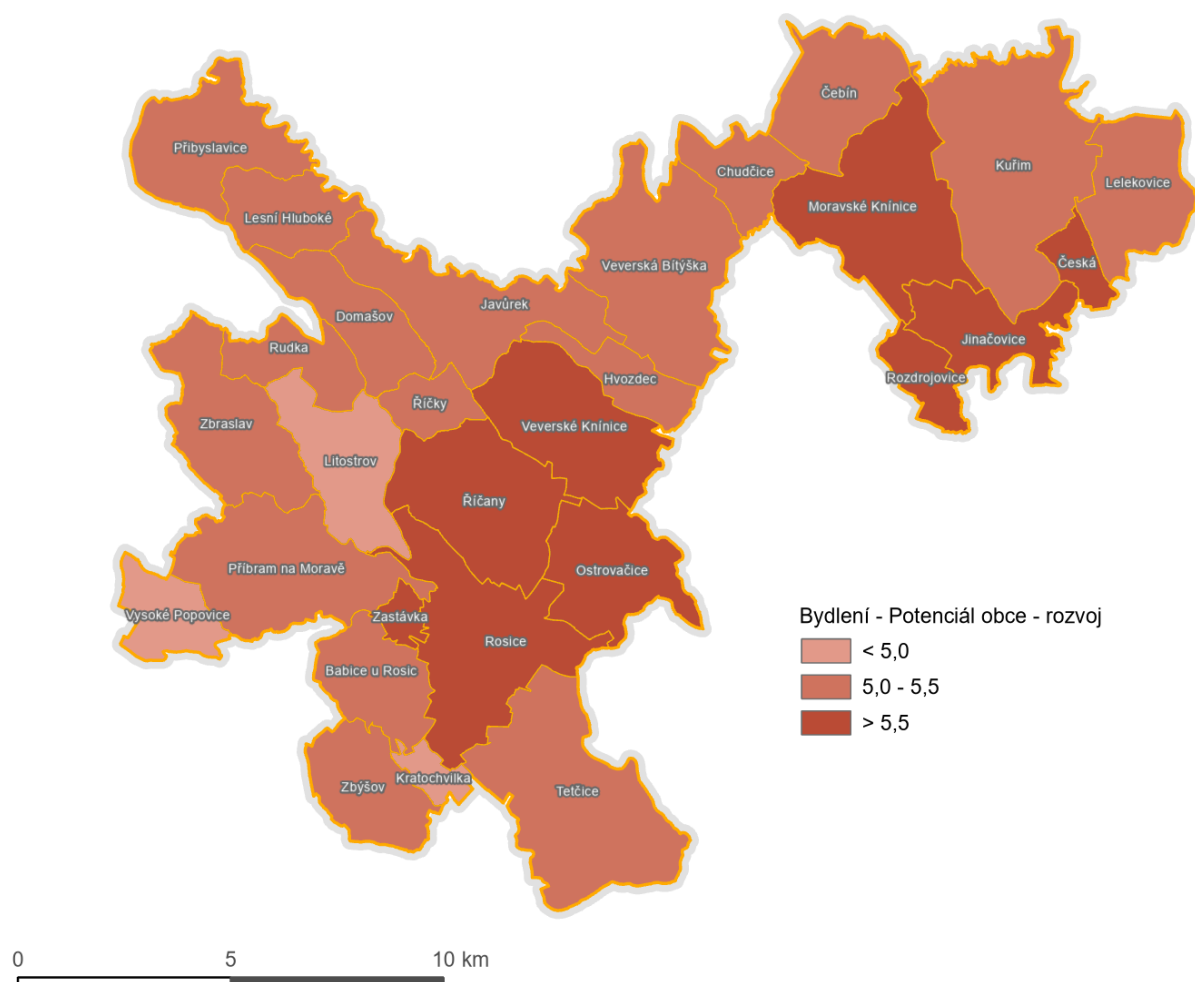
Jako plochy, pro které se hodnotil **potenciál stavu pro podnikání** byly jako stavové plochy vybrány všechny **plochy v okolí 100 m, kde se nachází firma s více než 50 zaměstnanci**.

V případě podnikání byla část obcí z hodnocení vyřazena, protože se zde nenachází žádná firma s více než 50 zaměstnanci. Pro účely srovnání mezi jednotlivými obcemi byly stavové plochy agregovány do jednoho ukazatele, vypočteného jako vážený průměr územního potenciálu jednotlivých dílčích ploch, přičemž váhu tvořila jejich výměra.

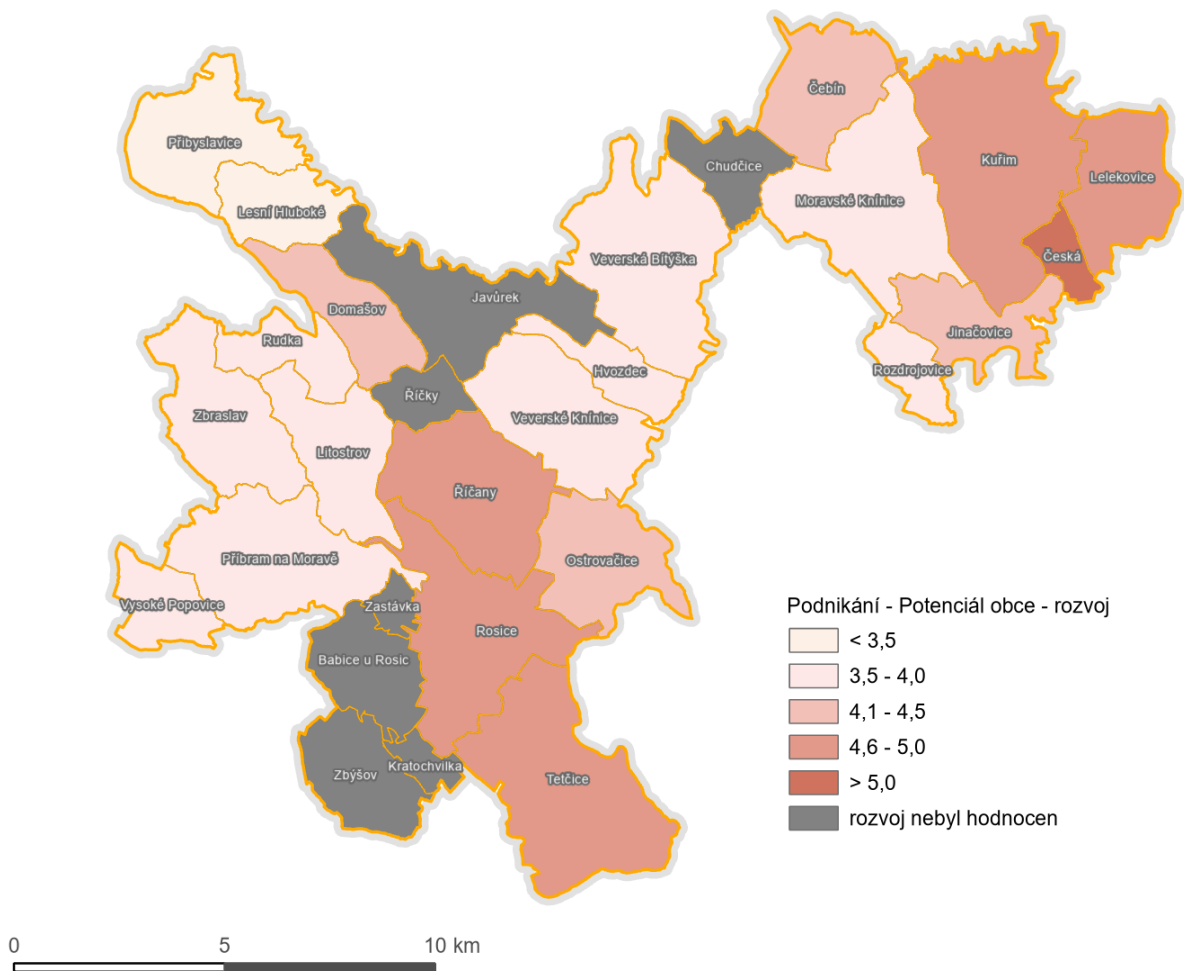


6.2. POTENCIÁL ROZVOJE

Jako plochy, pro které se hodnotil **potenciál rozvoje pro bydlení** byly využity tzv. **lokality pro rozvoj**. Mezi tyto plochy patří **rozvojové plochy a rezervy** - všechny plochy určené příslušnými územními plány jako plochy s navrhovanou funkcí bydlení. Tyto plochy z územních plánů byly doplněny o **brownfieldy**. Za účelem srovnání jednotlivých obcí byly lokality pro rozvoj agregovány do jednoho čísla, které vzniklo váženým průměrem potenciálu dílčích ploch, přičemž váhu představovala výměra plochy.

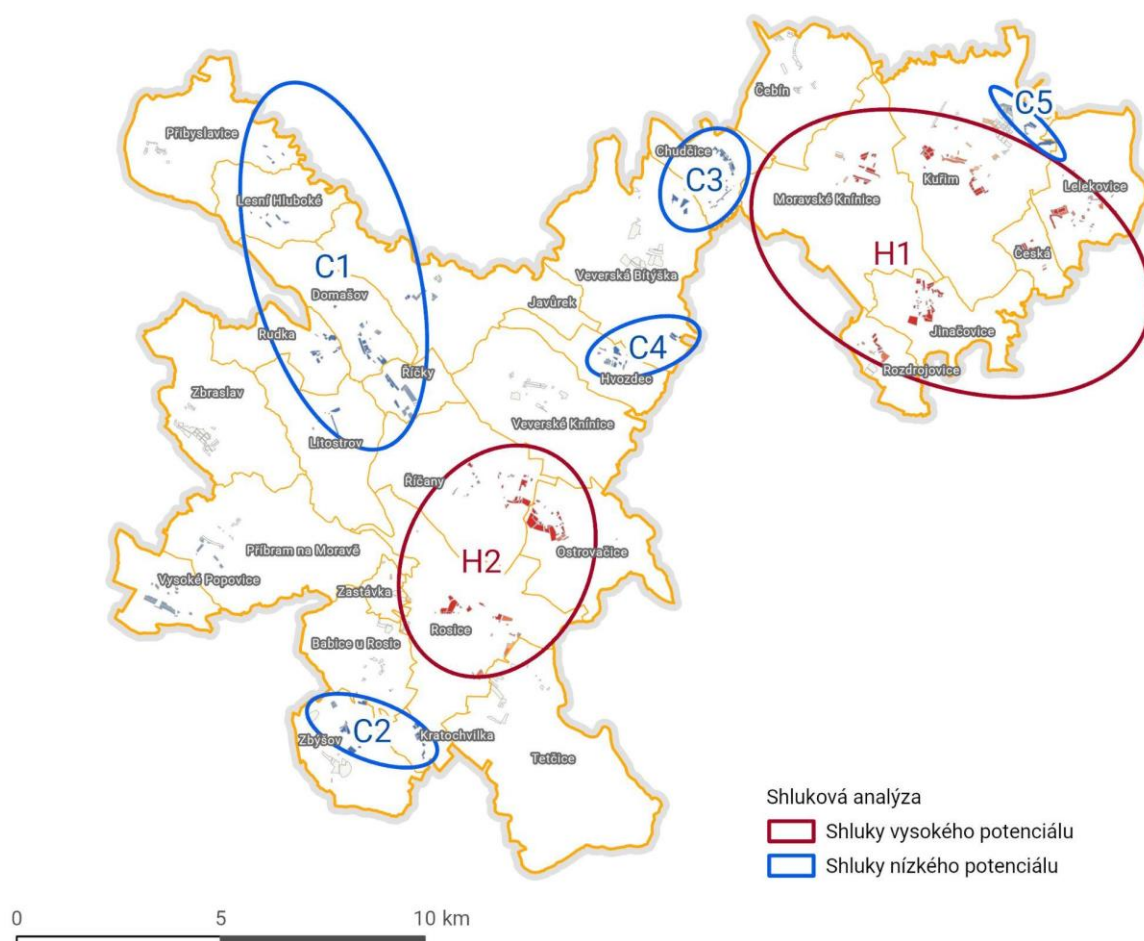


Jako plochy, pro které se hodnotil **potenciál rozvoje pro podnikání** byly také **lokality pro rozvoj**. Patří zde **rozvojové plochy pro výrobu a podnikání**, včetně **brownfieldů**. Některé obce tyto plochy neměly vymezeny, proto nemohl být proveden přepočít na obce.



6.3. POTENCIÁL ROZVOJE - SHLUKOVÁ ANALÝZA

Dále byla zpracována **shluková analýza** (*Getis-Ord Gi, Fixed Distance Band 2 km*) na úrovni jednotlivých ploch, která zobrazuje plochy s významným shlukem vysokých resp. nízkých hodnot potenciálu. V případě rozšíření pilotáže na větší území je možné tyto shluky hodnotit také na úrovni obcí (v případě města Brna na úrovni městských částí). V případě bydlení se nejvíce ploch s vysokým shlukem vysokých hodnot nachází v obcích Ostrovačice, Rosice, Jinačovice a částečně také Rozdrojovice, Moravské Knínice, Lelekovice a Kuřim. Významné shluky nízkých hodnot potenciálu jsou v obcích Domašov a Říčany.



Analýza prostorových vzorců potenciálu rozvoje pro bydlení identifikovala oblasti statisticky významného shluku vysokých a nízkých hodnot.

Hot spoty (99% hladina spolehlivosti) představují lokality s výrazně vyšším potenciálem rozvoje, kde se soustředí příznivé podmínky. Tyto oblasti lze považovat za prioritní pro plánování rozvoje a investice. Jedná se o tyto lokality:

- **H1 - Moravské Knínice, Kuřim, Jinačovice, Rozdrojovice - sever**
- **H2 - Rosice, Ostrovačice, Říčany**

Cold spoty (99% hladina spolehlivosti) naopak označují území s nízkým potenciálem rozvoje. Ve vztahu k rozvojovým záměrům je vhodné tato území vnímat jako méně perspektivní, případně vyžadující specifické intervence ke zvýšení atraktivity. Jedná se o tyto lokality:

- **C1 - Domašov, Rudka, Říčany, Litostrov, Lesní Hluboké, Příbyslavice - východ**
- **C2 - Zbýšov - sever, Kratochvilka**
- **C3 - Chudčice, Veverská Bítýška - severovýchod**
- **C4 - Hvozdec, Veverská Bítýška - jihovýchod**
- **C5 - Kuřim - severovýchod**

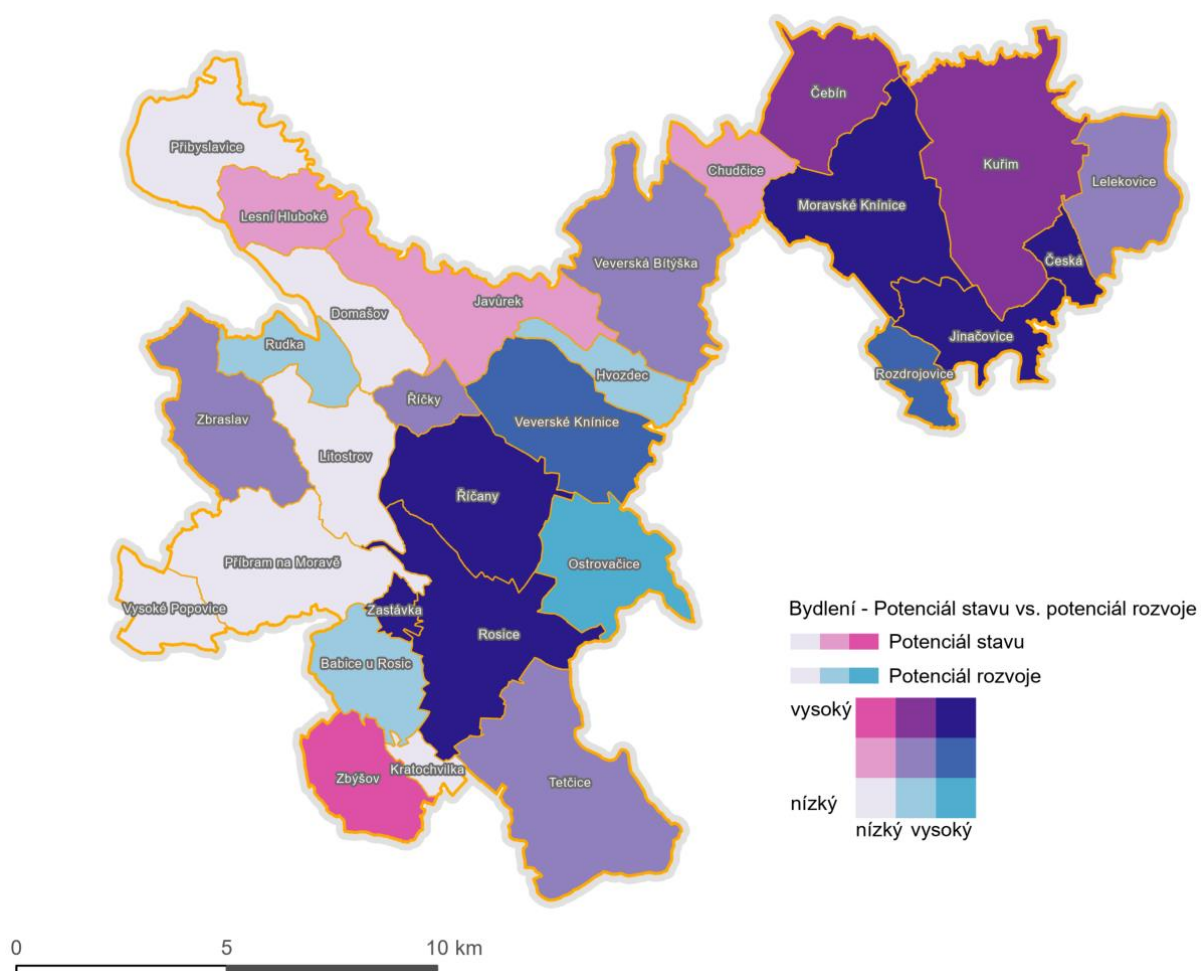
Použití fixního pásma 2 km umožnilo zachytit lokální prostorové souvislosti v měřítku odpovídajícímu urbanizačním procesům v hodnoceném území.

Výsledky analýzy jsou statisticky robustní a s vysokou pravděpodobností reflektují reálné prostorové vzorce, nikoliv náhodné odchylky.

V případě podnikání je počet ploch velmi nízký, hodnocení shluků nebylo vypovídající.

6.4. POROVNÁNÍ POTENCIÁLU STAVU A ROZVOJE

Statistické hodnocení bylo dále doplněno o mapové výstupy zobrazující metodou **bivariantních map** porovnání dvou ukazatelů. Díky tomu je možné současně sledovat dva jevy, tedy např. obce s vysokým potenciálem stavu a současně nízkým potenciálem rozvoje. Toto hodnocení bylo zpracováno pouze pro kategorii bydlení, kde je hodnota spočítána pro všechny obce. V případě podnikání srovnání nemá smysl s ohledem na velký počet chybějících stavových i rozvojových lokalit. V případě většího počtu obcí (celá BMO) již o tomto srovnání lze uvažovat. Vysoký potenciál stavu i rozvoje se nachází v celkem pěti obcích (Říčany, Rosice, Moravské Knínice, Česká a Jinačovice). Vysoký potenciál stavu a současně nízký potenciál rozvoje je v obci Zbýšov. Opačná situace, tedy nízký potenciál stavu a vysoký potenciál rozvoje je v obci Ostrovačice. Je nutné poznamenat, že v případě hodnocení za celou BMO může být toto hodnocení odlišné, protože na větším území může být větší rozptýl hodnot a tudíž i zařazení do kategorie nízký či vysoký potenciál může být odlišné.



7. STATISTICKÉ HODNOCENÍ

Statisticky významné korelace přinášejí cenné poznatky pro plánování a rozvoj obcí. Identifikace klíčových faktorů ovlivňujících stav a potenciál rozvoje obce umožňuje lépe predikovat kvalitu života a vhodnost území pro budoucí expanzi. Některé proměnné lze interpretovat jako indikátory zlepšeného či zhoršeného stavu obce.

Agregované hodnoty (potenciál stavu a potenciál rozvoje za obce) byly statisticky hodnoceny pomocí **korelační analýzy**, která byla doplněna o hodnocení **statistické významnosti** pomocí tzv. hodnoty p-value. Nízké hodnoty p-value (nižší než 0,05) ukazují, že jde o statisticky významnou korelaci (vztah). Přehled hodnot potenciálu stavu i rozvoje za obě hodnocené kategorie je dostupný společně se všemi dalšími hodnoceními statistickými daty v příloze č. 1.

Závěrem je důležité zdůraznit, že analyzovaný **vzorek čítající 29 obcí je relativně malý** pro formulaci obecných závěrů. Potvrzení uvedených hypotéz by vyžadovalo analýzu významně rozsáhlejšího datového souboru (pro zobecnění na národní úroveň a vytváření predikčních modelů doporučujeme dělat závěry na celé BMO).

7.1. STATISTICKÉ HODNOCENÍ ÚZEMNÍHO POTENCIÁLU PRO BYDLENÍ

	korelace (spearman)		p-value	
	potenciál stavu	potenciál rozvoje	potenciál stavu	potenciál rozvoje
Počet obyvatel	0,77	0,58	< 0,01	< 0,01
Hustota zalidnění zastavěného území	0,71	0,40	< 0,01	< 0,01
Výměra zastavěného území	0,64	0,55	< 0,01	< 0,01
Potenciál rozvoje	0,64	-	< 0,01	-
Potenciál stavu	-	0,64	-	< 0,01
Průměrná cena bytů prodej (za 10 let)	0,53	0,65	< 0,01	< 0,01
Průměrná cena bytů pronájem (za 10 let)	0,53	0,51	< 0,01	< 0,01
Výměra rozvojových ploch	0,47	0,41	< 0,01	0,03
Podíl osob s ukončeným vysokoškolským vzděláním	0,42	0,58	0,02	< 0,01
Podíl denní pracovní dojížděky	0,36	0,39	0,06	0,04
Podíl nezaměstnaných osob	0,31	-0,03	0,1	0,88
Hrubá míra salda dojížděky za prací	0,29	0,18	0,13	0,34
Podíl osob v exekuci	0,24	0,11	0,21	0,56
Míra podnikatelské aktivity	0,07	0,29	0,71	0,13
Index stárí	0,07	0,07	0,72	0,73

Hrubá míra migračního salda (za 5 let)	0,01	0,17	0,96	0,39
Trend vývoje počtu obyvatel (za 5 let)	-0,18	-0,01	0,35	0,97
Podíl denní pracovní vyjížďky	-0,22	-0,04	0,25	0,83
Intenzita bytové výstavby (za 5 let)	-0,26	0,00	0,16	0,99
Plánovaná míra růstu [%]	-0,26	-0,16	0,17	0,42
Podíl neobydlených bytů	-0,38	-0,29	0,04	0,13

Pozn.: Tučné hodnoty ukazují statisticky významné, šedé hodnoty nevýznamné hodnoty korelace. Odstíny buněk (zelená, žlutá, oranžová) ukazují míru korelace, která je rovněž vyjádřena číslem.

Statisticky významné korelace

1. Počet obyvatel:

- Nejsilnější pozitivní korelace s potenciálem stavu ($p = 0,77$) a rozvoje ($p = 0,58$).
- Interpretace: Vyšší počet obyvatel je spojen s vyšším potenciálem stavu a rozvoje, což naznačuje, že početnější obce mají vyšší potenciál pro bydlení.

2. Hustota zalidnění zastavěného území:

- Silná pozitivní korelace s potenciálem stavu ($p = 0,71$) a středně silná pozitivní korelace s potenciálem rozvoje ($p = 0,40$).
- Interpretace: Vyšší hustota zalidnění zastavěného území je spojená s vyšším potenciálem stavu a rozvoje, což naznačuje, že obce s vyšší hustotou zalidnění mají lepší dostupnost infrastruktury a služby.

3. Průměrná cena rodinných domů prodeje (za 10 let):

- Středně silná pozitivní korelace s potenciálem stavu ($p = 0,53$) a silná pozitivní korelace s potenciálem rozvoje ($p = 0,65$).
- Interpretace: Vyšší průměrná cena rodinných domů při prodeji je spojená s vyšším potenciálem stavu a rozvoje, což naznačuje, že obce s vyššími cenami nemovitostí jsou atraktivnější pro bydlení a rozvoj.

4. Průměrná cena rodinných domů pronájem (za 10 let):

- Středně silná pozitivní korelace s potenciálem stavu ($p = 0,53$) a rozvoje ($p = 0,51$).
- Interpretace: Vyšší průměrná cena rodinných domů při pronájmu je spojená s vyšším potenciálem stavu a rozvoje, což naznačuje, že obce s vyššími cenami pronájmu jsou atraktivnější pro bydlení a rozvoj.

5. Podíl osob s ukončeným vysokoškolským vzděláním:

- Středně silná pozitivní korelace s potenciálem stavu ($p = 0,42$) a silná pozitivní korelace s potenciálem rozvoje ($p = 0,58$).
- Interpretace: Vyšší podíl osob s vysokoškolským vzděláním je spojen s vyšším potenciálem stavu a zejména rozvoje, což naznačuje, že vzdělanější populaci lákají obce s vyšším územním potenciálem.

6. Podíl denní pracovní dojížďky:

- Středně silná pozitivní korelace s potenciálem stavu (0,36) a rozvoje (0,39).

- Interpretace: Vyšší podíl denní pracovní dojížděky je spojen s vyšším potenciálem stavu a rozvoje, což naznačuje, že obce, které poskytují pracovní příležitosti mají vyšší územní potenciál pro bydlení.

7. Podíl neobydlených bytů:

- Středně silná negativní korelace s potenciálem stavu ($\rho = -0,38$) a slabá negativní korelace s potenciálem rozvoje ($\rho = -0,29$).
- Interpretace: Vyšší podíl neobydlených bytů je spojen s nižším potenciálem stavu, což naznačuje, že neobydlené byty mohou být indikátorem problémů s atraktivitou obce.

7.2. STATISTICKÉ HODNOCENÍ ÚZEMNÍHO POTENCIÁLU PRO PODNIKÁNÍ

	korelace (spearman)	p-value
	potenciál rozvoje	
Počet obyvatel	0,64	< 0,01
Průměrná cena bytů prodej (za 10 let)	0,62	< 0,01
Hustota zalidnění zastavěného území	0,51	0,02
Průměrná cena bytů pronájem (za 10 let)	0,45	0,04
Podíl osob s ukončeným vysokoškolským vzděláním	0,36	0,1
Míra podnikatelské aktivity	0,33	0,14
Podíl denní pracovní dojížděky	0,33	0,14
Index stárí	0,30	0,19
Hrubá míra salda dojížděky za prací	0,23	0,32
Podíl osob v exekuci	0,17	0,47
Podíl nezaměstnaných osob	0,13	0,57
Hrubá míra migračního salda (za 5 let)	0,09	0,71
Trend vývoje počtu obyvatel (za 5 let)	-0,02	0,92
Intenzita bytové výstavby (za 5 let)	-0,06	0,8
Podíl denní pracovní vyjížděky	-0,13	0,56
Podíl neobydlených bytů	-0,49	0,03

Pozn.: Tučné hodnoty ukazují statisticky významné, šedé hodnoty nevýznamné hodnoty korelace. Odstíny buněk (zelená, žlutá, oranžová) ukazují míru korelace, která je rovněž vyjádřena číslem.

Statisticky významné korelace

1. Počet obyvatel:

- Silná pozitivní korelace s potenciálem rozvoje ($p = 0,64$).
- Interpretace: Vyšší počet obyvatel je spojen s vyšším potenciálem rozvoje, což naznačuje, že hustě osídlené obce mají větší kapacitu pro růst a rozvoj.

2. Průměrná cena bytů prodej (za 10 let):

- Silná pozitivní korelace s potenciálem rozvoje ($p = 0,65$).
- Interpretace: Vyšší průměrná cena rodinných domů při prodeji je spojena s vyšším potenciálem rozvoje, což naznačuje, že obce s vyššími cenami nemovitostí jsou atraktivnější pro bydlení a rozvoj.

3. Hustota zalidnění zastavěného území:

- Středně silná pozitivní korelace s potenciálem rozvoje ($p = 0,51$).

- Interpretace: Vyšší hustota zalidnění zastavěného území je spojená s vyšším potenciálem rozvoje, což naznačuje, že obce s vyšší hustotou zalidnění mají lepší infrastrukturu a služby.

4. Průměrná cena bytů pronájem (za 10 let):

- Středně silná pozitivní korelace s potenciálem rozvoje ($\rho = 0,45$).
- Interpretace: Vyšší průměrná cena rodinných domů při pronájmu je spojená s vyšším potenciálem rozvoje, což naznačuje, že obce s vyššími cenami pronájmu jsou atraktivnější pro bydlení a rozvoj.

5. Podíl neobydlených bytů:

- Středně silná negativní korelace s potenciálem rozvoje ($\rho = -0,49$).
- Interpretace: Vyšší podíl neobydlených bytů je spojen s nižším potenciálem rozvoje, což naznačuje, že neobydlené byty mohou být indikátorem problémů s atraktivitou obcí.

8. MANAŽERSKÉ SHRUTÍ

8.1. MANAŽERSKÉ SHRUTÍ PRO BYDLENÍ

Hodnoty územního potenciálu rozvoje pro bydlení se v pilotním území pohybují od 3,4 (nízký potenciál) do 7,5 (vysoký potenciál).

Pro pilotní území byla vyhodnocena shluková analýza (pro 623 lokalit). Mezi nejzajímavější lokality z pohledu nejvyšší koncentrace **lokalit s vysokým potenciálem pro rozvoj bydlení** (tzv. hot spoty), kde se soustředí příznivé podmínky patří:

- **H1 - Moravské Knínice, Kuřim, Jinačovice, Rozdrojovice - sever**
- **H2 - Rosice, Ostrovačice, Říčany**

Lokality s nízkým potenciálem rozvoje pro bydlení (tzv. cold spoty), tedy území méně perspektivní, případně vyžadující specifické intervence ke zvýšení atraktivity patří:

- **C1 - Domašov, Rudka, Říčky, Litostrov, Lesní Hluboké, Přibyslavice - východ**
- **C2 - Zbýšov - sever, Kratochvilka**
- **C3 - Chudčice, Veverská Bítýška - severovýchod**
- **C4 - Hvozdec, Veverská Bítýška - jihovýchod**
- **C5 - Kuřim - severovýchod**

Mezi nejzajímavější zjištění ze statistického zhodnocení patří silná korelace potenciálu stavu s **hustotou osídlení** v rámci zastavěného území ($p = 0,71$). To naznačuje, že obce s vyšší hustotou zástavby bývají lépe vybaveny službami a infrastrukturou. Logický a zároveň statisticky potvrzený vztah byl rovněž prokázán mezi **cenami bytů při prodeji a pronájmu** – vyšší ceny, zejména u novostaveb v rozvojových plochách, pozitivně ovlivňují hodnotu územního potenciálu.

Mezi indikátory zhoršeného stavu obce patří například **vysoký podíl neobydlených bytů, nízké ceny nemovitostí** nebo **nižší úroveň vzdělanosti obyvatel**.

Překvapivě však **nebyla nalezena žádná významná souvislost** mezi územním potenciálem a **intenzitou výstavby** ani **trendem vývoje počtu obyvatel v posledních pěti letech**. Stejně tak se nepotvrdila vazba mezi **plánovaným růstem zastavěného území** a hodnoceným potenciálem pro stav či rozvoj.

8.2. MANAŽERSKÉ SHRUTÍ PRO PODNIKÁNÍ

Hodnoty územního potenciálu rozvoje pro podnikání se pohybují od 2,3 (velmi nízký potenciál) do 5,7 (průměrný potenciál).

Hodnocení pilotního území shlukovou analýzou nebylo z důvodu malého počtu lokalit pro rozvoj podnikání vypovídající (94 lokalit celkem). Přesto bylo možné identifikovat nejatraktivnější lokality pro rozvoj podnikání (potenciál nad 5 bodů z 10) najdeme v obcích Kuřim (7 lokalit), Rosice (5 lokalit),

Ostrovačice (4 lokality), Říčany (3 lokality), Česká (2 lokality), Lelekovice, Tetčice a Veverské Knínice (po 1 lokalitě).

Statistická analýza odhalila několik významných korelací mezi potenciálem rozvoje podnikání a vybranými charakteristikami obcí. Nejvýznamnější vztahy byly identifikovány u demografických a cenových ukazatelů, které naznačují, jaké typy obcí mohou mít lepší předpoklady pro podnikatelské aktivity.

Nejvyšší pozitivní korelace byla zjištěna mezi potenciálem rozvoje podnikání a **počtem obyvatel** ($\rho = 0,64$; $p < 0,01$), což naznačuje, že větší obce obecně nabízejí příznivější podmínky pro podnikání. Velmi podobně silná je i vazba na **průměrnou prodejní cenu bytů** ($\rho = 0,62$), která může být indikátorem ekonomické atraktivity a poptávky v dané lokalitě.

Dále byla potvrzena **pozitivní korelace s hustotou zalidnění** v zastavěném území ($\rho = 0,51$) a s **cenami nájmu bytů** ($\rho = 0,45$), což naznačuje, že kompaktní zástavba a vyšší tržní hodnota nemovitostí mohou pozitivně ovlivňovat podnikatelské prostředí.

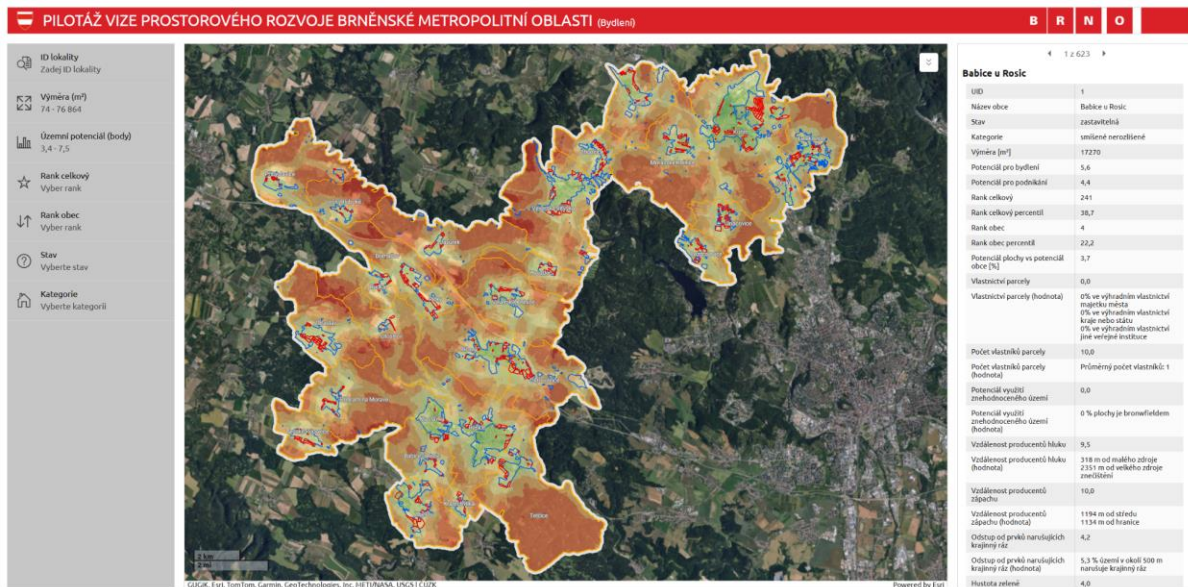
Naopak **negativní korelace s podílem neobydlených bytů** ($\rho = -0,49$; $p = 0,03$) naznačuje, že obce s vyšší mírou neobývaných nemovitostí mají nižší podnikatelský potenciál, pravděpodobně kvůli nižší atraktivitě a ekonomické aktivitě.

Ostatní proměnné – jako je **vzdělanost, míra podnikatelské aktivity, dojíždka za prací, nezaměstnanost**, či **migrační a demografické trendy** – nevykazovaly statisticky významné souvislosti. Jejich vliv tak nelze na základě dostupného vzorku potvrdit.

9. MAPOVÉ APLIKACE

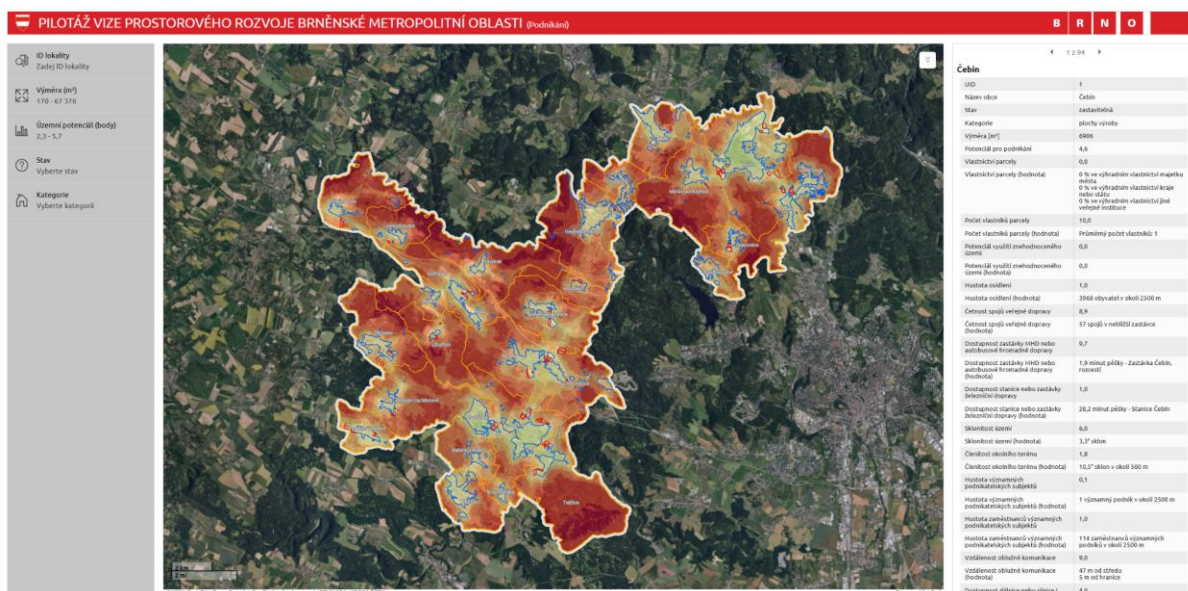
Výsledky jsou kromě tohoto dokumentu dostupné ve formě mapových projektů pro ArcGIS Pro a dále v podobě webových mapových aplikací, tzv. Dashboardů. Dashboard umožňuje vyhledávat v plochách pro rozvoj na základě několika kritérií (ID, výměra, potenciál, pořadí podle potenciálu v rámci obce, pořadí podle potenciálu v rámci celého území, stav plochy podle územního plánu, kategorie plochy podle územního plánu).

9.1. DASHBOARD PRO BYDLENÍ



<https://www.arcgis.com/apps/dashboards/869dad48a54247e8b9c5a27a7907265a>

9.2. DASHBOARD PRO PODNIKÁNÍ



<https://www.arcgis.com/apps/dashboards/6470fe21eaae406da86287b40bf53cb5>

Příloha 1 - Srovnání potenciálů stavu a rozvoje s dalšími ukazateli za obce

Obec	SO ORP	Potenciál stavu bydlení	Potenciál rozvoje bydlení	Výměra rozvojových ploch pro bydlení [m²]	Plánovaná míra růstu bydlení [%]	Potenciál stavu podnikání	Potenciál rozvoje podnikání	Výměra rozvojových ploch podnikání [m²]	Počet obyvatel	Trend vývoje počtu obyvatel (za 5 let)	Hustota zalidnění zastavěného území [ob. / km²]	Podíl osob s ukončeným vysokoškolským vzděláním [%]	Intenzita bytové výstavby (za 5 let)	Průměrná cena bytů pronájem (za 10 let)	Průměrná cena bytů prodej (za 10 let)	Podíl denní pracovní dojížděky [%]
Babice u Rosic	Rosice	5,4	5,5	96 524	29,8	-	-	-	804	1,06	2481	22,1	24,3	114,4	36 002 Kč	0,1
Čebín	Kuřim	5,8	5,4	124 848	19,8	3,4	4,3	15 873	1 969	1,07	3120	16,6	18,0	192,0	47 578 Kč	2,6
Česká	Kuřim	5,9	5,8	50 580	12,6	-	5,2	24 409	1 008	0,99	2511	36,5	8,9	160,4	58 063 Kč	0,0
Domašov	Rosice	5,4	5,2	97 828	31,2	-	4,0	36 767	683	1,03	2177	16,1	37,2	112,6	35 828 Kč	8,5
Hvozdec	Kuřim	5,3	5,3	78 137	39,9	-	4,0	26 000	358	1,07	1826	23,1	28,8	53,9	41 325 Kč	0,0
Chudčice	Kuřim	5,5	5,1	97 546	33,6	-	-	-	1 032	1,05	3551	19,7	14,9	147,2	42 954 Kč	1,3
Javůrek	Rosice	5,5	5,1	61 887	27,3	4,4	-	-	366	1,12	1612	13,4	26,1	129,0	38 198 Kč	0,0
Jinačovice	Kuřim	5,9	5,7	189 972	69,7	4,5	4,5	59 348	807	1,04	2960	32,0	49,9	164,0	57 057 Kč	0,0
Kratochvilka	Rosice	5,0	4,7	48 656	25,7	-	-	-	477	1,03	2523	12,3	48,6	97,2	35 757 Kč	0,0
Kuřim	Kuřim	6,5	5,4	636 046	25,9	5,3	4,9	231 901	11 400	1,04	4640	22,9	26,8	165,6	53 675 Kč	6,5
Lelekovice	Kuřim	5,8	5,4	145 802	16,9	-	4,7	45 562	1 986	1,04	2303	31,8	36,4	156,9	56 403 Kč	3,9
Lesní Hluboké	Rosice	5,5	5,1	26 107	12,9	-	3,2	13 355	273	0,99	1353	23,9	14,6	15,3	22 971 Kč	0,0
Litostrov	Rosice	5,4	4,8	34 554	33,8	-	3,6	22 915	133	1,02	1300	15,1	38,1	104,4	32 935 Kč	0,0

Moravské Knínice	Kuřim	5,9	5,8	131 282	30,0	-	3,6	10 334	1 152	1,12	2636	26,2	44,3	189,2	47 941 Kč	2,4
Ostrovačice	Rosice	5,0	5,5	231 909	31,9	5,1	4,2	96 830	888	1,26	1223	18,8	64,8	146,6	44 761 Kč	18,5
Příbram na Moravě	Rosice	5,3	5,2	81 928	29,0	-	3,9	16 707	644	0,98	2276	15,5	15,3	134,3	32 366 Kč	1,1
Přibyslavice	Rosice	5,1	5,2	59 815	14,6	-	3,2	60 305	544	1,05	1331	15,3	28,4	15,3	24 507 Kč	0,0
Rosice	Rosice	6,3	5,6	271 388	16,9	5,5	4,6	169 451	6 738	1,07	4187	21,8	59,8	144,4	41 493 Kč	4,0
Rozdrojovice	Kuřim	5,6	5,7	140 279	35,4	-	3,6	1 506	1 081	1,01	2728	30,1	30,6	173,1	51 740 Kč	5,1
Rudka	Rosice	5,4	5,3	71 241	30,8	-	4,0	10 310	405	1,00	1748	15,8	24,8	67,4	27 178 Kč	0,0
Říčany	Rosice	6,2	5,9	132 422	17,3	5,1	4,7	50 029	2 140	1,02	2796	21,4	17,6	127,9	43 023 Kč	2,8
Říčky	Rosice	5,5	5,3	184 844	90,1	-	-	-	423	1,09	2063	19,3	29,5	105,1	43 591 Kč	0,0
Tetčice	Rosice	5,8	5,5	161 147	31,0	5,1	4,6	102 493	1 130	0,97	2175	21,6	13,1	149,4	41 058 Kč	5,2
Veverská Bítýška	Kuřim	5,7	5,3	389 411	28,1	4,6	4,0	50 706	3 526	1,04	2543	21,7	8,4	155,4	42 060 Kč	7,1
Veverské Knínice	Rosice	5,7	5,5	141 600	29,6	-	4,0	104 550	991	1,05	2070	21,6	14,5	111,8	43 640 Kč	1,6
Vysoké Popovice	Rosice	5,4	5,0	113 585	33,2	-	3,9	66 664	754	1,05	2203	18,5	15,0	59,1	25 864 Kč	1,1
Zastávka	Rosice	6,1	5,7	70 467	8,0	5,3	-	-	2 522	0,98	2880	17,3	3,6	87,6	36 515 Kč	17,4
Zbraslav	Rosice	5,5	5,4	228 043	32,8	4,3	3,7	47 051	1 277	1,03	1839	14,2	20,4	28,6	26 890 Kč	10,1
Zbýšov	Rosice	6,0	5,3	306 096	37,6	-	-	-	3 680	0,97	4516	10,0	7,8	120,1	33 548 Kč	3,9

Příloha 2 - Detailní nastavení vah kritérií hodnotiteli - bydlení

Skupina	Váha skupiny	Podskupina	Váha podskupiny	Kritérium	Final	Jana Pelikánová	František Kubeš	Jana Janíková	Eva Gregorová	Jan Zvara	Petr Tonev	Jaroslav Petrák	Jiří Malý	Petr Šašinka	Zdeněk Dvořák	Martina Pacasová	Matouš Čanda	Lukáš Grůza
Majetkové vztahy	10,9 %	Vlastnictví parcely	4,9 %	Vlastnictví parcely	4,9 %	1,9%	2,9%	3,7%	8,9%	6,4%	5,7%	2,8%	1,3%	6,0%	5,2%	7,5%	3,8%	6,4%
		Počet vlastníků parcely	3,6 %	Počet vlastníků parcely	3,6 %	7,0%	0,9%	1,8%	3,6%	2,5%	2,9%	1,4%	1,3%	6,0%	8,3%	3,0%	2,4%	11,0%
		Potenciál využití znehodnoceného území	2,4 %	Potenciál využití znehodnoceného území	2,4 %	0,7%	1,6%	1,8%	1,5%	2,0%	2,9%	2,8%	2,5%	3,0%	2,2%	4,7%	1,5%	1,9%
Životní prostředí	13,2 %	Emise	8,1 %	Vzdálenost producentů hluku	4,5 %	3,0%	5,7%	3,2%	6,4%	6,1%	5,4%	4,9%	7,5%	2,9%	0,8%	1,4%	2,4%	6,8%
				Vzdálenost producentů zápachu	3,6 %	3,0%	2,8%	3,2%	2,1%	2,0%	5,4%	4,9%	7,5%	2,9%	0,8%	1,4%	2,4%	6,8%
		Krajinný ráz	5,1 %	Odstup od prvků narušujících krajinný ráz	2,5 %	0,6%	2,8%	4,2%	4,3%	1,8%	1,3%	1,1%	2,5%	1,4%	3,1%	1,4%	1,6%	3,4%
				Hustota zeleně	2,6 %	0,6%	1,4%	2,1%	21,4%	0,9%	1,3%	2,2%	5,0%	1,4%	1,6%	4,1%	0,8%	3,4%
Veřejná doprava	13,5 %	Četnost spojů veřejné dopravy	7,4 %	Četnost spojů veřejné dopravy	7,4 %	4,4%	9,9%	4,9%	5,1%	8,9%	9,0%	10,4%	4,1%	7,8%	6,1%	7,6%	9,7%	4,1%
		Dostupnost stanic a zastávek veřejné dopravy	6,1 %	Dostupnost zastávky MHD nebo autobusové regionální dopravy	3,5 %	7,5%	3,7%	4,9%	0,5%	1,5%	3,0%	3,9%	4,1%	1,3%	2,0%	5,1%	3,2%	4,1%
				Dostupnost stanice nebo zastávky železniční dopravy	2,6 %	1,2%	1,2%	4,9%	2,1%	3,0%	1,5%	1,3%	4,1%	2,6%	1,0%	2,5%	1,6%	4,1%
	14,2 %	Dostupnost centra Brna	4,8 %	Dostupnost centra Brna (nadregionální služby)	4,8 %	1,7%	7,4%	4,7%	1,3%	3,6%	4,5%	4,4%	5,8%	8,5%	4,9%	2,1%	10,6%	4,8%

Občanská vybavenost a služby		Dostupnost gastroslužby	0,7 %	Dostupnost gastroslužby	0,7 %	0,2%	0,9%	1,0%	0,3%	1,1%	1,4%	0,5%	1,1%	0,7%	0,9%	0,5%	0,4%	0,7%
		Potraviny	1,7 %	Dostupnost prodejny potravin	0,9 %	0,5%	1,8%	1,0%	0,4%	0,7%	0,7%	1,1%	1,4%	0,4%	0,9%	0,6%	0,6%	0,9%
				Dostupnost supermarketu	0,8 %	0,5%	0,9%	1,0%	0,2%	0,7%	0,7%	0,4%	0,7%	0,4%	0,9%	0,6%	1,1%	0,9%
		Dostupnost škol	2,4 %	Dostupnost mateřské školy	1,2 %	0,9%	3,5%	1,4%	0,5%	0,9%	0,8%	0,8%	1,1%	1,3%	1,2%	0,9%	0,6%	1,3%
				Dostupnost základní školy	1,2 %	0,9%	1,8%	0,7%	0,5%	0,9%	1,6%	0,8%	1,1%	1,3%	1,2%	0,4%	0,6%	2,5%
		Dostupnost zdravotní péče	2,3 %	Dostupnost zařízení zdravotnické péče	0,9 %	0,8%	1,8%	0,9%	0,8%	0,6%	0,8%	1,1%	0,3%	0,8%	1,0%	0,4%	0,2%	0,8%
				Dostupnost nemocnice	0,7 %	0,3%	0,5%	0,4%	0,5%	0,3%	0,4%	0,7%	0,6%	1,4%	0,6%	0,2%	0,6%	0,8%
				Dostupnost lékárny	0,7 %	0,5%	1,0%	0,9%	0,3%	0,4%	0,4%	0,4%	1,1%	0,4%	0,8%	0,6%	0,4%	0,4%
		Dostupnost sociální péče	1,5 %	Dostupnost zařízení sociální péče	0,8 %	0,8%	1,2%	1,0%	0,8%	0,6%	0,5%	0,7%	0,7%	1,0%	0,9%	0,6%	0,3%	0,2%
				Dostupnost domovů pro seniory	0,7 %	0,8%	0,6%	0,5%	0,8%	0,3%	0,5%	0,7%	1,4%	0,5%	0,4%	0,6%	0,2%	0,7%
		Dostupnost poštovní služby	0,8 %	Dostupnost pošty	0,3 %	0,1%	0,2%	0,2%	0,1%	0,3%	0,5%	1,1%	1,1%	0,2%	0,4%	0,3%	0,1%	0,1%
				Dostupnost výdejních míst	0,5 %	0,6%	0,6%	0,5%	0,2%	0,3%	0,5%	0,6%	1,1%	0,2%	0,4%	0,5%	0,4%	0,4%
Morfologie terénu	5,0 %	Členitost okolního terénu	5,0 %	Členitost okolního terénu	5,0 %	2,4%	4,0%	8,4%	1,8%	10,9%	5,7%	5,5%	6,2%	2,7%	5,3%	5,8%	4,6%	5,5%

Trh práce	10,5 %	Dostupnost významných zaměstnavatelů	6,4 %	Dostupnost významných zaměstnavatelů	6,4 %	3,5%	3,4%	5,2%	3,8%	8,2%	4,8%	4,7%	10,0%	15,5%	8,7%	5,5%	3,7%	5,5%
		Dostupnost zaměstnanců významných zaměstnavatelů	4,1 %	Dostupnost zaměstnanců významných zaměstnavatelů	4,1 %	10,5%	1,7%	2,6%	1,9%	4,1%	4,8%	2,3%	5,0%	7,7%	2,9%	2,8%	7,4%	1,8%
Rekreace	8,1 %	Dostupnost dětského hřiště	3,7 %	Dostupnost dětského hřiště	3,7 %	8,7%	5,7%	7,1%	3,5%	3,2%	4,4%	5,9%	1,4%	2,1%	2,8%	2,8%	2,2%	1,1%
		Dostupnost sportoviště	4,4 %	Dostupnost sportoviště	4,4 %	2,9%	2,9%	3,5%	13,8%	6,3%	4,4%	5,9%	2,8%	2,1%	2,8%	5,5%	2,2%	3,3%
Dopravní infrastruktura	10,1 %	Vzdálenost obslužné komunikace	10,1 %	Vzdálenost obslužné komunikace	10,1 %	6,4%	12,0%	12,7%	3,7%	10,9%	11,5%	7,8%	9,6%	7,4%	11,3%	15,3%	12,4%	9,5%
Technická infrastruktura	14,5 %	Vzdálenost vodovodu	4,0 %	Vzdálenost vodovodu	4,0 %	10,0%	4,3%	3,3%	1,8%	1,8%	3,1%	5,9%	2,0%	2,5%	5,1%	4,4%	5,5%	2,3%
		Vzdálenost plynovodu	2,8 %	Vzdálenost plynovodu	2,8 %	4,6%	4,3%	1,7%	0,7%	1,8%	3,1%	2,7%	2,0%	2,5%	5,1%	2,2%	5,5%	1,2%
		Vzdálenost kanalizace	3,8 %	Vzdálenost kanalizace	3,8 %	10,0%	4,3%	3,3%	1,8%	2,5%	3,1%	4,6%	2,0%	2,5%	5,1%	4,4%	5,5%	1,2%
		Vzdálenost elektra	3,9 %	Vzdálenost elektra	3,9 %	2,6%	2,2%	3,3%	4,7%	4,2%	3,1%	5,9%	2,0%	2,5%	5,1%	4,4%	5,5%	2,3%

Příloha 3 - Detailní nastavení vah kritérií hodnotiteli - podnikání

Skupina	Váha skupiny	Kritérium	Final	Jana Pelikánová	Jana Janíková	František Kubeš	Eva Gregorová	Jan Zvara	Petr Tonev	Jaroslav Petrák	Jiří Malý	Petr Šašinka	Zdeněk Dvořák	Martina Pacasová	Matouš Čanda
Majetkové vztahy	11,5%	Vlastnictví parcely	4,7 %	3,7%	4,1%	3,6%	2,6%	6,3%	8,5%	3,3%	1,5%	2,8%	5,5%	10,8%	4,8%
		Počet vlastníků parcely	3,6 %	10,7%	2,0%	1,1%	6,7%	3,1%	4,2%	1,6%	1,5%	6,6%	3,5%	4,3%	2,4%
		Potenciál využití znehodnoceného území	3,2 %	1,2%	2,0%	2,0%	2,9%	3,1%	4,2%	3,3%	2,9%	1,7%	2,2%	6,8%	4,8%
Rozložení obyvatelstva	12,7%	Hustota osídlení	12,7 %	8,5%	14,2%	5,9%	11,9%	17,8%	14,7%	13,5%	25,9%	15,0%	10,0%	12,1%	7,4%
Veřejná doprava	15,0%	Četnost spojů veřejné dopravy	8,2 %	8,3%	7,4%	7,6%	7,9%	12,2%	10,7%	9,7%	7,1%	7,1%	5,4%	3,3%	7,3%
		Dostupnost zastávky MHD nebo autobusové hromadné dopravy	3,5 %	7,0%	7,4%	1,9%	0,8%	2,7%	3,6%	3,2%	4,7%	1,2%	1,8%	3,3%	4,9%
		Dostupnost stanice nebo zastávky železniční dopravy	3,3 %	1,4%	7,4%	0,6%	3,2%	1,4%	1,8%	6,5%	9,4%	2,4%	3,6%	3,3%	2,4%
Morfologie terénu	8,9%	Sklonitost území	5,0 %	2,5%	3,6%	8,6%	6,9%	4,5%	2,9%	5,0%	5,0%	4,7%	6,9%	4,9%	5,1%
		Členitost okolního terénu	3,9 %	2,5%	3,6%	8,6%	6,9%	4,5%	2,9%	5,0%	2,5%	4,7%	3,5%	2,4%	2,5%
Podnikatelský ekosystém	14,7%	Hustota významných podnikatelských subjektů	7,9 %	4,4%	8,1%	17,0%	9,1%	7,9%	3,3%	4,6%	8,2%	5,1%	9,1%	7,4%	10,2%
		Hustota zaměstnanců významných podnikatelských subjektů	6,8 %	13,2%	8,1%	8,5%	4,6%	3,9%	6,6%	4,6%	8,2%	10,1%	4,6%	3,7%	5,1%
Dopravní infrastruktura	18,5%	Vzdálenost obslužné komunikace	4,1 %	3,4%	2,4%	6,6%	1,3%	5,3%	7,5%	1,9%	3,1%	1,9%	4,2%	5,9%	5,4%
		Dostupnost dálnice nebo silnice I. třídy	6,8 %	6,6%	6,5%	3,9%	2,6%	9,8%	6,5%	7,3%	3,7%	7,8%	8,6%	5,9%	6,5%
		Vzdálenost železnice	5,0 %	6,6%	3,7%	2,3%	9,8%	3,3%	2,8%	4,8%	3,7%	10,5%	3,8%	3,5%	4,1%

		Dostupnost mezinárodního letiště	2,6 %	1,6%	3,1%	1,4%	1,8%	1,7%	1,6%	3,8%	2,2%	4,8%	3,3%	2,5%	1,9%
Technická infrastruktura	18,7%	Vzdálenost vodovodu	5,0 %	7,2%	5,5%	5,8%	3,1%	2,8%	4,6%	6,2%	2,6%	3,4%	6,0%	5,0%	6,3%
		Vzdálenost plynovodu	3,7 %	4,1%	2,7%	5,8%	1,2%	1,3%	4,6%	3,1%	2,6%	3,4%	6,0%	5,0%	6,3%
		Vzdálenost kanalizace	5,0 %	5,2%	2,7%	5,8%	5,1%	3,7%	4,6%	6,2%	2,6%	3,4%	6,0%	5,0%	6,3%
		Vzdálenost elektra	5,0 %	1,7%	5,5%	2,9%	11,7%	4,7%	4,6%	6,2%	2,6%	3,4%	6,0%	5,0%	6,3%