VIZE PROSTOROVÉHO ROZVOJE BRNĚNSKÉ METROPOLITNÍ OBLASTI

Redukovaná verze pro veřejnost

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 2026

AUTORSKÁ PRÁVA A OMEZENÍ UŽITÍ

Toto je redukovaná verze dokumentu určená pro veřejnost. Nejsou v ní uvedeny popisy analytických metod, bodování, prahové hodnoty ani váhy kritérií; úplnou verzi má k dispozici objednatel.

© 2026 Urban Planner s. r. o. Tento dokument je autorským dílem ve smyslu zákona č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon), ve znění pozdějších předpisů. Metodika hodnocení, výběr a váhy kritérií i postup výpočtu jsou know-how zpracovatele. Objednatel smí dílo užívat v rozsahu licence sjednané ve smlouvě.

Bez předchozího písemného souhlasu zpracovatele není dovoleno dílo ani jeho části rozmnožovat, upravovat, šířit nebo zpřístupňovat třetím osobám nad rámec sjednané licence a výjimek, které stanoví zákon.

Výhrada vytěžování textů a dat a užití pro umělou inteligenci. Zpracovatel si podle § 39d autorského zákona a čl. 4 odst. 3 směrnice (EU) 2019/790 výslovně vyhrazuje vytěžování textů a dat z tohoto díla. Bez jeho písemného souhlasu je zakázáno dílo nebo jeho části automatizovaně vytěžovat, vkládat do nástrojů a systémů umělé inteligence včetně velkých jazykových modelů, používat k jejich trénování, dolaďování nebo testování a s jejich pomocí rekonstruovat metodiku, kritéria, váhy nebo postup výpočtu. Výhrada je uvedena i ve strojově čitelných metadatech dokumentu.

OBSAH

1. Úvodní slovo 6
2. Metoda zpracování 7
Multikriteriální analýza 7
3. Omezení ve využití území 8
Limity využití území 8
Vlastnictví parcely 9
4. Rastr územního potenciálu 10
5. Územní potenciál obcí 12
Potenciál stavu 12
Potenciál rozvoje 13
Porovnání potenciálu stavu a rozvoje 13
6. Statistické hodnocení 18
Spearmanova korelační analýza 18
Statisticky významné korelace 20
Statisticky nevýznamné korelace 20
Sensitivity analýza – vliv města Brna 20
Prostorová shluková analýza 21
Analýza hlavních komponent (PCA) 24
Analýza typologie obcí 25
7. Manažerské shrnutí 28
Korelace 28
Prostorové shluky 28
Typologie obcí 29
Vazba na strategické a územně plánovací dokumenty 29
K Strategii regionálního rozvoje ČR 21+ (národní úroveň) 30
K Politice územního rozvoje ČR (národní úroveň) 31
K Zásadám územního rozvoje Jihomoravského kraje (krajská úroveň) 31
Implikace pro naplňování Integrované strategie rozvoje Brněnské metropolitní oblasti 2021+ (metropolitní úroveň) 32
K cíli I.I – Usměrnění rezidenční výstavby a polycentrický rozvoj 32
K rozvojové oblasti MOBILITA – dopravní dostupnost a bydlení 32
K závěrům Územní studie aglomeračních vazeb města Brna a jeho okolí (aglomerace) 33
K strategickým dokumentům měst v zázemí Brna (místní úroveň) 33
Příloha č. 1 – Kritéria územního potenciálu 35
Majetkové vztahy 35
Počet vlastníků parcely 36
Potenciál využití znehodnoceného území 37

Kvalita obytného prostředí ... 38
Vzdálenost producentů hluku ... 39
Vzdálenost producentů zápachu ... 40
Vzdálenost producentů znečištění ovzduší ... 41
Hustota ploch narušujících obytné prostředí ... 42
Hustota přírodních ploch ... 43
Urbanisticko-prostorová fragmentace ... 44
Členitost terénu ... 45
Lokální a regionální doprava ... 46
Kvalita obsluhy železniční dopravou ... 47
Kvalita obsluhy městskou nebo autobusovou dopravou ... 48
Nadregionální doprava ... 49
Dostupnost záchytného parkoviště ... 50
Dostupnost dálnice nebo silnice I. třídy ... 51
Dostupnost významného železničního uzlu ... 52
Dostupnost významného uzlu autobusové dopravy ... 53
Dostupnost mezinárodního letiště ... 54
Občanská vybavenost a služby ... 55
Dostupnost centra Brna ... 56
Dostupnost gastroslužby ... 57
Dostupnost prodejny potravin ... 58
Dostupnost supermarketu ... 59
Dostupnost veřejné mateřské školy ... 60
Dostupnost veřejné základní školy ... 61
Dostupnost veřejné střední školy ... 62
Dostupnost zařízení zdravotnické péče ... 63
Dostupnost nemocnice ... 64
Dostupnost lékárny ... 65
Dostupnost zařízení sociální péče ... 66
Dostupnost domovů pro seniory ... 67
Trh práce ... 68
Dostupnost zaměstnavatelů ... 69
Dostupnost pracovních míst ... 70
Rekreace ... 71
Dostupnost dětského hřiště ... 72
Dostupnost sportoviště ... 73
Infrastruktura ... 74
Vzdálenost obslužné komunikace ... 74

Vzdálenost vodovodu 75
Vzdálenost plynovodu 76
Vzdálenost kanalizace 77
Vzdálenost od elektrické soustavy, elektrické sítě 78
Příloha č. 2 – Kompletní ranking obcí BMO 79

1. Úvodní slovo

Tento dokument je součástí analýzy „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.

Tomuto projektu předcházela analýza „Pilotáž vize prostorového rozvoje Brněnské metropolitní oblasti“, jejímž cílem byla **analýza potenciálu pro bydlení** a pro **podnikání a komerci** pro pilotní území vymezené obcemi Brněnské metropolitní oblasti spadající pod **SO ORP Rosice** a **SO ORP Kuřim**, následně se identifikovaly nejvhodnější lokality pro další rozvoj obcí.

Cílem analýzy je na základě multikriteriální analýzy vyhodnotit územní potenciál pro celé území Brněnské metropolitní oblasti a následně identifikovat nejvhodnější lokality pro další rozvoj. Území BMO je migračně atraktivní oblastí a je žádoucí, aby přírůstek obyvatel reflektoval rozvojové podmínky jednotlivých lokalit.

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.

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. nastínit, 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.

Tato analýza je odborný nezávazný podkladový dokument pro usměrňování rozvoje území. Poskytne samosprávám i dalším aktérům rozvoje informace o podmínkách rozvoje a vazbách mezi jednotlivými rozvojovými tématy v širším územním kontextu.

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 území pro konkrétní funkci. Hlavním cílem analýzy je identifikace lokalit vhodných pro obecný rozvoj, s důrazem na dodržování zákonných limitů a dalších omezení v území.

Územní potenciál je zaměřen na obecný rozvoj měst a obcí, zejména na kategorie rodinné, bytové domy, lokální obchod a služby s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu. Území BMO je migračně atraktivní oblastí a je žádoucí, aby přírůstek obyvatel reflektoval rozvojové podmínky jednotlivých lokalit. Vyznačuje se obecně:

- kvalitním životním prostředím a nerušeným pobytem,
- dostupnou veřejnou dopravou,
- dostupnou občanskou vybaveností a službami,
- dostupným zaměstnáním,
- bohatými možnostmi rekreace,
- vhodnou morfologií terénu,
- napojením na dopravu nadmístního významu.

Pro hodnocení výsledného územního potenciálu bylo využito multikriteriální analýzy. Dílčí kritéria byla hodnocena několika analytickými přístupy podle povahy vstupních dat.

Multikriteriální analýza

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.

- **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.

Kombinace kritérií a skupin kritérií jsou řešeny vážením. Pro kalibraci vah byla využita expertní metoda rozhodování, tzv. Analytický hierarchický proces (AHP), na jejíž kalibraci se podíleli odborní konzultanti objednatele.

3. Omezení ve využití území

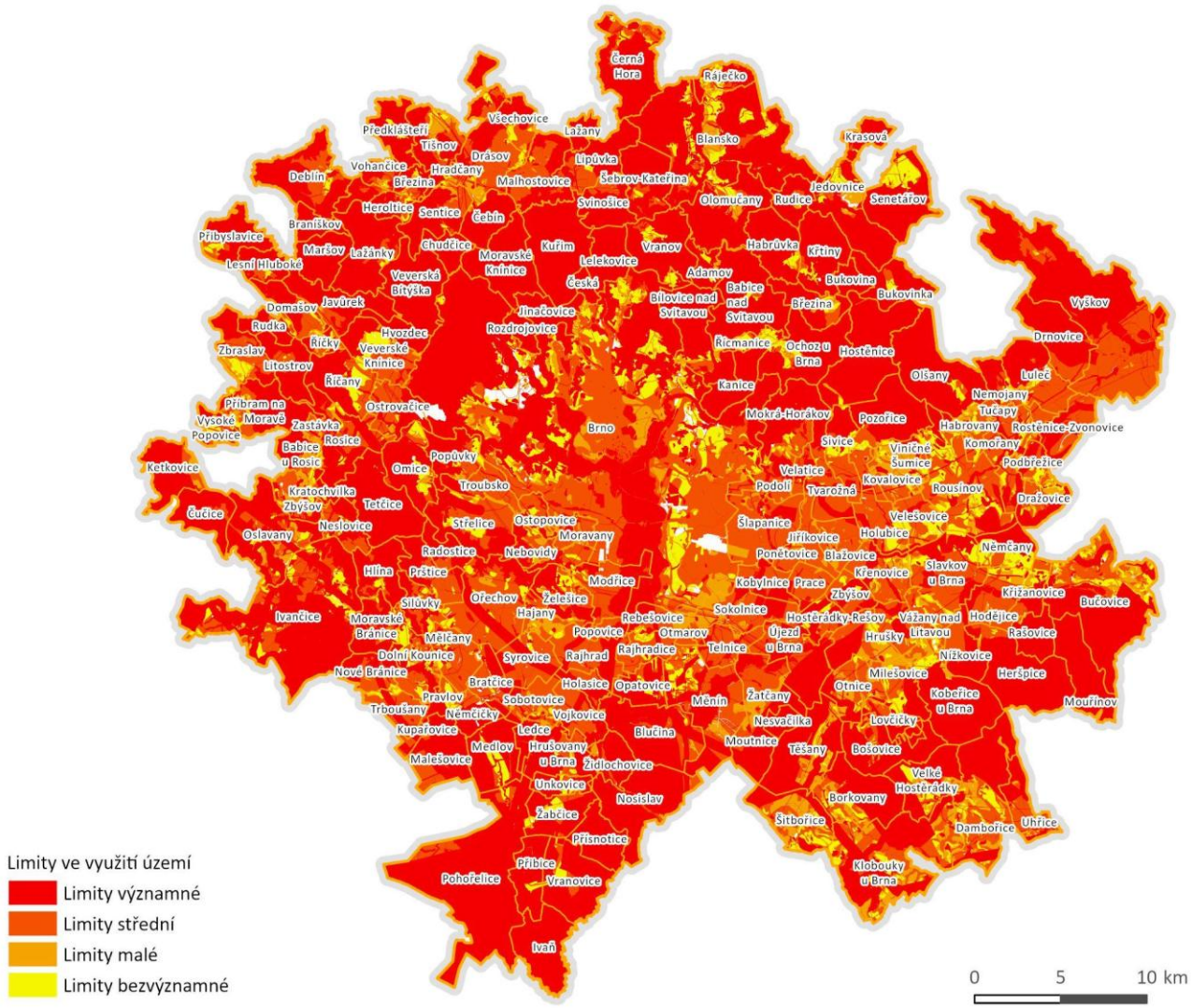
Omezení ve využití území představují faktory, které limitují možnosti využití konkrétních lokalit pro rozvoj. Typicky se jedná o limity vycházející z platné legislativy, technických norem či územně plánovacích dokumentací. Tyto limity určují účel, způsob využití, prostorové uspořádání a podmínky realizace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

Jednotlivá omezení **nejsou přímo zahrnuta do výpočtu 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.

Limity využití území

Popis: Typickým omezením ve využití území jsou limity využití území vycházející z platné legislativy, technických norem či územně plánovacích dokumentací. Tyto limity určují účel, způsob využití, prostorové uspořádání a podmínky realizace záměrů v území.

Zdroj dat: Územně analytické podklady (2026)

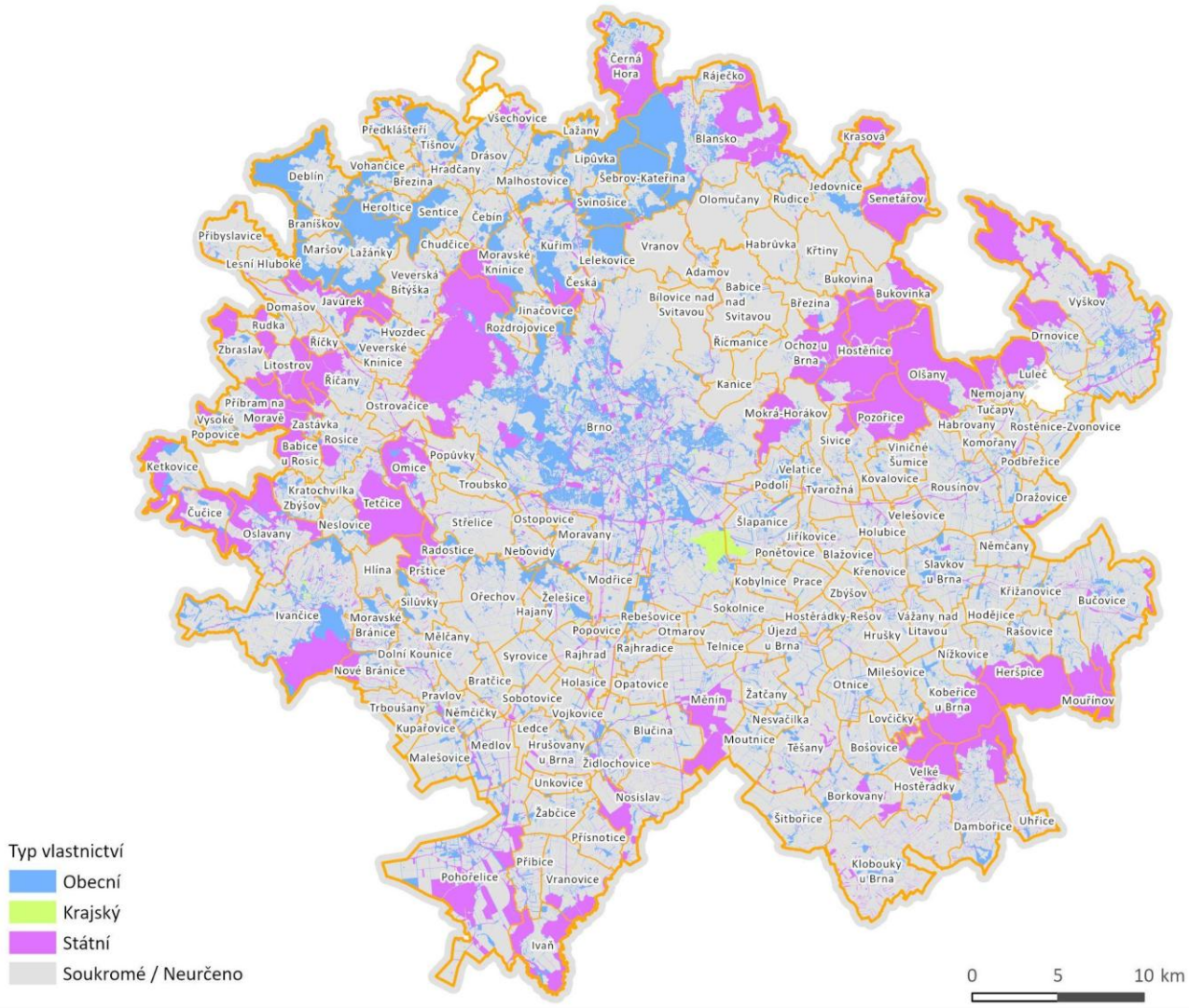


Vlastnictví parcely

Popis: Vlastnictví parcely není přímo zahrnuto do výpočtu územního potenciálu, ale je evidováno jako parametr v aplikaci a jako doplňující informace k jednotlivým hodnoceným plochám. Důvodem vyřazení z výpočtu je skutečnost, že vlastnické poměry se mohou v čase rychle měnit a jejich zařazení do multikriteriální analýzy by mohlo vést k nestabilním výsledkům. Ze své podstaty se spíš jedná o omezení ve využití území.

Vlastnictví pozemku veřejnými institucemi (město, kraj, stát) výrazně usnadňuje rozvojové záměry. Naopak soukromé vlastnictví může být z pohledu obce rizikové, zejména pokud vlastník neprojevuje zájem o aktivní využití pozemku. Informace o vlastnictví přebíráme z katastru nemovitostí.

Zdroj dat: ČÚZK – Katastr nemovitostí (01.03.2026)



4. Rastr územního potenciálu

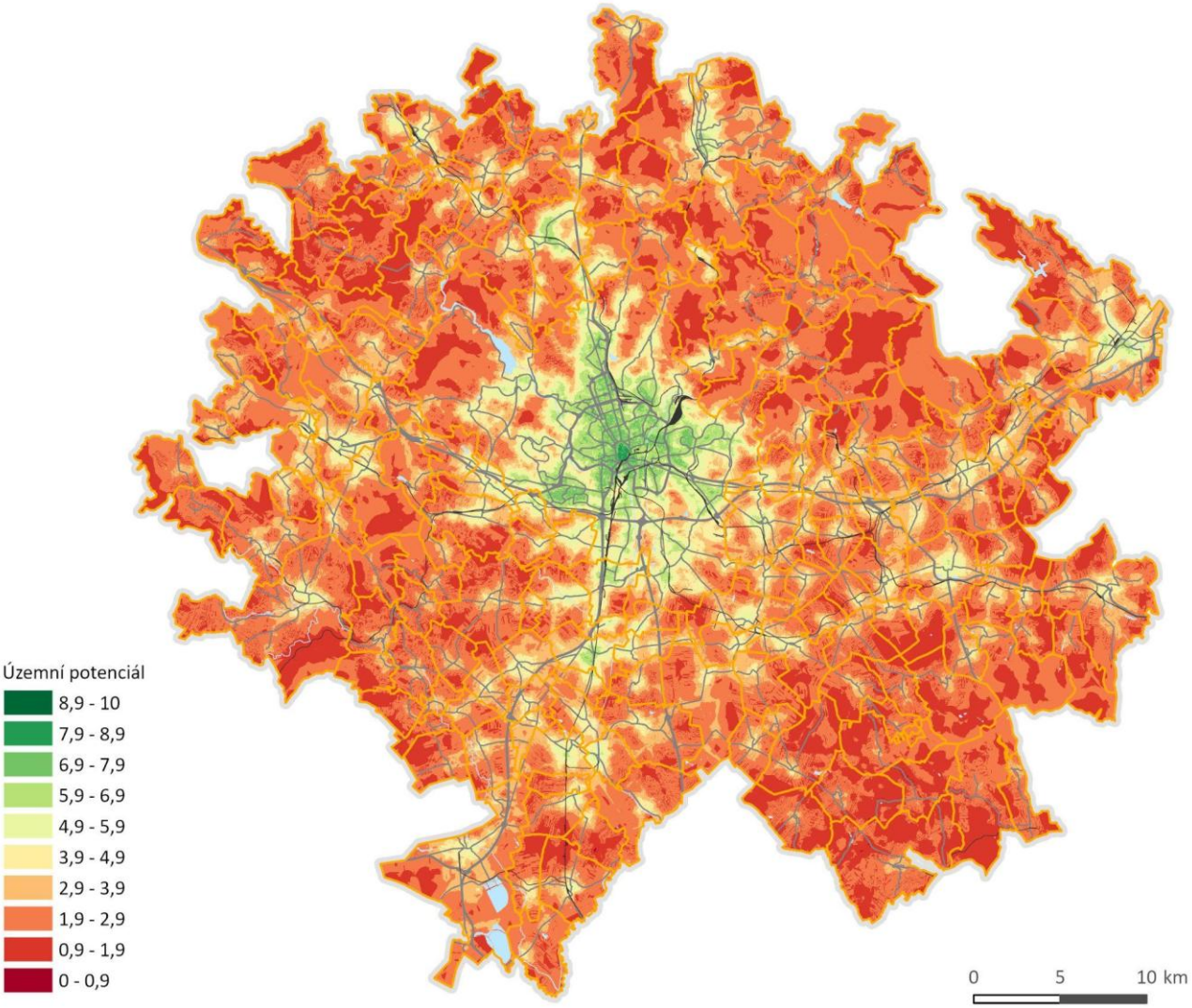
Pro navazující hodnocení územního potenciálu obcí a statistická hodnocení je zapotřebí nejprve spočítat rastr územního potenciálu, což je hlavní a konečný výstup multikriteriální analýzy. O dílčích vstupech multikriteriální analýzy pojednává příloha č. 1.

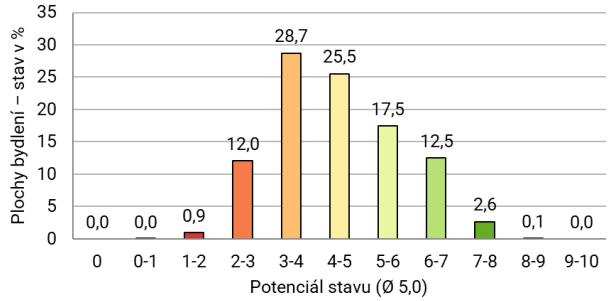
Územní potenciál (a také všechna dílčí kritéria) je dále přepočítáván pro libovolné vektorové plochy (např. parcely nebo vybrané plochy z územního plánu). V rámci této studie bylo rozhodnuto o přepočet územního potenciálu do **stavových** a **návrhových ploch pro bydlení z územních plánů** (včetně ploch přestavby). Tyto plochy byly zdigitalizovány z dodaných podkladů. Pro tyto plochy byly dále vyhodnoceny všechny existující limity, se kterými je v územním plánování standardně počítáno. Takto vyhodnocené plochy byly předány ve formě datové sady v geodatabázi.

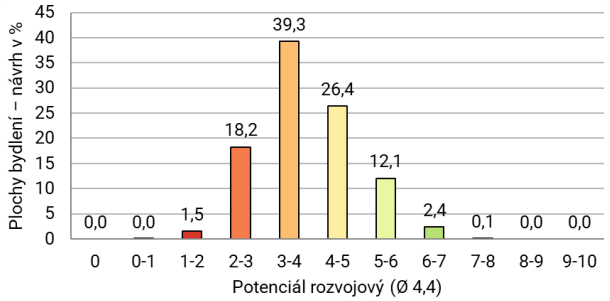
Popis: Územní potenciál představuje souhrnné hodnocení vhodnosti území pro rozvoj. Jde o hlavní výstup multikriteriální analýzy, který kombinuje výsledky jednotlivých kritérií ovlivňujících kvalitu rozvoje. Výsledný rastr reflektuje celkovou atraktivitu.

Zdroj dat: Kritéria územního potenciálu

Skóre	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. Vyznačuje se vysokou atraktivitou a stabilní hodnotou nemovitostí.
8–8,9	Velmi vysoký potenciál	Lokalita je nadprůměrná ve většině aspektů. Může se vyskytnout mírná absence některého faktoru.
7–7,9	Vysoký potenciál	Lokalita nabízí dobré podmínky pro rozvoj, ačkoli v některých ohledech není optimální. Přesto se jedná o nadprůměrně vhodné místo pro obecné využití.
6–6,9	Mírně nadprůměrný potenciál	Oblast nabízí většinu důležitých faktorů, ale některé mohou být omezené.
5–5,9	Průměrný potenciál	Lokalita poskytuje vyvážené podmínky, ale bez výrazných výhod.
4–4,9	Mírně podprůměrný potenciál	Lokalita má omezenou dostupnost některých klíčových faktorů. Vhodné pro rozvoj s určitými kompromisy.
3–3,9	Nízký potenciál	Rozvoj v této oblasti je možný, ale s významnými nevýhodami. Nemovitosti zde mohou mít nižší hodnotu a atraktivitu.
2–2,9	Velmi nízký potenciál	Výrazné omezení klíčových aspektů. Doporučuje se zvážit alternativní lokality.
1–1,9	Minimální potenciál	Lokalita je velmi nevhodná pro rozvoj.
0–0,9	Nevhodná lokalita	Území není určeno pro rozvoj nebo nesplňuje žádné klíčové požadavky. Může jít o průmyslové zóny, dopravní koridory či jinak neatraktivní oblasti.


Územní potenciál
8,9 - 10
7,9 - 8,9
6,9 - 7,9
5,9 - 6,9
4,9 - 5,9
3,9 - 4,9
2,9 - 3,9
1,9 - 2,9
0,9 - 1,9
0 - 0,9
0
5
10 km


Plochy bydlení – stav v %
0,0
0,0
0,9
12,0
28,7
25,5
17,5
12,5
2,6
0,1
0,0
0
0-1
1-2
2-3
3-4
4-5
5-6
6-7
7-8
8-9
9-10
Potenciál stavu (Ø 5,0)

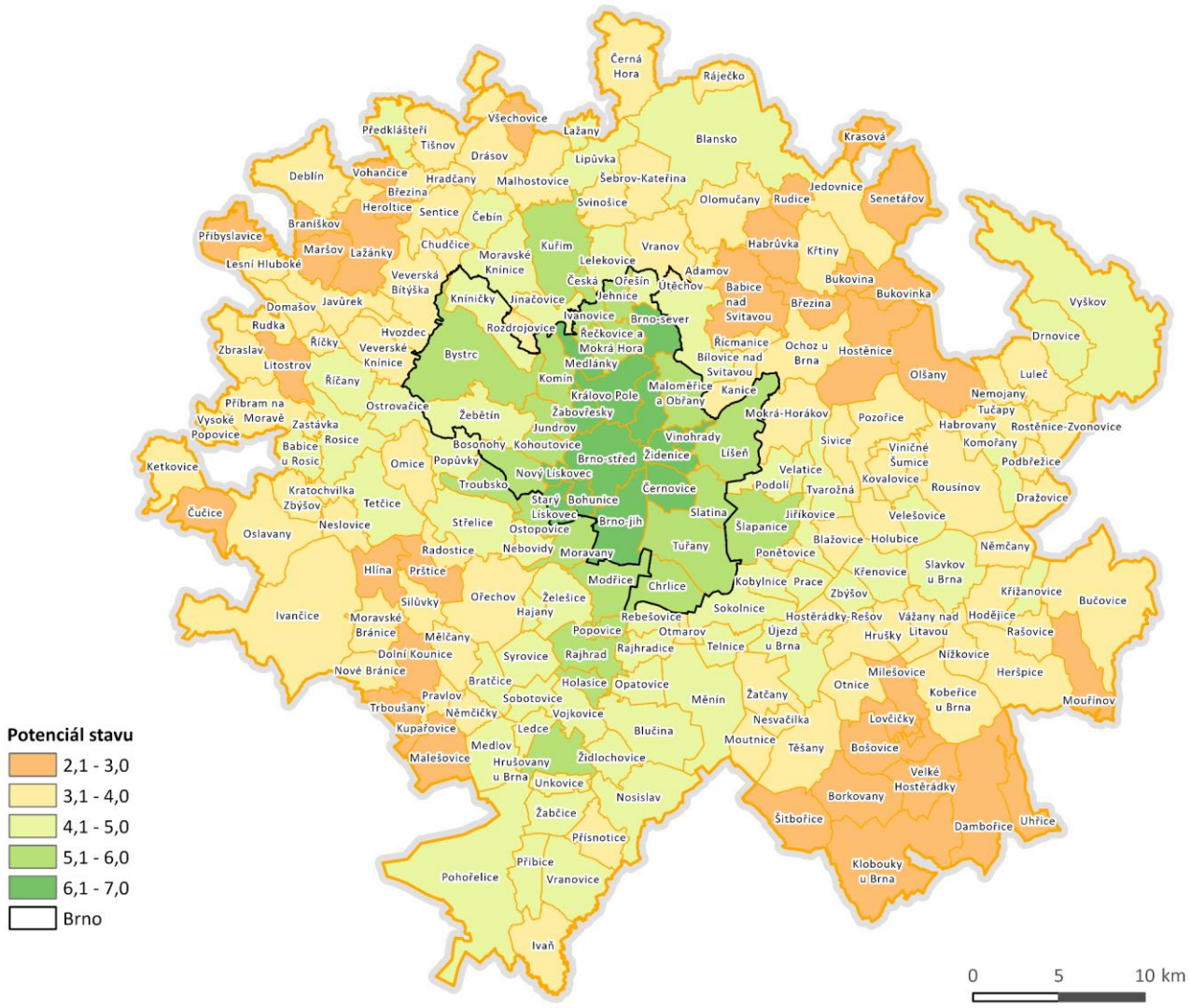

Plochy bydlení – návrh v %
0,0
0,0
1,5
18,2
39,3
26,4
12,1
2,4
0,1
0,0
0,0
0
0-1
1-2
2-3
3-4
4-5
5-6
6-7
7-8
8-9
9-10
Potenciál rozvojový (Ø 4,4)

5. Územní potenciál obcí

Hodnocení územního potenciálu za úroveň obcí probíhalo pomocí stavových a návrhových ploch (vč. ploch přestavby) z územních plánů měst a obcí. Data nebyla pro celé řešené území dostupná v jednotné podobě, proto byla využita data ÚAP jednotlivých SO ORP a územní plány obcí v různých formátech (shp, dgn, dwg, pdf). Stáří územních plánů i kvalita vstupních dat byly proměnlivé, což ovlivňuje i kvalitu výsledné vrstvy. Plochy byly sjednoceny do jednoho datového modelu a pomocí ortofotomap aktualizovány dle reálného stavu. Plochy vedené jako návrhové, kde již probíhala nebo byla realizována výstavba, byly přeřazeny mezi stavové, případně došlo k rozřezání vstupní vrstvy a odpovídajícímu začlenění jednotlivých částí. Zpracovaná vektorová vrstva byla předána zadavateli jako datová sada.

Potenciál stavu

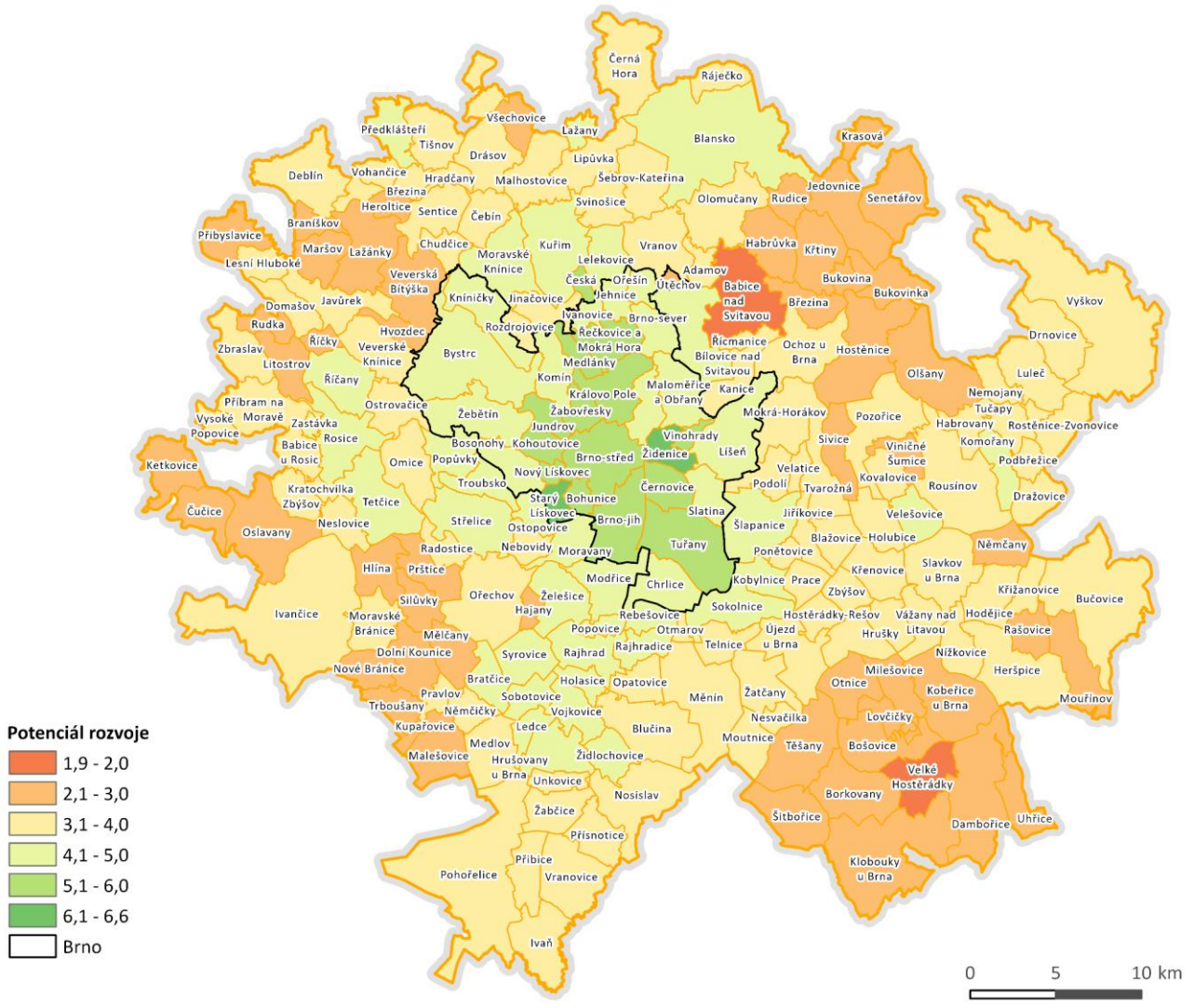
Jako plochy pro hodnocení potenciálu stavu byly použity zastavěné plochy s převažující funkcí bydlení. Pro srovnání mezi obcemi byly agregovány do jednoho ukazatele vypočteného jako vážený průměr územního potenciálu. V Brně proběhlo hodnocení také za městské části. Navazující statistické hodnocení již probíhalo za celé město Brno s ohledem na dostupnost statistických dat.



Potenciál stavu v obcích BMO

Potenciál rozvoje

Jako plochy, pro které se hodnotil potenciál rozvoje, byly využity tzv. lokality pro rozvoj. Mezi tyto plochy patří všechny plochy určené příslušnými územními plány jako plochy s navrhovanou funkcí nebo funkcí přestavby pro bydlení. Dvě obce (Zbýšov v SO ORP Slavkov u Brna a Ponětovice) nemají platný územní plán, proto zde byl územní potenciál dopočítán metodou imputace dat (přehled uvádí kapitola č. 6). 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.



Potenciál rozvoje v obcích BMO

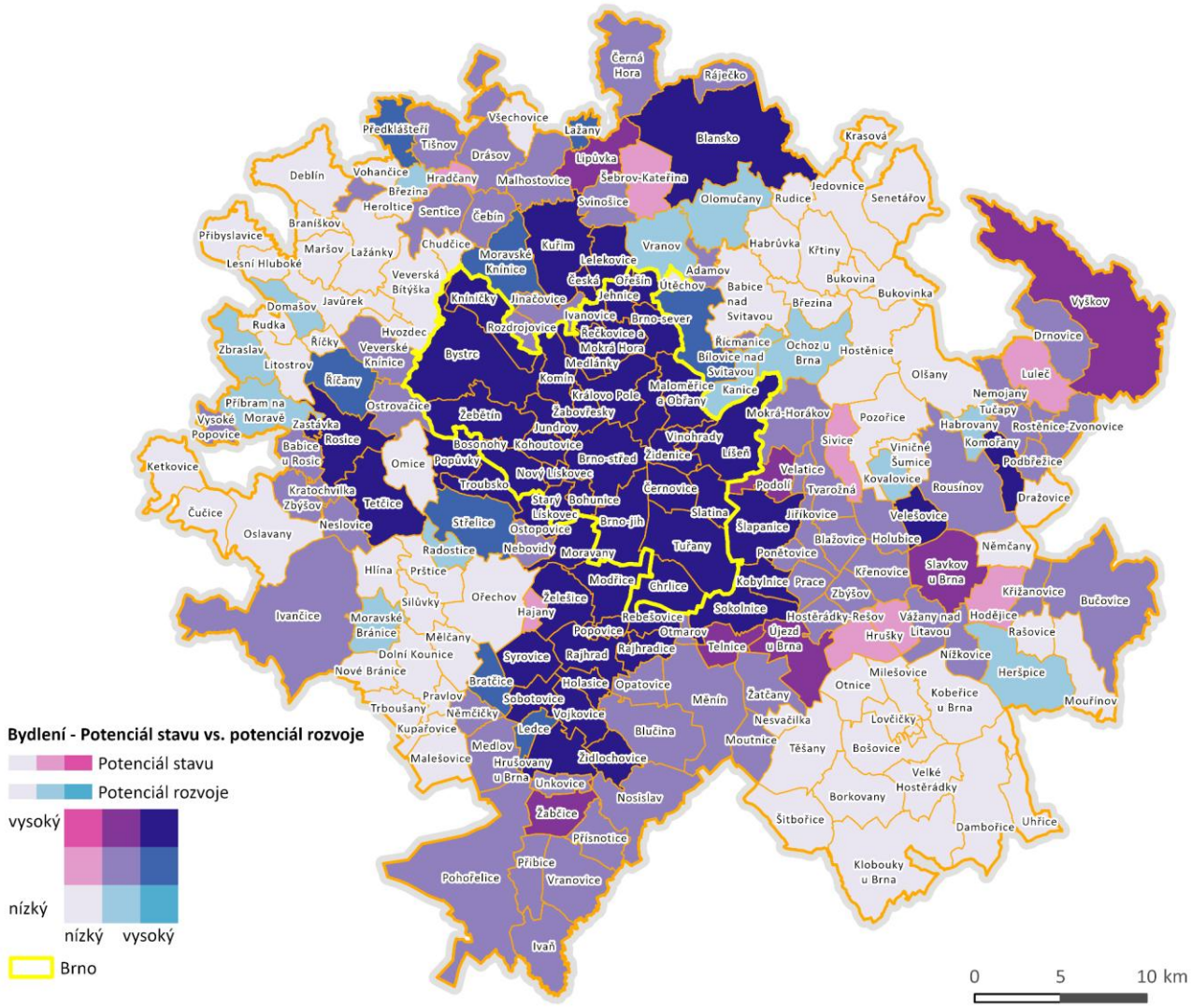
Porovnání potenciálu stavu a rozvoje

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. Vysoký potenciál stavu i rozvoje se nachází v celkem cca 30 obcích. Kromě samotného města Brna se jedná především o obce v těsné zázemí a dále potom obce v těsné blízkosti D1 ve směru na Prahu a D52 ve směru na Vídeň. Dále jsou zahrnuty také významné větší obce (např. Rosice, Kuřim, Blansko). Tyto oblasti do značné míry korespondují jak se samotnou

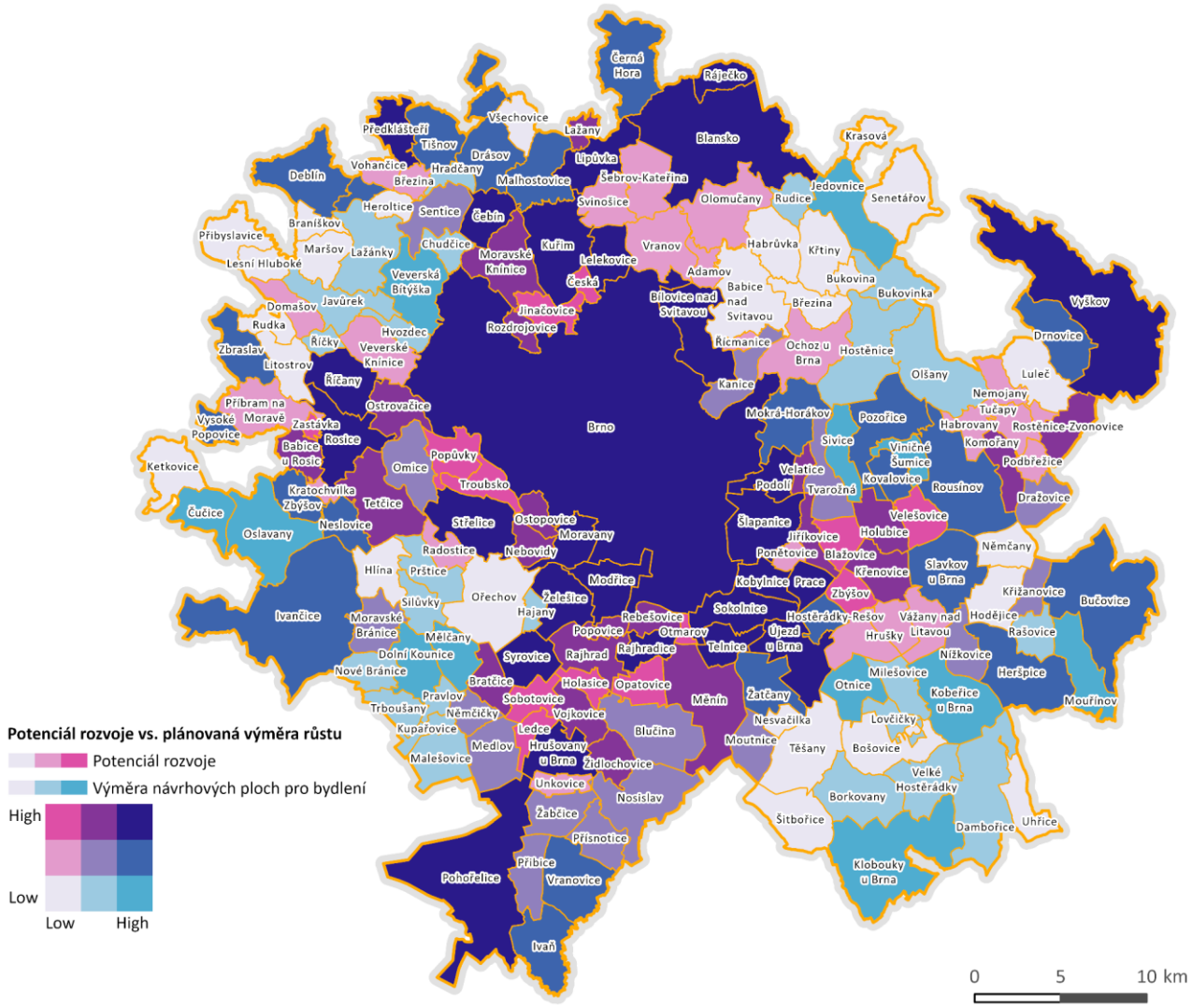
rozvojovou oblastí BMO, tak s rozvojovými osami, které vymezuje Politika územního rozvoje a Zásady územního rozvoje JMK. Jedná se o osu (OS9 – směr Blansko).

Nízký potenciál stavu i rozvoje se koncentruje především v oblastech, které korespondují shlukům ploch s nízkým potenciálem rozvoje. Jedná se především o výraznou skupinu obcí na jihovýchodě BMO (shluk C1) a dále o obce v oblastech C2, C3 a C4.

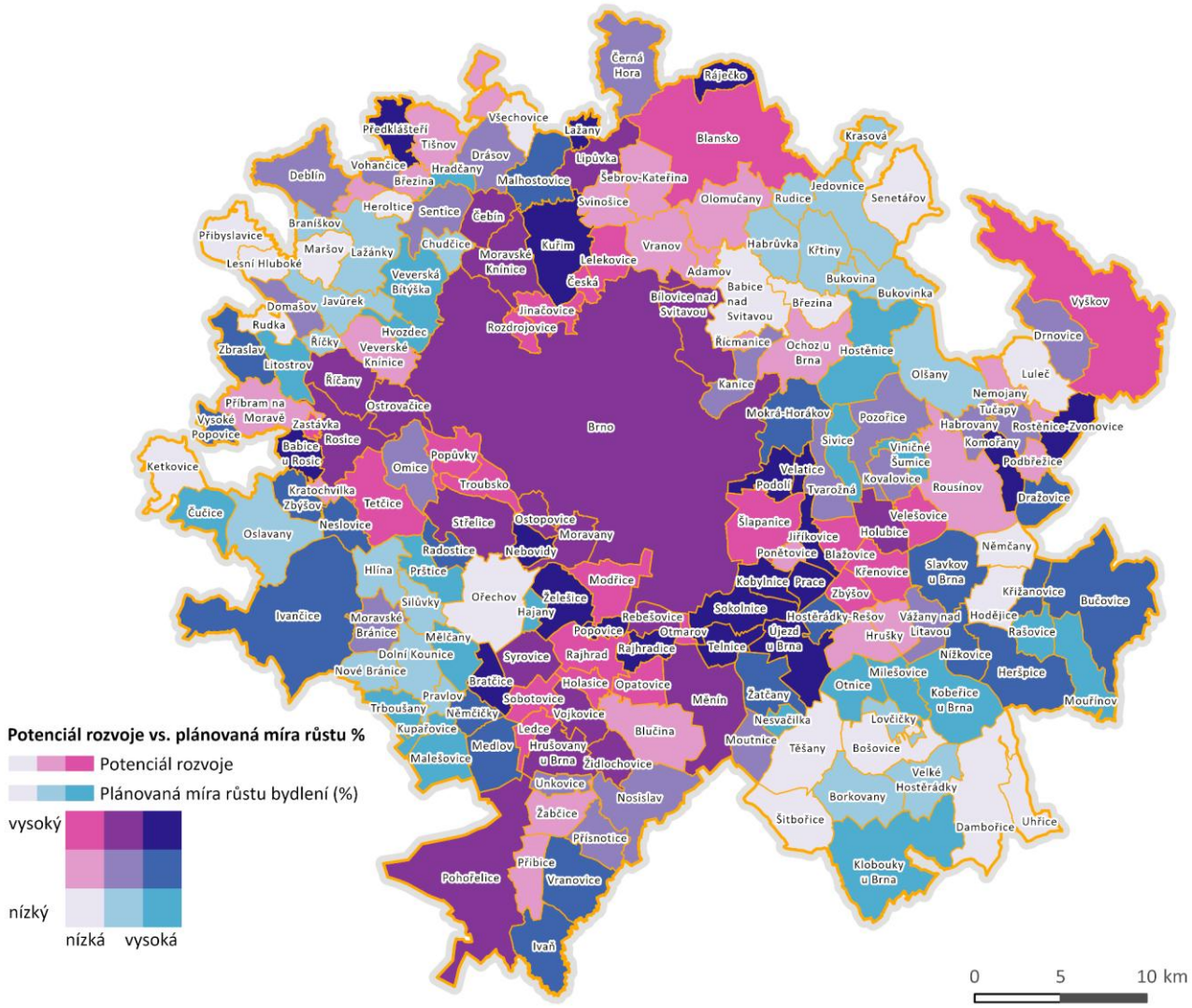
Z dalších důležitých ukazatelů je možné sledovat potenciál rozvoje v porovnání s plánovanou výměrou růstu (absolutní hodnota výměry) a mírou růstu (výměra růstu relativizovaná pomocí výměry stavových ploch).



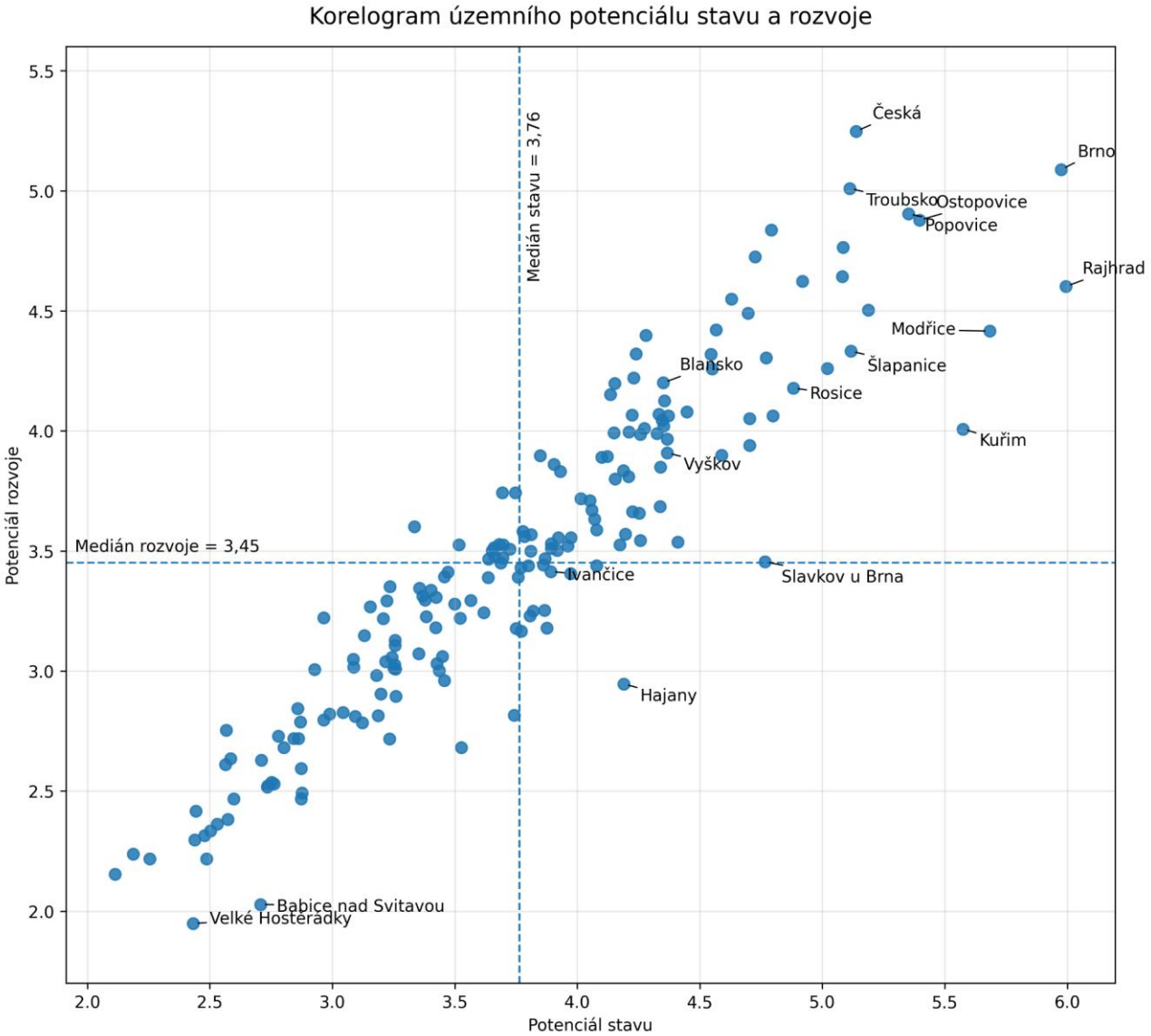
Porovnání potenciálu stavu a potenciálu rozvoje



Porovnání potenciálu rozvoje a plánované výměry růstu



Porovnání potenciálu rozvoje a plánované míry růstu



Kvadrantový graf územního potenciálu stavu a rozvoje (osy zobrazují mediánové hodnoty)

6. Statistické hodnocení

Statistické hodnocení přináší cenné poznatky pro plánování a rozvoj obcí. Identifikace klíčových faktorů ovlivňujících stav a potenciál rozvoje obce umožňuje lépe zhodnotit stávající kvalitu území a vhodnost území pro budoucí expanzi.

U některých ukazatelů nebyla za některé obce k dispozici statistika, chybějící údaje byly doplněny prostorovou imputací metodou nejbližších sousedních obcí. Statistické hodnocení tak kompletně pokrývá všech 184 obcí BMO bez výjimky. Celkem bylo tímto způsobem doplněno 15 hodnot u 12 obcí, jejich přehled uvádí následující tabulka.

Přehled hodnot doplněných imputací

Obec	SO ORP	Imputovaný ukazatel	Imputovaná hodnota
Ponětovice	Šlapanice	Potenciál rozvoje	3,5
Zbýšov	Slavkov u Brna	Potenciál rozvoje	3,8
Ponětovice	Šlapanice	Plánovaná míra růstu bydlení [%]	19,7 %
Zbýšov	Slavkov u Brna	Plánovaná míra růstu bydlení [%]	14,6 %
Lesní Hluboké	Rosice	Průměrná cena bytů pronájem (za 10 let)	214,5 Kč/m²
Dražovice	Bučovice	Průměrná cena bytů pronájem (za 10 let)	203,3 Kč/m²
Maršov	Tišnov	Průměrná cena bytů pronájem (za 10 let)	161,0 Kč/m²
Braníškov	Tišnov	Průměrná cena bytů pronájem (za 10 let)	208,2 Kč/m²
Nesvačilka	Židlochovice	Průměrná cena bytů pronájem (za 10 let)	189,1 Kč/m²
Otmarov	Židlochovice	Průměrná cena domů pronájem (za 10 let)	158,4 Kč/m²
Vohančice	Tišnov	Průměrná cena bytů (za 10 let)	53 062 Kč/m²
Heroltice	Tišnov	Průměrná cena bytů (za 10 let)	49 447 Kč/m²
Vysoké Popovice	Rosice	Průměrná cena bytů (za 10 let)	49 194 Kč/m²
Moutnice	Židlochovice	Průměrná cena bytů (za 10 let)	52 269 Kč/m²
Nesvačilka	Židlochovice	Průměrná cena bytů (za 10 let)	48 687 Kč/m²

Poznámka: Každá hodnota byla stanovena jako vážený průměr pěti prostorově nejbližších obcí (váha podle inverzní vzdálenosti centroidů).

Spearmanova korelační analýza

Agregované hodnoty (potenciál stavu a potenciál rozvoje za obce) byly statisticky hodnoceny pomocí Spearmanovy korelační analýzy. Spearmanova korelace byla zvolena z důvodu ordinálního charakteru dat (potenciály jsou vážené průměry na škále 0–10) a přítomnosti nelineárních závislostí, kde parametrický Pearsonův koeficient by mohl podhodnotit skutečnou sílu vztahu. Statistická významnost byla testována

pomocí p-value a doplněna o korekci na vícenásobné testování metodou Benjamini-Hochberg (dále FDR), která kontroluje podíl falešně pozitivních nálezů při současném testování 38 párů proměnných.

Analýza byla provedena na datovém souboru 184 obcí celé Brněnské metropolitní oblasti, což představuje dostatečně robustní vzorek pro formulaci statisticky podložených závěrů. Přehled hodnot potenciálu stavu i rozvoje za obě hodnocené kategorie je dostupný v příloze č. 2.

Korelační analýza územního potenciálu

Proměnná	ρ stav	ρ rozvoj	p stav	p rozvoj	FDR
Průměrná cena domů (za 10 let)	**0,55**	**0,54**	< 0,001	< 0,001	**Ano**
Podíl neobydlených bytů	**−0,54**	**−0,44**	< 0,001	< 0,001	**Ano**
Počet obyvatel	**0,51**	**0,43**	< 0,001	< 0,001	**Ano**
Hustota zalidnění zastavěného území	**0,49**	**0,42**	< 0,001	< 0,001	**Ano**
Průměrná cena bytů pronájem (za 10 let)	**0,45**	**0,46**	< 0,001	< 0,001	**Ano**
Podíl zaměstnaných v terciéru a kvartéru	**0,43**	**0,43**	< 0,001	< 0,001	**Ano**
Průměrná cena domů pronájem (za 10 let)	**0,32**	**0,31**	< 0,001	< 0,001	**Ano**
Podíl osob s VŠ vzděláním	**0,31**	**0,34**	< 0,001	< 0,001	**Ano**
Průměrná cena bytů (za 10 let)	**0,27**	**0,29**	< 0,001	< 0,001	**Ano**
Saldo dojížďky za prací	**0,22**	**0,17**	< 0,01	0,025	**Ano**
Hrubá míra migračního salda (za 5 let)	**0,08**	**0,11**	0,300	0,129	Ne
Index stáří	**0,03**	**0,01**	0,691	0,908	Ne
Podíl nezaměstnaných osob	**0,06**	**0,04**	0,387	0,616	Ne
Podíl denní pracovní vyjížďky	**−0,10**	**−0,04**	0,184	0,600	Ne
Intenzita bytové výstavby (za 5 let)	**−0,02**	**0,01**	0,827	0,900	Ne
Intenzita bytové výstavby (za 10 let)	**0,05**	**0,06**	0,479	0,437	Ne
Trend vývoje počtu obyvatel (za 5 let)	**−0,04**	**−0,01**	0,632	0,878	Ne
Trend vývoje počtu obyvatel (za 10 let)	**−0,06**	**−0,03**	0,431	0,663	Ne
Plánovaná míra růstu bydlení [%]	**−0,02**	**−0,06**	0,795	0,440	Ne

Poznámka: Tučné hodnoty ukazují statisticky významné korelace (p < 0,05). Sloupec FDR uvádí výsledek korekce na vícenásobné testování (Benjamini-Hochberg). Barevné odstíny buněk: červená = pozitivní korelace, modrá = negativní korelace. Intenzita odstínu odpovídá síle vztahu. n = 184 obcí.

Statisticky významné korelace

Všech 20 signifikantních korelací přežilo FDR korekci na vícenásobné testování, což potvrzuje robustnost nalezených vztahů. Korelace jsou seřazeny sestupně podle absolutní hodnoty koeficientu:

1. **Prodejní cena nemovitostí:** Nejsilnější pozitivní korelaci s územním potenciálem vykazuje prodejní cena domů (ρ = 0,55 se stavem / 0,54 s rozvojem). Prodejní cena bytů koreluje slaběji (ρ = 0,27 / 0,29). Tržní cena nemovitostí odráží kvalitu obytného prostředí a představuje nejlepší proxy indikátor celkové atraktivity obce; prodejní cena rodinných domů je přitom citlivějším ukazatelem než cena bytů.
2. **Podíl neobydlených bytů:** Nejsilnější negativní korelace (ρ = −0,54 / −0,44). Vysoký podíl neobydlených bytů je indikátorem nižší atraktivity obce a potenciálně ukazuje na strukturální problémy bytového fondu.
3. **Počet obyvatel a hustota zalidnění:** Silná pozitivní korelace (obyvatelé: ρ = 0,51 / 0,43; hustota: ρ = 0,49 / 0,42). Tyto dvě proměnné jsou vzájemně korelované (ρ = 0,59) a společně reprezentují faktor „velikosti sídla“. Početnější a více zastavěné obce dosahují vyššího potenciálu díky lepší dostupnosti služeb a infrastruktury.
4. **Nájemní ceny bytů a domů:** Pozitivní korelace u nájemních cen bytů (ρ = 0,45 / 0,46) i domů (ρ = 0,32 / 0,31). Nájemní ceny jsou rovněž statisticky významným prediktorem územního potenciálu, jejich vztah je však volnější než u prodejních cen nemovitostí.
5. **Podíl terciéru/kvartéru a VŠ vzdělání:** Středně silná pozitivní korelace (terciér: ρ = 0,43; VŠ: ρ = 0,31–0,34). Tyto dvě proměnné vykazují vysokou vzájemnou korelaci (ρ = 0,74), což znamená, že měří obdobný latentní faktor – „ekonomickou sílu a vzdělanostní úroveň“ obce.
6. **Saldo dojížďky za prací:** Slabší, ale signifikantní pozitivní korelace (ρ = 0,22 / 0,17). Obce s kladným saldem dojížďky (více pracovních míst, než dojíždějících za prací ven) mají tendenci k vyššímu potenciálu. Jedná se o nejslabší ze signifikantních korelací.

Statisticky nevýznamné korelace

Nebyla nalezena statisticky významná souvislost mezi územním potenciálem a **intenzitou bytové výstavby**, **trendem vývoje počtu obyvatel**, **plánovanou mírou růstu zastavěného území**, **indexem stáří**, **migračním saldem**, **podílem nezaměstnaných osob** ani **podílem denní pracovní vyjížďky**. Tyto výsledky naznačují, že územní potenciál je primárně determinován strukturálními faktory (vybavenost, dostupnost, kvalita prostředí) spíše než dynamickými demografickými trendy. Absence korelace s intenzitou výstavby je spíše překvapující – naznačuje, že suburbanizační výstavba probíhá nezávisle na kvalitě obytného prostředí měřené územním potenciálem.

Sensitivity analýza – vliv města Brna

Brno s 400 566 obyvateli představuje extrémní hodnotu – populačně dvacetkrát větší než druhé město v pořadí (Vyškov, 20 498 obyvatel). Pro ověření, zda tento outlier neovlivňuje korelační výsledky, byla provedena sensitivity analýza porovnávající korelace na plném vzorku (n = 184) a bez Brna (n = 183).

Maximální změna korelačního koeficientu po vyloučení Brna činí $|\Delta\rho| = 0{,}011$, což je zanedbatelná hodnota. **Žádná korelace nezměnila statistickou významnost**. Výsledky korelační analýzy jsou tedy robustní a nejsou ovlivněny outlierem města Brna.

Prostorová shluková analýza

Dále byla zpracována prostorová shluková analýza (Gi*, Fixed Distance Band 2 km) na úrovni jednotlivých ploch (pro stavové i návrhové lokality), která zobrazuje plochy se statisticky významným shlukem vysokých resp. nízkých hodnot potenciálu. 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.

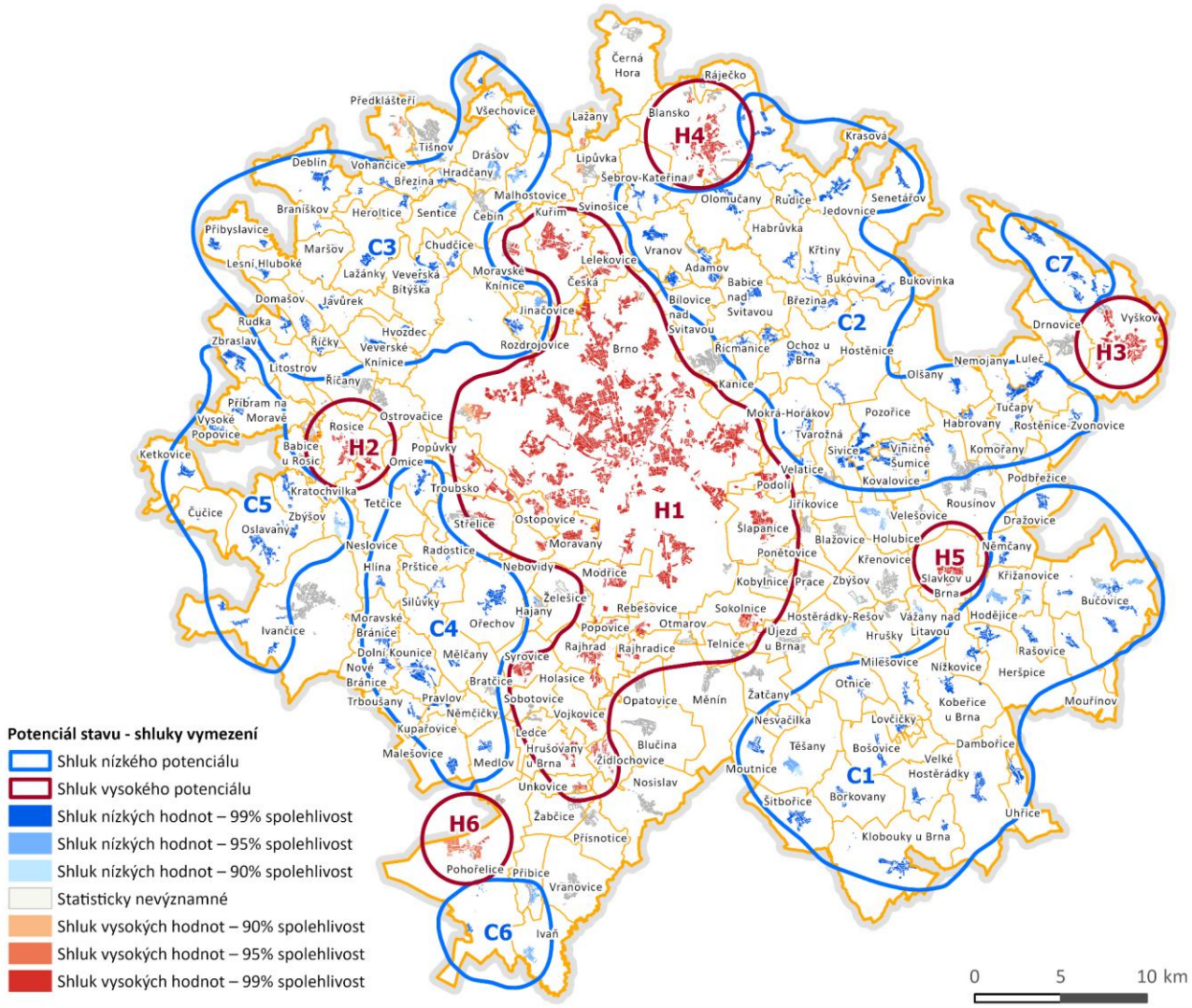
Potenciál stavu – shluková analýza

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:

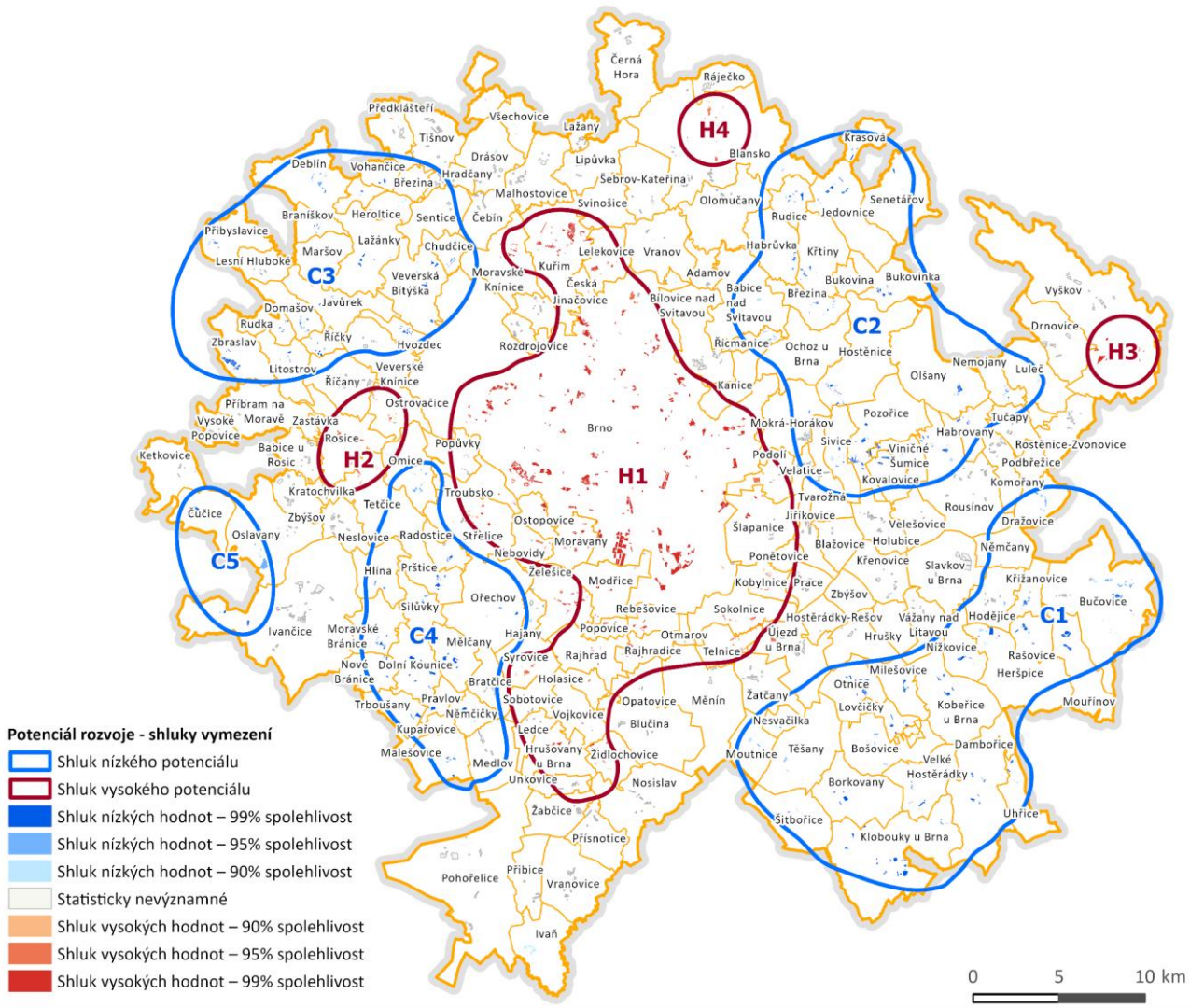
- H1 – Centrální část BMO – rozsáhlá oblast zahrnující město Brna a přilehlé obce především v severojižním směru (od Kuřimi po Židlochovice)
- H2 – Rosice, severní část Tetčic
- H3 – Jižní část obce Vyškov
- H4 – Blansko
- H5 – Slavkov u Brna
- H6 – Pohořelice

Cold spoty (99% hladina spolehlivosti) naopak označují území s nízkým potenciálem stavu. Tato území lze vnímat jako méně perspektivní, případně vyžadující specifické intervence ke zvýšení atraktivity. Jedná se o tyto lokality:

- C1 – Téměř celá jihovýchodní část BMO (celkem plochy z 23 obcí)
- C2 – Severovýchodní část od Brna (celkem plochy z 31 obcí)
- C3 – Severozápadní část od Brna (celkem plochy z 26 obcí)
- C4 – Pás obcí v severojižním směru od Omic po Malešovice (celkem plochy ze 14 obcí)
- C5 – Západní část od Brna od Zbraslavi po západní část Ivančic (celkem plochy z 8 obcí)
- C6 – Přibice, Ivaň a jižní okraj Pohořelic
- C7 – Severní část Vyškova



Vymezení významných shluků potenciálu stavu



Vymezení významných shluků potenciálu rozvoje

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 – Centrální část BMO – rozsáhlá oblast zahrnující město Brna a přilehlé obce především v severojižním směru (od Kuřimi po Židlochovice, celkem cca 15 obcí)
- H2 – Ostrovačice, Rosice, severní část Tetčic
- H3 – Jižní část obce Vyškov
- H4 – Část obce Blansko

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 – Téměř celá jihovýchodní část BMO (celkem plochy z 20 obcí)

- C2 – Severovýchodní část od Brna (celkem plochy z 20 obcí)
- C3 – Severozápadní část od Brna (celkem plochy z 16 obcí)
- C4 – Úzký pás obcí v severojižním směru od Omic po Malešovice (celkem plochy z 15 obcí)
- C5 – Čučice, jižní část Oslavan a západní část Ivančic

Z porovnání je patrné, že nejvyšší míra shody mezi potenciálem stavu a rozvoje se koncentruje v centrální části BMO a dále v několika vedlejších osách a centrech, zejména u Rosic, Vyškova a Blanska. Stejně tak se v obou dimenzích stabilně opakují rozsáhlejší periferní oblasti s nízkými hodnotami, především v jihovýchodní, severovýchodní a severozápadní části BMO a v pásu od Omic po Malešovice. Rozdíly mezi oběma složkami se projevují zejména tam, kde je relativně příznivý stav současného obytného prostředí, ale tato kvalita se již méně promítá do koncentrace rozvojových lokalit, případně naopak tam, kde se rozvojový potenciál prostorově rozšiřuje do širšího zázemí. Část území vykazuje stabilní shodu mezi současnou kvalitou a budoucími rozvojovými předpoklady, zatímco jinde je třeba tyto dvě dimenze posuzovat odděleně.

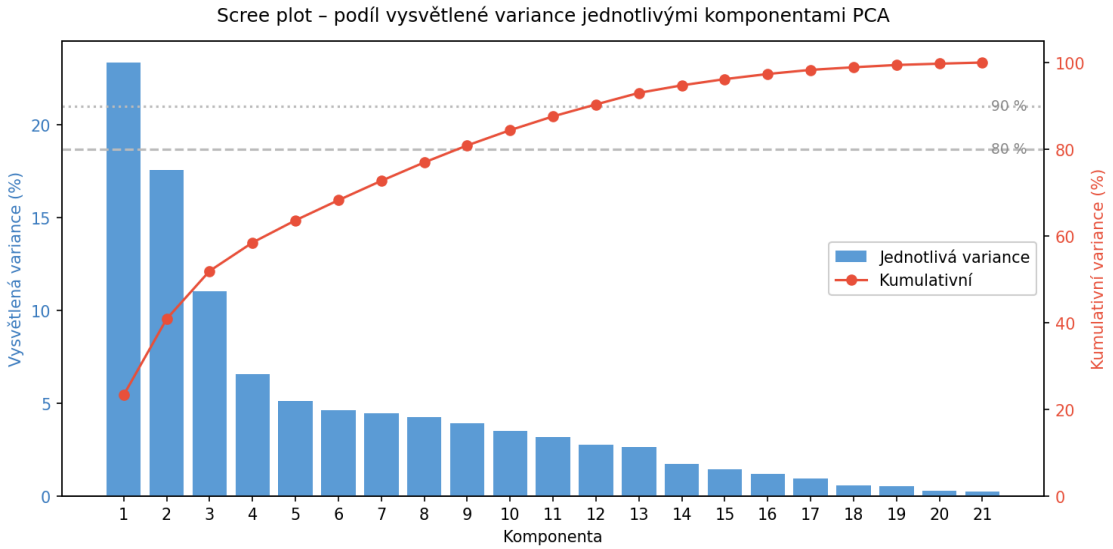
Analýza hlavních komponent (PCA)

Pro identifikaci latentní struktury byla provedena analýza hlavních komponent (dále PCA) na standardizovaných (z-skóre) hodnotách 21 proměnných – 19 socioekonomických ukazatelů a 2 složek územního potenciálu (potenciál stavu a potenciál rozvoje) – pro všech 184 obcí. Zahrnutí územního potenciálu do PCA umožňuje identifikovat, jak se kvalita prostředí a dostupnost služeb (měřená potenciálem) vztahuje k socioekonomickým charakteristikám obcí.

Výsledky PCA – hlavní komponenty a jejich interpretace (prvních 5 z 21)

Komponenta	Variance (%)	Kumulativní (%)	Interpretace
PC1	23,3	23,3	Socioekonomická úroveň a růstová dynamika – prodejní ceny nemovitostí, vzdělanost, podíl terciéru/kvartéru, populační trend, intenzita výstavby a migrační saldo
PC2	17,5	40,9	Územní potenciál v kontrastu se stavební a populační dynamikou – vysoké zatížení potenciálu stavu i rozvoje proti trendu obyvatel a intenzitě výstavby
PC3	11,0	51,9	Pracovní dojížďka a mobilita – podíl denní vyjížďky proti saldu dojížďky za prací
PC4	6,6	58,5	Bytový fond a plánovaný rozvoj – podíl neobydlených bytů proti plánované míře růstu, podíl nezaměstnaných
PC5	5,1	63,6	Plánovaný růst a trh práce – plánovaná míra růstu, podíl nezaměstnaných, prodejní cena bytů

Prvních pět komponent vysvětluje 63,6 % celkové variance. Při prahu 80 % je potřeba 9 komponent. Rozložení variance ukazuje, že socioekonomické proměnné nejsou vzájemně nezávislé – 21 proměnných lze redukovat na přibližně 5 hlavních dimenzí, které pokrývají většinu informačního obsahu dat.



Scree plot – podíl vysvětlené variance jednotlivými komponentami PCA

Analýza typologie obcí

Vícerozměrná shluková analýza (K-means) byla provedena na prvních pěti hlavních komponentách z PCA (21 proměnných: 19 socioekonomických ukazatelů + potenciál stavu a rozvoje), které zachycují 63,6 % celkové variance. Zahrnutím územního potenciálu do clusterování vzniká typologie, která reflektuje jak kvalitu prostředí a dostupnost služeb, tak socioekonomický profil obcí.

Optimální počet clusterů byl stanoven pomocí silhouette skóre (k = 4, silhouette = 0,221). Relativně nízké silhouette skóre odráží skutečnost, že obce BMO tvoří spíše kontinuální gradient než diskrétní skupiny – to je typické pro metropolitní oblasti s postupným přechodem mezi jádrem a periferií.

Výsledky vícerozměrné clusterové analýzy obcí BMO (K-means, k = 4, PCA)

Cluster	n	Ø stav	Ø rozvoj	Dominantní SO ORP	Příklady obcí
Metropolitní jádro a vnitřní zázemí	39	4,50	4,11	Šlapanice (21), Židlochovice (6), Kuřim (6)	Svinošice, Brno, Babice u Rosic, Bílovice nad Svitavou
Stabilizovaná sídla	76	3,86	3,51	Židlochovice (16), Šlapanice (14), Slavkov u Brna (8)	Předklášteří, Blansko, Adamov, Černá Hora
Dynamicky rostoucí obce	25	3,66	3,38	Ivančice (5), Šlapanice (3), Rosice (3)	Otmarov, Říčky, Podbřežice, Holubice
Periferní obce	44	2,97	2,82	Slavkov u Brna (9), Rosice (7), Tišnov (6)	Olšany, Heršpice, Mouřínov, Senetářov

Charakteristika identifikovaných clusterů

Metropolitní jádro a vnitřní zázemí (n = 39): Obce s nejvyšším územním potenciálem (Ø stav = 4,5; Ø rozvoj = 4,1), nadprůměrnou vzdělaností (Ø VŠ = 31 %), nejvyššími cenami nemovitostí (Ø prodejní cena domů 46 000 Kč/m², Ø nájem bytů 225 Kč/m²) a nejvyšší hustotou zalidnění (75 ob./km²). Zahrnují Brno a jeho

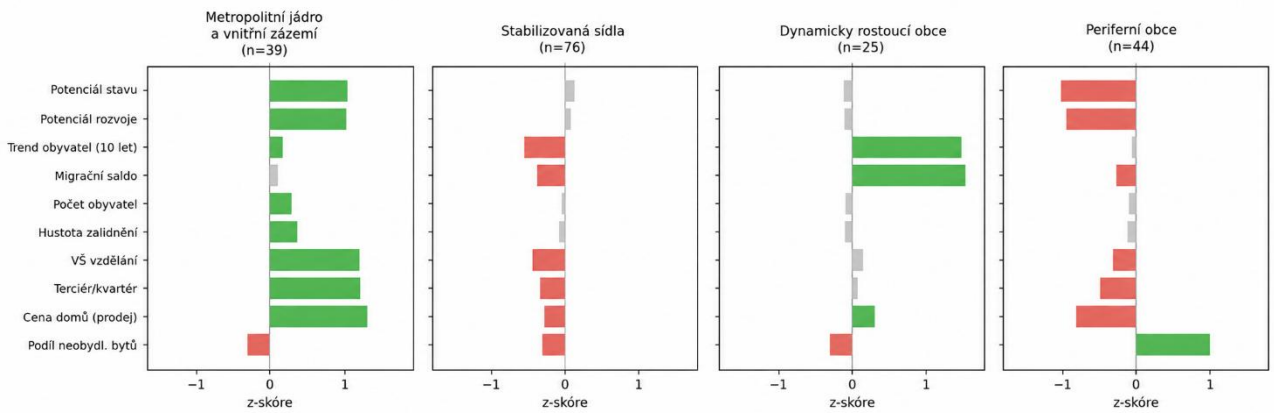
bezprostřední zázemí – Modřice, Kuřim, Rajhrad, Ostopovice. Představují jádro BMO s nejvyšší kvalitou obytného prostředí a občanské vybavenosti.

Stabilizovaná sídla (n = 76): Nejpočetnější skupina se středním potenciálem (Ø stav = 3,9; Ø rozvoj = 3,5) a nízkým populačním trendem (Ø +4 % za 10 let). Stabilní poptávka po bydlení, průměrný podíl neobydlených bytů (15 %). Typickými zástupci jsou Blansko, Adamov, Jedovnice. Představují široký pás zázemí s dobrou vybaveností, ale omezenou dynamikou rozvoje.

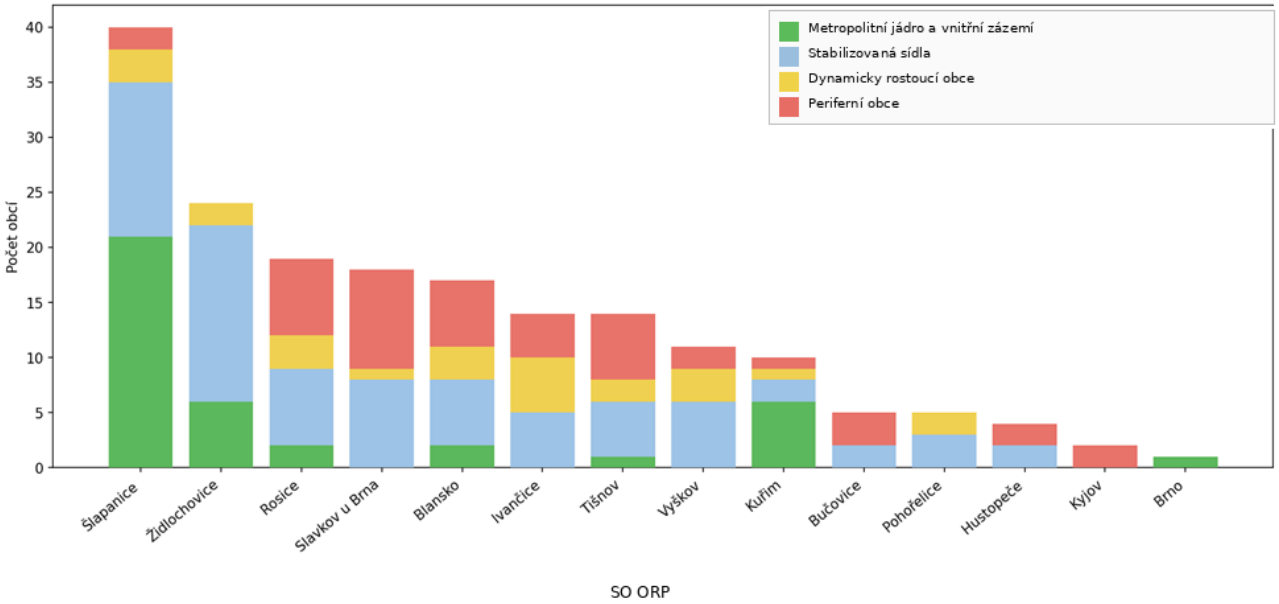
Dynamicky rostoucí obce (n = 25): Obce s výrazně pozitivním populačním trendem (Ø +22 % za 10 let) a nejvyšší migrační atraktivitou (Ø saldo = 121). Střední potenciál (Ø stav = 3,7; Ø rozvoj = 3,4) při nízké hustotě zalidnění (17 ob./km²) naznačuje suburbanizační vlnu – vysoká dynamika rozvoje, která dosud nevedla k odpovídajícímu zvýšení kvality prostředí.

Periferní obce (n = 44): Nejnižší územní potenciál (Ø stav = 3,0; Ø rozvoj = 2,8), nejnižší ceny nemovitostí (Ø prodejní cena domů 29 000 Kč/m²) a nejvyšší podíl neobydlených bytů (Ø 22 %). Nízká hustota zalidnění (13 ob./km²) a omezená dostupnost služeb. Tvoří vnější prstenec BMO, koncentrují se v SO ORP Slavkov u Brna, Rosice a Tišnov.

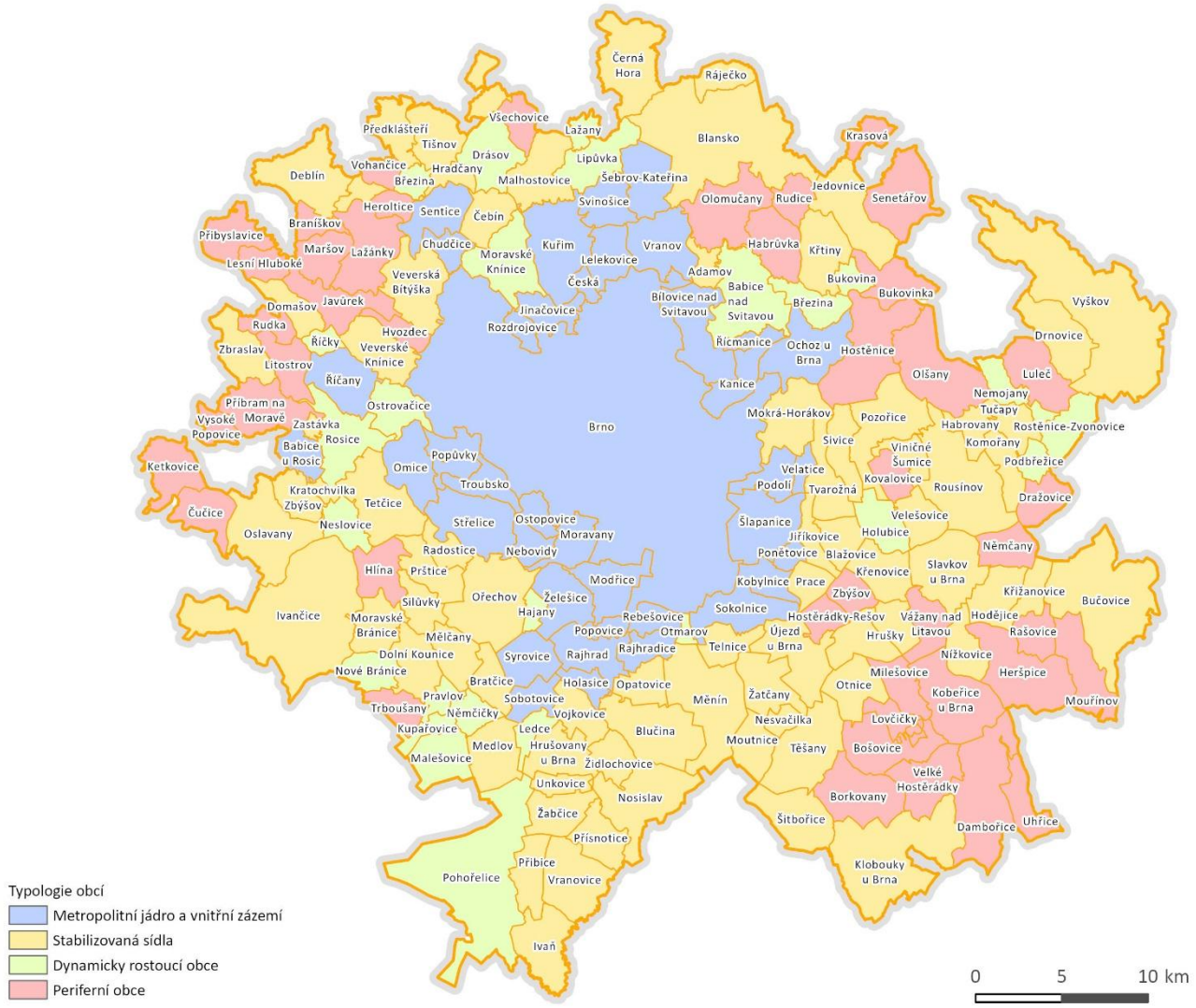
Prostorová distribuce clusterů podle ORP ukazuje, že většina ORP (9 ze 14) obsahuje obce ze tří a více clusterů. Vnitřní diferenciace je tedy silná i uvnitř jednotlivých správních obvodů, což naznačuje, že ORP jako analytická jednotka může zakrývat výrazné rozdíly mezi svými obcemi.



Profily clusterů – průměrné z-skóry klíčových socioekonomických proměnných



Distribuce clusterů podle SO ORP – prostorová diferenciace uvnitř správních obvodů



Typologie obcí podle clusterové analýzy

7. Manažerské shrnutí

Hodnoty územního potenciálu stavu se v Brněnské metropolitní oblasti pohybují od 2,1 (Braníškov) do 6,0 (Brno, Rajhrad), s průměrem 3,8. Potenciál rozvoje dosahuje hodnot od 1,9 (Velké Hostěrádky) do 5,2 (Česká), s průměrem 3,5. Následující shrnutí nejprve zasazuje výsledky statistického hodnocení do kontextu strategických cílů Integrované strategie rozvoje BMO 2021+ (dále ISR BMO 21+) a v závěru je propojuje i se širším rámcem nadřazených strategických a územně plánovacích dokumentů na národní a krajské úrovni.

Korelace

- **Nejsilnějším prediktorem územního potenciálu jsou ceny nemovitostí.** Nejtěsněji koreluje prodejní cena domů (ρ = 0,55), následovaná nájemní cenou bytů (ρ = 0,45) a prodejní cenou bytů (ρ = 0,27). Ceny nemovitostí fungují jako agregátní ukazatel celkové atraktivity obce – odrážejí dopravní dostupnost, kvalitu prostředí, občanskou vybavenost i poptávku po bydlení.
- **Neobydlené byty jsou nejsilnějším negativním indikátorem (ρ = –0,54).** Vysoký podíl prázdných bytů signalizuje strukturální problémy – nevyhovující bytový fond, odliv obyvatel nebo nedostatečnou dostupnost služeb.
- **Výstavba a demografický růst nesouvisejí s potenciálem.** Statisticky nebyl prokázán žádný vztah mezi intenzitou bytové výstavby, trendem počtu obyvatel ani plánovanou mírou růstu na jedné straně a územním potenciálem na straně druhé. To naznačuje, že suburbanizační výstavba se řídí jinými faktory (dostupnost pozemků, regulace) než kvalitou obytného prostředí.
- **Výsledky jsou robustní.** Všech 20 signifikantních korelací přežilo FDR korekci na vícenásobné testování. Sensitivity analýza potvrdila, že vyloučení Brna (extrémní outlier s 400 tis. obyvateli) mění korelační koeficienty maximálně o $|\Delta\rho| = 0{,}011$.

Prostorové shluky

Shluková analýza ukázala, že jak potenciál stavu, tak potenciál rozvoje vytvářejí v BMO zřetelné a statisticky významné prostorové koncentrace. Část těchto shluků je v obou dimenzích shodná, a potvrzuje tak stabilní rozvojové jádro a naopak i stabilně slabší části metropolitního prostoru. Vedle toho se však objevují i dílčí rozdíly mezi stavovým a rozvojovým potenciálem, které naznačují, že ne ve všech územích se kvalita stávajícího obytného prostředí promítá stejně silně i do rozvojových předpokladů. Přehled hlavních shluků uvádí následující souhrnná tabulka.

Typ shluku	Potenciál stavu	Potenciál rozvoje	Interpretace pro manažerské shrnutí
H1	Centrální část BMO – Brno a zázemí v pásu od Kuřimi po Židlochovice	Centrální část BMO – Brno a zázemí v pásu od Kuřimi po Židlochovice	Hlavní a v obou dimenzích shodné rozvojové jádro BMO
H2	Rosice a severní část Tetčic	Ostrovačice, Rosice	Stabilně silná západní rozvojová oblast, u stavu intenzivnější

H3	Jižní část Vyškova	Jižní část Vyškova	Jednoznačně shodný lokální hotspot
H4	Blansko	Část Blanska	Shodný severní hotspot, u rozvoje mírně prostorově rozšířený
H5 / H6	Slavkov u Brna; Pohořelice	Bez hotspotu	Lokální ale výrazné shluky pouze u stavu
C1	Jihovýchodní část BMO	Jihovýchodní část BMO	Nejvýraznější a v obou dimenzích shodný cold spot
C2	Severovýchodní část od Brna	Severovýchodní část od Brna	Stabilně slabší oblast v obou dimenzích u rozvoje prostorově méně rozsáhlé
C3	Severozápadní část od Brna	Severozápadní část od Brna	Výrazná shoda mezi stavem a rozvojem (prostorově méně rozsáhlý)
C4	Pás od Omic po Malešovice	Pás od Omic po Malešovice	Výrazný liniový cold spot společný pro obě dimenze
C5	Zbraslav – západní část Ivančic	Čučice, jižní část Oslavan a západní část Ivančic	Západní/jihozápadní problémová oblast, v obou dimenzích přítomná, ale územně odlišně vymezená (u stavu rozsáhlejší)
C6 / C7	Přibice, Ivaň a jižní okraj Pohořelic; severní část Vyškova	Bez hotspotu	Lokální slabší shluky pouze u stavu

Typologie obcí

Vícerozměrná clusterová analýza identifikovala čtyři typy obcí s odlišným socioekonomickým profilem:

- **Metropolitní jádro a vnitřní zázemí (39 obcí)**: Jádro BMO s nejvyšším územním potenciálem (Ø 4,5/4,1). Brno, Modřice, Kuřim, Rajhrad. Vysoká vzdělanost, ceny nemovitostí a kvalita prostředí. Přirozená centra polycentrické struktury BMO.
- **Stabilizovaná sídla (76 obcí)**: Nejpočetnější skupina se středním potenciálem (Ø 3,9/3,5). Blansko, Adamov, Jedovnice. Stabilní poptávka po bydlení, ale omezená dynamika rozvoje.
- **Dynamicky rostoucí obce (25 obcí)**: Nejvyšší populační růst (+22 % za 10 let) a migrační atraktivita, ale pouze střední potenciál (Ø 3,7/3,4). Představují suburbanizační vlnu – budoucí těžiště rezidenčního rozvoje BMO.
- **Periferní obce (44 obcí)**: Nejnižší potenciál (Ø 3,0/2,8), nejnižší ceny a nejvyšší podíl neobydlených bytů. SO ORP Slavkov u Brna, Rosice, Tišnov. ISR BMO 21+ identifikuje v těchto SO ORP brownfieldy vhodné pro revitalizaci (opatření I.2).

Vazba na strategické a územně plánovací dokumenty

Územní potenciál obcí BMO je zasazen do víceúrovňové soustavy strategických a územně plánovacích dokumentů – od národní úrovně (Strategie regionálního rozvoje ČR 21+, Politika územního rozvoje ČR) přes úroveň krajskou (Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje) a metropolitní (Integrovaná strategie rozvoje BMO 2021+) až po strategické dokumenty jednotlivých měst v zázemí Brna; samostatně je zohledněna i odborná územní studie aglomeračních vazeb. Následující oddíl propojuje výsledky statistického hodnocení s těmito dokumenty postupně podle jednotlivých úrovní řízení území. Ukazuje přitom, že napříč všemi úrovněmi – od celostátní koncepce až po rozvojové plány konkrétních měst – se opakují shodné rozvojové principy: polycentrický rozvoj, přednost restrukturalizace zastavěného území a brownfieldů před

výstavbou na zelené louce, vázání rozvoje bydlení na kvalitní veřejnou dopravu a posilování funkční komplexity sekundárních center. Provedené hodnocení poskytuje pro jejich naplňování datovou oporu na úrovni jednotlivých obcí.

Souhrnný přehled vazeb mezi jednotlivými dokumenty a výsledky hodnocení uvádí následující tabulka.

Dokument	Úroveň	Klíčová vazba na výsledky analýzy
Strategie regionálního rozvoje ČR 21+	národní	Strategický cíl 1 (metropolitní území), specifické cíle 1.2–1.4; výstavba nezávislá na potenciálu a nevyužitý bytový fond podporují přednost revitalizace před zástavbou volné krajiny.
Politika územního rozvoje ČR (Změna č. 9)	národní	Republikové priority (18) a (19), OB3 Metropolitní rozvojová oblast Brno, kategorie center A2; data poskytují měřitelný obraz suburbanizace a polycentrického rozvoje.
Zásady územního rozvoje JMK (Akt. č. 1, 2, 3a, 3b a 4)	krajská	Požadavky pro OB3 – koordinace rezidenčních a pracovních funkcí, podpora sekundárních center, vázání rozvoje bydlení na infrastrukturu a železniční IDS.
Integrovaná strategie rozvoje BMO 2021+	metropolitní	Cíl I.I a opatření I.2/I.3, rozvojová oblast MOBILITA, cíl G.III, vize VYVÁŽENĚ; analýza je přímou datovou oporou rozvojových oblastí strategie.
Územní studie aglomeračních vazeb města Brna a jeho okolí (Fixel & Pech)	aglomerace	Model usměrněného rozvoje, přednost restrukturalizace zastavěného území, rozvoj podél železniční IDS, posílení funkční komplexity sekundárních center.
Rešerše strategických dokumentů měst v zázemí Brna (Šlapanice, Kuřim, Ivančice, Tišnov, Blansko, Bučovice, Pohořelice)	místní	Opakující se cíle v oblasti rozvoje a dostupnosti bydlení, populační dynamiky a koordinace plánování; analýza poskytuje metropolitní srovnávací rámec pro lokálně formulované záměry.

K Strategii regionálního rozvoje ČR 21+ (národní úroveň)

Strategie regionálního rozvoje ČR 21+ (SRR) řadí Brno spolu s Prahou a Ostravou do kategorie metropolitních území; jádro BMO tak spadá pod Strategický cíl 1 SRR – „Mezinárodně konkurenceschopná metropolitní území adaptovaná na ekonomický, prostorový a populační růst“. Výsledky hodnocení územního potenciálu obcí přímo doplňují argumentaci specifických cílů tohoto strategického cíle.

- **Specifický cíl 1.2 – gradient vzdálenosti od jádra.** SRR klade důraz na kvalitní dopravní propojení v rámci metropolitních území. Analýza prokázala statisticky významný pokles potenciálu se vzdáleností od Brna ($\rho = -0{,}23$; pokles z Ø 4,2 v pásmu do 10 km na 3,5 v pásmu 20–30 km), což zacílení intervencí do dopravní dostupnosti zázemí věcně odůvodňuje.
- **Specifický cíl 1.3 – občanská vybavenost v jádrech, suburbiích i v širším zázemí.** SRR upozorňuje, že obce v zázemí metropolí populačně rostou a je u nich obtížné zajistit dostatečné kapacity služeb. Typologie obcí BMO tento problém kvantifikuje: 25 dynamicky rostoucích obcí dosahuje nejvyššího populačního růstu (Ø +22 % za 10 let), avšak pouze středního územního potenciálu (Ø 3,7). Hodnocení potenciálu umožňuje adresně identifikovat obce, kde je tlak na veřejnou infrastrukturu nejvyšší.
- **Specifický cíl 1.4 – efektivní využití zastavěného území a omezení suburbanizace.** SRR v rámci tohoto cíle prostřednictvím Typového opatření 11 „Zajistit koordinovaný prostorový rozvoj metropolitních

území“ výslovně zmiňuje Brněnské metropolitní území a požaduje orientovat rozvoj bydlení do lokalit s možností kvalitní hromadné dopravy, zejména kolejové. Analýza tento požadavek datově podpírá: mezi intenzitou bytové výstavby a územním potenciálem nebyl prokázán žádný vztah ($\rho \approx 0$), výstavba tedy probíhá nezávisle na kvalitě obytného prostředí. Současně 44 periferních obcí s nižším potenciálem vykazuje nejvyšší podíl neobydlených bytů (Ø 22 %) – tedy nevyužitý fond, jehož revitalizace je v souladu se SRR vhodnější než zastavování volné krajiny.

K Politice územního rozvoje ČR (národní úroveň)

Politika územního rozvoje ČR (PÚR) ve znění Změny č. 9, vymezuje celostátní priority územního plánování a rozvojové oblasti. BMO leží v jádru OB3 Metropolitní rozvojové oblasti Brno a město Brno je zařazeno mezi vyšší centra významná – nadregionální (kategorie A2).

- **Republikové priority územního plánování.** Priorita (19) ukládá hospodárně využívat zastavěné území, podporovat přestavby, revitalizace a sanace a omezovat negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území; priorita (18) požaduje vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury. Zjištění analýzy – výstavba nezávislá na územním potenciálu a vysoký podíl neobydlených bytů v periferii – poskytují těmto prioritám konkrétní měřitelný obraz na úrovni obcí BMO.
- **OB3 Metropolitní rozvojová oblast Brno.** PÚR pro OB3 stanovuje úkol pro územní plánování pořídit územní studie řešící zejména vzájemné vazby veřejné infrastruktury. Hodnocení územního potenciálu obcí, založené na kritériích dopravní dostupnosti a občanské vybavenosti, představuje právě takový analytický podklad.
- **Brno jako centrum osídlení kategorie A2.** Pro vyšší centra významná PÚR požaduje rozvíjet bydlení formou regenerace brownfieldů a nevyužitých proluk, zohledňovat dopady rozvoje bydlení na sousední lokality a věnovat pozornost udržitelnému rozvoji okrajových částí center s ohledem na suburbanizaci. Nejsilnější prediktor potenciálu – ceny nemovitostí ($\rho = 0{,}55$) – i nejsilnější negativní indikátor – podíl neobydlených bytů ($\rho = -0{,}54$) – nabízejí měřitelné ukazatele pro průběžné sledování těchto jevů.

K Zásadám územního rozvoje Jihomoravského kraje (krajská úroveň)

Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje (ZÚR JMK), ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3a, 3b a 4, zpřesňují vymezení OB3 Metropolitní rozvojové oblasti Brno na úroveň jednotlivých obcí a stanovují pro ni konkrétní požadavky na uspořádání a využití území. Výsledky analýzy se s těmito požadavky věcně doplňují.

- **Koordinace rozvoje Brna a okolních sídel.** ZÚR JMK požadují koordinovat rozvoj města Brna a okolních sídel z hlediska vyváženosti rezidenčních a pracovních funkcí. Analýza prokázala signifikantní pozitivní korelaci salda dojížďky za prací s územním potenciálem ($\rho = 0{,}22$) – obce s převahou pracovních míst dosahují vyššího potenciálu, což smysl tohoto požadavku datově potvrzuje.
- **Podpora polycentrického rozvoje a sekundárních center.** ZÚR JMK podporují polycentrický rozvoj OB3 prostřednictvím sekundárních center osídlení (Kuřim, Modřice, Rosice, Zastávka, Šlapanice, Veverská Bítýška, dále Pohořelice, Rajhrad, Slavkov u Brna, Tišnov a Židlochovice). Clusterová analýza ukazuje, že obce s nejvyšším potenciálem se koncentrují téměř výhradně v bezprostředním zázemí Brna, zatímco regionální centra ve vnějším prstenci (Blansko, Ivančice, Slavkov u Brna) spadají do kategorií se středním či nižším potenciálem – právě zde cílená podpora vybavenosti a dopravní dostupnosti naplňuje záměr ZÚR JMK.
- **Směřování rozvoje bydlení do center s odpovídající infrastrukturou.** ZÚR JMK požadují směřovat rozvoj bydlení do center osídlení a sídel s odpovídající veřejnou infrastrukturou a u vybraných center (Adamov,

Rajhrad, Rosice, Zastávka, Šlapanice) posilovat funkční komplexitu. Protože analýza neprokázala vazbu mezi výstavbou a kvalitou území, poskytuje hodnocení potenciálu nástroj k ověření, zda se výstavba skutečně koncentruje do sídel, která pro ni mají odpovídající předpoklady.

- **Rozvoj sídel obsluhovaných železniční dopravou v rámci IDS.** ZÚR JMK preferují rozvoj sídel s přímou vazbou na železniční dopravu IDS JMK. Prokázaný pokles potenciálu se vzdáleností od Brna podtrhuje význam kolejové dostupnosti jako jednoho z faktorů územního potenciálu obcí.

Implikace pro naplňování Integrované strategie rozvoje Brněnské metropolitní oblasti 2021+ (metropolitní úroveň)

Statistické hodnocení územního potenciálu přináší datovou oporu pro realizaci strategických cílů Integrované strategie rozvoje BMO 2021+ (ISR BMO 21+). Následující doporučení jsou strukturována podle rozvojových oblastí strategie.

K cíli I.I – Usměrnění rezidenční výstavby a polycentrický rozvoj

ISR BMO 21+ konstatuje, že rezidenční výstavba vzniká zejm. v zázemí Brna, zatímco v Brně samotném výstavba není tak intenzivní (i vlivem tehdy platného územního plánu). Analýza tento vzorec potvrzuje statisticky: nebyla nalezena žádná korelace mezi intenzitou bytové výstavby a územním potenciálem ($\rho \approx 0$, statisticky nevýznamné). Výstavba tedy probíhá nezávisle na kvalitě obytného prostředí.

- **Opatření I.2 (koordinace ploch pro výstavbu)**: Data ukazují, že 44 periferních obcí s nižším potenciálem má nejvyšší podíl neobydlených bytů (Ø 22 %) a nejnižší ceny nemovitostí (Ø prodejní cena domů 29 000 Kč/m²). V těchto obcích by měla být prioritou revitalizace stávajícího bytového fondu a využití brownfieldů (ISR explicitně zmiňuje brownfieldy v Ivančicích, Bučovicích a Vyškově) před plánováním nové výstavby na zelené louce.
- **Opatření I.3 (posílení služeb v zázemí)**: 25 dynamicky rostoucích obcí vykazuje nejrychlejší populační růst (Ø +22 % za 10 let) a migrační saldo (Ø 121), ale pouze střední územní potenciál (Ø 3,7). To odpovídá problému identifikovanému v Integrované strategii rozvoje – při rezidenční výstavbě bývají vysoké nároky na veřejnou infrastrukturu, které zdražují byty. Posílení služeb a zaměstnanosti v těchto obcích je klíčové pro udržení vyváženého rozvoje.
- **Podpora sekundárních center**: Strategický cíl polycentrického rozvoje předpokládá posílení menších center mimo Brno. Clusterová analýza ukazuje, že Metropolitní jádro a vnitřní zázemí (n = 39) se koncentrují téměř výhradně v bezprostředním zázemí Brna. Regionální centra ve vnějším prstenci (Blansko, Ivančice, Slavkov u Brna) spadají do kategorií se středním či nižším potenciálem. Cílená podpora vybavenosti a dopravní dostupnosti těchto center by mohla posílit polycentrickou strukturu BMO.

K rozvojové oblasti MOBILITA – dopravní dostupnost a bydlení

Saldo dojížďky za prací vykazuje signifikantní pozitivní korelaci s územním potenciálem ($\rho = 0{,}22$). Obce s kladným saldem (více pracovních míst) dosahují vyššího potenciálu. Prostorová analýza navíc potvrzuje statisticky významný gradient vzdálenosti – potenciál klesá se vzdáleností od Brna ($\rho = -0{,}23$, $p < 0{,}01$). Potenciál stavu se snižuje z průměru 4,2 v pásmu do 10 km od Brna na 3,5 v pásmu 20–30 km. Tato zjištění společně podporují opatření ISR v oblasti budování dopravních terminálů (A.1), přestupních uzlů P+R a cyklostezek (A.3) – zlepšení dopravní dostupnosti zázemí ke zdrojům zaměstnanosti v Brně může pozitivně ovlivnit územní potenciál dotčených obcí.

- **K cíli G.III – Prostupné sociální bydlení v BMO**: ISR BMO 21+ identifikuje koncentraci poptávky po sociálním bydlení do města Brna a potřebu rozšířit systém prostupného bydlení do celé BMO (opatření G.5). Data ukazují, že Periferní obce (n = 44) kombinují nejnižší ceny nemovitostí (Ø prodejní cena domů 29 000 Kč/m²) s nejvyšším podílem neobydlených bytů (Ø 22 %). Tyto obce mohou představovat příležitost pro koordinaci sociálního bydlení – za předpokladu současného posílení dostupnosti služeb a dopravy, bez nichž by pouhé přesměrování sociálního bydlení do periferie prohloubilo stávající nerovnosti.
- **K vizi VYVÁŽENĚ – vyvážený rozvoj částí BMO**: Prostorová distribuce clusterů podle ORP ukazuje, že 9 ze 14 ORP obsahuje obce ze tří a více clusterů. Vnitřní diferenciace je silná i uvnitř jednotlivých správních obvodů. Pro naplnění vize vyváženého rozvoje je proto nezbytné pracovat s daty na úrovni jednotlivých obcí, nikoliv pouze správních obvodů – agregované statistiky za ORP mohou maskovat výrazné rozdíly.

  Monitoring cen nemovitostí – jako nejsilnějšího prediktoru územního potenciálu (ρ = 0,55) – může sloužit jako rychlý indikátor změn atraktivity jednotlivých obcí. Pravidelné sledování cenového vývoje v kombinaci s aktualizací hodnocení potenciálu umožní včas identifikovat obce, kde se kvalita prostředí zhoršuje nebo naopak zlepšuje, a adaptovat intervence v souladu s cíli ISR BMO 21+.

K závěrům Územní studie aglomeračních vazeb města Brna a jeho okolí (aglomerace)

Územní studie aglomeračních vazeb města Brna a jeho okolí (zpracovatel Atelier ERA – sdružení architektů Fixel & Pech, návrhová část 2009, doplněné znění 2010, zadavatel Jihomoravský kraj) je odborným podkladem, který jako jeden z prvních komplexně vymezil Brněnskou aglomeraci a formuloval zásady jejího udržitelného rozvoje. Přes odstup více než patnácti let zůstávají její závěry s výsledky současného hodnocení v pozoruhodné shodě.

- **Model usměrněného rozvoje.** Studie na základě modelového ověření označila za nejefektivnější tzv. model usměrněného rozvoje a doporučila prvořadě podporovat procesy restrukturalizace zastavěného území před jeho rozrůstáním formou nových zastavitelných ploch. Analýza tento závěr empiricky potvrzuje: rozsah bytové výstavby nesouvisí s kvalitou území (ρ ≈ 0) a periferní obce kombinují nejnižší ceny nemovitostí s nejvyšším podílem neobydlených bytů.
- **Rozvoj vázaný na železniční IDS.** Studie doporučila usměrňovat rozvoj sídelní struktury do směrů kvalitně obsloužených železniční integrovanou dopravou. Statisticky prokázaný gradient vzdálenosti od Brna a vazba potenciálu na dopravní dostupnost tuto zásadu potvrzují.
- **Posílení funkční komplexity sekundárních sídel.** Studie navrhla posilovat funkční komplexitu sídel jako Kuřim, Šlapanice, Modřice, Rajhrad, Židlochovice, Rosice či Zastávka tak, aby se oslabily nadměrné dostředné vazby na Brno. Typologie obcí BMO ukazuje, do jaké míry se tento záměr dosud naplnil, a identifikuje centra, jejichž potenciál za jádrem BMO zaostává.
- **Kontinuita koncepční linie.** Studie již v roce 2009 doporučila vymezit Brněnskou aglomeraci v ZÚR JMK. Touto linií – od územní studie aglomeračních vazeb přes ZÚR JMK a ISR BMO 21+ až po předkládanou Vizi prostorového rozvoje – procházejí shodné rozvojové principy; provedené statistické hodnocení je jejím nejnovějším článkem, který tyto principy poprvé kvantifikuje a prostorově lokalizuje na úroveň všech obcí BMO.

K strategickým dokumentům měst v zázemí Brna (místní úroveň)

Doplňující rešerše zpracovaná pro potřeby Vize prověřila aktuální strategické a programové dokumenty sedmi měst v zázemí Brna – Šlapanic, Kuřimi, Ivančic, Tišnova, Blanska, Bučovic a Pohořelic. Body, které

rešerše označuje jako nejvíce relevantní pro tento dokument, se soustřeďují do několika opakujících se témat, jež provedené hodnocení územního potenciálu zasazuje do metropolitního srovnávacího rámce. Zatímco jednotlivá města formulují své cíle samostatně a na základě vlastních analýz a dotazníkových šetření, Vize umožňuje posoudit je v kontextu celé BMO.

- **Rozvoj a dostupnost bydlení a veřejného prostoru.** Toto téma se v rešerši objevuje nejčastěji – jako cíle „Rozvoj výstavby a bydlení“ (Ivančice), „Podpořit dostupnost bydlení“ (Tišnov), „Podpora nové výstavby“ (Bučovice), „Veřejný prostor a bydlení“ (Kuřim), „Oživujeme veřejný prostor a budujeme krásné město“ (Blansko) a v rámci cíle „Krásné město“ (Šlapanice). Města shodně upozorňují na vysokou poptávku po bydlení, zpomalení bytové výstavby, vysoké ceny nemovitostí a nedostatek městských bytů. Analýza tato pozorování kvantifikuje a zasazuje do souvislostí: ceny nemovitostí jsou nejsilnějším prediktorem územního potenciálu ($\rho = 0{,}55$), zatímco intenzita bytové výstavby s potenciálem nesouvisí ($\rho \approx 0$). Hodnocení potenciálu tak umožňuje posoudit, zda zamýšlený rozvoj bydlení v jednotlivých městech směřuje do lokalit s odpovídajícími předpoklady.
- **Populační dynamika a vztah k jádru BMO.** Rešerše zachycuje protichůdné populační situace – růstový tlak na kapacity škol a služeb (Šlapanice, cíl „Funkční město“), potřebu stabilizace počtu obyvatel (Tišnov, cíl „Stabilizovat počet obyvatel“) i reakci na úbytek obyvatel (Blansko, cíl „Motivujeme obyvatele k životu v našem městě“). Opakovaně se zmiňuje silná dojížďka za prací a službami do Brna a snaha posílit počet místních pracovních míst (Tišnov, cíl „Zvýšit počet pracovních míst“). Tato zjištění odpovídají typologii obcí BMO – zejména kategoriím dynamicky rostoucích a periferních obcí – i prokázané vazbě potenciálu na saldo dojížďky za prací ($\rho = 0{,}22$) a gradientu poklesu potenciálu se vzdáleností od Brna ($\rho = -0{,}23$).
- **Koordinace územního a strategického plánování.** Strategie města Kuřimi klade samostatný důraz na „systémový přístup k rozvoji města“ a „systémový přístup k naplňování politiky udržitelného rozvoje“ – tedy na pravidelnou aktualizaci územního plánu a provázání územního a strategického plánování. To odpovídá roli, kterou si Vize klade jako chybějící mezičlánek mezi strategickým a územním plánováním v BMO; hodnocení územního potenciálu může městům posloužit jako sdílený datový podklad pro obě roviny plánování.

Rešerše tak potvrzuje, že rozvojové principy uplatňované na národní, krajské i metropolitní úrovni se promítají i do cílů konkrétních měst v zázemí Brna. Začlenění jejích závěrů do interpretace výsledků umožňuje propojit metropolitní pohled Vize s konkrétními rozvojovými záměry obcí a zvyšuje praktickou využitelnost hodnocení pro územní plánování jednotlivých měst.

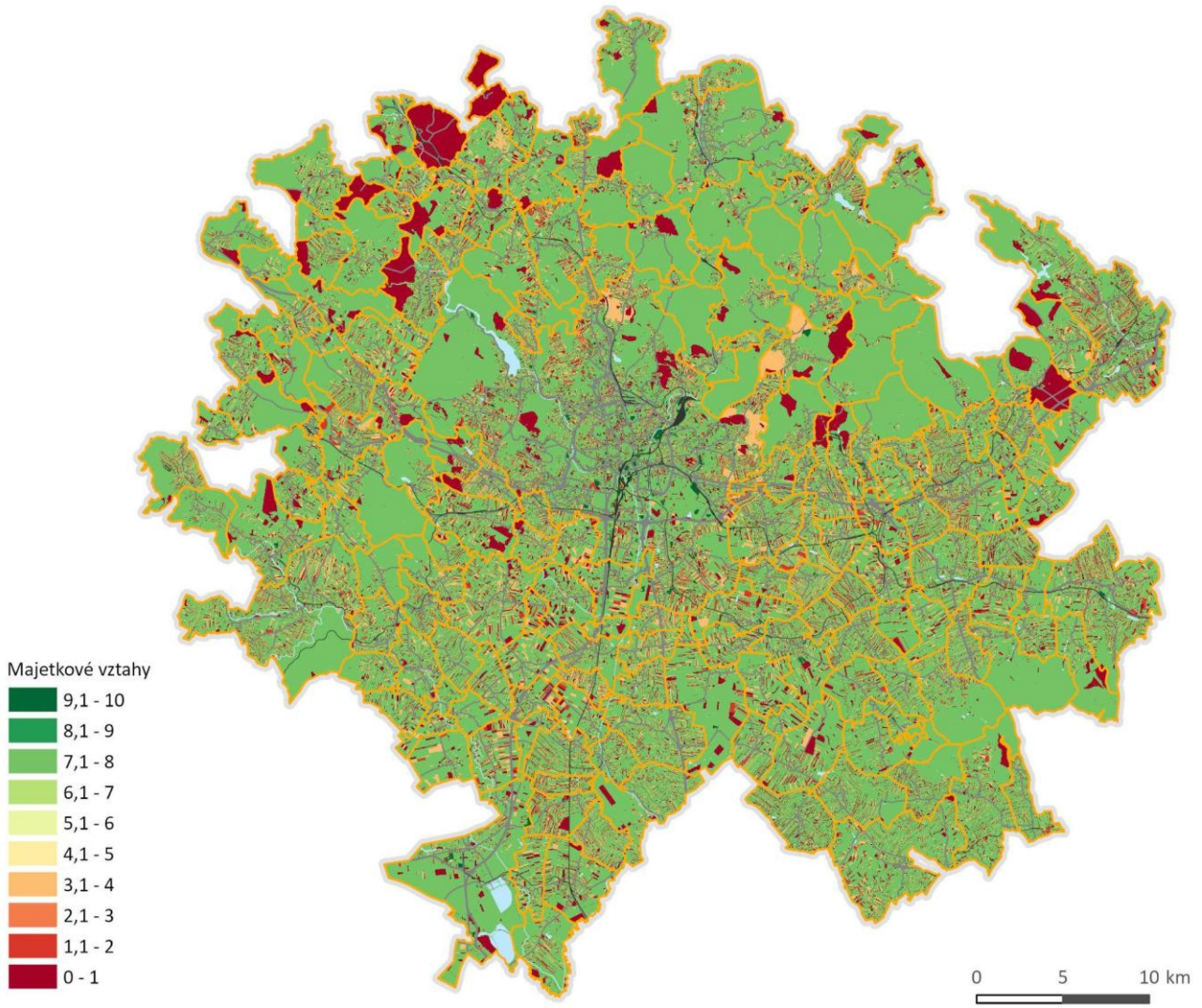
Příloha č. 1 – Kritéria územního potenciálu

Celkový územní potenciál lze rozpadnout na **skupiny**, **podskupiny** a **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 **skóre** se pohybuje mezi **0 až 10**. Bodová hodnota jevu 0 znamená nulový přínos územnímu potenciálu, naopak bodová hodnota 10 představuje optimální stav.

Majetkové vztahy

Popis: Skupina hodnotí vlastnickou strukturu a s ní související potenciál území pro realizaci záměrů.



Počet vlastníků parcely

Skupina: Majetkové vztahy

Podskupina: Vlastníci

Popis: Počet vlastníků pozemku významně ovlivňuje jeho využitelnost pro další rozvoj.

Zdroj dat: ČÚZK – Katastr nemovitostí (2026)



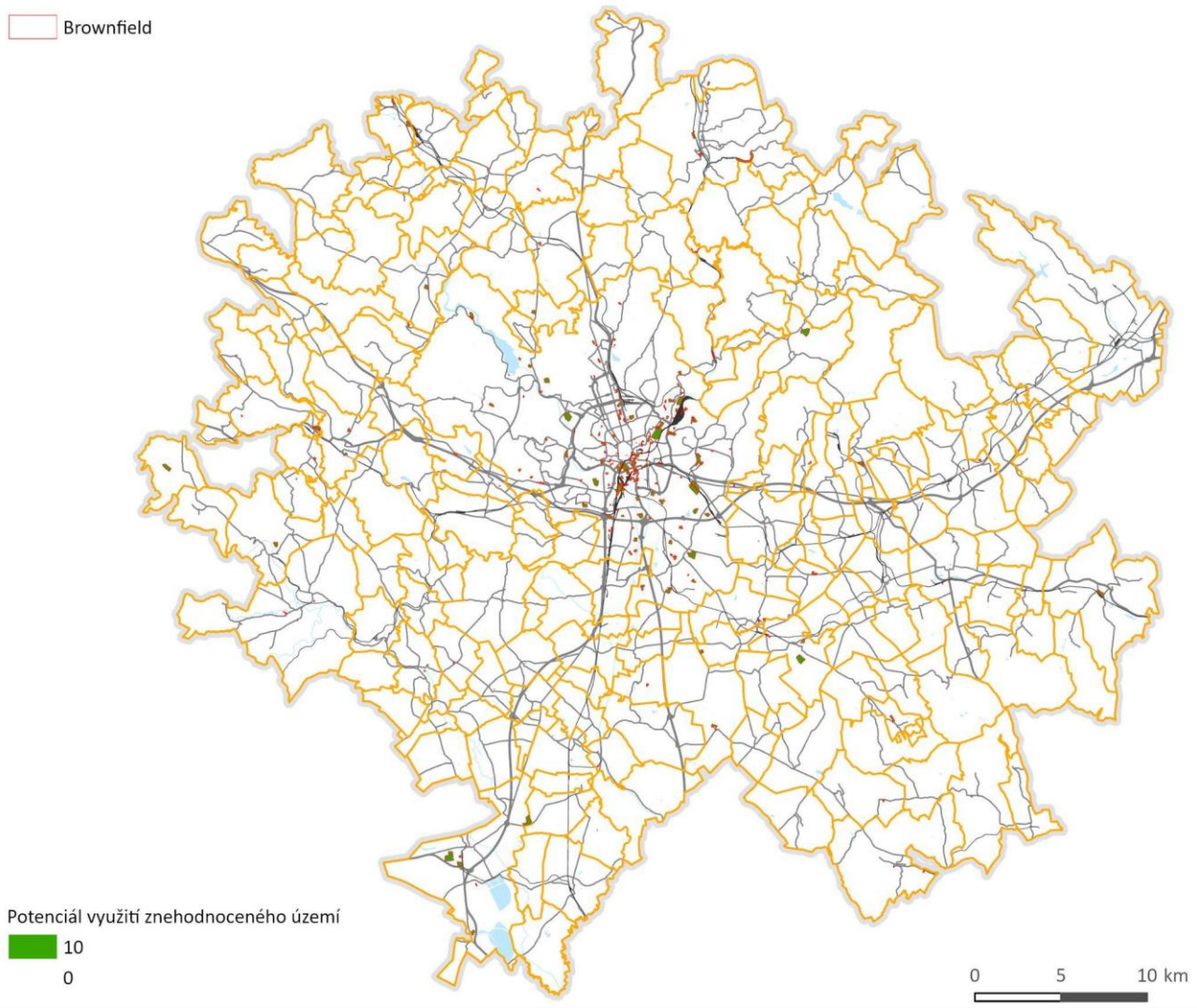
Potenciál využití znehodnoceného území

Skupina: Majetkové vztahy

Podskupina: Potenciál využití

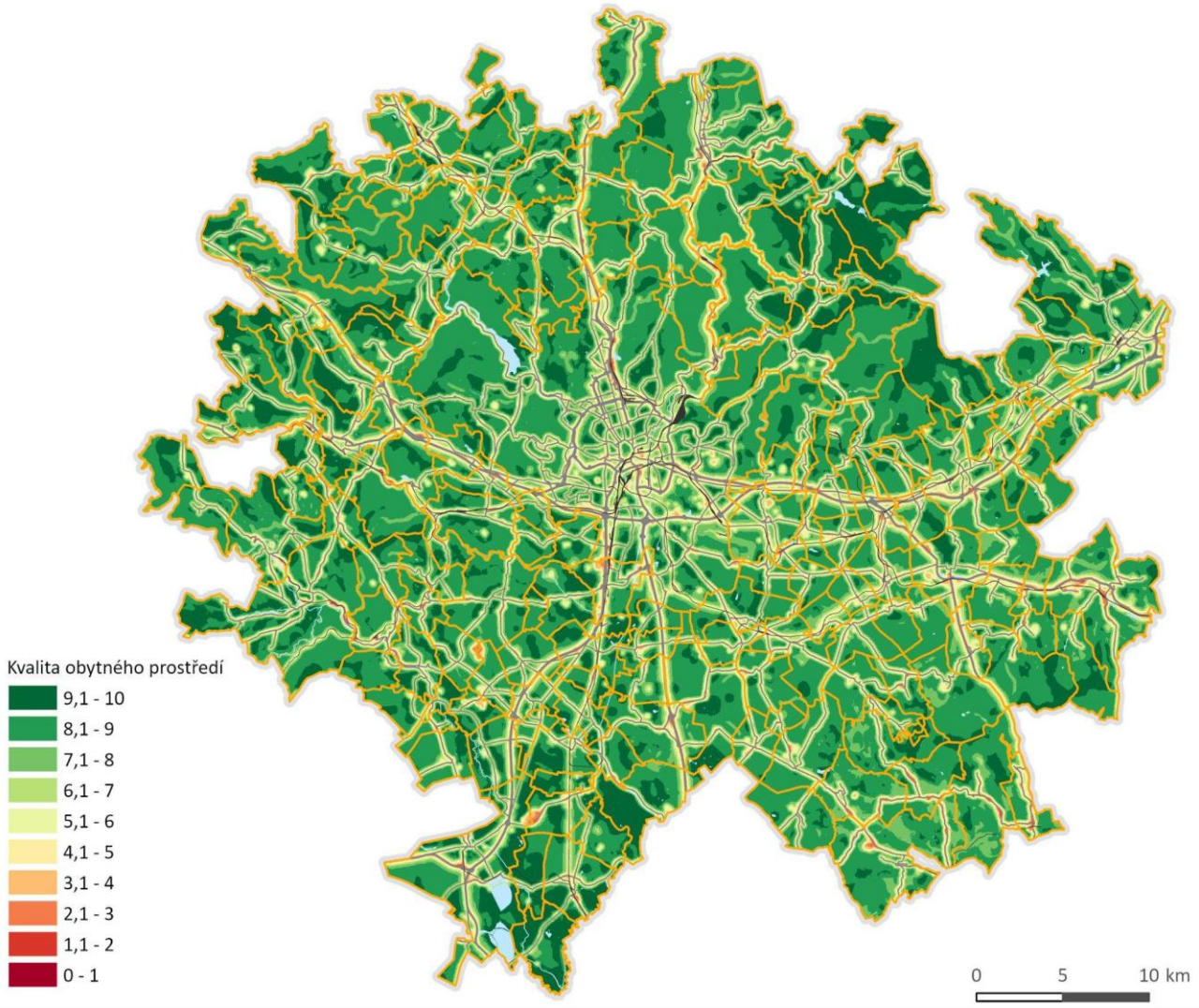
Popis: Brownfieldy představují nevyužívané, zanedbané nebo ekologicky zatížené plochy, které mají potenciál pro revitalizaci a další rozvoj.

Zdroj dat: CzechInvest (2026); ÚAP Brno (2026)



Kvalita obytného prostředí

Popis: Skupina hodnotí základní podmínky pro zdravý a komfortní život v území.



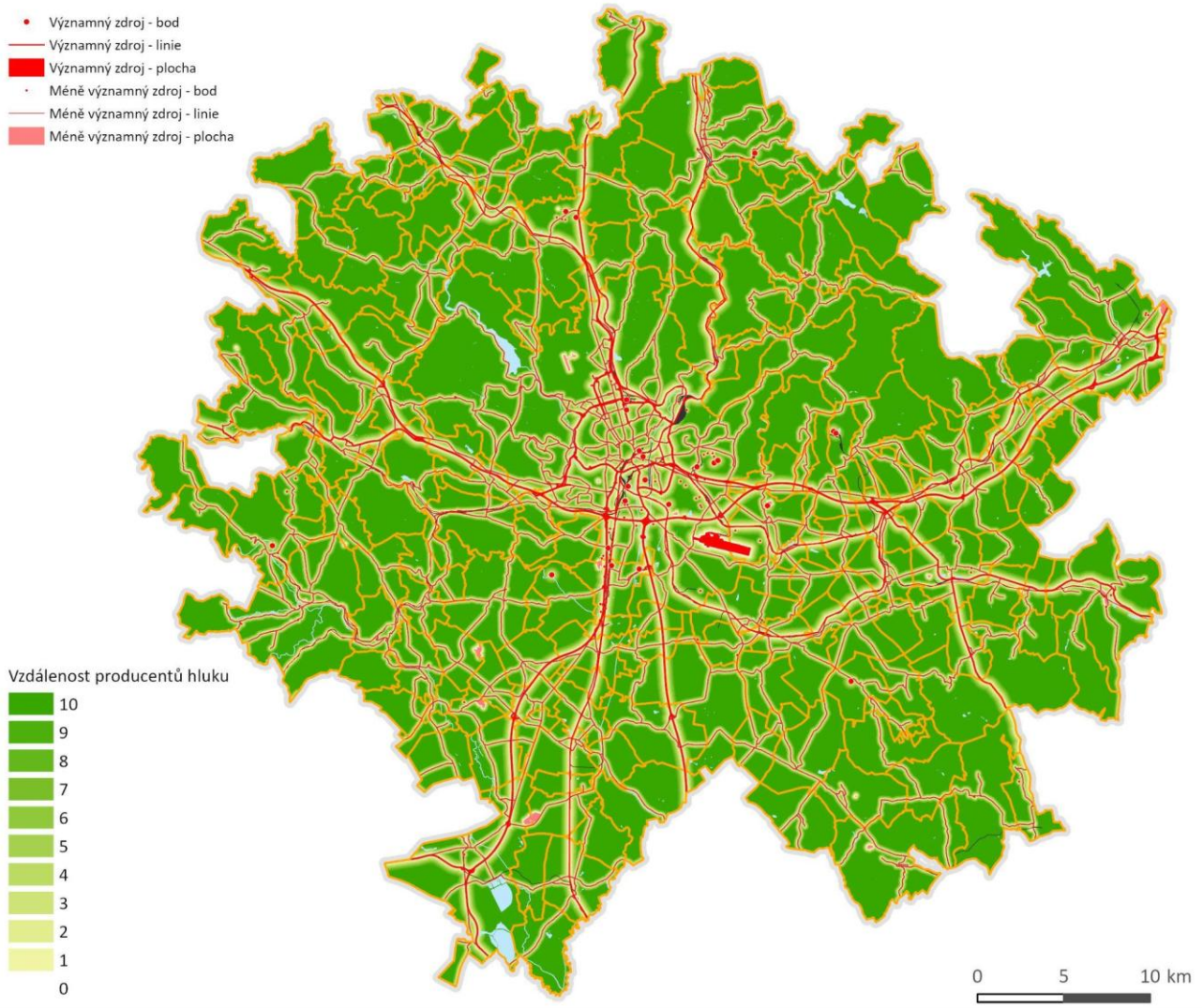
Vzdálenost producentů hluku

Skupina: Kvalita obytného prostředí

Podskupina: Environmentální zatížení

Popis: Vzdálenost od producentů hluku je zásadní pro kvalitu bydlení, protože blízkost ke zdrojům hluku může způsobovat narušení klidného prostředí, zvýšení hladiny stresu, omezení venkovních aktivit a negativní vliv na zdraví obyvatel.

Zdroj dat: Integrovaný registr znečišťování (2026); ZABAGED – vrstva Areál účelové zástavby a Skládka (2026); Územně analytické podklady (2026)



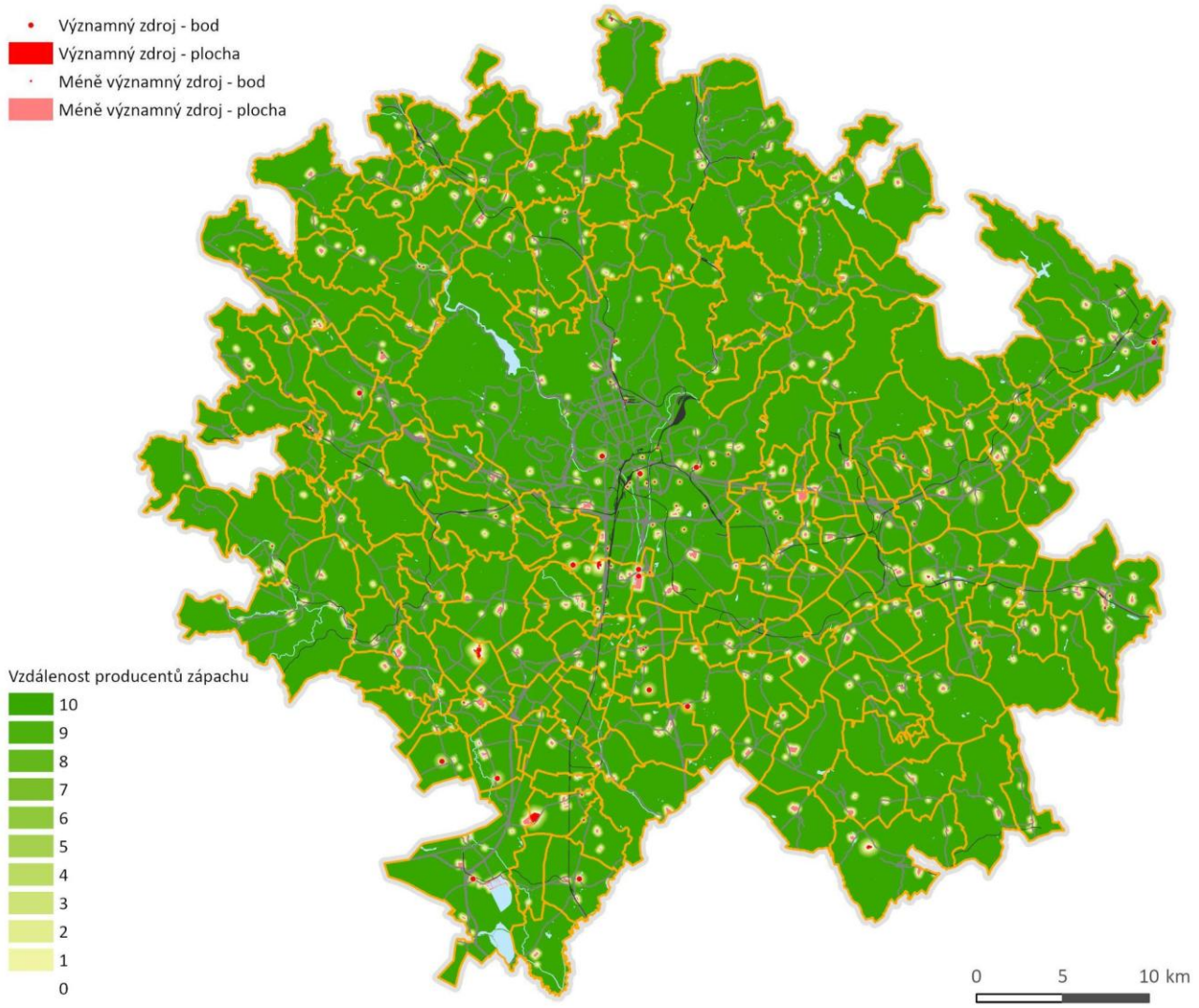
Vzdálenost producentů zápachu

Skupina: Kvalita obytného prostředí

Podskupina: Environmentální zatížení

Popis: Vzdálenost od producentů zápachu je zásadní pro kvalitu bydlení, protože blízkost ke zdrojům zápachu může způsobovat nepříjemné pachy, zhoršení komfortu bydlení, omezení venkovních aktivit a potenciálně i negativní vlivy na zdraví obyvatel.

Zdroj dat: Integrovaný registr znečišťování (2026); ZABAGED – vrstva Areál účelové zástavby a Skládka (2026)



Vzdálenost producentů znečištění ovzduší

Skupina: Kvalita obytného prostředí

Podskupina: Environmentální zatížení

Popis: Vzdálenost od producentů znečištění ovzduší je zásadní pro kvalitu bydlení, protože blízkost ke zdrojům emisí může negativně ovlivnit zdraví obyvatel, komfort bydlení, hodnotu nemovitostí a životní prostředí.

Zdroj dat: Integrovaný registr znečišťování (2026); ZABAGED – vrstva Areál účelové zástavby a Skládka (2026); Územně analytické podklady (2026)



Hustota ploch narušujících obytné prostředí

Skupina: Kvalita obytného prostředí

Podskupina: Územní struktura

Popis: Koncepce rozvoje městské sídelní struktury obecně upřednostňuje vytváření souvislých obytných celků, které minimalizují vliv funkcí negativně ovlivňujících kvalitu prostředí pro bydlení.

Zdroj dat: ZABAGED (2026); vlastní šetření (2026)



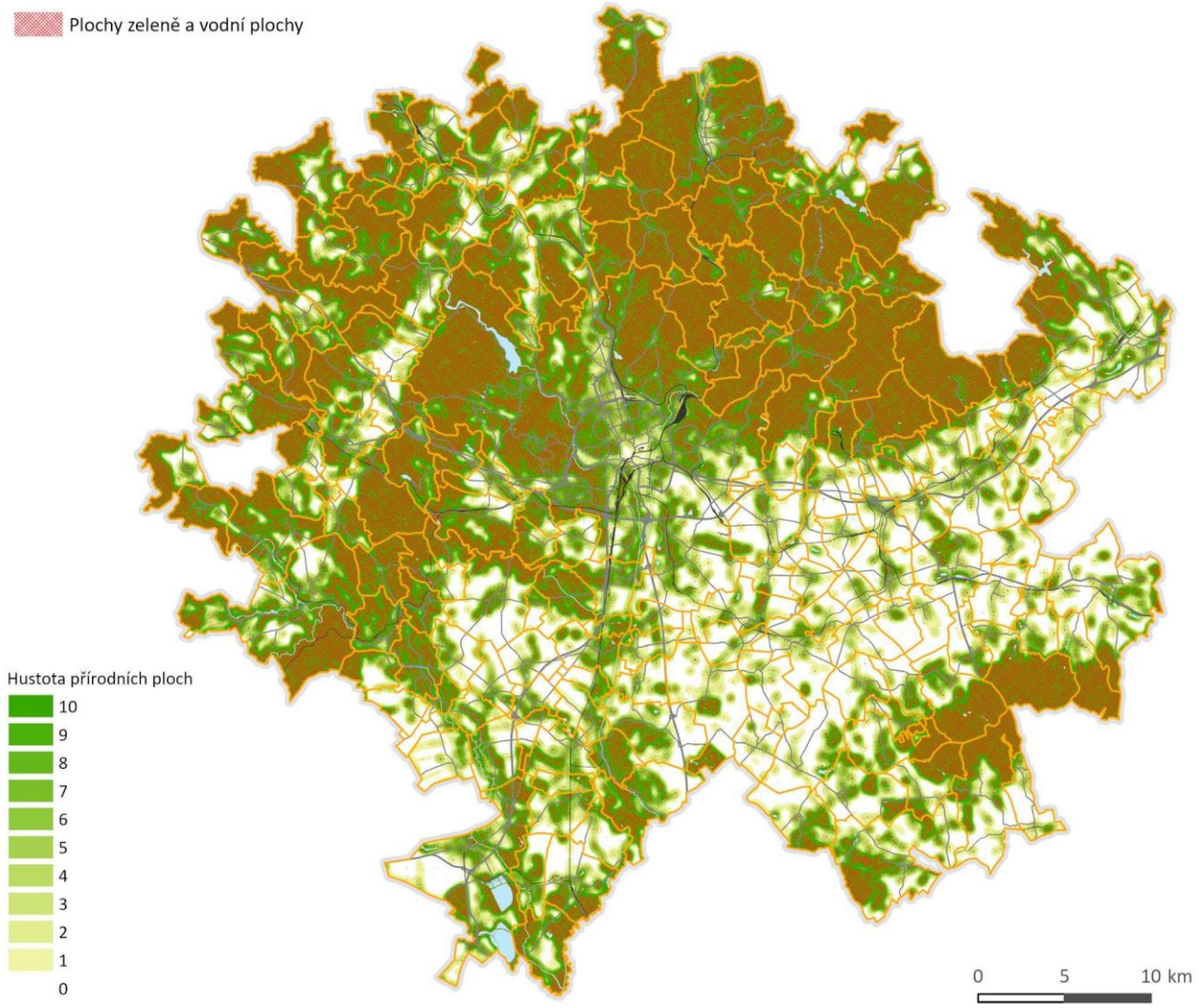
Hustota přírodních ploch

Skupina: Kvalita obytného prostředí

Podskupina: Územní struktura

Popis: Přítomnost vodních ploch a ploch zeleně v okolí výrazně zvyšují atraktivitu bydlení, což se promítá do vyšší hodnoty nemovitostí a celkové kvality života.

Zdroj dat: Sentinel (2026); Územně analytické podklady (2026)



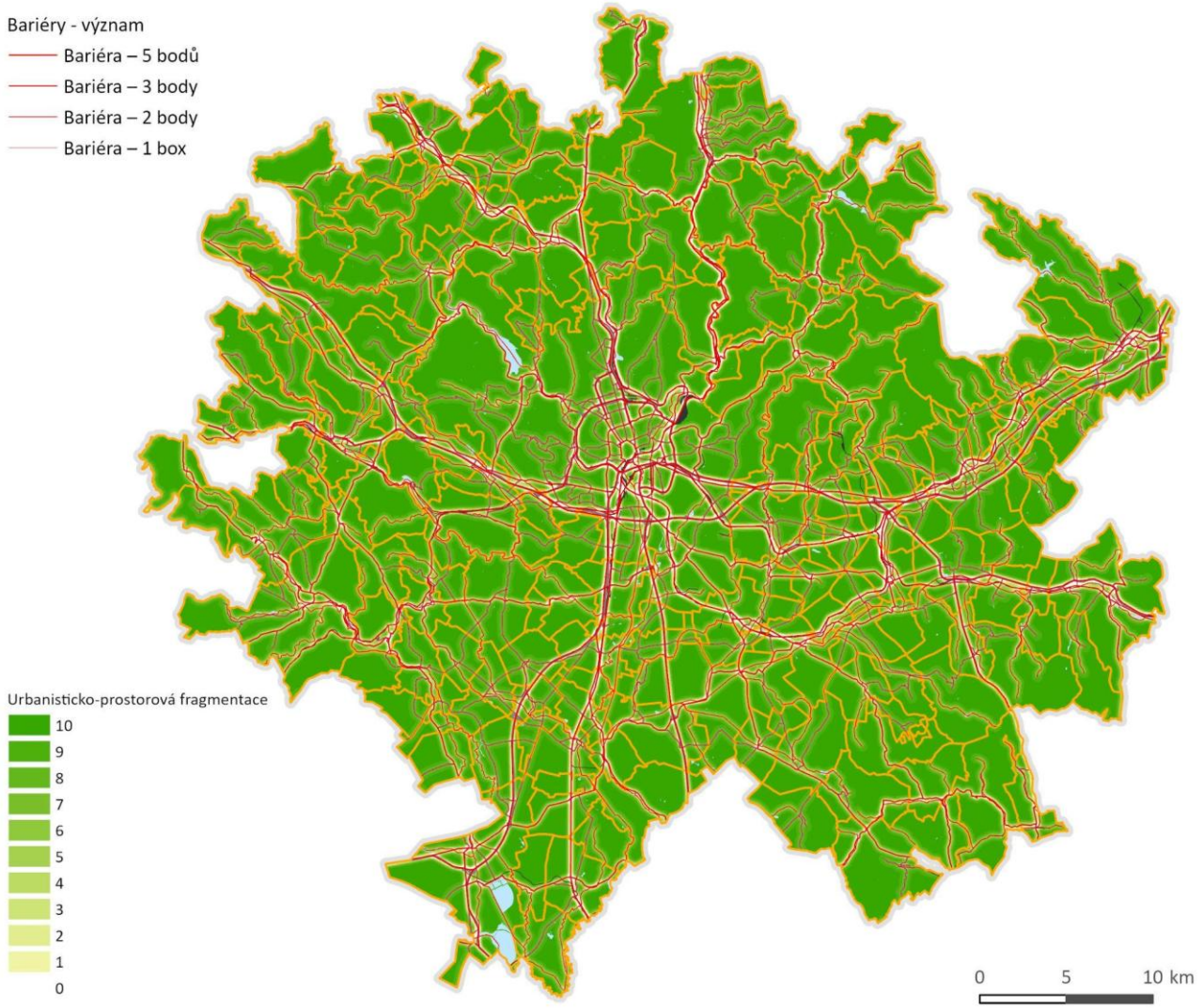
Urbanisticko-prostorová fragmentace

Skupina: Kvalita obytného prostředí

Podskupina: Členitost území

Popis: Fragmentace krajiny způsobená **liniovou dopravní infrastrukturou a vodními prvky** je klíčovým faktorem ovlivňujícím **prostorovou soudržnost a prostupnost** ovlivňující kvalitu bydlení.

Zdroj dat: Vlastní šetření (2026)



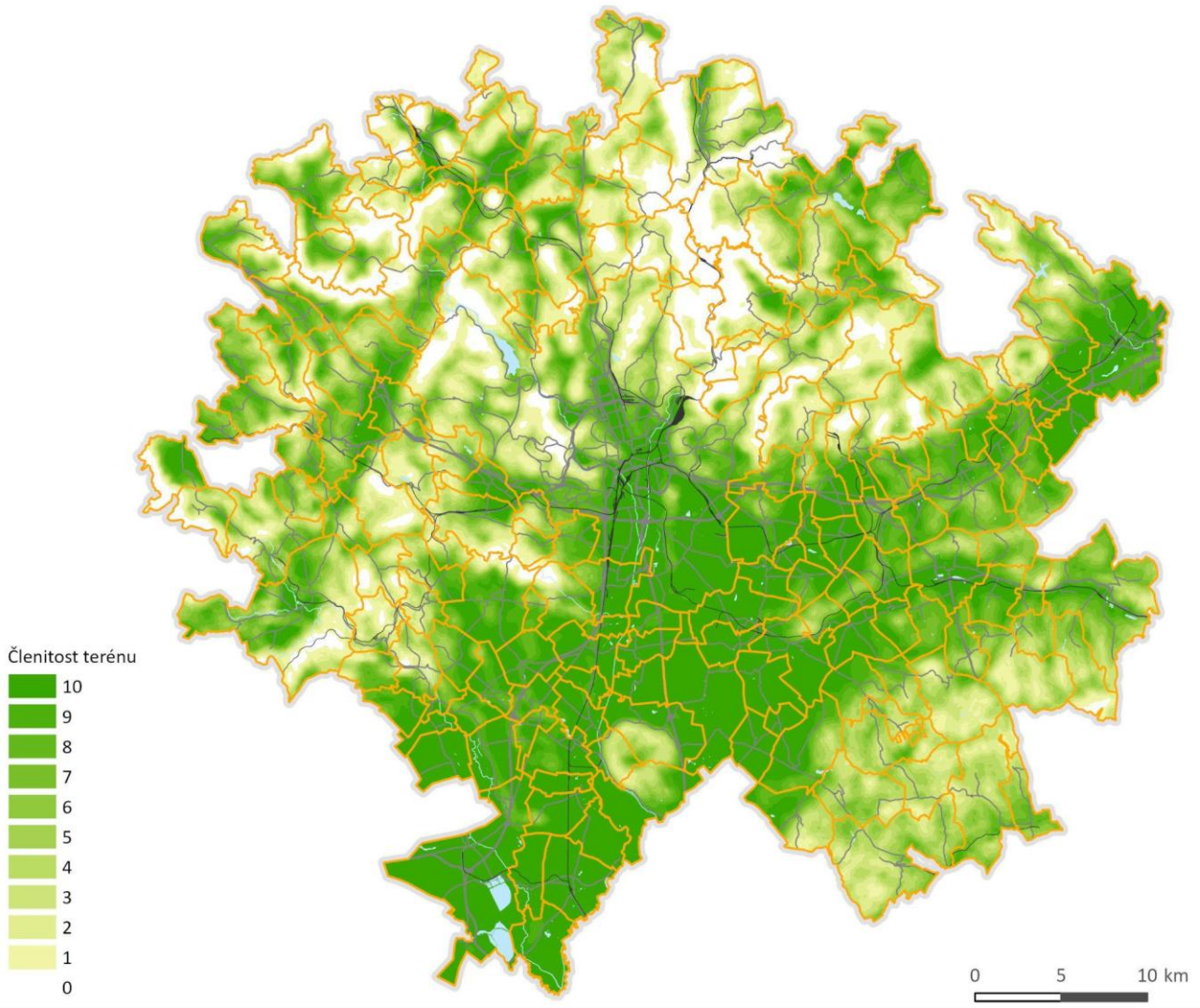
Členitost terénu

Skupina: Kvalita obytného prostředí

Podskupina: Členitost území

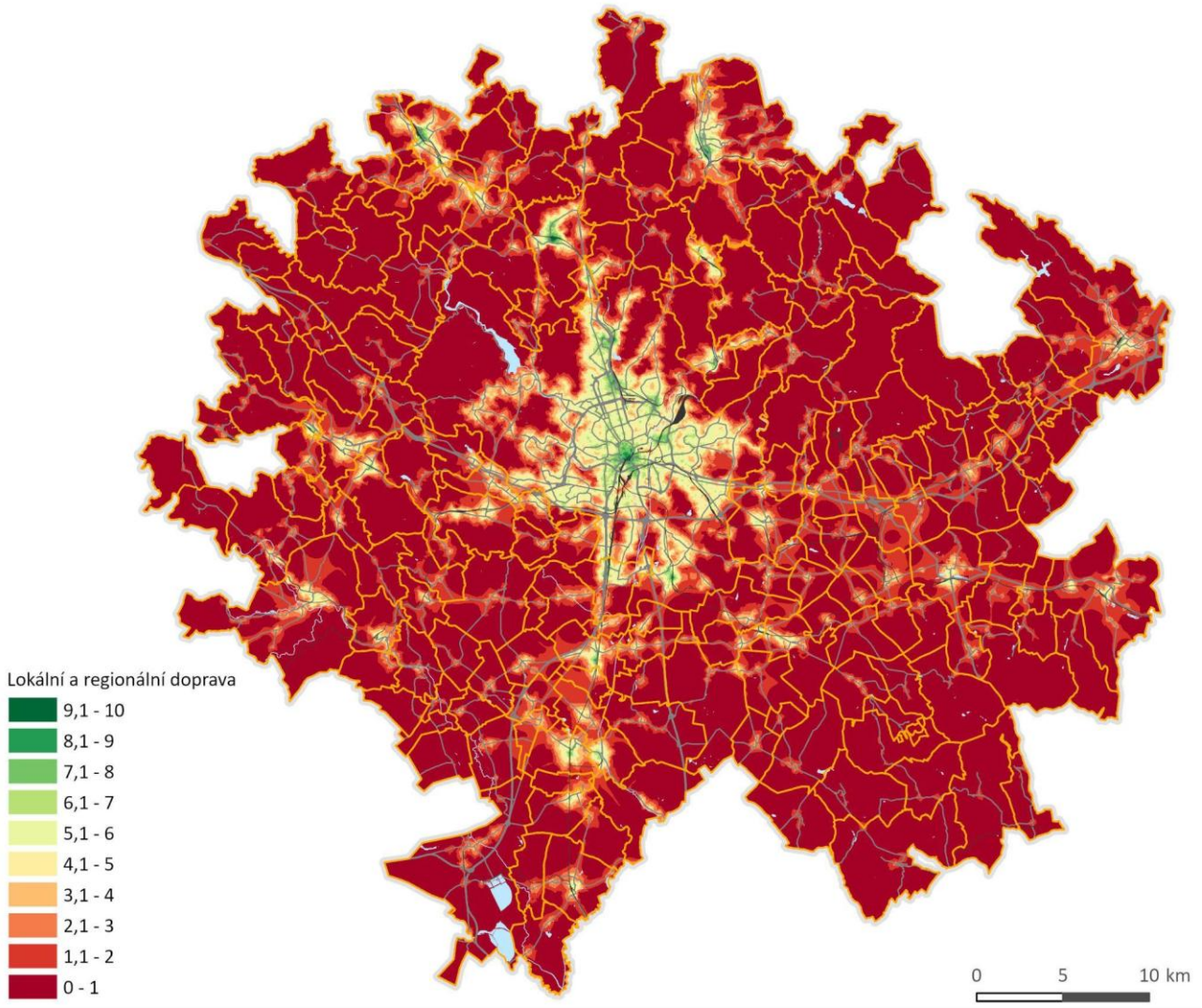
Popis: Vysoce členitý terén, charakterizovaný výraznými svahy a nerovnostmi, může výrazně ztěžovat pohyb obyvatel a snižovat komfort života.

Zdroj dat: Český úřad zeměměřický a katastrální (2026)



Lokální a regionální doprava

Popis: Skupina hodnotí kvalitu dopravní obsluhy území veřejnou dopravou na lokální a regionální úrovni.



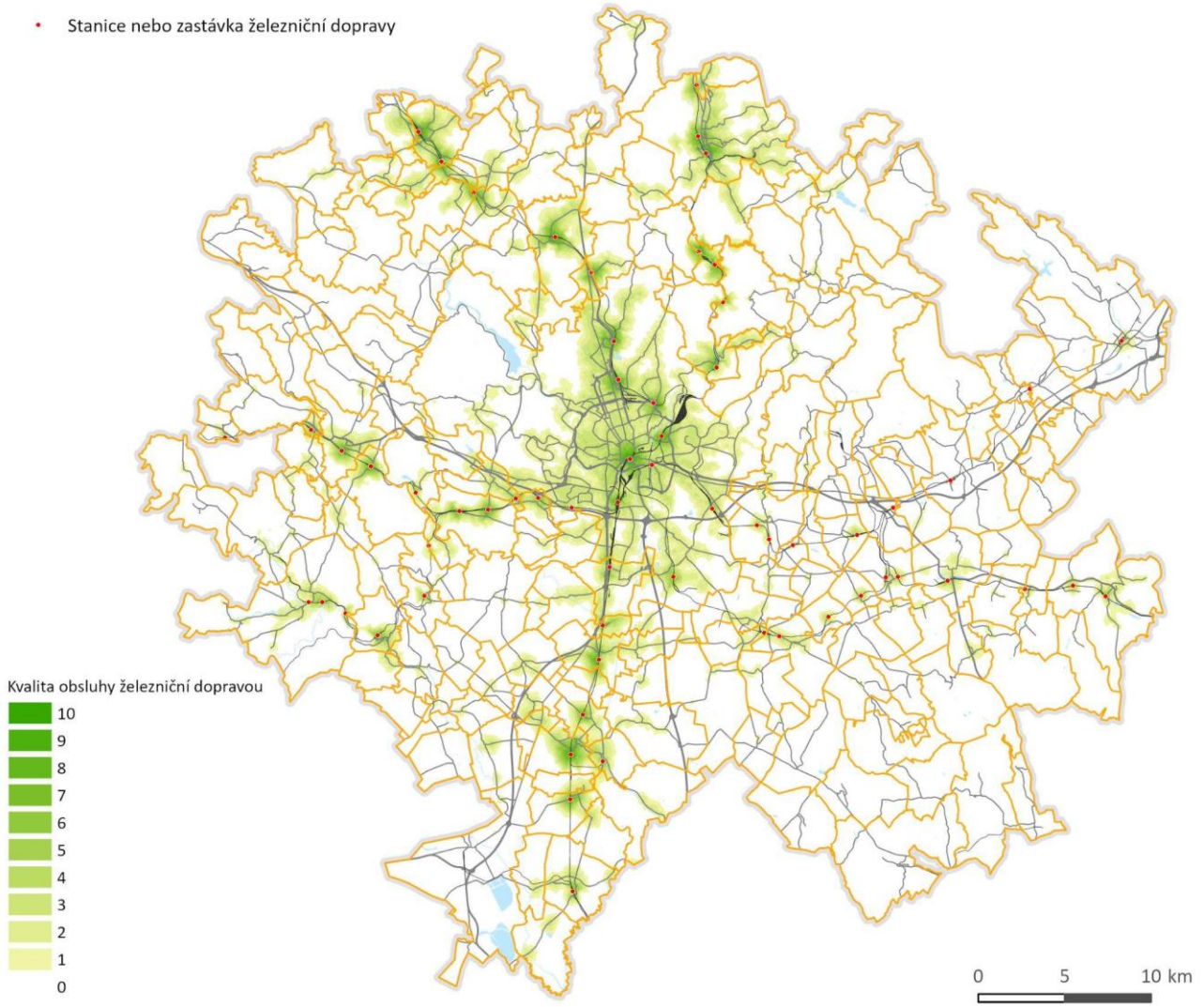
Kvalita obsluhy železniční dopravou

Skupina: Lokální a regionální doprava

Podskupina: Železniční doprava

Popis: Kvalita obsluhy železniční dopravou vyjadřuje úroveň dostupnosti páteřního systému veřejné dopravy, který zajišťuje rychlé spojení s regionálními centry, významnými zaměstnavateli a službami.

Zdroj dat: IDOS (pracovní den – 18.3.2026)



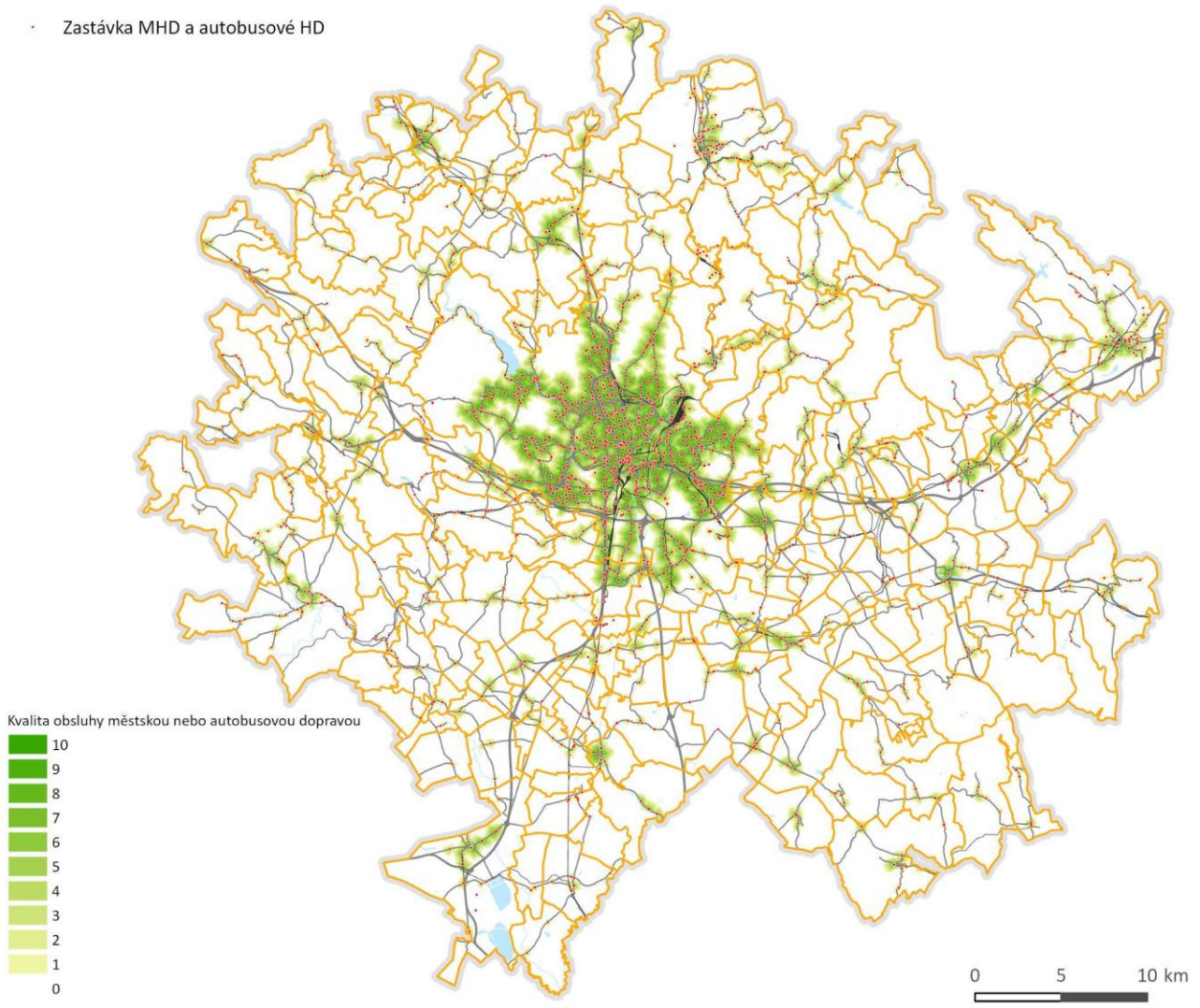
Kvalita obsluhy městskou nebo autobusovou dopravou

Skupina: Lokální a regionální doprava

Podskupina: Městská a autobusová doprava

Popis: Kritérium vyjadřuje reálnou úroveň obsluhy území autobusovou veřejnou dopravou z hlediska každodenní využitelnosti.

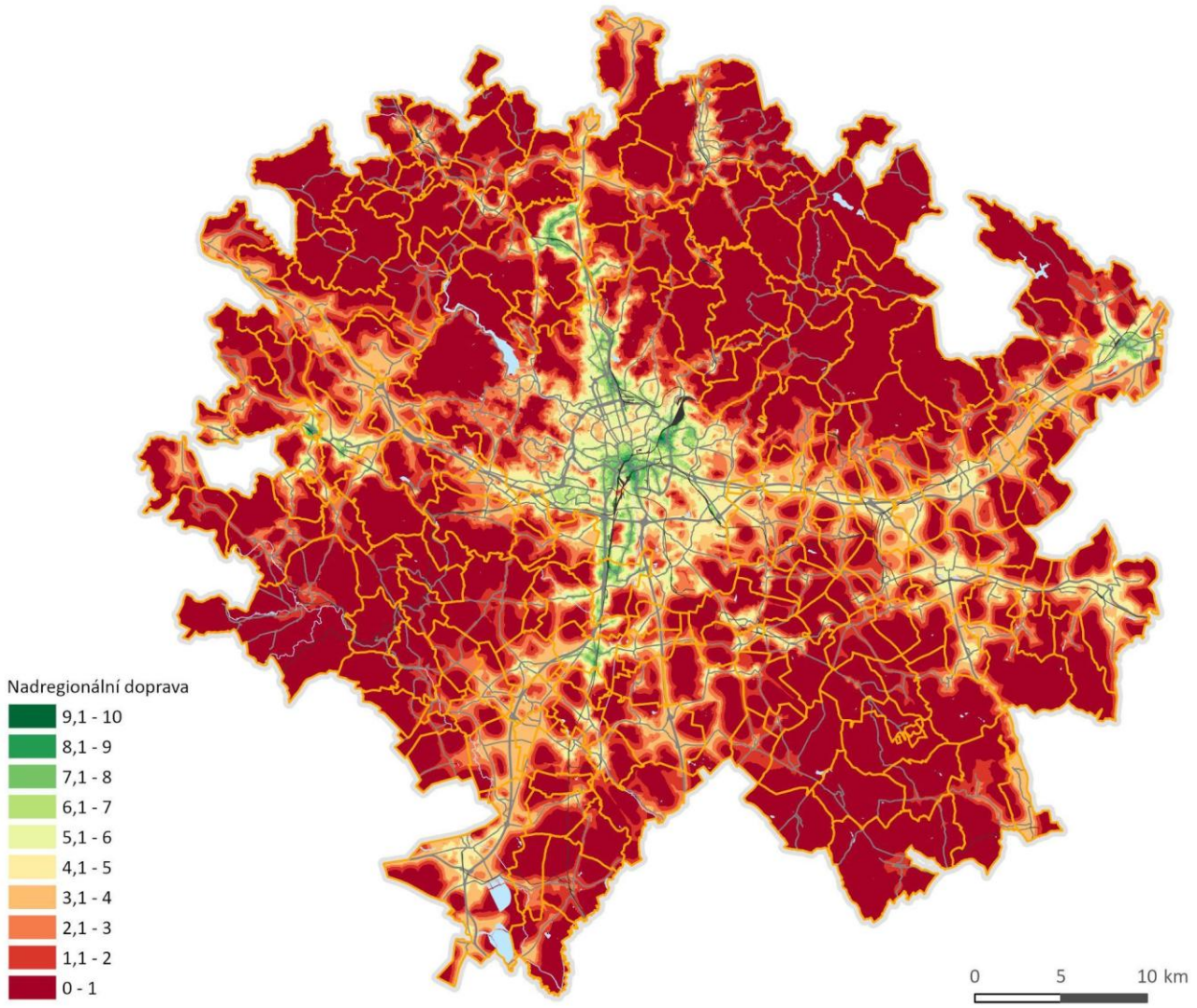
Zdroj dat: IDOS (pracovní den – 18.3.2026)



Nadregionální doprava

Popis: Skupina hodnotí napojení území na nadregionální dopravní infrastrukturu a jeho dostupnost v rámci širších územních vazeb.

Zdroj dat: Vlastní šetření (2026)



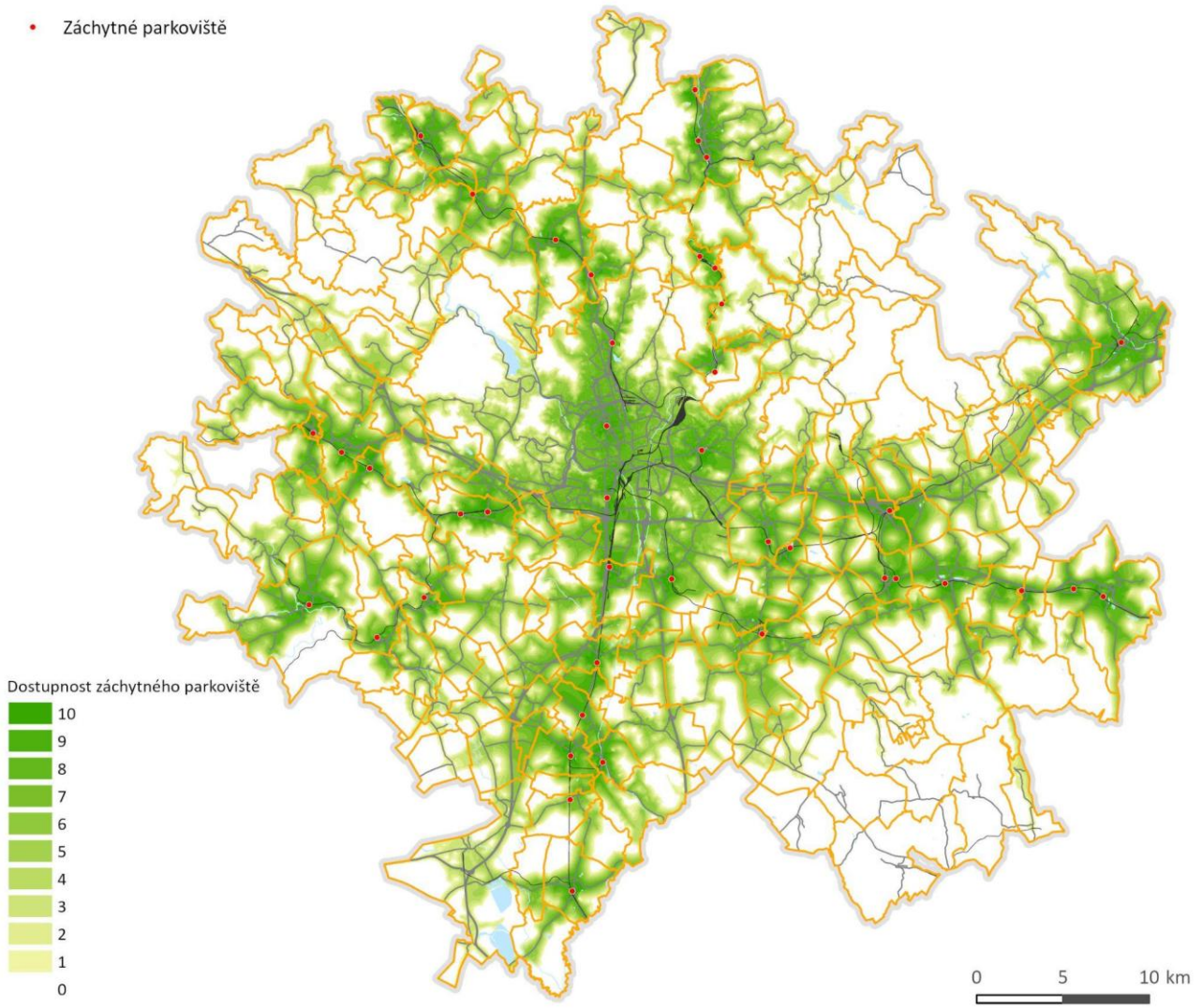
Dostupnost záchytného parkoviště

Skupina: Lokální a regionální doprava

Podskupina: Záchytná parkoviště

Popis: Dostupnost záchytného parkoviště umožňuje kombinaci individuální automobilové dopravy s veřejnou dopravou, čímž snižuje nutnost dojíždění automobilem do centra města.

Zdroj dat: Vlastní šetření (2026)



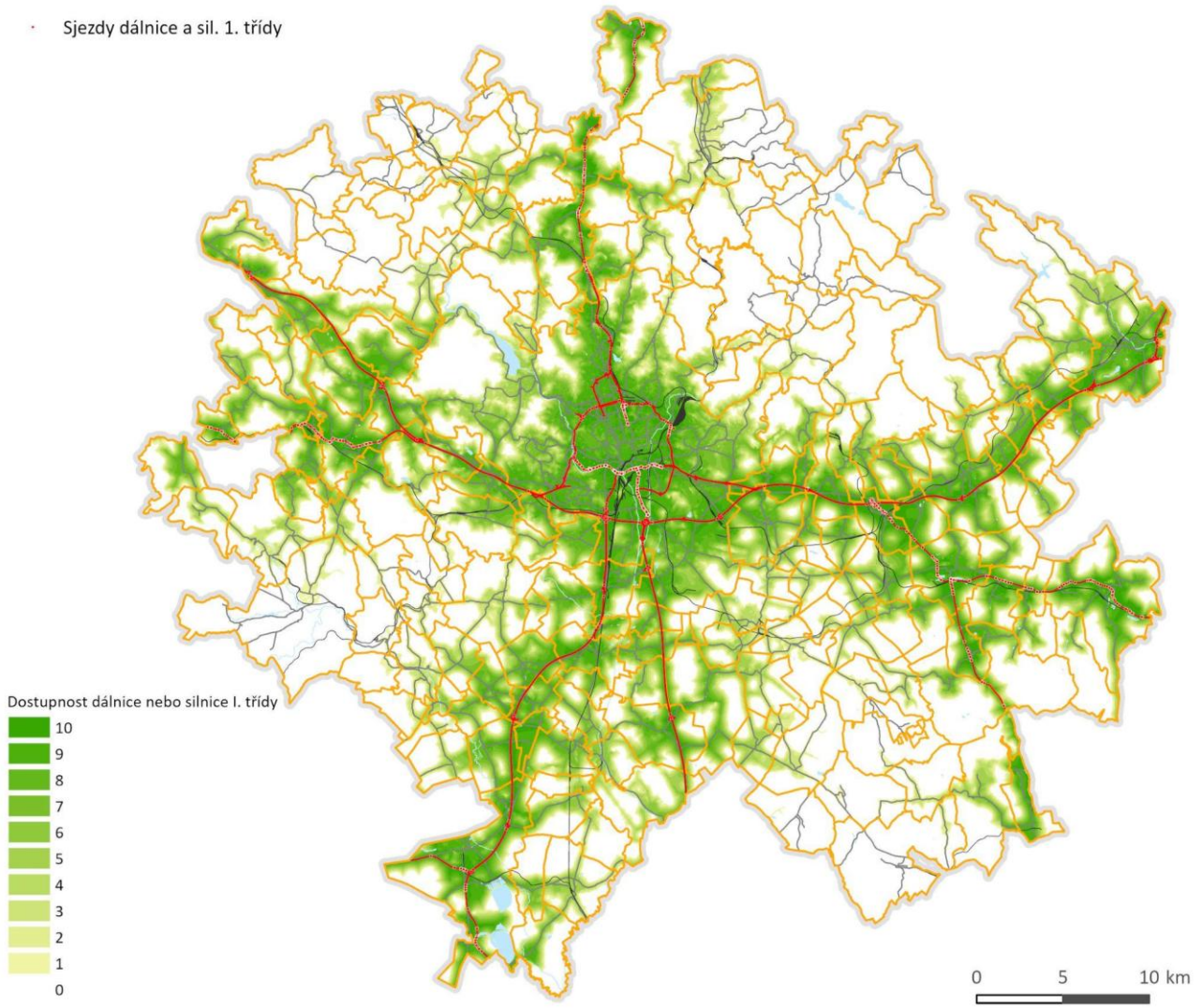
Dostupnost dálnice nebo silnice I. třídy

Skupina: Nadregionální doprava

Podskupina: Silniční doprava

Popis: Efektivní využití území pro podnikání a komerční účely úzce souvisí s dostupností dopravní infrastruktury.

Zdroj dat: Územně analytické podklady (2026)



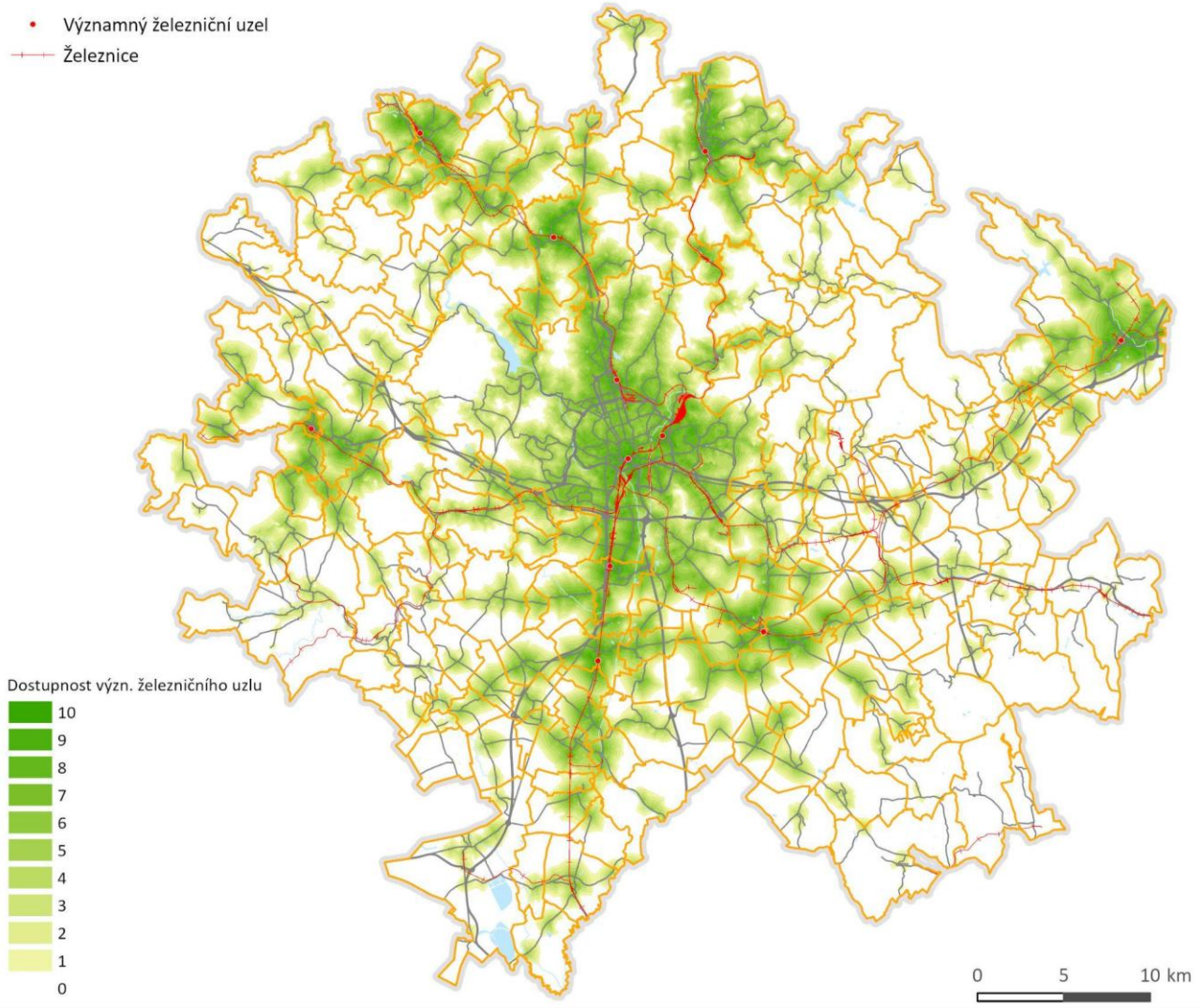
Dostupnost významného železničního uzlu

Skupina: Nadregionální doprava

Podskupina: Železniční doprava

Popis: Dostupnost významného železničního uzlu představuje důležitý faktor kvality bydlení, zejména z hlediska nadregionální mobility obyvatel.

Zdroj dat: Integrovaný dopravní systém Jihomoravského kraje (2026)



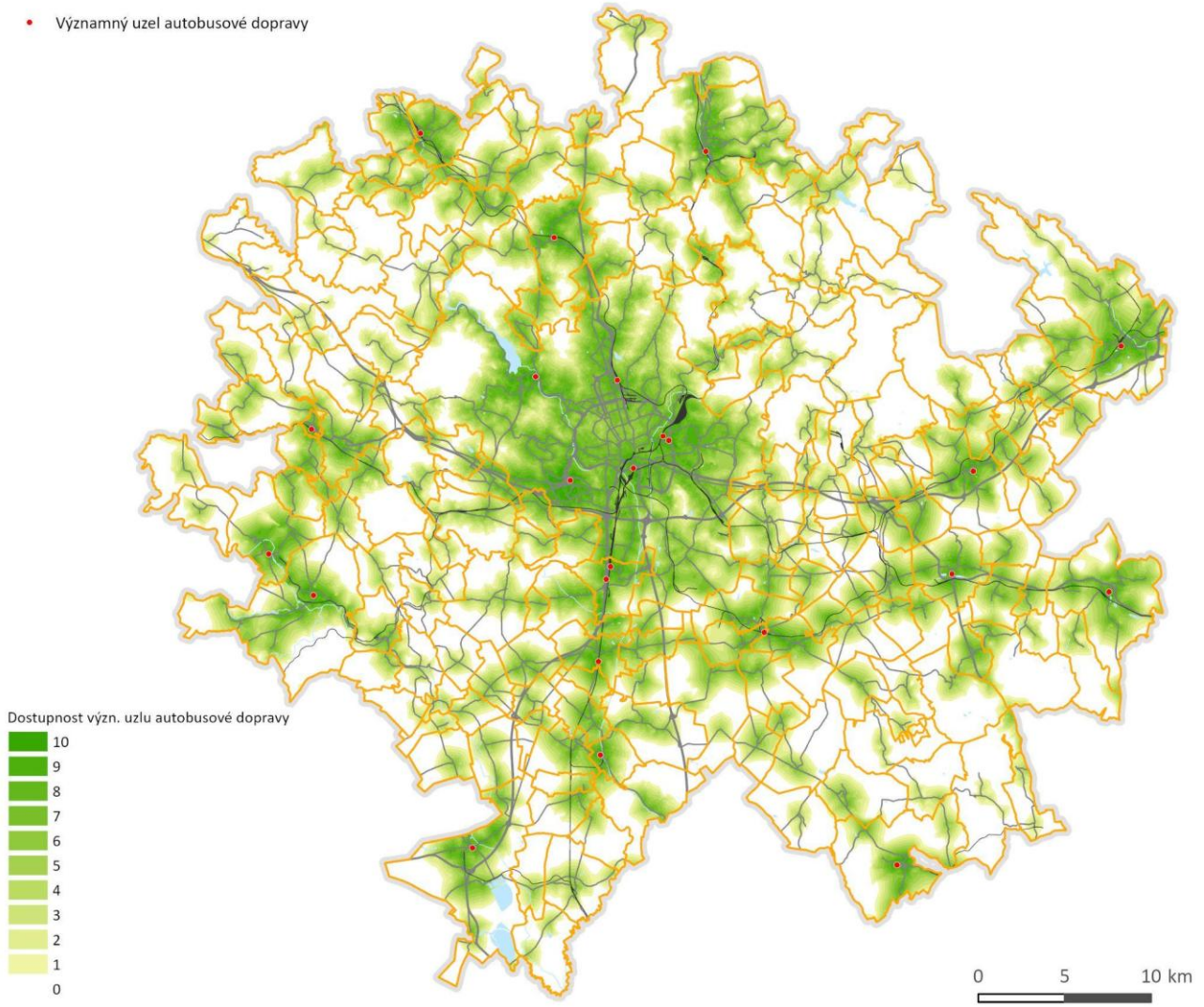
Dostupnost významného uzlu autobusové dopravy

Skupina: Nadregionální doprava

Podskupina: Autobusová doprava

Popis: Dostupnost významného uzlu autobusové dopravy představuje důležitý faktor kvality bydlení, zejména v územích, kde autobusová doprava tvoří hlavní nebo doplňkový pilíř veřejné dopravy.

Zdroj dat: Územně analytické podklady (2026)



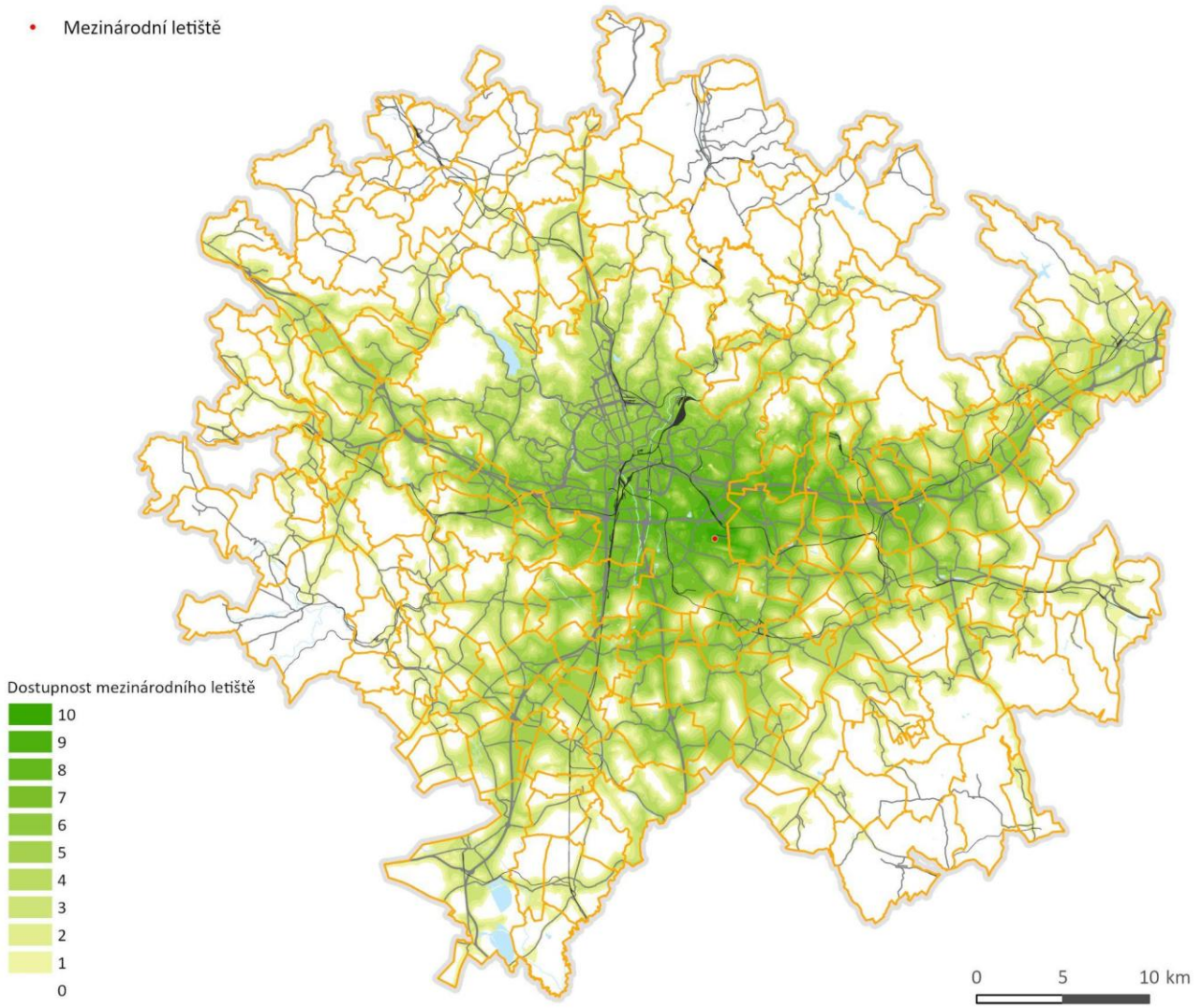
Dostupnost mezinárodního letiště

Skupina: Nadregionální doprava

Podskupina: Letecká doprava

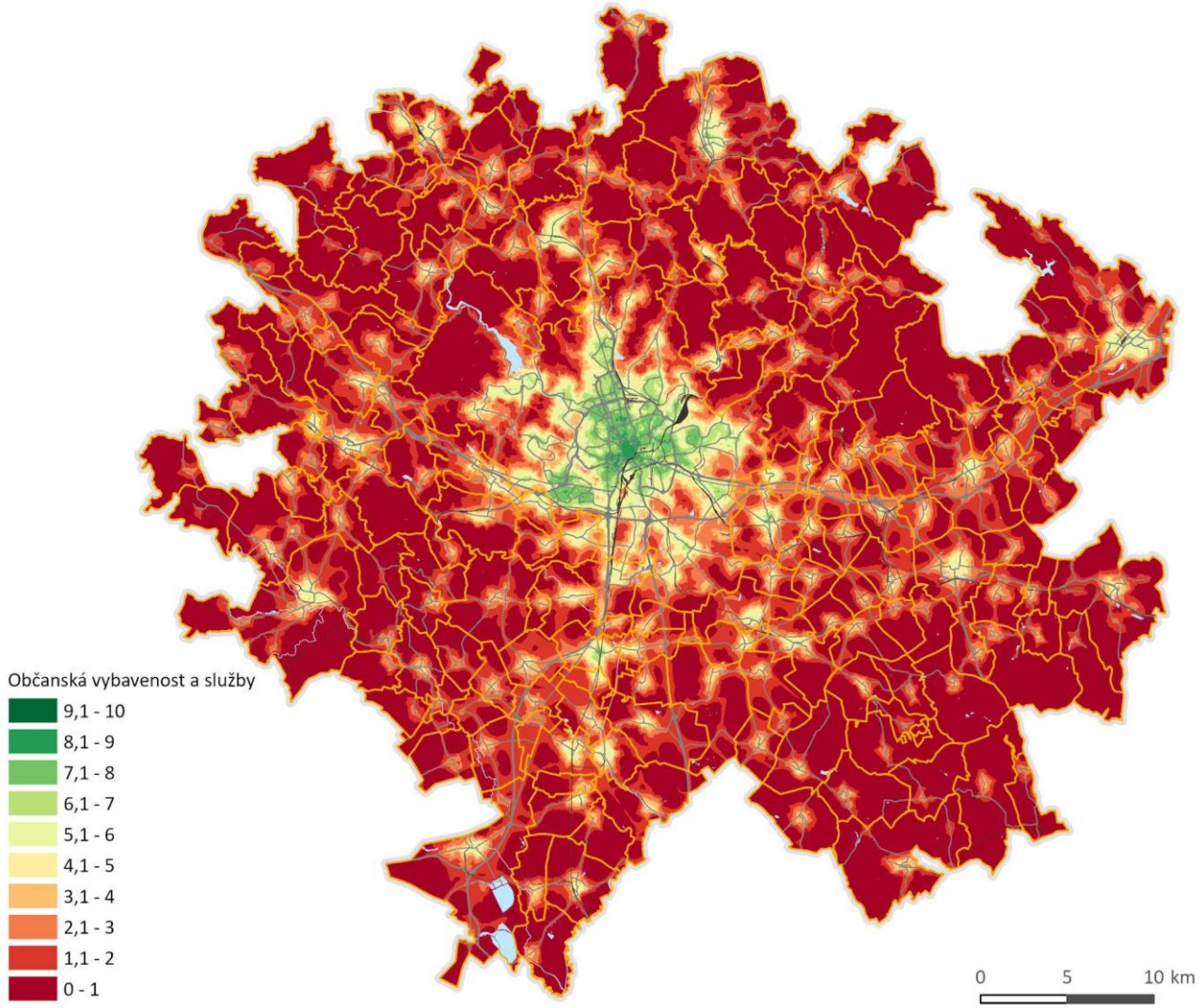
Popis: Dostupnost mezinárodního letiště je klíčovým faktorem pro podnikatelské a komerční aktivity, zejména pro firmy s obchodními vazbami do zahraničí, logistické společnosti a sektor cestovního ruchu.

Zdroj dat: Vlastní šetření (2026)



Občanská vybavenost a služby

Popis: Skupina posuzuje dostupnost každodenních i specializovaných služeb nezbytných pro plnohodnotný život v území.



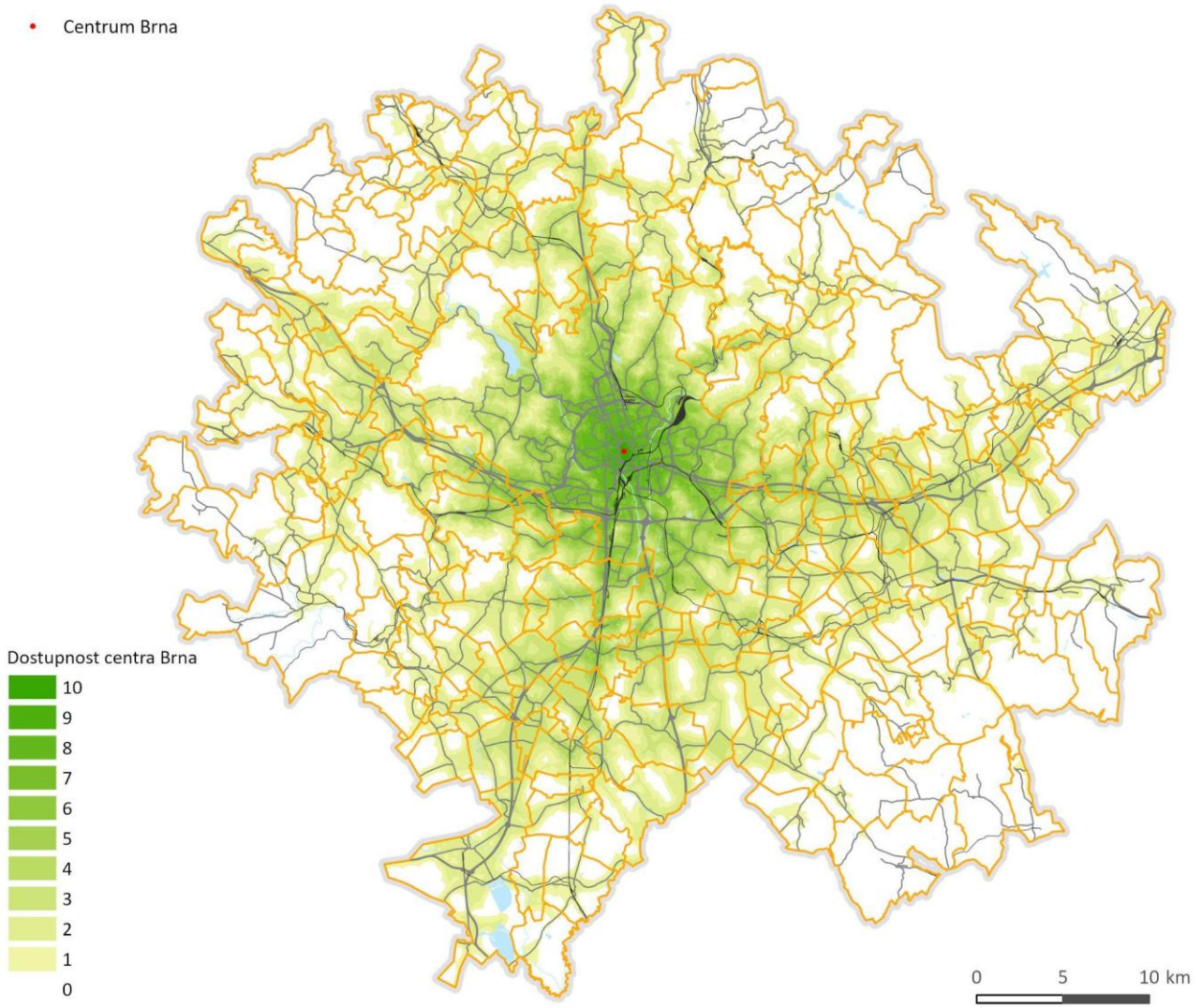
Dostupnost centra Brna

Skupina: Občanská vybavenost a služby

Podskupina: Nadregionální služby

Popis: Dostupnost centra Brna je klíčovým faktorem při hodnocení územního potenciálu pro bydlení v celé metropolitní oblasti.

Zdroj dat: Vlastní šetření (2026)



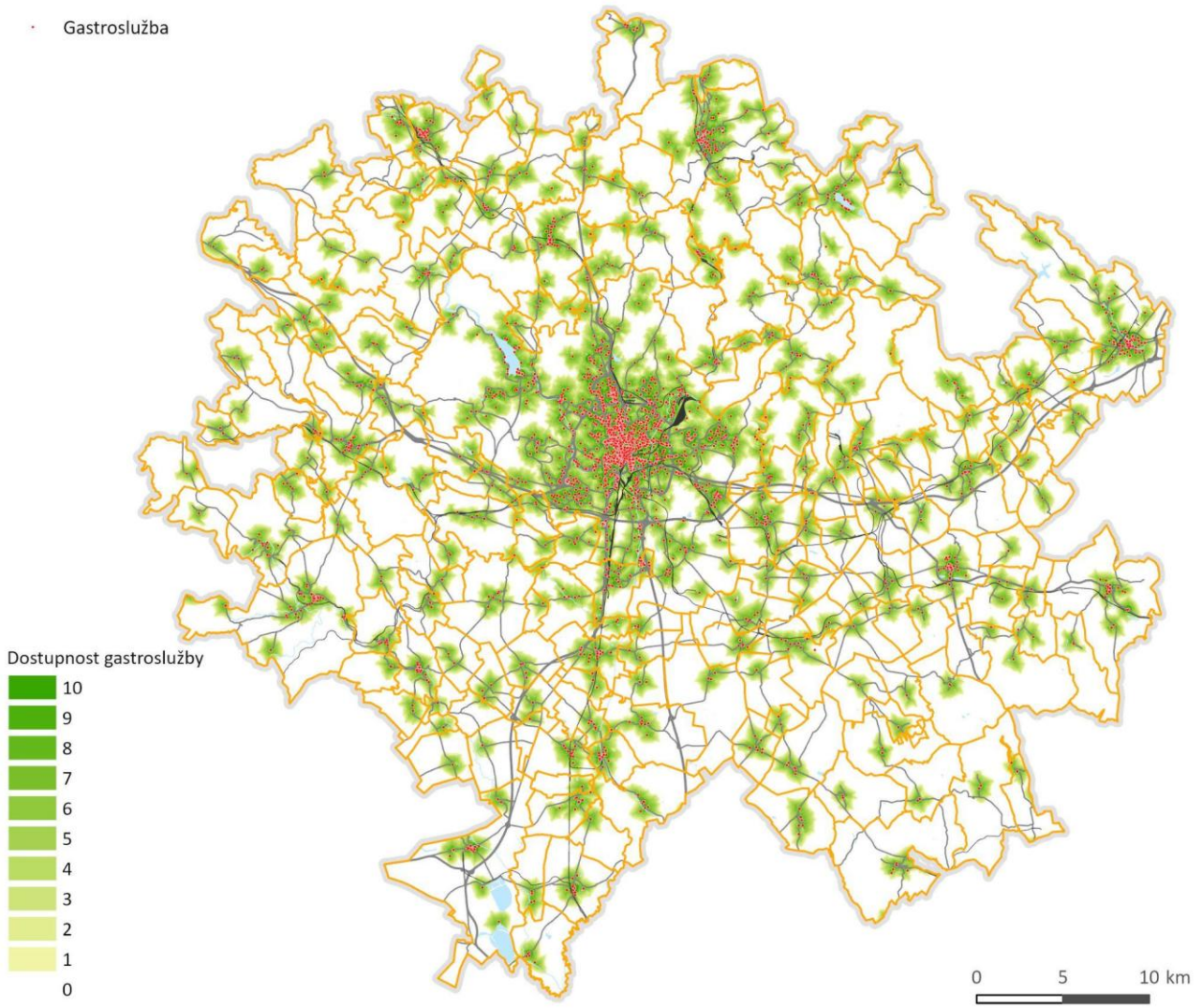
Dostupnost gastroslužby

Skupina: Občanská vybavenost a služby

Podskupina: Gastroslužby

Popis: Dostupnost gastroslužeb, jako jsou restaurace, rychlé občerstvení, hospody, bary a kavárny – je klíčovým faktorem zvyšujícím atraktivitu lokality pro bydlení.

Zdroj dat: Vlastní šetření (2026)



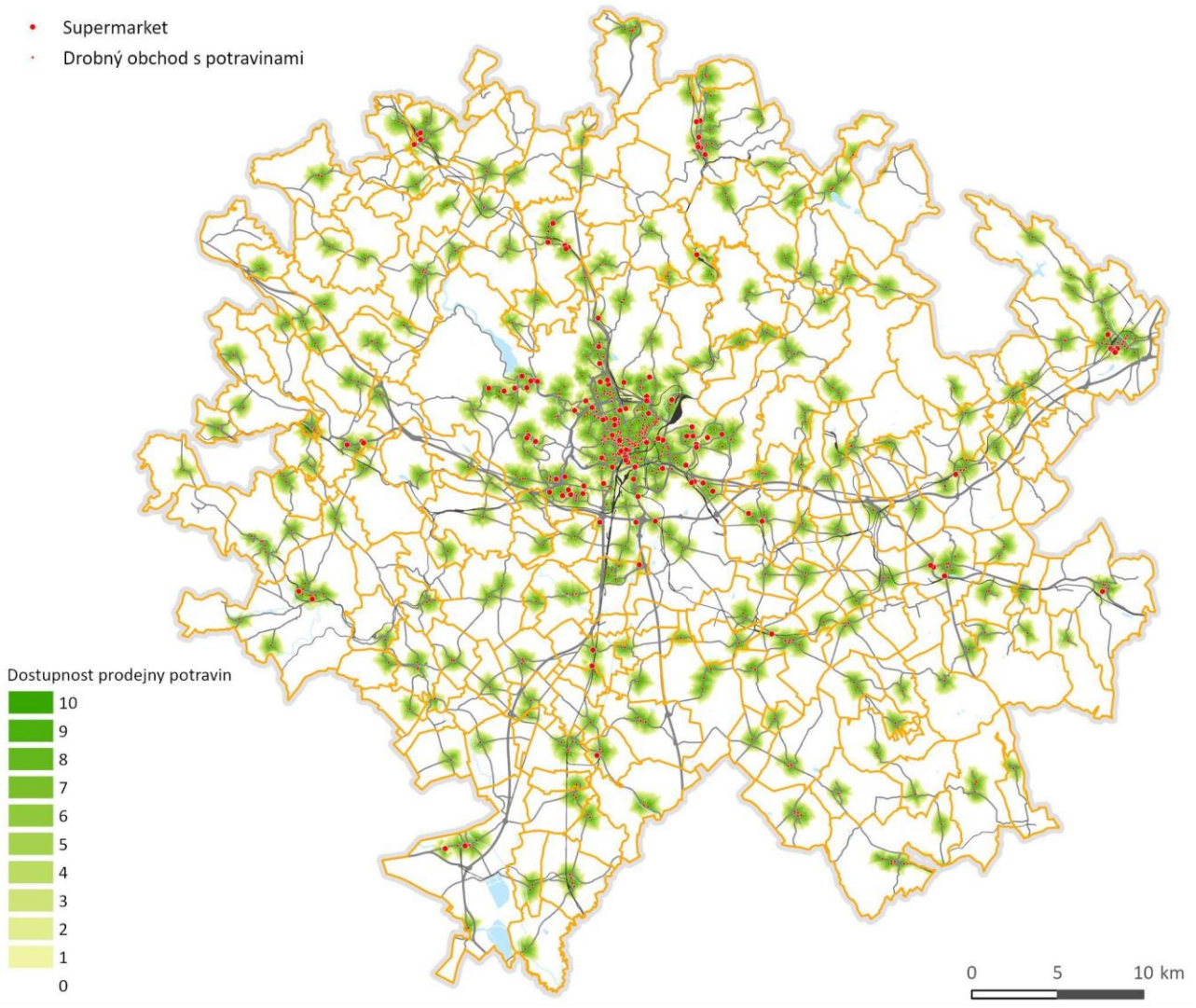
Dostupnost prodejny potravin

Skupina: Občanská vybavenost a služby

Podskupina: Potraviny

Popis: Dostupnost prodejny potravin je zásadním faktorem při hodnocení kvality území, protože zajišťuje přístup obyvatel ke základním potřebám.

Zdroj dat: OpenStreetMap (2026)



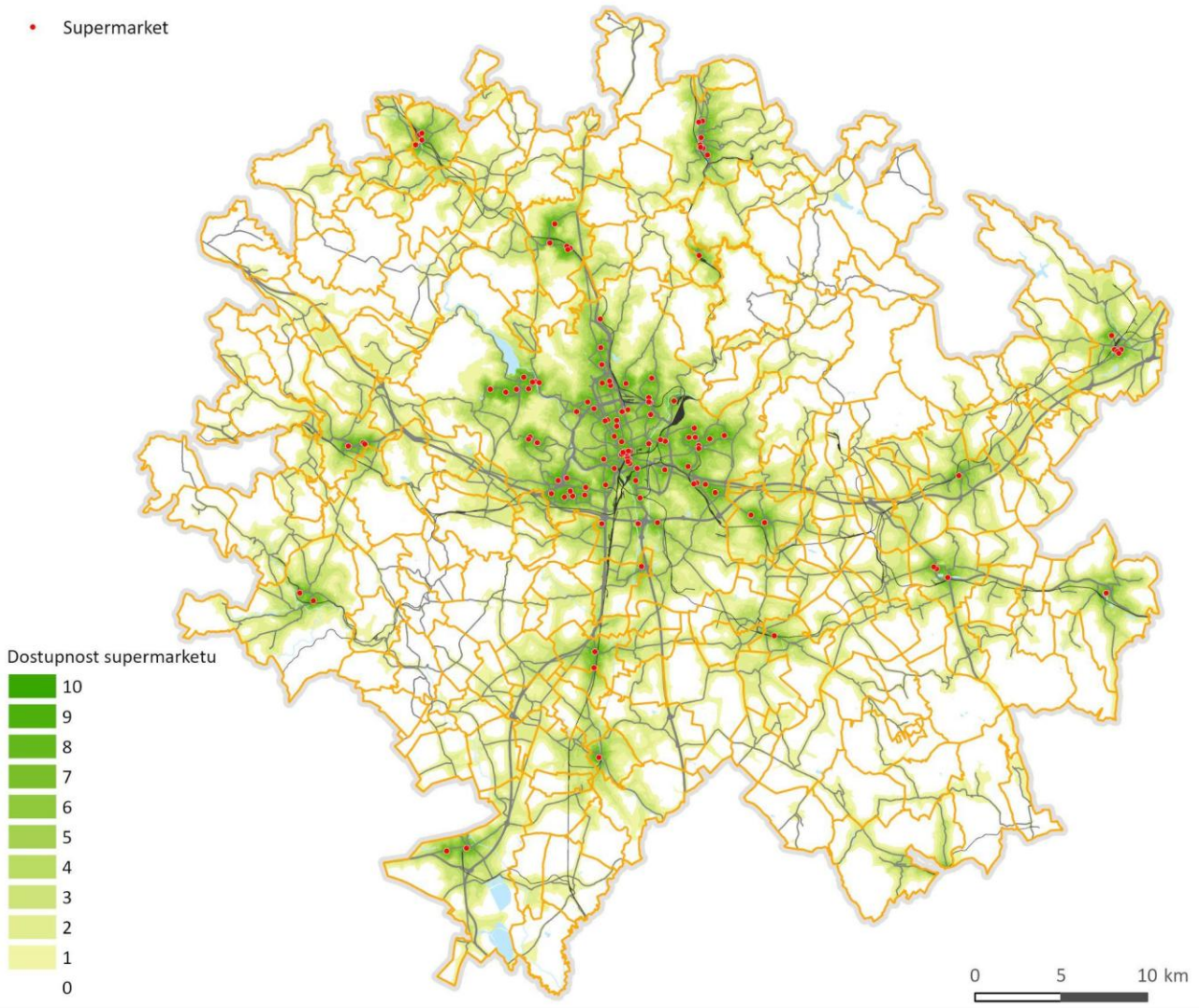
Dostupnost supermarketu

Skupina: Občanská vybavenost a služby

Podskupina: Potraviny

Popis: Dostupnost supermarketu, je klíčovým faktorem kvality bydlení, protože zajišťuje snadný přístup k širokému sortimentu potravin a dalším základním potřebám domácností.

Zdroj dat: OpenStreetMap (2026)



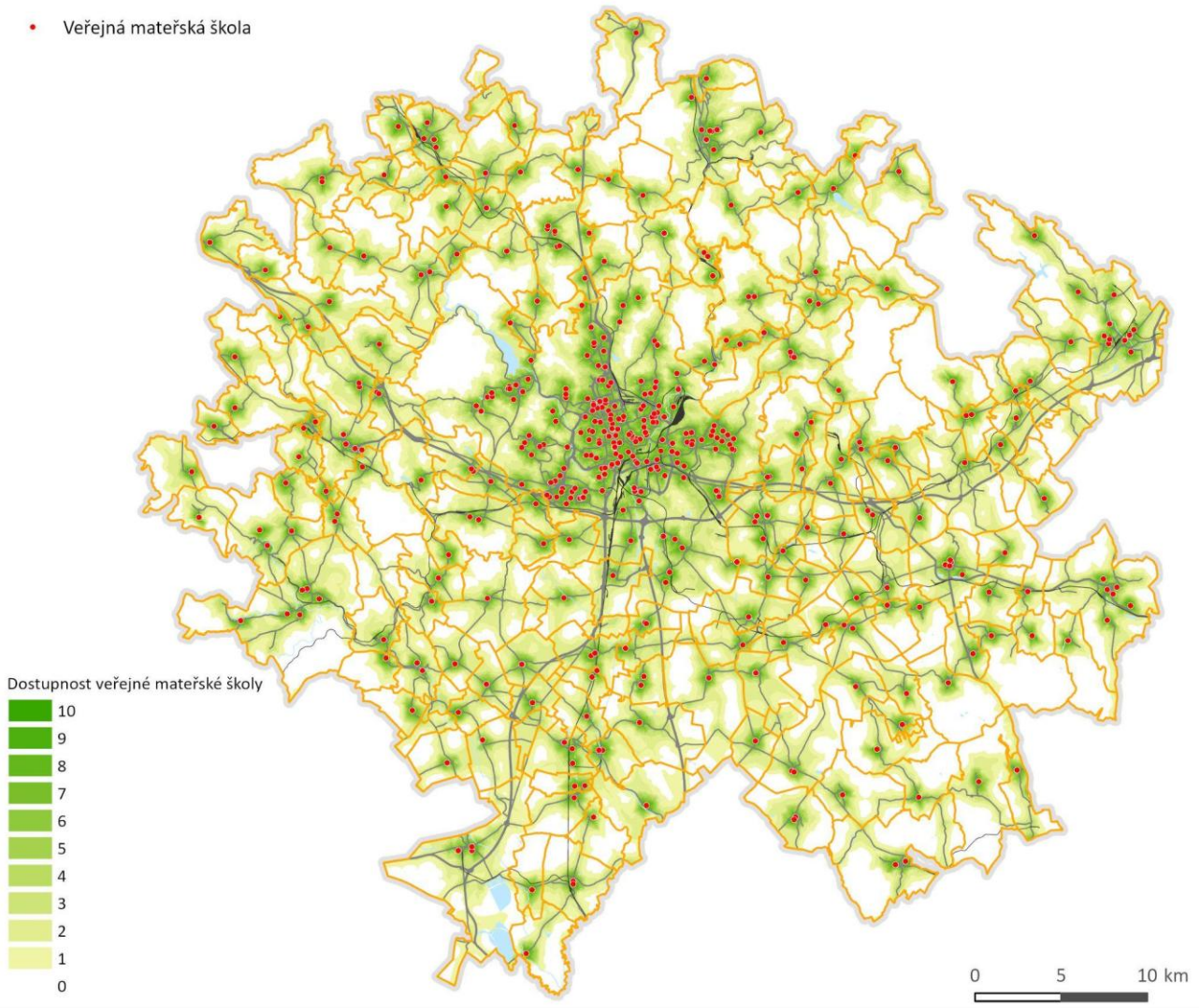
Dostupnost veřejné mateřské školy

Skupina: Občanská vybavenost a služby

Podskupina: Školy

Popis: Přijatelná vzdálenost mezi mateřskou školou a bydlištěm představuje důležitý faktor kvality bydlení pro rodiny s dětmi předškolního věku.

Zdroj dat: Rejstřík škol a školských zařízení (2026)



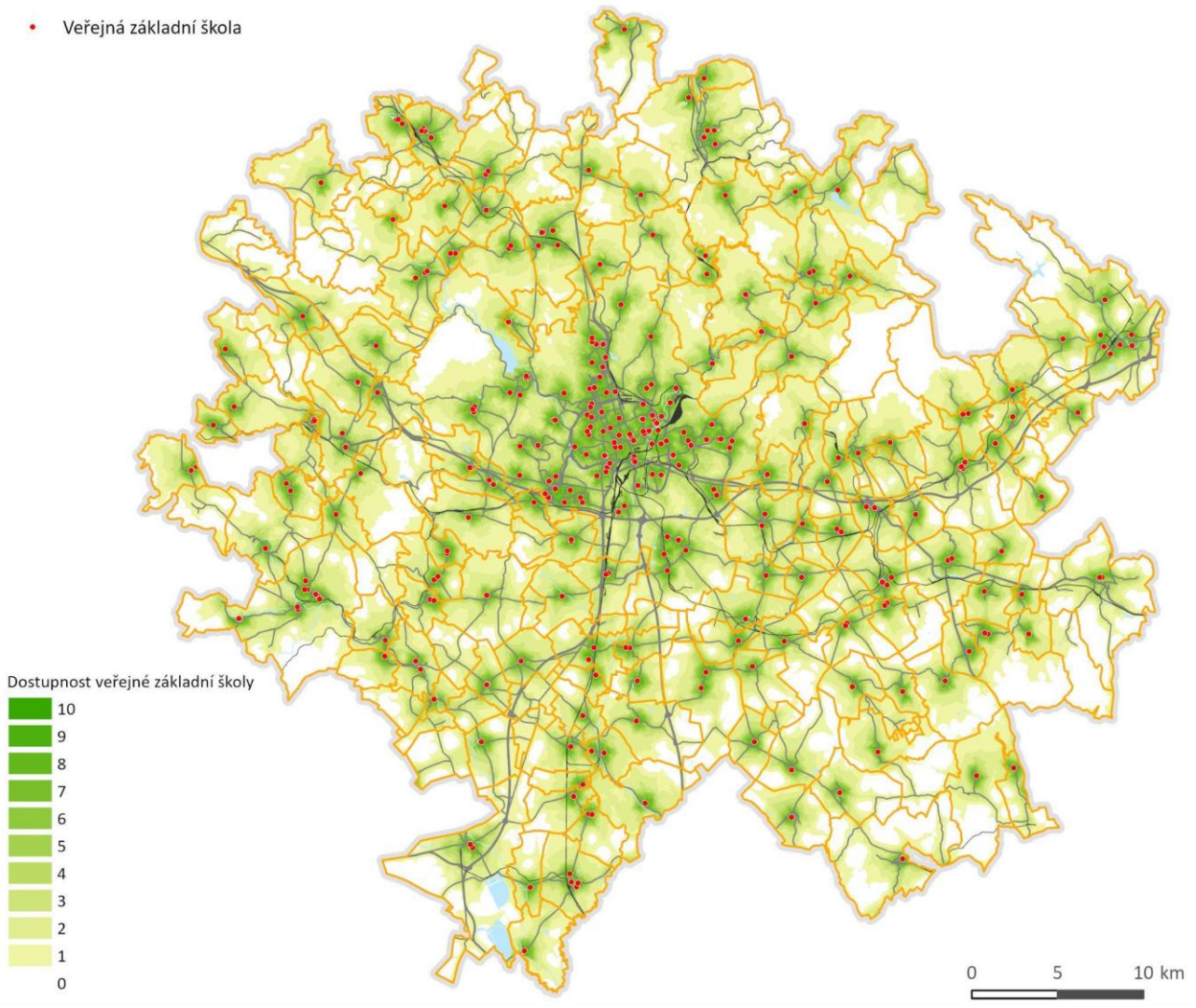
Dostupnost veřejné základní školy

Skupina: Občanská vybavenost a služby

Podskupina: Školy

Popis: Obdobně jako v případě mateřských škol, toto kritérium hodnotí dostupnost nejbližší, v tomto případě, veřejné základní školy z hodnocené lokality.

Zdroj dat: Rejstřík škol a školských zařízení (2026)



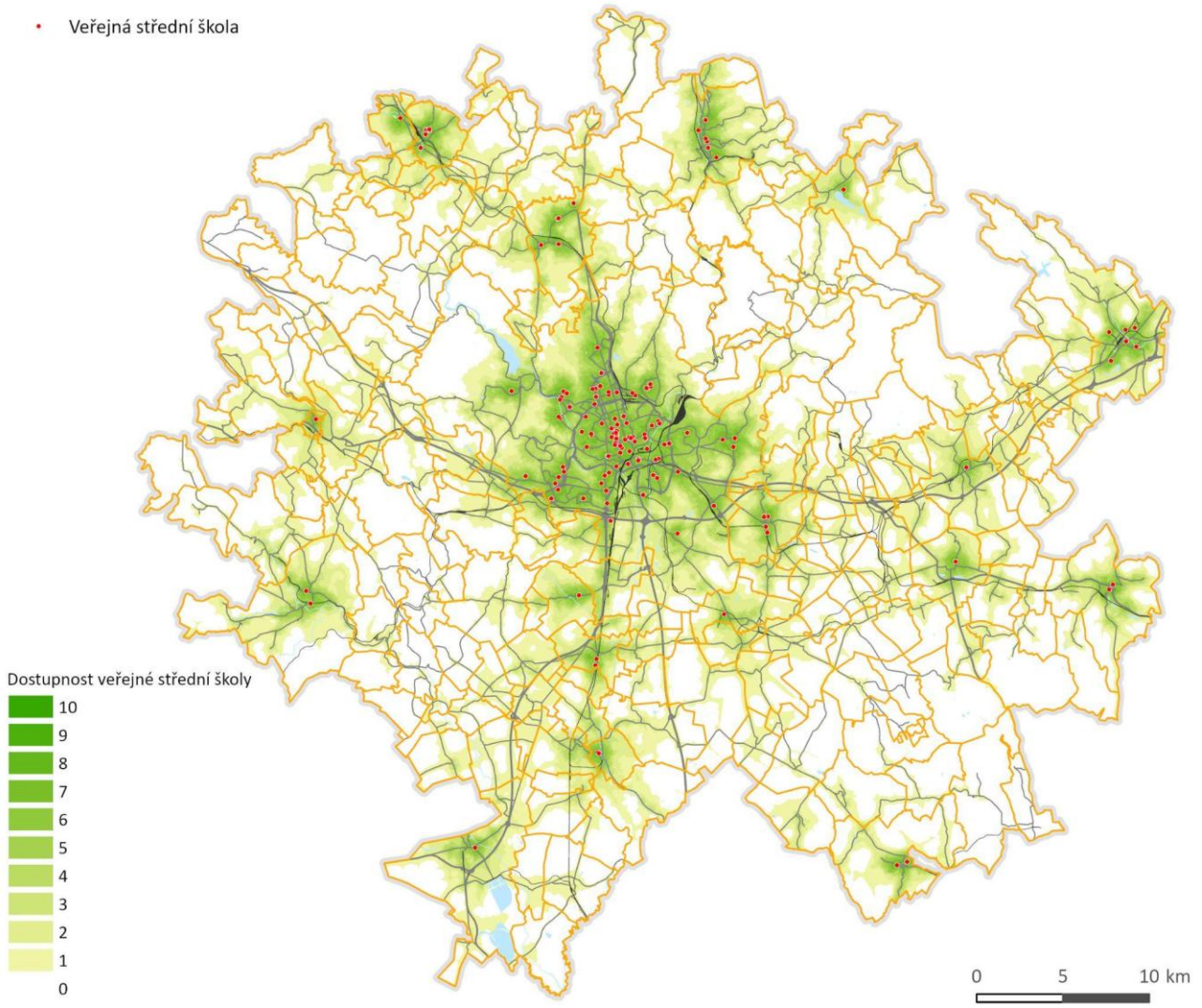
Dostupnost veřejné střední školy

Skupina: Občanská vybavenost a služby

Podskupina: Školy

Popis: Dostupnost středních škol je důležitým faktorem kvality bydlení, zejména pro rodiny s dětmi ve věku povinné školní docházky a starší.

Zdroj dat: Rejstřík škol a školských zařízení (2026)



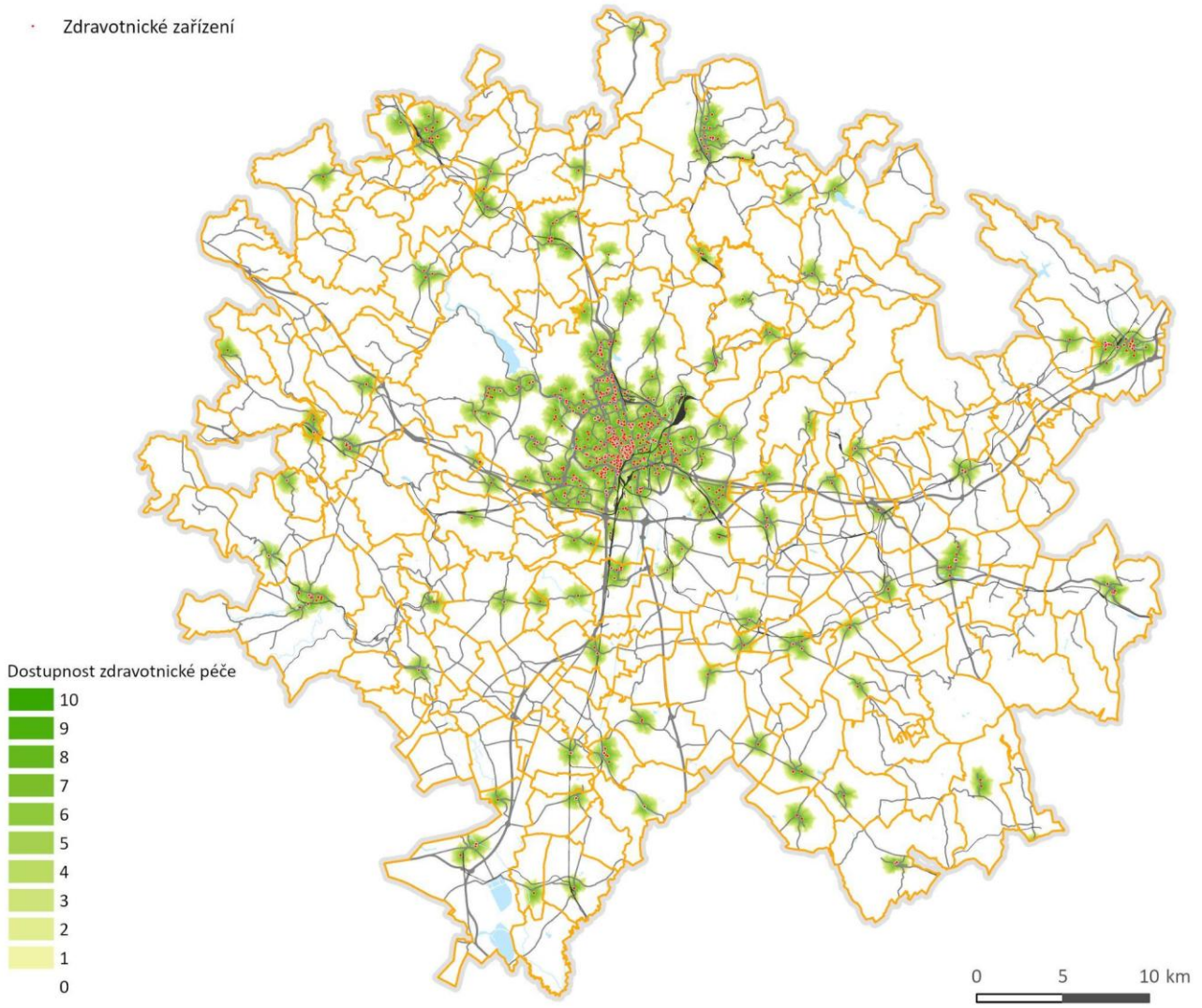
Dostupnost zařízení zdravotnické péče

Skupina: Občanská vybavenost a služby

Podskupina: Zdravotní péče

Popis: Koncentrace zdravotnických zařízení v dostupné vzdálenosti zvyšuje atraktivitu lokality pro bydlení.

Zdroj dat: Národní registr poskytovatelů zdravotních služeb (2026)



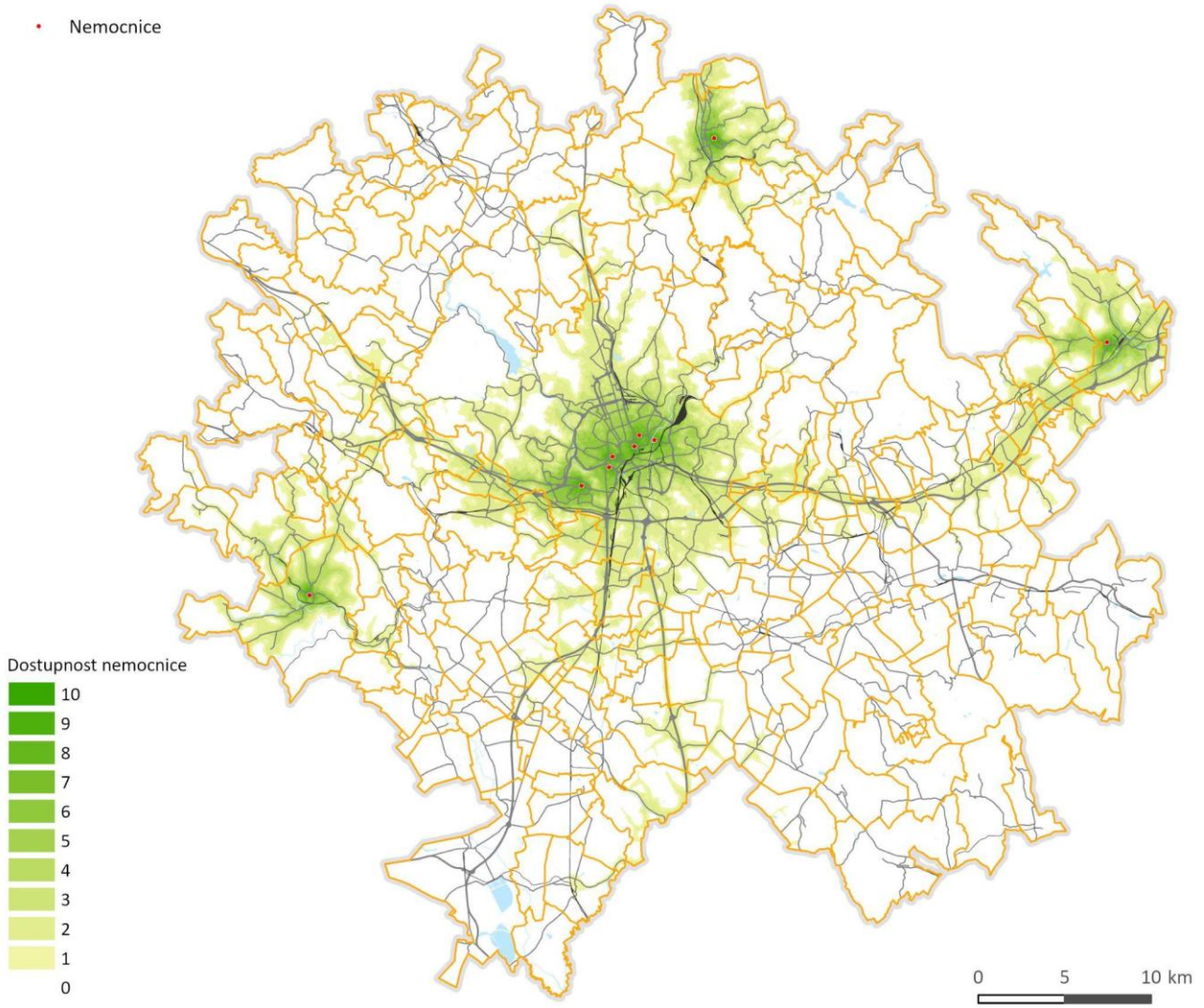
Dostupnost nemocnice

Skupina: Občanská vybavenost a služby

Podskupina: Zdravotní péče

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

Zdroj dat: Národní registr poskytovatelů zdravotních služeb (2026)



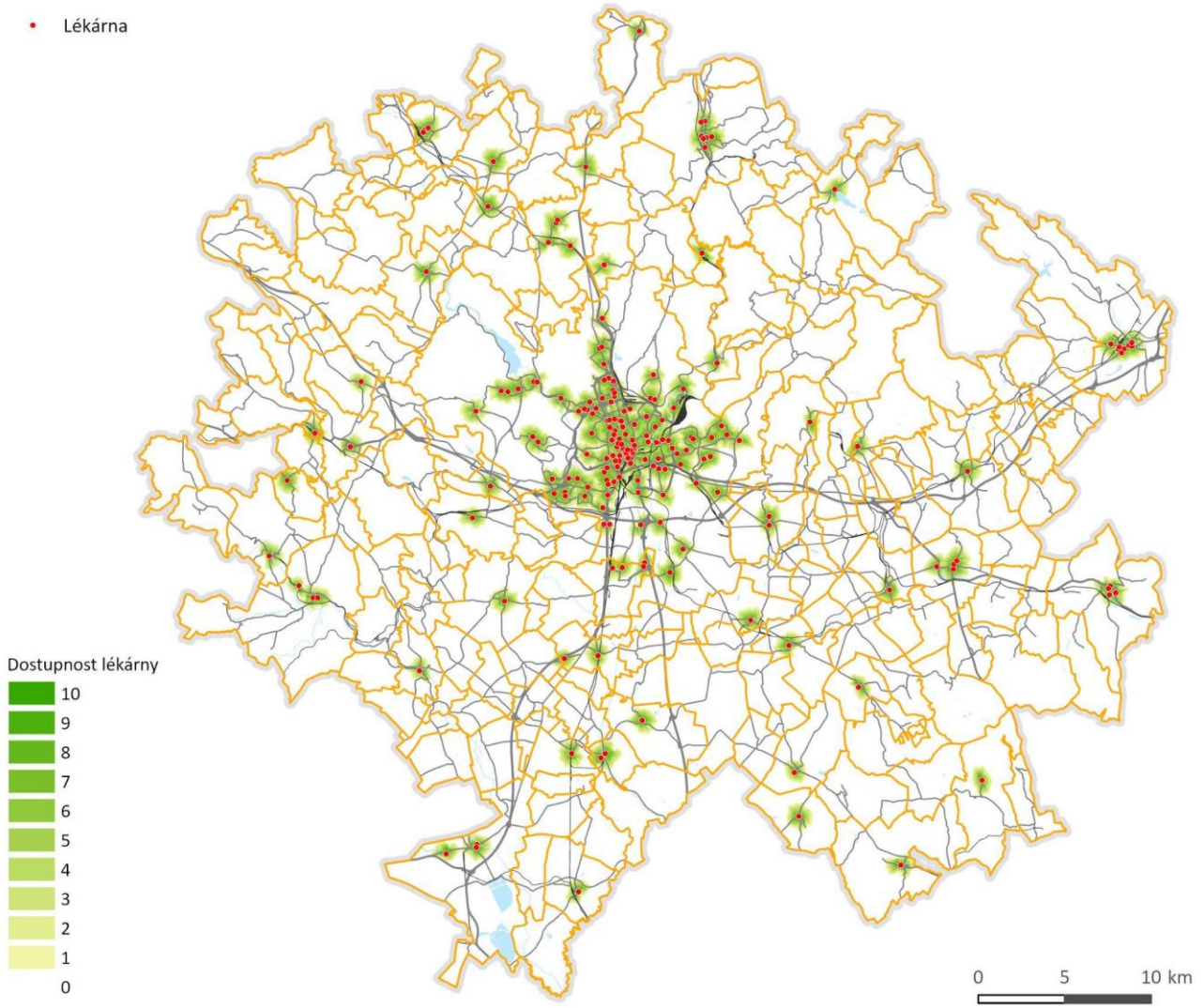
Dostupnost lékárny

Skupina: Občanská vybavenost a služby

Podskupina: Zdravotní péče

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

Zdroj dat: Národní registr poskytovatelů zdravotní péče (2026)



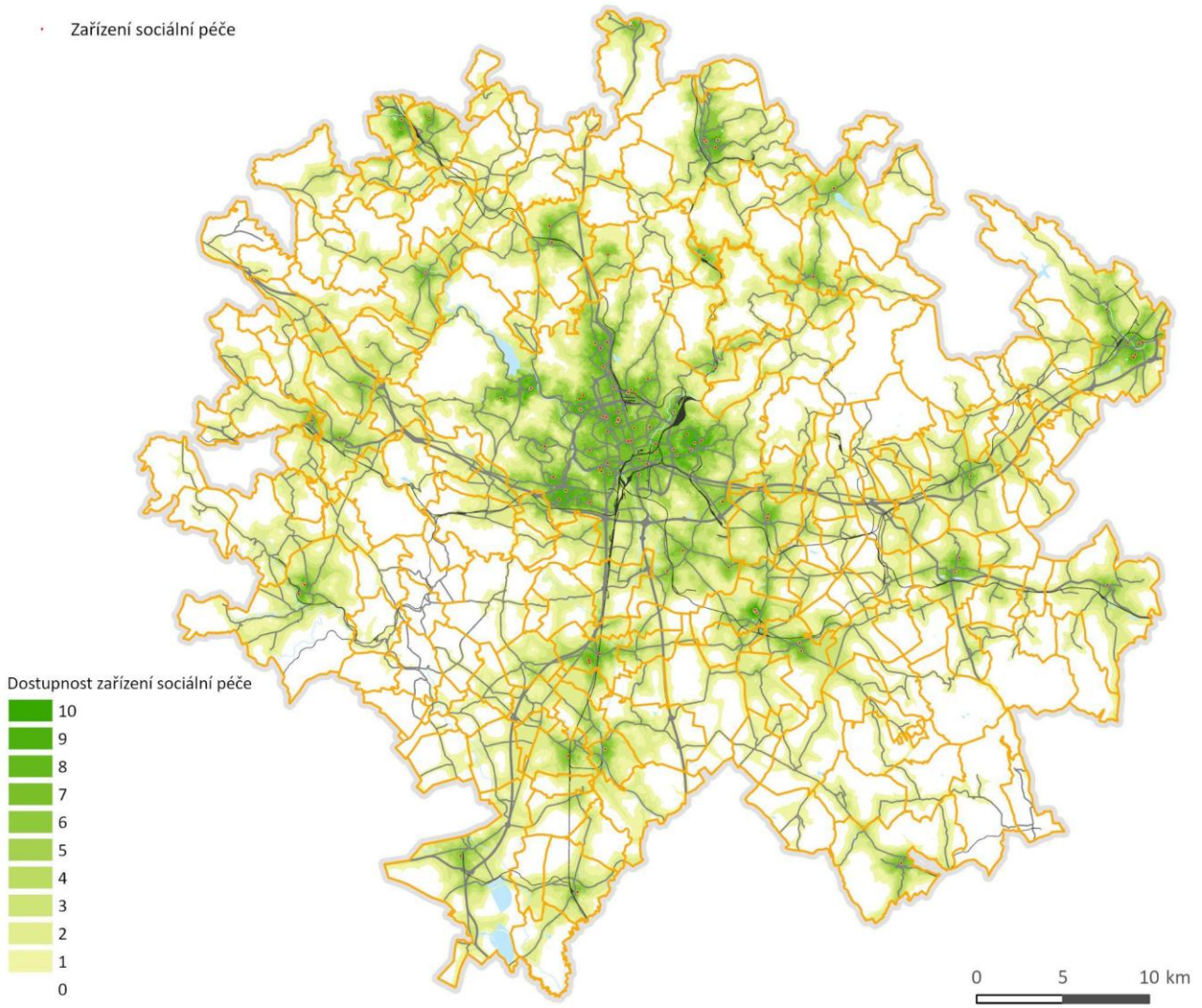
Dostupnost zařízení sociální péče

Skupina: Občanská vybavenost a služby

Podskupina: Sociální péče

Popis: Dostupnost zařízení sociální péče je významným faktorem kvality bydlení, zejména pro stárnoucí populaci a rodiny pečující o osoby se sníženou soběstačností.

Zdroj dat: Registr poskytovatelů sociálních služeb (2026)



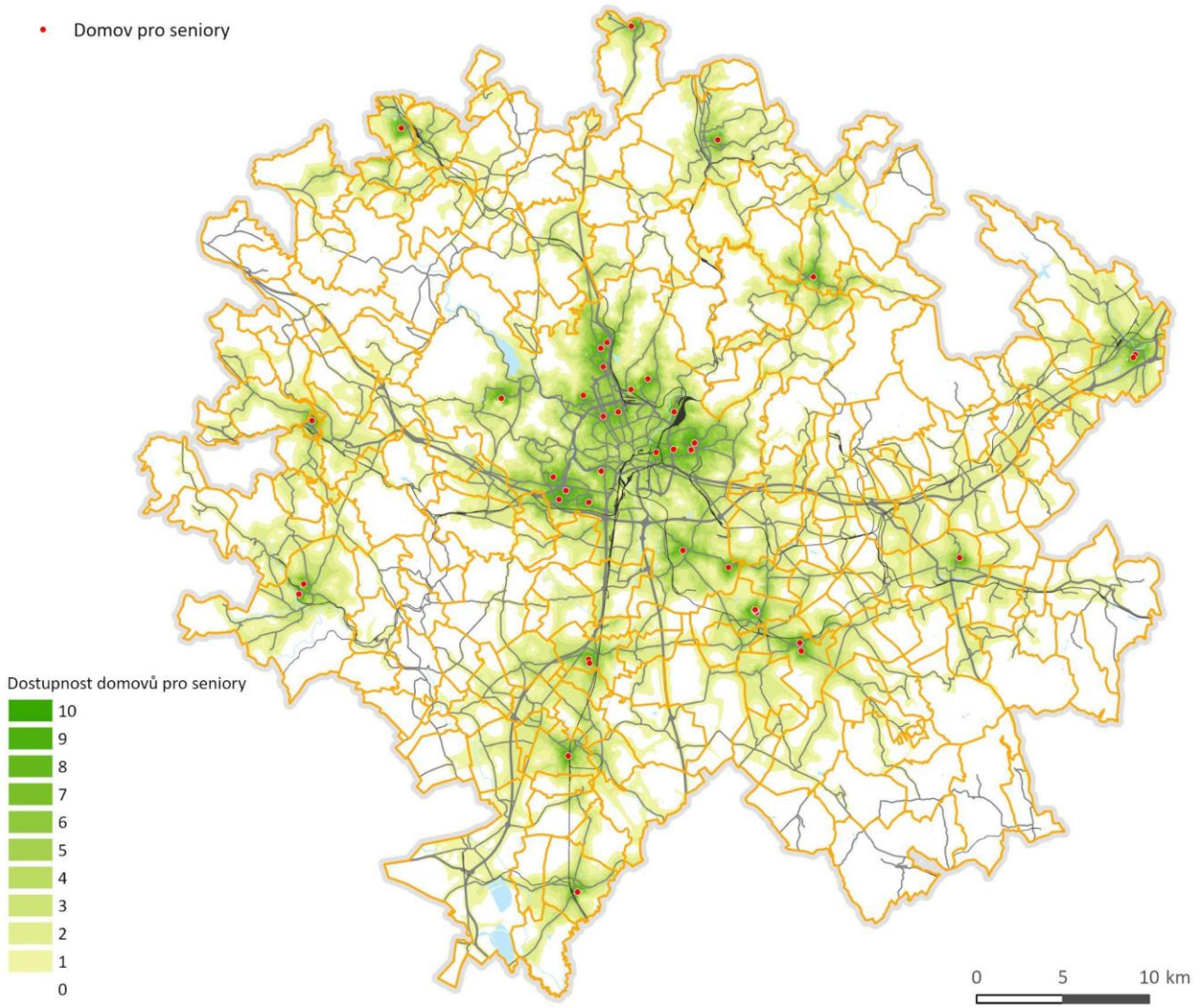
Dostupnost domovů pro seniory

Skupina: Občanská vybavenost a služby

Podskupina: Sociální péče

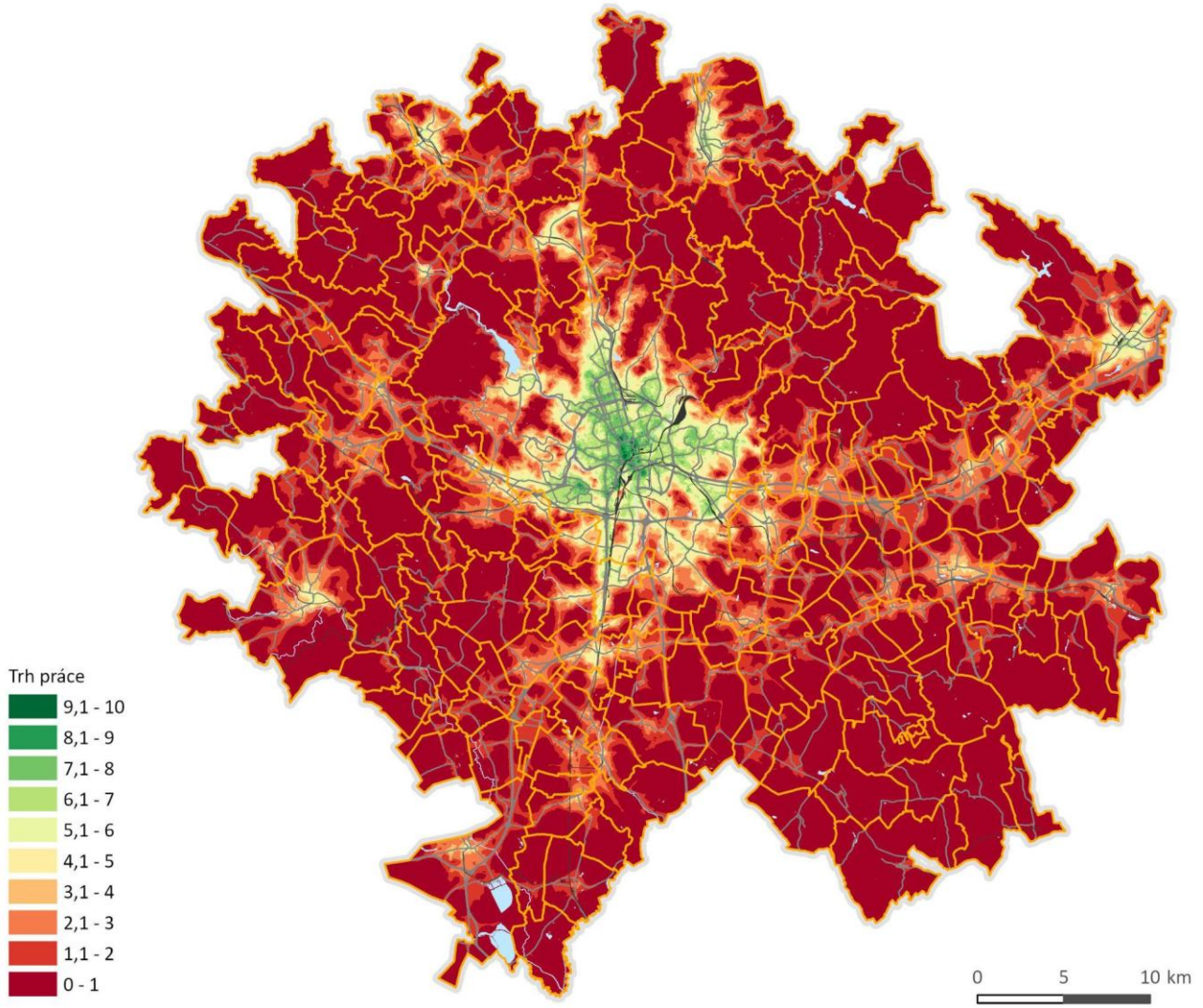
Popis: Dostupnost domovů pro seniory je důležitým faktorem kvality bydlení, zejména pro stárnoucí populaci a rodiny pečující o seniory.

Zdroj dat: Registr poskytovatelů sociálních služeb (2026)



Trh práce

Popis: Skupina hodnotí dostupnost pracovních příležitostí v území a jeho širším zázemí.



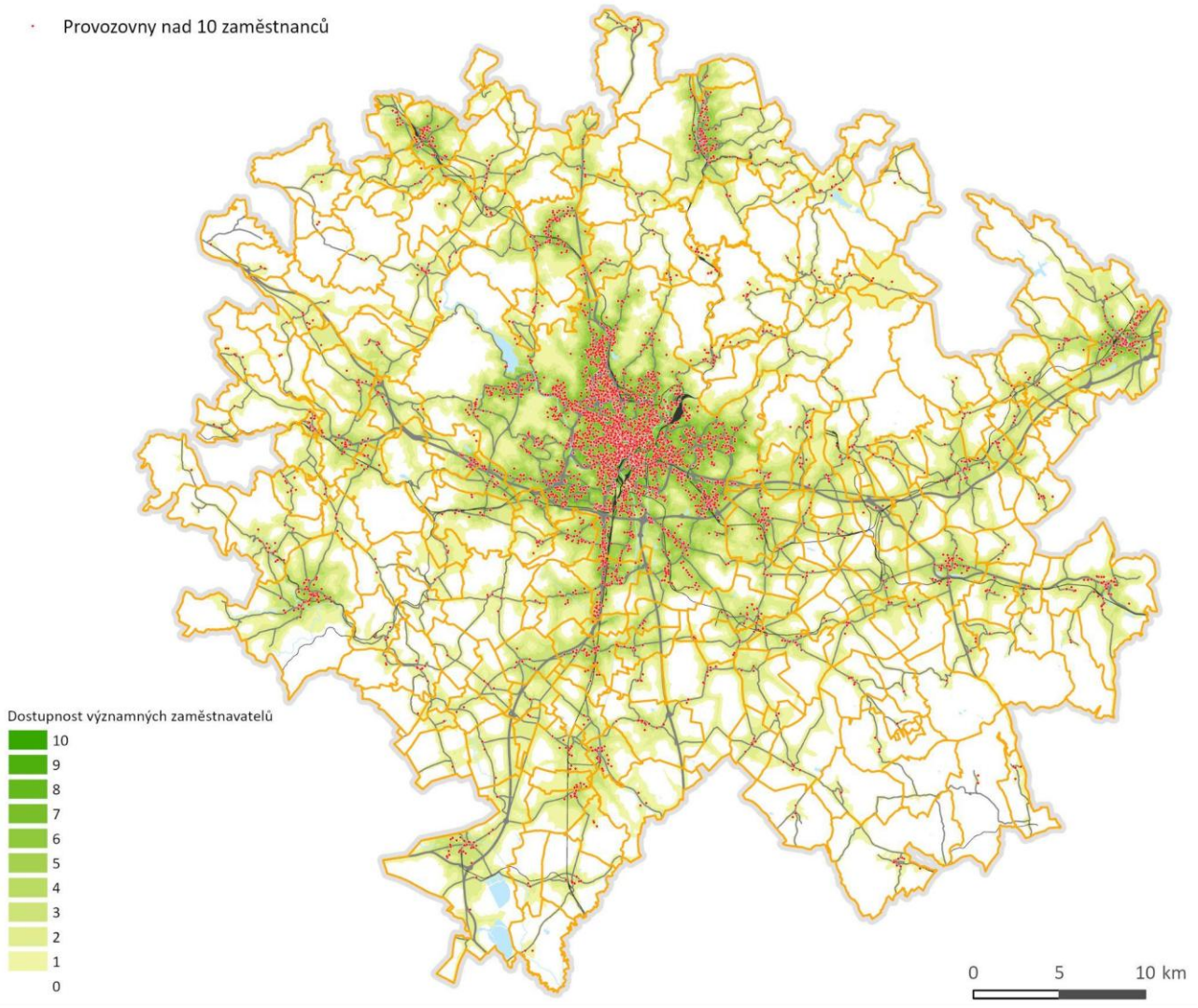
Dostupnost zaměstnavatelů

Skupina: Trh práce

Podskupina: Pracovní příležitosti

Popis: Dostupnost pestré nabídky zaměstnavatelů zvyšuje atraktivitu území pro bydlení.

Zdroj dat: D&B Hoovers (2026)



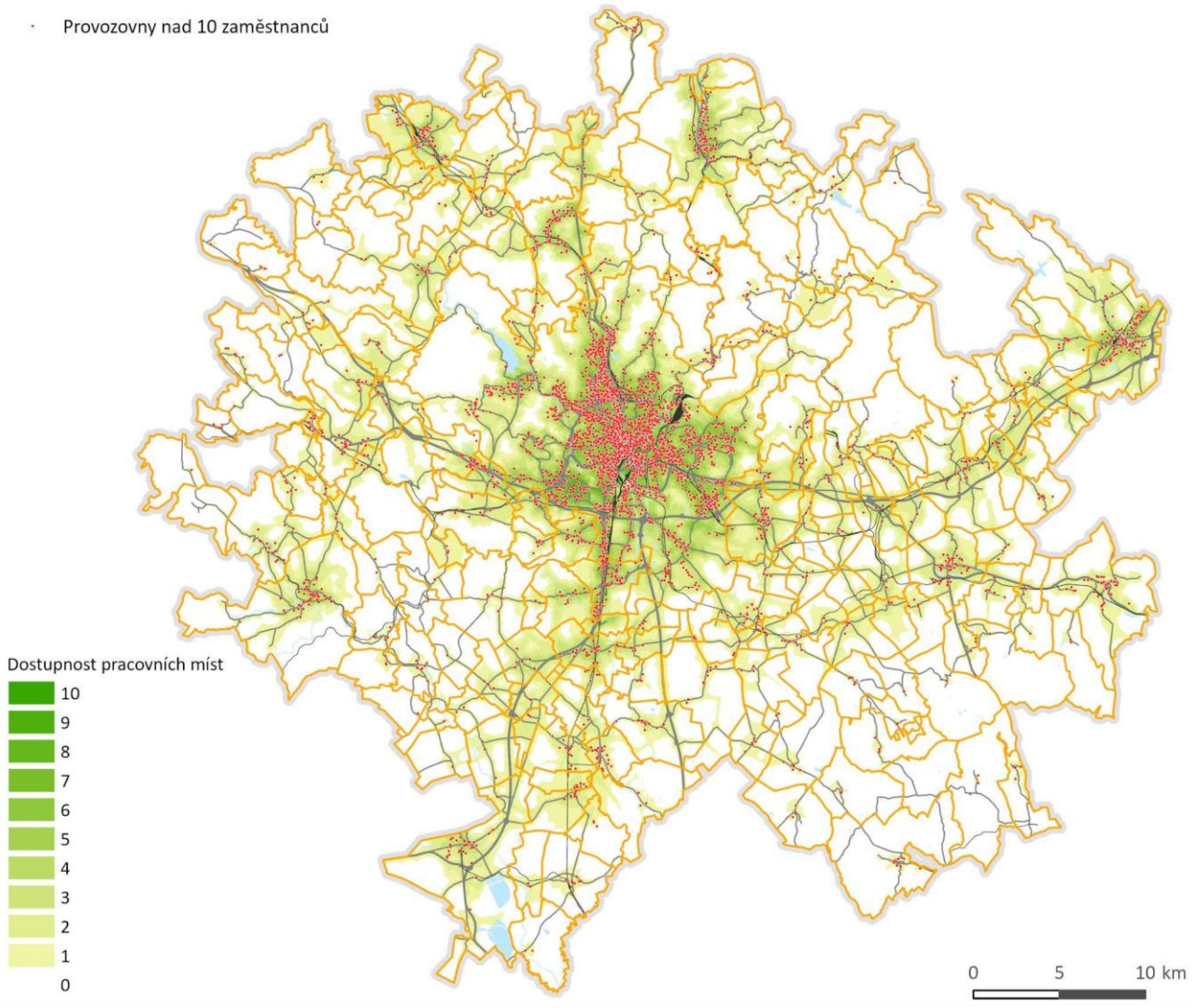
Dostupnost pracovních míst

Skupina: Trh práce

Podskupina: Pracovní místa

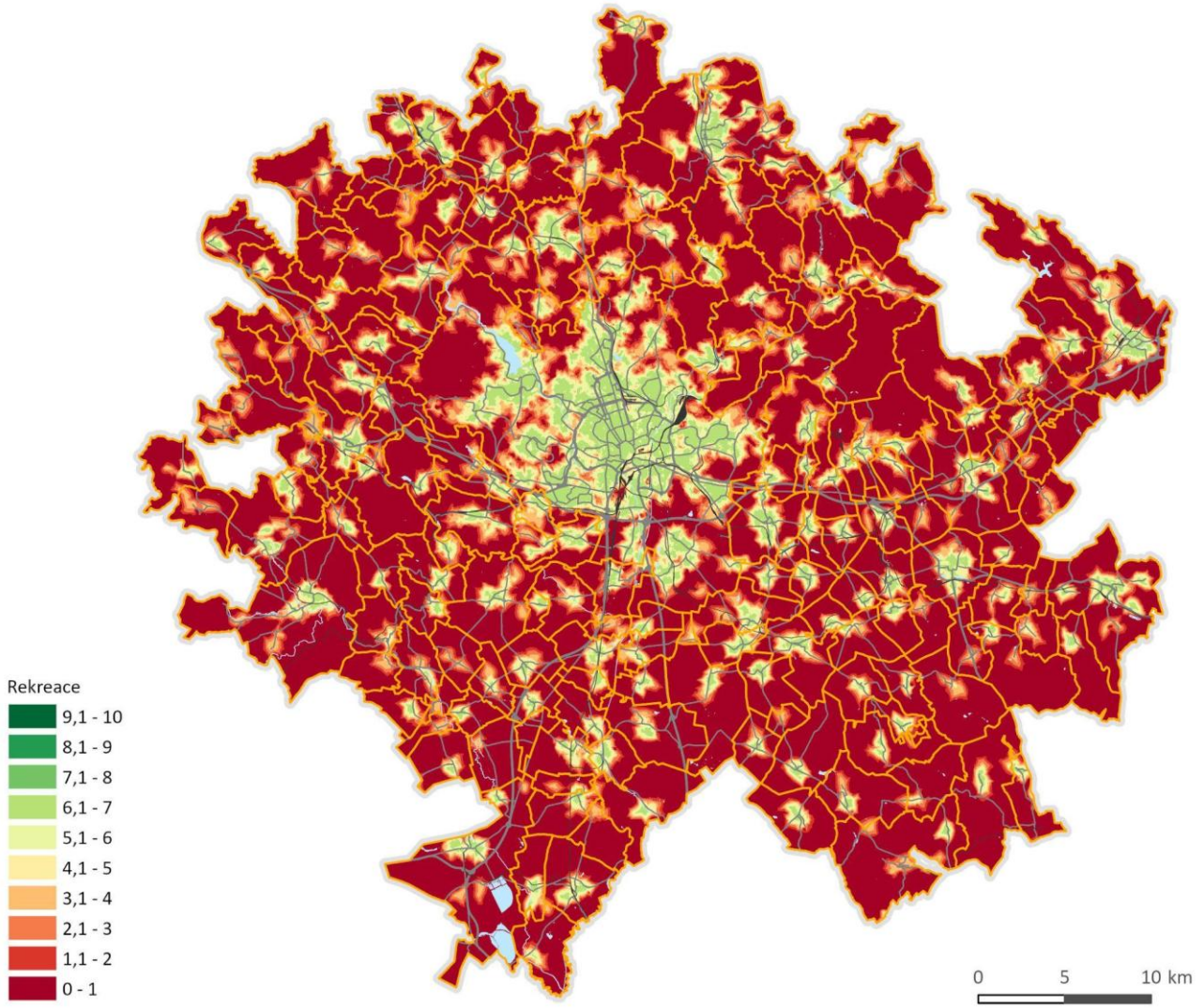
Popis: Dostupnost pracovních míst je klíčovým faktorem při hodnocení územního potenciálu pro bydlení.

Zdroj dat: D&B Hoovers (2026)



Rekreace

Popis: Skupina hodnotí dostupnost volnočasové a sportovní infrastruktury v území.



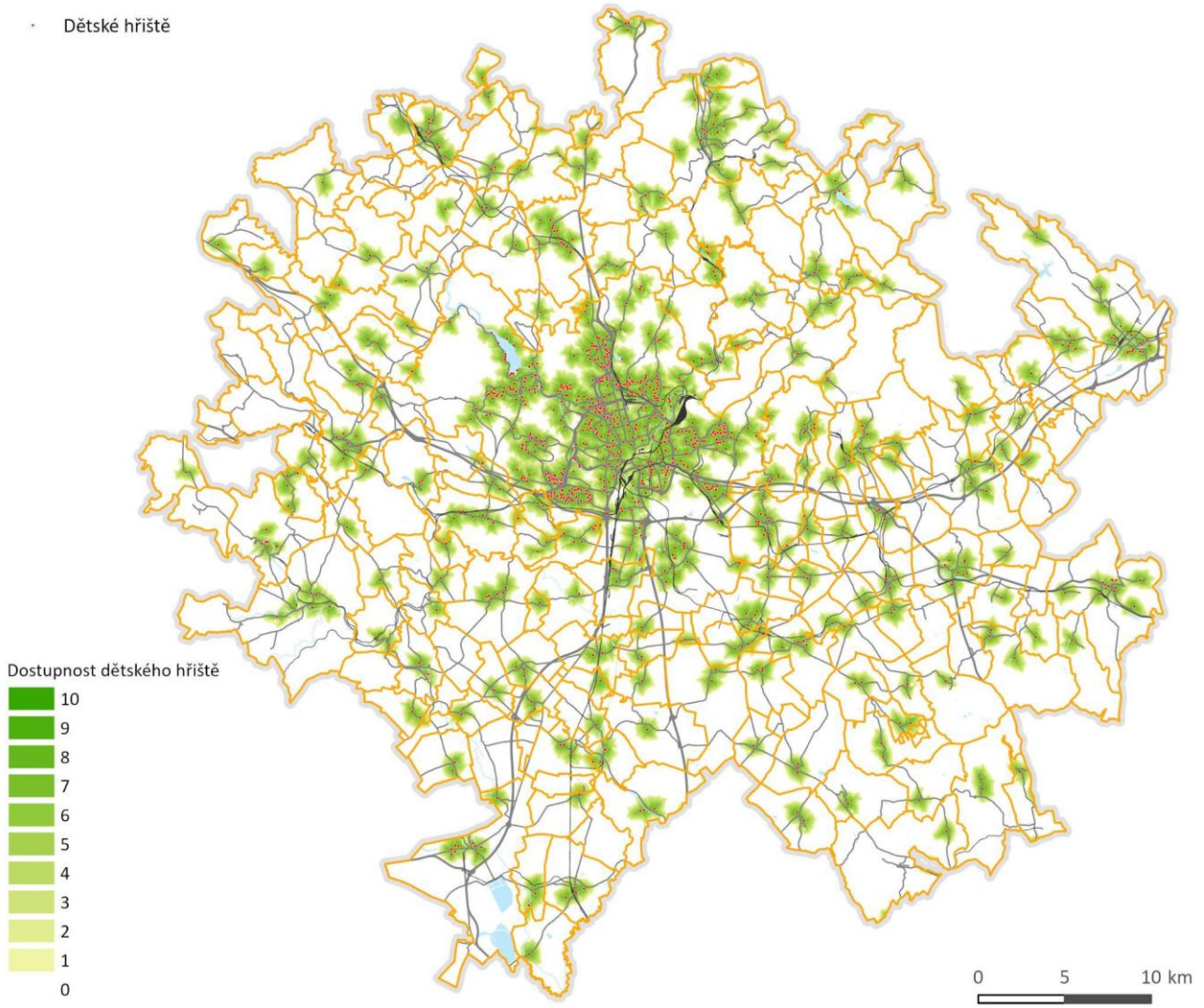
Dostupnost dětského hřiště

Skupina: Rekreace

Podskupina: Dětská hřiště

Popis: Rekreačních možností je široká paleta, jednou ze základních jsou veřejně přístupná venkovní dětská hřiště.

Zdroj dat: Vlastní šetření (2026)



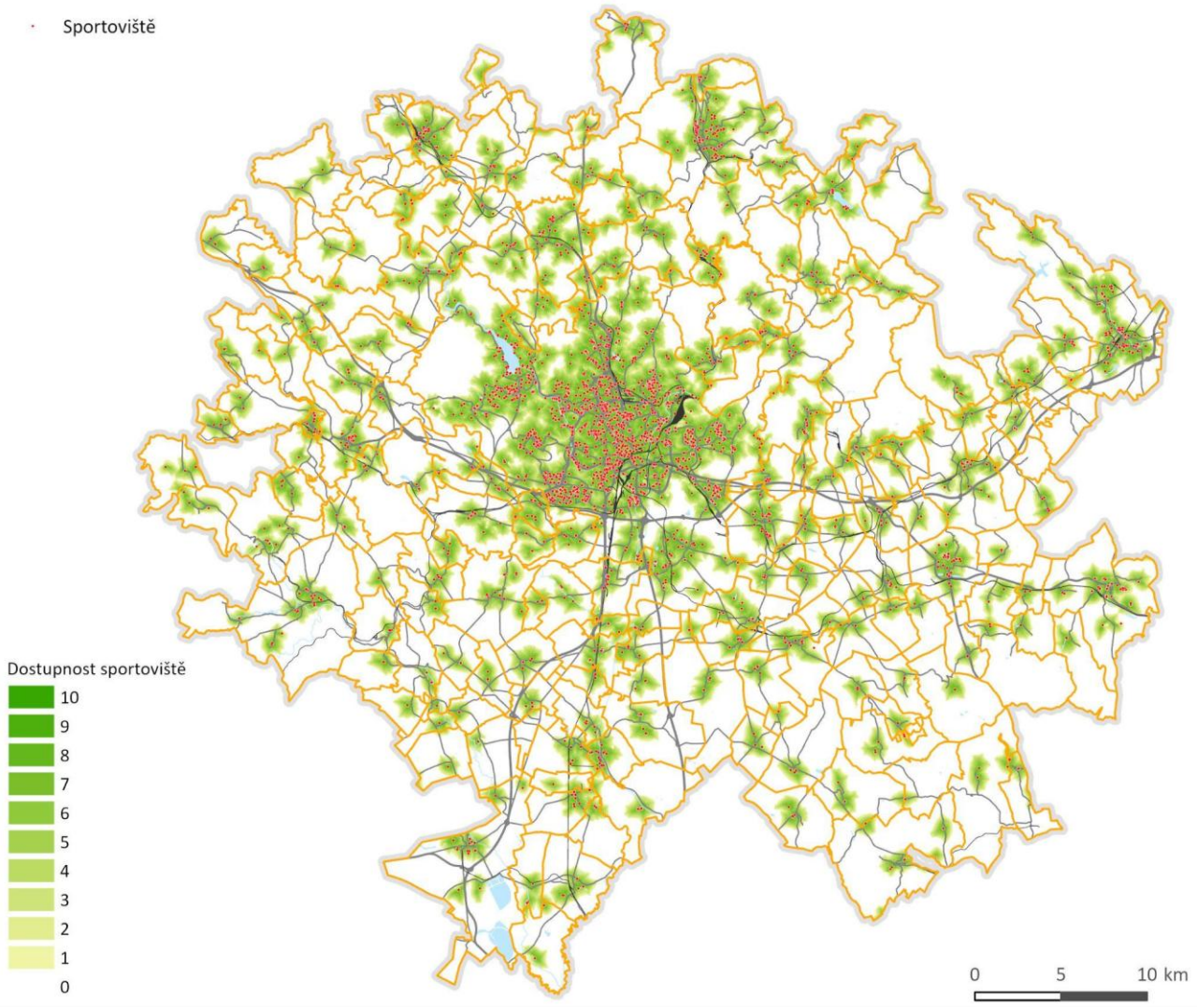
Dostupnost sportoviště

Skupina: Rekreace

Podskupina: Sportoviště

Popis: Dalším důležitým místem pro rekreaci jsou outdoor a indoor sportoviště.

Zdroj dat: Vlastní šetření (2026)



Infrastruktura

Popis: Skupina hodnotí zejména technické předpoklady pro realizaci výstavby v území.

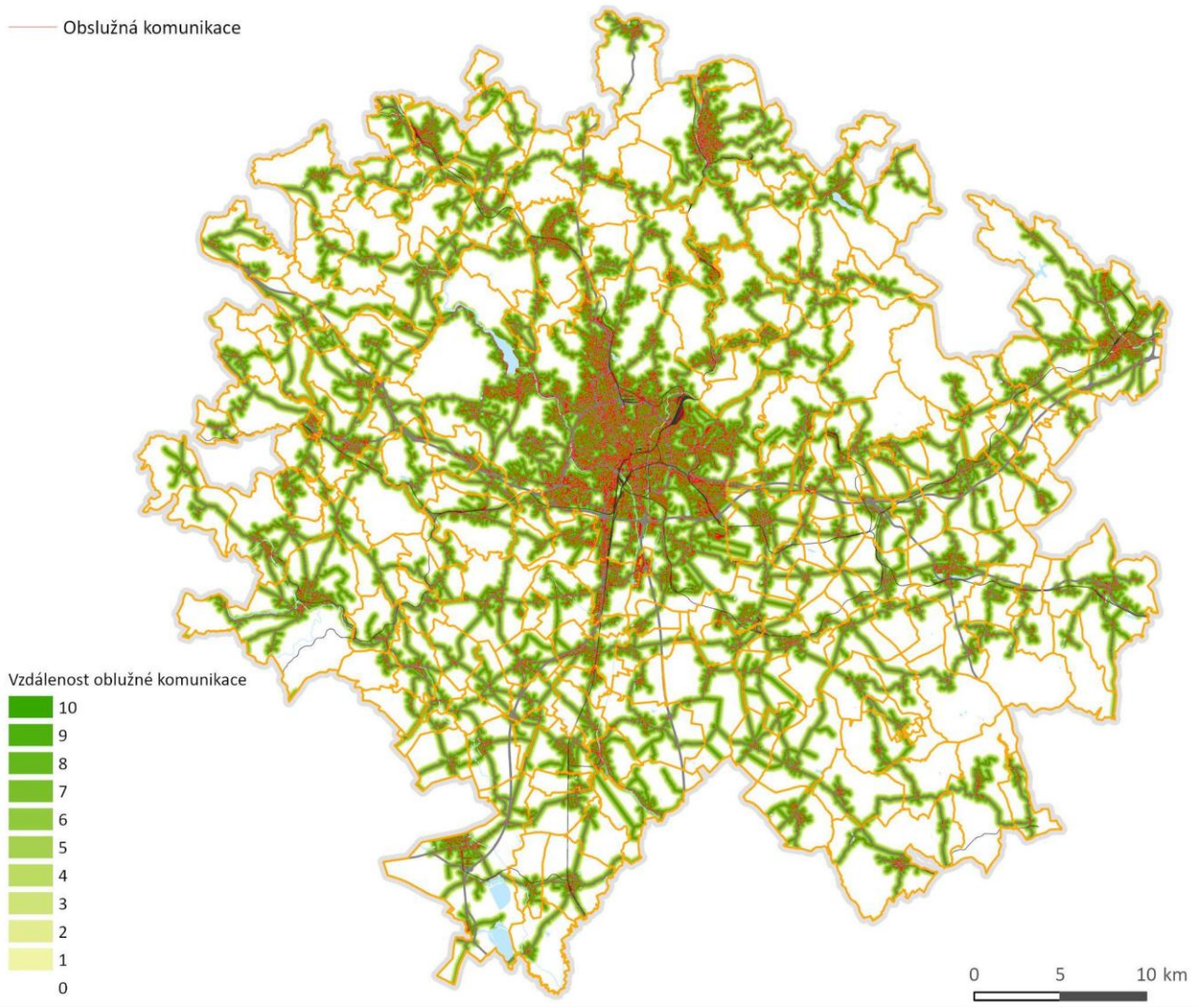
Vzdálenost obslužné komunikace

Skupina: Dopravní infrastruktura

Podskupina: Obslužné komunikace

Popis: Při plánování a výstavbě stavby bydlení je klíčové, aby byla zajištěna přímá dostupnost zpevněnou pozemní komunikací.

Zdroj dat: OpenStreetMap (2026)



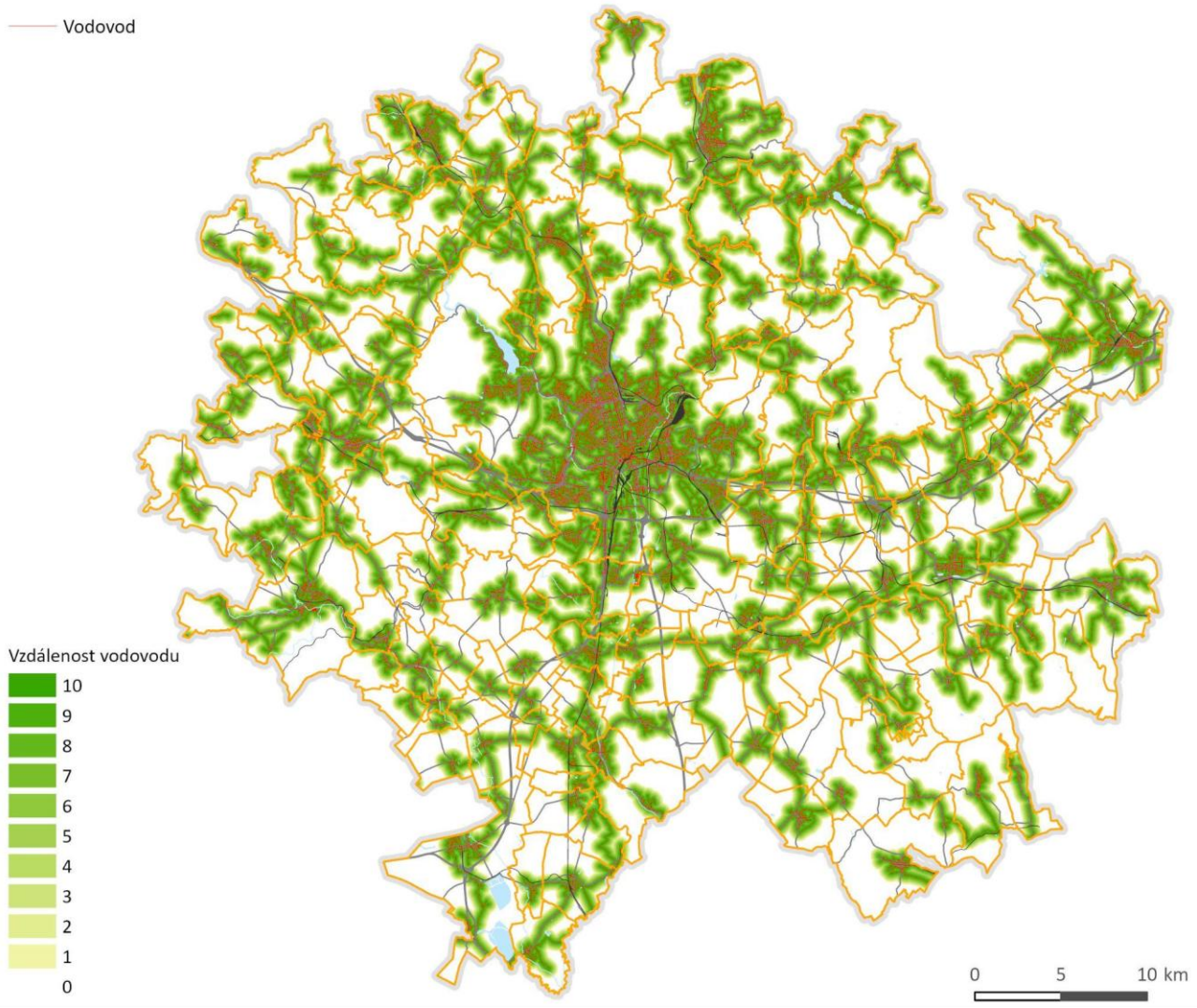
Vzdálenost vodovodu

Skupina: Infrastruktura

Podskupina: Technická infrastruktura

Popis: Dostupnost vodovodní infrastruktury je klíčovým faktorem pro rozvoj území pro bydlení.

Zdroj dat: Územně analytické podklady (2026)



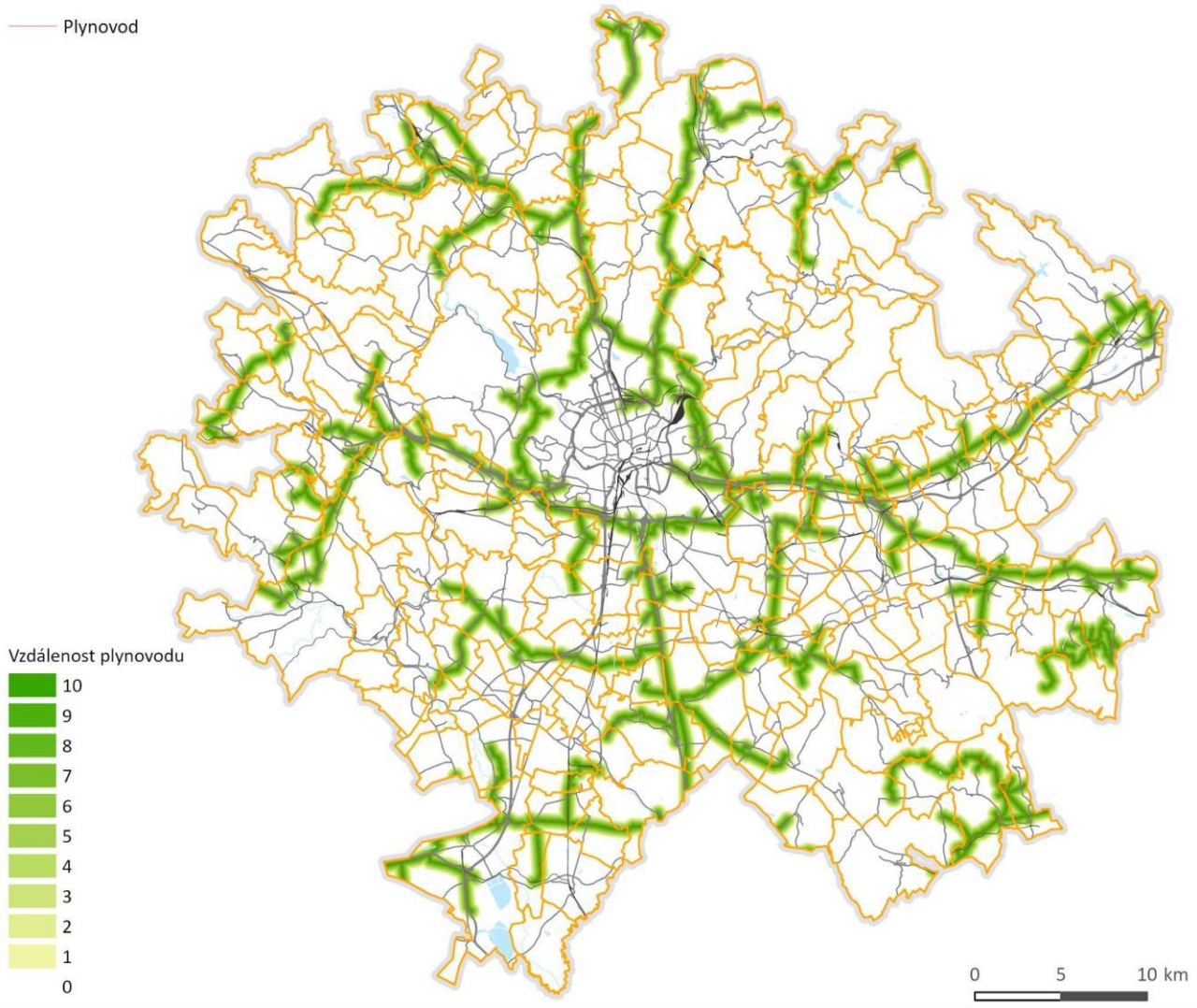
Vzdálenost plynovodu

Skupina: Infrastruktura

Podskupina: Technická infrastruktura

Popis: Plynová přípojka zajišťuje trvalé propojení mezi distribuční sítí a odběrným místem.

Zdroj dat: Územně analytické podklady (2026)



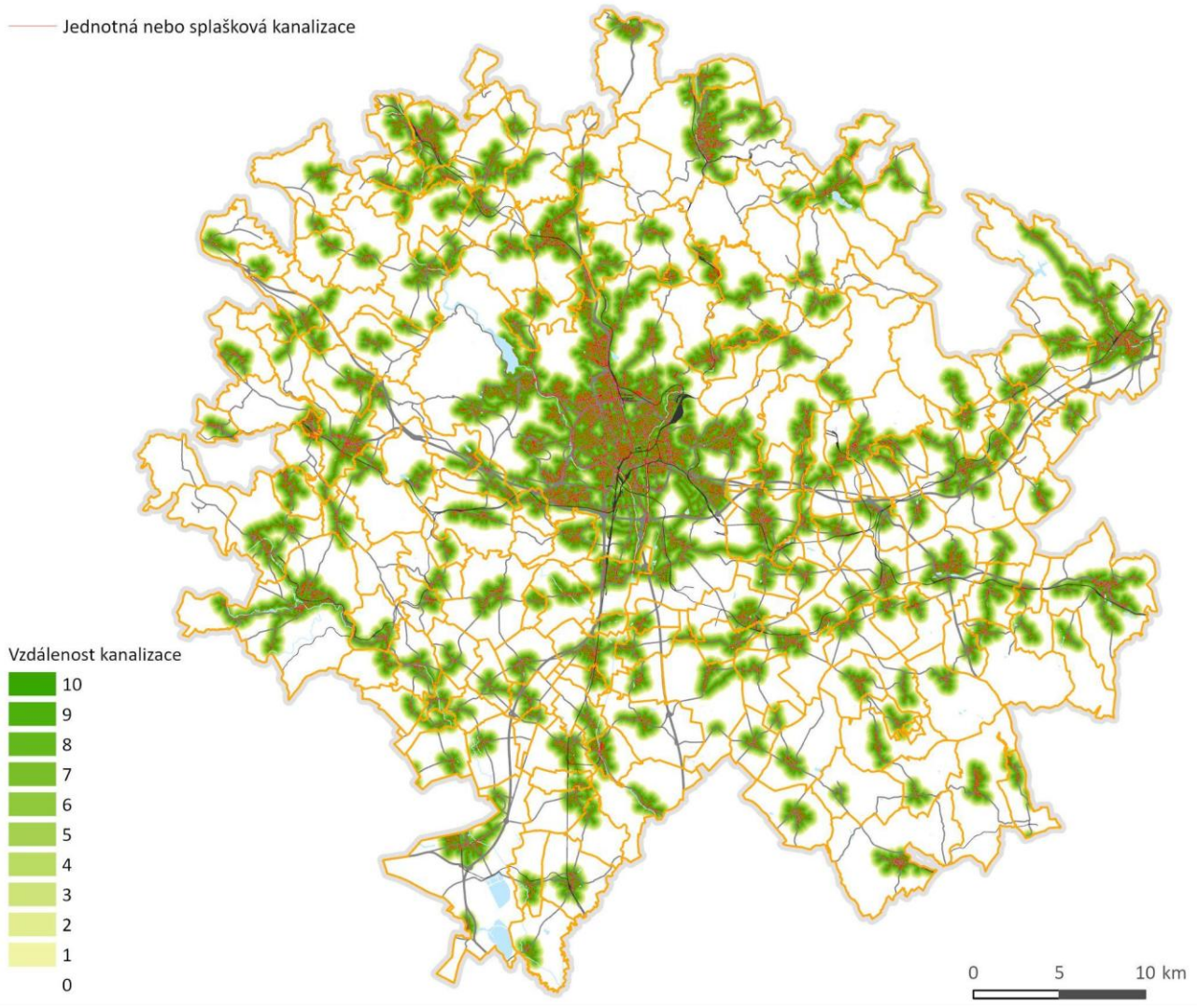
Vzdálenost kanalizace

Skupina: Infrastruktura

Podskupina: Technická infrastruktura

Popis: Hodnotí se dostupnost splaškové a jednotné kanalizace, která je klíčová pro rozvoj území.

Zdroj dat: Územně analytické podklady (2026)



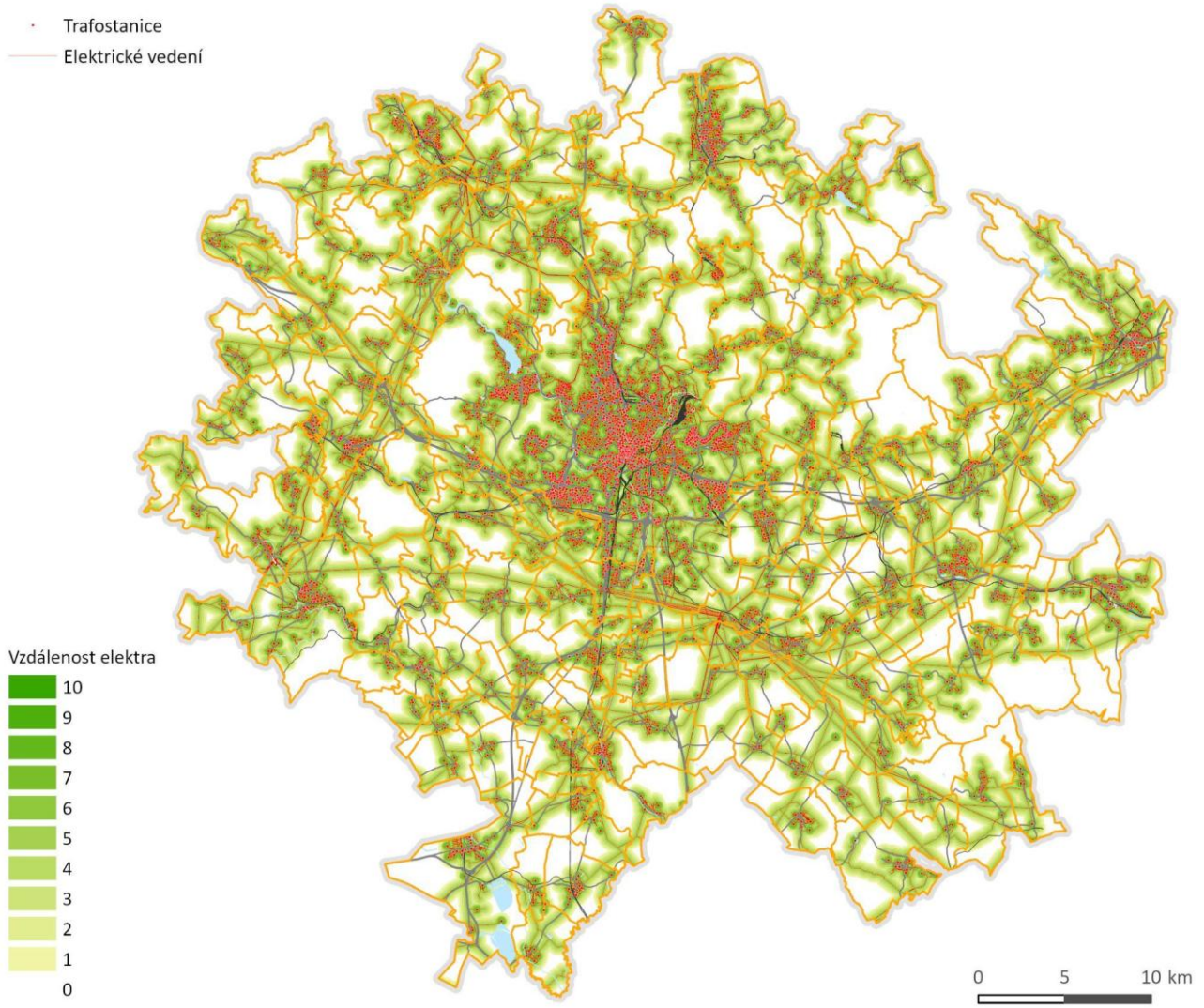
Vzdálenost od elektrické soustavy, elektrické sítě

Skupina: Infrastruktura

Podskupina: Technická infrastruktura

Popis: Zavedení elektrické energie pro plochy bydlení se realizuje pomocí elektrické přípojky nízkého napětí, která propojuje trafostanici vysokého napětí s přípojkovou skříní.

Zdroj dat: Územně analytické podklady (2026)



Příloha č. 2 – Kompletní ranking obcí BMO

Následující tabulka uvádí kompletní ranking 184 obcí Brněnské metropolitní oblasti podle průměrného územního potenciálu (průměr potenciálu stavu a rozvoje), seřazených sestupně. Sloupec Cluster odpovídá výsledkům vícerozměrné clusterové analýzy uvedené v kapitole č. 6 (Analýza typologie obcí).

#	Obec	ORP	Stav	Rozvoj	Cluster
1	Brno	Brno	6,0	5,1	Metropolitní jádro a vnitřní zázemí
2	Rajhrad	Židlochovice	6,0	4,6	Metropolitní jádro a vnitřní zázemí
3	Česká	Kuřim	5,1	5,2	Metropolitní jádro a vnitřní zázemí
4	Ostopovice	Šlapanice	5,4	4,9	Metropolitní jádro a vnitřní zázemí
5	Popovice	Židlochovice	5,4	4,9	Metropolitní jádro a vnitřní zázemí
6	Troubsko	Šlapanice	5,1	5,0	Metropolitní jádro a vnitřní zázemí
7	Modřice	Šlapanice	5,7	4,4	Metropolitní jádro a vnitřní zázemí
8	Moravany	Šlapanice	5,1	4,8	Metropolitní jádro a vnitřní zázemí
9	Holasice	Židlochovice	5,1	4,6	Metropolitní jádro a vnitřní zázemí
10	Hrušovany u Brna	Židlochovice	5,2	4,5	Stabilizovaná sídla
11	Vojkovice	Židlochovice	4,8	4,8	Stabilizovaná sídla
12	Kuřim	Kuřim	5,6	4,0	Metropolitní jádro a vnitřní zázemí
13	Rebešovice	Šlapanice	4,9	4,6	Metropolitní jádro a vnitřní zázemí
14	Lelekovice	Kuřim	4,7	4,7	Metropolitní jádro a vnitřní zázemí
15	Šlapanice	Šlapanice	5,1	4,3	Metropolitní jádro a vnitřní zázemí
16	Židlochovice	Židlochovice	5,0	4,3	Stabilizovaná sídla
17	Syrovice	Židlochovice	4,7	4,5	Metropolitní jádro a vnitřní zázemí
18	Zastávka	Rosice	4,6	4,5	Stabilizovaná sídla
19	Rajhradice	Židlochovice	4,8	4,3	Metropolitní jádro a vnitřní zázemí
20	Rosice	Rosice	4,9	4,2	Dynamicky rostoucí obce
21	Tetčice	Rosice	4,6	4,4	Stabilizovaná sídla
22	Komořany	Vyškov	4,5	4,3	Stabilizovaná sídla
23	Želešice	Šlapanice	4,8	4,1	Metropolitní jádro a vnitřní zázemí
24	Popůvky	Šlapanice	4,6	4,3	Metropolitní jádro a vnitřní zázemí

#	Obec	ORP	Stav	Rozvoj	Cluster
25	Sokolnice	Šlapanice	4,7	4,1	Metropolitní jádro a vnitřní zázemí
26	Předklášteří	Tišnov	4,3	4,4	Stabilizovaná sídla
27	Podolí	Šlapanice	4,7	3,9	Metropolitní jádro a vnitřní zázemí
28	Střelice	Šlapanice	4,2	4,3	Metropolitní jádro a vnitřní zázemí
29	Blansko	Blansko	4,4	4,2	Stabilizovaná sídla
30	Sobotovice	Židlochovice	4,4	4,1	Metropolitní jádro a vnitřní zázemí
31	Lipůvka	Blansko	4,6	3,9	Dynamicky rostoucí obce
32	Kobylnice	Šlapanice	4,4	4,1	Metropolitní jádro a vnitřní zázemí
33	Bílovice nad Svitavou	Šlapanice	4,2	4,2	Metropolitní jádro a vnitřní zázemí
34	Velešovice	Slavkov u Brna	4,4	4,1	Stabilizovaná sídla
35	Říčany	Rosice	4,3	4,1	Metropolitní jádro a vnitřní zázemí
36	Velatice	Šlapanice	4,3	4,0	Metropolitní jádro a vnitřní zázemí
37	Újezd u Brna	Šlapanice	4,4	4,0	Stabilizovaná sídla
38	Ledce	Židlochovice	4,2	4,2	Dynamicky rostoucí obce
39	Telnice	Šlapanice	4,4	4,0	Stabilizovaná sídla
40	Čebín	Kuřim	4,3	4,0	Stabilizovaná sídla
41	Bratčice	Židlochovice	4,2	4,1	Stabilizovaná sídla
42	Moravské Knínice	Kuřim	4,1	4,2	Dynamicky rostoucí obce
43	Babice u Rosic	Rosice	4,3	4,0	Metropolitní jádro a vnitřní zázemí
44	Vyškov	Vyškov	4,4	3,9	Stabilizovaná sídla
45	Ostrovačice	Rosice	4,3	4,0	Dynamicky rostoucí obce
46	Slavkov u Brna	Slavkov u Brna	4,8	3,5	Stabilizovaná sídla
47	Lažany	Blansko	4,2	4,0	Dynamicky rostoucí obce
48	Nebovidy	Šlapanice	4,3	3,8	Metropolitní jádro a vnitřní zázemí
49	Měnín	Židlochovice	4,1	4,0	Stabilizovaná sídla
50	Jinačovice	Kuřim	4,2	3,8	Metropolitní jádro a vnitřní zázemí
51	Křenovice	Slavkov u Brna	4,3	3,7	Stabilizovaná sídla
52	Pohořelice	Pohořelice	4,2	3,8	Dynamicky rostoucí obce
53	Opatovice	Židlochovice	4,1	3,9	Stabilizovaná sídla
54	Jiříkovice	Šlapanice	4,1	3,9	Stabilizovaná sídla
55	Zbýšov	Slavkov u Brna	4,2	3,8	Periferní obce
56	Žabčice	Židlochovice	4,4	3,5	Stabilizovaná sídla
57	Unkovice	Židlochovice	4,3	3,7	Stabilizovaná sídla
58	Tvarožná	Šlapanice	4,2	3,7	Stabilizovaná sídla
59	Blučina	Židlochovice	4,3	3,5	Stabilizovaná sídla
60	Drnovice	Vyškov	4,2	3,6	Stabilizovaná sídla
61	Otmarov	Židlochovice	3,9	3,9	Dynamicky rostoucí obce

#	Obec	ORP	Stav	Rozvoj	Cluster
62	Holubice	Slavkov u Brna	3,9	3,8	Dynamicky rostoucí obce
63	Prace	Šlapanice	4,1	3,7	Stabilizovaná sídla
64	Blažovice	Šlapanice	3,8	3,9	Stabilizovaná sídla
65	Ráječko	Blansko	4,0	3,7	Stabilizovaná sídla
66	Přibice	Pohořelice	4,1	3,7	Stabilizovaná sídla
67	Křižanovice	Bučovice	4,1	3,6	Stabilizovaná sídla
68	Vranovice	Pohořelice	4,2	3,5	Stabilizovaná sídla
69	Nosislav	Židlochovice	4,1	3,6	Stabilizovaná sídla
70	Žatčany	Židlochovice	4,0	3,6	Stabilizovaná sídla
71	Medlov	Židlochovice	4,1	3,4	Stabilizovaná sídla
72	Rozdrojovice	Kuřim	3,7	3,7	Metropolitní jádro a vnitřní zázemí
73	Rousínov	Vyškov	4,0	3,5	Stabilizovaná sídla
74	Nížkovice	Slavkov u Brna	3,9	3,6	Stabilizovaná sídla
75	Rostěnice-Zvonovice	Vyškov	3,7	3,7	Dynamicky rostoucí obce
76	Zbýšov	Rosice	3,9	3,5	Stabilizovaná sídla
77	Sentice	Tišnov	3,9	3,5	Metropolitní jádro a vnitřní zázemí
78	Malhostovice	Tišnov	3,9	3,5	Stabilizovaná sídla
79	Černá Hora	Blansko	3,8	3,6	Stabilizovaná sídla
80	Hostěrádky-Rešov	Slavkov u Brna	4,0	3,4	Periferní obce
81	Tučapy	Vyškov	3,8	3,6	Stabilizovaná sídla
82	Veverské Knínice	Rosice	3,8	3,6	Stabilizovaná sídla
83	Přísnotice	Židlochovice	3,9	3,5	Stabilizovaná sídla
84	Ponětovice	Šlapanice	3,8	3,5	Metropolitní jádro a vnitřní zázemí
85	Ivančice	Ivančice	3,9	3,4	Stabilizovaná sídla
86	Drásov	Tišnov	3,9	3,4	Dynamicky rostoucí obce
87	Tišnov	Tišnov	3,8	3,4	Stabilizovaná sídla
88	Svinošice	Blansko	3,7	3,5	Metropolitní jádro a vnitřní zázemí
89	Moutnice	Židlochovice	3,7	3,5	Stabilizovaná sídla
90	Neslovice	Ivančice	3,7	3,5	Dynamicky rostoucí obce
91	Podbřežice	Vyškov	3,8	3,4	Dynamicky rostoucí obce
92	Řícmanice	Šlapanice	3,7	3,5	Metropolitní jádro a vnitřní zázemí
93	Bučovice	Bučovice	3,7	3,5	Stabilizovaná sídla
94	Vysoké Popovice	Rosice	3,7	3,5	Periferní obce
95	Ivaň	Pohořelice	3,8	3,4	Stabilizovaná sídla
96	Němčičky	Ivančice	3,7	3,5	Dynamicky rostoucí obce
97	Kratochvilka	Rosice	3,7	3,5	Stabilizovaná sídla
98	Hajany	Šlapanice	4,2	2,9	Dynamicky rostoucí obce
99	Adamov	Blansko	3,9	3,3	Stabilizovaná sídla
100	Mokrá-Horákov	Šlapanice	3,6	3,5	Stabilizovaná sídla
101	Hrušky	Slavkov u Brna	3,8	3,2	Stabilizovaná sídla
102	Hodějice	Slavkov u Brna	3,9	3,2	Stabilizovaná sídla
103	Habrovany	Vyškov	3,5	3,5	Stabilizovaná sídla

#	Obec	ORP	Stav	Rozvoj	Cluster
104	Šaratice	Slavkov u Brna	3,8	3,2	Stabilizovaná sídla
105	Vážany nad Litavou	Slavkov u Brna	3,6	3,4	Periferní obce
106	Hradčany	Tišnov	3,8	3,2	Stabilizovaná sídla
107	Olomučany	Blansko	3,3	3,6	Periferní obce
108	Luleč	Vyškov	3,8	3,2	Periferní obce
109	Heršpice	Slavkov u Brna	3,5	3,4	Periferní obce
110	Nemojany	Vyškov	3,6	3,3	Dynamicky rostoucí obce
111	Šebrov-Kateřina	Blansko	3,6	3,2	Metropolitní jádro a vnitřní zázemí
112	Březina	Tišnov	3,5	3,4	Dynamicky rostoucí obce
113	Domašov	Rosice	3,5	3,3	Stabilizovaná sídla
114	Omice	Šlapanice	3,5	3,2	Metropolitní jádro a vnitřní zázemí
115	Radostice	Šlapanice	3,4	3,3	Stabilizovaná sídla
116	Příbram na Moravě	Rosice	3,4	3,3	Periferní obce
117	Vranov	Šlapanice	3,4	3,3	Metropolitní jádro a vnitřní zázemí
118	Kovalovice	Šlapanice	3,4	3,3	Periferní obce
119	Kanice	Šlapanice	3,4	3,3	Metropolitní jádro a vnitřní zázemí
120	Dražovice	Bučovice	3,4	3,2	Periferní obce
121	Pozořice	Šlapanice	3,4	3,2	Stabilizovaná sídla
122	Ochoz u Brna	Šlapanice	3,2	3,4	Metropolitní jádro a vnitřní zázemí
123	Sivice	Šlapanice	3,7	2,8	Stabilizovaná sídla
124	Moravské Bránice	Ivančice	3,2	3,3	Stabilizovaná sídla
125	Ořechov	Šlapanice	3,4	3,1	Stabilizovaná sídla
126	Říčky	Rosice	3,4	3,0	Dynamicky rostoucí obce
127	Němčany	Slavkov u Brna	3,4	3,0	Periferní obce
128	Deblín	Tišnov	3,2	3,2	Stabilizovaná sídla
129	Chudčice	Kuřim	3,4	3,1	Metropolitní jádro a vnitřní zázemí
130	Zbraslav	Rosice	3,2	3,3	Stabilizovaná sídla
131	Těšany	Židlochovice	3,5	3,0	Stabilizovaná sídla
132	Javůrek	Rosice	3,3	3,1	Periferní obce
133	Nesvačilka	Židlochovice	3,3	3,1	Stabilizovaná sídla
134	Pravlov	Ivančice	3,2	3,1	Dynamicky rostoucí obce
135	Mělčany	Ivančice	3,3	3,0	Stabilizovaná sídla
136	Lesní Hluboké	Rosice	3,1	3,1	Periferní obce
137	Silůvky	Šlapanice	3,3	3,0	Stabilizovaná sídla
138	Jedovnice	Blansko	3,3	3,0	Stabilizovaná sídla
139	Viničné Šumice	Šlapanice	3,2	3,0	Stabilizovaná sídla
140	Oslavany	Ivančice	3,5	2,7	Stabilizovaná sídla
141	Vohančice	Tišnov	3,0	3,2	Periferní obce
142	Nové Bránice	Ivančice	3,2	3,0	Dynamicky rostoucí obce
143	Veverská Bítýška	Kuřim	3,3	2,9	Stabilizovaná sídla
144	Hvozdec	Kuřim	3,1	3,0	Periferní obce

#	Obec	ORP	Stav	Rozvoj	Cluster
145	Ketkovice	Ivančice	3,2	2,9	Periferní obce
146	Rudka	Rosice	3,1	3,0	Periferní obce
147	Rašovice	Bučovice	3,2	2,8	Periferní obce
148	Otnice	Slavkov u Brna	3,2	2,7	Stabilizovaná sídla
149	Prštice	Šlapanice	2,9	3,0	Stabilizovaná sídla
150	Křtiny	Blansko	3,1	2,8	Stabilizovaná sídla
151	Kobeřice u Brna	Slavkov u Brna	3,1	2,8	Periferní obce
152	Rudice	Blansko	3,0	2,8	Periferní obce
153	Milešovice	Slavkov u Brna	3,0	2,8	Periferní obce
154	Heroltice	Tišnov	3,0	2,8	Periferní obce
155	Všechovice	Tišnov	2,9	2,8	Periferní obce
156	Uhřice	Kyjov	2,9	2,8	Periferní obce
157	Borkovany	Hustopeče	2,9	2,7	Periferní obce
158	Březina	Šlapanice	2,8	2,7	Dynamicky rostoucí obce
159	Trboušany	Ivančice	2,8	2,7	Periferní obce
160	Mouřínov	Bučovice	2,8	2,7	Periferní obce
161	Litostrov	Rosice	2,9	2,6	Periferní obce
162	Malešovice	Pohořelice	2,9	2,5	Dynamicky rostoucí obce
163	Šitbořice	Hustopeče	2,7	2,6	Stabilizovaná sídla
164	Dolní Kounice	Ivančice	2,9	2,5	Stabilizovaná sídla
165	Přibyslavice	Rosice	2,6	2,8	Periferní obce
166	Krasová	Blansko	2,8	2,5	Periferní obce
167	Olšany	Vyškov	2,8	2,5	Periferní obce
168	Hlína	Ivančice	2,7	2,5	Periferní obce
169	Klobouky u Brna	Hustopeče	2,7	2,5	Stabilizovaná sídla
170	Bukovinka	Blansko	2,6	2,6	Periferní obce
171	Bukovina	Blansko	2,6	2,6	Dynamicky rostoucí obce
172	Bošovice	Slavkov u Brna	2,6	2,5	Periferní obce
173	Habrůvka	Blansko	2,6	2,4	Periferní obce
174	Kupařovice	Ivančice	2,5	2,4	Dynamicky rostoucí obce
175	Hostěnice	Šlapanice	2,4	2,4	Periferní obce
176	Dambořice	Kyjov	2,5	2,3	Periferní obce
177	Lažánky	Tišnov	2,5	2,3	Periferní obce
178	Čučice	Ivančice	2,4	2,3	Periferní obce
179	Babice nad Svitavou	Šlapanice	2,7	2,0	Dynamicky rostoucí obce
180	Lovčičky	Slavkov u Brna	2,5	2,2	Periferní obce
181	Maršov	Tišnov	2,3	2,2	Periferní obce
182	Senetářov	Blansko	2,2	2,2	Periferní obce
183	Velké Hostěrádky	Hustopeče	2,4	1,9	Periferní obce
184	Braníškov	Tišnov	2,1	2,2	Periferní obce