



EVROPSKÁ UNIE
Fond soudržnosti
Operační program Technická pomoc



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR



SRR21+
Strategie regionálního rozvoje 2021+



PŘÍPADOVÁ STUDIE „B“

Zpracovatelé: Lukáš Eršil, Jakub Trojan, David Stella

Verze: 1.0
Datum: březen 2021

www.tiammr.cz

Případová studie

<i>Základní identifikační údaje projektu</i>	
<i>Název projektu</i>	Velké vojenské bloky Terezín – Velká pěchotní kasárna
<i>Projekt</i>	Vzdělávací program TIA
<i>Kontaktní osoba</i>	Lukáš Eršil, jednatel +420 724 204 430 info@envipor.cz

Hodnocení efektů územního dopadu části projektu Velké vojenské objekty Terezín

Pevnostní město Terezín prošlo v minulosti dynamickým vývojem, kdy zejména druhá světová válka znamenala začátek postupného chátrání pevnostního systému a v něm situovaných objektů. Genius loci, místy odrážející přítomnost židovského ghetta a působení pražského gestapa, se promítá v mnoha stavbách, které jsou dnes ve velmi neutěšeném stavu. Čtyři z nich jsou vedeny jako brownfields a jako takové jsou registrovány v Národní databázi brownfieldů.

Předmětem projektu „Velké vojenské bloky Terezín“ je revitalizace čtyř velkých vojenských objektů, které jsou v současnosti vedeny jako brownfields (viz obr. 2). Navržený způsob využití kombinuje funkci rezidenční (s majoritním podílem), funkci obslužnou a parciálně i výzkumnou a funkci rekreační (s ohledem na typ budovy). Pro posuzování územních dopadů je vybrán dílčí projekt „kasárna“, který je detailněji popsán v části věnované teorii změny.

Obrázek mapy s polohou Terezína, viz. příloha č. 3 obr. 1.

Velká pěchotní kasárna se rozprostírá na ploše 5775 m² (Národní databáze brownfieldů, 2021), přičemž návrh projektu počítá s čistou podlažní plochou 16 954 m², resp. hrubou podlažní plochou 22 443 m². Obě výše uvedené varianty směřují k převládající rezidentní funkci objektu. Zatímco první varianta doplňuje funkční využití o zázemí služeb komunitního charakteru (a tedy spíše s lokálním dopadem), druhá varianta je orientována na posílení vědecko-výzkumné infrastruktury. V obou variantách dochází k významnému posílení bytového fondu města.

1. První kolo hodnocení – Zjištění významnosti územních dopadů

V rámci posouzení významnosti projektu, tedy coby součást prvního kola hodnocení efektů územního dopadu, byla provedena analýza možných vlivů na zaměstnanost, životní prostředí, dopravu, trh/konkurenci. S ohledem na fakt, že dominantním způsobem využití by měly být nové byty a veřejná infrastruktura (resp. výzkumné zázemí), byl projektový záměr hodnocen také optikou možného dopadu na kvalitu života. Variantní hodnocení projektu zaměřené na kvalitu/progresivitu investice by bylo možné v případě, že by ve výstupech dominovaly neveřejné služby – tzn. dominantně by brownfields sloužily jako prostor ke komerčnímu využití, resp. vědecko-výzkumné infrastruktuře.

1.1 Možný vliv na zaměstnanost v území

Počet vytvořených/zaniklých trvalých pracovních míst (kolik může projekt přinést pracovních míst / kolik míst může v důsledku projektu zaniknout)?

Počet nově vytvořených pracovních míst, které projekt může generovat, je stanoven optimistickou variantou v intervalu 20–49. Vycházíme z předpokladu polyfunkčnosti navrženého řešení konverze brownfields a multiplikačních efektů, které by s sebou přinesla i nabídka bytového fondu ve městě. Nová pracovní místa související s konverzí směrem ke komerčním službám přinesou nižší počet pracovních míst, u vědecko-výzkumných laboratoří spíše dojde

k relokaci stávajících zaměstnanců budoucího uživatele prostoru spíše než k tvorbě nových pracovních pozic. Dopad takto vytvořených pracovních míst však očekáváme převážně v mikroregionálním hledisku – tedy zejména v okolí Litoměřic, Terežína a Lovosic (viz obr. 1).

Pořadí	Hlavní kategorie/podotázka	Varianty odpovědi	Varianty bodování	Hodnocení projektu
1	Zaměstnanost			
	Počet vytvořených/zaniklých trvalých pracovních míst (kolik může projekt přinést pracovních míst / kolik míst může v důsledku projektu zaniknout)?	0	0	4
		1-19	2	
		20-49	4	
		50-99	6	
		100-499	8	
		500+	10	
	Kategorie/typ území – Odkud se bude rekrutovat majoritní část zaměstnanců?	Napříč regionem	3	
		periferie	5	
		venkov	4	
		mikroregionální centrum a jeho zázemí	3	
		regionální centrum a jeho zázemí	2	
		nadregionální centrum a jeho zázemí	1	

	Celkové hodnocení vlivu na za- městnanost			7
--	--	--	--	----------

1.2 Možný vliv na životní prostředí

Leží projekt na území, nebo v těsné blízkosti území NATURA, CHKO, Národní park, CHOPAV, přírodní park, případně v blízkosti jiného území s režimem ochrany?

S ohledem na charakter úprav a míru detailů, která je v projektové dokumentaci uvedena, není možné jednoznačně stanovit potřebu provedení EIA. Předpokládáme, že v rámci realizace úprav tohoto dílčího objektu potřeba studie EIA nebude. K tomuto rozhodnutí však zatím chybí dostatečné množství podkladů a jedná se tak o predikci. Současně je nezbytné zmínit, že Terezínem protéká řeka Ohře, která je vedena jako evropsky významná lokalita v rámci soustavy NATURA 2000 (CZ0423510). Blízkost řeky řešenému objektu je už signifikantní, a proto je kladná odpověď na otázku zjišťující polohu realizace projektu poblíž chráněného území.

Pořadí	Hlavní kategorie/podotázka	Varianty odpovědi	Varianty bodování	Hodnocení projektu
2	Životní prostředí			
	Spadá projekt do seznamu záměrů podléhajících hodnocení EIA?	Ano Ne	10 0	0
	Leží projekt na území, nebo v těsné blízkosti území NATURA, CHKO, Národní park, CHOPAV, přírodní park, případně v blízkosti jiného území s režimem ochrany?	Ano Ne	5 0	5
	Celkové hodnocení vlivu na ŽP			5

1.3 Možný vliv na dopravu

Bude mít projekt nějaký vliv na dopravu v dotčeném území? Pokud ano, na jak velkém území bude doprava ovlivněna?

Primární dopad na dopravní konfiguraci regionu má projekt v obecním, až mikroregionálním měřítku. Potenciál vyšší mobility osob mezi městy Terezín a Litoměřice, resp. obcemi v zázemí Terezína, je spíše nižší. Vyplyvá to zejména z predikce množství osob, které by ve stejném čase realizovaly svoji mobilitu, v porovnání s počtem osob, které svoji mobilitu realizují i nyní. Dopad by byl výraznější v případě dojíždění do výzkumného centra (jedné z varianty řešení projektového záměru), nicméně i zde by nepředstavoval výraznější změnu nárůstu dopravních interakcí. Dopad na dopravu je tak vyhodnocen jen na území lokálního měřítko, tedy konkrétní obce. Situace spojené s ovlivněním hierarchicky vyšší úrovně dopravy (např. krajské) očekávány nejsou.

Pořadí	Hlavní kategorie/podotázka	Varianty odpovědi	Varianty bodování	Hodnocení projektu
3	Doprava	Ne	0	2
	Bude mít projekt nějaký vliv na dopravu v dotčeném území? Pokud ano, na jak velkém území bude doprava ovlivněna?	Ano – lokální (obec/město)	2	
		Ano – mikroregionální (ORP, velké město + nejbližší zázemí)	4	
		Ano – regionální (kraj nebo větší část kraje)	6	
		Ano – nadregionální (více krajů)	8	
		Ano – národní (celá ČR) nebo nadnárodní	10	
		Celkové hodnocení vlivu na dopravu		

1.4 Možný vliv na trh/konkurenci

Ovlivní projekt ať již pozitivně, nebo negativně fungování podobného zařízení, nebo zařízení působící ve stejném oboru/oblasti a nabízející služby pro stejnou cílovou skupinu/klientelu? Pokud ano, na jak velkém území?

Realizace projektu významně ovlivní trh s obdobnými (zejména veřejnými) službami v Terezíně. Lze důvodně očekávat, že razantní kvantitativní (i kvalitativní) posílení bytového fondu s sebou bude generovat potřebu dalších služeb – a to jak veřejných (zejména v oblasti odpadového hospodářství, správy majetku města, služeb souvisejících s kvalitou života), tak soukromých (potenciál rostoucího trhu spotřebitelů s přílivem obyvatel do města). V hodnocení tohoto kritéria je však nutné brát v úvahu postavení Terezína jakožto města obklopeného dalšími dvěma silnými obcemi – Litoměřicemi a Lovosicemi, které figurují jako výrazná „konkurence“ Terezína z hlediska nabídky služeb. Vzhledem k takovéto exponovanosti Terezína, a tedy blízkosti okresního města (Litoměřice) a dalšího velkého průmyslového města (Lovosice) se nepředpokládá signifikantní dopad za hranicemi obce.

Pořadí	Hlavní kategorie/podotázka	Varianty odpovědi	Varianty bodování	Hodnocení projektu
4	<p>Trh/konkurence</p> <p>Ovlivní projekt ať již pozitivně, nebo negativně fungování podobného zařízení, nebo zařízení působící ve stejném oboru/oblasti a nabízející služby pro stejnou cílovou skupinu/klientelu? Pokud ano, na jak velkém území?</p> <p><i>Ovlivní realizace projektu nabídku určitého typu zboží/služeb či poptávku po nich v území, kde, již produkty pro stejnou cílovou skupinu určité zařízení nabízí? Pokud ano, na jak velkém území?</i></p>	<p>Ne</p> <p>Ano – lokální (obec/město)</p> <p>Ano – mikroregionální (ORP, velké město + nejbližší zázemí)</p> <p>Ano – regionální (kraj nebo větší část kraje)</p> <p>Ano – nadregionální (více krajů)</p> <p>Ano – národní (celá ČR) nebo nadnárodní</p>	<p>0</p> <p>2</p> <p>4</p> <p>6</p> <p>8</p> <p>10</p>	2

	Celkové hodnocení vlivu na trh/konkurenci			2

1.5 Možný vliv na kvalitu života v území

Přispěje projekt ke zlepšení nebo zhoršení dostupnosti, efektivity, nebo kvality nějaké veřejné služby?

Projekt je primárně dimenzován jako veřejná intervence do revitalizace brownfields. Ačkoliv se v transformační studii počítá i se zapojením soukromých investic, je tato část spíše minoritní. Jedná se tak o projekt rozšiřující občanskou vybavenost – a to rozvojem bytového fondu, občanské vybavenosti v oblasti volnočasových aktivit a doplňkově i rozvojem dalších veřejných služeb, resp. variantně výzkumné infrastruktury.

Prizmatem počtu obyvatel, kterým bude soubor služeb přímo sloužit, kalkulujeme v této fázi hodnocení možného vlivu cca 10% podíl počtu obyvatel Terezína včetně dojíždějících osob (do zaměstnání, za službami). V tomto ohledu je zvolena kategorie do 500 obyvatel. Bereme-li Terezín jako zázemí mikroregionálního centra (Litoměřice), pak je zde dopad jen v rámci tohoto územního celku.

Pořadí	Hlavní kategorie/podotázka	Varianty odpovědi	Varianty bodování	Hodnocení projektu
5	<p>Kvalita života/zlepšení nabídky veřejných služeb (otázka pouze pro veřejné projekty/projekty zaměřené na veřejnou infrastrukturu a služby)</p> <p>Přispěje projekt ke zlepšení nebo zhoršení dostupnosti, efektivity, nebo kvality nějaké veřejné služby?</p> <p>Jak velkému počtu obyvatel bude přibližně služba sloužit, případně jak velkému počtu dotčená služba již slouží?</p>	<p>Ne</p> <p>Ano – do 500 obyvatel</p> <p>Ano - 500 až 1 999 obyvatel</p> <p>Ano - 2 000 až 9 999 obyvatel</p>	<p>0</p> <p>2</p> <p>4</p> <p>6</p>	2

		Ano - 10 000 až 49 999 obyvatel	8	
		Ano – více než 50 000 obyvatel	10	
	Kategorie/typ území – na kterém bude/je služba poskytována?	napříč regionem	3	3
		periferie	5	
		venkov	4	
		mikroregionální centrum a jeho zázemí	3	
		regionální centrum a jeho zázemí	2	
		nadregionální centrum a jeho zázemí	1	
	Celkové hodnocení vlivu na zlepšení veřejných služeb			5

1.6 Charakter a "kvalita/progresivita" investice

Projekt svým zaměřením směřuje do oblasti zlepšení kvality života v obci a jako takový byl vyhodnocen v kap. 1.5. V rámci hodnocení kvality/progresivity investice pak již v tomto kritériu nesmí být hodnocen. V případě, že by dominovaly soukromé investice (případně by se jednalo prioritně o výzkumná centra), pak by byl projekt v této části hodnocen (a nerelevantní by bylo hodnocení dopadu na kvalitu života v kap. 1.5). V rámci hodnoceného projektu je sice parciálně počítáno se soukromými investicemi, resp. se v jedné z variant počítá s výzkumným centrem, nicméně tyto aktivity nejsou majoritní a projekt je tedy hodnocen pouze v rámci kap. 1.5.

1.7 Celkové zhodnocení možného dopadu a zařazení do kategorie metodiky územního dopadu

Projekt je svým zamýšleným rozsahem velmi vysoký (plánované investice konverze Velkých pěchotních kasáren jsou cca 500 mil. Kč bez DPH). Jako takový zasáhne především místní obyvatelstvo, ke kterému je ale nezbytné kalkulovat i s osobami potenciálně bydlícími v těsném zázemí, které je tvořeno okresním městem Litoměřice a průmyslovým městem Lovosice. Investice sice výrazně promění město, nicméně tento dopad bude jen na území obce samotné, s možným přesahem do jeho zázemí (které je klasifikováno jako mikroregionální

centrum společně s Litoměřicemi). Kromě ekonomického dopadu můžeme očekávat i sociální dopad (pozitivní změna klimatu města, oživení veřejných prostor atp.) - to ale zejména v synergii s realizací dalších dílčích projektů revitalizace brownfields v Terezíně.

Celkové hodnocení prvního kroku posouzení územního dopadu indikuje hodnotu 21 bodů, což odpovídá řešení „metodikou B“.

2. Druhé kolo hodnocení – Hodnocení územních dopadů podle oblastí

Investiční záměr konverze kasárenského objektu v Terezíně je vyhodnocen jako projekt, který má významný dopad do území (na úrovni “B”).

A) Popis projektu pomocí teorie změny

Stručný popis projektu

Předmětem projektu je komplexní revitalizace brownfieldů v Terezíně. Jedním z velkých objektů, klasifikovaných jako brownfield, jsou právě pěchotní kasárna. Ta nejsou v současné době využívána. Studie potenciálu využití barokních budov v Terezíně uvádí, že smyslem je, *“aby řešené bloky sloužily způsobem přínosným pro město a úměrným k jeho historickému, památkovému a architektonickému významu.”* Tato studie také uvádí, že *“pěchotní kasárna jsou jedním ze dvou největších objektů v pevnosti a sloužila k ubytování podstatné části vojenské posádky a jako důstojnické ubikace”*.

Obrázek Velké pěchotní kasárny v Terezíně viz příloha č. 3 obr. 2.

Objekt kasáren je rozdělen na 3 části, z nichž každý se přimyká k jednomu ze tří nádvoří. Studie potenciálu využití budov je vnímána tak, že bude schopna fungovat do velké míry samostatně. Proto je navrženo, aby do kasáren bylo možné umístit několik funkcí, které vyžadují určitou míru izolovanosti od okolí a ničím nerušené prostory (laboratoře, výzkumná zařízení). Projekt je v tomto smyslu variantní, kdy se předpokládají 2 varianty řešení (Projekt Tereziánské barokní plochy, 2020):

Varianta 1 – kombinované využití (maximální procento bytů)

- suterén – 15% sklepní kóje bytů, 85% sklady pronajímatelných prostorů
- přízemí – 12% byty, 13% obslužné a společné prostory bytů (kolárny, prádelny, posilovny, coworking), 75% pronajímatelné prostory (služby, obchody, kanceláře, coworking)
- 1. patro – 53% byty, 47% pronajímatelné prostory (především kancelářského typu)
- 2. patro – 64% byty, 36% pronajímatelné prostory (především kancelářského typu)

Varianta 2 – kombinované využití s laboratořemi (maximální procento bytů)

- suterén – 15% sklepní kóje bytů, 85% sklady pronajímatelných prostorů a laboratoří
- přízemí – 12% byty, 13% obslužné a společné prostory bytů (kolárny, prádelny, posilovny, coworking), 35% pronajímatelné prostory (služby, obchody, kanceláře,

coworking), 40% laboratoře (vědecké centrum CIIRC ČVUT, 50-100 pracovníků, zahrnuje i technologický objekt tepláreny umístěný mimo budovu kasáren)

- 1. patro – 53% byty, 47% laboratoře
- 2. patro – 64% byty, 36% laboratoře

Výchozí situace pohledem počtu obyvatel Terezína odpovídá soustavnému poklesu, což je dokumentováno mj. daty ze Sčítání lidu, domů a bytů, případně v demografických databázích ČSÚ (viz obr. 3). A to i přes to, že počet domů v místní části Terezín mírně narostl, zatímco v roce 1991 činil 233 domů, v roce 2001 to bylo 239 domů a při posledním SLDB v roce 2011 byl počet domů 251. Tento stav je zapříčiněn celou řadou faktorů – od odchodu armády počátkem devadesátých let, přes ukončení a přemístění činnosti významných podniků (konzervárna) po důsledky transformací bývalých státních podniků/ústavů (Zelenina Terezín, Státní veterinární ústav Terezín, Bioveta Terezín). Negativní dopad měly i environmentální katastrofy (povodně v roce 2002).

Graf vývoje počtu obyvatel města Terezín viz příloha č. 3 obr. 3.

Cílem projektu konverze pěchotních kasáren tedy bude významné posílení rezidenční funkce města, kdy se předpokládá významný nárůst počtu obyvatel (viz simulace na obr. 3, příloha 3). Nově vybudovaný bytový komplex rozšíří počet bytů ve městě o cca 80–100 bytových jednotek (vycházíme-li z toho, že v Terezíně bylo cca 350 bytů, z nichž je v současnosti cca 90 ve vlastnictví města, pak je rozšíření o 80 %). Současné tempo dokončování nových bytů je 1–3 byty ročně, přičemž všechny vznikají v rodinných domech. Bytový dům tak přinese možnosti vlastního bydlení až pro 300 obyvatel. Důležitým dopadem je i nutná polyfunkčnost konverze objektu. Při takovém množství bytů je přirozené, že projekt bude muset reagovat na zajištění základních služeb pro obyvatele, a to jak komerčního charakteru, tak volnočasových aktivit, komunitních aktivit atp.). Ve variantě 2 je pak znatelný i nárůst interakce vědecko-výzkumného charakteru, kde by došlo k posílení výzkumné role Terezína засídlením laboratoří ČVUT.

Přímý dopad projektu je tedy kvantifikován jako nárůst bytů a posílení rezidenční funkce města, doplněné o rozvoj služeb pro obyvatele města (resp. vědecko-výzkumnou infrastrukturu ve variantě 2 investičního záměru). Počet nových bytů rozšíří trh s nemovitostmi v Terezíně o 80–100 nových bytových jednotek, které by mohly zatáhnout bydlení až pro 300 obyvatel, z nichž by i více než 90 % mohlo být odjinud než z Terezína (tj. došlo by k posílení pozitivního migračního salda, což by vyrovnalo dlouhodobě záporný přirozený přírůstek). Součástí přímého dopadu je také rozvoj nabídky služeb soukromého i veřejného charakteru, který by byl vázán na polyfunkční využití objektu. Nárůst nabídky služeb je očekáván v ukazateli podnikajících fyzických i právnických osob (těch je v Terezíně k 31. 12. 2020 celkem 617, ovšem podnikatelská aktivita je zjištěna jen cca u poloviny z nich). Nárůst podnikatelské aktivity v souvislosti s realizací projektu je očekávaných o 10 procentních bodů.

Nepřímý dopad projektu souvisí s rozvojem infrastruktury polyfunkčního objektu bývalých pěchotních kasáren. Dopad na environmentální zatížení území ani s přihlédnutím k blízké lokalitě evropsky významné lokality soustavy NATURA 2000 není očekávatelný. Naopak se očekávají multiplikační efekty s rozvojem bytového fondu města, kdy lze s růstem počtu obyvatel odhadovat i vyšší ekonomickou aktivitu osob jak v Terezíně, tak případně jeho zázemí, z něž by se rekrutovali zaměstnanci nově vzniknuvších prostor pro služby (zejména v rámci mikroregionálního střediska Litoměřic a Lovosic). Za dodržení přístupu k památkově chráněným objektům bude posílen i kulturní rozměr objektu, který svým současným stavem reprezentativně neodráží svůj význam. Dopad je možné identifikovat i v pozitivním vnímání objektu v jeho pozměněné funkci (příkladem budiž konverze kasáren v Uherském Hradišti), oživení centra města i estetické hodnotě objektu a jeho okolí.

Odhad celkových nákladů: Náklady na 1 m² bez DPH jsou stanoveny ve výši 20 000,- Kč. Celkové stavební náklady na rekonstrukci bez přípravných prací jsou bez DPH odhadovány na 448 860 000,- Kč. Celkové náklady na rekonstrukci objektu jsou odhadovány na 489 257 400,- Kč (bez DPH a bez víceprací).

B) Popis cílových skupin / dotčených subjektů

Dotčené subjekty/cílové skupiny je nezbytné nazírat prizmatem interakce projektového záměru. Lze tak rozlišit osoby (právnícké i fyzické) zapojené do procesu plánování/přípravy/realizace projektu, osoby ovlivněné procesem realizace, konečné uživatele výstupů projektu a osoby přímo/nepřímo ovlivněné výstupy projektu.

V procesu přípravy a realizace projektového záměru tak nejvíce očekáváme dopad na místní obyvatele, kteří žijí jak v bezprostřední blízkosti objektu (vliv stavebního ruchu – zvýšený hluk, prašnost, intenzita dopravy), tak v ostatních částech Terezína (zde je vliv spíše menší, související s vyšší intenzitou dopravy stavební mechanizace atp.). Přímo dotčeným subjektem (právníckou osobou) je pak i město Terezín, resp. právnícká osoba zastupující zájmy města při investičních akcích regenerace brownfields.

Osoby užívající výstupy projektu budou noví nájemníci bytových jednotek, dále pak podnikatelské subjekty (fyzické i právnícké osoby) pronajímající si prostory pro komerční služby, případně (v investiční variantě 2) vědecko-výzkumná instituce využívající laboratorní zázemí revitalizovaného objektu kasáren. Dopady na tyto skupiny subjektů jsou přímé.

Nepřímé dopady je možné zohlednit v cílové skupině všech obyvatel Terezína, a to včetně širšího mikroregionálního celku Litoměřicka. Služby poskytované polyfunkční budovou bývalých kasáren budou otevřené široké veřejnosti a v závislosti na skladbě nabídky přitahovat koupěschopné obyvatelstvo. Výrazně tak doplní škálu současných služeb pro obyvatele města, zároveň ale mohou v případě své specializace zvýšit i dojížděku za těmito službami z terezínského zázemí. Nárazově pak budou služby využívány i při realizaci cestovního roku, zejména ve špičkách akcí (např. „Terezínské hry“, coby součást pravidelného geocachingového „megaeventu“ nárazově zdvojnásobí počet osob v Terezíně). Celkově tak dojde k výraznému oživení a zvýšení intenzity kontaktů v prostoru okolo polyfunkčního objektu.

Kvantifikace cílových skupin a jejich popis se odvíjí od analýzy celkového počtu obyvatel (viz obr. 3, 4). Město Terezín k 1. 1. 2020 evidovalo 2 899 obyvatel, z toho 1 432 mužů (tj. 49 %) a 1 467 žen (tj. 51 %). Počet obyvatel je dlouhodobě poměrně stabilní, jelikož se mezi lety 1989 a 2019 pohybuje v kategorii 2 800 až 3 100 osob. Na přelomu 80. a 90. let 20. století nastal mírný pokles, růst pak byl zaznamenán především v prvním desetiletí 21. století. Od roku 2011 je pak evidován spíše pokles počtu obyvatel. Index změny počtu obyvatel za posledních deset let, tedy $2019/2009 \cdot 100$, činí 95,5 - což znamená pokles počtu obyvatel o 4,5 procentních bodů.

Graf počtu obyvatel města Terezín v letech 1989 až 2019 viz příloha č. 3 obr. 4.

Protichůdné tendence v posledních deseti letech (období let 2010 až 2019) byly zaznamenány u různých druhů pohybu obyvatel. Zatímco přirozený přírůstek (tj. rozdíl mezi počtem narozených a zemřelých) činil -261 osob (a záporný byl i v obou pětiletých kategoriích 2010 až 2014 a 2015 až 2019), tak migrační přírůstek (rozdíl mezi počtem přistěhovalých a vystěhovalých) činil +117 osob (v prvním pětiletém období 2010 až 2014 byl ještě mírně záporný, avšak ve druhém pětiletém období 2015 až 2019 byl již kladný). Celkový přírůstek osob tak v letech

2010 až 2019 představoval -144 osob, jednalo se tedy v souladu s výše řečeným o celkový úbytek. Hrubá míra přirozeného přírůstku byla tedy za období let 2010 až 2019 celkem -87,9 ‰, hrubá míra migračního přírůstku +39,4 ‰ a hrubá míra celkového přírůstku pak -48,5 ‰.

Kromě změny celkového počtu obyvatel docházelo pochopitelně také ke změnám věkové struktury. Na konci roku 2019 tak ve městě Terezín žilo 419 dětí ve věku 0 až 14 let (tj. 14 % všech obyvatel), dále pak 1 885 dospělých ve věku 15 až 64 let (tj. 65 % všech obyvatel) a 595 seniorů ve věku 65 let a více (tj. 21 % všech obyvatel). Podíl dětské složky populace zůstává dlouhodobě konstantní a pohybuje se v jednotlivých letech mezi 14 a 15 % celkové populace. Zvyšuje se však podíl seniorské složky populace, kdy v letech 2009 a 2010 činili senioři 16 % obyvatel města, v roce 2014 již 19 % obyvatelstva a nejnověji v roce 2019 pak 21 % obyvatelstva. Tento nárůst se děje na úkor dospělé ekonomicky aktivní populace, která ještě v letech 2009 až 2011 představovala 69 % obyvatelstva, v roce 2019 už jen 65 % obyvatelstva.

Stárnutí obyvatelstva je možné doložit i dalšími ukazateli. Index stáří je definován jako podíl seniorů (65 let a více) vůči dětem (0 až 14 let) * 100. Pokud je hodnota vyšší než 100, znamená, že převažují v obci či regionu senioři, pokud je nižší než 100, dominují děti. Ke konci roku 2009 měl index stáří ve městě Terezín hodnotu 107, o dva roky později 114, na konci roku 2013 pak 122, o další dva roky později 136 a na konci let 2017 a 2019 shodně 142. Stejně tak narůstá průměrný věk obyvatel, i když u tohoto ukazatele nejsou na první pohled změny tak zřetelné: na konci roku 2009 to bylo 41,2 let, na konci roku 2014 pak 43,2 let a na konci roku 2019 již 43,7 let. Stárnutí obyvatelstva s sebou nese zvyšující se tlak na zdravotní a sociální péči, tedy na vybavenost města a regionu, do něhož Terezín náleží, odpovídajícími zařízeními co do počtu i šíře možností. Do budoucna lze velmi pravděpodobně počítat s rostoucím trendem.

Graf věkové pyramidy obyvatel města Terezín k 31. 12. 2019 viz příloha č. 3 obr. 5.

Určitou míru predikce vývoje počtu obyvatel a jejich struktury přináší věková pyramida, tedy grafické znázornění rozložení obyvatelstva města podle pohlaví a pětiletých věkových kategorií (obr. 5).

Zatímco zde žijící obyvatelstvo města a obyvatelstvo do města dojíždějící tvoří prioritní a nejvýznamnější cílovou skupinu, doplňkově lze mezi cílovou skupinu zařadit i právnické osoby a podnikající fyzické osoby. K 31. 12. 2020 bylo na území města Terezín evidováno 617 ekonomických subjektů, z toho u 312 subjektů byla vykázána nějaká ekonomická aktivita (tj. 51 %). V případě realizace, zejména první varianty projektového záměru, dojde k potenciálnímu růstu podnikatelské aktivity. Ten budou stimulovat volné prostory určené ke komerčním účelům a také zvýšená poptávka mobilizovaná novými obyvateli bytových bloků. Stávající služby, které v Terezíně existují, tak budou čelit vyšší konkurenci a současně vyšší poptávce.

Minoritně můžeme za cílovou skupinu považovat i veřejnoprávní subjekty – zejména město jako správce a tvůrce veřejného prostoru, na jehož území se projektový záměr bude realizovat. Dopady na město a jeho dílčí veřejné rozpočty budou poměrně významné. Terezín má ve svém střednědobém výhledu na roky 2022–2024 naplánován rozpočet s kladným saldem (příjmy cca 60 mil. Kč, výdaje cca 55 mil. Kč), což sice odráží zvyšující se příjmy z rozpočtového určení daní, nicméně nezohledňuje výdaje spojené s realizací projektového záměru (v případě, že by tento nebyl financován s využitím dotace, resp. Podílem soukromého sektoru). Město tak bez realizace projektu a jeho subvence z externích zdrojů nebude mít dostatek disponibilních finančních prostředků na revitalizaci svého historického jádra zatíženou existencí brownfieldů. Projekt bude mít nároky také na zvýšenou

administrativně-technickou stránku provozu města (správa budov, péče o veřejnou zeleň, agenda přenesené působnosti státní správy atp.).

Hlavní cílová skupina, na kterou má projekt přímý a nepřímý vliv, odpovídá cca 2 000 osob žijících v Terezíně. Nejvýraznější dopad má na cca 10 % obyvatelstva žijícího v bezprostřední blízkosti objektu. Dotčené území odpovídá hranicím města Terezín, přičemž pevnostní systém (a tím velmi unikátní charakter intravilánu) tvoří přirozenou bariéru/hranici této územní dimenze. Synergické efekty vedoucí z rozšířené nabídky komerčních i veřejných služeb ovšem přesahují tento prostor až na mikroregionální úroveň. Cílovou skupinou je však i podnikatelský sektor, který bude dotčen zvýšenou konkurencí pramenící z růstu poptávky po službách spíše lokálního významu. Doplňkově pak také město samotné, u něž je průmět realizace projektu zejména v rozpočtové rovině.

C) Vyhodnocení relevance dopadů s využitím matice

Relevance a významnost dopadů byla u posuzovaného investičního záměru realizována maticí hodnocení významnosti územních dopadů. V předmětné matici bylo hodnocení realizováno kritickým přístupem tak, že zejména velikost dotčené populace byla expertně klasifikována s ohledem na potenciální skutečnou velikost cílové skupiny – tedy v případě aktivit dotýkajících se obyvatel celého města a dojíždějících osob se nejčastěji jednalo o velikost dotčené populace v kategorii do 10 000 obyvatel, v případě cílové skupiny osob obývajících a využívajících prostory objektu to byla kategorie do 500 obyvatel.

Kvantitativní vyhodnocení je součástí tabelární přílohy č. 1

D) Vlastní hodnocení (Metodika B)

V rámci kapitoly jsou diskutovány a krátce komentovány dopady, které byly vyhodnoceny jako střední a významné. Irelevantní kritéria (potenciální dopady) byla eliminována a dále diskutována nejsou, malé dopady jsou komentovány v samostatné kapitole. Klíčové jsou především významné dopady. V kategorii významných dopadů je zařazen jen dopad na revitalizaci a znovuvyužití brownfieldu. Níže je uvedena kategorizace středních a významných dopadů tak, jak vyplynula z hodnocení v matici územních dopadů.

D1) Dopady středního významu

- **Dopad na konkurenceschopnost firem a tok investic**

- *Povede projekt k podpoře přílivu investic, a to jak nových, tak realokaci stávajících (přesun z jiných regionů, než je území dopadu)?*

Lokalizace aktivit spojených s provozem komerčních jednotek povede k přílivu investic do města. Tento příliv investic do vybudování provozoven služeb bude odrážet zvolenou variantu realizace projektu.

- **Dopad na vlastnická práva a vývoj cen nemovitostí v dotčeném území**

- *Ovlivní projekt/opatření cenu nemovitostí v území?*

Současná cena nemovitostí je v Terezíně nastavena poměrně nízko. To se týká jak pořízení bytu/nemovitosti do osobního vlastnictví, tak pronájmu. Nově zrekonstruovaný objekt kasáren může a pravděpodobně i bude mít dopad na trh s nemovitostmi, kdy na něm nárazově vzroste nabídka. Ta však bude reagovat na vyšší standard, než je v obci běžný, což se rovněž v ceně nemovitostí může projevit. Na cenu současných realit bude mít vliv i kultivace veřejného prostoru této části Terezína a stejně tak rozvoj nabídky služeb.

- **Dopad na intenzitu vědy a výzkumu**

- *Bude mít realizace projektu/opatření dopad na zvýšení rozsahu výzkumných aktivit ve výzkumných organizacích (zahrnuje akademické instituce i veřejné výzkumné instituce)?*

Tento dopad je středně významný pouze v případě realizace varianty 2, kdy dojde k lokalizaci vědecko-výzkumné infrastruktury do části bloku budovy kasáren. V takovém případě se významně zvýší rozsah výzkumných aktivit ve městě a agregovaně také v celém mikroregionu/regionálním měřítku.

- **Dopad na rovné příležitosti a sociální inkluzi**

- *Bude mít projekt/opatření nějaký vliv na dostupnost služeb a zboží v území, případně dostupnost služeb a zboží pro nějakou skupinu obyvatel? (pošta, úřady, internet, obchod, lékař)*

Množství nově vytvořených prostor pro komerční činnost bude natolik významné, že v kontextu města Terezín představuje signifikantní dopad. Využívat tyto služby bude obyvatelstvo z širšího okolí, nejen obyvatelé bytových jednotek objektu.

- **Dopad na dopravu a využití energií**

- *Bude mít projekt/opatření nějaký vliv na objem dopravy v dotčeném území? Ovlivní nějakým způsobem dělbu přepravní práce?*

Dopad na objem dopravy bude jak v realizační fázi (krátkodobé navýšení pohybu těžkých strojů), tak zejména v provozní fázi investice. Zde je nezbytné počítat i s dopravou v klidu, která bude muset být řešena jako významný prvek revitalizace brownfieldů.

- **Dopad na kvalitu a využití půdy**

- *Bude projekt vyžadovat zábor dosud nevyužité půdy? Nebo naopak přispěje k opětovnému využití půdy, která je nevyužitelná v důsledku kontaminace či jiné bariéry?*

Část veřejného prostranství obklopující objekt revitalizace bude muset být podrobena změně související s oživením prostoru. Stejně tak však lze na kritérium pohlízet optikou znovuvyužití objektu a okolní půdy, která je z důvodu chátrajícího objektu nevyužívána.

D2) Významné dopady

- **Dopad na kvalitu a využití půdy**

- *Bude mít projekt/opatření vliv na revitalizaci a znovuvyužití brownfieldů?*

Jednoznačně nejvýznamnější dopad, kdy v rámci revitalizace brownfieldu dojde ke změně funkce důležité části města. Kasárna jsou zároveň jedním ze čtyř brownfieldů evidovaných v Národní databázi brownfieldů ČR, pročež realizací projektu dojde ke konverzi jedné čtvrtiny všech brownfields na území města.

D3) Hodnocení malých dopadů

Hodnocení malých dopadů je realizováno formou expertního komentáře k dílčím vyhodnoceným dopadům. Na tomto místě je nezbytné zopakovat, že značná část dopadů je malých z důvodu územní interakce do úrovně mikroregionálního zázemí, resp. do velikosti populace cca 2 000. Současně jsou tyto dopady velmi malé, i když je pravděpodobnost jejich vzniku místy vyšší.

- **Dopad na trh a konkurenční prostředí**

- *Bude projekt znamenat zvýšení konkurence pro již existující subjekty poskytující stejné produkty / na fungujících cílových trzích?*

S realizací projektového záměru vznikne prostor pro nový segment nabídky služeb. V tomto ohledu zde bude dopad na existující subjekty působící v Terezíně, nicméně dosažitelný počet obyvatel ovlivněných touto změnou nepřesáhne 2 000. Zvýšení konkurence však bude selektivní – v rámci nabídky komerčních prostor totiž jistě dojde k etablování takových služeb, které budou mít tržní potenciál a po nichž bude zajištěna poptávka. A to především ve městě samotném, jemuž by měly služby sloužit. Lokalizaci vyšších služeb typu APS (Advanced Producers Services), či kvartérních a kvintérních aktivit s regionálním a nadregionálním dopadem, vzhledem k velikosti území a jeho exponovanosti vůči jiným střediskům (Litoměřice, Lovosice) neočekáváme.

- **Dopad na operativní náklady a chování podnikatelů a MSP**

- *Může projekt/opatření přispět k větší míře podnikavosti lidí/častějšímu zakládání podniků, nebo naopak způsobit vyšší míru ukončení podnikání?*

Realizace projektu umožní využít nově vybudovaných prostor pro nabídku komerčních služeb a nabídne tak možnosti etablování jedincům v kategorii PFO či MSP. Tento předpoklad je založen na obecné domněnce komerční nabídky prostor k pronájmu za účelem provozování služeb. Etablování nových podniků na trhu (nebo nově založených živnostenských oprávnění jedinců) není očekáváno v masovém měřítku, spíše se bude jednat o rozšíření aktivit na trhu již působících subjektů. Přesto tu reálná možnost k založení nových podniků existuje.

- **Dopad na zatížení a náklady veřejné správy**

- *Povede projekt/opatření k zvýšení nebo snížení zatížení veřejné správy v důsledku nových agend, nebo naopak k zvýšení efektivity vyřizování některých agend, a to jak v krátkodobém, tak dlouhodobém časovém horizontu?*

S rozvojem bytového fondu a dalších (i veřejných) služeb dojde k mírnému nárůstu agendy, kterou bude muset místní městský úřad administrovat. Jedná se především o agendu související se správou bytového fondu a nepřímo i další související agendy městské samosprávy, např. s evidencí poplatků (za odpady, psy...) nebo managementem území v bezprostředním okolí objektu (např. odpadové hospodářství, posílení hlídek bezpečnostních složek atp.). Jedná se o mírný dopad jak v krátkodobém, tak dlouhodobém horizontu, a především ve fázi po realizaci projektu.

- **Dopad na vlastnická práva a vývoj cen nemovitostí v dotčeném území**

- *Dotkne se projekt/opatření vlastnických práv (půda, movitý majetek, nemovitý majetek) soukromých osob a subjektů? Bude nějakým způsobem omezovat nákup, prodej nebo nakládání s majetkem soukromých osob a subjektů?*

Realizace projektu bude směřována výlučně do veřejného vlastnictví zchátralé budovy kasáren. I tak však budou dotčena vlastnická práva (města), resp. projekt přímo nakládá s majetkem města. Dopady na vlastnictví okolních nemovitostí/pozemků budou spíše nevýznamného charakteru.

- **Dopad na intenzitu vědy a výzkumu**

- *Bude mít realizace projektu/opatření dopad na zvýšení rozsahu výzkumných aktivit ve firemním sektoru?*

V případě realizace projektu ve variantě 2, která počítá s vybudováním infrastruktury pro výzkumné laboratoře, dojde ke zvýšení rozsahu výzkumných aktivit, které by mohly mít implikaci i do firemního sektoru (multiplikačními efekty, třeba i založením spin-off firem). Primárně se však jedná o posílení absorpční kapacity veřejného výzkumného sektoru a dopad na firemní segment očekáváme spíše latentní nebo málo významný.

- *Povede projekt k intenzivnější spolupráci firemního sektoru s akademickými/výzkumnými institucemi?*

Vhodná lokalizace laboratoří a výzkumných prostor VaV centra do objektu může pomoci k intenzivnější spolupráci s místními firmami, k čemuž mohou přispět i vhodně cílené pobídkové nástroje (např. inovační vouchery). I v tomto případě se však jedná jen o potenciálně nízkou míru interakce mezi firemním a akademickým sektorem, která by mohla být závislá na volbě výzkumného oboru (field research) lokalizovaných výzkumných buněk. Potenciál spolupráce však může přesahovat území města a těžit z blízké polohy mikroregionálního centra Litoměřic a průmyslového sídla s potřebami aplikovaného chemického výzkumu ve firmách v Lovosicích.

- **Dopad na inovační výkonnost**

- *Přispěje projekt k inovacím – zavádění nových/inovovaných produktů, technologií, výrobních procesů, nových způsobů přístupu k zákazníkům?*

V případě realizace varianty 2 počítající s výzkumnými jednotkami může jakožto výsledný produkt aktivit VaV činností být zavedení nových/inovovaných produktů, technologií nebo výrobních procesů. Samotný výstup vědecko-výzkumných aktivit však a priori neznamená aplikaci inovace v místě vzniku, tedy v Terezíně a jeho zázemí. Dopad na inovační výkonnost je tak spíše marginální s menší pravděpodobností výskytu.

- **Dopad na zaměstnanost a trh práce**

- *Povede projekt/opatření přímo či nepřímo k vzniku nebo zániku pracovních míst?*

Jak v realizační fázi, tak zejména ve fázi provozu investice, může projekt generovat nová pracovní místa. Je ovšem důležité vzít v úvahu prostorový rozměr, který není významný. V období realizační fáze budou potřeba pracovní místa související se stavebními pracemi – ta však budou nejspíše relokována z jiných míst, než že by vznikala ad hoc pro potřeby realizace projektu. Jiná situace je v období provozní fáze, kdy je pravděpodobnost vzniku nových pracovních míst realističtější, nicméně s ohledem na kontext místa relativně nevýznamná.

- *Ovlivňuje projekt/opatření nějakým způsobem zaměstnatelnost vybraných cílových skupin? (handicapovaní, matky po mateřské dovolené, absolventi, pracující v předdůchodovém věku apod.)*

V teoretické rovině je možné indikovat vliv na trh práce znevýhodněných skupin obyvatelstva, a to v souvislosti s potenciální zaměstnatelností těchto osob v nově vzniknuvších provozovnách služeb/výzkumných laboratořích. Vliv je tak spíše teoretického potenciálu.

- **Dopad na strukturu/kvalitu pracovních míst**

- *Ovlivňuje projekt/opatření kvalitu pracovních míst v dotčeném území?*

Projekt může pozitivně proměnit nabídku trhu práce ve smyslu poptávky po kvalifikovanější pracovní síle – zejména v případě realizace varianty 2, kdy by zaměstnanci laboratořích měli splňovat specifické nároky pro práci v těchto typech provozů. Potenciál je především v sektoru služeb, které by ke svému provozu potřebovaly kvalifikovanější pracovní sílu. V případě realizace varianty č. 2 bude nejspíše nutná pracovní síla s vysokoškolským vzděláním, vč. postgraduálního/doktorského. Všechny tyto dopady na kvalitu pracovní síly jsou vztaženy k provozní fázi projektu a v průběhu jeho realizace se s dopadem nepočítá.

- **Dopad na bezpečnost a zdraví**

- *Ovlivní projekt/opatření zdraví a bezpečnost obyvatel v důsledku změny dopravní bezpečnosti, nebo změny vlivů na okolní prostředí (emise, čistota vody apod.)?*

Dopad na bezpečnost a zdraví je v této rovině vnímán především v realizační fázi projektu, kdy může zvýšený pohyb těžké techniky potenciálně ohrozit bezpečnost obyvatel v bezprostřední blízkosti objektu. Jedná se o vyšší prašnost, hlučnost, ale i dočasný zábor půdy. Se zvýšenou mobilitou osob v okolí objektu v provozu polyfunkčního domu však můžeme také očekávat dopady na zdraví obyvatelstva (např. zvýšenými emisemi atp.) i ve fázi po ukončení realizace investičního záměru.

- **Dopad na kulturu**

- *Bude mít projekt/opatření nějaký dopad na zachování kulturního dědictví?*

Projekt zaměřením na revitalizaci brownfieldu v památkové zóně města přispívá k znovunalezení užité funkce barokních staveb v Terezíně, tedy ve městě s významnou památkovou ochranou. Příspěvek k zachování kulturního dědictví je tak spíše symbolický a souvisí i s identitou místa. Jednoznačný dopad je pak v samotné percepci objektu bývalých, Velkých pěchotních kasáren.

- **Dopad na dopravu a využití energií**

- *Bude mít projekt/opatření dopad na zvýšení nebo snížení poptávky po energiích nebo pohonných hmotách?*

Nepatrný dopad (v kontextu území zanedbatelný) bude mít realizace projektu na poptávku po energetických zdrojích (energie pro rezidenční i komerční, resp. výzkumnou funkci). Poptávku po pohonných hmotách jen zanedbatelně ovlivní zvýšená mobilita těžkých aut při stavebních pracích v rámci realizace projektu, stejně jako mobilita spojená s užíváním revitalizovaných prostor bývalých kasáren. Očekává se, že saturace potřeb energií bude bezproblémově pokryta stávajícími mechanismy dodávek energie, resp. stávající sítí čerpacích stanic pohonných hmot.

- *Bude mít projekt/opatření nějaký vliv na dostupnost území? Bude mít projekt nějaký vliv na plynulost dopravy?*

V realizační fázi projektu může krátkodobě dojít k různým typům uzávěr spojených s prováděním stavebních a sanačních prací. To z hlediska temporality ovlivní plynulost dopravy, nicméně tento vliv bude nanejvýše dočasný. V době užívání výstupu projektu bude dopad souviset se zvýšeným pohybem nájemníků bytových jednotek a komerčních/výzkumných prostor. Plynulost dopravy tak může být ovlivněna spíše lokálně v okolí objektu.

- **Dopad na kvalitu ovzduší**

- *Bude mít projekt/opatření nějaký vliv na kvalitu ovzduší v dotčeném území? Ovlivní projekt jakýmkoliv způsobem množství či strukturu znečišťujících látek v ovzduší včetně produkce skleníkových plynů?*

Jak v případě realizace projektu, tak v jeho provozní fázi, bude dopad na kvalitu ovzduší způsoben těžkou mechanizací (období realizace projektu), resp. zvýšenou individuální automobilovou dopravou (provozní fáze investice). Množství znečišťujících látek v ovzduší tak bude mít v případě realizační fáze charakter spíše pevnějších částic / aerosolů, v provozní fázi pak budou významnější emise z individuální automobilové dopravy zajišťující dopravní dostupnost s okolím.

- **Dopad na biodiverzitu, přírodu a krajinu**

- *Bude mít projekt/opatření vliv na fragmentaci krajiny, nebo narušení či jiné ovlivnění migračních koridorů nebo jejich ochranných pásem?*

Doprovodné úpravy spojené se zpřístupněním objektu a oživením okolí budou mít dopad ve fragmentaci městského prostředí a krajiny v ní. Její dopad bude záviset na architektonickém a urbanistickém pojetí konverze kasáren. Tyto dopady však budou jen velmi nízké a z hlediska vlivu na biodiverzitu nebo ÚSES prakticky nezaznamatelné. Mlgrační koridory a jejich ochranná pásma dotčena nebudou.

- *Bude mít projekt/opatření nějaký vliv na ráz krajiny?*

Kasárna již nyní tvoří jednu z dominant města, situovanou velmi blízko jeho centra. Krajinný ráz jejich revitalizací bude pozměněn jen částečně – blok budov zůstane zachován ve smyslu svého půdorysu a parametrů, nicméně promění se jeho estetická i funkční hodnota. Ráz krajiny bude architektonicky co nejvíce zachováván, nicméně samotná změna funkce doprovázená nutností rozsáhlé rekonstrukce bude mít vliv na ráz krajiny, byť málo významný.

- **Dopad na obnovitelné a neobnovitelné zdroje**

- *Bude mít projekt nějaký dopad na využití neobnovitelných zdrojů? (podzemní vody, minerály, uhlí atd.)*

Dopad na obnovitelné a neobnovitelné zdroje bude jen teoretický, a to v případě vyššího využití fosilních paliv spojených se zvýšenou mobilitou jak v době realizace (nafta do nákladních automobilů a stavebních strojů), tak v době provozu (pohonné hmoty do automobilů IAD). Současně by nevhodnou volbou vytápění mohlo dojít ke zvýšení požadavku na uhlí (a růstu tzv. ekologické stopy), což by ovšem mělo být kompenzováno tzv. “carbon offsetem” – tato varianta však není předpokládána a její pravděpodobnost je extrémně nízká. Stejně tak můžeme identifikovat potenciální dopad na kvalitu podzemní vody v případě nedostatečně řešeného odpadového hospodářství.

- **Produkce odpadů a jejich recyklace**

- *Bude mít projekt/opatření nějaký dopad na nakládání s odpady (TKO, zemědělský, průmyslový, toxický odpad apod.) nebo jeho další využití (recyklace)?*

Produkce odpadů krátkodobě skokově vzroste v souvislosti se stavebními pracemi (zejména tedy stavební suť a průmyslový odpad, možná i s jistou dávkou toxicity) ve fázi realizace projektu. V období provozu se však nárůst očekává také. Ten bude hnán růstem počtu obyvatel a jejich kumulací v polyfunkčním domě bývalých kasáren. Konzumní styl života stejně jako potřeba spotřeby povede ke zvýšení produkce odpadů. Tato produkce však nebude představovat nutnost masivní změny koncepce odpadového hospodářství města a dopad je tedy klasifikován jako malý, s tím že se mj. zvýší např. nároky na umístění nádob na tříděný odpad.

D4) HODNOCENÍ STŘEDNÍCH DOPADŮ

Dopady středního významu jsou takové, které je již nutné brát v úvahu při hodnocení projektového záměru. Takových dopadů je v případě revitalizace kasáren celkem 6 a tyto jsou v následující kapitole dále diskutovány/hodnoceny.

Střední dopad č. 1: Dopad na konkurenceschopnost firem a tok investic
--

Pomocná otázka: <i>Povede projekt k podpoře přílivu investic, a to jak nových, tak realokaci stávajících (přesun z jiných regionů, než je území dopadu)?</i>
--

Míra dopadu odráží stav po období realizace projektu. V něm existuje reálný předpoklad, že v prostorech po konverzi kasáren bude možné realizovat podnikatelské aktivity. Ty budou směřovat zejména do oblasti terciéru a to tak, že majoritní zákazníci budou nejen z města Terezína, ale mohou za službami i dojíždět z okolí, zejména z mikroregionálního zázemí Litoměřic. Proto je dopad hodnocen se zásahem populace do 10 tis. obyvatel.

Ke konci roku 2020 bylo na území města Terezín evidováno 617 ekonomických subjektů, z toho u 312 subjektů byla vykázána nějaká ekonomická aktivita (tj. 51 %). V rámci podniků se zjištěnou ekonomickou aktivitou připadalo na první sektor hospodářství (zemědělství, lesnictví a rybolov) 36 podniků (11,5 %), na druhý sektor hospodářství (průmysl a stavebnictví) 91 podniků (29,2 %) a na třetí sektor hospodářství (služby) 185 podniků (59,3 %). V rámci služeb byla

nejčastěji zastoupena odvětví: velkoobchod a maloobchod (56 podniků), profesní, vědecké a technické činnosti (23 podniků), ostatní činnosti (21 podniků), doprava a skladování (15 podniků). **Nárůst počtu ekonomických subjektů je po realizaci projektu modelován zejména ve službách – tímto očekáváme, že podíl terciéry by se mohl zvýšit až na 70 p. b.** Z hlediska právní formy se 312 subjektů se zjištěnou ekonomickou aktivitou dělilo na 246 podniků fyzických osob (78,8 %) a 66 podniků právnických osob (21,2 %). Mezi podniky fyzických osob jasně dominovaly ty, které podnikají dle živnostenského zákona („živnostníci“) s počtem 203 subjektů; mezi podniky fyzických osob náleželo i 26 zemědělských podnikatelů, kteří se podílejí na relativně významné zaměstnanosti v zemědělství. Mezi podniky právnických osob zase převažovaly obchodní společnosti s počtem 42 subjektů (z toho 2 akciové společnosti); družstvo bylo zastoupeno jen v jednom případě. **Expertní odhad zasídlení prostor komerčních aktivit v nově opraveném objektu kasáren rovnoměrně navyšuje počet podnikajících fyzických osob (živnostníků) i právnických osob.**

Dle sčítání lidu, domů a bytů z března 2011 se na území města Terezín nacházelo 1 283 obsazených pracovních míst (bydlící zaměstnaní minus vyjíždějící za prací, plus dojíždějící za prací), dle dat Ministerstva financí ČR v prosinci 2011 vykonávalo práci na území města 1 024 zaměstnaných. Dle MF ČR tento počet narůstal na 1 244 zaměstnaných v prosinci 2015 a dále pak 1 260 zaměstnaných v prosinci 2019. Počet pracujících na území města tak lze odhadovat na cca 1 200 osob. Řada obyvatel města za prací vyjíždí na území jiné obce – dle dat ze sčítání lidu 2011 se jedná především o směry: Litoměřice (140 osob), Lovosice (37 osob), Praha (26 osob), Ústí nad Labem (20 osob) a Roudnice nad Labem (20 osob). Terezín je však také centrem dojížděky, kdy při sčítání lidu 2011 počty dojíždějících (752 osob) mírně převyšovaly počty vyjíždějících (731 osob). Za prací se do města jezdilo nejčastěji ze směrů: Litoměřice (153 osob), Bohušovice nad Ohří (47 osob), Roudnice nad Labem (23 osob) a Lovosice (21 osob). **Po realizaci projektu dojde k posílení dojížděky do zaměstnání, nicméně s růstem počtu obyvatel v rezidenční části objektu dojde i k růstu vyjížděky. S ohledem na fakt, že objekt kasáren bude plnit primárně rezidenční funkci, neočekáváme signifikantní změnu poměru vyjížděky/dojížděky do zaměstnání.** Stejně tak se nepromění struktura největších zaměstnavatelů ve městě, která zůstane stejná jako v Tab. 1. Z ní mj. vyplývá, že na území města Terezín má sídlo 9 ekonomických subjektů, z nichž každý zaměstnává více než 20 osob. Největší zaměstnavatele představují tři subjekty, které se pohybují v kategorii 100 až 199 pracovníků. Za prvé se jedná o Domov se zvláštním režimem Terezín, který představuje pobytové zařízení pro dospělé osoby (přednostně s trvalým bydlištěm v Praze) s chronickým duševním onemocněním, ohrožené závislostí nebo závislé na návykových látkách, či s kombinovaným postižením – tělesné postižení a duševní postižení. Za druhé, jednoho z největších zaměstnavatelů představuje česko-dánská společnost DYNTEC, která patří mezi několik nejvýznamnějších českých výrobců léčiv, specializujících se na vývoj a výrobu biopreparátů (především vakcín), následovník bývalého farmaceutického státního podniku Bioveta Terezín. Třetím zaměstnavatelem je Památník Terezín, státní příspěvková organizace Ministerstva kultury ČR. Cílem jeho činnosti je zachovat a udržovat pietní místa v tom stavu, v jakém byla v době nacistické poroby, kdy byly ve městě vězněny desetitisíce osob. V kategorii 50 až 99 zaměstnanců se pohybují Město Terezín a Základní škola Terezín, okres Litoměřice, v obou případech tedy veřejný sektor (veřejná správa a vzdělávání). Následují tři soukromé subjekty v kategorii 25 až 49 zaměstnanců. Prvním je rodinná firma Gabriel s.r.o., která se soustředí na činnosti v oblasti zahradní architektury. Druhým je stavební firma Chlop, s.r.o., která se specializuje na pokrývačské a klempířské práce, hydroizolace průmyslových hal a panelových domů, stavební práce, dřevovýrobu a kovovýrobu. Třetím je pracovní agentura TR Society s.r.o. Hranici 20 zaměstnanců pak ještě překonala Mateřská škola Čtyřlístek Terezín, okres Litoměřice, příspěvková organizace.

Tab. 1: Zaměstnavatelé nad 20 zaměstnanců se sídlem ve městě Terezín k 15. 3. 2021

<i>IČO</i>	<i>Název</i>	<i>Kategorie počtu zaměstnanců</i>	<i>Odvětví</i>
70875308	Domov se zvláštním režimem Terezín	100–199	sociální péče
47548002	DYNTEC spol. s r.o.	100–199	farmacie
00177288	Památník Terezín	100–199	kulturní činnost
00264474	Město Terezín	50–99	veřejná správa
46768491	Základní škola Terezín, okres Litoměřice	50–99	vzdělávání
25419455	Gabriel s.r.o.	25–49	zahradní architektura
25476548	Chlop s.r.o.	25–49	stavebnictví
06281541	TR Society s.r.o.	25–49	pracovní agentura
72753684	MŠ Čtyřlístek Terezín, okres Litoměřice, p. o.	20–24	vzdělávání

Zdroj: Český statistický úřad (2021): Registr ekonomických subjektů + Bisnode / HBI (2021): Online databáze firem

Pozitivní dopad bude mít realizace projektu i na trh práce. Město Terezín jakožto součást litoměřického okresu patří mezi ekonomicky slabé regiony České republiky, což dokazují i nadprůměrně vysoké počty uchazečů o zaměstnání a hodnoty podílu nezaměstnaných osob (též PNO, %). Nejhorší situace byla v posledních letech zaznamenána mezi roky 2014 a 2016, kdy počty uchazečů o zaměstnání překonávaly hranici 100 osob a PNO byl vyšší než 6 %. Výrazné zlepšení situace bylo zaznamenáno v letech 2017 až 2019, kdy počty uchazečů o zaměstnání klesly o polovinu a PNO se pohyboval na hranici 4,0 % či pod ní. V roce 2020 lze pozorovat v souvislosti s pandemií nemoci covid-19 a jejími ekonomickými následky růst ukazatelů, což lze predikovat i v dalších měsících. Z hlediska skupin obyvatel, kteří vyžadují ze strany Úřadu práce ČR vyšší pozornost při zprostředkování zaměstnání, byla situace následující: ke konci roku 2020 mělo 30 uchazečů jen základní vzdělání (36 % všech uchazečů), 28 uchazečů spadalo mezi osoby se zdravotním postižením (33 % všech uchazečů), 20 uchazečů bylo na Úřadu práce ČR evidováno déle než rok (24 % všech uchazečů) a jen 2 uchazeči spadali do kategorie absolventů do dvou let od úspěšného ukončení studia (2 % všech uchazečů). **Projekt ve své provozní fázi bude mít pozitivní dopad na nabídkovou stranu, kdy počet volných pracovních míst poroste. Je však předpoklad, že dojde k poměrně rychlému obsazení těchto nových pracovních míst v terciéru (nejedná se o místa s extrémně vysokou specializací, ani o místa substandardně vnímaných profesí). Zároveň nabídka bytů v rezidenční části objektu výrazněji přispěje (při vhodně nastavených cenách nájemného) k usídlení dlouhodobě zaměstnaných osob, což by posílilo sociální oblast území.**

Graf vývoje nezaměstnanosti ve městě Terezín v letech 2014 až 2020 viz. příloha č. 3 obr. 6.

V říjnu 2020 byl v rámci dotazníkového šetření zjišťován postoj obyvatel města k pracovním příležitostem v Terezíně. Jednoznačně dominovala negativní odpověď, kdy s pracovními příležitostmi ve městě bylo nespokojeno 53 % respondentů, což odráží i kvantitativní data ze sekundárních zdrojů vizualizovaných např. obrázkem č. 6.

Celkový dopad na konkurenceschopnost firem a tok investic je hodnocen v kontextu mikroregionálního zázemí jako středně významný, což dokazují analýzy ekonomického kontextu města a trhu práce v sídle.

Střední dopad č. 2: Dopad na vlastnická práva a vývoj cen nemovitostí v dotčeném území
Pomocná otázka: *Ovlivní projekt/opatření cenu nemovitostí v území?*

Vliv na cenu nemovitostí v Terezíně lze důvodně očekávat. Jedním z indikátorů atraktivity území je totiž bytová výstavba, jelikož lze přijmout tezi, že v územích socio-ekonomicky vyspělých je také vyšší intenzita bytové výstavby, jelikož jsou tyto obce či regiony atraktivnější pro každodenní život (typicky suburbánní oblasti, resp. aglomerace populačně největších měst ČR). Statistika dokončených bytů do úrovně obcí je vedena od roku 1997 a dle ní se za období let 1997 až 2019 postavilo (ve smyslu dokončilo) na území města Terezín 54 bytů. Intenzivnější výstavba probíhala v letech 2000 až 2009, kdy bylo postaveno 32 bytů (tj. 10,7 bytů na 1 000 obyvatel středního stavu), oproti období let 2010 až 2019, kdy bylo postaveno „jen“ 20 bytů (6,7 bytů na 1 000 obyvatel středního stavu). Jinými slovy se v prvním desetiletí 21. století postavily průměrně 3,2 byty ročně, zatímco ve druhém desetiletí 2,0 byty. **Realizace projektu skokově zvýší počet dokončených bytů, přičemž odhady jsou aproximovány na 80–100 bytových jednotek, což by znamenalo bytové prostory pro až 300 osob.**

Ceny nemovitostí tak budou reflektovat zvýšenou atraktivitu území a porostou. Tento předpoklad je založen i na analýze stávajících nájmu v Terezíně. V případě městem vlastněných bytů je cena stanovena na 30 Kč/m², což je úroveň hluboko pod standardními cenami bytů ve srovnatelných sídlech. Zde je nezbytné zmínit, že cena reflektuje stav bytové jednotky. U nově vybudovaných bytů bude cena vyšší, minimálně dvojnásobná za jednotku čtverečního metru.

Dopad na vlastnická práva a vývoj cen nemovitostí v dotčeném území bude zejména pohledem ceny nových bytů. Nový bytový komplex (v rámci polyfunkčního domu) pak zvýší atraktivitu území, což multiplikačním efektem povede k růstu cen v území.

Střední dopad č. 3: Dopad na intenzitu vědy a výzkumu
Pomocná otázka: *Bude mít realizace projektu/opatření dopad na zvýšení rozsahu výzkumných aktivit ve výzkumných organizacích (zahrnuje akademické instituce i veřejné výzkumné instituce)?*

Již v současné době je v Terezíně zaměstnána poměrně výrazná část osob v oblasti vědy a výzkumu. Profesionální, vědecké a technické činnosti uvádělo jako podnikatelskou aktivitu celkem 23 podniků. V případě realizace projektové varianty 2, kdy dojde k lokalizaci vědecko-výzkumné infrastruktury do části bloku budovy kasáren, by počet pracovních míst ve VaV narostl. V takovém případě se také významně zvýší rozsah výzkumných aktivit ve městě a agregovaně také v celém mikroregionu / regionálním měřítku. Jakožto potenciální nájemce jsou vytipovány laboratoře CIIRC ČVUT, které by mohly do prostoru bývalých kasáren **alokovat 50–100 nových výzkumných pracovníků.**

Střední dopad č. 4: Dopad na rovné příležitosti a sociální inkluzi

Pomocná otázka: *Bude mít projekt/opatření nějaký vliv na dostupnost služeb a zboží v území, případně dostupnost služeb a zboží pro nějakou skupinu obyvatel? (pošta, úřady, internet, obchod, lékař)*

Realizace projektu v jeho provozní fázi zvýší ekonomickou aktivitu (viz střední dopad č. 1), s čímž poroste i nabídka služeb. S vysokou mírou jistoty tak dojde k rozšíření maloobchodních služeb (různého zaměření).

Pohledem sociální inkluze a rovných příležitostí je možné hodnotit i problematiku exekucí, mající dopad na dostupnost služeb (nikoliv však v „klasicky chápaném“ materiálním prostoru, ale v podobě dostupnosti finanční, sociální). Dlouhodobým problémem sociální úrovně obyvatelstva v ekonomicky slabých (strukturálně postižených) regionech jsou právě exekuce. V dubnu 2020 žilo ve městě Terezín 2 480 obyvatel ve věku 15 let a více, z toho 367 obyvatel bylo v exekuci, tedy 14,8 % populace města starší 15 let. Celkově bylo na obyvatele města evidováno 1 895 exekucí, tedy průměrně 5,2 exekucí na jednoho exekuovaného obyvatele. Pozitivní je, že mezi dětmi a mladistvými se nacházela jen jedna osoba v exekuci, v případě seniorů ve věku 65 let a více to už ale bylo 44 osob (12 % všech exekuovaných). Ke konci roku 2017 (novější data nejsou zatím k dispozici) činila ve městě Terezín průměrná jistina na exekuovanou osobu 321 tis. Kč, medián („nejčastější hodnota“) jistiny na osobu pak 106 tis. Kč. Lze také vyjádřit průměrnou jistinu na jednu exekuci, a to 57 tis. Kč. Exekučně vymáhaná jistina za všechny exekuované obyvatele města Terezín činila 109 mil. Kč. Právě řešení problematiky exekucí je do budoucna velkou výzvou v rámci pomoci rozvoje v regionech s nižší úrovní socio-ekonomického rozvoje.

Obrázek podílu osob ve věku 15 let a více v exekuci (%) ve městě Terezín a okolí k 20. 4. 2020 viz. příloha č. 3 obr. 7.

Projekt tak pohledem sociální inkluze a dopadu na podporu rovných příležitostí bude mít neutrální až pozitivní dopad, kdy zvýšená atraktivita místa společně s rozvojem dynamiky ekonomické aktivity města bude znamenat lepší dostupnost služeb.

Střední dopad č. 5: Dopad na dopravu a využití energií

Pomocná otázka: *Bude mít projekt/opatření nějaký vliv na objem dopravy v dotčeném území? Ovlivní nějakým způsobem dělbu přepravní práce?*

Dopad na objem dopravy bude v realizační fázi ztotožněn zejména s krátkodobým navýšením pohybu těžkých strojů a stavební mechanizace, která bude realizovat konverzi kasáren. Tento dopad se promítne v zátěži půdy a stavu pozemních komunikací, další negativní konsekvence lze očekávat v kvalitě životního prostředí (hluk, emise a prachové částice) a estetice místa. Tyto dopady jsou však jen temporálního charakteru a nelze očekávat jejich prolongaci a další pokračování ve fázi realizace projektu.

Optikou provozní fáze projektu je nezbytné vnímat dopravní situaci v širších souvislostech dopravní konfigurace mikroregionu. Zde totiž nově otevřeným úsekem dálnice D8 mezi Doksany a Lovosicemi v roce 1998 došlo i k velmi výraznému poklesu tranzitní dopravy ve městě, která až do té doby probíhala přímo intravilánem po bývalé státní silnici 8 a mezinárodní silnici E 55 (nyní silnice 608) na trase Praha – Lovosice – Teplice – Drážďany.

Obrázek výsledků sčítání dopravy na dálniční a silniční síti v roce 2016 viz. příloha č. 3 obr. 8.

Přesto, že intenzita dopravy se budováním dálnice D8 snížila, je podle obr. 8 evidentní, že okolí města je silně dopravně zatíženo. Na tento stav však projekt nebude mít výrazný vliv, neboť v mikroregionálním měřítku jsou dopady na dopravu zanedbatelné. Vliv na konfiguraci dopravy je zde však na úrovni obce, kde v souvislosti se zahájením provozu polyfunkčního domu poroste intenzita dopravy a městské mobility v intravilánu obce. Znatelný dopad bude mít projekt také na dopravu v klidu. S tak významným počtem nových bytů je spojena nutnost řešit parkování, které je na území města pevnostního charakteru prostorově limitované. Jedná se však o aspekt, který bude nezbytné řešit a který do území bude mít dopady. Studie "Tereziánské barokní bloky" (2020) uvádí následující možnosti řešení dopravy v klidu:

1. Časově omezená stání na ulicích doplněná o parkovací domy (s obchodním parterem a byty v nejvyšších patrech) zbudované na nezastavěných parcelách uvnitř Tereziána (tyto parcely mají dnes podobu parků). Varianta počítá pouze s nadzemním parkováním.
2. Časově omezená stání na ulicích doplněná o garáže zbudované uvnitř pevnostních valů a kasematových objektů (budovy jež jsou součástí systému opevnění a jejichž střechu tvoří zemní val). Varianta počítá pouze s nadzemním parkováním.
3. Časově omezená stání na ulicích doplněná o podzemní garáže v rozšířených suterénech bloků. Varianta technologicky i finančně nejnáročnější, prakticky na hranici proveditelnosti.

Dopravní dostupnost je s ohledem na lokalizaci objektu v centru města, resp. v jeho dosahu, nutné posuzovat i nemotorizovanou dopravou. V této souvislosti byla provedena analýza potenciální dostupnosti míst běžnou chůzí, a to v intervalu 5, resp. 10 minut od kasáren. Pěší mobilita je na území relativně malého města klíčová, což ukazuje i analytický prostorový model na obr. 9. Z něj vyplývá, že objekt kasáren bude disponovat velmi dobrou dostupností z majoritního území celého prostoru města, což by při vhodné komunikaci mohlo motivovat uživatele osobních automobilů k jejich redukci (a parciálně tak řešit problematiku dopravy v klidu, viz výše).

Obrázek prostorové dostupnosti pěší chůzí viz příloha č. 3 obr. 9.

Spokojenost s dopravní obslužností byla zjišťována také dotazníkovým šetřením v říjnu 2010, kterého se zúčastnilo 36 respondentů majících pracovní nebo rezidenční vztah k Tereziánu. Ze získaných dat vyplynulo, že 56 % respondentů je z větší části spokojeno s dopravní obslužností, 31 % zcela, 8 % není spokojeno, 3 % odpovědělo spíše ne.

Dopad na dopravu je v území patrný, největší však na lokální úrovni samotného města, a především v souvislosti s dopravou v klidu. Její řešení bude klíčové i v souvislosti s úpravami veřejného prostranství města a snahou Tereziána o oživení celého prostoru města.

Střední dopad č. 6: **Dopad na kvalitu a využití půdy**

Pomocná otázka: *Bude projekt vyžadovat zábor dosud nevyužitých půdy? Nebo naopak přispěje k opětovnému využití půdy, která je nevyužitelná v důsledku kontaminace či jiné bariéry?*

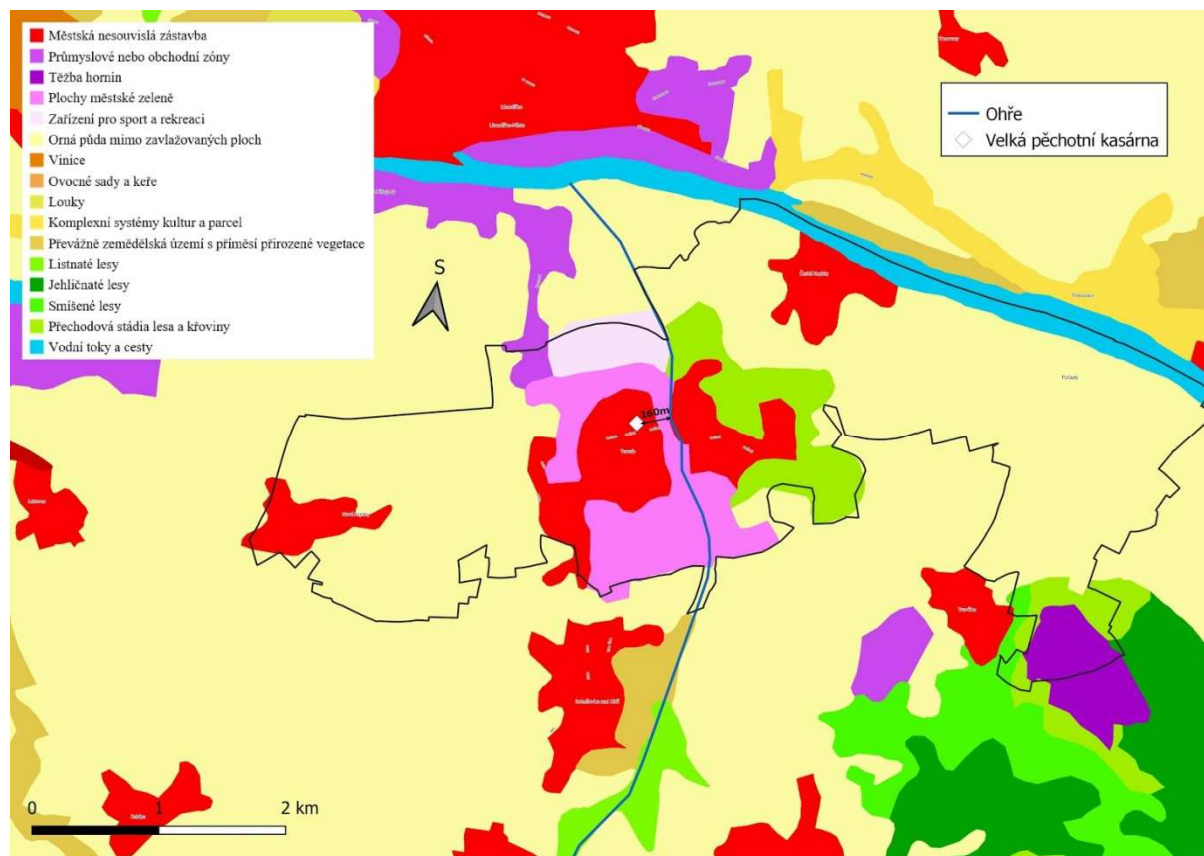
V souvislosti s realizací projektu v jeho fázi stavebně-technické změny lze očekávat, že bude krátkodobě docházet k dopadům na zábor půdy. Nejvýznamnější dopady budou v této souvislosti v okolí revitalizovaného objektu, tedy Velkých pěchotních kasáren. Očekává se, že čím blíže objektu, tím výraznější tlak na zábor půdy bude. Tematická mapa na obr. 10 modeluje

tzv. “buffer” neboli obalovou zónu objektu kasáren, u níž je nejpravděpodobnější výskyt dopadu průběhu realizace na půdu. Prostorová konfigurace reliéfu společně s intenzivním využitím okolní městské krajiny v podobě bloků budov znamená jen omezený manipulační prostor pro zábor půdy, pročež se tak bude dít zejména v těsné blízkosti objektu kasáren, případně na parcelách s kasárnami přímo souvisejícími.

Obrázek kartografické vizualizace potenciálního dopadu na kvalitu a využití půdy v období realizace projektu viz. příloha 3 obr. 10.

Dopad na kvalitu a využití půdy po realizaci projektu v jeho provozní fázi očekáváme neutrální s tím, že veřejný prostor v okolí kasáren i jejich širším zázemím projde proměnou, která přinese pozitivní dopad na území. Prizmatem ochrany přírody a krajiny, kterým je možné studovat dopady na chráněné segmenty krajiny, neočekáváme výraznější dopad. To vyplývá jednak z bufferu okolo objektu, jednak z mapy na obr. 11, která představuje simulaci využití půdy (podle dat z Corine Land Cover) s průmětem objektu kasáren a vzdáleností k nejbližší evropsky významné lokalitě NATURA 2000 - řece Ohře.

Obrázek využití půdy v Terezíně a interakce objektu kasáren viz příloha č. 3 obr. 11.



Obr. 11: Využití půdy v Terezíně a interakce objektu kasáren, zdroj: autor podle dat Corine Land Cover, 2018; topografický podklad OpenStreetMap, 2021

Územní dopad na kvalitu a využití půdy je možné pozorovat jak ve fázi realizace, tak provozu investice. Dopady však nebudou mít s ohledem na charakter reliéfu a konfiguraci zastavěné plochy blízkého intravilánu větší než střední dopad.

D5) HODNOCENÍ VÝZNAMNÝCH DOPADŮ

Z hlediska kvantifikace významnosti územních dopadů byl jako významný hodnocen jen jeden dopad, a to dopad na kvalitu a využití půdy (konkrétně otázkou, zda bude mít projekt/opatření vliv na revitalizaci a znovuvyužití brownfieldů). V této souvislosti je nezbytné podtrhnout fakt, že se jedná o jednoznačně nejvýznamnější dopad, kdy v rámci revitalizace brownfieldu dojde ke změně funkce důležité části města. Kasárna představují jeden ze čtyř brownfieldů ve městě, které jsou evidovány v Národní databázi brownfieldů ČR, protože realizací projektu dojde ke konverzi jedné čtvrtiny všech brownfields na území města. Prostorovou lokalizaci kasáren v kontextu města, včetně bodového umístění dalších brownfieldů, reprezentuje obr. 2.

Obrázek Velké pěchotní kasárny viz příloha č. 3 obr. 12.



Obr. 12: Velká pěchotní kasárna, Terezín, zdroj: Národní databáze brownfieldů, CzechInvest, 2020

Brownfield Velkých pěchotních kasáren s rozlohou lokality 7 642 m², zastavěnou plochou 5 775 m² a využitelnou plochou 7 642 m² patří z hlediska předchozího využití do kategorie vojenských brownfieldů, konkrétně mezi kasárna. Leží na dobré příjezdové komunikaci v intravilánu města. Technická infrastruktura zahrnuje přívod elektřiny (elektřina je odpojena v hlavním rozvaděči), na hranici pozemku je i pitná voda (rovněž odpojeno od hlavního přívodu). Telekomunikační spojení bylo řešeno pouze vojenským kabelem. Investorská atraktivita spočívá ve faktu, že se nejedná o brownfield se známou ekologickou zátěží, navíc v lokalitě v centru města. Velikost objektu a jeho poloha jsou hlavními "driving forces" tlačícími na nutnou revitalizaci. Tu, s ohledem na veřejný charakter objektu, bude realizovat pravděpodobně město Terezín.

Samotná konverze kasáren bude finančně velmi náročná, zejména v realizační fázi projektu dosahují výdaje půl miliardy CZK. Veřejná investice musí být subvenována otevřenými dotačními zdroji, neboť výdaje spojené s realizační fází projektu násobně překračují finanční možnosti města Terezín. Ve fázi provozu kasáren výdaje pokračují v souvislosti s dodatečnými úpravami veřejného prostoru, řešením (zejména klidové) dopravy a managementem využití objektů. Náklady na tuto fázi již nejsou tak výrazné, a především se jedná o období, kdy by revitalizovaný objekt sám mohl generovat příjem (z pronájmu bytových i nebytových prostor). Konkrétní plán na využití je detailně ve dvou variantách představen v části A druhé kapitoly, dopady na cílové skupiny jsou diskutovány v části B téže kapitoly.

V souvislosti s řešením neutěšeného stavu objektu bylo realizováno i dotazníkové šetření, jehož smyslem bylo zjištění percepce případné transformace terezínských brownfieldů. Dotazníkové šetření realizované v říjnu 2010 se zúčastnilo 36 respondentů majících pracovní nebo rezidenční vztah k Terezínu. I přes nízkou reprezentativnost vzorku lze využít baterii odpovědí věnujících se konkrétnímu vnímání Velkých pěchotních kasáren. Z dotazníku jasně vyplynulo, že 31 % respondentů by chtělo bydlet v centru Terezína. To je poměrně vysoký podíl, nicméně ještě větší podíl obyvatel (53 %) by chtěl raději bydlet mimo Terezín, z toho 42 % do 10 km od města. Tento výsledek nevypovídá o pozitivním vnímání města jako místa k životu, což může být existencí brownfieldů do jisté míry způsobeno. Současně více než 50 % respondentů uvedlo, že město Terezín nedisponuje dostatečnou nabídkou bydlení, přičemž z vyhodnocení získaných dat vyplynulo, že 69 % respondentů by uvítalo podporu bytové výstavby bytů ve městě. Konkrétní názor na využití objektu Velkých pěchotních kasáren mělo 72 % respondentů spojený s vizí bydlení, 47 % respondentů s vizí komerčních prostor. Výsledky tak podporují záměr konverze kasáren směrem spíše do varianty č. 1 investičního záměru.

Projekt revitalizace Velkých pěchotních kasáren je významným zásahem do řešení otázky brownfieldů na území města Terezína. Jedná se o největší ze čtyř evidovaných brownfieldů v Národní databázi vedenou agenturou CzechInvest, navíc s atraktivní lokalizací v kontextu celého města. Konverze kasáren bude mít multiplikační efekty v celé řadě dalších aktivit s rozvojovým potenciálem (změna kvantity a kvality bydlení, konkurence na trhu služeb, kvalita života ve městě atp.) a v synergii s dalšími opatřeními rozvojového charakteru reprezentuje nejmarkantnější územní dopad.

E) Souhrnné hodnocení projektu

Hodnocení efektů územního dopadu části projektu Velké vojenské objekty Terezín, konkrétně Velkých pěchotních kasáren, odráží jeho prostorový význam v kontextu města Terezín a mikroregionálního zázemí Litoměřic. Ačkoliv je projekt předkládán ve dvou variantách, nejsou z hlediska významnosti dopadů varianty významně odlišné. Proto bylo možné zpracovat hodnocení v rámci jedné případové studie, vždy však s uvedením odlišnosti varianty, ke kterému je dané hodnotící kritérium stanoveno.

Projekt svým významem z hlediska územního dopadu odpovídá hodnocení metodickým rámcem "B", neboť v prvním kole hodnocení je identifikován jako projekt, který dosáhl 21 bodů. Územní dopady jsou zpravidla realizovány na měřítku obce Terezín, která je s ohledem na svoji exponovanost (zázemí mikroregionálního centra Litoměřic a průmyslových Lovosic) a také kulturně historické bariéry pevnostního systému, poměrně stabilním prvkem stávajícího sídelního systému. Hodnota investice a rozsah revitalizace kasáren jsou však natolik významné, že územní dopady v obci samotné jsou výrazné. Celkem šest z nich má střední dopad (dopad na konkurenceschopnost firem a tok investic, dopad na vlastnická práva a vývoj cen nemovitostí v dotčeném území, dopad na intenzitu vědy a výzkumu, dopad na rovné příležitosti a sociální inkluzi, dopad na dopravu a využití energií, dopad na kvalitu a využití půdy) a to vždy jen v parciálním znění otázek. Z hlediska časového rámce dopadu je význam v drtivé převaze spojený s fází provozu investice, tedy po období realizace projektu.

Jako významný dopad na území je hodnocena samotná konverze brownfieldu. Vzhledem k tomu, že regenerace brownfields spadá do kategorie systematické podpory rozvoje regionů a projekt se na revitalizaci takového brownfieldu přímo soustředí, jedná se o výrazný faktor, který je při hodnocení investice nezbytné brát v úvahu. I přes fakt, že brownfield má lokální charakter v uzavřené části intravilánu města, jeho rozloha, záměr budoucího využití a multiplikační efekty s dopadem na území jsou výrazné. Realizací projektu (v libovolné ze dvou zvažovaných variant) dojde k razantní změně města, a to nejen části v nejbližším okolí objektu.

Množství bytů, které důraz na konverzi objektu k rezidenční funkci přinese, zvýší současný stav bytových jednotek o více než 1/3. Maloobchodní služby lokalizované v objektu výrazně podpoří stávající nabídku terciérních aktivit v místě. V případě varianty 2 zaměřené na částečnou alokaci revitalizovaného prostoru do vědecko-výzkumných aktivit dojde k dopadu přesahujícího význam obce i mikroregionu.

Důležité faktory hodnocení investice spočívají i v nepřímých dopadech, tedy multiplikačních efektech investice. Realizací projektu dojde k razantní proměně části města, k jeho oživení a zlepší se i veřejná prostranství v bezprostřední blízkosti. Správně je tak projekt vnímán jako impuls rozvoje, který má na území středně velký dopad a který svými nepřímými dopady rozpoutá spirálu dalších změn v území.

Soubor tabelárního vyjádření celého procesu hodnocení územních dopadů na relevantní oblasti je uveden přílohou.

Zdroje:

- Český statistický úřad: Veřejná databáze [online]. Praha [cit. 2021-03-15]. Dostupné z: <https://vdb.czso.cz/vdbvo2/>
- Malý lexikon obcí České republiky - 2020. Český statistický úřad [online]. Praha, 2020 [cit. 2021-03-16]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/maly-lexikon-obci-ceske-republiky-2020#>
- Město Terezín [online]. Terezín [cit. 2021-03-15]. Dostupné z: <http://mestoterezin.cz>
- Národní geoportál INSPIRE [online]. c2010-2019 [cit. 2021-03-15]. Dostupné z: <https://geoportal.gov.cz/>
- Pramenné dílo 1991. Český statistický úřad [online]. Praha [cit. 2021-03-16]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/slodb/pramenne-dilo-1991>
- RŮŽKOVÁ, Jiřina a Josef ŠKRABAL. Historický lexikon obcí České republiky 1869-2005. Praha: Český statistický úřad, 2006. ISBN 80-250-1310-3.
- RŮŽKOVÁ, Jiřina a Josef ŠKRABAL. Historický lexikon obcí České republiky 1869-2005. Praha: Český statistický úřad, 2006. ISBN 80-250-1311-1.
- Sčítání lidu, domů a bytů 2001 - Pramenné dílo - 2001. Český statistický úřad [online]. Praha [cit. 2021-03-16]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/scitani-lidu-domu-a-bytu-2001-pramenne-dilo-2001-zi09as02dt>
- Sčítání lidu, domů a bytů 2011. Český statistický úřad [online]. Praha [cit. 2021-03-16]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/scitani-lidu-domu-a-bytu-2011>
- Tereziánské barokní bloky – jejich potenciál a využití
- Velké vojenské objekty Terezín – studie transformace a následného využití území (implementační část)