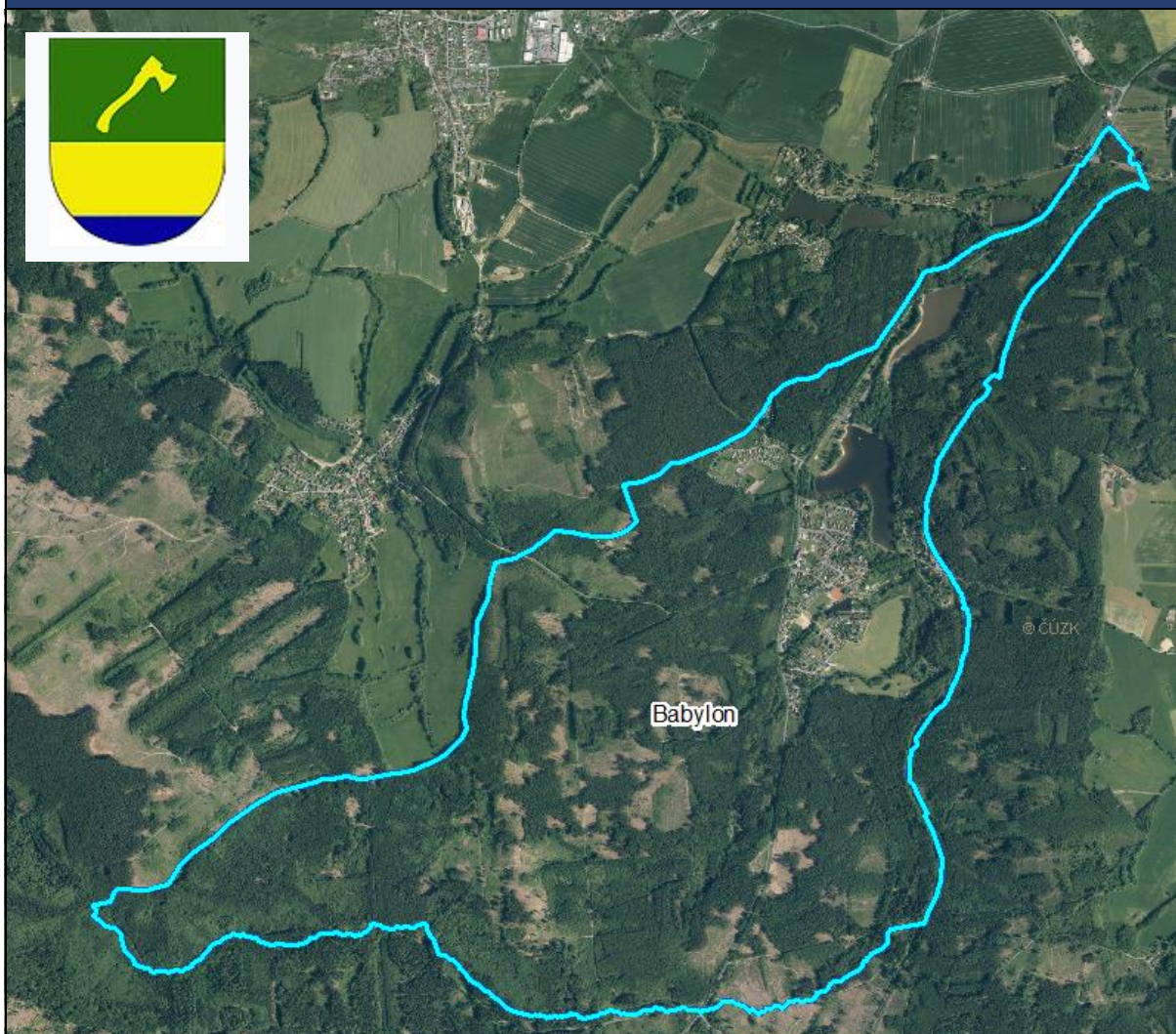


BABYLON



ZÁKLADNÍ ÚDAJE O OBCI

statut	obec
působnost	obec I.
stavební úřad	Domažlice
katastrální území	Babylon
počet částí	1
rozloha v ha	665,2
počet obyvatel k 31.12.2023	371
zařazení dle závislosti	obec závislá na vybavenosti okolních obcí
stav ÚPD	územní plán Babylon ve znění změny č. 4 (2023)
další podklady pro rozhodování v území	ÚS Český les ÚS – Rozvojová studie pro vrchol Čerchova, Malinovu horu a Sádek
další strategické dokumenty	strategický plán rozvoje obce – ANO pasport místních komunikací – ANO plán rozvoje vodovodů Plzeňského kraje – NE (obec nemá vodovod); plán rozvoje kanalizací Plzeňského kraje - ANO komplexní pozemková úprava – NE revize katastru – ANO

ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA OBCE

www.babylon-obec.cz/

Obec se nachází 8 km od města Domažlice a 6 km od hraničního přechodu Folmava.

Někdejší dřevařská obec se stala letoviskem a střediskem rekreace a cestovního ruchu. Na okraji obce se nachází přírodní koupaliště s pozvolným vstupem do vody a travnatou pláží. Kolem rybníka se rozprostírá smrkový a borovicový les. V Babyloně působila nebo trávila dovolenou celá řada významných osobností, např. prof. UK v Praze Bohuslav Brauner, geolog prof. Rudolf Sokol či zpěvák Karel Zich.

Obec Babylon je obcí obsluhovanou, která je na základní vybavenosti (zdravotnictví, sociální služby, zaměstnání) závislá na Domažlicích.

PODKLADY PRO ROZBOR UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ

HODNOTY NA ÚZEMÍ OBCE

Architektonické a urbanistické hodnoty

Za kulturní hodnoty se považují památkově chráněné objekty a území ve smyslu zákona č. 20/187 o státní památkové péči a dále:

- chalupa čp. 5 - hmotově tradiční stavba lidové architektury (ochrana hmoty)
- chalupa čp. 12 - hmotově tradiční stavba lidové architektury (ochrana hmoty)
- chalupa ev. 108 - hmotově tradiční stavba lidové architektury (ochrana hmoty)
- vila u rybníka čp. 37
- penzion Magda čp. 72 - architektonicky cenný objekt z přelomu 19. a 20. století (zachování architektonického vzhled)
- vila Luisa
- vila Marie
- pamětní kříž u čp. 5
- vilová čtvrt s ubytovacím zařízením u rybníka čp. 52, 53, 33, 36, 71
- drobné sakrální stavby - pamětné kříže
- jádro obce jako urbanisticky významný kompoziční prostor

Přírodní hodnoty

Za přírodní hodnoty se považují zvláště chráněná území ve smyslu § 14 zákona č. 114/92 o ochraně přírody a krajiny a dále:

- zachovalé nivy v okolí vodních toků
- mokřady a prameniště
- území rybníčné krajiny vymezené v ZÚR
- funkční prvky územního systému ekologické stability
- náhon Teplé Bystřice
- dubová alej prof. Bohuslava Braunera

Cenné biotopy sledované v rámci mapování biotopů soustavy Natura. Jedná se o plochy mimo lesní porosty, mimo vymezené plochy zvláště chráněných území a mimo I. a II. zóny CHKO Český les. Biotopy musí splňovat jedno kritérium reprezentativnosti A, B nebo kritérium zachovalosti A, B. Pro vymezení samostatné plochy v územním plánu je doporučeno vyznačovat plochy od velikosti cca 500 m². Plochy budou upřesněny do zadání územního plánu.

- L2.2B (100)
- T1.5 (100)
- T1.6 (85, 100)
- K1(15)

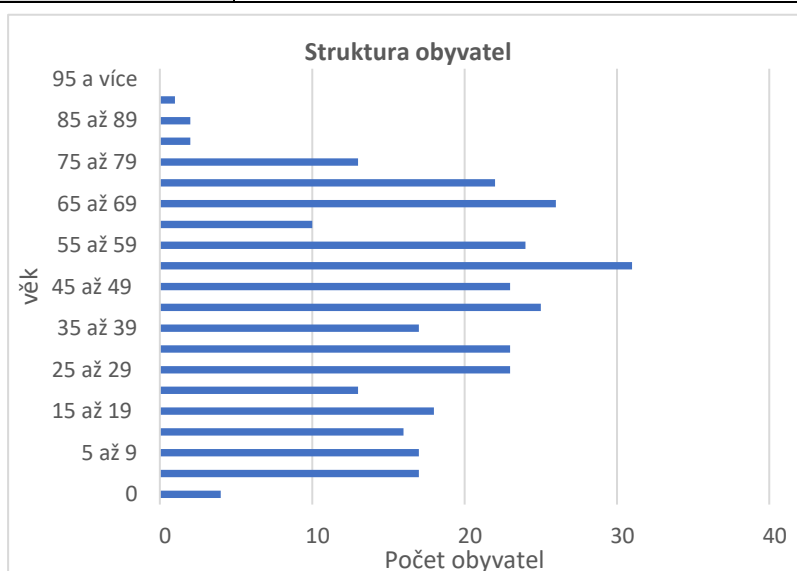
ZJIŠTĚNÍ A VYHODNOCENÍ STAVU A VÝVOJE ÚZEMÍ, JEHO HODNOT A LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

1. Širší územní vazby			Hodnocení
<i>Na území ORP Domažlice</i>	Dostupnost hraničního přechodu	Folmava (7 km)	+
<i>Mimo území ORP Domažlice</i>	Dostupnost krajského města Plzně a hlavního města Prahy		+
	Silniční dopravou	Plzeň – 62 km za 0:59 hod Praha – 154 km za 1:56 hod	
	Autobusovou dopravou	Plzeň – 1 přestupy Praha – 2 přestupy	0
	Železniční dopravou	Plzeň – 1 přestup Praha – 1 přestup	0
2. Prostorové a funkční uspořádání území			Hodnocení
3. Struktura osídlení			Hodnocení
<i>Obce obsluhované, obsluhující, svébytné</i>	obec Babylon je obcí obsluhovanou, která je na základní vybavenosti (např. zdravotnictví, školství, sociální služby, zaměstnání) závislá na Domažlicích		ukazatel není hodnocen
<i>Obce ležící ve funkčně urbanizovaných územích (obce (FUA))</i>	obec leží v dosahu místního pracovního systému (Domažlic) a jsou zahrnuty do FUA, tzn. obyvatelé mají zvláště silnou vazbu na pracoviště v Domažlicích		+
PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ:			
<i>Charakteristika zástavby</i>	V územním plánu převládají plochy smíšené obytné městské s výškovým regulativem max 2,5 NP. Tato výšková hladina se vyskytuje u vilek (např. Luisa, Marie, Věra). V obci převládá výšková hladina 1,5 NP se sedlovou střechou. Dominantou obce jsou budovy veřejné občanské vybavenosti o 4 NP (hotel Bohmann a bývalý hotel Praha). Negativní dominantou obce na hlavním tahu je vyhořelý hotel Belveder (bývalá zotavovna ROH Škarmanka).		
<i>Hustota zástavby</i>	Hustota zástavby je optimální. U objektů je dostatek prostoru pro zahrady a soukromou zeleň.		
<i>Veřejné prostory včetně jejich dostupnosti</i>	Nové ulice a ulice v centrální části obce jsou dostatečně široké s řešenými parkovacími plochami (okolí sportovního zázemí, MŠ a OÚ). Jižní a západní (za kempem) část intravilánu nedisponují dostatečně širokými ulicemi, avšak doprava v této části není frekventována. Nedostatečně široká je dále ulice při pravém břehu rybníka, která zároveň slouží jako stezka pro pěší a cyklisty.		
<i>Funkční uspořádání sídla:</i>	Obytné zóny	Obytná funkce převládá nad ostatními funkcemi. Je rozptýlena v celém intravilánu kromě severní části obce, která je využívána jako veřejné koupaliště a prostor bezprostředně s tím souvisejících (parkování).	
	Veřejná vybavenost	Veřejná vybavenost se soustřeďuje při hlavním tahu (restaurace, ubytování, obchod s potravinami apod.) a v centrální části obce (OÚ, MŠ, knihovna, restaurace), což zaručuje dobrou dostupnost pro všechny obyvatele. Ostatní objekty nabízející především veřejné ubytování jsou volně rozptýleny v zástavbě.	

	Výrobní a průmyslové zóny	V obci se nevyskytují.
	Rekreační zóny	V obci jsou hojně zastoupeny v podobě veřejného koupaliště a jeho okolí, kempu, centrálního sportoviště a lesního rekreačního komplexu „Srub Babylon“. Soukromá rekreace se soustřeďuje u břehu rybníku Babylon, chatová osada jihovýchodně od obce na okraji lesa a dvě lesní lokality u náhonu Bystřice a v blízkosti hlavního tahu na Českou Kubici. V obci je dostatek veřejných zelených ploch, které poskytují prostor pro odpočinek a každodenní krátkodobou rekreaci.

STRUKTURA OSÍDLENÍ:

<i>Hustota osídlení</i>	55,78 obyv./km ² – střední hustota – předměstská oblast
<i>Sociálně-ekonomická struktura</i>	Vzhledem k velikosti obce je zde dostatek pracovních příležitostí. Převládá terciální sektor (obchod a služby). Do obce přijíždí 45 lidí za zaměstnáním. Nejvíce obyvatel dojíždí za zaměstnáním do pracovního centra Domažlice. Velký podíl obyvatel dojíždí za prací do sousedního Německa.
<i>Kvalita prostředí obce</i>	Obec je obklopena lesy, v obci se nachází dostatek zeleně a přírodní koupaliště. Obec nabízí sportovní zázemí, několik dětských hřišť a relaxačních zón, možností pro turistiku, cyklistiku i vodní sporty, dostatečná občanská vybavenost v podobě služeb v pohostinství a prodeje základních potravin. Negativně však na kvalitu života v obci působí průtah silnice I/26 ve směru Plzeň – Babylon, který přináší hluk, emise a bezpečnostní rizika pro pěší a cyklisty. Řešením je realizace plánovaného obchvatu obce.
<i>Demografická struktura</i>	Počet obyvatel a saldo migrace dlouhodobě stoupá, index stárí je nad průměrem ORP Domažlice, což jsou dobré ukazatele. Vývoj přirozeného přírůstu ovšem dlouhodobě klesá. Nejvíce obyvatel je zastoupeno ve věkové skupině 50 – 54 let. Průměrný věk obyvatel je 41, 037.



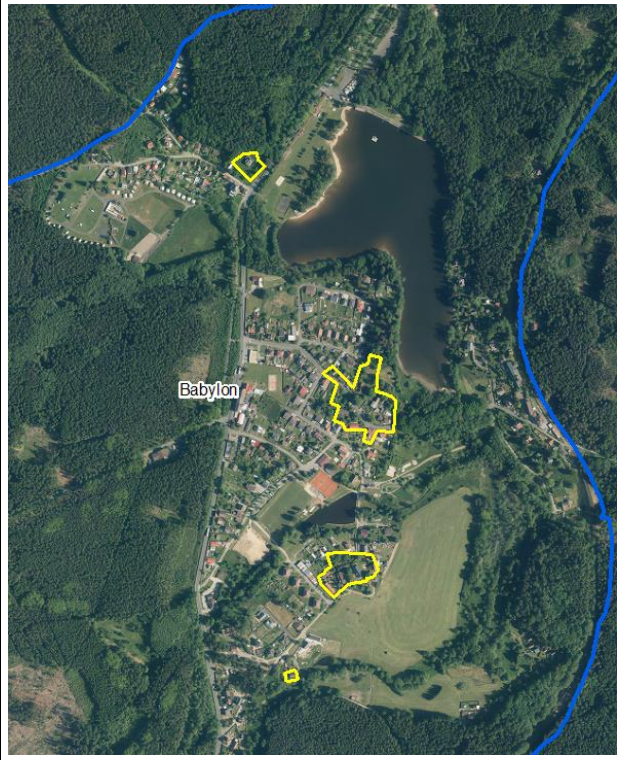
Historické a kulturní souvislosti	Značný rozvoj sídla nastal na přelomu 19. a 20. století, kdy se stal oblíbeným rekreačním střediskem. V roce 1905 byl vybudován v obci rybník jako veřejné koupaliště, což zde vedlo ke vzniku prvních penzionů, hotelů a dalších turistických zařízení. V období mezi světovými válkami se popularita Babylonu dále zvyšovala. Bylo zde vybudováno zázemí pro rekreaty a letní hosty hlavně z měst Plzně a Domažlic. Během socialismu v 50. – 80. letech 20. století se zde rozvinul organizovaný cestovní ruch,
--	---

kdy sem mířili rekreační v rámci podnikových rekreačních zařízení. V současnosti je Babylon stále oblíbeným místem pro odpočinek s možností koupání, turistiky a relaxaci v přírodě. Obec je hodně závislá na německé klientele.

Stabilní katastr 1838



Ortofoto 2022



Hodnocení

Obec Babylon je harmonicky strukturovaná, s převážně nízkou zástavbou a dostatkem veřejné vybavenosti, která je strategicky umístěna podél hlavního tahu a v centru obce. Obytné a rekreační zóny jsou vyvážené, což podporuje jak kvalitní životní podmínky, tak i turistickou přitažlivost obce. Rybník Babylon a další zelené plochy poskytují rozsáhlé možnosti pro rekreaci a volnočasové aktivity. Mezi problémy patří vyhořelý hotel Belveder a frekventovaný průtah obcí. Babylon celkově působí jako dobře udržovaná obec, která nabízí kvalitní prostředí pro trvalé i sezónní obyvatele.

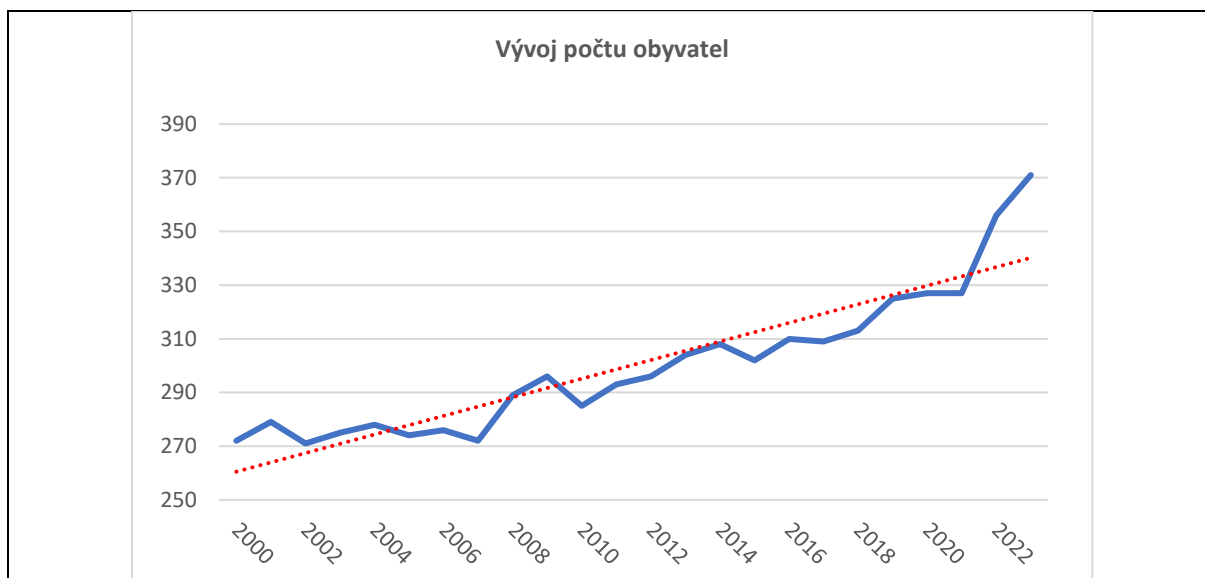
4. Sociodemografické podmínky a bydlení

Hodnocení

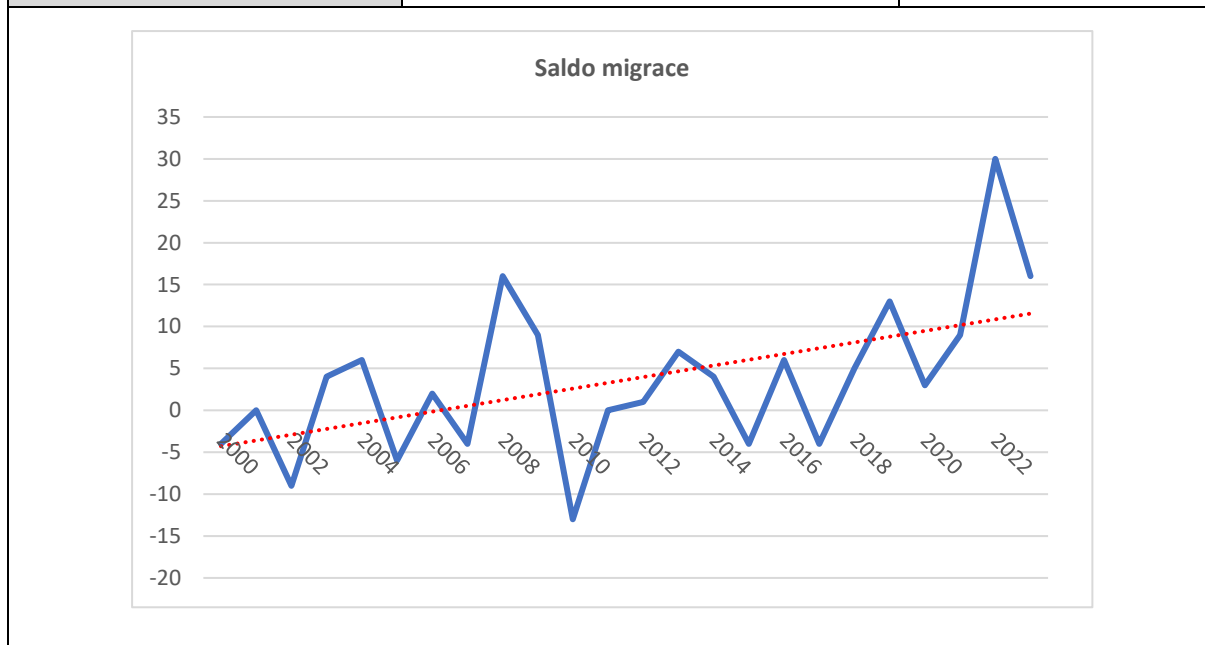
Vývoj počtu obyvatel

mírně stoupající

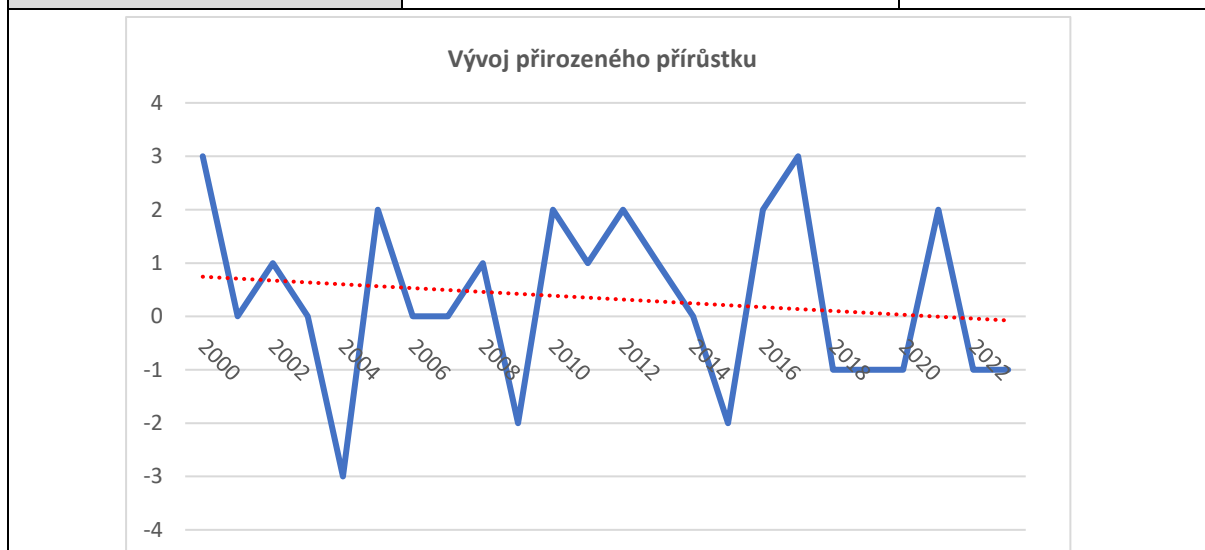
+



<i>Saldo migrace</i>	stoupající	+
----------------------	------------	---

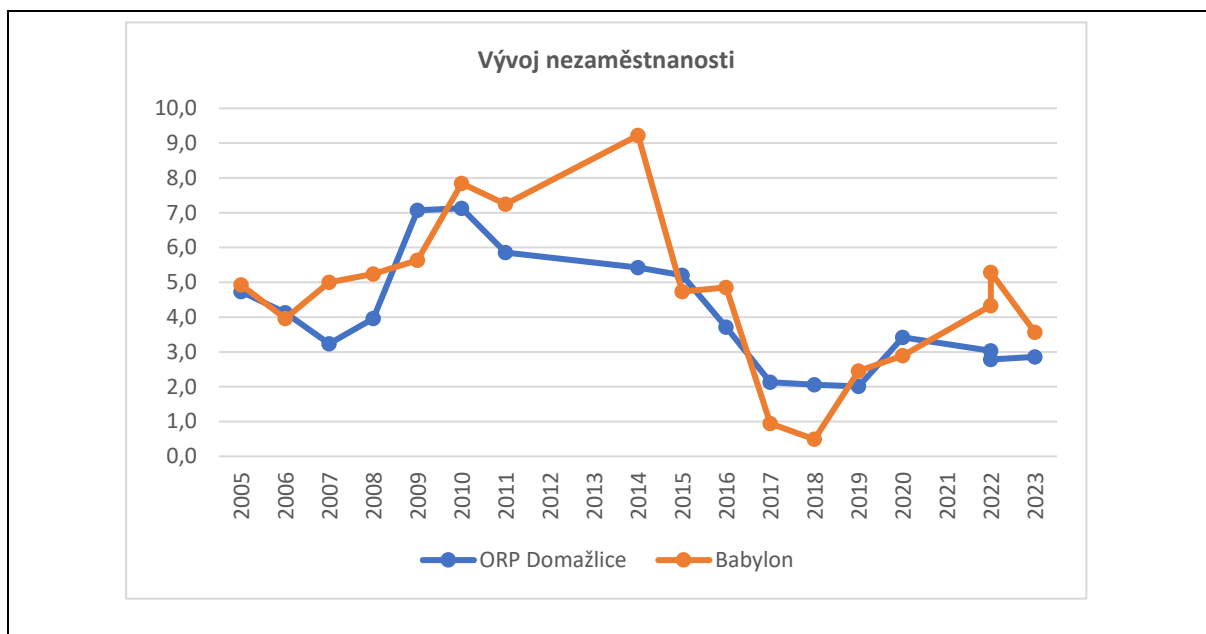


<i>Vývoj přirozeného přírůstku</i>	klesající	-
------------------------------------	-----------	---

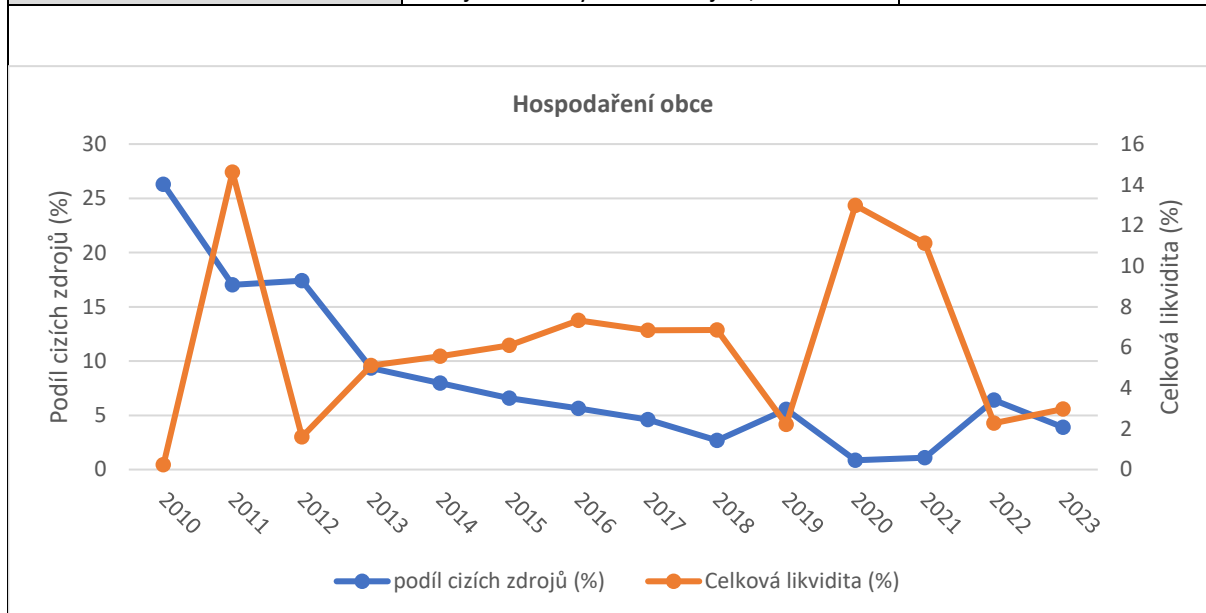


Vývoj indexu stáří ve vztahu k ORP Domažlice	Hodnoty jsou převážně pod průměrem ORP Domažlice.	+																																							
<p style="text-align: center;">Vývoj indexu stáří ve vztahu k ORP Domažlice</p> <table border="1"> <caption>Data for the line chart: Vývoj indexu stáří ve vztahu k ORP Domažlice</caption> <thead> <tr> <th>Year</th> <th>ORP Domažlice</th> <th>Babylon</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>2000</td><td>80</td><td>60</td></tr> <tr><td>2002</td><td>85</td><td>75</td></tr> <tr><td>2004</td><td>90</td><td>70</td></tr> <tr><td>2006</td><td>95</td><td>75</td></tr> <tr><td>2008</td><td>100</td><td>70</td></tr> <tr><td>2010</td><td>105</td><td>80</td></tr> <tr><td>2012</td><td>110</td><td>95</td></tr> <tr><td>2014</td><td>115</td><td>105</td></tr> <tr><td>2016</td><td>120</td><td>105</td></tr> <tr><td>2018</td><td>125</td><td>135</td></tr> <tr><td>2020</td><td>130</td><td>135</td></tr> <tr><td>2022</td><td>140</td><td>115</td></tr> </tbody> </table>			Year	ORP Domažlice	Babylon	2000	80	60	2002	85	75	2004	90	70	2006	95	75	2008	100	70	2010	105	80	2012	110	95	2014	115	105	2016	120	105	2018	125	135	2020	130	135	2022	140	115
Year	ORP Domažlice	Babylon																																							
2000	80	60																																							
2002	85	75																																							
2004	90	70																																							
2006	95	75																																							
2008	100	70																																							
2010	105	80																																							
2012	110	95																																							
2014	115	105																																							
2016	120	105																																							
2018	125	135																																							
2020	130	135																																							
2022	140	115																																							
Připravované plochy k bydlení v ÚP	Obec má dostatek pozemků umožňující výstavbu RD.	+																																							
Vývoj počtu dokončených bytů	Stoupající.	+																																							
5. Příroda a krajina		Hodnocení																																							
Koeficient ekologické stability	10,3 (přírodní a přírodě blízká krajina)	+																																							
Přítomnost chráněných území	CHKO Český les, přírodní park Český les, přírodní památka Sokolova vyhlídka a evropsky významná lokalita Čerchovský les (NATURA 2000)	+																																							
Prvky rozptýlené a doprovodné zeleně v krajině (RDZ)	obec je celá obklopena lesy, v okolí toků a komunikací je dostatek liniové zeleně	+																																							
6. Vodní režim		Hodnocení																																							
Zranitelná oblast vodního režimu	obec není zahrnuta do zranitelné oblasti	0																																							
Ochranné pásmo vodních zdrojů	OP částečně zasahuje do zastavěného území, rozvojem sídla může dojít ke střetu s ochranou vodních zdrojů	-																																							
Záplavové území	na území obce je vymezeno území ohrožené zvláštními povodněmi	0																																							
Odvodněné území niv	na území obce je minimum odvodněných a přeměněných niv	+																																							
7. Horninové prostředí		Hodnocení																																							
Zdroje nerostných surovin	na území obce se nenachází žádné zdroje nerostných surovin	0																																							
Ohrožení těžbou	obec není ohrožena těžbou	0																																							
Výskyt poddolovaných území	na území obce se nevyskytují poddolovaná území	0																																							
8. Kvalita životního prostředí		Hodnocení																																							

<i>Hodnoty radonového rizika</i>	většina území včetně urbanizované části se nachází v oblasti vysokého radonového rizika	-
<i>Zdroje znečištění</i>	v obci nejsou významné zdroje znečištění	+
<i>Stoupající doprava</i>	intenzita dopravy se od roku 2010 stále zvyšuje	-
9. Zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa		
		Hodnocení
<i>Třída ochrany dle BPEJ</i>	převažují půdy IV. a V. třídy ochrany ZPF	0
<i>Odvodněné pozemky</i>	území obce není meliorováno, čímž není narušen vodní režim krajiny	+
<i>Ohrožení větrnou erozí</i>	na území se nevyskytuje	0
<i>Ohrožení vodní erozí</i>	zemědělská půda je slabě ohrožena vodní erozí	0
<i>Lesy hospodářské, ochranné a zvláštního určení</i>	81,3 % území obce zaujímají lesy	+
<i>Ohrožení kůrovcem</i>	na území obce se nachází menší i větší lesní plochy vytěžené nebo čekající na vytěžení v rámci kůrovcové kalamity	-
10. Občanská vybavenost včetně její dostupnosti a veřejná prostranství		
		Hodnocení
<i>Občanská vybavenost</i>	obec má vlastní mateřskou školu, společenský sál, obchod s potravinami, několik restaurací, ubytovnu, penzion, hotel, tělocvična, komunitní centrum, autokemp, poštu a CzechPoint; sportovní vyžití je na dětském či fotbalovém hřišti popř. tenisových kurtech; v obci působí spolky hasičů, fotbalistů, sokola a spolek Babylon, spolek Včelaři Babylon	+
<i>Vhodné prostory pro konání veřejných akcí</i>	obec má dostatek vhodných prostor pro konání veřejných akcí (komunitní centrum a sál hotelu Bohman)	+
11. Dopravní infrastruktura včetně její dostupnosti		
		Hodnocení
<i>Dopravní dostupnost</i>	silnice I. třídy; obcí prochází železnice, ovšem počet zastavujících vlaků je v poslední letech snížen	+
12. Technická infrastruktura včetně její dostupnosti		
		Hodnocení
<i>Technická infrastruktura</i>	v obci není veřejný vodovod; obec je odkanalizována vyjma odlehlých rekreačních chat a je napojena na ČOV; veřejné osvětlení je dostačující; obec není plynofikována a ani se o plynofikaci neuvažuje	0
13. Ekonomické a hospodářské podmínky		
		Hodnocení
<i>Vývoj nezaměstnanosti</i>	hodnoty jsou převážně nad průměrem ORP Domažlice	-



Hospodaření obce	celková likvidita je 2,98 %, podíl cizích zdrojů k celkovým aktivům je 3,91 %	+
-------------------------	---	----------



Dostupnost ploch pro podnikání	vzhledem k velikosti a charakteru obce není potřeba plochy pro podnikání vymezovat	0
Daňová výtěžnost	činí 38,6 (průměr za ORP Domažlice činí 20,6)	+

14. Rekreační a cestovní ruch		Hodnocení
<i>Turistické cíle</i>	Sokolova vyhlídka, blízkost CHKO Český les, lesopark Čertův kámen, náhon Bystřice	+
<i>Veřejné koupaliště</i>	rekreační areál Babylon	+
<i>Cyklotrasa, cyklostezka, naučná stezka</i>	obec je napojena na síť turistických stezek, mezinárodní cyklostezku, má dobře zpřístupněné okolí zpevněnými cestami k rodinným vycházkám	+
<i>Ubytovací zařízení</i>	v obci je několik ubytovacích zařízení	+
15. Bezpečnost a ochrana obyvatel		Hodnocení

<i>Povodňové riziko</i>	na území obce se nachází území ohrožené zvláštními povodněmi – na Černém rybníce a v jeho těsné blízkosti; mezi ohrožující objekty patří čistírna odpadních vod Babylon, Černý a Babylonský rybník	-
<i>Zdroje znečištění</i>	v obci nejsou významné zdroje znečištění, jako možný zdroj znečištění můžou být emisní plyny produkované vyšším dopravním zatížením na silnici I/26 ve směru Draženov - hraniční přejezd Folmava	0
<i>Stoupající doprava</i>	intenzita dopravy se od roku 2010 stále zvyšuje	-

ROZBOR UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ	
ZJIŠTĚNÍ A VYHODNOCENÍ POZITIV A NEGATIV	
POZITIVA (+)	NEGATIVA (-)
HOSPODÁŘSKÉ PROSTŘEDÍ	
1. ŠIRŠÍ ÚZEMNÍ VZTAHY	
+ dostupnost hraničního přechodu + dobrá dostupnost města Plzně a Prahy silniční dopravou	
2. PROSTOROVÉ A FUNKČNÍ USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ	
3. STRUKTURA OSÍDLENÍ	
+ obec leží v dosahu místního pracovištního systému (Domažlic) a je zahrnutý do FUA	
11. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA VČETNĚ JEJÍ DOSTUPNOSTI	
+ dobrá dopravní dostupnost	
12. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA VČETNĚ JEJÍ DOSTUPNOSTI	
13. EKONOMICKÉ A HOSPODÁŘSKÉ PODMÍNKY	
+ hospodaření obce + daňová výtěžnost + hospodaření obce	- hodnoty vývoje nezaměstnanosti jsou převážně nad průměrem ORP Domažlice
SOUDRŽNOST SPOLEČENSTVÍ OBYVATEL ÚZEMÍ	
2. PROSTOROVÉ A FUNKČNÍ USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ	
3. STRUKTURA OSÍDLENÍ	
+ obec leží v dosahu místního pracovištního systému (Domažlic) a je zahrnutý do FUA	
4. SOCIODEMOGRAFICKÉ PODMÍNKY A BYDLENÍ	
+ mírně stoupající vývoj počtu obyvatel + stoupající saldo migrace + hodnoty indexu stáří jsou převážně pod průměrem ORP Domažlice + dostatek pozemků k výstavbě RD + stoupající vývoj v počtu dokončených bytů	- klesající vývoj přirozeného přírůstku
10. OBČANSKÁ VYBAVENOST VČETNĚ JEJÍ DOSTUPNOSTI	
+ dobrá občanská vybavenost	
11. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA VČETNĚ JEJÍ DOSTUPNOSTI	
+ dobrá dopravní dostupnost	

12. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA VČETNĚ JEJÍ DOSTUPNOSTI		
14. REKREACE A CESTOVNÍ RUCH		
+ nabídka turistických cílů + veřejné koupaliště + obec je napojena na řadu turistických i cyklistických stezek + v obci je několik ubytovacích zařízení		
15. BEZPEČNOST A OCHRANA OBYVATEL		
	- zvyšující se intenzita dopravy - na území obce se nachází území ohrožené zvláštními povodněmi	
ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ		
5. PŘÍRODA A KRAJINA		
+ koeficient ekologické stability + přítomnost chráněných území + dostatek rozptýlené a doprovodné zeleně v krajině		
6. VODNÍ REŽIM		
+ minimum odvodněných a přeměněných niv	- OP částečně zasahuje do zastavěného území, rozvojem sídla může dojít ke střetu s ochranou vodních zdrojů	
7. HORNINOVÉ PROSTŘEDÍ		
8. KVALITA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ		
+ v obci nejsou významné zdroje znečištění	- většina území včetně urbanizované části se nachází v oblasti vysokého radonového rizika - zvyšující se intenzita dopravy	
9. ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA		
+ území obce není meliorováno, čímž není narušen vodní režim krajiny + 81,3 % území obce zaujímají lesy	- výskyt kůrovcové kalamity	
VYHODNOCENÍ VYVÁŽENOSTI ÚZEMNÍCH PODMÍNEK A JEDNOTLIVÝCH OBLASTÍ MEZI SEBOU		
HOSPODÁŘSKÝ	SOCIÁLNÍ	ŽIVOTNÍ
6 +	9 +	3 +
Obec Babylon má silné všechny pilíře vyváženosti územních podmínek.		
Obec Babylon má perspektivní potenciál pro další rozvoj, hlavně díky svým rekreačním možnostem a strategické poloze blízko hranic s Německem.		

HLAVNÍ POŽADAVKY NA ZMĚNY V ÚZEMÍ		
Požadavky vyplývající ze ZÚR Plzeňského kraje ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3 a 4		
- OR4 Rozvojová osa Plzeň – Domažlice – hranice ČR – v platném ÚP <i>zpracováno</i>		
- SON1 Specifická oblast Český les – v platném ÚP <i>zpracováno</i>		

- ŽD17/03 – úsek Zbůch – Česká Kubice, modernizace – zdvojkolejnění a elektrifikace se směrovou optimalizací – v platném ÚP **zpracováno**
- SD26/06 – Babylon obchvat – v platném ÚP **zpracováno**
- Prioritní dálková cyklotrasa (CT): Středočeský kraj – Těně – Rokycany – Plzeň – Stod – Staňkov – Horšovský Týn – Domažlice – Babylon – Česká Kubice – hraniční přechod Folmava – SRN
- Krajina KR 04 – Všerubská vrchovina **zpracovat**

Požadavky/úkoly/problémy k řešení v ÚPD

Zpracovatel územního plánu provede vyhodnocení definovaných hodnot a poté stanoví jejich ochranu.

U architektonických a urbanistických hodnot zpracovatel stanoví takové regulativy, které povedou k posílení nebo zachování uvedených hodnot obce. S ohledem na problematiku umísťování mobilních domů jako staveb hlavních i jako staveb doplňkových ke stávajícímu bydlení (výměnky), zpracovatel stanoví podmínky (výška objektů, charakter, objem – proporcionalita mobilních domů vůči okolní zástavbě), za kterých lze mobilní domy v území umísťovat a případně v jakých funkčních plochách budou přípustné či naopak vyloučeny.

V rámci ochrany veřejných prostranství bude prověřena možnost stanovení vhodného charakteru oplocení směrem do veřejného prostoru (např. formou stanovení průhlednosti či vyloučením staveb plného/prefabrikovaného oplocení ve vymezených lokalitách či ve všech plochách, výška atp.).

V lokalitách s možností výstavby více rodinných domů, zpracovatel prověří možnost stanovení etapizace, jako podmínky pro rozhodování v území. Etapizace bude spočívat ve vybudování dopravní a technické infrastruktury s odpovídajícím veřejným prostranstvím a až následnou výstavbou rodinných domů. Etapizace může rovněž stanovit k zastavitelným plochám pořadí (prioritu), v jakém se začnou využívat.

V rámci nových ploch veřejných prostranství a při rekonstrukci stávajících, bude rovněž řešena modrozelená infrastruktura sídla – tzn. využití dešťových vod formou souborů opatření sloužících k udržení vody v zástavbě či navazující krajině, mající dopad na zmírnění negativních projevů plynoucích ze změny klimatu.

Přírodní hodnoty zpracovatel vymezení zejména jako plochy přírodní, nezastavitelné, s výjimkou veřejně prospěšných staveb dopravní a technické infrastruktury. V případě, že budou přírodní hodnoty zahrnuty do zastavitelných ploch, provede zpracovatel územního plánu náležitě odůvodnění a navrhne kompenzační opatření, které eliminuje znehodnocení či poškození konkrétní přírodní hodnoty.

Obec Babylon má perspektivní potenciál pro další rozvoj, hlavně díky svým rekreačním možnostem a strategické poloze blízko hranic s Německem.

Zpracovatel bude obec rozvíjet jako venkovské sídlo se zachováním tradičních hodnot a venkovské architektury se zaměřením především přírodní hodnoty, přírodní zdroje a na rekreaci. Výroba řešena především formou řemeslnické výroby, drobných služeb a živností s max. několika zaměstnanci. Typ bydlení především venkovského charakteru tzn. s převládajícím podílem zahrad a možností chovatelských a pěstitelských činností.

Při zpracování územního plánu musí být prověřeno:

1. zmírnění nebo omezení urbanistických, dopravních a hygienických závad
 - revitalizace vyhořelého areálu hotelu Belveder (brownfield) v souvislosti s možností jiného funkčního využití plochy (např. hromadné bydlení)
 - prověřit vymezené návrhové plochy bydlení, smíšené obytné a občanské vybavenosti nad 20 000 m² a současně u nich stanovit etapizaci s vyřešením prvořadě vymezení veřejných prostranství, popř. stanovit podmínku regulačního plánu (§ 15, 17, 20 vyhlášky č. 157/2024 Sb.);
 - šířka uličního prostoru v některých částech obce v souvislosti s parkovacími plochami
 - šířka veřejného prostoru (ulice) od č.p. 20 po č.p. 47, tato místní komunikace slouží současně jako turistická trasa pro pěší a cyklisty
2. zmírnění nebo omezení vzájemných střetů záměrů na provedení změn v území,
 - v rámci modernizace dráhy směr hranice ČR obec požaduje zdvojkolejnění a posunutí co nejdále od zastavěného území obce
3. zmírnění nebo omezení střetů těchto záměrů s limity využití území a s hodnotami v území
 - plánovaný obchvat silnice I/26 je v řízení o vydání územního rozhodnutí, v rámci řízení byly vzájemné střety vypořádány
4. odstranění nebo zmírnění vlivů negativ v území.

- potřeba další ochrany hlavních odvodňovací zařízení a odvodňovacích kanálů a na základě vyhodnocení zpracovatele územního plánu bude ve veřejném zájmu navrženo jejich zrušení – revitalizace

Řada odvodňovacích kanálů a zařízení zbytečně odvádí vodu z krajiny, čímž dochází k prohlubování nedostatku vody v krajině. Zpracovatel ve veřejném zájmu vyhodnotí potřebu těchto zařízení a navrhne jejich zrušení či revitalizaci. Požadavek navazuje na Koncepti na ochranu před následky sucha pro území České republiky

PROBLÉMY, KTERÉ NELZE ŘEŠIT V ÚPD

- nadměrné dopravní zatížení na komunikaci I/26 na celém území obce Babylon (bezpečnost chodců, popř. cyklistů)
- chybí vodovod
- realizace plánovaného obchvatu obce a modernizace dráhy