



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Министерство на околната среда и водите

Регионална инспекция по околната среда и водите – Пазарджик

Изм. № ... ПД-02-56-(1) ...

гр. Пазарджик, ... 01.09 ... 2023 г.

ДО

Г-ЖА ГИНКА ВЪРБАКОВА

УПРАВИТЕЛ НА „РИАЛ СТЕЙТС“ ЕООД

ГР. СОФИЯ 1618, Р-Н „ВИТОША“, УЛ. „ОКОЛОВРЪСТЕН ПЪТ“ №3, ЕТ. 7

Относно: Уведомление за изготвяне на проект на Подобен устройствен план – План за застрояване и регулация (ПУП-ПРЗ) за промяна на предназначението на поземлени имоти (ПИ) с идентификатори 65468.48.12, 65468.49.7, 65468.49.8, 65468.49.10, 65468.49.21, 65468.49.22, 65468.50.17, 65468.50.24, 65468.50.26, 65468.50.39, 65468.50.40, 65468.50.43, 65468.50.44, 65468.50.45, 65468.58.6, 65468.58.8, 65468.58.33, 65468.58.36, 65468.59.6, 65468.59.35, 65468.60.39, 65468.62.6, 65468.62.14, 65468.62.23, 65468.102.37 и 65468.102.39 по КККР на с. Сбор, общ. Пазарджик, обл. Пазарджик, внесено с вх. № ПД-02-56/18.08.2023 г. от „РИАЛ СТЕЙТС“ ЕООД

УВАЖАЕМА ГОСПОЖО ВЪРБАКОВА,

Във връзка с внесеното уведомление за горесцитирания проект на ПУП-ПРЗ, на основание чл. 6а, т. 2 от *Наредбата за условията и реда за извършване на оценка за съвместимостта на планове, програми, проекти и инвестиционни предложения с предмета и целите на опазване на защитените зони (Наредбата за ОС, ДВ бр. 73/2007 г., изм. и доп. ДВ бр. 94/2012 г.)*, което се приема за уведомление по приложение № 1 към чл. 10, ал. 1 от същата, Ви уведомявам следното:

ПУП-ПРЗ попада в обхвата на чл. 2, ал. 2 от *Наредбата за ОС*.

За проект на Подобен устройствен план – План за застрояване и регулация (ПУП-ПРЗ) за промяна на предназначението на поземлени имоти (ПИ) с идентификатори 65468.48.1, 65468.48.2, 65468.48.3, 65468.48.4, 65468.48.5, 65468.48.6, 65468.48.7, 65468.48.8, 65468.48.9, 65468.48.10, 65468.48.11, 65468.48.13, 65468.48.14, 65468.48.15, 65468.48.16, 65468.48.17, 65468.48.18, 65468.48.19, 65468.48.20, 65468.48.21, 65468.48.22, 65468.48.23, 65468.48.24, 65468.49.1, 65468.49.2, 65468.49.3, 65468.49.4, 65468.49.5, 65468.49.6, 65468.49.7, 65468.49.8, 65468.49.9, 65468.49.10, 65468.49.11, 65468.49.12, 65468.49.13, 65468.49.14, 65468.49.15, 65468.49.16, 65468.49.17, 65468.49.18, 65468.49.19, 65468.49.20, 65468.50.1, 65468.50.2, 65468.50.3, 65468.50.4, 65468.50.5, 65468.50.6, 65468.50.7, 65468.50.8, 65468.50.9, 65468.50.10, 65468.50.11, 65468.50.12, 65468.50.13, 65468.50.14, 65468.50.15, 65468.50.16, 65468.50.17, 65468.50.18, 65468.50.19, 65468.50.20, 65468.50.21, 65468.50.22, 65468.50.23, 65468.50.24, 65468.50.25, 65468.50.27, 65468.50.28, 65468.50.29, 65468.50.30, 65468.50.31, 65468.50.32, 65468.50.33, 65468.50.34, 65468.50.35, 65468.50.36, 65468.50.37, 65468.50.38, 65468.50.39, 65468.50.40, 65468.50.43, 65468.50.44, 65468.102.39, 65468.102.37, 65468.58.5, 65468.58.7, 65468.58.8, 65468.58.9, 65468.58.10, 65468.58.11, 65468.58.13, 65468.58.15, 65468.58.16, 65468.58.17, 65468.58.18, 65468.58.19, 65468.58.20, 65468.58.21, 65468.58.22, 65468.58.23, 65468.58.24, 65468.58.26, 65468.58.28, 65468.58.29, 65468.58.30, 65468.58.31, 65468.58.33, 65468.59.1, 65468.59.6, 65468.60.24, 65468.60.25, 65468.60.26, 65468.62.1, 65468.62.2, 65468.62.3, 65468.62.4, 65468.62.5,

65468.62.7, 65468.62.8, 65468.62.9, 65468.62.10, 65468.62.11, 65468.62.13, 65468.62.14, 65468.62.15, 65468.62.16, 65468.62.17, 65468.62.18, 65468.62.19, 65468.62.20, 65468.62.21 и 65468.62.22, м. Кел Тепе по КККР на с. Сбор, общ. Пазарджик, обл. Пазарджик, е издадено писмо по реда на чл. 2, ал. 2 от *Наредбата за ОС* на директора на РИОСВ-Пазарджик, с изх. № ПД-02-18-(1)/27.03.2023 г., неразделна част от Решение ПК-07-ЕО/2022 г.

В последствие за имотите, предмет на ПУП-ПРЗ, съгласуван с писмо изх. № ПД-02-18-(1)/27.03.2023 г. са настъпили следните промени:

- След обединяването на ПИ имоти с идентификатори 65468.48.1, 65468.48.2, 65468.48.3, 65468.48.4, 65468.48.5, 65468.48.6, 65468.48.7, 65468.48.8, 65468.48.9, 65468.48.10, 65468.48.11, 65468.48.13, 65468.48.14, 65468.48.15, 65468.48.16, 65468.48.17, 65468.48.18, 65468.48.19, 65468.48.20, 65468.48.21, 65468.48.22, 65468.48.23, 65468.48.24, е образуван ПИ с идентификатор **65468.48.12**;
- След обединяването на ПИ имоти с идентификатори 65468.49.1, 65468.49.2, 65468.49.3, 65468.49.4, 65468.49.5, 65468.49.6, 65468.49.9, 65468.49.11, 65468.49.12, 65468.49.13, 65468.49.14, 65468.49.15, 65468.49.16, 65468.49.17, 65468.49.18, 65468.49.19, 65468.49.20, е образуван ПИ с идентификатор **65468.49.22**;
- След обединяването на поземлени имоти с идентификатори 65468.50.1, 65468.50.2, 65468.50.3, 65468.50.4, 65468.50.5, 65468.50.6, 65468.50.7, 65468.50.8, 65468.50.9, 65468.50.10, 65468.50.11, 65468.50.12, 65468.50.13, 65468.50.14, 65468.50.15, 65468.50.16, 65468.50.18, 65468.50.19, 65468.50.20, 65468.50.21, 65468.50.22, 65468.50.23, 65468.50.25, 65468.50.27, 65468.50.28, 65468.50.29, 65468.50.30, 65468.50.31, 65468.50.32, 65468.50.33, 65468.50.34, 65468.50.35, 65468.50.36, 65468.50.37, 65468.50.38, е образуван ПИ с идентификатор **65468.50.45**;
- След обединяването на ПИ имоти с идентификатори 65468.58.7, 65468.58.9, 65468.58.10, 65468.58.11, 65468.58.24, 65468.58.26, 65468.58.31, е образуван ПИ с идентификатор **65468.58.36**;
- ПИ с идентификатор **65468.59.35** е образуван след разделянето на имот 65468.59.1;
- След обединяването на ПИ имоти с идентификатори 65468.60.24, 65468.60.25, 65468.60.26, е образуван ПИ с идентификатор **65468.60.39**;
- След обединяването на ПИ имоти с идентификатори: 65468.58.13, 65468.58.15, 65468.58.16, 65468.58.17, 65468.58.18, 65468.58.19, 65468.58.20, 65468.58.21, 65468.58.22, 65468.58.23, 65468.58.28, 65468.58.29, 65468.58.30, 65468.62.1, 65468.62.2, 65468.62.3, 65468.62.4, 65468.62.5, 65468.62.7, 65468.62.8, 65468.62.9, 65468.62.10, 65468.62.11, 65468.62.13, 65468.62.15, 65468.62.16, 65468.62.17, 65468.62.18, 65468.62.19, 65468.62.20, 65468.62.21, 65468.62.22, е образуван ПИ с идентификатор **65468.62.6**.

След придобиване на нови имоти от възложителя – ПИ с идентификатори 65468.49.21, 65468.50.26 и 65468.62.23, са направени допълнителни симулации, в резултат на които е достигнато до решение за изменение в обхвата на съгласувания с горещитираното писмо ПУП-ПРЗ, предвиждащо в обхвата му да бъдат включени имоти с идентификатори 65468.49.21, 65468.50.26 и 65468.62.23 и изключване на ПИ с идентификатор 65468.58.5.

В тази връзка процедурата по одобряването на предходния проект на ПУП-ПРЗ, допуснат с Решение № 39/23.02.2023 г. на Общински съвет – Пазарджик, е прекратена и е стартирана нова процедура по одобряване новия проект на ПУП-ПРЗ.

Съгласно приложено техническо задание по чл. 125, ал. 1 и ал. 2 от *Закона за устройство на територията* (ЗУТ) се предвижда изготвяне на ПУП-ПРЗ за промяна предназначението на ПИ с идентификатори 65468.48.12, 65468.49.7, 65468.49.8, 65468.49.10, 65468.49.21, 65468.49.22, 65468.50.17, 65468.50.24, 65468.50.26, 65468.50.39, 65468.50.40, 65468.50.43, 65468.50.44, 65468.50.45, 65468.58.6, 65468.58.8, 65468.58.33,

65468.58.36, 65468.59.6, 65468.59.35, 65468.60.39, 65468.62.6, 65468.62.14, 65468.62.23, 65468.102.37 и 65468.102.39 по КККР на с. Сбор, общ. Пазарджик.

Имотите, предмет на ПУП-ПРЗ, **не попадат** в границите на защитени територии по смисъла на *Закона за защитените територии*, както и в границите на защитени зони по смисъла на *Закона за биологичното разнообразие*. Най-близко разположената защитена зона е BG0000426 „Река Луда Яна“ за опазване на природните местообитания и на дивата флора и фауна, включена в списъка от защитени зони, приета от Министерски съвет с Решение № 122 от 02 март 2007 г. (ДВ бр. 21 от 09.03.2007 г.), от която най-близко разположения до нея имот отстои на 3.47 km. Най-близко разположената защитена зона за опазване на дивите птици е BG0002069 „Рибарници Звъничево“, обявена със Заповед № РД-803/4.11.2008 г. на Министъра на околната среда и водите (ДВ бр. 106/2008 г.), от която най-близко разположения до нея имот отстои на 11.77 km.

С проекта за регулация се предвижда да се образува нов УПИ VI – За производство на ел. енергия от възобновяеми източници ВЕИ (фотоволтаични панели), с площ от 700.388 дка.

С плана за застрояване се предвижда ново свободно стоящо застрояване и застрояване до имотни граници с ПИ с идентификатори 65468.59.17, 65468.59.7 (получени след обединяването на ПИ 65468.59.16, 65468.59.18 и 65468.59.19), 65468.59.22, 65468.60.1, 65468.60.4 и 65468.60.31, с показатели за зона ПП, а именно: Височина – до 10 м, Пзастр. – до 80%, Кинт – до 1.0, Озел. – мин. -20 %.

Настоящият ПУП-ПРЗ за промяна предназначени е във връзка с изграждане на ФЕЦ „Априлци“, с инсталирана постояннотокова мощност 400 MWp и отдавана към електропреносната мрежа променливотокова мощност 300 MW, находяща се в землищата на с. Априлци и с. Сбор.

Имотите граничат от всички страни с УПИ-та за производство на ел. енергия, собственост на „Риал Стейтс“ ЕООД, за което има издадено Решение № ПК-07-ЕО/2022 г. на директора на РИОСВ-Пазарджик, с което преценено „да не се извършва ЕО“ на ПУП-ПРЗ за промяна на предназначението на имотите.

С проекта за ПУП-ПРЗ не се очертава рамка за бъдещо развитие на инвестиционни предложения от позициите на Приложение № 1 и 2 на *Закона за опазване на околната среда* и не се очаква възникване на значително въздействие върху околната среда и човешкото здраве от прилагането му, **поради следните мотиви:**

1. Имотите, предмет на ПУП-ПРЗ, граничат от всичките си страни с обособени УПИ-за производство на ел. енергия от възобновяеми източници ВЕИ (фотоволтаични панели), за които е издадено Решение № ПК-07-ЕО/2022 г. на директора на РИОСВ-Пазарджик. С плана за застрояване се предвижда свободно стоящо застрояване и застрояване до границите на обособените УПИ, отговарящо на параметрите на Предимно производствена устройствена зона (ПП), което не е в противоречие с одобрените ПУП-ПРЗ.
2. Промяна предназначението на имотите, предмет на ПУП-ПРЗ, е с цел оптимизиране застрояването на ФЕЦ „Априлци“, с което не се променят направените в решение № ПК-07-ЕО/2022 г. преценки и изводи по отношение на околната среда и човешкото здраве от прилагането на ПУП-ПРЗ, а именно:
 - a. Изготвянето на ПУП-ПРЗ е с цел производство на ел. енергия от възобновяеми източници ВЕИ (фотоволтаични панели) и последващото реализиране и експлоатация не е свързано с отделяне на вредни вещества (замърсители) в околната среда.
 - b. Няма вибрации и шумово натоварване, които да окажат влияние върху компонентите на околната среда.
 - c. С промяна предназначението на земеделски земи за неземеделски нужди, посредством изготвени ПУП-ПРЗ и в последствие изграждане на ФЕЦ, се

цели постигане на целите на енергийната политика за намаляване на въглеродните емисии на енергийната система.

- d. Изграждането и експлоатацията на ФЕЦ не следва да доведе до промяна качеството на атмосферния въздух в района и най-близко разположените жилищни зони. Експлоатацията на ФЕЦ не би довела до влошаване състоянието на околната среда, което да окаже негативно влияние върху най-близко разположените жилищни зони.

Във връзка с изложеното, **няма основание за провеждане на процедура по глава шеста, раздел II на ЗООС** за представеният проект на ПУП-ПРЗ

С оглед гореизложеното, отчитайки местоположението и характера на заявените ПУП-ПРЗ, при реализацията им няма вероятност от отрицателно въздействие върху защитени зони от мрежата „Натура 2000“, включително и върху защитени зони BG0000426 „Река Луда Яна“ и BG0002069 „Рибарници Звъничево“, поради следните мотиви:

1. С оглед на това, че имотите – предмет на ПУП, не попадат в границите на защитени зони по смисъла на ЗБР, и че отстоят на големи разстояния от най-близките защитени зони е изключено отрицателно въздействие от осъществяването на ПУП по отношение прякото или косвено унищожаване или увреждане на природни местообитания и местообитания на видове в границите на защитени зони.
2. Видовете – предмет на опазване на най-близките защитени зони – не извършват придвижвания при търсене на храна на толкова големи разстояния, на колкото са отдалечени имотите – предмет на разглежданите ПУП, поради което няма вероятност имотите да представляват хранително местообитание за тези видове.
3. При строителството и функционирането на предвиденото в ПУП инвестиционно предложение (ИП) – фотоволтаична централа – няма да бъдат отделяни вещества, които биха замърсили въздуха или водите, поради което бъдещото ИП не би могло да окаже отрицателно въздействие чрез тези фактори на въздействие върху близките защитени зони.
4. Научни проучвания показват, че рискът от сблъсък на летящи птици с панелите на фотоволтаичните централи е незначителен.
5. По отношение на оптичните въздействия на фотоволтаичните панели, имотите се намират на такова разстояние от най-близките защитени зони, което изключва оптично въздействие върху популации на водни насекоми в защитени зони или в близост до тях.
6. Не се очаква ФЕЦ да оказва отрицателно оптично въздействие чрез смущение и дезориентация при отражение на светлината от панелите върху прелитанци над централата или в близост до нея птици, тъй като проучванията показват, че фотоволтаичните централи не оказват значително въздействие от този тип върху птиците.

В тази връзка и на основание чл. 2, ал. 2 от *Наредбата за ОС* Ви уведомявам, че **преценката** на компетентния орган за така заявения проект на ПУП-ПРЗ за промяна на предназначението на ПИ с идентификатори 65468.48.12, 65468.49.7, 65468.49.8, 65468.49.10, 65468.49.21 65468.49.22, 65468.50.17, 65468.50.24, 65468.50.26, 65468.50.39, 65468.50.40, 65468.50.43, 65468.50.44, 65468.50.45, 65468.58.6, 65468.58.8, 65468.58.33, 65468.58.36, 65468.59.6, 65468.59.35, 65468.60.39, 65468.62.6, 65468.62.14, 65468.62.23, 65468.102.37 и 65468.102.39 по КKKP на с. Сбор, общ. Пазарджик, обл. Пазарджик, внесен с вх. № ПД-02-56/18.08.2023 г. е, че **не е необходимо провеждане на процедура** по реда на *Глава втора от Наредбата за ОС*.

Настоящото се отнася само за заявените параметри на ПУП-ПРЗ и не отменя необходимостта от получаване на съгласувания или разрешителни, предвидени в други закони и подзаконови нормативни актове.

При всички случаи на промяна в параметрите на ПУП-ПРЗ или на някои от обстоятелствата, при които е изготвено **настоящото писмо**, възложителят е длъжен да уведоми незабавно РИОСВ-Пазарджик за промените.

Настоящото е неразделна част от решение № ПК-07-ЕО/2022 г. за преценяване на необходимостта от извършване на ЕО на директора на РИОСВ-Пазарджик.

С уважение,

КОСТАДИН ГЕШЕВ

Директор на РИОСВ – Пазарджик

