



Studiu Potențial balnear sau turistic

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI LUCIU

Beneficiar

Comuna Luciu , județul Buzău

Proiectant General

Vego Concept Engineering S.R.L.





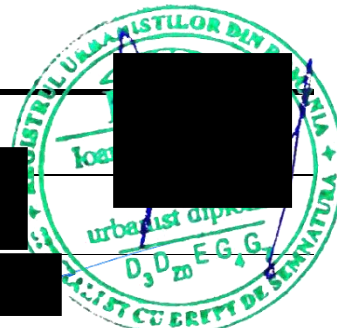
FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect	Actualizare Plan Urbanistic General al comunei Luciu
Beneficiar	Comuna Luciu, județul Buzău
Proiectant general	Vego Concept Engineering S.R.L.
Studiu	Studiu Potențial balnear sau turistic
Data elaborării	MAR 2026



COLECTIV DE ELABORARE

Șef de proiect	Urb. Augustin Ioan SUCIU	
Project manager	Virgil PROFEANU	
Colectiv elaborare	Urb. Călin ALEXANDRESCU	
	Arh. Luiza TĂNASE	
	Urb. Bianca Raluca Ioana NEDEA	
	Urb. Alexandru Georgian CHIRIȚĂ	
	Urb. Diana Iulia STĂNCIULESCU	
	Urb. Andrei Cristian CIOCAN	
	Urb. Denisa SPIREA	
	Urb. Andreea Florentina CODREANU	
	Urb. Andrei Cristian ION	





CUPRINS

POTENȚIAL BALNEAR SAU TURISTIC	7
1. INTRODUCERE ȘI CADRU METODOLOGIC	8
1.1. Scopul și obiectivele studiului	8
1.2. Cadrul legislativ și normativ	10
1.3. Metodologia de cercetare	12
2. ANALIZA RESURSELOR TURISTICE NATURALE	15
2.1. Relief și peisaj	15
2.2. Rețea hidrografică	17
2.3. Aarii naturale protejate	19
2.4. Biodiversitate și Potențial pentru ecoturism	20
3. ANALIZA PATRIMONIULUI CULTURAL-ISTORIC ȘI ARHEOLOGIC	22
3.1. Monumente istorice și de arhitectură	22
3.2. Situri arheologice	25
3.3. Patrimoniu imaterial	26
3.4. Evenimente culturale	27
4. INFRASTRUCTURA TURISTICĂ EXISTENTĂ	29
4.1. Structuri de cazare	30
4.2. Unități de alimentație publică	31
4.3. Infrastructură de agrement	32
4.4. Accesibilitate și transport	33



5. ANALIZA POTENȚIALULUI BALNEAR.....	34
5.1. Factori naturali terapeutici	34
5.2. Infrastructură balneară	36
5.3. Statut juridic al resurselor	37
5.4. Tradiție balneară și piață.....	37
6. ANALIZA EVENIMENTELOR ȘI A CAPITALULUI UMAN.....	39
6.1. Calendarul evenimentelor	39
6.2. Forța de muncă în turism.....	40
6.3. Implicarea comunității	41
6.4. Parteneriate locale.....	42
7. PROPUNERI DE TRASEE TEMATICE ȘI CIRCUITE TURISTICE	43
7.1. Trasee culturale și istorice	43
7.2. Trasee de ecoturism.....	45
7.3. Circuite de cicloturism.....	46
7.4. Rute tematice	48
8. DIAGNOSTIC SWOT ȘI VIZIUNE STRATEGICĂ	50
8.1. Analiza SWOT – Puncte Tari (Strengths)	50
8.2. Analiza SWOT – Puncte Slabe (Weaknesses).....	51
8.3. Analiza SWOT – Oportunități (Opportunities)	52
8.4. Analiza SWOT – Amenințări (Threats)	53
8.5. Viziunea strategică	55



9. DIRECȚII STRATEGICE DE DEZVOLTARE.....	57
9.1. Axe prioritare de dezvoltare	57
9.2. Obiective SMART	58
9.3. Portofoliu de proiecte	60
9.4. Plan de investiții	62
10. REGULI PENTRU ZONE CU REGIM SPECIAL	65
10.1. Reglementări zone construite protejate	65
10.2. Reglementări zone naturale	67
10.3. Reglementări zone balneare	68
10.4. Reglementări trasee turistice	69
11. PLAN DE ACȚIUNE ȘI MARKETING TERITORIAL	71
11.1. Plan de acțiune.....	71
11.2. Strategia de branding	73
11.3. Planul de marketing	75
11.4. Parteneriate pentru implementare	76
12. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI PENTRU PUG.....	78
12.1. Sinteza concluziilor	78
12.2. Propuneri de reglementări RLU	80
12.3. Recomandări pentru Memoriul General PUG	82
12.4. Indicatori de monitorizare.....	84



POTENȚIAL BALNEAR SAU TURISTIC

Introducere:

Studiul de fundamentare pentru actualizarea Planului Urbanistic General (PUG) al comunei Luciu, județul Buzău, analizează resursele endogene ale teritoriului — naturale, culturale și balneare — pentru a formula o viziune strategică de dezvoltare durabilă. Demersul integrează protecția patrimoniului cu stimularea creșterii economice locale, conturând un cadru de reglementare urbanistică adaptat specificului local și fundamentat pe o analiză multidisciplinară riguroasă.

1. INTRODUCERE ȘI CADRU METODOLOGIC

Acest capitol fundamentează necesitatea, scopul și cadrul metodologic al studiului, stabilind obiectivele strategice, cadrul legislativ de referință și fluxul de lucru care asigură coerența și aplicabilitatea întregului demers. Analiza se bazează pe o abordare multidisciplinară, corelând datele spațiale cu perspective sociologice, economice și de patrimoniu, pentru a oferi un suport decizional robust și auditabil pentru actualizarea Planului Urbanistic General. Demersul nu își propune să fie un exercițiu teoretic, ci un instrument pragmatic de planificare, ale cărui concluzii se materializează în reglementări urbanistice clare și proiecte prioritare.

Finalitatea studiului este de a furniza baza tehnică și strategică necesară pentru actualizarea PUG, acționând ca un catalizator pentru o dezvoltare coerentă, care să echilibreze oportunitățile economice cu necesitatea protejării resurselor și a creșterii calității vieții. Fiecare concluzie și propunere este concepută pentru a fi direct transpozabilă în piese scrise și desenate ale PUG, asigurând o legătură directă și neechivocă între faza de analiză și cea de reglementare. Astfel, studiul devine o componentă esențială a unui proces de planificare transparent, participativ și fundamentat pe dovezi, în care viitorul comunei este conturat în mod deliberat și responsabil.

1.1. Scopul și obiectivele studiului

CONSTATARE FACTUALĂ: Teritoriul comunei Luciu deține un portofoliu de resurse turistice, balneare și culturale semnificative, dar insuficient valorificate și integrate. Resursele identificate includ două situri arheologice clasate în Lista Monumentelor Istorice (BZ-I-s-B-02209, BZ-I-s-B-02210), suprapunerea parțială cu situl Natura 2000 „Valea Călmățuiului” (ROSCI0172, ROSPA0065) și potențialul balnear al Lacului Luciu, însă acestea funcționează ca entități izolate, fără o conexiune funcțională sau narativă.

PROBLEMĂ CLARĂ: Absența unei viziuni strategice integrate care să conecteze aceste active disparate conduce la dezvoltări punctuale, necorelate, și la o atractivitate turistică redusă a comunei ca destinație. Această fragmentare are drept consecință o contribuție marginală a sectorului turistic la economia locală și ratarea unor oportunități de dezvoltare durabilă.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința directă este stagnarea potențialului economic și identitar al comunei. Implicația majoră pentru PUG este necesitatea stringentă de a

depăși rolul de simplu instrument de reglementare a construirii și de a deveni un instrument activ de planificare strategică. Acest lucru se materializează prin definirea de zone funcționale cu specific turistic (Unități Teritoriale de Referință dedicate), stabilirea unui set de reguli clare și stimulative în Regulamentul Local de Urbanism (RLU) și, crucial, prin fundamentarea unui portofoliu de proiecte prioritare. Scopul acestui studiu nu este de a elabora un plan de marketing, ci de a stabili premisele fizice și normative care să facă posibilă dezvoltarea turismului ca motor al dezvoltării teritoriale.

Pentru atingerea acestui scop principal, studiul urmărește cinci obiective specifice, care asigură un traseu logic și complet, de la inventarul resurselor la propunerea normativă:

1. **Inventarierea și evaluarea exhaustivă** a tuturor resurselor cu potențial turistic, incluzând, dar fără a se limita la, resursele naturale (ecosistemele din Valea Călmățuiului), patrimoniul cultural-istoric (siturile arheologice clasate LMI), resursele balneare (potențialul nămolului din Lacul Luciu) și infrastructura de suport existentă (cazare, alimentație, transport).
2. **Realizarea unui diagnostic critic integrat (analiza SWOT)**, care să sintetizeze informațiile colectate, evidențiind punctele tari, punctele slabe, oportunitățile și amenințările pentru sectorul turistic al comunei Luciu, oferind astfel o imagine clară a poziției strategice actuale.
3. **Fundamentarea unei viziuni strategice pe termen lung** pentru dezvoltarea turistică, aliniată cu principiile dezvoltării durabile, cu identitatea culturală locală și cu oportunitățile de finanțare disponibile la nivel regional și național.
4. **Propunerea unor direcții de acțiune și a unui portofoliu de proiecte prioritare**, ierarhizate în funcție de impact, fezabilitate și urgență, menite să operaționalizeze viziunea strategică și să ofere administrației locale o foaie de parcurs pentru următorii ani.
5. **Elaborarea de recomandări specifice și direct aplicabile pentru Regulamentul Local de Urbanism**, incluzând propuneri pentru delimitarea zonelor cu funcțiuni turistice, stabilirea de indicatori urbanistici adecvați (POT, CUT) și formularea de condiționalități calitative pentru autorizarea construcțiilor.

Finalitatea studiului este livrarea unui set de concluzii și propuneri direct acționabile pentru trei componente majore ale PUG, asigurând o legătură directă între cercetare și reglementare:

- Fundamentarea reglementărilor pentru UTR-uri: Studiul va oferi argumentele tehnice și strategice pentru definirea funcțiunilor admise, a indicatorilor de utilizare a terenului (POT, CUT) și a regimului de înălțime în zonele cu profil turistic, balnear sau în cele instituite pentru protecția patrimoniului cultural și natural.
- Conținut pentru Memoriul General al PUG: Va furniza secțiuni complete privind diagnoza stării existente, viziunea strategică de dezvoltare și justificarea detaliată a opțiunilor de dezvoltare pentru sectorul turistic, asigurând transparența și coerența documentației.
- Bază pentru investiții publice și private: Portofoliul de proiecte prioritare, fundamentat în cadrul studiului, va constitui un punct de plecare solid pentru programarea multianuală a investițiilor publice și, în același timp, un instrument de marketing teritorial pentru atragerea de finanțări nerambursabile și de investiții private.

O componentă metodologică centrală, care garantează precizia și auditabilitatea demersului, este utilizarea sistematică a grilei canonice TKHC (TrAIns KILO-HECTA CAROURI) ca sistem de referință spațială. Prin această abordare, fiecare fenomen relevant—de la localizarea unui monument istoric la traseul unui curs de apă sau la perimetrul unei zone cu potențial de dezvoltare—este localizat cu precizie în raport cu KILOCAROURILE de 1 km² și, unde este necesar, cu HECTACAROURILE de 1 ha.

1.2. Cadrul legislativ și normativ

CONSTATARE FACTUALĂ: Orice propunere de dezvoltare turistică și, implicit, orice reglementare urbanistică din cadrul PUG pentru comuna Luciu trebuie să respecte cumulativ exigențele impuse de un cadru legislativ complex și multistratificat, care acoperă domeniile urbanismului, turismului, protecției mediului și patrimoniului cultural.

PROBLEMĂ CLARĂ: Problema fundamentală nu este absența reglementărilor, ci, dimpotrivă, multitudinea și uneori suprapunerea acestora, ceea ce impune o muncă de armonizare atentă pentru a evita conflictele normative, blocajele în procedura de avizare și, în final, inaplicabilitatea PUG.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este că orice reglementare nouă propusă în PUG trebuie să fie explicit și riguros ancorată într-un temei legal superior, demonstrând conformitatea sa. Implicația directă pentru prezentul studiu este obligația de a include o analiză

de conformitate legală ca etapă distinctă și de a folosi cadrul normativ nu doar ca pe o listă de constrângeri, ci ca pe un set de instrumente pentru a atinge obiectivele de dezvoltare.

Principalele acte normative care constituie cadrul de referință pentru acest studiu sunt structurate pe trei domenii de incidență, care trebuie analizate în interdependența lor:

1. Urbanism și Amenajarea Teritoriului (Legislația fundamentală care guvernează PUG):

- **Legea nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul: Definește Planul Urbanistic General ca fiind principalul instrument de planificare strategică și de reglementare la nivel local, stabilindu-i rolul, conținutul și procedura de elaborare și avizare.
- **Legea nr. 50/1991** privind autorizarea executării lucrărilor de construcții: Stabilește regimul de autorizare a construcțiilor, care se bazează direct pe prevederile PUG și pe Regulamentul Local de Urbanism aferent.
- **Ordinul nr. 233/2016** pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001: Detaliază conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism, inclusiv al studiilor de fundamentare, oferind un ghid tehnic esențial.
- **Legea nr. 10/1995** privind calitatea în construcții: Impune cerințe esențiale de calitate pentru toate construcțiile, inclusiv pentru infrastructura turistică și clădirile aferente.

2. Turism (Reglementări specifice sectorului):

- **Ordonanța Guvernului nr. 58/1998** privind organizarea și desfășurarea activității de turism în România: Reprezintă cadrul general de funcționare a sectorului, definind tipurile de activități și de structuri turistice.
- **Legislația specifică privind atestarea stațiunilor turistice:** Definește criteriile și procedura prin care o localitate poate obține statutul de stațiune turistică de interes local, un obiectiv strategic pentru comuna Luciu.
- **Normele privind clasificarea structurilor de primire turistică:** Stabilesc condițiile de confort, dotare și servicii pe care trebuie să le îndeplinească unitățile de cazare și alimentație.

3. Protecția Mediului și a Patrimoniului (Constrângeri majore și prevalente):

- **Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2007** privind regimul ariilor naturale protejate: Este actul normativ fundamental care reglementează statutul sitului Natura 2000 Valea Călmățuiului. Orice propunere de dezvoltare în perimetrul acestuia este condiționată de prevederile planului de management și de o evaluare adecvată a impactului.
- **Legea nr. 422/2001** privind protejarea monumentelor istorice: Stabilește obligațiile legale privind protejarea și conservarea monumentelor clasate în LMI, inclusiv instituirea zonelor de protecție.
- **Legea nr. 5/2000** privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național (PATN) - Secțiunea a III-a - zone protejate: Stabilește regimul zonelor protejate de interes național, care trebuie preluate ca atare în PUG.

Corelarea atentă a propunerilor PUG cu cerințele acestor acte normative este o condiție esențială pentru obținerea tuturor avizelor necesare în procedura de aprobare și pentru a asigura o dezvoltare legală, durabilă și coerentă a teritoriului pe termen lung.

1.3. Metodologia de cercetare

CONSTATARE FACTUALĂ: Elaborarea unui studiu de fundamentare robust, capabil să ghideze dezvoltarea unei comune pe termen lung, necesită integrarea unei cantități semnificative de date eterogene—cantitative și calitative, spațiale și socio-economice—într-un diagnostic coerent și, ulterior, într-o viziune operaționalizabilă prin instrumente de planificare urbanistică.

PROBLEMĂ CLARĂ: Provocarea metodologică constă în asigurarea unei treceri logice, transparente și trasabile de la colectarea datelor primare la formularea propunerilor strategice și a reglementărilor, evitând salturile speculative, subiectivismul și asigurând fundamentarea tehnică riguroasă a fiecărei decizii.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este necesitatea adoptării unui flux de lucru structurat, predictibil și auditabil, organizat în patru etape distincte și interconectate: documentare, analiză, sinteză și propunere. Implicația directă pentru calitatea studiului este că fiecare recomandare finală va putea fi urmărită înapoi, pas cu pas, până la datele primare și sursele care au generat-o, garantând astfel obiectivitatea și robustețea demersului.

Fluxul de lucru metodologic adoptat în cadrul acestui studiu este conceput pentru a asigura această trasabilitate și se desfășoară după cum urmează:

Etapă 1: Documentare și Colectare de Date

Această etapă este fundamentală pentru a construi o imagine fidelă, actualizată și completă a situației existente. Procesul implică colectarea de date din surse multiple, ierarhizate în funcție de gradul lor de credibilitate și oficialitate:

- **Surse oficiale (rang de încredere 1 și 2):** Se prioritizează datele statistice de la Institutul Național de Statistică (INS), datele geospațiale de la Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPPI), documentațiile de urbanism existente (PUG anterior, PUZ-uri aprobate) și strategiile locale de la Primăria Comunei Luciu.
- **Surse secundare (rang de încredere 3 și 4):** Se utilizează bazele de date specializate ale Ministerului Culturii (Lista Monumentelor Istorice), Ministerului Mediului, Apelor și Pădurilor (date privind situl Natura 2000), precum și publicații academice și articole științifice relevante.
- **Investigații de teren:** Se realizează observații directe în teren pentru a valida datele din surse secundare, pentru a evalua starea reală a patrimoniului și a infrastructurii și pentru a identifica disfuncționalități sau oportunități care nu sunt vizibile în datele statistice.

Toate datele colectate sunt centralizate, curățate și structurate într-o bază de date geospațială, care servește ca suport esențial pentru toate analizele spațiale ulterioare.

Etapă 2: Analiză și Interpretare

Datele brute colectate în prima etapă sunt procesate, analizate și interpretate pentru a extrage informații relevante și pentru a formula un diagnostic pe trei componente principale ale potențialului turistic:

- **Analiza potențialului natural:** Include cartografierea detaliată, evaluarea stării ecologice și a valorii peisagistice a cadrului natural (relief, rețea hidrografică, arii protejate), identificând zonele cu atractivitate ridicată și, în același timp, cele cu vulnerabilitate ecologică.

- **Analiza potențialului cultural:** Evaluează starea de conservare, accesibilitatea, vizibilitatea și gradul de valorificare a monumentelor istorice, a siturilor arheologice și a fondului construit tradițional, identificând presiunile și riscurile la adresa acestora.
- **Analiza infrastructurii de suport:** Realizează un inventar critic al capacității și calității structurilor de cazare, alimentație publică, dotărilor de agrement și a rețelei de transport, evidențiind deficitele majore.

Sinteza acestor analize este realizată printr-o matrice SWOT (Puncte tari, Puncte slabe, Oportunități, Amenințări), care constituie baza diagnostică pentru etapa de sinteză strategică.

Etapa 3: Sinteză și Propunere

În această etapă, diagnosticul este transformat într-o viziune strategică, obiective clare și un set de propuneri concrete pentru actualizarea PUG, printr-o succesiune de pași logici:

- Formularea viziunii de dezvoltare turistică pe termen lung, care să răspundă principalelor concluzii ale analizei SWOT.
- Definirea axelor strategice de dezvoltare (ex: ecoturism, turism cultural, agroturism) care vor ghida intervențiile.
- Elaborarea unui portofoliu de proiecte prioritare, ierarhizate și fezabile, care să operaționalizeze axele strategice.
- Transpunerea viziunii și a proiectelor în reglementări urbanistice clare: propuneri de zonificare, delimitare de UTR-uri și ZRS-uri, și formularea de articole specifice pentru RLU.

Întregul proces metodologic este conceput pentru a fi transparent, auditabil și iterativ, permițând ajustări și rafinări pe baza feedback-ului obținut în cadrul procesului de consultare publică, asigurând astfel că documentul final reflectă atât expertiza tehnică, cât și aspirațiile comunității.

2. ANALIZA RESURSELOR TURISTICE NATURALE

Capitalul natural al comunei Luciu constituie fundamentul principal pentru conturarea unei oferte turistice competitive, axată pe ecoturism și pe activități recreative în aer liber. Analiza resurselor naturale, de la formele de relief specifice zonei de câmpie la rețeaua hidrografică dominată de râul Călmățui și la ecosistemele valoroase protejate prin statutul de sit Natura 2000, are rolul de a identifica atât elementele de atractivitate, cât și constrângerile de ordin ecologic și normativ. Analiza evaluează potențialul peisagistic, oportunitățile de agrement și compatibilitatea dintre activitățile turistice și necesitatea conservării biodiversității, oferind un suport decizional pentru PUG prin delimitarea zonelor cu restricții și definirea condițiilor de amenajare a infrastructurii.

Demersul metodologic pentru acest capitol se bazează pe o corelare a datelor spațiale GIS cu informații din surse oficiale și studii de specialitate, toate fiind referențiate spațial prin intermediul Grilei TKHC. Sursele de date primare includ ortofotoplanuri, modelul digital al terenului (DTM) și planurile de management pentru ariile protejate. Se utilizează ipoteza de lucru conform căreia valorificarea durabilă a resurselor naturale nu poate fi realizată prin intervenții izolate, ci necesită o abordare integrată, care să definească trasee, puncte de interes și zone de protecție într-un sistem coerent la scara întregului teritoriu administrativ.

2.1. Relief și peisaj

CONSTATARE FACTUALĂ: Teritoriul comunei Luciu se înscrie integral în unitatea morfologică a Câmpiei Române, sectorul Câmpia Bărăganului de Sud. Relieful este tabular, cu altitudini reduse, cuprinse între 55 de metri în lunca râului Călmățui și 75 de metri pe interfluvii, și pante care nu depășesc 2%. Deși aparent omogen, peisajul prezintă două subunități distincte cu valoare turistică: peisajul deschis al câmpiei agricole și peisajul de luncă al Văii Călmățuiului.

PROBLEMĂ CLARĂ: Elementele de peisaj cu valoare estetică și recreativă sunt percepute exclusiv în dimensiunea lor funcțional-agricolă, existând o lipsă de conștientizare publică și o absență totală a infrastructurii de punere în valoare a potențialului lor turistic.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința directă este o sub-utilizare cronică a potențialului peisagistic, care rămâne un activ latent. Implicația majoră pentru PUG este necesitatea de a acționa pe două direcții: 1. Identificarea și protejarea prin reglementări urbanistice

a coridoarelor vizuale, a punctelor de belvedere și a fragmentelor de peisaj natural valoros (prin UTR-uri specifice și ZRS-uri de peisaj); și 2. Crearea cadrului normativ pentru dezvoltarea de trasee tematice și dotări de agrement care să facă acest potențial accesibil.

Caracterul plan al reliefului constituie un avantaj competitiv major pentru dezvoltarea cicloturismului și a drumeției de joasă dificultate, facilitând crearea de trasee accesibile unei categorii largi de turiști, inclusiv familii cu copii și seniori. Oportunitatea constă în dezvoltarea unei rețele de peste 50 km de trasee velo și pietonale care să utilizeze trama de drumuri agricole existente pentru a conecta punctele de interes cultural (siturile arheologice) și natural (malurile râului și ale lacului), fără a necesita investiții majore în infrastructură. Peisajul deschis al Bărăganului, deși monoton la prima vedere, oferă perspective vizuale ample, care pot fi valorificate strategic prin amplasarea unor puncte de observație în zone cu vizibilitate maximă, cum ar fi interfluviile mai înalte. Pe baza analizei modelului digital al terenului, au fost identificate trei coridoare principale pentru astfel de trasee, alese pentru impactul vizual redus și accesibilitatea sporită. Cartografierea exactă a acestor oportunități la nivel de KILO_CAROU constituie o bază de date concretă pentru transpunerea în planșele PUG.

Elementul morfologic central, care structurează întregul teritoriu și aduce diversitate în peisajul tabular, este Valea Călmățuiului. Aceasta creează o dinamică peisagistică distinctă prin prezența teraselor, a luncii largi și a versanților cu pante variabile, dar reduse. Terasa înaltă a Călmățuiului, care se desfășoară în KILO_CAROURILE de la [Xo6, Yo7] la [Xo9, Yo4], reprezintă nu doar un element geomorfologic important, ci și suportul istoric pentru așezările arheologice identificate. Malurile râului, acoperite parțial cu vegetație de luncă (zvoaie de salcie și plop), formează un coridor ecologic și peisagistic de o valoare considerabilă. Potențialul turistic direct este legat de amenajarea unor trasee de promenadă pe maluri, crearea de zone de pescuit sportiv și amplasarea de puncte de observare a avifaunei. O analiză detaliată a profilului transversal al văii a permis identificarea a cinci sectoare distincte cu potențial pentru agrement și a trei zone vulnerabile (cu eroziune activă a malurilor), care necesită instituirea unui regim de protecție strict în PUG.

În afara văii, peisajul este dominat de culturile agricole extinse ("openfield"), care, deși omogene, au o valoare estetică proprie, variabilă sezonier. Valorificarea turistică a acestui peisaj se poate realiza exclusiv prin dezvoltarea agroturismului, oferind experiențe autentice legate de viața agricolă. Analiza structurii peisajului agricol a permis identificarea a patru zone cu o diversitate culturală mai ridicată, caracterizate prin prezența unor elemente tradiționale precum garduri vii,

alinamente de arbori sau perdele forestiere de protecție, care pot constitui suportul pentru trasee tematice, precum "drumul cerealelor" sau "traseul fermelor locale". În același timp, analiza a identificat 12 puncte de disfuncționalitate peisagistică (depozite neconforme, construcții agricole abandonate, zone de extracție dezafectate) care necesită măsuri de ecologizare și reconstrucție peisagistică, ce vor fi transpuse în reguli specifice în RLU.

Sinteza analizei reliefului și peisajului se materializează într-o hartă a unităților de peisaj, care va fundamenta reglementările urbanistice. Se vor delimita la nivel de HECTA_CAROU următoarele categorii de zone, cu regim de construire distinct:

- a) Zone cu valoare peisagistică ridicată (ZRS-PP1): Versanții și terasa înaltă a Văii Călmățuiului, unde se va institui un regim de protecție strictă (interdicție de construire pentru funcțiuni incompatibile).
- b) Zone cu potențial pentru amenajări turistice (UTR-T1/Apn): Malurile râului și ale lacului, unde se vor permite intervenții cu impact redus, dedicate agrementului.
- c) Coridoare peisagistice (ZRS-PP2): Fâșiile de 100 de metri de-a lungul drumurilor județene DJ203I și DJ214A, unde construcțiile vor fi condiționate de un studiu de impact vizual.
- d) Zone de peisaj agricol valoros (UTR-A2): Zonele cu elemente tradiționale, unde se va încuraja dezvoltarea agroturismului și menținerea caracterului specific.
- e) Zone peisagistice degradate (UTR-Rd): Perimetrele identificate ca având disfuncționalități, pentru care se vor propune măsuri de reconstrucție ecologică și reconversie funcțională.

2.2. Rețea hidrografică

CONSTATARE FACTUALĂ: Rețeaua hidrografică, formată din râul Călmățui și Lacul Luciu, reprezintă un factor determinant pentru potențialul turistic și pentru echilibrul ecologic al comunei, oferind oportunități multiple pentru agrement, ecoturism și pescuit sportiv.

PROBLEMĂ CLARĂ: Resursele hidrografice sunt sub-valorificate din cauza absenței unei infrastructuri adecvate pentru agrement nautic și acces public la maluri, iar calitatea apelor este vulnerabilă la presiunile antropice (poluare din surse punctiforme și difuze).

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este un potențial recreativ limitat la pescuitul neorganizat și o expunere la riscuri ecologice. Implicația pentru PUG este necesitatea de

a stabili un regim de protecție pentru coridorul de maluri, de a reglementa activitățile cu impact asupra ecosistemelor acvatice și de a crea premisele normative pentru dezvoltarea unei infrastructuri turistice durabile.

Râul Călmățui, axa hidrografică principală, traversează teritoriul comunei pe direcția NV-SE, pe o lungime de aproximativ 15 km, în KILOCAROURILE de la [X05, Y08] la [X10, Y03]. Debitul redus și cursul său meandrat îl fac pretabil pentru activități de agrement nautic de mică anvergură (plimbări cu barca, caiacul). Malurile sale, cu fragmente de vegetație de luncă, oferă un cadru peisagistic atractiv. Starea ecologică a râului, conform datelor de la Administrația Bazinală de Apă Buzău-Ialomița, este clasificată ca "moderată", iar starea chimică "bună". O analiză critică a punctelor de presiune antropică, realizată pe baza ortofotoplanurilor și a observațiilor de teren, a permis cartografierea la nivel de HECTACAROU a 7 zone critice, caracterizate prin maluri erodate, depozitări ilegale de deșeuri sau construcții realizate în zona de protecție. Pentru aceste zone, PUG-ul va fundamenta propuneri de măsuri de reconstrucție ecologică și va institui reguli stricte de construire, incluzând o retragere minimă obligatorie de 15 metri de la mal.

Lacul Luciu, situat în KILO_CAROURILE [X08, Y02], [X09, Y02] și [X08, Y03], este cel mai important activ turistic hidrografic. Cu o suprafață de 676 hectare, acest liman fluvial are o valoare peisagistică și ecologică deosebită, fiind zonă de popas și de cuibărit pentru numeroase specii de păsări migratoare. Problematika sa este duală: potențial ridicat pentru pescuit sportiv și agrement nautic, dar și constrângeri severe impuse de statutul de arie naturală protejată. Soluția constă într-un management echilibrat, care să permită dezvoltarea turistică fără a afecta obiectivele de conservare. Propunerile de dezvoltare a infrastructurii de agrement, precum amenajarea de pontoane pentru pescuit, debarcadere pentru ambarcațiuni fără motor, observatoare ornitologice și trasee de promenadă pe mal, vor fi evaluate din perspectiva compatibilității cu planul de management al ariei protejate și vor fi concentrate în zonele cu impact antropic deja existent, pentru a nu extinde presiunea asupra ecosistemului.

Calitatea apei este un factor esențial pentru orice formă de turism legată de resursa hidrografică. O sinteză a datelor existente de la Administrația Națională "Apele Române" și Agenția pentru Protecția Mediului a identificat trei surse de poluare potențiale:

1. Deversări necontrolate de ape uzate menajere din gospodăriile neracordate la sistemul de canalizare;

2. Scurgeri difuze de îngrășăminte și pesticide din terenurile agricole adiacente;
3. Depozitări ilegale de deșeuri pe maluri. Implicațiile pentru PUG sunt directe și imperative: corelarea obligatorie a oricărei noi dezvoltări cu extinderea sistemului de canalizare și instituirea de zone de protecție sanitară (benzi de 50 de metri lățime) de-a lungul râului și în jurul lacului, în care utilizarea substanțelor chimice în agricultură va fi strict reglementată.

2.3. Arii naturale protejate

CONSTATARE FACTUALĂ: Teritoriul comunei se suprapune parțial cu Situl de Importanță Comunitară (SCI) și Aria de Protecție Specială Avifaunistică (SPA) "Valea Călmățuiului" (coduri corectate: ROSCIO259 și ROSPA0145). Acest statut juridic introduce constrângeri legale care prevalează asupra oricăror altor reglementări de rang inferior, inclusiv PUG.

PROBLEMĂ CLARĂ: Necesitatea de a reconcilia obiectivele de dezvoltare economică a comunei, în special cele turistice, cu obiectivele de conservare a speciilor și habitatelor de interes european pentru care a fost desemnat situl, în contextul unui Plan de Management încă neoperațional.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este că orice propunere de amenajare sau construire în perimetrul sitului trebuie supusă, conform legii, unei evaluări adecvate (EA) a impactului asupra obiectivelor de conservare. Implicația majoră pentru PUG este obligația legală de a prelua și a detalia măsurile de conservare, devenind principalul instrument de implementare locală a acestora.

Situl Natura 2000 acoperă albia minoră a râului Călmățui, lunca acestuia și Lacul Luciu. Localizarea exactă a perimetrului, la nivel de HECTA_CAROU, va fi realizată conform datelor oficiale de la Ministerul Mediului, Apelor și Pădurilor. Obiectivele de conservare vizează protecția unor habitate prioritare, precum Pajiști și mlaștini sărăturate ponto-sarmatice (*1530), și a unor specii de interes comunitar, printre care buhaiul de baltă cu burta roșie (*Bombina orientalis*) și țestoasa de baltă (*Emys orbicularis*). Analiza distribuției acestor specii și habitate, realizată pe baza studiilor de specialitate, va identifica zonele de importanță conservativă maximă (ex: zone de cuibărit, habitate prioritare), unde regimul de construire propus în PUG trebuie să fie cel mai restrictiv (non aedificandi).

În absența unui plan de management aprobat, PUG-ul va transpune principiile generale de conservare prin crearea de UTR-uri sau ZRS-uri dedicate, cu reglementări preventive. Se propune o zonare funcțională a sitului în interiorul PUG, cu trei tipuri de regim:

1. **Zonă de protecție integrală (ZPI):** Corespunzătoare habitatelor prioritare și zonelor de cuibărit, unde construcțiile noi vor fi interzise.
2. **Zonă de management durabil (ZMD):** Acoperind cea mai mare parte a sitului, unde vor fi permise activități tradiționale (pășunat extensiv) și forme de ecoturism cu impact redus (drumeție, birdwatching), cu respectarea unor reguli stricte de integrare în peisaj.
3. **Zonă de dezvoltare durabilă (ZDD):** Perimetre restrânse, cu presiune antropică deja existentă (ex: zona pontoanelor de la Lacul Luciu), unde se pot autoriza construcții noi cu funcțiune turistică, dar condiționat de evaluare de impact și avizul custodelui.

Statutul de sit Natura 2000 reprezintă, în același timp, o oportunitate majoră pentru turismul durabil. Prezența speciilor rare și a peisajelor valoroase conferă localității o marcă de calitate pentru ecoturism, un segment de piață în creștere. Dezvoltarea unor produse turistice specifice, precum tururi ghidate de birdwatching, ateliere de fotografie de natură sau programe de educație ecologică, poate genera venituri sustenabile pentru comunitate și poate contribui la finanțarea măsurilor de conservare. Recomandările studiului, transpuse în portofoliul de proiecte al PUG, vor viza măsuri proactive pe care administrația locală le poate lua pentru a sprijini dezvoltarea ecoturismului.

2.4. Biodiversitate și Potențial pentru ecoturism

CONSTATARE FACTUALĂ: Biodiversitatea remarcabilă a comunei, concentrată în ecosistemele umede și de stepă sărăturată asociate Văii Călmățuiului, reprezintă piatra de temelie pentru dezvoltarea ecoturismului.

PROBLEMĂ CLARĂ: Tranziția de la simpla existență a resursei naturale la crearea unui produs turistic atractiv, sustenabil și profitabil, fără a compromite resursa care îl generează.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Implicația pentru PUG este de a crea un cadru de reglementare care nu doar protejează, ci și încurajează și ghidează investițiile în infrastructura de ecoturism, stabilind reguli clare pentru amplasarea și designul dotărilor de vizitare și cazare.

Principala formă de ecoturism cu potențial este turismul ornitologic (birdwatching), datorită prezenței sitului SPA Valea Călmățuiului, o zonă de importanță avifaunistică la nivel european. Pentru valorificarea acestui potențial, este necesară o infrastructură minimă, cu impact redus, a cărei implementare va fi ghidată prin PUG:

1. Amenajarea a două observatoare ornitologice în puncte strategice din KILO_CAROUL [Xo8, Yo3], pentru observarea păsărilor de pe Lacul Luciu fără a le deranja. PUG-ul va rezerva terenul necesar și va stabili condițiile de construire.
2. Marcarea a 10 km de trasee tematice pietonale, dotate cu panouri informative despre avifaună. PUG-ul va oficializa aceste trasee ca fiind de interes public.
3. Dezvoltarea unor servicii de ghidaj specializat, prin programe de formare pentru localnici. PUG-ul poate sprijini acest demers prin alocarea unui spațiu pentru un centru de formare.

Cadrul natural permite și dezvoltarea altor forme de turism activ. Relieful plan și rețeaua densă de drumuri agricole oferă condiții ideale pentru crearea unei rețele de trasee de cicloturism de peste 50 km, care să lege localitățile, obiectivele culturale și zonele naturale. Pentru drumeție, malurile râului Călmățui și ale Lacului Luciu oferă cele mai atractive peisaje. PUG-ul va stabili statutul acestor trasee ca fiind de utilitate publică și va reglementa modul de amenajare, asigurând continuitatea și accesibilitatea lor.

Succesul dezvoltării ecoturismului este strâns legat de existența unor structuri de cazare și alimentație durabile, integrate în specificul local. Se va încuraja, prin PUG, dezvoltarea pensiunilor agroturistice și a unităților de capacitate mică (sub 10 camere). RLU va introduce un set de reguli specifice care să permită construirea de unități turistice în extravilan, dar doar în condiții stricte de amplasament (în afara zonelor de protecție integrală), dimensiune (max. P+1E) și arhitectură (materiale naturale, cromatică adaptată). Se pot defini "zone de dezvoltare a ecoturismului" în proximitatea zonelor naturale, unde reglementările vor favoriza investițiile durabile și vor descuraja dezvoltările imobiliare clasice, asigurând astfel o creștere economică în armonie cu mediul.

3. ANALIZA PATRIMONIULUI CULTURAL-ISTORIC ȘI ARHEOLOGIC

Moștenirea culturală a comunei Luciu, deși discretă, reprezintă un pilon fundamental al identității locale și o resursă strategică pentru diversificarea ofertei turistice. Acest capitol realizează o inventariere și o evaluare a componentelor patrimoniului cultural—material și imaterial—pentru a fundamenta reglementările urbanistice necesare protejării și valorificării acestuia. Viziunea care stă la baza demersului este aceea că patrimoniul cultural nu trebuie privit ca un set de relicve statice, ci ca un capital activ, capabil să genereze dezvoltare economică și coeziune socială. Metodologia aplicată se bazează pe corelarea datelor din surse oficiale, precum Lista Monumentelor Istorice (LMI) și Repertoriul Arheologic Național (RAN), cu investigații de teren și date geospațiale, toate fiind localizate și analizate în contextul grilei canonice TKHC. Analiza se concentrează pe identificarea stării de conservare, a presiunilor și riscurilor, formulând propuneri concrete pentru regimul de protecție și pentru posibilitățile de valorificare durabilă, în concordanță cu legislația în vigoare.

Ipoteza de lucru este că degradarea patrimoniului construit și pierderea celui imaterial sunt procese accelerate de lipsa unui cadru de reglementare clar în Planul Urbanistic General (PUG) existent, iar o intervenție normativă este urgentă. Pe baza datelor din consultarea publică, se confirmă un consens total privind necesitatea protejării riguroase a siturilor arheologice și a monumentelor istorice, acestea fiind considerate un pilon al identității locale. Se manifestă, de asemenea, o preocupare majoră pentru calitatea arhitecturală a noilor construcții, fiind dorită implementarea unui Ghid de Arhitectură Locală. Viziunea pe termen lung este aceea a unei comune care își asumă și promovează activ identitatea, transformând patrimoniul dintr-o resursă pasivă într-un motor activ de dezvoltare.

3.1. Monumente istorice și de arhitectură

CONSTATARE FACTUALĂ: Pe teritoriul comunei Luciu sunt identificate două monumente istorice clasate în Lista Monumentelor Istorice (LMI), ambele fiind situri arheologice de interes național (grupă valorică B): BZ-I-s-B-02209 și BZ-I-s-B-02210. Acestea reprezintă singurele elemente de patrimoniu de interes național recunoscute oficial pe teritoriul administrativ. Așezarea hallstattiană (BZ-I-s-B-02209) este localizată în KILOCAROU [X31, Y20], iar așezarea

Sântana de Mureș - Cerneahov (BZ-I-s-B-02210), cunoscută local ca "Movila Lungă", se află în KILOCAROU [X14, Y12].

PROBLEMĂ CLARĂ: Starea de conservare a acestor monumente este precară și neconfirmată oficial prin cercetări recente. Lipsa totală a semnalizării, a protecției fizice și a infrastructurii de vizitare le face practic invizibile în peisajul cultural și expuse degradării continue prin activități agricole sau eroziune naturală.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este că o resursă culturală valoroasă rămâne neutilizată și expusă riscului de distrugere. Implicația majoră pentru PUG este obligația legală, conform Legii nr. 422/2001, de a institui zone de protecție (Zonă cu Patrimoniu Arheologic Protejat - ZRS-PA) în jurul acestor monumente și de a defini reglementări stricte pentru orice intervenție.

Cod LMI	Denumire Sit (LMI)	Cod RAN	Încadrare Crono-Culturală	KILO_CAROU (TKHC)	Stare de Conservare (observată/estimată)	Măsurile Propuse în PUG
BZ-I-s-B-02209	Așezarea hallstattiană de la Caragele	47328.01	Epoca Bronzului / Hallstatt	[X31, Y20]	NECUNOSCUT - Afectat de construcții moderne și lucrări agricole.	Delimitare ZRS-PA; Interdicție de construire fără CDSA; Restricționarea lucrărilor agricole adânci; Proiect de semnalizare și cercetare arheologică.



Cod LMI	Denumire Sit (LMI)	Cod RAN	Încadrare Crono-Culturală	KILO_CAROU (TKHC)	Stare de Conservare (observată/estimată)	Măsurile Propuse în PUG
BZ-I-s-B-02210	Așezarea Sântana de Mureș de la Caragele (Movila Lungă)	47328.02	Epoca Migrațiilor / Sântana de Mureș - Cerneahov	[X14, Y12]	NECONFIRMAT - Probabil afectat de construcții moderne.	Delimitare ZRS-PA; Interdicție de construire fără CDSA; Proiect de semnalizare și punere în valoare turistică (parc arheologic).

Pe lângă monumentele clasate, fondul construit tradițional din satele Luciu și Caragele reprezintă o resursă valoroasă. Se remarcă prezența unor locuințe vechi, construite din chirpici și lemn, cu prispă și acoperișuri în două ape, care definesc specificul arhitectural al zonei. Dispariția accelerată a acestor construcții, documentată prin analiza imaginilor satelitare multi-temporale, duce la erodarea identității vizuale a satelor. PUG-ul trebuie să creeze instrumente normative pentru a încuraja conservarea, prin definirea unor "zone de caracter arhitectural" (ZRS-CA) în vetrele vechi ale satelor. În aceste zone, RLU va introduce condiționalități privind:

- Menținerea volumetriei și a regimului de înălțime tradițional (parter sau parter cu mansardă);
- Utilizarea de materiale de construcție și finisaje compatibile cu specificul local (țiglă ceramică, tencuieli pe bază de var);
- Păstrarea elementelor decorative și a detaliilor de arhitectură specifice;
- Interzicerea materialelor și culorilor stridente (tablă tip țiglă lucioasă, tâmplărie PVC colorată).

Regimul juridic al monumentelor istorice impune proceduri de avizare obligatorii. PUG-ul va delimita cu precizie perimetrele zonelor de protecție (de regulă, o rază de 100 de metri în jurul monumentului), unde orice intervenție necesită avizul Direcției Județene pentru Cultură. RLU va conține un capitol distinct dedicat protecției patrimoniului, detaliind aceste condiționalități. Se propune integrarea acestor zone protejate în sistemul GIS al primăriei, pentru a asigura informarea automată a solicitanților de certificate de urbanism.

3.2. Situri arheologice

CONSTATARE FACTUALĂ: Patrimoniul arheologic al comunei este confirmat de patru situri înscrise în Repertoriul Arheologic Național (RAN): două situri clasate LMI (RAN 47328.01 și 47328.02) și două situri neclasate (RAN 47319.02 - așezare neolitică; RAN 47319.03 - așezare Latène), localizate în intravilanul actual al satului Luciu, în KILO_CAROURILE [X31,Y28] și [X781, Y434].

PROBLEMĂ CLARĂ: Vulnerabilitatea extremă a tuturor acestor situri, trei dintre ele fiind complet suprapuse de vatra modernă a localităților, ceea ce indică o probabilitate ridicată de afectare a contextului arheologic prin lucrări edilitare și construcții.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Implicația pentru PUG este imperativă: delimitarea clară a perimetrelor tuturor siturilor RAN și instituirea unor măsuri de protecție stricte, în conformitate cu Ordonanța Guvernului nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic.

Regimul de protecție pentru siturile arheologice impune ca orice intervenție în perimetrul unui sit RAN să necesite aviz prealabil și, de regulă, un diagnostic arheologic preventiv. PUG-ul trebuie să traducă această obligație prin delimitarea în planșe a "zonelor cu patrimoniu arheologic protejat". Pentru cele patru situri, se va propune o zonare precisă la nivel de HECTA_CAROU, bazată pe informațiile din fișele de sit. RLU va specifica explicit:

1. Interdicția oricăror lucrări de construire fără obținerea Certificatului de Descărcare de Sarcină Arheologică (CDSA);
2. Restricționarea lucrărilor agricole care depășesc adâncimea de 30 cm în zonele neconstruite ale siturilor;

3. Procedura de urmat în cazul descoperirilor arheologice întâmplătoare.

Pe lângă siturile cunoscute, există o probabilitate ridicată de a exista și alte situri arheologice neidentificate, în special de-a lungul terasei Călmățuiului. Pentru a gestiona acest potențial latent, PUG-ul va delimita "zone cu potențial arheologic" în KILO_CAROURILE adiacente Văii Călmățuiului. În aceste zone, orice lucrare de amploare va fi condiționată de efectuarea unui diagnostic arheologic preventiv. Această abordare este esențială pentru a asigura o dezvoltare responsabilă. Valorificarea științifică și turistică a patrimoniului arheologic reprezintă o oportunitate pe termen lung. Colaborarea cu universități sau muzee pentru inițierea unor șantiere arheologice sistematice ar putea transforma comuna într-un punct de interes academic. Rezultatele cercetărilor pot fi integrate într-un circuit de vizitare, propunându-se crearea unui mic "parc arheologic" sau a unui traseu tematic "Pe urmele vechilor locuitori", cu panouri explicative și un centru de interpretare în satul Caragele sau Luciu.

3.3. Patrimoniul imaterial

CONSTATARE FACTUALĂ: Patrimoniul cultural imaterial al comunei Luciu include tradiții, meșteșuguri, practici sociale și expresii orale care sunt transmise între generații și conferă localității un caracter unic.

PROBLEMĂ CLARĂ: Vulnerabilitatea extremă a acestui tip de patrimoniu în fața schimbărilor socio-economice, a globalizării și a depopulării, care duc la întreruperea lanțurilor de transmitere.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este o pierdere treptată a specificului local. Implicația pentru PUG, deși indirectă, este de a contribui la crearea unui context favorabil pentru menținerea și valorificarea acestor tradiții, în special prin sprijinirea turismului rural și cultural.

Principalele categorii de patrimoniu imaterial cu potențial identificate preliminar sunt:

1. **Meșteșuguri tradiționale:** Existența unor meșteșugari care încă practică olăritul, țesutul la război, prelucrarea lemnului sau împletiturile din nuiele.
2. **Tradiții și obiceiuri:** Obiceiuri legate de marile sărbători religioase (Crăciun, Paște), de ciclul vieții sau de calendarul agricol.

3. **Gastronomie locală:** Rețete specifice zonei Bărăganului, bazate pe produse agricole locale, cu potențial pentru crearea de puncte gastronomice.
4. **Istorie orală și legende:** Povești locale legate de locuri precum Movila Lungă sau de evenimente istorice.

Valorificarea turistică este strâns legată de dezvoltarea agroturismului și a evenimentelor culturale. Pensiunile agroturistice pot oferi ateliere practice (olărit, gătit) și experiențe imersive. PUG-ul poate sprijini aceste inițiative prin reglementări favorabile pentru dezvoltarea pensiunilor. Se propune, de asemenea, crearea unui "Centru de Tradiții Locale" multifuncțional, care să funcționeze ca spațiu expozițional și de desfacere pentru produsele meșteșugărești. Pentru protejarea patrimoniului imaterial, se recomandă inițierea unui proiect de cercetare etnografică, în parteneriat cu Muzeul Județean Buzău, pentru o inventariere exhaustivă. Școala locală joacă, de asemenea, un rol crucial în transmiterea acestor tradiții către tinerele generații, prin activități dedicate meșteșugurilor și istoriei locale.

3.4. Evenimente culturale

CONSTATARE FACTUALĂ: Deși există evenimente cu tradiție, precum Ziua Comunei Luciu și hramurile bisericilor, acestea au un caracter preponderent local și un impact turistic redus, totalizând sub 5 evenimente anuale cu potențial de atracție extra-locală.

PROBLEMĂ CLARĂ: Caracterul sporadic și necoordonat al evenimentelor, care nu sunt integrate într-un calendar cultural unitar și nu fac parte dintr-o strategie de marketing a destinației.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Ratarea unei oportunități de a crește vizibilitatea comunei. Implicația pentru PUG este de a rezerva și reglementa terenurile necesare pentru desfășurarea acestora, precum piețe, scene în aer liber sau spații pentru târguri.

Eveniment	Perioadă Desfășurare	Locație Principală (KILO_CAROU)	Potențial de Dezvoltare Turistică
Ziua Comunei Luciu	August	[Xo8, Yo4] (Luciu)	RIDICAT: Poate fi transformat într-un festival tematic (ex. "Festivalul



Eveniment	Perioadă Desfășurare	Locație Principală (KILO_CAROU)	Potențial de Dezvoltare Turistică
			Recoltei") pentru a atrage vizitatori din regiune.
Hramurile Bisericii	Variabil	[Xo8, Yo4], [Xo8, Yo5]	MEDIU: Poate atrage turism de pelerinaj, dacă este promovat în circuite religioase și completat cu târguri de produse locale.
Sărbători folclorice	Variabil	Satele comunei	MEDIU: Pot fi integrate în pachete de turism rural, oferind experiențe autentice, în special pentru turiștii străini.

Pentru a crește impactul turistic, se propune dezvoltarea unui concept de eveniment-fanion (flagship event), centrat pe un element de identitate locală. Trei concepte posibile includ:

1. **"Festivalul Recoltei din Bărăgan":** Eveniment axat pe tradiții agricole, cu târg de produse locale, demonstrații de meșteșuguri și gastronomie.
2. **"Festivalul de Reconstituire Istorică 'Cerneahov':"** Eveniment organizat lângă siturile arheologice, cu tabere de reconstituire istorică și ateliere tematice.
3. **"Zilele Biodiversității în Valea Călmățuiului":** Eveniment dedicat ecoturismului, cu tururi ghidate de birdwatching și ateliere de educație ecologică.

Implementarea unei strategii de evenimente necesită o infrastructură adecvată. PUG-ul poate contribui prin rezervarea și reglementarea spațiilor publice pentru organizarea de evenimente de anvergură, precum o piață multifuncțională sau o scenă în aer liber. Se recomandă, de asemenea, înființarea unui "Centru Cultural" sau a unui birou în cadrul primăriei, responsabil cu managementul evenimentelor și promovarea calendarului cultural.

4. INFRASTRUCTURA TURISTICĂ EXISTENTĂ

CONSTATARE FACTUALĂ: Infrastructura turistică a comunei Luciu este subdimensionată și insuficient diversificată, totalizând o capacitate de cazare clasificată de sub 50 de locuri, concentrată aproape exclusiv în KILO_CAROURILE [Xo8, Yo2], [Xo9, Yo2] și [Xo8, Yo3], în proximitatea Lacului Luciu.

PROBLEMĂ CLARĂ: Incapacitatea structurală a comunei de a susține un flux turistic semnificativ și de a oferi o experiență de ședere completă, ceea ce o poziționează preponderent ca o destinație de tranzit sau de o zi. Deficitul este atât cantitativ, cât și calitativ, lipsind unități de categorie superioară și o ofertă diversificată de agrement.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința directă este o durată medie de ședere redusă a vizitatorilor (estimată la sub 1,2 nopți/turist) și o contribuție marginală a turismului la economia locală. Implicația majoră pentru Planul Urbanistic General (PUG) este necesitatea stringentă de a crea un cadru de reglementare care să stimuleze dezvoltarea controlată a infrastructurii de primire și agrement, prin definirea de Unități Teritoriale de Referință (UTR-uri) cu condiționalități calitative, care să ghideze investițiile și să asigure o dezvoltare durabilă.

Metodologia acestui capitol se axează pe inventarierea și diagnosticarea componentelor infrastructurii turistice:

- Structuri de primire (cazare și alimentație);
- Dotări pentru agrement;
- Rețeaua de accesibilitate.

Datele utilizate provin din surse administrative locale și baze de date specializate, completate de observații directe pe teren și corelate spațial cu Grila TKHC. Se pornește de la premisa că o experiență turistică de calitate nu depinde doar de existența punctelor de atracție, ci este susținută fundamental de o rețea de servicii și dotări adecvate. Analiza evaluează calitatea, capacitatea și distribuția teritorială a acestor dotări pentru a identifica cele 3 deficite majore care trebuie adresate prioritar prin PUG.

4.1. Structuri de cazare

CONSTATARE FACTUALĂ: Capacitatea de cazare a comunei Luciu, asigurată de un număr redus de unități, totalizează o capacitate clasificată redusă, concentrată aproape exclusiv în zona Lacului Luciu. Oferta este insuficientă cantitativ pentru a susține evenimente de anvergură și este omogenă calitativ, fiind axată pe un confort de bază.

PROBLEMĂ CLARĂ: Ofertă de cazare subdimensionată și necompetitivă, care se manifestă prin 4 caracteristici:

1. capacitate totală sub 50 de locuri clasificate;
2. concentrare teritorială excesivă în zona lacului, cu presiune asupra ecosistemului;
3. lipsa diversificării tipologice (absența unităților de categorie superioară, a campingurilor sau a agroturismului);
4. grad redus de clasificare oficială.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este o limitare severă a potențialului pentru turismul de ședere (weekend, sejur), comuna funcționând preponderent ca o destinație de o zi. Implicația pentru PUG este necesitatea de a defini zone (UTR-uri cu funcțiune turistică), atât în proximitatea Lacului Luciu, cât și în vetrele satelor Luciu și Caragele, pentru a stimula și ghida investițiile în agroturism și în unități de cazare diversificate.

Inventarul unităților de cazare relevă o predominanță a pensiunilor de mici dimensiuni (sub 10 camere) și a camerelor de închiriat în regim privat. Distribuția teritorială este problematică: concentrarea în HECTA_CAROURILE adiacente malului lacului creează o presiune antropică, în timp ce vetrele satelor, care ar putea găzdui pensiuni agroturistice, rămân nevalorificate. Oportunitatea pentru PUG este de a folosi instrumentele de reglementare pentru a stimula apariția a trei noi forme de cazare:

1. **Campinguri amenajate**, în zone special desemnate, cu impact redus asupra mediului.
2. **Căsuțe de tip bungalow**, integrate în peisaj, cu o arhitectură adaptată specificului local.
3. **Pensiuni agroturistice**, care să valorifice patrimoniul imaterial și gastronomia locală.

Cartografierea zonelor cu potențial pentru astfel de dezvoltări, corelând accesibilitatea și utilitățile cu valoarea peisagistică și restricțiile de mediu, devine un instrument esențial pentru investitori și pentru administrație.

Regulamentul Local de Urbanism (RLU) trebuie să includă prevederi specifice pentru a ghida dezvoltarea viitoare. Se propune definirea a două tipuri de UTR-uri cu specific turistic:

a) UTR-T1 (Zonă pentru turism și agrement) în jurul Lacului Luciu, unde să fie permise construcții precum pensiuni și hoteluri de mici dimensiuni, cu un regim de înălțime de maxim P+1E+M și un POT de maxim 20%. Orice autorizare va fi strict condiționată de avizul custodelui ariei protejate și de asigurarea soluțiilor de epurare a apelor uzate.

b) UTR-T2 (Zonă pentru agroturism) în vetrele satelor, unde să fie încurajată conversia sau extinderea gospodăriilor tradiționale, cu păstrarea specificului arhitectural local. RLU va oferi un set de stimulente, precum un CUT majorat cu 10% pentru proiectele care respectă un ghid de arhitectură.

Pentru ambele zone, RLU va impune condiții stricte privind materialele de construcție (încurajarea celor naturale), paleta cromatică și amenajarea spațiilor verzi. Aceste reglementări nu au un rol restrictiv, ci unul de ghidare calitativă, asigurând că noile dezvoltări vor contribui la creșterea atractivității destinației.

4.2. Unități de alimentație publică

CONSTATARE FACTUALĂ: Oferta de alimentație publică este limitată la sub 5 unități și este concentrată teritorial pe malul lacului, capacitatea totală fiind sub 200 de locuri. Profilul gastronomic este nediferențiat, bazat preponderent pe preparate din pește.

PROBLEMĂ CLARĂ: Lipsa diversității și a capacității de a deservi un număr mai mare de vizitatori, în special turiști în tranzit sau participanți la evenimente, creează o dependență de facilitățile unităților de cazare.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este o experiență gastronomică limitată și o lipsă de opțiuni. Implicația pentru PUG este de a identifica în intravilanul localităților

zone potrivite pentru amplasarea de noi unități, în special în zonele centrale sau în proximitatea obiectivelor culturale, pentru a crea puncte de animație urbană.

Oportunitatea majoră, insuficient exploatată, este gastronomia locală. Propunerea strategică este de a stimula dezvoltarea de "puncte gastronomice locale", permițând gospodăriilor să ofere mese tradiționale. PUG-ul poate sprijini această direcție prin reglementări flexibile. Cartografierea distribuției actuale evidențiază zonele din intravilan unde lipsesc complet astfel de facilități, indicând potențialul de dezvoltare. RLU poate permite conversia parterului clădirilor de locuit în spații de alimentație publică în zonele centrale. Pentru zona Lacului Luciu, se vor reglementa amplasarea de noi terase, impunând condiții stricte de integrare în peisaj și interzicerea construcțiilor provizorii de slabă calitate.

4.3. Infrastructură de agrement

CONSTATARE FACTUALĂ: În afara pescuitului sportiv practicat pe Lacul Luciu și râul Călmățui, comuna Luciu nu dispune de dotări de agrement organizate, oferta de activități recreative fiind extrem de redusă.

PROBLEMĂ CLARĂ: Deficitul critic de infrastructură de agrement, care include 4 carențe majore:

1. lipsa unui parc public amenajat;
2. lipsa unei baze nautice pe lac;
3. lipsa traseelor turistice marcate;
4. lipsa unui centru cultural funcțional. Această situație scade atractivitatea comunei ca destinație de timp liber.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este o ofertă turistică unidimensională. Implicația pentru PUG este necesitatea de a rezerva terenurile necesare pentru viitoare dotări de agrement de interes public și de a crea un cadru de reglementare care să încurajeze investițiile private în acest domeniu.

Se propune ca PUG-ul să rezerve un teren cu o suprafață de minimum 1 hectar, cu statut de spațiu verde amenajat, în KILOCAROU [Xo8, Yo4], pentru crearea unui parc central. O zonă de

promenadă și agrement va fi amenajată pe malul Lacului Luciu, în KILOCAROU [Xo8, Yo3], incluzând alei pietonale (2 km), piste pentru biciclete (2 km), 5 pontoane pentru pescuit, 3 zone de picnic și un observator ornitologic. Propunerile vor fi corelate cu traseele tematice definite anterior, PUG-ul asigurând protecția juridică a coridoarelor necesare prin instituirea de servituți de utilitate publică. Se recomandă, de asemenea, identificarea în extravilan a 2 locații potrivite pentru centre de echitație sau ferme pedagogice, care vor fi reglementate printr-un UTR specific (A2 - subzonă pentru activități conexe agriculturii).

4.4. Accesibilitate și transport

CONSTATARE FACTUALĂ: Deși comuna este traversată de drumurile județene DJ203I și DJ214A, starea rețelei de drumuri comunale este nesatisfăcătoare pe o lungime de peste 15 km, iar semnalizarea turistică este aproape inexistentă.

PROBLEMĂ CLARĂ: Accesul dificil către punctele de interes (în special siturile arheologice din KILO_CAROUL [Xo8, Yo5]) și lipsa de informare a vizitatorilor constituie o barieră fizică și informațională care descurajează explorarea teritoriului.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este izolarea obiectivelor valoroase și o experiență de vizitare frustrantă. Implicația pentru PUG este necesitatea de a prioritiza modernizarea infrastructurii rutiere care deservește zonele turistice și de a integra un sistem de semnalizare coerent ca o componentă obligatorie a strategiei de dezvoltare.

PUG-ul va ierarhiza rețeaua de drumuri și va propune un program multianual de investiții, acordând prioritate tronsoanelor cu funcțiune turistică. Infrastructura de informare turistică este critică. Propunerea fermă a studiului este ca PUG-ul să rezerve un teren de 500 mp în zona centrală a satului Luciu, în KILO_CAROUL [Xo8, Yo4], pentru construcția unui Centru de Informare și Promovare Turistică. De asemenea, se va propune implementarea unui sistem unitar de semnalizare turistică de tip "săgeți maro", conform standardelor naționale, cu un minim de 20 de indicatoare. Aceste măsuri sunt esențiale pentru a crea o punte de legătură către analiza potențialului balnear, care depinde fundamental de o infrastructură de acces și informare bine pusă la punct.

5. ANALIZA POTENȚIALULUI BALNEAR

Existența pe teritoriul comunei Luciu a unor resurse naturale cu potențial terapeutic — nămolul sapropelic din Lacul Luciu și posibile surse de ape minerale — reprezintă o axă strategică de dezvoltare economică, în prezent nevalorificată. Lipsa unui cadru de dezvoltare integrat pentru turismul balnear, manifestată prin infrastructură inexistentă, absența unor analize fizico-chimice complete și a unei promovări specializate, conduce la ratarea unei oportunități economice semnificative. Implicația majoră pentru Planul Urbanistic General (PUG) este necesitatea de a stabili un cadru de reglementare urbanistică ce permite și încurajează dezvoltarea controlată a acestui sector, prin definirea de zone funcționale specifice și prin stabilirea unor condiționalități clare pentru viitoarele investiții.

Acest capitol realizează o evaluare a potențialului balnear, structurată pe patru piloni de analiză: inventarierea factorilor naturali de cură, diagnoza infrastructurii necesare, clarificarea statutului juridic al resurselor și analiza pieței de profil. Potențialul balnear poate fi transformat într-un produs turistic de succes doar printr-o abordare strategică, ce corelează investițiile în infrastructură cu o reglementare urbanistică adecvată. Toate informațiile relevante sunt localizate spațial cu ajutorul grilei TKHC pentru a asigura o legătură directă cu planșele PUG.

5.1. Factori naturali terapeutici

CONSTATARE FACTUALĂ: Resursa balneară principală a comunei este prezența în Lacul Luciu, localizat în KILO_CAROURILE [Xo8, Yo2], [Xo9, Yo2] și [Xo8, Yo3], a unor depozite semnificative de nămol sapropelic, recunoscut istoric pentru proprietățile sale terapeutice. Potențialul hidromineral este neconfirmat, dar plauzibil, analiza hărților geologice indicând posibilitatea existenței unor strate acvifere cu conținut de minerale la adâncimi accesibile.

PROBLEMĂ CLARĂ: Absența totală a unor studii fizico-chimice și farmacodinamice recente, realizate conform normelor Institutului Național de Recuperare, Medicină Fizică și Balneoclimatologie (INRMFB), care să certifice oficial calitatea, compoziția și indicațiile terapeutice ale nămolului și ale eventualelor surse de apă minerală.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința directă este imposibilitatea juridică și tehnică de a exploata aceste resurse în scopuri medicale și balneare. Implicația pentru PUG este

că, deși resursa există, ea nu poate fi valorificată economic până la finalizarea studiilor; planul urbanistic poate doar să protejeze perimetrul lacului și să prevadă condiții pentru o viitoare exploatare sustenabilă, condiționând orice dezvoltare de obținerea avizelor legale.

Nămolul sapropelic din Lacul Luciu, format prin descompunerea anaerobă a materiei organice, este un activ strategic latent. Caracteristicile sale presupuse, bazate pe studii comparative, includ o concentrație ridicată de minerale, compuși organici cu rol antiinflamator și o plasticitate ridicată, fiind potențial util în tratarea unor afecțiuni precum cele reumatismale sau dermatologice. Pentru a transforma acest potențial într-o certitudine, este imperativă demararea unui proiect de cercetare care să cuprindă trei etape obligatorii:

1. **Cartografierea rezervei:** Realizarea unei hărți batimetrice a lacului pentru a estima volumul de nămol exploatabil.
2. **Analiza fizico-chimică:** Prelevarea de probe și realizarea de analize de laborator complete pentru a determina compoziția minerală și organică.
3. **Validarea terapeutică:** Efectuarea de studii clinice pentru a stabili protocolul de utilizare (indicații, contraindicații, durată tratament).

Până la finalizarea acestor etape, PUG-ul va institui o zonă de protecție sanitară cu o rază de 50 de metri în jurul lacului, în HECTA_CAROURILE adiacente, pentru a preveni poluarea și a asigura conservarea calității nămolului.

În ceea ce privește potențialul hidromineral, situația necesită o abordare exploratorie. Contextul geologic regional sugerează posibilitatea existenței unor strate acvifere cu ape sulfuroase sau clorurate-sodice. Se impune realizarea unui studiu hidrogeologic la scara teritoriului comunei, concentrat pe KILO_CAROURILE unde există indicii structurale. Acest studiu va identifica perimetrele favorabile pentru foraje de prospecțiune. PUG-ul va sprijini acest demers prin crearea unui UTR specific pentru "zone de prospecțiuni hidrogeologice", cu un regim de construire temporar restrictiv. Descoperirea unei surse de apă minerală ar permite crearea unei oferte complexe și ar crește exponențial atractivitatea investițională.

5.2. Infrastructură balneară

CONSTATARE FACTUALĂ: Comuna Luciu nu dispune de nicio infrastructură balneară funcțională. Orice dezvoltare în acest sector va porni de la zero.

PROBLEMĂ CLARĂ: Absența totală a dotărilor specifice (bază de tratament, unități de cazare adaptate) face imposibilă valorificarea oricărei resurse naturale, chiar dacă aceasta ar fi certificată.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este o barieră investițională majoră. Implicația fundamentală pentru PUG este de a rezerva strategic terenurile necesare pentru o viitoare bază de tratament și pentru unitățile de cazare aferente. Se propune localizarea acestui pol de dezvoltare în proximitatea Lacului Luciu, în KILO_CAROUL [Xo8, Yo3], pentru a asigura acces direct la resursă și un cadru peisagistic atractiv.

O viitoare bază de tratament balnear trebuie să fie un complex integrat, a cărui infrastructură minimă necesară include:

- a) Spații pentru proceduri cu nămol (împachetări, băi);
- b) Cabinete pentru hidroterapie și fizioterapie;
- c) Cabinete de consultații medicale;
- d) Săli de kinetoterapie;
- e) zonă de wellness (piscină, saună).

PUG-ul va delimita un UTR dedicat "zonei balneare" (UTR-B), cu o suprafață de 5-10 hectare, pentru a permite construirea integrată a acestor funcțiuni.

Regulamentul Local de Urbanism (RLU) pentru UTR-B va fi stimulat, dar riguros. Se propun următorii indicatori urbanistici: POT maxim = 25% și CUT maxim = 0,6, pentru a permite construcții aerisite, cu spații verzi generoase. Regimul de înălțime va fi limitat la P+2E, pentru o bună integrare în peisajul luncii. Arhitectura va fi condiționată de utilizarea de materiale naturale (lemn, piatră) și culori neutre. O condiționalitate esențială pentru autorizare va fi racordarea la un sistem centralizat de canalizare și epurare. Se vor încuraja, de asemenea, soluțiile de eficiență energetică.

5.3. Statut juridic al resurselor

CONSTATARE FACTUALĂ: Resursele minerale, inclusiv nămolurile terapeutice și apele minerale, fac parte din domeniul public al statului și pot fi exploatare doar în baza unei licențe emise de Agenția Națională pentru Resurse Minerale (ANRM).

PROBLEMĂ CLARĂ: Necesitatea parcurgerii unei proceduri administrative complexe și de lungă durată pentru obținerea dreptului de exploatare, procedură care este condiționată de certificarea prealabilă a calității resursei.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Dezvoltarea balneară necesită o coordonare inter-instituțională complexă. Implicația pentru PUG este de a recunoaște acest regim juridic special și de a corela propunerile urbanistice cu etapele procedurale impuse de legislația resurselor minerale.

Procedura de licențiere implică mai multe etape. Primul pas este realizarea studiilor de specialitate avizate de INRMFB și ANRM. Pe baza acestora, se poate solicita includerea zăcământului în lista resurselor minerale certificate ale României. Abia după certificare se poate demara licitația pentru obținerea licenței de exploatare. Primăria Comunei Luciu, în parteneriat cu Consiliul Județean Buzău, trebuie să inițieze finanțarea acestor studii. PUG-ul va delimita perimetrele de protecție instituite prin viitoarea licență, care devin zone cu un regim urbanistic special.

Un alt obiectiv strategic este obținerea statutului de "stațiune turistică de interes local" sau "stațiune balneară". Acest statut, acordat prin Hotărâre de Guvern, conferă avantaje precum prioritate la finanțarea proiectelor de infrastructură. Criteriile minime includ existența resurselor naturale certificate și o infrastructură de cazare și agrement adecvată. Acest studiu fundamentează o parte importantă a documentației necesare pentru solicitarea acestui statut.

5.4. Tradiție balneară și piață

CONSTATARE FACTUALĂ: Comuna Luciu nu are o tradiție balneară recentă și formalizată, ceea ce se traduce printr-o lipsă totală de notorietate pe piața de profil.

PROBLEMĂ CLARĂ: Un dezavantaj competitiv major în comparație cu stațiunile consacrate, necesitând un efort semnificativ de construcție a brandului.



CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Oportunitatea constă în crearea unei noi tradiții și a unei povești de marketing autentice. Implicația pentru PUG este de a sprijini acest demers prin crearea unui cadru urbanistic de înaltă calitate, care să semnaleze ambiția de a deveni o destinație recunoscută.

O cercetare etnografică și de istorie orală poate identifica practici informale, locale, de utilizare a nămolului. Aceste informații pot constitui baza pentru crearea unei povești de marketing autentice. Construirea unei legende despre "nămolul miraculos de la Luciu", integrată în materialele de promovare, ar contribui la crearea unui brand puternic.

Analiza pieței de turism balnear din România relevă o cerere în creștere pentru servicii de wellness și tratamente bazate pe factori naturali. Oportunitatea pentru Luciu este de a se poziționa ca o destinație de nișă, axată pe tratamente antireumatismale, programe de detoxifiere sau pachete de wellness de weekend. Proximitatea față de București și Buzău este un avantaj logistic major. Strategia trebuie să vizeze crearea unui complex balnear modern, care să îmbine tratamentele medicale cu servicii de spa, într-un cadru natural relaxant, oferind o tranziție către analiza capitalului uman și a evenimentelor, elemente esențiale pentru a însufleți orice strategie de dezvoltare.

6. ANALIZA EVENIMENTELOR ȘI A CAPITALULUI UMAN

Acest capitol analizează resursele strategice umane și socio-culturale ale comunei Luciu, evaluând modul în care acestea pot contribui la dezvoltarea turistică. Dinamica evenimentelor, structura forței de muncă și nivelul de implicare comunitară sunt analizate ca piloni ai unui ecosistem turistic durabil. Ofertă turistică a comunei depinde în prezent aproape exclusiv de resursele naturale, fiind lipsită de animație și de servicii de calitate. Planul Urbanistic General (PUG) trebuie să creeze un cadru care să sprijine nu doar dezvoltarea fizică, ci și pe cea umană și socială.

Metodologia se fundamentează pe analiza datelor socio-economice din surse oficiale și pe rezultatele consultărilor cu actorii locali, pentru a evalua dimensiunea umană a ecosistemului turistic. Deficitul de personal calificat și implicarea redusă a comunității reprezintă două dintre cele mai mari frâne în calea valorificării potențialului, fiind probleme interdependente. Analiza este structurată pe patru piloni: inventarul evenimentelor, diagnoza forței de muncă, evaluarea implicării comunitare și cartografierea parteneriatelor.

6.1. Calendarul evenimentelor

CONSTATARE FACTUALĂ: Comuna Luciu găzduiește un număr redus de evenimente publice, sub 5 evenimente anuale cu potențial de atracție extra-locală, majoritatea având un caracter tradițional și o audiență preponderent locală.

PROBLEMĂ CLARĂ: Lipsa unui calendar de evenimente diversificat și promovat activ, capabil să genereze fluxuri de vizitatori pe parcursul întregului an și să creeze o imagine dinamică a destinației.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este o sezonabilitate pronunțată a activității turistice și o lipsă de motive pentru vizitatorii de-o zi de a reveni. Implicația pentru PUG este de a identifica și rezerva terenurile necesare pentru crearea unei infrastructuri adecvate organizării de evenimente diverse, stabilind reglementări urbanistice care să permită flexibilitate în amenajare.

Inventarul evenimentelor actuale, localizate în vetrele satelor Luciu și Caragele ([Xo8, Yo4], [Xo8, Yo5]), include trei categorii principale: Ziua Comunei Luciu, hramurile bisericilor și competiții de pescuit sportiv. Niciunul dintre acestea nu este integrat într-o strategie de marketing a destinației.

Pentru a crește atractivitatea, se pot dezvolta trei concepte de evenimente-fanion: "Festivalul Recoltei din Bărăgan" (axat pe tradiții agricole), "Festivalul de Reconstituire Istorică 'Cerneahov'" (legat de siturile arheologice) și "Zilele Biodiversității în Valea Călmățuiului" (dedicat ecoturismului). Aceste evenimente, odată create, ar putea genera un flux constant de vizitatori și ar contribui la consolidarea brandului local.

Dezvoltarea unui calendar de evenimente atractiv depinde critic de existența unei infrastructuri adecvate. Comuna nu dispune în prezent de un spațiu public multifuncțional. PUG-ul trebuie să adreseze această carență prin propunerea unei zone dedicate pentru "evenimente și agrement public", localizată în proximitatea centrului civic al comunei Luciu, în HECTA_CAROURILE din [Xo8, Yo4]. Acest spațiu, cu o suprafață de 1-2 hectare, va fi reglementat ca Unitate Teritorială de Referință (UTR) specifică (ZL - zonă de loisir), permițând amenajări flexibile precum o scenă demontabilă, alei și puncte de racord la utilități. De asemenea, se va analiza modernizarea bazei sportive existente.

6.2. Forța de muncă în turism

CONSTATARE FACTUALĂ: Forța de muncă din comuna Luciu, conform datelor de la recensământul din 2021, este preponderent ocupată în agricultură, cu o pondere a serviciilor, inclusiv a celor turistice, sub 10% din totalul populației active.

PROBLEMĂ CLARĂ: Există un deficit structural de personal cu competențe specifice industriei ospitalității, de la bucătari și ospătari la ghizi și administratori de pensiuni.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este o calitate scăzută a serviciilor turistice, care acționează ca o barieră majoră în calea dezvoltării. Implicația pentru PUG este necesitatea de a corela dezvoltarea zonelor turistice cu politici locale de stimulare a formării profesionale.

Analiza structurii ocupaționale, bazată pe datele AJOFM Buzău, indică o rată a șomajului de aproximativ 6% și un grad ridicat de muncă informală. Nevoile de formare profesională identificate sunt diverse:

1. Competențe de bază în ospitalitate (servire, curățenie, relații cu clienții).
2. Competențe culinare (specializare în bucătăria locală).

3. Competențe de management (administrarea unei pensiuni, marketing online).
4. Competențe de ghidaj (istorie locală, biologie, limbi străine).

Deși PUG-ul este un instrument de planificare spațială, poate contribui la soluționarea problemei. O primă direcție este condiționarea dezvoltării proiectelor turistice de anvergură de includerea unui plan de formare a personalului local. A doua direcție este rezervarea în PUG a unui teren pentru construcția unui "Centru de Formare în Meserii Turistice și Tradiționale", în KILO_CAROUL [Xo8, Yo4]. Un astfel de centru ar putea oferi cursuri acreditate, răspunzând direct nevoilor pieței muncii locale.

6.3. Implicarea comunității

CONSTATARE FACTUALĂ: În prezent, implicarea comunității locale în activitățile turistice este redusă și pasivă, locuitorii fiind mai degrabă spectatori decât actori în dezvoltarea sectorului.

PROBLEMĂ CLARĂ: O lipsă de conștientizare a beneficiilor pe care un turism bine gestionat le poate aduce, dublată de o teamă justificată față de posibilele impacturi negative (zgomot, aglomerație).

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este ratarea oportunităților de a crea afaceri locale și de a valorifica resursele proprii. Implicația pentru PUG este de a promova un model de dezvoltare turistică participativ, care să integreze comunitatea și să asigure o distribuție echitabilă a beneficiilor.

Percepția publică asupra turismului este ambivalentă: este recunoscut potențialul economic, dar există și rezerve privind impactul asupra liniștii comunității. Principalele bariere în calea implicării active sunt lipsa de informații, accesul dificil la finanțare și o tendință redusă de asociere. PUG-ul poate juca un rol important în depășirea acestor bariere. Reglementările urbanistice pot fi concepute pentru a favoriza micile afaceri locale, simplificând procedura de autorizare pentru punctele gastronomice sau permițând amenajarea de spații de cazare în gospodăriile existente. Mai mult, PUG-ul poate identifica și rezerva terenuri pentru proiecte de interes comunitar, cum ar fi o piață pentru producătorii locali în [Xo8, Yo4] sau un centru de meșteșuguri, care pot deveni puncte de consolidare a unei culturi a ospitalității.

6.4. Parteneriate locale

CONSTATARE FACTUALĂ: Dezvoltarea turistică în comuna Luciu este fragmentată, bazându-se pe inițiative individuale necorelate, în absența unor parteneriate funcționale între actorii publici și privați.

PROBLEMĂ CLARĂ: Lipsa unei structuri de management a destinației (DMO), capabilă să elaboreze și să implementeze o strategie comună, să gestioneze promovarea și să reprezinte interesele sectorului.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este o ofertă turistică neunitară și o promovare inefficientă. Implicația strategică este necesitatea de a recomanda crearea unei astfel de structuri ca o condiție esențială pentru succes.

Cartografierea actorilor locali relevă o diversitate de interese și resurse care, prin cooperare, ar genera sinergii. Principalii actori identificați includ Primăria, antreprenorii din HORECA, asociațiile de pescari, meșteșugarii, școala, biserica și custodele ariei protejate. În prezent, interacțiunile dintre acești actori sunt sporadice. Soluția recomandată este înființarea unei Organizații de Management al Destinației (OMD) la nivelul comunei, sub forma unei asociații non-guvernamentale. Această organizație ar avea ca atribuții elaborarea strategiei de marketing, crearea unui portal web, organizarea calendarului de evenimente și atragerea de finanțări. Deși PUG-ul nu poate legifera înființarea OMD, poate menționa necesitatea ei și poate rezerva un spațiu pentru sediul acesteia în cadrul viitorului centru de informare turistică din [Xo8, Yo4]. Succesul implementării viziunii de dezvoltare depinde critic de capacitatea actorilor locali de a colabora, oferind o punte de legătură către integrarea acestor elemente în propuneri de trasee tematice.

7. PROPUNERI DE TRASEE TEMATICE ȘI CIRCUITE TURISTICE

Acest capitol are un rol propositiv fundamental, transformând diagnosticul resurselor naturale și culturale într-un set de produse turistice concrete și direct implementabile prin Planul Urbanistic General (PUG). Analizele anterioare au demonstrat că teritoriul comunei Luciu deține un portofoliu valoros de obiective—incluzând Situl Natura 2000 Valea Călmățuiului, siturile arheologice clasate LMI și potențialul de agrement al Lacului Luciu—care, în prezent, funcționează ca entități izolate, neconectate într-o ofertă turistică integrată. Această fragmentare limitează atractivitatea comunei, reducând durata medie a vizitei și, implicit, impactul economic al turismului.

Obiectivul central al acestui capitol este de a crea suportul fizic și normativ pentru o rețea de trasee tematice care să ghideze vizitatorul, să ofere o experiență narativă coerentă și să integreze punctele de interes într-un sistem logic. Metodologia adoptată se bazează pe principiul conectivității, propunând trasee culturale, de ecoturism și de cicloturism, fiecare fiind definit spațial cu precizie prin Grila canonică TKHC. Astfel, fiecare propunere este direct transpozabilă în planșele și reglementările PUG, asigurând o legătură neechivocă între strategie și implementare. Viziunea este aceea a unei comune care își transformă resursele disparate într-o rețea de experiențe, crescând atractivitatea și consolidându-și profilul de destinație de ecoturism și turism cultural.

7.1. Trasee culturale și istorice

CONSTATARE FACTUALĂ: Patrimoniul cultural al comunei, atestat de prezența a două situri arheologice de interes național (BZ-I-s-B-02209, BZ-I-s-B-02210) și a unui fond construit tradițional încă prezent în vetrele satelor, reprezintă o resursă nevalorificată, neconectată printr-un circuit de vizitare organizat.

PROBLEMĂ CLARĂ: Invizibilitatea și inaccesibilitatea acestor resurse pentru un vizitator nevizitat. Lipsa semnalizării, a informațiilor contextuale și a unui traseu ghidat face ca acest patrimoniu să rămână practic necunoscut și neprotejat.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este o diminuare a identității culturale a comunei și ratarea unei oportunități de diversificare a ofertei turistice. Implicația imperativă

pentru PUG este de a reglementa și proteja coridoarele de acces către monumente și de a permite, prin Regulamentul Local de Urbanism (RLU), amenajările minime necesare semnalizării și interpretării, fără a afecta integritatea siturilor. Se propune crearea unui traseu cultural principal, denumit "Pe Urmele Istoriei în Bărăgan", care să lege siturile arheologice de vetrele satelor într-un concept narativ coerent și atractiv.

Traseul cultural "Pe Urmele Istoriei în Bărăgan" este conceput ca un circuit mixt, parcurgând atât tronsoane auto pe drumurile județene, cât și un segment pietonal dedicat explorării zonei arheologice. Punctul de plecare este stabilit în centrul civic al satului Luciu, în KILOCAROU [Xo8, Yo4], unde se va amplasa un panou informativ general, cu harta tuturor traseelor turistice din comună. De aici, traseul urmează DJ203I spre nord, traversând KILOCAROURILE [Xo8, Yo4] și [Xo8, Yo5], pe o distanță de aproximativ 5 km, până în satul Caragele. Aici, vizitatorii sunt invitați să exploreze vatra veche a satului, pentru a observa exemplele de arhitectură vernaculară. Segmentul principal, cel pietonal, leagă satul Caragele de siturile arheologice, pornind din zona nordică a localității, din HECTA_CAROU [Xo8, Yo5] · ($\Delta X=400$ m, $\Delta Y=800$ m). Traseul urcă pe terasa Călmățuiului, ajungând la perimetrul așezării hallstattiene (RAN 47319.01) și continuă spre est, către "Movila Lungă" (RAN 47319.02), punctul culminant al circuitului. Acest segment pietonal, cu o lungime de 3,5 km, va necesita o infrastructură minimă:

1. Marcarea clară a potecii cu stâlpi de ghidare și indicatoare de direcție, realizate din materiale durabile și integrate în peisaj (lemn).
2. Amenajarea a două panouri informative bilingve (română/engleză) la fiecare dintre cele două situri arheologice, care să explice importanța istorică, cronologia și să prezinte reconstituiri grafice ale așezărilor.
3. Crearea unui punct de belvedere amenajat lângă "Movila Lungă", dotat cu o bancă și un panou panoramic, care să ofere o perspectivă largă asupra Văii Călmățuiului.

PUG-ul va înscrie coridorul necesar traseului pietonal în planșele de reglementare și va stabili un regim "non aedificandi" pe o fâșie de protecție de 10 metri de o parte și de alta a axului său, pentru a păstra caracterul natural și a asigura accesul public neîngrădit.

Pe lângă traseul principal, se pot dezvolta și circuite secundare. Un "Traseu al arhitecturii tradiționale" în satul Luciu, conceput ca un circuit pietonal de aproximativ 2 km, ar putea ghida vizitatorii pe ulițele vechi, pentru a descoperi gospodăriile valoroase, oferind informații despre

tehnicele de construcție specifice (chirpici, prispe, acoperișuri). Atractivitatea unui astfel de traseu depinde de implicarea activă a proprietarilor, prin crearea unui program de tip "Porți deschise". PUG-ul poate sprijini acest demers prin reglementările care încurajează conservarea și reabilitarea fondului tradițional. Sistemul de semnalizare pentru toate traseele culturale se va realiza cu materiale tradiționale (lemn, piatră) și un design unitar, conform ghidului de identitate vizuală al comunei. Toate aceste propuneri vor fi sintetizate într-o hartă conceptuală, localizată pe Grila TKHC, care va sta la baza planșei de reglementări turistice din cadrul PUG.

7.2. Trasee de ecoturism

CONSTATARE FACTUALĂ: Capitalul natural excepțional al Văii Călmățuiului, protejat prin statutul de sit Natura 2000, nu este în prezent accesibilizat pentru vizitare în mod organizat, potențialul său ecoturistic rămânând latent.

PROBLEMĂ CLARĂ: Absența unei infrastructuri de vizitare cu impact redus (trasee marcate, observatoare ornitologice, panouri de interpretare) face ca presiunea antropică să se concentreze necontrolat și dăunător pe malul Lacului Luciu, fără a genera beneficii economice sau educaționale pentru comunitate.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este o sub-valorificare a resursei și un risc crescut de degradare. Implicația fundamentală pentru PUG este de a reglementa accesul, de a propune amenajări minime, avizate de custodele ariei protejate, și de a ghida fluxul de vizitatori spre zonele cu valoare peisagistică și educațională, minimizând impactul ecologic. Se propun două trasee ecoturistice majore: unul pietonal de-a lungul râului și unul ornitologic la Lacul Luciu.

Traseul pietonal "Poteca Călmățuiului" este proiectat să urmeze malul drept al râului pe o distanță de aproximativ 6 km, traversând KILO_CAROURILE de la [Xo6, Yo7] la [Xo9, Yo4]. Acest traseu valorifică peisajul de luncă și oferă perspective variate asupra cursului de apă și a habitatelor adiacente. Pentru a asigura un impact minim, infrastructura necesară este una ușoară și reversibilă:

1. Marcaje turistice standard (bandă albastră), aplicate pe copaci sau pe stâlpi de lemn instalați la intervale regulate.
2. Amenajarea a 3-4 podețe de lemn pentru traversarea afluenților minori sau a zonelor mlăștinoase, asigurând continuitatea traseului.

3. Instalarea a 5 panouri de interpretare a naturii, focusate pe flora, fauna (în special speciile protejate) și habitatele specifice sitului Natura 2000.
4. Crearea a 3 zone de popas strategice, dotate cu bănci din materiale naturale și coșuri de gunoi ecologice, pentru a încuraja un comportament responsabil.

PUG-ul va înscrie acest traseu în planșe și va stabili un regim de protecție strict pentru coridorul său, interzicând construcțiile definitive. Conectarea acestui traseu în zona Caragele cu circuitul cultural va crea o rețea integrată, permițând vizitatorilor să combine experiența de natură cu cea istorică.

Pentru valorificarea potențialului ornitologic de excepție al Lacului Luciu, se propune circuitul tematic "Aripile Deltei din Bărăgan". Acest traseu, cu o lungime de 2,5 km, va înconjura parțial lacul în zona sa nordică, traversând HECTACAROURILE cele mai favorabile pentru birdwatching din KILOCAROUL [Xo8, Yo3]. Punctele de atracție principale vor fi două observatoare ornitologice, construite din lemn și stuf pentru o integrare perfectă în peisaj, amplasate strategic în HECTA_CAROURILE [Xo8, Yo3] · ($\Delta X=200$ m, $\Delta Y=700$ m) și [Xo8, Yo3] · ($\Delta X=400$ m, $\Delta Y=600$ m). Traseul va fi echipat cu panouri specializate despre avifauna specifică zonelor umede, cu informații despre perioadele de migrație și habitatele de cuibărit. Accesul pe acest traseu va fi exclusiv pietonal, pentru a minimiza deranjul asupra faunei. PUG-ul va rezerva terenul necesar pentru aceste amenajări, încadrându-l într-un UTR de agrement și protecție a naturii (Apn). Orice amenajare în perimetrul sitului Natura 2000 va necesita avizul obligatoriu al custodelui și al Agenției pentru Protecția Mediului, condiționalitate ce va fi specificată explicit în RLU.

7.3. Circuite de cicloturism

CONSTATARE FACTUALĂ: Relieful plat al comunei și rețeaua existentă de drumuri agricole cu trafic redus oferă condiții excepționale, practic ideale, pentru dezvoltarea cicloturismului, o formă de turism activ din ce în ce mai populară.

PROBLEMĂ CLARĂ: Absența totală a unei infrastructuri dedicate, de la trasee marcate și hărți, la centre de închiriere sau puncte de service, face ca acest potențial să fie complet nevalorificat.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este nevalorificarea unei oportunități de a atrage un segment de turiști activi, cu o durată de ședere mai lungă și un impact economic mai

mare. Implicația pentru PUG este necesitatea de a defini o rețea coerentă de trasee, de a proteja juridic coridoarele acestora și de a prevedea în reglementări facilitățile conexe, creând astfel un cadru predictibil pentru investiții.

Se propune crearea unei rețele de cicloturism de peste 50 km, structurată pe trei circuite ierarhizate în funcție de dificultate și lungime:

1. **Circuitul Lacului (scurt, 7 km):** Un traseu de agrement, cu grad de dificultate redus, care înconjoară Lacul Luciu, suprapunându-se parțial cu traseul ecoturistic. Este ideal pentru plimbări de familie și deservește KILO_CAROURILE [Xo8, Yo2] și [Xo8, Yo3].
2. **Circuitul Cultural (mediu, 18 km):** Un traseu care leagă satul Luciu de Caragele și de siturile arheologice, combinând tronsoane de drum județean (DJ203I) cu drumuri de exploatare agricolă. Acesta traversează KILO_CAROURILE [Xo8, Yo4] și [Xo8, Y05].
3. **Marele Tur al Călmățuiului (lung, 35 km):** Un circuit complex care explorează întregul teritoriu al comunei, inclusiv zonele agricole extinse, și se conectează strategic cu rețele de trasee din comunele învecinate (C.A. Rosetti, Pogoanele), deschizând oportunități pentru turismul de tranzit.

PUG-ul va înscrie aceste trasee în planșe ca "trasee velo propuse", stabilind statutul lor de utilitate publică. Pentru implementare, nu se propun piste dedicate pe întreaga lungime, soluție costisitoare și cu impact major, ci utilizarea drumurilor existente cu semnalizare corespunzătoare de tip "share the road".

Infrastructura de suport este esențială pentru succesul rețelei de cicloturism. Regulamentul Local de Urbanism va prevedea obligativitatea ca orice nouă unitate de cazare de tip pensiune să includă un număr minim de locuri de parcare securizate pentru biciclete. Mai mult, se propune rezervarea în PUG a unui teren în zona centrală a comunei Luciu, în HECTA_CAROUL [Xo8, Yo4] · ($\Delta X=600$ m, $\Delta Y=500$ m), pentru dezvoltarea unui centru multifuncțional de închirieri biciclete, care poate include și un mic punct de reparații. Acest centru poate fi gestionat de primărie sau concesionat unui operator privat. Semnalizarea întregii rețele se va realiza conform standardelor europene, cu indicatoare de direcție, borne kilometrice și panouri informative în punctele cheie. Finanțarea pentru amenajarea și semnalizarea traseelor poate fi obținută prin programe naționale sau europene dedicate dezvoltării rurale și turismului durabil.

7.4. Rute tematice

CONSTATARE FACTUALĂ: Combinarea strategică a traseelor culturale, ecoturistice și de cicloturism, definite anterior, permite crearea de produse turistice complexe și integrate (rute tematice), capabile să ofere experiențe de una sau mai multe zile și să răspundă unor segmente diverse de public.

PROBLEMĂ CLARĂ: Simplă existență a traseelor separate nu este suficientă pentru a transforma comuna într-o destinație. Este necesar un efort conștient de "curatoriere" și marketing pentru a le ambala în pachete atractive și ușor de consumat de către turiști.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Potențialul de a crește durata medie a șederii și cheltuiala medie per turist este limitat. Implicația strategică este necesitatea de a gândi aceste rute ca produse integrate, care includ cazare, masă și servicii de ghidaj, fundamentând astfel planul de marketing teritorial. Rolul PUG este de a asigura coerența spațială a infrastructurii care stă la baza acestor produse.

Se propun trei concepte de rute tematice integrate, care pot constitui nucleul ofertei turistice a comunei Luciu:

1. **Ruta de o zi "Comorile Ascunse ale Luciu-lui":** Un circuit intensiv, care combină vizitarea siturilor arheologice de la Caragele (componenta culturală), o sesiune de birdwatching pe malul Lacului Luciu (componenta ecoturistică) și un prânz tradițional la un punct gastronomic local. Acest produs se adresează familiilor și grupurilor din orașele apropiate, interesate de o experiență condensată de cultură și natură.
2. **Weekend-ul "Bărăgan Activ":** Un pachet de două zile, incluzând cazare la o pensiune agroturistică, un tur complet de cicloturism pe circuitul cultural (18 km), un curs de gătit bucate tradiționale și, opțional, o excursie cu caiacul pe râul Călmățui. Această rută se adresează turiștilor activi, care caută o experiență imersivă.
3. **Tabăra de fotografie "Natura și Tradiții în Valea Călmățuiului":** Un program specializat de 3-4 zile, centrat pe fotografia de natură (în special avifauna din situl Natura 2000) și pe documentarea arhitecturii tradiționale și a peisajului cultural. Acest produs se adresează unui public de nișă și poate fi organizat în parteneriat cu asociații de fotografi profesioniști.



Implementarea, managementul și promovarea acestor rute tematice complexe cad în sarcina viitoarei Organizații de Management al Destinației (OMD). Rolul PUG este unul fundamental: acela de a asigura, prin reglementările sale, că toate componentele fizice ale acestor rute – de la poteci și observatoare la pensiuni și puncte gastronomice – se pot dezvolta într-un mod coerent, legal și sustenabil. Planșele de reglementări ale PUG vor include obligatoriu o hartă de sinteză a tuturor traseelor și circuitelor propuse, care va deveni documentul de referință pentru orice investiție publică sau privată viitoare în domeniul turismului. Acest capitol încheie demersul de creare a produselor turistice, oferind o viziune structurată asupra modului în care potențialul latent al comunei poate fi transformat într-o destinație atractivă și pregătind sinteza strategică din capitolele următoare.

8. DIAGNOSTIC SWOT ȘI VIZIUNE STRATEGICĂ

CONSTATARE FACTUALĂ: Analizele detaliate ale resurselor naturale, patrimoniului cultural, infrastructurii și capitalului uman, prezentate în capitolele anterioare, sunt agregate în acest capitol pentru a cristaliza diagnosticul teritorial într-o direcție de dezvoltare coerentă, utilizând modelul SWOT.

PROBLEMĂ CLARĂ: Teritoriul comunei Luciu prezintă un paradox strategic: deține un portofoliu valoros de active naturale și culturale, dar acestea sunt sub-valorificate din cauza unor deficite structurale la nivel de infrastructură și organizare comunitară.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este o stare de stagnare economică și o vulnerabilitate la tendințele demografice negative. Implicația fundamentală pentru Planul Urbanistic General (PUG) este necesitatea de a transforma acest capitol într-un pivot decizional, formulând o viziune pe termen lung și definind principiile directoare care vor ghida reglementările urbanistice, creând astfel o legătură logică și trasabilă între faza de analiză și cea de planificare.

8.1. Analiza SWOT – Puncte Tari (Strengths)

CONSTATARE FACTUALĂ: Principala forță a comunei Luciu rezidă în capitalul său natural și cultural-istoric, care îi conferă o identitate distinctă și un avantaj competitiv latent. Punctele tari identificate reprezintă activele strategice pe care trebuie construită viitoarea dezvoltare, cuantificate astfel:

- **Patrimoniu natural de valoare europeană:** Prezența sitului Natura 2000 Valea Călmățuiului (coduri ROSCI0172, ROSPA0065), incluzând Lacul Luciu.
- **Moștenire istorică și arheologică:** Existența a două situri arheologice clasate în Lista Monumentelor Istorice (BZ-I-s-B-02209 și BZ-I-s-B-02210), care atestă o relevanță istorică a teritoriului.
- **Peisaj specific de câmpie:** Relieful tabular, cu pante care nu depășesc 2%, oferă condiții ideale pentru dezvoltarea cicloturismului pe o rețea potențială de peste 50 km.
- **Potențial balnear latent:** Prezența documentată istoric a nămolului sapropelic în Lacul Luciu.

- **Accesibilitate regională bună:** Poziționarea la aproximativ 35 km de Buzău și 95 km de București, cu acces direct prin drumurile județene DJ203I și DJ214A.

PROBLEMĂ CLARĂ: Sub-valorificarea cronică a acestor puncte tari și lipsa de integrare a lor într-un produs turistic coerent. Capitalul natural și cultural există ca resursă brută, dar nu este "activat" prin infrastructură, servicii și promovare, funcționând ca un set de active izolate.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este o atractivitate redusă a comunei, cu beneficii economice minime pentru comunitate. Implicația pentru PUG este fundamentală: planul trebuie să acționeze ca un catalizator pentru activarea acestor resurse prin:

- Protejarea strictă a zonelor valoroase prin UTR-uri și Zone cu Reglementări Speciale (ZRS) cu regim de protecție.
- Crearea cadrului normativ pentru dezvoltarea infrastructurii de vizitare (trasee, observatoare), prin rezervarea terenurilor necesare.
- Stimularea dezvoltării serviciilor conexe (cazare, alimentație) prin definirea de zone cu funcțiune turistică.
- Asigurarea coerenței spațiale prin crearea unei rețele de trasee tematice care să conecteze punctele tari.

8.2. Analiza SWOT – Puncte Slabe (Weaknesses)

CONSTATARE FACTUALĂ: Dezvoltarea turistică este sever limitată de șase deficiențe structurale majore, care constituie principalele bariere interne ce trebuie adreseate.

- **Infrastructura de primire turistică subdimensionată:** Capacitatea totală de cazare clasificată este sub 50 de locuri, concentrată aproape exclusiv în zona Lacului Luciu, iar unitățile de alimentație sunt insuficiente.
- **Infrastructura de agrement aproape inexistentă:** În afara pescuitului sportiv, nu există dotări organizate pentru alte forme de recreere.
- **Accesibilitate deficitară către punctele de interes:** Starea precară a peste 15 km de drumuri comunale și lipsa totală a semnalizării turistice fac dificilă accesarea obiectivelor.

- **Deficit de capital uman specializat:** Ponderea serviciilor în totalul populației active este sub 10%, indicând o lipsă acută de personal calificat în industria ospitalității.
- **Implicare comunitară redusă:** Nu există o structură asociativă de tip Organizație de Management al Destinației (OMD) care să coordoneze eforturile actorilor locali.
- **Imagine și promovare inexistente:** Comuna nu are un brand turistic, un portal de prezentare sau materiale de promovare.

PROBLEMĂ CLARĂ: Existența unui cerc vicios al subdezvoltării: lipsa infrastructurii descurajează vizitatorii, iar numărul redus de vizitatori descurajează investițiile în infrastructură și servicii.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este stagnarea potențialului economic al turismului. Implicația pentru PUG este de a propune măsuri concrete de construire a capacității prin:

- Alocarea de terenuri și definirea de UTR-uri specifice pentru dezvoltarea infrastructurii turistice.
- Ierarhizarea rețelei de drumuri și fundamentarea unui program de investiții pentru modernizare.
- Rezervarea unui teren pentru un centru multifuncțional de formare profesională și tradiții locale.
- Crearea de spații publice de calitate (piețe, parcuri) pentru a găzdui evenimente.
- Propunerea înființării OMD-ului ca o condiție esențială în Memoriul General pentru implementarea viziunii.

8.3. Analiza SWOT – Oportunități (Opportunities)

CONSTATARE FACTUALĂ: Dezvoltarea comunei se poate baza pe cinci tendințe externe favorabile, care reprezintă factorii pozitivi pe care strategia trebuie să îi exploateze.

- **Creșterea cererii pentru ecoturism și turism rural:** Interesul în creștere la nivel național și european pentru destinații rurale, autentice și experiențe în natură.

- **Dezvoltarea pieței de turism de weekend și de proximitate:** Proximitatea față de polii urbani majori (București, Buzău, Ploiești) creează o piață accesibilă.
- **Accesul la fonduri europene și naționale:** Disponibilitatea unor linii de finanțare nerambursabilă pentru dezvoltare rurală (AFIR), dezvoltare regională (POR) și conservarea patrimoniului.
- **Trendul "slow food" și interesul pentru gastronomia locală:** Interesul crescut pentru produsele autentice și experiențele culinare locale.
- **Digitalizarea promovării turistice:** Disponibilitatea unor instrumente de marketing online eficiente și cu costuri reduse (rețele sociale, platforme de booking).

PROBLEMĂ CLARĂ: Aceste oportunități sunt volatile și competitive; dacă nu sunt valorificate proactiv, prin proiecte mature și o strategie coerentă, vor fi captate de alte destinații mai dinamice din regiune.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința inacțiunii este ratarea unei ferestre de oportunitate pentru diversificare economică. Implicația pentru PUG este de a crea un cadru de reglementare flexibil și stimulativ prin:

- Definirea de reglementări urbanistice care să încurajeze specific dezvoltarea ecoturismului și agroturismului.
- Fundamentarea unui portofoliu de proiecte eligibile pentru finanțare europeană în cadrul studiului.
- Crearea condițiilor spațiale pentru dezvoltarea gastronomiei locale (puncte gastronomice, piețe de producători).
- Asigurarea acoperirii optime cu servicii de internet de mare viteză, condiție esențială pentru promovarea digitală a afacerilor locale.

8.4. Analiza SWOT – Amenințări (Threats)

CONSTATARE FACTUALĂ: Dezvoltarea turistică este expusă unui set de cinci riscuri externe majore care pot submina eforturile pe termen lung și care trebuie gestionate proactiv.

1. **Degradarea patrimoniului natural și cultural:** Presiunea antropică necontrolată (construcții ilegale, poluare, agricultură intensivă) poate distruge ireversibil resursele de bază.
2. **Concurența din partea altor destinații:** Alte localități din regiune, cu un profil similar, pot dezvolta oferte mai atractive și o infrastructură superioară.
3. **Schimbările climatice:** Intensificarea fenomenelor meteorologice extreme (secetă prelungită, inundații locale) poate afecta peisajul, resursele de apă și practicarea agriculturii.
4. **Depopularea și îmbătrânirea populației:** Pot agrava deficitul de forță de muncă și pot duce la abandonul patrimoniului imaterial (tradiții, meșteșuguri).
5. **Instabilitatea economică și legislativă:** Crizele economice pot reduce cererea turistică, iar schimbările legislative frecvente pot crea un climat de incertitudine pentru investitori.

PROBLEMĂ CLARĂ: Aceste amenințări, dacă nu sunt gestionate prin politici proactive, pot anula complet potențialul de dezvoltare identificat în punctele tari și oportunități.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este o vulnerabilitate crescută a modelului de dezvoltare. Implicația pentru PUG este de a integra principiile rezilienței și dezvoltării durabile în reglementări, prin:

- Instituirea unor zone de protecție stricte pentru resursele valoroase, cu reguli clare care să prevină degradarea (zone non aedificandi, coridoare ecologice).
- Promovarea unei dezvoltări policentrice și diversificate, pentru a crește reziliența la fluctuațiile pieței.
- Integrarea măsurilor de adaptare la schimbările climatice (promovarea infrastructurii verzi, perdele forestiere).
- Crearea unui cadru urbanistic atractiv care să încurajeze tinerii să rămână sau să se stabilească în comună.
- Stabilirea unor reguli clare și predictibile pentru a oferi un climat de încredere investitorilor pe termen lung.

8.5. Viziunea strategică

CONSTATARE FACTUALĂ: Deși se confruntă cu puncte slabe și amenințări, comuna Luciu deține un set unic de atuuri și oportunități favorabile care, articulate corect, pot fundamenta un viitor turistic viabil.

PROBLEMĂ CLARĂ: Formularea unei direcții de dezvoltare coerente, aspiraționale, dar realiste, care să sintetizeze diagnosticul și să ghideze acțiunile viitoare.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este necesară formularea unei viziuni strategice care să servească drept "busolă" pentru toate deciziile de planificare. Implicația directă pentru PUG este că fiecare reglementare și fiecare proiect propus trebuie să contribuie la materializarea acestei viziuni.

Pe baza diagnosticului strategic, se propune următoarea viziune de dezvoltare:

"Până în anul 2035, comuna Luciu va deveni o destinație recunoscută în regiunea Bărașanului pentru ecoturism și turism cultural, o oază de natură și tradiție unde vizitatorii descoperă farmecul discret al peisajului de câmpie, bogăția istorică a Văii Călmățuiului și ospitalitatea autentică a comunității locale. Dezvoltarea turistică, bazată pe principiile durabilității, va fi un motor de bunăstare pentru locuitori, contribuind la protejarea patrimoniului, la crearea de noi oportunități economice și la consolidarea identității locale."

Această viziune este fundamentată pe valorificarea punctelor tari (natura, istoria) și exploatarea oportunităților (cererea pentru ecoturism). În același timp, răspunde punctelor slabe prin accentul pus pe calitate și ospitalitate și adresează amenințările prin includerea explicită a principiilor durabilității.

Transpunerea viziunii implică o poziționare de brand clară pentru comuna Luciu: "Sanctuarul natural și istoric al Bărașanului de Mijloc". Această poziționare este:

- **Distinctivă:** Subliniază combinația unică de natură protejată (sanctuar natural) și istorie documentată (situri LMI).
- **Relevantă:** Răspunde direct interesului crescând al publicului pentru destinații autentice, neaglomerate și cu o ofertă de experiențe în natură.

- **Credibilă:** Este solid ancorată în resursele reale ale comunei, așa cum au fost documentate în acest studiu.

Profilul turistului țintă derivat din această poziționare este cel interesat de natură, birdwatching, istorie, cicloturism și gastronomie locală—un turist educat, care caută experiențe autentice și este dispus să respecte regulile unei destinații durabile.

Factorii critici de succes, de care depinde materializarea viziunii, sunt în număr de cinci și trebuie să devină pilonii planului de acțiune:

1. Protejarea și managementul eficient al capitalului natural și cultural: Fără resursa de bază, întreaga strategie se prăbușește.
2. Dezvoltarea unei infrastructuri de primire și agrement de calitate: Fără servicii adecvate, resursa rămâne inaccesibilă și nevalorificată.
3. Crearea unei structuri de management al destinației (OMD): Fără o coordonare centralizată, eforturile rămân fragmentate și ineficiente.
4. Asigurarea finanțării pentru proiectele prioritare: Fără investiții, planul rămâne un exercițiu teoretic.
5. Implicarea și beneficiul comunității locale: Fără sprijinul și participarea comunității, dezvoltarea turistică nu este nici sustenabilă, nici legitimă.

Implicațiile pentru PUG sunt directe: planul trebuie să creeze condițiile urbanistice pentru îndeplinirea acestor factori, de la zonarea de protecție la rezervarea de terenuri pentru infrastructură. Aceste principii vor fi detaliate în capitolul următor sub forma unor axe strategice și proiecte concrete.

9. DIRECȚII STRATEGICE DE DEZVOLTARE

Acest capitol operaționalizează viziunea de dezvoltare a comunei Luciu, transformând diagnosticul strategic într-o foaie de parcurs coerentă și acționabilă pentru următorii 10 ani. Analiza SWOT, finalizată în capitolul anterior, a demonstrat că teritoriul deține un portofoliu valoros de active naturale și culturale, dar că valorificarea acestora este împiedicată de deficite structurale la nivel de infrastructură și organizare. Pentru a depăși acest blocaj și a transpune viziunea de "Sanctuar natural și istoric al Bărăganului de Mijloc" în realitate, este imperativă adoptarea unui plan de acțiune structurat.

Planul Urbanistic General (PUG) devine, astfel, principalul instrument de implementare a acestei viziuni, transformând obiectivele strategice în reglementări urbanistice clare și proiecte prioritare. Metodologia utilizată este una de planificare strategică, pornind de la cele patru axe de dezvoltare derivate din SWOT pentru a defini obiective specifice și măsurabile. Fiecare obiectiv este apoi materializat într-un set de proiecte concrete, cu localizare spațială precisă, estimate financiar și ierarhizate în timp, asigurând o legătură directă și auditabilă între strategie, planificare spațială și programarea bugetară a investițiilor.

9.1. Axe prioritare de dezvoltare

Dezvoltarea turistică a comunei Luciu trebuie să se concentreze pe patru direcții strategice majore, care valorifică punctele tari, adresează punctele slabe, exploatează oportunitățile și mitighează amenințările identificate. Aceste direcții, articulate într-un cadru coerent, evită dispersia eforturilor și creează sinergii, fiecare axă generând un set de reglementări și propuneri de proiecte specifice în PUG.

Cele patru axe prioritare de dezvoltare sunt:

1. **Axa 1: Conservarea și Valorificarea Integrată a Capitalului Natural și Cultural.**

Fundamentul strategiei constă în protejarea și punerea în valoare a resurselor unice ale comunei: situl Natura 2000 Valea Călmățuiului (ROSCI0259, ROSPA0145), incluzând Lacul Luciu, siturile arheologice clasate LMI de la Caragele (BZ-I-s-B-02209, BZ-I-s-B-02210) și patrimoniul vernacular. Acțiunile din cadrul acestei axe vizează transformarea acestor resurse din elemente pasive în atracții active, integrate în circuite de vizitare

coerente, asigurând în același timp un regim de protecție strict pentru a garanta durabilitatea pe termen lung.

2. **Axa 2: Dezvoltarea și Calificarea Infrastructurii Turistice.** Această axă adresează direct deficitul major identificat în diagnoză, propunând măsuri pentru creșterea capacității de cazare și alimentație, diversificarea ofertei de agrement și îmbunătățirea accesibilității. Accentul se pune pe calitate și pe integrarea noilor dezvoltări în specificul local, pentru a crește atractivitatea generală a destinației. Nu se vizează o dezvoltare cantitativă masivă, ci una calitativă, care să susțină profilul de ecoturism și turism cultural al comunei, prin stimularea dezvoltării de pensiuni, puncte gastronomice și facilități de agrement cu impact redus.
3. **Axa 3: Stimularea Antreprenoriatului Local și Dezvoltarea Capitalului Uman.** Dezvoltarea turistică nu poate fi realizată doar prin investiții publice; de aceea, această axă se concentrează pe crearea unui mediu favorabil pentru inițiativele private locale și pe dezvoltarea competențelor necesare în industria ospitalității. Obiectivul este de a maximiza beneficiile economice pentru comunitatea locală, de a asigura calitatea serviciilor și de a transforma locuitorii din spectatori pasivi în actori principali ai dezvoltării, prin programe de formare și consultanță.
4. **Axa 4: Construirea Brandului de Destinație și Managementul Integrat.** Această axă vizează crearea unei identități turistice clare pentru comuna Luciu, promovarea acesteia pe piețele relevante și dezvoltarea unei structuri de management (Organizația de Management al Destinației - OMD) care să coordoneze eforturile tuturor actorilor implicați. Este axa care asigură coerența și vizibilitatea întregului demers de dezvoltare, transformând comuna dintr-o simplă unitate administrativă într-o destinație turistică recunoscută, cu o strategie de marketing și promovare bine definită.

Aceste axe sunt interdependente: succesul în dezvoltarea infrastructurii (Axa 2) depinde de calitatea resursei protejate (Axa 1) și de competența celor care o operează (Axa 3), iar vizibilitatea este asigurată de Axa 4, care le integrează într-un produs turistic unitar.

9.2. Obiective SMART

Fiecare axă strategică este transpusă într-un set de obiective Specifice, Măsurabile, Abordabile, Relevante și încadrate în Timp (SMART), pentru a permite monitorizarea progresului și evaluarea

impactului. Fiecare proiect propus în PUG trebuie să contribuie direct la atingerea unuia sau mai multor dintre aceste obiective.

Pentru Axa 1 (Conservare și Valorificare):

1. **O.1.1:** Creșterea numărului anual de vizitatori în situl Natura 2000 cu 20% în primii 5 ani de la implementare, prin amenajarea integrală a 10 km de trasee ecoturistice marcate și construcția a 2 observatoare ornitologice.
2. **O.1.2:** Asigurarea protecției juridice și fizice a celor două monumente istorice (BZ-I-s-B-02209 și BZ-I-s-B-02210) prin delimitarea zonelor de protecție aferente în planșele PUG și prin instalarea de panouri de semnalizare și informare, în termen de 2 ani de la aprobarea PUG.ii.

Pentru Axa 2 (Infrastructură):

1. **O.2.1:** Creșterea capacității de cazare clasificată cu cel puțin 50 de locuri în termen de 5 ani, prin stimularea dezvoltării a minimum 5 noi pensiuni agroturistice în vetrele satelor Luciu și Caragele, conform reglementărilor din UTR-T2.
2. **O.2.2:** Amenajarea unui centru de agrement multifuncțional pe o suprafață de 1.5 hectare pe malul Lacului Luciu, incluzând o bază nautică și 5 km de alei pietonale și piste pentru biciclete, în termen de 4 ani de la identificarea unei surse de finanțare.

Pentru Axa 3 (Capital Uman):

1. **O.3.1:** Creșterea gradului de calificare a forței de muncă locale prin organizarea anuală a 3 cursuri de formare în meserii turistice (bucătar, ospătar, ghid), având ca țintă calificarea a 50 de persoane în primii 5 ani.
2. **O.3.2:** Sprijinirea înființării a 10 noi afaceri locale în domeniul turismului și al serviciilor conexe (puncte gastronomice, centre de închirieri echipamente, ateliere meșteșugărești) în termen de 7 ani, prin crearea unui birou de consultanță antreprenorială în cadrul primăriei.

Pentru Axa 4 (Branding și Management):

1. **O.4.1:** Crearea și lansarea brandului de destinație "Descoperă Luciu", incluzând un portal web complet funcțional, materiale de promovare standardizate și o prezență activă pe principalele rețele sociale, în termen de 1 an.
2. **O.4.2:** Înființarea și operaționalizarea Organizației de Management al Destinației (OMD) Luciu, ca asociație partenerială funcțională, cu un plan de activitate aprobat și un buget inițial asigurat, în termen de 2 ani.

Această listă de obiective constituie un cadru de referință clar pentru evaluarea performanței strategiei și pentru prioritizarea proiectelor din portofoliul de investiții, asigurând că fiecare pas contribuie la realizarea viziunii pe termen lung.

9.3. Portofoliu de proiecte

Atingerea obiectivelor SMART necesită implementarea unui set de proiecte concrete, cu localizare, scop și beneficiari clari, care să poată fi transpuse în documentații tehnice și cereri de finanțare. Multe dintre aceste proiecte au o componentă spațială directă, necesitând rezervarea de terenuri și definirea de reglementări urbanistice specifice în PUG.

Proiecte pentru Axa 1 (Conservare și Valorificare):

- **P.1.1 - Amenajarea Circuitului Ecoturistic "Valea Călmățuiului":** Acest proiect vizează marcarea a 10 km de trasee pietonale și de cicloturism, construcția a 2 observatoare ornitologice din lemn în KILO_CAROURILE [Xo8, Yo3] și [Xo9, Yo2], și instalarea a 15 panouri informative despre biodiversitatea sitului. Proiectul materializează direct obiectivul O.1.1 și are ca scop creșterea atractivității sitului Natura 2000.
- **P.1.2 - Protejarea și Semnalizarea Patrimoniului Arheologic:** Proiectul constă în realizarea studiilor de specialitate pentru delimitarea exactă a zonelor de protecție pentru siturile LMI BZ-I-s-B-02209 și BZ-I-s-B-02210 și instalarea de panouri de semnalizare și informare la Caragele, în KILO_CAROUL [Xo8, Yo5]. Acest proiect răspunde obiectivului O.1.2, asigurând conformitatea legală și crescând vizibilitatea patrimoniului.
- **P.1.3 - Crearea Parcului Arheologic "Movila Lungă":** Un proiect strategic pe termen lung care presupune inițierea unor cercetări arheologice sistematice, conservarea in-situ a

vestigiilor și crearea unui mic centru de interpretare, cu scopul de a transforma situl într-o atracție turistică și educațională majoră.

Proiecte pentru Axa 2 (Infrastructură):

- **P.2.1 - Modernizarea drumurilor comunale de interes turistic:** Proiectul vizează reabilitarea a 8 km de drumuri comunale care asigură legătura între satele Luciu și Caragele și principalele puncte de interes (siturile arheologice, Lacul Luciu), pentru a îmbunătăți accesibilitatea și a scurta timpii de parcurs.
- **P.2.2 - Amenajarea Zonei de Agrement "Lacul Luciu":** Acest proiect major vizează crearea unui parc de agrement pe malul lacului, incluzând o bază nautică pentru ambarcațiuni fără motor, un centru de închirieri biciclete și alei pietonale, în HECTA_CAROURILE [Xo8, Yo3] · ($\Delta X=500$ m, $\Delta Y=700$ m) și ($\Delta X=600$ m, $\Delta Y=600$ m). Proiectul implementează direct obiectivul O.2.2.
- **P.2.3 - Construirea unui Centru de Informare Turistică:** Proiectul prevede edificarea unei clădiri multifuncționale în localitatea Luciu, KILO_CAROUL [Xo8, Yo4], care va găzdui punctul de informare turistică, sediul OMD și un spațiu expozițional, funcționând ca punct central de plecare pentru explorarea comunei.

Proiecte pentru Axa 3 (Capital Uman):

- **P.3.1 - Programul "Antreprenor în Turism la Luciu":** Acest program anual de formare și consultanță va oferi localnicilor cunoștințele necesare pentru a deschide și gestiona o afacere în domeniul turismului (pensiune, punct gastronomic), contribuind la atingerea obiectivului O.3.2.
- **P.3.2 - Înființarea "Centrului de Tradiții și Meșteșuguri":** Proiectul vizează crearea unui spațiu dedicat conservării și promovării meșteșugurilor locale (olărit, țesut), care poate funcționa ca atelier deschis publicului în cadrul căminului cultural reabilitat sau al noului centru de informare.

Proiecte pentru Axa 4 (Branding și Management):

- **P.4.1 - Dezvoltarea Brandului și a Platformei Online "Descoperă Luciu":** Acest proiect este esențial pentru crearea identității digitale a comunei și implementarea strategiei de marketing, conform obiectivului O.4.1.

- **P.4.2 - Înființarea și Operaționalizarea OMD Luciu:** Proiectul fundamental pentru managementul și coordonarea întregii strategii, asigurând implementarea coerentă a tuturor celorlalte proiecte și atingerea obiectivului O.4.2.

Fiecare dintre aceste proiecte va necesita elaborarea unei fișe de proiect detaliate, care va constitui o anexă esențială a planului de acțiune și va servi ca bază pentru identificarea surselor de finanțare și demararea implementării.

9.4. Plan de investiții

Implementarea portofoliului de proiecte necesită resurse financiare considerabile, care depășesc capacitatea bugetului local al comunei Luciu. Asigurarea fondurilor necesare pentru a transforma aceste proiecte în realitate este condiționată de elaborarea unui plan de investiții multianual, care să ierarhizeze proiectele, să estimeze costurile și să identifice proactiv sursele de finanțare externe.

Planul de investiții propus este structurat pe trei orizonturi de timp, în funcție de urgență, complexitate și sursele de finanțare vizate:

- a) Termen scurt (1-3 ani): Include proiectele cu impact rapid și costuri reduse, care pot fi finanțate din bugetul local și prin programe de finanțare simple (Grup de Acțiune Locală - GAL, Programul Național de Dezvoltare Rurală - PNDR). Prioritățile sunt: P.1.2 (Semnalizare patrimoniu), P.4.1 (Branding și platformă online), P.4.2 (Înființare OMD) și P.3.1 (Program de formare). Costul total estimat pentru această etapă se situează în intervalul 50.000 - 100.000 de Euro.
- b) Termen mediu (4-7 ani): Include proiectele de infrastructură de anvergură medie, care necesită finanțare europeană sau națională consistentă prin Programul Operațional Regional (POR) sau PNDR. Prioritățile sunt: P.1.1 (Amenajare circuit ecoturistic), P.2.1 (Modernizare drumuri) și P.2.3 (Centru de informare). Costul total estimat pentru această fază este în intervalul 1.500.000 - 2.500.000 de Euro.
- c) Termen lung (8-10+ ani): Include proiectele de mare anvergură și cu impact transformațional, precum P.2.2 (Zonă de agrement Lacul Luciu), P.1.3 (Parc arheologic) și, eventual, dezvoltarea unei baze balneare. Acestea necesită, de regulă, parteneriate public-private și accesarea unor programe de finanțare majore (ex: Programul Operațional



Sănătate, fonduri de investiții). Costul estimat pentru aceste proiecte depășește 5.000.000 de Euro.

Proiect	Cost Estimată (Euro)	Surse Finanțare Posibile	Orizont de Timp
P.1.2: Semnalizare Patrimoniu	20.000	Buget Local / GAL	Scurt
P.4.1: Branding și Platformă Online	15.000	Buget Local	Scurt
P.4.2: Înființare OMD	10.000 (costuri de înființare)	Buget Local / Cotizații membri	Scurt
P.3.1: Program Formare Antreprenori	5.000 / an	Buget Local / Fonduri POCU	Scurt
P.1.1: Circuit Ecoturistic Călmățui	300.000	PNDR / POR	Mediu
P.2.1: Modernizare Drumuri Turistice	1.500.000	PNDR / Program Anghel Saligny	Mediu
P.2.3: Centru de Informare Turistică	400.000	POR	Mediu
P.2.2: Zonă de Agreement Lacul Luciu	> 3.000.000	Parteneriat Public-Privat / POR	Lung
P.1.3: Parc Arheologic "Movila Lungă"	> 2.000.000	Fonduri Europene Cultură / PNRR	Lung

Acest plan de investiții reprezintă un instrument dinamic, care va fi actualizat periodic de către OMD în funcție de oportunitățile de finanțare și de progresul implementării. El oferă o punte de



legătură esențială către capitolul următor, care va transpune aceste direcții strategice în reglementări urbanistice concrete și direct aplicabile.

10. REGULI PENTRU ZONE CU REGIM SPECIAL

Acest capitol traduce viziunea strategică a Planului Urbanistic General (PUG) într-un set de reglementări urbanistice specifice, menite să ghideze dezvoltarea și să protejeze resursele în zonele cu un regim special: culturale, naturale și balneare. Demersul este unul normativ, având ca scop formularea unor reguli clare, acționabile și direct implementabile în Regulamentul Local de Urbanism (RLU). Toate propunerile sunt riguros ancorate spațial prin referire la grila canonică TKHC, asigurând o legătură directă și neechivocă între strategie, analiză și planșele de reglementare.

Finalitatea acestui capitol este de a crea un cadru de guvernanță teritorială predictibil și robust pentru zonele cele mai valoroase, dar și cele mai vulnerabile, ale comunei Luciu. Prin aceste reguli, PUG-ul devine un instrument proactiv, care nu doar constată, ci și modelează dezvoltarea, asigurând un echilibru între protejarea patrimoniului și stimularea oportunităților economice. Fiecare set de reglementări este conceput pentru a fi un instrument precis, care să ofere administrației locale și investitorilor un ghid clar pentru deciziile viitoare.

10.1. Reglementări zone construite protejate

CONSTATARE FACTUALĂ: Pe teritoriul comunei Luciu sunt identificate două situri arheologice clasate ca monumente istorice (LMI), BZ-I-s-B-02209 și BZ-I-s-B-02210, localizate în proximitatea satului Caragele, în KILO_CAROUL [X31, Y20] și, respectiv, [X14, Y12], și un fond construit tradițional valoros, dar neprotejat oficial, concentrat în vetrele vechi ale satelor.

PROBLEMĂ CLARĂ: Aceste resurse culturale sunt vulnerabile la degradare din cauza activităților agricole necontrolate, a lipsei de protecție fizică și a intervențiilor neadecvate asupra fondului construit tradițional, neexistând în PUG-ul actual reglementări specifice pentru protecția lor.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este o pierdere accelerată și ireversibilă a patrimoniului cultural. Implicația majoră pentru PUG este obligația legală și strategică de a institui zone de protecție cu reglementări clare (Zonă cu Patrimoniu Arheologic Protejat - ZRS-PA; Zonă de Caracter Arhitectural - ZRS-CA), definind condițiile de construire, funcțiunile admise și procedurile de avizare pentru a stopa degradarea și a permite valorificarea durabilă.

Pentru protecția siturilor arheologice, PUG-ul va delimita două Zone cu Reglementări Speciale de tip ZRS-PA. În interiorul acestor zone, Regulamentul Local de Urbanism (RLU) va introduce următoarele prevederi obligatorii:

1. **Interdicție totală a oricăror lucrări de construire noi** (clădiri, anexe, infrastructură) fără obținerea prealabilă a Certificatului de Descărcare de Sarcină Arheologică (CDSA), emis conform legii.
2. **Restricționarea lucrărilor agricole**, fiind interzise arăturile adânci care depășesc 30 cm, pentru a proteja stratul cultural.
3. **Obligativitatea anunțării de urgență** a Primăriei și a Direcției Județene pentru Cultură Buzău în cazul oricărei descoperiri arheologice întâmplătoare, cu sistarea imediată a lucrărilor.
4. **Interzicerea amplasării de panouri publicitare**, stâlpi sau orice alt element de mobilier urban fără avizul autorității de protecție a patrimoniului.

Aceste reguli sunt menite să asigure conservarea in-situ a patrimoniului arheologic și să creeze cadrul pentru viitoare cercetări științifice.

Pentru protejarea fondului construit tradițional, PUG-ul va delimita Zone cu Reglementări Speciale de tip ZRS-CA (Zonă de Caracter Arhitectural) în perimetrele vetrelor istorice ale satelor Luciu și Caragele. În interiorul acestor zone, RLU va introduce un set de condiționalități care ghidează integrarea armonioasă a noilor construcții în context. Regulile vor viza:

- a) Regimul de înălțime: Nu va depăși P+1E+M.
- b) Alinierea și retragerile: Vor încuraja păstrarea ritmului și a spațialității tradiționale.
- c) Materiale și cromatică: Se vor încuraja materialele naturale și o paletă cromatică inspirată din tradiția locală, fiind interzise materialele și culorile stridente.
- d) Împrejmuirile: Vor fi realizate din materiale tradiționale (lemn, gard viu), cu o înălțime maximă de 1,80 m.

Aceste reglementări asigură o evoluție coerentă, păstrând identitatea culturală.

Procedurile de avizare și autorizare în zonele construite protejate vor urma un flux distinct. Orice solicitare (certificat de urbanism, autorizație de construire) într-o ZRS-PA sau ZRS-CA va necesita,

în mod obligatoriu, avizul Direcției Județene pentru Cultură Buzău. RLU va specifica documentațiile suplimentare necesare. Pentru a facilita acest proces, se recomandă dezvoltarea de către administrația locală a unui "Ghid de bune practici în construcții pentru zonele protejate", un document ilustrat, non-normativ, accesibil online prin platforma GIS a PUG-ului.

10.2. Reglementări zone naturale

CONSTATARE FACTUALĂ: O parte semnificativă a teritoriului comunei Luciu, incluzând Valea Călmățuiului și Lacul Luciu, este protejată prin statutul de sit Natura 2000 (coduri corectate: ROSC10259 și ROSPA0145), acoperind integral KILO_CAROURILE de la [X05, Y08] la [X10, Y03].

PROBLEMĂ CLARĂ: Există o presiune antropică în creștere asupra acestor zone, iar PUG-ul actual nu dispune de instrumente de reglementare suficient de puternice pentru a asigura protecția eficientă.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este riscul real de degradare a biodiversității. Implicația imperativă pentru PUG este de a transpune măsurile de conservare din Planul de Management al ariei protejate în reglementări urbanistice obligatorii, prin crearea unei Zone cu Reglementări Speciale (ZRS-PN) care să stabilească condiții stricte de utilizare a terenului.

Se propune instituirea unei suprapunerii de tip ZRS-PN peste toate UTR-urile care se intersectează cu limita sitului Natura 2000. În interiorul acestui ZRS, RLU va introduce următoarele reglementări generale:

1. **Interdicție totală de construire** în zonele de protecție integrală sau strictă, cu excepția lucrărilor de cercetare științifică sau de management conservativ, avizate de custode.
2. **Construcții permise cu condiționări stricte** în zonele de dezvoltare durabilă, numai cu respectarea cumulativă a unor condiții severe: aviz obligatoriu de la custode și APM, realizarea unei evaluări adecvate a impactului, respectarea unor reguli stricte de arhitectură și asigurarea epurării apelor uzate.
3. **Reglementarea activităților agricole**, prin interzicerea anumitor tipuri de pesticide și îngrășăminte chimice în proximitatea habitatelor sensibile.

Aceste reguli sunt esențiale pentru a asigura compatibilitatea dintre dezvoltarea locală și obligațiile de conservare.

Pe lângă reglementările restrictive, RLU va defini condițiile pentru amenajarea infrastructurii de vizitare cu impact redus, permisă și încurajată în ariile protejate. Se vor stabili reguli clare pentru:

- a) Trasee și poteci tematice: Realizate din materiale naturale, cu statut de utilitate publică, a căror amenajare necesită avizul custodelui.
- b) Observatoare ornitologice și puncte de belvedere: Definite ca și construcții ușoare, din lemn, cu o suprafață construită maximă de 25 mp și o înălțime care să nu depășească coronamentul arborilor.
- c) Pontoane și debarcadere: Permise doar pe anumite sectoare ale Lacului Luciu și ale râului Călmățui, în afara zonelor de protecție strictă, fiind interzisă utilizarea ambarcațiunilor cu motor termic pe lac.

Prin aceste prevederi, PUG-ul nu doar protejează, ci și "deschide" în mod controlat natura către vizitatori. Orice conflict între reglementările PUG și Planul de Management al ariei protejate se va soluționa în favoarea măsurilor mai restrictive.

10.3. Reglementări zone balneare

CONSTATARE FACTUALĂ: Există o recunoaștere istorică și o percepție locală puternică privind existența nămolului cu proprietăți terapeutice în Lacul Luciu, în KILO_CAROUL [Xo8, Yo3].

PROBLEMĂ CLARĂ: Acest potențial balnear este complet necertificat din punct de vedere științific și nevalorificat.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este stagnarea unei oportunități majore de diversificare economică. Implicația pentru PUG este de a crea un cadru urbanistic care să permită o viitoare dezvoltare balneară, dar condiționând orice investiție de realizarea studiilor de specialitate care să confirme calitatea resursei.

PUG-ul va delimita o Unitate Teritorială de Referință cu caracter special, **UTR-B – Zonă cu potențial balnear**, în proximitatea nord-estică a Lacului Luciu, în HECTA_CAROURILE de la

[Xo8, Yo3] · ($\Delta X=500$ m, $\Delta Y=600$ m) la ($\Delta X=800$ m, $\Delta Y=900$ m). RLU va stipula că în acest perimetru:

- Se interzice orice alt tip de dezvoltare (rezidențială, industrială, agricolă), terenurile având statut de "rezervare strategică".
- Autorizarea oricărei construcții cu funcțiune balneară este condiționată de prezentarea unui studiu de specialitate avizat de Institutul Național de Recuperare, Medicină Fizică și Balneoclimatologie.
- În cazul confirmării resursei, orice proiect va fi condiționat de elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ).

În cazul în care resursa balneară este confirmată, RLU va oferi un set de principii directoare pentru elaborarea PUZ-ului, asigurând o dezvoltare de înaltă calitate. Se vor impune condiții precum:

- Indicatori urbanistici: POT maxim = 15%; CUT maxim = 0,4.
- Regim de înălțime: Maxim P+2E.
- Spații verzi: Minimum 50% din suprafața fiecărei parcele.
- Arhitectură: De inspirație contemporană, utilizând materiale naturale și soluții de eficiență energetică.
- Utilități: Tratarea apelor uzate la un nivel terțiar și interzicerea deversărilor.

Aceste reguli-cadru vor garanta că o eventuală stațiune balneară la Luciu se va dezvolta la standarde europene.

10.4. Reglementări trasee turistice

CONSTATARE FACTUALĂ: Studiul propune o rețea de trasee culturale, ecoturistice și de cicloturism, esențială pentru a conecta obiectivele și a crea produse turistice integrate.

PROBLEMĂ CLARĂ: Aceste trasee, care traversează terenuri publice și private, nu au statut juridic, fiind vulnerabile la blocare sau degradare.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este fragilitatea întregii strategii turistice. Implicația imperativă pentru PUG este de a acorda un statut oficial acestor trasee, prin

înscrierea lor în planșe și prin crearea în RLU a unei categorii specifice de "coridoare de mobilitate alternativă și agrement".

Se propune introducerea în RLU a unei noi categorii de reglementare: **ZRS-T – Zonă de Protecție a Traseelor Turistice**. Acesta va fi un coridor cu o lățime de 10 metri (5 metri de fiecare parte a axului traseului). În interiorul acestui coridor:

1. Se declară utilitate publică pentru a asigura continuitatea și accesul neîntrerupt.
2. Se interzice orice tip de construcție definitivă care ar putea bloca circulația.
3. Se interzice schimbarea categoriei de folosință a terenului într-un mod care ar face imposibilă parcurgerea.
4. Amplasarea de garduri se va face doar cu condiția asigurării unor porți sau treceri.

Această reglementare este esențială pentru a garanta perenitatea rețelei de trasee.

Pe lângă regimul de protecție, RLU va stabili și reguli privind amenajarea acestor trasee. Se vor defini standarde minime pentru:

- a) Semnalizare: Utilizarea unui sistem unitar de marcare, conform standardelor naționale.
- b) Mobilier de agrement: Reglementarea tipului și amplasării mobilierului (bănci, coșuri de gunoi, suporturi de biciclete), impunând utilizarea de materiale durabile.
- c) Amenajări conexe: RLU va permite, în puncte clar definite, amenajarea de puncte de belvedere, zone de popas sau mici construcții anexe, cu condiția obținerii tuturor avizelor și a respectării unor reguli stricte de arhitectură.

Aceste prevederi vor transforma traseele din simple poteci în infrastructură de agrement, încheind astfel setul de propuneri normative directe pentru PUG.

11. PLAN DE ACȚIUNE ȘI MARKETING TERITORIAL

Acest capitol operaționalizează demersul analitic anterior, transformând diagnosticul și viziunea strategică într-un set de recomandări directe și acționabile. Transpunerea potențialului comunei Luciu în beneficii concrete necesită un plan de implementare riguros și o strategie de promovare activă, care să definească etape, responsabilități și canale de comunicare pentru a ghida administrația locală și partenerii săi în următorii 10 ani.

Metodologia acestui capitol este una de planificare operațională și marketing strategic, având ca sursă principală concluziile din capitolele VIII și IX. Abordarea este structurată pe patru componente: planul de acțiune, care ierarhizează și etapizează proiectele; strategia de branding, care construiește identitatea de destinație; planul de marketing, care selectează canalele de comunicare; și parteneriatele pentru implementare, care definesc cadrul de colaborare.

11.1. Plan de acțiune

CONSTATARE FACTUALĂ: Portofoliul de 10 proiecte prioritare, identificate în capitolul anterior, necesită o structurare într-un plan de acțiune etapizat pentru a asigura o implementare coerentă, cu responsabilități și indicatori de realizare clar definiți.

PROBLEMĂ CLARĂ: În absența unei ierarhizări temporale și a unei alocări clare de responsabilități, proiectele riscă să fie abordate haotic, în funcție de oportunități punctuale, nu de o viziune strategică, conducând la o utilizare inefficientă a resurselor și la întârzieri.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este o întârziere în atingerea obiectivelor strategice și o diluare a impactului. Implicația pentru administrația locală este necesitatea de a adopta un plan de acțiune formal, ca instrument de management și de monitorizare a progresului, a cărui structură este integrată în prezentul PUG.

Planul de acțiune propus este structurat pe trei orizonturi de timp, fiecare proiect având un responsabil principal desemnat.

Etapa 1: Termen scurt (1-3 ani) – Fundamentare, Organizare și Vizibilitate

Această etapă critică se concentrează pe acțiunile cu impact rapid, costuri reduse și rol de fundamentare pentru etapele următoare.

1. Proiect P.4.2 - Înființarea Organizației de Management al Destinației (OMD)

Luciu: Implementarea coerentă a strategiei este imposibilă fără o structură de management public-privat. *Responsabil Principal:* Primăria Comunei Luciu. *Parteneri:* Consiliul Județean Buzău, antreprenori locali, asociații. *Indicatori:* Statutul asociației adoptat; minimum 10 membri înscriși; plan de activitate aprobat.

2. Proiect P.4.1 - Dezvoltarea Brandului și a Platformei Online "Descoperă Luciu"

Luciu: Vizibilitatea aproape nulă a destinației impune crearea identității digitale ca prioritate absolută. *Responsabil Principal:* OMD (după înființare). *Parteneri:* Agenție de specialitate. *Indicatori:* Logo și slogan finalizate; website funcțional cu un trafic minim de 500 vizitatori unici/lună.

3. Proiect P.1.2 - Protejarea și Semnalizarea Patrimoniului Arheologic:

Vulnerabilitatea monumentelor LMI impune urgența măsurilor de protecție. *Responsabil Principal:* Primăria Comunei Luciu. *Parteneri:* Direcția Județeană pentru Cultură Buzău. *Indicatori:* Zone de protecție delimitate în PUG; panouri de semnalizare instalate la ambele situri (BZ-I-s-B-02209, BZ-I-s-B-02210).

4. Proiect P.3.1 - Programul "Antreprenor în Turism la Luciu":

Deficitul de competențe impune investiția imediată în capitalul uman. *Responsabil Principal:* OMD / Primărie. *Parteneri:* AJOFM Buzău. *Indicatori:* Primul ciclu de cursuri finalizat; minimum 15 persoane certificate.

Etapă 2: Termen mediu (4-7 ani) – Construcția Infrastructurii de Bază

Această etapă vizează dezvoltarea infrastructurii publice, condiționată de atragerea de fonduri externe.

1. Proiect P.1.1 - Amenajarea Circuitului Ecoturistic "Valea Călmățuiului":

Lipsa accesului organizat impune crearea infrastructurii de vizitare. *Responsabil Principal:* Primăria Comunei Luciu / Custodele ariei protejate. *Parteneri:* Consiliul Județean Buzău, ONG-uri de mediu. *Indicatori:* 10 km de traseu marcat; 2 observatoare construite și funcționale.

2. Proiect P.2.1 - Modernizarea drumurilor comunale de interes turistic:

Accesibilitatea dificilă impune prioritizarea modernizării a 8 km de drumuri. *Responsabil Principal:* Primăria Comunei Luciu. *Indicatori:* 8 km de drumuri reabilite.

3. **Proiect P.2.3 - Construirea unui Centru de Informare Turistică:** Lipsa unui punct central de contact impune crearea spațiului dedicat în KILO_CAROUL [Xo8, Yo4]. *Responsabil Principal:* Primăria Comunei Luciu. *Parteneri:* OMD. *Indicatori:* Clădire recepționată și dotată.
4. **Proiect P.3.2 - Înființarea "Centrului de Tradiții și Meșteșuguri":** Riscul pierderii patrimoniului imaterial impune crearea unui spațiu dedicat. *Responsabil Principal:* OMD / Primărie. *Indicatori:* Centru funcțional; organizarea a minimum 4 ateliere pe an.

Etapă 3: Termen lung (8-10+ ani) – Dezvoltare și Consolidare

Această etapă vizează proiectele de anvergură care consolidează poziția comunei.

1. **Proiect P.2.2 - Amenajarea Zonei de Agreement "Lacul Luciu":** Potențialul sub-exploatat al lacului impune dezvoltarea unei zone complexe de agreement. *Responsabil Principal:* Primăria Comunei Luciu / Investitor privat. *Indicatori:* Parc și bază nautică funcționale; creșterea numărului de vizitatori cu 50%.
2. **Proiect P.1.3 - Crearea Parcului Arheologic "Movila Lungă":** Valoarea științifică a sitului impune un proiect de cercetare și punere în valoare. *Responsabil Principal:* OMD / Muzeul Județean Buzău. *Indicatori:* Plan de management aprobat; primele campanii de cercetare demarate.
3. **Dezvoltarea unei baze balneare:** Acest proiect este condiționat de certificarea nămolului și de atragerea unui investitor strategic. *Responsabil Principal:* Investitor privat / Primărie.

Acest plan de acțiune nu este un document rigid, ci un instrument de management dinamic. Implicația pentru administrația locală este necesitatea de a-l adopta oficial, de a-l integra în strategiile anuale de dezvoltare și de a urmări implementarea sa. Monitorizarea progresului va fi o responsabilitate cheie a OMD-ului.

11.2. Strategia de branding

CONSTATARE FACTUALĂ: Comuna Luciu nu posedă o identitate de brand pe piața turistică, fiind o localitate rurală generică din Câmpia Bărăganului, cu o vizibilitate extrem de redusă.

PROBLEMĂ CLARĂ: Absența unei povești (storytelling) și a unor elemente vizuale și verbale care să comunice coerent unicitatea destinației împiedică atragerea de vizitatori și investitori.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este o sub-valorificare a potențialului și o imagine publică slabă. Implicația pentru planul de acțiune este necesitatea urgentă de a construi o strategie de branding care să ofere un cadru pentru eforturile de promovare.

Esența strategiei de branding derivă din viziunea strategică și se cristalizează în jurul poziționării: **"Sanctuarul natural și istoric al Bărganului de Mijloc"**. Valorile de brand definite sunt: autenticitate, natură, istorie și ospitalitate. Publicul țintă principal este format din rezidenți ai marilor orașe din proximitate (București, Buzău, Ploiești): familii cu copii, cupluri și seniori activi, cu educație medie și superioară, interesați de evadări de weekend.

Elementele concrete ale brandului, ce vor fi dezvoltate în cadrul Proiectului P.4.1, sunt:

- **Numele de brand:** Se va utiliza **"Descoperă Luciu"** pentru toate materialele de comunicare, fiind un nume simplu, memorabil și activ.
- **Sloganul:** Se va folosi sloganul: **"Descoperă Luciu. Sanctuarul tău din Bărgan."**, care întărește poziționarea și comunică principalele atribute.
- **Identitatea Vizuală:** Se va crea un logo care să integreze simbolic elementele cheie ale comunei: o pasăre stilizată (pentru a reprezenta situl Natura 2000), conturul unei movile (simbolizând istoria și siturile arheologice) și o undă de apă (reprezentând Lacul Luciu și râul Călmățui). Paleta cromatică se va baza pe culori naturale: nuanțe de verde, albastru, ocru și auriu.
- **Mesajele Cheie:** Vor fi dezvoltate trei linii narrative principale, focusate pe ecoturism (explorarea biodiversității), turism cultural (descoperirea istoriei locale) și agroturism (experiența autenticității rurale).

Aceste elemente vor constitui cartea de vizită a destinației și vor fi utilizate consecvent pe toate canalele de comunicare.

11.3. Planul de marketing

CONSTATARE FACTUALĂ: Activitățile de promovare a comunei au fost inexistente până în prezent, ceea ce a contribuit la vizibilitatea sa redusă.

PROBLEMĂ CLARĂ: Absența unui plan structurat pentru a ajunge la publicul țintă și pentru a comunica eficient mesajele cheie ale brandului nou creat.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este necesitatea elaborării unui plan de marketing multianual. Implicația este că proiectele de infrastructură trebuie corelate cu acțiuni de marketing, pentru a asigura utilizarea și rentabilizarea facilităților create.

Planul de marketing se va concentra prioritar pe canalele digitale, datorită eficienței și costurilor reduse. Acțiunile prioritare sunt:

1. **Dezvoltarea Website-ului de Prezentare (Proiect P.4.1):** Crearea portalului descoperaluciu.ro, un hub central de informații cu prezentarea obiectivelor, hărți interactive, un director de servicii și un calendar de evenimente.
2. **Marketing prin Rețele Sociale:** Crearea și administrarea de pagini oficiale pe Facebook și Instagram, promovând destinația prin conținut vizual (fotografii, video-uri scurte) atractiv.
3. **Colaborarea cu Influenceri și Bloggeri de Călătorie:** Organizarea de tururi de familiarizare anuale pentru 3-5 creatori de conținut specializați pe turism rural și ecoturism.
4. **Optimizare pentru Motoarele de Căutare (SEO):** Asigurarea că website-ul este optimizat pentru a fi găsit ușor pentru căutări precum "destinații weekend lângă București" sau "birdwatching Bărăgan".

Pe lângă canalele online, se vor utiliza și instrumente tradiționale:

- a) Participarea la Târguri de Turism: Prezența cu un stand la Târgul de Turism al României, edițiile de primăvară.
- b) Crearea de Materiale de Prezentare: Elaborarea unei broșuri de imagine (tiraj 1.000 exemplare) și a unor hărți tipărite ale traseelor (tiraj 2.000 exemplare).

- c) Relații Publice (PR): Transmiterea a minimum 4 comunicate de presă pe an către media regională și națională.
- d) Parteneriate cu Agenții de Turism: Crearea a 2-3 pachete turistice de weekend, în colaborare cu agenții din București și Buzău.

Managementul acestui plan va intra în responsabilitatea OMD-ului, care va alocă un buget anual pentru promovare.

11.4. Parteneriate pentru implementare

CONSTATARE FACTUALĂ: Anvergura proiectelor necesare depășește capacitatea administrativă și financiară a Primăriei Comunei Luciu, făcând colaborarea esențială.

PROBLEMĂ CLARĂ: Lipsa unui cadru formal de colaborare între actorii locali și regionali împiedică atragerea de resurse externe și implementarea de proiecte complexe.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este necesitatea vitală de a construi o rețea de parteneriate strategice. Implicația este că fiecare proiect din planul de acțiune trebuie să aibă o componentă clară de identificare a partenerilor relevanți.

Se identifică trei niveluri de parteneriate esențiale pentru succesul strategiei:

1. **Parteneriatul Public-Privat Local:** Acesta reprezintă fundamentul Organizației de Management al Destinației (OMD) și presupune o colaborare strânsă între Primărie, Consiliul Local și antreprenorii locali (proprietari de pensiuni, restaurante, producători agricoli).
2. **Parteneriate Inter-Instituționale:** Această categorie vizează colaborarea cu alte entități publice: Consiliul Județean Buzău (pentru finanțare și promovare regională), Direcția Județeană pentru Cultură (pentru patrimoniu), Agenția pentru Protecția Mediului și custodele ariei protejate (pentru proiectele din Natura 2000), AFIR și ADR Sud-Est (pentru finanțări nerambursabile).
3. **Parteneriate cu Societatea Civilă și Mediul Academic:** Colaborarea cu ONG-uri de mediu (ex: SOR, WWF) și universități (facultăți de geografie, istorie, agronomie) poate aduce expertiză, voluntari și acces la proiecte de cercetare-acțiune.



Responsabilitatea de a iniția și gestiona aceste parteneriate va reveni OMD-ului, care va funcționa ca un catalizator și un integrator al eforturilor. Primul pas concret după aprobarea PUG și înființarea OMD va fi organizarea unui forum al tuturor stakeholderilor pentru a prezenta oficial strategia de dezvoltare turistică și pentru a lansa procesul formal de construire a parteneriatelor necesare implementării fiecărui proiect.

12. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI PENTRU PUG

Acest capitol final operaționalizează întregul demers analitic, transformând diagnosticul și viziunea strategică într-un set de recomandări directe și acționabile pentru documentația Planului Urbanistic General. Studiul a identificat 5 puncte tari, 6 puncte slabe, 5 oportunități și 5 amenințări, care conturează un potențial turistic semnificativ, dar vulnerabil. Problema este distanța dintre acest diagnostic și instrumentele normative ale PUG, fiind necesară traducerea concluziilor în propuneri concrete pentru Regulamentul Local de Urbanism (RLU) și Memoriul General.

Metodologia acestui capitol este una de sinteză normativă și de formulare a politicilor publice la scară locală, pornind de la direcțiile strategice și portofoliul de 10 proiecte prioritare pentru a extrage implicațiile directe pentru reglementarea urbanistică. Fiecare concluzie este mapată pe o propunere specifică de reglementare, iar la final se definește un set de indicatori de monitorizare pentru a măsura progresul în atingerea obiectivelor SMART și pentru a permite ajustarea strategică în timp.

12.1. Sinteza concluziilor

CONSTATARE FACTUALĂ: Constatarea esențială a studiului este că comuna Luciu deține un capital natural și cultural distinctiv, nevalorificat, a cărui dezvoltare este frânată de deficite structurale majore la nivel de infrastructură și capital uman.

PROBLEMĂ CLARĂ: Dezechilibrul dintre potențialul ridicat, reprezentat de active precum situl Natura 2000 și siturile arheologice, și capacitatea actuală redusă de a-l susține, manifestată prin infrastructură de primire subdimensionată și lipsa capitalului uman specializat.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este o stare de subdezvoltare cronică a sectorului turistic. Implicația majoră pentru PUG este dublă: pe de o parte, necesitatea de a proteja riguros resursele care reprezintă punctul tare, și, pe de altă parte, obligația de a crea cadrul pentru dezvoltarea infrastructurii care reprezintă punctul slab.

Sinteza diagnosticului, structurată pe modelul SWOT, evidențiază patru direcții de acțiune prioritare:

1. **Punctele Tari** confirmă că axa centrală a dezvoltării trebuie să fie combinația unică dintre situl Natura 2000 Valea Călmățuiului, Lacul Luciu și siturile arheologice clasate. Aceste elemente, localizate în KILO_CAROURILE [Xo8, Yo2], [Xo9, Yo2], [Xo8, Yo3] și [Xo8, Yo5], fundamentează viziunea de "Sanctuar natural și istoric". Problema este izolarea acestor resurse. Implicația PUG este crearea de coridoare ecologice și culturale, reglementate ca atare.
2. **Punctele Slabe** arată un deficit critic: infrastructura de primire (capacitate sub 50 de locuri de cazare), infrastructura de agrement (aproape inexistentă în afara pescuitului), accesibilitatea (drumuri comunale nemodernizate) și lipsa personalului calificat. Problema este un cerc vicios al subdezvoltării. Implicația PUG este definirea de UTR-uri dedicate dezvoltării turistice (T1, T2) și rezervarea de terenuri pentru dotări de interes public.
3. **Oportunitățile** validează direcția strategică: cererea în creștere pentru ecoturism și turism rural, proximitatea față de marile centre urbane și accesul la fonduri europene. Problema este competiția cu alte destinații. Implicația PUG este crearea unui cadru de reglementare flexibil și stimulat, care să facă localitatea atractivă pentru investitorii în agroturism și servicii conexe.
4. **Amenințările** impun o abordare prudentă: riscul de degradare a patrimoniului prin presiune antropică, depopularea și schimbările climatice. Problema este vulnerabilitatea pe termen lung. Implicația PUG este instituirea unor regimuri de protecție severe (zone non aedificandi, reguli de construire durabilă) și integrarea principiilor de reziliență în toate reglementările.

Categorie SWOT	Element Cheie	Implicație Directă pentru PUG
Puncte Tari	Capital natural (Natura 2000, Lacul Luciu) și cultural (situri LMI) de valoare europeană.	Instituirea de ZRS-uri de protecție stricte și coridoare ecologice. Fundamentarea UTR-urilor tematice (T1, T2).
Puncte Slabe	Infrastructură turistică subdimensionată (cazare <50 locuri) și lipsă personal calificat.	Definirea de UTR-uri stimulative pentru investiții în cazare/agrement. Rezervarea de

Categorie SWOT	Element Cheie	Implicație Directă pentru PUG
		teren pentru un centru de formare profesională.
Oportunități	Proximitate față de piețe urbane mari (București, Buzău) și acces la fonduri europene.	Crearea unui cadru de reglementare atractiv pentru agroturism. Prioritizarea de proiecte eligibile pentru finanțare.
Amenințări	Degradarea patrimoniului, depopulare și riscuri climatice.	Includerea de reguli de construire durabilă și măsuri de reziliență. Protejarea vetrelor sătești pentru a menține atractivitatea.

Concluzia strategică este că singura cale de dezvoltare viabilă pentru comuna Luciu este un model de turism durabil, de nișă, care pune accent pe calitate și autenticitate, nu pe volum. Acest model presupune un echilibru între dezvoltare și protecție. Orice tentativă de dezvoltare turistică de masă ar duce la distrugerea capitalului care face comuna atractivă. Recomandarea centrală este adoptarea unui PUG proactiv în stimularea dezvoltării calitative în zonele desemnate, dar ferm și restrictiv în protejarea zonelor naturale și a peisajului cultural.

12.2. Propuneri de reglementări RLU

CONSTATARE FACTUALĂ: Regulamentul Local de Urbanism (RLU) reprezintă instrumentul normativ principal prin care concluziile acestui studiu pot fi implementate.

PROBLEMĂ CLARĂ: RLU-ul existent nu conține prevederi specifice pentru dezvoltarea turistică, fiind necesară crearea sau modificarea unor articole dedicate.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este necesară formularea unor propuneri concrete de reglementare, suficient de clare și precise pentru a putea fi preluate direct de către echipa de proiectare a PUG.

Se propune un set de intervenții structurate la nivelul RLU:

1. Crearea de Unități Teritoriale de Referință (UTR) cu specific turistic:

- UTR-T1 – Zonă de Turism și Agrement Lacul Luciu: Se va delimita un perimetru în KILO_CAROUL [Xo8, Yo3], destinat dezvoltării de pensiuni, hoteluri mici, restaurante și dotări de agrement. Indicatori propuși: POT maxim = 20%; CUT maxim = 0,5; Regim de înălțime maxim P+1E+M. Orice construcție va fi condiționată de aviz de mediu și de soluții de epurare performante.
- UTR-T2 – Zonă de Agroturism în Vetrele Sătești: Se vor delimita perimetre în intravilanul satelor Luciu și Caragele unde se încurajează amenajarea de pensiuni agroturistice. Reglementările vor permite conversia și extinderea clădirilor existente, cu condiția păstrării caracterului arhitectural tradițional și a unui regim de înălțime de maxim P+1E.

2. Instituirea de Zone cu Reglementări Speciale (ZRS) pentru protecție:

- **ZRS-PA – Zonă cu Patrimoniu Arheologic Protejat:** Se vor delimita în jurul siturilor LMI din KILO_CAROUL [Xo8, Yo5], unde orice lucrare, inclusiv agricolă, va necesita Certificat de Descărcare de Sarcină Arheologică.
- **ZRS-PN – Zonă de Protecție Naturală "Valea Călmățuiului":** Va suprapune perimetrul sitului Natura 2000 și va introduce restricții de construire și de utilizare a terenului conform planului de management al ariei protejate.
- **ZRS-PP – Zonă de Protecție a Peisajului:** Se vor delimita coridoare de-a lungul drumurilor județene și în jurul punctelor de belvedere, unde construcțiile vor fi condiționate de un studiu de impact vizual.

3. Introducerea de articole specifice în RLU:

- Un articol dedicat **traseelor turistice**, care să stabilească statutul lor de utilitate publică și regulile de amenajare și semnalizare.
- Un articol care să reglementeze **arhitectura și integrarea în peisaj** pentru toate construcțiile noi din zonele cu potențial turistic, impunând utilizarea de materiale și culori specifice zonei.
- Un articol care să definească condițiile de autorizare pentru **punctele gastronomice locale**, încurajând această formă de antreprenoriat.

Tip Reglementare	Cod propus	Localizare (KILO_CAROU)	Justificare Strategică
UTR turism	UTR-T1	[Xo8, Yo3]	Concentrarea infrastructurii de agrement în jurul Lacului Luciu, într-un perimetru controlat.
UTR agroturism	UTR-T2	[Xo8, Yo4], [Xo8, Yo5]	Stimularea dezvoltării economice în vetrele satelor prin valorificarea fondului construit și a tradițiilor.
ZRS Arheologic	ZRS-PA	[Xo8, Yo5]	Protecția legală obligatorie a monumentelor istorice LMI și crearea premiselor pentru cercetare și valorificare.
ZRS Natural	ZRS-PN	[Xo5,Yo8] - [X10,Yo3]	Implementarea măsurilor de conservare pentru situl Natura 2000, conform obligațiilor legale.
ZRS Peisaj	ZRS-PP	Coridoare DJ203I/DJ214A	Protejarea perspectivelor vizuale și asigurarea unei tranziții armonioase între zonele construite și cadrul natural.

Aceste propuneri asigură o transpunere directă și riguroasă a strategiei în limbajul juridic al PUG.

12.3. Recomandări pentru Memoriul General PUG

CONSTATARE FACTUALĂ: Memoriul General al PUG reprezintă componenta narativă și justificativă a documentației, având rolul de a explica publicului și avizatorilor logica și coerența propunerilor.

PROBLEMĂ CLARĂ: Necesitatea de a integra concluziile și viziunea acestui studiu într-un text sintetic, persuasiv și tehnic fundamentat.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este formularea unor recomandări de text care pot fi preluate și integrate de către echipa de proiectare a PUG pentru a asigura o prezentare completă și convingătoare a strategiei de dezvoltare turistică.

Se recomandă ca Memoriul General să includă o secțiune dedicată "Dezvoltării Turistice, Culturale și Balneare", structurată pe următoarele subpuncte:

1. Sinteza Diagnosticului:

"Analiza teritoriului comunei Luciu a relevat un paradox strategic: existența unui capital natural și cultural-istoric de valoare europeană (Situl Natura 2000 Valea Călmățuiului, siturile arheologice de la Caragele), dublată de o infrastructură de primire și de agrement cvasineexistentă. Acest decalaj între potențial și realitate constituie principala provocare și oportunitate pentru dezvoltarea locală. Sub-valorificarea cronică a acestor resurse a condus la o contribuție marginală a turismului în economia locală, situație pe care prezentul PUG își propune să o corecteze."

2. Viziunea și Direcțiile Strategice:

"Viziunea propusă pentru Luciu este transformarea sa într-un 'Sanctuar natural și istoric al Bărăganului de Mijloc', o destinație de nișă pentru ecoturism și turism cultural. Această viziune se va materializa prin urmărirea a patru axe strategice: (1) Conservarea și valorificarea capitalului natural și cultural; (2) Dezvoltarea unei infrastructuri de calitate; (3) Stimularea capitalului uman și a antreprenoriatului local; (4) Construirea unui brand de destinație."

3. Justificarea Reglementărilor Urbanistice:

"Pentru implementarea acestei viziuni, PUG-ul propune un set de reglementări urbanistice. A fost delimitată o 'Zonă de Turism și Agrement' (UTR-T1) în jurul Lacului Luciu, pentru a concentra dezvoltarea infrastructurii de primire, și o 'Zonă de Agroturism' (UTR-T2) în vetrele satelor, pentru a încuraja valorificarea gospodăriilor tradiționale. În același timp, au fost instituite 'Zone cu Reglementări Speciale' (ZRS) pentru protecția siturilor arheologice și a coridorului natural al Văii Călmățuiului. Aceste măsuri asigură echilibrul între dezvoltare și protecția patrimoniului."

4. Portofoliul de Proiecte Prioritare:

"Strategia va fi implementată printr-un portofoliu de proiecte prioritare, incluzând amenajarea de trasee ecoturistice, modernizarea accesului, construirea unui centru de informare și înființarea unei Organizații de Management al Destinației. Aceste proiecte reprezintă instrumentele concrete prin care viziunea de dezvoltare a comunei Luciu va fi transformată în realitate."

12.4. Indicatori de monitorizare

CONSTATARE FACTUALĂ: Orice strategie, pentru a fi eficientă, necesită un mecanism de monitorizare a progresului și de evaluare a impactului.

PROBLEMĂ CLARĂ: Cum se poate măsura în mod obiectiv succesul implementării viziunii de dezvoltare turistică.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este necesară definirea unui set de indicatori de performanță cheie (KPI), monitorizați periodic. Implicația pentru administrația locală este obligația de a institui un proces de colectare și raportare a acestor indicatori.

Responsabilitatea pentru colectarea și raportarea anuală a acestor indicatori va reveni Organizației de Management al Destinației (OMD), în colaborare cu Primăria.

Axa Strategică	Indicator de Performanță (KPI)	Metodă de Calcul / Sursă de Date	Frecvență Raportare	Valoare Țintă (2030)
1. Conservare	Nr. vizitatori pe trasee ecoturistice/culturale	Contoare de trafic instalate / Sondaje anuale	Trimestrială	15.000 / an
1. Conservare	Starea de conservare a monumentelor LMI (scor 1-5)	Inspecție vizuală de expert atestat	Anuală	Scor mediu 4.5
2. Infrastructură	Nr. locuri de cazare clasificate	Evidențe oficiale Ministerul Turismului	Anuală	120 locuri

Axa Strategică	Indicator de Performanță (KPI)	Metodă de Calcul / Sursă de Date	Frecvență Raportare	Valoare Țintă (2030)
2. Infrastructură	Grad satisfacție turiști infrastructură (scor 1-10)	Sondaj anual aplicat pe un eșantion de min. 200 de turiști	Anuală	Scor mediu 9.0
2. Infrastructură	Lungime drumuri de interes turistic modernizate (km)	Procese verbale de recepție a lucrărilor	La finalizare	15 km
3. Capital Uman	Nr. locuri de muncă create în HORECA	Date de la angajatori locali și AJOFM Buzău	Anuală	30 noi locuri
3. Capital Uman	Nr. noi afaceri în turism înființate de localnici	Evidențe Registrul Comerțului / Primărie (cod CAEN specific)	Anuală	15 noi afaceri
4. Branding	Trafic pe website-ul de destinație (vizitatori unici/lună)	Analiza datelor din Google Analytics	Lunară	5.000 viz./lună
4. Branding	Nr. apariții în presă (media coverage)	Monitorizare media realizată de OMD	Trimestrială	20 / an
4. Branding	Buget de marketing al OMD (Euro/an)	Rapoarte financiare OMD	Anuală	25.000 Euro / an

Acest set de indicatori oferă un instrument transparent pentru a evalua dacă strategia produce rezultatele scontate. Pe baza raportărilor anuale, administrația locală și OMD vor putea lua decizii informate privind ajustarea planului de acțiune. Acest capitol final transformă studiul de fundamentare într-un ciclu de management strategic viu și adaptabil