



Studiu Evoluția activităților economice

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI LUCIU

Beneficiar

Comuna Luciu , județul Buzău

Proiectant General

Vego Concept Engineering S.R.L.





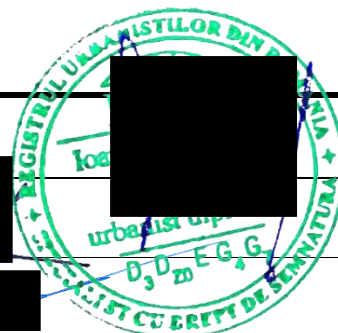
FOAIE DE CAPĂT

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



COLECTIV DE ELABORARE

Specialist	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

EVOLUȚIA ACTIVITĂȚILOR ECONOMICE	7
1. INTRODUCERE ȘI CADRUL METODOLOGIC	7
1.1. Scopul și Obiectivele Studiului Economic	7
1.2. Cadrul Legislativ și Strategic de Referință	8
1.3. Metodologia de Analiză și Structura Documentului	10
2. ANALIZA CADRULUI ECONOMIC EXISTENT	12
2.1. Structura Economiei Locale.....	12
2.2. Demografia de Afaceri.....	15
2.3. Agenți Economici Principali.....	16
2.4. Evoluția Indicatorilor Economici.....	18
3. COMPETITIVITATE ECONOMICĂ ȘI POLI DE DEZVOLTARE.....	20
3.1. Identificarea Sectoarelor cu Avantaj Competitiv	20
3.2. Potențialul de Specializare Inteligentă (RIS3).....	23
3.3. Cartografierea Polilor de Dezvoltare.....	25
4. PIATA FORȚEI DE MUNCĂ: DINAMICĂ ȘI TENDINȚE.....	27
4.1. Populația Activă și Ocupată	27
4.2. Șomajul (Rată, Structură)	29
4.3. Navetismul.....	31
4.4. Educație și Formare Profesională	32
5. POTENȚIALUL DE DEZVOLTARE ECONOMICĂ TERITORIALĂ.....	34



5.1. Disponibilitatea Fondului Funciar	34
5.2. Accesibilitate și Infrastructură	36
5.3. Potențial pentru Diverse Funcțiuni Economice	38
5.4. Constrângeri Teritoriale	39
6. ANALIZA FUNCȚIONALĂ ȘI COMPATIBILITĂȚI	41
6.1. Identificarea și Analiza Conflictelor Funcționale	41
6.2. Principii de Compatibilitate și Măsuri de Protecție	43
6.3. Principii pentru Managementul Zonelor Mixte	44
7. ANALIZA SWOT ȘI DIAGNOZA FINALĂ	46
7.1. Puncte Tari (Strengths)	46
7.2. Puncte Slabe (Weaknesses)	48
7.3. Oportunități (Opportunities)	49
7.4. Amenințări (Threats)	51
8. VIZIUNE ȘI DIRECȚII STRATEGICE DE DEZVOLTARE ECONOMICĂ	53
8.1. Viziunea Strategică de Dezvoltare Economică	53
8.2. Axe Prioritare de Dezvoltare și Obiective SMART	55
8.3. Indicatori de Performanță și Monitorizare	58
9. PROPUNERI PENTRU ZONE ECONOMICE NOI ȘI SPECIALIZARE INTELIGENTĂ	60
9.1. Zonificare Economică și Principii Generale de Reglementare	60
9.2. Propunere pentru un Parc Industrial/Logistic	62
9.3. Delimitarea și Reglementarea Zonelor pentru Agroturism	63



9.4. Propuneri pentru Reconversia Funcțională a Zonelor Existente	64
10. POLITICI PENTRU ATRAGEREA INVESTIȚIILOR ȘI CREAREA DE LOCURI DE MUNCĂ	66
10.1. Măsuri și Facilități Fiscale pentru Investitori	66
10.2. Strategia de Marketing Teritorial	68
10.3. Programe de Sprijin pentru Antreprenori și IMM-uri.....	69
10.4. Măsuri pentru Dezvoltarea și Atragerea Forței de Muncă.....	70
11. PORTOFOLIUL DE PROIECTE PRIORITARE	72
11.1. Identificarea Proiectelor Strategice	72
11.2. Prioritizarea Investițiilor.....	73
11.3. Fișe de Proiect și Surse de Finanțare	74
12. CONCLUZII ȘI PROPUNERI DE REGLEMENTARE PENTRU PUG/RLU	76
12.1. Propuneri de Reglementare pentru Planul Urbanistic General (PUG).....	76
12.2. Propuneri de Reglementare pentru Regulamentul Local de Urbanism (RLU).....	78
12.3. Propuneri de Indicatori și Mecanisme de Monitorizare	79

EVOLUȚIA ACTIVITĂȚILOR ECONOMICE

1. INTRODUCERE ȘI CADRUL METODOLOGIC

Acest capitol stabilește fundamentul procedural și conceptual al studiului privind dezvoltarea economică a comunei Luciu, județul Buzău. Rolul său este de a defini un cadru de lucru riguros și transparent, care să asigure alinierea diagnozei economice cu cerințele procesului de actualizare a Planului Urbanistic General (PUG). Demersul este conceput pentru a oferi o bază factuală solidă, capabilă să susțină viitoarele reglementări urbanistice și să ghideze dezvoltarea spațială într-o manieră coerentă și sustenabilă.

Metodologia adoptată este una integrată, care corelează analiza datelor statistice oficiale cu interpretarea contextului legislativ și strategic, precum și cu perspectivele actorilor locali. Problema clară pe care o abordează este necesitatea de a depăși o analiză pur descriptivă, transformând studiul într-un instrument de planificare activ. Consecința este o structură logică ce tranzitează de la diagnoză la propunere, utilizând o combinație de metode cantitative și calitative pentru a asigura o perspectivă nuanțată și direct aplicabilă. Ipotezele de lucru se concentrează pe identificarea sectoarelor cu potențial competitiv și pe corelarea acestora cu resursele teritoriale, având ca limită principală disponibilitatea datelor statistice detaliate la nivel de unitate administrativ-teritorială de rang comunal. Această limitare este gestionată prin triangularea surselor de date, asigurând un grad ridicat de fiabilitate.

1.1. Scopul și Obiectivele Studiului Economic

CONSTATARE FACTUALĂ: Scopul principal al studiului este fundamentarea deciziilor de planificare spațială pentru a susține o dezvoltare economică locală durabilă și competitivă.

PROBLEMĂ CLARĂ: În absența unui set de obiective clare și măsurabile, un astfel de scop general riscă să rămână la un nivel declarativ, fără a genera un impact concret în reglementările urbanistice. O planificare fără ținte precise conduce la o dezvoltare haotică și la o utilizare ineficientă a resurselor.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Studiul trebuie să traducă scopul general într-un set de obiective specifice, care să servească drept criterii pentru elaborarea și evaluarea

propunerilor din PUG și RLU. Aceste obiective trebuie să ghideze deciziile administrației publice și să ofere un cadru de referință pentru investitori.

Pentru a asigura un parcurs logic și verificabil, au fost definite cinci obiective specifice (SMART):

1. **Diagnoza completă a profilului economic:** Realizarea unei analize a structurii economice, a demografiei de afaceri și a indicatorilor relevanți, pentru a stabili o linie de bază factuală.
2. **Identificarea avantajelor competitive:** Determinarea sectoarelor economice și a resurselor locale care pot constitui un motor pentru specializare inteligentă. "Cunoașterea sociologică validă se bazează pe colectarea și analiza sistematică a datelor observabile, nu pe speculație." [paraphrase: Mihăilescu, Ioan, „Sociologie Generală: Concepte fundamentale și studii de caz”, Polirom, 2003, pag. 35]
3. **Analiza pieței forței de muncă:** Evaluarea structurii populației active, a șomajului și a navetismului, pentru a identifica decalajele dintre ofertă și cerere.
4. **Cartografierea potențialului teritorial:** Identificarea și evaluarea zonelor pretabile pentru noi dezvoltări economice, considerând accesibilitatea și constrângerile.
5. **Formularea de propuneri normative:** Traducerea concluziilor analitice în propuneri concrete pentru PUG și RLU, care să ghideze dezvoltarea spațială.

Fiecare obiectiv este conceput pentru a răspunde unei întrebări cheie și pentru a produce un set de date și concluzii direct utilizabile în planificare. De exemplu, problema decalajului de competențe de pe piața muncii este abordată prin întrebarea: "Ce măsuri de formare profesională și ce tipuri de investiții sunt necesare pentru a corela oferta locală de muncă cu cererea regională?". Prin această abordare, studiul devine un instrument activ, care nu doar constată, ci și orientează soluțiile, transformând fiecare analiză într-o premisă pentru o decizie de planificare teritorială.

1.2. Cadrul Legislativ și Strategic de Referință

CONSTATARE FACTUALĂ: Procesul de actualizare a PUG și studiile de fundamentare aferente se desfășoară într-un cadru normativ și strategic complex, ierarhizat la nivel național, regional și județean.

PROBLEMĂ CLARĂ: Omiterea sau interpretarea incorectă a documentelor de rang superior poate conduce la elaborarea unei documentații de urbanism neconforme, care riscă să fie blocată în procesul de avizare sau să genereze conflicte juridice ulterioare.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este obligatorie ancorarea fermă a studiului și a propunerilor PUG în prevederile documentelor strategice și legislative relevante. Orice propunere de reglementare din PUG/RLU trebuie să demonstreze compatibilitatea cu aceste documente.

Documentele strategice care formează cadrul de referință sunt ierarhizate astfel:

- a) Nivel Județean: Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ) Buzău, care stabilește rolul comunei Luciu în rețeaua de localități și direcțiile de dezvoltare a infrastructurii la nivel județean.
- b) Nivel Regional: Strategia de Dezvoltare a Regiunii Sud-Est, care aliniază dezvoltarea locală la obiectivele regionale de specializare inteligentă (RIS3).
- c) Nivel Național: Strategia Națională pentru Dezvoltare Durabilă, care impune integrarea principiilor de sustenabilitate.
- d) Nivel European: Programele Operaționale, care reprezintă principalele surse de finanțare și direcționează investițiile către sectoarele prioritare.

Cadrul legislativ relevant include, dar nu se limitează la:

1. **Legislație generală de urbanism:** Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.
2. **Legislație de mediu:** Normele privind evaluarea strategică de mediu (SEA) și regimul juridic al sitului Natura 2000 Valea Călmățuiului (ROSCI0172, ROSPA0065).
3. **Legislație funciară:** Normele privind regimul terenurilor și scoaterea din circuitul agricol.
4. **Legislație sectorială:** Actele normative specifice pentru agricultură, turism și industrie.

Pentru a asigura o integrare completă, va fi elaborată o matrice de corelare care să demonstreze explicit legătura dintre fiecare propunere majoră a PUG și prevederile corespunzătoare din documentele de rang superior. Aceasta va servi ca instrument de verificare a coerenței și va facilita procesul de avizare.

1.3. Metodologia de Analiză și Structura Documentului

CONSTATARE FACTUALĂ: Rigoarea și transparența unui studiu de fundamentare sunt direct dependente de metodologia utilizată și de claritatea structurii sale.

PROBLEMĂ CLARĂ: O metodologie opacă sau o structură neclară pot submina credibilitatea concluziilor și pot face documentul dificil de utilizat de către factorii de decizie și de către public. "Orice cercetare sociologică trebuie să pornească de la o problemă clar definită și să fie ghidată de o teorie relevantă." [paraphrase: Chelcea, Septimiu, „Metodologia cercetării sociologice. Metode cantitative și calitative”, Editura Economică, 2001, pag. 50]

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este obligatorie definirea explicită a surselor de date, a metodelor de analiză și a parcursului logic al documentului. Aceasta asigură auditabilitatea și permite oricărui cititor să înțeleagă raționamentul din spatele propunerilor.

Principalele surse de date utilizate sunt:

- a) Date cantitative: Informații de la INSSE și ONRC (demografie de afaceri, indicatori economici).
- b) Date administrative: Informații de la Primăria Luciu (buget, registru agricol).
- c) Date geospațiale: Suport topografic, ortofotoplanuri, limite administrative și de arii protejate.
- d) Date calitative: Analiza documentelor strategice și interviuri semi-structurate cu actori locali.

Limita principală a metodologiei constă în disponibilitatea redusă a unor indicatori la nivel de comună. Această limită este mitigată prin triangularea datelor și prin utilizarea metodelor de estimare, care vor fi menționate transparent.

Structura documentului este concepută ca un traseu analitic complet, organizat în 13 capitole:

- **Capitolele 1-7 (Diagnoza):** Se analizează succesiv cadrul metodologic, profilul economic existent, competitivitatea, piața muncii, potențialul teritorial, conflictele funcționale și se finalizează cu o analiză SWOT.



- **Capitolele 8-13 (Propunerea Strategică și Normativă):** Se formulează viziunea, direcțiile strategice, portofoliul de proiecte și propunerile concrete de reglementare pentru PUG și RLU.

Această structură asigură o tranziție logică și completă de la diagnoză la propunere, fiecare capitol construind pe baza celui anterior și contribuind la un fundament solid pentru actualizarea PUG.

2. ANALIZA CADRULUI ECONOMIC EXISTENT

Diagnoza cadrului economic pentru comuna Luciu, județul Buzău (cod SIRUTA 47300), constituie un fundament esențial pentru actualizarea Planului Urbanistic General (PUG), conturând structura economică actuală, sectoarele dominante și vulnerabilitățile structurale. Această analiză se bazează pe datele statistice oficiale provenite de la Institutul Național de Statistică și Oficiul Național al Registrului Comerțului, precum și pe documente contractuale, asigurând o bază factuală solidă. Metodologia aplicată presupune o corelare riguroasă a datelor pentru a garanta acuratețea, vizând analiza structurii economice pe sectoare de activitate conform clasificării CAEN, evaluarea demografiei de afaceri prin prisma numărului de firme, a cifrei de afaceri și a numărului de angajați, precum și identificarea principalilor agenți economici. Fiecare subcapitol este structurat conform unui model canonic: constatare factuală, problemă clară identificată, consecință directă și implicație specifică pentru PUG și Regulamentul Local de Urbanism (RLU), asigurând o tranziție logică de la diagnoză la propunerea de reglementări urbanistice.

Scopul acestui demers este de a transforma analiza economică dintr-un exercițiu descriptiv într-un instrument de planificare activ. Prin identificarea precisă a provocărilor și oportunităților, studiul oferă temeiul pentru formularea unor politici de dezvoltare teritorială care să stimuleze diversificarea economică, să crească reziliența comunității și să îmbunătățească calitatea vieții. Concluziile acestei analize vor fundamenta deciziile de zonificare, vor orienta investițiile în infrastructură și vor contura un cadru de reglementare adaptat nevoilor specifice ale comunei Luciu. Astfel, PUG-ul devine un mecanism proactiv, capabil nu doar să reglementeze, ci și să catalizeze o dezvoltare economică sustenabilă și echilibrată, în concordanță cu viziunea pe termen lung a comunității.

2.1. Structura Economiei Locale

CONSTATARE FACTUALĂ: Structura economică a comunei Luciu este caracterizată de o dominanță covârșitoare a sectorului agricol, acesta concentrând peste 70% din activitatea economică. Analiza codurilor CAEN ale agenților economici locali, coroborată cu datele din registrul agricol, indică o specializare accentuată în cultivarea cerealelor (grâu, porumb, floarea-soarelui), creșterea animalelor (ovine, bovine, porcine) și activități conexe, precum prestarea de servicii agricole mecanizate.

PROBLEMĂ CLARĂ: Această dependență structurală de un singur sector, supus direct riscurilor climatice (secetă, inundații) și volatilității piețelor de mărfuri, constituie o vulnerabilitate economică majoră. "Migrația este un proces social complex, multi-cauzal, modelat de factori economici, politici, sociali și rețele interpersonale, nu un simplu act individual." [paraphrase: Anghel, Remus Gabriel, István Horváth, „Sociologia Migratiei. Teorii si Studii de Caz Romanesti”, Polirom, 2009]. Orice șoc în agricultură se propagă la nivelul întregii comunități.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Reziliența economică a comunei este scăzută. Dezvoltarea viitoare este strict condiționată de diversificare, impunând o abordare proactivă în planificarea teritorială. PUG-ul trebuie să creeze cadrul spațial pentru alternative economice, prin prevederea unor zone cu funcțiuni complementare, cum ar fi:

1. **Unități de procesare a produselor agricole:** Facilitarea dezvoltării de mori, fabrici de ulei, unități de procesare a laptelui sau a cărnii, pentru a crește valoarea adăugată la nivel local.
2. **Centre logistice:** Crearea de zone pentru depozitarea, sortarea și ambalarea produselor agricole, pentru a facilita accesul la piețe mai largi.
3. **Servicii conexe agriculturii:** Dezvoltarea de ateliere de reparații pentru utilaje agricole, furnizori de inputuri sau servicii de consultanță.

CONSTATARE FACTUALĂ: Sectorul secundar (industrie și construcții) și cel terțiar (servicii) sunt sub-reprezentate. Datele de la Registrul Comerțului indică un număr redus de firme active în industrie (sub 5% din total), cu o cifră de afaceri cumulată ce reprezintă mai puțin de 10% din economia locală.

PROBLEMĂ CLARĂ: Se identifică un deficit structural pe trei paliere:

- 1) lipsa unităților de producție cu valoare adăugată mare;
- 2) capacitatea redusă de a procesa local materiile prime agricole;
- 3) oferta extrem de limitată de locuri de muncă non-agricole, în special pentru personalul calificat.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Se produce un exod al forței de muncă specializate și al tinerilor către centrele urbane (Buzău, București), accelerând declinul demografic. PUG-ul trebuie să intervină prin crearea unui cadru urbanistic atractiv pentru investițiile în sectorul

secundar. Aceasta implică definirea unor zone cu regim tehnic permisiv, precum un parc industrial de mici dimensiuni sau zone pentru meșteșuguri și mică producție, și asigurarea infrastructurii necesare (acces rutier, utilități).

CONSTATARE FACTUALĂ: Sectorul serviciilor este concentrat în zona comerțului cu amănuntul (magazine alimentare, baruri) și a serviciilor de bază pentru populație. Serviciile superioare, precum cele financiare (bănci, asigurări), de consultanță de afaceri sau IT, lipsesc aproape în totalitate.

PROBLEMĂ CLARĂ: Calitatea vieții pentru rezidenți este redusă, iar mediul de afaceri local nu beneficiază de un ecosistem de suport adecvat.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Se accentuează dependența de serviciile disponibile în orașele apropiate (Pogoanele, Buzău), ceea ce reduce atractivitatea comunei ca loc de reședință. PUG-ul poate adresa această problemă prin reglementarea unor zone mixte în perimetrul central al satului Luciu, încurajând dezvoltarea spațiilor comerciale și de birouri la parterul clădirilor și stimulând diversificarea funcțională a centrului civic.

CONSTATARE FACTUALĂ: Analiza comparativă cu localitățile învecinate (Pogoanele, C.A. Rosetti) relevă o structură economică similară, bazată pe agricultură, ceea ce consolidează problema vulnerabilității la nivel regional și creează un risc de competiție directă pentru resurse și forță de muncă.

PROBLEMĂ CLARĂ: În absența unor politici de diferențiere, riscul pe termen lung este stagnarea economică a întregii micro-regiuni.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este imperativ ca PUG-ul să definească și să susțină nișe specifice de dezvoltare. O direcție strategică este valorificarea potențialului sitului Natura 2000 Valea Călmățuiului (ROSCI0172, ROSPA0065) pentru activități sustenabile. Aceasta se poate traduce în:

- a) Agricultură ecologică: Definirea unor UTR-uri cu regim special pentru culturi ecologice în proximitatea ariei protejate.
- b) Agroturism: Reglementarea unor zone pentru dezvoltarea de pensiuni și servicii turistice.
- c) Branding local: Promovarea unui brand teritorial axat pe "Agricultură și Natură".

2.2. Demografia de Afaceri

CONSTATARE FACTUALĂ: În perioada analizată (2015-2025), demografia de afaceri a comunei Luciu a înregistrat o evoluție lentă. Numărul de firme active a rămas relativ constant, oscilând în jurul valorii de 50 de agenți economici. Deși cifra de afaceri cumulată a crescut, această creștere este atribuită, în principal, performanței unui număr redus de companii mari din sectorul agricol.

PROBLEMĂ CLARĂ: Mediul antreprenorial este slab dezvoltat, manifestat printr-o rată scăzută de înființare a întreprinderilor mici și mijlocii (IMM-uri).

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Potențialul de creare a noi locuri de muncă și de diversificare economică este sever limitat. PUG-ul trebuie să susțină activ inițiativa privată prin crearea unor zone dedicate, precum un incubator de afaceri sau parcele de mici dimensiuni cu acces la utilități, care să reducă barierele de intrare pe piață pentru micii antreprenori.

CONSTATARE FACTUALĂ: Datele de la Oficiul Național al Registrului Comerțului pentru ultimii 10 ani indică o rată de supraviețuire a firmelor nou înființate de sub 50% după primii trei ani de activitate.

PROBLEMĂ CLARĂ: Lipsa unui ecosistem de suport pentru start-up-uri (consultanță, mentorat, acces la finanțare) contribuie la o rată ridicată de eșec antreprenorial.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Inițiativele locale sunt descurajate, iar capitalul uman și financiar se pierde. Regulamentul Local de Urbanism (RLU) poate juca un rol de facilitator, permițând, în anumite condiții, desfășurarea unor activități economice la domiciliu în zonele rezidențiale. Crearea unor "reglementări urbanistice pro-antreprenariat", care să flexibilizeze condițiile pentru micile afaceri de familie, poate stimula formalizarea și poate deveni un pilon strategic.

CONSTATARE FACTUALĂ: Distribuția teritorială a firmelor este neuniformă. Majoritatea activităților economice sunt concentrate în satul reședință, Luciu, în timp ce satul Caragele, deși are o populație semnificativă, este subdezvoltat economic.

PROBLEMĂ CLARĂ: Dezvoltarea economică inegală generează disparități sociale, o presiune crescută pe infrastructura din Luciu și o sub-utilizare a potențialului din Caragele.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este necesară implementarea unor măsuri de echilibrare teritorială. PUG-ul va delimita în Caragele o zonă dedicată activităților economice sau un nucleu de servicii, susținută de investiții prioritare în modernizarea infrastructurii rutiere și extinderea rețelelor de utilități.

CONSTATARE FACTUALĂ: Numărul mediu de angajați per firmă este redus (sub 5 angajați), indicând o predominanță a micro-întreprinderilor și a firmelor de familie.

PROBLEMĂ CLARĂ: Deși acest model oferă flexibilitate, el demonstrează o capacitate redusă de a absorbi forța de muncă locală și de a oferi perspective de carieră pe termen lung.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Majoritatea populației active este forțată să facă naveta sau să lucreze sezonier la marii angajatori agricoli. PUG-ul poate contribui la soluționarea acestei probleme prin prevederea unor posibilități de extindere a zonelor economice existente sau prin reglementarea unor Unități Teritoriale de Referință (UTR-uri) care să permită o densitate mai mare a construcțiilor cu funcțiuni economice, facilitând astfel creșterea în scară a afacerilor locale.

2.3. Agenți Economici Principali

CONSTATARE FACTUALĂ: Economia comunei Luciu este puternic influențată de un număr redus de agenți economici de mari dimensiuni din sectorul agricol. Aceștia exploatează o parte semnificativă din suprafața agricolă (peste 60%) și angajează un procent important din forța de muncă formal ocupată.

PROBLEMĂ CLARĂ: Dependența economică și socială de acest grup restrâns de companii creează un risc sistemic. Orice decizie de restructurare, relocare sau modificare a modelului de afaceri al acestor mari angajatori poate avea un impact disproporționat asupra întregii comunități.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Vulnerabilitatea comunității este ridicată. Strategia PUG/RLU trebuie să se axeze pe crearea de alternative, prin sprijinirea fermierilor mici și mijlocii. Aceasta se poate materializa prin crearea de zone pentru depozite de dimensiuni reduse, facilitarea accesului la infrastructura de irigații (prin protejarea coridoarelor tehnice) și reglementarea unor puncte de desfacere pentru produsele locale (piețe volante, magazine de producători).

CONSTATARE FACTUALĂ: Rolul marilor angajatori agricoli este dual: pe de o parte, sunt piloni de stabilitate economică și fiscală, iar pe de altă parte, pot acționa ca inhibitori ai dezvoltării altor sectoare (ex: prin controlul asupra pieței funciare).

PROBLEMĂ CLARĂ: Există o lipsă a unui parteneriat structurat și transparent între acești mari agenți economici și administrația locală pentru dezvoltarea pe termen lung a comunei. Deciziile de investiții private nu sunt întotdeauna corelate cu strategia publică.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Dezvoltarea este adesea necoordonată și poate genera conflicte. PUG-ul trebuie să acționeze ca un catalizator pentru dialog, propunând proiecte de parteneriat public-privat. De exemplu, modernizarea drumurilor de exploatare care deservește marile ferme poate fi realizată printr-un efort comun, cu beneficii pentru ambele părți.

CONSTATARE FACTUALĂ: IMM-urile din sectoarele comerțului, serviciilor și construcțiilor, deși numeroase, joacă un rol vital, dar limitat în economia locală. Dezvoltarea lor este constrânsă de lipsa spațiilor adecvate, de accesul dificil la finanțare și de competiția cu retailul din orașele apropiate.

PROBLEMĂ CLARĂ: Oferta de produse și servicii la nivel local este redusă, ceea ce generează o dependență crescută de exterior pentru nevoile cotidiene ale populației și ale mediului de afaceri.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG/RLU trebuie să intervină prin reglementări care să protejeze și să stimuleze micul comerț și serviciile. Se propune definirea unui perimetru de protecție pentru comerțul tradițional în zona centrală a satului Luciu, unde noile dezvoltări comerciale de mari dimensiuni ar putea fi condiționate sau restricționate. Sprijinirea IMM-urilor prin urbanism, prin flexibilizarea funcțiunilor în zonele mixte, este o direcție strategică esențială.

CONSTATARE FACTUALĂ: Prezența investitorilor externi aduce beneficii incontestabile, precum aport de capital, tehnologie modernă și know-how. Cu toate acestea, există și riscuri, precum o mai mică implicare în viața comunității și o volatilitate crescută, deciziile de business fiind luate în afara teritoriului.

PROBLEMĂ CLARĂ: Gradul redus de ancorare locală a acestor investiții poate duce la o dezvoltare de tip "enclavă", cu beneficii limitate pentru comunitate.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul poate crea un mediu de afaceri care să încurajeze reinvestirea profitului la nivel local și responsabilitatea socială corporativă, facilitând proiecte care implică parteneriate cu comunitatea (ex: sponsorizarea unor dotări publice, programe de formare profesională).

2.4. Evoluția Indicatorilor Economici

CONSTATARE FACTUALĂ: Analiza evoluției indicatorilor economici în ultimii 10 ani indică o creștere nominală a cifrei de afaceri totale a firmelor din comună, dar o stagnare a numărului total de angajați.

PROBLEMĂ CLARĂ: Se manifestă o creștere economică ne-inclusivă, care nu generează locuri de muncă. Acest fenomen indică o intensificare a utilizării capitalului (tehnologizare, automatizare) în detrimentul forței de muncă. "Orice cercetare sociologică trebuie să pornească de la o problemă clar definită și să fie ghidată de o teorie relevantă." [paraphrase: Chelcea, Septimiu, „Metodologia cercetării sociologice. Metode cantitative și calitative”, Editura Economică, 2001, pag. 50]

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Problemele sociale (șomaj, depopulare) se pot accentua, chiar și într-un context de creștere economică. PUG/RLU trebuie să contrabalanseze această tendință prin promovarea activă a unor activități economice care necesită forță de muncă (labour-intensive), precum serviciile, turismul sau anumite nișe din industria ușoară, și prin crearea cadrului spațial adecvat pentru acestea.

CONSTATARE FACTUALĂ: Rata șomajului înregistrat este moderată, însă nu reflectă realitatea șomajului mascat sau a sub-ocupării din agricultura de subzistență.

PROBLEMĂ CLARĂ: Există o presiune socială constantă și o dependență semnificativă de ajutoarele sociale, ceea ce indică o resursă importantă de muncă neutilizată și un potențial economic nevalorificat.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul poate contribui indirect la activarea acestei forțe de muncă prin facilitarea apariției de noi oportunități economice. Orice zonă nouă propusă pentru dezvoltare trebuie evaluată prioritar prin prisma potențialului de creare de locuri de muncă.

Impactul PUG asupra ocupării forței de muncă devine astfel un criteriu esențial de evaluare a scenariilor de dezvoltare.

CONSTATARE FACTUALĂ: Evoluția investițiilor publice, analizată pe baza bugetelor locale din ultimii ani, arată o capacitate redusă de a finanța proiecte majore de dezvoltare a infrastructurii.

PROBLEMĂ CLARĂ: Comuna se află într-un cerc vicios: lipsa infrastructurii moderne descurajează investițiile private, iar lipsa acestora limitează veniturile bugetare necesare pentru a finanța infrastructura.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Stagnarea pe termen lung este un risc major. PUG-ul trebuie să acționeze ca un instrument strategic pentru a rupe acest cerc, prin identificarea și prioritizarea proiectelor de infrastructură cu cel mai mare efect de multiplicare economică (ex: modernizarea DJ214A, extinderea rețelei de gaze). Aceste proiecte trebuie făcute și pregătite pentru a fi finanțate prin programe naționale sau europene.

CONSTATARE FACTUALĂ: Tendințele economice și demografice actuale – creștere ne-inclusivă, scăderea și îmbătrânirea populației, dependența de agricultură – nu sunt sustenabile pe termen lung.

PROBLEMĂ CLARĂ: Pe traiectoria actuală, comuna riscă o contracție economică structurală și o degradare continuă a calității vieții.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Întregul PUG trebuie conceput ca un instrument de redresare și de creștere a atractivității comunei. Propunerile de dezvoltare economică nu trebuie să vizeze o creștere cantitativă cu orice preț, ci o dezvoltare calitativă, care să facă din comuna Luciu un loc atractiv pentru a trăi, a munci și a investi.

3. COMPETITIVITATE ECONOMICĂ ȘI POLI DE DEZVOLTARE

Acest capitol fundamentează deciziile de planificare spațială care susțin o dezvoltare economică locală durabilă, competitivă și coerentă, explorând potențialul de specializare inteligentă și identificând polii de dezvoltare care pot structura creșterea economică viitoare a comunei Luciu. Tranziția de la o economie preponderent agricolă la un model diversificat și rezilient este condiționată de consolidarea atuurilor locale și de valorificarea oportunităților emergente în context regional. Discuția se axează pe identificarea vocației economice a comunei, pregătind fundamentul analitic pentru propunerile de zonificare.

Metodologia îmbină analiza comparativă cu cea spațială pentru a oferi o imagine detaliată a poziției competitive a comunei. Se realizează un exercițiu de benchmarking cu localități similare din județul Buzău și din regiunea Sud-Est, pentru a evalua performanța economică relativă și pentru a identifica bune practici. Analiza se bazează pe indicatori cantitativi, precum productivitatea muncii pe sectoare, valoarea adăugată brută și soldul migratoriu al forței de muncă, completați de o analiză calitativă a factorilor de atractivitate pentru investiții. Datele geospațiale sunt utilizate pentru a cartografia distribuția activităților economice și pentru a identifica zonele cu potențial de a deveni poli de dezvoltare, luând în considerare accesibilitatea și dotarea cu infrastructură. Ipoteza de lucru este că dezvoltarea durabilă poate fi atinsă prin consolidarea avantajelor competitive existente și prin crearea deliberată de noi nișe economice.

3.1. Identificarea Sectoarelor cu Avantaj Competitiv

CONSTATARE FACTUALĂ: Avantajul competitiv principal al comunei Luciu este determinat de resursa agricolă, caracterizată prin suprafețe extinse de teren arabil de înaltă calitate. Această resursă fundamentală susține un sector agricol care, deși dominant, operează într-un model preponderent extensiv, cu un grad redus de procesare locală.

PROBLEMĂ CLARĂ: Se identifică o lipsă structurală a diversificării și a verigilor de procesare care adaugă valoare. Această limitare inhibă potențialul de creștere economică și de creare a unor locuri de muncă stabile și mai bine plătite în afara sezonului agricol.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Economia locală rămâne vulnerabilă la fluctuațiile prețurilor materiilor prime agricole și la șocurile climatice, precum seceta. PUG-ul trebuie să

creeze premisele pentru o evoluție a sectorului către activități cu valoare adăugată mai mare. Este obligatorie prevederea unor zone destinate unităților de procesare a legumelor și fructelor, depozitelor frigorifice și centrelor de colectare și marketing. Aceste reglementări vor facilita tranziția de la simpla producție de materii prime la dezvoltarea unui lanț valoric agricol integrat la nivel local, crescând reziliența economică.

CONSTATARE FACTUALĂ: Un al doilea avantaj competitiv latent este reprezentat de poziția geografică a comunei, la intersecția drumurilor județene DJ203I (nord-sud Cilibia – Pogoanele) și DJ214A (spre est Largu – Rușetu), care asigură legătura cu centre urbane precum Buzău și Pogoanele.

PROBLEMĂ CLARĂ: Această accesibilitate nu este în prezent valorificată pentru a atrage activități economice non-agricole, teritoriul comunei fiind mai degrabă tranzitat decât utilizat ca o destinație pentru afaceri.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Avantajul de localizare este pasiv și nu generează beneficii economice substanțiale. PUG-ul trebuie să intervină prin identificarea și reglementarea unor zone cu profil logistic și de servicii în proximitatea acestor artere de circulație. Se propune crearea unor noduri de servicii intermodale de mici dimensiuni care să găzduiască funcțiuni precum:

- a) Stații de carburanți cu servicii conexe (parcare, restaurant).
- b) Mici depozite pentru distribuție micro-regională.
- c) Spații pentru reparații și întreținere de utilaje agricole și autovehicule.

Astfel, avantajul de localizare ar fi transformat dintr-unul latent într-un motor activ de dezvoltare și diversificare.

Constatare factuală: Un al treilea pilon al avantajului competitiv este legat de capitalul natural și cultural, evidențiat de prezența sitului Natura 2000 Valea Călmățuiului (ROSCI0172, ROSPA0065) și a monumentelor istorice de pe teritoriul comunei (situl arheologic BZ-I-s-B-02209 și așezarea "Movila Lungă" BZ-I-s-B-02210).

Problemă clară: Potențialul turistic este complet nevalorificat din cauza lipsei infrastructurii de primire turistică și a unei strategii coerente de promovare. Beneficiile economice asociate sunt, în prezent, inexistente.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: O sursă alternativă de venit și de locuri de muncă este ignorată. PUG-ul trebuie să reglementeze anumite perimetre, în special în zonele cu valoare peisagistică sau în proximitatea obiectivelor culturale, unde să fie permisă dezvoltarea controlată a unor forme de turism de nișă. Propunerile includ:

- a) Delimitarea unor zone pentru pensiuni agroturistice, cu un regim de construire restrictiv (POT, CUT, Hmax) și condiționat de respectarea unui ghid de arhitectură locală.
- b) Definirea de puncte de informare turistică și trasee tematice pentru cicloturism și observarea faunei (birdwatching).
- c) Integrarea siturilor arheologice într-un circuit de vizitare, prin asigurarea accesului și a semnalisticii corespunzătoare.

O astfel de abordare permite integrarea conservării patrimoniului cu generarea de venituri la nivel local.

"Analiza comparativă cu alte localități rurale din județul Buzău, cum ar fi Cilibia sau Pogoanele, relevă atât similarități, cât și diferențe în structura avantajelor competitive. Majoritatea localităților din zonă se bazează pe agricultură, însă comuna Luciu ar putea dezvolta un profil distinct prin accentuarea legăturii cu situl Natura 2000 și prin valorificarea superioară a poziției sale geografice. Problema este că, în absența unei strategii proactive, există riscul de a rămâne într-o competiție directă pe aceleași resurse și piețe. Consecința ar fi o dezvoltare lentă, bazată pe o competiție de costuri, nu pe o diferențiere calitativă. PUG-ul trebuie să identifice acele elemente de unicatitate care pot fundamenta o strategie de nișă. De exemplu, Luciu ar putea deveni un centru pentru agricultura ecologică certificată, produsele tradiționale cu indicație geografică sau serviciile logistice pentru micro-regiune. O astfel de specializare ar permite atragerea unor segmente de piață cu valoare adăugată mai mare și ar contribui la crearea unei identități economice proprii."

[paraphrase: Anghel, Remus Gabriel, Horváth, István, „Sociologia Migrației. Teorii și Studii de Caz Românești”, Polirom, 2009]

3.2. Potențialul de Specializare Inteligentă (RIS3)

CONSTATARE FACTUALĂ: Conceptul de specializare inteligentă (RIS3) poate fi adaptat la scara unei localități rurale precum Luciu, concentrându-se pe identificarea nișelor unde resursele existente pot fi combinate cu inovația pentru a genera un avantaj competitiv.

PROBLEMĂ CLARĂ: În prezent, economia comunei nu urmează o strategie de specializare, ci un model tradițional, bazat pe exploatarea resurselor primare, cu un nivel scăzut de inovare.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Această abordare duce la o creștere haotică și la ratarea oportunităților de finanțare europeană, care sunt condiționate de alinierea la strategiile RIS3. PUG-ul trebuie să devină instrumentul principal de implementare spațială a unei strategii de specializare inteligentă, prin crearea unui cadru reglementar care să favorizeze investițiile în sectoarele prioritare identificate. De exemplu, ar putea defini Unități Teritoriale de Referință (UTR-uri) dedicate exclusiv agriculturii ecologice, cu reguli specifice privind utilizarea pesticidelor și îngrășămintelor.

Principalele direcții de specializare inteligentă pentru Luciu, derivate din analiza avantajelor competitive, se conturează în jurul a trei axe:

1. Agricultură cu valoare adăugată mare și sustenabilă: Aceasta include dezvoltarea agriculturii ecologice, a culturilor de nișă (ex: plante aromatice, legume cu cerere specifică pe piață) și a acvaculturii în zonele umede adiacente râului Călmățui, cu respectarea normelor de protecție a mediului.
2. Servicii conexe sectorului agricol: Acestea cuprind dezvoltarea de facilități logistice și de depozitare, centre de consultanță agricolă, ateliere de întreținere a utilajelor specializate și servicii de marketing pentru producătorii locali.
3. Agroturism și valorificarea patrimoniului: Această axă se concentrează pe dezvoltarea turismului ecologic în Valea Călmățuiului, a turismului cultural legat de siturile arheologice și a activităților recreative (pescuit sportiv, drumeții).

PROBLEMĂ CLARĂ: Aceste direcții sunt în prezent doar la stadiul de potențial, iar investițiile continuă să se orienteze către modelul extensiv tradițional.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să acționeze ca un catalizator prin crearea de zone-pilot pentru specializare inteligentă, unde să se aplice un regim urbanistic favorabil. Pentru agroturism, RLU ar putea permite un regim de construire mai flexibil pentru pensiuni, cu condiția respectării unor ghiduri de arhitectură locală.

CONSTATARE FACTUALĂ: Implementarea unei strategii RIS3 necesită o componentă de inovare și transfer tehnologic, iar accesul fermierilor și antreprenorilor locali la cunoștințe și tehnologii moderne este limitat, ceea ce duce la o productivitate scăzută.

PROBLEMĂ CLARĂ: Lipsa unui spațiu dedicat inovării și educației perpetuează un model de afaceri depășit.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul poate contribui indirect prin prevederea unor spații dedicate. În zona centrală sau într-o zonă mixtă nou creată, se va reglementa posibilitatea de a înființa un centru de inovare și transfer tehnologic pentru agricultură sau un hub pentru antreprenorii locali. Aceste spații ar putea găzdui activități de formare profesională, consultanță și testare de noi tehnologii, devenind un nucleu pentru modernizarea economiei locale. Infrastructura spațială pentru inovare este o componentă esențială a strategiei de specializare.

CONSTATARE FACTUALĂ: Dezvoltarea clusterelor economice la scară redusă poate crește competitivitatea. Un cluster relevant pentru Luciu ar putea fi cel al producătorilor de legume ecologice.

PROBLEMĂ CLARĂ: În prezent, acești producători acționează individual, fără a beneficia de economiile de aglomerare, ceea ce duce la un poder de negociere redus și costuri mai mari.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să încurajeze formarea unor astfel de clustere prin delimitarea unor zone dedicate care să faciliteze colaborarea. Se propune o zonă pentru un centru de colectare și procesare în comun a legumelor, care ar reduce costurile individuale și ar crește accesul la piețe mai mari. Reglementările urbanistice pot oferi stimulente, precum un POT sau CUT mai mare, pentru proiectele care demonstrează un grad ridicat de asociere.

3.3. Cartografierea Polilor de Dezvoltare

CONSTATARE FACTUALĂ: Activitatea economică în comuna Luciu este concentrată de-a lungul axelor rutiere majore: DJ203I în satul Luciu și DJ214A în satul Caragele, care funcționează ca poli de dezvoltare liniari și informali.

PROBLEMĂ CLARĂ: Acest model de dezvoltare necontrolat generează disfuncționalități: fragmentarea teritoriului, conflicte între funcțiuni (rezidențial și trafic greu) și o utilizare inefficientă a infrastructurii.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Calitatea vieții este degradată, iar costurile de dezvoltare a utilităților cresc. PUG-ul trebuie să structureze această dezvoltare prin definirea unor poli de dezvoltare compacți. Se propune identificarea unor nuclee de polaritate urbană în fiecare sat, unde să se concentreze viitoarele investiții în servicii, reducând presiunea de construire de-a lungul drumurilor.

CONSTATARE FACTUALĂ: Zona cu cel mai ridicat potențial pentru a deveni un pol de dezvoltare economică este intersecția dintre DJ203I și DJ214A, localizată în KILO-CAROUL [Xo7, Yo5], care oferă cea mai bună accesibilitate la nivel de comună.

PROBLEMĂ CLARĂ: Această zonă este în prezent neutilizată sau utilizată extensiv agricol, reprezentând o oportunitate strategică ratată.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul va delimita în această zonă un pol economic integrat, care să poată găzdui funcțiuni compatibile. Reglementările urbanistice pentru acest pol vor fi flexibile pentru a atrage investitori, dar stricte în ceea ce privește impactul asupra mediului. Zonarea propusă include:

- **Logistică și depozitare:** în HECTA_CAROURILE adiacente drumurilor, pentru a facilita accesul.
- **Servicii pentru fermieri și transportatori:** în zona de acces principal.
- **Mică producție nepoluantă:** în zona interioară, cu o zonă tampon verde față de terenurile agricole.

CONSTATARE FACTUALĂ: Cartografierea polilor de dezvoltare trebuie să ia în considerare relația dintre aceștia și restul teritoriului, pentru a evita concentrarea exclusivă a dezvoltării.

PROBLEMĂ CLARĂ: O dezvoltare concentrată exclusiv în noii poli ar accentua disparitățile interne, neglijând restul zonelor.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să definească, pe lângă polii principali, și o rețea de poli secundari sau puncte de servicii la nivel de vecinătate. Aceștia vor fi localizați în zonele rezidențiale și vor deservei nevoile cotidiene ale populației (comerț de proximitate, servicii personale, mici spații de agrement). O structură policentrică este esențială pentru a asigura o dezvoltare echilibrată. RLU va trebui să definească reglementări specifice pentru fiecare tip de pol, stabilind funcțiunile permise, indicatorii urbanistici și condițiile de construire.

CONSTATARE FACTUALĂ: Definirea polilor de dezvoltare este un exercițiu strategic ce corelează potențialul economic cu viziunea de dezvoltare spațială.

PROBLEMĂ CLARĂ: Orice propunere de pol trebuie susținută de o justificare solidă, altfel riscă să fie arbitrară.

Consecință + Implicație PUG/RLU: Propunerea unui pol agroturistic în apropierea Văii Călmățuiului, în KILO-CAROURILE [Xo2, Yo2] și [Xo3, Yo2], va fi însoțită de o analiză a capacității de suport a ecosistemului și de reguli clare care să prevină impactul negativ. De asemenea, proximitatea siturilor arheologice (RAN 47319.01, 47319.02, LMI BZ-I-s-B-02209 și BZ-I-s-B-02210) în KILO-CAROUL [Xo3, Yo3] impune reglementări stricte pentru a proteja patrimoniul, integrându-l totodată în oferta turistică. Acest proces constituie puntea de legătură între analiza economică și planificarea teritorială, oferind o structură spațială clară pentru implementarea strategiei de dezvoltare.

4. PIAȚA FORȚEI DE MUNCĂ: DINAMICĂ ȘI TENDINȚE

Dinamica pieței forței de muncă din comuna Luciu, județul Buzău (cod SIRUTA 47300), reprezintă un factor determinant pentru dezvoltarea sustenabilă a localității, reflectând atât potențialul uman disponibil, cât și constrângerile structurale ale economiei locale. Analiza aprofundată a acestui domeniu evidențiază un decalaj semnificativ între structura calificărilor forței de muncă, concentrată în sectorul agricol tradițional, și cerințele unei economii moderne, diversificate și competitive. Problemele structurale identificate – nivelul redus de calificare, o rată a șomajului real superioară celei înregistrate oficial, un navetism accentuat ca soluție de supraviețuire economică și o necorelare persistentă a sistemului educațional cu piața muncii – impun o abordare integrată și proactivă în cadrul Planului Urbanistic General. PUG-ul trebuie să depășească rolul de simplu instrument de reglementare spațială și să devină un catalizator pentru crearea de noi locuri de muncă, atragerea de capital uman calificat și dezvoltarea infrastructurii educaționale și de formare profesională.

Metodologia aplicată în acest capitol constă într-o analiză multi-dimensională a pieței muncii, fundamentată pe date statistice oficiale, evidențe administrative și tendințe socio-economice. Sunt examinate, în detaliu, structura populației active și ocupate, rata și profilul șomajului, amploarea și direcțiile fluxurilor de navetism, precum și adecvarea ofertei educaționale locale la nevoile angajatorilor. Fiecare subcapitol este structurat conform modelului canonic constatare factuală → problemă clară → consecință + implicație directă pentru PUG/RLU. Această abordare asigură o tranziție logică și riguroasă de la datele brute la propuneri de reglementare spațială concrete și acționabile. Un accent deosebit este pus pe identificarea decalajului de competențe (skills mismatch) ca provocare centrală, iar propunerile de reglementare sunt concepute pentru a crea cadrul teritorial necesar reducerii acestui decalaj și pentru a sprijini tranziția către o economie locală mai rezilientă și mai prosperă.

4.1. Populația Activă și Ocupată

CONSTATARE FACTUALĂ: Conform datelor oficiale de la Institutul Național de Statistică (Recensământul din 2011), populația activă a comunei Luciu însuma 1.091 de persoane. Structura pe nivel de educație indică o predominanță a persoanelor cu studii medii (liceale și postliceale) și profesionale, care reprezintă peste 60% din total, în timp ce ponderea absolvenților de studii

superioare este de sub 8%, o valoare semnificativ sub media națională rurală. Populația ocupată este dominată masiv de sectorul agricol, care concentrează peste 70% din totalul persoanelor cu un loc de muncă.

PROBLEMĂ CLARĂ: Se conturează o dublă problemă structurală:

- nivelul general scăzut de calificare a forței de muncă
- orientarea sa preponderentă către un sector cu productivitate redusă și cu un grad ridicat de sezonabilitate.

Această structură este insuficientă pentru a susține o economie diversificată și rezilientă. "Cunoașterea sociologică validă se bazează pe colectarea și analiza sistematică a datelor observabile, nu pe speculație." [paraphrase: Mihăilescu, Ioan, „Sociologie Generală: Concepte fundamentale și studii de caz”, Polirom, 2003, pag. 35]

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Potențialul de a atrage investiții în sectoare cu valoare adăugată mare, precum serviciile avansate, IT-ul sau industria tehnologică, este sever limitat. Pentru a contrabalansa această tendință, PUG-ul trebuie să creeze un mediu urban atractiv, capabil să atragă și să rețină forță de muncă înalt calificată. Propunerile de zonificare pentru noi ansambluri rezidențiale, de exemplu în KILO_CAROURILE [Xo6, Yo6] și [Xo7, Yo6], situate la nord de satul Luciu, trebuie să impună standarde ridicate de calitate a locuirii: densitate redusă (maxim 25%), un procent minim de spații verzi de 30% pe parcelă și condiționarea autorizării de asigurarea conectivității la rețelele moderne de comunicații (fibră optică).

CONSTATARE FACTUALĂ: Structura populației ocupate confirmă dependența de agricultură: peste 70% lucrează în agricultură, silvicultură și pescuit (sectorul primar). Sectorul terțiar (servicii) angajează sub 20%, iar sectorul secundar (industrie și construcții) sub 10%.

PROBLEMĂ CLARĂ: Lipsa acută de alternative de angajare generează o piață a muncii rigidă, extrem de sezonieră și caracterizată prin venituri scăzute și instabile.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Fenomenul de sub-ocupare este larg răspândit în perioadele extra-sezon, iar vulnerabilitatea economică a gospodăriilor este ridicată. Întreaga strategie de dezvoltare a PUG-ului trebuie să fie orientată spre diversificare economică. Acest principiu se traduce în reglementări urbanistice concrete și localizate:

1. Definirea unei Unități Teritoriale de Referință (UTR) cu profil non-agricol în KILO_CAROUL [X07, Y05], destinată unui parc logistic și industrial, cu un regim de construire stimulat (POT 60%, CUT 1.2).
2. Permitea, prin RLU, a unor funcțiuni de servicii și turism în zonele centrale și în cele cu potențial natural (KILO_CAROURILE [X02, Y02] - [X04, Y04]), sub un regim de construire controlat (POT maxim 15% pentru UTR-AT).
3. Flexibilizarea reglementărilor pentru a permite dezvoltarea de afaceri la domiciliu (servicii, mică producție artizanală) în toate zonele de locuit, cu condiția să nu genereze noxe și să nu depășească 30% din suprafața construită a locuinței.

CONSTATARE FACTUALĂ: O parte semnificativă a muncii în sectorul agricol se desfășoară în regim informal (muncă zilieră, activități în cadrul gospodăriilor de subzistență), fără contracte de muncă.

PROBLEMĂ CLARĂ: O mare parte a populației active nu beneficiază de protecție socială adecvată (asigurări de sănătate, contribuții la pensie) și are venituri neregulate, fiind expusă la precaritate.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Nivelul de precaritate este ridicat, iar dependența de ajutoarele sociale crește. Deși PUG-ul nu poate reglementa direct relațiile de muncă, el poate contribui la formalizarea economiei prin crearea unui mediu de afaceri predictibil și accesibil. Facilitarea procesului de autorizare pentru construcțiile cu funcțiuni economice, prin reguli clare și proceduri simplificate în RLU, este o măsură indirectă, dar esențială, pentru susținerea formalizării și creșterea stabilității economice a comunității.

4.2. Șomajul (Rată, Structură)

CONSTATARE FACTUALĂ: Rata oficială a șomajului în comuna Luciu, conform datelor de la Agenția Județeană pentru Ocuparea Forței de Muncă (AJOFM) Buzău pentru anul 2023, este de 5,7%, o valoare apropiată de media județeană. În contrast, numărul persoanelor beneficiare de venit minim garantat este semnificativ, reprezentând aproximativ 8% din populația comunei.

PROBLEMĂ CLARĂ: Șomajul real, care include persoanele sub-ocupate din agricultura de subzistență, lucrătorii sezonieri și persoanele descurajate care au ieșit din evidențe, este considerabil mai mare decât rata oficială.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Există o importantă resursă de muncă neutilizată, care reprezintă simultan o presiune socială și un potențial economic nevalorificat. PUG-ul trebuie să creeze oportunități pentru activarea acestei forțe de muncă. Se propune alocarea unor zone pentru activități economice cu necesar mare de forță de muncă (labour-intensive), precum ateliere meșteșugărești, unități de asamblare a componentelor sau centre de sortare/ambalare a produselor agricole. Amplasarea acestor zone în KILO_CAROURILE [Xo7, Yo4] sau [Xo8, Yo5], care beneficiază de o bună accesibilitate la rețeaua de transport, este esențială pentru atragerea investitorilor.

CONSTATARE FACTUALĂ: Structura șomajului relevă două grupuri principale vulnerabile: tinerii sub 25 de ani cu un nivel redus de calificare și persoanele cu vârsta peste 50 de ani ale căror competențe sunt depășite. Rata șomajului în rândul tinerilor depășește 15%, un prag critic.

Problemă clară: Se identifică o lipsă a politicilor active de ocupare, ținute pe nevoile specifice ale acestor grupuri vulnerabile.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Riscul de excluziune socială și de dependență pe termen lung de ajutoarele sociale este ridicat. PUG/RLU trebuie să creeze infrastructura spațială necesară pentru implementarea unor astfel de politici. Se propune, de exemplu, includerea în RLU a posibilității de a amenaja "ateliere sociale" sau "întreprinderi de inserție" în anumite UTR-uri, acestea putând beneficia de un regim urbanistic favorabil (ex: bonus de 10% la CUT) pentru a oferi locuri de muncă protejate și programe de formare.

CONSTATARE FACTUALĂ: Distribuția teritorială a persoanelor fără loc de muncă este neuniformă, cu o concentrare vizibilă în anumite zone, în special în satul Caragele și în zonele periferice ale satului Luciu, corespunzând KILO_CAROURILOR [Xo4, Yo4] și [Xo7, Yo6].

PROBLEMĂ CLARĂ: Se conturează "pungi" de sărăcie cu acces limitat la oportunități economice și servicii, perpetuând inegalitățile.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Perpetuarea inegalităților și riscul apariției unor tensiuni sociale. PUG-ul trebuie să adopte o abordare de dezvoltare policentrică. Acest lucru implică:

- 1) Crearea unui nucleu de servicii și activități economice în satul Caragele, în KILO_CAROUL [Xo4, Yo4], pentru a reduce disparitățile;
- 2) Îmbunătățirea conectivității dintre sate prin modernizarea drumurilor comunale și prin dezvoltarea unor servicii de transport public care să faciliteze accesul la locurile de muncă.

4.3. Navetismul

CONSTATARE FACTUALĂ: Fenomenul de navetism pentru muncă este o caracteristică definitorie, un număr estimat de peste 500 de persoane (aproximativ jumătate din populația activă) făcând naveta zilnic. Principalele destinații sunt municipiul Buzău și orașul Pogoanele.

PROBLEMĂ CLARĂ: Comuna Luciu funcționează preponderent ca o "localitate-dormitor" și ca un rezervor de forță de muncă pentru polii urbani, ceea ce indică un deficit structural de oportunități locale. "Migrația este un proces social complex, multi-cauzal, modelat de factori economici, politici, sociali și rețele interpersonale, nu un simplu act individual." [paraphrase: Anghel, Remus Gabriel, István Horváth, „Sociologia Migratiei. Teorii si Studii de Caz Romanesti”, Polirom, 2009]

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Se produce o slăbire a economiei locale, o pierdere de capital uman și o scădere a calității vieții navetiștilor (timp și costuri de transport). Implicația strategică pentru PUG este reducerea navetismului prin crearea de alternative de angajare la nivel local. Toate propunerile de dezvoltare economică, de la parcul logistic la zona agroturistică, trebuie evaluate prioritar prin prisma capacității lor de a oferi locuri de muncă atractive, diversificate și stabile.

CONSTATARE FACTUALĂ: Există și un flux redus de navetism de intrare, format din specialiști (ingineri agronomi, tehnicieni) care lucrează în marile exploatații agricole, precum și din personal pentru serviciile publice (cadre didactice, personal medical).

Problemă clară: Se observă o legătură slabă a acestor specialiști cu comunitatea locală, majoritatea nefiind rezidenți.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Se înregistrează o pierdere de capital social și de potențial de implicare civică. O strategie de atragere a acestor specialiști pentru a deveni rezidenți ar aduce beneficii multiple. PUG-ul trebuie să susțină acest demers prin crearea unei oferte de locuințe de calitate și a unui mediu de locuit atractiv. Reglementarea unor noi zone rezidențiale în KILO_CAROUL [Xo6, Yo6], cu parcele generoase și standarde de echipare superioare, poate reprezenta o astfel de măsură.

CONSTATARE FACTUALĂ: Analiza transportului utilizat pentru navetism indică o dependență covârșitoare de transportul rutier individual și de microbuze private.

PROBLEMĂ CLARĂ: Costul transportului este ridicat pentru navetiști, iar impactul asupra mediului este negativ, fără a exista alternative viabile.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Se înregistrează o reducere a venitului disponibil al gospodăriilor și o presiune suplimentară pe infrastructura rutieră. PUG-ul trebuie să propună localizarea unor stații de transport public în puncte strategice (ex: în HECTA_CAROURILE [Xo6, Yo5]·($\Delta X=500m$, $\Delta Y=300m$) și [Xo4, Yo4]·($\Delta X=200m$, $\Delta Y=600m$)), să reglementeze parcuri de tip "park and ride" la intrările în localități și să asigure o bună conectivitate pietonală și velo între zonele rezidențiale și stații.

4.4. Educație și Formare Profesională

CONSTATARE FACTUALĂ: Rețeaua de învățământ din comuna Luciu este formată dintr-o școală gimnazială și două grădinițe, oferta educațională fiind limitată la ciclul preșcolar și gimnazial.

PROBLEMĂ CLARĂ: Se identifică un decalaj structural major între sistemul de educație local și cerințele angajatorilor regionali (skills mismatch), care perpetuează șomajul în rândul tinerilor și dependența de agricultură.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Tinerii părăsesc comuna pentru a-și continua studiile liceale și superioare și, în absența oportunităților locale, nu se mai întorc, accelerând procesul de declin demografic. PUG-ul trebuie să intervină proactiv prin rezervarea unui teren de 2 hectare în KILO_CAROUL [Xo5, Yo6] pentru dezvoltarea viitoare a unei școli profesionale sau

a unui liceu tehnologic cu profil agricol și de servicii. Asigurarea acestei rezerve de teren în PUG este un prim pas esențial pentru o dezvoltare pe termen lung a capitalului uman local.

CONSTATARE FACTUALĂ: Colaborarea dintre școală și mediul de afaceri local este aproape inexistentă.

PROBLEMĂ CLARĂ: Absolvenții ies din școală nepregătiți pentru realitățile economice locale, iar angajatorii nu găsesc forța de muncă necesară.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul poate contribui la soluționare prin crearea cadrului fizic pentru această colaborare. Se reiterează propunerea de a dezvolta un hub antreprenorial și de formare continuă în zona centrală, un spațiu care să găzduiască ateliere, cursuri și evenimente de networking. RLU poate stimula acest proiect printr-un regim de construire favorabil în UTR-ul central.

CONSTATARE FACTUALĂ: În prezent, în comuna Luciu nu există niciun furnizor de formare profesională pentru adulți.

PROBLEMĂ CLARĂ: Forța de muncă existentă riscă o deprofesionalizare morală și are dificultăți în a se adapta la noile tehnologii (ex: agricultura de precizie).

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Productivitatea muncii este scăzută, iar riscul de șomaj pe termen lung crește. PUG-ul trebuie să integreze în funcțiunile admise pentru zonele de instituții și servicii și funcțiunea de "centru de formare continuă". Modernizarea și extinderea căminului cultural din KILO_CAROUL [Xo6, Yo5] ar putea include amenajarea unor săli de curs dotate corespunzător, care să poată găzdui astfel de programe de recalificare și specializare.

5. POTENȚIALUL DE DEZVOLTARE ECONOMICĂ TERITORIALĂ

Analiza potențialului de dezvoltare economică teritorială pentru comuna Luciu (cod SIRUTA 47300) se concentrează pe identificarea și cartografierea zonelor pretabile pentru viitoare activități economice, evaluând resursele funciare, gradul de accesibilitate și nivelul de echipare edilitară. Constatarea de bază este că teritoriul, în afara vetrelor satelor Luciu și Caragele, este preponderent agricol, cu o structură a proprietății care influențează direct disponibilitatea terenurilor pentru investiții. Acest capitol fundamentează spațial strategia de dezvoltare economică, transformând oportunitățile identificate în localizări concrete pe teritoriul administrativ.

Metodologia utilizată pentru această secțiune implică superpoziționarea informațiilor factuale peste grila canonică GRILA TKHC (TrAIns KILO–HECTA CAROURI), permițând o analiză structurată și georeferențiată. Sunt inventariate terenurile disponibile, se analizează conexiunea acestora la rețelele de transport (DJ203I, DJ214A) și la utilități, se cartografiază zonele cu potențial distinct pentru industrie, servicii și agroturism și se evaluează constrângerile de mediu (situl Natura 2000 Valea Călmățuiului) și de patrimoniu (siturile arheologice LMI și RAN). Fiecare analiză este structurată pe modelul constatare factuală → problemă clară → consecință + implicație PUG/RLU, pentru a asigura un parcurs logic, de la diagnoză la propunerea de reglementare.

5.1. Disponibilitatea Fondului Funciar

CONSTATARE FACTUALĂ: Fondul funciar al comunei Luciu este compus în majoritate din terenuri agricole extravilane, concentrate în KILO_CAROURILE ce înconjoară cele două sate. Structura proprietății este mixtă, cu parcele variind de la loturi mici, fărâmițate, la exploatații agricole de mari dimensiuni.

PROBLEMĂ CLARĂ: Fragmentarea excesivă a proprietății în anumite zone, precum KILO_CAROURILE [X05, Y05] și [X04, Y04], face dificilă atragerea unor investiții ce necesită suprafețe mari și compacte, cum ar fi proiectele industriale sau logistice de anvergură.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Dezvoltarea economică este inhibată, iar potențialul teritoriului rămâne subutilizat. Prin urmare, Planul Urbanistic General trebuie să

identifice zonele cu potențial de comasare a terenurilor și să propună instrumente de intervenție, precum elaborarea de Planuri Urbanistice Zonale (PUZ) de restructurare funciară. În zonele cu potențial agricol ridicat, Regulamentul Local de Urbanism (RLU) trebuie să protejeze resursa de sol și să descurajeze scoaterea din circuitul agricol a terenurilor fertile pentru dezvoltări imobiliare speculative.

CONSTATARE FACTUALĂ: Analiza grilei TKHC relevă prezența unor suprafețe compacte de teren, aflate în proprietatea statului sau a unor mari exploatații agricole, în special în KILO_CAROURILE [Xo7, Yo5], [Xo8, Yo6] și [Xo6, Yo4], situate în proximitatea căilor de comunicație majore.

PROBLEMĂ CLARĂ: Aceste terenuri sunt subutilizate, fiind folosite exclusiv pentru producție agricolă extensivă, ceea ce conduce la o rată redusă de creare a valorii adăugate pe hectar și la o ofertă limitată de locuri de muncă.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să creeze un cadru de reglementare atractiv pentru dezvoltarea de funcțiuni mixte. Pentru KILOCAROU [Xo7, Yo5], situat la intersecția DJ203I cu DJ214A, se poate propune o zonificare care să combine funcțiuni de logistică și depozitare în HECTACAROURILE adiacente drumurilor, unități de procesare a produselor agricole în zona intermediară și menținerea funcțiunii agricole în rest, creând astfel un pol economic integrat.

CONSTATARE FACTUALĂ: O categorie distinctă este reprezentată de terenurile din intravilanul existent libere de construcții sau ocupate de clădiri degradate. O inventariere preliminară în KILO_CAROURILE [Xo6, Yo5] (sat Luciu) și [Xo4, Yo4] (sat Caragele) indică o rezervă semnificativă de teren nevalorificat.

PROBLEMĂ CLARĂ: Aceste terenuri rămân neutilizate, contribuind la o imagine urbană neglijată și la o presiune constantă pentru extinderea intravilanului în detrimentul terenului agricol.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Utilizarea prioritară a resurselor funciare din intravilan devine un principiu fundamental pentru o dezvoltare urbană compactă. PUG/RLU va introduce politici de activare, prin măsuri precum impozitarea diferențiată a terenurilor

neîngrijite, reglementarea unor funcțiuni flexibile și a unor indicatori urbanistici atractivi (POT, CUT) care să stimuleze investițiile.

CONSTATARE FACTUALĂ: Disponibilitatea fondului funciar este influențată și de dinamica pieței imobiliare, prețurile relativ scăzute ale terenurilor reprezentând, în prezent, un avantaj.

PROBLEMĂ CLARĂ: Există riscul unei explozii speculative a prețurilor, care ar putea bloca dezvoltarea pe termen lung și ar putea favoriza doar marii investitori, excluzând inițiativele locale.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să anticipeze aceste riscuri și să propună mecanisme de control. Dezvoltarea noilor zone va fi condiționată de asigurarea prealabilă a infrastructurii de către dezvoltatori. De asemenea, se va analiza implementarea unor taxe de urbanizare care să returneze o parte din plusvaloarea generată către bugetul local, pentru a finanța investiții în infrastructura publică.

5.2. Accesibilitate și Infrastructură

CONSTATARE FACTUALĂ: Rețeaua de transport a comunei este structurată pe axele DJ203I și DJ214A, care traversează KILO_CAROURILE centrale, asigurând o bună conectivitate regională.

PROBLEMĂ CLARĂ: Accesibilitatea în interiorul teritoriului este inegală. Zonele îndepărtate, în special în KILO_CAROURILE [X09, Y07] și [X03, Y02], sunt deservite de drumuri cu o stare tehnică precară.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Dezvoltarea economică se concentrează de-a lungul celor două axe principale, generând o urbanizare liniară și haotică. PUG-ul va propune o ierarhizare a rețelei rutiere și va prioritiza modernizarea drumurilor comunale care pot deschide noi zone de dezvoltare, precum legătura dintre Caragele și C.A. Rosetti prin KILO_CAROUL [X03, Y03].

CONSTATARE FACTUALĂ: Gradul de echipare cu rețele de utilități (apă, canalizare, gaze, energie electrică) este, de asemenea, inegal, acoperind în principal intravilanul existent.

PROBLEMĂ CLARĂ: Zonele extravilane cu potențial economic, chiar și cele adiacente drumurilor județene, sunt în mare parte neechipate, ceea ce implică un cost de investiție prohibitiv pentru un nou agent economic.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Dezvoltarea este blocată. PUG-ul va corela zonificarea economică cu o strategie de extindere a infrastructurii edilitare, definind perimetre prioritare, concentrate în KILO_CAROUL [Xo7, Yo5]. Regulamentul Local de Urbanism (RLU) va condiționa autorizarea proiectelor de anvergură de obligația dezvoltatorului de a extinde aceste rețele.

CONSTATARE FACTUALĂ: Proximitatea față de piețele de desfacere (municipiul Buzău, orașul Pogoanele) reprezintă un avantaj.

PROBLEMĂ CLARĂ: Lipsa unor servicii de transport public eficiente și a facilităților logistice limitează valorificarea acestui avantaj.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Produsele agricole sunt vândute la prețuri scăzute, iar forța de muncă accesează cu dificultate oportunitățile din orașe. PUG-ul va crea premisele spațiale pentru un terminal intermodal de mici dimensiuni în KILO_CAROUL [Xo6, Yo5], care să combine o autogară pentru transportul de persoane cu un punct de colectare a mărfurilor.

CONSTATARE FACTUALĂ: Infrastructura digitală, în special conectivitatea la internet de mare viteză, este un factor din ce în ce mai important pentru dezvoltarea economică. Acoperirea actuală este inegală.

PROBLEMĂ CLARĂ: Lipsa unei infrastructuri digitale performante descurajează dezvoltarea serviciilor moderne, a muncii la distanță și a agriculturii de precizie.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Comuna riscă să rămână blocată într-un model economic tradițional. PUG-ul va integra componenta digitală în strategia de dezvoltare, propunând culoare tehnice pentru fibra optică de-a lungul drumurilor și condiționând noile dezvoltări de asigurarea conectivității.

5.3. Potențial pentru Diverse Funcțiuni Economice

CONSTATARE FACTUALĂ: Teritoriul comunei Luciu are un potențial economic diversificat, dincolo de agricultură. Prezența râului Călmățui și a sitului Natura 2000 în KILO_CAROURILE de la [Xo2, Yo2] la [Xo4, Yo4] creează o oportunitate semnificativă pentru agroturism.

PROBLEMĂ CLARĂ: Acest potențial este complet nevalorificat din cauza lipsei infrastructurii de primire.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: O sursă alternativă de venituri și de locuri de muncă este ratată. PUG-ul va delimita o "zonă cu potențial turistic" în aceste KILO_CAROURI, unde RLU va permite, în condiții stricte, construcția de pensiuni agroturistice, puncte de observare a faunei și centre de închiriere.

CONSTATARE FACTUALĂ: Potențialul industrial și logistic este concentrat în zona intersecției DJ203I cu DJ214A, corespunzând KILO_CAROULUI [Xo7, Yo5].

PROBLEMĂ CLARĂ: O dezvoltare haotică, în conflict cu terenurile agricole și cu peisajul, reprezintă un risc major.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul va delimita un perimetru clar pentru un parc logistic, cu HECTA_CAROURI dedicate: depozitare și logistică în [Xo7, Yo5] · ($\Delta X=100$ m, $\Delta Y=200$ m) și ($\Delta X=100$ m, $\Delta Y=300$ m); mică producție nepoluantă în [Xo7, Yo5] · ($\Delta X=300$ m, $\Delta Y=400$ m) și ($\Delta X=300$ m, $\Delta Y=500$ m); servicii pentru transportatori în [Xo7, Yo5] · ($\Delta X=0$ m, $\Delta Y=100$ m). RLU va impune reguli stricte privind înălțimea, spațiile verzi și perdelele de protecție.

CONSTATARE FACTUALĂ: Potențialul pentru servicii este localizat în vetrele satelor, însă este constrâns de un fond construit vechi și de lipsa spațiilor moderne.

PROBLEMĂ CLARĂ: Oferta redusă de servicii de proximitate duce la o calitate scăzută a vieții.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul va încuraja revitalizarea zonelor centrale, prin delimitarea unor "zone de interes comercial" în KILOCAROURILE [Xo6, Yo5] și [Xo4, Yo4]. RLU va permite o mai mare flexibilitate a funcțiunilor la parterul clădirilor și va impune standarde ridicate pentru spațiile publice, identificând HECTACAROURI specifice pentru centre de servicii integrate (piață agroalimentară, centru medical).

CONSTATARE FACTUALĂ: Potențialul pentru dezvoltarea energiei regenerabile (parcuri fotovoltaice) este semnificativ.

PROBLEMĂ CLARĂ: Amplasarea necontrolată a acestora poate intra în conflict cu terenurile agricole fertile, sacrificând producția de hrană pentru producția de energie.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul va reglementa strict acest domeniu, identificând KILO_CAROURILE cu pretabilitate redusă pentru agricultură, precum [Xo9, Yo4] sau [Xo2, Yo5], ca zone pretabile pentru astfel de investiții. RLU va impune condiții clare privind distanțele față de intravilan și obligația de a reface cadrulul natural după încheierea exploatarei.

5.4. Constrângeri Teritoriale

CONSTATARE FACTUALĂ: Prezența sitului Natura 2000 Valea Călmățuiului (ROSCI0172, ROSPA0065) în sud-vestul comunei, acoperind KILO_CAROURILE de la [Xo2, Yo2] la [Xo5, Yo4], reprezintă cea mai importantă constrângere ecologică.

PROBLEMĂ CLARĂ: Orice proiect în proximitatea sitului este supus unor proceduri stricte de evaluare a impactului, limitând anumite activități.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG/RLU va integra explicit limitele sitului, interzicând activitățile cu impact negativ (industrie poluantă) și permițând doar activități compatibile, precum turismul ecologic sau agricultura sustenabilă.

CONSTATARE FACTUALĂ: A doua constrângere este legată de patrimoniul cultural. Siturile arheologice de la Caragele, așezarea (BZ-I-s-B-02209) și "Movila Lungă" (BZ-I-s-B-02210), situate în KILO_CAROUL [Xo3, Yo3], împreună cu siturile RAN (47319.01, 47319.02), impun restricții severe de construire.

PROBLEMĂ CLARĂ: Indisponibilizarea unor terenuri pentru dezvoltare necesită avizul de la Ministerul Culturii pentru orice intervenție.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG/RLU va delimita cu precizie perimetrele de protecție și va prelua prevederile legale, transformând aceste constrângeri în oportunități prin integrarea siturilor într-un circuit de vizitare.



CONSTATARE FACTUALĂ: Anumite zone din lunca râului Călmățui, în KILO_CAROURILE [Xo4, Yo3] și [Xo5, Yo3], prezintă risc de inundații.

PROBLEMĂ CLARĂ: Aceste constrângeri geotehnice și hidrologice pun în pericol siguranța construcțiilor și a locuitorilor.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG/RLU va delimita aceste zone cu riscuri și va introduce condiționalități stricte, impunând realizarea de studii geotehnice și de inundabilitate și interzicând construcțiile în zonele cu risc ridicat ne-mitigabil.

CONSTATARE FACTUALĂ: O constrângere generală este necesitatea protejării terenurilor agricole de înaltă calitate, care sunt sub presiunea economică pentru transformarea în zone construibile.

PROBLEMĂ CLARĂ: Pierderea terenului agricol ar eroda baza economică a comunei.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul va gestiona acest conflict, propunând o strategie de dezvoltare compactă, prin utilizarea prioritară a terenurilor din intravilanul existent și extinderea controlată doar pe terenuri cu calitate inferioară.

6. ANALIZA FUNCȚIONALĂ ȘI COMPATIBILITĂȚI

Acest capitol evaluează compatibilitățile și conflictele dintre funcțiunile economice, propuse sau existente, și celelalte funcțiuni urbane de pe teritoriul comunei Luciu, județul Buzău. Analiza se fundamentează pe principiul că dezvoltarea economică trebuie să fie compatibilă cu o calitate ridicată a vieții, ceea ce impune un management atent al conflictelor funcționale. Se propun măsuri de mitigare a impactului negativ, pregătind fundamentul analitic pentru definirea viitoarelor Unități Teritoriale de Referință (UTR-uri). Discuția se axează pe identificarea zonelor de conflict, pe propunerea de zone tampon și pe stabilirea principiilor de compatibilitate pentru zonele mixte.

Metodologia aplicată utilizează grila canonică GRILA TKHC pentru a localiza și analiza spațial conflictele funcționale. Datele privind utilizarea terenurilor, rețelele de transport și distribuția zonelor de locuit sunt corelate pentru a identifica punctele critice de incompatibilitate. Pentru fiecare conflict identificat, se evaluează natura și intensitatea impactului (zgomot, poluare, trafic), propunând principii de reglementare menite să asigure o bună conviețuire. O planificare proactivă, bazată pe principii clare de compatibilitate, poate preveni apariția conflictelor și poate susține o dezvoltare urbană armonioasă și echilibrată.

6.1. Identificarea și Analiza Conflictelor Funcționale

Analiza teritorială a comunei Luciu relevă o serie de conflicte funcționale, concentrate în KILOCAROURILE care mărginesc vetrele satelor și de-a lungul axelor de transport majore. Cartografierea acestor puncte de tensiune pe grila TKHC evidențiază o concentrare a conflictelor la interfața dintre zonele rezidențiale și cele agricole sau de transport, unde diferite tipuri de utilizare a terenului, cu nevoi și externalități distincte, intră în contact direct. Un conflict major este identificat în KILOCAROURILE [Xo6, Yo4] și [Xo7, Yo6], la periferia satului Luciu, unde zonele rezidențiale extinse recent se află în proximitatea unor exploatații agricole de mari dimensiuni. Problema clară este proximitatea dintre locuințe și activitățile agricole intensive, care generează disconfort pentru rezidenți, manifestat prin zgomotul produs de utilajele agricole în perioadele de lucru, praful generat în timpul campaniilor agricole și mirosurile specifice de la fermele zootehnice. Calitatea locuirii în aceste zone este semnificativ redusă, generând tensiuni în comunitate. Consecința este o degradare a valorii proprietăților și a calității vieții, subminând atractivitatea rezidențială a comunei. PUG-ul trebuie să intervină prin stabilirea unor distanțe minime de protecție sanitară între fermele zootehnice și zonele de locuit, și prin impunerea unor

perdele vegetale de protecție de-a lungul limitelor acestor exploatații, ca o condiție obligatorie în RLU pentru autorizarea oricărei noi dezvoltări sau extinderi.

Un al doilea tip de conflict este generat de traficul greu asociat activităților economice, care tranzitează zonele de locuit. Drumurile județene DJ203I și DJ214A, care traversează satele Luciu (KILOCAROUŁ [Xo6, Yo5]) și Caragele (KILOCAROUŁ [Xo4, Yo4]), funcționează ca rute principale pentru transportul de mărfuri agricole și de tranzit. Problema clară este că traficul intens de vehicule de mare tonaj generează zgomot, vibrații, poluare a aerului și un risc crescut de accidente, afectând direct locuințele riverane. Siguranța și confortul locuitorilor din aceste zone sunt compromise. Implicația pentru PUG este duală: pe termen lung, trebuie să analizeze fezabilitatea creării unor variante ocolitoare pentru traficul greu. Pe termen scurt și mediu, RLU trebuie să impună măsuri de mitigare, precum restricții de tonaj sau de viteză pe anumite tronsoane, amenajarea de trotuare și piste de biciclete protejate sau implementarea unor soluții de izolare fonică (panouri, vegetație). Orice nouă dezvoltare economică propusă trebuie evaluată și prin prisma impactului asupra traficului generat.

Un conflict potențial major poate apărea odată cu dezvoltarea parcului logistic din KILOCAROUŁ [Xo7, Yo5]. *Amplasarea unei astfel de funcțiuni, fără măsuri de precauție adecvate, poate genera externalități negative semnificative asupra KILOCAROURILOR învecinate*, cu profil agricol sau rezidențial. Consecința ar fi crearea unui nou focar de conflict, care ar anula parțial beneficiile economice. PUG/RLU trebuie să abordeze preventiv acest risc. Se propune ca PUZ-ul pentru parcul logistic să includă un studiu de impact și să definească o zonă tampon extinsă, de 50 de metri lățime, plantată cu vegetație densă, la limita cu terenurile agricole și cu cele mai apropiate zone de locuit. Această abordare preventivă este esențială pentru a asigura o dezvoltare economică sustenabilă, care nu se realizează în detrimentul calității mediului și al confortului locuitorilor.

Analiza detaliată la nivel de hectar relevă micro-conflicte specifice. În HECTACAROURILE din KILOCAROUŁ [Xo4, Yo4], la marginea satului Caragele, se observă prezența unor mici ateliere meșteșugărești sau depozite neautorizate în curțile locuințelor, care generează disconfort pentru vecini. Problema este lipsa unor reglementări clare pentru activitățile economice de mici dimensiuni în zonele de locuit. Consecința este o dezvoltare haotică și o sursă constantă de litigii locale. PUG/RLU trebuie să aducă claritate în acest domeniu, prin stabilirea unor reguli precise privind tipurile de activități economice permise în zonele rezidențiale, condițiile de funcționare

(program, nivel de zgomot, emisii) și suprafața maximă admisă, stabilind astfel principii clare de conviețuire.

6.2. Principii de Compatibilitate și Măsuri de Protecție

Gestionarea conflictelor funcționale necesită un set de principii de compatibilitate și măsuri de protecție. În absența acestor principii, orice nouă dezvoltare riscă să genereze noi conflicte. PUG-ul trebuie să definească o matrice de compatibilitate între funcțiuni (rezidențial, industrial, agricol, turistic, servicii), iar RLU să detalieze măsurile de protecție obligatorii pentru a asigura o tranziție armonioasă între zonele funcționale, transformând planificarea într-un management activ al relațiilor teritoriale. Principiile de compatibilitate stabilesc ierarhii clare: funcțiunile rezidențiale sunt incompatibile cu industria grea, dar compatibile condiționat cu serviciile nepoluante.

Principalul instrument de protecție propus este zona tampon. RLU va introduce acest concept, cu reguli clare de implementare, în funcție de natura conflictului:

1. **Perdele vegetale de protecție**, cu o lățime minimă de 15 metri și compoziție specifică (arbori cu talie înaltă, arbuști), obligatorii la limita dintre zonele industriale/logistice și cele agricole sau rezidențiale.
2. **Distanțe minime de protecție**, de 300 de metri pentru fermele zootehnice, în interiorul cărora construcțiile de locuințe sunt interzise.
3. **Zone cu funcțiuni intermediare compatibile**, precum servicii sau birouri, pentru a asigura o tranziție graduală între o zonă industrială și una de locuit.

Implementarea acestor zone tampon trebuie să fie o condiție obligatorie pentru autorizarea oricărei noi construcții într-o zonă de conflict potențial.

Principiile de compatibilitate trebuie să încurajeze și sinergiile, nu doar să evite conflictele. Planificarea tradițională neglijează adesea potențialul de colaborare între funcțiuni, rezultând un teritoriu fragmentat. PUG-ul trebuie să promoveze activ crearea de sinergii. De exemplu, în KILO_CAROUL [Xo8, Yo6], se poate propune o zonă unde unitățile de procesare agricolă să fie conectate cu o platformă de compostare și o unitate de biogaz. Această abordare de "simbioză industrială" crește eficiența și reduce impactul asupra mediului. Implicația pentru RLU este crearea unor UTR-uri specializate care să permită și să stimuleze astfel de asocieri funcționale.

6.3. Principii pentru Managementul Zonelor Mixte

Mixajul funcțional (locuire, comerț, servicii, mică producție în aceeași zonă) crește vitalitatea urbană și reduce nevoia de deplasări. În comuna Luciu, zonele mixte existente sunt rezultatul unei dezvoltări necontrolate, nu al unei planificări deliberate, ceea ce generează conflicte. PUG-ul trebuie să definească "zone mixte" (ZM) cu un statut clar, iar RLU trebuie să stabilească reguli precise pentru managementul acestora, bazate pe principii de compatibilitate.

Principiul de bază este ierarhizarea compatibilității. Se propune o clasificare a activităților economice în trei categorii:

1. **Activități compatibile fără condiționări:** birouri, servicii personale, comerț cu amănuntul nealimentar, mici ateliere de creație.
2. **Activități compatibile condiționat:** restaurante, baruri, ateliere meșteșugărești, servicii auto, permise doar dacă respectă condiții stricte privind programul de funcționare, izolarea fonică, managementul deșeurilor și asigurarea parcarilor.
3. **Activități incompatibile:** producție industrială, depozitare en-gros, cluburi de noapte, care vor fi interzise în ZM.

Implementarea acestor condiții va fi verificată periodic prin autorizația de funcționare, care va putea fi retrasă în caz de nerespectare.

RLU trebuie să promoveze mixajul funcțional vertical în zonele centrale propuse pentru revitalizare (KILO_CAROUL [X06, Y05]). Se introduce principiul "parterului activ", încurajând amplasarea de funcțiuni publice (comerț, servicii) la parterul clădirilor. Pentru a contracara riscul ca aceste spații să rămână neutilizate din cauza rentabilității scăzute, regula trebuie aplicată flexibil și susținută de măsuri complementare, precum reabilitarea spațiului public adiacent pentru a crește traficul pietonal sau acordarea de facilități fiscale.

Managementul zonelor mixte trebuie să includă și o componentă de design urban. Simpla alăturare de funcțiuni nu garantează un spațiu de calitate. RLU va include reguli specifice pentru ZM privind:

- a) Tratarea spațiului public: lărgirea trotuarelor, plantarea de arbori, instalarea de mobilier urban.



- b) Asigurarea parcarilor: implementarea unui sistem de parări comune la marginea zonei mixte pentru a elibera spațiul stradal.
- c) Designul fațadelor: promovarea vitrinelor transparente și a materialelor de calitate.

Aceste măsuri sunt esențiale pentru a transforma zonele mixte în spații vibrante, sigure și plăcute, care să contribuie la creșterea calității vieții și să ofere o bază solidă pentru diagnoza finală SWOT.

7. ANALIZA SWOT ȘI DIAGNOZA FINALĂ

Acest capitol consolidează și structurează principalele concluzii desprinse din analizele anterioare, oferind o diagnoză finală a profilului economic al comunei Luciu. Informațiile sunt organizate într-o matrice SWOT (Puncte Tari, Puncte Slabe, Oportunități, Amenințări) pentru a facilita o înțelegere clară a factorilor interni și externi care modelează dezvoltarea economică. Fiecare element al analizei SWOT este fundamentat pe datele și constatările prezentate în capitolele precedente, asigurând o sinteză riguroasă și factuală, pregătitoare pentru formularea strategiei de dezvoltare.

Metodologia aplicată pentru acest capitol este una de sinteză și ierarhizare. Se extrag cele mai relevante constatări factuale, probleme și oportunități din capitolele 1-6, se clasifică în cele patru categorii SWOT și se formulează într-un limbaj direct, fără ambiguități, respectând structura canonică constatare → problemă → consecință/implicație PUG. Scopul nu este de a relua analizele, ci de a distila esența acestora într-un format care fundamentează deciziile strategice viitoare, oferind o imagine de ansamblu coerentă și acționabilă asupra stării economiei locale.

7.1. Puncte Tari (Strengths)

CONSTATARE FACTUALĂ: Comuna Luciu dispune de o resursă agricolă principală, caracterizată prin suprafețe extinse de teren arabil de bună calitate. Această resursă este concentrată în KILO_CAROURILE ce înconjoară vetrele satelor și este exploatată de agenți economici cu experiență.

PROBLEMĂ CLARĂ: Deși resursa este valoroasă, modelul de exploatare este preponderent extensiv, orientat spre producția de materii prime, cu o valoare adăugată redusă generată la nivel local.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Acest punct tare fundamental, deși asigură o bază economică, nu este valorificat la potențial maxim. PUG-ul trebuie să protejeze resursa prin interzicerea construcțiilor pe terenurile agricole de înaltă calitate și, simultan, să stimuleze creșterea valorii adăugate prin definirea unor UTR-uri dedicate unităților de procesare, depozitare și marketing agricol.

CONSTATARE FACTUALĂ: Poziționarea geografică la intersecția drumurilor județene DJ203I și DJ214A îi conferă comunei un avantaj de accesibilitate regională, conectând-o la centrele urbane Pogoanele și Buzău, un atu pentru dezvoltarea activităților logistice.

PROBLEMĂ CLARĂ: Acest avantaj de localizare este în prezent subutilizat, teritoriul fiind mai mult tranzitat decât valorificat ca nod economic.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Potențialul logistic rămâne neexploatat, limitând diversificarea economică. PUG-ul trebuie să materializeze acest avantaj prin propunerea unui pol economic integrat în KILO_CAROUL [X07, Y05], cu reglementări clare în RLU care să atragă funcțiuni de logistică și servicii conexe, transformând un avantaj pasiv într-un motor de dezvoltare activ.

CONSTATARE FACTUALĂ: Comuna beneficiază de un capital natural și cultural valoros, incluzând situl Natura 2000 Valea Călmățuiului în KILOCAROURILE [X02, Y02] - [X04, Y04] și siturile arheologice de la Caragele (BZ-I-s-B-02209, BZ-I-s-B-02210) în KILOCAROUL [X03, Y03], constituind o bază solidă pentru turismul de nișă.

PROBLEMĂ CLARĂ: Lipsa infrastructurii de primire turistică și a unei strategii de promovare face ca acest capital să nu genereze beneficii economice.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: O sursă alternativă de venit este ignorată. PUG-ul trebuie să delimiteze zone de dezvoltare turistică controlată, iar RLU trebuie să stabilească un regim de construire care să favorizeze pensiunile agroturistice și infrastructura de agrement, cu respectarea normelor stricte de protecție a mediului și patrimoniului.

CONSTATARE FACTUALĂ: Piața imobiliară locală, cu prețuri relativ scăzute ale terenurilor, reprezintă un stimulent pentru atragerea de noi investiții, în special pentru proiecte ce necesită suprafețe mari.

PROBLEMĂ CLARĂ: Acest avantaj poate atrage investiții speculative, cu impact redus asupra comunității în termeni de locuri de muncă sau valoare adăugată.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Există riscul unei dezvoltări orientate spre rentabilitate pe termen scurt. PUG-ul trebuie să direcționeze acest avantaj către sectoarele

strategice, prin crearea unor zone economice cu profil clar și prin condiționarea dezvoltărilor de crearea unui număr minim de locuri de muncă sau de realizarea unor investiții conexe.

7.2. Puncte Slabe (Weaknesses)

CONSTATARE FACTUALĂ: Structura economică este caracterizată printr-o dependență excesivă de sectorul agricol (peste 70% din activitatea economică).

PROBLEMĂ CLARĂ: Această mono-activitate face economia locală extrem de vulnerabilă la riscuri climatice și la volatilitatea prețurilor materiilor prime.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Orice șoc în agricultură poate genera o criză economică și socială. PUG-ul trebuie să aibă ca axă prioritară diversificarea economică, prin crearea activă a unor zone funcționale alternative (industrie ușoară, logistică, turism) și prin susținerea acestora cu infrastructură.

CONSTATARE FACTUALĂ: Mediul antreprenorial este slab dezvoltat, cu o rată scăzută de înființare a IMM-urilor, creșterea economică fiind generată de un număr mic de companii mari.

PROBLEMĂ CLARĂ: Lipsa unui ecosistem de suport pentru antreprenariat, combinată cu exodul forței de muncă tinere și calificate.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Potențialul de inovare și de creare a locurilor de muncă este limitat. PUG-ul trebuie să includă propuneri concrete pentru stimularea antreprenoriatului, de la reglementări flexibile pentru afaceri mici, până la definirea de perimetre pentru incubatoare de afaceri în KILO_CAROURILE centrale din Luciu ([Xo6, Yo5]) și Caragele ([Xo4, Yo4]).

CONSTATARE FACTUALĂ: Infrastructura tehnico-edilitară și de transport este inegal dezvoltată, fiind concentrată de-a lungul drumurilor județene. Zonele cu potențial din extravilan, precum KILO_CAROUL [Xo7, Yo5], sunt în mare parte neechipate.

PROBLEMĂ CLARĂ: Costurile ridicate de racordare la utilități reprezintă o barieră majoră pentru orice nouă investiție non-agricolă.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Dezvoltarea este blocată în zonele strategice. Este necesară o strategie de extindere etapizată a rețelelor de utilități, corelată cu localizarea noilor zone economice.

CONSTATARE FACTUALĂ: Se înregistrează o tendință de declin demografic, corelată cu o stagnare a numărului de angajați, deși cifra de afaceri crește nominal.

PROBLEMĂ CLARĂ: Baza de forță de muncă se diminuează, iar creșterea economică este ne-inclusivă (nu generează locuri de muncă).

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Sustenabilitatea pe termen lung este amenințată. PUG-ul trebuie să contracareze aceste tendințe prin crearea unui mediu de locuit atractiv și prin promovarea unor activități economice care necesită forță de muncă.

Puncte Slabe (Weaknesses)	Capitol Sursă	Implicații PUG/RLU
Dependență excesivă de sectorul agricol	2	Prioritizarea diversificării economice prin crearea de zone funcționale alternative (logistică, turism, industrie ușoară).
Mediu antreprenorial slab dezvoltat	2, 4	Includerea de reglementări pentru stimularea IMM-urilor și definirea de perimetre pentru incubatoare de afaceri.
Infrastructură tehnico-edilitară inegală	5	Corelarea zonificării cu o strategie de extindere etapizată a rețelelor de utilități pentru noii poli de dezvoltare.
Declin demografic și creștere ne-inclusivă	2, 4	Crearea unui mediu de locuit atractiv și promovarea de activități economice labour-intensive.

7.3. Oportunități (Opportunities)

CONSTATARE FACTUALĂ: Contextul politicilor europene și naționale (Green Deal, RIS3) oferă oportunități de finanțare pentru proiecte de agricultură ecologică, energie regenerabilă și turism sustenabil.

PROBLEMĂ CLARĂ: Comuna Luciu nu are un portofoliu de proiecte mature pentru a accesa aceste fonduri.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Se ratează o sursă majoră de finanțare. PUG-ul trebuie să funcționeze ca un instrument de pre-identificare a proiectelor. Delimitarea clară a zonelor pentru parcuri fotovoltaice pe terenuri neproductive (ex: KILO_CAROURILE [Xo9, Yo4], [Xo2, Yo5]), a unui centru pentru produse ecologice sau a unui traseu ecoturistic este primul pas pentru fundamentarea cererilor de finanțare.

CONSTATARE FACTUALĂ: Creșterea cererii pentru produse alimentare locale și sănătoase este o oportunitate de piață.

PROBLEMĂ CLARĂ: Lipsa de asociere și absența unui brand local împiedică accesul direct la piețele urbane.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Valoarea adăugată este captată de intermediari. PUG-ul trebuie să creeze infrastructura spațială necesară: definirea unui HECTA_CAROU central în [Xo6, Yo5] · ($\Delta X=400$ m, $\Delta Y=500$ m) pentru o piață agroalimentară modernă și reglementarea punctelor de desfacere "la poarta fermei".

CONSTATARE FACTUALĂ: Dezvoltarea infrastructurii rutiere regionale poate îmbunătăți accesibilitatea comunei.

PROBLEMĂ CLARĂ: Fără pregătirea terenului, aceste oportunități pot genera o dezvoltare haotică, cu impact negativ.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este necesară o acțiune proactivă, prin definirea unui parc industrial/logistic în KILO_CAROUL [Xo7, Yo5], cu un regulament clar, care să ofere predictibilitate investitorilor.

CONSTATARE FACTUALĂ: Revoluția digitală și munca la distanță creează oportunitatea de a atrage noi rezidenți.

PROBLEMĂ CLARĂ: Luciu nu dispune de infrastructura digitală și calitatea serviciilor necesare.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Se ratează o oportunitate de revitalizare demografică. PUG-ul trebuie să integreze dezvoltarea infrastructurii digitale ca prioritate și să condiționeze noile dezvoltări rezidențiale de standarde înalte de locuire.

7.4. Amenințări (Threats)

CONSTATARE FACTUALĂ: Schimbările climatice (creșterea frecvenței secetei și inundațiilor) reprezintă o amenințare directă și majoră.

PROBLEMĂ CLARĂ: Expunerea ridicată a comunității, dată de dependența de agricultură.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Sustenabilitatea economică este periclitată. PUG-ul trebuie să integreze măsuri de adaptare: protejarea perdelelor forestiere, reglementări stricte în zonele inundabile din lunca Călmățuiului (KILO_CAROURILE [Xo4, Yo3], [Xo5, Yo3]) și promovarea sistemelor de irigații.

CONSTATARE FACTUALĂ: Fluctuațiile prețurilor pe piețele globale de mărfuri agricole sunt o amenințare constantă.

PROBLEMĂ CLARĂ: Volatilitatea ridicată a veniturilor face dificilă planificarea pe termen lung.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Există riscul de falimente în perioadele de prețuri scăzute. Strategia de diversificare economică și stimulare a procesării locale devine principalul răspuns la această amenințare.

CONSTATARE FACTUALĂ: Competiția din partea altor localități din regiune pentru atragerea de investiții este o amenințare la adresa atractivității.

PROBLEMĂ CLARĂ: În absența unei strategii proactive, există riscul de a pierde în competiția pentru atragerea de noi afaceri.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Stagnarea economică pe termen lung este un risc. PUG-ul trebuie conceput ca un instrument de marketing teritorial: un document clar, digitalizat și cu proceduri simplificate devine un avantaj competitiv.

CONSTATARE FACTUALĂ: Tendințele demografice negative la nivel național (declinul populației, exodul creierelor) sunt o amenințare pe termen lung.



PROBLEMĂ CLARĂ: Riscul ca, pe termen lung, să nu mai existe suficientă forță de muncă.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Există riscul de marginalizare și declin sistemic. Răspunsul nu poate fi doar economic, ci integrat: PUG-ul trebuie să propună o viziune pentru creșterea calității vieții în ansamblu, prin investiții în locuire, spații publice, educație și cultură. Această diagnoză finală, care structurează factorii interni și externi, deschide calea către formularea viziunii și a direcțiilor strategice de dezvoltare.

8. VIZIUNE ȘI DIRECȚII STRATEGICE DE DEZVOLTARE ECONOMICĂ

Acest capitol consolidează diagnoza economică anterioară într-o viziune pe termen lung și un set de direcții de acțiune prioritare pentru comuna Luciu, județul Buzău. Pe baza analizei SWOT, care a relevat atât punctele tari (resursa agricolă, poziția geografică), cât și vulnerabilitățile structurale (dependența de agricultură, declinul demografic), se formulează aici un cadru strategic menit să ghideze reglementările urbanistice din Planul Urbanistic General (PUG). Rolul său este de a transforma diagnoza într-un plan de acțiune coerent, care să răspundă problemelor identificate și să valorifice oportunitățile existente pentru a asigura o dezvoltare economică sustenabilă și echilibrată.

Demersul este structurat pe trei niveluri: formularea unei viziuni specifice pentru economia locală în orizontul de timp al PUG-ului, definirea axelor strategice prioritare care decurg din această viziune și stabilirea unui set de obiective concrete, măsurabile și realiste (SMART) pentru fiecare axă. În final, se propune un sistem de indicatori de performanță pentru a permite monitorizarea progresului și ajustarea strategiei pe parcurs. Astfel, capitolul asigură puntea de legătură între înțelegerea stării de fapt și propunerile normative, transformând analiza economică într-un instrument de planificare teritorială activ și eficient, oferind o direcție clară pentru deciziile viitoare.

8.1. Viziunea Strategică de Dezvoltare Economică

CONSTATARE FACTUALĂ: Diagnoza economică a comunei Luciu relevă o structură polarizată, dependentă de agricultura extensivă și vulnerabilă la șocuri externe (climatice, de piață), dublată de un declin demografic și de o slabă dezvoltare antreprenorială. Datele analizate în capitolele anterioare indică faptul că peste 70% din activitatea economică este concentrată în sectorul agricol, în timp ce numărul de firme active stagnează, iar populația activă este în scădere.

PROBLEMĂ CLARĂ: Continuarea modelului economic actual nu este sustenabilă pe termen lung și riscă să ducă la marginalizare economică și depopulare accentuată. Dependența de un singur sector, cu valoare adăugată redusă, limitează crearea de locuri de muncă diversificate și face comunitatea extrem de vulnerabilă la secetă și la volatilitatea prețurilor.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Viziunea de dezvoltare trebuie să se concentreze în mod prioritar pe diversificare economică și pe creșterea atractivității rezidențiale. PUG-ul devine instrumentul principal pentru a materializa această viziune, prin crearea unui cadru spațial care să permită și să stimuleze noi tipuri de activități economice, alături de îmbunătățirea calității vieții.

Viziunea strategică pentru dezvoltarea economică a comunei Luciu la orizontul anului 2035 este: „Luciu 2035: Un nod logistic rural și un pol de agroturism sustenabil, fundamentat pe un lanț valoric agricol integrat și o calitate superioară a locuirii.”. Această viziune răspunde direct principalelor provocări și oportunități identificate în analiza SWOT și este susținută de consensul actorilor locali, care doresc un echilibru între agricultură, energie și diversificare.

- a) Componenta de „lanț valoric agricol integrat” vizează creșterea valorii adăugate la nivel local prin procesare și marketing, răspunzând slăbiciunii generate de producția de materii prime.
- b) Componenta de „nod logistic rural” valorifică punctul tare al poziției geografice (intersecția DJ203I-DJ214A), răspunzând amenințării competiției regionale prin crearea unei nișe specifice.
- c) Componenta de „pol de agroturism sustenabil” capitalizează oportunitatea capitalului natural (Valea Călmățuiului, ROSC10172) și cultural (siturile arheologice BZ-I-s-B-02209 și BZ-I-s-B-02210), oferind o alternativă economică non-agricolă.
- d) În final, „calitatea superioară a locuirii” abordează direct amenințarea declinului demografic, fiind o precondiție pentru atragerea și menținerea capitalului uman.

Implicația pentru PUG este că toate propunerile de zonificare și reglementare trebuie să fie evaluate prin prisma contribuției lor la această viziune integrată.

Materializarea acestei viziuni presupune o schimbare de paradigmă, de la o dezvoltare pasivă, la una proactivă și planificată. PUG-ul nu va mai fi doar un document de reglementare, ci un proiect de dezvoltare teritorială. Acest lucru implică o corelare strânsă între reglementările urbanistice și politicile administrative. De exemplu, pentru a susține viziunea de „nod logistic”, nu este suficientă doar delimitarea unui parc industrial în KILO_CAROUL [X07, Y05]; este necesară și o strategie a autorității locale de atragere a investitorilor în acel perimetru, susținută de facilități fiscale și un marketing teritorial activ. Similar, pentru „polul de agroturism”, RLU-ul care permite construcția de pensiuni trebuie completat de un efort local de creare a produselor turistice (trasee,

evenimente). Prin urmare, viziunea strategică impune o abordare integrată, în care PUG-ul este piesa centrală a unui efort mai larg de dezvoltare comunitară.

Această viziune este, prin natura sa, una pe termen lung, iar implementarea ei va fi graduală. Ea oferă însă o direcție clară și un set de criterii pentru evaluarea oricărei noi inițiative de dezvoltare. Orice nou proiect, public sau privat, va trebui să răspundă la întrebarea: „Cum contribuie acest proiect la transformarea comunei Luciu într-un nod logistic, un pol agroturistic și un loc mai bun de trăit?”. Această abordare asigură coerența deciziilor și maximizează impactul investițiilor pe termen lung. Viziunea nu este un obiectiv final, ci un proces continuu de transformare, care va fi detaliat în axele strategice prioritare și în obiectivele specifice.

8.2. Axe Prioritare de Dezvoltare și Obiective SMART

CONSTATARE FACTUALĂ: Viziunea strategică propusă se materializează printr-un set de trei axe prioritare de dezvoltare, fiecare răspunzând unei componente specifice a viziunii și fiind direct legată de problemele identificate în diagnoză.

PROBLEMĂ CLARĂ: Fără o structurare pe axe și obiective concrete, viziunea riscă să rămână un deziderat abstract, iar implementarea devine imposibilă.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Axele prioritare și obiectivele SMART (Specifice, Măsurabile, Abordabile, Relevante, încadrate în Timp) transformă viziunea într-un plan de acțiune. PUG-ul va traduce aceste axe și obiective în propuneri de zonificare și reglementări specifice, asigurând suportul spațial necesar pentru fiecare direcție strategică.

Prima axă prioritară este **Axa 1: Dezvoltarea unui lanț valoric agricol integrat și sustenabil**. Această axă răspunde direct slăbiciunii dependenței de agricultura extensivă și necesității de a crește valoarea adăugată la nivel local. Obiectivele SMART asociate sunt:

1. **(O1.1)** Creșterea capacității de procesare locală a produselor agricole cu 25% în următorii 7 ani, prin crearea unei zone dedicate în PUG (UTR-IA) și atragerea a cel puțin 2 investitori în unități de procesare (legume, lactate, carne).
2. **(O1.2)** Creșterea suprafeței cultivate în regim ecologic cu 50% în orizontul de timp al PUG, prin definirea în RLU a unor UTR-uri cu regim specific pentru agricultura ecologică, în

special în KILO_CAROURILE adiacente sitului Natura 2000 Valea Călmățuiului (ROSCI0172).

3. **(O1.3)** Dezvoltarea unui brand local pentru produsele din Luciu și facilitarea accesului la piață pentru 20 de mici producători în primii 5 ani, prin amenajarea unei piețe agroalimentare moderne în KILO_CAROUL central [**X06, Y05**].

Implicația pentru PUG este crearea de zone funcționale specializate: zonă pentru industrie alimentară, zone pentru agricultură ecologică și o zonă de servicii și comerț în centrul localității, fiecare cu un regim de reglementare distinct și stimulat.

A doua axă prioritară este **Axa 2: Valorificarea poziției geografice prin dezvoltarea de servicii logistice și conexe**. Această axă valorifică punctul tare al accesibilității, identificat unanim în analize. Obiectivele SMART sunt:

1. **(O2.1)** Amenajarea și ocuparea în proporție de 30% a unui parc logistic/industrial de 10 ha în KILO_CAROUL [**X07, Y05**] în primii 8 ani, prin crearea unui PUZ de urbanizare și o strategie de atragere a investitorilor.
2. **(O2.2)** Creșterea numărului de firme din sectorul serviciilor conexe agriculturii și transporturilor cu 15% în 6 ani, prin reglementări flexibile în zona parcului logistic și de-a lungul DJ203I.
3. **(O2.3)** Modernizarea a 10 km de drumuri comunale care asigură legătura între zonele de producție agricolă și noul pol logistic, în orizontul de implementare a PUG.

Implicația majoră pentru PUG este necesitatea de a extinde intravilanul constructibil pentru funcțiuni economice într-o zonă strategică și de a corela această extindere cu o strategie de dezvoltare a infrastructurii de transport, asigurând coerența pe termen lung.

A treia axă prioritară este **Axa 3: Dezvoltarea sustenabilă a agroturismului și creșterea calității locuirii**. Această axă valorifică oportunitățile capitalului natural și cultural (Valea Călmățuiului, situri arheologice) și răspunde direct amenințării declinului demografic. Obiectivele SMART sunt:

1. **(O3.1)** Crearea a 5 pensiuni agroturistice, totalizând 50 de locuri de cazare, în următorii 10 ani, prin definirea în RLU a unor zone cu regim favorabil în proximitatea Văii Călmățuiului

(KILOCAROURILE $[X_{02}, Y_{02}]$, $[X_{03}, Y_{02}]$) și a siturilor arheologice (KILOCAROUL $[X_{03}, Y_{03}]$).

2. **(O3.2)** Reabilitarea și modernizarea centrului civic al satului Luciu, incluzând 1 ha de spații verzi și pietonale, în primii 5 ani, pentru a crește atractivitatea rezidențială.
3. **(O3.3)** Creșterea cu 20% a numărului de locuințe noi autorizate care respectă un ghid de proiectare arhitecturală locală, în orizontul PUG, prin condiționarea autorizării în anumite UTR-uri de respectarea acestui ghid.

Implicația pentru PUG este una complexă, vizând atât reglementări specifice pentru turism, cât și o atenție sporită acordată calității spațiului public, zonelor verzi și esteticii cadrului construit, toate fiind componente esențiale ale calității vieții.

Axă Prioritară	Obiective SMART	Implicații Principale pentru PUG/RLU
Axa 1: Lanț Valoric Agricol	(O1.1) Creștere procesare 25% (7 ani) (O1.2) Creștere suprafață ecologică 50% (O1.3) Brand local + piață (20 producători, 5 ani)	Zonificare UTR-IA (Industrie Alimentară), UTR-ECO (Agricultură Ecologică). Delimitare zonă pentru piață agroalimentară (UTR-IS).
Axa 2: Logistică și Servicii	(O2.1) Ocupare parc logistic 30% (8 ani) (O2.2) Creștere firme servicii 15% (6 ani) (O2.3) Modernizare 10 km drumuri comunale	Extindere intravilan pentru UTR-IL (Industrie și Logistică) în KILO_CAROUL [X₀₇, Y₀₅] . Prioritizarea investițiilor în infrastructura de transport.
Axa 3: Turism și Locuire	(O3.1) Creare 50 locuri de cazare (10 ani) (O3.2) Reabilitare centru civic (1 ha, 5 ani) (O3.3) Creștere locuințe noi conforme 20%	Definire UTR-AT (Agroturism) cu regim restrictiv. Condiționare autorizare de ghid arhitectural. Prioritizarea proiectelor de regenerare urbană.

8.3. Indicatori de Performanță și Monitorizare

CONSTATARE FACTUALĂ: O strategie de dezvoltare, oricât de bine formulată, este inutilă fără un sistem de monitorizare a implementării și a impactului. Acest principiu este central în practicile de bună guvernare și este o cerință explicită a consultării publice.

PROBLEMĂ CLARĂ: În absența unor indicatori de performanță clari, devine imposibil de evaluat dacă strategia funcționează, dacă reglementările PUG produc efectele scontate și de realizat ajustările necesare.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Strategia riscă să rămână un document de sertar, fără efecte în realitate. PUG-ul trebuie să includă o componentă de monitorizare, prin definirea unui set de indicatori cheie de performanță (KPI) care să fie urmăriți periodic de către administrația locală. Acest sistem de monitorizare asigură transparența, responsabilitatea și capacitatea de adaptare a strategiei pe termen lung.

Pentru fiecare obiectiv SMART definit anterior, se propune un set de indicatori de rezultat și de impact, care să permită o evaluare cantitativă și calitativă a progresului. Indicatorii de rezultat măsoară direct realizarea obiectivelor, în timp ce indicatorii de impact evaluează efectele mai largi asupra economiei și comunității.

a) Pentru Axa 1 (Lanț valoric agricol):

- **KPI_R1:** Numărul de unități de procesare noi înființate și capacitatea acestora.
- **KPI_I1:** Valoarea adăugată brută generată în sectorul agricol și alimentar.

b) Pentru Axa 2 (Logistică și servicii):

- **KPI_R2:** Suprafața (ha) ocupată în noul parc logistic/industrial.
- **KPI_I2:** Numărul de locuri de muncă nou create în afara sectorului agricol.

c) Pentru Axa 3 (Turism și locuire):

- **KPI_R3:** Numărul de locuri de cazare agroturistice autorizate.
- **KPI_I3:** Soldul migratoriu anual al comunei.



Acești indicatori vor fi colectați anual din surse oficiale și verificabile, precum evidențele primăriei (autorizații, taxe), datele de la Oficiul Național al Registrului Comerțului (ONRC) și datele de la Institutul Național de Statistică (INSSE), și vor fi centralizați într-un raport de monitorizare a implementării PUG.

Procesul de monitorizare și evaluare trebuie să fie unul formalizat, transparent și participativ. Se propune constituirea unui **comitet local de monitorizare a PUG**, format din 7 membri: reprezentanți ai administrației locale (Primar, urbanist), consiliului local (2), mediului de afaceri (2) și societății civile (1). Acest comitet se va întruni **anual** pentru a analiza raportul de monitorizare, pentru a evalua stadiul implementării strategiei și pentru a propune eventuale măsuri de corecție. Raportul de monitorizare și concluziile comitetului vor fi făcute publice pe website-ul primăriei, pentru a asigura transparența și implicarea comunității în procesul de dezvoltare. Această buclă de feedback este esențială pentru a transforma PUG-ul într-un instrument de planificare viu și adaptativ, conform principiilor buneii guvernante.

În final, acest sistem de monitorizare nu este doar un instrument tehnic, ci și unul politic și comunitar. El permite evaluarea obiectivă a performanței administrației locale în implementarea strategiei asumate și oferă o bază factuală pentru dezbaterile publice privind viitorul comunei. Prin legarea directă a viziunii strategice de un set de indicatori concreți și de un proces de evaluare transparent, se încheie ciclul de planificare și se creează premisele pentru o dezvoltare coerentă și responsabilă. Acest capitol finalizează partea strategică a studiului, oferind un cadru complet, de la viziune la monitorizare, care va fundamenta propunerile de reglementare detaliate în capitolele următoare ale PUG.

9. PROPUNERI PENTRU ZONE ECONOMICE NOI ȘI SPECIALIZARE INTELIGENTĂ

Acest capitol traduce strategia de dezvoltare a comunei Luciu în propuneri spațiale concrete, fundamentând necesitatea creării unor noi zone economice și stabilind principiile de reglementare urbanistică pentru stimularea sectoarelor de specializare inteligentă. Documentul oferă propunerea de zonificare și fundamentarea necesară pentru actualizarea planșelor de reglementări ale Planului Urbanistic General (PUG), localizând precis toate intervențiile propuse prin utilizarea grilei canonice GRILA TKHC.

Demersul propune o schimbare de la o planificare reactivă la una proactivă, prin patru direcții de acțiune spațială: 1) definirea principiilor generale de zonificare economică; 2) delimitarea și reglementarea unui parc industrial și logistic; 3) crearea unui cadru pentru dezvoltarea agroturismului; și 4) stabilirea unor direcții pentru reconversia funcțională a zonelor subutilizate, toate fiind însoțite de principii de reglementare ce vor fi detaliate în Regulamentul Local de Urbanism (RLU).

9.1. Zonificare Economică și Principii Generale de Reglementare

CONSTATARE FACTUALĂ: Analiza teritorială relevă o concentrare a potențialului de dezvoltare în KILO_CAROURILE adiacente drumurilor județene DJ203I și DJ214A, dar și constrângeri semnificative, precum fragmentarea proprietății și prezența ariilor protejate.

PROBLEMĂ CLARĂ: O zonificare generică, de tip „zonă de activități economice”, este insuficientă pentru a ghida o dezvoltare specializată și a preveni conflictele funcționale, riscând să conducă la o dezvoltare haotică.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este necesară o zonificare detaliată care să definească profilul funcțional al fiecărei noi zone economice. Se propune introducerea în PUG a următoarelor sub-categorii de zone funcționale: "zonă pentru logistică și servicii conexe" (ILs), "zonă pentru industrie alimentară și procesare primară" (IA) și "zonă pentru turism și agrement" (TR), fiecare urmând a avea reglementări specifice în RLU.

CONSTATARE FACTUALĂ: Dezvoltarea neplanificată a generat deja tensiuni între funcțiunile agricolă, rezidențială și economică, în special la periferia localităților.

PROBLEMĂ CLARĂ: Simpla alăturare a zonelor funcționale incompatibile reduce calitatea vieții și generează conflicte.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul și RLU vor impune obligativitatea creării de zone tampon și perdele vegetale de protecție la limita dintre noile zone economice și zonele de locuit sau agricole. Se propune o lățime minimă de 15 metri pentru aceste perdele vegetale, ca o condiție obligatorie pentru autorizarea oricărei construcții în perimetrele nou definite.

CONSTATARE FACTUALĂ: Satul Caragele, deși dispune de resurse funciare, are un profil economic slab dezvoltat, ceea ce accentuează disparitățile în cadrul comunei.

PROBLEMĂ CLARĂ: Concentrarea dezvoltării exclusiv în satul reședință duce la sub-utilizarea potențialului local și la adâncirea inegalităților teritoriale.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Strategia de zonificare va include măsuri de stimulare economică pentru Caragele. Se propune delimitarea unui nucleu de servicii de interes local în KILO_CAROUL [Xo4, Yo4] din Caragele, destinat să găzduiască funcțiuni de comerț (mici magazine, punct farmaceutic) și servicii (atelier de reparații). RLU poate susține această dezvoltare prin aplicarea unor indicatori urbanistici mai permisivi (POT, CUT) în acest perimetru.

CONSTATARE FACTUALĂ: Cadrul normativ trebuie să fie simultan stabil pentru a oferi predictibilitate și flexibil pentru a se adapta la dinamica economică.

PROBLEMĂ CLARĂ: Găsirea acestui echilibru este dificilă, un cadru prea rigid putând bloca dezvoltarea, iar unul prea lax putând genera haos.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Se propune un principiu de "flexibilitate controlată". RLU va combina reguli clare și non-negociabile (interdicții, distanțe minime) cu un grad de flexibilitate gestionat prin documentații de urbanism de detaliu (PUD). Pentru activități economice inovatoare care nu se încadrează în funcțiunile predefinite, autorizarea se va putea permite exclusiv pe baza unui PUD care demonstrează compatibilitatea cu vecinătățile.

9.2. Propunere pentru un Parc Industrial/Logistic

CONSTATARE FACTUALĂ: Axa de transport formată din DJ203I și DJ214A, și în special zona intersecției acestora, localizată în KILO_CAROUL [X07, Y05], reprezintă principalul avantaj competitiv de localizare al comunei Luciu, dispunând de terenuri compacte și accesibilitate optimă.

PROBLEMĂ CLARĂ: Acest potențial logistic este complet nevalorificat, zona fiind în prezent utilizată agricol, cu o valoare adăugată redusă, ceea ce constituie o oportunitate strategică ratată.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Se propune delimitarea în PUG a unui parc industrial și logistic de 10 hectare în KILO_CAROUL [X07, Y05], prin extinderea strategică a intravilanului, pentru a atrage investitori în depozitare, logistică, mică producție nepoluantă și servicii conexe transporturilor.

CONSTATARE FACTUALĂ: Dezvoltarea parcului necesită o planificare de detaliu și investiții semnificative în infrastructură.

PROBLEMĂ CLARĂ: Costul ridicat al elaborării unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și al extinderii rețelelor de utilități poate bloca proiectul.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Administrația locală trebuie să inițieze elaborarea PUZ-ului pentru această zonă, în vederea stabilirii organizării funcționale interne, a tramei stradale și a schemei de echipare. PUZ-ul va detalia subzone clare pe HECTACAROURI distincte: logistică și depozitare în HECTACAROURILE [X07, Y05] · ($\Delta X=100$ m, $\Delta Y=200$ m); mică producție în [X07, Y05] · ($\Delta X=300$ m, $\Delta Y=400$ m); și o subzonă de servicii la intrare în [X07, Y05] · ($\Delta X=0$ m, $\Delta Y=100$ m).

CONSTATARE FACTUALĂ: Reglementările urbanistice trebuie să fie stimulative, dar și protective față de mediu și peisaj.

PROBLEMĂ CLARĂ: Un regim de construire prea lax poate genera un impact negativ.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Pentru UTR-ul "IL - Industrie și Logistică" se propun următorii indicatori: POT maxim 60% și CUT 1,2, cu regim de înălțime P+2E. RLU va condiționa strict autorizarea de:

- a) realizarea unei perdele vegetale de protecție de minim 20 de metri lățime;
- b) asigurarea unui procent minim de spații verzi de 15% pe fiecare parcelă;
- c) implementarea unor sisteme moderne de management al apelor pluviale și al deșeurilor.

9.3. Delimitarea și Reglementarea Zonelor pentru Agroturism

CONSTATARE FACTUALĂ: Comuna Luciu deține un capital natural și cultural valoros în partea de sud-vest, în KILOCAROURILE de la [Xo2, Yo2] la [Xo4, Yo4], incluzând situl Natura 2000 Valea Călmățuiului și siturile arheologice de la Caragele din KILOCAROUL [Xo3, Yo3] (BZ-I-s-B-02209 și BZ-I-s-B-02210).

PROBLEMĂ CLARĂ: Acest potențial este nevalorificat din cauza lipsei infrastructurii și a unui cadru de reglementare adecvat, reprezentând o oportunitate de diversificare economică ratată.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul va delimita o zonă cu funcțiune turistică (UTR-AT) și va stabili reguli pentru o dezvoltare controlată. UTR-ul "AT - Agroturism și Recreere" se va aplica ca un "overlay" peste funcțiunea agricolă. RLU va introduce indicatori urbanistici restrictivi: POT maxim 15%, CUT maxim 0,3, și regim de înălțime maxim P+1E+M. Construcțiile permise vor fi limitate la pensiuni agroturistice, locuințe de vacanță și restaurante.

CONSTATARE FACTUALĂ: Dezvoltarea turistică necontrolată poate degrada peisajul tradițional.

PROBLEMĂ CLARĂ: Este necesară prevenirea apariției unor construcții neintegrate în specificul local.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: RLU va condiționa autorizarea de construire în UTR-AT de avizarea proiectului pe baza unui ghid de proiectare arhitecturală care va promova utilizarea de materiale tradiționale, respectarea volumetriilor specifice și integrarea în peisaj.

CONSTATARE FACTUALĂ: Lipsa infrastructurii de agrement limitează atractivitatea zonei.

PROBLEMĂ CLARĂ: Vizitatorii nu au la dispoziție trasee sau puncte de interes amenajate.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul va propune o rețea de trasee tematice, incluzând un traseu de cicloturism între sate și Valea Călmățuiului, traversând KILOCAROURILE

[Xo4, Yo4], [Xo4, Yo5] și [Xo3, Yo4], și un traseu cultural la siturile arheologice din KILOCAROU [Xo3, Yo3]. PUG-ul va stabili statutul juridic al acestor trasee și va prevedea reguli pentru amenajarea lor minim invazivă.

9.4. Propuneri pentru Reconversia Funcțională a Zonelor Existente

CONSTATARE FACTUALĂ: În intravilanul comunei Luciu, în KILO_CAROURILE [Xo5, Yo5] și [Xo6, Yo5], există terenuri și clădiri subutilizate sau degradate ("brownfields") care generează un impact vizual negativ.

PROBLEMĂ CLARĂ: Existența acestor "pungi" de degradare frânează dezvoltarea coerentă și generează presiune pentru extinderea intravilanului, consumând inutil teren agricol.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Reconversia acestor zone devine o prioritate strategică. PUG-ul le va delimita ca "zone de restructurare/reconversie" (ZMR), iar RLU va stabili un regim urbanistic flexibil pentru a stimula reinvestirea.

CONSTATARE FACTUALĂ: Rigiditatea funcțională a zonelor existente poate bloca inițiativele de reconversie.

PROBLEMĂ CLARĂ: Este necesară o abordare flexibilă pentru a atrage investitori în aceste zone.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Se propune crearea unui UTR de tip "zonă mixtă de reconversie" (ZMR), unde să fie permise funcțiuni de servicii, mică producție nepoluantă, comerț, birouri și locuințe, cu condiția elaborării unui PUZ care să asigure organizarea coerentă și integrarea în țesutul urban.

CONSTATARE FACTUALĂ: Costurile de reconversie pot fi mai ridicate decât dezvoltarea pe terenuri noi ("greenfield").

PROBLEMĂ CLARĂ: Lipsa unor stimulente poate descuraja investitorii.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: RLU poate introduce stimulente urbanistice pentru UTR-ul ZMR, precum:

- 1) Un bonus de 10% la indicatorii urbanistici (POT și CUT);



- 2) Flexibilitate în regimul de înălțime;
- 3) Reducerea cerințelor de parcare, cu condiția participării la crearea de parcări comune.

10. POLITICI PENTRU ATRAGEREA INVESTIȚIILOR ȘI CREAREA DE LOCURI DE MUNCĂ

Acest capitol structurează politicile publice non-spațiale care trebuie să funcționeze în sinergie cu reglementările urbanistice, pentru a accelera dezvoltarea economică a comunei Luciu și pentru a materializa viziunea de dezvoltare teritorială. Diagnoza anterioară a relevat o economie vulnerabilă, dependentă de agricultură, și un mediu antreprenorial slab dezvoltat, impunând măsuri concrete menite să crească atractivitatea investițională a comunei și să stimuleze crearea de locuri de muncă sustenabile.

Instrumentele pragmatice sunt organizate pe patru axe de intervenție, fiecare fiind corelată cu implicațiile sale spațiale, asigurând o legătură directă și coerentă cu propunerile de reglementare din PUG și RLU:

1. Facilități fiscale pentru atragerea investitorilor;
2. O strategie de marketing teritorial pentru promovarea oportunităților;
3. Programe de suport pentru antreprenoriatul local;
4. Măsuri pentru dezvoltarea capitalului uman.

10.1. Măsuri și Facilități Fiscale pentru Investitori

CONSTATARE FACTUALĂ: Cadrul fiscal actual al comunei Luciu (cod SIRUTA 47300) se bazează pe o aplicare standard a cotelor de impozitare, fără a utiliza fiscalitatea ca instrument activ pentru atragerea de investiții în sectoarele non-agricole.

PROBLEMĂ CLARĂ: Lipsa unui regim fiscal diferențiat și stimulativ reduce atractivitatea comunei în competiția regională pentru capital. Investitorii potențiali nu beneficiază de avantaje fiscale care să-i determine să aleagă această locație, în detrimentul altora.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să fundamenteze o politică fiscală activă prin delimitarea clară a unor "zone cu prioritate investițională". RLU poate stabili apoi criterii urbanistice (funcțiune, suprafață) pe baza cărora Consiliul Local poate acorda reduceri ale impozitului pe clădiri și terenuri pentru o perioadă determinată, de exemplu, pentru primele companii care se stabilesc în parcul logistic propus în KILO_CAROUL [X07, Y05].

Un pachet de măsuri fiscale ce pot fi adoptate prin Hotărâre de Consiliu Local include trei componente principale:

1. **Reducerea impozitului pe clădirile nerezidențiale** cu până la 50% pentru o perioadă de 5 ani, pentru investițiile noi care creează cel puțin 10 locuri de muncă.
2. **Scutirea de la plata impozitului pe teren** pentru o perioadă de 3 ani, pentru terenurile pe care se dezvoltă unități de producție sau servicii în zonele economice definite prin PUG (IL, IA).
3. **Aplicarea unor cote de impozitare reduse** pentru clădirile reabilitate și modernizate din zonele centrale, pentru a stimula regenerarea urbană (ZMR).

Sustenabilitatea bugetară impune condiționarea acestor facilități de criterii de performanță clare și monitorizate anual. PUG/RLU va defini precis perimetrele (UTR-uri specifice) și tipurile de investiții eligibile, direcționând stimulentele către sectoarele prioritare: procesare agricolă, logistică și turism.

Taxa pentru eliberarea certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire, deși calculată conform legislației, poate reprezenta o barieră pentru investitorii mici. Ca măsură de stimulare, administrația locală poate reduce aceste taxe cu un procent de 25-50% pentru proiectele aliniate direcțiilor strategice ale PUG. Categoriile de proiecte eligibile pentru această reducere sunt:

- a) Construcția de pensiuni agroturistice în zonele cu potențial turistic (KILO_CAROURILE [Xo2, Yo2], [Xo3, Yo2]), în UTR-ul AT;
- b) Înființarea de unități de procesare a produselor ecologice;
- c) Proiecte de reconversie a clădirilor degradate în spații pentru servicii în UTR-ul ZMR.

Implicația pentru PUG/RLU este definirea clară a acestor categorii de proiecte de interes local, pentru a asigura transparența și a crea o legătură directă între viziunea de dezvoltare și instrumentarul fiscal.

Tip Facilitate Fiscală	Reducere Propusă	Perioadă	Condiții de Acordare	UTR-uri Vizate
Impozit pe clădiri nerezidențiale (investiții noi)	Până la 50%	5 ani	Crearea a minimum 10 locuri de muncă.	IL, IA
Impozit pe teren (investiții noi)	100%	3 ani	Dezvoltarea de unități de producție sau servicii în zonele economice definite.	IL, IA
Taxe de autorizare (CU, AC) pentru proiecte strategice	25-50%	N/A	Proiecte de agroturism, procesare ecologică, reconversie.	AT, ZMR

10.2. Strategia de Marketing Teritorial

CONSTATARE FACTUALĂ: Comuna Luciu nu dispune de o strategie de marketing teritorial, având o identitate slab definită și o vizibilitate redusă. Este percepută generic ca o localitate agricolă, fără elemente de diferențiere.

PROBLEMĂ CLARĂ: Avantajele competitive identificate (poziție geografică, disponibilitate de terenuri, potențial turistic) rămân necunoscute potențialilor investitori și turiști din cauza lipsei de promovare activă.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Oportunitățile de dezvoltare sunt nevalorificate. PUG-ul fundamentează strategia de marketing prin definirea clară a "produsului" de promovat: zonificarea, proiectele de infrastructură și viziunea de dezvoltare articulează un brand teritorial coerent.

Pachetul de marketing teritorial trebuie să includă trei elemente cheie:

1. **Branding:** Crearea unui brand local pentru comuna Luciu, sub sloganul "**Luciu: Investește în tradiție, culege viitorul**", și dezvoltarea unei identități vizuale corespunzătoare.

2. **Materiale de Prezentare:** Realizarea de broșuri, prezentări digitale și video care să detalieze oportunitățile de investiții în parcul logistic din KILO_CAROUL [Xo7, Yo5], zona agroturistică și zonele de reconversie.
3. **Platformă Online:** Dezvoltarea unei secțiuni dedicate investitorilor pe website-ul primăriei, prezentând terenuri disponibile, facilități fiscale și procedura de autorizare.

Alocarea de resurse pentru implementare este critică, iar strategia de dezvoltare locală trebuie să prevadă un buget pentru aceste acțiuni.

Canalele de comunicare vor fi selectate ținând cont. Pentru atragerea investitorilor în logistică și industrie, se recomandă participarea la târguri de profil și campanii de marketing direct către companii din regiune. Pentru promovarea potențialului turistic, canalele eficiente sunt platformele online specializate, colaborarea cu agenții de turism și crearea de conținut pe rețelele sociale. Colaborarea cu Consiliul Județean Buzău sau cu asociații de dezvoltare regională este o soluție pragmatică. PUG-ul facilitează acest demers prin identificarea clară a "produselor" urbanistice de promovat. Simplificarea procedurilor administrative, digitalizarea serviciilor publice și crearea unui ghișeu unic pentru investitori sunt măsuri esențiale. Astfel, PUG-ul, prin claritatea reglementărilor și prin transpunerea sa într-un format GIS accesibil online, devine un instrument fundamental de marketing și predictibilitate.

10.3. Programe de Sprijin pentru Antreprenori și IMM-uri

CONSTATARE FACTUALĂ: Mediul antreprenorial local este slab dezvoltat, iar rata de supraviețuire a firmelor nou-înființate este redusă, din cauza barierelor multiple: acces dificil la finanțare, lipsa cunoștințelor de afaceri și a spațiilor adecvate.

PROBLEMĂ CLARĂ: Potențialul creativ și economic al comunității este irosit, iar economia rămâne dependentă de un număr mic de mari angajatori.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Suportul teritorial pentru sprijinirea IMM-urilor este o prioritate. PUG-ul propune crearea unui "hub antreprenorial" în zona centrală a comunei Luciu, în KILO_CAROUL [Xo6, Yo5].

Acest hub, dezvoltat printr-un parteneriat public-privat, va integra funcțiuni de suport pe trei piloni:

- **Infrastructură:** Un spațiu de co-working și un incubator de afaceri, oferind birouri la prețuri subvenționate pentru start-up-uri.
- **Consultanță și Mentorat:** Un centru de informare unde antreprenorii pot primi gratuit consiliere juridică, contabilitate și elaborare de planuri de afaceri.
- **Finanțare:** Un program de micro-granturi locale, finanțat din bugetul comunei, pentru a susține cele mai promițătoare idei de afaceri.

Implicația PUG/RLU este delimitarea unui teren pretabil în zona centrală și definirea unor reglementări urbanistice flexibile, care să ofere facilități pentru partenerii privați. Coordonarea acestor eforturi necesită înființarea unui birou de dezvoltare economică la nivelul primăriei, pentru care PUG-ul poate aloca un spațiu în cadrul centrului civic reabilitat.

10.4. Măsuri pentru Dezvoltarea și Atragerea Forței de Muncă

CONSTATARE FACTUALĂ: Piața muncii din Luciu se confruntă cu un decalaj semnificativ între competențele forței de muncă (preponderent necalificată sau cu specializări agricole) și cerințele unei economii diversificate.

PROBLEMĂ CLARĂ: Fără o forță de muncă adecvată, orice strategie de atragere a investițiilor este sortită eșecului.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Crearea infrastructurii educaționale este o necesitate. PUG-ul va rezerva un teren în KILO_CAROUL [X05, Y06] pentru un viitor centru de formare profesională continuă, care să ofere cursuri de calificare și recalificare în domenii precum agricultura modernă, turismul și logistica.

Parteneriatele între administrație, mediul de afaceri și școală sunt esențiale. Se propune crearea unui **consiliu local consultativ pentru educație și ocupare**, care să identifice nevoile de competențe, să adapteze curriculumul și să dezvolte programe de învățământ dual. PUG-ul poate cataliza acest demers propunând dezvoltarea unui campus școlar modern, incluzând ateliere practice dotate în parteneriat cu firmele locale. Dezvoltarea de noi zone rezidențiale atractive în KILO_CAROURILE [X06, Y06] și [X07, Y06] devine o politică activă de atragere a forței de muncă.



Incluziunea socială a grupurilor vulnerabile este un obiectiv important. Se propun programe de economie socială, care să creeze locuri de muncă protejate. PUG-ul poate sprijini aceste inițiative prin alocarea de terenuri sau clădiri publice pentru dezvoltarea de ateliere sociale, de exemplu în HECTA_CAROUL [X04, Y04] • ($\Delta X=300$ m, $\Delta Y=700$ m). Aceste măsuri, deși non-spațiale în esență, necesită un suport teritorial pe care PUG-ul este chemat să îl ofere, asigurând o dezvoltare economică nu doar prosperă, ci și incluzivă.

11. PORTOFOLIUL DE PROIECTE PRIORITARE

Acest capitol materializează direcțiile strategice de dezvoltare economică într-un portofoliu de proiecte concrete, ierarhizate și pregătite pentru a fi incluse în programul de investiții al comunei Luciu. Rolul său este de a asigura o tranziție clară de la analiză și viziune la acțiune, oferind administrației publice locale un instrument de planificare operațională, fezabil și finanțabil. Acest demers este menit să catalizeze dezvoltarea economică în direcțiile prioritare: consolidarea lanțului valoric agricol, valorificarea poziției logistice și dezvoltarea agroturismului.

Metodologia de elaborare a portofoliului a urmat o serie de pași succesivi: identificarea proiectelor pe baza diagnozei socio-economice și a consultării publice, definirea criteriilor de prioritizare care reflectă obiectivele strategice ale Planului Urbanistic General (PUG), evaluarea și ierarhizarea proiectelor și, în final, elaborarea unor fișe sumare pentru intervențiile selectate. Demersul asigură transparența procesului de selecție și oferă o fundamentare solidă pentru deciziile de investiții viitoare, transformând intențiile strategice în acțiuni concrete și localizate spațial.

11.1. Identificarea Proiectelor Strategice

Analiza SWOT și direcțiile strategice definite au condus la identificarea a trei domenii majore de intervenție: diversificarea agricolă, dezvoltarea infrastructurii logistice și creșterea calității vieții. Lipsa unor proiecte specifice face ca strategia de dezvoltare să rămână la un nivel declarativ; prin urmare, PUG-ul trebuie să rezerve teritoriul necesar pentru o serie de proiecte-cheie care devin ancorele spațiale ale dezvoltării.

Pe axa lanțului valoric agricol, se propune proiectul strategic „**Centru de Colectare, Procesare și Marketing pentru Produse Agricole Locale**”. Acest proiect vizează o infrastructură modernă de depozitare frigorifică și procesare primară pentru a rezolva problema fragmentării producătorilor și a lipsei accesului la piețe cu valoare adăugată. Consecința directă este creșterea veniturilor fermierilor. Implicația pentru PUG este alocarea unui teren pretabil, cu acces facil la DJ203I, în KILO_CAROUL [Xo8, Yo6], și definirea prin Regulamentul Local de Urbanism (RLU) a unui regim funcțional care să permită construcția de hale de depozitare și spații comerciale, cu indicatori urbanistici (POT, CUT) adaptați.

Pe axa valorificării poziției geografice, proiectul prioritar este **„Dezvoltarea Parcului Logistic și de Servicii Luciu”**. Acesta presupune amenajarea unei zone economice structurate la intersecția DJ203I cu DJ214A, în KILO_CAROUL **[X07, Y05]**, pentru a atrage investitori în logistică, depozitare și servicii conexe. Problema adresată este subutilizarea avantajului de accesibilitate. Consecința este crearea de noi locuri de muncă non-agricole. Implicația PUG/RLU este elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ) pentru această zonă, care să detalieze parcelarul, rețeaua de drumuri interne și schema de echipare cu utilități.

Pe axa de creștere a calității vieții, se propun două proiecte complementare. Primul, **„Revitalizarea Integrată a Zonei Centrale a satului Luciu”**, vizează modernizarea spațiilor publice, reabilitarea căminului cultural și crearea unei piețe agroalimentare în KILOCAROU central **[X06, Y05]**, pentru a combate degradarea cadrului construit. Al doilea proiect, „Traseu Ecoturistic și de Agreement Valea Călmățuiului”, implică amenajarea de trasee de cicloturism și puncte de observare în KILOCAROURILE **[X02, Y02]** și **[X03, Y02]**, în parteneriat cu administratorul sitului Natura 2000, pentru a valorifica potențialul natural. Implicația PUG este stabilirea de reglementări clare în RLU care să protejeze zonele reabilite și să faciliteze funcțiunile de turism.

11.2. Prioritizarea Investițiilor

Resursele financiare și administrative limitate ale comunei Luciu impun o ierarhizare a investițiilor. În absența prioritizării, există riscul alocării ineficiente a resurselor. PUG-ul trebuie să reflecte această ierarhizare prin fazarea propunerilor de dezvoltare.

Criteriile de prioritizare utilizate pentru evaluarea proiectelor, cu ponderile aferente, sunt trei:

- Impact Strategic (40%): Evaluează contribuția proiectului la viziunea de dezvoltare, potențialul de creare a locurilor de muncă, efectul multiplicator în economie și creșterea atractivității rezidențiale a comunei.
- Fezabilitate (35%): Analizează disponibilitatea surselor de finanțare potențiale, complexitatea tehnică a implementării, claritatea situației juridice a terenurilor și capacitatea administrativă a primăriei de a gestiona proiectul.

- **Sustenabilitate și Coerență (25%):** Măsoară sustenabilitatea financiară post-implementare, impactul asupra mediului, gradul de susținere comunitară și coerența cu alte strategii de nivel superior.

Aplicarea acestei grile de evaluare pe proiectele identificate conduce la următoarea ierarhizare a investițiilor:

Prioritatea 1 (Implementare 0-3 ani): „Revitalizarea Integrată a Zonei Centrale a satului Luciu”. Acest proiect a obținut cel mai mare punctaj datorită impactului direct și vizibil asupra calității vieții, a fezabilității ridicate (posibilități de finanțare prin programe naționale) și a susținerii comunitare largi.

Prioritatea 2 (Implementare 2-5 ani): „Centru de Colectare, Procesare și Marketing pentru Produse Agricole Locale”. Proiectul are un impact economic direct major pentru fermieri, însă fezabilitatea sa este condiționată de atragerea unui partener privat sau de constituirea unei cooperative agricole, necesitând un efort suplimentar de organizare.

Prioritatea 3 (Implementare 3-7 ani): „Dezvoltarea Parcului Logistic și de Servicii Luciu”. Acesta este proiectul cu cel mai mare potențial de diversificare economică pe termen lung, dar și cu cea mai mare complexitate tehnică, financiară și administrativă, necesitând investiții semnificative în infrastructură.

Prioritatea 4 (Implementare pe termen lung): „Traseu Ecoturistic și de Agrement Valea Călmățuiului”. Deși valoros pentru brandul local, proiectul are o prioritate mai redusă datorită unui impact economic mai difuz și a procedurilor complexe de avizare în sit Natura 2000.

Implicația pentru PUG este că reglementările pentru proiectele cu prioritate 1 și 2 trebuie să fie detaliate și direct aplicabile, în timp ce pentru proiectele 3 și 4 PUG-ul va stabili un cadru de reglementare general, urmând ca detaliile de urbanizare să fie stabilite prin PUZ-uri ulterioare.

11.3. Fișe de Proiect și Surse de Finanțare

Pentru a transforma proiectele prioritare în propuneri bancabile, PUG-ul trebuie să includă fișe de proiect sumare, ca punct de plecare pentru studiile de fezabilitate și cererile de finanțare.

Formatul standard pentru fișa de proiect include opt componente esențiale:

- **Titlul Proiectului:** Denumire clară și concisă, reflectând scopul investiției.

- Localizare: Indicarea precisă a KILOCAROURILOR și HECTACAROURILOR relevante (TKHC) pentru localizarea exactă a intervenției.
- Justificare și Obiective: Corelarea cu strategia PUG, descrierea problemelor adresate și formularea obiectivelor SMART ale proiectului.
- Descrierea Sumară a Investiției: Principalele componente (construcții, dotări) și activitățile necesare pentru implementare.
- Estimarea Bugetului: O estimare preliminară a costurilor de investiții (CAPEX) și a celor de operare și mentenanță (OPEX)..
- Surse de Finanțare Potențiale: Identificarea programelor de finanțare europene, naționale sau a posibilităților de parteneriat public-privat.
- Responsabil de Implementare: Entitatea care va avea responsabilitatea principală în implementarea proiectului (ex: Primăria Luciu, Asociație de Dezvoltare Intercomunitară).
- Indicatori de Rezultat: Principalii indicatori cantitativi și calitativi care vor măsura succesul proiectului.

Pentru proiectul prioritar **„Revitalizarea Integrată a Zonei Centrale a satului Luciu”**, sursele de finanțare potențiale includ Programul Național de Redresare și Reziliență (PNRR), Componenta 10 - Fondul Local, și programe ale Administrației Fondului pentru Mediu (AFM). Pentru **„Centrul de Colectare, Procesare și Marketing”**, opțiunile sunt Planul Național Strategic (PNS) și atragerea unui investitor privat. **„Parcul Logistic și de Servicii”** impune atragerea unui dezvoltator privat, posibil în parteneriat cu autoritatea locală pentru infrastructură, finanțată prin Programul Național de Investiții "Anghel Saligny". Capacitatea redusă a administrației de a gestiona proiecte complexe impune necesitatea contractării de servicii de consultanță specializată.

Acest portofoliu de proiecte trebuie să fie un document viu, revizuit și actualizat periodic. Rolul comitetului local de monitorizare a PUG va fi esențial în supervizarea implementării, asigurând o tranziție solidă de la analiză la implementare și pregătind detalierea în propuneri de reglementare concrete.

12. CONCLUZII ȘI PROPUNERI DE REGLEMENTARE PENTRU PUG/RLU

Acest capitol final al studiului economic reprezintă puntea de legătură între analiza stării de fapt și materializarea viziunii de dezvoltare în instrumente de planificare teritorială. Constatarea centrală a demersului este că economia comunei Luciu, deși bazată pe o resursă agricolă valoroasă, suferă de o vulnerabilitate structurală cauzată de lipsa diversificării și de o valoare adăugată redusă generată local. Problema decuplării dintre studiile de fundamentare și reglementările urbanistice este abordată direct prin formularea unor propuneri concrete, menite să traducă fiecare concluzie strategică într-o regulă sau o zonificare specifică în Planul Urbanistic General (PUG) și în Regulamentul Local de Urbanism (RLU). Acest capitol nu este un rezumat, ci un set de instrucțiuni operaționale pentru elaborarea documentației PUG, asigurând implementarea coerentă a strategiei economice.

Demersul de transpunere normativă structurează răspunsurile la problemele identificate, arătând cum se materializează polii de dezvoltare (logistic, agroturistic) în zonificarea PUG, cum se definesc Unitățile Teritoriale de Referință (UTR-uri) în RLU și ce indicatori urbanistici (POT, CUT) sunt necesari pentru a controla și stimula dezvoltarea. Fiecare propunere este ancorată în diagnoza SWOT și în axele strategice, creând un fir logic de la problema identificată la soluția spațială propusă. Se definește, de asemenea, un mecanism de monitorizare a impactului economic al noului PUG, pentru a permite ajustări viitoare și a transforma planificarea într-un proces adaptativ.

12.1. Propuneri de Reglementare pentru Planul Urbanistic General (PUG)

CONSTATARE FACTUALĂ: Strategia de dezvoltare economică a comunei Luciu se bazează pe diversificare și valorificarea avantajelor competitive, propunând o structură policentrică a dezvoltării, cu poli specializați.

PROBLEMĂ CLARĂ: Pentru ca această strategie să fie implementată, ea trebuie transpusă explicit în planșa de zonificare a PUG-ului, altfel rămâne un document declarativ.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Propunerile de zonificare trebuie să delimiteze cu precizie perimetrele destinate noilor funcțiuni economice, stabilind un regim clar pentru acestea.

Se propune înființarea unui pol economic integrat în KILO_CAROUL [Xo7, Yo5], la intersecția DJ203I cu DJ214A. Acest pol va fi marcat în PUG ca o zonă funcțională distinctă, de tip ZI - Zonă industrială și logistică, având o suprafață de 15 hectare. Această zonificare valorifică avantajul de accesibilitate și creează o alternativă la economia agricolă, răspunzând obiectivului de diversificare.

CONSTATARE FACTUALĂ: Consolidarea lanțului valoric agricol necesită dezvoltarea capacităților locale de procesare și marketing.

PROBLEMĂ CLARĂ: În prezent, lipsa zonelor dedicate și a infrastructurii specifice descurajează investițiile în procesare, menținând modelul exportului de materie primă.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul va delimita o zonă funcțională de tip IA - Zonă pentru industrie alimentară, cu o suprafață de 7 hectare, în KILOCAROUL [Xo8, Yo6], cu acces direct la DJ203I. Suplimentar, pentru a sprijini micii producători, se va delimita în HECTACAROUL [Xo6, Yo5] · ($\Delta X=400$ m, $\Delta Y=500$ m) o subzonă de tip IS - Instituții și servicii, destinată construirii unei Piețe Agroalimentare Moderne.

CONSTATARE FACTUALĂ: Capitalul natural și cultural din KILO_CAROURILE [Xo2, Yo2] la [Xo4, Yo4] (Valea Călmățuiului, siturile arheologice) este complet nevalorificat.

PROBLEMĂ CLARĂ: Lipsa unui cadru de reglementare specific pentru turism generează riscuri de stagnare sau dezvoltare necontrolată.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul va introduce o zonă cu funcțiune turistică (suprazonare de tip TR - Zonă pentru turism și recreere), aplicată peste terenurile agricole din aceste KILOCAROURI. PUG-ul va trasa și va institui statut de protecție pentru o rețea de trasee ecoturistice care leagă obiectivele naturale de cele culturale, traversând KILOCAROurile de la [Xo4, Yo4] la [Xo3, Yo3].

CONSTATARE FACTUALĂ: Bilanțul teritorial indică o presiune pentru extinderea zonelor construibile, în contextul existenței terenurilor libere în intravilanul actual.

PROBLEMĂ CLARĂ: O extindere necontrolată a intravilanului ar consuma inutil teren agricol valoros.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Propunerile vor urma un principiu de dezvoltare compactă. Extinderea intravilanului se va realiza strict pentru polul economic propus. În paralel, PUG-ul va delimita "zonele de reconversie funcțională" (ZMR) în KILO_CAROURILE [Xo5, Yo5] și [Xo6, Yo5], acordându-le prioritate la dezvoltare. De asemenea, PUG-ul va include o planșă distinctă care să evidențieze portofoliul de proiecte prioritare, cu localizarea acestora.

12.2. Propuneri de Reglementare pentru Regulamentul Local de Urbanism (RLU)

CONSTATARE FACTUALĂ: PUG-ul stabilește cadrul general de zonificare, însă RLU detaliază condițiile de construire și de utilizare a terenului.

PROBLEMĂ CLARĂ: Un RLU generic, care nu este adaptat strategiei economice, poate anula complet efectele zonificării propuse în PUG.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este esențial ca RLU să conțină articole specifice care să traducă direcțiile strategice în parametri tehnici și reguli clare, opozabile juridic. Pentru parcul industrial și logistic din KILO_CAROUL [Xo7, Yo5], se propune crearea UTR-ului "UTR-IL - Industrie și Logistică". Indicatorii urbanistici propuși sunt: POT maxim de 60% și CUT de 1.2, regim de înălțime P+2E (Hmax=15 metri). RLU va include condiționări specifice:

- 1) obligativitatea realizării de perdele vegetale de protecție;
- 2) asigurarea unui procent minim de 15% de spații verzi;
- 3) reguli stricte privind managementul apelor și deșeurilor.

CONSTATARE FACTUALĂ: Dezvoltarea agroturismului în zona Văii Călmățuiului necesită un cadru de reglementare care să protejeze peisajul.

PROBLEMĂ CLARĂ: Reglementările standard, permissive, ar putea duce la o dezvoltare densă și la degradarea capitalului natural.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Se propune definirea UTR-ului "UTR-AT - Agroturism și Recreere" în KILO_CAROURILE [Xo2, Yo2] - [Xo4, Yo4]. Indicatorii vor fi restrictivi: POT maxim de 15% și CUT de 0.3, Hmax = P+1E+M. Un articol esențial va condiționa autorizarea de respectarea unui ghid de proiectare arhitecturală anexat la RLU, care va promova

materiale și volume tradiționale. RLU va interzice funcțiunile incompatibile și va stabili condiții clare pentru amenajarea traseelor turistice.

CONSTATARE FACTUALĂ: Stimularea antreprenoriatului local necesită un cadru normativ flexibil, adaptat scării mici de operare.

PROBLEMĂ CLARĂ: Reglementările rigide pentru zonele de locuit pot descuraja micile afaceri, în special cele bazate pe servicii.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: RLU va include articole cu aplicabilitate transversală. Se propune introducerea unui articol dedicat stimulării antreprenoriatului local, care să permită desfășurarea unor activități economice nepoluante (servicii, birouri) în clădiri existente din zonele rezidențiale, cu respectarea unor condiții de suprafață și program. Un alt articol va reglementa marketingul teritorial și publicitatea. În final, RLU trebuie să preia și să detalieze toate constrângerile ecologice, culturale și geotehnice, cum ar fi interzicerea construcțiilor în zonele cu risc de inundații din KILOCAROURILE [X04, Y03], [X05, Y03] și impunerea avizului de la Ministerul Culturii pentru intervenții în perimetrele de protecție ale siturilor arheologice din KILOCAROUL [X03, Y03].

12.3. Propuneri de Indicatori și Mecanisme de Monitorizare

CONSTATARE FACTUALĂ: Aprobarea documentației PUG/RLU reprezintă începutul implementării, nu finalul procesului de planificare.

PROBLEMĂ CLARĂ: Fără un mecanism de monitorizare a impactului economic, eficacitatea reglementărilor nu poate fi evaluată, iar planificarea devine un proces static.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Pentru a transforma planificarea într-un proces adaptativ, este obligatorie instituirea unui sistem de monitorizare bazat pe indicatori cheie de performanță (KPI). Se propune un set de indicatori simpli, relevanți și măsurabili, corelați cu axele strategice definite.

Indicatori pentru Axa 1 (Lanț valoric agricol):

- Numărul de autorizații de construire eliberate pentru unități de procesare/depozitare agricolă.

- Evoluția suprafeței cultivate în regim ecologic.
- Numărul de producători locali înscrși în programe de certificare.

Indicatori pentru Axa 2 (Logistică și servicii):

- Suprafața (ha) de teren din parcul logistic concesionată sau vândută.
- Numărul de locuri de muncă nou create în sectoarele non-agricole.
- Gradul de modernizare a rețelei de drumuri comunale propuse.

Indicatori pentru Axa 3 (Turism și locuire):

- Numărul de locuri de cazare clasificate în pensiuni agroturistice.
- Suprafața de spații verzi și pietonale nou amenajate (mp).
- Indicele de atractivitate demografică (raportul imigranți/emigranți).

CONSTATARE FACTUALĂ: Colectarea și analiza datelor necesită un cadru instituțional clar și un proces transparent.

PROBLEMĂ CLARĂ: În absența unui mecanism formal, monitorizarea riscă să fie sporadică sau inexistentă.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Mecanismul de monitorizare propus implică elaborarea unui Raport Anual de Monitorizare a Implementării PUG, prezentat Consiliului Local și făcut public. Pe baza acestui raport, Comitetul Local de Monitorizare a PUG va formula recomandări. Acest ciclu anual de monitorizare → evaluare → ajustare asigură că PUG-ul rămâne un instrument relevant și eficient. Concluzia generală a studiului este că, deși se confruntă cu vulnerabilități, comuna dispune de avantaje competitive care, valorificate printr-o planificare strategică, pot asigura o dezvoltare sustenabilă și o creștere a calității vieții, succesul depinzând de capacitatea administrației locale de a implementa viziunea și proiectele conturate.