



Studiu Relații periurbane

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI LUCIU

Beneficiar

Comuna Luciu , județul Buzău

Proiectant General

Vego Concept Engineering S.R.L.





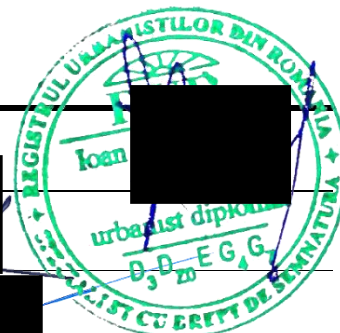
FOAIE DE CAPĂT

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



COLECTIV DE ELABORARE

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





CUPRINS

RELAȚII PERIURBANE	7
1. SCOP, OBIECTIVE ȘI CADRU METODOLOGIC	8
1.1. Metodologia de Analiză și Sursele de Date	9
1.2. Cadrul Legal și Strategic de Referință	10
2. CADRUL STRATEGIC ȘI DE PLANIFICARE SUPRA-LOCAL.....	12
2.1. Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ).....	12
2.2. Strategii de Dezvoltare Regionale și Politici de Coeziune	14
2.3. Proiecte de Interes Național și Impactul lor Teritorial.....	15
3. ANALIZA SOCIO-DEMOGRAFICĂ ȘI A FLUXURILOR DE NAVETISM	17
3.1. Evoluția demografică comparată.....	18
3.2. Navetism pentru muncă	19
3.3. Navetism școlar	21
3.4. Impactul asupra rețelei de transport	22
4. ANALIZA RELAȚIILOR ECONOMICE ȘI A LANȚURILOR DE APROVIZIONARE	23
4.1. Specializare Economică Teritorială	23
4.2. Lanțuri Valorice și de Aprovizionare	25
4.3. Portofoliu de Investiții și Oportunități de Diversificare	27
4.4. Poli de Servicii și Infrastructură Social-Economică de Suport	28
5. DINAMICA URBANIZĂRII ȘI PRESIUNI ASUPRA TERITORIULUI PERIURBAN.....	29
5.1. Evoluția intravilanului și a zonelor construite	30



5.2. Identificarea și cartografierea fronturilor de urbanizare.....	31
5.3. Impactul fragmentării peisajului și al urbanizării difuze	32
6. CONFLICTE FUNCȚIONALE ȘI DE UTILIZARE A TERENULUI LA NIVEL INTER-COMUNAL	34
6.1. Incompatibilități Funcționale și Conflicte de Utilizare a Terenului	34
6.2. Conflicte de Mediu și Poluare Transfrontalieră.....	35
6.3. Analiza Coerenței cu Documentațiile de Urbanism ale Localităților Îvecinate	36
7. ROLUL LOCALITĂȚII ÎN REȚEAUA NAȚIONALĂ ȘI JUDEȚEANĂ DE LOCALITĂȚI	38
7.1. Încadrarea în Ierarhia Teritorială Conform Legii 351/2001	38
7.2. Rolul Funcțional Real și Aria de Influență.....	40
7.3. Analiza Accesibilității Teritoriale	41
8. CONCEPTUL DE ZONĂ METROPOLITANĂ: OPORTUNITĂȚI ȘI PROVOCĂRI	43
8.1. Cadrul Legal și Condițiile de Formare a Zonelor Metropolitane.....	43
8.2. Analiza de Oportunitate: Beneficii Potențiale pentru Comuna Luciu	45
8.3. Provocări și Riscuri Asociate: Perspective Administrative, Politice și Financiare	46
9. PROPUNERI DE PROIECTE COMUNE DE INTERES TERITORIAL.....	48
9.1. Infrastructură de transport intercomunală.....	48
9.2. Management Integrat al Deșeurilor și Apelor	49
9.3. Coridoare Ecologice și Parcuri Regionale	50
9.4. Proiecte de Dezvoltare Turistică Regională	51
10. MĂSURI ȘI INSTRUMENTE DE COORDONARE A DEZVOLTĂRII	53



10.1. Acorduri de Cooperare și Parteneriate Contractuale	53
10.2. Planuri de Amenajare a Teritoriului Zonale (PATZ)	55
10.3. Asociații de Dezvoltare Intercomunitară (ADI) și Guvernanță Colaborativă	57
11. SINTEZA PROPUNERILOR ȘI DIRECȚII STRATEGICE.....	58
11.1. Analiza SWOT Teritorială: Sinteza Diagnosticului	58
11.2. Viziune de Dezvoltare Intercomunală.....	60
11.3. Priorități de Intervenție și Plan de Acțiune	61
Priorități pe termen scurt (0-3 ani): Acțiuni cu impact imediat și pregătirea proiectelor mari.	62
12. CONCLUZII ȘI ROLUL STUDIULUI ÎN FUNDAMENTAREA PUG	64
12.1. Sinteza Concluziilor	64
12.2. Recomandări pentru Regulamentul Local de Urbanism (RLU)	65
12.3. Implementare și Pași Următori	67



RELATII PERIURBANE

Introducere:

CONSTATAREA FACTUALĂ de la care pornește demersul de actualizare a Planului Urbanistic General (PUG) pentru Comuna Luciu, județul Buzău (cod SIRUTA 47300), este că teritoriul administrativ nu funcționează ca un sistem închis. Acesta este un nod activ într-o rețea teritorială mai largă, definită de fluxuri de persoane, interdependențe economice și presiuni de urbanizare care depășesc limitele formale.

PROBLEMA CLARĂ ce trebuie adresată este lipsa unei înțelegeri cuantificate și structurate a acestor relații, fapt ce poate conduce la o planificare pe termen lung decuplată de dinamica reală a regiunii, cu riscul apariției unor dezvoltări necoordonate, al unor presiuni neanticipate asupra infrastructurii și al ratării oportunităților de cooperare inter-comunală cu UAT-urile învecinate.

Acest studiu se concentrează exclusiv pe diagnosticarea acestor interacțiuni, fundamentând reglementările urbanistice pe o analiză care transcende granițele administrative. Metodologia se bazează pe o abordare integrată, combinând analiza cantitativă a datelor spațiale și statistice (GIS, INS) cu interpretarea calitativă a documentelor strategice, precum Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ) Buzău. Ipoteza de lucru este că dezvoltarea comunei Luciu este intrinsec legată de cea a localităților din jur, iar o planificare izolată este inefficientă.

1. SCOP, OBIECTIVE ȘI CADRU METODOLOGIC

CONSTATAREA FACTUALĂ este că deciziile de planificare urbanistică necesită o bază analitică solidă pentru a fi eficiente și durabile.

PROBLEMA CLARĂ pe care o adresează acest studiu este necesitatea de a ancora viitorul Plan Urbanistic General al comunei Luciu într-o realitate funcțională, nu doar administrativă, pentru a preveni dezvoltările conflictuale la limita UAT și pentru a maximiza oportunitățile de cooperare.

CONSECINȚA este că acest document are scopul principal de a fundamenta dezvoltarea teritorială coordonată a comunei, prin înțelegerea aprofundată a relațiilor sale periurbane și teritoriale. Implicația pentru PUG este că fiecare recomandare strategică formulată în acest studiu va trebui transpusă într-o reglementare specifică în Regulamentul Local de Urbanism.

Pentru atingerea scopului principal, demersul analitic este structurat în jurul a cinci obiective specifice, fiecare operaționalizat printr-un set clar de activități și surse de date verificabile, asigurând trasabilitatea întregului proces:

1. **Definirea ariei de influență funcțională a comunei Luciu:** Se va realiza prin analiza fluxurilor de navetism pentru muncă și educație, identificând principalii poli de atracție și gradul de dependență față de aceștia, pe baza datelor de la INS privind populația ocupată și școlară.
2. **Cartografierea și analiza relațiilor economice:** Se va urmări identificarea specializărilor economice teritoriale și a principalelor lanțuri de aprovizionare, în special în sectorul agricol, utilizând date de la Registrul Comerțului.
3. **Analiza dinamicii de urbanizare la interfața UAT-urilor:** Se vor identifica fronturile de urbanizare difuză și presiunile asupra terenurilor agricole, prin comparații multitemporale ale ortofotoplanurilor (2012, 2018, 2024).
4. **Identificarea conflictelor funcționale la nivel inter-comunal:** Se vor suprapune în GIS planurile de urbanism ale localităților învecinate pentru a depista incompatibilitățile de zonificare la limita administrativă.
5. **Formularea de recomandări strategice pentru PUG:** Pe baza sintezei analizelor, se vor formula recomandări clare care vor fi integrate în Regulamentul Local de Urbanism.

1.1. Metodologia de Analiză și Sursele de Date

CONSTATAREA FACTUALĂ este că o înțelegere completă a relațiilor periurbane necesită triangularea informațiilor din surse multiple.

PROBLEMA CLARĂ este evitarea unei analize unilaterale, fie pur cantitative, fie exclusiv calitative.

CONSECINȚA este că metodologia adoptată este una hibridă, integrând metode cantitative de analiză spațială cu tehnici calitative de analiză a documentelor strategice, pentru a construi un model analitic unitar și robust. Implicația este că fiecare concluzie a studiului este susținută de dovezi complementare, asigurând un grad ridicat de certitudine.

Pilonul central al metodologiei este analiza spațială realizată în mediul GIS, utilizând sistemul de proiecție Stereografic 1970 (SRID 3844). Această analiză include patru componente principale:

- Analiza de proximitate și accesibilitate: Calculează distanțele și timpii de parcurs față de polii urbani Pogoanele și Buzău.
- Analiza modelelor de distribuție (Kernel Density): Identifică zonele de concentrare a noilor dezvoltări rezidențiale.
- Cartografierea fluxurilor origine-destinație: Reprezintă grafic fluxurile de navetism pentru a vizualiza aria funcțională.
- Analiza de suprapunere (Overlay): Suprapune straturi tematice (zone construite, terenuri agricole, rețele de transport) pentru a identifica zonele de conflict potențial.

Sursele de date care alimentează metodologia sunt ierarhizate conform gradului de încredere, asigurând transparența și auditabilitatea demersului analitic:

- Surse INS (Rank 1):** Date statistice de la Institutul Național de Statistică privind demografia, populația și structura economică la nivel de UAT.
- Surse LOC (Rank 2):** Documentații de urbanism de la nivel județean (PATJ Buzău) și local, precum și date geospațiale de la ANCPI (ortofotoplanuri, limite administrative).
- Surse ONL (Rank 3):** Informații colectate de pe site-uri instituționale și baze de date publice relevante.

4. **Surse OTH (Rank 4):** Publicații de specialitate și studii academice, utilizate pentru a oferi un cadru teoretic și comparativ.

Eventualele neconcordanțe între surse sunt semnalate și analizate critic pentru a alege varianta cea mai credibilă.

1.2. Cadrul Legal și Strategic de Referință

CONSTATAREA FACTUALĂ este că elaborarea PUG-ului este guvernată de un cadru legal și strategic complex, a cărui respectare este o condiție fundamentală pentru asigurarea conformității documentației. Problema clară este necesitatea de a ancora fiecare analiză și propunere în prevederile legale relevante pentru a preveni producerea unui document neconform. Consecința este că nerespectarea acestui cadru poate duce la invalidarea PUG-ului în instanță. Implicația este că acest studiu este riguros aliniat la legislația națională și la documentele de planificare de rang superior.

Documentul principal de referință este **Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul**. La nivel superior, studiul se corelează cu prevederile din:

- **Planul de Amenajare a Teritoriului Național (PATN):** Secțiunile referitoare la rețele de transport și zone protejate.
- **Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ) Buzău:** Documentul director care stabilește direcțiile de dezvoltare la nivel județean.
- **Strategii de dezvoltare relevante:** Agenda Teritorială a UE 2030, care promovează o dezvoltare policentrică.

Pe lângă legislația de urbanism, studiul respectă și o serie de acte normative sectoriale cu impact teritorial, cele mai relevante fiind:

- **Legislația privind protecția mediului:** OUG nr. 57/2007, relevantă pentru situl Natura 2000 Valea Călmățuiului (ROSCI0172, ROSPA0065).
- **Legislația privind apele:** Legea Apelor nr. 107/1996, relevantă pentru râul Călmățui și zonele de protecție aferente.



- **Legislația privind patrimoniul cultural:** Legea nr. 422/2001, relevantă pentru siturile arheologice de pe teritoriul comunei (BZ-I-s-B-02209 și BZ-I-s-B-02210).
- **Norme tehnice specifice:** Ordinul nr. 904/2023 al MDLPA, care standardizează structura seturilor de date spațiale GIS utilizate în urbanism.

Respectarea acestui cadru legislativ extins este o condiție obligatorie pentru validitatea studiului și a PUG-ului pe care îl fundamentează.

2. CADRUL STRATEGIC ȘI DE PLANIFICARE SUPRA-LOCAL

CONSTATAREA factuală este că Planul Urbanistic General al comunei Luciu reprezintă o componentă subordonată într-un sistem de planificare ierarhic, a cărui coerență depinde de alinierea la documentațiile de rang superior.

PROBLEMA FUNDAMENTALĂ este riscul invalidării juridice a PUG-ului local și blocarea proiectelor de dezvoltare în cazul oricărei necorelări cu prevederile directe ale Planului de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ) Buzău sau cu politicile de dezvoltare regională și europeană.

CONSECINȚA este că fiecare reglementare propusă trebuie să fie nu doar oportună la nivel local, ci și perfect aliniată la cadrul strategic extins. Implicația capitală pentru PUG este de a transforma directivele generale în soluții spațiale concrete, adaptate specificului comunei Luciu, asigurând astfel atât conformitatea legală, cât și integrarea funcțională a comunei în dinamica regională.

Demersul analitic extrage și interpretează acele prevederi din documentele de planificare supra-ordonate care au impact direct asupra teritoriului comunei Luciu. Metodologia se bazează pe analiza documentară și pe corelarea spațială în format GIS a trei niveluri de planificare:

- a) **Nivel județean:** Se examinează Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ) Buzău pentru a identifica constrângerile (coridoare de infrastructură, zone protejate) și oportunitățile (axe de dezvoltare).
- b) **Nivel regional:** Se analizează Strategia de Dezvoltare a Regiunii Sud-Est pentru a ancora proiectele locale în prioritățile de finanțare.
- c) **Nivel european:** Se studiază politicile de coeziune, precum Agenda Teritorială 2030, pentru a alinia viziunea locală la tendințele europene.

2.1. Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ)

CONSTATAREA FACTUALĂ este că PATJ Buzău, aprobat prin Hotărâre a Consiliului Județean, este documentul director cu forță juridică superioară, ale cărui prevederi au caracter de constrângere absolută pentru planificarea locală.

PROBLEMA CLARĂ pentru PUG-ul comunei Luciu este procesul de "traducere" a directivelor generale ale PATJ, formulate la o scară de analiză superioară, în reglementări precise aplicabile la scara locală (1:5.000). O interpretare eronată conduce la un PUG neconform și inaplicabil. Consecința este că PUG-ul trebuie să preia obligatoriu toate coridoarele de infrastructură majoră, zonele cu regim de protecție și servituțile de utilitate publică definite în PATJ. Implicația fundamentală este că aceste constrângeri modelează cadrul în care dezvoltarea locală este posibilă.

PATJ Buzău confirmă rolul coridorului de transport format de drumul județean DJ203I (Cilibia-Luciu-Pogoanele) ca axă de dezvoltare secundară, cu profil preponderent agricol. Problema care derivă de aici este necesitatea de a corela orice dezvoltare propusă de-a lungul acestui drum cu funcțiunea sa principală, evitând amplasarea de activități incompatibile. Consecința este că PUG-ul trebuie să introducă un regim tehnic specific pentru acest coridor. Implicația pentru Regulamentul Local de Urbanism (RLU) este crearea unor Unități Teritoriale de Referință (UTR-uri) de-a lungul DJ203I care să permită dezvoltări conexe agriculturii (depozite, unități de procesare) sau servicii, dar să restricționeze extinderea necontrolată a zonelor rezidențiale pentru a proteja terenul agricol.

PATJ delimitează și consolidează statutul de protecție pentru situl Natura 2000 Valea Călmățuiului (ROSCI0172, ROSPA0065), care traversează sudul comunei Luciu. "Zonelor protejate, cuprinzând valori de patrimoniu natural și cultural, sunt de interes național și utilitate publică." [paraphrase: Parlamentul României, "Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - zone protejate", Art. 3, Monitorul Oficial, 2000]. Problema este că reglementările la nivel de PATJ sunt generale, stabilind principii, dar nu și limite precise. Consecința este că responsabilitatea de a traduce aceste principii în reguli concrete revine PUG-ului. Implicația pentru PUG este obligativitatea de a delimita cu precizie, la scara 1:5.000, zonele de protecție (integrală, tampon) ale sitului și de a introduce în RLU un set de articole dedicate, care să specifice activitățile permise, permise cu condiționări și interzise, în conformitate cu planul de management al ariei protejate.

PATJ oferă și oportunități, precum dezvoltarea turismului rural sau valorificarea patrimoniului cultural la nivel județean. Problema este că aceste oportunități sunt formulate generic. Consecința este că, în absența unei inițiative locale, ele rămân nevalorificate. Implicația pentru PUG este de a identifica proactiv aceste direcții și de a le transpune în propuneri concrete: delimitarea unor zone cu potențial agroturistic, crearea unui regim de construire favorabil pentru protejarea siturilor

arheologice de la Caragele (cod LMI BZ-I-s-B-02209 și BZ-I-s-B-02210), sau propunerea de trasee tematice conectate la rețele județene.

2.2. Strategii de Dezvoltare Regionale și Politici de Coeziune

CONSTATAREA este că dezvoltarea locală este influențată de cadrele strategice regionale și europene, care oferă oportunități de finanțare.

PROBLEMA pentru o comună rurală precum Luciu este dificultatea de a accesa aceste concepte și instrumente abstracte.

CONSECINȚA este ratarea oportunităților de finanțare și decuplarea de tendințele macro-regionale. Implicația pentru PUG este de a funcționa ca un "traducător" al acestor strategii, creând cadrul spațial și normativ pentru implementarea de proiecte care să răspundă priorităților relevante (tranziția verde, digitalizarea), devenind un instrument de ancorare în agenda europeană.

Agenda Teritorială 2030, document de referință la nivel european, promovează o "Europă justă" și o "Europă verde", susținând dezvoltarea policentrică. Problema este aplicarea acestui principiu abstract la scara unei micro-regiuni precum cea din jurul comunei Luciu. Consecința unei abordări izolate este menținerea dependenței de un singur pol urban. Implicația pentru PUG este de a propune măsuri de consolidare a rolului funcțional al comunei în parteneriat cu localitățile învecinate, în special cu Pogoanele, prin crearea de zone pentru servicii comune sau susținerea unor proiecte de infrastructură intercomunale.

Strategia de Dezvoltare a Regiunii Sud-Est 2021-2027 stabilește axele prioritare pentru investițiile din fonduri europene, precum digitalizarea, creșterea competitivității agricole și adaptarea la schimbările climatice. Problema pentru Comuna Luciu este pregătirea de proiecte mature, eligibile pentru finanțare. Consecința lipsei de pregătire este pierderea oportunităților de a atrage fonduri. Implicația pentru PUG este directă: documentația trebuie să creeze premisele pentru astfel de proiecte, prin prevederea de coridoare pentru rețele de fibră optică, definirea de zone pentru agricultură de precizie sau delimitarea de perimetre pentru perdele forestiere.

Politica de coeziune a Uniunii Europene vizează reducerea decalajelor de dezvoltare, sprijinind în zona rurală modernizarea infrastructurii și diversificarea economiilor. Problema este că simpla

existența a fondurilor nu garantează dezvoltarea, fiind necesară o viziune locală clară și un portofoliu de proiecte. Consecința unei abordări pasive este atragerea sporadică de fonduri, fără coerență. Implicația pentru PUG este că acesta trebuie să funcționeze ca un plan strategic de investiții teritoriale, identificând zonele care necesită intervenții prioritare și stabilind tipul de proiecte necesare, de la extinderea rețelei de canalizare la crearea unui mic parc pentru IMM-uri.

2.3. Proiecte de Interes Național și Impactul lor Teritorial

CONSTATAREA FACTUALĂ este că, la data elaborării, teritoriul comunei Luciu nu este traversat de coridoare de infrastructură de interes național, precum autostrăzi.

PROBLEMA se mută de la impactul direct la evaluarea celui indirect, generat de proximitatea față de proiecte precum Autostrada A7 (Ploiești-Buzău-Focșani), situată la zeci de kilometri distanță.

CONSECINȚA este că Luciu nu va beneficia de impactul economic direct, dar ar putea fi afectată de modificarea fluxurilor regionale de transport. Implicația pentru PUG este necesitatea de a fi un document flexibil, capabil să integreze viitoare modificări ale accesibilității regionale.

Chiar și un impact indirect poate genera oportunități secundare. Problema este cum poate o comună relativ mică și situată la distanță de axa principală să capitalizeze aceste oportunități. Consecința unei atitudini pasive este că dezvoltările se vor concentra natural în proximitatea nodurilor rutiere ale autostrăzii, ocolind Luciu. Implicația pentru PUG este de a acționa proactiv: documentația poate propune modernizarea DJ203I pentru a crea o legătură mai rapidă cu viitoarea autostradă, transformând comuna dintr-o zonă izolată într-una conectată la rețeaua majoră.

Pe lângă proiectele de transport, pot exista și proiecte de interes național în domeniul energetic sau de mediu. Problema pentru PUG este că acestea sunt adesea impuse "de sus în jos", autoritățile locale având un control redus asupra amplasamentului. Consecința este apariția de noi servituți și restricții de construire. Implicația pentru PUG este de a menține o comunicare constantă cu autoritățile centrale pentru a anticipa astfel de intenții și de a stabili în RLU un cadru general pentru gestionarea acestora, de exemplu, prin crearea unei categorii de "zone pentru proiecte de interes național", unde regimul de construire va fi stabilit ulterior.



În concluzie, analiza cadrului strategic supra-local relevă o rețea complexă de planuri și proiecte care condiționează dezvoltarea locală. PUG-ul comunei Luciu trebuie să navigheze acest peisaj, de la constrângerile rigide ale PATJ la oportunitățile de finanțare europene. O planificare locală de succes nu poate fi una introvertită, ci una conectată, informată și aliniată la dinamica teritorială. Aceste cadre strategice influențează direct decizia de locuire și mobilitatea zilnică, teme ce vor fi abordate în capitolul următor.

3. ANALIZA SOCIO-DEMOGRAFICĂ ȘI A FLUXURILOR DE NAVETISM

CONSTATAREA FACTUALĂ de la care pornește acest capitol este dinamica demografică negativă a comunei Luciu, județul Buzău (cod SIRUTA 47300), care, la data de referință 19.09.2025, înregistrează o populație de 2.587 de locuitori (conform datelor oficiale ale Institutului Național de Statistică, Recensământul Populației și Locuințelor 2021), în scădere comparativ cu recensămintele anterioare.

PROBLEMA CLARĂ ce trebuie adresată este dubla presiune a declinului demografic intern și a dependenței funcționale de polii urbani din proximitate (Pogoanele, Buzău), evidențiată de fluxurile zilnice de navetism.

CONSECINȚA pe termen lung este erodarea bazei economice și sociale a comunei, cu implicații directe pentru PUG: necesitatea de a fundamenta orice strategie de dezvoltare pe o înțelegere realistă a acestor tendințe, pentru a calibra corect necesarul de infrastructură, servicii și zone funcționale. Acest capitol evaluează, așadar, dinamica populației și mobilitatea pentru muncă și educație, cuantificând gradul de interdependență între comuna Luciu și localitățile învecinate, precum Cilibia, Pogoanele și Padina.

Metodologia acestui capitol se bazează pe analiza datelor statistice oficiale (sursă INS, Rank 1), corelate cu interpretarea spațială a modelelor de mobilitate. Sursele principale de date sunt seturile de la Institutul Național de Statistică, privind populația rezidentă, structura pe grupe de vârstă, sporul natural și migratoriu, precum și datele despre populația ocupată și locul de muncă. Aceste date sunt analizate comparativ pentru comuna Luciu și UAT-urile învecinate pentru a identifica tendințe comune sau divergente. O componentă esențială a metodologiei este cartografierea fluxurilor de navetism, realizată prin prelucrarea datelor în format GIS. Limitele analizei sunt determinate de granularitatea datelor publice disponibile, care nu permit întotdeauna o defalcare la nivel de localitate componentă, ci doar la nivel de UAT. Ipoteza de lucru este că fluxurile de oameni definesc granițele funcționale reale ale teritoriului, care nu coincid cu cele administrative, iar înțelegerea acestora este vitală pentru o planificare coerentă.

3.1. Evoluția demografică comparată

CONSTATAREA FACTUALĂ este că analiza datelor demografice pentru comuna Luciu și unitățile administrativ-teritoriale învecinate (Cilibia la nord, Padina și Pogoanele la sud) indică un trend general de declin demografic în micro-regiune, în ultimul deceniu toate aceste localități înregistrând un spor natural negativ, la care se adaugă un sold migratoriu negativ sau stagnant.

PROBLEMA CENTRALĂ este procesul de îmbătrânire a populației, vizibil prin creșterea ponderii populației de peste 65 de ani și scăderea celei sub 14 ani. Pentru comuna Luciu, indicele de îmbătrânire demografică este de 178,3 (178,3 persoane vârstnice la 100 de persoane tinere), valoare considerabil superioară mediei județene de 156,2 (conform datelor oficiale INS, RPL 2021).

CONSECINȚA DIRECTĂ a acestei dinamici este o presiune crescândă asupra sistemului local de servicii sociale și de sănătate, concomitent cu reducerea bazei de forță de muncă activă. Implicația pentru PUG este necesitatea de a regândi politicile de locuire și de a dimensiona serviciile publice pentru o populație cu o structură de vârstă diferită, precum și de a crea un cadru favorabil atragerii sau menținerii populației tinere.

O analiză detaliată a structurii populației pe grupe de vârstă relevă o pondere de 12,9% a populației în grupa de vârstă 0-14 ani, 64,1% în grupa 15-64 de ani și 23,0% în grupa de 65 de ani și peste. Problema este că această piramidă a vârstelor, cu o bază îngustată și un vârf lărgit, indică o capacitate redusă de regenerare demografică pe termen mediu și lung. Comparăția cu localitățile învecinate arată că fenomenul este generalizat, dar cu intensități diferite. Orașul Pogoanele, având un rol de centru de servicii, prezintă o structură demografică ușor mai tânără (indice de îmbătrânire de 145,1), atrăgând o parte din populația activă. Consecința pentru Luciu este riscul de a se consolida ca o localitate-dormitor pentru persoanele în vârstă. Implicația pentru PUG este că reglementările trebuie să favorizeze diversitatea funcțională, în special în zona centrală (UTR de tip L1), și să sprijine crearea de oportunități economice locale pentru a oferi alternative la migrația către poli urbani mai mari.

Sporul natural, calculat ca diferență între natalitate și mortalitate, reprezintă un indicator cheie al vitalității demografice. În comuna Luciu, în ultimii 5 ani (2019-2023, sursă INS), rata medie a natalității a fost de 8,2‰, în timp ce rata mortalității a fost de 19,5‰, rezultând un spor natural negativ constant, cu o medie de -11,3‰. Problema este că această tendință stagnantă, direct legată de structura pe vârste, indică o scădere intrinsecă a populației, care nu poate fi compensată decât

printr-un sold migratoriu pozitiv. În paralel, soldul migratoriu, care măsoară diferența între persoanele care se stabilesc în comună și cele care pleacă, a fost de asemenea negativ, cu o valoare medie de -4,5%. Consecința este o pierdere netă de populație. Implicația pentru PUG este dublă:

- a) Este necesară o strategie de revitalizare pentru a crește atractivitatea rezidențială și economică, prin definirea unor zone de dezvoltare condiționată (L3) și a unor UTR-uri dedicate activităților economice (AE).
- b) Planificarea pe termen scurt trebuie să fie realistă, luând în calcul o populație în posibilă scădere în dimensionarea infrastructurii.

3.2. Navetism pentru muncă

CONSTATAREA FACTUALĂ este că un procent de 45% (472 de persoane) din populația ocupată a comunei Luciu (total 1.050 persoane) face naveta zilnic sau săptămânal către alte localități, conform datelor oficiale INS (RPL 2021).

PROBLEMA CLARĂ este dependența economică a comunei de polii de muncă externi, ceea ce o face vulnerabilă la șocurile economice din acele centre, limitează dezvoltarea economică locală și reduce veniturile care rămân în comunitate.

CONSECINȚA este o polarizare a teritoriului, unde Luciu funcționează ca o arie rezidențială-sursă de forță de muncă. Implicația pentru PUG este necesitatea de a crea un cadru urbanistic care să încurajeze dezvoltarea de activități economice locale (servicii, mică producție, agroturism), pentru a oferi alternative la navetism și pentru a diversifica baza economică a comunei, prin definirea unor zone specifice (AE).

Tabel – Populația ocupată și fluxurile de navetism pentru Comuna Luciu (Sursa: INS, RPL 2021)

Indicator	Valoare	Procent
Populație ocupată totală	1.050	100%
Persoane care lucrează în aceeași localitate	578	55%

Indicator	Valoare	Procent
Persoane care lucrează în altă localitate (navetiști)	472	45%
Principalele destinații ale navetiștilor		
Municipiul Buzău	215	45,6% din navetiști
Orașul Pogoanele	130	27,5% din navetiști
Alte localități din județul Buzău	95	20,1% din navetiști
Alte județe / Străinătate	32	6,8% din navetiști

Cartografierea fluxurilor de navetism pentru muncă relevă un model clar orientat către polii urbani din regiune, cu două destinații principale: municipiul Buzău (45,6% din navetiști) și orașul Pogoanele (27,5%). Problema este că aceste fluxuri se concentrează pe un număr redus de rute, în special pe drumurile județene DJ203I și DJ214A, generând o presiune considerabilă asupra acestora în orele de vârf. Dependența de un singur pol major de muncă (Buzău) crește riscurile în cazul unor restructurări economice în acel centru. Consecința este o specializare a forței de muncă locale pe cererea din exterior, fără a se dezvolta competențe adaptate nevoilor locale. Implicația pentru PUG este necesitatea de a corela reglementările urbanistice cu strategiile de dezvoltare a transportului public, pentru a oferi alternative la transportul individual și pentru a fluidiza traficul pe rutele aglomerate.

Analiza detaliată a polilor de atracție a forței de muncă arată o specializare a fluxurilor: cele către municipiul Buzău sunt dominate de sectoarele servicii și industrie prelucrătoare, în timp ce fluxurile către Pogoanele sunt legate de agricultură și comerț. Problema constă în lipsa diversității oportunităților de muncă în interiorul comunei Luciu, care nu oferă suficiente locuri de muncă în sectoare cu valoare adăugată mare. Consecința este un "drenaj" al forței de muncă calificate către centrele urbane. Implicația pentru PUG este că, pe lângă alocarea de terenuri pentru activități economice (UTR de tip AE), este necesară crearea unui mediu atractiv pentru investitori, prin reglementări clare, infrastructură adecvată și, eventual, facilități fiscale locale. Identificarea unor nișe economice specifice comunei, cum ar fi procesarea produselor agricole locale sau dezvoltarea

turismului rural legat de Valea Călmățuiului, ar putea constitui o direcție strategică pentru a reduce dependența de navetism.

3.3. Navetism școlar

CONSTATAREA FACTUALĂ este absența unei unități de învățământ liceal pe teritoriul comunei Luciu, unde funcționează doar două unități de învățământ primar și gimnazial.

PROBLEMA este că absolvenții de gimnaziu (aproximativ 30-40 de elevi anual) sunt obligați să continue studiile în alte localități, generând costuri suplimentare pentru familii și un efort zilnic pentru elevi.

CONSECINȚA este un exod temporar al populației tinere, care, adesea, nu se mai întoarce în localitate după finalizarea studiilor, accelerând procesul de îmbătrânire demografică. Implicația pentru PUG este necesitatea de a analiza fezabilitatea și oportunitatea înființării unei structuri de învățământ liceal, posibil cu un profil specific (ex: agricol), sau de a îmbunătăți radical infrastructura de transport școlar către liceele din proximitate.

Principalele destinații pentru navetismul școlar sunt cele mai apropiate orașe care dispun de licee și școli profesionale: Pogoanele și Buzău. Majoritatea elevilor utilizează transportul public. Problema constă în orarele de transport, care nu sunt întotdeauna corelate cu programul școlar, și în siguranța deplasării. Consecința este un timp considerabil petrecut pe drum (peste 1,5 ore zilnic pentru cei care merg la Buzău), în detrimentul timpului pentru studiu sau activități extrașcolare. Implicația pentru PUG, în colaborare cu Consiliul Județean Buzău, este de a propune și susține optimizarea rutelor de transport public pentru a deservi mai eficient nevoile elevilor navetiști, prin curse dedicate sau stații mai bine amenajate.

Impactul social al navetismului școlar este de asemenea semnificativ, tinerii petrecând o mare parte din timp în afara comunei. Problema este riscul de alienare a tinerilor față de localitatea de origine, pe care ajung să o perceapă doar ca pe un loc de dormit. Consecința este o slabă coeziune socială inter-generațională și o lipsă de continuitate în transmiterea valorilor locale. Implicația pentru PUG este propunerea de a dezvolta în comună spații și funcțiuni atractive pentru tineri (un centru cultural multifuncțional, terenuri de sport moderne, spații pentru evenimente), pentru a le oferi motive să petreacă timp de calitate în localitate și pentru a consolida sentimentul de apartenență la comunitate.

3.4. Impactul asupra rețelei de transport

Constatarea directă a fluxurilor de navetism este presiunea crescută asupra infrastructurii de transport pe axele care leagă comuna Luciu de polii urbani. Problema centrală este suprasolicitarea drumurilor județene DJ203I și DJ214A în intervalele orare de vârf (06:30-08:00 și 16:00-17:30), generând congestii, timpi de parcurs măriți și un risc crescut de accidente, deoarece aceste drumuri nu au fost dimensionate pentru un astfel de trafic. Consecința este o degradare accelerată a stării tehnice a carosabilului și o calitate scăzută a mobilității. Implicația capitală pentru PUG este de a include măsuri de modernizare și calibrare a infrastructurii rutiere, în colaborare cu administratorul drumului, Consiliul Județean Buzău.

Pe lângă infrastructura rutieră, sistemul de transport public este sub presiune, numărul și frecvența curselor fiind insuficiente. Problema este dependența excesivă de transportul individual, care agravează congestia și poluarea, creând un cerc vicios: transportul public este neatractiv pentru că este aglomerat, încurajând și mai mult transportul individual. Implicația pentru PUG este de a propune soluții pentru creșterea atractivității transportului public, cum ar fi:

- a) Crearea de benzi dedicate pe anumite sectoare;
- b) Subvenționarea unor curse suplimentare la ore de vârf;
- c) Construirea de parări de tip "park and ride" la intrarea în orașul Pogoanele. Aceste măsuri trebuie dezvoltate în cadrul unui plan de mobilitate la scară micro-regională.

În final, creșterea traficului de tranzit pe drumurile județene care traversează satele comunei Luciu generează riscuri pentru pietoni și bicicliști. Problema este lipsa unor amenajări adecvate pentru siguranța traficului nemotorizat (trotuare continue, piste de biciclete, treceri de pietoni sigure). Consecința este un mediu stradal perceput ca fiind periculos, care descurajează mersul pe jos și cu bicicleta. Implicația pentru PUG este de a integra în reglementările pentru drumurile județene care tranzitează intravilanul măsuri de calmare a traficului (limitări de viteză, sensuri giratorii, insule mediane) și de a condiționa orice modernizare a acestora de realizarea unor amenajări sigure pentru pietoni și bicicliști, pentru a îmbunătăți calitatea vieții și a asigura o dezvoltare echilibrată între toate modurile de transport.

4. ANALIZA RELAȚIILOR ECONOMICE ȘI A LANȚURILOR DE APROVIZIONARE

CONSTATAREA FACTUALĂ este că dinamica economică a comunei Luciu (cod SIRUTA 47300) este intrinsec legată de contextul teritorial extins, iar prosperitatea și reziliența sa sunt direct dependente de legăturile funcționale cu polii economici din proximitate.

PROBLEMA CLARĂ ce trebuie adresată este lipsa unei viziuni integrate asupra acestor fluxuri economice, fapt ce conduce la ratarea unor oportunități de dezvoltare și la o vulnerabilitate crescută în fața șocurilor regionale.

CONSECINȚA este o posibilă stagnare economică și o dependență accentuată de centrele urbane. Implicația pentru Planul Urbanistic General este de o importanță capitală: reglementările urbanistice trebuie să creeze cadrul spațial pentru consolidarea legăturilor economice benefice și pentru atenuarea dependențelor negative, stimulând dezvoltarea economică locală într-un mod coordonat cu dinamica regională.

Metodologia aplicată se axează pe o analiză geospațială și statistică a datelor economice, fără a include analiza detaliată a pieței muncii, tratată în capitolul anterior. Se utilizează date de la Registrul Comerțului și Institutul Național de Statistică (sursă oficială, Rank 1) pentru a cartografia distribuția firmelor pe sectoare de activitate (coduri CAEN) și pentru a identifica specializările economice la nivelul comunei Luciu și al UAT-urilor învecinate (Cilibia, Largu, Rușețu, Padina, Pogoanele, C.A. Rosetti). O componentă esențială este analiza lanțurilor valorice pentru produsele agricole, identificând fluxurile de la producător la procesator și piață. De asemenea, se evaluează structura actuală a portofoliului de investiții. Toate aceste date sunt corelate spațial pentru a identifica polii economici de servicii și comerț și pentru a evalua starea infrastructurii social-economice care îi deservește, cu mențiunea că disponibilitatea datelor la nivel granular privind fluxurile de mărfuri și investițiile private reprezintă o limitare a analizei.

4.1. Specializare Economică Teritorială

CONSTATAREA FACTUALĂ principală este că profilul economic al comunei Luciu este dominat de sectorul agricol (cod CAEN 01), cu o pondere de peste 70% în totalul activităților



economice, conform datelor oficiale ale Oficiului Național al Registrului Comerțului (ONRC) din 2024.

PROBLEMA CLARĂ derivă din această specializare excesivă, care, deși reflectă potențialul natural al zonei, creează o vulnerabilitate ridicată la fluctuațiile prețurilor produselor agricole, condițiile climatice nefavorabile și modificările politicilor agricole comune.

CONSECINȚA DIRECTĂ este o economie locală cu o reziliență scăzută și cu oportunități limitate de angajare în afara sectorului primar. Implicația pentru PUG este necesitatea de a crea un cadru care să sprijine diversificarea economică, prin alocarea de terenuri pentru funcțiuni complementare (unități de procesare, servicii pentru agricultură, agroturism) prin UTR-uri de tip "AE - Activități Economice".

Analiza comparativă cu UAT-urile învecinate relevă un model de specializare teritorială. În timp ce Luciu (128 firme active), Cilibia (110 firme) și Padina (138 firme) au un profil agricol pronunțat, orașul Pogoanele (350 firme active) funcționează ca un pol de servicii și comerț pentru micro-regiune, concentrând un număr semnificativ de unități de retail (cod CAEN 45) și servicii (HoReCa, cod CAEN 55-56). Problema este că această distribuție generează fluxuri unidirecționale: comuna Luciu exportă produse agricole brute și forță de muncă și importă majoritatea serviciilor. Consecința este o scurgere de valoare adăugată dinspre mediul rural către micul centru urban. Implicația pentru PUG este de a propune măsuri pentru dezvoltarea unui sector terțiar local, prin definirea de zone specifice în intravilan pentru mici activități comerciale (UTR de tip L1), cu un regim de construire flexibil.

Tabel – Structura economică comparativă a UAT-urilor din zona de studiu (Sursa: ONRC, 2024)

Cod CAEN	Descriere Activitate	Luciu	Pogoanele	Cilibia	Padina
01	Agricultură, vânătoare și servicii anexe	85	120	75	90
10	Industria alimentară	3	15	2	4
45	Comerț cu ridicata și cu amănuntul; întreținerea și repararea autovehiculelor	12	85	10	15

Cod CAEN	Descriere Activitate	Luciu	Pogoanele	Cilibia	Padina
49	Transporturi terestre	5	25	4	6
52	Depozitare și activități anexe pentru transporturi	2	10	1	3
55-56	Hoteluri și restaurante (HoReCa)	4	30	3	5
Total Firme Active		128	350	110	138

Oportunitățile de dezvoltare a unor nișe economice derivă din potențialul local nevalorificat. O constatare importantă este proximitatea față de situl Natura 2000 "Valea Călmățuiului" (ROSCI0172, ROSPA0065), care oferă potențial pentru turism ecologic. Problema este lipsa totală a infrastructurii de primire. O altă oportunitate este legată de tradițiile locale în legumicultură și apicultură. Consecința nevalorificării este pierderea de surse alternative de venit. Implicația pentru PUG este de a identifica și proteja prin reglementări zonele cu potențial turistic și de a permite, în mod controlat, dezvoltarea de construcții cu funcțiuni de agroturism sau de mică producție artizanală.

4.2. Lanțuri Valorice și de Aprovizionare

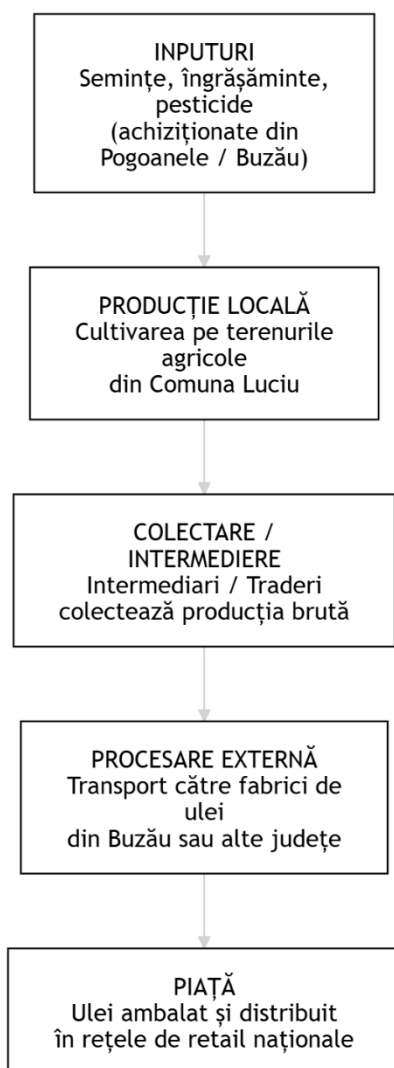
CONSTATAREA PRINCIPALĂ este că sectorul agricol din comuna Luciu este slab integrat pe verticală, majoritatea producției fiind vândută în formă brută către marii comercianți din afara județului.

PROBLEMA este pierderea valorii adăugate, care se realizează în etapele de procesare, ambalare și distribuție, etape care nu au loc pe teritoriul comunei.

CONSECINȚA este că beneficiile economice pentru fermierii locali sunt minime, iar economia locală nu reușește să capitalizeze pe deplin principala sa resursă. Implicația pentru PUG este de a facilita dezvoltarea infrastructurii logistice și de procesare primară, prin crearea unor zone

dedicate (UTR-AE) în extravilan, cu acces facil la DJ203I și DJ214A, unde să poată fi amplasate silozuri sau mici unități de prelucrare.

Un studiu de caz relevant este lanțul valoric pentru cultura de floarea-soarelui. Faptul concret este că producția este colectată de intermediari și transportată către fabricile de ulei din Buzău sau Constanța. Problema este dependența totală de acești actori externi, care controlează prețul. Consecința este o putere de negociere redusă pentru producătorii locali. O soluție pe termen lung ar putea fi încurajarea asocierii fermierilor sau investiția într-o unitate locală de presare la rece. Implicația pentru PUG este de a prevedea posibilitatea amplasării unor astfel de unități, respectând normele de mediu, și de a le considera proiecte strategice.



Figură 1 - Lanț valoric simplificat pentru cultura de floarea-soarelui în Comuna Luciu SURSA: proiectant

Pe de altă parte, lanțurile de aprovizionare pentru bunurile de consum sunt dominate de fluxuri dinspre centrele urbane către Luciu. Problema este oferta limitată la nivel local și prețuri potențial mai mari. Consecința este o "migrație" a consumului către oraș, slăbind comerțul local. Implicația pentru PUG este de a susține comerțul de proximitate, prin reglementări care să permită dezvoltarea de spații comerciale moderne în centrul localității și prin menținerea unei densități care să justifice economic prezența acestor servicii.

4.3. Portofoliu de Investiții și Oportunități de Diversificare

CONSTATAREA FACTUALĂ este că portofoliul actual de investiții din comuna Luciu este redus și slab diversificat, fiind preponderent în modernizarea exploatațiilor agricole.

PROBLEMA este lipsa investițiilor în alte sectoare, care ar putea crea locuri de muncă non-agricole.

CONSECINȚA este perpetuarea modelului economic bazat pe agricultură. Implicația pentru PUG este necesitatea de a acționa ca un instrument proactiv de marketing teritorial, prin identificarea zonelor cu potențial de dezvoltare și prin crearea unui cadru de reglementare predictibil pentru investitori.

Oportunitățile de diversificare sunt legate de resursele locale. O direcție strategică ar putea fi dezvoltarea sectorului de energie regenerabilă, având în vedere potențialul solar al zonei, așa cum a reieșit și din consultarea publică. Problema este posibilul conflict cu terenurile agricole. O altă oportunitate este agroturismul, valorificând patrimoniul Văii Călmățuiului. De asemenea, dezvoltarea de servicii conexe agriculturii (centre de închiriere utilaje, laboratoare de analiză) ar reprezenta o nișă importantă. Consecința neexplorării acestor oportunități este menținerea unei economii locale sub-optimize. Implicația pentru PUG este de a reglementa aceste noi funcțiuni: a stabili zonele unde se pot amplasa parcuri fotovoltaice cu impact minim și a defini condițiile de construire pentru pensiuni agroturistice.

Pentru a atrage investiții, este necesară o abordare proactivă din partea administrației locale. Problema actuală este lipsa unui "pachet" de informații destinat investitorilor. Consecința este că potențialii investitori nu au acces facil la informațiile necesare. Implicația pentru PUG este că acesta, în format digital (GIS), poate deveni principalul instrument de promovare. Prin PUG, se

pot delimita clar parcele disponibile pentru concesionare, zone cu regim fiscal special (dacă este cazul) sau proiecte de infrastructură planificate, crescând astfel transparența.

4.4. Poli de Servicii și Infrastructură Social-Economică de Suport

CONSTATAREA PRINCIPALĂ este că, în prezent, comuna Luciu nu funcționează ca un pol de servicii semnificativ. Serviciile publice esențiale sunt prezente, dar pentru cele specializate, populația se deplasează către Pogoanele sau Buzău.

PROBLEMA este accesibilitatea redusă la servicii de calitate pentru locuitori.

CONSECINȚA este o calitate a vieții mai scăzută și o dependență crescută de centrele urbane. Implicația pentru PUG este de a consolida rolul centrului civic ca pol de servicii de proximitate, prin protejarea și extinderea zonelor destinate instituțiilor publice și prin crearea unui spațiu public atractiv.

Infrastructura social-economică de suport prezintă carențe majore, precum gradul redus de acoperire cu rețele de canalizare și calitatea inegală a conexiunii la internet. Problema este că aceste carențe reprezintă o barieră în atragerea de noi locuitori sau investiții. Consecința este limitarea potențialului de dezvoltare. Implicația pentru PUG este de a prioritiza proiectele de extindere și modernizare a infrastructurii edilitare și de a corela orice nouă dezvoltare de asigurarea prealabilă a accesului la utilități. Planurile de reglementare din PUG trebuie să indice clar zonele care dispun de echipare edilitară completă.

Analiza avantajelor competitive arată că principala resursă a comunei este fondul funciar agricol de bună calitate. Problema este că această resursă nu este susținută de o infrastructură adecvată pentru a-i crește valoarea (ex: sisteme de irigații, depozite). O carență este lipsa structurilor de sprijinire a afacerilor (asociații ale producătorilor locali, incubator de afaceri). Implicația finală pentru PUG este că, pentru a valorifica avantajele, este necesară o abordare integrată: pe lângă reglementările de utilizare a terenului, PUG-ul trebuie să contureze o viziune strategică pentru infrastructura social-economică, definind proiectele prioritare și creând cadrul spațial pentru realizarea acestora. Această analiză economică fundamentală oferă baza pentru a înțelege dinamica urbanizării, subiectul capitolului următor.

5. DINAMICA URBANIZĂRII ȘI PRESIUNI ASUPRA TERITORIULUI PERIURBAN

CONSTATAREA FACTUALĂ de la care pornește acest capitol este expansiunea necontrolată a zonelor construite în Comuna Luciu (cod SIRUTA 47300), un proces care erodează resursa fundamentală de teren agricol și subminează coerența dezvoltării teritoriale.

PROBLEMA CLARĂ este manifestarea urbanizării difuze (urban sprawl), un fenomen caracterizat prin dezvoltări de joasă densitate, dispersate și discontinue, care se extind în afara perimetrului tradițional al satelor.

CONSECINȚA DIRECTĂ este o utilizare ineficientă a teritoriului, creșterea exponențială a costurilor pentru extinderea infrastructurii edilitare și fragmentarea ireversibilă a peisajului agricol. Implicația pentru Planul Urbanistic General este de o importanță capitală: PUG-ul trebuie să treacă de la un rol reactiv, de simplă autorizare a construcțiilor, la unul proactiv, de gestionare strategică a creșterii, prin definirea unor limite clare de dezvoltare și prin promovarea unor modele de construire mai compacte și mai eficiente.

Metodologia acestui capitol se axează pe analiza multitemporală a datelor geospațiale și pe corelarea acestora cu datele statistice și administrative. Instrumentul central este analiza comparativă a ortofotoplanurilor din perioadele 2010, 2018 și 2024, utilizând un sistem de informații geografice (GIS) pentru a cuantifica evoluția suprafețelor construite și a celor scoase din circuitul agricol. Datele vectoriale privind limitele administrative și ale intravilanului provin de la Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPI), iar datele privind calitatea solurilor, de la oficiile de studii pedologice și agrochimice, sunt utilizate pentru a identifica zonele cele mai vulnerabile. Ipoteza de lucru este că expansiunea urbană urmează cu predilecție axele de transport majore, drumurile județene DJ203I și DJ214A, și se manifestă în special în zonele cu accesibilitate bună față de polii de interes. Limitele analizei sunt date de dificultatea de a corela fiecare construcție nouă cu tipul de autorizație și de a cuantifica precis impactul socio-economic la nivel de micro-zonă. Toate analizele spațiale sunt raportate la grila canonică TKHC, pentru a asigura trasabilitatea și localizarea precisă a fenomenelor.

5.1. Evoluția intravilanului și a zonelor construite

CONSTATAREA FACTUALĂ, bazată pe analiza comparativă a limitelor de intravilan aprobate succesiv, este o creștere constantă a suprafeței legale destinate construirii în Comuna Luciu.

PROBLEMA CLARĂ este că această expansiune a intravilanului este decuplată de dinamica demografică, populația comunei fiind în scădere, de la 2.856 de locuitori în 2011 la 2.587 de locuitori în 2021, conform datelor oficiale INS.

CONSECINȚA este existența unor suprafețe mari de teren în intravilan care rămân neconstruite, dar care beneficiază de un regim fiscal favorabil construirii, încurajând specula imobiliară și o dezvoltare discontinuă. Implicația pentru PUG este necesitatea unei reevaluări critice a perimetrului intravilan, pentru a-l corela cu prognoza demografică realistă și cu capacitatea reală de echipare edilitară. Este oportună introducerea unor mecanisme de taxare diferențiată pentru terenurile din intravilan lăsate neconstruite pe termen lung, pentru a stimula o utilizare mai eficientă a acestora.

Analiza spațială a dezvoltării efective a zonelor construite relevă un tipar de dezvoltare liniară și discontinuă. Faptul observabil pe ortofotoplanuri este apariția de noi construcții de-a lungul drumurilor principale, în special pe DJ203I, în afara vetrei compacte a satelor Luciu și Caragele. De exemplu, în KILO_CAROUL [Xo8, Yo4], la sud de satul Luciu, se observă o extindere a frontului construit de-a lungul drumului, care fragmentează terenurile agricole. Problema este că acest tip de dezvoltare "în șir" generează efecte negative documentate:

1. crește exponențial costurile de extindere a rețelelor de utilități (apă, canalizare, electricitate), costuri suportate de întreaga comunitate;
2. degradează peisajul agricol, transformându-l într-un spațiu hibrid, nedefinit;
3. generează trafic suplimentar pe drumurile județene, cu numeroase accese directe de pe parcele, ceea ce reduce siguranța și fluiditatea circulației.

Consecința pe termen lung a acestui model de creștere este un teritoriu ineficient și costisitor de gestionat. Fiecare casă construită la distanță de nucleul satului necesită sute de metri sau chiar kilometri de rețea de apă, canalizare și drumuri. Dispersia locuințelor face dificilă organizarea eficientă a serviciilor publice (transport școlar, colectarea deșeurilor), crescând amprenta de carbon a comunității. Implicația pentru PUG este stringentă: trebuie elaborate reglementări care

să descurajeze construcția izolată în afara zonelor construite protejate (PCS) și să promoveze completarea și densificarea țesutului urban existent. Acest lucru se realizează prin definirea unor Unități Teritoriale de Referință (UTR-uri) cu indicatori urbanistici diferențiați, care să favorizeze construcția în vetrele satelor (regim mai permisiv) și să restricționeze drastic construcția în zonele de expansiune liniară, în special în KILO_CAROURI precum [Xo7, Yo4] și [Xo8, Yo4]. În aceste zone de expansiune, autorizarea va fi condiționată de elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale care să demonstreze o abordare integrată.

5.2. Identificarea și cartografierea fronturilor de urbanizare

CONSTATAREA FACTUALĂ, derivată din analiza geospațială multitemporală, este existența a două fronturi principale de urbanizare activă în Comuna Luciu. Primul front, cel mai dinamic, se dezvoltă spre sud, de-a lungul DJ203I, în direcția orașului Pogoanele, fiind vizibil cu precădere în KILOCAROU [Xo8, Yo4]. Al doilea front, cu o intensitate mai redusă, se manifestă spre est, de-a lungul DJ214A, în direcția comunei Largu, în KILOCAROU [X10, Yo5]. Problema clară este că aceste fronturi se dezvoltă spontan, pe baza deciziilor individuale de parcelare și construire, în absența unui plan director. Această dezvoltare este de tip "leapfrog" (salt peste terenuri libere) și liniară, consumând teren agricol de bună calitate și creând un peisaj fragmentat și inefficient.

CONSECINȚA DIRECTĂ a acestei dinamici este o presiune imobiliară crescută asupra terenurilor agricole din proximitatea acestor drumuri. O analiză detaliată la nivel de HECTACAROU în KILOCAROU [Xo8, Yo4] arată că, în ultimii zece ani, construcții noi au apărut în HECTA_CAROURILE ($\Delta X=500$ m, $\Delta Y=100$ m) și ($\Delta X=500$ m, $\Delta Y=200$ m), zone care anterior erau utilizate exclusiv pentru culturi agricole. Problema este că acest proces de conversie este adesea ireversibil și, conform datelor pedologice, se produce pe terenuri cu clase de fertilitate superioare. Fenomenul are un impact economic direct, reducând capacitatea de producție agricolă a comunei, care reprezintă pilonul economic principal al localității.

IMPLICAȚIA PENTRU PUG este necesitatea de a institui măsuri clare de protecție a terenurilor agricole, în special a celor de calitate superioară. O astfel de măsură este delimitarea unor zone agricole protejate, cu interdicție totală de construire, în special în KILO_CAROURILE [Xo7, Yo5], [Xo8, Yo5], [Xo9, Yo5] și [Xo9, Yo4], care formează nucleul agricol productiv al comunei. Pentru fronturile de urbanizare deja active, PUG-ul trebuie să impună reguli stricte pentru a controla densitatea și a preveni extinderea ulterioară. Condițiile de construire se vor stabili doar pe baza

unor Planuri Urbanistice Zonale (PUZ) de restructurare, care să asigure o dezvoltare coerentă, cu echipare edilitară completă, spații publice adecvate și un impact minim asupra peisajului. Gestionarea acestor fronturi de urbanizare nu înseamnă blocarea totală a dezvoltării, ci canalizarea acestora către zonele cele mai potrivite și într-o formă sustenabilă.

5.3. Impactul fragmentării peisajului și al urbanizării difuze

CONSTATAREA FACTUALĂ este că urbanizarea difuză și liniară a condus la o fragmentare vizibilă a peisajului agricol deschis, care caracteriza anterior teritoriul comunei Luciu. Apariția construcțiilor izolate sau înșiruite de-a lungul drumurilor acționează ca bariere vizuale și ecologice. De exemplu, dezvoltarea liniară din KILO_CAROUL [Xo8, Yo4] întrerupe continuitatea peisajului agricol dintre vatra satului Luciu și valea râului Călmățui. Problema este că această fragmentare are un impact negativ multiplu:

1. Reduce eficiența exploatațiilor agricole, prin divizarea parcelelor mari și îngreunarea accesului cu utilaje;
2. Afectează biodiversitatea, prin întreruperea coridoarelor ecologice pentru faună;
3. Degradează calitatea estetică a peisajului rural, un potențial activ turistic.

O consecință deosebit de gravă a fragmentării este impactul potențial asupra sitului Natura 2000 "Valea Călmățuiului" (ROSCIo172, ROSPA0065), situat în sudul și sud-estul teritoriului administrativ, în KILOCAROURILE [Xo8, Yo3], [Xo9, Yo3] și [X10, Yo4]. Problema constă în riscul de poluare (scurgeri de ape uzate neepurate, deșeuri), perturbarea faunei prin zgomot și lumină artificială, și modificarea regimului hidrologic prin impermeabilizarea solului. Orice dezvoltare în KILOCAROURILE adiacente ariei protejate, precum [Xo8, Yo4] și [Xo9, Yo4], trebuie analizată din perspectiva impactului cumulativ asupra acestui coridor ecologic de importanță europeană.

IMPLICAȚIA PENTRU PUG este imperativă: trebuie integrate măsuri de protecție a peisajului și de asigurare a coerenței ecologice. PUG-ul trebuie să delimiteze coridoare ecologice care să asigure conectivitatea între fragmentele de habitat natural și, în special, cu Valea Călmățuiului. Aceste coridoare, care pot urma cursurile de apă minore sau aliniamentele de vegetație existente, vor avea un regim de construire extrem de restrictiv. Pentru zonele construibile din proximitatea sitului Natura 2000, PUG-ul trebuie să impună condiții speciale: obligativitatea utilizării unor



sisteme individuale de epurare performante, restricții privind iluminatul nocturn sau obligativitatea de a menține o fâșie de vegetație de protecție la limita proprietății. Astfel, PUG-ul devine principalul instrument prin care se poate reconcilia presiunea de dezvoltare cu necesitatea de a proteja resursele naturale și peisagistice.

6. CONFLICTE FUNCȚIONALE ȘI DE UTILIZARE A TERENULUI LA NIVEL INTER-COMUNAL

CONSTATAREA FACTUALĂ de la care pornește acest capitol este că teritoriul administrativ al Comunei Luciu nu funcționează ca un sistem izolat, ci ca o componentă activă într-o rețea de interdependențe care îi depășesc granițele formale, făcând ca problemele de planificare să aibă o natură transfrontalieră. Problema clară ce trebuie adresată este, prin urmare, absența unei analize structurate a acestor interacțiuni și a conflictelor care apar la limita administrativă a comunei cu unitățile învecinate (Cilibia, Padina, Pogoanele, Largu, Rușetu, C.A. Rosetti). Consecința acestei lipse de coordonare este apariția unor dezvoltări nearmonioase, a unor externalități negative (poluare, trafic, disconfort) și a ratării oportunităților de cooperare. Implicația pentru Planul Urbanistic General este de o importanță capitală: documentația trebuie să diagnosticheze și să propună soluții de reglementare pentru aceste zone de fricțiune, oferind o bază factuală indispensabilă pentru o planificare coordonată și pentru inițierea unor negocieri inter-comunale.

Metodologia de analiză este una multi-scalară, bazată pe corelarea datelor geospațiale, normative și statistice pentru a construi o imagine coerentă a dinamicii inter-jurisdicționale. Principalul instrument este sistemul de informații geografice, prin care sunt suprapuse straturi de date relevante, ancorate spațial prin grila canonică TKHC. Straturile analizate includ: limitele administrative, zonificările funcționale din documentațiile de urbanism existente și localizarea agenților economici cu potențial de impact. Analiza este completată prin examinarea documentațiilor de urbanism ale localităților învecinate pentru a evalua coerența viziunilor de dezvoltare. Ipoteza de lucru este că problemele funcționale ignoră granițele administrative, necesitând o abordare coordonată.

6.1. Incompatibilități Funcționale și Conflicte de Utilizare a Terenului

CONSTATAREA FACTUALĂ este prezența unor funcțiuni cu potențial de conflict la limita administrativă a comunei Luciu, în special în zonele de contact cu țesutul urban sau rural al localităților învecinate.

PROBLEMA CLARĂ este amplasarea unor exploatații agricole de mari dimensiuni (ferme zootehnice, depozite) pe teritoriul comunei Luciu, în imediata apropiere a unor zone rezidențiale din UAT-urile vecine, situație identificată cu precădere în KILO_CAROUL [Xo8, Yo4], la limita

sudică cu orașul Pogoanele. Consecința directă este generarea de externalități negative pentru locuitorii din UAT-ul vecin:

- Disconfort olfactiv;
- Zgomot generat de utilaje;
- Trafic greu pe drumurile locale.

Implicația pentru PUG-ul comunei Luciu este necesitatea de a introduce zone-tampon de protecție la limita administrativă în aceste puncte critice. RLU trebuie să includă reglementări stricte care interzic amplasarea de noi funcțiuni generatoare de disconfort și impun măsuri de atenuare a impactului pentru cele existente.

O altă categorie de conflict derivă din discontinuitatea rețelelor de transport. Constatarea este că, în KILO_CAROUL [Xo7, Yo6], la granița de nord cu comuna Cilibia, drumuri comunale și de exploatare se întrerup brusc la limita administrativă. Problema este îngreunarea accesului la terenurile agricole pentru fermierii cu parcele pe ambele teritorii și generarea de rute ocolitoare inefficiente. Consecința este o presiune suplimentară pe DJ203I și o ineficiență economică. Implicația pentru PUG este de a identifica explicit aceste puncte de discontinuitate și de a propune, ca proiect strategic, soluții de conectare, care pot sta la baza unor protocoale de colaborare cu primăriile învecinate.

Dezvoltările rezidențiale de tip "sprawl" pot genera, de asemenea, conflicte inter-comunale. Constatarea este că o extindere a intravilanului comunei Luciu de-a lungul DJ214A, spre comuna Largu, în KILO_CAROUL [X10, Yo5], ar putea intra în conflict cu o zonă pe care PUG-ul comunei vecine o definește ca fiind teren agricol protejat. Problema este lipsa de coordonare a strategiilor de dezvoltare spațială. Consecința este crearea unor zone de "fricțiune" permanentă și a unui cadru construit nearmonios. Implicația pentru PUG este obligativitatea de a analiza prevederile documentațiilor de urbanism ale vecinilor înainte de a propune extinderi. În aceste zone, RLU va impune condiții de construire mai stricte pentru a asigura compatibilitatea.

6.2. Conflicte de Mediu și Poluare Transfrontalieră

CONSTATAREA ESENȚIALĂ este că sursele de poluare de pe teritoriul comunei Luciu pot avea efecte transfrontaliere. Un exemplu critic este legat de râul Călmățui, care traversează sudul

comunei în KILO_CAROURILE [Xo8, Yo3] și [Xo9, Yo3] și continuă pe teritoriul comunei Padina. Problema clară este că orice poluare a apelor râului pe teritoriul comunei Luciu, provenită de la activități agricole intensive (scurgeri de nitrați) sau deversări neconforme, se propagă inevitabil în aval, afectând calitatea apei în comuna Padina. Consecința este un conflict de mediu transfrontalier, încălcând principiul "poluatorul plătește".

Implicația pentru PUG este de o importanță strategică: trebuie instituite reglementări stricte pentru protecția coridorului râului Călmățui. "Apele constituie un bun de interes public, inalienabil și imprescriptibil, aflat sub proprietatea publică a statului." [paraphrase: Parlamentul României, "Legea apelor nr. 107/1996", Art. 1, Monitorul Oficial, 1996], iar statutul de sit Natura 2000 impune măsuri suplimentare. Acest lucru presupune delimitarea unor zone de protecție sanitară și hidrografică de-a lungul râului, în special în HECTA_CAROURILE adiacente albiei, unde se vor interzice depozitarea deșeurilor și utilizarea anumitor pesticide. PUG-ul trebuie să prevadă obligativitatea racordării la sisteme de epurare performante pentru a elimina sursele de poluare.

Un alt tip de conflict de mediu este legat de poluarea atmosferică. Constatarea este că amplasarea unei ferme zootehnice în estul comunei, în KILO_CAROUL [X11, Yo5], aproape de limita cu Rușetu, ar putea genera mirosuri neplăcute. Problema derivă din faptul că, în funcție de direcția dominantă a vântului (vest-est), disconfortul ar afecta calitatea aerului în localitatea vecină. Consecința este o tensiune între comunități. Implicația pentru PUG este de a introduce în RLU cerința ca orice proiect cu potențial de poluare atmosferică să realizeze un studiu de dispersie a poluanților care să analizeze impactul pe o rază extinsă, incluzând teritoriile UAT-urilor vecine. RLU trebuie să impună distanțe minime de protecție față de zonele locuite, indiferent de UAT, ca măsură de precauție.

6.3. Analiza Coerenței cu Documentațiile de Urbanism ale Localităților Îmvecinate

CONSTATAREA FUNDAMENTALĂ este că eficiența unui PUG depinde de alinierea cu documentațiile de planificare ale localităților vecine.

PROBLEMA este riscul apariției unor viziuni de dezvoltare contradictorii. Un exemplu concret arată că PUG-ul comunei Luciu ar putea propune o zonă de agrement în KILO_CAROUL [Xo9,

Yo3], adiacent Văii Călmățuiului, în timp ce PUG-ul comunei Padina ar putea prevedea, pentru aceeași zonă, exploatare de agregate minerale.

CONSECINȚA ar fi o incompatibilitate majoră. Această situație subliniază necesitatea absolută de a corela planurile, așa cum prevede și metodologia de elaborare a PUG: "Propunerile de dezvoltare care depășesc limita administrativă trebuie corelate cu cele pentru teritoriile vecine sau se inițiază un studiu la scară mai largă." [paraphrase: MINISTERUL LUCRĂRILOR PUBLICE ȘI AMENAJĂRII TERITORIULUI, "GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL - CADRU AL PLANULUI URBANISTIC GENERAL", 1999].

Implicația directă pentru PUG-ul comunei Luciu este obligativitatea realizării unei analize comparative a prevederilor din documentațiile de urbanism aprobate pentru toți vecinii (Cilibia, Largu, Rușetu, Padina, Pogoanele, C.A. Rosetti). Analiza va verifica coerența în ceea ce privește:

- a) Zonificarea funcțională la limita administrativă.
- b) Traseele drumurilor care traversează granița UAT.
- c) Regimul de protecție pentru coridoare naturale comune.
- d) Viziunile de dezvoltare pe termen lung.

O matrice de coerență a PUG-urilor vecine va sintetiza aceste informații, fiind un instrument esențial pentru prevenirea litigiilor.

În cazul identificării unor disonanțe (nepotriviri de regim de înălțime, POT, CUT), PUG-ul comunei Luciu nu le poate ignora. Problema este medierea acestor diferențe. Soluția pe termen lung constă în dialog instituțional cu primăriile vecine. Consecința pe termen scurt este adoptarea unei abordări prudente. Implicația practică este că, pentru perimetrele de la limita administrativă, RLU-ul va propune un regim urbanistic mai restrictiv sau condiționat de elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal comun, avizat de ambele consilii locale. Această abordare transformă un conflict într-o oportunitate de planificare coordonată, deschizând calea către analiza rolului comunei Luciu în rețeaua de localități.

7. ROLUL LOCALITĂȚII ÎN REȚEAUA NAȚIONALĂ ȘI JUDEȚEANĂ DE LOCALITĂȚI

CONSTATAREA FACTUALĂ de la care pornește acest capitol este că poziția ierarhică și rolul funcțional al comunei Luciu (cod SIRUTA 47300) în rețeaua de localități a județului Buzău sunt definite de o discrepanță evidentă între încadrarea administrativă formală și importanța sa reală în teritoriu.

PROBLEMA CLARĂ ce trebuie adresată este necesitatea de a fundamenta strategia de dezvoltare a viitorului Plan Urbanistic General pe o diagnoză realistă, nu pe un statut teoretic.

CONSECINȚA unei planificări bazate pe un rol supraestimat este riscul alocării ineficiente a resurselor și al creării unor dotări supradimensionate. Implicația pentru PUG este, așadar, de a oferi o bază solidă pentru reglementări care să reflecte funcționalitatea reală a comunei.

Metodologia adoptată are un caracter diagnostic și se bazează pe corelarea prevederilor Legii nr. 351/2001 cu datele socio-economice și de accesibilitate specifice comunei Luciu. Demersul implică trei pași analitici:

1. **Identificarea rangului legal al localității:** Se analizează conformitatea cu indicatorii asociați Rangului IV, stabilit prin lege.
2. **Evaluarea rolului de centru de servicii:** Se examinează critic dotările existente și fluxurile de navetism pentru a determina aria de influență reală.
3. **Analiza gradului de conectivitate:** Se măsoară timpii de parcurs și se evaluează poziția comunei față de rețelele de transport majore.

Fiecare componentă este evaluată pentru a determina dacă statutul formal este susținut de o funcționalitate reală.

7.1. Încadrarea în Ierarhia Teritorială Conform Legii 351/2001

CONSTATAREA FACTUALĂ de la care pornește analiza este încadrarea comunei Luciu în Rangul IV al rețelei de localități rurale, conform Anexei nr. IV din Legea nr. 351/2001.

PROBLEMA CLARĂ ce trebuie adresată este dacă, în realitate, comuna îndeplinește funcțiile asociate acestui rang. Analizele din capitolele anterioare, care au evidențiat un declin demografic (populație de 2.587 de locuitori în 2021) și o puternică dependență economică de polii urbani, sugerează o neconcordanță între statutul formal și funcția reală.

CONSECINȚA acestei discrepanțe este riscul de a planifica investiții și dotări supradimensionate. Implicația pentru PUG este necesitatea de a valida prin analize detaliate dacă rangul IV este sustenabil și de a propune măsuri fie pentru consolidarea acestui rol, fie pentru o reorientare strategică.

Legea nr. 351/2001 stabilește, pentru Rangul IV, un prag de populație de peste 1.500 de locuitori și existența unor dotări minime obligatorii în satul reședință (primărie, post de poliție, școală I-VIII, dispensar uman, farmacie, unități comerciale). Problema constă în calitatea acestor dotări. Deși comuna Luciu bifează formal prezența acestora, funcționalitatea lor este limitată: școala nu acoperă ciclul liceal, iar gama de servicii este redusă, forțând locuitorii să se deplaseze la Pogoanele sau Buzău. Consecința este erodarea rolului de centru de servicii. Implicația pentru PUG este că simpla inventariere a dotărilor este insuficientă; este necesară o analiză a ariei de polarizare a fiecărui serviciu pentru a determina dacă rangul IV este justificat funcțional.

Procedura de modificare a rangului unei localități este un proces complex, inițiat de autoritatea locală și finalizat prin lege în Parlament. Problema nu este o aspirație de a trece la un rang superior (oraș - Rang III), ci riscul ca, în lipsa unor politici de revitalizare, comuna să nu mai poată susține cerințele pentru Rangul IV. Consecința ar fi o marginalizare progresivă. Implicația strategică pentru PUG este de a propune un set de măsuri concrete pentru consolidarea funcțiilor de centru de servicii: 1. crearea unui cadru urbanistic favorabil pentru atragerea de servicii private; 2. modernizarea dotărilor publice; 3. îmbunătățirea infrastructurii.

Tabel – Verificarea conformității dotărilor din satul Luciu (reședință) cu cerințele minime pentru Rang IV

Dotare Obligatorie (conform Legii 351/2001, Anexa IV)	Statut în Comuna Luciu	Observații de Funcționalitate
Primărie	DA	Funcțională, sediu în localitatea Luciu.

Dotare Obligatorie (conform Legii 351/2001, Anexa IV)	Statut în Comuna Luciu	Observații de Funcționalitate
Post de poliție	DA	Funcțional, asigură ordinea publică la nivel de comună.
Școală cu cel puțin clasele I-VIII	DA	Funcțională, dar nu acoperă ciclul liceal, generând navetism școlar.
Dispensar uman	DA	Asigură servicii medicale de bază, dar fără specialități.
Farmacie	DA	Asigură accesul la medicamente de uz comun.
Unități comerciale și de prestări servicii de interes comunal	DA	Prezente, dar cu o gamă limitată; dependență puternică de polii urbani.
Echipare edilitară (apă, canalizare, drumuri)	PARȚIAL	Rețea de apă extinsă; rețea de canalizare incompletă.

7.2. Rolul Funcțional Real și Aria de Influență

CONSTATAREA FACTUALĂ, care rezultă din analizele precedente, este că rolul funcțional real al comunei Luciu este acela de localitate-satelit, dependentă de polii urbani Pogoanele și Buzău. Problema clară este discrepanța profundă între statutul administrativ de Rang IV și realitatea din teren. Fluxurile de navetism pentru muncă (45% din populația ocupată) și educație, orientate spre exterior, demonstrează o arie de influență proprie extrem de redusă. Comuna Luciu nu atrage fluxuri semnificative din localitățile învecinate; dimpotrivă, este o sursă de forță de muncă și consumatori pentru alte centre. Consecința este o lipsă de vitalitate economică și o incapacitate de a genera oportunități care să rețină populația tânără.

Implicația pentru PUG este necesitatea unei reorientări strategice radicale. Planificarea nu se mai poate baza pe un rol de centru de servicii care nu există. PUG-ul trebuie să adopte una din două direcții strategice fundamentate:

1. **Acceptarea rolului de localitate-satelit:** Această strategie implică concentrarea pe îmbunătățirea calității vieții rezidențiale și a conectivității cu polii urbani. Prioritare devin proiectele de infrastructură de transport, calitatea locuirii, spațiile verzi și serviciile de proximitate.
2. **Construirea unui rol funcțional specific:** Această abordare vizează dezvoltarea unei nișe specifice, bazată pe avantajele locale (servicii pentru agricultură, agroturism legat de Valea Călmățuiului, logistică agricolă), fără a concura cu serviciile generale oferite de Pogoanele.

PUG-ul trebuie să creeze cadrul spațial pentru una dintre aceste două viziuni, evitând o abordare hibridă care ar risipi resursele.

Aria de influență funcțională a comunei Luciu este în prezent limitată la propriul teritoriu administrativ. Problema este că această arie este prea mică pentru a susține o gamă diversificată de servicii. Consecința este că orice nouă investiție trebuie calibrată realist. Implicația pentru PUG este că, în loc să planifice dotări standard, trebuie să promoveze soluții flexibile, precum centre multifuncționale sau puncte de lucru mobile pentru servicii administrative.

7.3. Analiza Accesibilității Teritoriale

CONSTATAREA FACTUALĂ este că accesibilitatea comunei Luciu este definită de rețeaua de drumuri județene, în special DJ203I (Cilibia – Luciu – Pogoanele) și DJ214A (Luciu – Largu – Rușeșu). Problema este că, deși asigură o conexiune directă cu rețeaua regională, calitatea și capacitatea lor pot fi un factor limitativ. Timpul de parcurs până la Buzău este de 45-50 de minute, iar până la Pogoanele de 15-20 de minute. Consecința este o atractivitate redusă pentru navetiștii care lucrează în Buzău și o barieră pentru investițiile ce depind de logistică rapidă.

IMPLICAȚIA PENTRU PUG este că strategia de dezvoltare trebuie să fie realistă în ceea ce privește potențialul de a atrage funcțiuni care necesită o accesibilitate excelentă. Documentația trebuie să identifice și să propună proiecte prioritare de modernizare a infrastructurii de transport, precum modernizarea și lărgirea DJ203I pe tronsonul Luciu-Pogoanele. Deși implementarea acestor proiecte depinde de Consiliul Județean, PUG-ul este principalul instrument prin care autoritatea locală poate fundamenta și promova aceste necesități la nivel județean.



Analizând accesibilitatea la nivel național, Luciu este situată la o distanță considerabilă de principalele coridoare de transport, cea mai apropiată autostradă, A2, fiind la aproximativ 60 de minute. Problema este izolarea relativă față de fluxurile majore de mărfuri și persoane. Consecința este o specializare a economiei pe resurse locale. Implicația pentru PUG este de a recunoaște această caracteristică și de a nu fundamenta strategia pe scenarii nerealiste de dezvoltare la scară mare. Viziunea de dezvoltare trebuie să se concentreze pe consolidarea rolului comunei în rețeaua locală și județeană, deschizând calea către analiza oportunității de a formaliza cooperarea printr-o structură de tip metropolitan.

8. CONCEPTUL DE ZONĂ METROPOLITANĂ: OPORTUNITĂȚI ȘI PROVOCĂRI

CONSTATAREA FACTUALĂ de la care pornește acest capitol este că dezvoltarea Comunei Luciu este intrinsec legată de polii urbani din proximitate, dar nu există un cadru formal de guvernare care să gestioneze aceste interdependențe.

PROBLEMA CLARĂ ce trebuie adresată este, prin urmare, evaluarea balanței dintre beneficiile potențiale ale unei asocieri de tip metropolitan și provocările inerente, precum pierderea parțială a autonomiei decizionale.

CONSECINȚA este că, în absența acestei analize, orice decizie de aderare sau neaderare ar fi una nefundamentată. Implicația pentru Planul Urbanistic General este de a oferi autorităților locale un suport analitic, nu o decizie, care să contureze avantajele și riscurile, pregătind terenul pentru o eventuală dezbatere publică și politică.

Metodologia adoptată are un caracter exploratoriu, fiind bazată pe analiza cadrului legislativ național și european, pe studiul de caz al altor zone metropolitane din România și pe corelarea cu datele socio-economice specifice comunei Luciu. Nu se elaborează un plan metropolitan, ci se evaluează fezabilitatea și oportunitatea demersului. Ipoteza de lucru este că modelul metropolitan, prin cooperare, poate transforma provocările individuale în oportunități colective. Sursele de date includ Legea administrației publice locale nr. 215/2001, Legea nr. 350/2001, documente strategice europene precum Agenda Teritorială 2030, precum și date referitoare la UAT-urile învecinate. Limitele analizei sunt date de natura speculativă a evaluării, multe dintre beneficii și costuri depinzând de negocieri politice și administrative ulterioare.

8.1. Cadrul Legal și Condițiile de Formare a Zonelor Metropolitane

CONSTATAREA FACTUALĂ este că legislația din România, în special Legea administrației publice locale nr. 215/2001, cu modificările și completările ulterioare, prevede posibilitatea constituirii zonelor metropolitane ca asociații de dezvoltare intercomunitară (ADI). Problema clară este că legea stabilește condiții cumulative pentru înființarea acestora, care trebuie analizate în contextul specific al comunei Luciu, printre care: existența unui pol urban principal (municipiu), acordul liber consimțit al membrilor și continuitatea teritorială. Consecința este că oportunitatea



de a forma o zonă metropolitană nu este doar o chestiune de voință politică, ci și una de eligibilitate juridică și geografică. Implicația pentru PUG este necesitatea de a evalua dacă Luciu se încadrează în aria de influență a unui pol urban eligibil.

Analizând polii urbani din proximitate, se conturează două posibile scenarii de asociere. Primul pol este municipiul Buzău, reședința de județ, situat la circa 40 km. Al doilea este orașul Pogoanele, situat în imediata vecinătate sudică, în KILO_CAROUL [Xo8, Yo3]. Problema este că, deși relațiile funcționale cu Pogoanele sunt mai intense (navetism, comerț), acesta nu are rang de municipiu, o condiție frecventă pentru a constitui polul principal al unei zone metropolitane, conform Legii 351/2001. Pe de altă parte, deși Buzăul îndeplinește condiția, distanța mare ar putea slăbi coerența funcțională.

CONSECINȚA este că o zonă metropolitană Buzău ar fi extinsă și cu interese divergente, în timp ce o structură de cooperare în jurul orașului Pogoanele, deși mai firească funcțional, ar putea necesita o altă formă juridică.

Implicația pentru PUG este de a explora ambele scenarii. Pentru scenariul Buzău, PUG-ul trebuie să identifice interesele comune cu celelalte UAT-uri din zonă pentru a negocia o poziție favorabilă. Pentru scenariul Pogoanele, PUG-ul poate sugera alternative, cum ar fi un parteneriat consolidat sau o ADI cu scop restrâns, axată pe proiecte comune. O altă constatare legală este că aderarea la o astfel de structură este un proces voluntar, necesitând o hotărâre a consiliului local. Problema în acest caz este necesitatea unui consens politic și a unei informări corecte a comunității. Consecința este că procesul poate fi îndelungat. Implicația pentru PUG este de a sublinia importanța componentei de guvernanță și a dialogului intercomunal.

Tabel – Analiză comparativă a scenariilor de eligibilitate metropolitană

Criteriu	Scenariul 1: Pol Buzău	Scenariul 2: Pol Pogoanele	Observații
Existența Polului Urban Principal	DA (Municipiu reședință de județ)	NU (Oraș, Rang III)	Legislația favorizează polii de rang superior pentru constituirea zonelor metropolitane.

Criteriu	Scenariul 1: Pol Buzău	Scenariul 2: Pol Pogoanele	Observații
Coerență Funcțională (Navetism/Servicii)	Medie (Pol secundar, distanță mare)	Ridicată (Pol primar de proximitate)	Legăturile zilnice ale Comunei Luciu sunt mai puternice cu Pogoanele.
Masă Critică (Populație/Economie)	Ridicată	Redusă	O asociație în jurul Buzăului ar avea o forță economică și o capacitate de atragere a fondurilor superioare.
Formă Juridică Posibilă	Zonă Metropolitană (ADI)	ADI cu scop specific / Parteneriat	Scenariul Pogoanele este mai realist sub forma unei asocieri axate pe proiecte, nu pe o guvernare metropolitană completă.

8.2. Analiza de Oportunitate: Beneficii Potențiale pentru Comuna Luciu

CONSTATAREA PRINCIPALĂ este că aderarea la o structură metropolitană deschide accesul la noi oportunități, în special în ceea ce privește finanțarea proiectelor de dezvoltare.

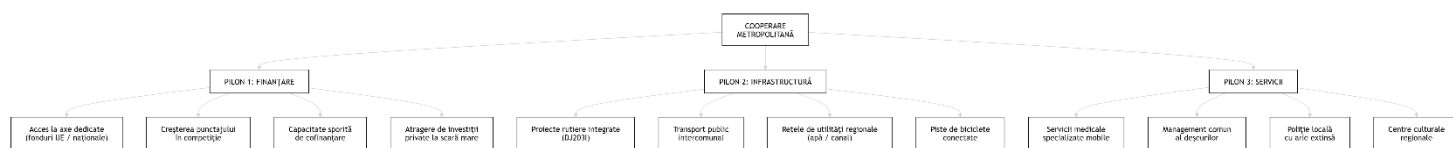
PROBLEMA CLARĂ a comunei Luciu este capacitatea sa limitată de a accesa și implementa proiecte de anvergură. Programele operaționale alocă adesea axe de finanțare dedicate zonelor metropolitane și ADI-urilor.

CONSECINȚA DIRECTĂ a statutului individual este ratarea acestor oportunități. Implicația pentru PUG este de a identifica o listă de proiecte prioritare (extindere rețele, modernizare drumuri) care ar deveni eligibile sau ar avea un punctaj superior dacă ar fi depuse în parteneriat metropolitan.

Un beneficiu concret ar fi dezvoltarea proiectelor de infrastructură de transport la scară regională. Presiunea pe DJ203I, care leagă Luciu de Cilibia și Pogoanele, este o problemă ce depășește

capacitatea unei singure comune. Într-un cadru metropolitan, modernizarea coridorului, crearea de piste pentru biciclete sau dezvoltarea unui sistem de transport public ar putea fi abordate integrat. Consecința ar fi o îmbunătățire radicală a accesibilității. Un alt exemplu este managementul deșeurilor, unde un sistem integrat ar fi mai eficient. Implicația pentru PUG este de a sublinia aceste sinergii și de a arăta cum proiectele locale pot căpăta o anvergură superioară într-o viziune metropolitană.

Un alt avantaj constă în optimizarea și extinderea serviciilor publice. Problema multor comune rurale este dificultatea de a asigura accesul la servicii specializate (medicale, sociale) din cauza unui bazin demografic prea mic. Într-o zonă metropolitană, aceste servicii ar putea fi organizate în comun. De exemplu, s-ar putea înființa un serviciu mobil de asistență medicală care să deservească mai multe comune sau o poliție locală metropolitană cu acoperire mai bună. Consecința ar fi creșterea calității vieții, fără a împovăra bugetul unei singure comune. Implicația pentru PUG este de a identifica deficitele de servicii publice care ar putea fi rezolvate printr-o abordare metropolitană, oferind argumente concrete pentru cooperare.



Figură 2 - Beneficii Potențiale ale Cooperării Metropolitane SURSA: proiectant

8.3. Provocări și Riscuri Asociate: Perspective Administrative, Politice și Financiare

CONSTATAREA ESENȚIALĂ este că beneficiile cooperării metropolitane vin la pachet cu provocări și riscuri ce trebuie evaluate atent.

PRINCIPALA PROBLEMĂ este riscul pierderii parțiale a autonomiei decizionale. Deciziile strategice privind proiectele majore se iau într-un consiliu metropolitan, unde comuna Luciu ar avea o putere de vot redusă.

CONSECINȚA este că interesele comunei ar putea fi marginalizate în favoarea polului urban. Implicația pentru PUG este de a sublinia importanța negocierii unui statut de asociere care să



garanteze o reprezentare echitabilă și mecanisme de protecție pentru interesele comunităților mici.

O a doua provocare majoră este de natură financiară. Aderarea la o zonă metropolitană implică obligația de a contribui la bugetul asociației. Problema este că această contribuție poate reprezenta o povară pentru o comună cu venituri proprii reduse. Consecința este că resursele financiare locale ar putea fi redirecționate către aparatul administrativ metropolitan. O analiză cost-beneficiu riguroasă este necesară pentru a determina dacă beneficiile depășesc costurile. Implicația pentru PUG este de a recomanda realizarea unui studiu de impact bugetar detaliat înainte de decizia de aderare.

În final, există provocări administrative și politice. Coordonarea între multiple primării, cu viziuni politice diferite, poate fi anevoioasă. Problema constă în birocrăția suplimentară generată de necesitatea de a obține avize și acorduri de la toți membrii. Consecința poate fi o încetinire a procesului decizional. Riscurile politice sunt semnificative: o schimbare de majoritate politică poate bloca proiecte. Implicația pentru PUG este că succesul unei zone metropolitane depinde critic de stabilitatea politică și de capacitatea de a construi un consens pe termen lung. Această analiză fundamentează trecerea către capitolul următor, care va explora proiecte concrete de interes comun.

9. PROPUNERI DE PROIECTE COMUNE DE INTERES TERITORIAL

CONSTATAREA FACTUALĂ de la care pornește acest capitol este că problemele structurale ale Comunei Luciu, precum presiunea asupra infrastructurii de transport, gestionarea deficitară a resurselor de mediu sau lipsa de diversificare economică, nu pot fi rezolvate prin acțiuni izolate, strict în cadrul limitelor administrative.

PROBLEMA CLARĂ este că aceste provocări au o natură transfrontalieră, impactând și fiind influențate de localitățile învecinate (Pogoanele, Cilibia, Padina).

CONSECINȚA DIRECTĂ este că proiectele de anvergură teritorială, care ar putea genera cele mai mari beneficii, necesită soluții și finanțări comune, depășind capacitatea unui singur UAT. Implicația pentru PUG este de a transcende rolul de simplu instrument de reglementare locală și de a deveni un catalizator pentru cooperarea regională, prin identificarea și fundamentarea unui portofoliu de proiecte strategice comune, care să structureze dezvoltarea la o scară funcțională, nu doar administrativă.

Acest capitol structurează, pe baza sintezei diagnosticului, patru direcții strategice de acțiune care necesită un efort colaborativ și care pot constitui baza unui portofoliu de proiecte intercomunale. Aceste propuneri nu au valoarea unor studii de fezabilitate, ci conturează conceptele de proiect, obiectivele, partenerii potențiali și beneficiile la scară micro-regională. Ipoteza de lucru este că finanțările majore, în special cele din fonduri europene, sunt mai ușor de accesat pentru proiecte integrate, care demonstrează o viziune de dezvoltare teritorială coerentă.

9.1. Infrastructură de transport intercomunală

CONSTATAREA FACTUALĂ, detaliată în capitolele privind navetismul și conflictele funcționale, este că drumul județean DJ203I reprezintă coloana vertebrală a mobilității în micro-regiune, preluând fluxuri zilnice intense de navetism pentru muncă și educație între Cilibia, Luciu și Pogoanele. Problema clară este că acest drum, în special pe tronsoanele care tranzitează intravilanele, nu mai corespunde cerințelor de trafic actuale (peste 300 de vehicule în orele de vârf), generând congestii, riscuri de siguranță pentru pietoni și o degradare a calității locuirii. Consecința este o accesibilitate redusă și costuri crescute de transport. Implicația pentru PUG este

de a propune un proiect integrat de modernizare a coridorului DJ203I, un demers care nu poate fi realizat decât printr-un parteneriat între cele trei UAT-uri și administratorul drumului, Consiliul Județean Buzău. Un astfel de proiect comun ar trebui să urmărească trei obiective strategice:

1. **Fluidizare și Siguranță Rutieră:** Lărgirea platformei drumului pe anumite sectoare critice și implementarea de măsuri de calmare a traficului (sensuri giratorii, limitări de viteză).
2. **Siguranță Pietonală:** Crearea de trotuare continue și sigure pe toată lungimea intravilanelor traversate, pentru a proteja pietonii.
3. **Mobilitate Durabilă:** Integrarea unei piste pentru biciclete care să conecteze localitățile, răspunzând politicilor europene.

Pentru PUG, acest proiect impune rezervarea în planșele de reglementări a coridoarelor de teren necesare pentru aceste modernizări și includerea sa ca proiect strategic prioritar, eligibil pentru finanțare din Programul Regional sau Programul Național de Investiții "Anghel Saligny".

Pe lângă infrastructura rutieră, serviciul de transport public este subdimensionat. Problema este dependența de transportul individual (peste 85% din deplasările motorizate), cu efecte negative de cost, poluare și congestie. Consecința este o alternativă neatractivă la mașina personală. Implicația pentru PUG este de a propune crearea unui serviciu de transport public intercomunal eficient, gestionat printr-o Asociație de Dezvoltare Intercomunitară (ADI), care să includă achiziția de microbuze moderne, un orar cadenciat și un sistem de ticketing integrat. PUG-ul trebuie să prevadă în fiecare localitate spațiile necesare pentru stații moderne și terminale. O altă componentă este dezvoltarea mobilității velo. Problema este lipsa infrastructurii dedicate. Propunerea este dezvoltarea unei rețele de piste pentru biciclete care să conecteze Luciu cu Pogoanele, Cilibia și Valea Călmățuiului. Implicația pentru PUG este de a rezerva culoarele necesare în paralel cu drumurile existente.

9.2. Management Integrat al Deșeurilor și Apelor

CONSTATAREA FACTUALĂ este că gestionarea deșeurilor și a apelor uzate la nivel rural este inefficientă și costisitoare prin soluții individuale.

PROBLEMA CLARĂ este că o platformă de compostare sau o stație de sortare nu este rentabilă pentru o singură comună.

CONSECINȚA este o rată scăzută de reciclare și un impact negativ asupra mediului. Implicația pentru PUG este de a susține dezvoltarea de proiecte integrate la scară micro-regională. Un proiect strategic ar putea viza un sistem integrat de management al deșeurilor pentru UAT-urile Luciu, Pogoanele, Padina și Cilibia, incluzând:

- O stație de sortare centralizată.
- O platformă de compostare pentru deșeuri biodegradabile.
- Campanii comune de conștientizare.

Problema principală este identificarea unui amplasament acceptabil. O posibilă localizare este în KILO_CAROUL [Xo9, Yo2], într-o zonă de servicii, la distanță de zonele locuite. Implicația pentru PUG-ul comunei Luciu este de a identifica și rezerva un astfel de teren, condiționând amplasarea de un studiu de impact riguros.

O problemă similară există în domeniul apelor uzate, unde stațiile de epurare mici sunt mai puțin eficiente. Un proiect comun pe termen lung ar putea explora fezabilitatea conectării rețelelor de canalizare la o stație de epurare regională. Consecința ar fi reducerea costurilor de operare și o calitate superioară a apei epurate. Implicația pentru PUG este de a planifica rețelele de canalizare astfel încât să permită viitoare interconectări. De asemenea, gestionarea apelor pluviale necesită o abordare integrată la nivel de bazin hidrografic, pentru a preveni inundațiile locale. Problema este că lucrările dintr-un UAT pot agrava situația în aval. Un proiect comun ar trebui să propună un sistem coerent de canale și bazine de retenție la scara întregului bazin hidrografic. Implicația pentru PUG este de a integra hărțile de risc la inundații și de a condiționa orice dezvoltare nouă de realizarea unor sisteme de retenție și infiltrare a apelor pluviale la nivel de parcelă.

9.3. Coridoare Ecologice și Parcuri Regionale

CONSTATAREA FACTUALĂ este valoarea excepțională a coridorului ecologic format de râul Călmățui și situl Natura 2000 "Valea Călmățuiului" (ROSCI0172, ROSPA0065), care traversează KILO_CAROURILE [Xo8, Yo3] și [Xo9, Yo3].

PROBLEMA CLARĂ este managementul fragmentat al acestui coridor, fiecare UAT având politici necoordonate.

CONSECINȚA este vulnerabilitatea crescută a ecosistemului. Implicația pentru PUG este de a propune un proiect comun de protecție și valorificare durabilă, precum crearea unui "Parc Natural Regional Valea Călmățuiului". Acesta ar necesita un parteneriat între comunele Luciu și Padina, Consiliul Județean și autoritățile de mediu. Obiectivele ar fi:

1. Management unitar al ariei protejate.
2. Implementarea de proiecte de reconstrucție ecologică.
3. Dezvoltarea ecoturismului de mic impact.

Deși complexitatea administrativă este o problemă, inacțiunea duce la degradarea patrimoniului. Implicația pentru PUG-urile ambelor comune este de a delimita acest teritoriu ca zonă cu statut special.

Pe lângă coridorul principal, există o rețea de coridoare ecologice secundare, adesea întrerupte de infrastructură. Problema este fragmentarea habitatelor. Un proiect comun de refacere a conectivității ar putea include plantarea de perdele forestiere și amenajarea de "pași" pentru faună. Consecința ar fi creșterea rezilienței ecosistemelor. Implicația pentru PUG este de a cartografia aceste coridoare și de a introduce în RLU reguli care să protejeze continuitatea lor. Beneficiile economice ale proiectelor de mediu sunt semnificative: un parc regional devine o atracție turistică, iar perdelele forestiere protejează culturile agricole. Implicația finală este că PUG-ul trebuie să prezinte măsurile de mediu ca o componentă esențială a unei strategii de dezvoltare durabilă.

9.4. Proiecte de Dezvoltare Turistică Regională

CONSTATAREA FACTUALĂ este potențialul turistic nevalorificat al micro-regiunii.

PROBLEMA CLARĂ este abordarea izolată a punctelor de atracție: siturile arheologice de la Caragele (cod LMI BZ-I-s-B-02209 și BZ-I-s-B-02210), Valea Călmățuiului și obiectivele de patrimoniu din comunele vecine nu sunt conectate într-un produs turistic coerent.

CONSECINȚA este o atractivitate aproape nulă. Implicația pentru PUG este de a propune proiecte comune care să le integreze într-o rețea funcțională. Un proiect strategic ar putea fi



crearea unui "Traseu turistic tematic al Văii Călmățuiului", combinând componenta naturală cu cea cultural-istorică, pornind din zona siturilor arheologice de la Caragele (KILO_CAROU [Xo8, Yo5]). Proiectul ar necesita o colaborare strânsă între UAT-uri pentru marcarea unitară a traseului, amenajarea de puncte de informare și crearea unui brand comun.

Dezvoltarea turistică necesită și o infrastructură de evenimente. Un proiect comun ar putea viza organizarea unui festival anual al micro-regiunii, organizat prin rotație în fiecare comună parteneră, pentru a crește vizibilitatea zonei și a stimula producătorii locali. Problema este asigurarea sustenabilității organizatorice. Consecința este că succesul depinde de crearea unei asociații de promovare turistică regională. Implicația pentru PUG este de a identifica și rezerva spațiile publice adecvate pentru astfel de evenimente. Toate aceste proiecte necesită o estimare a costurilor și identificarea surselor de finanțare. Modernizarea DJ203I ar putea fi acoperită prin programe naționale, sistemul de deșeuri prin fonduri de mediu, iar proiectele turistice prin programe de tip LEADER. Problema finală este capacitatea administrativă redusă a primăriilor. Implicația este că o formă de asociere devine indispensabilă pentru a atrage și implementa finanțări complexe.

10. MĂSURI ȘI INSTRUMENTE DE COORDONARE A DEZVOLTĂRII

CONSTATAREA FACTUALĂ de la care pornește acest capitol este că problemele teritoriale identificate—conflictele de utilizare a terenului la limita administrativă, presiunea pe infrastructura de transport și necesitatea protejării coridoarelor ecologice—nu pot fi soluționate eficient în mod izolat, de către o singură unitate administrativ-teritorială.

PROBLEMA CLARĂ este absența unor mecanisme formale și durabile de cooperare inter-comunală, care să permită o planificare și o gestionare coordonată a dezvoltării la o scară teritorială funcțională.

CONSECINȚA DIRECTĂ este perpetuarea dezvoltărilor necoordonate, fragmentarea investițiilor publice și ratarea oportunităților de a atrage finanțări pentru proiecte de anvergură regională. Implicația pentru PUG este de o importanță strategică: pe lângă reglementările aplicabile strict pe teritoriul Comunei Luciu, documentația trebuie să propună și să fundamenteze un set de instrumente juridice, de planificare și administrative care să faciliteze instituționalizarea cooperării cu localitățile învecinate (Pogoanele, Cilibia, Padina).

Metodologia acestui capitol se concentrează pe evaluarea oportunității aplicării instrumentelor de cooperare în contextul specific al zonei de studiu, pe baza cadrului legislativ existent. Sursele de informare sunt Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și Legea administrației publice locale nr. 215/2001. Pentru fiecare dintre cele trei categorii de instrumente analizate—acorduri de cooperare, planuri de amenajare zonale și asociații de dezvoltare—sunt evaluate avantajele, dezavantajele și relevanța pentru problemele identificate. Acest demers operaționalizează viziunea de dezvoltare, oferind autorităților locale o foaie de parcurs pentru a trece de la planificarea izolată la guvernanta teritorială colaborativă.

10.1. Acorduri de Cooperare și Parteneriate Contractuale

CONSTATAREA FACTUALĂ este că Legea administrației publice locale permite UAT-urilor să încheie acorduri de cooperare pentru realizarea în comun a unor competențe.

PROBLEMA CLARĂ pentru zona Luciu este că, deși există probleme comune evidente (gestionarea traficului pe DJ203I, protejarea Văii Călmățuiului), cooperarea se desfășoară informal și punctual.

CONSECINȚA este lipsa de predictibilitate și de angajament pe termen lung, orice inițiativă fiind vulnerabilă la schimbările de priorități politice. Implicația pentru PUG este de a sugera domenii specifice în care astfel de acorduri aduc beneficii concrete, reprezentând cea mai flexibilă modalitate de a formaliza un parteneriat pentru un obiectiv definit.

Tabel – Analiză comparativă a tipurilor de acorduri de cooperare

Tip Acord	Descriere	Avantaje	Dezavantaje	Aplicabilitate pentru Luciu
Contract de Asociere	Parteneriat formal pentru realizarea unui proiect sau serviciu comun, cu contribuții definite.	Cadru juridic solid; responsabilități clare; eligibilitate crescută la finanțări.	Birocrație ridicată; rigiditate în implementare; necesită consens pe detalii.	Modernizarea DJ203I; Sistem de transport public intercomunal.
Protocol de Colaborare	Acord de intenție, mai puțin formal, care stabilește principii generale de cooperare.	Flexibilitate; rapiditate în încheiere; inițiază dialogul.	Lipsa obligativității juridice; risc de neimplementare.	Armonizarea PUG-urilor la limită; Schimb de bune practici.
Parteneriat Public-Privat	Contract pe termen lung între o autoritate publică și un partener privat	Atragere de capital și expertiză privată; partajarea riscurilor.	Complexitate ridicată în negociere și monitorizare; costuri pe termen lung.	Dezvoltarea unui parc agro-industrial; Managementul deșeurilor.

Tip Acord	Descriere	Avantaje	Dezavantaje	Aplicabilitate pentru Luciu
	pentru un proiect de interes public.			

Un domeniu prioritar pentru un acord de cooperare este gestionarea infrastructurii de transport. Conflictele identificate, precum discontinuitatea drumurilor la limita administrativă sau necesitatea optimizării transportului public, necesită o abordare coordonată. Un acord între Comuna Luciu și primăriile Orașului Pogoanele și Comunei Cilibia trebuie să stabilească:

- Un plan comun de întreținere a drumurilor de legătură;
- Un program de transport public co-finanțat;
- Reguli comune pentru traficul greu.

Problema este definirea unui mecanism de finanțare echitabil. Consecința lipsei unui acord este că fiecare primărie va continua să gestioneze doar tronsonul propriu. Implicația pentru PUG este de a evidenția aceste coridoare ca fiind de interes intercomunal și de a recomanda formalizarea cooperării.

Resursele de mediu reprezintă un alt domeniu critic. Râul Călmățui și situl Natura 2000 aferent sunt un patrimoniu natural comun pentru comunele Luciu și Padina. Problema este că măsurile de protecție unilaterale pot fi anulate de lipsa unor măsuri similare în comuna vecină. Un acord de cooperare trebuie să instituie reguli comune pentru utilizarea terenurilor din zona de protecție a râului, să faciliteze proiecte comune de ecoturism (trasee) și să permită aplicarea în comun pentru finanțări pe axele de mediu. Consecința lipsei de coordonare este riscul degradării ecosistemului. Implicația pentru PUG este de a delimita această zonă ca având un regim special, care necesită un management coordonat, și de a recomanda explicit încheierea unui acord.

10.2. Planuri de Amenajare a Teritoriului Zonale (PATZ)

CONSTATAREA FACTUALĂ este că Legea nr. 350/2001 prevede posibilitatea elaborării Planurilor de Amenajare a Teritoriului Zonale (PATZ) pentru teritorii care depășesc o singură unitate administrativă. Problema clară în micro-regiunea Luciu este existența unor zone de interes

comun (coridorul DJ203I, zona Văii Călmățuiului) reglementate fragmentat de PUG-uri diferite. Consecința este apariția unor reguli de urbanism neunitare. Implicația pentru PUG este de a identifica și delimita aceste zone de interes intercomunal și de a propune inițierea unui PATZ ca instrument superior de planificare, capabil să stabilească un set de reguli coerente.

Un PATZ de coordonare pentru coridorul DJ203I, elaborat în comun de UAT-urile Luciu, Pogoanele și Cilibia, sub coordonarea Consiliului Județean Buzău, trebuie să abordeze în mod integrat trei teme prioritare: A. Stabilirea unui regim de construire unitar de-a lungul drumului pentru a controla urbanizarea difuză; B. Proiectarea unei rețele de transport coerente (calmare trafic, piste de biciclete); C. Definirea zonelor pentru dezvoltări economice strategice. Problema în acest demers este complexitatea administrativă și costurile de elaborare. Consecința amânării este accentuarea dezvoltării haotice. Implicația pentru PUG este de a include o recomandare fermă pentru demararea acestui PATZ, acoperind KILO_CAROURILE de la [Xo7, Yo7] (limita nordică cu Cilibia) până la [Xo8, Yo3] (limita sudică cu Pogoanele).

Un al doilea PATZ necesar vizează zona de protecție a sitului Natura 2000 "Valea Călmățuiului", având un caracter de conservare. Obiectivele sale trebuie să includă:

- a) Delimitarea precisă a zonelor de protecție integrală, tampon și de dezvoltare durabilă;
- b) Stabilirea unui set de reguli clare privind activitățile permise și interzise;
- c) Integrarea planului de management al ariei protejate în reglementări urbanistice.

Problema este armonizarea intereselor de conservare cu cele de dezvoltare economică ale comunităților locale (Luciu și Padina). "Propunerile de dezvoltare care depășesc limita administrativă trebuie corelate cu cele pentru teritoriile vecine sau se inițiază un studiu la scară mai largă." [paraphrase: MINISTERUL LUCRĂRIILOR PUBLICE ȘI AMENAJĂRII TERITORIULUI, "GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL - CADRU AL PLANULUI URBANISTIC GENERAL", 1999]. Consecința lipsei planului este o protecție formală, dar ineficientă. Implicația pentru PUG este de a prelua un regim de protecție strict, până la elaborarea unui PATZ dedicat.

10.3. Asociații de Dezvoltare Intercomunitară (ADI) și Guvernanță Colaborativă

CONSTATAREA FACTUALĂ este că Legea administrației publice locale nr. 215/2001 reglementează Asociațiile de Dezvoltare Intercomunitară (ADI) ca principal instrument de cooperare instituționalizată pentru furnizarea de servicii publice. Problema clară în zona Luciu este că nevoile comune (apă-canal, salubritate, transport) sunt gestionate fragmentat. Consecința este o eficiență redusă și costuri mari. Implicația pentru PUG este de a evalua oportunitatea înființării unei ADI la nivel micro-regional (Luciu-Pogoanele-Padina-Cilibia) ca vehicul pentru atragerea de investiții și operarea coordonată a serviciilor.

O ADI pentru serviciile de utilități publice ar oferi avantaje considerabile prin unirea resurselor, crescând capacitatea de a pregăti și co-finanța proiecte de anvergură (extindere rețele, stații de epurare). Problema este complexitatea înființării, care necesită un aparat administrativ propriu și consens politic constant. Transferul operării serviciilor către ADI implică o negociere atentă a tarifelor și a standardelor de calitate. Consecința este că, deși beneficiile pe termen lung sunt evidente, efortul administrativ pe termen scurt poate fi descurajant. Implicația pentru PUG este de a recomanda inițierea unui dialog formal între primăriile din zonă.

Dincolo de instrumentele juridice, este esențială crearea unui cadru de guvernanță colaborativă. Problema actuală este lipsa platformelor de dialog structurat. Consecința este că deciziile cu impact teritorial se iau izolat. O măsură eficientă ar fi instituirea unor întâlniri trimestriale între primarii și echipele tehnice din comunele învecinate, cu o agendă axată pe proiecte comune. Această platformă ar putea evolua ulterior către o structură formalizată. Implicația finală pentru PUG este că, deși stabilește reguli spațiale, succesul implementării depinde de calitatea dialogului inter-instituțional. Acesta este fundamentul pe care se construiește sinteza propunerilor din capitolul următor.

11. SINTEZA PROPUNERILOR ȘI DIRECȚII STRATEGICE

CONSTATAREA FACTUALĂ de la care pornește această sinteză este că localitatea Luciu se află la o răscruce: pe de o parte, se confruntă cu un declin demografic (indice de îmbătrânire de 178,3) și o dependență economică de polii urbani (45% din populația ocupată face naveta), iar pe de altă parte, deține un potențial considerabil legat de resursele agricole și de patrimoniul natural al Văii Călmățuiului.

PROBLEMA CLARĂ este articularea acestor elemente contradictorii într-o viziune de viitor realistă și acționabilă.

CONSECINȚA unei abordări fragmentate ar fi perpetuarea tendințelor negative și ratarea oportunităților. Implicația fundamentală pentru PUG este, prin urmare, de a oferi o "coloană vertebrală" strategică, o foaie de parcurs care să ghideze toate reglementările urbanistice ce vor fi detaliate în Regulamentul Local de Urbanism.

Metodologia de sinteză este una integratoare, consolidând diagnosticul într-o perspectivă strategică. Se pornește de la o analiză SWOT la scară teritorială, care distilează concluziile capitolelor anterioare în patru categorii clare: puncte tari, puncte slabe, oportunități și amenințări. Pe baza acestei diagnoze, se formulează o viziune de dezvoltare intercomunală, care poziționează Comuna Luciu în contextul său funcțional real, nu doar administrativ. În final, această viziune este operaționalizată printr-un set de priorități de intervenție, ierarhizate pe termen scurt, mediu și lung. Fiecare propunere este direct legată de o problemă sau oportunitate identificată, asigurând o trasabilitate completă de la analiză la strategie. Acest demers asigură că PUG-ul devine un instrument proactiv de dezvoltare teritorială.

11.1. Analiza SWOT Teritorială: Sinteza Diagnosticului

Analiza SWOT (Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats) sintetizează diagnosticul teritorial al comunei Luciu, oferind o imagine clară a factorilor endogeni și exogeni care îi influențează dezvoltarea. Această matrice este instrumentul esențial pentru fundamentarea viziunii strategice, fiecare punct fiind susținut de datele prezentate în capitolele anterioare.

Punctele Tari (Strengths) reprezintă atuurile interne, resursele și capacitățile pe care comuna le poate valorifica. Constatarea principală este că resursa funciară agricolă, caracterizată prin

terenuri de bună calitate, reprezintă cel mai important activ economic. Problema este că valoarea adăugată generată de agricultură este redusă, din cauza lipsei procesării la nivel local, peste 70% din activitatea economică fiind concentrată în sectorul primar. Un alt punct tare este poziționarea adiacentă ariei protejate Valea Călmățuiului (ROSCIO172, ROSPA0065), un activ de mediu și peisagistic cu potențial pentru ecoturism. Implicația strategică este că orice viziune de dezvoltare trebuie să aibă ca piloni agricultura cu valoare adăugată și valorificarea durabilă a patrimoniului natural.

Punctele Slabe (Weaknesses) sunt vulnerabilitățile interne care trebuie adresate. Constatarea critică este declinul și îmbătrânirea demografică (populație de 2.587 de locuitori), cuplate cu o puternică dependență economică de polii urbani (45% navetism). Problema este erodarea capitalului uman și a vitalității economice locale. Alte puncte slabe includ o infrastructură edilitară incompletă în satele componente, în special rețeaua de canalizare, o diversitate redusă a serviciilor și o capacitate administrativă limitată pentru a atrage și gestiona proiecte complexe. Implicația strategică este necesitatea unor politici active de revitalizare demografică și economică, precum și de modernizare accelerată a infrastructurii de bază.

Oportunitățile (Opportunities) sunt factori externi pe care comuna îi poate valorifica. Oportunitatea majoră este accesul la fonduri europene și naționale pentru dezvoltare rurală, mediu și infrastructură, care pot finanța proiectele de modernizare. O altă oportunitate este creșterea cererii pentru produse agricole locale, ecologice și pentru turism rural. De asemenea, cadrul legal care încurajează cooperarea inter-comunală (ADI, PATZ) reprezintă o oportunitate pentru a rezolva problemele de scară, cum ar fi modernizarea infrastructurii de transport sau managementul deșeurilor. Implicația strategică este că dezvoltarea viitoare depinde în mod crucial de capacitatea de a atrage resurse externe și de a colabora cu UAT-urile vecine.

Amenințările (Threats) sunt factori externi care pot afecta negativ dezvoltarea. Amenințarea principală este concurența din partea polilor urbani mai mari (Buzău, Pogoanele), care atrag forța de muncă calificată și investițiile. Alte amenințări includ schimbările climatice, cu impact direct asupra agriculturii (risc de secetă, fenomene extreme), instabilitatea politicilor agricole la nivel național și european, și continuarea tendințelor de depopulare a zonelor rurale la nivel național. Implicația strategică este necesitatea de a construi o economie locală rezilientă, de a implementa măsuri de adaptare la schimbările climatice și de a crește calitatea vieții pentru a deveni o alternativă rezidențială atractivă.

Tabel – Matricea SWOT sintetică pentru Comuna Luciu

Puncte Tari (Strengths)	Puncte Slabe (Weaknesses)	Oportunități (Opportunities)	Amenințări (Threats)
1. Resursă funciară agricolă de înaltă calitate.	1. Declin și îmbătrânire demografică accentuată.	1. Acces la finanțări UE și naționale pentru dezvoltare rurală.	1. Concurența polilor urbani pentru forța de muncă și investiții.
2. Poziționare adiacentă sitului Natura 2000 Valea Călmățuiului.	2. Dependență economică ridicată de navetism.	2. Creșterea cererii pentru produse agricole locale și ecoturism.	2. Impactul schimbărilor climatice asupra agriculturii (secetă).
3. Conectivitate rutieră bună la nivel micro-regional (DJ203I, DJ214A).	3. Infrastructură edilitară incompletă (canalizare).	3. Cadrul legal favorabil cooperării inter-comunale (ADI, PATZ).	3. Instabilitatea politicilor agricole și a pieței.
4. Patrimoniu arheologic valoros (siturile LMI de la Caragele).	4. Diversitate economică redusă, dominată de agricultură primară.	4. Poziționarea pe o axă secundară de dezvoltare conform PATJ.	4. Continuarea tendințelor de depopulare a zonelor rurale.

11.2. Viziune de Dezvoltare Intercomunală

CONSTATAREA FUNDAMENTALĂ a analizelor este că viitorul Comunei Luciu nu poate fi planificat în izolare. Problema actuală este lipsa unei viziuni comune cu localitățile învecinate, dezvoltarea fiind fragmentată. Propunerea strategică este ca, prin acest PUG, Comuna Luciu să-și asume rolul de inițiator al unui dialog pentru o dezvoltare coordonată, axată pe complementaritate. Consecința pe termen lung ar fi crearea unei micro-regiuni funcționale, mai

attractive și mai reziliente. Implicația pentru PUG este de a integra în reglementările sale mecanisme care să faciliteze această cooperare.

Viziunea de dezvoltare pentru Comuna Luciu în orizontul de timp 2035 poate fi articulată pe trei piloni strategici, direct derivați din analiza SWOT.

- a) Pilonul 1: Comuna Verde și Productivă. Acest pilon vizează consolidarea rolului agricol al comunei, dar prin trecerea la o agricultură sustenabilă și prin dezvoltarea procesării locale. Viziunea include atragerea de investiții în unități de prelucrare a legumelor, crearea unui brand local pentru produsele agricole și dezvoltarea agriculturii ecologice. Tot aici se înscrie valorificarea potențialului turistic al Văii Călmățuiului, prin crearea unei infrastructuri minimale de primire (trasee marcate, puncte de observare) și promovarea ecoturismului în parteneriat cu comuna Padina. Acest pilon răspunde punctelor tari (teren agricol, patrimoniu natural) și oportunităților (cererea de produse locale și ecoturism).
- b) Pilonul 2: Comuna Conectată și Accesibilă. Acest pilon se concentrează pe reducerea dependenței de polii urbani prin îmbunătățirea calității vieții la nivel local și prin optimizarea conectivității. Viziunea include modernizarea infrastructurii rutiere (DJ203I) în parteneriat cu Consiliul Județean, dezvoltarea unui transport public intercomunal eficient cu Pogoanele și Cilibia, extinderea completă a rețelelor de utilități și asigurarea accesului la internet de mare viteză. Acest pilon adresează direct punctele slabe (dependența de navetism, infrastructura deficitară) și amenințările (marginalizarea).
- c) Pilonul 3: Comuna Rezilientă și Comunitară. Acest pilon vizează creșterea coeziunii sociale și a capacității de adaptare a comunității. Viziunea include revitalizarea centrului civic, crearea de spații publice de calitate, sprijinirea inițiativelor locale și dezvoltarea de servicii sociale adaptate unei populații în proces de îmbătrânire. De asemenea, include implementarea de măsuri de adaptare la schimbările climatice, precum sisteme de irigații performante sau perdele forestiere de protecție. Acest pilon răspunde punctelor slabe (declin demografic, coeziune socială redusă) și amenințărilor (schimbări climatice).

11.3. Priorități de Intervenție și Plan de Acțiune

Constatarea este că viziunea de dezvoltare trebuie operaționalizată printr-un plan de acțiune cu priorități clare, pentru a evita dispersia resurselor. Problema este ierarhizarea intervențiilor într-un context cu resurse limitate. Propunerea este de a grupa proiectele și măsurile pe trei orizonturi

de timp, pe baza unor criterii de urgență, impact și fezabilitate. Consecința acestei ierarhizări este crearea unei foi de parcurs clare pentru administrația locală. Implicația pentru PUG este că Regulamentul Local de Urbanism va trebui să creeze cadrul normativ pentru implementarea acestor proiecte prioritare.

Priorități pe termen scurt (0-3 ani): Acțiuni cu impact imediat și pregătirea proiectelor mari.

- Finalizarea și aprobarea actualizării PUG, incluzând în RLU zonele de protecție (terenuri agricole, coridor ecologic) și reglementările necesare pentru a ghida dezvoltarea conform viziunii.
- Inițierea unui acord de cooperare cu primăriile Pogoanele și Cilibia pentru optimizarea transportului public pe axa DJ203I.
- Elaborarea și depunerea spre finanțare a proiectelor pentru extinderea rețelei de apă și canalizare în satele componente, prin programe naționale sau europene.
- Realizarea unui studiu de fezabilitate pentru un centru de colectare și procesare primară a legumelor.
- Amenajarea și marcarea unui prim traseu ecoturistic în Valea Călmățuiului, în parteneriat cu comuna Padina.

Priorități pe termen mediu (3-7 ani): Consolidarea dezvoltării și implementarea proiectelor de infrastructură.

- Implementarea proiectului integrat de modernizare a DJ203I și a drumurilor comunale, pe baza unui parteneriat intercomunal.
- Construirea centrului de colectare și procesare a legumelor, potențial în parteneriat public-privat.
- Dezvoltarea infrastructurii de primire turistică (exemplu: o pensiune agroturistică model, cu sprijin public) și crearea unui brand turistic pentru "Valea Călmățuiului".
- Revitalizarea centrului civic al comunei Luciu, prin reabilitarea spațiilor publice și atragerea de noi servicii de proximitate.



Priorități pe termen lung (7-10+ ani): Proiecte strategice cu impact transformator.

- Dezvoltarea unui parc agro-industrial sau logistic în zona de acces la drumurile județene, în parteneriat cu investitori privați.
- Implementarea unui sistem de irigații la scară largă, ca măsură de adaptare la secetă, printr-un proiect regional.
- Consolidarea rolului comunei într-o structură de cooperare micro-regională funcțională (de tip ADI), cu servicii și proiecte gestionate în comun.

Această ierarhizare oferă o perspectivă clară, permițând trecerea la capitolul final, care va detalia modul în care aceste direcții strategice vor fundamenta în mod concret prevederile PUG.

12. CONCLUZII ȘI ROLUL STUDIULUI ÎN FUNDAMENTAREA PUG

Acest capitol final al studiului de fundamentare este o sinteză operațională. Constatarea factuală centrală, extrasă din analize, este că teritoriul Comunei Luciu (cod SIRUTA 47300) funcționează ca un sistem deschis, dependent de polii urbani și supus unor presiuni de urbanizare necoordonată. Problema clară este că dezvoltarea este reactivă și inefficientă, fiind generată de lipsa unei viziuni integrate la scară micro-regională. Consecința este că problemele identificate, de la declinul demografic la conflictele de utilizare a terenului, sunt simptome ale acestei lipse de coordonare. Implicația capitală pentru Planul Urbanistic General este necesitatea de a transforma documentația dintr-un set de reguli de construire într-un instrument strategic proactiv. Acest capitol distilează diagnosticul în concluzii, le traduce în recomandări acționabile pentru Regulamentul Local de Urbanism (RLU) și stabilește un cadru de implementare și monitorizare.

12.1. Sinteza Concluziilor

CONSTATAREA FACTUALĂ principală, agregată din analizele demografice și de mobilitate, este eroziunea funcțională a Comunei Luciu. Cu o populație în declin, un indice de îmbătrânire demografică de 178,3 și cu 45% din forța de muncă activă făcând naveta către Pogoanele și Buzău, comuna funcționează preponderent ca o localitate-satelit rezidențială.

PROBLEMA CLARĂ este că statutul său formal de centru de servicii (Rang IV, conform Legii 351/2001) nu este susținut de o arie de influență reală. Consecința este o vulnerabilitate economică accentuată și o calitate a vieții dependentă de accesibilitatea externă. Implicația pentru PUG este una de verdict: planificarea trebuie să se bazeze pe rolul real, nu pe cel teoretic, iar strategia trebuie să aleagă între două direcții:

- acceptarea rolului de satelit, cu focus pe calitatea locuirii și conectivitate
- definirea unei nișe economice specifice (servicii agricole avansate, agroturism) pentru a reconstrui un rol funcțional propriu.

A doua constatare critică, derivată din analiza dinamicii de urbanizare, este fragmentarea teritorială cauzată de urbanizarea difuză. Expansiunea liniară a zonelor construite de-a lungul axelor de transport DJ203I și DJ214A, în special în KILO_CAROURILE [Xo8, Yo4] și [X10, Yo5],

a scos din circuitul agricol suprafețe importante de teren arabil în ultimii 10 ani. Problema clară este utilizarea ineficientă a resursei principale—terenul agricol de calitate—și creșterea costurilor de extindere a infrastructurii edilitare. Consecința este un peisaj fragmentat, o reducere a eficienței agricole și o presiune financiară asupra bugetului local. Implicația directă pentru PUG este una de limitare: dezvoltarea rezidențială trebuie interzisă pe terenurile agricole de clasă superioară și direcționată prioritar spre completarea și densificarea vetrelor de sat existente.

A treia concluzie majoră, rezultată din analiza relațiilor inter-comunale, este absența guvernanței teritoriale coordonate. Conflictele funcționale la limita administrativă, discontinuitățile rețelelor secundare de transport și gestionarea fragmentată a coridorului ecologic Valea Călmățuiului sunt dovezi factuale ale acestei probleme. Problema este că lipsa unui cadru de cooperare formalizat între Luciu și vecinii săi blochează rezolvarea problemelor care depășesc o singură unitate administrativă. Consecința este că fiecare PUG local rămâne o soluție parțială și ineficientă. Implicația pentru PUG-ul comunei Luciu este un verdict de necesitate: documentația trebuie să includă propuneri concrete pentru inițierea unor instrumente de cooperare, de la acorduri contractuale la susținerea elaborării unor planuri de amenajare a teritoriului zonale (PATZ) pentru zonele de interes comun.

12.2. Recomandări pentru Regulamentul Local de Urbanism (RLU)

Constatarea că dezvoltarea trebuie să se bazeze pe rolul funcțional real al comunei impune traducerea acestui principiu în reguli acționabile. Problema este cum se poate face acest lucru. Consecința strategică este că RLU trebuie să devină un instrument de management al creșterii, nu doar un cod de construire. Implicațiile concrete pentru RLU sunt următoarele decizii de reglementare:

- 1. Definirea Unităților Teritoriale de Referință (UTR) pe baza rolului funcțional.** Se recomandă delimitarea a cel puțin trei tipuri de UTR-uri pentru locuire și unul pentru agricultură: a) **UTR-L1 (Zone Centrale):** în vetrele satelor Luciu și Caragele, unde se vor permite densități mai mari (CUT maxim 0,8, POT maxim 40%) și o gamă largă de funcțiuni complementare pentru a consolida rolul de centru de proximitate. b) **UTR-L2 (Zone Rezidențiale Existente):** unde se va încuraja completarea fronturilor stradale, cu indicatori moderați (CUT maxim 0,6). c) **UTR-L3 (Zone de Expansiune Condiționată):** situate la marginea intravilanului, unde orice dezvoltare este permisă

DOAR pe baza unui PUZ care să demonstreze asigurarea completă a infrastructurii edilitare.

- 2. Introducerea unei prevederi specifice pentru dezvoltarea economică de nișă.** Se recomandă crearea unui articol în RLU care să permită amplasarea condiționată a unor funcțiuni de agroturism sau procesare primară în extravilan, DOAR pe baza unui PUZ și cu respectarea unor condiții stricte de impact.

Tabel – Sinteză propuneri UTR-uri și indicatori urbanistici recomandați

Tip UTR	Descriere	Funcțiuni Admise Principal	POT maxim	CUT maxim	Observații
L1	Zone centrale	Locuințe, Comerț, Servicii, Instituții	40%	0,8	Stimularea densificării și a mixității funcționale.
L2	Zone rezidențiale existente	Locuințe, funcțiuni complementare	35%	0,6	Prioritizarea completării țesutului urban existent.
L3	Zone de expansiune	Locuințe, dotări complementare	30%	0,5	Permis doar prin PUZ cu asigurarea integrală a utilităților.
A	Terenuri agricole	Activități agricole	5%	0,1	Doar pentru construcții anexe exploataților agricole.

Constatarea privind fragmentarea teritorială necesită măsuri de protecție a terenurilor agricole integrate în RLU. Problema este cum se poate asigura o protecție eficientă. Consecința este că RLU trebuie să conțină interdicții clare. Recomandările specifice pentru RLU sunt:

- Introducerea categoriei "Terenuri agricole de clasă superioară protejate" (Ap1). Pentru aceste zone, identificate pe baza studiului pedologic, se instituie interdicție totală de construire, cu excepția lucrărilor strict necesare agriculturii.

- Condiționarea oricărei extinderi de intravilan. Se propune un articol în RLU care specifică faptul că extinderea intravilanului prin PUZ este permisă DOAR dacă se demonstrează cumulativ: a) grad de ocupare a intravilanului existent de peste 80%; b) imposibilitatea localizării funcțiunii în intravilan; c) propunerea nu afectează terenuri din categoria Ap1.
- Reglementarea strictă a construcțiilor în extravilan. RLU trebuie să detalieze condițiile pentru construcțiile anexe exploatațiilor agricole, limitând suprafața și impunând reguli de amplasare.

Constatarea privind lipsa guvernantei coordonate se traduce în RLU prin introducerea mecanismelor de condiționare. Problema este cum poate un PUG local să stimuleze cooperarea. RLU poate acționa ca un catalizator prin:

- a) Crearea "Zonelor de Studiu Intercomunal" (ZSI). Se delimitează în PUG perimetre la limita administrativă (coridorul DJ203I, Valea Călmățuiului) care primesc statut de ZSI. RLU va specifica faptul că orice intervenție majoră în aceste zone este permisă DOAR dacă este fundamentată printr-un studiu de impact transfrontalier sau, preferabil, un PATZ comun.
- b) Introducerea condiționalității avizelor de la vecini. RLU poate specifica că, pentru investiții cu impact transfrontalier (ferme), certificatul de urbanism va solicita un punct de vedere de la consiliul local al comunei vecine, inițiind un dialog formal necesar.

12.3. Implementare și Pași Următori

Constatarea finală este că acest studiu și PUG-ul sunt instrumente, nu scopuri în sine. Problema este cum se asigură transpunerea lor în realitate. Consecința este necesitatea de a defini pași concreți post-aprobare și un mecanism de monitorizare.

Primul pas concret, imediat după aprobarea PUG, este diseminarea informației. Autoritatea locală trebuie să organizeze o campanie de informare publică, să creeze un ghid simplificat al PUG și să publice documentația în format digital, pentru a asigura o înțelegere corectă și a preveni dezvoltările neconforme.

Al doilea pas, pe termen scurt, este inițierea dialogului inter-comunal. Primăria Luciu trebuie să inițieze discuții formale cu primăriile Pogoanele, Cilibia și Padina pentru a explora oportunitatea

încheierii unor acorduri de cooperare pe temele prioritare identificate: transport, mediu, dezvoltare economică.

Al treilea pas, pe termen mediu, este pregătirea unui portofoliu de proiecte. Administrația locală trebuie să înceapă pregătirea documentațiilor tehnico-economice pentru proiectele prioritare (extinderea rețelei de canalizare), pentru a fi pregătită să aplice la apeluri de finanțare.

Monitorizarea implementării PUG este esențială pentru a permite ajustări viitoare. Problema este că, în absența unor indicatori clari, monitorizarea este subiectivă. Se propune urmărirea unui set de indicatori cheie de performanță (KPI), colectați anual și prezentați public:

1. Indicatori de presiune urbană:

- Suprafața de teren agricol scoasă anual din circuit;
- Numărul de autorizații de construire emise în extravilan. Ținta este reducerea acestor valori.

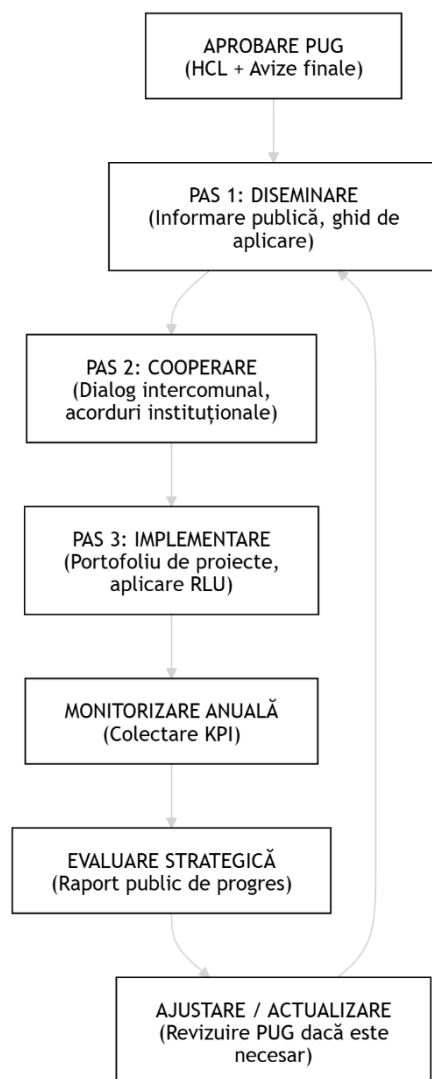
2. Indicatori demografici și de mobilitate:

- Evoluția populației rezidente;
- Soldul migratoriu;
- Procentul populației care face naveta. Ținta este stabilizarea populației.

3. Indicatori de cooperare inter-comunală:

- Numărul de acorduri de cooperare active;

- Numărul de proiecte implementate în parteneriat. Ținta este creșterea acestor valori.



Figură 3 - Bucla de implementare și monitorizare a PUG SURSA: proiectare

În final, rolul acestui studiu de fundamentare este de a servi drept piatră de temelie pentru un PUG relevant. El a oferit o diagnoză aprofundată, a identificat problemele critice și a conturat o viziune strategică bazată pe date. Provocarea reală începe odată cu aprobarea PUG: implementarea constantă și coerentă a viziunii și a regulilor stabilite, un proces care necesită voință politică, capacitate administrativă și cooperare. Succesul pe termen lung al comunei Luciu va depinde de modul în care aceste instrumente de planificare vor fi utilizate pentru a ghida activ dezvoltarea în anii următori.