

CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI MIASTA ŁUKÓW



Łuków – miasto we wschodniej Polsce, w województwie lubelskim, w powiecie łukowskim; siedziba starostwa. Był miastem królewskim Korony Królestwa Polskiego. Według danych z 31 grudnia 2010 r. miasto miało 30 373 mieszkańców. W 2009 roku zajmowało 144. miejsce wśród innych miast Polski pod względem liczby ludności, zaś pod względem powierzchni – 135. miejsce. Miasto stanowi 2,56% powierzchni powiatu i prawie 1/3 jego ludności.

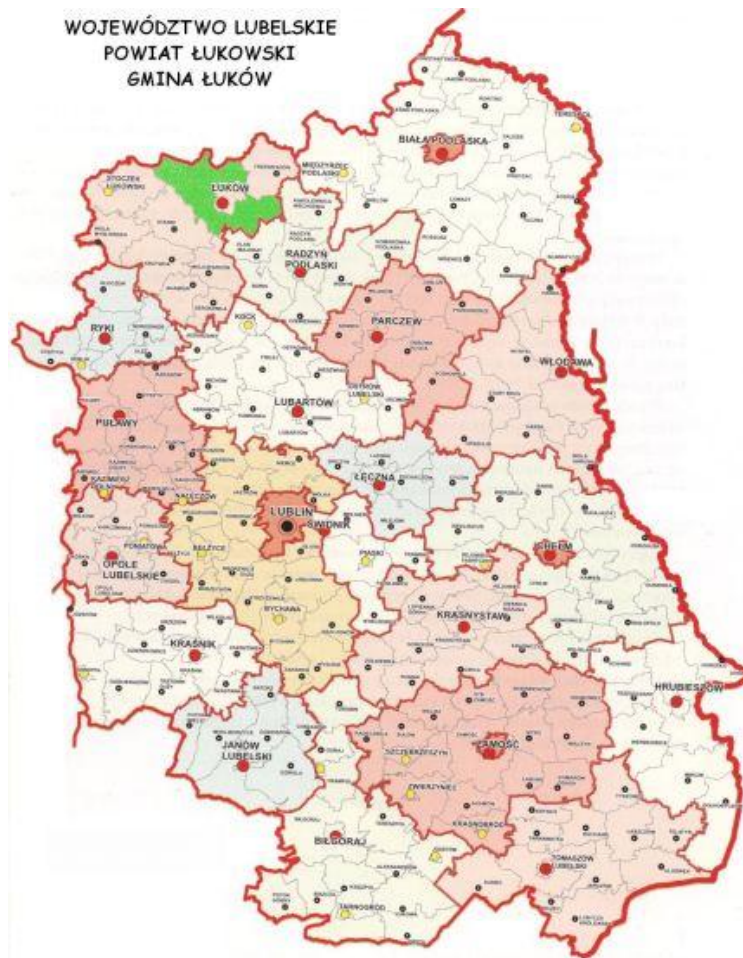
Miasto położone jest w historycznej Małopolsce, w ziemi łukowskiej. Łuków jest największym ośrodkiem miejskim między Lublinem, Siedlcami, Puławami a Białą Podlaską. Węzeł drogowy ze stacją węzłową. Przemysł obuwniczy, mięsny, spożywczy. Lokalny ośrodek usługowy rolnictwa.



Gmina Łuków położona jest w północno-zachodniej części województwa lubelskiego.



Swym obszarem otacza miasto Łuków i sąsiaduje z gminami Domanice, Wiśniew i Zbuczyn z województwa mazowieckiego oraz Wojcieszków, Stoczek Łukowski, Stanin, Trzebieszów, Ulan-Majorat, Radzyń Podlaski i Kąkolewnica Wschodnia z województwa lubelskiego.



POŁOŻENIE

Łuków położony jest na styku Mazowsza, Podlasia i Lubelszczyzny - stanowi ono naturalną bramę na wschód do terenów Rosji, Ukrainy i Białorusi. Łuków swoim położeniem posiada najlepszą pozycję wśród miast Lubelszczyzny pod względem odległości do największych miast tego regionu oraz do największego przejścia granicznego w Terespolu. Fakt ten może przesądzić o przyszłości miasta.

Przez Łuków przebiega najważniejsza obecnie transeuropejska magistrala kolejowa Lizbona-Berlin-Warszawa-Moskwa-Władywostok. Znajduje się on również blisko głównych szlaków drogowych z północy na południe i ze wschodu na zachód, które niedaleko mają swoje skrzyżowanie.

Powierzchnia ogólna miasta Łuków wynosi 3 575 ha, w tym:

Użytki rolne - 2 027 ha;

Użytki leśne i grunty zadrzewione (zakrzewione) - 531 ha;

Grunty zabudowane i zurbanizowane - 956 ha;

Tereny różne - 15 ha;

Nieuzyski - 12 ha;

Wody - 34 ha.



Łuków usytuowany jest na 51056' szerokości geograficznej północnej i 22023' długości geograficznej wschodniej w zachodniej części regionu naturalnego zwanego przez geografów Równiną Łukowską, stanowiącą część Niziny Południowopodlaskiej zaliczonej do Nizin Środkowopolskich.

Równina Łukowska obejmuje około 2600 km² i rozciąga się od okolic Adamowa i Kocka po dolinę Bugu między Terespołem a Mielnikiem. Region wznosi się od 150 do 180 m nad poziomem morza, a w samym zaś Łukowie wysokości te wahają się od 157m w dolinie Krzyny Południowej między Zapowiednikiem a Łazami do kulminacji 170m na południe od ul. Świderskiej. Rzeźba okolic Łukowa jest mało zróżnicowana - dominuje krajobraz równiny ze słabo zaznaczonymi dolinami rzek. Charakter rzeźby w tym rejonie pozwala zaliczyć ten teren do obszarów staroglacjalnych, tzn. ukształtowanych przez lądolód skandynawski, ale później zniszczonych przez procesy denudacyjne, wyrównujące oraz występujący klimat.

Przez miasto przepływa Krzna Południowa, a przez jego północne krańce Krzna Północna. Obie te rzeki, biorące początek w rozległych, podmokłych obniżeniach Lasów Łukowskich, łączą się w okolicach Międzyrzecza Podlaskiego w rzekę Krznę - największy lewy dopływ Bugu.

POŁOŻENIE ADMINISTRACYJNE

Pod względem administracyjnym Łuków leży w południowo-wschodniej części utworzonego w 1975 r. województwa siedleckiego, 28 km od Siedlec. W nowym podziale administracyjnym w 1998 r. Łuków znajduje się jako miasto powiatowe w północnej części w północnej części województwa lubelskiego, 100 km od Lublina. Łuków uważany jest za miasto podlaskie, jakkolwiek przez wieki należał (wraz z całym województwem lubelskim) do historycznej prowincji Małopolski. Korzystne jest położenie komunikacyjne Łukowa. Od dawna był znaczącym węzłem szlaków handlowych, zaś w czasach najnowszych stał się ważnym węzłem drogowym, a zwłaszcza kolejowym. Przede wszystkim miasto leży przy transeuropejskiej magistrali kolejowej Lizbona - Moskwa, od której właśnie w Łukowie odgałęzia się linia tranzytowa w kierunku Skierniewic, omijająca węzeł warszawski. Ponadto w Łukowie zbiegają się dwie linie kolejowe z kierunku południowego Dębina i Lublina.

KOMUNIKACJA

Miasto Łuków spełnia dużą rolę jako regionalny ośrodek gospodarczy, ośrodek szkolnictwa podstawowego, średniego i wyższego, regionalny ośrodek lecznictwa oraz centrum administracyjne o zasięgu powiatowym.

Łuków spełnia również ważną funkcję regionalnego węzła komunikacyjno-transportowego. W mieście zbiega się 6 kierunków dróg krajowych o znaczeniu regionalnym i 5 kierunków linii kolejowych (w kierunku Warszawy, Lublina, Terespoła, Dębina, Pilawy).

Poniżej podane zostaną odległości dzielące miasto Łuków od innych najbliższych położonych miast Polski, oraz szacowany czas dojazdu:

Warszawa - 125 km,

Lublin - 95 km,

Terespol/Brześć - 97 km,
Biała Podlaska - 58 km,
Siedlce - 30 km.

Miasto położone jest blisko następujących szlaków drogowych łączących:

Europę Zachodnią z Europą Wschodnią: Świecko-Poznań-Warszawa- Siedlce-Terespol-Brześć,

Europę Południową z Europą Północną: Barwinek-Rzeszów-Lublin-Białystok-Ogrodniki lub Kuźnica Białostocka,

Łuków leży również w sąsiedztwie projektowanej trasy autostrady A2 łączącej zachodnią i wschodnią granicę Polski.

Miasto oddalone jest od każdego z w.w. szlaków o około 15-20 km.

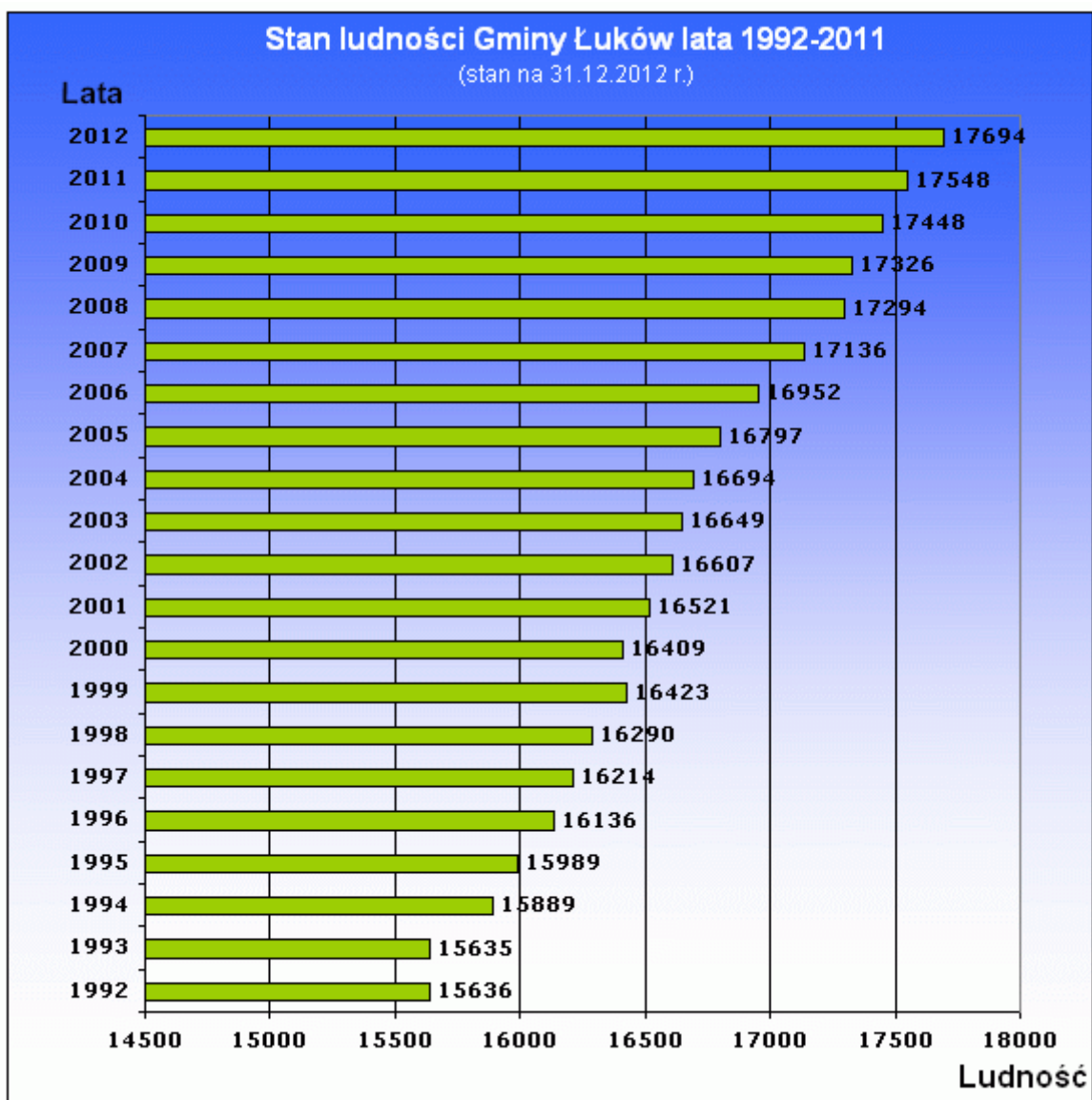
Położenie komunikacji kolejowej jest bardzo korzystne dla Łukowa. Przez miasto przebiegają następujące szlaki kolejowe:

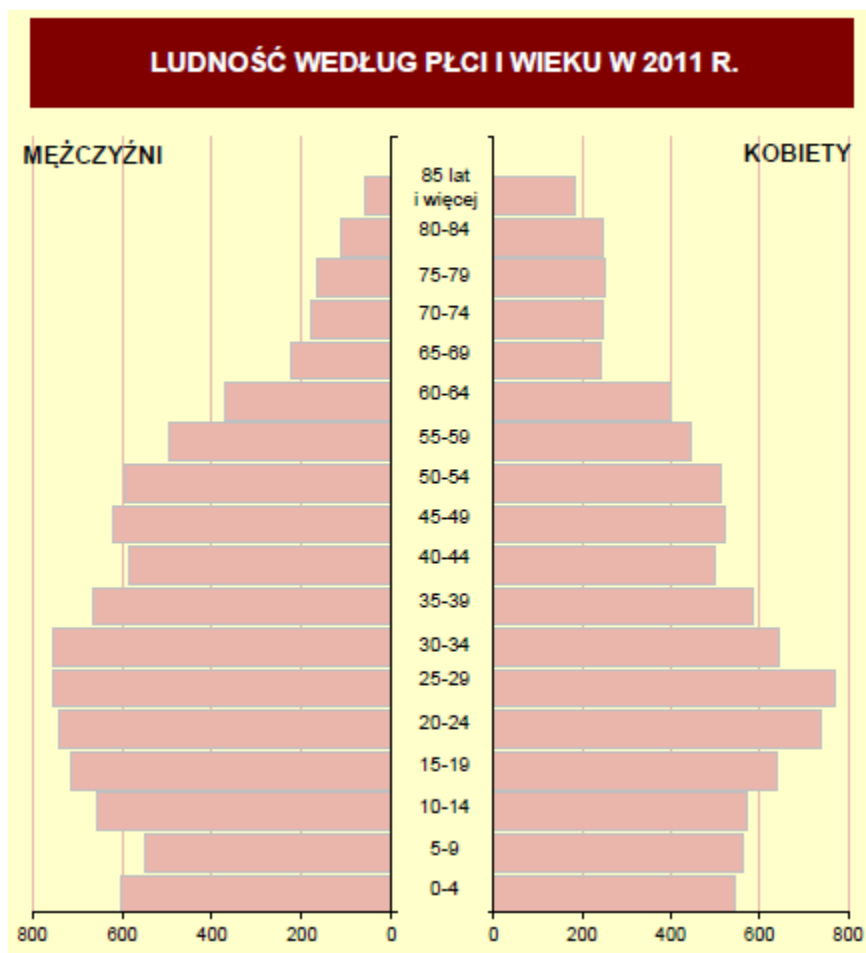
Transeuropejska magistrala kolejowa Lizbona-Berlin-Warszawa-Łuków-Brześć-Moskwa - Władywostok, od której w Łukowie odgałęzia się najważniejsza linia tranzytowa w kierunku Skierniewic, omijająca węzeł warszawski,

Linie: Łuków-Częstochowa, Łuków-Pilawa, Łuków-Dęblin, Łuków-Siedlce-Warszawa, Łuków-Terespol, Łuków-Lublin



LICZBA LUDNOŚCI





BUDOWNICTWO

Układ urbanistyczny

Śródmieście

Ochronie konserwatorskiej podlega zabytkowy układ ulic i placów w Śródmieściu z centrum w pobliżu zakola Krzyny Południowej, jak i panorama z jej doliny z widokiem na oba kościoły barokowe. Głównymi ulicami miasta są: ul. J. Piłsudskiego, ul. ks. kard. S. Wyszyńskiego i zaczynająca się również w Śródmieściu ul. Międzyrzecka. Przy skrzyżowaniu tych dwóch ostatnich znajduje się pl. Solidarności i Wolności – historyczny Rynek Główny miasta. Plac G. Narutowicza koło Kolegiaty Łukowskiej i Starostwa to dawny plac Pijarski. Kolebka grodu kasztelańskiego położona w zakolu Krzyny Pd., nie jest reprezentacyjną dzielnicą miasta. Do II wojny światowej w dużym stopniu była zamieszkana przez ludność żydowską, a podczas okupacji hitlerowskiej utworzyli w niej getto.

Kamienice i budynki użyteczności publicznej powstałe w Śródmieściu są przeważnie jedno-, a niektóre dwupiętrowe.

Części miasta

Część zabudowy koncentruje się wzdłuż głównych arterii miasta – ulic: J. Piłsudskiego, ks. kard. S. Wyszyńskiego i przedłużających je ulic o nazwach kierunkowych: ul. Radzyńskiej, Świderskiej i Siedleckiej (na osi południe–północ) oraz ul. Międzyrzeckiej i Warszawskiej (w kierunku wschodnim i zachodnim). Duże znaczenie mają też Al. T. Kościuszki, łączące Śródmieście z dworcem kolejowym.

W ciągu dziejów wokół śródmieścia, wzdłuż dróg zbiegających się w nim prawie promieniście, powstało wiele części miasta, z których szesnaście nosi dziś nazwę ustaloną urzędowo. Jest ona na ogół zgodna z jedyną albo główną ulicą każdej z nich:

- Pastewnik
- Wójtostwo
- Zapowiednik – obejmuje ul. Zapowiednik i końcową część ul. Międzyrzeckiej z ulicami bocznymi, tylko po parzystej, południowo-wschodniej stronie, w sąsiedztwie lasu Zapowiednik
- Karwacz – położona za przejazdem kolejowym północna strona ul. Międzyrzeckiej, z ul. Podgórną, w sąsiedztwie wsi Karwacz
- Farfak
- Trzaskaniec – składa się z ulicy Trzaskoniec
- Wiatraki
- Zimna Woda
- Poważe (z Poważego na Wiatraki, w poprzek doliny Krzny Pd., prowadzi ul. Nadrzeczna)
- Łapiguz
- Patoki – ul. Żelechowska (przynajmniej za przejazdem kolejowym) i jej boczna, ul. Patoki
- Gołaszowiec – obecna ul. Gołaszówiec do ul. Kiernickich i końcowy odcinek ul. Kiernickich
- Nowy Łuków; częściowo na jego skraju powstało os. H. Sienkiewicza
- Ulica Cegielniana – jako część miasta obejmuje ul. Cegielnianą, Południową i Zagrodową; częściowo na skraju tej parceli powstało os. Sienkiewicza
- Cieszkowizna
- Glinki

Ulice niektórych z wymienionych części miasta są boczne, przebiegają poprzecznie do arterii kierującej ruch pojazdów do centrum. Wolne od uciążliwego transportu są m.in.: Pastewnik, Gołaszowiec, Nowy Łuków, Ulica Cegielniana i, jeśli nie włączać ul. Żelechowskiej, Patoki. Są osiedla zabudowy jednorodzinnej posiadające odrębną nazwę urzędową, która jednak nie występuje w adresach posesji. Są to:

- os. kpt. Ostoi – nazwane tak dla uczczenia kapitana Wacława Rejmaka ps. Ostoja
- os. Andrzeja Bączkowskiego (w rejonie Gołaszowca)

W obecnych spisach miejscowości nie występuje jako część miasta między innymi Zakolejna oraz osiedla: Pisarzy Polskich i Adama Mickiewicza (zwane Nowym Łukowem II). Wyżej wymienione części miasta są to, poza pojedynczymi blokami, tereny zabudowy jednorodzinnej.

Osiedla budownictwa wielorodzinnego

Osiedle Henryka Sienkiewicza – widok na blok przy ulicy Jana Skrzetuskiego

Większe osiedla bloków mieszkalnych są następujące:

- os. Bronisława Chącińskiego
- os. Leona Klimeckiego
- os. Unitów Podlaskich (dawniej os. XXX-lecia PRL)
- os. Henryka Sienkiewicza

Wymienione osiedla składają się z bloków czteropiętrowych, posiadających od jednej do pięciu klatek schodowych.

Do małych osiedli bloków mieszkalnych należą:

- os. Spokojna
- os. Stodolna–Siedlecka

W sąsiedztwie os. Klimeckiego powstał Zespół Budynków Mieszkalnych Wielorodzinnych przy ulicy Przemysłowej.

Duże zakłady produkcyjne w okresie uprzemysławiania miasta zlokalizowano we wschodniej jego części (zapewne ze względu na przeważające wiatry zachodnie i bliskość głównej linii kolejowej wschód—zachód), natomiast w pobliżu stacji Łuków-Łapiguz (częściowo po przedwojennych koszarach) umieszczono przedsiębiorstwa handlowe z magazynami. Obiekty po nieistniejących już wielu państwowych zakładach produkcyjnych, szczególnie we wschodniej części miasta, zajmują firmy handlowe.

WYBRANE DANE STATYSTYCZNE

Liczba	miejsowości	54	
	sołectw	36	
WYBRANE DANE ^a STATYSTYCZNE			
	2009	2010	2011
Powierzchnia w ha.....	30755	30755	30755
Ludność.....	16888	17331	17453
Ludność na 1 km ²	55	56	57
Kobiety na 100 mężczyzn.....	98	98	97
Ludność w wieku nieprodukcyjnym na 100 osób w wieku produkcyjnym	62,4	61,1	60,5
Szkoły podstawowe i gimnazjalne.....	18	18	18
Liczba ludności na 1 zakład opieki zdrowotnej.....	16888	-	-
Turystyczne obiekty zbiorowego zakwaterowania.....	-	-	-
Mieszkania oddane do użytkowania.....	60	52	60
Pracujący ^{bc} na 1000 ludności.....	61	58	65
Bezrobotni zarejestrowani.....	840	793	917
Ludność – w % ogółu ludności – korzystająca z instalacji:			
wodociągowej.....	86,8	87,1	87,6
kanalizacyjnej.....	15,3	15,6	16,7
gazowej.....	15,2	15,5	15,8

ZASOBY MIESZKANIOWE

ZASOBY MIESZKANIOWE		
	2009	2011 ^a
Mieszkania.....	4339	4381
Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania w m ²	89,6	90,1
Liczba wypłaconych dodatków mieszkaniowych.....	276	254
Zaległości w opłatach za mieszkanie w zasobach gminnych w tys. zł.....	-	-

^a Mieszkania i powierzchnia użytkowa w 2010 r.

Na terenie Miasta Łuków reprezentowane są wszystkie formy własności nieruchomości tj. własność prywatna, państwowa i samorządowa. O ile ta pierwsza w głównej mierze służy zaspokojeniu potrzeb i przynoszeniu korzyści samym właścicielom, to obie pozostałe formy służą



zaspokojeniu potrzeb zbiorowych społeczności lokalnej. Miasto jako podstawowa jednostka samorządu terytorialnego, w ramach zadań własnych zaspokaja podstawowe potrzeby dotyczące takich dziedzin jak ład przestrzenny, gospodarka nieruchomościami i ochrona środowiska, drogi miejskie, wodociągi, kanalizacja, utrzymanie czystości i porządku, miejskiej zieleni i zadrzewień, cmentarzy komunalnych, targowisk itp.

Dla realizacji powyższych zadań miasto tworzy zasób nieruchomości, które zgodnie z planami zagospodarowania przestrzennego i innymi dokumentami programowymi niezbędne są dla potrzeb publicznych.

Według stanu na dzień 31 sierpnia 2003 roku Miasto Łuków było właścicielem 444,3 ha gruntów na terenie miasta. W przeważającej części są to grunty pod drogami miejskimi, terenami zieleni miejskiej. Z łącznej powierzchni gruntów komunalnych w użytkowanie wieczyste pod budownictwo mieszkaniowe oddanych zostało 20 ha, natomiast na handel, usługi i przemysł 48 ha. Ponadto w dzierżawę oddano 108 ha gruntów.

Zasób nieruchomości miasta ulega zmianom ilościowym w wyniku przeprowadzania transakcji na rynku nieruchomości.