

Budowa domu na działce rolnej może być ciekawą alternatywą dla pozyskiwania gruntów typowo inwestycyjnych. Działki rolne, mimo iż pierwotnie przeznaczone są do innych celów, po zmianie ich profilu stanowią pełnowartościową nieruchomość gruntową, na której stanąć może dom jednorodzinny.

Obecnie największym dysponentem gruntów rolnych jest Agencja Nieruchomości Rolnych, która gospodaruje mieniem Skarbu Państwa wchodzącym w skład tzw. Zasobu Własności Rolnej. Oprócz tego, że Agencja została powołana przede wszystkim do rozdysponowania nieruchomości rolnych, w swoim zarządzie posiada ok. 70% gruntów nierolnych na terenie polskich miast, z czego prawie 30% stanowi szczególnie atrakcyjne nieruchomości, niemalże od razu gotowe do zagospodarowania. - Niektóre z nich to działki o dużej powierzchni, zlokalizowane blisko szlaków komunikacyjnych, co jeszcze bardziej zwiększa ich atrakcyjność. - komentuje Anna Macina z firmy architektonicznej Archeton Sp. z o.o.

W II kwartale b.r. Agencja sprzedała na cele inwestycyjne o ponad 50% więcej ziemi niż przed rokiem co może świadczyć o pewnym ożywieniu w tym obszarze. Głównymi nabywcami takich nieruchomości są osoby prywatne. Rolnicy natomiast zainteresowani są bardziej gruntami rolnymi, dzięki którym mogliby rozszerzyć dotychczasową działalność rolniczą. Sprzedaż odbywa się na podstawie regulacji ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa w drodze przetargów - licytacji, których to do końca września br. odbyło się 62 tys.

W związku z taką sytuacją można rozważyć zakup gruntu rolnego i działkę przeznaczyć na cele inwestycyjne, np. na budowę domu jednorodzinnego. Podejmując decyzję o zakupie takiej działki należy pamiętać, że działka musi mieć przeznaczenie budowlane. W przypadku gdy działka leży w obszarze gdzie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego należałoby sprawdzić czy plan umożliwia zabudowę działki, a co za tym idzie wyłączenie gruntu z produkcji rolnej.

Gdy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie zezwala na zabudowę działki procedura przekwalifikowania gruntu może być skomplikowana i długotrwała. Kiedy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie obowiązuje można się starać o uzyskanie decyzji o ustalenie warunków zabudowy, jednak tylko gdy działka inwestora składającego wniosek ma dostęp do drogi publicznej, oraz gdy istniejące lub projektowane uzbrojenie jest wystarczające dla planowanej inwestycji.

Gdy już Inwestor przejdzie formalną drogę w celu rozpoczęcia realizacji inwestycji, warto wtedy zastanowić się nad kwestiami architektonicznymi. Dom na wsi przede wszystkim powinien swoją bryłą komponować się z otoczeniem. Regionalna zabudowa pozwoli zachować estetyczne wrażenia. Przykładem może być gotowy projekt domu "Zachary" z kolekcji Natura firmy Archeton Sp. z o.o. Prosta bryła budynku zbudowana na rzucie prostokąta jest nakryta dachem dwuspadowym o kącie nachylenia połaci 40°. Bryłę budynku urozmaicają deskowanie elewacji oraz opaski wokół okien. Przez sień wchodzimy do holu, z którego dostępne są: na lewo w.c., na wprost kuchnia z jadalnią, na prawo pokój dzienny połączony z gabinetem oraz pomieszczenie gospodarcze pod schodami prowadzącymi na poddasze. Na poddaszu znajdują się 3 sypialnie oraz łazienka. Kotłownię umieszczono na parterze, można do niej wejść bezpośrednio z sieni.

Innym przykładem projektu domu z kolekcji Natura biura architektonicznego Archeton Sp. z o.o. jest "Modrak". To również dom parterowy o zwartej bryle urozmaiconej podcieniem nad wjazdem do garażu. Dwuspadowy dach o kącie nachylenia 45°, wzbogacony jest trzema lukarnami i podcieniami: wejścia do domu i wyjścia na taras. Podpiwniczenie domu mieści pomieszczenie gospodarcze i łazienkę. Na parterze zlokalizowane są: kuchnia z jadalnią, pokój dzienny, w.c., wiatrołap, przedpokój i garaż. Jednobiegowymi schodami dostajemy się na poddasze mieszczące 4 pokoje, łazienkę i przedpokój z kąpielnią wypoczynkową.

Źródło: www.archeton.pl