

*Nie ma tożsamości między funkcją mieszkalną w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, a funkcją usługową. Zmiana użytkowania budynku mieszkalnego jednorodzinnego na budynek usługowy, czy to w całości, czy w części, co do zasady oznacza zmianę sposobu użytkowania, o której mowa w art. 71 ust. 1 Prawa budowlanego - stwierdził NSA w wyroku z dnia 16 grudnia 2020 r., sygn. akt: II OSK 3001/20.*

Funkcja obiektu budowlanego stanowi jeden z podstawowych elementów projektu architektoniczno-budowlanego (art. 34 ust. 2 pkt 2 Prawa budowlanego). Przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę organ sprawdza m.in. zgodność projektu budowlanego z ustaleniami planu miejscowego albo decyzji o warunkach zabudowy (art. 35 ust. 1 pkt 1 Prawa budowlanego). Oznacza to konieczność przesądzenia o tym, czy funkcja obiektu, a więc sposób użytkowania jest zgodny ze sposobem zagospodarowania terenu dopuszczonym w planie miejscowym lub w decyzji o warunkach zabudowy. W konsekwencji pozostawania w obrocie prawnym pozwolenia na budowę i zatwierdzonego projektu budowlanego, także w zakresie sposobu użytkowania obiektu, zmiana tego sposobu jest możliwa tylko w trybach i formach prawnych dopuszczających taką zmianę.

Z tego powodu jednym z wymogów uzyskania akceptacji dla zgłoszenia zmiany sposobu użytkowania jest zgodność zmiany z ustaleniami planu miejscowego lub decyzji o warunkach zabudowy, w przypadku braku obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.