

**Projekt**

z dnia 23 kwietnia 2026 r.  
Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W KRZESZOWICACH**

z dnia 30 kwietnia 2026 r.

**w sprawie rozpatrzenia skarg na działalność Sołtysa Sołectwa Czerna**

Na podstawie § 48 Statutu Sołectwa Czerna, przyjętego uchwałą Nr XXXVII/409/2021 Rady Miejskiej w Krzeszowicach z dnia 29 lipca 2021 r. w sprawie uchwalenia Statutu Sołectwa Czerna (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z 2021 r. poz. 4656), po rozpatrzeniu skargi Pani (\*) i skargi Pana (\*), Rada Miejska w Krzeszowicach uchwala, co następuje:

**§ 1.**

1. Skargę Pani (\*) i skargę Pana (\*) w zakresie zarzutu wprowadzania w błąd co do możliwości zakupu części działki nr 743, obręb Czerna, uznaje się za bezzasadną.

2. Skargę Pana (\*) w zakresie zarzutu dotyczącego działań związanych z interwencją służb wynikłą z zajęcia pasa drogowego, uznaje się za bezzasadną.

**§ 2.**

Uzasadnienie faktyczne i prawne sposobu załatwienia skarg określonych w § 1 zawiera załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 3.**

Upoważnia się Przewodniczącą Rady Miejskiej w Krzeszowicach do zawiadomienia Skarżących o sposobie załatwienia skarg.

**§ 4.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Radca Prawny

**Wioletta Przybylska**

Za Komisję Skarg, Wniosków  
i Petycji

**Przewodniczący Wojciech Styrylski**

## Uzasadnienie

W dniu 18 marca 2026 r. do Rady Miejskiej w Krzeszowicach wpłynęła skarga Pani (\*) na działania Sołtysa Sołectwa Czerna związane z procesem zbywania mienia gminnego, tj. działki nr 743 położonej w obrębie Czerna. Skarżąca zarzuciła Sołtysowi Sołectwa Czerna wprowadzenie jej w błąd co do obszaru działki mającego podlegać sprzedaży, brak transparentności działań wyrażający się w braku informacji o faktycznym zakresie sprzedaży oraz naruszenie zaufania do organów publicznych poprzez faworyzowanie mieszkańca planującego zakup części przedmiotowej działki.

W dniu 2 kwietnia 2026 r. do Rady Miejskiej w Krzeszowicach wpłynęła skarga Pana (\*)s na działalność Sołtysa Sołectwa Czerna mającą mieć postać wprowadzania w błąd co do możliwości zakupu części działki nr 743 położonej w obrębie Czerna. Skarga dotyczyła również działań związanych z interwencją służb wynikłą z zajęcia pasa drogowego. Skarżący zawnioskował o łączne rozpatrzenie swej skargi ze skargą Pani (\*).

Skargi zostały przekazane do Komisji Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miejskiej w Krzeszowicach (dalej: Komisja) w celu przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego oraz do Sołtysa Sołectwa Czerna (dalej: Sołtys), w celu ustosunkowania się do zarzutów podniesionych w skargach. O stanowisko w przedmiocie nabycia części działki nr 743, obręb Czerna, Komisja wystąpiła również do Burmistrza Gminy Krzeszowice (dalej: Burmistrz). Z uwagi na zbieżność zakresu przedmiotowego skarg, zostały one rozpatrzone wspólnie.

Na posiedzeniu w dniu 9 kwietnia 2026 r. Komisja zapoznała się z treścią skarg, wyjaśnieniami Sołtysa zawartymi w stanowisku z dnia 7 kwietnia 2026 r. oraz stanowiskiem Burmistrza przedstawionym w piśmie z dnia 8 kwietnia 2026 r. Na posiedzeniu Komisji odpowiedzi na pytania udzielał Pan Maciej Zieliński – Naczelnik Wydziału Gospodarowania Mieniem i Planowania Przestrzennego Urzędu Miejskiego w Krzeszowicach. W posiedzeniu uczestniczyli Sołtys oraz Skarżący, który odczytał oświadczenie podsumowujące stan sprawy i rozwijające zarzuty skargi.

W pisemnych wyjaśnieniach Sołtys podniósł, że w jego ocenie w przedmiotowej sprawie nie doszło do naruszenia interesów mieszkańców wsi Czerna oraz wprowadzenia kogokolwiek w błąd. Według twierdzeń Sołtysa, Pan (\*) zwrócił się do niego z zapytaniem, czy może sobie utwardzić kamieniem część działki nr 743, na której parkuje swoje samochody. Sołtys miał wyrazić na to zgodę, zaznaczając, że jest to działka gminna i z tego powodu Pan (\*) nie otrzyma żadnych gratyfikacji od Sołectwa. Sołtys miał również poinformować mieszkańca, że kupując nieruchomość we wsi Czerna musiał zdawać sobie sprawę, że teren ma mało miejsca parkingowego i nie jest rolą Sołtysa, aby organizować miejsca postojowe dla właścicieli nowo kupionego domu. Sołtys powołał się w wyjaśnieniach na rozmowę telefoniczną z Panem (\*), w trakcie której miał go poinformować, że inny mieszkaniec sąsiedniej nieruchomości wystąpił do Urzędu Miejskiego w Krzeszowicach o zakup części działki nr 743 celem polepszenia warunków bytowania. Sołtys miał zaproponować, aby Pan (\*) złożył pismo do Urzędu Miejskiego w Krzeszowicach i jeżeli zwrotnie otrzyma on stosowną zgodę, to wówczas Sołtys zaproponuje na Zebraniu Wiejskim, aby mieszkańcy Sołectwa wyrazili zgodę na zakup części działki nr 743 przez Pana (\*). W międzyczasie, po analizie wniosku wspomnianego wyżej mieszkańca sąsiedniej nieruchomości o zakup części działki nr 743, skonstatowano, że planowany przez tego mieszkańca zakup musiałby objąć także część działki za budynkiem gospodarskim posadowionym na przedmiotowej działce. Przemawiać za tym miała m.in. potrzeba umożliwienia dokonywania ewentualnych prac remontowych przy budynku gospodarskim. Mieszkaniec ten wyraził zgodę na zakup gruntu obejmującego 2 ary terenu za budynkiem gospodarskim i 2 ary terenu przed tym budynkiem. Sołtys zwrócił w swych wyjaśnieniach szczególną uwagę na okoliczność, że działka nr 743 jest działką dużą o powierzchni 98 arów i dalej istniałaby możliwość wykonania miejsca postojowego dla pana (\*). Sołtys podniósł również, że nie jest prawdą, iż działka Pana (\*) sąsiaduje z działką nr 743, a to z tej przyczyny, że obie działki dzieli droga gminna.

W stanowisku Burmistrza wskazano na regulacje ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, które wykluczają podział i nabycie przez Państwa (\*) nieruchomości o powierzchni mniejszej niż 0,3000 ha.

Po analizie przedstawionego stanu faktycznego, mając na uwadze, że zgodnie z § 48 Statutu Sołectwa Czerna, przyjętego uchwałą Nr XXXVII/409/2021 Rady Miejskiej w Krzeszowicach z dnia 29 lipca 2021 r. w sprawie uchwalenia Statutu Sołectwa Czerna, organem właściwym do rozpatrywania skarg dotyczących zadań lub działalności organów Sołectwa jest Rada Miejska w Krzeszowicach, Komisja poczyniła przedstawione niżej ustalenia.

Właściciele działek nr 991/1 oraz nr 991/2 złożyli wniosek o nabycie części działki nr 743, obręb Czerna, tj. ok. 2 arów przylegających do ich działki nr 991/2 w celu polepszenia jej warunków zagospodarowania. Zebranie Wiejskie w dniu 7 września 2025 r. podjęło uchwałę nr 14/2025, w której wyraziło zgodę na zakup ok. 4 arów z działki nr 743, obręb Czerna – 2 ary od strony działki nr 991/1 oraz 2 ary od strony działki nr 991/2.

Skarżąca, Pani (\*), była obecna na Zebraniu Wiejskim w dniu 7 września 2025 r., co potwierdziła na posiedzeniu Komisji w dniu 9 kwietnia 2026 r. Nie ma więc podstaw do uznania, że nie były jej znane rozstrzygnięcia podejmowane w trakcie Zebrania Wiejskiego w tej dacie, a działania Sołtysa były w tym względzie nietransparentne. Kwestia powierzchni i lokalizacji gruntu, na zbycie którego mieszkańcy Sołectwa Czerna wyrazili zgodę, była omawiana podczas Zebrania Wiejskiego, czego odzwierciedleniem jest protokół Zebrania Wiejskiego z dnia 7 września 2025 r., którego treść Skarżący samodzielnie mogli pobrać z Urzędu Miejskiego w Krzeszowicach, nie opierając się w tym względzie na pośrednictwie Sołtysa. Zauważa się również, że korespondencja prowadzona drogą e-mail przez Skarżącego w Sołtysem, której wydruk załączył do skargi, prowadzona była od 18 listopada 2025 r., a więc po upływie dwóch miesięcy od daty wskazanego wyżej Zebrania Wiejskiego, nie zawierała przy tym wskazania, że Sołtys traktując o części działki nr 743 wskazuje na grunt tożsamy z tym, który był objęty ustaleniami Zebrania Wiejskiego z dnia 7 września 2025 r. Nie może się więc ostać zarzut obu Skarżących co do wprowadzenia ich w błąd przez Sołtysa. Zwraca się uwagę, że w korespondencji e-mail z dnia 19 listopada 2025 r. Sołtys wskazuje każdorazowo, że w sprawie nabycia działki wymagane jest zwołanie Zebrania Wiejskiego. Sołtys ani nie uzurpuje sobie decyzyjności w tym przedmiocie ani też nie wyraża jednoznacznego stanowiska, które mogłoby zostać ocenione jako wprowadzenie w błąd.

Komisja nie może jednak nie zauważyć, że działania Sołtysa powinny w kwestii zapewnienia dostępu do protokołu z Zebrania Wiejskiego ograniczyć się do odesłania zainteresowanych (tu: Skarżących) bezpośrednio do Urzędu Miejskiego w Krzeszowicach. Pośrednictwo w tego typu czynnościach nie mieści się w obowiązkach Sołtysa, podobnie jak pomoc przy wystąpieniach do Urzędu Miejskiego w Krzeszowicach – Sołtys winien był ograniczyć się do wskazania na potrzebę wystąpienia przez zainteresowanych bezpośrednio do wspomnianego Urzędu. Komisja zauważa w tym kontekście, że działka nr 743, obręb Czerna od strony działki nr 991/2 położona jest w terenie ZE – tereny zieleni nieurządzonej, lokalnej ochrony powiązań przyrodniczych, natomiast od strony działki nr 991/1 położona jest w terenie ZL – tereny lasów. W §17 ust. 2 pkt 5 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjęto, że przy nowych podziałach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem RU, ZE należy stosować zasady jak przy podziałach gruntów rolnych. Zastosowanie znajdą w takim przypadku uregulowania ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Przepis art. 93 ust. 2a zd. pierwsze tejże ustawy stanowi, że podział nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele rolne i leśne, a w przypadku braku planu miejscowego wykorzystywanych na cele rolne i leśne, powodujący wydzielenie działki gruntu o powierzchni mniejszej niż 0,3000 ha, jest dopuszczalny, pod warunkiem że działka ta zostanie przeznaczona na powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub dokonana zostanie regulacja granic między sąsiadującymi nieruchomościami. Odnosząc się do treści przywołanego przepisu i rozumienia pojęcia nieruchomości sąsiedniej wobec nieruchomości dzielonej, zauważa się, że zgodnie z utrwalonym poglądem: „nieruchomość sąsiednia musi mieć przynajmniej jeden punkt wspólny współrzędnych, przez który przechodzi prawna granica obu nieruchomości. Nie jest więc nieruchomością sąsiednią taka, która nie ma żadnej wspólnej granicy (żadnego punktu stycznego) z nieruchomością dzieloną.” (tak Bończak-Kucharczyk Ewa, Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz aktualizowany. Opublikowano: LEX/el. 2026). Z kolei art. 37 ust. 2 pkt 6 tej ustawy przewiduje, że nieruchomość jest zbywana w drodze bezprzetargowej, jeżeli przedmiotem zbycia jest nieruchomość lub jej części, jeśli mogą poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste osobie, która zamierza tę nieruchomość lub jej części nabyć, jeżeli nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości. Kierowanie działań przez Skarżących bezpośrednio do Urzędu Miejskiego w Krzeszowicach mogłoby szybciej rozwiązać ich wątpliwości co do dopuszczalności podziału oraz nabycia części działki nr 743, obręb Czerna w warunkach, gdy nieruchomość Skarżących nie graniczy bezpośrednio z w/w działką. Co jednak istotne, działanie Sołtysa nie nosi nawet w tym zakresie znamion wprowadzania w błąd.

Odnosząc zarzut dotyczący działań Sołtysa związanych z interwencją służb, wynikłą z zajęcia pasa drogowego na potrzeby Skarżącego, zauważa się, że Skarżący nie kwestionuje samej kary za zajęcie pasa drogowego, co wynika m.in. z pisma Skarżącego z dnia 26 marca 2026 r. przekazanego do wiadomości Przewodniczącego Rady Miejskiej w Krzeszowicach. Skarżący nie kwestionował również zasadności nałożenia kary w toku posiedzenia Komisji w dniu 9 kwietnia 2026 r. Komisja ocenia, że koincydencja

czasowa nałożenia kary (i szerzej: podjęcia interwencji służb) oraz uprzedniego wniesienia skarg na działalność Sołtysa nie pozwala na przyjęcie takich intencji dla działań Sołtysa, jakie opisuje Skarżący – w warunkach, gdy sam nie neguje zasadności kary. Stąd też także w tej części skargę uznaje się za bezzasadną.

W tym stanie rzeczy Komisja uznała na posiedzeniu w dniu 9 kwietnia 2026 r. skargę za bezzasadną.

W stanowisku uzupełniającym przesłanym do Rady Miejskiej w Krzeszowicach w dniu 10 kwietnia 2026 r. Sołtys dookreślił m.in., że za takim wyodrębnieniem terenu na potrzeby sprzedaży części działki, jaki został zaakceptowany na Zebraniu Wiejskim, tj. 2 ary terenu za budynkiem gospodarskim i 2 ary terenu przed tym budynkiem, przemawiała również chęć zapewnienia korzystania z części działki nr 743 na potrzeby sołectwa, jak to miało miejsce dotychczas – tj. zapewnienie miejsca do składowania materiału do utrzymania dróg oraz na tymczasowe miejsce postojowe dla samochodów w okresie zimowym. Stanowisko to pozostało bez wpływu na ocenę skarg przez Komisję, toteż Komisja jedynie przyjęła je do wiadomości.

Rada Miejska w Krzeszowicach, dzielając stanowisko Komisji, podejmuje niniejszą uchwałę.

Za Komisję Skarg, Wniosków  
i Petycji

**Przewodniczący Wojciech Styrylski**