

## Spis treści

WPROWADZENIE . . . . .	9
Teza opracowania . . . . .	19
Cele opracowania . . . . .	21
Metody badawcze oraz struktura opracowania . . . . .	23
Stan literatury tematu. . . . .	25
<i>Addendum</i> . . . . .	27
Podziękowania . . . . .	30

### ROZDZIAŁ I

#### WŁASNOŚĆ NIERUCHOMOŚCI W STANACH ZJEDNOCZONYCH.

GENEZA NOWOJORSKICH REZOLUCJI URBANISTYCZNYCH . . . . .	33
1. Znaczenie własności nieruchomości dla Amerykanów . . . . .	33
2. Własność w Konstytucji federalnej . . . . .	37
3. Zakres własności nieruchomości w Stanach Zjednoczonych w rozumieniu maksymy <i>cuius</i> . . . . .	42
4. Własność jako „wiązka stosunków prawnych” . . . . .	48
5. Wywłaszczenie. Kwestia zapłaty „sprawiedliwego odszkodowania”. . . . .	56
6. Własność prywatna a <i>police power</i> i <i>regulatory takings</i> organów władzy . . . . .	61
7. Określanie warunków zagospodarowania przestrzennego jako element <i>police power</i> organów podstanowych. . . . .	69
8. Założenia Rezolucji Urbanistycznej Nowego Jorku z 1916 r. . .	75
9. Założenia Rezolucji Urbanistycznej Nowego Jorku z 1961 r. . .	80

### ROZDZIAŁ II

#### NOWOJORSKIE MECHANIZMY TRANSFERU NIEWYKORZYSTANEGO

POTENCJAŁU ZABUDOWY . . . . .	91
1. Wprowadzenie . . . . .	91
2. Mechanizm fuzji działek. . . . .	94

2.1. Podstawowe założenia transferu niewykorzystanego potencjału zabudowy w ramach mechanizmu fuzji działek . . . . .	94
2.2. Umowa dotycząca transferu niewykorzystanego potencjału zabudowy w ramach mechanizmu fuzji działek . . . . .	100
2.3. Deklaracja stron zainteresowanych w przedmiocie utworzenia działki planistycznej . . . . .	105
2.4. Porozumienie dotyczące wiążącego podziału praw . . . . .	107
2.5. Utrzymanie łańcucha sąsiedztwa poprzez wykorzystanie działki przechodniej . . . . .	112
2.6. Zgłoszenie zamiaru budowy . . . . .	113
2.7. Przykłady wykorzystania mechanizmu w praktyce. . . . .	114
3. Alokacja niewykorzystanego potencjału zabudowy z budynków o szczególnym znaczeniu historycznym bądź kulturowym dla miasta . . . . .	116
3.1. Geneza i podstawowe założenia mechanizmu . . . . .	116
3.2. Zasady dokonywania transferu niewykorzystanego potencjału zabudowy z terenów o szczególnym znaczeniu historycznym bądź kulturowym dla miasta. . . . .	121
3.3. Przykłady wykorzystania mechanizmu w praktyce. . . . .	123
4. Przeniesienie niewykorzystanego potencjału zabudowy działki położonej na obszarze o szczególnym znaczeniu historycznym bądź kulturowym dla miasta. . . . .	126
4.1. Podstawowe założenia. . . . .	126
4.2. Zasady dokonywania transferu niewykorzystanego potencjału zabudowy na obszarze o szczególnym znaczeniu historycznym bądź kulturowym dla miasta. . . . .	128
5. Transfer niewykorzystanego potencjału zabudowy z terenów stanowiących własność miasta . . . . .	144
6. Wycena niewykorzystanego potencjału zabudowy w realiach miasta Nowy Jork. . . . .	147

## ROZDZIAŁ III

TRANSFER NIETYKORZYSTANEGO POTENCJAŁU ZABUDOWY W PROGRAMACH OCHRONY TERENÓW CENNYCH PRZYRODNICZO I TERENÓW ROLNICZYCH . . . . .	151
1. Wprowadzenie . . . . .	151
2. Rola władz lokalnych w uruchomieniu i moderowaniu programów pozwalających na transfer nietykoryzowanego potencjału zabudowy. . . . .	156
3. Ustalanie miejsc przekazujących i odbierających nietykoryzowany potencjał zabudowy. Fakultatywność przystąpienia do programu . . . . .	159
4. Przenoszenie własności nietykoryzowanego potencjału zabudowy . . . . .	162
4.1. Zakup nietykoryzowanego potencjału zabudowy przez deweloperów . . . . .	164
4.2. Zakup nietykoryzowanego potencjału zabudowy przez banki TDR. Ramy prawne i zadania banków TDR . . . . .	168
5. Wykorzystanie instytucji transferu nietykoryzowanego potencjału zabudowy w programach ochrony obszarów cennych przyrodniczo oraz obszarów rolniczych w praktyce. . . . .	173
KONKLUZJE. . . . .	179
BIBLIOGRAFIA . . . . .	185
Pozycje zwarte. . . . .	185
Artykuły naukowe . . . . .	186
Prawo stanowione . . . . .	189
Orzeczenia sądowe . . . . .	190
Strony internetowe . . . . .	192