

Dándole vida al conocimiento

“Treinta y siete millones de acres es todo el Michigan que nosotros tendremos.”

Gobernador Anterior
William G. Milliken

Extensión de la universidad del estado de Michigan. Series uso de terrenos, equipo del área de expertos.

<http://www.msue.msu.edu/ao/landuse/landindex.html>

Los programas de Extensión y materiales de la Universidad de Michigan, están abiertos a todos sin consideración de raza, color, nacionalidad, origen, género, religión, edad, discapacidad, creencias políticas, tendencia sexual, estado civil, o estatus familiar.

Universidad del estado de Michigan, US. Departamento de agricultura y condados colaboradores.

MSU es una acción-afirmativa, institución con igualdad de oportunidades.

ENMIENDAS DE ZONIFICACIÓN (UNIDAD DE PLANEACION Y DESARROLLO, INCLUSA)

Cómo participar en el proceso de zonificación

Este volante es para ayudarle a ser efectivo al hacer saber sus puntos de vista en un permiso para uso especial propuesto. Tal vez ha recibido este volante porque usted se encuentra a 300 pies del área geográfica de una enmienda de zonificación. Enmiendas de zonificación y rezonificación son la misma cosa. Es una propuesta para cambiar el texto de los estatutos de zonificación, cambiar el mapa de zonificación o ambos. Algunos textos de ordenanzas de enmiendas no requieren notificación a todos dentro de los 300 pies, si su área está dividida en zonas por un condado, notificación a todos dentro de los 300 pies, puede que no califique para ninguna enmienda. La notificación de la enmendadura propuesta puede ser encontrada en los periódicos locales. Usted puede involucrarse en la revisión de la enmienda. Este volante es para ayudarle a prepararse para una audiencia o reunión en el la enmendadura propuesta ante su junta local de zonificación/comisión de planeación,

Zonificación está supuestamente basada en un plan. Una enmienda de zonificación también debe estar basada en, o seguir el plan de la comunidad. Una enmienda de zonificación es una acción legislativa, así que la decisión final es hecha por el consejo de su ciudad o villa, o municipio o junta de condado después de que ellos tengan una recomendación de su junta local de zonificación/comisión de planeación

Una cosa que es importante recordar, es que **la enmienda de zonificación hace cambios para más de lo que solamente alguien está proponiendo para una parcela o terreno.** Un texto de enmienda puede cambiar todas las reglas de zonificación del distrito, o la comunidad entera – no solamente a la propiedad para la que se está proponiendo algo. La enmendadura del mapa significa que cualquiera de lo permitido o usos especiales en la nueva zona distrital pueden suceder— no solamente lo que alguien está proponiendo en ese día.

Edúquese en el permiso propuesto

Antes de la audiencia pública, o reunión para requerir la enmienda, pida una copia completa de la propuesta de enmienda de zonificación (y un formulario si existe). Usted tal vez necesite una copia del estatuto existente en el reglamento de zonificación para poder ver cómo lo cambia la enmienda. También solicite o preste una copia del plan de la comunidad.

Luego, revise la enmienda propuesta, comparándola con el plan de la comunidad. Recuerde que usted está buscando información que muestre si la enmienda infringe o cumple con el plan.

Después, prepare una exposición para la audiencia/reunión. Esta puede ser oral o escrita. En la exposición uno debe concentrarse en los hechos, enmiendas, el acatamiento/desacato del plan.

Atienda a la audiencia(s) pública

Proporcionele a cada miembro de la comisión de planeación/Junta de zonificación, al secretario de actas y a los funcionarios de planificación, con una copia de su exposición por escrito. Todo el que desee hablar se le dará la oportunidad de hacerlo.

Autor

Kurt H. Schindler, COUNTY EXTENSION DIRECTOR
LAND USE AREA OF EXPERTISE
Teléfono: (231)779-9480
Fax: (231)779-9105
e-mail: Schindlk@msue.msu.edu
Correo Terrestre:

MSU Extensión Wexford County
401 N. Lake Street
Cadillac, MI 49601-1891

El autor quiere agradecer a Denise Coon, asistente de planeación del condado de Emmet por su revisión y comentarios en la preparación de este boletín.

Cuando esté en la audiencia/reunión, siempre espere a que el presidente de la reunión le de la palabra antes de hablar. Siempre hable o diríjase al presidente. Comience diciendo su nombre y el lugar donde vive, si es pertinente. Oralmente resuma los puntos más importantes de su exposición escrita. En orden de que cada uno tenga la oportunidad de ser oído, tal vez haya un tiempo límite para cada persona; y otras reglas. Asegúrese de mantenerse dentro del tiempo límite (si lo hay).

Después de esta audiencia, la comisión de planeación/junta de zonificación hace las recomendaciones al cuerpo electoral. (Una comisión de planeación del municipio/junta de zonificación, también remite la enmienda a la comisión de planeación de su condado, el cuál hace también recomendaciones al cuerpo electoral.)

Cuando el cuerpo electoral recibe la recomendación(es) ellos pueden actuar para:

1. Adoptar la enmienda propuesta, como es recomendada.
2. Celebrar una audiencia(as) adicionales. Si audiencias adicionales son celebradas, usted debe atender y dar sumisión así como lo hizo con la comisión de planeación.
3. Retornar la enmienda a la comisión de planeación/junta de zonificación de planeación para estudios adicionales. Cuando una enmienda propuesta regresa al cuerpo electoral por segunda vez, ellos pueden adoptarla, celebrar audiencias o rechazar la enmienda.

Someter la enmienda al voto

Proteja su credibilidad

Su credibilidad es su bien máspreciado. Asegúrese que las declaraciones hechas son verdaderas y pueden ser verificadas. No se deje llevar por las emociones y enfóquese en los hechos. Cite sus recursos (Use pie de páginas o adjunte una copia o sumario)

Cuando esté haciendo investigación, no use cualquier "estudio". Hay buenas y malas investigaciones/estudios. Es importante saber las cuatro normas de una buena investigación:

1. ¿Fueron los datos "engañosos"? (el objeto de estudio no sabía a que lado de la pregunta él representaba)
2. ¿Fue el estudio pre-revisado? (Publicado en un periódico de investigación en una universidad)
3. ¿Puede el estudio ser repetido y obtener resultados similares?. (Hay estudios múltiples con resultados similares)
4. El investigador no tiene intereses en los resultados.

Finalmente recuerde que el personal de planificación que trabaja para el gobierno debe mantenerse "profesional". Eso significa que está bien el buscar la ayuda del administrador de zonificación y/o personal de planeación y/o planificador consejero. Pero recuerde que lo que estas personas dicen o hacen, debe reflejar su obligación legal o los puntos de vista y deseos de aquellos para quién ellos trabajan. Esto no necesariamente refleja sus puntos de vista personales. Usted no debe criticar al funcionario en un nivel personal. Enfoque sus comentarios en el hecho, no en la persona.

Si la enmienda es adoptada y todavía uno aún se opone a ella, hay la posibilidad de que uno pueda hacer la petición para someter la enmienda al voto público. La petición para someter esta al voto, puede siempre hacerse con la zonificación del municipio del condado. En una ciudad o villa esto dependerá en cómo esta descrito el carácter de está.

Si va a ver una petición para someter el hecho al voto, uno debe ver a un abogado para que haga esto. Esta es una petición muy formal, la cual requiere trabajo legal para prepararla. También uno no debe postergar. Hay fechas de vencimiento y cosas que deben hacerse dentro de cierto tiempo para que esto suceda.

[March 9, 2007; Wexford MSUE CED; C:\Documents and Settings\Kurt\My Documents\wp\BullitensMSUE Wexford\pamphletInfluenceAmdSPANISH.wp]

Zonificación es y no es

Zonificación debe ser acerca del uso del terreno, del impacto en el terreno y usos adyacentes del terreno.

Zonificación no es:

- a. Para promover /oponer puntos de vista, económicos, raciales o religiosos.
- b. Hacer cumplir restricciones en escrituras de propiedad privada.
- c. Una solución en contiendas vecinales o riñas personales.
- d. Un promotor de desarrollo (Solamente lo permite).
- e. Un instrumento en la arena política (para recompensar/castiga a otros).
- f. Un concurso de popularidad—Las decisiones de zonificación deben ser basadas en hechos, no en mayoría de votos.

Zonificación no puede regular

Como regla general zonificación no puede prohibir algo totalmente. (Debe haber un lugar para esto en alguna parte cuando la necesidad sea demostrada...); debe permitir el uso continuo de terrenos inconformes (grandfathered).

Zonificación no puede regular desechos peligrosos; centros de desechos sólidos (basureros); líneas de servicios; ciertas tuberías; prisiones; pozos de petróleo o gas; minas de carbón en superficie; polución de aguas; poluciones sin origen determinado; fertilizantes; actividad de las autoridades de la isla Mackinac; ciertos senderos; Sistema de comunicaciones de radio de la policía estatal; cuarteles; Centros nucleares; centros militares; Actividades de tribus de nativos americanos (indígenas) en tierras de las tribus/en "patria indígena"; escuelas públicas; ciertos colegios y universidades; edificios del condado; La municipalidad que adoptó el reglamento de zonificación. Hay una jurisdicción limitada de zonificación para el diseño de interiores en parques de casas de remolque; El gobierno de los Estados Unidos; desarrollo de "espacio aéreo"/"agrupaciones"; casas de remolque; centros residenciales licenciados por el estado; artesanías/ocupaciones artísticas caseras de arte fino; guarderías en un condado o municipio; estiércol; nutriente pesticida; cuidado de animales en granjas; producción de arándano agrio; selección de la ubicación y control de olores en la producción de ganado en una granja; y Carteleras publicitarias bajo la zonificación del condado. Zonificación puede regular, pero no prohibir el uso de la tierra en actividades religiosas; entretenimiento para adultos/ Negocios con orientación sexual; Recibidores de satélites; torres de teléfonos celulares; campos de tiro.