



City Clerk
300 LaPorte Avenue
PO Box 580
Fort Collins, CO 80522
970.221.6515
970.221-6295 - fax
fcgov.com/cityclerk

PUBLIC HEARING NOTICE

**Appeal of the Planning and Zoning Commission Decision regarding the
Mason Street Infrastructure ODP
located at Hibdon Court and the existing access drive on a North Mason Street alignment
north of Hickory Street in the North College Corridor.**

The Fort Collins City Council will hold a public hearing on the enclosed appeal.

Appeal Hearing Date: May 7, 2024

Time: 6:00 pm (or as soon thereafter as the matter may come on for hearing)

Location: Council Chambers, City Hall, 300 LaPorte Avenue, Fort Collins, CO

Agenda Materials: Available after 3 pm, May 2, 2024, in the City Clerk's office and at fcgov.com/agendas.

Why am I receiving this notice? City Code requires that a Notice of Hearing be provided to Parties-in-Interest, which means you are the applicant of the project being appealed, have a possessory or proprietary interest in the property at issue, received a City mailed notice of the hearing that resulted in the decision being appealed, submitted written comments to City staff for delivery to the decision maker prior to the hearing resulting in the decision being appealed, or addressed the decision maker at the hearing that resulted in the decision being appealed.

Further information is available in the Appeal guidelines online at fcgov.com/appeals.

The Notice of Appeal and any attachments, any new evidence that has been submitted and presentations for the Appeal Hearing can be found at fcgov.com/appeals.

If you have questions regarding the appeal process, please contact the City Clerk's Office (970.221.6515). For questions regarding the project itself, please contact Paul Sizemore, Community Development and Neighborhood Services Director (psizemore@fcgov.com or 970.224.6140).

Upon request, the City of Fort Collins will provide language access services for individuals who have limited English proficiency, or auxiliary aids and services for individuals with disabilities, to access City services, programs and activities. Contact 970.221.6515 (V/TDD: Dial 711 for Relay Colorado) for assistance. Please provide advance notice. Requests for interpretation at a meeting should be made by noon the day before.

A solicitud, la Ciudad de Fort Collins proporcionará servicios de acceso a idiomas para personas que no dominan el idioma inglés, o ayudas y servicios auxiliares para personas con discapacidad, para que puedan acceder a los servicios, programas y actividades de la Ciudad. Para asistencia, llame al 970.221.6515 (V/TDD: Marque 711 para Relay Colorado). Por favor proporcione aviso previo cuando sea posible. Las solicitudes de interpretación en una reunión deben realizarse antes del mediodía del día anterior.

A handwritten signature in blue ink that reads "Heather L. Walls".

Heather Walls, Interim City Clerk

Notice Mailed: April 16, 2024

Cc: City Attorney
Community Development and Neighborhood Services
Planning and Zoning Commission



Secretario municipal.
300 LaPorte Avenue
PO Box 580
Fort Collins, CO 80522
970.221.6515
970.221-6295 - fax
fcgov.com/cityclerk

AVISO DE AUDIENCIA PÚBLICA

Apelación de la Decisión de la Comisión de Planificación y Zonificación sobre el ODP de infraestructura de Mason Street ubicado en Hibdon Court y la unidad de acceso existente en una alineación de North Mason Street al norte de Hickory Street en el corredor de North College.

El Concejo Municipal de Fort Collins llevará a cabo una audiencia pública sobre la apelación adjunta.

Fecha de la audiencia de apelación: 7 de mayo de 2024

Hora: 6:00 p.m. (o tan pronto como el asunto pueda llegar a la audiencia)

Ubicación: Council Chambers, City Hall, 300 LaPorte Avenue, Fort Collins, CO

Materiales de la agenda: Disponibles después de las 3 p.m., 2 de mayo de 2024, en el Edificio Municipal y en fcgov.com/agendas.

¿Por qué estoy recibiendo este aviso? El Código de la Ciudad requiere que se proporcione un Aviso de audiencia a las partes interesadas, lo que significa que usted es el solicitante del proyecto que se está apelando, tiene un interés posesorio o de propiedad en la propiedad en cuestión, recibió un aviso por correo de la Ciudad sobre la audiencia que dio lugar a la apelación de la decisión, presentó comentarios por escrito al personal de la Ciudad para que se entregue al encargado de tomar decisiones antes de la audiencia que resultó en la apelación de la decisión o se comunicó con la persona que tomó la decisión en la audiencia que dio lugar a la apelación de la decisión.

Puede obtener más información en las directrices de apelación en línea en fcgov.com/appeals.

El Aviso de apelación y los anexos, las nuevas pruebas que se hayan presentado y las presentaciones para la audiencia de apelación se pueden encontrar en fcgov.com/appeals.

Si tiene preguntas sobre el proceso de apelación, comuníquese con el Edificio Municipal (970.221.6515). Si tiene preguntas sobre el proyecto en sí, comuníquese con Paul Sizemore, director de Desarrollo comunitario y servicios para vecindarios (psizemore@fcgov.com o 970.224.6140).

Previa solicitud, la ciudad de Fort Collins proporcionará servicios de acceso lingüístico para personas que tienen un dominio limitado del inglés, o ayudas y servicios auxiliares para personas con discapacidades, para acceder a los servicios, programas y actividades municipales. Comuníquese al 970.221.6515 (V/TDD: Marque 711 para Relay Colorado) para obtener ayuda. Avise con antelación. Las solicitudes de interpretación en una reunión deben hacerse antes del mediodía del día anterior.

Heather Walls, secretaria municipal interina

Aviso enviado por correo: 16 de abril de 2024

Cc: Fiscal municipal
Community Development and Neighborhood Services
Planning and Zoning Commission



City Clerk
300 LaPorte Avenue
PO Box 580
Fort Collins, CO 80522
970.221.6515
970.221-6295 - fax
fcgov.com/cityclerk

NOTICE OF SITE INSPECTION

An appeal of the Planning and Zoning Commission decision of February 15, 2024 regarding the Mason Street Infrastructure at Hibdon Court and the existing access drive on a North Mason Street alignment north of Hickory Street in the North College Corridor will be heard by the Fort Collins City Council on May 7, 2024.

Pursuant to Section 2-53 of the City Code, members of the City Council will be inspecting the site of the proposed project on May 6, 2024 at 2:30 pm. Notice is hereby given that this site inspection constitutes a meeting of the City Council that is open to the public, including the appellants and all parties-in-interest. The gathering point for the site visit will be 1311 North College, on Hibdon Ct., west of the 1311 building, Fort Collins, Colorado.

The purpose of the site inspection is for the City Council to view the site and to ask related questions of City staff to assist Council in ascertaining site conditions. There will be no opportunity during the site inspection for the applicant, appellants, or members of the public to speak, ask questions, respond to questions, or otherwise provide input or information, either orally or in writing. Other than a brief staff overview and staff responses to questions, all discussion and follow up questions or comments will be deferred to the hearing on the subject appeal to be held on May 7, 2024.

Any Councilmember who inspects the site, whether at the date and time above, or independently shall, at the hearing on the appeal, state on the record any observations they made or conversations they had at the site which they believe may be relevant to their determination of the appeal.

If you have any questions or require further information, please feel free to contact the City Clerk's Office at 970.221.6515.

A handwritten signature in blue ink that reads "Heather L. Walls".

Heather Walls, Interim City Clerk

Notice Mailed: April 16, 2024

Cc: City Attorney
Community Development and Neighborhood Services



Secretario municipal.
300 LaPorte Avenue
PO Box 580
Fort Collins, CO 80522
970.221.6515
970.221-6295 - fax
fcgov.com/cityclerk

AVISO DE INSPECCIÓN DEL SITIO

El 7 de mayo de 2024, el Concejo Municipal de Fort Collins escuchará una apelación de la decisión de la Comisión de Planificación y Zonificación del 15 de febrero de 2024 con respecto a la infraestructura de Mason Street en Hibdon Court y la unidad de acceso existente en una alineación de North Mason Street al norte de Hickory Street en el corredor de North College.

De conformidad con la sección 2-53 del Código de la Ciudad, los miembros del Concejo Municipal inspeccionarán el sitio del proyecto propuesto el 6 de mayo de 2024 a las 2:30 p.m. Por la presente se notifica que esta inspección del sitio constituye una reunión del Concejo Municipal que está abierta al público, incluidos los apelantes y todas las partes interesadas. El punto de reunión para la visita del sitio será 1311 North College, en Hibdon Ct., al oeste del edificio 1311, Fort Collins, Colorado.

El propósito de la inspección del sitio es para que el Concejo Municipal vea el sitio y haga preguntas relacionadas al personal de la Ciudad para ayudar al Concejo a determinar las condiciones del sitio. No habrá oportunidad durante la inspección del sitio para que el solicitante, los apelantes o los miembros del público hablen, hagan preguntas, respondan preguntas o proporcionen información o aportes, ya sea de manera oral o por escrito. Aparte de una breve descripción general del personal y las respuestas del personal a las preguntas, todas las preguntas o comentarios de debate y seguimiento se aplazarán hasta la audiencia sobre la apelación en cuestión que se llevará a cabo el 7 de mayo de 2024.

Cualquier miembro del Concejo que inspeccione el sitio, ya sea en la fecha y hora anteriores, o de forma independiente, en la audiencia sobre la apelación, declarará en el expediente cualquier observación que haya hecho o conversaciones que haya tenido en el sitio que crea que puede ser relevante para su determinación de la apelación.

Si tiene alguna pregunta o necesita más información, no dude en comunicarse con el Edificio Municipal al 970.221.6515.

A handwritten signature in blue ink that reads "Heather L. Walls".

Heather Walls, secretaria municipal interina

Aviso enviado por correo: 16 de abril de 2024

Cc: Fiscal municipal
Community Development and Neighborhood Services

NOTICE OF APPEAL

Action Being Appealed: Mason Street Infrastructure - ODP Approval

FOR CITY CLERK'S
USE ONLY:

DATE FILED:

INITIALS:

Date of Action: 02/15/2024 Decision Maker: Planning & Zoning Commission

REC'D BY CITY CLERK
FEB27'24PM3:57

Appellant/Appellant Representative (if more than one appellant):

Name: Charles Mesalian Phone #: 970-490-1251
Address: 700 No. College Ave Email: FTCTALKERS@YAHOO.COM
St. Louis Co. 80524

INSTRUCTIONS

For each allegation marked below, attach a separate summary of the facts contained in the record which support the allegation of no more than two pages, Times New Roman 12-point font. Please restate allegation at top of first page of each summary.

GROUND FORS FOR APPEAL

The Decision Maker committed one (1) or more of the following errors (check all that apply):

- Failure to properly interpret and apply relevant provisions of the City Code, the Land Use Code, and Charter. List relevant Code and/or Charter provision(s) here, by specific Section and subsection/subparagraph:

LUC Division 3.3.2(d)(5) - Stormwater Drainage
Subsequent MUC Section 26-543(a)(4) - Master Drainage Plan: Dry Creek Basin
Subsequent MUC Section 26-544(a) - Conformity with master plan of the storm water facilities

Failure to conduct a fair hearing in that:

- (a) The Board, Commission, or other Decision Maker exceeded its authority or jurisdiction as contained in the Code or Charter. [New evidence not allowed]
- (b) The Board, Commission or other Decision Maker substantially ignored its previously established rules of procedure. [New evidence not allowed]
- (c) The Board, Commission or other Decision Maker considered evidence relevant to its findings which was substantially false or grossly misleading. [New evidence allowed]
- (d) The Board, Commission or other Decision Maker improperly failed to receive all relevant evidence offered by the appellant. [New evidence allowed]
- (e) The Board, Commission or other Decision Maker was biased against the appellant by reason of a conflict of interest or other close business, personal or social relationship that interfered with the Decision Maker's independence of judgment. [New evidence allowed]

NEW EVIDENCE


All new evidence the appellant wishes Council to consider at the hearing on the appeal must be submitted to the City Clerk within seven (7) calendar days after the deadline for filing a Notice of Appeal and must be clearly marked as new evidence. No new evidence will be received at the hearing in support of these allegations unless it is submitted to the City Clerk by the deadline (7 days after the deadline to file appeal) or offered in response to questions posed by Councilmembers at the hearing.

APPELLANTS

Parties-in-interest have the right to file an appeal.

A party-in-interest is a person who, or organization which, has standing to appeal the final decision of a board, commission or other decision maker. Such standing to appeal is limited to the following:

- The applicant.
- Anyone who owns or occupies the property which was the subject of the decision made by the board, commission or other decision maker.
- Anyone who received the mailed notice of, or spoke at, the hearing of the board, commission or other decision maker.
- Anyone who provided written comments to the appropriate City staff for delivery to the board, commission or other decision maker prior to or at the hearing on the matter that is being appealed.
- A City Councilmember.

Signature: 	Date: 2-27-24
Name: Charles Mesutian	Email: FTL TRUCKS@YAHOO.COM
Address: 700 N. College St Concord	Phone #: 970-490-1251
Describe how you qualify as a party-in-interest:	

Signature:	Date:
Name:	Email:
Address:	Phone #:
Describe how you qualify as a party-in-interest:	

Signature:	Date:
Name:	Email:
Address:	Phone #:
Describe how you qualify as a party-in-interest:	

ATTACH ADDITIONAL SIGNATURE SHEETS AS NECESSARY

Appeal of approval for the Mason Street Infrastructure – Overall Development Plan on the basis that the Board, Commission or other Decision Maker considered evidence relevant to its findings which was substantially false or grossly misleading.

Here are the codes in reference:

Land Use Code Division 3.3.2(D)(5) – *Stormwater Drainage*. The applicant shall provide stormwater facilities and appurtenances as required by Section 26-544 of the City Code and, where applicable, such facilities shall conform to Section 10-37 of the City Code.

Subsequent Sections:

Municipal Code Section 26-543(a)(4) – *Master Drainage Plans: Dry Creek Basin*:

- Dry Creek Master Plan, prepared by URS Corporation, Inc., dated December 2002;
- Stormwater Quality and Stream Restoration Update to the Dry Creek Basin Stormwater Master Drainage Plan, prepared by Ayres Associates, dated October 2012.

Municipal Code Section 26-544(a) - Prior to the final approval of the plat of any subdivision, or prior to commencement of construction upon any lot or parcel of land for which a drainage report and construction plan for the installation of stormwater facilities has not been prepared and approved by the City, the owners of the property being subdivided or upon which construction is being commenced shall, at such owners' cost, prepare a detailed drainage report and construction plans for the installation of all stormwater facilities required for such subdivision or lot, including any off-site facilities required to convey stormwater to existing drains, channels, streams, detention ponds or other points, all in conformity with the master plan of the stormwater basins, the Fort Collins Stormwater Criteria Manual adopted pursuant to § 26-500, and the Water Utilities Development Construction Standards adopted pursuant to § 26-29.

Throughout the “Overall Drainage Report – Mason Street Infrastructure”, prepared by Northern Engineering, dated December 15th, 2023, it is stated that the “regional” pond proposed is an interim pond that will account for the existing detention volume in addition to the developments required detention volume. The drainage report acknowledges that “notable offsite-runoff passes directly through the project site. It will not be quantified with the interim drainage design...” It also states that “Fort Collins will provide analysis of the upstream basins and the design of the ultimate regional Detention Pond.” During the Staff presentation for the Mason Street Infrastructure Overall Development Plan (ODP), it was stated that there is plenty of space for the

ultimate regional detention pond. It is believed that this is grossly misleading since there is no evidence or analysis provided to reference that the ultimate regional pond is feasible with the proposed ODP improvements.

An Overall Development Plan (ODP) is the groundwork or masterplan for future development. Without knowing what all entails the requirements of the regional pond, dependent on upstream analysis provided by the City of Fort Collins, this should be considered an incomplete masterplan or incomplete ODP for future developments to reference. There is no evidence provided that the ultimate regional pond is achievable. It is necessary to provide this analysis and evidence at the ODP level to ensure a guarantee to the upstream property owners, stakeholders, that a regional benefit could be satisfied.

AVISO DE APELACIÓN

Infraestructura de Mason Street - Aprobación del ODP

Medida apelada:

PARA USO EXCLUSIVO DEL
SECRETARIO MUNICIPAL

FECHA DE PRESENTACIÓN:

INICIALES: REC'D BY CITY CLERK
FEB27'24PM3:57

Fecha de la medida: 02/15/2024 Responsable de la toma de decisiones: Comisión de Planificación y Zonificación

Apelante/Representante del apelante (si hay más de un apelante):

Nombre: Charles Mesulian Teléfono: 970-490-1251
Dirección: 700 No. College Ave Correo electrónico: FTD TALKERS @ YAHOO.COM
St. Louis Co. 80524

INSTRUCCIONES

Para cada acusación marcada a continuación, adjunte un resumen separado de los hechos que se encuentran en el expediente que respaldan la alegación de no más de dos páginas, fuente Times New Roman de 12 puntos. Vuelva a exponer la acusación en la parte superior de la primera página de cada resumen.

MOTIVOS PARA LA APELACIÓN

El responsable de la toma de decisiones cometió uno (1) o más de los siguientes errores (marque todos los que correspondan):

- No interpretó ni aplicó correctamente las disposiciones pertinentes del Código de la Ciudad, el Código de Uso del Suelo (LUC) y los estatutos. Mencione aquí las disposiciones pertinentes del Código o de los estatutos, por sección específica y subsección/subpárrafo:
- División 3.3.2(d)(5) del LUC: Drenaje de aguas pluviales
Sección 26-543(a)(4) de MUG subsiguiente: Plan maestro de drenaje: Ory Creek Basin
Sección 26-544(a) de MUG subsiguiente: Conformidad con el plan maestro de las instalaciones de aguas pluviales
- Falta de celebración de una audiencia imparcial sobre el hecho de que:
- (a) La Junta, la Comisión u otro responsable de la toma de decisiones se excedió en su autoridad o jurisdicción según lo dispuesto en el Código o los estatutos. **[Nueva evidencia no permitida]**
- (b) La Junta, la Comisión u otro responsable de la toma de decisiones ignoró sustancialmente sus reglas de procedimiento previamente establecidas. **[Nueva evidencia no permitida]**
- (c) La Junta, la Comisión u otro responsable de la toma de decisiones consideró que las pruebas que respaldaban sus conclusiones eran sustancialmente falsas o muy engañosas. **[Se permiten nuevas evidencias]**
- (d) La Junta, la Comisión u otro responsable de la toma de decisiones omitieron indebidamente presentar todas las evidencias pertinentes ofrecidas por el apelante. **[Se permiten nuevas evidencias]**
- (e) La Junta, la Comisión u otro responsable de la toma de decisiones estaba sesgado en contra del apelante por razón de un conflicto de intereses u otra relación comercial, personal o social cercana que interfería con la independencia para juzgar del responsable de la toma de decisiones. **[Se permiten nuevas evidencias]**

NUEVAS EVIDENCIAS


Todas las evidencias nuevas que el apelante desee que el Concejo considere en la audiencia sobre la apelación deben presentarse al secretario municipal dentro de los siete (7) días calendario posteriores a la fecha límite para presentar un Aviso de apelación y deben estar marcadas con claridad como evidencias nuevas. No se recibirán nuevas evidencias en la audiencia en apoyo de estas acusaciones, a menos que se presenten al secretario municipal antes de la fecha límite (7 días después de la fecha límite para presentar la apelación) o se ofrezcan en respuesta a las preguntas planteadas por los concejales en la audiencia.

APELANTES

Las partes interesadas tienen derecho a presentar una apelación.

Una parte interesada es una persona u organización que tiene legitimación para apelar la decisión final de una junta, comisión u otro responsable de la toma de decisiones. Dicha legitimación para apelar se limita a lo siguiente:

- El solicitante.
- Cualquier persona que posea u ocupe la propiedad que fue objeto de la decisión tomada por la junta, comisión u otro encargado de tomar decisiones.
- Cualquier persona que haya recibido el aviso enviado por correo o que haya hablado en la audiencia de la junta, comisión u otra persona encargada de tomar decisiones.
- Cualquier persona que haya proporcionado comentarios por escrito al personal municipal correspondiente para que los entregue a la junta, comisión u otro responsable de la toma de decisiones antes o durante la audiencia sobre el asunto que se está apelando.
- Un integrante del Concejo Municipal.

Firma: 	Fecha: <u>2-27-24</u>
Nombre: <u>Charles Mesurion</u>	Correo electrónico: <u>FTE TRUCKS@YAHOO.COM</u>
Dirección: <u>700 N. College St. Corvallis</u>	Teléfono: <u>970-490-1251</u>
Describe cómo califica como parte interesada:	

Firma:	Fecha:
Nombre:	Correo electrónico:
Dirección:	Teléfono:
Describe cómo califica como parte interesada:	

Firma:	Fecha:
Nombre:	Correo electrónico:
Dirección:	Teléfono:
Describe cómo califica como parte interesada:	

ADJUNTE HOJAS DE FIRMA ADICIONALES SI ES NECESARIO

Apelación de la aprobación del Plan general de desarrollo de la infraestructura de Mason Street sobre la base de que la Junta, la Comisión u otro responsable de la toma de decisiones consideró evidencia relevante para sus conclusiones que era sustancialmente falsa o muy engañosa.

Estos son los códigos de referencia:

División 3.3.2(0)(5) del Código de Uso de la Tierra: *Drenaje de aguas pluviales*. El solicitante deberá proporcionar instalaciones y accesorios de aguas pluviales, según lo requerido por la sección 26-544 del Código de la Ciudad y, cuando corresponda, dichas instalaciones deberán cumplir con la sección 10-37 del Código de la Ciudad.

Secciones posteriores:

Sección 26-543(a)(4) del Código Municipal: *Planes maestros de drenaje: Dry Creek Basin*:

- Plan maestro de Dry Creek, preparado por URS Corporation, Inc., con fecha de diciembre de 2002.
- Actualización de la calidad de las aguas pluviales y restauración de arroyos al Plan maestro de drenaje de aguas pluviales de Dry Creek Basin, preparado por Ayres Associates, con fecha de octubre de 2012.

Sección 26-544(a) del Código Municipal: antes de la aprobación final del plano catastral de cualquier subdivisión o antes del comienzo de la construcción en cualquier lote o parcela de terreno para el cual la Ciudad no haya preparado ni aprobado un informe de drenaje y un plan de construcción para la instalación de aguas pluviales, los propietarios de la propiedad que se subdivide o sobre la cual se inicia la construcción deberán, a costo de dichos propietarios, preparar un informe detallado de drenaje y planes de construcción para la instalación de todas las instalaciones de aguas pluviales requeridas para dicha subdivisión o lote, incluidas las instalaciones fuera del sitio requeridas para transportar aguas pluviales a desagües, canales, arroyos, estanques de retención u otros puntos existentes, todo de conformidad con el plan maestro de las cuencas de aguas pluviales, el Manual de Criterios de Aguas Pluviales de Fort Collins adoptado de conformidad con la sección 26-500, y los estándares de construcción para el desarrollo de servicios públicos de agua adoptados de conformidad con la sección 26-29.

A lo largo del "Informe general de drenaje: infraestructura de Mason Street", elaborado por Northern Engineering, con fecha del 15 de diciembre de 2023, se afirma que el estanque "regional" propuesto es un estanque provisional que representará del volumen de retención existente además del volumen de retención requerido por los desarrollos. El informe de drenaje reconoce que "la escorrentía notable fuera del sitio pasa directamente a través del sitio del proyecto. No se cuantificará con el diseño de drenaje provisional...".

También establece que "Fort Collins proporcionará un análisis de las cuencas aguas arriba y el diseño del estanque de retención regional definitivo". Durante la presentación del personal para el Plan de desarrollo general (ODP) de la infraestructura de Mason Street, se indicó que hay mucho espacio para el estanque de retención regional definitivo. Se cree que esto es muy engañoso, ya que no se proporcionan pruebas ni análisis que hagan referencia a que el estanque regional definitivo sea factible con las mejoras propuestas para el ODP.

Un Plan de desarrollo general (ODP) es la base o plan maestro para el desarrollo futuro. Sin saber lo que implican los requisitos del estanque regional, que depende del análisis aguas arriba proporcionado por la ciudad de Fort Collins, esto debe considerarse un plan maestro incompleto o un ODP incompleto para futuros desarrollos como referencia. No hay pruebas de que se pueda lograr el estanque regional definitivo. Es necesario proporcionar este análisis y evidencia a nivel del ODP para asegurar una garantía a los propietarios de propiedades aguas arriba, a las partes interesadas, de que se podría satisfacer un beneficio regional.