

NORTH FAIR OAKS REZONING: GENERAL INFORMATION

WHAT IS ZONING?

- ❖ Zoning is the set of regulations that establish what may or may not be built on any property. Zoning defines the allowed use of structures (commercial, residential, or other), the allowed heights and sizes, where a building may be located on a property, and sometimes the shape and style of the building.

REVISED NORTH FAIR OAKS ZONING

- ❖ The new zoning regulations in North Fair Oaks will implement the changes established by the new Community Plan. The Community Plan describes the basic size, height, density, and use limitations on properties in the areas to be rezoned, as shown on the attached map. The zoning regulations are a more refined set of rules that build on the Community Plan to provide very specific guidance to developers and others about what may be built in the community.

KEY POINTS ABOUT REZONING

- ❖ Rezoning implements the Community Plan. Again, the major changes in land use have already been adopted with the Community Plan—the zoning regulations only implement and refine those changes.
- ❖ Not all of North Fair Oaks is being rezoned. **ONLY** the areas shown on the attached map will have revised zoning—all other areas will remain as currently zoned. The County is currently working on Phase 1 of the rezoning, as indicated on the map.
- ❖ Rezoning does not make existing structures or uses illegal. If an existing building or business does not conform to the new zoning, it is not required to close or relocate, but may not expand or relocate.
- ❖ Rezoning does not create any new buildings, businesses, or residences. Rezoning is a change to the rules of development—the private market must still create new development, in accordance with those rules.

WHAT IS THE REZONING PROCESS?

- ❖ Drafting and adoption of the revised zoning regulations involves multiple stages:
 - **Zoning Workgroup:** San Mateo County is working with a group of community stakeholders to draft and review the new zoning regulations.
 - **Community Participation:** In addition to input from the workgroup of community stakeholders, there will be opportunities for public input at workshops, North Fair Oaks Community Council Meetings, and other venues
 - **Planning Commission Hearings:** Prior to adoption, the revised zoning regulations will be reviewed by the Planning Commission at public hearings
 - **Board of Supervisors Hearings:** The Board of Supervisors will also review the zoning regulations at public hearings. The zoning regulations must be adopted by the Board prior to taking effect.

PHASES OF REZONING

- ❖ The new zoning regulations are scheduled to proceed in three phases, as indicated on the attached map, following the following approximate timelines:
 - Phase 1: Middlefield Road between 1st Avenue and 8th Avenue (completed and adopted in 2016)
 - Phase 2a: Eastern side of El Camino Real (completed and adopted in 2017)
 - Phase 2b: The crossing of the Caltrain and Dumbarton Rail tracks (completed and adopted in 2017/2018)
 - Phase 3: Industrial areas along Edison, around Spring St. and Bay Rd. (completed and adopted in 2018/2019)
- ❖ For more information on the North Fair Oaks rezoning effort visit NFOforward.org, or contact William Gibson at wgibson@smcgov.org, 650-363-1816.

REZONIFICACIÓN DE NORTH FAIR OAKS: INFORMACIÓN GENERAL

¿QUÉ ES LA ZONIFICACIÓN?

- ❖ La zonificación son las regulaciones que establecen lo que puede o no puede ser construido en cualquier propiedad. Zonificación define el uso permitido de las estructuras (comerciales, residenciales, u otras), las alturas y tamaños permitidos, donde un edificio puede estar ubicado en una propiedad, y a veces también la forma y el estilo del edificio.

ZONIFICACIÓN REVISADA EN NORTH FAIR OAKS

- ❖ Los nuevos reglamentos de zonificación en North Fair Oaks implementarán los cambios establecidos por el nuevo Plan Comunitario. El Plan Comunitario se describe el tamaño básico, la altura, la densidad y las limitaciones en propiedades en las áreas que serán re-zonificadas, como esta mostrado en el mapa adjuntado. Los reglamentos de zonificación son un conjunto de reglas más refinadas que están basadas en el Plan Comunitario y sirve como guía a los desarrolladores y otros acerca de lo que se puede construir en la comunidad.

PUNTOS CLAVE SOBRE REZONIFICACIÓN

- ❖ Rezonificación es parte de la implementación del Plan Comunitario. Otra vez, los cambios principales en zonificación ya han sido adoptadas con el Plan Comunitario - las reglas de zonificación solamente implementan y refinan estos cambios.
- ❖ North Fair Oaks no está siendo completamente re-zonificado. SÓLO las áreas que muestran el mapa adjuntado tendrán cambios de zonificación - todas las demás áreas seguirán como están zonificadas actualmente. El Condado está trabajando en la fase 1 de la rezonificación, como muestra el mapa.
- ❖ Con la rezonificación, los edificios y usos que ya existen no se considerarán ilegales. Si un edificio o negocio existente no se ajusta con la nueva zonificación, no está obligado a cerrar o reubicar, pero no puede expandirse o reubicarse dentro del área donde el uso no está permitido.
- ❖ Rezonificación no crea nuevos edificios o residencias. Rezonificación es un cambio a las reglas de desarrollo - el mercado privado todavía tiene que crear nuevos desarrollos, conformando con estas reglas.

¿QUÉ ES EL PROCESO DE REZONIFICACIÓN?

- ❖ La redacción y aprobación de los reglamentos de zonificación revisados implica varias etapas:
 - **Grupo de Trabajo de Zonificación:** El Condado de San Mateo está trabajando con un grupo de personas de la comunidad para redactar y revisar los nuevos reglamentos de zonificación.
 - **Participación comunitaria:** Además de las aportaciones de los grupos de trabajo de la comunidad, habrá oportunidades para comentarios públicos en reuniones comunitarias, reuniones del Concilio Comunitario de North Fair Oaks, y otros lugares.
 - **Audiciones de la Comisión de Planificación:** Antes de la adopción, los reglamentos de zonificación revisados serán revisados por la Comisión de Planificación en las audiencias públicas.
 - **Audiciones del Consejo de Supervisores:** El Consejo de Supervisores también revisará los reglamentos de zonificación en las audiencias públicas. Los reglamentos de zonificación tienen que ser adoptadas por el Consejo antes de su implementación.

FASES DE REZONIFICACIÓN

- ❖ Las nuevas regulaciones de zonificación están programadas para proceder en tres fases, tal como se indica en el mapa adjuntado, siguiendo el horario abajo:
 - Fase 1: La Calle Middlefield entre la Primera y Octava Avenida (completado y adoptado en 2016)
 - Fase 2a: Lado este de El Camino Real (completado y adoptado en 2017)
 - Fase 2b: El cruce de las vías del Caltrain y Dumbarton Rail (completado y adoptado en 2017/2018)
 - Fase 3: Áreas industriales a lo largo de Edison, cerca de Las Calles Spring y Bay (completado y adoptado en 2018/2019)
- ❖ Para obtener más información sobre rezonificación de North Fair Oaks, visite a www.NFOforward.org/es, o contacte a William Gibson en el Departamento de Planificación y Construcción del Condado de San Mateo a wgibson@smcgov.org, 650-363-1816.