

What is land use?

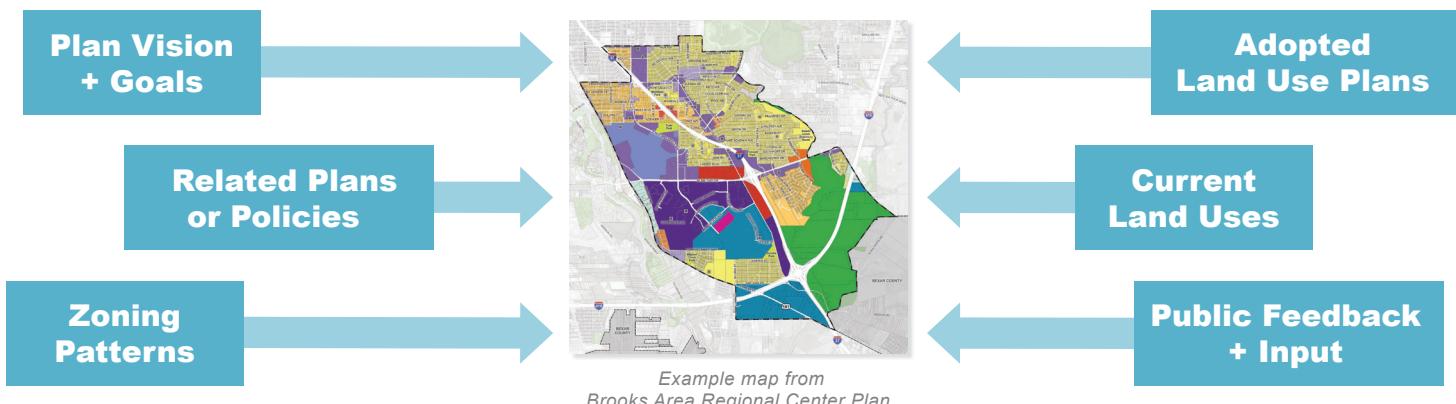
Most simply: Land use is how land is used. Planners talk about land use to describe where businesses, homes, institutions, industrial areas, and other “uses” should be located.

Land Use is the foundation of this plan and describes how the area will look and feel in the future. We hope to plan for a future where uses that clash are not placed next to each other (such as placing industrial right next to residential) while also allowing for more “mixed-use” areas where people can live, work, and play.

In this plan, Future Land Use will be described with a map of the area shaded in different colors to show desired uses. The map has corresponding text to describe what specific types of uses should be allowed in each shaded area.

How is a future land use plan created?

The Future Land Use Plan is created through a public engagement process. The plan incorporates past plans, current land uses, zoning, and other related policies, while also representing community values and hopes for the future by aligning with the plan’s vision and goals.



Who uses the future land use plan?

The Future Land Use Plan informs public and private decision-making and investments.



City Council + Staff



Planning & Zoning Commissions



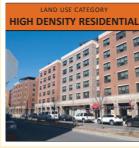
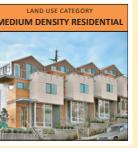
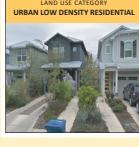
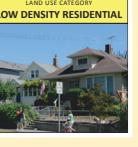
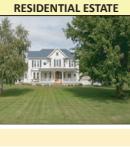
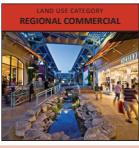
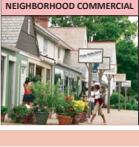
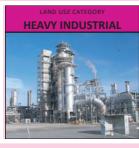
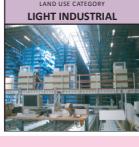
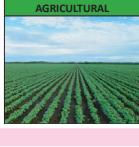
City Staff + Other Agencies



Property Owners/ Private Developers

Adopted Future Land Use Categories

In 2018, City Council adopted a set of future land use categories to guide future land use plans. Having a common language for land use allows us to create a shared understanding across the city to create plans that can work together.

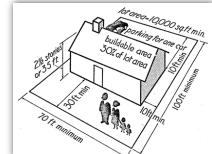
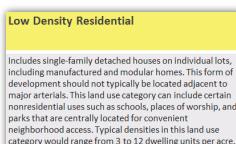
RESIDENTIAL	COMMERCIAL	INDUSTRIAL	MIXED-USE	CIVIC
<ul style="list-style-type: none"> Where people live Includes houses and apartments and everything in-between May include residential-supporting uses such as local schools Different categories describe the density of dwelling units <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>LAND USE CATEGORY HIGH DENSITY RESIDENTIAL</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>LAND USE CATEGORY MEDIUM DENSITY RESIDENTIAL</p> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>LAND USE CATEGORY URBAN LOW DENSITY RESIDENTIAL</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>LAND USE CATEGORY LOW DENSITY RESIDENTIAL</p> </div> </div> <div style="text-align: center;">  <p>LAND USE CATEGORY RESIDENTIAL ESTATE</p> </div>	<ul style="list-style-type: none"> Where people shop and work Includes retail establishments, offices, and shopping centers Different categories are used to describe the intensity of use, including the amount of traffic generated, level of activity, and the size of the buildings <div style="text-align: center;">  <p>LAND USE CATEGORY REGIONAL COMMERCIAL</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>LAND USE CATEGORY COMMUNITY COMMERCIAL</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>LAND USE CATEGORY NEIGHBORHOOD COMMERCIAL</p> </div>	<ul style="list-style-type: none"> Includes storage, manufacturing, quarries, agriculture, and many other industries Different categories have varying intensity for industrial uses, related to how much those uses might impact surrounding areas <div style="text-align: center;">  <p>LAND USE CATEGORY HEAVY INDUSTRIAL</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>LAND USE CATEGORY LIGHT INDUSTRIAL</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>LAND USE CATEGORY AGRICULTURAL</p> </div>	<ul style="list-style-type: none"> Areas that integrate places to live, places to shop, and places to work Includes buildings with a first floor of retail or office and an apartment above Different categories are used to describe the intensity of activity and density of dwelling units <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>LAND USE CATEGORY REGIONAL MIXED-USE</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>LAND USE CATEGORY URBAN MIXED-USE</p> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>LAND USE CATEGORY NEIGHBORHOOD MIXED-USE</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>LAND USE CATEGORY EMPLOYMENT FLEX MIXED-USE</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>LAND USE CATEGORY BUSINESS INNOVATION MIXED-USE</p> </div> </div>	<ul style="list-style-type: none"> Government services Includes city, state, and federal government facilities Also includes parks and open spaces <div style="text-align: center;">  <p>LAND USE CATEGORY CITY/STATE/FEDERAL GOVERNMENT</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>LAND USE CATEGORY PARKS AND OPEN SPACE</p> </div>

How is Land Use different from Zoning?

Land use and zoning are tools that planners use to shape our city's development. In general, land use is a more broad picture, while zoning is more detailed and specific. The table below shows some differences between zoning and land use. The Future Land Use Plan does not change zoning automatically.

	LAND USE PLAN (CATEGORIES)	ZONING ORDINANCE (DISTRICTS)
PURPOSE	A Land Use Plan describes a community's future vision for development and growth .	An area's zoning describes what development is allowed now , and can be changed to another zone that is permissible by the subject site's Land Use Category.
SCALE	A Land Use Plan is a set of broad policies and principles to guide the City's decision-making regarding growth and development patterns.	Zoning consists of detailed, specific regulations and standards for how property owners may use and develop their land.
POWER	A Land Use Plan is a document that guides the physical development of a community, and is created through a public planning process.	The zoning ordinance is a law with penalties and consequences for not following it, and should be changed based on values and comprehensive thinking about an area as indicated in the Land Use Plan.

For example, this house could be classified as "Low density residential" as its land use, but that doesn't mean someone can build a five story single family house here...



... the parcel has a separate set of regulations in the zoning code about how much space should be left around the house, how tall the house can be, and whether parking is required.

¿Qué es el uso de la tierra?

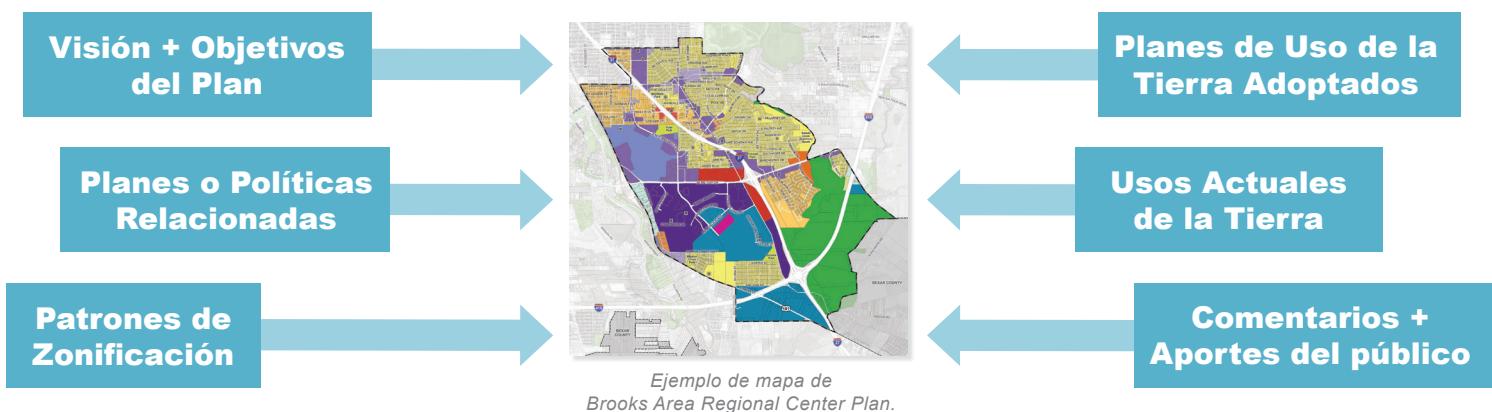
Simplemente: El uso de la tierra es cómo se usa la tierra. Los planificadores hablan sobre el uso de la tierra para describir dónde deben ubicarse las empresas, los hogares, las instituciones, las áreas industriales y otros “usos”.

El uso de la tierra es la base de este plan y describe cómo se verá y se sentirá el área en el futuro. Esperamos planear un futuro en el cual los usos que no son compatibles no estén al lado de otro (como colocar un sector industrial justo al lado de uno residencial) y al mismo tiempo permitir más áreas de “uso mixto” donde las personas puedan vivir, trabajar y divertirse.

En este plan, el uso futuro de la tierra se describirá con un mapa del área de diferentes colores que muestran el uso designado. El mapa tiene el texto correspondiente para describir qué tipo de usos específicos serán permitidos.

¿Cómo se crea un futuro plan de uso de la tierra?

El futuro plan de uso de la tierra se crea a través de un proceso de participación pública. El plan incorpora planes pasados, usos actuales de la tierra, zonificación y otras políticas inmobiliarias, al igual que representa los valores y las esperanzas de la comunidad para el futuro al alinearse con la visión y los objetivos del plan.



¿Quién usa el futuro plan de uso de la tierra?

El futuro plan de uso de la tierra informa la toma de decisiones e inversiones públicas y privadas.



Consejo Municipal y su personal



Comisiones de Planificación y Zonificación



Personal de la Ciudad y otras Agencias



Dueños de propiedad y Desarrolladores privados

Categorías adoptadas para el uso futuro de la tierra

En el 2018, el Consejo Municipal adoptó un grupo de categorías para el uso futuro de la tierra que guiarán los planes de su uso en el futuro. Tener un lenguaje común para el uso de la tierra nos permite crear un entendimiento compartido en toda la ciudad para crear planes que puedan funcionar juntos.

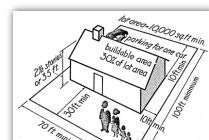
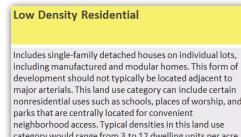
RESIDENCIAL	COMERCIAL	INDUSTRIAL	USO MIXTO	CÍVICO
<ul style="list-style-type: none"> Donde vive la gente Incluye casas y apartamentos y todo lo que está a su alrededor. Puede incluir usos de apoyo residencial, como escuelas locales. Hay diferentes categorías que describen la densidad de unidades de vivienda permitida. <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div> <p>LAND USE CATEGORY HIGH DENSITY RESIDENTIAL</p> </div> <div> <p>LAND USE CATEGORY MEDIUM DENSITY RESIDENTIAL</p> </div> <div> <p>LAND USE CATEGORY REGIONAL COMMERCIAL</p> </div> <div> <p>LAND USE CATEGORY COMMUNITY COMMERCIAL</p> </div> <div> <p>LAND USE CATEGORY NEIGHBORHOOD COMMERCIAL</p> </div> <div> <p>LAND USE CATEGORY HEAVY INDUSTRIAL</p> </div> <div> <p>LAND USE CATEGORY REGIONAL MIXED-USE</p> </div> <div> <p>LAND USE CATEGORY URBAN MIXED-USE</p> </div> <div> <p>LAND USE CATEGORY RESIDENTIAL ESTATE</p> </div> <div> <p>LAND USE CATEGORY NEIGHBORHOOD MIXED-USE</p> </div> <div> <p>LAND USE CATEGORY EMPLOYMENT FLEX MIXED-USE</p> </div> <div> <p>LAND USE CATEGORY BUSINESS INNOVATION MIXED-USE</p> </div> <div> <p>LAND USE CATEGORY CITY/STATE/FEDERAL GOVERNMENT</p> </div> <div> <p>LAND USE CATEGORY PARKS AND OPEN SPACE</p> </div> </div>				

¿En qué se diferencia el uso de la tierra a la zonificación?

El uso de la tierra y la zonificación son herramientas que los planificadores usan para dar forma al desarrollo de nuestra ciudad. En general, el uso de la tierra es una imagen más amplia, mientras que la zonificación es más detallada y específica. La siguiente tabla muestra algunas diferencias entre la zonificación y el uso de la tierra. El Plan de Uso Futuro de la Tierra no cambia la zonificación automáticamente.

USO DE LA TIERRA (CATEGORÍAS)		ORDENANZAS DE ZONIFICACIÓN (DISTRITOS)
PROpósito Un Plan de Uso de la Tierra describe la visión futura de una comunidad para el desarrollo y el crecimiento .		La zonificación del área describe qué tipo de uso está permitido ahora , y si puede cambiarse a otra zona permitida por la Categoría de Uso de la Tierra del sitio en cuestión.
ESCALA Un Plan de Uso de la Tierra es un conjunto de políticas y principios amplios para guiar la toma de decisiones de la Ciudad con respecto al crecimiento y patrones de desarrollo.		La zonificación consiste en regulaciones y estándares detallados y específicos sobre cómo los propietarios pueden usar y desarrollar sus tierras.
PODER Un Plan de Uso de la Tierra es un documento que guía el desarrollo físico de una comunidad creado a través de un proceso público de planificación.		La ordenanza de zonificación es una ley con sanciones y consecuencias por no seguirla, y deben cambiarse en función a las ideas y el pensamiento integral sobre un área como se indica en el Plan de Uso de la Tierra.

Por ejemplo, esta casa podría clasificarse como "residencial unifamiliar", ya que es el uso de la tierra, pero eso no significa que alguien pueda construir una casa unifamiliar de cinco pisos aquí...



... la parcela de la tierra tiene regulaciones apartes en el código de zonificación sobre cuánto espacio debe dejarse alrededor de la casa, qué tan alta puede ser la casa y si se requiere estacionamiento.