

Notice of Appeal

Filed by
Charles Meserlian
February 27, 2024

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 Mesulian 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
St. Louis Co. 80524

Correo electrónico:

FTC.TAVELIS@YAHOO.COM

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>FIC 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.