

마리나 지역 해안 프로그램 종합 업데이트

토지 이용 계획 (LUP) 정책 프레임워크 초안

소개

정책 프레임워크 초안은 지역 연안 프로그램 (LCP)의 LUP(지역 연안 계획) 부문 내 주요 자원 관련 장을 포괄하며, 각 자원 장에 대한 정책 아이디어를 제시합니다. 이 정책 프레임워크 초안은 토지 이용 계획 정책 초안을 개발하기 전에 지역 사회가 목표와 아이디어를 검토하고 피드백을 제공할 수 있는 기회를 제공합니다.

이 정책 프레임워크 문서는 2024년 4월 27일 워크숍, 2025년 4월 21일 현장 학습, 2024년 4월 10일부터 2024년 6월 30일까지 진행된 해변 및 연안 접근 설문조사 응답에서 지역 사회로부터 받은 피드백을 통합했습니다.

시와 EMC 계획 그룹은 초안 정책 프레임워크에 대한 피드백을 바탕으로 대중의 검토와 의견 수렴을 위해 공개 검토 초안 토지 이용 계획을 준비할 예정입니다.

공공 접근 및 레크리에이션

일반적인

PAR-1: 모든 사람들에게 해안 접근성을 최대한 높이고 레크리에이션 기회를 제공합니다.

PAR-2: 해안 지역 공공 접근 장벽을 줄입니다.

PAR-3: 해안 사구 침식이나 해수면 상승에 취약한 공공 접근 시설을 설계하여 결국 손실, 후퇴, 교체를 예상합니다.

PAR-4: 대중이 접근할 수 있도록 첫 번째 공공 도로와 해안선 사이에 새로운 개발을 요구합니다.

PAR-5: 해변이나 해안에 대한 접근성을 줄이거나 제한하는 제안된 프로젝트에 대해 대중 접근 완화 조치를 포함한 해안 개발 허가를 요구합니다.

PAR-6: 가능한 한 오염원과 쓰레기를 줄여 도시의 해변과 습지의 질을 향상시킵니다.

PAR-7: 사무실 등 해안에 의존하지 않는 시설을 주도 1호선 내륙으로 이전합니다.

해안 접근 지점

PAR-8: 도시 전역의 해안 접근 표지판을 개선 하고 모든 표지판을 영어, 스페인어, 한국어로 제공합니다.

PAR-9: 해안 접근 지점의 안전성, 접근성, 환경적 지속 가능성 및 미적 측면을 개선합니다.

PAR-10: 기존 해안 접근 지점 근처의 주차장을 개선하고 확장합니다.

PAR-11: 해변 주차장 통행금지 시간 최소화 및 수수료.

PAR-12: 생물학적 영향을 줄이고 해안 위험에 적응할 수 있도록 해안 산책로를 설계합니다.

PAR-13: 적절한 공공 접근이 다른 곳에서 보존되거나 제공되는 경우에만 해안으로의 접근을 제공하는 공공 통행권을 포기하도록 허용합니다.

PAR-14: 새로운 개발의 조건으로 요구되는 새로운 해안 접근은 지정된 공공 또는 민간 기관이 유지 관리해야 합니다.

PAR-15: 해수면 상승으로 인한 잠재적 영향을 대비하고 예방하기 위해 기존 산책로와 편의 시설을 개조하거나 이전합니다.

PAR-16: 개발을 불가능하게 하거나 위험을 악화시키는 서식지 특정적 제한이 없는 한, 해안 산책로와 해변 접근로는 해안에 의존하는 용도로 간주합니다.

ADA 접근성

PAR-17: 가능한 경우 ADA가 접근 가능한 해안 접근을 요구합니다.

자전거 접근

PAR-18: 가능한 경우 마리나 도심과 해안 접근 지점을 연결하는 자전거 도로를 제공합니다.

저렴한 숙박 시설

PAR-19: 기존의 저가 방문객 및 레크리에이션 시설을 보호하고 유지하십시오. 개발 제안 시점에 해안위원회가 요구하는 표준 요금과 유사한 요금으로 저가 숙박 시설(호텔/모텔/RV 공원 등)을 제공하십시오.

PAR-20: 방문객을 위한 상업 시설로 지정된 토지에서 개인 주거 또는 일반 상업 개발보다 레크리에이션 관련 개발을 우선시합니다 .

포트 오드 듀스 주립공원

PAR-21: 주도 1호선, 2번가, 9 번가, 8 번가 에 안내 표지판을 설치하여 포트 오드 듀스 주립공원의 해안 접근에 대한 인지도를 높입니다 .

레이크 코트

PAR-22: 재활용을 장려합니다. 주립 공원(또는 유사한 공공 기관) 직원 주택, 사무실, 회사 마당 또는 소규모 캠핑장과 같은 저렴한 공공 숙박 시설을 위한 레이크 코트의 기존 시 소유 기업 마당.

PAR-23: 레이크 코트 끝부분의 주차 및 도로 개선, 주간 이용 구역, 놀이터, 화장실, 제한적 야간 이용을 평가합니다.

PAR-24: 도시는 주립 공원과 협력하여 레이크 코트에서 트레일 개선, 주차 및 해안 접근 문제를 해결할 것입니다.

마리나 주립 해변

PAR-25: 해수면 상승과 폭풍 해일로 인한 침식 영향을 피하기 위해 마리나 주립 해변 주차장을 해안에서 더 멀리 내륙으로 후퇴시키고 이전하도록 장려합니다.

생츠퍼리 비치 리조트

PAR-26: Sanctuary Beach Resort에서는 공공 해변 접근로를 명확하게 표시하고 리조트와 시각적으로 구분하며, 공공 주차 공간은 CDP에 따라 명확하게 표시해야 합니다.

PAR-27: Sanctuary Beach Resort 앞 해변에 연방 정부가 멸종 위기에 처한 눈부리도요가 서식하고 있으므로, 개를 데리고 갈 때는 반드시 끈으로 묶어서 데리고 가도록 허용합니다.

듀스 드라이브

PAR-28: 가능한 경우, 몬터레이 반도 지역 공원 관리청(MPRPD)에서 마리나 듀스 보호구역으로 가는 해변 접근성을 높이기 위해 산책로를 건설하도록 장려합니다.

PAR-29: 마리나 듀스 보호구역으로 가는 산책로 근처 듀스 드라이브를 따라 주차장을 건설하는 것을 평가합니다.

노스 듀스(구 CEMEX 사이트)

PAR-30: 방문자 센터, 화장실, 주차 시설, ADA 접근 가능한 산책로, 전망대, 텐트 캠핑 구역 등을 포함하여 대중의 접근성과 레크리에이션 기회를 향상시키기 위해 북쪽 모래언덕(구 CEMEX 부지)을 개발합니다.

PAR-31: North Dunes(구 CEMEX 부지)의 미래 트레일을 지원하기 위해 Dunes Drive 북쪽 끝에 추가 주차장을 제공합니다.

PAR-32: 공원 운영 및 관리를 지원하기 위해 North Dunes 부지(구 CEMEX 부지)에 최소한의 공공 기관 직원 주택을 허용하고 장려합니다. 지역 내에서.

록-패든 공원

PAR-33: 계획 및 구현 록-패든 공원의 서식지 개선 및 복원 활동과 함께 레크리에이션 개선도 진행됩니다.

PAR-34: 록-패든 공원의 습지와 조류에 대한 교육 기회를 제공합니다.

생물자원 및 환경적으로 민감한 서식지/ESHA (BIO)

일반적인

BIO-1: 자격을 갖춘 생물학자가 제안된 개발 시점에 환경적으로 민감한 서식지 지역(ESHA)이 존재하는지 평가하기 위해 현장 방문을 실시해야 합니다.

BIO-2: ESHA의 개발을 자원에 따라 달라지는 용도(예: 서식지 복원, 과학 연구, 트레일 및 산책로를 포함한 저강도 공공 접근 및 레크리에이션, 해안 접근을 위한 주차, 저영향 캠핑, 교육 표지판, 해수면 상승에 따른 관리형 후퇴와 관련된 활동 등)로 제한합니다.

BIO-3: 봄철 연못, 습지, 수로 등을 포함하되 이에 국한되지 않는 ESHA에 대한 영향을 최대한 피하고 줄이기 위한 현장 및 설계 개발.

BIO-4: 해안 자원이 균형 있게 보호되는 경우, 기타 해안법 우선순위를 충족하는 프로젝트에 대해 ESHA에 영향을 허용합니다.

BIO-5: 필요에 따라 ESHA 내부 및 주변 개발을 위해 자격을 갖춘 생물학자가 작성한 생물학적 평가, 식물 조사 및/또는 습지 경계 설정이 필요합니다.

BIO-6: ESHA에 영향을 미치는 개발에 대한 CDP 제출 요구 사항의 일부로 복구 및 모니터링 계획을 요구합니다.

BIO-7: ESHA 내 프로젝트 부지의 재식생을 위해 프로젝트 부지 주변에서 자생하는 가뭄 내성 식물 종을 사용하도록 요구합니다. 캘리포니아 침입식물위원회(Cal-IPC)의 침입식물 목록(Cal-IPC 2024)에 등재된 종은 금지합니다.

BIO-8: 공공 해안 접근을 제한하는 보존 사업에 대해 해안 개발 허가를 요구합니다. 보존 목표를 달성하는 동시에 접근에 미치는 영향을 최소화하는 완화 조치를 도입합니다.

BI0-9: 해변, 전사구, 후사구 사이에 ESHA 서식지와 야생 동물 통로를 최대한 인접하게 유지하는 방식으로 관리형 후퇴를 계획하고 수용합니다.

BI0-10: 해안 개발 허가 없이도 주요 식생으로 분류된 나무를 포함하여 나무 캐노피의 최대 25%까지 다듬는 것을 허용합니다.

완화 비율

BI0-11: 개발의 영향에 따라 슬라이딩 스케일 비율로 ESHA에 대한 영향을 완화합니다.

BI0-12: 주요 식생으로 간주되는 나무를 5:1의 비율로 교체합니다.

해안 사구 서식지

BI0-13: 마리나 해안 모래언덕과 해변의 자연적이고 미개발된 상태를 유지합니다.

BI0-14: 마리나 해안 모래 언덕의 보존, 토지 취득, 서식지 복원 노력을 지원하고 장려합니다.

BI0-15: 고품질의 인접 서식지를 제공하는 지역에서 모래 언덕 보호 및 복원 노력을 집중합니다.

BI0-16: 모래언덕의 형태를 변경하는 활동, 모래언덕 식생의 교란이나 제거를 초래하는 활동, 모래언덕에서 모래를 직접 제거하거나 발굴하는 활동을 금지합니다.

BI0-17: 해안 사구 서식지에 대한 접근이나 해안 사구 서식지를 가로질러 이동하는 것이 서식지에 심각한 피해나 저하를 초래하지 않도록 보장합니다.

BI0-18: 서부눈물떼새의 둥지와 잠자리를 포함하되 이에 국한되지 않는 민감한 종의 서식지를 보호하세요.

Vernal Ponds를 포함한 습지

BI0-19: 마리나의 봄철 연못과 습지를 생산적인 야생 동물 서식지로 보존하고 유지한다.

BI0-20: 습지에서의 개발을 금지한다. 자연 관찰을 지원하는 개발은 예외로 한다.

BI0-21: 록-패든 공원의 봄철 연못과 주변 지역에서 정기적인 유지 관리 활동을 허용합니다.

BI0-22: BIO 조항의 모든 해당 완화 요건을 충족하는 경우 록-패든 공원에서 활동적, 수동적 레크리에이션 개선을 허용합니다.

해양자원 및 수질 (MWQ)

해양 환경

MWQ-1: 해양 환경에서 복원, 대중 접근, 관람 구역, 임시 인명 구조 시설, 해안에 의존하는 레크리에이션을 허용합니다.

수질

MWQ-2: 지역 및 주 법률에서 요구하는 대로 신규 개발에 우수 오염 통제를 통합하도록 요구합니다.

MWQ-3: 새로운 불투수 표면의 최소화를 위한 개발이 필요합니다.

기회주의적 해변 영양 프로그램 (OBNP)

일반적인

OBNP-1: 모래언덕 침식에 대한 가장 우선적인 비상 대응책으로 기회주의적 해변 영양 공급 프로그램을 우선시합니다.

OBNP-2: 모래를 놓을 수거 및 비축 장소의 가능성을 파악합니다.

OBNP-3: 해당 지역에서 잠재적으로 적합한 모래 공급원을 파악합니다.

OBNP-4: OBNP 관련 활동에 대한 비용 효율적이고 간소화된 환경 규정 준수 및 허가 절차를 수립합니다.

OBNP-5: 모래를 옮기기 전에 시는 계획된 각 배치 활동에 대한 설계 고려 사항을 정의해야 합니다. 여기에는 최대 용량, 배치 기술, 배치 비율 및 위치, 운송 방법이 포함됩니다.

OBNP-6: OBNP가 수질, 민감한 종 및/또는 서식지, 문화 자원, 레크리에이션에 대한 심각한 부정적 영향을 피하는 동시에 해변 영양 공급의 이점을 극대화하도록 보장합니다.

OBNP-7: 해당되는 경우 OBNP를 다른 자연 기반 해안 접근 방식과 함께 활용합니다.

OBNP-8: 모든 OBNP 프로젝트에 표준 생물자원 보호 완화 조치를 적용합니다.

토지 이용 및 개발

일반적인

LUD-1: 모든 신규 개발은 토지 이용 계획 정책을 준수해야 합니다.

LUD-2: 다음 용도는 해안 개발 허가에서 면제됩니다: 산책로 개선, JADU 및 ADU를 포함하되 이에 국한되지 않는 단독 주택의 소규모 개선, 소규모 서식지 복원 프로젝트(CEQA 섹션 15333에 정의됨) 및 임시 용도.

LUD-3: 예상되는 개발 요구 사항을 충족시키기 위해 물, 하수, 폭우수 관리, 통신, 재생 에너지, 교통 시스템 등의 공공 인프라를 설계합니다.

LUD-4: 기존 개발 지역 내에서 새로운 개발을 집중합니다 .

LUD-5: 해안 접근 지역에 저렴한 대중교통 접근성을 장려합니다.

LUD-6: 활발한 교통을 지원하는 다중 모드 도로를 장려합니다.

LUD-7: 중요한 해안 이용을 위한 관리형 후퇴를 수용하기 위해 재개발할 수 있는 토지를 식별합니다.

도시 성장 경계

LUD-8: 2040년 12월 31일까지 이전 CEMEX 부지에서는 공원 및 공개 공간 이용(농업 이용 포함) 이외의 새로운 개발이 허가되지 않습니다.

해안 - 개방 공간

LUD-10: C-OS 토지 이용 지정에서 허용된 용도에는 보존된 공개 공간, 사구 보존, 해안에 따른 연구, 해변 접근, 공원 및 레크리에이션 시설과 지원 용도, 민감한 서식지 지역과 이를 지원하는 복원 프로젝트, 봄철 연못, 위험 보호 또는 경관 보존을 위한 공개 공간, 해안에 따른 레크리에이션이 포함됩니다.

LUD-11: C-OS 구역 내 레크리에이션 시설 개선을 우선시합니다.

해안 - 공공 서비스 시설

LUD-12: C-공공시설(C-PF) 구역에서 허용되는 용도로는 시청, 도서관, 경찰서 및 소방서, 우체국, 공원 지구 직원 주택, 공공 사업장, 학교 및 기타 시청 사무실 등이 포함되지만 이에 국한되지는 않습니다.

해안 - 방문객 서비스 상업

LUD-13: 방문객 서비스 상업용 토지 이용 범주에서 주로 허용되는 용도는 호텔, 레스토랑, 소매점 및 기타 방문객 서비스 용도입니다. 드라이브스루 이용은 금지됩니다.

LUD-14: Dunes Drive 동쪽 에서 다른 유형의 상업 활동보다 방문객 중심의 상업 활동을 우선시합니다 .

LUD-15: 방문객을 대상으로 하는 상업적 용도는 서로 보완되고 다양한 방문객 요구 사항을 충족하도록 위치 및 설계 되어야 합니다. 저렴한 가격을 포함한 필요 사항.

LUD-16: 방문객의 저렴한 요구에 부응하는 방문객 중심의 상업적 이용을 장려합니다.

LUD-17: 저렴한 방문객 서비스 숙소를 우선시합니다. 저렴한 방문객 서비스 숙소는 일반 대중이 이용하기 편리하고 저렴한 숙박 시설로, 일반적으로 해당 지역 평균 숙박 요금보다 저렴한 가격으로 제공됩니다.

해안 - 저밀도 주거

LUD-18: 저밀도 주거용 토지 이용 범주에서 주로 허용되는 용도로는 단독 주택과 부속 주거 단위(ADU 및 JADU)가 있습니다.

LUD-19: 해안 지역의 주거용으로 지정된 지역에 마리나시의 주택 요소 주택 프로그램을 적용합니다.

LUD-20: 단독 주택이 있는 부지에 ADU와 JADU를 보존하고 추가 건설하도록 장려합니다.

LUD-21: 주법 준수를 보장하기 위해 참조로 도시의 ADU/JADU 조례를 채택합니다.

LUD-22: 서식지에 미치는 영향을 최소화하도록 해안 지역에 새로운 주택 단위를 설계합니다.

해안 - 일반 상업

LUD-23: 일반 상업용 토지 이용 지정에 허용된 용도에는 소매점, 건물 내에서 운영되는 상업용 상점 및 이와 유사한 특성을 지닌 기타 용도가 포함되며, 이러한 용도는 해당 지역 사회에 해롭거나 불쾌감을 주지 않으며, 주법에 따라 의무화된 지원 및 임시 주택 용도입니다.

LUD-24: 일반 상업적 용도는 해안 지역에서 우선순위가 낮은 용도이며 민감한 해안 자원에 영향을 미치지 않는 곳에 위치해야 합니다.

경치와 시각 자료

일반적인

VIS-1: 1번 고속도로 서쪽에 새로운 개발을 계획하고, 바다를 따라 펼쳐지는 전망을 보호합니다.

VIS-2: 울타리, 벽, 조경이 공공의 경치 좋은 전망을 가리지 않도록 합니다.

VIS-3: 능선 개발을 금지하여 고속도로 1호선과 해변에서 모래 언덕의 전망을 보호합니다.

VIS-4: 모래 언덕의 훼손된 지역, 특히 눈에 잘 띄는 지역을 다시 식물로 덮습니다.

VIS-5: 1번 고속도로에서 해안 경관을 보존하기 위한 클러스터 개발.

조명, 간판, 유틸리티 및 조경

VIS-6: 마리아나의 경치와 시각적 특징의 일부로 어두운 밤하늘을 보호합니다.

VIS-7: 표지판이 시각적 영향을 최소화하도록 설계되고 배치되었는지 확인하세요.

VIS-8: 새로운 방향표시가 없는, 광고판을 포함한 외부 상업용 간판의 건설을 금지합니다.

VIS-9: 새로운 개발 신청서에 시각적 영향을 해결하고 최소화하는 예비 유틸리티 계획을 포함하도록 요구합니다.

VIS-10: 모든 통신 시설에 은폐 기능을 포함하도록 요구하고, 가능한 경우 지원 시설을 지하에 배치해야 합니다.

VIS-11: 조경에 가뭄 내성 수종을 사용하고, 가능한 한 토종 수종을 최대한 활용하십시오. 관개가 필요한 경우 점적 관개 또는 미세 분무 관개를 시행하십시오.

부족, 문화 및 역사 자원

일반적인

CUL-1: 역사적, 고고학적, 고생물학적 자원을 보호하고 보존합니다.

CUL- 2: LCP 개정안과 해안 개발 허가를 검토할 때 해안위원회의 2018년 부족 협의 정책을 준수합니다.

CUL-3: 토양의 새로운 교란을 수반하는 해안 지역 내 모든 개발에 대해 등록된 전문 고고학자가 작성한 1단계 고고학 조사 보고서를 요구합니다.

CUL-4: 알려진 문화 자원에 영향을 미치지 않도록 새로운 개발의 위치를 정하고 설계하거나 고고학 조사 보고 과정을 통해 문화 자원이 발견되는 경우를 대비합니다.

CUL-5: 주법에 따라 공사 중 고고학적 자원이 발견되면 즉시 작업을 중단하세요.

환경 정의

일반적인

EJ-1: 도시는 모든 사람이 해변, 레크리에이션 시설, 공개 공간에 공평하게 접근할 수 있도록 촉진하고 보호해야 합니다.

커뮤니티 참여

EJ-2: 개방적이고 투명한 커뮤니티 참여 프로세스를 만듭니다.

EJ-3: 필요한 경우 영어, 스페인어, 한국어 및 기타 언어로 시민 자료를 제공합니다.

공중 위생

EJ-4: 불우한 지역 사회가 오염으로 인해 불균형적으로 영향을 받지 않도록 보장합니다.

EJ-5: 홍수 위험 지역과 침식 위험 지역에 위험 시설을 배치하지 마십시오 .

EJ-6: 마리나 도시 내에서 부정적인 환경 및 환경 정의 영향을 완화하도록 요구합니다.

EJ-7: 지역 농산물 시장을 지원하고 촉진합니다.

다중 모드 교통

EJ-8: 해안으로 가는 안전하고 접근 가능하며 편리한 경로를 제공하는 도보 및 자전거 인프라 개선을 우선시합니다.

EJ-9: 정액 요금과 해안 지역으로의 운행 빈도 증가 형태로 대중교통 서비스를 확대합니다.

해안 접근

EJ-10: 가능한 한 해안을 따라 ADA 접근 가능한 전망대를 개선하는 데 투자하여 모든 사람이 해안에 더 쉽게 접근할 수 있도록 합니다.

주택

EJ-11: 해안 지역 내 저렴한 주택 건설을 장려합니다.