



INDEPENDENCE

Oregon's Story Begins Here

NOTICE OF UPCOMING PUBLIC HEARINGS CHANGES TO INDEPENDENCE DEVELOPMENT CODE FILE NO. LA | 2026-04

On **December 8, 2026 (at 6:30 pm)**, the Independence City Council will hold a public hearing on potential revisions to the park and open space dedication requirements for new subdivisions and multiunit developments (i.e. apartments). The standards, as proposed, are intended to address the recommendation from the recently adopted Park System Master Plan to better articulate the requirements for parks and open space for new developments in Independence.

The changes would:

-Clarify the standards for open space dedications in new subdivisions including the types of land that may be counted toward the requirements.

-Make the requirements for open space associated with multi-unit housing more consistent throughout the city by:

- Waiving the 15 to 20 percent site landscaping/open space requirement for new apartment developments that are built in the Mixed Use Pedestrian Friendly Commercial Zones, Central Talmadge area and Downtown Riverfront Zone. The 15 percent open space requirement would be retained for new apartments in other portions of town.
- Adding a new requirement for all apartment developments that are over 20 units in size to include a certain amount of "usable open space".
- Applying the "private open space" (deck/patio) standard from the Downtown Riverfront Zone and the Mixed Density Residential Zone to all new apartment buildings.

THIS NOTICE IS TO NOTIFY YOU THAT THESE PROPOSED LAND USE REGULATION CHANGES MAY AFFECT THE PERMISSIBLE USES OF YOUR PROPERTY AND OTHER PROPERTIES.

A detailed description of the code changes is available at <https://www.ci.independence.or.us/ongoing-development-projects/>. No ordinance number has been given for the draft changes at this point.

Staff Contact: If you have questions, please contact Fred Evander, Community Planner, at the Independence Civic Center, 555 S. Main Street, Independence, OR 97351, (503) 837-1168, or fevander@ci.independence.or.us.

Public Hearing Location: The Public Hearing will occur at the Independence Civic Center at 555 S. Main Street, Independence, OR 97351. The meeting location is accessible to people with disabilities. A request for an interpreter for the hearing impaired, or for other accommodations, should be made at least 72 hours in advance of the meeting to Myra Russell, City Recorder, 503-838-1212 / TTY: 800-735-2900. The City is an Equal Opportunity Provider.

Information Available: Information about the proposed changes is available online or at the Independence Civic Center. A staff report for the proposal will be available at least seven days prior to the hearing. Physical copies of the documents may be obtained from the City for a minimal cost.

Submittal of Testimony: Anyone wishing to present written testimony may submit the testimony up to and at the public hearing. Oral testimony may be provided at the hearing.

Appeal Process: Individuals that would like to reserve their right to appeal the proposal should comment or submit a letter, along with any concerns related to the code changes, by the close of the public hearing. Failure to raise an issue in person or by letter, or failure to provide sufficient specificity to afford the decision-maker the opportunity to respond to the issue, precludes the ability to raise the issue at a subsequent time on appeal (before the Independence City Council or before the Land Use Board of Appeals).



INDEPENDENCE

Oregon's Story Begins Here

AVISO DE PRÓXIMAS AUDIENCIAS PÚBLICAS CAMBIOS AL CÓDIGO DE DESARROLLO DE LA CIUDAD DE INDEPENDENCE NÚMERO DE ARCHIVO LA | 2026-04

El **8 de diciembre de 2026 (a las 18:30)**, el Concejo Municipal de Independence celebrará una audiencia pública sobre posibles revisiones a los requisitos de destinación de terrenos para parques y espacios abiertos en nuevas urbanizaciones y desarrollos multifamiliares (es decir, edificios de apartamentos). Las normas propuestas tienen como objetivo atender la recomendación del Plan Maestro del Sistema de Parques —aprobado recientemente— de definir con mayor claridad los requisitos de parques y espacios abiertos para los nuevos desarrollos en la ciudad de Independence.

Los cambios permitirían:

- Aclarar las normas para la destinación de espacios abiertos en nuevas urbanizaciones, incluyendo los tipos de terreno que pueden contabilizarse para cumplir con los requisitos.

- Uniformar en toda la ciudad los requisitos de espacios abiertos asociados a viviendas multifamiliares mediante:

- La exención del requisito de destinar entre el 15 y el 20 por ciento del terreno a paisajismo o espacios abiertos para los nuevos desarrollos de apartamentos construidos en las Zonas Comerciales de Uso Mixto y Orientación Peatonal, el área de Central Talmadge y la Zona del Paseo Fluvial del Centro (Downtown Riverfront Zone). Se mantendría el requisito del 15 por ciento de espacio abierto para los nuevos apartamentos en otras zonas de la ciudad.
- La incorporación de un nuevo requisito para todos los desarrollos de apartamentos de más de 20 unidades, obligándolos a incluir una determinada cantidad de "espacio abierto utilizable".
- La aplicación de la norma de "espacio abierto privado" (terraza o patio) —vigente en la Zona del Paseo Fluvial del Centro y en la Zona Residencial de Densidad Mixta— a todos los nuevos edificios de apartamentos.

ESTE AVISO ES PARA NOTIFICARLE QUE ESTOS CAMBIOS PROPUESTOS EN LA REGULACIÓN DEL USO DE LA TIERRA PUEDEN AFECTAR LOS USOS PERMISIBLES DE SU PROPIEDAD Y OTRAS PROPIEDADES.

En <https://www.ci.independence.or.us/ongoing-development-projects/> encontrará una descripción detallada de los cambios propuestos en la normativa. Por el momento, no se ha asignado ningún número de ordenanza a los cambios propuestos.

Contacto: Si tiene preguntas, comuníquese con Fred Evander, Planificador Comunitario, en el Independence Civic Center (555 S. Main Street, Independence, OR 97351), llamando al (503) 837-1168 o escribiendo a fevander@ci.independence.or.us.

Lugar de la audiencia pública: Amba audiencia pública se llevará a cabo en el Independence Civic Center, ubicado en 555 S. Main Street, Independence, OR 97351. El lugar de la reunión es accesible para personas con discapacidad. Las solicitudes de intérpretes para personas con discapacidad auditiva o de otras adaptaciones deben realizarse con al menos 72 horas de antelación a la reunión contactando a Myra Russell, Secretaria Municipal (City Recorder), al 503-838-1212 o TTY: 800-735-2900. La Ciudad ofrece igualdad de oportunidades.

Información disponible: La información sobre los cambios propuestos está disponible en línea o en el Independence Civic Center. El informe del personal sobre la propuesta estará disponible al menos siete días antes de la audiencia. Se pueden obtener copias impresas de los documentos en la Ciudad por un costo mínimo.

Presentación de testimonios: Cualquier persona que desee presentar un testimonio por escrito puede hacerlo hasta el momento de la audiencia pública o durante la misma. También se podrán ofrecer testimonios orales en dicha audiencia.

Proceso de apelación: Las personas que deseen reservarse el derecho de apelar la propuesta deben presentar comentarios o una carta —incluyendo cualquier inquietud relacionada con los cambios en la normativa— a más tardar al finalizar la audiencia pública. La falta de planteamiento de una cuestión —ya sea en persona o por escrito— o la falta de suficiente especificidad para permitir que quien toma la decisión pueda responder a dicha cuestión, impide plantearla posteriormente en fase de apelación (ante el Concejo Municipal de Independence o ante la Junta de Apelaciones sobre Uso del Suelo).