



**CITY OF HALF MOON BAY
PLANNING COMMISSION SPECIAL MEETING
AGENDA**

**WEDNESDAY, AUGUST 5, 2026
7:00 PM**

**TED ADCOCK COMMUNITY
CENTER 535 KELLY AVENUE
HALF MOON BAY, CA
IN-PERSON/HYBRID**

**David Gorn, Chair
Rick Hernandez, Vice Chair
Jacob (Jim) Rems, Commissioner
Christopher DelNagro, Commissioner
Stephen Ruddock, Commissioner**

This agenda contains a brief description of each item to be considered. Those wishing to address the Planning Commission on any matter not listed on the agenda, but within the jurisdiction of the Planning Commission to resolve, may come forward to the podium during the Public Forum portion of the agenda and will have a maximum of three minutes to discuss their item. Those wishing to speak on a Business or Public Hearing matter will be called forward at the appropriate time during that item's consideration.

Public Comment – Staff will respond to written public comments submitted before Monday 1:00 PM, the day prior to scheduled meeting date. Comments submitted after that time will be forwarded to Planning Commission up to one hour before the meeting start time.

NOTE: Anyone wishing to present materials to the Planning Commission, please submit seven copies to the Planning Clerk.

Copies of written documentation relating to each item of business on the agenda are on file in the Office of the City Clerk at City Hall where they are available for public inspection. If requested, the agenda shall be available in appropriate alternative formats to persons with a disability, as required by Section 202 of the Americans with Disabilities Act of 1990 (42 U.S.C. Sec. 12132.) Information may be obtained by calling 650-726-8271.

In compliance with the Americans with Disabilities Act, special assistance for participation in this meeting can be obtained by contacting the City Clerk's Office at 650-726-8271. A 48-hour notification will enable the city to provide reasonable accommodation to ensure accessibility to this meeting (28 CFR 35.102-35.104 ADA Title II).

<http://halfmoonbay.gov/>

**MEETING WILL CONCLUDE BY 10:30 PM UNLESS OTHERWISE EXTENDED BY SIMPLE MAJORITY VOTE OF
THE PLANNING COMMISSION**

1. HYBRID MEETING PARTICIPATION PROTOCOLS

This meeting will be held in-person and via Zoom for public participation. Public comments may be made in-person or remotely via Zoom, and interpretation will be available. Planning Commissioners and staff will participate in person. During any public comment portions, attendees may use the “raise your hand” feature and will be called upon and unmuted when it is their turn to speak. If joining by phone, use *9 to raise your hand, *6 to mute and unmute. The meeting will also be streamed on Channel 27, on pacificcoast.tv.

Please click on the link below to join the webinar:

[Click here to join the Planning Commission Meeting](#)

Phone: 1-669-900-6833, 83502131401#, *94019#

Webinar ID: 835 0213 1401

Passcode: 94019

Wi-Fi: HMB Public

Password: Recreation1

2. TELECONFERENCE/REMOTE/ZOOM: Planning Commissioner Hernandez LOCATION IN THE LOBBY OF SFX OLD PORT; 438 RUE SAINT FRANCOIS-XAVIER; MONTREAL, H2Y 2T3

3. CONVENE SPECIAL MEETING / ROLL CALL

4. APPROVAL OF MINUTES

4.A DRAFT MINUTES

[06/23/2026](#)

5. PLANNING COMMISSION HEARING

5.A MUNICIPAL CODE AMENDMENTS TO IMPLEMENT THE SIXTH CYCLE HOUSING ELEMENT

Staff Recommendation: 1) Hold a public hearing to receive public input and to evaluate revisions to the Municipal Code/Local Coastal Program Implementation Plan (IP), revising the Zoning Map, Chapter 18.20 (Local Coastal Development Permits), and adding new Chapters 18.43 (Higher Density Workforce Housing) and 18.44 (By-Right Affordable Housing Development); and

2) Approve a resolution (Attachment 1) recommending that City Council adopt an ordinance (Attachment 2) amending the Municipal Code/IP and directing staff to forward the amendments to HCD for approval and to the California Coastal Commission for certification.

[STAFF REPORT](#)

[ATTACHMENT 1 - Resolution](#)

[ATTACHMENT 2 - Ordinance](#)

[ATTACHMENT 3 - HCD Letter to Half Moon Bay 02/02/2026](#)

[ATTACHMENT - 4 HCD Letter to Half Moon Bay Dated 03/24/2026](#)

[ATTACHMENT 5 - The State vs City of Half Moon Bay](#)

[ATTACHMENT 6 - Public Comment](#)

6. ADJOURNMENT

CORRESPONDENCE

CORRESPONDENCE (ITEMS RECEIVED AFTER THE 08/05/26 AGENDA PACKET WAS POSTED)

[Rezoning Map \(15 Parcels\)](#)

[Public Comment: Lippert 08/03/2026](#)

[Public Comment: deSouza 08/03/2026](#)

[Public Comment: Joanes 08/03/2026](#)



**CIUDAD DE LA BAHÍA DE MEDIA LUNA
REUNIÓN ESPECIAL DE LA COMISIÓN DE PLANIFICACIÓN
AGENDA**

**MIÉRCOLES, 5 DE AGOSTO DE 2026
7:00 PM**

**CENTRO COMUNITARIO TED
ADCOCK 535 KELLY AVENUE
HALF MOON BAY, CA
PRESENCIAL/HÍBRIDO**

**David Gorn, Presidente
Rick Hernández, Vicepresidente
Jacob (Jim) Rems, Comisionado
Christopher DelNagro, Comisionado
Stephen Ruddock, Comisionado**

Esta agenda contiene una breve descripción de cada punto a considerar. Quienes deseen dirigirse a la Comisión de Planeación sobre cualquier asunto que no esté listado en la agenda, pero que esté dentro de la jurisdicción de la Comisión de Planeación, podrán presentarse al podio durante la parte del Foro Público y tendrán un máximo de tres minutos para discutir su punto. Quienes deseen hablar sobre un asunto de negocios o audiencia pública serán llamados en el momento oportuno durante la consideración de ese punto.

Comentarios Públicos – El personal responderá a los comentarios públicos escritos enviados antes del lunes a la 1:00 PM, el día anterior a la fecha programada de la reunión. Los comentarios enviados después de ese tiempo serán remitidos a la Comisión de Planeación hasta una hora antes del inicio de la reunión.

NOTA: Cualquier persona que desee presentar materiales a la Comisión de Planeación, por favor envíe siete copias al Secretario de Planeación.

Copias de documentación escrita relacionada con cada punto del orden del día están archivadas en la Oficina del Secretario Municipal en el Ayuntamiento, donde están disponibles para inspección pública. Si se solicita, la agenda estará disponible en formatos alternativos apropiados para personas con discapacidad, como lo exige la Sección 202 de la Ley de Estadounidenses con Discapacidades de 1990 (42 U.S.C. Sec. 12132). Se puede obtener información llamando al 650-726-8271.

En cumplimiento con la Ley de Estadounidenses con Discapacidades, se puede obtener asistencia especial para participar en esta reunión contactando a la Oficina del Secretario Municipal al 650-726-8271. Una notificación de 48 horas permitirá a la ciudad proporcionar adaptaciones razonables para asegurar la accesibilidad a esta reunión (28 CFR 35.102-35.104 ADA Título II).

<http://halfmoonbay.gov/>

LA REUNIÓN CONCLUIRÁ A LAS 10:30 PM A MENOS QUE SE EXTIENDA LO CONTRARIO POR MAYORÍA SIMPLE DE LA COMISIÓN DE PLANEACIÓN

6. PROTOCOLOS HÍBRIDOS DE PARTICIPACIÓN EN REUNIONES

Esta reunión se llevará a cabo en persona y por Zoom para la participación del público. Los comentarios públicos pueden hacerse en persona o de forma remota vía Zoom, y habrá interpretaciones disponibles. Los comisionados de planeación y el personal participarán en persona. Durante cualquier parte de comentarios públicos, los asistentes pueden usar la función de "levantar la mano" y serán llamados y silenciados cuando sea su turno de hablar. Si te unes por teléfono, usa *9 para levantar la mano, *6 para silenciar y desilenciar. La reunión también será transmitida en streaming en el Canal 27, en pacificcoast.tv.

Por favor, haz clic en el enlace de abajo para unirse al seminario web:

[Haz clic aquí para unirse a la Reunión de la Comisión de Planeación](#) Teléfono: 1-669-900-6833,
83502131401#, *94019# ID del seminario web: 835
0213 1401
Código de acceso: 94019

Wi-Fi: HMB Public

Contraseña: Recreación1

7. TELECONFERENCIA/REMOTO/ZOOM: Comisionado de Planeación Hernández UBICACIÓN EN EL VESTÍBULO DE SFX OLD PORT; 438 RUE SAINT FRANCOIS-XAVIER; MONTREAL, H2Y 2T3

8. CONVOCAR REUNIÓN ESPECIAL / LISTA DE LISTA

9. APROBACIÓN DE

ACTAS 4.A BORRADOR

DE ACTAS

[06/23/2026](#)

10. AUDIENCIA DE LA COMISIÓN DE PLANEACIÓN

5.A ENMIENDAS AL CÓDIGO MUNICIPAL PARA IMPLEMENTAR EL ELEMENTO DE VIVIENDA DEL SEXTO CICLO

Recomendación del personal: 1) Realizar una audiencia pública para recibir opiniones del público y evaluar revisiones al Código Municipal/Plan de Implementación del Programa Costero Local (IP), revisando el Mapa de Zonificación, el Capítulo 18.20 (Permisos de Desarrollo Costero Local) y la adición de nuevos Capítulos 18.43 (Vivienda de Mayor Densidad para la Fuerza Laboral) y 18.44 (Desarrollo de Vivienda Asequible por Derecho);
y

3) Aprobar una resolución (Anexo 1) recomendando que el Ayuntamiento adopte una ordenanza (Adjunto 2) que enmienda el Código Municipal/IP y que ordene al personal que envíe las enmiendas al HCD para su aprobación y a la Comisión Costera de California para su certificación.

[INFORME DEL PERSONAL](#)

[ANEXO 1 - Resolución](#)

[ANEXO 2 - Ordenanza](#)

[ANEXO 3 - Carta HCD a Half Moon Bay 02/02/2026](#)

[ANEXO - 4 Carta HCD a Half Moon Bay Fechada 24/03/2026](#)

[ANEXO 5 - El Estado vs la Ciudad de Half Moon Bay](#)

[ARCHIVO ADJUNTO 6 - Comentarios Públicos](#)

7. CORRESPONDE

NCIA DE

APLAZAMIENTO

CORRESPONDENCIA (ARTÍCULOS RECIBIDOS DESPUÉS DE QUE SE PUBLICÓ EL PAQUETE DE AGENDA DEL 05/08/26)

[Mapa de Rezonificación \(15 parcelas\)](#)

[Comentario público: Lippert 03/08/2026](#)

[Comentario público: deSouza 08/03/2026](#)

[Comentario público: Joanes 08/03/2026](#)