



CITY OF HALF MOON BAY PLANNING COMMISSION REGULAR MEETING AGENDA

**TUESDAY, AUGUST 25, 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**

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

PLEDGE OF ALLEGIANCE AND ROLL CALL

APPROVAL OF MINUTES

DRAFT MINUTES

[07.05.2026](#)

PUBLIC COMMENT

1. PUBLIC HEARING ITEMS

1.A PROJECT DESCRIPTION: AN APPLICATION FOR A COASTAL DEVELOPMENT PERMIT AND ARCHITECTURAL REVIEW TO ALLOW THE CONSTRUCTION OF A NEW 4,471 SQUARE-FOOT, SINGLE-FAMILY RESIDENCE AND ATTACHED ACCESSORY DWELLING UNIT ON A 19,370 SQUARE-FOOT SITE AT 2781 PULLMAN AVENUE, BASED UPON THE FINDINGS AND EVIDENCE CONTAINED IN EXHIBIT A OF THE DRAFT RESOLUTION, AND SUBJECT TO THE CONDITIONS OF APPROVAL IN EXHIBIT B.

CITY FILE #: PDP25-054

LOCATION: 2781 PULLMAN AVENUE

OWNER/APPLICANT: PLAN A DESIGN GROUP / MARK STOLOSKI

PROJECT PLANNER: SCOTT PHILLIPS, 650-726-8299; SPHILLIPS@HALFMOONBAY.GOV

[STAFF REPORT - 2781 Pullman](#)

[ATTACHMENT 1 - Resolution](#)

[ATTACHMENT 2 - Plans](#)

[ATTACHMENT 3 - City Council Resolution 04-12](#)

[ATTACHMENT 4 - Stoloski Gonzalez PUD Plan](#)

[ATTACHMENT 5 - Recirculated IS Oct 2011](#)

[ATTACHMENT 6 - Hydrology Report](#)

[ATTACHMENT 7 - Soil Sample Summary Letter](#)

[ATTACHMENT 8 - Biological Resources Report](#)

[ATTACHMENT 9 - AAC Adopted Meeting Notes 01/08/2026](#)

[ATTACHMENT 10 - Noise Study](#)

1.B PROJECT DESCRIPTION: GENERAL PLAN CONSISTENCY DETERMINATION FOR PROPERTY ACQUISITION

PROJECT PLANNER: LESLIE LACKO, COMMUNITY DEVELOPMENT DIRECTOR

Staff Recommendation: Adopt a Resolution finding General Plan conformance for one parcel (APN 056-126-040) located in West of Railroad Planned Development Area owned by the Allen C. Dobovsky Trust Established September 21, 1995, pursuant to Government Code Section 65402

[STAFF REPORT](#)

[ATTACHMENT 1 - Resolution](#)

[ATTACHMENT 2 - Map](#)

DIRECTOR'S REPORT

PLANNING COMMISSION COMMUNICATIONS

ADJOURNMENT



**AGENDA DE LA REUNIÓN REGULAR DE LA
COMISIÓN DE PLANIFICACIÓN DE LA BAHÍA
DE LA CIUDAD DE HALF MOON**

MARTES, 25 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
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 pacificoast.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

JURAMENTO A LA LEALTAD Y PASE DE LISTA

APROBACIÓN DE ACTAS

ACTAS DEL DRAFT

[07.05.2026](#)

COMENTARIOS PÚBLICOS

2. PUNTOS DE AUDIENCIA PÚBLICA

- 1. UNA DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO: UNA SOLICITUD DE PERMISO DE DESARROLLO COSTERO Y REVISIÓN ARQUITECTÓNICA PARA PERMITIR LA CONSTRUCCIÓN DE UNA NUEVA RESIDENCIA UNIFAMILIAR DE 4,471 PIES CUADRADOS Y UNA UNIDAD DE VIVIENDA ACCESORIA ADJUNTA EN UN TERRENO DE 19,370 PIES CUADRADOS EN 2781 PULLMAN AVENUE, BASADA EN LOS HALLAZGOS Y EVIDENCIA CONTENIDOS EN EL ANEXO A DEL BORRADOR DE RESOLUCIÓN, Y SUJETA A LAS CONDICIONES DE APROBACIÓN DEL ANEXO B.**

ARCHIVO DE LA CIUDAD #: PDP25-054

UBICACIÓN: 2781 PULLMAN AVENUE

PROPIETARIO/SOLICITANTE: PLAN A DESIGN GROUP / MARK STOLOSKI

PLANIFICADOR DEL PROYECTO: SCOTT PHILLIPS, 650-726-8299;

SPHILLIPS@HALFMOONBAY.GOV

[INFORME DEL ESTADO MAYOR - 2781 Pullman](#)

[ANEXO 1 - Resolución](#)

[ANEXO 2 - Planes](#)

[ANEXO 3 - Resolución 04-12 del Concejo Municipal](#)

[ANEXO 4 - Plan PUD de Stoloski González](#)

[ANEXO 5 - IS recirculado oct 2011](#)

[ANEXO 6 - Informe de Hidrología](#)

[ANEXO 7 - Carta resumen de muestra de suelo](#)

[ANEXO 8 - Informe de Recursos Biológicos](#)

[ANEXO 9 - Notas de la Reunión Adoptada del AAC 08/01/2026](#)

[ANEXO 10 - Estudio de Ruido](#)

1.B DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO: DETERMINACIÓN DE CONSISTENCIA GENERAL DEL PLAN PARA LA ADQUISICIÓN DE PROPIEDADES

PLANIFICADOR DEL PROYECTO: LESLIE LACKO, DIRECTOR DE DESARROLLO COMUNITARIO

Recomendación del personal: Adoptar una Resolución que determine la conformidad con el Plan General para un terreno (APN 056-126-040) ubicado en el Área de Desarrollo Planificado Ferroviario Oeste del Área de Desarrollo Planificado del Ferrocarril, propiedad del Fideicomiso Allen C. Dobovsky Establecido el 21 de septiembre de 1995, conforme a la Sección 65402 del Código Gubernamental

[INFORME DEL PERSONAL](#)

[ANEXO 1 - Resolución](#)

[ANEXO 2 - Mapa](#)

INFORME DEL DIRECTOR

COMUNICACIONES DE LA COMISIÓN DE PLANIFICACIÓN

Aplazamiento