



July 19, 2023

City of Santa Maria
110 East Cook Street
Santa Maria, CA 93454

RE: Agenda Item 6.b: CITY OF SANTA MARIA GENERAL PLAN UPDATE PREFERRED LAND USE ALTERNATIVE

Dear Planning Commission,

The recommendation of a *Preferred Land-Use Alternative Plan* is of critical importance in securing a sustainable and resilient future for Santa Maria through the year 2050. We, the 16 undersigned community leaders and organizations, support the City of Santa Maria's General Plan Update with the following recommendations. Our recommendation, as concerned members of the community, aims to uplift the need for a more inclusive and accessible community input process. After carefully examining the proposals for Santa Maria's development, it is evident that Alternative B best aligns with the City's needs and interests.

We ask the Planning Commission to **not recommend the approval** of the proposed [Preferred Land Use Alternative \(modified Alternative C: Hybrid, July 2023\)](#) to the City Council because Alternative B: Infill more appropriately meets the needs of the community as is reflected in [Alternative's Analysis \(Feb 2023\)](#).

We firmly believe adopting Alternative B (Infill), and we would like to highlight five key reasons supporting its selection:

1. **Housing: Alternative B (Infill) provides the most capacity for housing.** Alternative B (Infill) emerges as the optimal choice for addressing the pressing housing needs in our community, surpassing the Preferred Hybrid Alternative and other annexation options in terms of housing capacity, even with additional annexation. This aligns with the city's

urgent requirement for more housing options, contributing to overall well-being and growth. According to the [Preferred Alternative Study Session \(July 2023\)](#), "All land use alternatives allow sufficient capacity for forecasted market demand for housing, retail, office, and industrial. Alternative B provides the greatest excess capacity for new housing units."

- To further enhance housing affordability, we recommend considering the implementation of an Inclusionary Ordinance, a policy adopted by many other jurisdictions, which requires new housing developments to include a certain percentage of affordable units. Santa Maria currently lacks such a requirement, and adopting this policy would ensure the construction of affordable housing options.
2. **Vehicle Miles Traveled (VMT): We need a plan that supports walkability and reduces the need for longer vehicle trips:** The Infill Alternative (Alternative B) presents a strategic approach to reducing Vehicle Miles Traveled (VMT), aligning with the city's goal of promoting walkability and reducing the reliance on longer vehicle trips to create a livable and interconnected community. This alternative outperforms Alternative A and Alternative C by increasing densities within the existing city limits, resulting in improved walk access to retail and transit facilities, as indicated in the [Alternative's Analysis \(Feb 2023\)](#) (page 11). Additionally, adopting Alternative B would lead to lower potential impacts on the Police Department, as it would not require an additional reporting station.
- Survey feedback on the preferred alternative for future growth showed an almost even split between Alternative B City Infill (41%) and Alternative C Hybrid (40%), with better walkability to destinations and reduced traffic congestion being the most desired outcomes by nearly 40% of the respondents, as mentioned in the [Preferred Land Use Alternative \(July 2023\)](#) (page 11).
 - Annexation in Alternatives A and C would necessitate additional investments in new roadways, transit, and active transportation networks *outside* the city limits to maintain VMT within allowable thresholds, making the Infill Alternative B a more desirable option for sustainable development.
3. **Greenhouse Gas (GHG) Reduction: Infill (Alternative B) is the only alternative with a reduction in GHG emissions:** Infill (Alternative B) stands out as the sole alternative that contributes to reducing greenhouse gas (GHG) emissions, which is crucial given the escalating environmental concerns. By prioritizing infill development, we actively engage in mitigating climate change and safeguarding the environment for future generations.
- According to the [Alternative's Analysis \(Feb 2023\)](#), "Alternative A and Alternative C have higher emissions per capita due to increased vehicle travel, building energy use, and water usage in the newly annexed lands outside the current city

boundary" (Slide 12). In contrast, the Infill Alternative takes advantage of existing infrastructure, including public transit, to curtail overall vehicle use (Slide 12, [Alternative's Analysis \(Feb 2023\)](#)).

4. **Economic Revenue: While all 3 alternatives cost relatively the same, the infill alternative could have higher revenue compared to the hybrid:** Fiscal responsibility is a critical aspect of any development plan. Although all three alternatives come at the same cost, Alternative B has the potential to generate higher revenue compared to the hybrid alternative. The increased revenue stream can be invested back into the community, enabling further improvements to essential services and infrastructure.
5. **Protect Agricultural Land: Alternative B has the lowest acreage of development on agricultural land.** Preserving agricultural land is of utmost importance in our community. The Infill Alternative (Alternative B) emerges as the most favorable option in terms of land use, requiring the least greenfield land, which is essential for safeguarding our green spaces, natural habitats, and the overall aesthetic appeal of our community.

Protecting prime agricultural land is particularly crucial due to its significant role as an economic driver in Santa Maria, converting it into commercial or residential buildings could adversely impact agricultural businesses and the livelihoods of owners and farm workers. By focusing on infill development, we can effectively safeguard agricultural land and the city's economic resources. The [Alternative's Analysis \(Feb 2023\)](#) reveals that "Alternative B has the lowest acreage of development on agricultural land" (Slide 10). Furthermore, significant portions of land designated for preservation within the County's Agricultural Preserve program are situated in the annexation area, regulated under the Williamson Act.

- Additionally, most of the annexation area is designated as Prime Farmland, requiring additional CEQA (California Environmental Quality Act) requirements at the General Plan Environmental Impact Report (EIR) level (Slide 30, [Alternative's Analysis \(Feb 2023\)](#)).

We urge you to prioritize the measures outlined in our public comment letter. The lack of timely resources and communication has excluded multilingual working-class families from participating fully in the decision-making process. Embracing Alternative B (Infill), as supported by your own analysis (Slide 68, [Alternative's Analysis \(Feb 2023\)](#)), will position Santa Maria as a forward-thinking model for sustainable and climate-resilient cities. It is crucial we prioritize inclusivity, transparency, and the best interests of our community in shaping a resilient future. Our families deserve nothing less.

Sincerely,

<i>Ana Rosa Rizo-Centino</i> <i>Network Manager</i> <i>Central Coast Climate Justice Network</i>	<i>Jennifer Hernandez</i> <i>Director of Climate Justice</i> <i>Community Environmental Council</i>
<i>Ken Hough</i> <i>Executive Director</i> <i>Santa Barbara County Action Network</i> (SBCAN)	<i>Alhan Diaz-Correa</i> <i>Co-Founder</i> <i>Food Resilience, Equity, Sustainability, and Action! (FRESA)</i>
<i>John Ullman</i> <i>Director</i> <i>Sierra Club Santa Barbara-Ventura Chapter</i>	<i>Lawanda Lyons-Pruitt</i> <i>President</i> <i>Santa Maria-Lompoc NAACP</i>
<i>Stephanie Wald</i> <i>Watershed Projects Manager</i> <i>Creek Lands Conservation</i>	<i>Lata Murti</i> <i>Associate Professor</i> <i>UMass Global Online</i>
<i>Paasha Mahdavi</i> <i>Associate Professor at UCSB</i>	<i>Marcos Vargas</i> <i>Executive Director</i> <i>Fund for Santa Barbara</i>
<i>Geoffrey Wheeler</i> <i>Active Transportation Advocate</i> <i>MOVE Santa Barbara County</i>	<i>Pam Gates</i> <i>Sara Macdonald</i> <i>Cliff Solomon</i> <i>Andrew Oman</i>
<i>Hazel Davalos</i> <i>Co-Executive Director</i> <i>Central Coast Alliance United for a Sustainable Economy (CAUSE)</i>	

19 de julio de 2023

Ciudad de Santa María
110 East Cook Street
Santa María, CA 93454

Asunto: Punto del orden del día 6.b: ACTUALIZACIÓN DEL PLAN GENERAL DE LA CIUDAD DE SANTA MARÍA - ALTERNATIVA PREFERIDA DE USO DE SUELO

Estimada Comisión de Planificación,

La recomendación de un Plan de Alternativa de Uso de Suelo Preferido es de vital importancia para asegurar un futuro sostenible y resiliente para Santa María hasta el año 2050. Nosotros, los 16 líderes comunitarios y organizaciones que firmamos esta carta, apoyamos la Actualización del Plan General de la Ciudad de Santa María con las siguientes recomendaciones. Nuestra recomendación, como miembros preocupados de la comunidad, tiene como objetivo resaltar la necesidad de un proceso de participación comunitaria más inclusivo y accesible. Tras examinar detenidamente las propuestas para el desarrollo de Santa María, es evidente que la Alternativa B se alinea mejor con las necesidades e intereses de la Ciudad.

Solicitamos a la Comisión de Planificación que **no recomiende la aprobación** de la Propuesta de Alternativa de Uso de Suelo Preferido (Alternativa C modificada: Híbrida, julio de 2023) al Concejo Municipal, porque la Alternativa B: Relleno satisface de manera más adecuada las necesidades de la comunidad, como se refleja en el Análisis de las Alternativas (feb 2023).

Creemos firmemente que adoptar la Alternativa B (Relleno) es lo más conveniente y queremos destacar cinco razones clave que apoyan su elección:

1. **Vivienda: La Alternativa B (Relleno) proporciona la mayor capacidad para viviendas.** Es la opción óptima para abordar las urgentes necesidades de vivienda en nuestra comunidad, superando a la Alternativa Híbrida Preferida y otras opciones de anexión en términos de capacidad de vivienda, incluso con una anexión adicional. Esto se alinea con el requerimiento urgente de la ciudad de contar con más opciones de vivienda, lo que contribuiría al bienestar y crecimiento general. Según la Sesión de Estudio de la Alternativa Preferida (julio de 2023), "Todas las alternativas de uso de suelo permiten una capacidad suficiente para la demanda de mercado prevista para viviendas, comercios, oficinas e industriales. La Alternativa B proporciona la mayor capacidad excedente para nuevas unidades de vivienda."
 - a. Para mejorar aún más la asequibilidad de la vivienda, recomendamos considerar la implementación de una Ordenanza de Inclusión, una política adoptada por muchas otras jurisdicciones, que requiere que los nuevos desarrollos de

viviendas incluyan un cierto porcentaje de unidades asequibles. Santa María actualmente carece de tal requisito, y adoptar esta política aseguraría la construcción de opciones de vivienda asequibles.

2. **Recorrido en Vehículos por Millas (VMT): Necesitamos un plan que promueva la caminabilidad y reduzca la necesidad de viajes en vehículo más largos.** La Alternativa de Relleno (Alternativa B) presenta un enfoque estratégico para reducir las Millas Recorridas en Vehículos (VMT), lo que se alinea con el objetivo de la ciudad de promover la caminabilidad y reducir la dependencia de los viajes en vehículo más largos para crear una comunidad habitable e interconectada. Esta alternativa supera a la Alternativa A y la Alternativa C al aumentar las densidades dentro de los límites actuales de la ciudad, lo que resulta en un mejor acceso a pie a los comercios y las instalaciones de transporte, como se indica en el Análisis de las Alternativas (feb 2023) (página 11). Además, adoptar la Alternativa B llevaría a menores impactos potenciales en el Departamento de Policía, ya que no requeriría una estación de informes adicional.
 - a. La retroalimentación de la encuesta sobre la alternativa preferida para el crecimiento futuro mostró un equilibrio casi igual entre la Alternativa B: Relleno de la Ciudad (41%) y la Alternativa C: Híbrida (40%), siendo los resultados más deseados por casi el 40% de los encuestados una mejor accesibilidad a pie a los destinos y una reducción de la congestión del tráfico, como se menciona en la Alternativa de Uso de Suelo Preferida (julio de 2023) (página 11).
 - b. Las anexiones en las Alternativas A y C requieren inversiones adicionales en nuevas carreteras, transporte público y redes de transporte activo fuera de los límites de la ciudad para mantener las VMT dentro de los umbrales permitidos, lo que hace que la Alternativa de Relleno B sea una opción más deseable para un desarrollo sostenible.
3. **Reducción de Gases de Efecto Invernadero (GHG): El Relleno (Alternativa B) es la única alternativa con una reducción en las emisiones de GHG.** El Relleno (Alternativa B) destaca como la única alternativa que contribuye a la reducción de las emisiones de gases de efecto invernadero (GHG), lo cual es crucial dadas las crecientes preocupaciones ambientales. Al priorizar el desarrollo de relleno, nos comprometemos activamente en mitigar el cambio climático y proteger el medio ambiente para las futuras generaciones.
 - a. Según el Análisis de las Alternativas (feb 2023), "la Alternativa A y la Alternativa C tienen mayores emisiones per cápita debido al aumento de los desplazamientos en vehículos, el uso de energía en edificaciones y el consumo de agua en las tierras recién anexadas fuera de los límites actuales de la ciudad" (Diapositiva 12). En contraste, la Alternativa de Relleno aprovecha la infraestructura existente, incluido el transporte público, para reducir el uso general de vehículos (Diapositiva 12, Análisis de las Alternativas (feb 2023)).

4. **Ingresos económicos:** Aunque las 3 alternativas tienen costos similares, la alternativa de relleno podría generar mayores ingresos en comparación con la híbrida: La responsabilidad fiscal es un aspecto fundamental de cualquier plan de desarrollo. Aunque las tres alternativas tienen el mismo costo, la Alternativa B tiene el potencial de generar mayores ingresos en comparación con la alternativa híbrida. El aumento en los ingresos podría reinvertirse en la comunidad, permitiendo mejoras adicionales en los servicios esenciales y la infraestructura.
5. **Protección del Suelo Agrícola:** **La Alternativa B tiene la menor cantidad de desarrollo en tierras agrícolas.** Preservar el suelo agrícola es de suma importancia en nuestra comunidad. La Alternativa de Relleno (Alternativa B) surge como la opción más favorable en términos de uso del suelo, requiriendo la menor cantidad de terreno verde, lo cual es esencial para proteger nuestros espacios verdes, hábitats naturales y la belleza general de nuestra comunidad.

Proteger las tierras agrícolas de primera calidad es especialmente importante debido a su papel significativo como motor económico en Santa María; convertirlas en edificaciones comerciales o residenciales podría afectar negativamente a las empresas agrícolas y los medios de vida de los dueños y trabajadores agrícolas. Al centrarnos en el desarrollo de relleno, podemos proteger eficazmente las tierras agrícolas y los recursos económicos de la ciudad. El Análisis de las Alternativas (feb 2023) revela que "la Alternativa B tiene la menor cantidad de desarrollo en tierras agrícolas" (Diapositiva 10). Además, grandes porciones de tierra designadas para la preservación dentro del programa de Reserva Agrícola del Condado están ubicadas en el área de anexión, reguladas bajo la Ley de Williamson.

- a. Además, la mayoría del área de anexión está designada como Tierras de Cultivo de Primera Clase, lo que requiere requisitos adicionales de CEQA (Ley de Calidad Ambiental de California) en el nivel del Informe de Impacto Ambiental (EIR) del Plan General (Diapositiva 30, Análisis de las Alternativas (feb 2023)).

Instamos a que se prioricen las medidas descritas en nuestra carta de comentarios públicos. La falta de recursos oportunos y comunicación ha excluido a las familias trabajadoras multilingües de participar plenamente en el proceso de toma de decisiones. Al abrazar la Alternativa B (Relleno), tal como lo respalda su propio análisis (Diapositiva 68, Análisis de las Alternativas (feb 2023)), Santa María se convertirá en un modelo vanguardista de ciudades sostenibles y resilientes al cambio climático. Es crucial que prioricemos la inclusividad, la transparencia y el mejor interés de nuestra comunidad en la configuración de un futuro resiliente. Nuestras familias merecen nada menos.

Sinceramente,

*Ana Rosa Rizo-Centino
Network Manager
Central Coast Climate Justice Network*

*Ken Hough
Executive Director
Santa Barbara County Action Network
(SBCAN)*

*John Ullman
Director
Sierra Club Santa Barbara-Ventura Chapter*

*Stephanie Wald
Watershed Projects Manager
Creek Lands Conservation*

*Paasha Mahdavi
Associate Professor at UCSB*

*Geoffrey Wheeler
Active Transportation Advocate
MOVE Santa Barbara County*

*Pam Gates
Sara Macdonald
Cliff Solomon
Andrew Oman*

*Jennifer Hernandez
Director of Climate Justice
Community Environmental Council*

*Alhan Diaz-Correa
Co-Founder
Food Resilience, Equity, Sustainability, and Action! (FRESA)*

*Lawanda Lyons-Pruitt
President
Santa Maria-Lompoc NAACP*

*Lata Murti
Associate Professor
UMass Global Online*

*Marcos Vargas
Executive Director
Fund for Santa Barbara*

*Hazel Davalos
Co-Executive Director
Central Coast Alliance United for a Sustainable Economy (CAUSE)*



