

# Exhibit A

- 6.1 Staff Report (For Possible Action - Recommendation to City Council):  
Case No. **LDC25-00043 (Earl Wooster and Corbett Zone Change)** -  
A request has been made for a zoning map amendment from Single-Family Residential – 8 units per acre (SF-8) to Public Facility (PF). The ±43.13 acre site is composed of two parcels; one is located at the northeast corner of East Plumb Lane and Harvard Way and the other is located north of Villanova Drive, ±132 feet east of its intersection with Harvard Way. The site has the Master Plan land use designation of Public/Quasi-Public (PQP). **[Ward ]**

**PLANNING COMMISSION  
STAFF REPORT**

---

**Date:** March 19, 2025

**To:** Reno City Planning Commission

**Subject:** Staff Report (For Possible Action - Recommendation to City Council): Case No. LDC25-00043 (Earl Wooster and Corbett Zone Change) - A request has been made for a zoning map amendment from Single-Family Residential – 8 units per acre (SF-8) to Public Facility (PF). The ±43.13 acre site is composed of two parcels; one is located at the northeast corner of East Plumb Lane and Harvard Way and the other is located north of Villanova Drive, ±132 feet east of its intersection with Harvard Way. The site has the Master Plan land use designation of Public/Quasi-Public (PQP).

**From:** Carter Williams, Associate Planner

---

**Ward #:** 3

**Case No.:** LDC25-00043 (Earl Wooster and Corbett Zone Change)

**Applicant:** Washoe County School District

**APN:** 013-343-04 & 013-333-30

**Request:** **Rezoning (Zoning Map Amendment):** From ±43.13 acres of Single-Family Residential – 8 units per acre (SF-8) to Public Facility (PF).

**Location:** See Case Maps (**Exhibit A**)

**Proposed Motion:** Based upon compliance with the applicable findings, I move to recommend Council approve the zoning map amendment.

**Summary:** The ±43.13-acre site is composed of two parcels located on either side of Villanova Drive (1901 Villanova Drive and 1331 East Plumb Lane). This is a request for a zone change from Single-Family Residential - 8 units per acre (SF-8) to Public Facility (PF). The requested amendment is shown in the provided zoning comparison display map (**Exhibit B**). The PF zone is a conforming district within the Public/Quasi-Public (PQP) Master Plan land use designation. Key issues include: 1) compatibility of the proposed zoning with surrounding zoning and land uses, 2) development standards, and 3) conformance with the Master Plan. Staff recommends that the requested zoning map amendment be approved.

**Background:** The proposed requests include two existing school facilities operated by the Washoe County School District (WCSD); Corbett Elementary School (constructed in 1958); and Earl Wooster High School (constructed in 1962).

**Analysis:** Although the existing SF-8 zoning designation would perpetuate the use of both properties as public schools, the applicant wishes to rezone to PF to ensure future improvements and redevelopment projects are met with consistent development standards. Staff recommends that this zoning map amendment be approved to support WCSD's mission by reducing barriers in providing quality facilities for learning.

**Land Use Compatibility:** The properties are located on the north and south sides of Villanova Drive and are within an area characterized by single-family residential, multi-family residential, civic, and commercial uses. A mix of residential zoning exists to the north and east of the site. Property to the south is zoned General Commercial (GC) and property to the east includes PF zoning. The existing SF-8 zoning indicates schools as a secondary use for the district, whereas the proposed PF zoning indicates school uses as primary. This primary classification indicates that PF zoning is intended for school facilities along with other public institutions.

Changes in allowed land uses are outlined in the attached land use comparison table (**Exhibit C**). Generally, the change would create a focus on public institutional uses such as schools and government facilities. Regardless of the zone change, major expansions to the facility and additions of new primary uses to the site(s) would require additional entitlement review. As part of that process, Staff would address project specific compatibility with adjacent neighborhoods.

**Development Standards:** The zone change from SF-8 to PF would not significantly change the development requirements for the property. Although setbacks change, existing use regulations for schools require that buildings be setback a minimum of one foot for every one foot of height. For schools above 20 feet in height, this would already be more intense than existing setback standards. Maximum height is increasing with this change; however schools are generally exempt from building height restrictions. There are no changes to landscaping, parking, or circulation requirements. Specific changes to the height and setback requirements are summarized in the table below:

ZONING	SF-8	PF
SETBACKS – FRONT / SIDE / REAR	10' / 5' / 20'	10' / 5' / 10'
MAX. HEIGHT*	35'	45'

The most significant change with this request is that district-specific site and building design standards would no longer apply. These standards are generally intended for subdivision development and do not apply to other uses, but the current zone would still require specific

building design standards related to wall articulation and ground floor transparency requirements. This does not mean that development on PF zoned parcels can be devoid of design. Major school expansions or new facilities would require, at a minimum, a minor conditional use permit (MCUP). As part of the MCUP review, Staff can require design elements to ensure compatibility between adjacent uses. This change does reduce barriers to school improvements/development and provides consistency in standards, allowing WCSD to replicate design features and building plans across all of their sites, reducing the need for costly redesigns.

***Master Plan Conformance:*** The subject site has a Master Plan land use designation of PQP and is located within an Outer Neighborhood located near a Neighborhood Corridor per the Structure Plan Framework of the Reno Master Plan. The proposed zoning map amendment supports Master Plan Policy 1.5D: Education.

## **Findings:**

***General Review Criteria and Considerations:*** The decision-making body shall review all development applications for compliance with the applicable general review criteria stated below.

- (1) Consistency with the Reno Master Plan: The proposed development shall be consistent with the Reno Master Plan. The decision-making authority:
  - a. Shall weigh competing plan goals, policies, and strategies; and
  - b. May approve an application that provides a public benefit even if the development is contrary to some of the goals, policies, or strategies in the Reno Master Plan.
- (2) Compliance with Title 18: The proposed development shall comply with all applicable standards in this Title, unless the standard is lawfully modified or varied. Compliance with these standards is applied at the level of detail required for the subject submittal.
- (3) Mitigates Traffic Impacts: The project mitigates traffic impacts based on applicable standards of the City of Reno and the Regional Transportation Commission.
- (4) Provides Safe Environment: The project provides a safe environment for pedestrians and people on bicycles.
- (5) Rational Phasing Plan. If the application involves phases, each phase of the proposed development contains all of the required streets, utilities, landscaping, open space, and other improvements that are required to serve or otherwise

accompany the completed phases of the project, and shall not depend on subsequent phases for those improvements.

***Rezoning (Zoning Map Amendment):*** All applications for zoning map amendments shall meet the approval criteria in Section 18.08.304(e), *Approved Criteria Applicable to all Applications*, and the following findings:

- (1) The amendment, together with changed components of the Title, promotes, or does not conflict with, the provisions of NRS Section 278.250(2) (included below):

The zoning regulations must be adopted in accordance with the master plan for land use and be designed:

- a. To preserve the quality of air and water resources;
- b. To promote the conservation of open space and the protection of other natural and scenic resources from unreasonable impairment;
- c. To consider existing views and access to solar resources by studying the height of new buildings which will cast shadows on surrounding residential and commercial developments;
- d. To reduce the consumption of energy by encouraging the use of products and materials which maximize energy efficiency in the construction of buildings;
- e. To provide for recreational needs;
- f. To protect life and property in areas subject to floods, landslides and other natural disasters;
- g. To conform to the adopted population plan, if required by NRS 278.170;
- h. To develop a timely, orderly and efficient arrangement of transportation and public facilities and services, including public access and sidewalks for pedestrians, and facilities and services for bicycles;
- i. To ensure that the development on land is commensurate with the character and the physical limitations of the land;
- j. To take into account the immediate and long-range financial impact of the application of particular land to particular kinds of development, and the relative suitability of the land for development;

- k. To promote health and the general welfare;
- l. To ensure the development of an adequate supply of housing for the community, including the development of affordable housing;
- m. To ensure the protection of existing neighborhoods and communities, including the protection of rural preservation neighborhoods and, in counties whose population is 700,000 or more, the protection of historic neighborhoods;
- n. To promote systems which use solar or wind energy; and
- o. To foster the coordination and compatibility of land uses with any military installation in the city, county or region, taking into account the location, purpose and stated mission of the military installation.

(2) The amendment is in substantial conformance the Master Plan.

**Attachments:**

Exhibit A – Case Maps

Exhibit B – Zoning Comparison Map


Exhibit C – Land Use Table Comparison

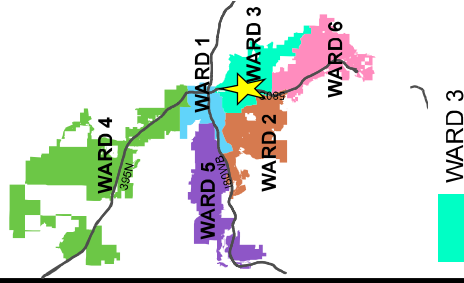


# AREA MAP

LDC25-00043

(WCSD Zone Change)

Subject Site ► 

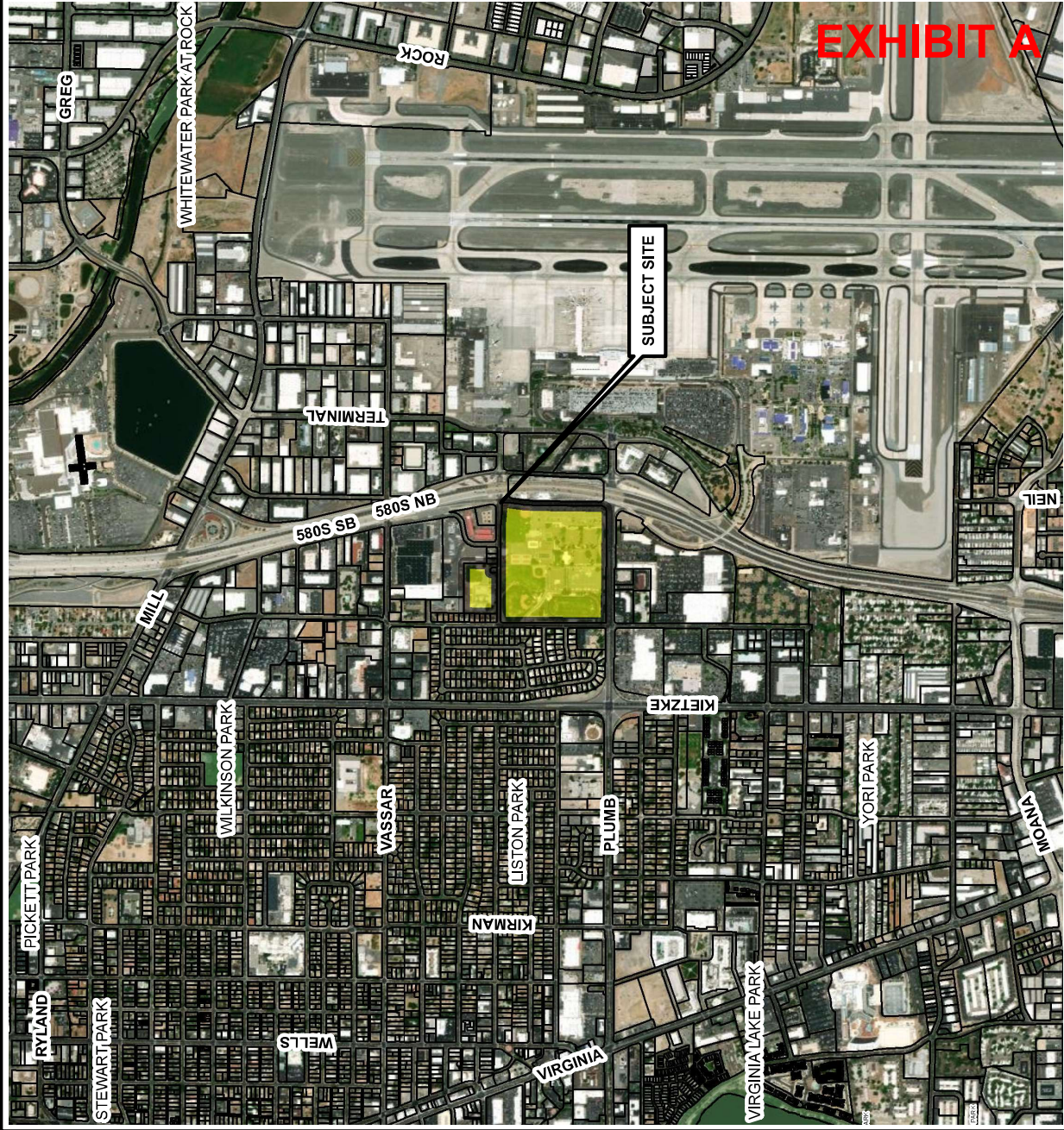


Development  
Services  
Department



The information herein  
is approximate and  
is intended for display  
purposes only.

Date: February 2025  
Scale: 1 inch = 1,600 feet




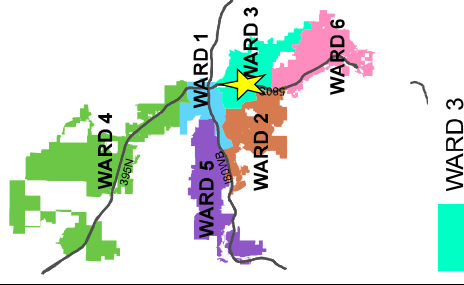


# VICINITY MAP

LDC25-00043

(WCSD Zone Change)

Subject Site ► 

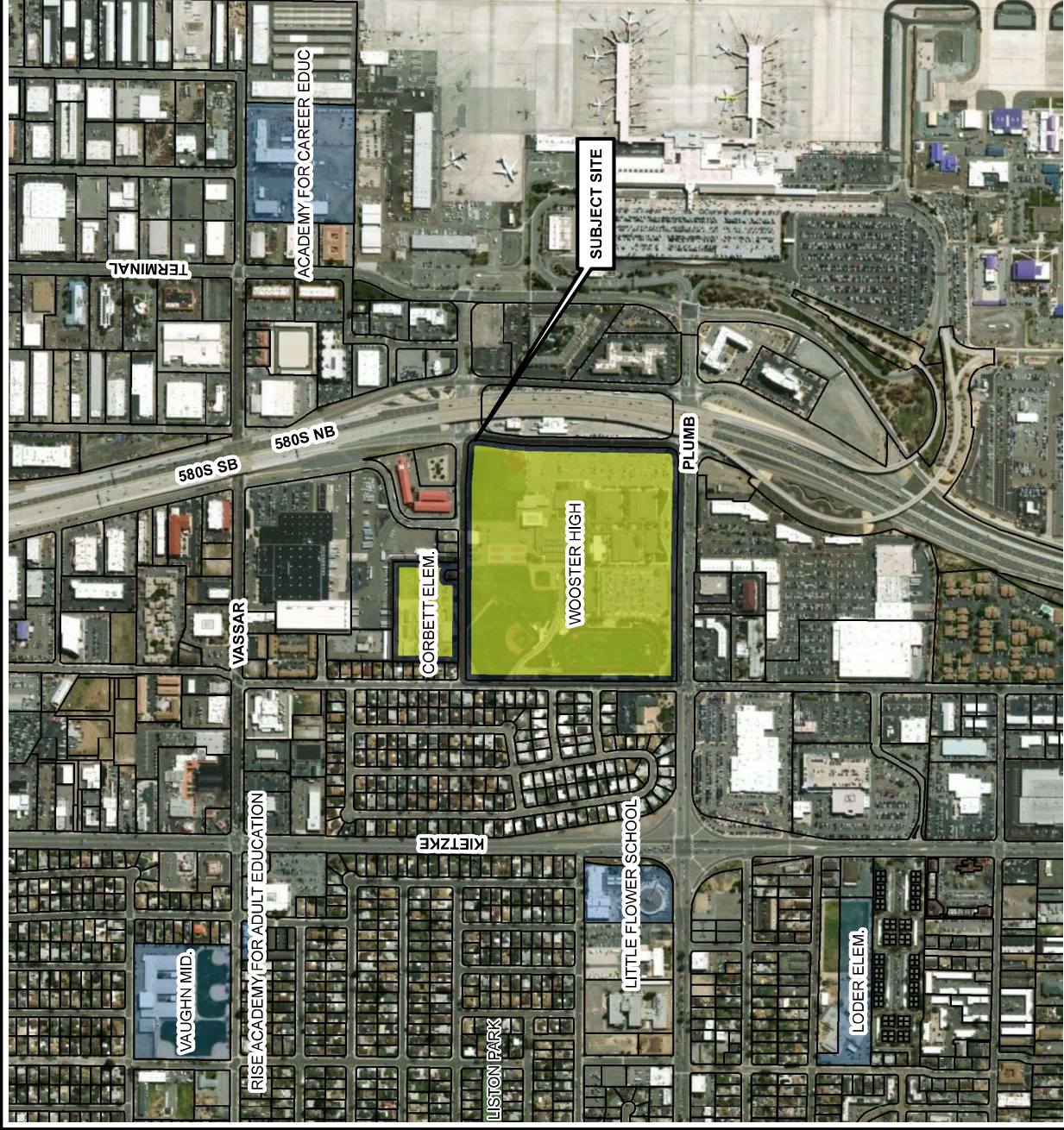


Development  
Services  
Department



The information herein  
is approximate and  
is intended for display  
purposes only.

Date: February 2025  
Scale: 1 inch = 800 feet




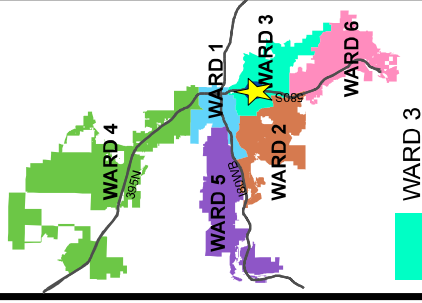


# MASTER PLAN MAP

LDC25-00043

(WCSD Zone Change)

Subject Site ► 

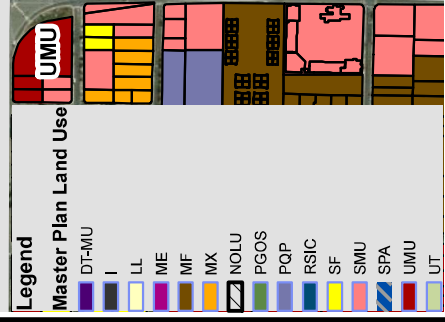
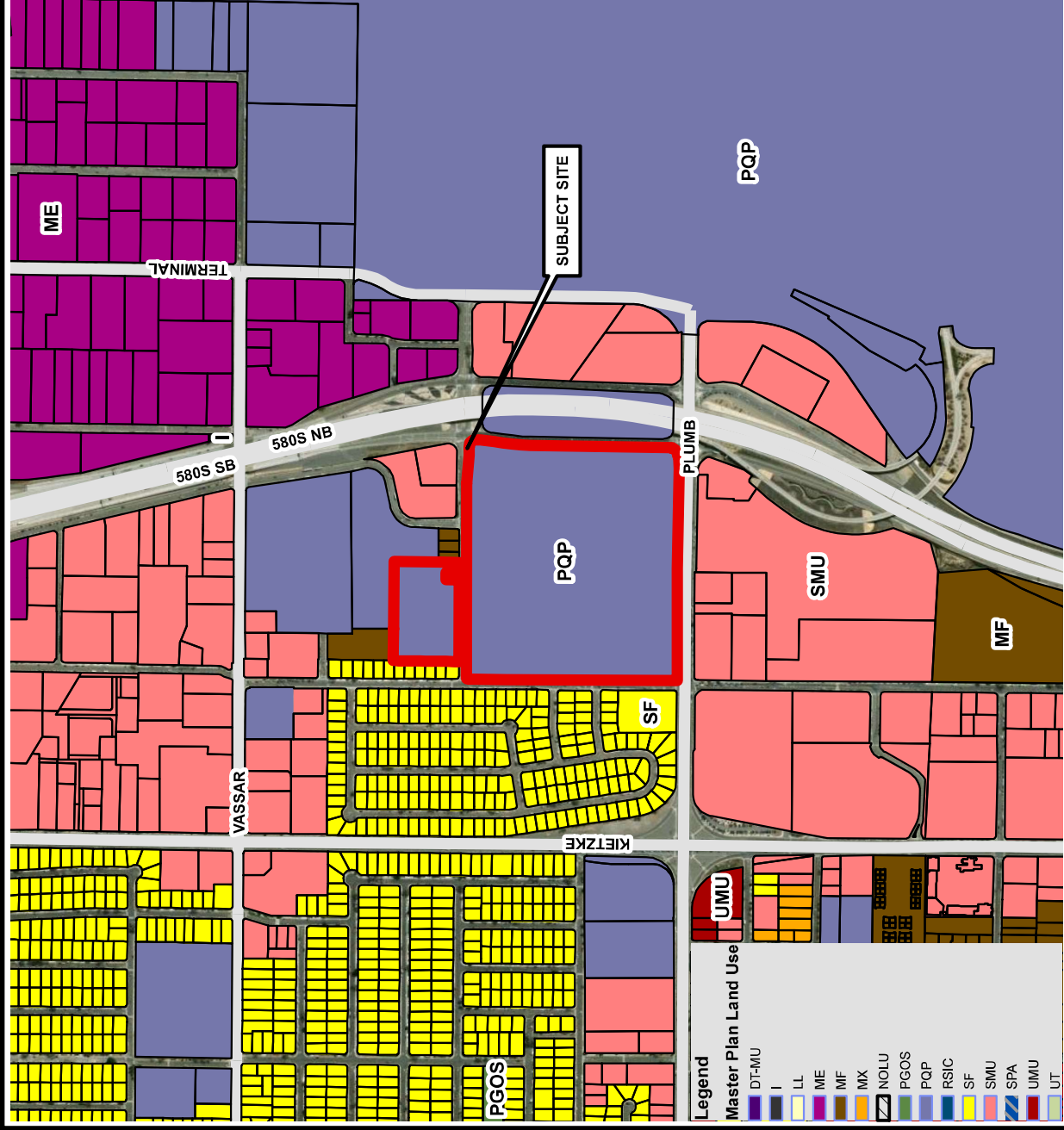


Development  
Services  
Department



The information hereon  
is approximate and  
is intended for display  
purposes only.

Date: February 2025  
Scale: 1 inch = 800 feet



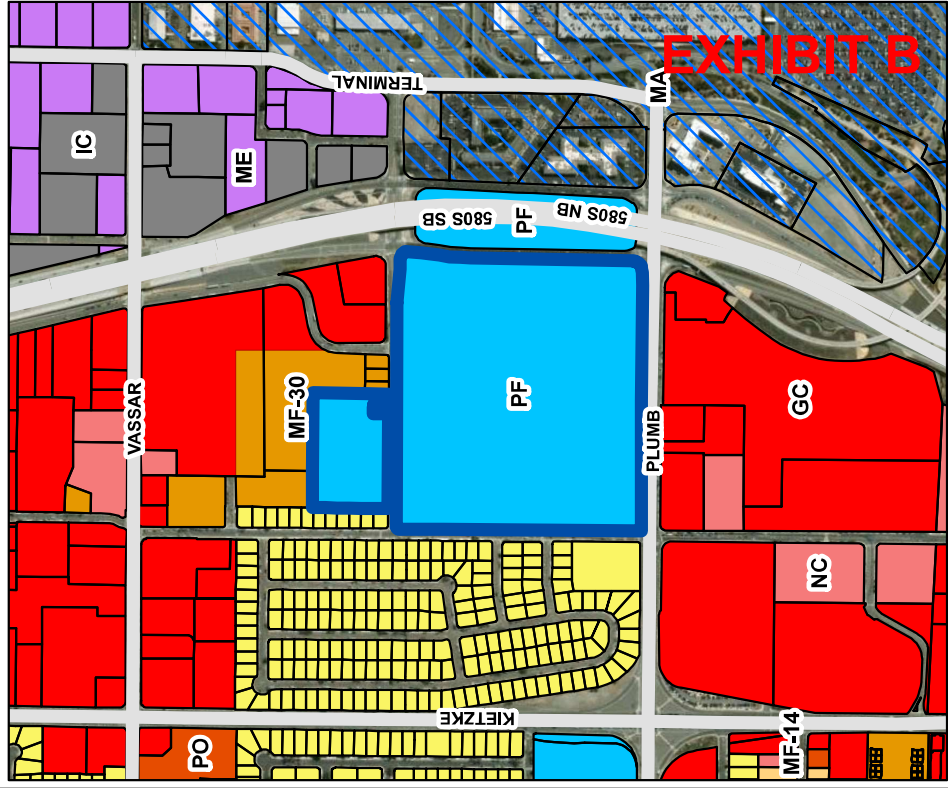
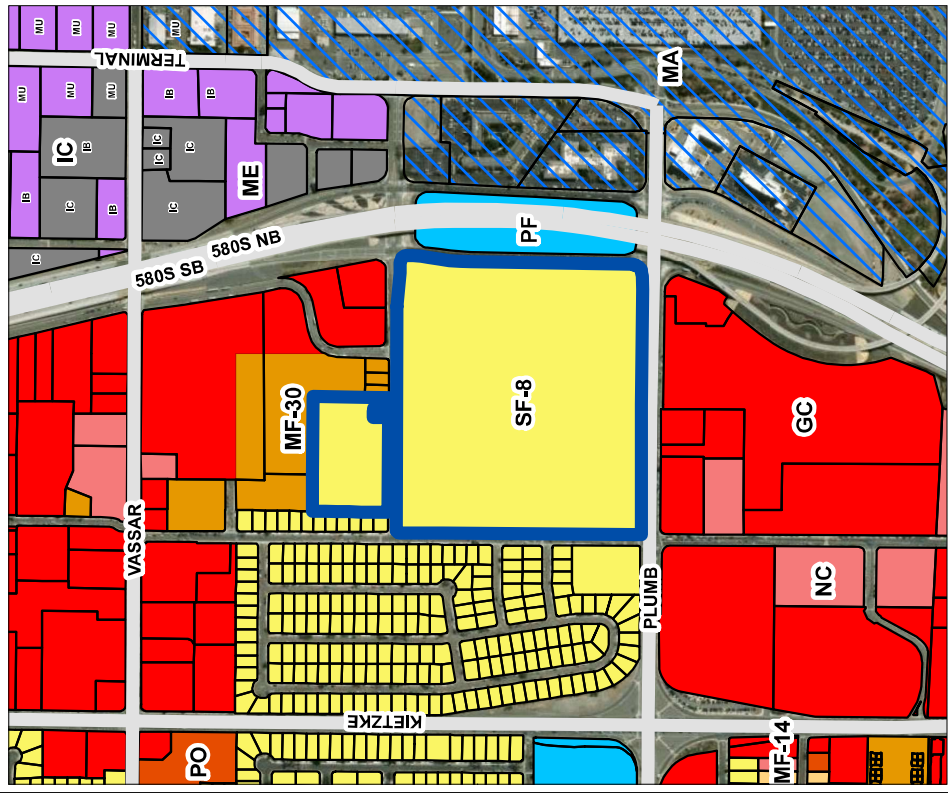
# ZONING MAP

LDC25-00043 (WCSD Zone Change)

Existing Zoning: SF-8

Proposed Zoning: PF

Subject Site



## Zoning Designations

SF-8	MF-30	GC	ME	IC
MF-14	NC	PO	MA	PF



## Current Zoning SF-8

## Proposed Zoning PF

### Chapter 18.03 Use Regulations Article 2 Table of Allowed Uses 18.03.206 Table of Allowed Uses

#### 18.03.206 Table of Allowed Uses

**Table 3-1 Table of Allowed Uses**

P = permitted M = minor conditional use permit C = conditional use permit required A = accessory use permitted Blank = use prohibited  
\* = Use-specific standards may require enhanced administrative review, public hearing, or specifically listed geographic locations where the use is allowed.

Zone Districts	Residential												Urban												Employment				Special				Use-Specific Standards
	LLR-2.5	LLR-1	LLR-.5	SF-3	SF-5	SF-8	SF-11	MF-14	MF-21	MF-30	MD-ED	MD-UD	MD-ID	MD-RD	MD-NWQ	MD-PD	MU	MS	GC	NC	PO	MU-MC	MU-RES	I	IC	ME	MA	PGOS	PF	UT-5	UT-10	UT-40	

#### RESIDENTIAL USES

#### Household Living

Dwelling, Duplex						C	C	C	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	18.03.302(a)(1)
Dwelling, Triplex						C	C	C	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	18.03.302(a)(1)
Dwelling, Fourplex						C	C	C	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	18.03.302(a)(1)
Dwelling, Live/Work									P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P						18.03.302(a)(2)
Dwelling, Multi-family						C	C	C	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	*					18.03.302(a)(3)
Dwelling, Single-Family Attached					P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	*					18.03.302(a)(4)
Dwelling, Single-Family Detached	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	18.03.302(a)(5)

**EXHIBIT C**

## Current Zoning SF-8

## Proposed Zoning PF

### Chapter 18.03 Use Regulations

#### Article 2 Table of Allowed Uses

18.03.206 Table of Allowed Uses

**Table 3-1 Table of Allowed Uses**

P = permitted M = minor conditional use permit C = conditional use permit required A = accessory use permitted Blank = use prohibited

\* = Use-specific standards may require enhanced administrative review, public hearing, or specifically listed geographic locations where the use is allowed.

Zone Districts	Residential									Urban								Employment				Special				Use-Specific Standards							
	LLR-2.5	LLR-1	LLR-.5	SF-3	SF-5	SF-8	SF-11	MF-14	MF-21	MF-30	MD-ED	MD-UD	MD-ID	MD-RD	MD-NWQ	MD-PD	MU	MS	GC	NC	PO	MU-MC	MU-RES	I	IC		ME	MA	PGOS	PF	UT-5	UT-10	UT-40
Manufactured Home	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P				P							P	P	P	P	18.03.302(a)(6)
Mobile Home Park								C	C	C																				C	C	C	18.03.302(a)(7)
Mobile Home Subdivision	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P																							18.03.302(a)(8)

### Group Living

Assisted Living Facility																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	</
--------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----



## Current Zoning SF-8

## Proposed Zoning PF

### Chapter 18.03 Use Regulations

#### Article 2 Table of Allowed Uses

18.03.206 Table of Allowed Uses

**Table 3-1 Table of Allowed Uses**

P = permitted M = minor conditional use permit C = conditional use permit required A = accessory use permitted Blank = use prohibited

\* = Use-specific standards may require enhanced administrative review, public hearing, or specifically listed geographic locations where the use is allowed.

Zone Districts	Residential							Urban										Employment				Special			Use-Specific Standards									
	LLR-2.5	LLR-1	LLR-.5	SF-3	SF-5	SF-8	SF-11	MF-14	MF-21	MF-30	MD-ED	MD-UD	MD-ID	MD-RD	MD-NWQ	MD-PD	MU	MS	GC	NC	PO	MU-MC	MU-RES	I		IC	ME	MA	PGOS	PF	UT-5	UT-10	UT-40	
Transitional Living Facility																	C	C	C										P				18.03.302(b)(7)	
PUBLIC, INSTITUTIONAL, AND CIVIC USES																																		
Community and Cultural Facilities																																		
Cemetery or Mausoleum	C	C	C								P	P	P		P	P	P	P	P	P	P					P	P		C	M	M	M	18.03.303(a)(1)	
Funeral Parlor														P	P	P	P	P	P			P				P	P							
Library, Art Gallery, or Museum											P	P	P		P	P	P	P	P	P	P	P	P	P				C	P	C	C	P		
Major Government Facility																								C					C			C		
Minor Government Facility											P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	M	P	C	C	C	18.03.303(a)(2)	
Prison or Custodial Institution																													C					
Private Club, Lodge, or Fraternal Organization								C	C		P	P	P	P	P	P	P	P	P			P				P	P							
Public Meal or Homeless Services Provider													C				C	*						C										18.03.303(a)(3)
Public Park or Recreation Area	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	18.03.303(a)(4) 18.04.107

## Current Zoning SF-8

## Proposed Zoning PF

### Chapter 18.03 Use Regulations

#### Article 2 Table of Allowed Uses

18.03.206 Table of Allowed Uses

**Table 3-1 Table of Allowed Uses**

P = permitted M = minor conditional use permit C = conditional use permit required A = accessory use permitted Blank = use prohibited

\* = Use-specific standards may require enhanced administrative review, public hearing, or specifically listed geographic locations where the use is allowed.

Zone Districts	Residential									Urban								Employment				Special			Use-Specific Standards												
	LLR-2.5	LLR-1	LLR-.5	SF-3	SF-5	SF-8	SF-11	MF-14	MF-21	MF-30	MD-ED	MD-UD	MD-ID	MD-RD	MD-NWQ	MD-PD	MU	MS	GC	NC	PO	MU-MC	MU-RES	I		IC	ME	MA	PGOS	PF	UT-5	UT-10	UT-40				
Religious Assembly			C	C	C	C	C	C	C	C	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P		C	P			P	C	C	C	18.03.303(a)(5)				
Educational Facilities																																					
Adult Education	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P			P			18.03.303(b)(1)				
Childcare Center	C	C	C	C	C	C	C	C	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P		P	M	M	M	18.03.303(b)(2)				
College, University, or Seminary											P	P	P	P	P	P	P	P	P	P						P			P				18.04.107				
School, Public or Private	M	M	M*	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	*	*	*	18.03.303(b)(3) 18.04.107			
School, Vocational or Trade											P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P		P	M	M	M	18.03.303(b)(4) 18.04.107				
Healthcare Facilities																																					
Blood Plasma Donor Center											P	P	P	P	P	P	P	P	P	P		P			P	P	P							18.03.303(c)(2) 18.04.107			
Hospital, Acute and Overnight Care											P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P				C			C				18.04.107				
Medical Facility, Day Use											P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P			P	P			P					18.04.107			
COMMERCIAL USES																																					

## Current Zoning SF-8

## Proposed Zoning PF

**Table 3-1 Table of Allowed Uses**

P = permitted M = minor conditional use permit C = conditional use permit required A = accessory use permitted Blank = use prohibited

\* = Use-specific standards may require enhanced administrative review, public hearing, or specifically listed geographic locations where the use is allowed.

Zone Districts	Residential											Urban											Employment				Special				Use-Specific Standards
	LLR-2.5	LLR-1	LLR-.5	SF-3	SF-5	SF-8	SF-11	MF-14	MF-21	MF-30	MD-ED	MD-UD	MD-ID	MD-RD	MD-NWQ	MD-PD	MU	MS	GC	NC	PO	MU-MC	MU-RES	I	IC	ME	MA	PGOS	PF	UT-5	

### Agriculture, Animals, and Farming

Animal Clinic, Shelter, Hospital, Boarding Kennel, or Training Facility	C	C	C																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
---	---	---	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

### Food and Beverage

Bakery, Retail											M	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	M	P									
Bar, Lounge, or Tavern											P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P									
Commercial Kitchen											P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P						M	M		
Microbrewery, Distillery, or Winery											P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P									18.03.304(b)(1)
Restaurant											M	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P									

## Current Zoning SF-8

## Proposed Zoning PF

### Chapter 18.03 Use Regulations

#### Article 2 Table of Allowed Uses

##### 18.03.206 Table of Allowed Uses

**Table 3-1 Table of Allowed Uses**

P = permitted M = minor conditional use permit C = conditional use permit required A = accessory use permitted Blank = use prohibited

\* = Use-specific standards may require enhanced administrative review, public hearing, or specifically listed geographic locations where the use is allowed.

Zone Districts	Residential									Urban												Employment				Special				Use-Specific Standards	18.03.304(b)(2)	
	LLR-2.5	LLR-1	LLR-.5	SF-3	SF-5	SF-8	SF-11	MF-14	MF-21	MF-30	MD-ED	MD-UD	MD-ID	MD-RD	MD-NWQ	MD-PD	MU	MS	GC	NC	PO	MU-MC	MU-RES	I	IC	ME	MA	PGOS	PF			UT-5
Restaurant with Alcohol Service									C	C	P	P	P	P	P	P	P	P	P	M	P		P	P	P	P	P					

### Lodging

Bed and Breakfast Inn	M	M	M	M	M	M		M	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	M	P	P											18.03.304(c)(1)
Hotel-Condominium											P	P	P	P	P	P	P	P	P	P		P		P	P								18.03.304(c)(2)
Hotel											P	P	P	P	P	P	P	P	P	P		P		P	P								18.03.304(c)(3)
Hotel with Nonrestricted Gaming											C				C	C	C	C															18.03.304(c)(4)
Motel																	P	P	P														18.03.304(c)(5)
Motel with Nonrestricted Gaming																		C															18.03.304(c)(6)

### Office and Professional Services

Call Center											P	P	P	P	P	P	P	P	P	P		P		P	P	P	P						
Financial Institution										P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	M				P	P	P						18.03.304(d)(1)



## Current Zoning SF-8

## Proposed Zoning PF

### Chapter 18.03 Use Regulations

#### Article 2 Table of Allowed Uses

18.03.206 Table of Allowed Uses

**Table 3-1 Table of Allowed Uses**

P = permitted M = minor conditional use permit C = conditional use permit required A = accessory use permitted Blank = use prohibited

\* = Use-specific standards may require enhanced administrative review, public hearing, or specifically listed geographic locations where the use is allowed.

Zone Districts	Residential	Urban												Employment				Special				Use-Specific Standards												
		LLR-2.5	LLR-1	LLR-.5	SF-3	SF-5	SF-8	SF-11	MF-14	MF-21	MF-30	MD-ED	MD-UD	MD-ID	MD-RD	MD-NWQ	MD-PD	MU	MS	GC	NC		PO	MU-MC	MU-RES	I	IC	ME	MA	PGOS	PF	UT-5	UT-10	UT-40
Laboratory																																		18.03.304(d)(2)
Office, General																																		18.03.304(d)(3)
Recording Studio																																		

## Current Zoning SF-8

## Proposed Zoning PF

### Chapter 18.03 Use Regulations

#### Article 2 Table of Allowed Uses

18.03.206 Table of Allowed Uses

**Table 3-1 Table of Allowed Uses**

P = permitted M = minor conditional use permit C = conditional use permit required A = accessory use permitted Blank = use prohibited

\* = Use-specific standards may require enhanced administrative review, public hearing, or specifically listed geographic locations where the use is allowed.

Zone Districts	Residential											Urban							Employment				Special				Use-Specific Standards			
	LLR-2.5	LLR-1	LLR-.5	SF-3	SF-5	SF-8	SF-11	MF-14	MF-21	MF-30	MD-ED	MD-UD	MD-ID	MD-RD	MD-NWQ	MU	MS	GC	NC	PO	MU-MC	MU-RES	I	IC	ME	MA		PGOS	PF	UT-5

#### Personal Services

Cleaners, Commercial												P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P		P	P	P							18.04.107
Personal Service, General										P		P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P		P				18.03.304(e)(1)
Wedding Chapel												P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P			P						

#### Recreation and Entertainment

Adult Business																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
----------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

## Current Zoning SF-8

## Proposed Zoning PF

### Chapter 18.03 Use Regulations

#### Article 2 Table of Allowed Uses

18.03.206 Table of Allowed Uses

**Table 3-1 Table of Allowed Uses**

P = permitted M = minor conditional use permit C = conditional use permit required A = accessory use permitted Blank = use prohibited

\* = Use-specific standards may require enhanced administrative review, public hearing, or specifically listed geographic locations where the use is allowed.

Zone Districts	Residential									Urban												Employment				Special				Use-Specific Standards							
	LLR-2.5	LLR-1	LLR-.5	SF-3	SF-5	SF-8	SF-11	MF-14	MF-21	MF-30	MD-ED	MD-UD	MD-ID	MD-RD	MD-NWQ	MD-PD	MU	MS	GC	NC	PO	MU-MC	MU-RES	I	IC	ME	MA	PGOS	PF		UT-5	UT-10	UT-40				
Event Center/Banquet Hall										C	C	P	P	P	P	P	P	P	P	P	C	P			P	P	P	P	C	C							
Gun Range, Indoor																			C						C				C								
Recreational Vehicle Park															C		C	C	C	C												18.03.304(f)(4)					
Sports Arena, Stadium, or Track											C	C	C	C	C	C	C	C	C			C		C	C	C	C	C	C			18.04.107					
Retail																																					
Building, Lumber, and Landscape Material Sales															P		P	P	P			P		P	P	P						18.03.304(g)(1)					
Cannabis Dispensary, Medical											P	*	P	*	*	P	P	*	*			P	*			P	*						18.03.304(g)(2)				
Cannabis Dispensary, Adult-use																	P	*	*	P		P	*			P	*						18.03.304(g)(3)				
Convenience Store											P	P	P	P	P	P	P	P	P	C		P		P	M	P											
General Retail, less than 10,000 Square Feet										P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P		P		P	P	P							18.03.304(g)(4)				
General Retail, 10,000 Square Feet or more											P	P	P	P	P	P	P	P	P	P		P		P	P	P							18.03.304(g)(5)				

## Current Zoning SF-8

## Proposed Zoning PF

### Chapter 18.03 Use Regulations

#### Article 2 Table of Allowed Uses

##### 18.03.206 Table of Allowed Uses

**Table 3-1 Table of Allowed Uses**

P = permitted M = minor conditional use permit C = conditional use permit required A = accessory use permitted Blank = use prohibited

\* = Use-specific standards may require enhanced administrative review, public hearing, or specifically listed geographic locations where the use is allowed.

Zone Districts	Residential									Urban												Employment				Special				Use-Specific Standards				
	LLR-2.5	LLR-1	LLR-.5	SF-3	SF-5	SF-8	SF-11	MF-14	MF-21	MF-30	MD-ED	MD-UD	MD-ID	MD-RD	MD-NWQ	MD-PD	MU	MS	GC	NC	PO	MU-MC	MU-RES	I	IC	ME	MA	PGOS	PF		UT-5	UT-10	UT-40	
General Retail/ Package Alcohol Sales																																		18.03.304(g)(6)
																																		18.03.304(g)(7)
Pawn Shop																																		
Plant Nursery or Garden Supply																																		

### Transportation, Vehicles, and Equipment

Airport Operations and Facilities																														18.04.107
Auto Service and Repair																														18.03.304(h)(1) 18.04.107
Automobile, Truck, Mobile Home, RV, Boat, and Trailer Sales or Rental																														18.03.304(h)(2)
Bus or Other Transportation Terminal																									P					18.03.304(h)(3)
Car Wash																														18.03.304(h)(4)
Gas Station																														18.03.304(h)(5) 18.04.107
Parking Lot, Open																									P					18.03.304(h)(6)



## Current Zoning SF-8

## Proposed Zoning PF

### Chapter 18.03 Use Regulations Article 2 Table of Allowed Uses 18.03.206 Table of Allowed Uses

**Table 3-1 Table of Allowed Uses**

P = permitted M = minor conditional use permit C = conditional use permit required A = accessory use permitted Blank = use prohibited  
\* = Use-specific standards may require enhanced administrative review, public hearing, or specifically listed geographic locations where the use is allowed.

Zone Districts	Residential									Urban												Employment				Special				Use-Specific Standards			
	LLR-2.5	LLR-1	LLR-.5	SF-3	SF-5	SF-8	SF-11	MF-14	MF-21	MF-30	MD-ED	MD-UD	MD-ID	MD-RD	MD-NWQ	MD-PD	MU	MS	GC	NC	PO	MU-MC	MU-RES	I	IC	ME	MA	PGOS	PF		UT-5	UT-10	UT-40
Public Transit or School Bus Shelter	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P				
Truck Stop/Travel Plaza																		C *	C	P					C *	C *	C *						18.03.304(h)(7) 18.04.107

#### PUBLIC AND QUASI-PUBLIC UTILITIES AND SERVICES USES

#### Communications and Broadcasting

Communication Facility, Equipment Only	P	P	P*																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																						
---	---	---	----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

#### Utilities

Utilities, Major	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	18.03.305(b)(1)
Utilities, Minor	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	18.03.305(b)(2)

#### INDUSTRIAL USES

#### Manufacturing and Processing

18.04.107

## Current Zoning SF-8

## Proposed Zoning PF

### Chapter 18.03 Use Regulations

#### Article 2 Table of Allowed Uses

##### 18.03.206 Table of Allowed Uses

**Table 3-1 Table of Allowed Uses**

P = permitted M = minor conditional use permit C = conditional use permit required A = accessory use permitted Blank = use prohibited

\* = Use-specific standards may require enhanced administrative review, public hearing, or specifically listed geographic locations where the use is allowed.

Zone Districts	Residential									Urban												Employment				Special				Use-Specific Standards				
	LLR-2.5	LLR-1	LLR-.5	SF-3	SF-5	SF-8	SF-11	MF-14	MF-21	MF-30	MD-ED	MD-UD	MD-ID	MD-RD	MD-NWQ	MD-PD	MU	MS	GC	NC	PO	MU-MC	MU-RES	I	IC	ME	MA	PGOS	PF		UT-5	UT-10	UT-40	
Animal and Animal Byproduct Processing																								C						C	C	C	18.03.306(a)(1)	
Cannabis Cultivation Facility, Adult-use													P *				P *	P *						P *	P *	P *	P *						18.03.306(a)(2)	
Cannabis Cultivation Facility, Medical													P *				P *	P *						P *	P *	P *	P *						18.03.306(a)(3)	
Cannabis Independent Testing Laboratory, Adult-use													P *	P *			P *	P *					P *	P *	P *	P *							18.03.306(a)(4)	
Cannabis Independent Testing Laboratory, Medical													P *	P *			P *	P *					P *	P *	P *	P *							18.03.306(a)(5)	
Cannabis Production Facility, Adult-use													P *				P *	P *						P *	P *	P *	P *							18.03.306(a)(6)
Cannabis Production Facility, Medical													P *				P *	P *						P *	P *	P *	P *							18.03.306(a)(7)
Chemical Processing and/or Manufacture																								C	C	C								
Collection Station																			C					P	P	C	P			C	C			
Crematorium												C *	C *	C *	C *	C *	C *	C *	C *	C *			C *		P	P	C *	P *						18.03.306(a)(8)
Custom and Craft Manufacturing											P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P			C	C	C		

## Current Zoning SF-8

## Proposed Zoning PF

### Chapter 18.03 Use Regulations

#### Article 2 Table of Allowed Uses

18.03.206 Table of Allowed Uses

**Table 3-1 Table of Allowed Uses**

P = permitted M = minor conditional use permit C = conditional use permit required A = accessory use permitted Blank = use prohibited

\* = Use-specific standards may require enhanced administrative review, public hearing, or specifically listed geographic locations where the use is allowed.

Zone Districts	Residential								Urban												Employment				Special				Use-Specific Standards					
	LLR-2.5	LLR-1	LLR-.5	SF-3	SF-5	SF-8	SF-11	MF-14	MF-21	MF-30	MD-ED	MD-UD	MD-ID	MD-RD	MD-NWQ	MD-PD	MU	MS	GC	NC	PO	MU-MC	MU-RES	I	IC	ME	MA	PGOS		PF	UT-5	UT-10	UT-40	
Food Processing or Wholesale Bakery											P	P	P	P	P	P	P	P	P	P		P		P	P	P	P	P						
Hazardous Waste Facility																								C	C	C	C	*					18.03.306(a)(g)	
Indoor Manufacturing, Processing, Assembly, or Fabrication													P				M	M				C		P	P	P	P							
Maintenance, Repair, or Renovation Business													P				P	P	P	P		P	P	P	P	P	P							
Outdoor Manufacturing, Processing, Assembly, or Fabrication																								C	C	C	C							
Printing and Publishing											P	P	P	P	P	P	P	P	P			P	P	P	P	P	P							
Resource and Extraction																																		
Asphalt or Concrete Batch Plant																								C								C		
Mining Operations																								C				C				C		
Storage, Distribution, and Warehousing																																		
Data Center												C					C	C	C	C				C	C	C	C						18.03.306(b)(1)	

## Current Zoning SF-8

## Proposed Zoning PF

### Chapter 18.03 Use Regulations

#### Article 2 Table of Allowed Uses

##### 18.03.206 Table of Allowed Uses

**Table 3-1 Table of Allowed Uses**

P = permitted M = minor conditional use permit C = conditional use permit required A = accessory use permitted Blank = use prohibited

\* = Use-specific standards may require enhanced administrative review, public hearing, or specifically listed geographic locations where the use is allowed.

Zone Districts	Residential									Urban												Employment				Special				Use-Specific Standards				
	LLR-2.5	LLR-1	LLR-.5	SF-3	SF-5	SF-8	SF-11	MF-14	MF-21	MF-30	MD-ED	MD-UD	MD-ID	MD-RD	MD-NWQ	MD-PD	MU	MS	GC	NC	PO	MU-MC	MU-RES	I	IC	ME	MA	PGOS	PF		UT-5	UT-10	UT-40	
Heavy Machinery and Equipment, Rental, Sales, and Service																	P *	C	C	C				P	P	C	P	P					18.03.306(b)(2)	
Mini-warehouse									C	C	C	C	C	C	C		C	C	C	C		C		P	P	P	P						18.03.306(b)(3)	
Outdoor Storage																	P *	C				C		P	P	C	P						18.03.306(b)(4)	
Railroad Yard or Shop																	C							P	P		P							
Salvage or Reclamation of Products, Indoors																								P	P	C	P							
Septic Tank Services																							C	C							C			
Tow Yard																								P	P	C	P						18.03.306(b)(5)	
Transfer Station																								C										18.03.306(b)(6)
Truck Terminal																								C	C	C	C							
Warehouse or Distribution Center													P				C	C					P	P	M	P							18.03.306(b)(7)	
Wholesale																	P	P	P				P	P	P	P							18.03.306(b)(8)	



## Current Zoning SF-8

## Proposed Zoning PF

### Chapter 18.03 Use Regulations

#### Article 2 Table of Allowed Uses

18.03.206 Table of Allowed Uses

**Table 3-1 Table of Allowed Uses**

P = permitted M = minor conditional use permit C = conditional use permit required A = accessory use permitted Blank = use prohibited

\* = Use-specific standards may require enhanced administrative review, public hearing, or specifically listed geographic locations where the use is allowed.

Zone Districts	Residential									Urban												Employment				Special				Use-Specific Standards							
	LLR-2.5	LLR-1	LLR-.5	SF-3	SF-5	SF-8	SF-11	MF-14	MF-21	MF-30	MD-ED	MD-UD	MD-ID	MD-RD	MD-NWQ	MD-PD	MU	MS	GC	NC	PO	MU-MC	MU-RES	I	IC	ME	MA	PGOS	PF		UT-5	UT-10	UT-40				
Wrecking Yard, Salvage Yard, or Junk Yard																								C			C										
ACCESSORY USES																																					
Automated Teller Machine, Freestanding									A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A							
Ball Court	A	A		A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	18.03.405(a)				
Caretaker Quarters									A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A		A					18.03.405(b)				
Childcare, In-Home (5-12 Children)	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M			M			M	A	A	A	18.03.405(c)				
Childcare, Workplace	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	18.03.405(d)				
Community Center, Private	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A											A	A	A	A	18.03.405(e)			
Drive-Through Facility													C	C	C		C	M	A	C	C			A	A	A							18.03.405(f)				
Gaming Operation, Restricted																														A				18.03.405(g)			
Guest Quarters	A	A	A	A	A	A	A										A	A																18.03.405(h)			

## Current Zoning SF-8

## Proposed Zoning PF

### Chapter 18.03 Use Regulations

#### Article 2 Table of Allowed Uses

18.03.206 Table of Allowed Uses

**Table 3-1 Table of Allowed Uses**

P = permitted M = minor conditional use permit C = conditional use permit required A = accessory use permitted Blank = use prohibited

\* = Use-specific standards may require enhanced administrative review, public hearing, or specifically listed geographic locations where the use is allowed.

Zone Districts	Residential								Urban								Employment				Special				Use-Specific Standards										
	LLR-2.5	LLR-1	LLR-.5	SF-3	SF-5	SF-8	SF-11	MF-14	MF-21	MF-30	MD-ED	MD-UD	MD-ID	MD-RD	MD-NWQ	MD-PD	MU	MS	GC	NC	PO	MU-MC	MU-RES	I		IC	ME	MA	PGOS	PF	UT-5	UT-10	UT-40		
Helpad											M *	A *	M *	A *	M *		M *	M *	M *						M *	M *	A *	A *	A *				M *	18.03.405(i)	
Home Occupation	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A						A	A	A	A		18.03.405(j)	
Live Entertainment											A *	A *	A *	A *	A *	A *	A *	A *	A *	A *	A *	A *	A *	A *	A *	A *	A *	A *	A *	A *					18.03.405(k)
Outdoor Storage											A	A	A	A	A		A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A							18.03.405(l)	
Package Alcohol Sales Accessory to a Primary Use										A *	M	M	M	M	A *	A	A *	A *	A *	A *	A *	A *	A *	A *	A *	A *	A *								18.03.405(m)
Retail Sales Associated with a Primary Use											A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A									18.03.405(n)
Satellite Dish	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	18.03.405(o)	
Sidewalk Seating											A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A								18.03.405(p)	
Stable, Private	A	A	A	A	A																							A	A	A	A	A		18.03.405(q)	
Utilities, Alternative Systems	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A		18.03.405(r)	
TEMPORARY USES																																			
Asphalt or Concrete Batch Plant	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C		18.03.503(a)	

## Current Zoning SF-8

## Proposed Zoning PF

### Chapter 18.03 Use Regulations

#### Article 2 Table of Allowed Uses

18.03.206 Table of Allowed Uses

**Table 3-1 Table of Allowed Uses**

P = permitted M = minor conditional use permit C = conditional use permit required A = accessory use permitted Blank = use prohibited

\* = Use-specific standards may require enhanced administrative review, public hearing, or specifically listed geographic locations where the use is allowed.

Zone Districts	Residential									Urban												Employment				Special				Use-Specific Standards			
	LLR-2.5	LLR-1	LLR-.5	SF-3	SF-5	SF-8	SF-11	MF-14	MF-21	MF-30	MD-ED	MD-UD	MD-ID	MD-RD	MD-NWQ	MD-PD	MU	MS	GC	NC	PO	MU-MC	MU-RES	I	IC	ME	MA	PGOS	PF		UT-5	UT-10	UT-40
Christmas Tree Sales Lot and Similar Uses											P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P			P	18.03.503(b)
Construction Field Office	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P					18.03.503(c)
Garage Sale	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P		P				P	P		18.03.503(d)
Parking Lot, Open											P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P					18.03.503(e)
Real Estate Sales Office	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	18.03.503(f)
Stockpiling	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	18.03.503(g)
Urban Farm	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	18.03.503(h)
Vegetation Management	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	18.03.503(i)