COMMUNITY DEVELOPMENT DEPARTMENT
Bill Preston, P.E., Director

Trevor Martin, AICP, Manager
Planning Division
129 North Second Street, 2nd Floor Yakima, Washington 98901
Phone (509) 575-6183 • Fax (509) 575-6105 • Email: ask.planning@yakimawa.gov

NOTICE OF APPLICATION, ENVIRONMENTAL REVIEW, AND PUBLIC HEARING

DATE:	November 20, 2026
TO:	SEPA Reviewing Agencies, Applicant, and Adjoining Property Owners
FROM:	Bill Preston, Community Development Director
APPLICANT:	HLA Engineering & Land Surveying on behalf of West Valley Farm and Ranch LLC
FILE NUMBER:	PLP#006-26 & SEPA#016-26
LOCATION:	Vicinity of 9109 Wide Hollow Rd.
TAX PARCEL NUMBER(S):	18133032001 & 18133031004
DATE OF APPLICATION:	September 3, 2026
DATE OF COMPLETENESS:	October 13, 2026

PROJECT DESCRIPTION Proposed preliminary long plat to subdivide two parcels, totaling approximately 47.42 acres, into 262 lots in the Single Family (R-1) and Two-Family (R-2) Residential zoning districts.

DETERMINATION OF CONSISTENCY Pursuant to YMC § 16.06.020(A), the project considerations are determined to be consistent with applicable development regulations, as follows:

1. The type of land use: Long Plat—262 lots in the R-1 & R-2 zoning districts.
2. Level of Development: Lots range from approximately 3,500 square feet to 9,597square feet.
3. Infrastructure and public facilities: The subject property can be served by public streets, water, sewer, garbage collection, etc.
4. Characteristics of development: The proposal shall adhere to all Title 6, 7, 8, 12, and 15 development standards.

Pursuant to YMC § 16.06.020(B), the development regulations and comprehensive plan considerations are found to be consistent, as follows:

1. The type of land use: Long Plat—262 lots in the R-1 & R-2 zoning district.
2. Density of Development: Approximately 5.52 dwelling units per net residential acre.
3. Availability and adequacy of infrastructure and public utilities: The subject property can be served by public facilities.

NOTICE OF ENVIRONMENTAL REVIEW This is to notify agencies with jurisdiction and environmental expertise and the public that the City of Yakima, Planning Division, has been established as the lead agency, under WAC § 197-11-928 for this project. The City of Yakima has reviewed the proposed project for probable adverse environmental impacts and expects to issue a Determination of Nonsignificance (DNS) per WAC § 197-11-355. The proposal may include mitigation measures under applicable codes, and the project review process may incorporate or require mitigation measures regardless of whether an EIS is prepared. A copy of the subsequent threshold determination may be obtained by request and may be appealed pursuant to YMC § 6.88.170.

REQUEST FOR WRITTEN COMMENTS: Agencies, tribes, and the public are encouraged to review and comment on the proposed project and its probable environmental impacts. There is a 14-day comment period for this review. This may be your only opportunity to comment. All written comments received by 5:00 p.m. on **December 4, 2026,** will be considered prior to issuing the final SEPA determination. Please reference file numbers (PLP#006-26, SEPA#016-26) and applicant's name (West Valley Farm and Ranch LLC) in any correspondence you submit. You can mail your comments to:

Yakima All-America City 2015 1994

City of Yakima Planning Division
129 N. 2nd St.
Yakima, WA 98901

NOTICE OF PUBLIC HEARING. This preliminary long plat and environmental review will require two public hearings; one open record public hearing before the Hearing Examiner to be followed by a closed record hearing before the Yakima City Council. **A separate notice will be provided for the public hearing before the Yakima City Council.** The public hearing before the Hearing Examiner has been scheduled for **Thursday, January 28, 2027,** beginning at **9:00 a.m. in the City Hall Council Chambers.** Any person desiring to express their views on the matter is invited to attend the hearing to provide testimony.

NOTICE OF RECOMMENDATION Following the public hearing, the Hearing Examiner will issue a recommendation within ten (10) business days. When available, a copy of the recommendation will be mailed to parties of record and entities who were provided this notice.

INTERPRETER SERVICES A request to have interpreter service at the public hearing shall be made to the Planning Division no later than 1 week in advance of the date of the hearing.

The application including any applicable site plans can be viewed online: www.yakimawa.gov/public-notice.

The file containing the complete application is available for public review at the City of Yakima Planning Division, City Hall – 2nd Floor, 129 N. 2nd St., Yakima, WA. If you have questions regarding this proposal, please call Trevor Martin, AICP, Planning Manager, at (509) 575-6042, or e-mail to trevor.martin@yakimawa.gov
.

DEPARTAMENTO DE DESARROLLO COMUNITARIO
Bill Preston, P.E., Director

Trevor Martin, AICP, Gerente
Division de Planificación
129 Norte Calle 2ª, 2º Piso, Yakima, WA 98901
Tel. (509) 575-6183 • Fax (509) 575-6105 • Email: ask.planning@yakimawa.gov

AVISO DE APLICACIÓN, REVISIÓN AMBIENTAL Y AUDIENCIA PUBLICA

El Departamento de Desarrollo Comunitario de la Ciudad de Yakima ha recibido una aplicación por parte de un propietario/solicitante y este es un aviso sobre esa solicitud. Información sobre la ubicación de la propiedad en cuestión y la solicitud es la siguiente:

FECHA OTORGADA:	19 de noviembre, 2026
PARA:	Agencias de Revisión Ambiental, Solicitante y Propietarios Adyacentes
DE:	Bill Preston, Director de Desarrollo Comunitario
SOLICITANTE:	HLA Engineering & Land Surveying on behalf of West Valley Farm and Ranch LLC
No. DE ARCHIVO:	PLP#006-26, SEPA#016-26
UBICACIÓN:	Vecindad de 9109 Wide Hollow Rd.
No. DE PARCELA:	18133032001 & 18133031004
FECHA DE APLICACIÓN:	3 de septiembre, 2026
FECHA DE APLICACIÓN COMPLETA:	13 de octubre, 2026

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO: Propuesta de plano largo preliminar para dividir dos parcelas, con una superficie total de aproximadamente 47.42 acres, en 262 lotes en los distritos de zonificación residencial unifamiliar (R-1) y bifamiliar (R-2).

DETERMINACIÓN DE LA CONSISTENCIA: Conforme al Código Municipal YMC §16.06.020(A), las consideraciones del proyecto se determinan consistentes con las siguientes normas de desarrollo aplicables:

1. El tipo de uso terrenal: Plano largo— 262 parcelas en los distritos de zonificación R-1 y R-2.
2. Nivel de desarrollo: Los lotes varían aproximadamente entre De 3,500 pies cuadrados a 9,597 pies cuadrados.
3. Infraestructura e instalaciones públicas: La propiedad puede ser servida por calles públicas, agua, drenaje, recolección de basura, etc.
4. Características del desarrollo: La propuesta se adherirá a todas las normas de desarrollo del título 12 y del título 15.

Conforme al Código Municipal YMC §16.06.020(B), los reglamentos de desarrollo y las consideraciones del plan comprehensivo son coherentes, de la siguiente manera:

1. El tipo del uso terrenal: Plano largo—262 parcelas en los distritos de zonificación R-1 y R-2.
2. Densidad del desarrollo: Aproximadamente 5.52 unidades de vivienda por acre residencial neto.
3. Disponibilidad y adecuación de infraestructura y servicios públicos: La propiedad puede ser servida por instalaciones públicas.

AVISO DE REVISIÓN AMBIENTAL: Por la presente se notifica a las agencias con jurisdicción y experiencia en materia medioambiental, así como al público en general, que la División de Planificación de la ciudad de Yakima ha sido designada como agencia principal, en virtud del artículo 197-11-928 del Código Administrativo de Washington (WAC), para este proyecto. La ciudad de Yakima ha revisado el proyecto propuesto para determinar sus posibles impactos ambientales adversos y prevé emitir una Determinación de No Significancia (DNS) de conformidad con el artículo 197-11-355 del WAC. La propuesta puede incluir medidas de mitigación en virtud de los códigos aplicables y el proceso de revisión del proyecto puede incorporar o exigir medidas de mitigación, independientemente de si se elabora un EIS. Se puede obtener una copia de la determinación de umbral posterior previa solicitud y se puede apelar de conformidad con YMC § 6.88.170.

SOLICITUD DE COMENTARIOS ESCRITOS: Se anima a las agencias, tribus, y el público a revisar y comentar sobre el proyecto y sobre sus probables impactos ambientales. Habrá un periodo de catorce días

para hacer sus comentarios. Este podría ser su única oportunidad para comentar. Todos los comentarios recibidos por escrito antes de las 5:00 p.m. el **4 de diciembre, 2026** serán considerados antes de emitir la determinación final sobre la revisión ambiental (SEPA). Por favor de hacer referencia al número de archivo (PLP#004-26, SEPA#011-26) o al nombre del solicitante (Columbia Ridge Homes LLC) en cualquier correspondencia que envié. Envié sus comentarios sobre esta propuesta a:

City of Yakima Planning Division
129 N. 2nd St.
Yakima, WA 98901

AVISO DE AUDIENCIA PLIBLICA: Esta propuesta requiere de dos audiencias públicas con registro abierto con el Examinador de Audiencias y la otra mediante una sesión a puerta cerrada ante el Ayuntamiento de Yakima. Se publicará un anuncio independiente para la audiencia pública ante el Ayuntamiento de Yakima. La audiencia pública ante el examinador de Audiencias se llevara a cabo el **jueves, 28 de enero, 2027** comenzando a **las 9:00 a.m. en el Ayuntamiento de la Ciudad de Yakima** ubicado en el 129 N 2nd Street, Yakima, WA. Se le invita a cualquier persona que desee expresar sus opiniones sobre este caso a asistir a la audiencia pública y proveer testimonio.

SERVICIOS DE INTÉRPRETE La solicitud para contar con servicios de intérprete en la audiencia pública deberá presentarse a la División de Planificación a más tardar 1 semana antes de la fecha de la audiencia.

AVISO DE LA RECOMENDACIÓN: Después de la audiencia pública, el Examinador de Audiencias emitirá su decisión o recomendación dentro de diez (10) días hábiles. Cuando la decisión final sea emitida, una copia será enviada a las personas que mandaron comentarios o que recibieron este aviso.

La solicitud, que incluye todos los planos correspondientes, se encuentran en el siguiente link: www.yakimawa.gov/public-notice.

El archivo que contiene la aplicación completa está disponible para inspección pública en la Oficina de Planificación de la Ciudad de Yakima en el 129 al Norte la Calle 2da, Yakima, WA. Si tiene cualquier pregunta sobre esta propuesta, puede contactar a la Oficina de Planificación al (509) 575-6183 o por correo electrónico al: ask.planning@yakimawa.gov.

W 1/4 COR. SEC. 30, T.13N., R.18E., W.M. 2 1/2" ALUM. CAP FOUND SEE LCR 7888366

N

0 40 80 160

N 89°35'41" E 2650.07'

1327.68'

PHASE LINE (TYP.)

MATCH LINE SEE BELOW

MATCH LINE SEE ABOVE

S. 91ST AVE

W. NOB HILL BLVD

NEW 8" SEWER

NEW 12" WATER

CENTER SEC. 30, T.13N., R.18E., W.M. 1" I.P. FOUND SEE LCR 1M-1438

LOT 1 8.500± SF

LOT 2 8.667± SF

LOT 3 7.651± SF

LOT 4 7.671± SF

LOT 5 7.415± SF

LOT 6 7.430± SF

LOT 7 7.422± SF

LOT 8 7.430± SF

LOT 9 7.428± SF

LOT 10 7.430± SF

LOT 11 7.435± SF

LOT 12 7.430± SF

LOT 13 7.442± SF

LOT 14 7.430± SF

PHASE 1

LOT 15 7.449± SF

LOT 16 7.430± SF

LOT 17 7.456± SF

LOT 18 7.430± SF

LOT 19 7.462± SF

LOT 20 7.430± SF

LOT 21 7.469± SF

LOT 22 7.430± SF

LOT 23 7.445± SF

LOT 24 7.297± SF

LOT 25 7.691± SF

LOT 26 7.709± SF

LOT 27 7.448± SF

LOT 28 7.462± SF

LOT 29 7.451± SF

LOT 30 7.459± SF

LOT 31 7.454± SF

LOT 32 7.455± SF

LOT 33 7.458± SF

LOT 34 7.452± SF

LOT 35 7.461± SF

LOT 36 7.449± SF

PHASE 2

LOT 37 7.464± SF

LOT 38 7.446± SF

LOT 39 7.467± SF

LOT 40 7.443± SF

LOT 41 7.471± SF

LOT 42 7.439± SF

LOT 43 7.474± SF

LOT 44 7.436± SF

LOT 45 7.185± SF

LOT 46 7.047± SF

TRACT A 9.613± SF

LOT 47 7.613± SF

LOT 48 7.613± SF

LOT 49 7.613± SF

LOT 50 7.613± SF

LOT 51 7.613± SF

LOT 52 7.613± SF

LOT 53 7.613± SF

LOT 54 7.613± SF

LOT 55 7.613± SF

LOT 56 7.613± SF

PHASE 3

LOT 57 7.613± SF

LOT 58 7.613± SF

LOT 59 7.613± SF

LOT 60 7.613± SF

LOT 61 7.613± SF

LOT 62 7.613± SF

LOT 63 7.613± SF

LOT 64 7.613± SF

LOT 65 7.727± SF

LOT 66 7.632± SF

TRACT B 29,943± SF

LOT 67 7.613± SF

LOT 68 7.612± SF

LOT 69 7.613± SF

LOT 70 7.613± SF

LOT 71 7.613± SF

LOT 72 7.613± SF

LOT 73 7.613± SF

LOT 74 7.613± SF

PHASE 4

LOT 75 7.613± SF

LOT 76 7.613± SF

LOT 77 7.613± SF

LOT 78 7.613± SF

LOT 79 7.613± SF

LOT 80 7.613± SF

LOT 81 7.613± SF

LOT 82 7.613± SF

LOT 83 7.675± SF

LOT 84 7.581± SF

TRACT C 24,059± SF

LOT 85 7.200± SF

LOT 86 7.200± SF

LOT 87 7.200± SF

PHASE 5

LOT 88 7.200± SF

LOT 89 7.200± SF

LOT 90 7.200± SF

LOT 91 7.200± SF

LOT 92 7.200± SF

LOT 93 7.200± SF

LOT 94 8.469± SF

LOT 95 7.755± SF

LOT 96 7.231± SF

LOT 97 6.630± SF

LOT 98 6.630± SF

LOT 99 6.630± SF

LOT 100 6.630± SF

LOT 101 6.630± SF

LOT 102 6.630± SF

LOT 103 6.630± SF

LOT 104 6.630± SF

LOT 105 6.630± SF

LOT 106 6.615± SF

LOT 107 8.355± SF

TRACT D 5,954± SF

PHASE LINE (TYP.)

LOT 108 9.597± SF

LOT 109 9.597± SF

LOT 110 8.329± SF

LOT 111 8.131± SF

LOT 112 8.219± SF

LOT 113 8.219± SF

LOT 114 8.219± SF

LOT 115 8.219± SF

LOT 116 8.219± SF

LOT 117 8.099± SF

LOT 118 7.137± SF

LOT 119 7.271± SF

LOT 120 7.271± SF

LOT 121 7.271± SF

LOT 122 7.331± SF

PHASE 6

PHASE 7

PHASE 8

PHASE 9

S. 93RD AVE

S. 94TH AVE

S. 95TH AVE

S. 92ND AVE

S. 90TH AVE

S. 89TH AVE

S. 85TH AVE

8" PVC SS

15" PVC SS

WIDE HOLLOW ROAD

RECEIVED
SEP 03 2026
CITY OF YAKIMA
PLANNING DIV.

PARCEL NOs. 181330-31004, 181330-32001

HLA
2803 River Road
Yakima, WA 98902
(509) 966-7000
www.hlacivil.com

MICHAEL R. LEE — STATE OF WASHINGTON — 37372 — REGISTERED PROFESSIONAL ENGINEER

TIMOTHY D. FRIES — STATE OF WASHINGTON — 44831 — REGISTERED PROFESSIONAL LAND SURVEYOR

REVISION	DATE

JOB NUMBER: 26138 | DATE: 8-12-26

FILE NAMES:
DRAWING: 26138 Prem Plat.dwg

REVIEWED BY: TDF
DRAWN BY: DLW

WEST VALLEY FARM & RANCH, LLC
NEW HAVEN
CITY OF YAKIMA, YAKIMA COUNTY WASHINGTON

PRELIMINARY PLAT–STREETS, UTILITIES & PHASING

SHEET 4 OF 4

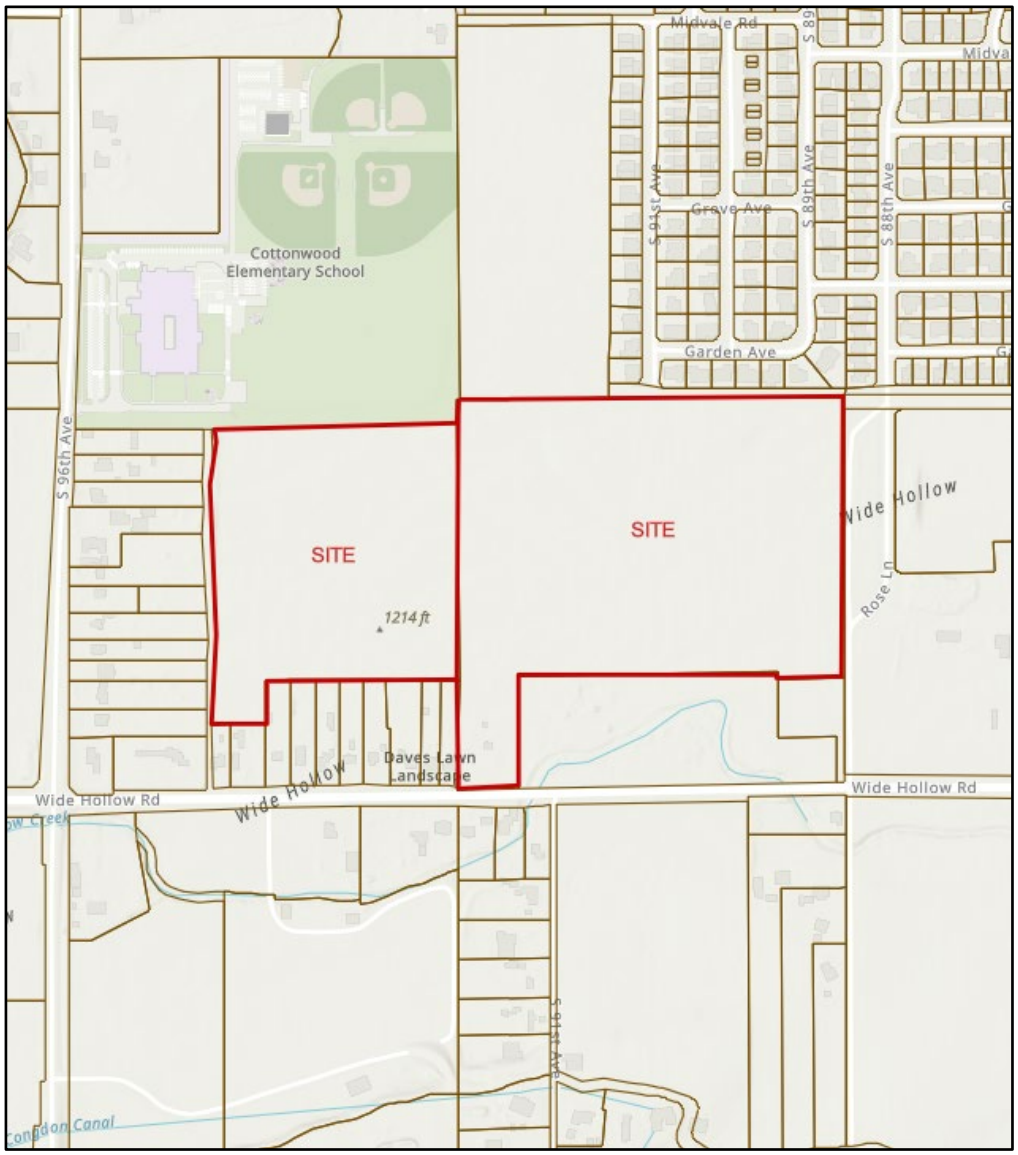
Project Name: WEST VALLEY FARM & RANCH LLC "PLAT OF NEW HAVEN"

Site Address: VICINITY OF 9109 WIDE HOLLOW RD.

File Number(s): PLP#006-26, SEPA#016-26, CAO#008-26

Proposal: Proposed preliminary long plat to subdivide two parcels, totaling approximately 47.42 acres, into 262 lots in the Single Family (R-1) and Two-Family (R-2) Residential zoning districts.

VICINITY MAP



Map Disclaimer: Information shown on this map is for planning and illustration purposes only. The City of Yakima assumes no liability for any errors, omissions, or inaccuracies in the information provided or for any action taken, or action not taken by the user in reliance upon any maps or information provided herein.
Date Created: 11/20/2026