City of Dallas

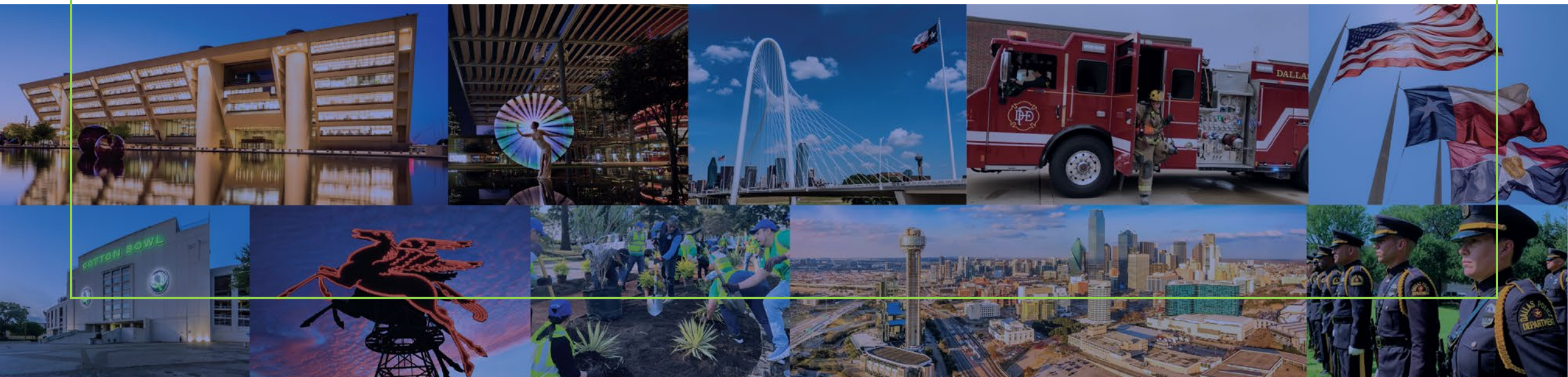
SERVICE FIRST, NOW!

Duy Nguyen, AICP
Senior Planner
Planning & Development Department
City of Dallas

Wheatland - Danieldale Authorized Hearing / Wheatland – Danieldale Audiencia Autorizada

Z-26-000119 (Third Community Meeting) /
Z-26-000119 (Tercer Reunión Comunitaria)

October 22nd, 2026 / 22 de octubre de 2026



Presentation Overview / Resumen de la presentación

- Rules of Engagement / Reglas de compromiso
- Authorized Hearing Process / Proceso de audiencia autorizado
- Background / Antecedentes
- Recap from Last Meeting / Resumen de la última reunión
- Zoning Proposal / Propuesta de zonificación
- Q & A / Preguntas y respuestas – Discusión

City of Dallas
SERVICE FIRST, NOW!



Authorized Hearing Process / Proceso de Audiencia Autorizado

City of Dallas

SERVICE FIRST, NOW!

Rules of Engagement / Reglas de Compromiso

Thank you for joining us today! Your presence here demonstrates your commitment to shaping our community, and we truly value your input. ¡Gracias por acompañarnos hoy! Su presencia aquí demuestra su compromiso de dar forma a su comunidad y realmente valoramos sus comentarios.



One Voice at a Time / Una voz a la vez

Help us maintain order by avoiding interruptions and side conversations. / Ayúdenos a mantener el orden evitando interrupciones y conversaciones paralelas.



Listen Actively / Escuche Activamente

Give your full attention to the speakers; your understanding is key to meaningful participation. / Presta toda tu atención a los que hablan; su comprensión es clave para una participación significativa.



Speak Thoughtfully / Habla Pensativamente

When sharing your views, please be respectful and focus on the topic at hand. / Al compartir sus puntos de vista, sea respetuoso y concéntrese en el tema en cuestión.



Disagree with Respect / En Desacuerdo con el Respeto

Different perspectives are valuable—let's debate ideas constructively. / Las diferentes perspectivas son valiosas: debatamos ideas de manera constructiva.



Stay Positive and Collaborative / Mantente Positiva y Colaborativa

We're working together to navigate changes and plan a better future. / Estamos trabajando juntos para afrontar los cambios y planificar un futuro mejor.

Authorized Hearing Overview / Descripción General de la AH

Authorized hearings are City-initiated rezonings. / Las audiencias autorizadas son rezonificaciones iniciadas por la Ciudad.

A request to review existing zoning and gather public input on the feasibility of specific zoning changes to development regulations for an area. / Una solicitud para revisar la zonificación existente y colectar opiniones del público sobre la viabilidad de propuestas de rezonificación específicas o cambios en las regulaciones de desarrollo para un área designada.

Typically consider / Por lo general, considera:

- Land Use / Uso del suelo
- Development Standards / Normas de Desarrollo Urbano
- Other Regulations / Otras Regulaciones

City of Dallas SERVICE FIRST, NOW!

Authorized Hearing Overview / Descripción General de la AH

An authorized hearing can be initiated in two ways /
Una audiencia autorizada podrá iniciarse de dos maneras:

1

City Plan Commission (CPC) / Comisión de Planificación de la Ciudad (CPC)

Requires a 3-signature memo to be placed on the CPC agenda. / Requiere un memorando de tres firmas solicitando su inclusión en la agenda de la CPC.

2

City Council (CC) / Ayuntamiento (CC)

Requires a 5-signature memo to be placed on the CC agenda. / Requiere un memorando de cinco firmas solicitando su inclusión en la agenda del Ayuntamiento.

Authorized Hearing Process / Proceso de audiencia autorizada



City of Dallas
SERVICE FIRST, NOW!



Background / Antecedentes

City of Dallas

SERVICE FIRST, NOW!

Authorized Hearing Area / Área de Estudio

Legend

City of Dallas Boundary

Wheatland Danieldale Area Boundary

North: W. Wheatland Road

South: W. Danieldale Road

East: S Polk St & I-35E

West: Along the boundary with the City of Desoto generally following Old Hickory Trail, Westmoreland Road, and Bolton Boone Drive. / A lo largo del límite con la ciudad de DeSoto, siguiendo generalmente Old Hickory Trail, Westmoreland Road y Bolton Boone Drive.



City of Dallas SERVICE FIRST, NOW!

Purpose / Propósito

- Review current zoning and land uses in area / Revisar la zonificación y usos de suelo actuales en el área.
- Address land use incompatibilities and inconsistencies / Abordar las incompatibilidades de uso de la tierra, como la zonificación industrial pesada adyacente a usos residenciales.
- Develop recommendations for zoning changes / Preparar recomendaciones por possible cambios de zonificación.





City of Dallas
SERVICE FIRST, NOW!



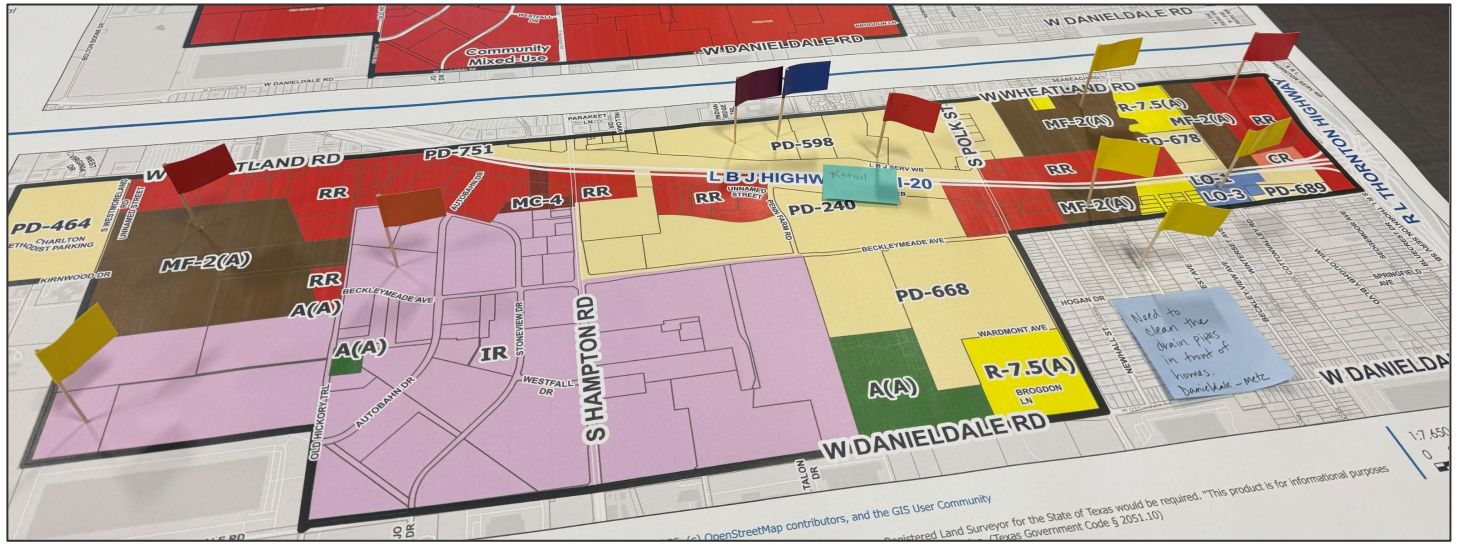
Recap from Last Meeting / Resumen de la Última Reunión

City of Dallas

SERVICE FIRST, NOW!

Mapping Activity / Actividad de mapeo

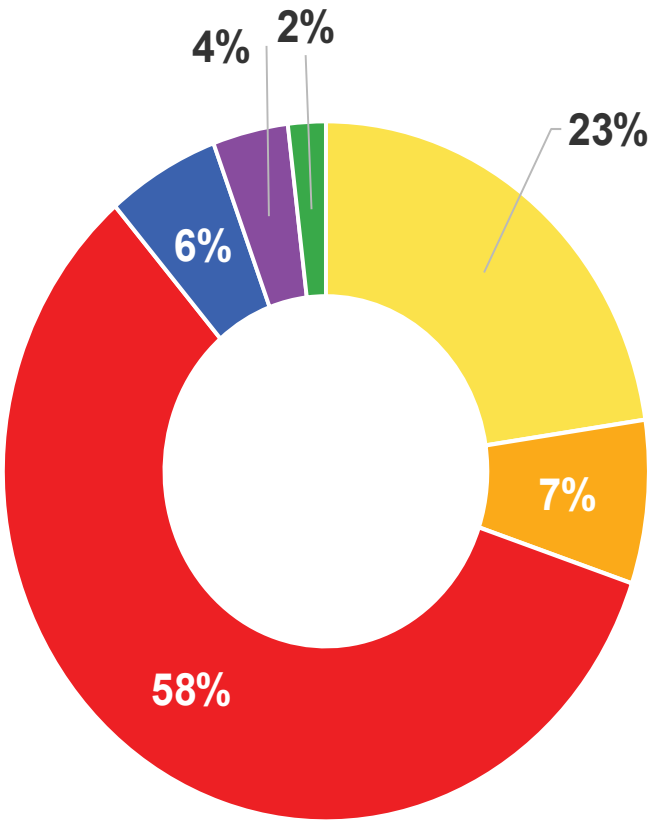
- Zoning Mapping Activity / Actividad de mapeo de zonificación
- What zoning and land uses would you like to see? / ¿Qué zonificación y usos del suelo le gustaría ver?
- Where would you like to see it? / ¿Dónde te gustaría verlo?





City of Dallas SERVICE FIRST, NOW!

Engagement Results / Resultados de la Participación



Single Family Residential / Residential Unifamiliar (23%)

Multi-Family Residential / Residencial Multifamiliar (7%)

General Commerical & Mixed Use / Comercial General y de Uso Mixto (58%)

Regional Commercial & Mixed Use / Comercial y de Uso Mixto a Nivel Regional (6%)

Light Industrial / Industria Ligera (4%)

Zoning Update Needed / Se Requiere una Actualización de la Zonificación (2%)

Takeaways

More commercial and mixed-use development (ex. grocery stores, dining, community amenities, services) / Más desarrollo comercial y de uso mixto (p. ej., tiendas de comestibles, restaurantes, equipamientos comunitarios, servicios)

Preserve existing single-family neighborhoods / Preservar los vecindarios de viviendas unifamiliares existentes

Transition industrial to commercial and limit new industrial uses. / Realizar la transición de usos industriales a comerciales y limitar los nuevos usos industriales.

Strong emphasis on increase in commercial and housing types through mixed-use / Énfasis marcado en el incremento de tipologías comerciales y residenciales mediante el uso mixto.

Mapping Activity Results / Resultados de la actividad de mapeo

Legend

City of Dallas Boundary

Wheatland Danieldale Area Boundary

Parcels

Zoning Flags

General Commercial & Mixed-Use / Comercial General y de Uso Mixto

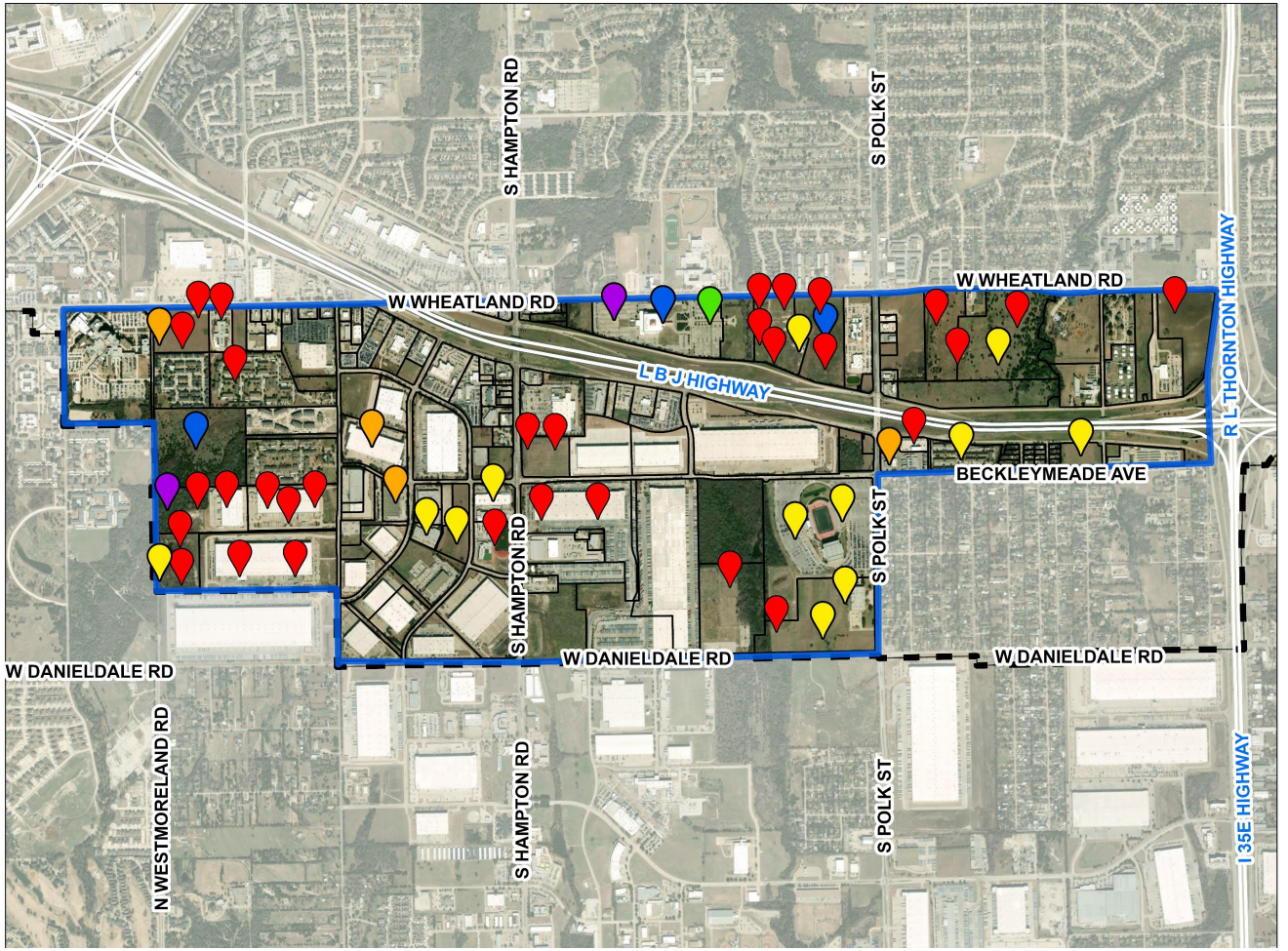
Regional Commercial & Mixed-Use / Comercial y de Uso Mixto a Nivel Regional

Single Family Residential / Residential Unifamiliar

Multi-Family Residential / Residencial Multifamiliar

Light Industrial / Industria Ligera

Zoning Update Needed / Se Requiere una Actualización de la Zonificación



City of Dallas

SERVICE FIRST, NOW!

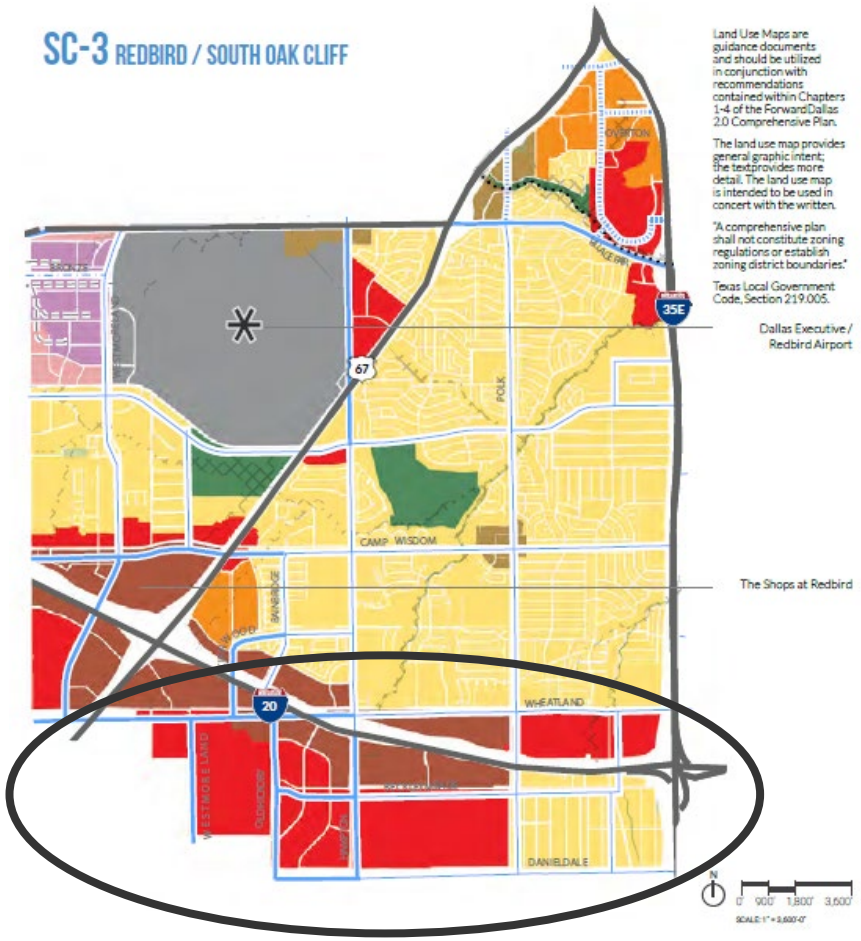


Zoning Proposal / Propuesta de Zonificación

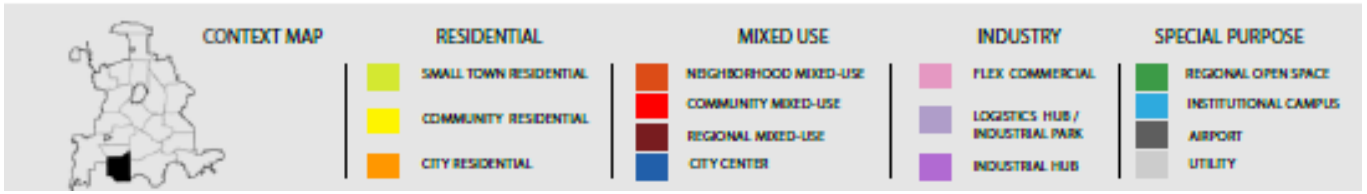
City of Dallas

SERVICE FIRST, NOW!

Comprehensive Plan - Forward Dallas 2.0/ Plan Integral - Forward Dallas 2.0



- Comprehensive Plan - Forward Dallas 2.0 is the vision for the future we wish to implement. / Plan Integral - Forward Dallas 2.0 es la visión del futuro que deseamos implementar.
- Forward Dallas 2.0 and the Future Placetypes Map was the result of Community Engagement. / Forward Dallas 2.0 y el Mapa de Tipos de Lugares del Futuro fueron el resultado de la participación comunitaria.



City of Dallas SERVICE FIRST, NOW!

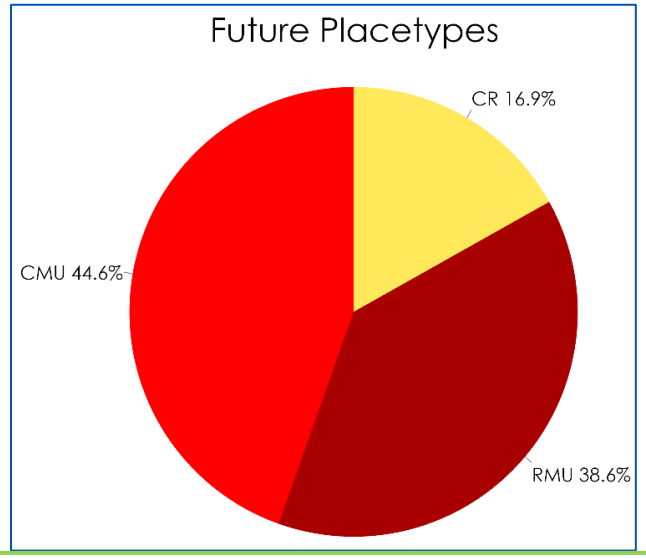
Future Placetypes / Tipos de lugares a futuro

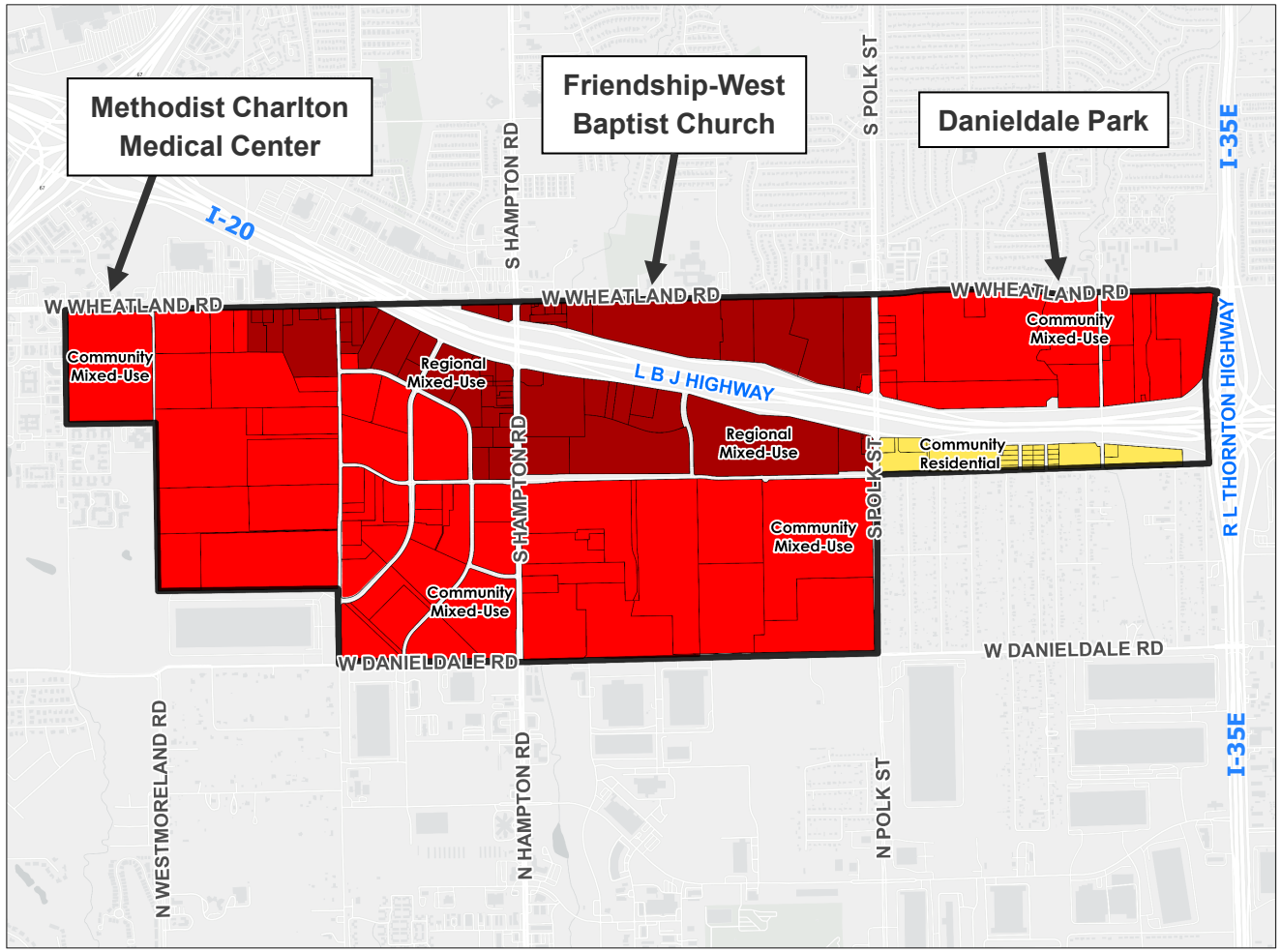
Legend

- Wheatland Danieldale Area Boundary
- Tax Parcels

Future Placetypes

- CMU | Community Mixed-Use
- RMU | Regional Mixed-Use
- CR | Community Residential





City of Dallas SERVICE FIRST, NOW!

Future Placetypes / Tipos de Lugares a Futuro

Community Mixed Use (CMU) / Uso Mixto Comunitario

- Incorporates a mix of commercial, retail, office and residential buildings / Incorpora una mezcla de edificios comerciales, minoristas, oficinas y edificios residenciales
- Nodes & corridors are commonly located at the intersection of major streets / Los nodos y corredores se encuentran comúnmente en la intersección de las calles principales.



Regional Mixed Use (RMU) / Distritos Regionales de Comercio/Uso Mixto

- Major employment / shopping destinations outside of the Urban Core / Principales destinos de empleo / compras fuera del núcleo urbano
- High-rise office towers, multifamily dwelling units, low to mid-rise residential buildings / Torres de oficinas de gran altura, unidades de vivienda multifamiliares, edificios residenciales de baja a media altura



City of Dallas
SERVICE FIRST, NOW!

Future Placetypes / Tipos de Lugares a Futuro

Community Residential (CR) / Residencial Comunitario

- Predominantly single family with a mix of parks, schools, & places of worship / Predominantemente de viviendas unifamiliares con una mezcla de parques, escuelas y lugares de culto
- Sensitively integrated missing middle housing, such as duplexes and multiplexes, provide increased housing choice / Viviendas de densidad media integradas con sensibilidad, como dúplex y multiplex, que ofrecen una mayor elección de vivienda
- Commercial, retail, and office land uses are likely to be along major streets / Es probable que los usos de suelo comerciales, minoristas y oficinas estén a lo largo de las calles principales



Single-Family Detached
Vivienda unifamiliar independiente



Single-Family Attached (Duplex)
Comercios minoristas



Schools
Escuelas



Neighborhood Retail
Comercios minoristas

City of Dallas
SERVICE FIRST, NOW!

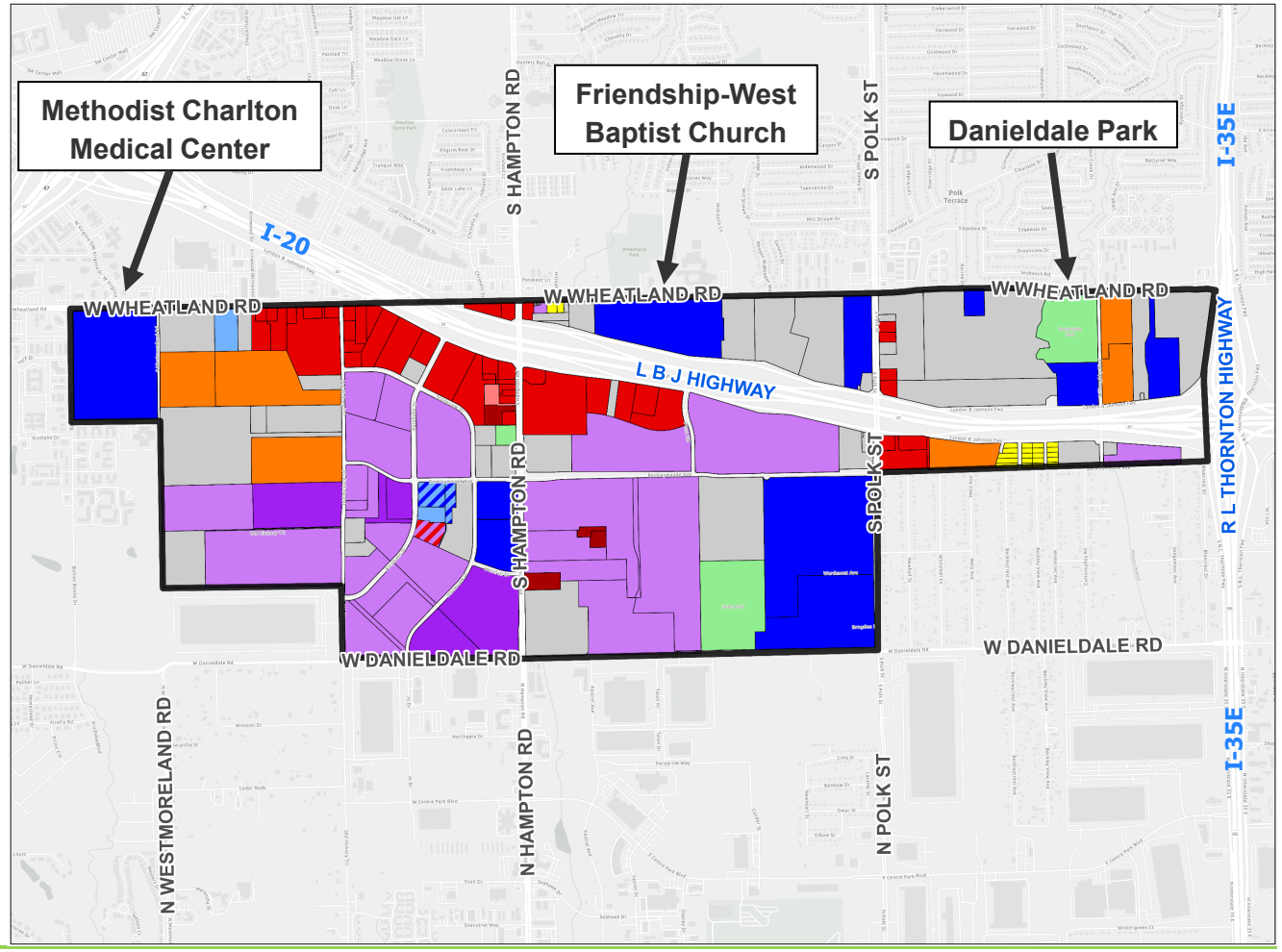
Existing Land Use / Usos Existentes del Suelo

Legend

- Wheatland Danieldale Area Boundary
- Tax Parcels

Existing Land Uses

- COMMERCIAL AND BUSINESS SERVICE
- RETAIL AND PERSONAL SERVICE
- LODGING
- INSTITUTIONAL AND COMMUNITY SERVICE
- OFFICE / INSTITUTIONAL AND COMMUNITY SERVICE
- OFFICE
- RECREATION
- SINGLE-FAMILY RESIDENTIAL
- MULTI-FAMILY RESIDENTIAL
- UTILITY AND PUBLIC SERVICE
- VACANT
- INDUSTRIAL
- WHOLESALE, DISTRIBUTION, AND STORAGE / RETAIL AND PERSONAL SERVICE
- WHOLESALE, DISTRIBUTION, AND STORAGE



City of Dallas SERVICE FIRST, NOW!

Nonconforming Rights / Derechos Adquiridos

Staff's objective was to ensure property owners maintain entitlements. If a property is legally established today, it can **keep operating**. / El objetivo del personal era garantizar que los propietarios de inmuebles conservaran sus derechos adquiridos. Si una propiedad está legalmente establecida actualmente, puede **seguir operando**.

- What **CAN** continue: / Lo que **SÍ** puede continuar:
  - Living in your home / Vivir en su hogar
  - Operating an existing business / Operar un negocio existente
  - Routine maintenance and repairs / Realizar mantenimiento y reparaciones de rutina

- What **MAY** be limited over time: / Lo que **PUEDE** estar limitado con el tiempo:
  - Expanding to a use that doesn't match the new zoning / Ampliar a un uso que no sea compatible con la nueva zonificación
  - Rebuilding if a structure is significantly damaged / Reconstruir si una estructura resulta significativamente dañada
  - Expansion that exceeds 30 percent of an existing space / Ampliaciones que excedan el 30 por ciento del espacio existente

Bottom line: Rezoning mainly affects future development—not existing, legally established uses. / En resumen: La rezonificación afecta principalmente el desarrollo futuro, no los usos existentes que están legalmente establecidos.

City of Dallas SERVICE FIRST, NOW!

Senate Bill 840 / Proyecto de ley del Senado 840

Allows mixed-use and multi-family residential up to 45’ ft. in height for numerous zones/
Permite usos mixtos y viviendas multifamiliares de hasta 45 pies de altura en numerosas zonas.

Goals / Metas

1. Allow more mixed-use and multifamily residential buildings / Permitir más edificios de uso mixto y residenciales multifamiliares
2. Develop more appropriate development regulations for these projects / Elaborar normativas de desarrollo más adecuadas para estos proyectos
3. Making permitting easier from conversion from commercial to mixed-use/residential / Facilitar la obtención de permisos para la conversión de inmuebles de uso comercial a uso mixto o residencial.

Applies to / Se aplica a:



Agriculture / agricultura



Office / oficina



Retail / minorista



Commercial / comercial

Passed / aprobado:

06/20/2025

Applies to Projects After / Se aplica a proyectos posteriores a:

09/01/2025

No more true commercial zones for Dallas /
Ya no habrá más zonas comerciales propiamente dichas en Dallas

City of Dallas
SERVICE FIRST, NOW!

Zoning Changes – IR / Cambios de Zonificación – IR

The area has a large amount of IR zoning. We have transitioned all IR zoning on the site to either LI, CS, or Mixed-Use. By doing so, we **better the health** of the neighborhood by **removing** potentially incompatible uses seen below / La zona cuenta con una gran cantidad de terrenos clasificados como IR. Hemos convertido todas las áreas con zonificación IR en el predio a las categorías LI, CS o de uso mixto. Con ello, mejoramos la salud del vecindario al eliminar usos potencialmente incompatibles, tal como se muestra a continuación.



Waste Incinerators
Incineradores de Basura



Industrial Uses (inside and outside)
Usos industriales (dentro y fuera)



Airport/Landing Field
Aeropuerto/Campo de Aterrizaje



Recycling Facilities
Instalaciones de Reciclaje



Hazardous Waste Management
Gestión de Residuos Peligrosos



Water Treatment Plant
Planta de Tratamiento de Agua

Zoning Changes – CS & LI / Cambios de Zonificación – CS y LI

Converting uses to CS + LI also introduces new opportunities into the neighborhood and provides protections for current business owners / Convertir usos a CS + LI también introduce nuevas oportunidades en el vecindario y brinda protecciones para los dueños de negocios actuales



Preserves wholesale, distribution, and storage uses as a business and employment hub / Preserva los usos de venta al por mayor, distribución y almacenamiento como centro de actividad empresarial y empleo.



Introduces commercial uses, including grocery stores, to bring in new tenants and development opportunities / Introduce usos comerciales, incluidos establecimientos de alimentación, para atraer a nuevos inquilinos y generar oportunidades de desarrollo.



Preserves neighborhood character through height restrictions / Preserva el carácter del vecindario mediante restricciones de altura

The zoning also changes building height limits from / La zonificación también cambia los límites de altura de los edificios de:

200 ft.

for IR to / para IR a

70 ft.

for LI or / para LI o

45 ft.

for CS / para CS

City of Dallas

SERVICE FIRST, NOW!

Commercial Service (CS) & Light Industrial (LI) Districts / Distritos de Servicios Comerciales (CS) e Industria Ligera (LI)

Flex Commercial / Espacios comerciales flexibles



Office Warehouse / Oficinas y almacenes



City of Dallas SERVICE FIRST, NOW!

Mixed Use Proposed Changes / Cambios propuestos para usos mixtos

Mapping activities point towards low to medium density mixed-use therefore we propose the following / El mapeo de actividades apunta hacia un uso mixto de densidad baja a media; por lo tanto, proponemos lo siguiente:

Increase development opportunities by introducing more mixed-use and commercial zoning. / Aumentar las oportunidades de desarrollo mediante la introducción de una mayor zonificación de uso mixto y comercial.

Many industrial zoning are changed to mixed-use/commercial zoning. / Muchas zonas de uso industrial se transforman en zonas de uso mixto o comercial.

Planned Development 598 along Wheatland Road has lots of development potential due to vacant lots. / El Desarrollo Planificado 598, a lo largo de Wheatland Road, cuenta con un gran potencial de desarrollo debido a la existencia de terrenos baldíos.

Planned Development 598 allows light manufacturing and industrial activities. We're changing the zoning to MU-2. / El Desarrollo Planificado 598 permite actividades de manufactura ligera e industriales. Estamos cambiando la zonificación a MU-2.

City of Dallas SERVICE FIRST, NOW!

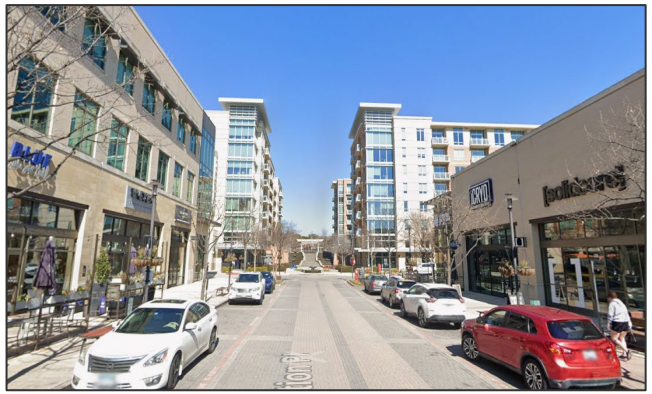
Mixed Use / Commercial Districts / Distritos de uso mixto / comerciales



MU-1 | Mixed Use 1
Uso mixto 1

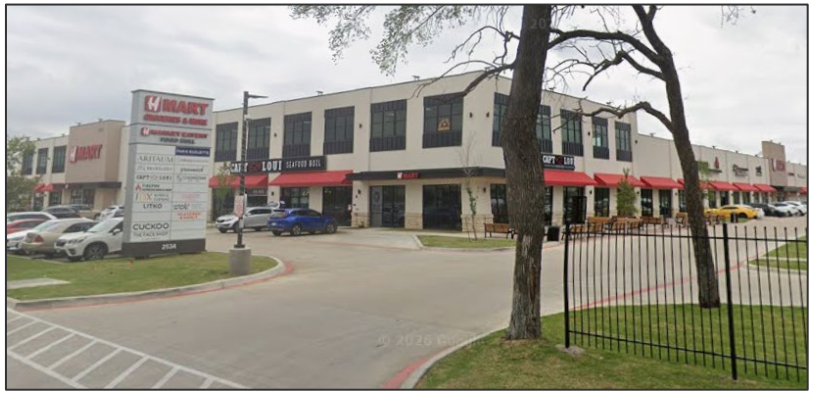
A mixed-use district that is community scale and allows single-family / Un distrito de uso mixto a escala comunitaria que permite viviendas unifamiliares.

Max Height: 80 ft; 120 ft with retail.
Altura máxima: 80 pies; 120 pies con locales comerciales.



MU-2 | Mixed Use 2
Uso mixto 1

A mixed-use district that is medium density and focus on multi-family along side commercial uses / Un distrito de uso mixto, de densidad media, que prioriza las viviendas multifamiliares junto con usos comerciales.
Max Height: 135 ft; 180 ft with retail
Altura máxima: 135 pies; 180 pies con locales comerciales



RR | Regional Retail District
Distrito comercial regional

Predominately retail uses and allows for mixed-use developments through Senate Bill 840 / Predominantemente usos comerciales y permite desarrollos de uso mixto a través del Proyecto de Ley del Senado 840.

Max Height: 70 ft
Altura máxima: 70 pies

City of Dallas
SERVICE FIRST, NOW!

Mixed Use / Commercial Districts / Distritos de uso mixto / comerciales

Below are examples of uses that are allowed in Regional Retail but not allowed in Mixed-Use districts / A continuación, se presentan ejemplos de usos permitidos en zonas de comercio minorista regional (Regional Retail), pero no en distritos de uso mixto.

Not allowed in MU-1 or MU-2 / No permitido en MU-1 o MU-2

- Building repair and maintenance shop. / Taller de reparación y mantenimiento de edificios.
- Machinery, heavy equipment, or truck sales and services. / Venta y servicios de maquinaria, equipo pesado o camiones.
- Tool or equipment rental. / Alquiler de herramientas o equipos.
- Vehicle or engine repair or maintenance. / Reparación o mantenimiento de vehículos o motores.
- Vehicle display, sales, and service. / Exhibición, venta y servicio de vehículos.
- Outside sales. / Ventas externas.
- Pawn shop. / Casa de empeños.

Not allowed in MU-1 but is allowed in MU-2 / No está permitido en MU-1, pero sí está permitido en MU-2.

- Convenience store with drive-through. / Tienda de conveniencia con servicio para vehículos.
- Liquor store. / Tienda de licores.
- Paraphernalia shop. / Tienda de artículos para el consumo de sustancias.

City of Dallas SERVICE FIRST, NOW!

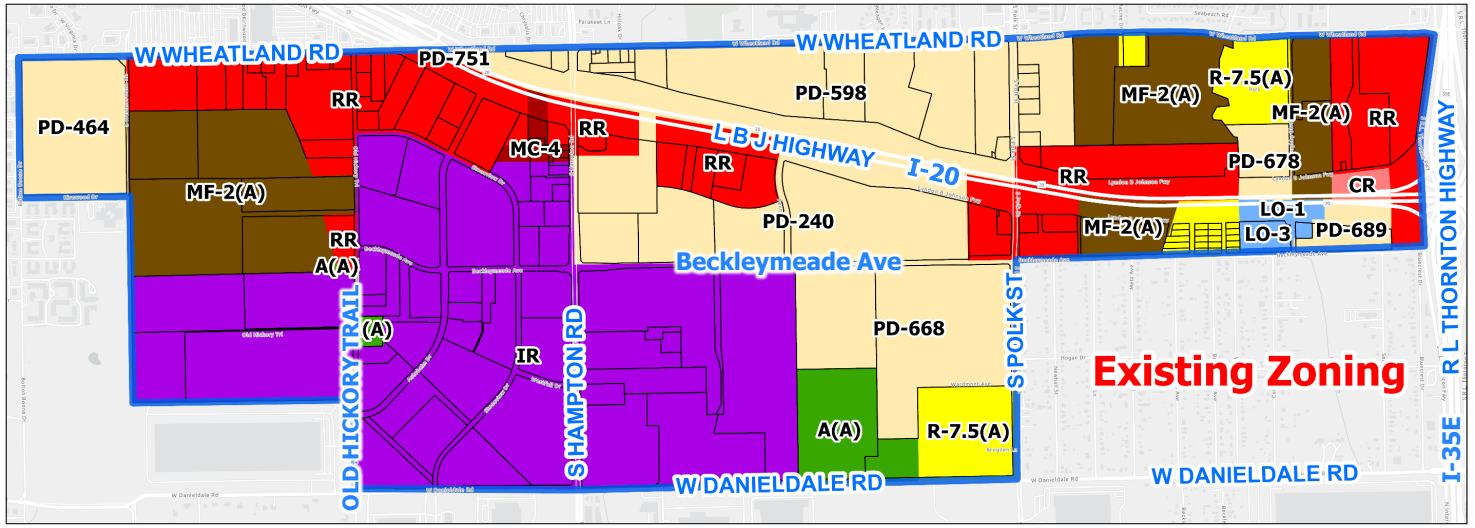
Proposed & Current Zoning / Zonificación propuesta y actual

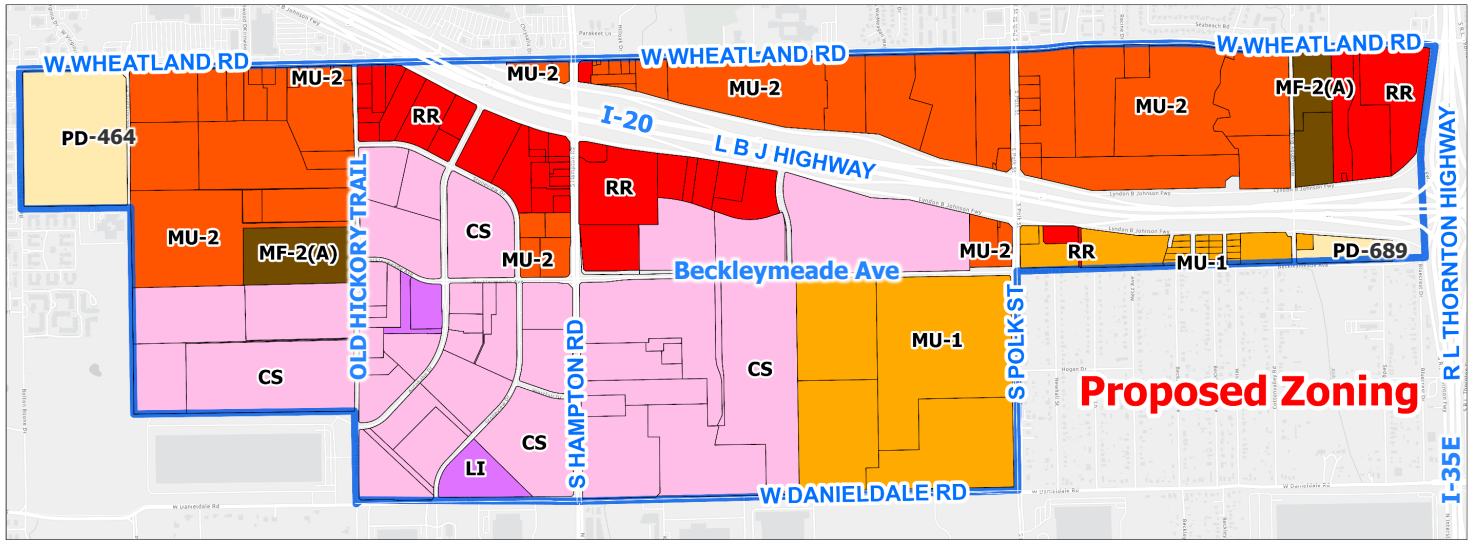
Legend

- Wheatland Danieldale Area Boundary
- Tax Parcels

Zoning Districts

- A(A) | Agricultural District
- R-7.5(A) | Single Family District
- MF-2(A) | Multifamily Residential District
- CR | Community Retail District
- RR | Regional Retail District
- MC-4 | Multiple Commercial District
- LO-1/LO-3 | Limited Office District
- PD | Planned Development District
- IR | Industrial / Research District
- MU-1 | Mixed Use District
- MU-2 | Mixed Use District
- CS | Commercial Service District
- LI | Light Industrial District





City of Dallas

SERVICE FIRST, NOW!

Proposed Zoning & Aerial Map / Propuesta de zonificación y mapa aéreo

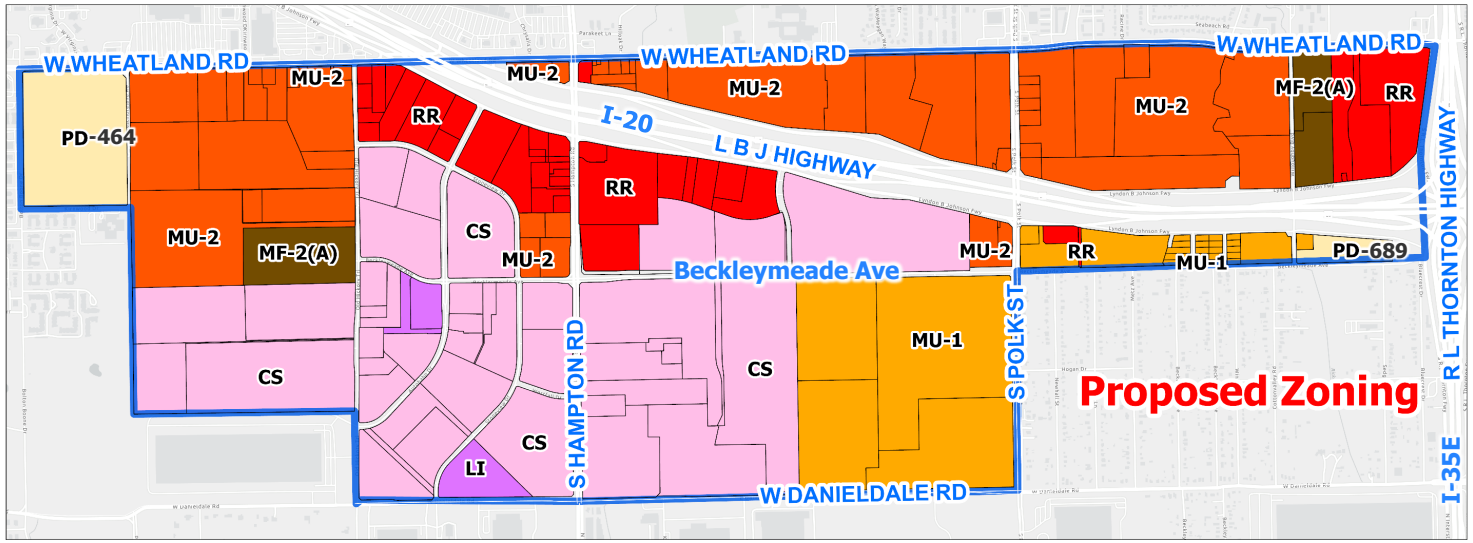
Legend

- Wheatland Danieldale Area Boundary
- Tax Parcels

Zoning Districts

- A(A) | Agricultural District
- R-7.5(A) | Single Family District
- MF-2(A) | Multifamily Residential District
- CR | Community Retail District
- RR | Regional Retail District
- MC-4 | Multiple Commercial District
- LO-1/LO-3 | Limited Office District
- PD | Planned Development District
- IR | Industrial / Research District
- MU-1 | Mixed Use District
- MU-2 | Mixed Use District
- CS | Commercial Service District
- LI | Light Industrial District





City of Dallas

SERVICE FIRST, NOW!

Q & A Discussion / Preguntas y Respuestas Discusión

Let us know what you think! /
¡Cuéntanos qué te parece!



Duy Nguyen, AICP

Senior Planner
214.670.6959

Duy.nguyen1@dallas.gov

City of Dallas | SERVICE FIRST, NOW!

Closing Remarks / Comentarios finales

- Next Step / Siguiente paso
  - Staff will finalize draft and prepare for the City Plan Commission / Segunda reunión comuniaria para revisar conceptos de zonificación por determinar
- We welcome continued conversations (informal meetings, phone, email) / Estamos abiertos a mantener conversaciones (reuniones informales, llamadas, correo electrónico).
- Additional meetings if necessary / Reuniones adicionales, si fuera necesario
- You can attend public meetings, fill out feedback forms (in person and online), or contact city officials directly. / Puede asistir a reuniones públicas, completar formularios de comentarios (en persona y en línea) o comunicarse directamente con los funcionarios de la ciudad.
- Throughout the process, updates will be on the City's website. / Durante todo el proceso, las actualizaciones estarán en el sitio web de la Ciudad. →
- Link to Website / Enlace al sitio web: https://bit.ly/wheatdanielah

Duy Nguyen, AICP
Senior Planner
214.670.6959
Duy.nguyen1@dallas.gov

City of Dallas SERVICE FIRST, NOW!