



Duy Nguyen, AICP

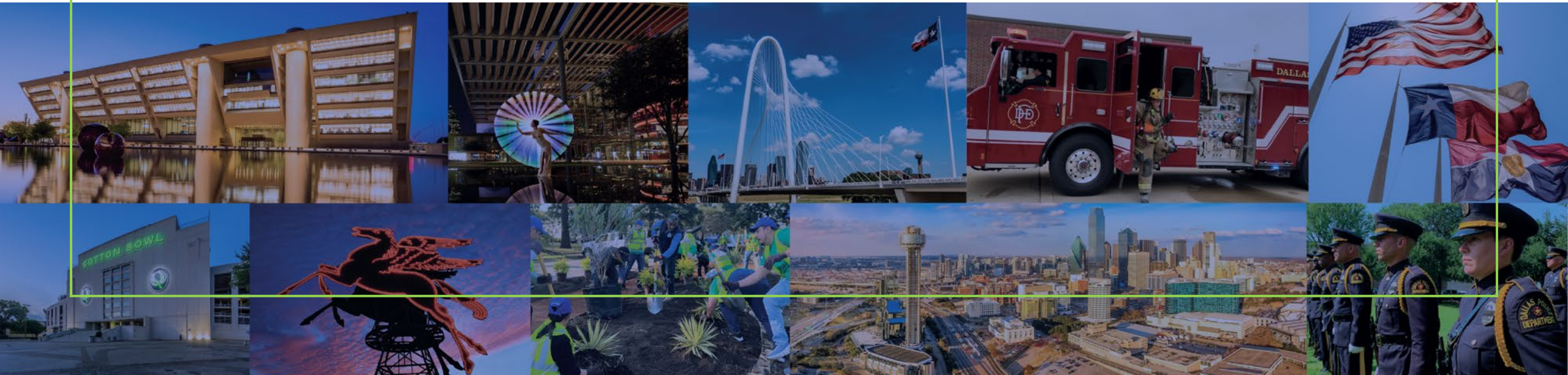
Senior Planner

Planning & Development Department
City of Dallas

Wheatland - Daniieldale Authorized Hearing / Wheatland - Daniieldale Audiencia Autorizada

Z-26-000119 (Kick-Off Meeting) / Reunión de inicio

June 25th, 2026 / 25 de junio de 2026



Presentation Overview / Resumen de la presentación

- Rules of Engagement / Reglas de enfrentamiento
- Authorized Hearing Process Overview / Descripción general de la audiencia autorizada
- Background – Study Area / Fondo – Área de estudio
- Importance of Community Engagement / Importancia de la participación comunitaria
- Zoning & Land Use Evaluation / Evaluación de zonificación y uso del suelo
- What We've Observed / Lo que hemos observado
- Q & A – Discussion / Preguntas y respuestas - Discusión
- Closing Remarks / Comentarios finales

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 coleccionar opiniones del público sobre la viabilidad de propuestas de rezonificación específicas o cambios en las regulaciones de desarrollo para un área designada.
- Typically consider land use, development standards, and other regulations. / Por lo general, considera el uso de la tierra, los estándares de desarrollo y otras regulaciones.
- An authorized hearing can be initiated in two ways / Una audiencia autorizada podrá iniciarse de dos maneras:
 - City Plan Commission (CPC) - requires a 3-signature memo to be placement on the CPC agenda. / Comisión de Planificación de la Ciudad (CPC), que requiere un memorando de tres firmas solicitando su inclusión en la agenda de la CPC.
 - City Council (CC) - requires a 5-signature memo to be placed on the City Council agenda. / Ayuntamiento (CC) que requiere un memorando de cinco firmas solicitando su inclusión en la agenda del Ayuntamiento.

Who is Involved? / Quien esta involucrado?

- **City Council Members and CPC Commissioners / Miembros del Ayuntamiento y de la Comisión**
 - Authorize the public hearing / Autorizar la audiencia pública.
 - Consider staff recommendations and community feedback / Considere las recomendaciones del personal y los comentarios de la comunidad.
 - Adopts the zoning changes / Adopta los cambios de zonificación.
- **City Staff / Personal de la ciudad:**
 - Provide information and technical expertise / Proporcionar información y experiencia técnica.
 - Draft zoning proposals / Preparar propuestas de zonificación.
- **Community Residents, Public, Stakeholders/ Residentes de la comunidad, el público, y otros partidos interesados:**
 - Include residents, property/business owners, and community groups affected by the proposed changes. / Incluye residentes, propietarios de propiedades/negocios y grupos comunitarios afectados por los cambios propuestos.
 - Provide input and feedback on proposed zoning changes. / Proporcionar aportes y comentarios sobre los cambios de zonificación propuestos.

Community Engagement / Participación comunitaria

Why It Matters: Identifying the right focus areas helps make community engagement more meaningful and productive. /

Por qué es importante: Identificar las áreas de enfoque adecuadas ayuda a que la participación comunitaria sea más significativa y productiva.

- **Identify Potential Issues / Identificar problemas potenciales:**

- Early community input can help identify potential conflicts or concerns before formal proposals are submitted. Los comentarios tempranos de la comunidad pueden ayudar a identificar posibles conflictos o preocupaciones antes de que se presenten las propuestas de zonificación.

- **Mitigation of Conflicts / Mitigación de Conflictos:**

- By addressing concerns early, disagreements can be resolved before they escalate, leading to smoother project implementation. Abordar tempranamente las preocupaciones de la comunidad resuelve los conflictos antes de que se intensifiquen.

- **Enhanced Proposal Quality / Mejora la calidad de la propuesta:**

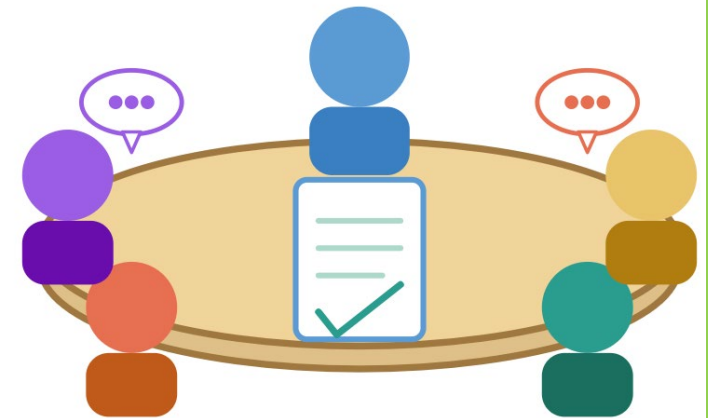
- Input from community members can highlight local knowledge and experiences that city staff or officials may not be aware of. Los aportes de la comunidad brindan conocimientos y experiencias locales que el personal puede no conocer.

- **Building Consensus / Construyendo consenso:**

- Early collaboration fosters understanding and broad support, making proposals more likely to gain approval when formally presented. Fomenta el acuerdo general en los grandes temas, haciendo que la propuesta reciba un apoyo más amplio en el Ayuntamiento.

Why are Authorized Hearings Important? / ¿Por qué son importantes las audiencias autorizadas?

- **Community Engagement:** Allows residents to voice their opinions and concerns about zoning changes. / **Participación comunitaria:** permite a los residentes expresar sus opiniones e inquietudes sobre los cambios de zonificación.
- **Transparency:** Ensures the zoning process is open and accountable to the public. / **Transparencia:** Garantiza que el proceso de zonificación sea abierto y responsable ante el público.
- **Informed Decision-Making:** Council members use gathered feedback to make decisions that reflect community interests. / **Toma de decisiones informada:** los miembros del ayuntamiento utilizan los comentarios recolectados para tomar decisiones que reflejen los intereses de la comunidad.



Authorized Hearing Process / **Proceso de audiencia autorizada**



Background / Contexto

- The Wheatland Danieldale Authorized Hearing was authorized by the City Plan Commission, **January 5, 2023**. / La audiencia autorizada de Wheatland Danieldale fue autorizada por la Comisión de Planificación de la Ciudad el **5 de enero de 2023**.
- Consider appropriate zoning to include but not limited to use, development standards, and other appropriate regulations. / Considera la zonificación apropiada para incluir, entre otros, el uso, los estándares de desarrollo y otras regulaciones apropiadas.
- Approximately 1536 acres. / Aproximadamente 1536 acres.
- Total properties: 169 / Total de propiedades: 169

Authorized Hearing Area / Área de estudio

Legend

-  City of Dallas Boundary
-  Wheatland Danieldale Area Boundary

North: W. Wheatland Road

South: W. Danieldale Road

East: 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.*



Purpose / Objetivo

- 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.



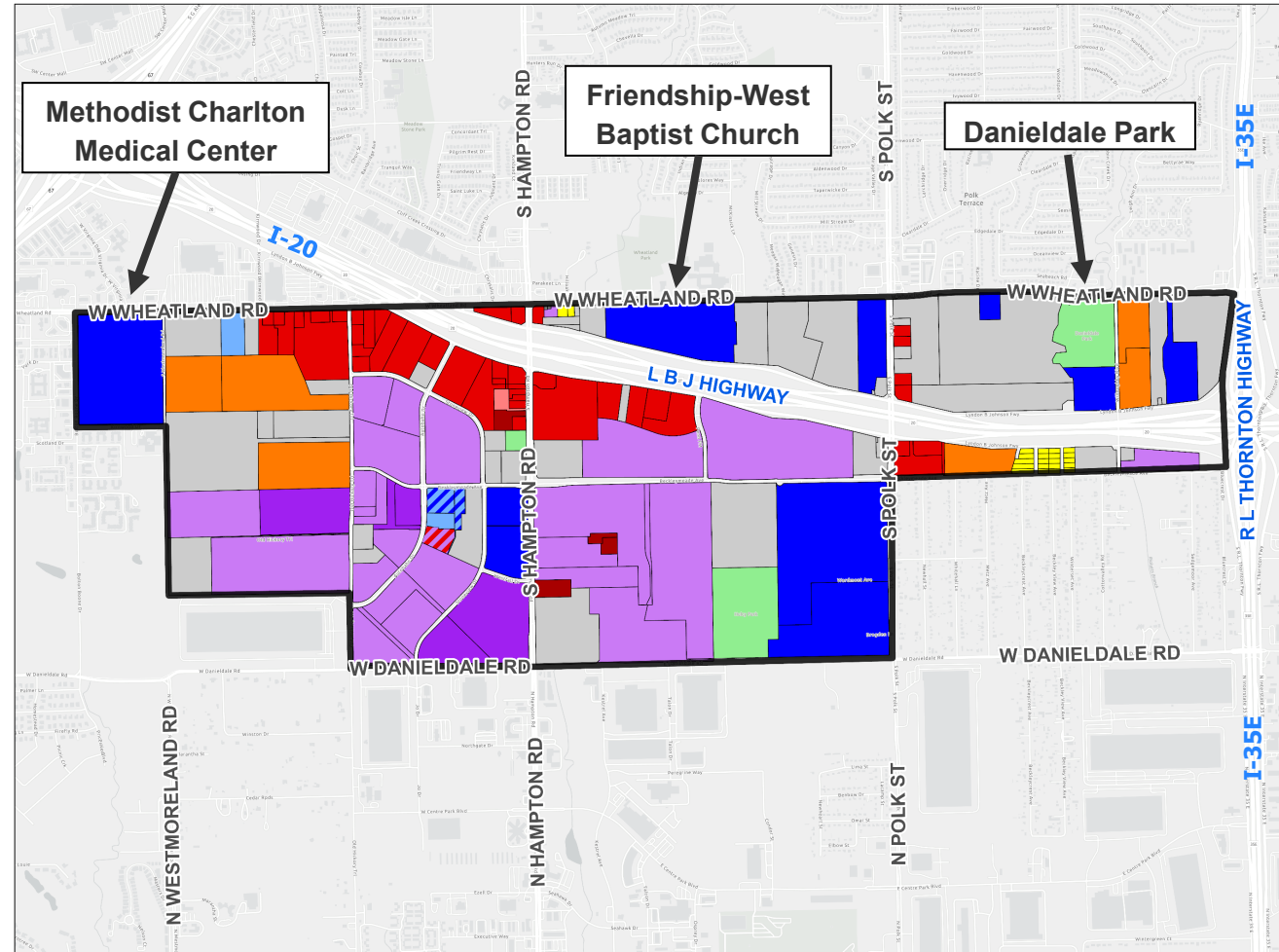
Existing Land Use / Existentes Usos de tierra

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



Current Zoning / Zonificación actual

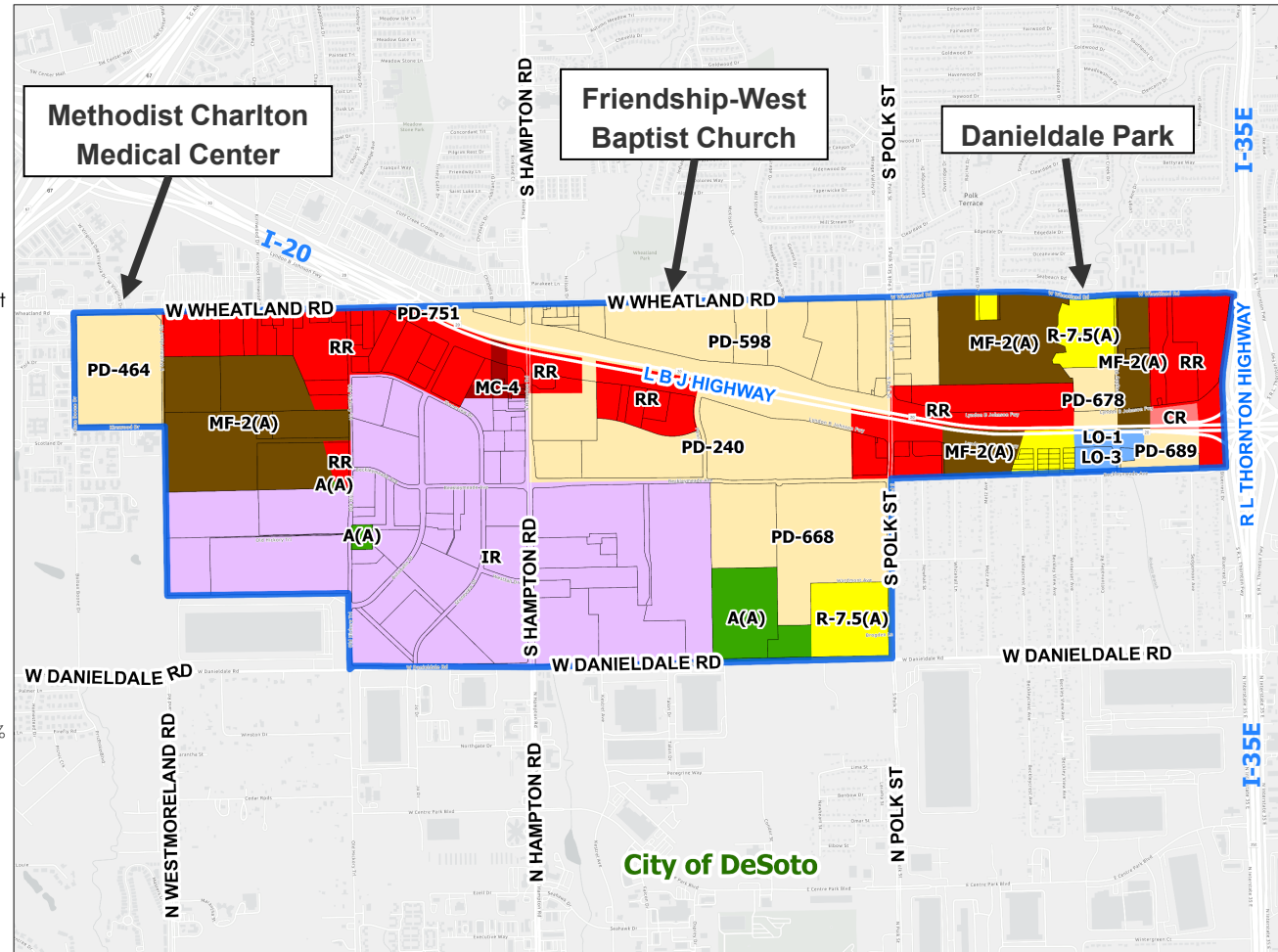
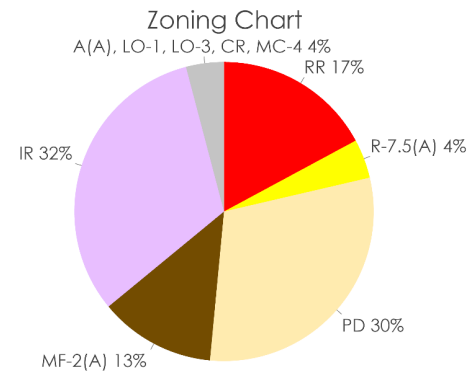
Legend

 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



Future Placetypes / Tipos de lugares a futuro

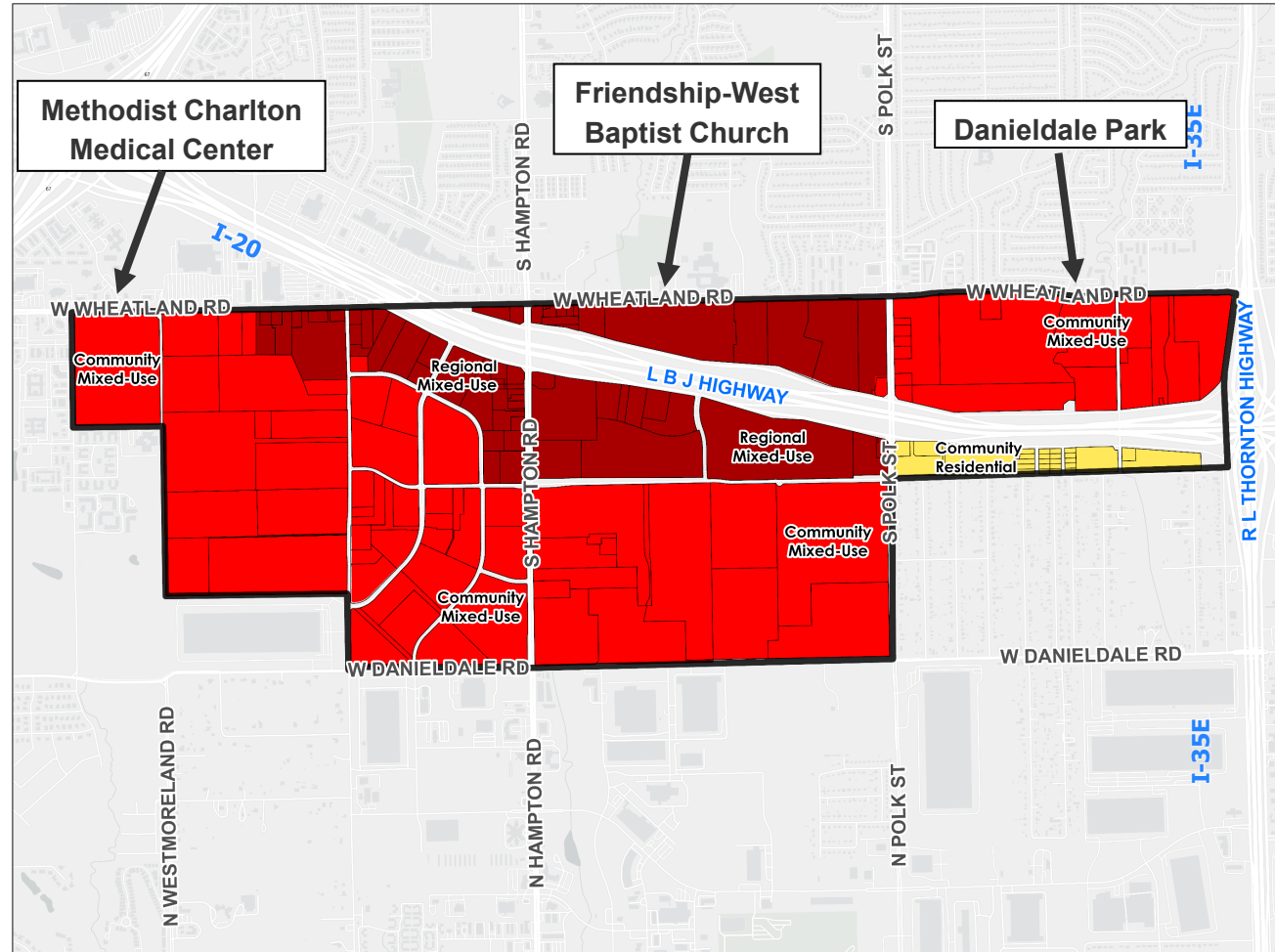
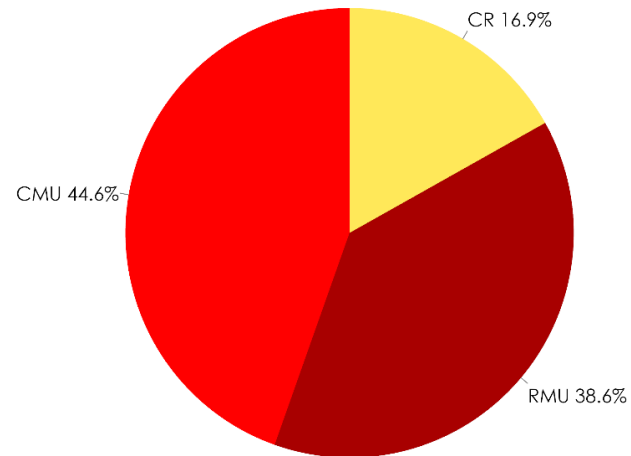
Legend

-  Wheatland Danieldale Area Boundary
-  Tax Parcels

Future Placetypes

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

Future Placetypes



Zoning & Land Use Recap / Resumen de zonificación y uso del suelo

Land Use / Uso del suelo

- Built Environment / Entorno construido
 - Activities / Actividad
 - Top Land Uses / Principales usos del suelo
1. A third of the area is Industrial. / Un tercio de la zona es industrial.
 2. Followed by Institutional and Community Services Uses and Retail Uses. / Seguidos por usos de servicios institucionales y comunitarios, y usos comerciales minoristas.
 3. A quarter of the area is vacant/undeveloped lots. / Una cuarta parte de la zona está compuesta por terrenos baldíos o sin urbanizar.



Zoning / Zonificación

- Authorized Hearing Project determines appropriate zoning / El Proyecto de Audiencia Autorizada determina la zonificación adecuada.
- Development and use regulations / Normativa de desarrollo y uso
- Determines Land Uses / Determina los usos del suelo



Future Placetypes / Tipos de lugar futuros

- Created through Comprehensive Plan / Creado mediante el Plan Integral
- A vision for the future. / Una visión para el futuro.
- Determines Zoning Districts / Determina los distritos de zonificación

Zoning Evaluation / Evaluación de zonificación

- Implement Forward Dallas 2.0 Comprehensive Land Use Plan / Implementar el Plan Integral de Uso del Suelo - Forward Dallas 2.0
 - Consistency between Future Placetypes and zoning. / Consistencia entre los tipos de lugar futuros y la zonificación.
 - Address land use incompatibilities (safety, environmental & health concerns). / Abordar las incompatibilidades en el uso del suelo (preocupaciones relacionadas con la seguridad, el medio ambiente y la salud).
- **Support Community Goals / Apoyar los objetivos de la comunidad**
 - Economic opportunities, support local businesses. / Oportunidades económicas, apoyo a las empresas locales.
 - Support community institutions and increase housing options. / Apoyar a las instituciones comunitarias y aumentar las opciones de vivienda.
 - Propose zoning changes to support future land use. / Proponer cambios de zonificación para respaldar el uso futuro del suelo.



What We've Observed / Lo que hemos observado

- **Industrial Park / Parque industrial**

- Many industrial uses, warehousing, distribution centers. / Múltiples usos industriales, almacenamiento y centros de distribución.
- High truck traffic. / Alto tráfico de camiones.
- Truck parking. / Estacionamiento para camiones.

- **Schools / Escuelas**

- Schools located near industrial uses. / Escuelas situadas cerca de zonas de uso industrial.
- School pick-up queue. / Fila para recoger a los alumnos en la escuela.

- **Concerns / Preocupaciones**

- Traffic Safety / Seguridad vial
- Health & Air Quality Concern / Preocupación por la salud y la calidad del aire
- Incompatible Hours of Operations / Horarios de funcionamiento incompatibles



Commercial Uses / Usos comerciales

- **Community Retail / Comercio local**
 - Strip Malls / Comercio minorista local
 - Personal Services / Servicios personales
 - Restaurants / Restaurantes
- **Regional Retail / Comercio Regional**
 - Big Box Stores / tiendas de gran superficie
- **Economic Opportunities / Oportunidades económicas**
 - Support local businesses / Apoya a los negocios locales
 - Mixed Use Developments / Desarrollos de uso mixto



Types of Housing / Tipos de vivienda

Single Family / Unifamiliar



Townhomes / Casas Adosadas



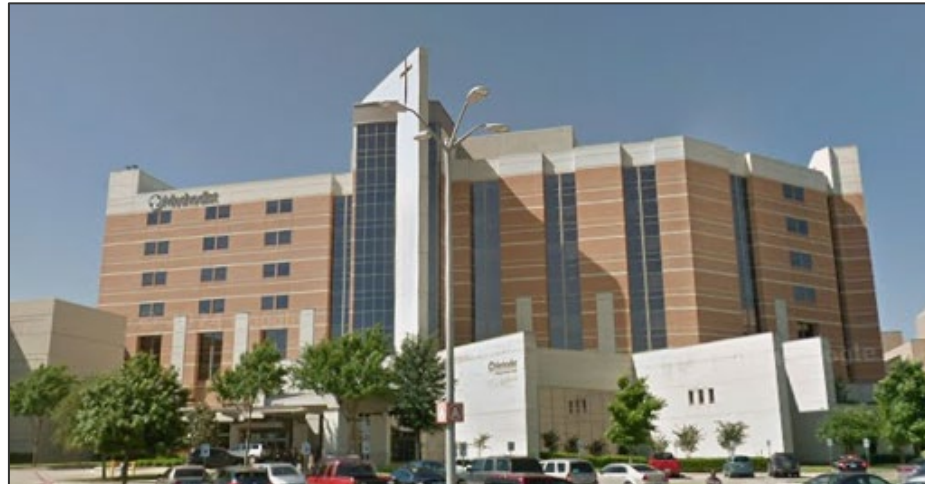
Multi-Family / Multifamiliar



Opportunities / Oportunidades

Major Anchor Institutions / Principales instituciones ancla

- Methodist Charlton Medical Center / Centro Médico Methodist Charlton
- Daniieldale Park / Parque Daniieldale
- Churches / Iglesias
- Schools / Escuelas



Next Meeting Discussion Topics / Temas de discusión para la próxima reunión

- **Overview of Zoning Concepts / Descripción general de los conceptos de zonificación**
 - Zoning is regulatory tool cities use to decide how land can be used or developed. *La zonificación es una herramienta regulatoria que utilizan las ciudades para decidir cómo se puede utilizar o desarrollar la tierra.*
- **Land Use Issues / Cuestiones de uso del suelo**
 - The city wants to improve this area, support new development, and make sure land use aligns with community needs. *La ciudad quiere mejorar esta área, apoyar nuevos desarrollos y asegurarse de que el uso del suelo se alinee con las necesidades de la comunidad.*
- **Implications of Zoning Changes / Implicaciones de los cambios de zonificación**
 - It may bring new businesses, housing options, and improvements to local services and infrastructure. *Podría traer un evos negocios, opciones de vivienda y mejoras a los servicios e infraestructura locales.*
 - Address land use and zoning challenges to improve quality of life. *Abordar los desafíos del uso de la tierra y la zonificación para mejorar la calidad de vida.*
- **Other Community Concerns / Otras preocupaciones de la comunidad**

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

Closing Remarks / Comentarios finales

- Next Step / [Siguierte paso](#)
 - Second Community Meeting to Review Zoning Concepts TBD / [Segunda reunión comuniaria para revisar conceptos de zonificación por determinar](#)
- 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