



Duy Nguyen, AICP

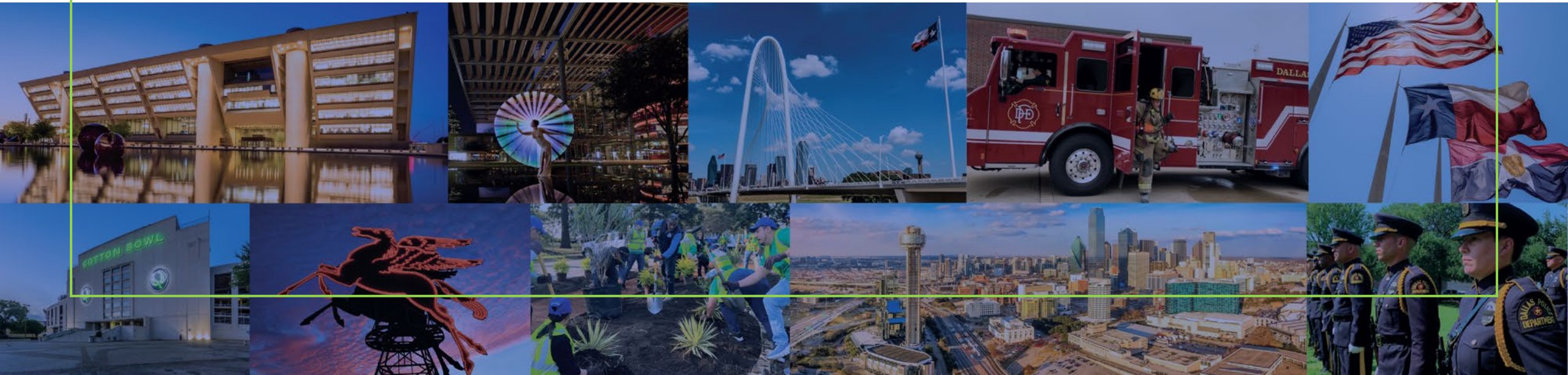
Senior Planner

Planning & Development Department
City of Dallas

Wheatland - Daniieldale Authorized Hearing / Wheatland - Daniieldale Audiencia Autorizada

**Z-26-000119 (Second Community Meeting) / Z-26-000119
(Segunda Reunión Comunitaria)**

August 4th, 2026 / 4 de agosto de 2026



Presentation Overview / **Resumen de la presentación**

- Rules of Engagement / **Reglas de enfrentamiento**
- Authorized Hearing Process / **Proceso de audiencia autorizado**
- Background / **Antecedentes**
- Recap from Last Meeting / **Resumen de la última reunión**
- Comprehensive Plan – Forward Dallas 2.0 / **Plan integral – Forward Dallas 2.0**
- Zoning & Land Use Evaluation / **Evaluación de zonificación y uso del suelo**
- Nonconforming Rights / **Derechos de uso no conforme**
- Mapping Activity / **Actividad de mapeo**
- Q & A / **Preguntas y respuestas – Discusión**

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.

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: 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.*



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.



Recap - What We Heard / Resumen: Lo que escuchamos

Themes / Temas

- Quality of Life / Calidad de vida
- Community Identity / Identidad comunitaria

Community Needs / Necesidades de la comunidad

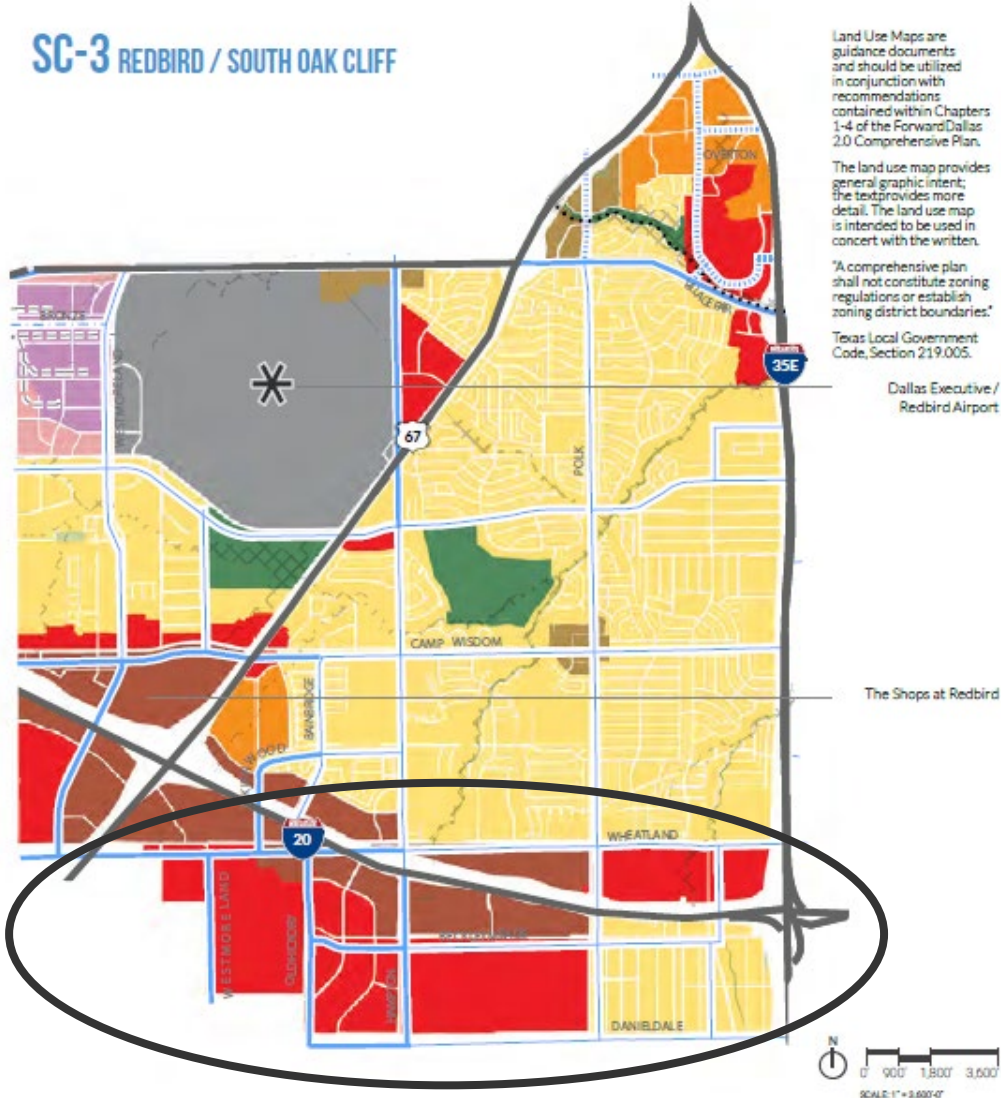
- Amenities / Comodidades
- Services / Servicios
- Dine-in Restaurants / Restaurantes con servicio en el local
- Grocery Store / Supermercado
- Open Space / Áreas abiertas
- Trails / Senderos
- Entertainment District / Distrito de entretenimiento

Community Challenges / Retos comunitarios

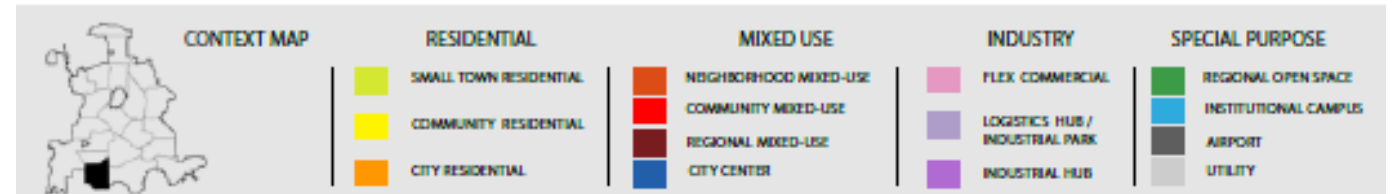
- Limit Industrial Uses, Gas Stations, Drive-through Restaurants, Dollar Stores / Limitar los usos industriales, las estaciones de servicio, los restaurantes con servicio en auto y las tiendas de descuento
- Vacancy / Vacancia
- Food Desert / Desierto alimentario
- Truck Traffic / Tráfico de camiones
- Potholes / Baches
- Street Infrastructure / Infraestructura vial

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

SC-3 REDBIRD / SOUTH OAK CLIFF



- 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.**



Future Placetypes / Tipos de lugares a futuro

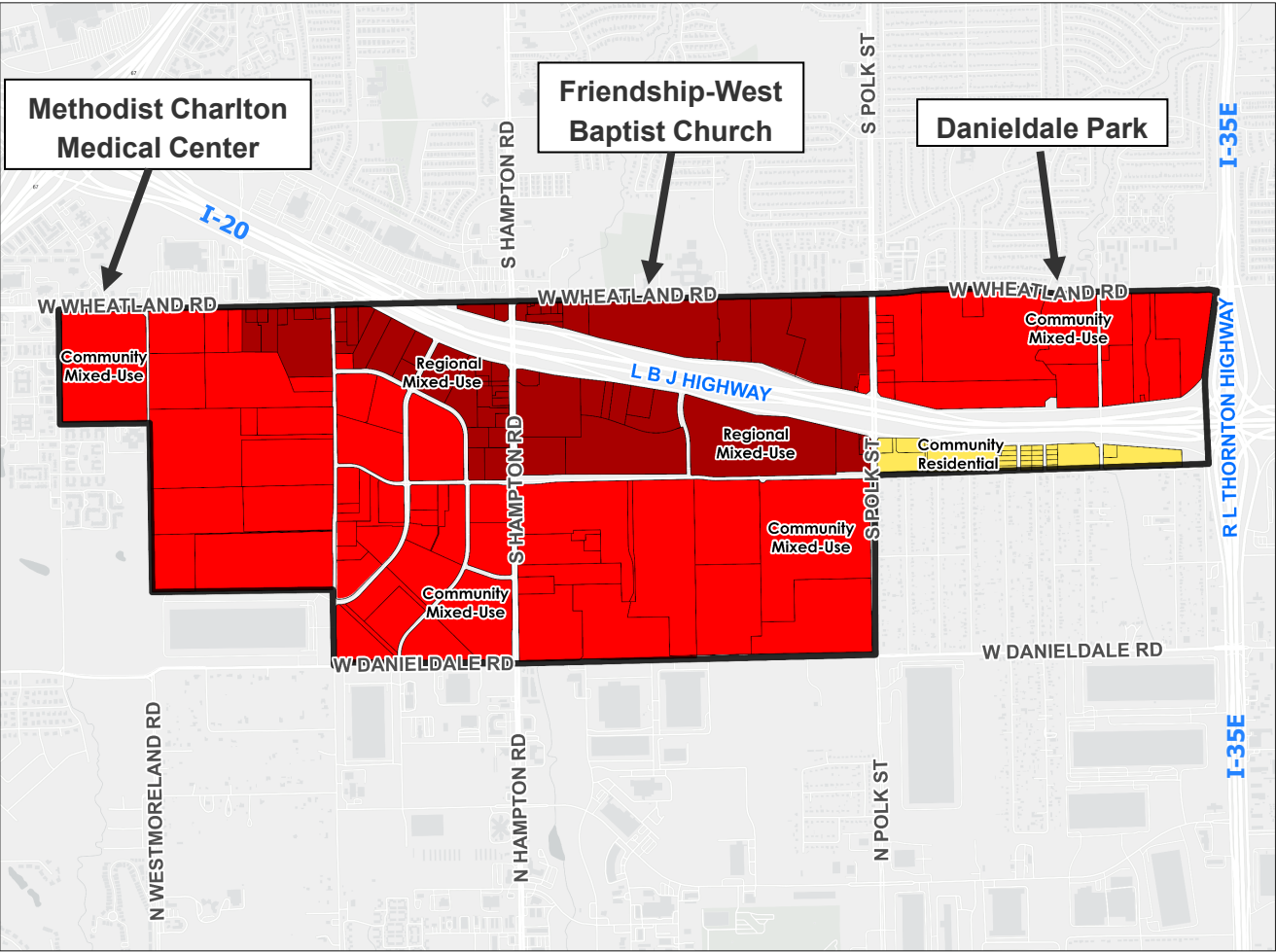
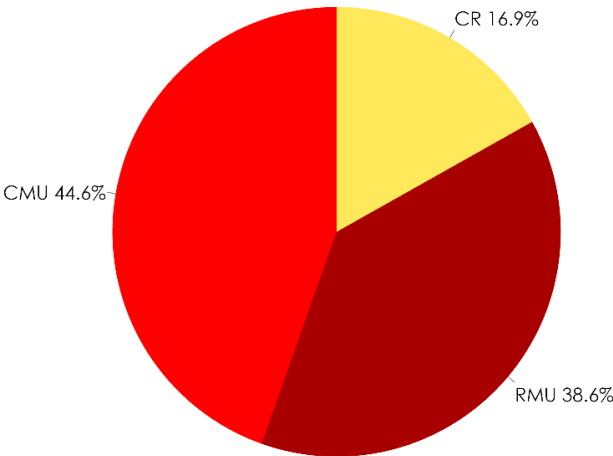
Legend

- Wheatland Danieldale Area Boundary
- Tax Parcels

Future Placetypes

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

Future Placetypes



Current Zoning / Zonificación actual

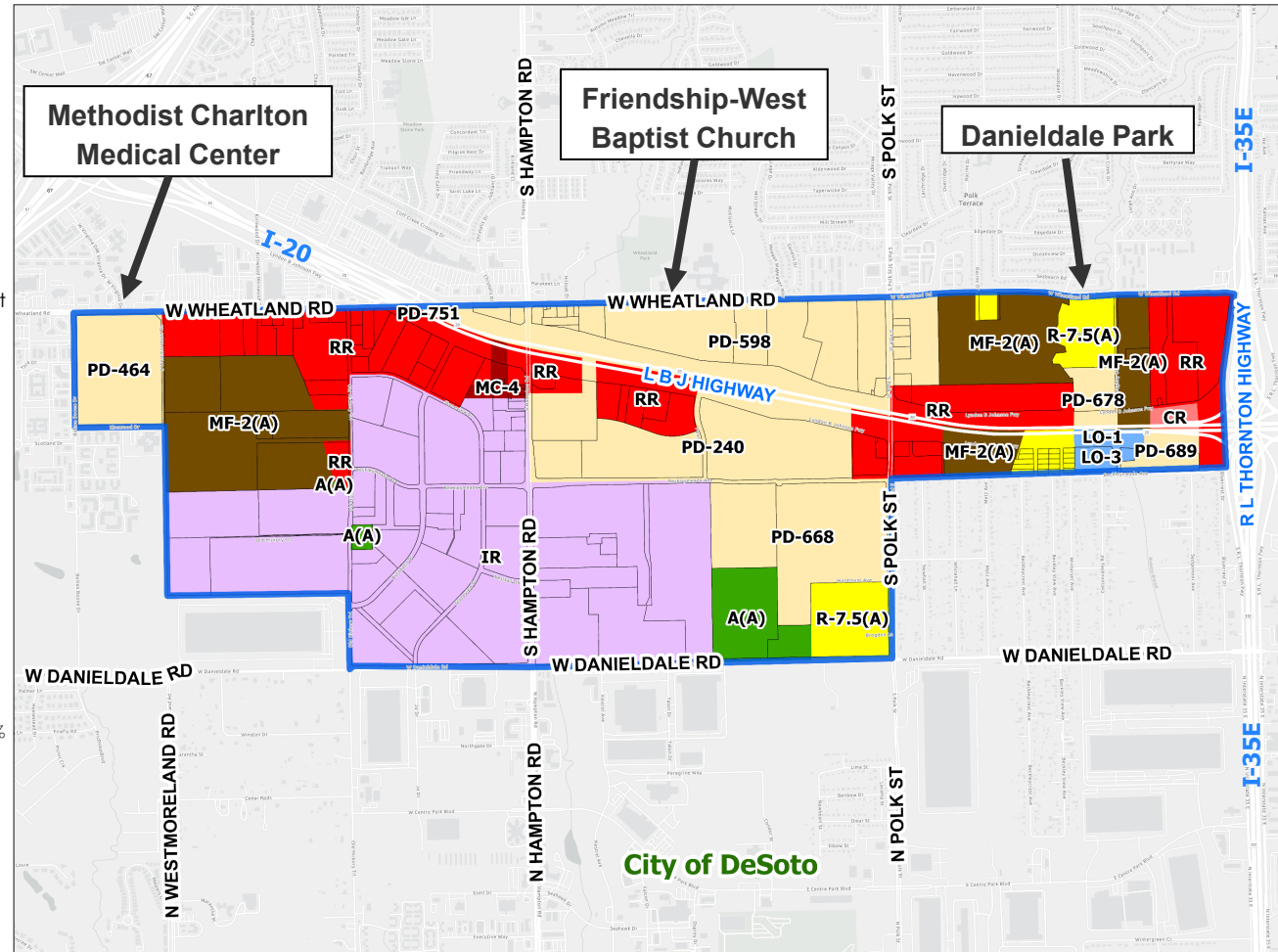
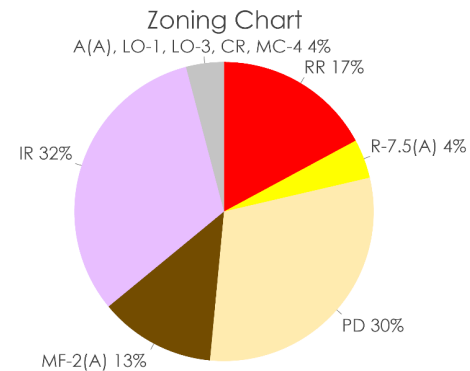
Legend

 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



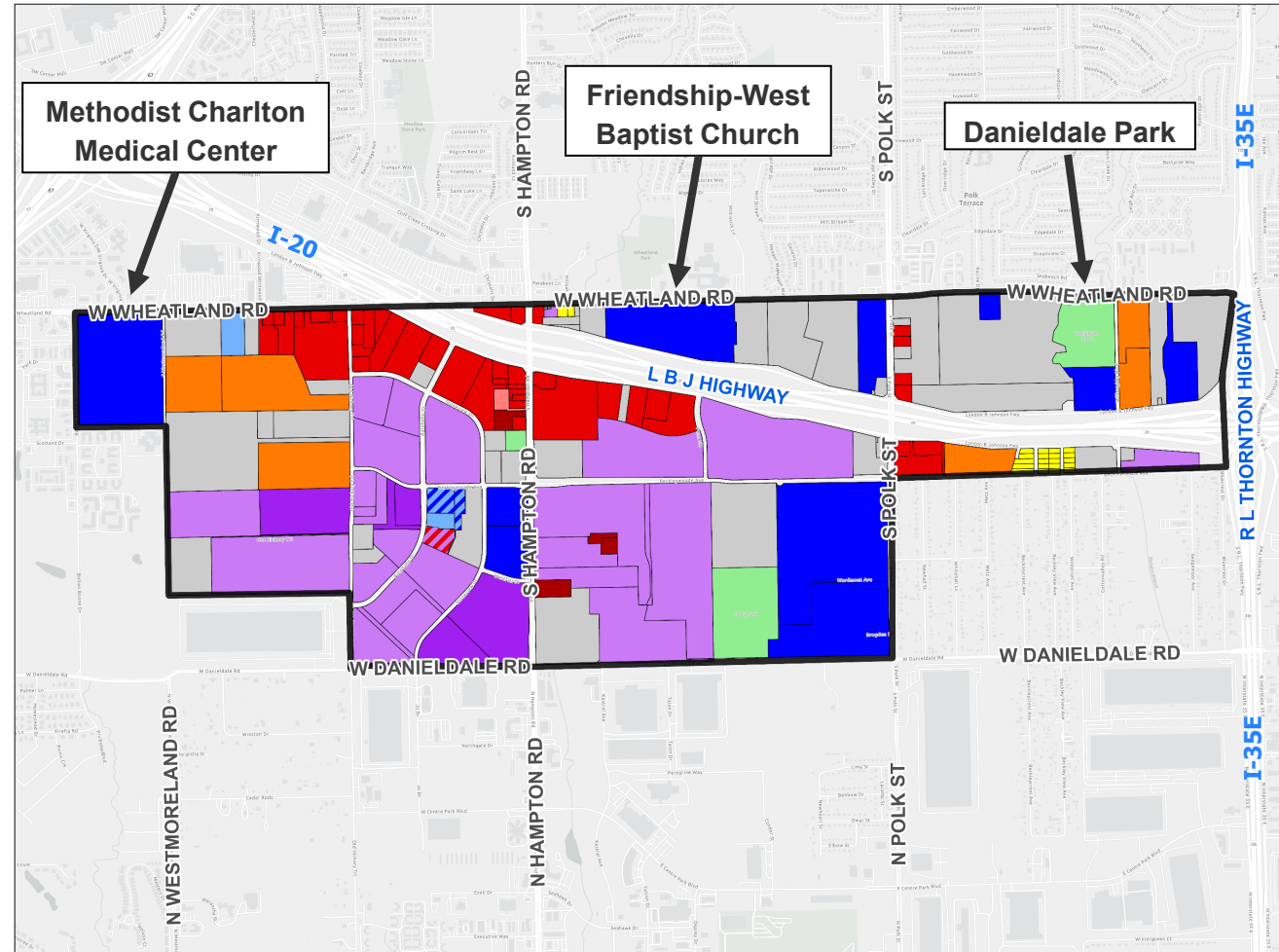
Existing Land Use / Existentes Usos de tierra

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



Zoning & Land Use Recap / Resumen de zonificación y uso 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.**



Zoning / Zonificación

- Authorized Hearing Project determines appropriate zoning / El Proyecto de Audiencia Autorizada determina la zonificación adecuada.
- **Implements the Comprehensive Plan / Implementa el Plan Integral**
- Development and use regulations / Normativa de desarrollo y uso



Land Use / Uso del suelo

- Built Environment / Entorno construido
- Activities / Actividad

Nonconforming Rights / Derechos de uso no conforme

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.

Mapping Activity / Actividad de mapeo

- **Map Your Zoning!** The map in front of you shows the **Future Placetypes** and **Current Zoning** for the Wheatland–Danielsdale Authorized Hearing. Your job is to help identify appropriate zoning changes for the area by placing flags onto the maps! / **¡Mapee su zonificación!** El mapa frente a usted muestra los **Tipos de Lugar Futuros y la Zonificación Actual** para la Audiencia Autorizada de Wheatland–Danielsdale. Su tarea es ayudar a identificar cambios de zonificación apropiados para el área colocando banderas en los mapas.
- **Colored Flags:** You have colored flags and each one represents a zoning group. Information for each zoning group can be found below. Use these flags to mark where you think zoning should change and what zoning you would like to see. / **Banderas de colores:** Tiene banderas de diferentes colores y cada una representa un grupo de zonificación. La información de cada grupo de zonificación se encuentra a continuación. Use estas banderas para marcar dónde considera que debería cambiar la zonificación y qué tipo de zonificación le gustaría ver.
- **Visual Preference:** Zoning can result in a variety of land uses. This handout includes pictures that show different types of development for each zoning category. **Each picture has a number.** To share your preference, just write the picture's number on the map next to your flag. This will show which types of development you'd like to see in that area. / **Preferencia visual:** La zonificación puede resultar en una variedad de usos del suelo. Este folleto incluye imágenes que muestran diferentes tipos de desarrollo para cada categoría de zonificación. **Cada imagen tiene un número.** Para compartir su preferencia, simplemente escriba el número de la imagen en el mapa junto a su bandera. Esto mostrará qué tipos de desarrollo le gustaría ver en esa área.

Mapping Activity / Actividad de mapeo



Single Family Residential

Single-family housing types such as single family detached homes, duplexes, and townhomes. (Example: Single Family detached (R) districts, D(A), THA)



Multi-Family Residential

Multifamily developments such as apartments and multiplexes. (Example: MF-1 to MF-4, CH)



General Commercial & Mixed Use

A Mixture of Commercial, Office, and Residential uses. Low to medium density and intensity. (Example: CR, GR, MU-1)



Regional Commercial & Mixed Use

A Mixture of Commercial, Office, and Residential uses. Medium to high density and intensity. (Example: CR, GR, MU-2 to MU-3)



Light Industrial

Warehousing, storage, distribution centers, and light manufacturing. (Example: CS, LI, IR)



Zoning Update Needed

This zoning needs to change, but I'm not sure what it should change to. It's fine but needs additional regulations.



Residencial unifamiliar

Tipos de vivienda unifamiliar, tales como viviendas unifamiliares aisladas, dúplex y casas adosadas. (Ejemplo: distritos de vivienda unifamiliar aislada (R), D(A), THA)



Residencial multifamiliar

Desarrollos multifamiliares, tales como apartamentos y complejos multifamiliares. (Ejemplo: MF-1 a MF-4, CH)



Comercial general y de uso mixto

Una mezcla de usos comerciales, de oficinas y residenciales. Densidad e intensidad de baja a media. (Ejemplo: CR, GR, MU-1)



Comercial y de uso mixto a nivel regional

Una mezcla de usos comerciales, de oficinas y residenciales. Densidad e intensidad de medias a altas. (Ejemplo: CR, GR, MU-2 a MU-3)



Industria ligera

Almacenaje, depósito, centros de distribución y manufactura ligera. (Ejemplo: CS, LI, IR)



Se requiere una actualización de la zonificación

Esta zonificación debe cambiar, pero no estoy seguro de a qué debería cambiarse. Está bien, pero necesita regulaciones adicionales.

Single Family Residential / Residencial unifamiliar



Single-Family Detached/
Unifamiliar independiente



Duplex/Dúplex

Source: Google

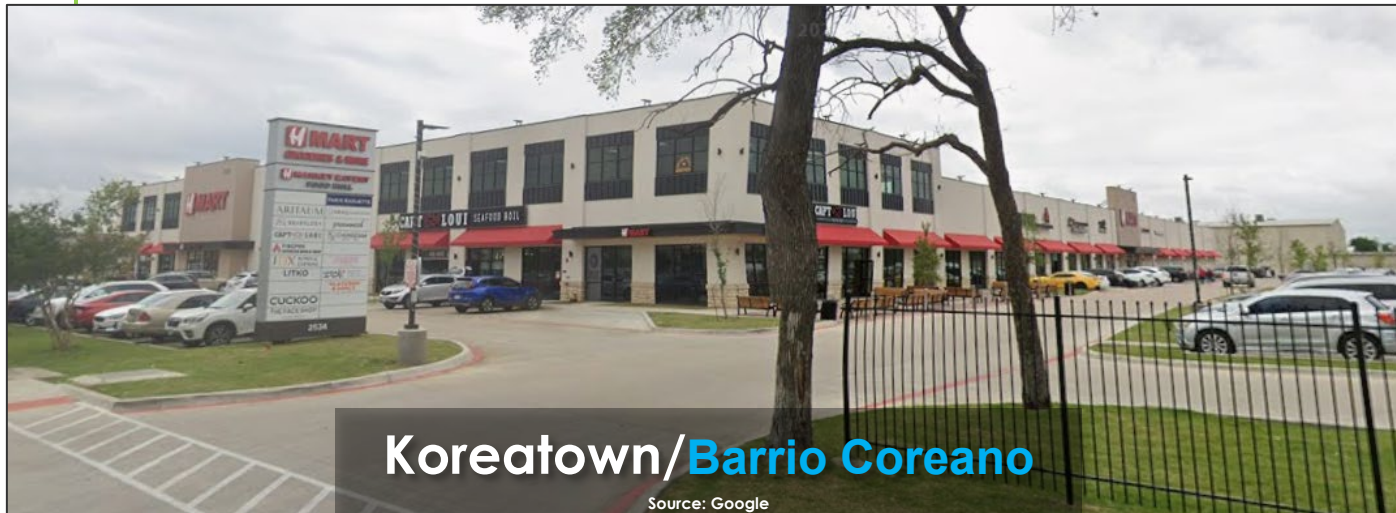


Townhouses/
Casas adosadas

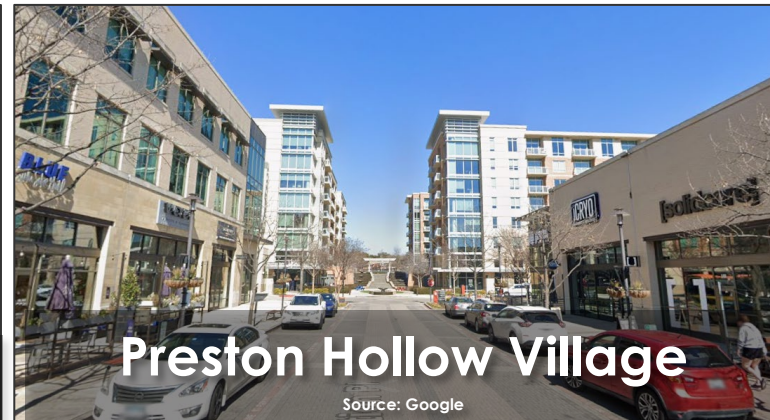
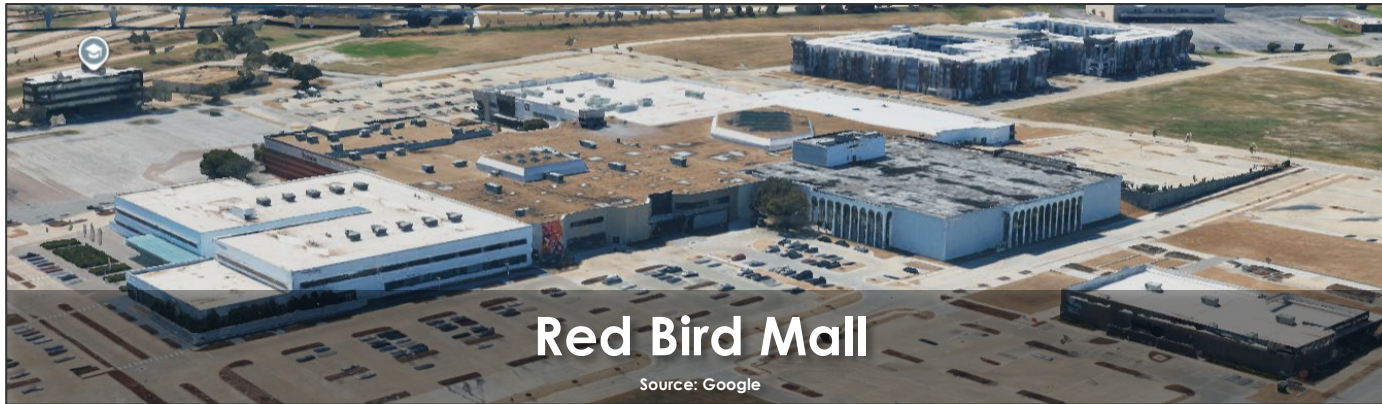
Multi-Family Residential / Residencial multifamiliar



General Commercial & Mixed Use / **Uso general comercial y mixto**



Regional Commercial & Mixed Use / Comercial y de uso mixto a nivel regional



Light Industrial / **Industria ligera**



Oficina, sala de exposición y almacén

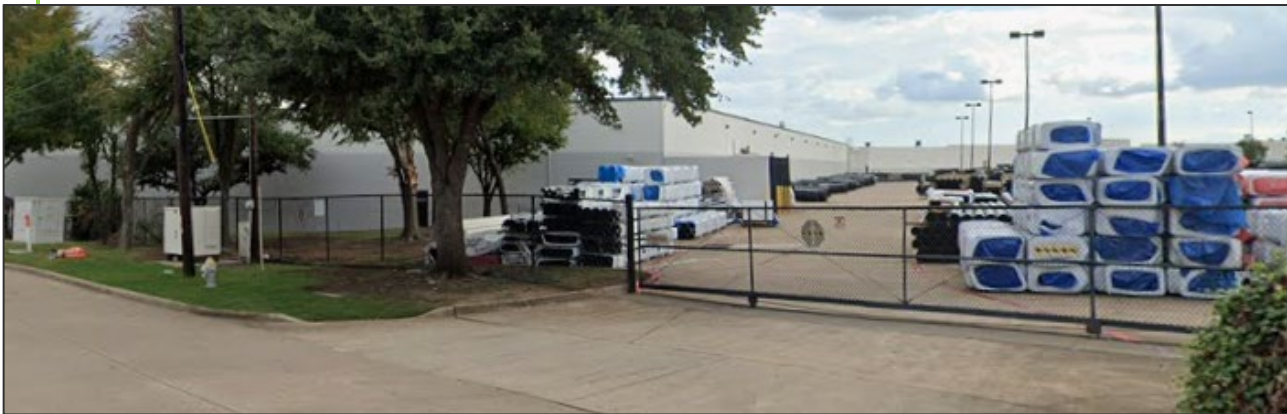


Centro de distribución

Light Industrial / Industria ligera

Light Manufacturing / Manufactura ligera

Source: Google



Q & A Discussion / Preguntas y respuestas Discusión

- Third Community Meeting to Review Zoning Recommendations TBD / Tercera reunión comunitaria para revisar las recomendaciones de zonificación (fecha por determinar)
- 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>



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



Duy Nguyen, AICP

Senior Planner
214.670.6959

Duy.nguyen1@dallas.gov