



City of Dallas

**Floral Farms
Authorized Hearing
Audiencia Autorizada de
Floral Farms**

**Community Meeting
Reunion Comunitaria**

**September 12, 2023
Septiembre 12, 2023**

Sef Okoth, AICP
Chief Planner
Planning and Urban Design Department
City of Dallas

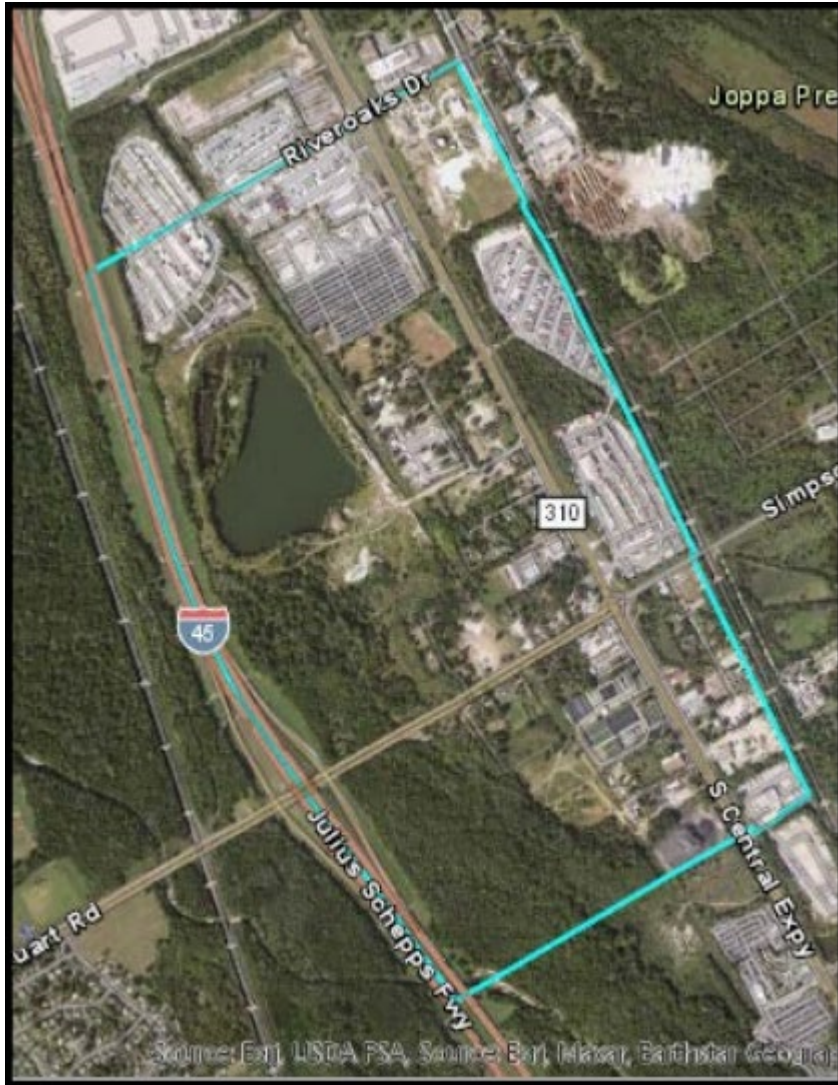
Presentation Overview/ Presentación general



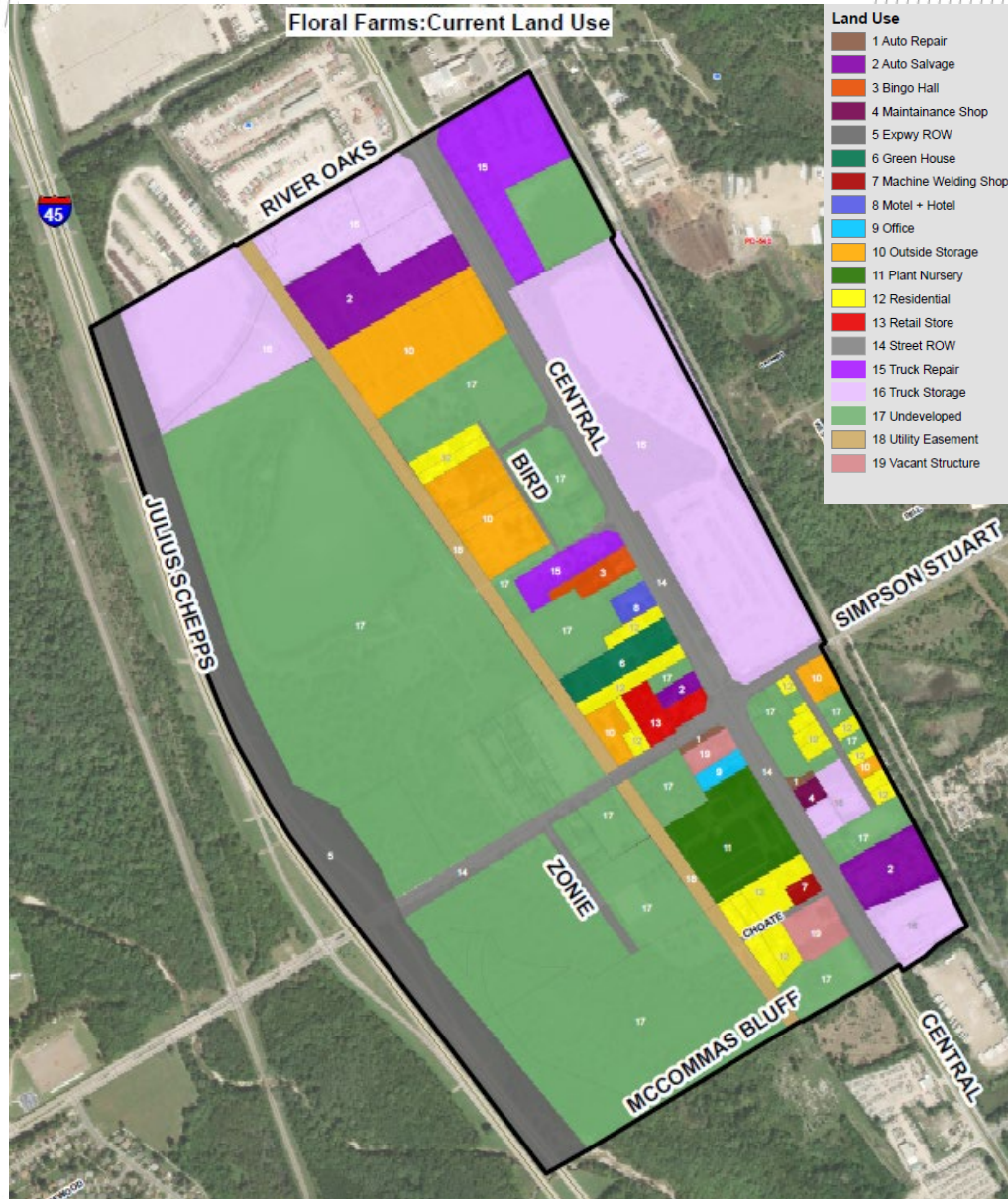
- Introduction/ **Introducción**
- Existing Conditions/ **Condiciones existentes**
- Research Findings/ **Resultados de la investigación**
- What we Heard/ **Lo que escuchamos**
- Opportunities/ **Oportunidades**
- Recommendations/ **Recomendaciones**
- Discussion (Q&A)/ **Discusión (PyR)**
- Next Step/ **Próximo paso**



Existing Conditions/Condiciones existentes

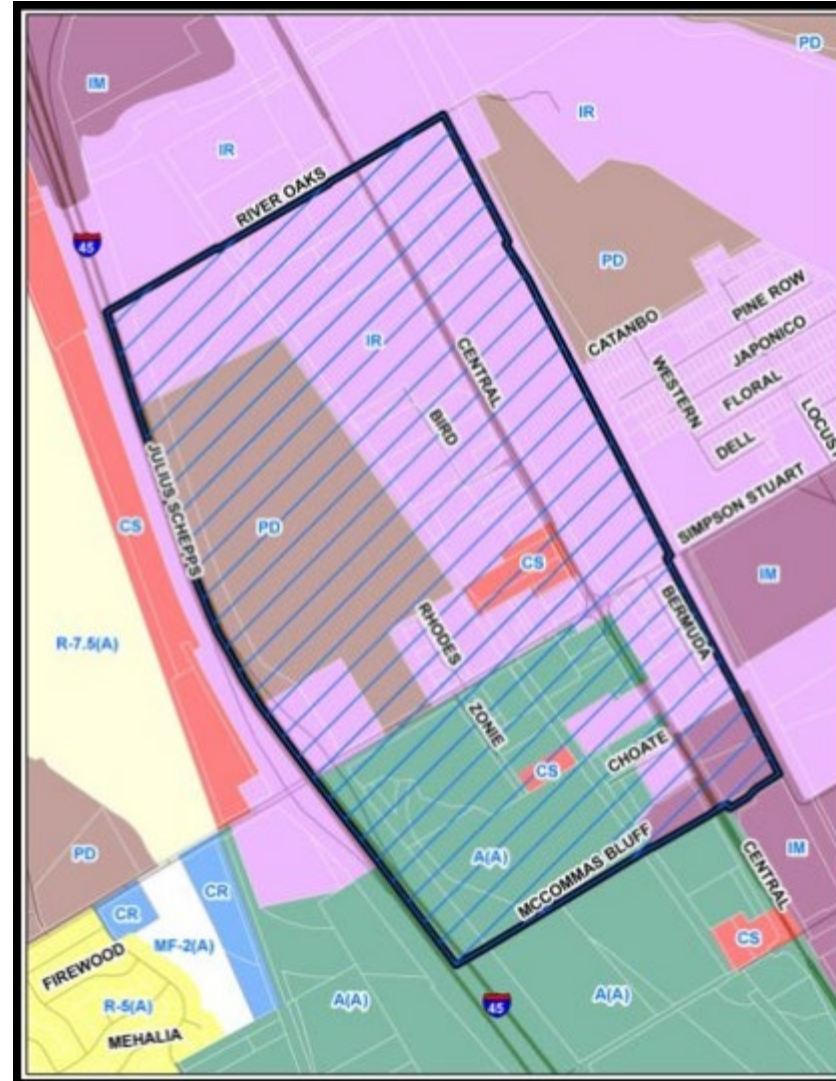
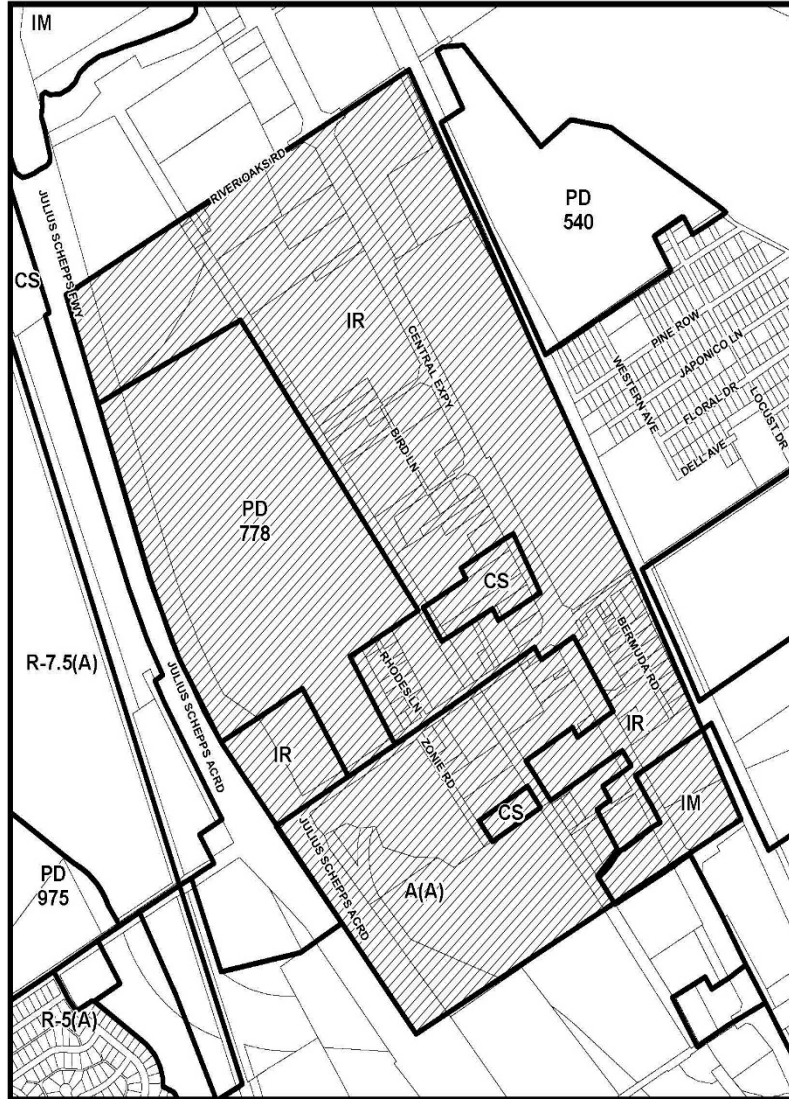


Existing Land Use/Usos de suelo existente



- Auto Repair/Storage/Reparación/almacenamiento de automóviles
- Bingo Hall/Sala de bingo
- Maintenance Shop/Taller de mantenimiento
- Machine Welding Shop/Taller de soldadura de máquinas
- Motel/Hotel/Lodging/Motel/Hotel/Alojamiento
- Office/Oficina
- Residential (Single Family)/Residencial (unifamiliar)
- Truck Repair & Storage/Reparación y almacenamiento de camiones
- Outside Storage (Equipment)/Almacenamiento exterior (equipo)
- Utility Easement/Servidumbre de servicios públicos
- Undeveloped land/Terreno no urbanizado
- Vacant Structure/Estructura vacante
- Transportation (Street R.O.W)/Transporte (Calle R.O.W)

Existing Zoning/Zonificación Existente



IR Industrial Research
IR Industria de Investigacion

IM Industrial Manufacturing
IM Industria Manufacturera

CS Commercial Services
Servicios comunitarios (CS)

A(A) Agricultural District
A(A) Distrito Agrícola

Planned Development District
No. 778
Distrito de Desarrollo Planificado
No. 778



What We Heard/Lo que escuchamos



Rezone single-family properties to provide protection for existing residences/ Rezonificar propiedades unifamiliares para brindar protección a las residencias existentes.

Expand commercial zoning to attract gas station and neighborhood-serving retail like grocery stores and restaurants / Ampliar la zonificación comercial para atraer gasolineras y comercios minoristas que sirvan a los vecindarios, como supermercados y restaurantes.

Maintain industrial zoning on properties with existing industrial development and on undeveloped land/ Mantener la zona industrial en propiedades con desarrollo industrial existente y en terrenos no desarrollados.

Explore trail opportunities for biking and walking/ Explore oportunidades de senderos para montar en bicicleta y caminar.



Research Findings/Resultados de la investigación



- Environmental pollution
- Incompatible zoning/land uses
- Code violations – unpermitted structures and/or uses
- No buffer between residential and industrial uses
- Protection of the floodplain and environmentally sensitive areas (Five Mile Creek)
- Contaminación ambiental
- Zonificación incompatible/usos nocivos
- Violaciones del Código – estructuras y/o usos sin permisos
- No área de separación entre los usos residenciales y los industriales
- Protección de la llanura aluvial y áreas ambientalmente sensibles (Five Mile Creek)



What We Heard...cont./Lo que escuchamos...cont.



Allow properties to keep existing specific use permits/ Permitir que las propiedades mantengan vigentes los permisos de uso específicos

Concern about heavy industrial uses (IM/IR)/ Preocupación por usos industriales pesados (IM/IR)

Keep dust from commercial/industrial operations from affecting residential properties/ Evitar que el polvo de las operaciones comerciales/industriales afecten las propiedades residenciales.

Do not downzone properties to an agricultural district A(A)/ No reduzca las propiedades a zonas agrícolas.

Permitting process for development in the floodplain is onerous and frustrating/ El proceso de obtención de permisos para el desarrollo en la llanura aluvial es oneroso y frustrante



Opportunities/Oportunidades



Floral Farms has many environmental attributes:
Floral Farms tiene muchos atributos ambientales:

- Plenty of undeveloped land/Bastante terreno no desarrollado.
- Five Mile Creek has ecological and cultural significance/Five Mile Creek ofrece beneficios ecológicos y de significado cultural
- Trinity greenbelt offers recreational opportunities such as trails for biking and walking/ El paisaje natural del rio Trinity ofrece oportunidades recreativas, como senderos para montar en bicicleta y caminar
- Floodplain construction requires additional permitting to prevent adverse impact to the community/ Construcción en el área aluvial requiere permisos adicionales para evitar impactos adversos en el área



Photo Credit: HSK



Trail Opportunities/Oportunidades



Trail Types

- TPL/TBG Proposed Trail
- TPL/TBG Proposed Future Study Trail
- Dallas Existing Trail
- Dallas Planned Trail (Funded)
- Dallas Proposed Trail
- Dallas Sidewalk Trail
- Difficult Crossing
- Pedestrian Bridge
- Photo locations

Future trail plan is to connect the Great Trinity Forest Trail to Five Mile Creek along Simpson Stewart Road.

El plan futuro de senderos es conectar Great Trinity Forest Trail con Five Mile Creek a lo largo de Simpson Stewart Road.



Source: Five Mile Creek Masterplan

Challenges/Desafíos



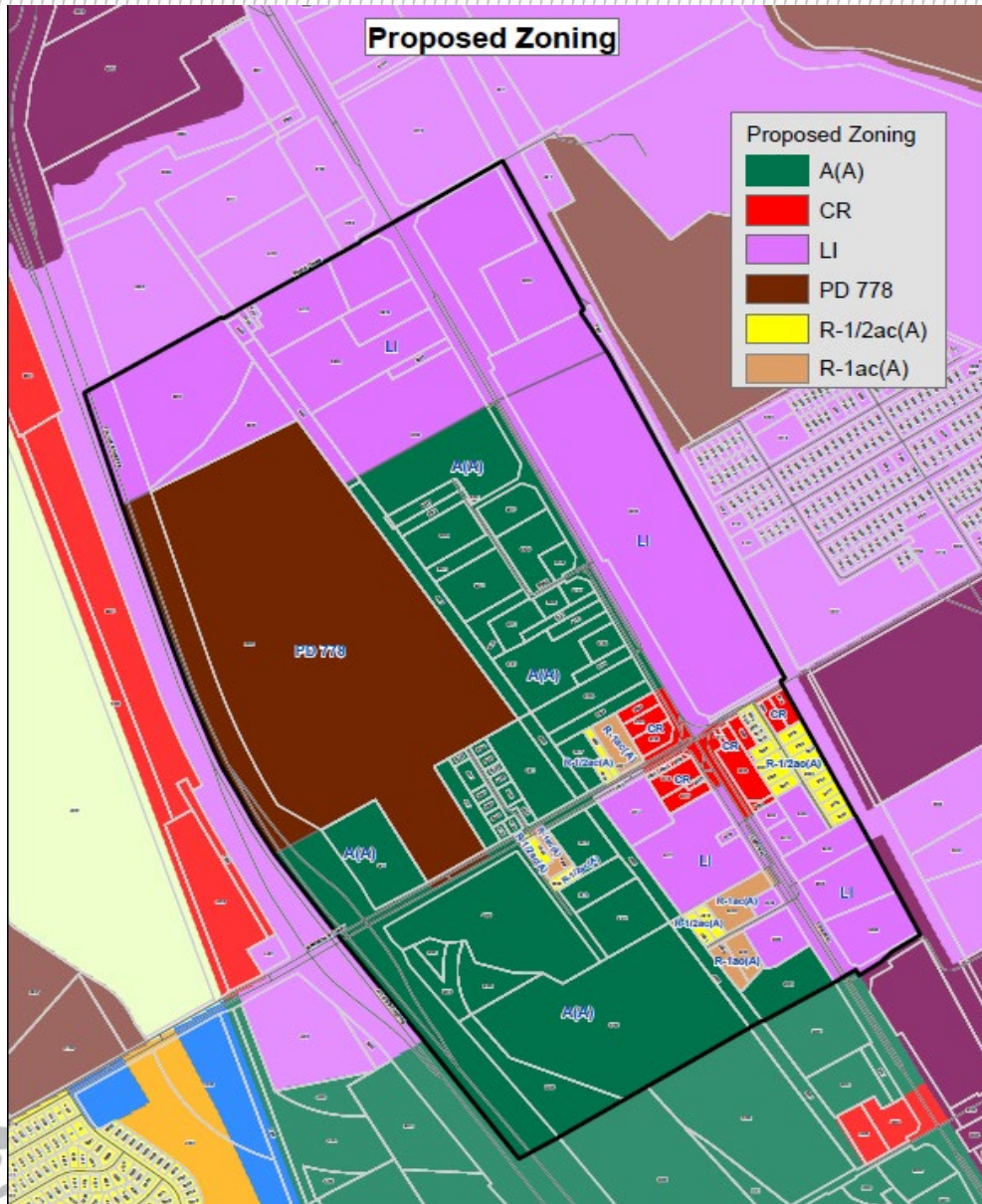
Protecting areas that are ecologically and/or culturally sensitive/ **Proteger áreas que son ecológica y/o culturalmente sensibles**

Regulating development in the floodplain/ **Regular el desarrollo en la llanura aluvial**

Excessive truck parking and outside storage /**Exceso de estacionamiento para camiones y almacenamiento exterior**



Proposed Zoning/Zonificación Propuesta



Zoning Districts/Distritos de zonificación

LI Light Industrial

LI Distrito Industrial Ligero

CR Community Retail

CR Comercio Minorista para la Comunidad

Single Family Residential Districts

Distritos Residenciales Unifamiliares

- R-1/2ac(A)
- R-1ac(A)

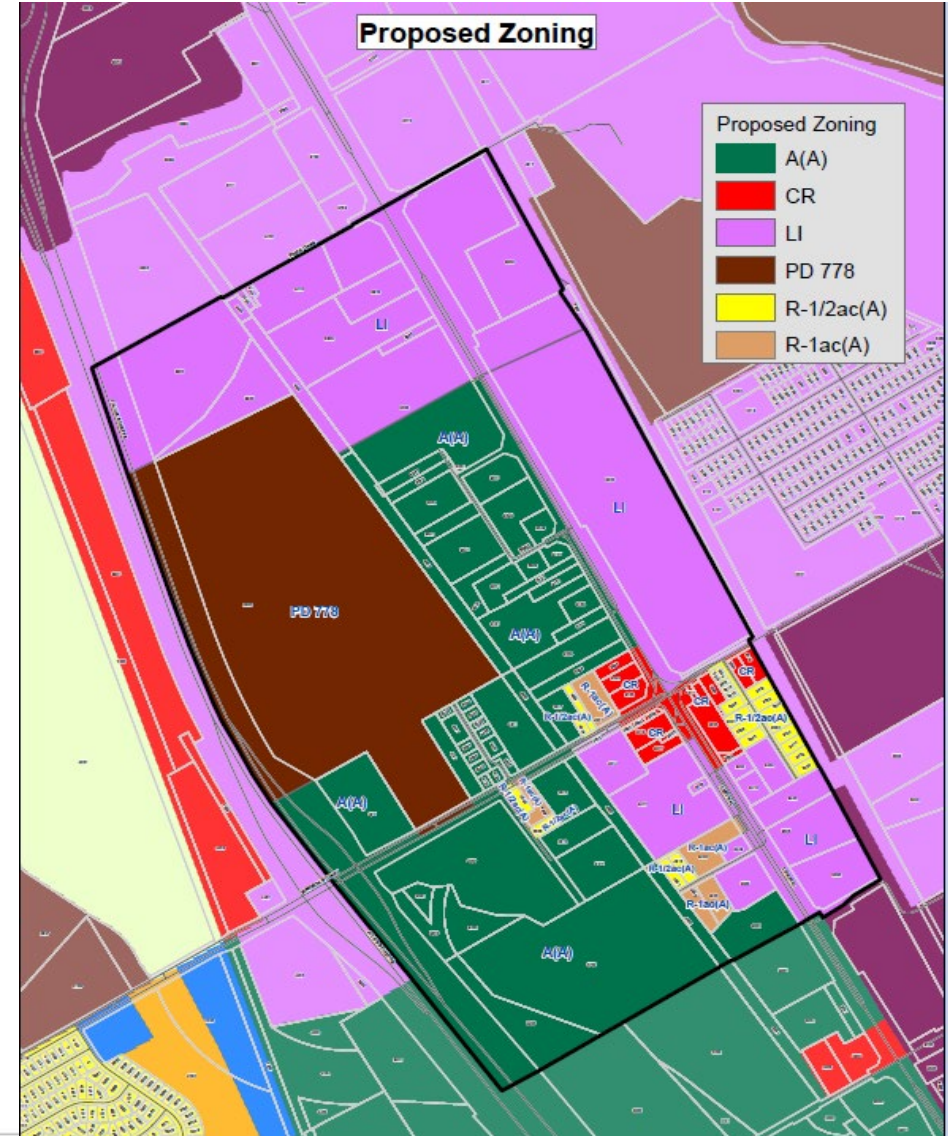
A(A) Agricultural District

A(A) Distrito Agrícola

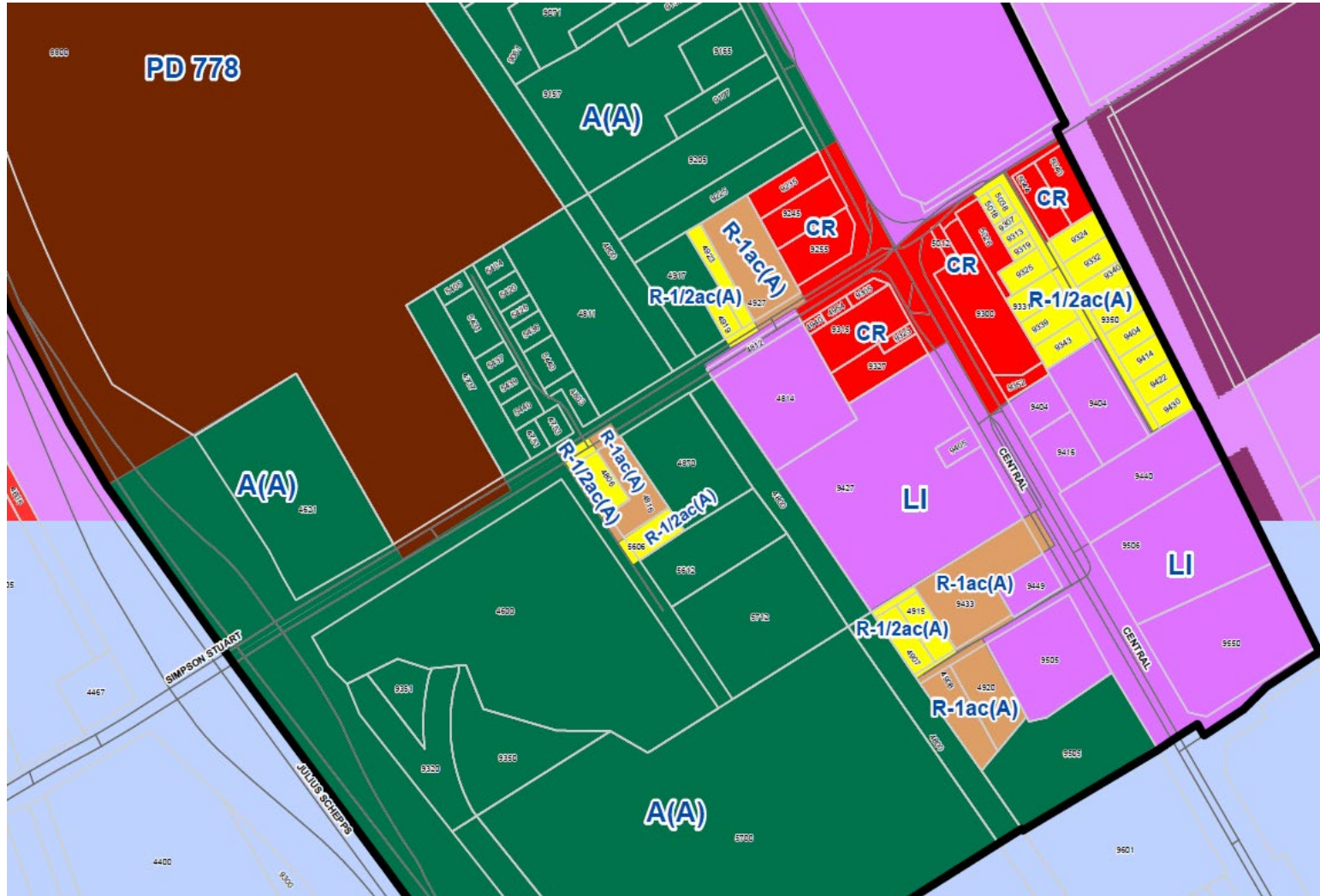
Planned Development No. 778

Distrito de Desarrollo Planificado No. 778

Zoning Change/Cambio de zonificación



Protecting Single Family Residences/ Protección de residencias unifamiliares



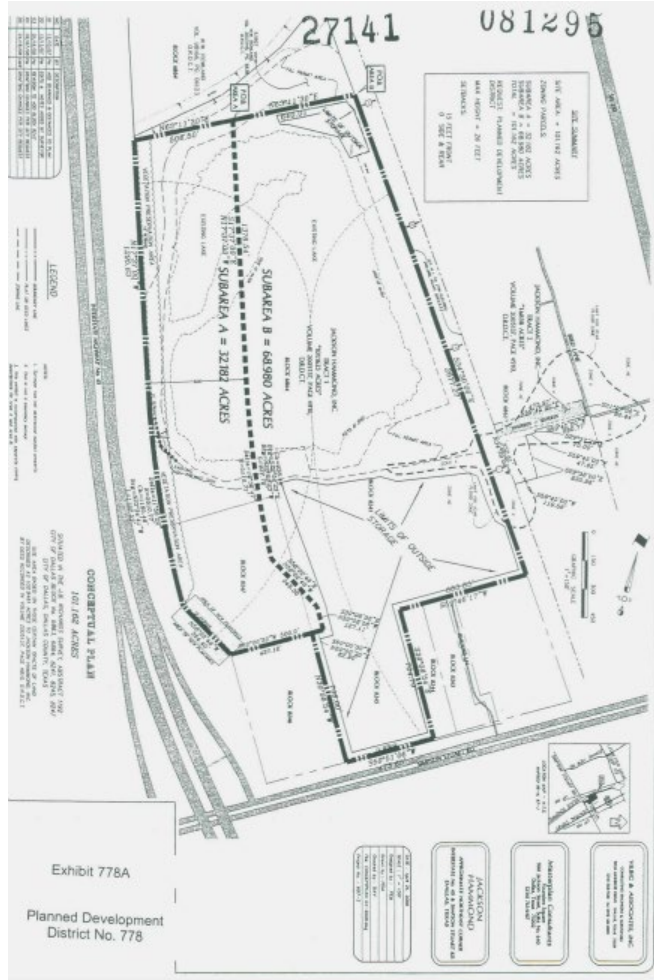
Residential Zoning
Distritos Residenciales Unifamiliares

- R-1/2ac(A)
- R-1ac(A)

Rural area living/Estilo de vida rural



Planned Development District No. 778)/ Distrito de Desarrollo Planificado No. 778



Some proposed changes include, but are not limited to:/ Algunos de los cambios propuestos incluyen, pero no estan limitados a:

- Require an SUP for temporary concrete or asphalt batch plants. Requerir un Permiso de Uso Especifica para plantas temporales para mezclar cemento o asfalto.
- Require residential adjacency review (RAR) for certain uses to ensure compatibility/ Requerir revisión de adyacencia residencial (RAR) para ciertos usos para garantizar la compatibilidad.





Q & A
P y R

Next Step / **Próximo paso**

