City of Dallas

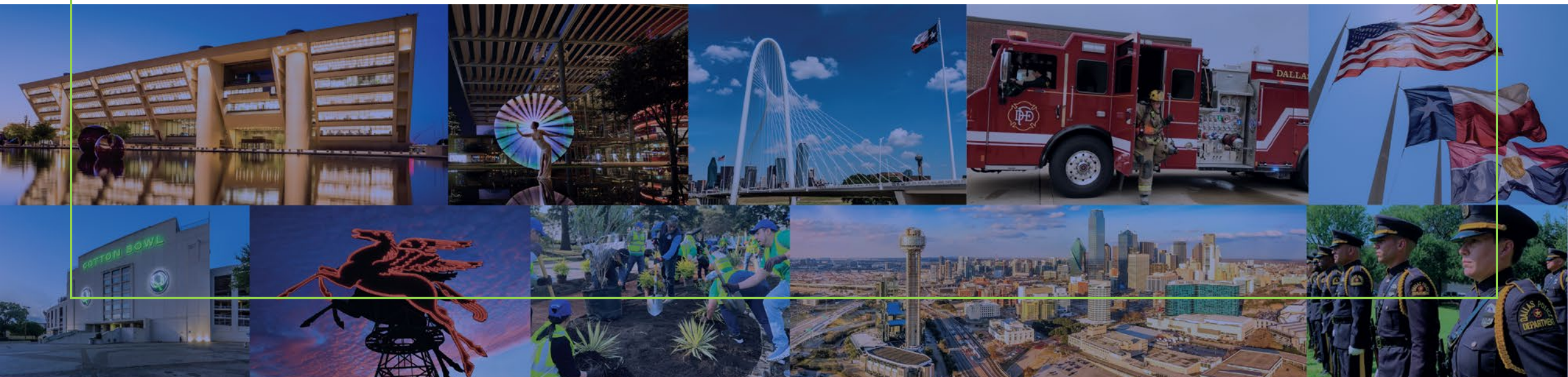
SERVICE FIRST, NOW!

Jalyn Porchay, AICP
Senior Planner
Planning & Development Department
City of Dallas

Joppa
Authorized Hearing

Z-26-000121

June 22, 2026



Agenda / Orden del día

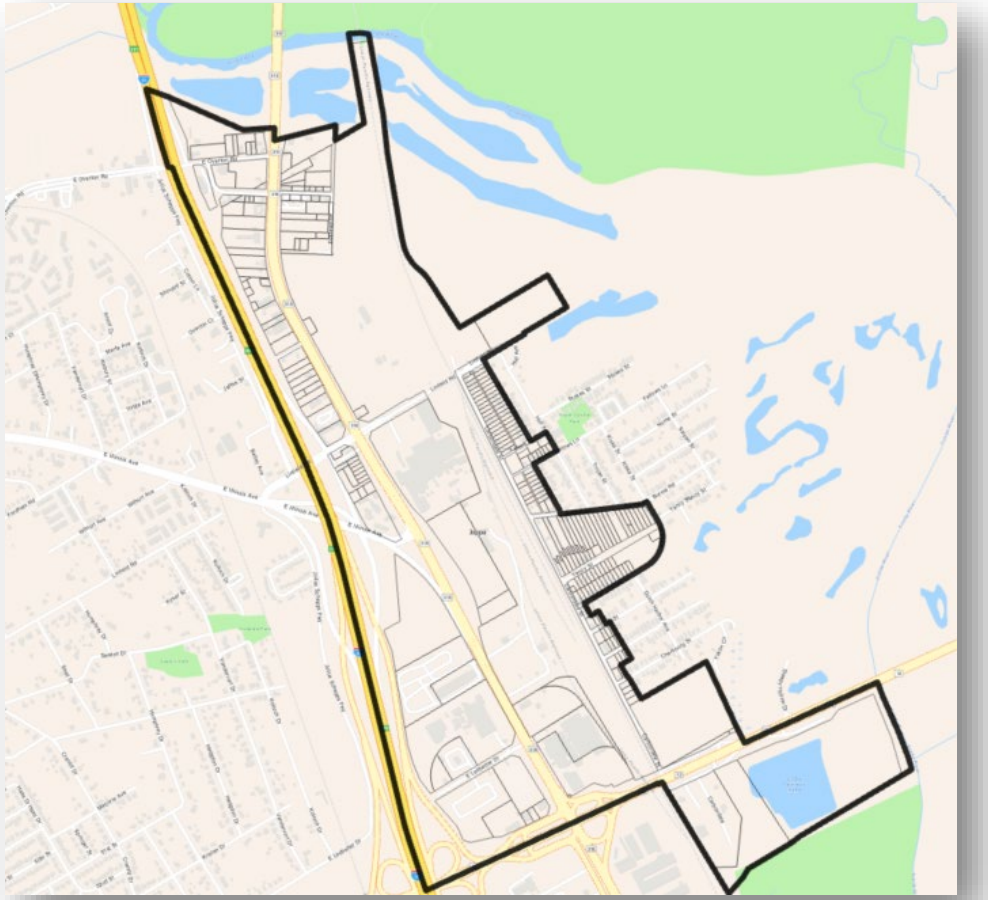
- Introduction - Rules of Engagement / Introducción - Reglas de Enfrentamiento
- Study Area / Área de Estudio
  - Background / Fondo
  - Existing Conditions / Condiciones existentes
- Authorized Hearing Process Overview / Descripción general de la Audiencia Autorizada
- Community Engagement Importance / Importancia de la participación comunitaria
- Community Concerns / Preocupaciones de la comunidad
- Q & A – Discussion / Preguntas y Respuestas - Discusión
- Next Steps / Próximos pasos
- Closing Remarks / Comentarios Finales

Rules of Engagement / Reglas de Compromiso

Thank you for joining us today! Your presence here demonstrates your commitment to shaping your 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:**
  Avoiding interruptions and side conversations. Evitar interrupciones y conversaciones paralelas.
- **Listen Actively / Escuche activamente:**
  Give your full attention to those speaking; 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 / Minette positiva y colaborativa :**
  We're working together to navigate changes and create a better future / Estamos trabajando juntos para afrontar los cambios y planificar un futuro mejor.

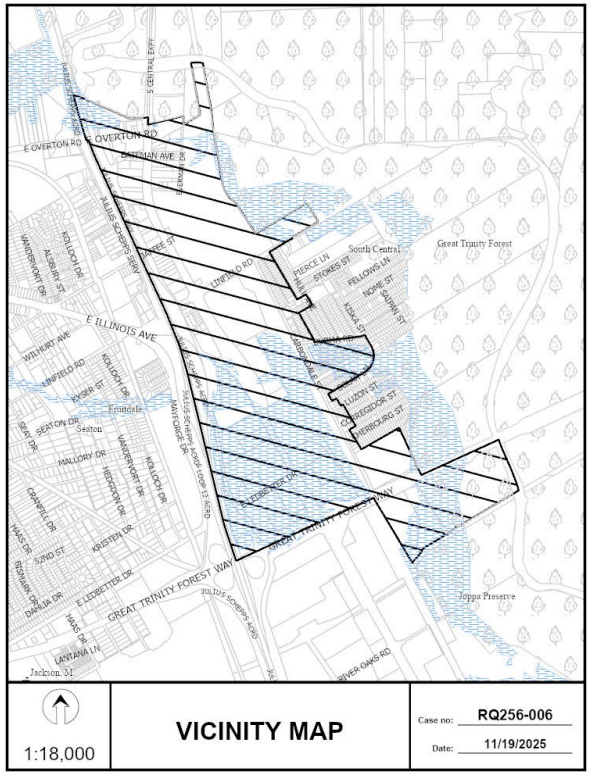
Study Area / Área de estudio



City of Dallas
SERVICE FIRST, NOW!

Joppa Authorized Hearing /Audiencia autorizada de Joppa

- Authorized by the City Plan Commission, January 15, 2026/ Autorizado por la Comisión del Plan de la Ciudad el 15 de enero de 2026.
- Consider proper zoning including but not limited to use, development standards, and other appropriate regulations / Considere la zonificación adecuada, incluyendo —entre otros aspectos— el uso, los estándares de desarrollo y otras regulaciones pertinentes.
- Contain 660.37 acres, 518 properties, 67 SF detached homes / Comprende 660.37 acres, 518 propiedades, 67 viviendas unifamiliares independientes.
- Consists of a mix of uses, including industrial, residential, institutional & commercial / Consiste en una mezcla de usos, que incluye usos industriales, residenciales, institucionales y comerciales.



City of Dallas SERVICE FIRST, NOW!

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 recabar la opinión pública sobre la viabilidad de cambios específicos en las normas de zonificación para una determinada zona.
- Typically consider land use, development standards, and other regulations. / Por lo general, considere 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 Urbana (CPC): se requiere un memorando con tres firmas para que el tema se incluya en la agenda de la CPC.
  - City Council (CC) - requires a 5-signature memo to be placed on the City Council agenda/ Se requiere un memorando con cinco firmas para que el asunto se incluya en la agenda del Consejo Municipal.

Purpose of Authorized Hearing / Propósito de la audiencia H

- Review existing zoning and land uses / Revisar la zonificación y los usos del suelo actuales.
- 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 posible cambios de zonificación



City of Dallas
SERVICE FIRST, NOW!

Who is involved? / Quien esta involucrado?

- City Council and Commission Members / 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 / Borradores de propuestas de zonificación
- Community Residents, Public, Stakeholders/ Residentes de la comunidad, públicos, partes interesadas:
  - Include residents, property/business owners, and community groups affected by the proposed changes. Incluya 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.

City of Dallas SERVICE FIRST, NOW!

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 consejo utilizan los comentarios recopilados para tomar decisiones que reflejen los intereses de la comunidad.



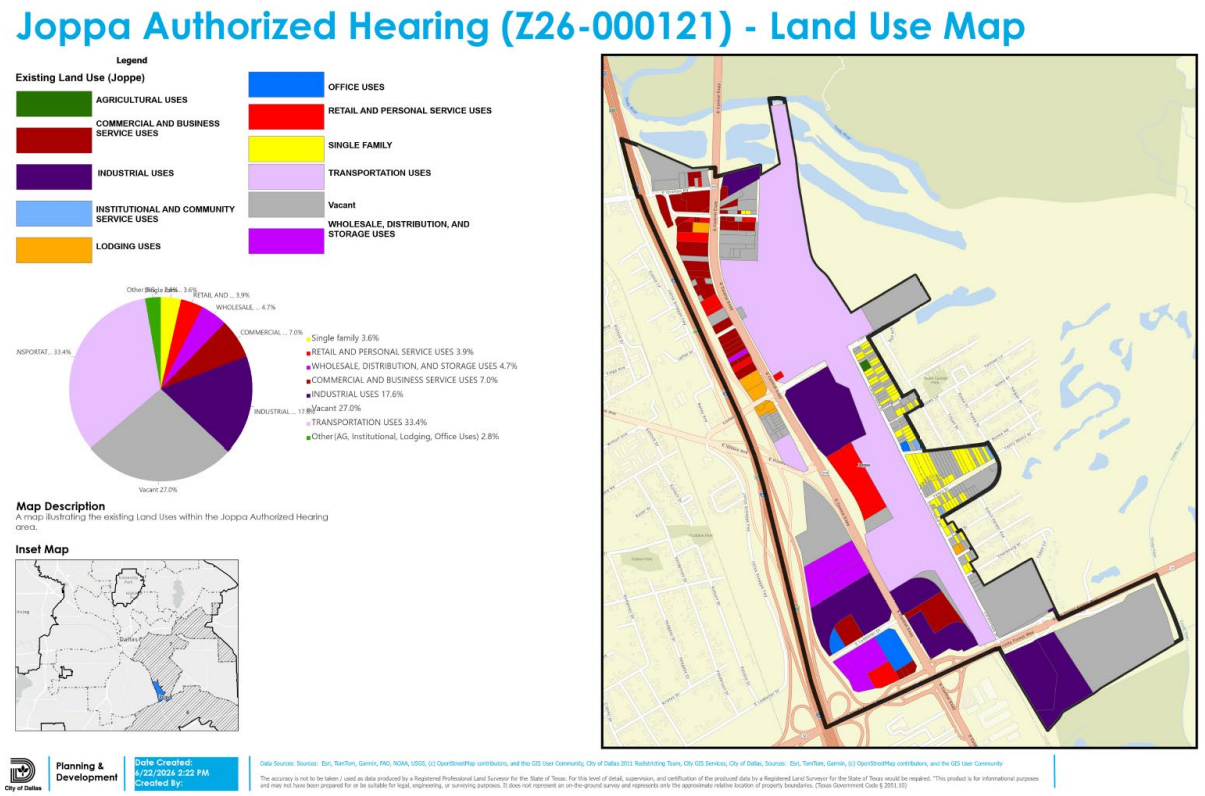
Authorized Hearing Process / Proceso de Audiencia Autorizada



City of Dallas
SERVICE FIRST, NOW!

Existing Land Use / Existentes Usos de Terreno

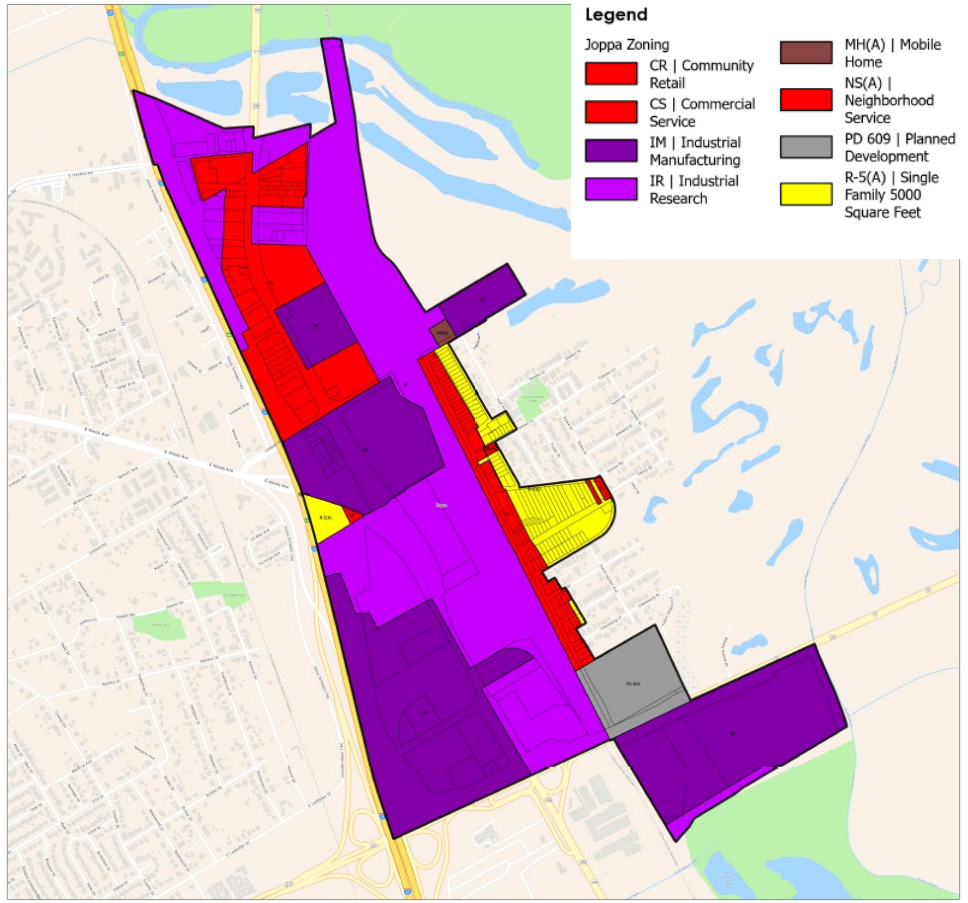
1. Industrial / Industrial
2. Warehouse/distribution / Almacén/distribución
3. Single Family Residential / Residencial Unifamiliar
4. Office / Oficina
5. Retail & Personal Services / Servicios minoristas y personales
6. Public & Institutional Facilities / Instalaciones públicas e institucionales
7. Open Space / Espacio abierto
8. Utility / Utilidad
9. Vacant/Undeveloped / Vacante/Sin desarrollar



City of Dallas SERVICE FIRST, NOW!

Current Zoning / Zonificación Actual

- Industrial Research (IR) Investigación Industrial (RI)
- Industrial Manufacturing (IM) Manufactures Industrial (IM)
- Community Retail (CR) Comercio minorista comunitario (CR)
- Commercial Service (CS) Servicios Comerciales (CS)
- Single Family R-5(A) Unifamiliar R-5(A)
- Neighborhood Service NS(A) Servicio Vecinal NS(A)
- Planned Development (PDs) Desarrollo planificado (PD)



City of Dallas
SERVICE FIRST, NOW!

Forward Dallas 2.0 / Forward Dallas 2.0

- Adopted citywide comprehensive land use plan (Sept. 2024) / Plan integral de uso del suelo adoptado para toda la ciudad (septiembre de 2024).
- Provides a long-term vision and strategic framework for how land should be used./ Proporciona una visión a largo plazo y un marco estratégico sobre cómo se debe utilizar la tierra.
- It guides future zoning decisions but **does not change zoning** by itself./ Sirve de guía para futuras decisiones sobre zonificación, pero no modifica la zonificación por sí solo.
- Joppa - focus on Environmental Justice, Housing Diversity and Sustainability. /Se centra en la justicia ambiental, la diversidad de viviendas y la sostenibilidad.



Future Placetypes / Tipos de Lugares a Futuro

- Community Mixed-Use / Uso mixto comunitario
- Community Residential / Residencial Comunitario
- Flex Commercial/ Comercial flexible
- Regional Open Space/ Espacio abierto regional



Joppa Authorized Hearing (Z26-000121)

Legend

Joppa Placetypes Map

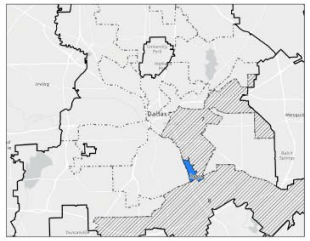
- Community Mixed-Use
- Community Residential
- Flex Commercial
- Regional Open Space

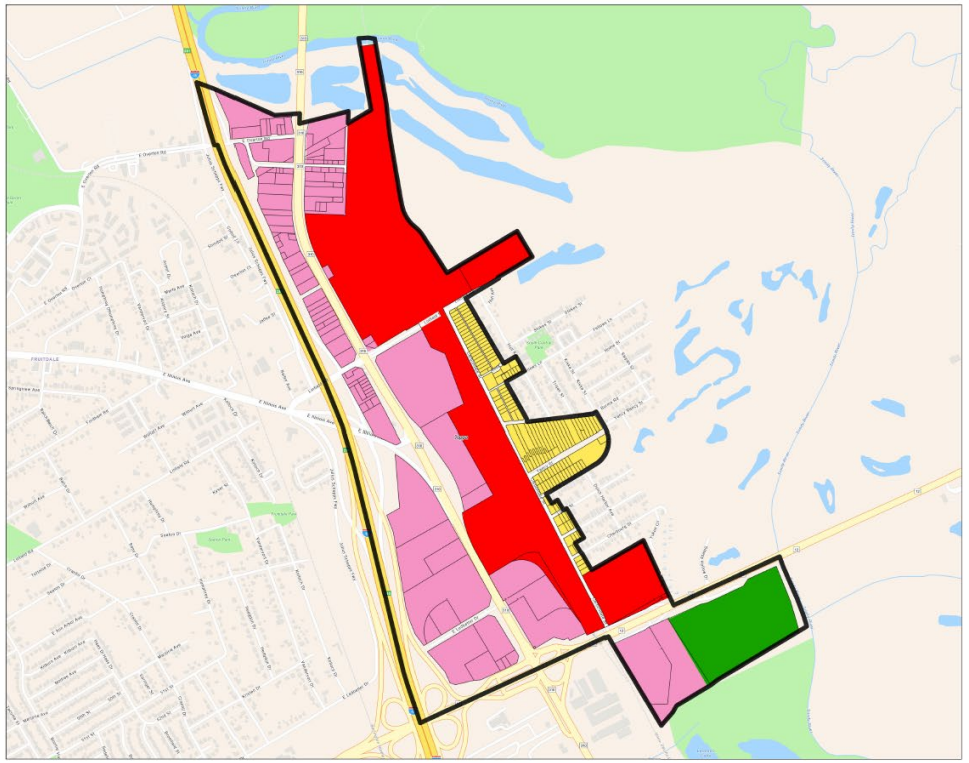
Map Description

A map illustrating the Forward Dallas 2.0 Placetype map within the Joppa Authorized Hearing area.

Source:

Inset Map





City of Dallas SERVICE FIRST, NOW!

Environmental Justice Focus / Enfoque en la justicia ambiental

The plan recognizes **historic industrial impacts** on Joppa residents./ El plan reconoce los impactos históricos de la actividad industrial en los residentes de Joppa.

Plan Objectives/ Objetivos del Plan:

- Use ForwardDallas Environmental Justice data to help guide planning and investments in neighborhoods that need them most/ Utilizar los datos de Justicia Ambiental de ForwardDallas para orientar la planificación y las inversiones en los vecindarios que más lo necesitan.
- Healthier land uses over time / Usos del suelo más saludables con el paso del tiempo.
- Improved environmental conditions / Mejores condiciones ambientales

Community Concerns documented during Forward Dallas engagement in Joppa/ Preocupaciones de la comunidad documentadas durante la participación comunitaria de ForwardDallas en Joppa:

- ✓ Gentrification and Displacement / Gentrificación y desplazamiento
- ✓ Infrastructure / Infraestructura
- ✓ Loss of neighborhood character/ Pérdida del carácter del barrio

ForwardDallas 2.0 addresses environmental justice and balances growth with neighborhood protection / Aborda la justicia ambiental y equilibra el crecimiento con la protección de los barrios.

Next Step / Siguiente paso

- Next Community Meeting to Review Zoning Recommendations –TBD
  - Próxima reunión comunitaria para revisar las recomendaciones sobre zonificación - Fecha por determinar
- You can attend public meetings, fill out feedback forms (in person and online), or contact city staff directly. Puede asistir a reuniones públicas, rellenar formularios de comentarios (en persona y en línea) o ponerse en contacto directamente con el personal del ayuntamiento.
- 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.
- https://dallascityhall.com/departments/pnv/Pages/JoppaAuthorizedHearing.aspx

Jalyn Porchay, AICP
Senior Planner
214.670.5411

Jalyn.porchay@dallas.gov

City of Dallas
SERVICE FIRST, NOW!