



# HENDRY COUNTY PLANNING & ZONING DEPARTMENT

POST OFFICE BOX 2340 • 640 SOUTH MAIN STREET • LABELLE, FLORIDA 33975 • (863) 675-5240 • FAX: (863) 674-4194

## MEMORANDUM

TO: Montura Ranch Estates Area Community and Interested Stakeholders

FROM: Hendry County Planning & Zoning Department

DATE: June 28, 2021

RE: Proposed Comprehensive Plan Amendments and Land Development Code Amendments – Establishing a Montura Ranch Future Land Use Category and Rural Residential - Farm (RR-F) Land Development Code Regulations.

**Attached are the current English and Spanish versions of the amendments that reflects changes made based on input from the community. The primary changes resulting from the recent meetings include:**

1. The Comprehensive plan had included townhomes and multi-family residential uses. These uses have been deleted and currently only single family (site built, modular and mobile homes) and duplexes are permitted residential uses.
2. Shipping Container homes will not be permitted upon the adoption of these amendments. The existing container homes will be allowed to remain.
3. The RR-F zoning district will remain.
4. Tree preservation and removal of invasive plants have been deleted from the RR-F zoning district regulations and will be added in a later amendment that will apply countywide.
5. Existing farms with animals in excess of the new limitations are permitted to continue. The existing and new farms are required to meet all applicable animal care, property maintenance and nuisance standards. The pre-existing status is not transferable upon change of ownership.

### **The Public Hearings for these Amendments are Scheduled as Follows:**

1. Local Planning Agency – July 14, 2021, at 6pm at the LaBelle Court House. Both the Comprehensive Plan amendment and Land Development Regulations amendment will be heard.
2. Board of County Commissioners - July 27, 2021, at 5pm at the LaBelle Court House. This is only a transmittal hearing to the State reviewing agencies for the Comprehensive Plan amendments.
3. Board of County Commissioners – September 14, 2021, at 5pm at the City of Clewiston City Hall. This is an adoption hearing for both the Comprehensive Plan amendment and Land Development Regulations

## Policy 1.1.16 Montura Ranch Future Land Use Category

### Purpose

The purpose of the Montura Ranch Future Land Use Category is to establish a long-term vision for development of the areas generally known as Montura Ranch Estates and the Woodlands Subdivisions. Future development shall maintain the existing rural character while allowing new development that supports the community and promotes economic development.

The future of Montura Ranch Estates and the Woodlands Subdivisions are rooted in their rural identity with allowances for additional uses where appropriate. Single-family residential with hobby farms remain the predominant use in the community.

### Description/Uses

Uses permitted within Montura Ranch Future Land Use Category are residential, commercial, light industrial, civic, institution and recreation in appropriate locations. This FLUC includes two overlay districts: CR 833 Corridor and Village Center. Each overlay category includes a specific set of potential uses. These areas are depicted as overlays on Map XX. In addition, Neighborhood Commercial development may be approved at appropriate locations as described below.

All new development, other than single family and two-family residential, shall be accomplished through a Planned Unit Development (PUD) zoning or Special Exception.

### Residential Density

- Single family residential dwelling units at a minimum of one (1) dwelling unit per acre (1 DU/AC).
- Two-family residential dwelling units at a minimum of two (2) dwelling units per two (2) acres (2DU/2AC).

### Non-Residential Intensity

- A floor to area ratio (FAR) of 0.25.
- Minimum of two (2) acres.

### Open Space

- Planned Residential or Mixed-Use Development - 30%
- Non-Residential Uses - 20%

### Roads

- Public arterial, collector, local and private roads.

### Water

- Private wells for residential uses up to two (2) units per two (2) acres (2 DU/2AC).
- Individual wells or centralized system for non-residential uses

### Wastewater/Septic Tanks

- Individual septic system for residential up to two (2) units per two (2) acres (2 DU/2AC).
- Individual septic or centralized system for non-residential uses

### **Policy 1.1.16.1 CR 833 Corridor Overlay**

The CR 833 Corridor overlay is one of the overlays associated with the Montura Ranch Future Land Use Category. This overlay provides guidelines on the type of development that would be appropriate for the properties with frontage along the CR 833 Corridor. Development along this corridor should incorporate multimodal transportation where applicable and new development should be oriented toward the street with required non-residential parking primarily located either to the side or behind the principal structure. The CR 833 Corridor Overlay is intended to be the most use-intensive overlay of the Montura Ranch Future Land Use Category due to its location along a major roadway. All development in this overlay must provide interconnections to adjacent properties to limit driveway connections to CR833.

*Purpose:* To develop as a commercial corridor and employment center that provides area residents with shopping and services to meet the ongoing, daily needs of the community. This overlay will permit the most intense level of commercial activity in Montura Ranch Estates providing opportunities for Convenience, General and High Intensity Commercial, storage, and warehousing, and civic/institutional.

*Location:* This overlay includes properties with frontage on County Road 833 and east to Arboleda Street. The northern border is Bald Cypress Avenue, and the southern border is Hunting Club Road. The overlay boundaries are depicted on Map XX. Development in the CR 833 Corridor Overlay area shall have access to CR833 and a secondary access to a collector or local road if possible. Properties near the boundaries may be considered for development as permitted in this overlay at the discretion of the Community Development Director and approved by the Board of County Commissioners through the PUD process.

*Description/Uses:* The uses include the full range of Convenience Commercial, General Commercial, Professional Service or Office, High-Intensity Commercial, Storage and Warehousing, and Institution. Residential may be permitted if developed as a live-work use (e.g., residential above commercial).

### **Policy 1.1.16.2 Village Center Overlay**

This overlay provides guidelines on the types of development that would be appropriate for properties with frontage along the main streets within Montura Ranch Estates. Generally, these are paved through-streets.

*Purpose:* To provide a central location for a range of non-residential activities that meet the local daily social, recreational, educational, commercial, and personal service needs of residents of Montura Ranch Estates.

*Location:* The district includes properties that are bordered on the west by Arboleda Street and the east to North Jinete Street. The northern border is Avenida Del Centro including the properties with frontage on the north side of the road, and the southern border is Avenida Del Sur including the properties abutting on the south side of the road. Village Center development shall have access to a paved public road. Properties within the Village Center shall be designed to encourage access from surrounding residential areas through street, sidewalk or pathway connections and promote the use of pedestrian and bicycle modes of transportation. District boundaries are depicted on Map XX. Properties near the boundaries may be considered for development as permitted in this overlay at the discretion of the Community Development Director and approved by the Board of County Commissioners through the PUD process.

*Description/Uses:* Convenience Commercial and Professional Service or Office activities at a neighborhood appropriate scale, such as retail, medical and dental offices, personal services, and institution uses. These uses

may be accessory, or in addition to, an established residential use. General Commercial and High-Intensity Commercial are prohibited.

### **Policy 1.1.16.3 Neighborhood Commercial Development**

This land use category provides guidelines on the types of development that would be appropriate for properties located at intersections of two paved roads. The uses permitted herein shall be considered through the PUD process.

*Purpose:* To allow key intersections where it would be appropriate to encourage local, small-scale convenience commercial and office activities.

*Description/Uses:* Convenience Commercial activities at a local, small-scale appropriate to exist in a predominantly residential area with minimal negative impacts to meet the daily needs of residents.

*Location Standards:* Neighborhood Commercial development shall be located at the intersection of two paved roads and shall have access on both roads.

### **Policy 1.1.16.4 Nonresidential Standards.**

The following standards shall be addressed through the PUD zoning process:

1. Principal buildings shall be located in the front of the property with parking primarily located on the side and rear of the building.
2. Accessory structures shall be located behind the principal building.
3. Outdoor storage shall be fully screened from the road and adjacent residential properties.
4. Live-work uses within individual buildings may be permitted (e.g., residential above commercial)
5. Commercial development shall be located on a minimum of two acres.

## **Póliza 1.1.16 Categoría Uso Futuro de la Tierra Montura Ranch**

### **Propósito**

El propósito de la Categoría Uso Futuro de la Tierra Montura Ranch es para establecer una visión a largo tiempo para el desarrollo de las aéreas generalmente conocidas como las subdivisiones de Montura Ranch Estates y los Woodlands. El desarrollo futuro deberá mantener la existencia del carácter rural mientras que permite un nuevo desarrollo que apoya la comunidad y promueve el desarrollo económico.

El futuro de Montura Ranch Estates y los Woodland están arraigados en su identidad rural con concesiones para usos adicionales donde sea apropiado. Residencia unifamiliar con el pasatiempo de granja permanecerá como uso predominante en la comunidad.

### **Descripción de Usos**

Los usos permitidos dentro de la Categoría Uso Futuro de la Tierra Montura Ranch generalmente son los usos residenciales, comerciales, industria liviana, cívica, institucional y recreacional en las localidades apropiadas. Esta categoría incluye dos distritos que se intercalan: el corredor CR 833 y Village Center. Cada categoría intercalada incluye su propio conjunto de usos potenciales. Estas áreas están representadas como sobrepuestas en el Mapa XX. El desarrollo comercial del vecindario podría ser aprobado en las locaciones apropiadas como se describe a continuación.

Todos los nuevos desarrollos además de residencia unifamiliar se llevaran a cabo a través de una zonificación de desarrollo de unidades planificadas conocida por sus siglas en inglés PUD o una Excepción Especial.

#### **1. Densidad Residencial**

- Usos de residencia unifamiliar de una vivienda por acre (1DU/AC).
- Una unidad de vivienda (dúplex) para dos familias de hasta dos unidades por dos acre (2DU/2AC)

#### **2. Intensidad no residencial**

- A una proporción de piso a área (FAR) de 0.25
- Mínimo de dos acres

#### **Espacio Abierto**

- Residencial planificado o Desarrollo de uso mixto – 30%
- Usos no residencial – 20%

#### **Carreteras**

- Carreteras publicas arteriales, colectores, locales y privadas

#### **Agua Potable**

- Pozos privados para usos residencial hasta dos unidades por acre (2 DU/AC).
- Agua centralizada privada o pública para usos residenciales mayores de dos unidades por acre (2 DU/AC).

#### **Agua de desperdicios/Sistemas sépticos**

- Sistema de séptico individual para residencia hasta dos unidades por acre (2 DU/AC)
- Sistema privado centralizado o sistema público para usos residenciales mayores de dos unidades per acres (2 DU/AC).
- Sistema séptico individual o sistema central para usos no residencial de 20,000 pies cuadrados o menos
- Sistema centralizado privado o sistema público no residencial de 20,000 pies cuadrados o menos

### **Póliza 1.1.16.1 Corredor CR 833 Intercalado**

El corredor CR833 intercalado es una de las intercalaciones asociadas con la Categoría Uso Futuro de la Tierra Montura Ranch. Esta intercalación provee guías para el tipo de desarrollo que sería apropiado para las propiedades con fachadas a lo largo del corredor CR 833. El desarrollo a lo largo del corredor debe incorporar transportación multimodal donde sea aplicable y el nuevo desarrollo deberá tener estacionamiento orientado hacia la calle no residencial ya sea al lado o en la parte de atrás de la estructura principal. El corredor intercalado CR833 está destinado a ser el intercalado más intensivo de la Categoría Uso Futuro de la Tierra Montura Ranch debido a su ubicación a lo largo de una carretera principal. Todos los desarrollos en este intercalado deben proveer interconexiones a las propiedades adyacentes para limitar las conexiones de entrada a la CR 833.

*Propósito:* Para el desarrollo como corredor comercial y centro de empleo donde le provea a los residentes del área con comercios y servicios que satisfacen las necesidades diarias de la comunidad. Este Distrito permitirá el nivel de actividad comercial más intensa en Montura Ranch Estates proveyendo oportunidades para Conveniencia, Comercial General y de Alta Intensidad, Almacenamiento y Almacenes, cívico/institucional.

*Ubicación:* Este distrito incluye propiedades con fachadas en County Road 833 y el este de Arboleda Street. La frontera norte es Bald Cypress Avenue, y la frontera sur es Hunting Club Road. Los límites del distrito están representados en el Mapa XX. Las propiedades cerca de los límites pueden considerarse para el desarrollo según lo permitido en este distrito a discreción del Director de Desarrollo Comunitario y aprobado por la Junta de Comisionados del Condado mediante el proceso PUD.

*Descripción de usos:* los usos incluyen una gama completa de Comercio General, Tiendas, Servicios Profesionales y de Oficina, Comercio de Alta Intensidad, Almacenamientos y Almacenes, y Institución. El uso residencial será permitido si se desarrolla como vivienda-trabajo (ejemplo vivienda sobre el comercio).

*Normas de Ubicación:* Desarrollo en el área del corredor intercalado CR 833 debe tener acceso al CR 833 y un acceso secundario a un colector o carretera local de ser posible.

### **Póliza 1.1.16.2 Intercalado Village Center**

Este intercalado provee normas en los tipos de desarrollo que podrían ser apropiados para las propiedades con fachadas a lo largo de las calles principales de Montura Ranch Estates. Generalmente estas calles están pavimentadas.

*Propósito:* Para proveer una localización central para una gama de actividades no residencial que satisfaga las necesidades locales diarias social, recreacional, educacional, comercial y servicios personales de los residentes de Montura Ranch Estates.

*Ubicación:* El distrito incluye propiedades que están en el oeste de Arboleda Street y el este de North Jinete Street. La frontera norte es la Avenida del Centro incluyendo las propiedades con fachadas en el lado norte de la carretera y la frontera sur es Avenida Del Sur incluyendo las propiedades colindantes en el lado sur de la carretera. Los límites del distrito están representados en el Mapa XX. Las propiedades cerca de los límites pueden considerarse para el desarrollo según lo permitido en este distrito a discreción del Director de Desarrollo Comunitario y aprobado por la Junta de Comisionados del Condado mediante el proceso PUD.

*Gama de Usos:* Actividades de tiendas y Servicios Profesionales y Oficinas a una escala apropiada para el vecindario, tales como ventas minoristas, consultorios médicos y dentales, servicios personales, usos cívicos, establecimientos de entretenimiento. Estos usos podrían ser un accesorio o en adición al establecimiento de un uso residencial. Se prohíbe el uso Comercial general y de alta intensidad.

*Normas de Ubicación:* Desarrollo en Village Center deberá tener acceso a carreteras públicas pavimentadas. Las propiedades dentro de Village Center deberán estar diseñadas para fomentar el acceso desde las áreas residenciales circundantes a través de conexiones de calles, aceras o caminos que promuevan el uso de medios peatonales y bicicletas como modos de transporte.

### **Póliza 1.1.16.3 Nodos Comerciales del Vecindario**

Esta categoría de uso del terreno proporciona normas sobre los tipos de desarrollo que serían apropiados para las propiedades ubicadas en intersecciones de dos carreteras pavimentadas.

*Propósito:* Permitir intersecciones clave donde sería apropiado fomentar las actividades comerciales y de oficina locales y tiendas a pequeña escala.

*Ubicación:* Los nodos están identificados en el Mapa XX. Consulte las normas de ubicación para la selección de criterios. A medida que otras propiedades cumplen con las normas de ubicación, los usos permitidos en este documento pueden considerarse a través del proceso PUD.

*Gama de Usos:* Actividades de tiendas a nivel local a pequeña escala apropiada para existir en un área predominantemente residencial con impactos negativos mínimos para satisfacer las necesidades diarias de los residentes.

*Normas de Ubicación:* Desarrollo Comercial en el Vecindario será localizadas en el intersección de dos calles pavimentadas y deberá tener acceso a ambas carreteras. Un lote de esquina de una intercesión mejorada debe satisfacer el conjunto de normas de la sección 1-53-6.14(a).

### **Póliza 1.1.16.4 Normas de Diseños no residenciales**

Las siguientes normas deben ser promovidas a través del el proceso de zonificación PUD:

1. Edificios principales deberán localizarse en el frente de la propiedad won estacionamiento primario ubicado en un lado y en la parte de atrás del edificio.
2. Las estructuras de accesorios estará ubicadas detrás del edificio principal
3. El almacenamiento afuera debe estar completamente protegido de la carretera y propiedades residenciales adyacentes.
4. Los usos de vivienda-trabajo dentro un edificio individual podría ser permitido (ejemplo vivienda sobre el comercio)

1-53-3.9 Rural Residential – Farm (RR-F) Zoning District

- (a) Applicability. The Rural Residential-Farm (RR-F) zoning district shall apply to those parcels as set forth on the Hendry County Zoning Map.
- (b) Permitted residential uses. Uses permitted shall consist of single-family residential dwellings (site built, modular and mobile homes).
- (c) Permitted accessory uses and structures. Accessory uses and structures are permitted pursuant to Section 1-53-3.3. In addition, hobby farming is a permitted accessory use pursuant Section 1-53-3.9.3 below.
- (d) Prohibited residential uses. The following are prohibited for use as a dwelling unit: shipping containers, personal vehicles, recreational vehicles, boats, buses, sheds, and other similar products.

1-53-3.9.1. Development standards. The following standards are supplementary to standards elsewhere in the Land Development Code. In cases where duplicative standards exist, the more restrictive standard applies.

- (a) Minimum access requirements. In order to receive a building permit to construct a residence in the RR-F zoning district the property owner must be able to access the parcel by way of:
  - (1) a public road,
  - (2) a private driveway utilized by no more than three residential parcels meeting the specifications in section 1-53-6.14(b),
  - (3) a private road meeting the specifications in section 1-53-6.14(a), or
  - (4) a new driveway constructed pursuant to a driveway permit issued by the appropriate governmental authority and including installation of a culvert.
- (b) Minimum drainage requirements. The property owner must comply with any applicable requirements set forth by the Florida Department of Environmental Protection, the South Florida Water Management District, and the Central County Water Control District regarding appropriate drainage facilities for the property.

1-53-3.9.2. Residential use standards.

- (1) Single-family residential. Single-family homes may be site-built or manufactured/modular. A mobile home, as defined in Florida Statute 553.36, may be used as a dwelling unit if it meets the building code standards.
- (2) Dimensional and density regulations. Residential uses shall comply with 1-53-4.1. Table of dimensional and density regulations that sets forth criteria for minimum lot sizes, front, side and rear setback requirements, lot dimensions, minimum square footage for dwelling units and maximum building heights.

1-53-3.9.3 Hobby farming use standards.

- (a) General standards. Hobby farming is a permitted accessory use to an existing primary residence on parcels zoned RR-F, subject to the following provisions:
  - (1) Farm products may be sold from the property, but signs and roadside stands are prohibited.



- (2) Domestic farm animals, for household use only, may be kept on parcels in the RR-F zoning district, provided that the number of animals on a parcel may not exceed the numbers set forth in Table 53-9. The following numeric limits do not apply to animals being raised by children for presentation at a 4-H animal show.

<b>Table 53-9: Domestic Farm Animal Allowances in RR-F</b>		
<u>Animal Category</u>	<u>Maximum number of animals</u>	
	<u>Parcels 1.25 acres or less</u>	<u>Parcels exceeding 1.25 acres</u>
<u>Fowl or Poultry; and</u>	<u>15</u>	<u>30</u>
<u>Goats, Sheep, Hogs, and other small domestic farm animals; and</u>	<u>4</u>	<u>6</u>
<u>Horses, Cows, Donkeys, and other large domestic farm animals</u>	<u>2</u>	<u>3</u>
	<u>Alternative maximum number of animals</u>	
<u>Fowl or Poultry with no other domestic farm animals</u>	<u>30</u>	<u>40</u>
<u>Goats, Sheep, Hogs, and other small domestic farm animals with no other domestic farm animals</u>	<u>6</u>	<u>10</u>
<u>Horses, Cows, Donkeys, and other large domestic farm animals with no other domestic farm animals</u>	<u>3</u>	<u>4</u>

- (b) Special permit for domestic farm animals. In order to increase the number, or change the combination options, of domestic farm animal allowances pursuant to Table 53-9, a special permit may be requested subject to the following requirements:

- (1) The application must be submitted to Hendry County on the specified form and shall include:
  - a. A description of the request;
  - b. The total number and type of animals included in the request;
  - c. A site plan showing the facilities required for proper care according to subsection 1-53-6.7(g) and a narrative explaining care procedures;
  - d. Site photos;
  - e. Proof of ownership; and
  - f. Other information deemed necessary by Hendry County staff.
- (2) The county shall consider the following criteria in reviewing the application:
  - a. The allowance of the additional animals will not create a common law nuisance in respect to odor, noise and health or environmental hazards;
  - b. The allowance of the additional animals will be compatible with surrounding uses; and
  - c. The allowance of the additional animals will meet all applicable setback requirements contained in the Land Development Code.
- (3) Notification procedures.

The community development director, upon receipt of an application and fee, shall provide notification of the application as follows:

- a. To persons owning land within 350 feet of the subject property by first class mail.
- b. By posting a notice on the subject property.
- c. The written notice shall clearly state that, unless an objection is filed with the community development director within 15 days from the date of the postmark of the County's notice letter, the director may issue a special permit in accordance with this section.
- d. If a written objection is received, the matter shall be presented to the county commission for final decision at a public hearing. Written notice of the public hearing shall be sent to the person(s) objecting by first class mail no less than ten days prior to the hearing, and notice shall be published in a newspaper of general circulation within the county no less than five days prior to the hearing. Cost of the public hearing notices shall be the responsibility of the applicant.

(4) Appeal to board of county commissioners.

- a. In the event the community development director denies a permit after an application is made hereunder, the applicant may, within 15 days, appeal the denial to the board of county commissioners by completing a form provided by the community development director.
- b. An appeal filed under this section shall be decided by the board of county commissioners after a public hearing in which notice has been sent to each person who has previously received written notice by first class mail no less than ten days prior to the hearing, and such notice has been published in a newspaper of general circulation within the county no less than five days prior to the hearing.
- c. At or after such public hearing, the board of county commissioners may grant a permit to the applicant, grant a permit with conditions or deny the application.

(5) Documentation with the number of animals born, sold, or acquired must be kept on premises to verify the number of animals on a property meets the permit requirements and shall be provided to the County upon request.

(6) In cases where a property owner with a special permit violates the requirements of this code, the special permit may be revoked and enforcement action may be taken under Chapter 1-51.

(7) The special permit is not transferable upon change of ownership.

- (c) Pre-existing hobby farms. Hobby farms with animals in excess of the limitations in Table 53-9 that were established prior to adoption of the regulations contained in section 1-53-3.9.2, are permitted to continue. The pre-existing hobby farms are required to meet all applicable animal care, property maintenance and nuisance standards. The pre-existing status is not transferable upon change of ownership.

1-53-6.7.(g)

Animal care. The following shall apply to the keeping of domestic farm animals for household use in the RR and RR-F zoning districts:

- (1) All animals shall be properly confined on the property. Barns, pens, or shelters for domestic farm animals must be set back a minimum of 15 feet from all property lines, except barns, pens or shelters containing hogs must be set back a minimum of 25 feet from property lines. All barns, pens, and shelters must be located behind the front corners of the dwelling. Fowl or poultry may be free ranging with proper fencing designed to contain the animals within the property boundaries.
- (2) All animals shall be fed, watered, and cared for in a humane and proper manner.
- (3) The keeping of animals shall not be done in a manner which creates a common law nuisance.
- (4) Animal waste shall not be allowed to remain on the premises in amounts which cause a health or environmental hazard.
- (5) The portions of the property not encumbered by barns, pens or shelters be stabilized with landscaping and/or natural ground cover.

### 1-53-3.9 Residencial Rural – Distrito de Zonificación Granja (RR-F)

- (a) *Aplicabilidad*: El distrito de zonificación Residencia Rural – Granja (RR-F) se aplicara a aquellas parcelas como se establece en el Mapa de Zonificación del Condado de Hendry.
- (b) *Usos residenciales permitidos*. Los usos permitidos consistirán de vivienda unifamiliar (casas construidas, modulares y mobile homes).
- (c) *Usos de accesorios permitidos y estructuras*. Los usos de accesorios y estructuras son permitidos de conformidad con la Sección 1-53-3.3. Además del pasatiempo de granja se permitirán los usos de accesorio de conformidad con la Sección 1-53-3.9.3 abajo mencionada.
- (d) *Usos residenciales prohibidos*. Los siguientes usos están prohibidos para uso de residencia: contenedores, vehículos personales, vehículos recreacionales, botes, guaguas, casas de desahogo/almacén, y otros productos similares.

1-53-3.9.1 *Normas de desarrollo*. Las siguientes normas son complementarias a las normas en otras partes del Código de Desarrollo de la Tierra. En casos donde existan normas de duplicidad, se aplicará la norma más restrictiva.

- (a) *Requerimientos mínimos de acceso*. Para recibir un permiso de construcción de una residencia en el distrito de zonificación RR-F el dueño de la propiedad deberá poder acceder a la parcela a través de:
  - (1) una vía pública,
  - (2) una entrada privada utilizada por no más de tres parcelas residenciales que cumplan con las especificaciones en la sección 1-53-6.14(b),
  - (3) una carretera privada que cumpla con las especificaciones en la sección 1-53-6.14(a), o
  - (4) la construcción de una entrada conforme con un permiso para entrada expedido por la autoridad gubernamental competente e incluyendo la instalación de un conducto de drenaje.
- (b) *Requerimientos mínimos de drenaje*. El dueño de la propiedad debe cumplir con los requisitos aplicables establecidos por el Departamento de Protección Ambiental de Florida, el Distrito de Administración de Agua del Sur de Florida y el Distrito de Control de Agua del Condado Central con respecto a las instalaciones de drenaje apropiadas para la propiedad.

#### 1-53-3.9.2 *Usos residenciales normales*.

- (1) *Vivienda unifamiliar*. Casas de vivienda unifamiliar podrían ser casas construidas o manufacturadas/modulares. Una casa móvil (mobile home) como se define en el Estatuto de la Florida 553.36 puede ser usada como unidad de vivienda si cumple con las normas del código de construcción.
- (2) *Regulaciones dimensionales y de densidad*. Los usos residenciales deben cumplir con 1-53-4.1. Tabla de regulaciones dimensionales y de densidad que establece criterios para tamaños mínimos de lote, requisitos de retroceso delantero, lateral y trasero, dimensiones de lote, el mínimo de pies cuadrados para unidades de viviendas y alturas máximas de construcción.

#### 1-53-3.9.3 *Normas de uso del pasatiempo granjero*.

- (a) *Normas generales*. Pasatiempo granjero es un uso de accesorio permitido en una parcela con una residencia primaria existente de zona RR-F, sujeto a las siguientes provisiones:
  - (1) Productos de granja podrían venderse desde la propiedad; sin embargo, los letreros y puestos en la carretera son prohibido.
  - (2) Animales domésticos de granja para uso casero solamente podrían ser mantenidos en parcelas del distrito de zonificación RR-F, proveyendo que el número de animales en la parcela no exceda el número expuesto en la

Tabla 53-9. El siguiente límite numérico no aplica a los animales criados por niños para la presentación del espectáculo animal 4-H.

<b>Tabla 53-9: Concesiones de Animales domésticos de granja en RR-F</b>		
Categoría Animal	Número máximo de animales	
	Parcelas 1.25 acres o menos	Parcelas que excedan 1.25 acres
Aves o Aves de corral; y	15	30
Cabras, Ovejas, cerdos y otros animales domésticos pequeños de granja; y	4	6
Caballos, Vacas, Burros, y otros animales domésticos grandes de granja	2	3
	Alternativa al número máximo de animales	
Aves o aves de corral sin otros animales domésticos de granja	30	40
Cabras, Ovejas, Cerdos y otros animales domésticos pequeños sin otros animales domésticos de granja	6	10
Caballos, Vacas, Burros, y otros animales domésticos grandes sin otros animales domésticos de granja	3	4

(b) Permiso especial para animales domésticos de granja. Para poder aumentar el número o cambiar las opciones de combinación, de la concesión de animales domésticos de acuerdo con la Tabla 53-9, un permiso especial podría ser pedido sujeto a los siguientes requerimientos:

(1) Debe someter una aplicación al Condado de Hendry en una forma específica e incluir:

- a. Una descripción de la petición;
- b. Incluir en la petición el número y tipo de animal;
- c. Un plano del lugar mostrando las facilidades disponibles para cuidado apropiado de acuerdo a la subsección ~~(c) abajo~~ 1-53-6.7(g) y una narrativa explicando los procedimientos de cuidado;
- d. Fotos del lugar;
- e. Prueba de dueño de propiedad y
- f. Otra información que el personal del Condado de Hendry considere necesaria.

(2) El condado considerara los siguientes criterios durante la revisión de su aplicación:

- a. La concesión de animales adicionales no creara una molestia de derecho común con respecto al olor, ruido y salud o daños ambientales.
- b. La concesión de animales adicionales será compatible con los usos circundantes; y
- c. La concesión de animales adicionales cumplirá con todos los requerimientos de las líneas de retraso (setbacks) aplicables contenidas en el Código de Desarrollo de la Tierra.

(3) Procedimientos de notificación

El director de desarrollo comunitario tras recibir una aplicación y cuota, proveerá notificación de la aplicación como sigue:

- a. A las personas dueñas de propiedades dentro de los 350 pies de la propiedad en cuestión vía correo de primera clase.
- b. Publicando un aviso en la propiedad en cuestión.

c. El aviso escrito declarara claramente que, a menos que se radique una objeción con el director de desarrollo comunitario dentro de los 15 días desde la fecha del matasello de la carta de aviso del Condado, el director podrá emitir el permiso especial de acuerdo con esta sección.

d. Si se recibe una objeción por escrito el asunto se le presentara a la comisión del condado para una decisión final en una audiencia pública. Un aviso escrito de la audiencia pública se le enviara a la(s) persona(s) objetando vía correo de primera clase no más tarde tardar de diez días antes de la audiencia, y un aviso será publicado en el periódico de circulación general dentro del condado a no menos de cinco días antes de la audiencia. El costo de la publicación de los avisos de la audiencia pública será responsabilidad del solicitante.

(4) Apelación delante de la junta de comisionados del condado.

a. En el evento en que el director de desarrollo comunitario deniegue el permiso luego de que la aplicación fue sometida bajo los términos, el solicitante podría, dentro de 15 días, apelar la denegación a la junta de comisionados del condado completando el formulario proporcionado por el director de desarrollo comunitario.

b. Una apelación presentada bajo esta sección será decidida por la junta de comisionados del condado después de una audiencia pública en la cual el aviso ha sido enviado a cada persona que ha recibido antes el aviso escrito vía correo de primera clase en no menos de diez días antes de la audiencia, y tal aviso ha sido publicado en el periódico de circulación general dentro del condado no menos de cinco días antes de la audiencia.

c. La junta de comisionados del condado en o después de la audiencia pública puede conceder permiso al solicitante, conceder un permiso con condiciones o denegar la aplicación.

(5) Documentación con el número de animales nacidos, vendidos, o adquiridos debe estar en las facilidades para verificar que el número de animales en la propiedad cumple con los requisitos del permiso y se le debe proveer al Condado cuando lo pida.

(6) En caso de que el dueño de la propiedad con un permiso especial viole los requerimientos del código, el permiso especial será revocado y medidas pueden ser tomadas bajo el Capítulo 1-51.

(7) El permiso especial no es transferible una vez cambie el dueño.

(c) *Pasatiempo granjero pre-existentes*. Pasatiempos granjero con animales en exceso de las limitaciones en la Tabla 53-9 previamente establecidas antes de la adopción de las regulaciones contenidas en la sección 1-53-3.9.2 se les permitirá continuar. Se requerirá que las granjas de pasatiempos pre-existentes cumplan con todos los requerimientos aplicables en el cuidado de animales, mantenimiento de la propiedad y normas de molestias. El estado pre-existente no es transferible con el cambio de dueño.

1-53-6.7. (g)

*Cuidado del Animal*. Lo siguiente se aplicará al mantenimiento de animales domésticos de granja para el uso casero en el distrito de zonificación RR y RR-F:

- (1) Todos los animales deben estar propiamente confinados en la propiedad. Graneros, corrales o refugios para animales domésticos de granja deberán mantener una distancia mínima de 15 pies de la línea de la propiedad excepto graneros, corrales o refugios que contengan cerdos deberán mantener una distancia mínima de 25 pies del límite de la propiedad. Todos los graneros, corrales y refugios deben estar localizados detrás de las esquinas frontales de la vivienda. Las aves o aves de corral pueden ser libres con cercas adecuadas diseñadas para contener a los animales dentro de los límites de la propiedad.
- (2) Todos los animales deben ser alimentados, con agua y cuidados de manera humana y adecuada.
- (3) El mantenimiento de animales no se hará de manera que cree una molestia a la ley de derecho común
- (4) No se permitirá que los desechos de animales permanezcan en las instalaciones en cantidades que causen un peligro para la salud o el medio ambiente.
- (5) Las porciones de la propiedad que no estén restringidas por graneros, corrales o refugios se estabilizan con paisajismo y/o cubierta natural del suelo.