Quy hoạch Phát triển Montgomery đến năm 2050 - Đã được Phê duyệt và Thông qua

Quy hoạch Phát triển Montgomery đến năm 2050 (Thrive Montgomery 2050) bao gồm phần thuyết minh và bản đồ kèm theo để sửa đổi toàn diện (viết lại) *Quy hoạch Chung Năm 1969 (các vùng Ven và Hành lang) để Phát triển Khu vực Vùng Maryland-Washington tại Quận Montgomery, Maryland*, như đã sửa đổi; *Tinh chỉnh Quy hoạch Chung về các Mục đích và Mục tiêu cho Quận Montgomery năm 1993*, như đã sửa đổi; *Quy hoạch Tổng thể Bảo tồn Di tích Lịch sử*, như đã sửa đổi; *Quy hoạch Chức năng Tuyến tàu Tím năm 2010*, như đã sửa đổi; *Yếu tố Nhà ở của Quy hoạch chung năm 2011*, như đã sửa đổi; *Quy hoạch Tổng thể Chức năng Hành lang Giao thông Toàn Quận năm 2013*, như đã sửa đổi; *Quy hoạch Tổng thể Đường Cao tốc và Đường Xe buýt*, như đã sửa đổi; *Quy hoạch Tổng thể Chức năng Không gian Công cộng Năng lượng hóa Năm 2018* như đã sửa đổi; và *Quy hoạch Khu vực về Xe đạp năm 2018*, như đã sửa đổi.

Quy hoạch Phát triển Montgomery đến năm 2050 là một quy hoạch chung cho quận với tầm nhìn 30 năm. Nó đặt ra một tầm nhìn cho quận và bao gồm các đề xuất về chính sách rộng rãi, toàn quận về sử dụng đất, phân vùng, nhà ở, kinh tế, công bằng, giao thông, công viên và không gian mở, môi trường và tài nguyên lịch sử. Các đề xuất này cung cấp hướng dẫn cho các quy hoạch khu vực trong tương lai, quy trình cải thiện vốn của quận và tiểu bang cũng như các chương trình sáng kiến công cộng và tư nhân khác có ảnh hưởng đến việc sử dụng đất và quy hoạch trong quận. Các đề xuất liên quan đến phân vùng của kế hoạch sẽ không được thực hiện nếu không có các sửa đổi bản đồ mặt cắt, sửa đổi bản đồ của quận hoặc sửa đổi thuyết minh phân vùng được Hội đồng Quận phê duyệt.

Ủy ban Quy hoạch và Công viên Thủ đô Quốc gia-Maryland
Ủy ban Quy hoạch và Công viên Thủ đô Quốc gia Maryland (M-NCPPC) là một cơ quan quản lý hai quận được thành lập bởi Đại hội đồng Maryland vào năm 1927. Cơ quan địa lý của Ủy ban mở rộng đến phần lớn của các quận Montgomery và Prince George; Khu vực Vùng Maryland-Washington (khu vực quy hoạch M-NCPPC) bao gồm khoảng 1.001 dặm vuông, trong khi Khu Đô thị (công viên) gồm khoảng 919 dặm vuông ở hai quận.

Ủy ban lập, thông qua và sửa đổi hoặc mở rộng Quy hoạch chung (*Quy hoạch Phát triển Montgomery đến năm 2050*) cho sự phát triển của Khu vực Maryland-Washington thuộc Quận Montgomery. Ủy ban hoạt động ở mỗi quận thông qua các ban quy hoạch do chính quyền của quận đó chỉ định. Các ban quy hoạch chịu trách nhiệm thực hiện các kế hoạch của địa phương, đề xuất về sửa đổi bản đồ phân vùng, sửa đổi thuyết minh về phân vùng, sửa đổi quy định phân khu, và quản lý chung hệ thống công viên của quận.

Ủy ban Quy hoạch và Công viên Thủ đô Quốc gia-Maryland khuyến khích sự tham gia của tất cả các cá nhân trong cộng đồng, kể cả những người khuyết tật. Nói chung, khi có yêu cầu, M-NCPPC sẽ cung cấp các hỗ trợ và dịch vụ phù hợp và hỗ trợ hợp lý cho người khuyết tật. Để yêu cầu hỗ trợ (ví dụ: tài liệu in chữ lớn, thiết bị nghe, phiên dịch ngôn ngữ ký hiệu, v.v.), vui lòng liên hệ với Văn phòng Ủy viên M-NCPPC Quận Montgomery qua điện thoại theo số 301-495-4605 hoặc qua email mcp-chair@mncppc-mc.org, hoặc liên hệ với Điều phối viên ADA của Sở Kế hoạch Montgomery theo số 301-495-1324. Người dân Maryland cũng có thể sử dụng Dịch vụ Tiếp âm Maryland miễn phí hỗ trợ người khiếm thính hoặc khiếm ngôn bằng cách gọi số 7-1-1. Để biết thêm thông tin về Dịch vụ Tiếp âm Maryland, vui lòng truy cập trang www.mdrelay.org hoặc gọi điện thoại đến số 800-552-7724.

Nguồn sao chép: The Maryland-National Capital Park and Planning Commission, 2425 Reedie Drive, Wheaton, MD, 20902. Trực tuyến tại www.thrivemontgomery.com.

Quy hoạch Phát triển Montgomery đến năm 2050 - Đã được Phê duyệt và Thông qua

CERTIFICATION OF APPROVAL AND ADOPTION
THRIVE MONTGOMERY 2050 GENERAL PLAN FOR MONTGOMERY COUNTY

This comprehensive amendment to the 1969 *General Plan (On Wedges and Corridors) for the Physical Development of the Maryland-Washington Regional District in Montgomery County, Maryland*, as amended; the 1993 *General Plan Refinement of the Goals and Objectives for Montgomery County*, as amended; the *Master Plan of Historic Preservation*, as amended; the 2010 *Purple Line Functional Plan*, as amended; the 2011 *Housing Element of the General Plan*, as amended; the 2013 *County-wide Transit Corridors Functional Master Plan*, as amended; the 2018 *Master Plan of Highways and Transitways*, as amended; 2018 *Energized Public Spaces Functional Master Plan* as amended; and the 2018 *Bicycle Master Plan*, as amended; has been approved by the Montgomery County Council, sitting as the District Council, by Resolution Number 19-1413 on October 25, 2022, adopted by the Montgomery County Planning Board as Resolution 22-101 on December 1, 2022 and has been adopted by The Maryland-National Capital Park and Planning Commission by Resolution Number 22-42 on December 21, 2022, after duly advertised public hearings pursuant to the Land Use Article – Division II, of the Annotated Code of Maryland.

THE MARYLAND-NATIONAL CAPITAL PARK AND PLANNING COMMISSION

Peter Shapiro
Chair

Jeffrey Zyontz
Vice-Chair

Gavin Cohen
Secretary-Treasurer

THE MARYLAND-NATIONAL CAPITAL PARK AND PLANNING COMMISSION
6611 Kenilworth Avenue - Riverdale, Maryland 20737

MCPB NO. 22-101

M-NCPPC NO. 22-42

RESOLUTION

WHEREAS, The Maryland-National Capital Park and Planning Commission, by virtue of the Land Use Article of the Annotated Code of Maryland, is authorized and empowered, from time to time, to make and adopt, amend, extend and add to the *On Wedges and Corridors, Updated General Plan for the Physical Development of the Maryland-Washington Regional District in Montgomery County, 1969*; and

WHEREAS, the Montgomery County Planning Board of the Maryland-National Capital Park and Planning Commission, pursuant to the procedures set forth in the Montgomery County Code, Chapter 33A, held a duly advertised public hearing on Thursday, November 19, 2020, on the Public Hearing Draft *Thrive Montgomery 2050*, being a Comprehensive Amendment to the ...*On Wedges and Corridors, Updated General Plan for the Maryland-Washington Regional District in Montgomery County Maryland, 1969*; the *General Plan Refinement of the Goals and Objectives for Montgomery County*, 1993, as amended; the *Master Plan of Historic Preservation*, as amended; the *Purple Line Functional Plan*, 2010, as amended; the *Housing Element of the General Plan*, 2011, as amended; the *County-wide Transit Corridors Functional Master Plan*, 2013, as amended; the *Master Plan of Highways and Transitways*, 2018, as amended; the *Energized Public Spaces Functional Master Plan*, 2018, as amended; and the *Bicycle Master Plan*, 2018, as amended; and

WHEREAS, the Montgomery County Planning Board, after said public hearing and due deliberation and consideration, on April 8, 2021, approved the Planning Board Draft *Thrive Montgomery 2050*, recommended that it be approved by the District Council, and on April 13, 2021, forwarded it to the County Executive for recommendations and analysis; and

WHEREAS, the Montgomery County Executive reviewed and made recommendations on the Planning Board Draft *Thrive Montgomery 2050* and forwarded those recommendations and analysis to the District Council on June 10, 2021; and

WHEREAS, the Montgomery County Council sitting as the District Council for the portion of the Maryland-Washington Regional District lying within Montgomery County, held two public hearings on June 17, 2021 and June 29, 2021, wherein testimony was received concerning the Planning Board Draft *Thrive Montgomery 2050*; and

Approved as to
Legal Sufficiency: /s/ Matthew T. Mills
M-NCPPC Legal Department

WHEREAS, the District Council, on October 25, 2022, approved the Planning Board Draft *Thrive Montgomery 2050* subject to the modifications and revisions set forth in Resolution No. 19-1413

NOW THEREFORE BE IT RESOLVED, that the Montgomery County Planning Board and the Maryland-National Capital Park and Planning Commission do hereby adopt the said *Thrive Montgomery 2050*, as the General Plan for the Maryland-Washington Regional District in Montgomery County, as approved by the District Council in the attached Resolution NO. 19-1413, and

BE IF FURTHER RESOLVED, that copies of said Amendment must be certified by the Maryland-National Capital Park and Planning Commission and filed with the Clerk of the Circuit Court of each of Montgomery and Prince George's Counties, as required by law.

****

This is to certify that the foregoing is a true and correct copy of Resolution No. 22-101 adopted by the Montgomery County Planning Board of the Maryland-National Capital Park and Planning Commission at its regular meeting held on December 1, 2022, in Wheaton, Maryland on motion of Commissioner Branson, seconded by Commissioner Piñero, with a vote of 5 to 0, Chair Zyontz, and Commissioners Branson, Hill, Presley, and Piñero, voting in favor of the motion.

Jeffrey Zyontz, Chair
Montgomery County Planning Board

This is to certify that the foregoing is a true and correct copy of Resolution No. 22-42 adopted by the Maryland-National Capital Park and Planning Commission on motion of Commissioner Geraldo, seconded by Commissioner Bailey, with Commissioners Bailey, Branson, Doerner, Geraldo, Hill, Piñero, Presley, Shapiro, Washington and Zyontz voting in favor of the motion at its meeting held on December 21, 2022, during a hybrid video-conference/in-person meeting at Wheaton Headquarters in Wheaton, Maryland and broadcast by the Montgomery Planning Department.

Asuntha Chiang-Smith
Executive Director

Quy hoạch Phát triển Montgomery đến năm 2050 - Đã được Phê duyệt và Thông qua

TABLE OF CONTENTs

INTRODUCTION 1

/// What is a General Plan? 4

/// A Blueprint for the Future 5

/// Plan Framework and Overarching Objectives 7

Economic Competitiveness 8

Racial Equity and Social Justice 11

Environmental Health and Resilience 17

Other Important Objectives 21

/// How Thrive Montgomery 2050 Was Developed 23

Organization of the Plan 23

A Plan Based on Community Input 24

ECONOMIC COMPETITIVENESS 27

/// Montgomery County's Economic Performance: The Good, the Bad, and the Future 30

/// Thrive Montgomery Establishes the Building Blocks for Places that Prosper 34

/// Conclusion: Great Places as a Common Denominator for Economic Performance 37

RACIAL EQUITY AND SOCIAL JUSTICE 39

/// Planning for Racial Equity and Social Justice 40

/// Conclusion 53

ENVIRONMENTAL HEALTH AND RESILIENCE 55

/// Building Resiliency and Sustainability 57

/// Key Aspects of Thrive's Focus on Environmental Resilience 61

/// Relationship Between the Climate Action Plan and Thrive Montgomery 2050 63

/// Conclusion: A Comprehensive and Coordinated Approach to a Sustainable Future 64

COMPACT GROWTH 65

/// Introduction: Compact Footprints Along Multiple Corridors are Central to Future Growth 66

/// What is the Problem We are Trying to Solve? Focusing Growth, Connecting Communities, and Reinvigorating East County 68

/// What Policies Will Solve the Problem? Refining – and Recommitting to a Compact Footprint 70

/// How Will These Policies Further the Key Objectives of Thrive Montgomery 2050? 75

/// How Will We Evaluate Progress? 80

COMPLETE COMMUNITIES 81

/// Introduction: Wedges and Corridors and the Separation of Uses and People 82

/// What is the Problem We are Trying to Solve? A Mixed Record with Mixed Use 83

/// What Policies Will Solve the Problem? 87

/// How Will These Policies Further the Key Objectives of Thrive Montgomery 2050? 89

/// How Will We Evaluate Progress? 91

DESIGN, ARTS & CULTURE 93

/// Introduction: Why Design Matters 94

/// What is the Problem We are Trying to Solve? 96

/// What Policies Will Solve the Problem? 99

/// How Will These Policies Further the Key Objectives of Thrive Montgomery 2050? 103

/// How Will We Evaluate Progress? 106

TRANSPORTATION AND COMMUNICATION NETWORKS 107

/// Introduction: The Interdependence of Transportation and Land Use 108

/// What is the Problem We are Trying to Solve? 110

/// What Policies Will Solve the Problem? 112

/// How Will These Policies Further the Key Objectives of Thrive Montgomery 2050? 115

/// How Will We Evaluate Progress? 119

HOUSING FOR ALL 121

/// Introduction: Housing Lags Population and Job Growth 123

/// What is the Problem We are Trying to Solve? 124

/// What Policies Will Solve the Problem? 131

/// How Will These Policies Serve the Goals of Thrive Montgomery 2050? 135

/// How Will We Evaluate Progress? 138

PARKS AND RECREATION 139

/// Introduction: Evolving and Expanding Roles for Parks and Recreation 140

/// What is the Problem We are Trying to Solve? 143

/// What Policies Will Solve the Problem? 144

/// How Will These Policies Serve the Goals of Thrive Montgomery 2050? 148

/// How Will We Evaluate Progress? 150

CONCLUSION 151

/// Montgomery County Has a Lot Going for it Yet There's Room for Improvement 154

/// How Thrive Montgomery 2050 Will Be Implemented 155

/// Measuring Progress - Indicators 160

APPENDICES 161

Appendix A: Compliance with State Law Requirements 163

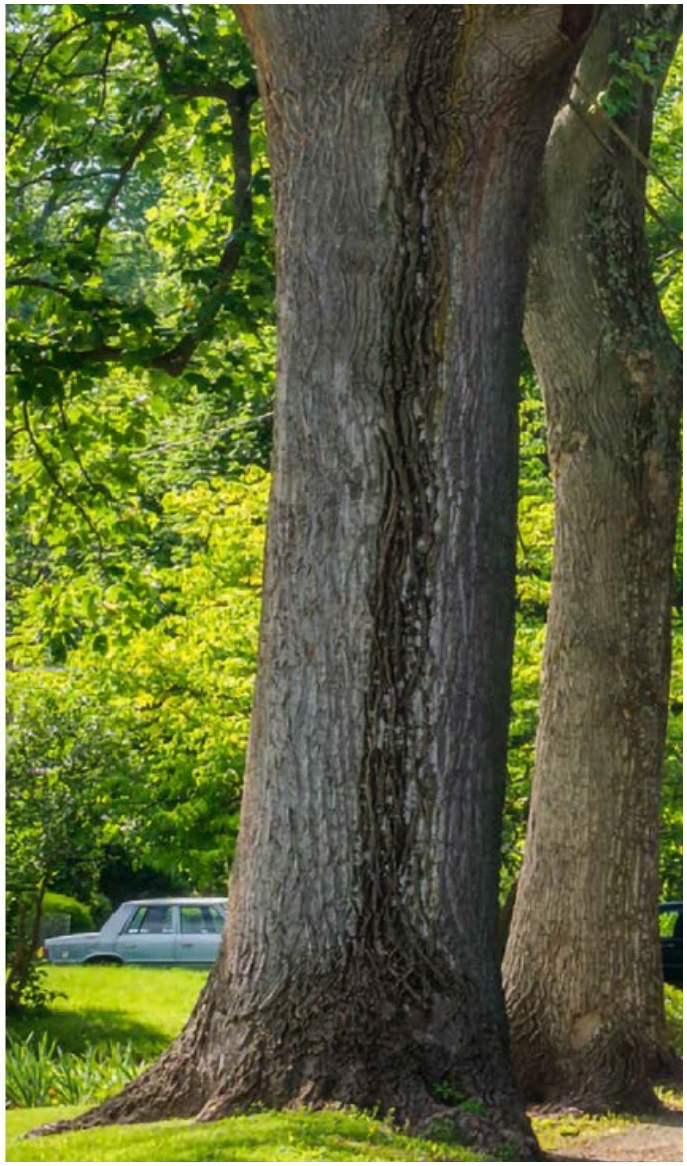
Appendix B 169

Appendix C 181

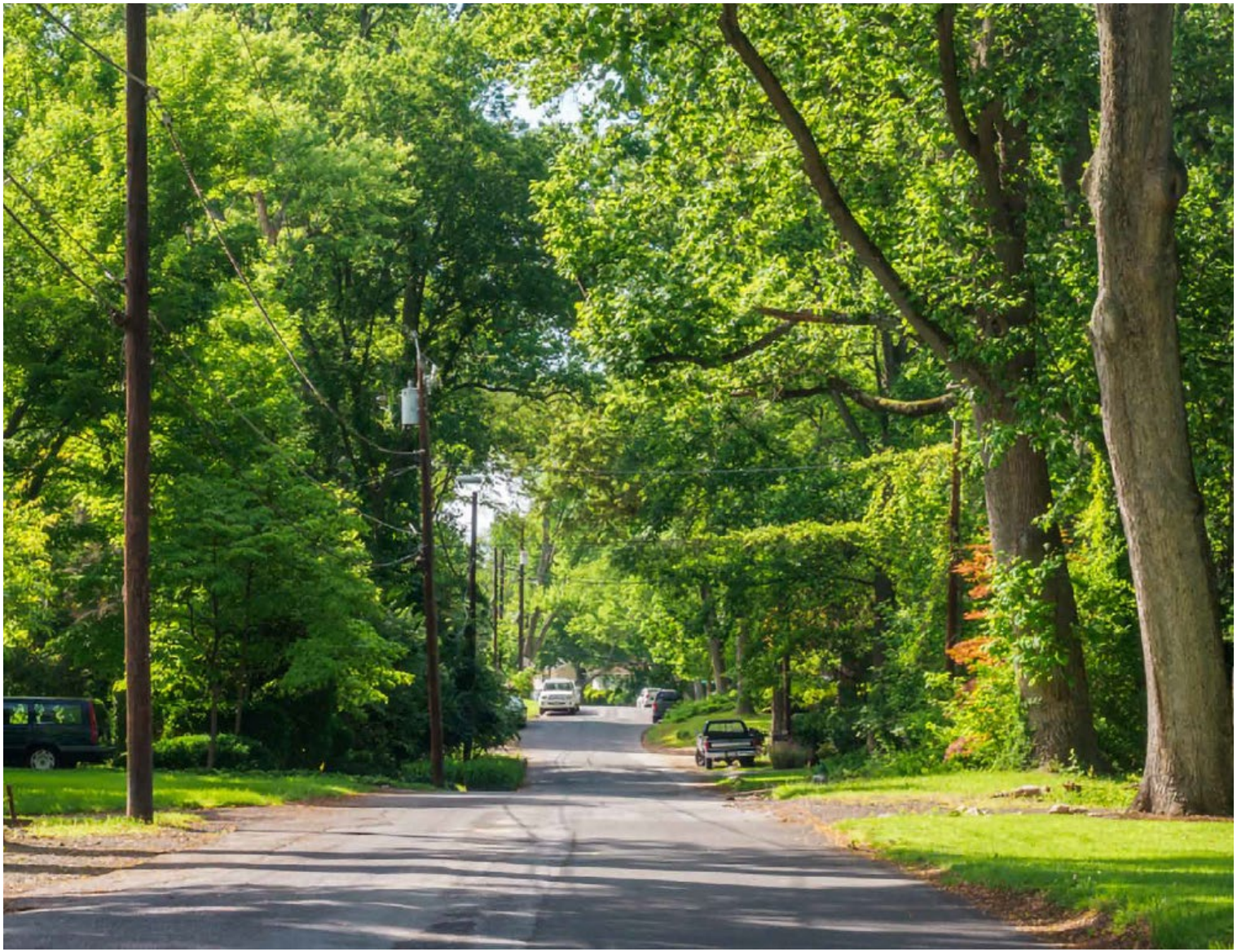
COUNCIL RESOLUTION OF APPROVAL 195

ACKNOWLEDGEMENTS 229

ELECTED AND APPINTED OFFICIALS 231



Hình



GIỚI THIỆU

Khi Quận Montgomery thông qua quy hoạch chung đầu tiên (được gọi là *Kế hoạch Vùng Ven và Hành lang*) vào năm 1964, phần lớn đất đai của chúng ta chưa được phát triển. Quy hoạch năm 1964, được điều chỉnh vào các năm 1969 và 1993, bao gồm nhiều nguyên tắc và ý tưởng vẫn còn giá trị cho đến ngày nay, ví dụ như nhấn mạnh vào việc bảo tồn Khu Bảo tồn Nông nghiệp, phát triển các trung tâm tập trung ở mọi quy mô và khuyến khích các mô hình sử dụng đất với hệ thống giao thông đa phương thức. Các kế hoạch này đã giúp đưa quận trở thành một trong những nơi hấp dẫn nhất để sống và làm việc tại Hoa Kỳ. Thành công của chúng ta được xây dựng trên một hệ thống công viên từng đoạt giải thưởng, các trường học chất lượng cao, bảo tồn tài nguyên thiên nhiên và nông nghiệp, thúc đẩy việc phát triển các trung tâm đô thị và giao thông công cộng, đồng thời định hình thiết kế các phân khu ngoại ô hấp dẫn.

Quy hoạch Vùng Ven và Hành lang này có tầm nhìn xa trông rộng và các cải tiến của nó phần lớn có hiệu quả trong việc điều chỉnh các nguyên tắc và ý tưởng cho phù hợp với nhu cầu của dân số ngày càng tăng. Tuy nhiên, ngày nay chúng ta đang đối mặt với những thách thức mới và hoàn cảnh thay đổi. Chúng ta đã phát triển từ một cộng đồng của những người sinh sống tại đây nhưng làm việc tại các nơi khác thành một khu vực hành chính phức hợp với các trung tâm việc làm và các khu phố lớn. Tính theo nhóm, cư dân của chúng ta lớn tuổi hơn, đa dạng hơn và ít sống theo kiểu gia đình truyền thống hơn. Chúng ta có lực lượng lao động với trình độ học vấn cao, gần thủ đô của quốc gia và văn hóa cởi mở với những người mới đến, nhưng chúng ta cũng đang phải vật lộn để thu hút các doanh nghiệp và cư dân của mình, vật lộn với di sản bất bình đẳng về chủng tộc và kinh tế cũng như đối mặt với tác động của sự thay đổi khí hậu.

Ngoài ra, bây giờ chúng ta thấy rằng không phải tất cả những thay đổi trong cách tiếp cận về quy hoạch của chúng tôi đều có lợi.

Tinh chỉnh Quy hoạch Chung về các Mục đích và Mục tiêu cho Quận Montgomery năm 1993 (*Tinh chỉnh năm 1993*) đã thiết lập vùng ven dân cư, được xác định là khu vực để "duy trì đặc tính dân cư với mật độ thấp" và hướng phần lớn sự phát triển đến "vành đai đô thị" và hành lang I-270. Tuy nhiên, việc loại bỏ phần phía đông của quận như một địa điểm thích hợp cho sự phát triển tập trung vào hành lang đã không khuyến khích đầu tư công và tư nhân vào khu vực này. Việc thành lập khu dân cư vùng ven đã khiến chúng ta phải phân vùng hơn một phần ba diện tích của quận cho nhà ở một gia đình, khiến nhiều khu phố của chúng ta phụ thuộc vào ô tô và không kết nối với nhiều tiện nghi và dịch vụ. Các quyết định này, cùng với các hoạt động liên quan đến quy hoạch và sử dụng đất mang tính phân biệt đối xử như vạch ranh giới lại và các giao ước hạn chế (cả hai đều do ngành bất động sản và tài chính tạo ra và sau đó được các cơ quan chính phủ thông qua), đã thiết lập các mô hình phát triển bất bình đẳng phải được thừa nhận và giải quyết bằng những cách không làm phức tạp thêm các vấn đề do chuyển chỗ và chỉnh trang đô thị gây ra.

Ngày nay, sự kết hợp của những thay đổi nhanh chóng về xã hội, môi trường, công nghệ, nhân khẩu học và kinh tế ở cấp quốc gia và toàn cầu cùng với bối cảnh mới đòi hỏi chúng ta phải có cái nhìn rõ ràng về điểm mạnh và điểm yếu của mình. Chúng ta có những tài sản to lớn, nhưng nếu muốn tiếp tục phát triển, chúng ta phải sẵn sàng đưa ra những quyết định khó khăn và thực hiện những bước đi táo bạo để chuẩn bị cho tương lai. *Quy hoạch Phát triển Montgomery đến năm 2050* (Thrive hoặc Quy hoạch này) là phương tiện để đánh giá tác động của các thay đổi này đối với việc sử dụng đất, giao thông và cơ sở hạ tầng công cộng, đồng thời điều chỉnh cách tiếp cận của chúng ta đối với việc quy hoạch và tăng trưởng trong 30 năm tới.

Quy hoạch Chung là gì?

Một quy hoạch chung là một hướng dẫn dài hạn cho sự phát triển của một cộng đồng. Mọi khu vực phải thông qua một số hình thức quy hoạch tổng thể hoặc "toàn diện" như một vị từ pháp lý để thực thi quyền hạn quy hoạch và sử dụng đất của chính phủ. Mục đích của một quy hoạch 30 năm không phải là dự đoán và ứng phó với một tương lai duy nhất, mà là cung cấp hướng dẫn rộng rãi cho các quyết định sử dụng đất khi chúng ta phải đối mặt với nhiều cơ hội và thách thức trong tương lai không thể đoán trước, ảnh hưởng đến sự tăng trưởng và phát triển như bị gián đoạn do khí hậu gây ra thay đổi, đại dịch hoặc các cuộc tấn công khủng bố, cũng như hậu quả của những đổi mới như phương tiện tự hành và trung chuyển vi mô.

Quy hoạch Phát triển Montgomery đến năm 2050 là một bản cập nhật toàn diện cho quy hoạch chung của quận. Đó là một khuôn khổ cho các kế hoạch và phát triển trong tương lai, xác định các chính sách và bối cảnh sử dụng đất cơ bản cho tất cả các hoạt động phát triển công và tư nhân trong quận. Nó cung cấp định hướng cho các quyết định về sử dụng đất, giao thông và các vấn đề liên quan dưới sự ảnh hưởng của chính quyền địa phương, nhưng bản thân nó không thay đổi quy hoạch phân vùng hoặc các quy định sử dụng đất chi tiết khác, mặc dù việc thực hiện các đề xuất của quy hoạch có thể đòi hỏi các thay đổi đó. Các đề xuất của quy hoạch cũng liên quan đến các mục tiêu và hành động của các tổ chức công cộng và tư nhân khác chịu trách nhiệm thực hiện và cung cấp các dịch vụ và tiện nghi liên quan đến sử dụng đất. Tuy nhiên, mặc dù quy hoạch chung cung cấp hướng dẫn cho toàn quận, hướng dẫn đó không ràng buộc đối với các đô thị có thẩm quyền độc lập về quy hoạch, phân vùng và phân khu[1].

Quy hoạch Phát triển Montgomery đến năm 2050 không từ bỏ hoặc loại bỏ khái niệm vùng ven và hành lang, mà thay vào đó hiện đại hóa nó để duy trì tính phù hợp. Các quy hoạch tổng thể khu vực, quy hoạch ngành và quy hoạch chức năng toàn quận sẽ vẫn có hiệu lực cho đến khi được sửa đổi theo hướng dẫn của Quy hoạch này. Giống như quy hoạch chung trước đây, các đề xuất về chính sách rộng rãi của nó mở đường cho các hành động trong tương lai, ví dụ như sửa đổi các kế hoạch, chính sách và quy tắc phát triển khác.

Quy hoạch Phát triển Montgomery đến năm 2050 có thời hạn 30 năm, nhưng nó được thiết kế để có sự linh hoạt và thích nghi với hoàn cảnh thay đổi. Nó được thiết kế để cung cấp các nguyên tắc và mục tiêu hướng dẫn dài hạn có thể ứng phó với sự thay đổi liên tục của bối cảnh kinh tế, xã hội và môi trường.

Để thực hiện việc đó, *Quy hoạch Phát triển Montgomery đến năm 2050* sẽ thông báo các quy hoạch chức năng và khu vực trong tương lai. Quy hoạch tổng thể (hoặc quy hoạch tổng thể khu vực hay quy hoạch ngành) là tài liệu quy hoạch dài hạn cho một địa điểm hoặc khu vực địa lý cụ thể của quận. Tất cả các quy hoạch tổng thể đều là bản sửa đổi của Quy hoạch Chung. Chúng cung cấp các đề xuất phân vùng và sử dụng đất chi tiết cho các khu vực cụ thể của quận. Chúng cũng đề cập về giao thông, môi trường tự nhiên, thiết kế đô thị, tài nguyên lịch sử, nhà ở giá rẻ, phát triển kinh tế, công trình công cộng và kỹ thuật thực hiện. Nhiều đề xuất trong *Quy hoạch Phát triển Montgomery đến năm 2050* không thể thực hiện theo cách tiếp cận áp dụng một biện pháp chung cho tất cả. Quy hoạch tổng thể khu vực sẽ giúp tinh chỉnh các đề xuất của *Quy hoạch Phát triển Montgomery 2050* và thực hiện chúng ở quy mô phù hợp với các khu phố cụ thể.

Quy hoạch chức năng là các quy hoạch tổng thể giải quyết cho một hệ thống, ví dụ như lưu thông đi lại hoặc cơ sở hạ tầng xanh, hoặc một chính sách như bảo tồn nông nghiệp hoặc nhà ở. Quy hoạch tổng thể chức năng điều chỉnh Quy hoạch chung và có thể bao gồm các đề xuất về sử dụng đất và phân vùng. *Quy hoạch Tổng thể Đường Cao tốc và Đường Xe buýt*, *Quy hoạch Tổng thể Chức năng Không gian Công cộng Năng lượng hóa* và *Quy hoạch Tổng thể Bảo tồn Di tích Lịch sử* là các quy hoạch theo chức năng không bao gồm các đề xuất về sử dụng đất hoặc phân vùng; tuy

[1] Các đô thị này bao gồm các thành phố Rockville và Gaithersburg và các đô thị Barnesville, Brookeville, Laytonsville, Poolesville và Washington Grove.

nhiên *Quy hoạch Tổng thể Chức năng Không gian Mở Nông thôn và Bảo tồn Nông nghiệp* thì có. Các quy hoạch tổng thể theo chức năng mới và điều chỉnh có thể giúp tinh chỉnh và thực hiện các đề xuất của *Quy hoạch Phát triển Montgomery đến năm 2050* có ảnh hưởng đến các hệ thống và/hoặc chính sách trên toàn quận.

Một bản thiết kế cho tương lai

Quy hoạch Phát triển Montgomery đến năm 2050 giải quyết những bất cập mang tính lịch sử, bám vào những thực tế mới và thay đổi tư duy về cách thức phát triển quận. Quận Montgomery có nhiều tài sản và lợi thế. Những thế mạnh sẽ cho phép chúng ta tiếp tục phát triển, nhưng chúng ta cũng phải cân nhắc kỹ việc chúng ta đang ở đâu, sẽ đi tới đâu và muốn đạt được bằng cách nào.

Quận Montgomery đang phát triển chậm hơn so với những thập kỷ trước, nhưng Hội đồng Chính quyền Đô thị Washington vẫn dự kiến dân số của chúng ta sẽ tăng thêm khoảng 200,000 người trong 30 năm tới. Chúng ta còn rất ít đất đai chưa phát triển để đáp ứng sự tăng trưởng này, ngay cả khi việc xây dựng mới ở quy mô nhỏ gọn. Với 85% đất đai của chúng ta đã được phát triển hoặc bị hạn chế, ngay cả việc đáp ứng mức tăng trưởng khiêm tốn dự kiến trong suốt giai đoạn Quy hoạch này cũng là một công việc đầy tham vọng. Tư duy về tăng trưởng của chúng ta cần phải thay đổi. Chúng ta cần xem xét lại các địa điểm trước đây được coi là không phù hợp để phát triển, ví dụ như bãi đậu xe hoặc quyền sử dụng khoảng không bên trên các tòa nhà hiện tại và tìm cách sử dụng đất hiệu quả hơn.

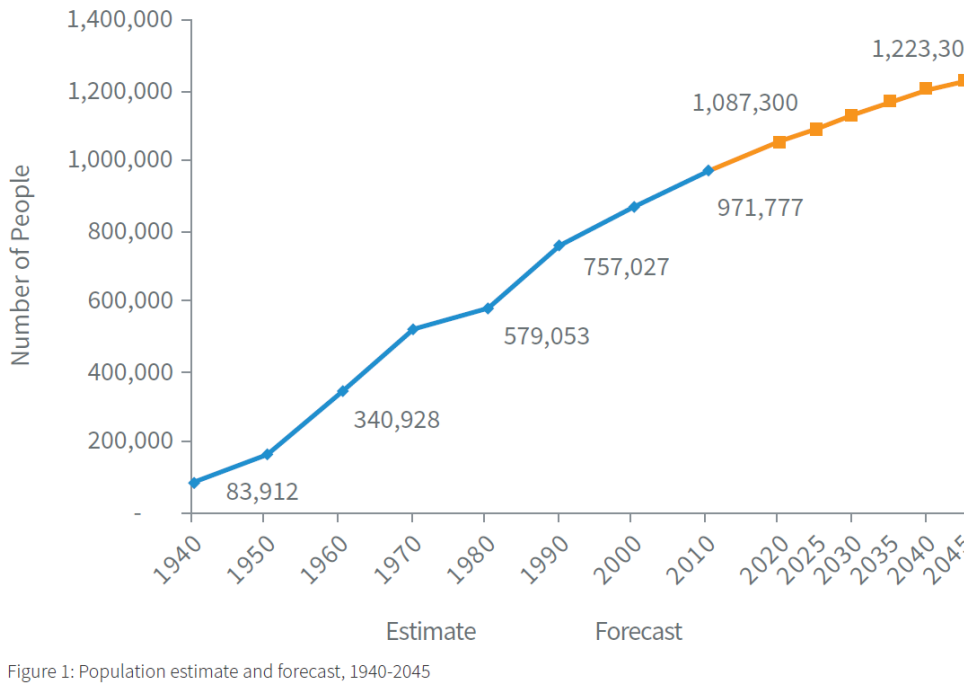


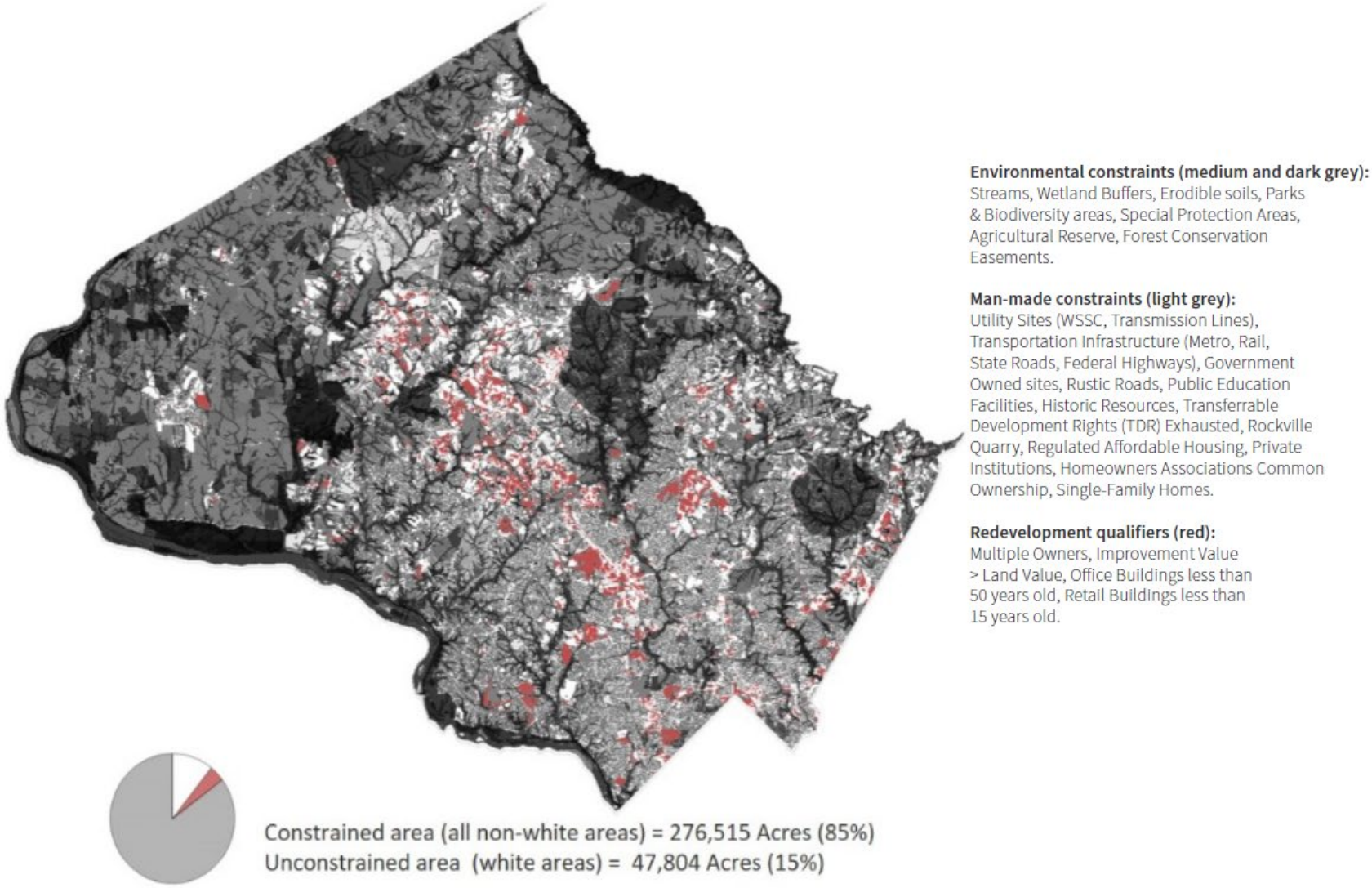
Figure 1: Population estimate and forecast, 1940-2045

Hình 1: Ước tính và dự báo dân số, Quận Montgomery, giai đoạn 1940-2045

Quy hoạch Phát triển Montgomery đến năm 2050 đưa ra một bản thiết kế cho những cách tiếp cận mới cần thiết trước mắt và sẽ kéo dài trong nhiều thập kỷ. Các chiến lược này nhằm đáp ứng sự phát triển theo các cách thức tạo chỗ cho cư dân mới và cải thiện chất lượng cuộc sống cho những người đã sống ở đây. Quy hoạch dự kiến một quận sẽ trở thành đô thị hơn, đa dạng hơn và kết nối với nhau nhiều hơn. Nó hướng dẫn chúng ta thúc đẩy tăng trưởng và tái phát triển để tạo ra những địa điểm có tính cạnh tranh kinh tế cao hơn, tạo cảm giác tin cậy và hòa nhập mạnh mẽ hơn giữa những người thuộc các thành phần khác nhau, đồng thời cải thiện chất lượng môi trường và sức khỏe cộng

Với 85% đất đai của chúng ta đã được phát triển hoặc bị hạn chế, ngay cả việc đáp ứng mức tăng trưởng khiêm tốn dự kiến trong suốt giai đoạn Quy hoạch này cũng là một công việc đầy tham vọng.

đồng trong quá trình này.

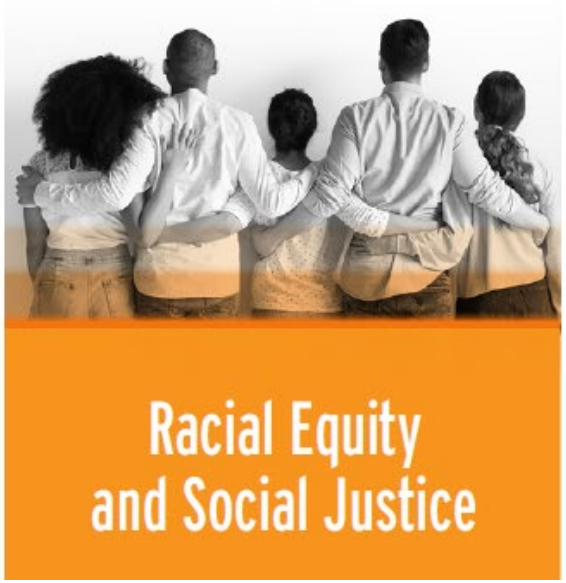


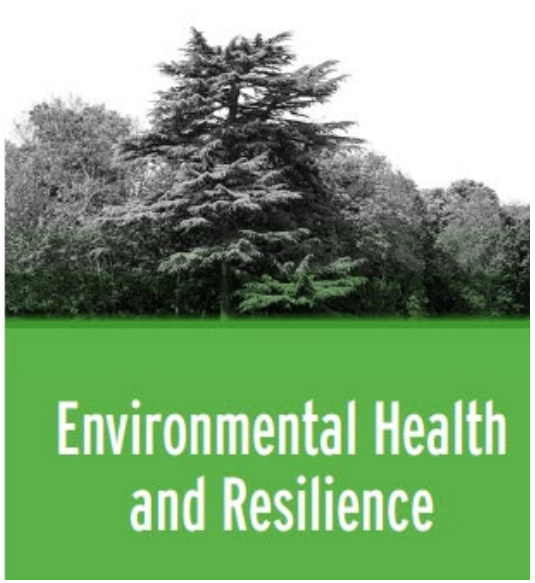
Hình 2: Đất sẵn có để phát triển

Khung quy hoạch và mục tiêu tổng thể

Quy hoạch Phát triển Montgomery đến năm 2050 nhằm mục đích tạo ra các cộng đồng, cung cấp khả năng tiếp cận công bằng về việc làm, nhiều nhà ở, phương tiện giao thông, công viên và không gian công cộng hơn. Điều quan trọng không kém là nó có thể giúp hướng dẫn thiết kế môi trường xây dựng để tăng cường sức khỏe xã hội và thể chất của cư dân, hỗ trợ lối sống năng động và khuyến khích sự tương tác và gắn kết. Khung này bao trùm và được xây dựng trên cơ sở Quy hoạch *Vùng ven và Hành lang*, với sự nhấn mạnh nhiều hơn vào sự phát triển của "Cộng đồng hoàn chỉnh", nhỏ gọn và vai trò của các hành lang chính là nơi phát triển. Nó cũng hỗ trợ việc bảo tồn nhiều hơn, mở rộng bảo vệ tài nguyên thiên nhiên và công nhận tầm quan trọng của việc tích hợp nghệ thuật và văn hóa trong cộng đồng của chúng ta.

Các ý tưởng và đề xuất trong quy hoạch này được sắp xếp để đạt được ba mục tiêu bao trùm: khả năng cạnh tranh về kinh tế, bình đẳng chủng tộc và công bằng xã hội, sức khỏe môi trường và khả năng phục hồi.





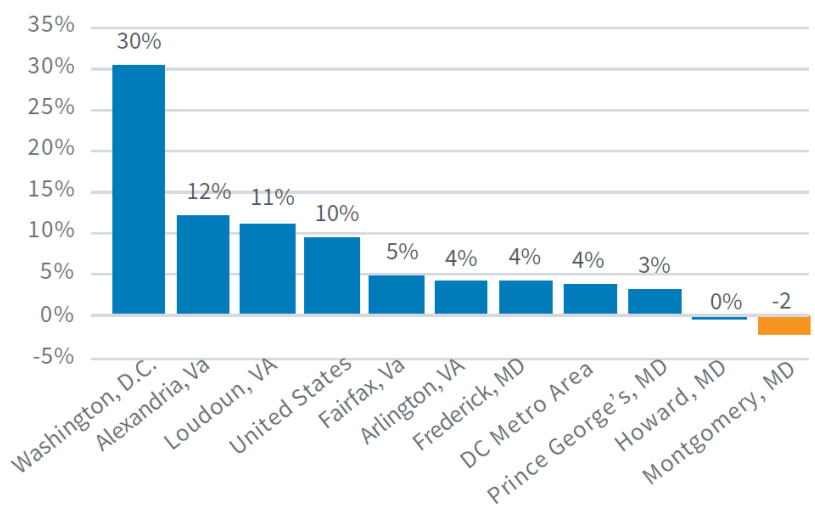
Năng lực cạnh tranh về kinh tế

Cơ hội và thách thức

Quận đã dành sự tập trung đáng kể vào hai lĩnh vực công nghiệp tư nhân là du lịch - khách sạn - nhà hàng và khoa học đời sống, bên cạnh sự hiện diện mạnh mẽ của các văn phòng và phòng thí nghiệm của chính phủ liên bang. Các yếu tố này tạo thành một nền tảng vững chắc để tạo ra việc làm có mức lương cao hơn và thúc đẩy tăng trưởng kinh tế. Quận Montgomery là nơi có các công ty đại diện cho một nửa vốn hóa thị trường của toàn bộ lĩnh vực du lịch - khách sạn - nhà hàng và khu vực Washington luôn được xếp hạng là một trong những cụm khoa học đời sống hàng đầu của quốc gia, trong đó I-270 là tâm điểm. Các tổ chức tại địa phương như Đại học Maryland đang đi đầu về nghiên cứu đột phá trong các lĩnh vực mới nổi như điện toán lượng tử.

Chúng ta cũng là một phần của nền kinh tế khu vực năng động với sự kết hợp phong phú giữa các tổ chức công và công ty tư nhân. Nhiều cư dân của khu vực Washington đến, đi từ hoặc qua Quận Montgomery để tìm việc làm hoặc nhà ở các quận khác trong khu vực. Khi một khu vực bất kỳ tại DC có các quyết định về nhà ở, quản lý môi trường, phát triển kinh tế và các vấn đề khác, các khu vực xung quanh đều chịu ảnh hưởng của các quyết định đó. Chúng ta được hưởng lợi nhiều từ sự hợp tác với các khu vực xung quanh, nhưng cũng phải cạnh tranh với họ để giành lấy cơ hội và sự đồng thuận về cách giải quyết các vấn đề khu vực vốn thường khó nắm bắt. Chúng ta cần coi Quận Montgomery là một phần của khu vực rộng lớn hơn và tìm cách làm việc hiệu quả hơn với các chính quyền khu vực khác về các chính sách và dự án để giúp tất cả cùng lớn mạnh hơn.

Khi làm việc để tăng cường hiệu quả kinh tế của quận, chúng ta cũng phải đồng thời củng cố sự thống trị của mình trong các lĩnh vực hiện tại, đa dạng hóa cơ sở việc làm, cải thiện kết nối với các trung tâm việc làm và đổi mới trong toàn khu vực, đồng thời cung cấp các loại cơ sở hạ tầng, dịch vụ và tiện nghi có thể tăng cường khả năng cạnh tranh hiệu quả trong tương lai. Chất lượng cuộc sống của chúng ta phụ thuộc vào khả năng thu hút và giữ chân các chủ lao động và nhân viên mà họ cần.



Hình 3: Thay đổi về thu nhập trung bình thực tế của hộ gia đình, giai đoạn 2009-2019

Chúng ta tiếp tục hưởng lợi nhờ vị trí ở gần thủ đô của quốc gia, nơi thu hút những người có tay nghề cao, có học thức và năng động từ khắp nơi trên thế giới. Chúng ta cũng phải hiểu rằng một số chỉ số chính về hoạt động kinh tế của Quận Montgomery đã bị suy giảm kể từ cuộc Đại suy thoái năm 2008. Tổng số việc làm trong quận tăng 5% từ năm 2004 đến năm 2019, trong khi 20 quận có quy mô tương tự trên toàn quốc có mức tăng trung bình 21%. Ngoài ra, tăng trưởng thu nhập hộ gia đình trong quận thấp hơn so với mức trung bình toàn quốc (-2% so với 10%) và là mức thấp nhất trong khu vực ở giai đoạn này. Quận Montgomery đã bổ sung việc làm, mặc dù chậm, nhưng tăng trưởng phần lớn đến từ các

khu vực có mức lương thấp hơn của nền kinh tế.

Quy hoạch Phát triển Montgomery đến năm 2050 Giải quyết Vấn đề Sức khỏe của Nền Kinh tế bằng Cách nào

Quy hoạch Phát triển Montgomery đến năm 2050 có thể đóng một vai trò quan trọng trong việc tăng cường khả năng cạnh tranh về kinh tế của chúng ta bằng cách thúc đẩy việc tạo ra những nơi mà người có nhiều lựa chọn muốn sống và làm việc. Các đề xuất của quy hoạch về sử dụng đất, giao thông, công viên và cơ sở hạ tầng công cộng và tư nhân khác đặt nền móng cho các chương trình sáng kiến phát triển kinh tế do các thực thể khác thực hiện. Ví dụ: Chương trình Cải thiện Thủ đô (Capital Improvement Program, CIP) của quận phải phù hợp với các đề xuất của *Quy hoạch Phát triển Montgomery đến năm 2050* để làm cho các khu phố của chúng ta trở nên hấp dẫn hơn đối với phát triển tư nhân bằng cách cung cấp phương tiện giao thông chất lượng cao, vỉa hè và mạng lưới đường phố có thể đi bộ, các công viên đô thị tuyệt vời cũng như các trường học có thành tích cao và hòa nhập chủng tộc. Sự kết hợp của các loại đầu tư này là một chiến lược dài hạn đáng tin cậy để thu hút người lao động đến các Cộng đồng hoàn chỉnh được quy hoạch và thiết kế tốt, từ đó sẽ lôi kéo các doanh nghiệp và chủ lao động đặt trụ sở tại đây.

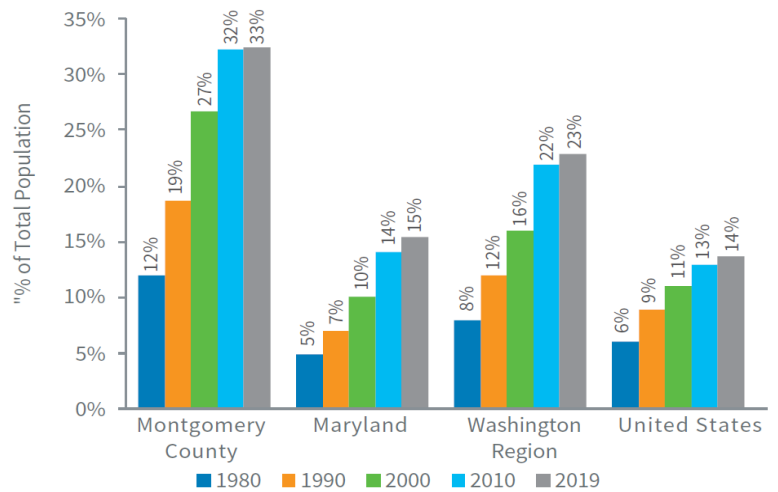
Quy hoạch Phát triển Montgomery đến năm 2050 nhấn mạnh rằng quận cần tạo điều kiện cho nhiều môi trường làm việc. Tái cung cấp năng lượng cho các trung tâm thương mại của quận là một mục tiêu chính của Quy hoạch, nhưng cũng phải nhận thấy rằng các văn phòng nhỏ hoặc mặt tiền cửa hàng trong các Cộng đồng hoàn chỉnh và thậm chí cả văn phòng tại nhà có thể sẽ là nơi làm việc phổ biến trong thế kỷ 21. Sự đa dạng về trình độ học vấn và kỹ năng cũng như nền tảng ngôn ngữ, chủng tộc, sắc tộc và văn hóa đã tạo cho nền kinh tế địa phương nhiều kỹ năng, kinh nghiệm và quan điểm cần thiết để giải quyết các vấn đề và đổi mới. Mô hình sử dụng đất nhỏ gọn và các cộng đồng có đường đi bộ được hỗ trợ bởi mạng lưới giao thông hiệu quả sẽ kết nối lượng dân cư đa dạng của quận với các cơ hội kinh tế.

EMERGENCY
Adventist HealthCare
Shady Grove Medical Center
DO NOT
ENTER
ALEXANDRIA CENTER
for LIFE SCIENCE

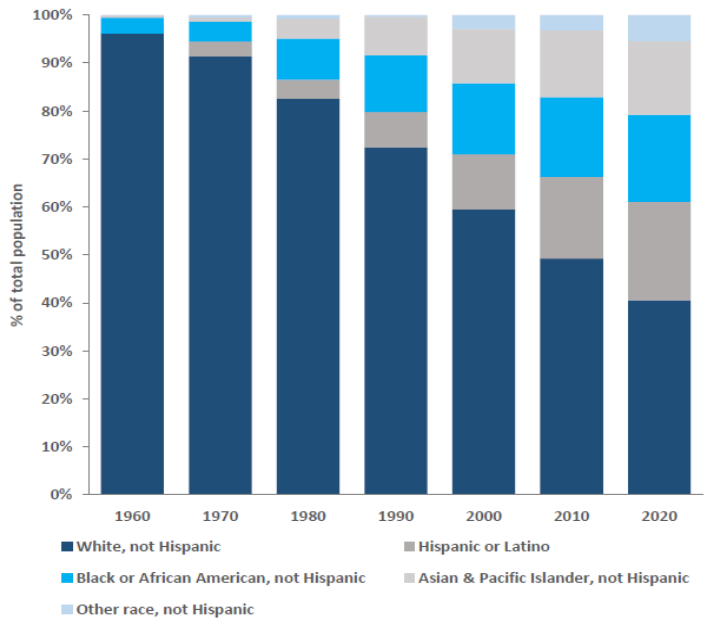
Bình đẳng chủng tộc và công bằng xã hội

Cơ hội và thách thức

Sự đa dạng và hòa nhập là điều thiết yếu đối với sự thành công về kinh tế của chúng ta cũng như khả năng tạo ra những kết quả công bằng hơn cho tất cả cư dân của chúng ta, những người xứng đáng có nhà ở, giáo dục, việc làm, phương tiện đi lại và cơ hội giải trí chất lượng cao. Dân số của quận đã trở nên đa dạng hơn do có một lượng lớn người nhập cư sinh ra ở nước ngoài. Quận Montgomery là nơi có một số khu vực đa dạng về văn hóa nhất ở Hoa Kỳ, bao gồm Silver Spring, Rockville, Gaithersburg và Germantown. (Xem các Phụ lục từ B-1 đến B-5 để biết các thay đổi về nhân khẩu học từ năm 1990 đến năm 2020; và Phụ lục B-6: Chủng tộc và Sắc tộc, năm 2020).

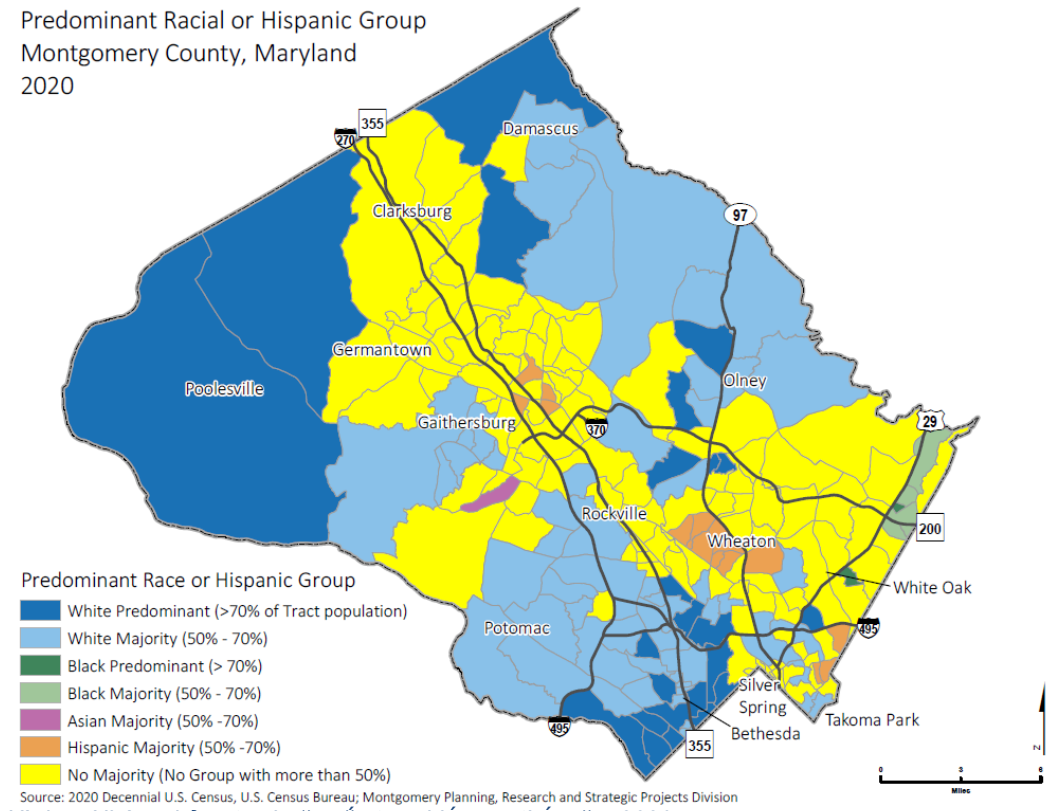


Hình 4: Tỷ lệ dân số sinh ra ở nước ngoài theo khu vực, 1990-2019



Hình 5: Dân số theo chủng tộc và sắc tộc, Quận Montgomery, giai đoạn 1960-2020

Nhưng các hình thức phân biệt đối xử trong quá khứ, trong đó một số là cố tình và một số là vô ý, đã khiến nhiều cộng đồng bị cô lập về mặt địa lý, kinh tế và xã hội. Sau Nội chiến và sự chấm dứt của chế độ nô lệ, người Mỹ gốc Phi phải chịu sự phân biệt đối xử và bóc lột rộng rãi trong việc cung cấp các cơ hội kinh tế và giáo dục, nhà ở, chăm sóc sức khỏe và các dịch vụ công cơ bản. Kết quả là sự xa lánh đó đã dẫn đến việc thành lập các cộng đồng thân tộc tự lực ở nhiều nơi của Quận Montgomery vào cuối thế kỷ 19. Theo thời gian, các cộng đồng này bị thiếu đầu tư công vào cơ sở hạ tầng như đường xá, hệ thống cống rãnh và nước, trường học, phòng khám y tế cũng như các tiện ích và dịch vụ công cộng mới khác. Một số cộng đồng bị ảnh hưởng bởi các chính sách đổi mới đô thị những năm 1960. Các cộng đồng khác phải đối mặt với áp lực bán nhà hoặc trang trại của mình cho các nhà phát triển các phân khu mới.

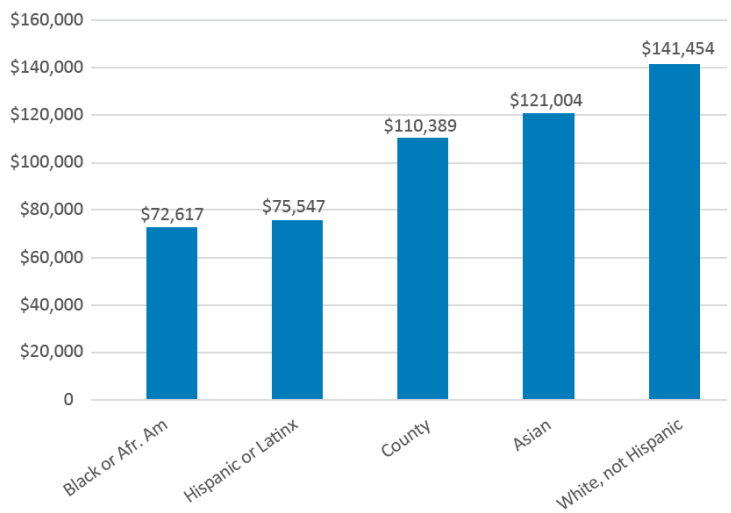


Hình 6: Nhóm chủng tộc hoặc sắc tộc chiếm ưu thế, năm 2020

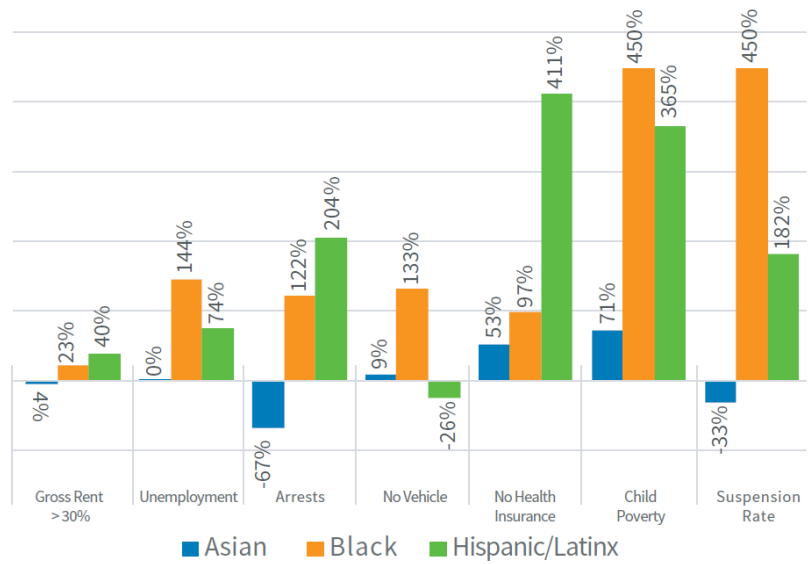
Các quyết định về quy hoạch và thực tiễn phát triển bất động sản đã làm trầm trọng thêm những bất công này trong gần như cả thế kỷ 20. Việc phân định lại và các giao ước chủng tộc hạn chế đã tạo ra sự phân chia về địa lý và kinh tế, để lại di sản bất công không chỉ chia cắt mọi người theo khu phố hoặc cộng đồng mà còn ngăn cản người Mỹ da đen tạo dựng sự giàu có (loại tài sản được sử dụng để đầu tư vào giáo dục đại học, bắt đầu kinh doanh và chuyển cho những người thừa kế). Tác động của các nỗ lực này nhằm phân biệt đối xử với mọi người theo chủng tộc và giai cấp vẫn tiếp tục được cảm nhận cho đến ngày nay. Gần đây hơn, việc không đầu tư và từ bỏ các khu phố trước đây được coi là rất đáng mơ ước, kết hợp với tình trạng nghèo đói ở ngoại ô, đã tạo ra sự phân chia địa lý và rào cản mới đối với công bằng và hòa nhập. Việc *Tinh chỉnh Quy hoạch năm 1993* tập trung vào hành lang I-270 và các quyết định quy hoạch liên quan đã làm trầm trọng thêm vấn đề này bởi chúng ngăn cản sự phát triển ở quận phía Đông, tập trung đầu tư công và tư nhân vào phía tây.

Tác động của các thực hành trong quá khứ

Ngày nay, các cộng đồng tập trung nhiều chủng tộc và sắc tộc thiểu số cũng cho thấy mức thu nhập trung bình của hộ gia đình thấp hơn, không phải do chủng tộc hay sắc tộc của họ mà vì sự bấp bênh về tài chính do việc làm lương thấp, tỷ lệ người không có bảo hiểm cao, số người khởi nghiệp giảm và tình trạng thiếu nhà ở diễn ra ở mức độ lớn hơn vì các hoạt động phân biệt đối xử trong quá khứ và được thể chế hóa. Không có gì đáng ngạc nhiên khi quá nhiều cư dân người Da đen, người gốc Tây Ban Nha và người gốc Á có các chỉ số chất lượng cuộc sống thấp hơn.



Hình 8: Thu nhập trung bình của hộ gia đình theo chủng tộc và sắc tộc, Quận Montgomery, năm 2019



Hình 7: Chênh lệch giữa các chủng tộc theo chủng tộc/sắc tộc so với dân cư là người da trắng, Quận Montgomery, năm 2019

Sự tách biệt các khu phố dọc theo các ranh giới được xác định bởi chủng tộc và thu nhập này đã gây những hệ quả lớn đối với việc tiếp cận các cơ hội giáo dục và triển vọng cuộc sống của trẻ em trong quận của chúng ta. Vào năm 2019, ba phần tư học sinh người Da đen, người gốc Tây Ban Nha và học sinh đang học Anh ngữ như ngôn ngữ thứ hai tại các Học khu Công lập của Quận Montgomery, cùng với hơn 80% tất cả học sinh có thu nhập thấp trong hệ thống, đã được ghi danh vào các trường phổ thông tập trung vào mức độ nghèo cao. Để so sánh, hơn hai phần ba tổng số học sinh người Da trắng, người gốc Á và đa chủng tộc đã theo học tại các trường có mức độ nghèo khó thấp.

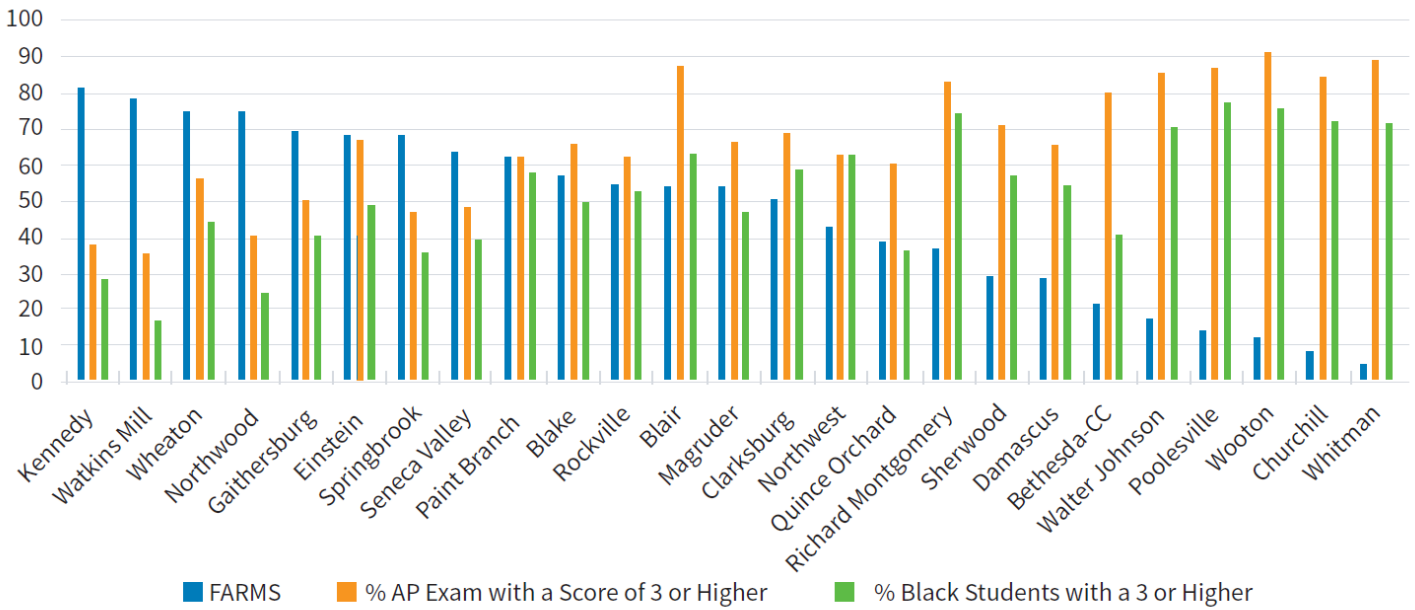


Figure 20: Concentrations of Low-Income Students vs. AP Performance, 2016-2017

Hình 9: Mức độ tập trung của học sinh có thu nhập thấp so với hiệu suất AP, Quận Montgomery, giai đoạn 2016-2017

Khi chúng ta tìm kiếm một tương lai công bằng và toàn diện hơn, việc cải thiện khả năng tiếp cận cơ sở hạ tầng và tiện nghi ở các khu vực bị cô lập về chủng tộc, xã hội và kinh tế sẽ là không đủ. Chúng ta cũng phải tạo điều kiện cho việc hòa nhập các khu phố theo chủng tộc và thu nhập ở mọi lứa tuổi. Việc tăng tỷ lệ các khu phố và trường học có sự pha trộn về chủng tộc và tình trạng kinh tế trên tất cả các khu vực của quận là rất quan trọng để đảm bảo rằng sự bất bình đẳng trong quá khứ sẽ không còn tiếp diễn trong tương lai. Để đạt được mục tiêu này, việc quy hoạch phải thiết lập các mối quan hệ hiệu quả, liên tục với các cộng đồng ưu tiên quy hoạch có sự tham gia và phải ưu tiên tiếng nói của các cộng đồng dễ bị tổn thương.

Song song với các bước để giảm bớt sự bất bình đẳng trong việc phân phối nguồn lực và cơ hội theo vị trí địa lý, Quận Montgomery phải cố gắng xây dựng ý thức chung về mục đích có thể giúp tăng cường nỗ lực thúc đẩy sự tôn trọng sự đa dạng, thể hiện giá trị của sự hòa nhập và xây dựng nền tảng cho sự tin tưởng cao hơn. Khái niệm này thường được các học giả gọi bằng thuật ngữ chung là “vốn xã hội”, và nó có thể mang lại lợi ích không chỉ trong việc duy trì hỗ trợ cho công bằng xã hội và chủng tộc mà còn trong việc củng cố năng lực công dân một cách rộng rãi hơn.

Quy hoạch Phát triển Montgomery đến năm 2050 Giải quyết Vấn đề bình đẳng chủng tộc và công bằng xã hội bằng Cách nào

Về vấn đề này, các quyết định về sử dụng đất, giao thông và cơ sở hạ tầng công cộng có thể đóng một vai trò quan trọng trong việc xây dựng ý thức cộng đồng. Các chỉ số để đánh giá về vốn xã hội, bao gồm niềm tin vào các tổ chức công lập và tư nhân, quy trình lập kế hoạch, sự tham gia chính trị, láng giềng có quen biết nhau hay không và các dấu hiệu khác về sự kết nối và gắn kết đều bị ảnh hưởng bởi chất lượng của môi trường được tạo dựng. Việc thiết kế các cộng đồng của chúng ta có thể ảnh hưởng lớn đến mức độ gắn kết cộng đồng và tương tác xã hội. Việc tạo dựng vốn xã hội đòi hỏi phải xây dựng môi trường để khuyến khích và giúp mọi người dễ dàng gặp gỡ những người khác và tham gia vào các hoạt động. Vì lý do đó, *Quy hoạch Phát triển Montgomery đến năm 2050* nhấn mạnh vai trò của đường phố, công viên và không gian công cộng trong việc tạo ra một môi trường thực tế, nơi ý thức cộng đồng có thể phát triển.

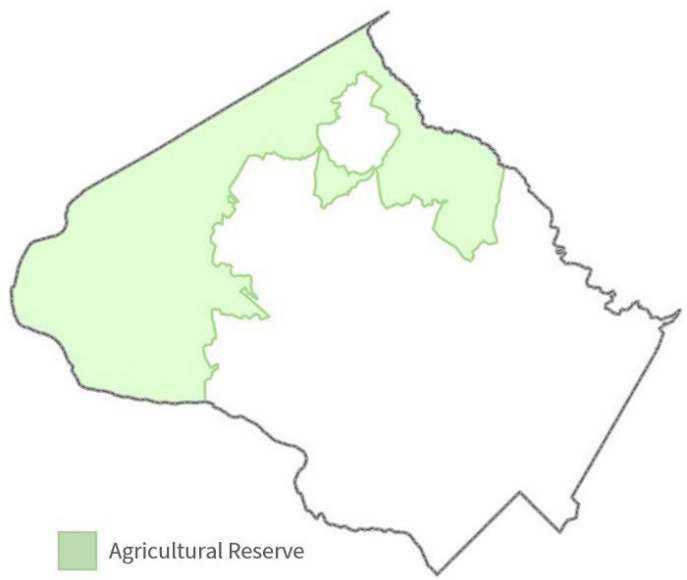
Thúc đẩy bình đẳng chủng tộc thông qua các chính sách về quy hoạch và đầu tư công cho các cộng đồng chưa được phục vụ, thúc đẩy sự hội nhập kinh tế và chủng tộc của các khu phố, đồng thời tập trung vào tiềm năng thiết kế các cộng đồng để giúp xây dựng lòng tin và hòa nhập xã hội cũng như khuyến khích sự tham gia của công dân vào quá trình quy hoạch là một trong những yếu tố quan trọng nhất của *Quy hoạch Phát triển Montgomery đến năm 2050*. *Quy hoạch Phát triển Montgomery đến năm 2050* cố gắng tạo ra các cộng đồng công bằng và hòa nhập về chủng tộc. Cũng giống như khả năng cạnh tranh về kinh tế và tính bền vững của môi trường, các chính sách được thiết kế để thúc đẩy công bằng xã hội và chủng tộc được kết hợp trong tất cả các phần của Quy hoạch này.

Recreation
Recreation
Recreation
Recreation

Sức khỏe môi trường và khả năng phục hồi

Cơ hội và thách thức

Quy hoạch Vành đai và Hành lang đặt nền móng cho việc áp dụng các chính sách có tư duy tiến bộ, trong đó nhấn mạnh việc bảo tồn đất đai để bảo tồn tài nguyên và nông nghiệp, bảo vệ sông suối, rừng và cây cối của chúng ta cũng như giảm phát thải khí nhà kính. Một phần ba diện tích đất của quận hiện được bảo vệ trong Khu Bảo tồn Nông nghiệp và 13,8% diện tích đất khác nằm dưới sự quản lý của Sở Công Viên Quận Montgomery (Montgomery Parks). Cùng với việc tăng cường các quy định về bảo tồn rừng và nước mưa, các nỗ lực này đã thiết lập một khuôn khổ mạnh mẽ để bảo vệ tài nguyên thiên nhiên.

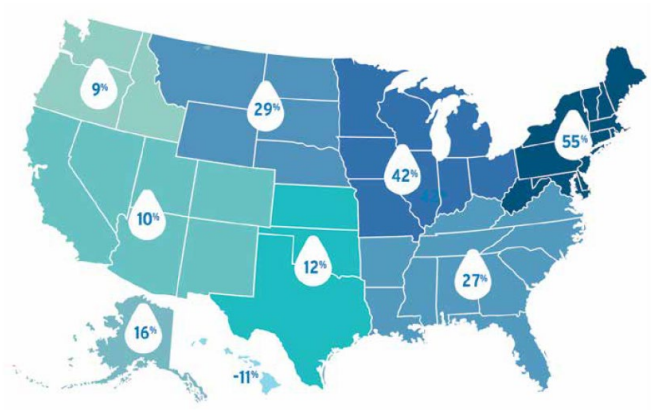


Hình 10: Khu Bảo tồn Nông nghiệp Quận Montgomery

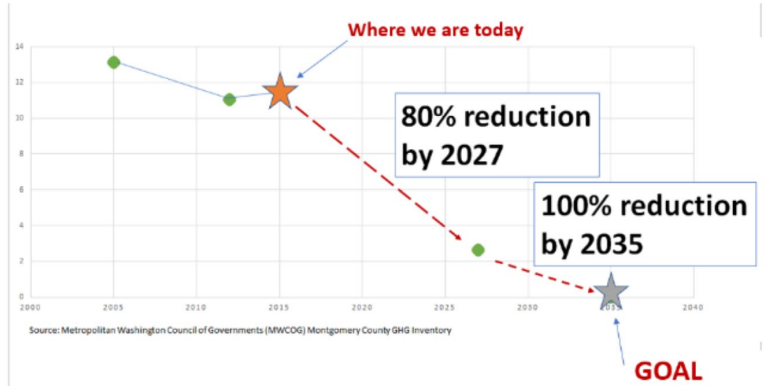
Ngoài các chính sách này, vẫn cần thêm những chính sách bảo tồn khác cho các khu vực, trong đó có việc tăng cường chú ý đến lũ lụt cục bộ và mất tán cây trưởng thành. Quận không thể tránh khỏi sự tác động của biến đổi khí hậu toàn cầu. Từ năm 1958 đến năm 2016, lượng mưa ở vùng Đông Bắc Hoa Kỳ đã tăng 55%. Xu hướng này có nghĩa là các sự kiện thời tiết khắc nghiệt xảy ra thường xuyên hơn như lũ quét xảy ra vào tháng 7 năm 2019, khi khu vực DC phải chịu lượng mưa một tháng trút xuống chỉ trong một ngày khiến các con suối dâng cao 10 feet trong vòng chưa đầy một giờ, làm ngập xe cộ, cơ sở kinh doanh, đường bộ và hệ thống Metrorail phải đóng cửa. Thập kỷ vừa qua cũng là khoảng thời gian 10 năm nóng nhất trong lịch sử được ghi nhận của khu vực, với số ca nhập viện tăng do tác động của nhiệt độ quá cao. Các vấn đề sức khỏe cộng đồng đang trở nên trầm trọng hơn do biến đổi khí hậu và gắn liền với chất lượng của môi trường tự nhiên và xây dựng. Nếu có thể, những điều này và các tác động khác của biến đổi khí hậu phải được giải quyết trong các chính sách sử dụng đất của chúng ta. Các cư dân có thu nhập thấp và người da màu là những người cảm nhận sâu sắc nhất những tác động bất lợi của biến đổi khí hậu, vì họ là những người có khả năng phải chịu thiệt hại lớn hơn về nhà cửa và sức khỏe cá nhân do các hình thức phân biệt đối xử trong quá khứ và hiện tại.

Quận Montgomery đã đạt được tiến bộ trong việc giảm phát thải khí nhà kính, nguyên nhân chính gây ra biến đổi khí hậu, nhưng còn nhiều chặng đường dài phía trước để đạt được mục tiêu loại bỏ các khí thải này vào năm 2035. Nó đòi hỏi những thay đổi đáng kể trong lĩnh vực giao thông và xây dựng của quận. Đối với giao thông, quận nên xem xét các chính sách để tạo điều kiện chuyển đổi sang các phương tiện không phát thải (hoặc các công nghệ không phát thải khác). Đối với các tòa nhà (cả hiện tại và mới), quận nên xem xét kết hợp các biện pháp bảo tồn năng lượng và tạo năng lượng sạch (ví dụ như tấm thu năng lượng mặt trời trên mái nhà).

Các tòa nhà và phương tiện giao thông chịu trách nhiệm đến hơn 90% lượng khí thải nhà kính của quận chúng ta, giúp giảm sự phụ thuộc vào việc lái xe và các tòa nhà tiết kiệm năng lượng hơn cũng như các mô hình phát triển nhỏ gọn cần thiết để đáp ứng các mục tiêu khí hậu của chúng ta.



Hình 12: Gia tăng những trận mưa lớn nhất, thay đổi tỷ lệ trong giai đoạn 1958-2016



Hình 11: Cam kết của Quận Montgomery về giảm phát thải khí nhà kính xuống 80% vào năm 2027 và bằng 0 vào năm 2035

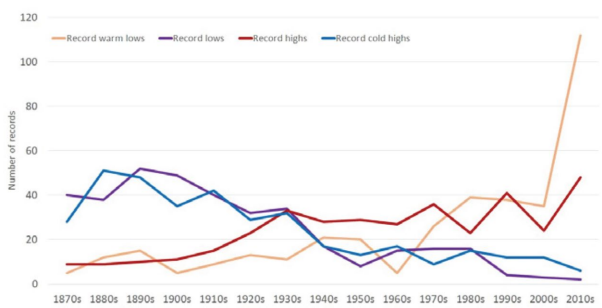
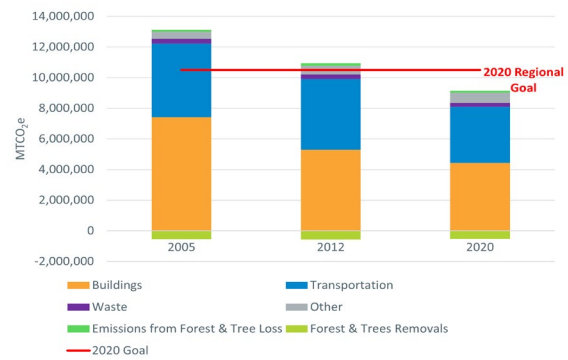


Figure 21: Heaviest Precipitation Events and Daily Temperature Record in Washington DC

Hình 13: Sự kiện lượng mưa lớn nhất và kỷ lục nhiệt độ ngày ở Washington DC, giai đoạn 1870-2010



Hình 14: Nguồn phát thải khí CO2 ở Quận Montgomery, giai đoạn 2005-2020

Quy hoạch Phát triển Montgomery đến năm 2050 Giải quyết Khả năng Phục hồi Môi trường bằng Cách nào

Sự tập trung của *Quy hoạch Phát triển Montgomery đến năm 2050* vào cách thức phát triển nhỏ gọn với sự kết hợp của các mục đích sử dụng được hỗ trợ bởi các hệ thống giao thông tạo ra các lựa chọn thay thế cho việc lái xe thiết thực và hấp dẫn là những phần thiết yếu của bất kỳ chiến lược toàn diện nào để chống lại biến đổi khí hậu. Việc tập trung mạnh mẽ hơn vào cơ sở hạ tầng dành cho đi bộ, đi xe đạp và giao thông công cộng sẽ rất quan trọng, nhưng tầm quan trọng của việc sử dụng hỗn hợp và phát triển nhỏ gọn trong việc giảm lái xe cũng quan trọng không kém. Những lợi ích về môi trường của các khu phố đông đúc, có đường đi bộ phù hợp với sở thích ngày càng tăng ở các nhóm tuổi để sống ở những nơi có thể đi bộ, được phục vụ bởi sự kết hợp giữa mục đích sử dụng và tiện nghi.

Tất nhiên, ngay cả những chiến lược phát triển và quy hoạch giao thông bền vững nhất cũng không thể giải quyết tất cả những thách thức về môi trường mà quận đang phải đối mặt. *Quy hoạch Phát triển Montgomery đến năm 2050* được xây dựng trên cơ sở truyền thống mạnh mẽ về bảo tồn và bảo vệ môi trường tự nhiên. Nó ưu tiên sự phân bố công bằng và mở rộng cơ sở hạ tầng xanh trên toàn quận. Nó hỗ trợ sản xuất năng lượng sạch thay thế, năng lượng phân tán, hiện đại hóa lưới điện, cải thiện quá trình ủ phân và thu hồi chất thải thực phẩm, cũng như những tiến bộ trong các sáng kiến kinh tế tuần hoàn khác. Nó cũng đề xuất nhiều chiến lược để giảm thiểu tác động của biến đổi khí hậu và giảm thiểu ô nhiễm. Quy hoạch cũng dự kiến rằng các cơ sở hạ tầng công cộng và tư nhân cần có độ bền tốt hơn để chống chọi với thời tiết ngày càng khắc nghiệt và bảo vệ chúng ta khỏi tác động suy thoái môi trường từ các nguồn nằm ngoài tầm kiểm soát.

Quy hoạch Phát triển Montgomery đến năm 2050 được soạn thảo với sự phối hợp *Kế hoạch Hành động chống biến đổi khí hậu* (CAP) của quận. Mặc dù *Quy hoạch Phát triển Montgomery đến năm 2050* là một tài liệu cấp cao về sử dụng đất, tập trung vào các chính sách và kế hoạch dài hạn để hướng dẫn sự phát triển vật chất của quận, CAP khuyến nghị các hành động ngắn hạn cụ thể để đạt được mục tiêu loại bỏ khí thải nhà kính vào năm 2035 và để giảm thiểu hoặc thích nghi với tác động của nhiệt độ tăng và lũ lụt, gió lớn và hạn hán. *Quy hoạch Phát triển Montgomery đến năm 2050* kết hợp nhiều đề xuất liên quan đến sự biến đổi khí hậu và mối liên hệ của nó với việc sử dụng đất, giao thông và công viên. Việc giảm phát thải khí nhà kính một cách hiệu quả và làm chậm tác động của biến đổi khí hậu đòi hỏi phải “xanh hóa” lưới điện của chúng ta thông qua việc tăng đáng kể sản xuất năng lượng sạch trong quận, có khả năng sử dụng cả dự án điện mặt trời quy mô lớn ở những nơi khả thi và việc lắp đặt điện mặt trời phân tán ở quy mô nhỏ hơn. Sở Quy hoạch Quận Montgomery (Montgomery County Planning Department) và Sở Công viên Montgomery cũng sẽ thực hiện các khuyến nghị trong CAP nằm trong phạm vi trách nhiệm của M-NCPPC. Các quy hoạch này cùng kết hợp để cố gắng tạo ra một cách tiếp cận toàn diện đối với biến đổi khí hậu ở cấp địa phương.

Các mục tiêu quan trọng khác

Quy hoạch cũng đề cập đến các mục tiêu quan trọng khác bổ sung cho ba mục tiêu tổng thể đã trình bày ở trên.

Cải thiện sức khỏe cộng đồng và khuyến khích lối sống năng động

Môi trường tự nhiên và nhân tạo ảnh hưởng mạnh mẽ đến thời gian và chất lượng cuộc sống của con người. Vào năm 2018, hơn ba phần năm số người trưởng thành ở Quận Montgomery bị thừa cân hoặc béo phì. Năm trong số bảy khu vực của quận có thu nhập hộ gia đình ở nhóm thấp nhất cũng nằm trong số các khu vực có tuổi thọ trung bình thấp nhất. Và mặc dù cư dân có thu nhập thấp và người da màu có nhiều khả năng bị ảnh hưởng tiêu cực về sức khỏe vì một số lý do, nhưng tất cả cư dân đều có thể hưởng lợi từ lối sống năng động hơn với sự hỗ trợ của việc chú trọng đến phương tiện công cộng, đi bộ và đi xe đạp cũng như dễ dàng tiếp cận công viên, cơ hội giải trí và thiên nhiên. Tầm quan trọng của cuộc sống lành mạnh cho người cao niên và người khuyết tật cũng sẽ vẫn là một lĩnh vực trọng tâm quan trọng khi lượng dân số già của chúng ta tiếp tục tăng. Lối sống năng động được hỗ trợ bởi các lựa chọn nhà ở được cải thiện trong các Cộng đồng hoàn chỉnh, nhỏ gọn có thể giúp cải thiện sức khỏe cộng đồng cho tất cả mọi người, đồng thời giảm dấu chân sinh thái do hoạt động của con người.

Nâng cao chất lượng thiết kế và đề cao vai trò của nghệ thuật và văn hóa

Quy hoạch Vành đai và Hành lang đã hình dung ra nhiều môi trường sống khác nhau và khuyến khích “thiết kế đô thị giàu trí tưởng tượng” để tránh sự mở rộng thiếu ý tưởng ở ngoại ô. Tuy nhiên, cũng giống như mọi quy hoạch, quy hoạch đó là sản phẩm của thời đại. Nó dựa trên các cách tiếp cận thiết kế điển hình của những năm 1960, nhấn mạnh đến sự tiện lợi của việc lái xe và sự phân chia mục đích sử dụng đất một cách cứng nhắc.

Thiết kế tốt không phải là một thứ xa xỉ mà là một công cụ phát triển kinh tế quan trọng. Các doanh nghiệp và người lao động ngày nay thích những nơi có thể đi lại bằng cách đi bộ, dễ tiếp cận, có nhiều tiện nghi, nhiều mục đích sử dụng, tạo điều kiện cho sự tương tác và trao đổi ý tưởng nhằm nuôi dưỡng sự đổi mới. Một phần lớn cư dân thuộc mọi lứa tuổi cũng thích các khu phố có nhiều phương tiện công cộng và có thể đi bộ được. Kết hợp với việc thiếu các khu đất chưa phát triển cách xa phương tiện công cộng, các lực lượng này cho thấy sự cần thiết phải chuyển hướng sang tái phát triển và lấp đầy để chuyển đổi “bãi đậu xe thành địa điểm” gần các tuyến phương tiện công cộng hiện tại hoặc đã được quy hoạch và kết hợp với dạng có thể đi bộ để đi lại được.

Lĩnh vực văn hóa và nghệ thuật của chúng ta nhìn chung sẽ là ngành sử dụng lao động lớn thứ sáu của quận. Lĩnh vực này khai thác các mạng lưới sáng tạo về xã hội và kinh tế, đồng thời những người làm trong lĩnh vực này đã phát triển các công cụ để chia sẻ các câu chuyện, khuyến khích sự đồng cảm và trao quyền trao đổi sáng tạo. Việc hỗ trợ một hệ sinh thái văn hóa và nghệ thuật lành mạnh và đa dạng sẽ không chỉ làm phong phú cuộc sống của cư dân và đưa chúng ta lại gần nhau hơn mà còn có thể giúp thu hút nhân tài và thúc đẩy đổi mới.

Kiến trúc đô thị như một nguyên tắc tổ chức

Quy hoạch Phát triển Montgomery đến năm 2050 áp dụng các nguyên tắc của kiến trúc đô thị – một thuật ngữ mà Quy hoạch này sử dụng làm cách viết tắt cho một loạt ý tưởng về các khu định cư thành công của con người để hướng dẫn sự phát triển của họ trong tương lai. Kiến trúc đô thị rút ra bài học qua hàng nghìn năm thử nghiệm và tiến hóa trong thiết kế và phát triển làng mạc, thị trấn và

thành phố để áp dụng những ý tưởng đã được chứng minh là bền vững làm nền tảng cho các cộng đồng dễ thích nghi và lâu bền ở khắp mọi nơi. Cách tiếp cận tập trung vào kiến trúc đô thị để phát triển đất đai và cơ sở hạ tầng liên quan (ví dụ như đường xá, hệ thống giao thông công cộng và công viên) nhấn mạnh giá trị của: một hình thức phát triển nhỏ gọn; sử dụng đa dạng và các loại tòa nhà; và mạng lưới giao thông tận dụng và bổ sung cho hai chiến lược sử dụng đất này ở mọi mật độ và quy mô.

Cách tiếp cận này kêu gọi sự tập trung tăng trưởng vào một số địa điểm hạn chế thay vì phân tán nó, tránh "sự lan rộng". Điều đó có nghĩa là khuyến khích sự kết hợp các mục đích sử dụng khác nhau như bán lẻ, nhà ở và không gian văn phòng cũng như sự đa dạng trong mỗi loại hình sử dụng ở các khu vực thích hợp. Ví dụ, nhiều quy mô và loại nhà ở gần nơi làm việc và cửa hàng bán lẻ có thể giúp đảm bảo những người có mức thu nhập khác nhau có thể sống và làm việc gần nhau. Dần dần, cách thức này có thể tạo ra các khu phố và trường học hòa nhập hơn về kinh tế xã hội và chủng tộc, đồng thời tiếp cận công bằng hơn với các cơ hội về kinh tế, dịch vụ công cộng và tiện nghi. Điều đó cũng nhấn mạnh tầm quan trọng của việc đi bộ, đi xe đạp và phương tiện công cộng, đồng thời giảm sự phụ thuộc vào ô tô.

Kiến trúc Đô thị = Hình thức phát triển nhỏ gọn; sử dụng đa dạng và các loại tòa nhà; các mạng lưới giao thông tận dụng và bổ sung cho hai chiến lược sử dụng đất này ở mọi mật độ và quy mô.

Tất nhiên, các yếu tố khác, nhất là chất lượng và sự tính toán kỹ lưỡng trong thiết kế các tòa nhà, đường phố, khu phố, không gian công cộng và sự kết hợp thiên nhiên vào các khu vực đô thị cũng là rất cần thiết. Kết hợp với các nguyên tắc cơ bản của kiến trúc đô thị, sự xuất sắc về thiết kế và thiết kế xanh[2] có thể giúp tạo ra ý nghĩa cho địa điểm, tạo điều kiện thuận lợi cho tương tác xã hội, khuyến khích lối sống năng động và góp phần vào khả năng phục hồi môi trường. Việc phát triển nhỏ gọn cũng có thể mang lại những lợi thế khác, bao gồm sử dụng hiệu quả quỹ đất khan hiếm, có nhiều khu vực đất tự nhiên hơn dành cho giải trí và bảo tồn, đồng thời giảm chi phí xây dựng và bảo trì cơ sở hạ tầng.

Các nguyên tắc kiến trúc đô thị này mang lại lợi ích cho các khu vực nông thôn, ngoại ô và đô thị. Trên thực tế, việc bảo tồn đất nông nghiệp ở một nơi như Quận Montgomery phụ thuộc vào việc tập trung phát triển ở các trung tâm đô thị thay vì cho phép mở rộng, và thậm chí các khu vực ngoại thành và nông thôn được hưởng lợi từ sự kết hợp giữa các mục đích sử dụng và loại hình nhà ở, ở mức độ và quy mô được điều chỉnh phù hợp, để phục vụ các nhu cầu của họ.

[2] Thiết kế xanh là thiết kế kết nối con người và thiên nhiên trong cộng đồng và môi trường nhân tạo của chúng ta.

Với sự chú ý đến cả khía cạnh chức năng và thẩm mỹ của thiết kế, kiến trúc đô thị không chỉ phù hợp với cam kết duy trì những gì tốt nhất đã làm cho Quận Montgomery trở nên hấp dẫn trong quá khứ mà còn cần thiết để bảo tồn và xây dựng dựa trên những phẩm chất này đồng thời giải quyết những thách thức về việc quy hoạch tập trung vào ô tô và những tác động của nó đối với môi trường, bình đẳng chủng tộc và sự gắn kết xã hội.

Quy hoạch Phát triển Montgomery đến năm 2050 đã được lập như thế nào

Tổ chức quy hoạch

Liên quan đến ba mục tiêu chính về khả năng cạnh tranh kinh tế, bình đẳng chủng tộc và công bằng xã hội, sức khỏe môi trường và khả năng phục hồi, Quy hoạch được tổ chức thành 9 chương:

- Năng lực cạnh tranh về kinh tế
- Bình đẳng chủng tộc và công bằng xã hội
- Sức khỏe môi trường và khả năng phục hồi
- Phát triển nhỏ gọn: Phát triển tập trung vào hành lang
- Các Cộng đồng hoàn chỉnh: Kết hợp giữa mục đích sử dụng và hình thức
- Thiết kế, nghệ thuật và văn hóa: Đầu tư và xây dựng cộng đồng
- Mạng lưới giao thông và thông tin liên lạc: Kết nối mọi người, địa điểm, và ý tưởng
- Nhà ở cho mọi người: Thêm tất cả mọi thứ
- Công viên và giải trí vì một cộng đồng đa dạng và đô thị tăng lên: Chủ động và mang tính xã hội

Sau phần giới thiệu, mỗi chương trong ba chương đầu tiên đề cập đến một trong ba mục tiêu bao quát của Quy hoạch. Chúng "tạo tiền đề" cho các chính sách và thực hành được đề xuất trong các chương tiếp theo. Các ý tưởng trong mỗi chương ở 6 chương tiếp theo nhằm bổ sung cho nhau và phác thảo các cách tiếp cận được hiệu chỉnh cho các quy mô quy hoạch khác nhau. Chương thứ tư, chương thứ năm và chương thứ sáu chuyển từ quy mô toàn quận (Tăng trưởng nhỏ gọn) sang quy mô cộng đồng và khu phố (Cộng đồng hoàn chỉnh) và cuối cùng là chi tiết về các khối và tòa nhà riêng lẻ (Thiết kế, nghệ thuật và văn hóa). Chương về Tăng trưởng nhỏ gọn mô tả cách tiếp cận toàn quận nhằm tập trung phát triển dọc theo các hành lang để phát huy tối đa hiệu quả kết cấu hạ tầng, bảo tồn đất đai, đầu tư có trọng điểm. Chương Cộng đồng hoàn chỉnh đề cập đến các chiến lược dành cho các khu phố và quận riêng lẻ xây dựng trên nền tảng của một dấu chân nhỏ gọn để phát triển bằng cách kết hợp nhiều mục đích sử dụng, loại tòa nhà và kích thước lô đất để tạo ra những nơi có thể sinh sống được, dễ tiếp cận và thu hút những người có các mức thu nhập, quy mô hộ gia đình và lối sống khác nhau. Chương Thiết kế, nghệ thuật và văn hóa phân tích chi tiết hơn các khái niệm thiết kế áp dụng cho các khối nhà và các địa điểm phát triển riêng lẻ, kiến trúc của các tòa nhà công cộng và tư nhân, cảnh quan của quảng trường và không gian công cộng và các yếu tố thiết kế đường phố.

Các khái niệm này được củng cố và hỗ trợ bởi ba chương còn lại, đó là các chương đề cập đến các chủ đề cụ thể liên quan đến phát triển và cơ sở hạ tầng công cộng. Các đề xuất của chương Nhà ở cho mọi người nhằm mục đích đa dạng hóa nguồn cung nhà ở của chúng ta theo thu nhập, loại tòa nhà và vị trí địa lý. Chương Mạng lưới giao thông và thông tin liên lạc trình bày về cơ sở hạ tầng kỹ thuật số và đa phương thức cần thiết để hỗ trợ tăng trưởng nhỏ gọn và tạo ra các Cộng đồng hoàn chỉnh được thiết kế đẹp, có thể đi bộ đi lại cũng như các mạng lưới thông tin liên lạc trong quận. Chương Công viên và giải trí mô tả vai trò của các công viên và không gian tụ tập thuộc sở hữu công cộng và tư nhân trong việc khuyến khích tương tác xã hội, thúc đẩy lối sống lành mạnh thông qua hoạt động thể chất và giảm thiểu tác động của biến đổi khí hậu thông qua quản lý môi trường. Mỗi chương trình bày các khuyến nghị của nó phục vụ các mục tiêu rộng hơn của *Quy hoạch Phát triển Montgomery đến năm 2050* và cung cấp các biện pháp đề xuất để đánh giá tiến độ thực hiện các ý tưởng của chương. Không có quy hoạch nào được thiết kế để cung cấp

hướng dẫn trong khoảng thời gian hàng thập kỷ mà có thể lường trước được mọi vấn đề khó khăn, cơ hội hấp dẫn hoặc ý tưởng hữu ích có thể xuất hiện, vì vậy các chỉ số này nên được sử dụng để đánh giá các đề xuất mới cũng như để đo lường sự thành công hay thất bại của các đề xuất của quy hoạch qua thời gian.

Một quy hoạch dựa trên ý kiến đóng góp của cộng đồng

Quy hoạch này là kết quả của ý kiến từ cộng đồng và sự hợp tác trong hơn hai năm tiếp cận rộng rãi của Sở Quy hoạch Montgomery. Các nhà quy hoạch đã tiếp cận với nhiều bên liên quan, gồm sinh viên, chủ nhà và các hiệp hội dân sự, các nhóm vận động phi lợi nhuận và các tổ chức cộng đồng cũng như đại diện của các doanh nghiệp lớn và nhỏ. Nỗ lực tiếp cận cộng đồng được thiết kế để nhấn mạnh sự tham gia của những cư dân sẽ sống lâu nhất với các khuyến nghị được đưa ra trong kế hoạch này, những người sinh ra ở giai đoạn năm 1965-1980, những người sinh ra ở giai đoạn 1981-1996 và các học sinh trung học và đại học cũng như các thành viên của các nhóm chủng tộc và sắc tộc trước đây đã bị bỏ rơi khỏi các quy trình quy hoạch và sử dụng đất đai.

Các hoạt động gắn kết cộng đồng của *Quy hoạch Phát triển Montgomery đến năm 2050* được triển khai qua bốn giai đoạn, bắt đầu từ mùa hè năm 2019. Bốn giai đoạn này bao gồm Kích thích, Giáo dục, Tương tác và Xác nhận, và mỗi giai đoạn bao gồm các mục tiêu cụ thể cũng như các chiến lược giao tiếp và tương tác.

Tiếp cận cộng đồng và thông tin liên lạc công bằng

Đối với những đối tượng ít được đại diện trong lịch sử, ví dụ như người Latinh, người Mỹ gốc Phi, cư dân sinh ra ở nước ngoài, người thuê nhà và chủ doanh nghiệp nhỏ, hoạt động tiếp cận tập trung vào việc kết nối với những người có ảnh hưởng trong cộng đồng, là những người đã tạo được niềm tin trong cộng đồng của họ. Việc này bao gồm đồng tổ chức các buổi lắng nghe và sự kiện, cung cấp nội dung cho các sự kiện và truyền thông, đồng thời thu hút các tổ chức của họ bằng các công cụ giáo dục.

Từ tháng 6 năm 2019 đến tháng 4 năm 2021, Sở Quy hoạch Montgomery đã tổ chức nhiều hoạt động tương tác trực tiếp và trực tuyến để tưởng tượng cuộc sống ở Quận Montgomery sẽ như thế nào vào năm 2050 và những điều cần thiết để đảm bảo chúng ta sẽ phát triển trong những thập kỷ tới. Các nhà quy hoạch đã tham gia hơn 180 cuộc họp với các thành viên và tổ chức cộng đồng; đã tạo và phân bổ một “Cuộc họp trong hộp” cho cư dân và tổ chức để tổ chức các cuộc thảo luận của riêng họ về *Quy hoạch Phát triển Montgomery đến năm 2050* và tương lai của quận; đã tạo một cuộc thi đố trực tuyến thu hút phản hồi về các giá trị và ưu tiên cho quy hoạch; đã xây dựng một trang web riêng (có thể truy cập bằng cả tiếng Anh và tiếng Tây Ban Nha), với vô số tài liệu bằng nhiều ngôn ngữ, đồng thời phân phát hàng chục nghìn bưu thiếp và bản tin điện tử để tiếp cận các thành viên cộng đồng trên toàn quận. Nỗ lực tiếp cận cộng đồng gặp nhiều thách thức do đại dịch COVID-19 diễn ra sau 9 tháng kể từ khi bắt đầu quy trình quy hoạch. Tuy nhiên, việc tiếp cận cộng đồng đã giải quyết thách thức này bằng các công cụ đổi mới, bao gồm các cuộc họp trực tuyến thành công, các chiến dịch truyền thông xã hội và các sự kiện pop-up ngoài trời. Thông tin chi tiết hơn về chiến lược tham gia bình đẳng đã giành giải thưởng này có trong Phụ lục về Tiếp cận cộng đồng (được phát hành riêng).

Đối với một quy hoạch tổng thể hoặc quy hoạch ngành điển hình, Hội đồng Quận tổ chức một phiên điều trần công khai. Đối với các quy hoạch bao gồm một khu vực rộng lớn hoặc có các khuyến nghị cho một số lượng lớn đất đai, Hội đồng sẽ tổ chức hai phiên

điều trần công khai. Đối với *Quy hoạch Phát triển Montgomery đến năm 2050*, Hội đồng đã tổ chức hai phiên điều trần công khai vào tháng 6 năm 2021.

Hiểu được sự quan tâm đến Quy hoạch và hy vọng nhận được ý kiến đóng góp từ một nhóm cư dân quận và chủ doanh nghiệp đa dạng nhất có thể, Hội đồng đã tạo thêm cơ hội để các thành viên cộng đồng cân nhắc. Sau khi hoàn thành Dự thảo của Ủy ban, Hội đồng đã tổ chức hai Phiên họp Lắng nghe ý kiến cộng đồng, khuyến khích sự tham gia tập trung vào các mục tiêu tổng thể của Quy hoạch và các bản cập nhật do Ủy ban thực hiện. Vào đầu năm 2022, theo yêu cầu của Chủ tịch Hội đồng, Ban Cố vấn Công dân của 5 Trung tâm Dịch vụ Khu vực của quận đã tổ chức một cuộc thảo luận về Dự thảo Quy hoạch, tạo một cơ hội khác để thu thập những ý kiến đa dạng về Quy hoạch được cập nhật từ các cư dân trên toàn quận.

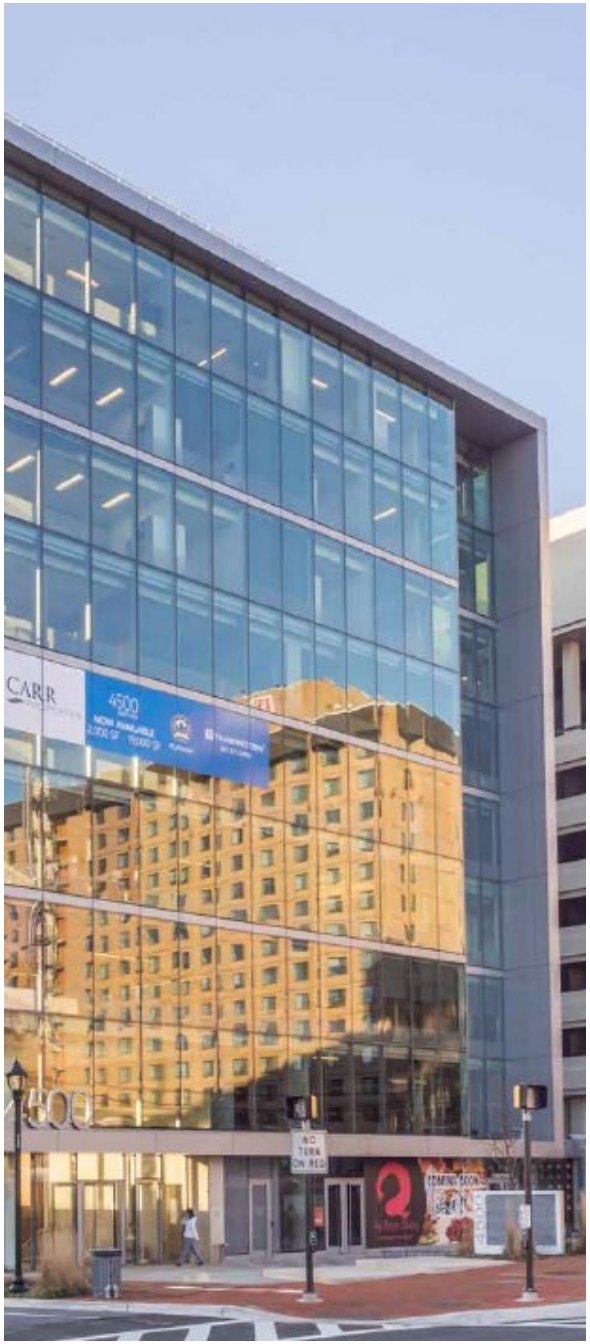
Trong thời gian tiếp cận mở rộng này, Hội đồng cũng đã yêu cầu Văn phòng Giám sát Lập pháp (OLO) tiến hành đánh giá về bình đẳng chủng tộc và công bằng xã hội đối với Quy hoạch. Kết quả của đánh giá này là những đóng góp có ý nghĩa đối với các đề xuất của Quy hoạch từ cư dân là Người Da đen, Người Bản địa và người da màu cũng như những cư dân thiểu số khác sẽ cần sự tiếp cận có mục tiêu hơn được một nhà tư vấn có chuyên môn trong lĩnh vực này xử lý tốt nhất. Đáp lại, một nhóm tư vấn có nhiều kinh nghiệm thu hút các cộng đồng ít được đại diện về nhiều chủ đề khác nhau, bao gồm quy hoạch sử dụng đất, giao thông, phát triển kinh tế và nhà ở thuê. Nhóm tư vấn đã dành 3 tháng để thu thập ý kiến đóng góp từ các cộng đồng da màu và các nhóm ít đại diện khác trong quận, đặc biệt là thu hút các thành viên cộng đồng này về các chính sách và thực hành được đề xuất trong Dự thảo của Ủy ban. Do đó, nhóm tư vấn đã lập một báo cáo bao gồm các sửa đổi đề xuất dựa trên thông tin đầu vào nhằm thúc đẩy bình đẳng chủng tộc và công bằng xã hội, thông tin chi tiết về sự tham gia của cộng đồng mục tiêu, mô tả về quy trình tham gia của cộng đồng và các phương pháp được sử dụng để thu thập phản hồi và khuyến nghị áp dụng cho bất kỳ nỗ lực tiếp cận nào trong tương lai. Nhóm tư vấn cũng cung cấp một chương dự thảo về bình đẳng chủng tộc và công bằng xã hội, là cơ sở của chương trong Quy hoạch này.

Montgomery Planning
MONTGOMERYPLANNING.ORG
THRIVE
THRIVE

NĂNG LỰC CẠNH TRANH VỀ KINH TẾ

Quận Montgomery đứng thứ hai trong số tất cả các quận ở Hoa Kỳ về thu nhập hộ gia đình, giá trị tài sản ròng của hộ gia đình và trình độ học vấn, và tổng sản lượng kinh tế của quận đạt mức 81 tỷ đô la một năm, cao hơn 13 tiểu bang. Tuy nhiên, những con số thống kê này không nói lên toàn bộ câu chuyện. Hiệu suất kinh tế của quận đã có sự hỗn hợp nhiều nhất kể từ cuộc Đại suy thoái năm 2008. Tăng trưởng việc làm trong hai thập kỷ qua đã chậm lại và thu nhập hộ gia đình không thay đổi. Các xu hướng này, nếu không được giải quyết, sẽ đe dọa sự thành công trong tương lai của Quận Montgomery. Quận có một số cơ chế để giải quyết những vấn đề này. *Quy hoạch Phát triển Montgomery đến năm 2050* bổ sung cho các chương trình sáng kiến phát triển kinh tế do các tổ chức khác phát triển, ví dụ như Kế hoạch Chiến lược Phát triển Kinh tế do Montgomery County Economic Development Corporation (MCEDC)[3] phát triển và các văn bản pháp lý hỗ trợ kinh doanh được Hội đồng Quận Montgomery thông qua.

[3] Kế hoạch Chiến lược Phát triển Kinh tế của Quận Montgomery có tầm nhìn và các vấn đề ưu tiên phù hợp với bốn trụ cột của Nền tảng Phát triển Kinh tế của quận với bốn ưu tiên chiến lược: (1) Đẩy nhanh việc đổi mới, động lực kinh tế và tinh thần kinh doanh; (2) Cung cấp nhiều cơ hội giáo dục và lực lượng lao động hơn; (3) Xây dựng các cộng đồng đáng sống gắn kết cư dân với việc làm; và (4) Tạo ra một nền kinh tế hòa nhập vì sự thịnh vượng chung. Kế hoạch dự kiến sẽ được cập nhật hai năm một lần.



Quy hoạch Phát triển Montgomery đến năm 2050 chủ yếu tập trung vào sử dụng đất nên chỉ đề cập đến các khía cạnh phát triển kinh tế có mối liên hệ chặt chẽ với bất động sản và cơ sở hạ tầng công cộng. Các đề xuất của Quy hoạch được thiết kế để tăng cường khả năng của quận trong việc cạnh tranh cho các cơ hội kinh tế bằng cách tạo ra những địa điểm tuyệt vời. Các chủ lao động muốn đặt và mở rộng cơ sở của mình ở những nơi mà nhân viên của họ muốn sống và làm việc. Các cộng đồng "hoàn chỉnh" được thiết kế tốt bao gồm sự kết hợp giữa các hình thức và mục đích sử dụng với cơ sở hạ tầng đi bộ và đi xe đạp an toàn và hấp dẫn cùng các tiện ích công cộng như công viên và cơ sở giải trí là điều cần thiết để đảm bảo chất lượng cuộc sống mà các chủ lao động mong muốn và cư dân xứng đáng được hưởng. Chất lượng của địa điểm không phải là một chiến lược kinh tế toàn diện, nhưng nó là nền tảng vững chắc cho sự thành công.

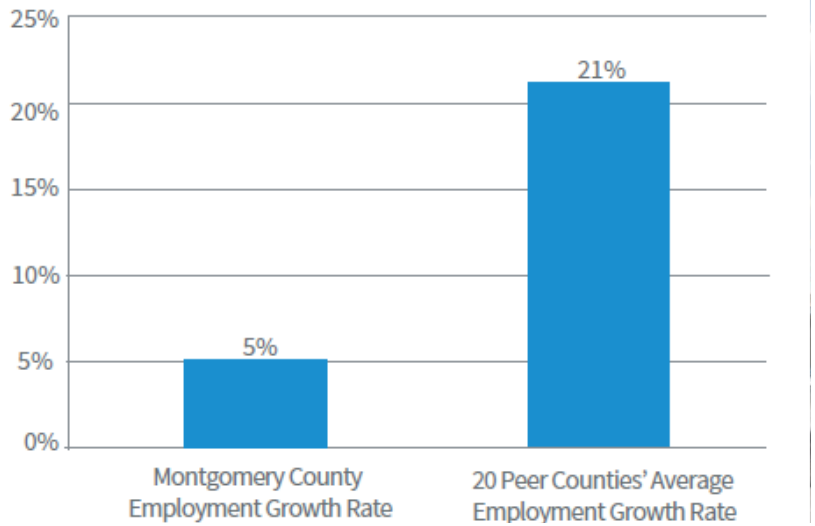
Quy hoạch Phát triển Montgomery đến năm 2050 nhấn mạnh chất lượng của địa điểm, tiện nghi và cơ sở hạ tầng thay vì tập trung vào các chính sách để thu hút các loại chủ lao động cụ thể hoặc các loại hình phát triển được thiết kế để đáp ứng các mục đích sử dụng việc làm nhất định. Không có nhiều giá trị khi cố gắng dự đoán các yếu tố như thay đổi về công nghệ hoặc đại dịch có thể ảnh hưởng như thế nào đến nhu cầu về không gian văn phòng hoặc các khía cạnh khác của quy hoạch sử dụng đất và giao thông. Quận có quá nhiều không gian văn phòng trong các tòa nhà hiện có và việc phân vùng linh hoạt đã được áp dụng tại các khu kinh doanh chính để đáp ứng bất kỳ nhu cầu nào có thể xuất hiện để phát triển hoặc tái phát triển các tòa nhà văn phòng trong thời gian ngắn hạn và trung hạn. Việc này đặt quận vào một vị trí để đáp ứng và thích nghi với những thay đổi của thị trường.

Cũng cần phải hiểu rằng nhà ở là một hình thức cơ sở hạ tầng quan trọng hỗ trợ các nỗ lực thu hút và giữ chân lực lượng lao động mà các chủ lao động cần. *Quy hoạch Phát triển Montgomery đến năm 2050* nhận biết được tầm quan trọng của sự lựa chọn phong phú về nhà ở và các lựa chọn giao thông thuận tiện trong khu vực để duy trì lực lượng lao động cạnh tranh và phát triển lực lượng lao động đã được công nhận là chìa khóa để giúp Quận Montgomery trở nên hùng cường về kinh tế. Bằng cách cung cấp các lựa chọn nhà ở hấp dẫn mà những người có thu nhập, kỹ năng và sở thích khác nhau có thể tiếp cận được về mặt vật chất và kinh tế, chúng ta có thể giúp đảm bảo rằng những người lao động mà chủ lao động cần sẽ tìm được nhà ở mà họ thấy hấp dẫn, thuận tiện và giá cả phải chăng. Ngoài ra, bằng cách đầu tư vào mạng lưới giao thông và thông tin liên lạc, chúng ta có thể giúp cư dân trong quận tận dụng tất cả các cơ hội kinh tế và giáo dục mà quận và khu vực mang lại.

Thành quả kinh tế của Quận Montgomery: Cái tốt, cái xấu và tương lai

Quận Montgomery tiếp tục được hưởng lợi từ vị trí gần thủ đô của quốc gia, nơi thu hút lao động có tay nghề cao, có học thức và năng động từ khắp nơi trên thế giới, nhưng từ năm 2004 đến 2019 tổng số việc làm tại Quận Montgomery chỉ tăng 5%, ngay cả khi 20 quận có quy mô tương tự đã tăng số việc làm của họ lên mức trung bình là 21%.

Thu nhập hộ gia đình ở Quận Montgomery đã tăng 14% từ năm 2009 đến năm 2019, một tốc độ chậm hơn so với phần còn lại của khu vực. Mặc dù mức thu nhập trung bình của hộ gia đình là $111.812, nhưng có hơn một phần năm số hộ gia đình có thu nhập dưới $50.000 và gần hai phần năm học sinh trường công lập đủ điều kiện nhận các bữa ăn miễn phí hoặc giảm giá.



Hình 15: Tỷ lệ tăng trưởng việc làm của Quận Montgomery so với các quận có quy mô tương tự, giai đoạn 2004-2019

Sự tăng trưởng yếu về thu nhập hộ gia đình và số lượng công việc được trả lương cao làm thu hẹp cơ sở tính thuế của quận, hạn chế khả năng cung cấp và duy trì cơ sở hạ tầng, tiện nghi và dịch vụ chất lượng cao. Nó cũng làm hạn chế khả năng mua nhà của nhiều cư dân trong quận, một công cụ chính để xây dựng tài sản hộ gia đình và đầu tư vào cộng đồng. Điều này xảy ra nhiều nhất ở các hộ gia đình trẻ và các hộ gia đình có thu nhập thấp hơn mức trung bình, là những người phải vật lộn để mua một ngôi nhà và cắm rễ tại đây. Quận Montgomery đang thu hút số lượng thanh niên thấp hơn so với các khu vực tương tự trên toàn quốc.

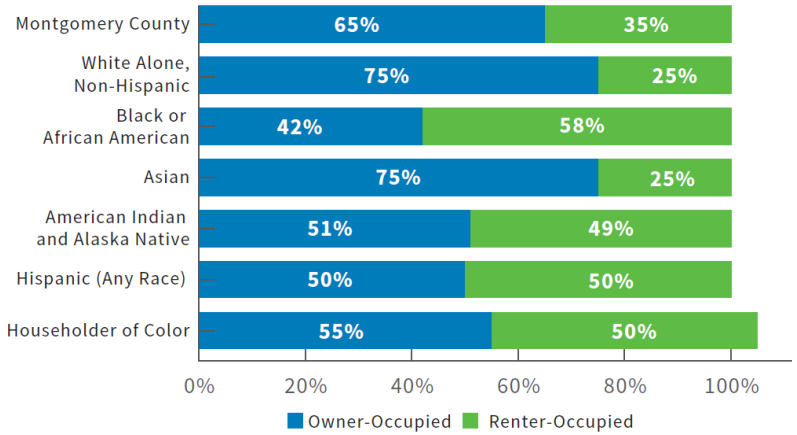


Figure 65: Rate of homeownership by race, 2017

Hình 17: Tỷ lệ sở hữu nhà theo chủng tộc, Quận Montgomery, năm 2019

Đồ họa cần được cập nhật

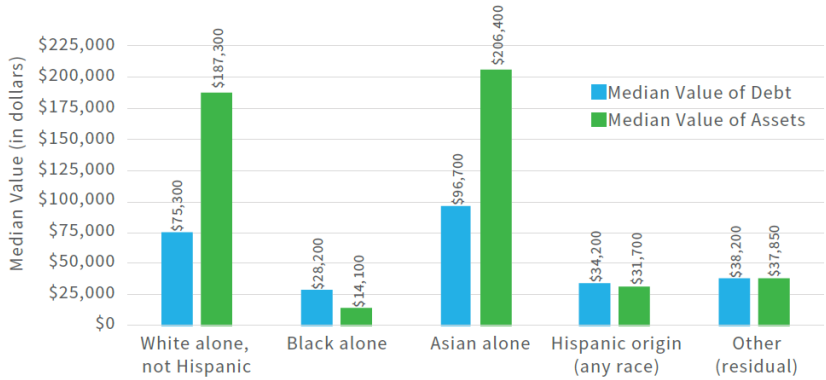
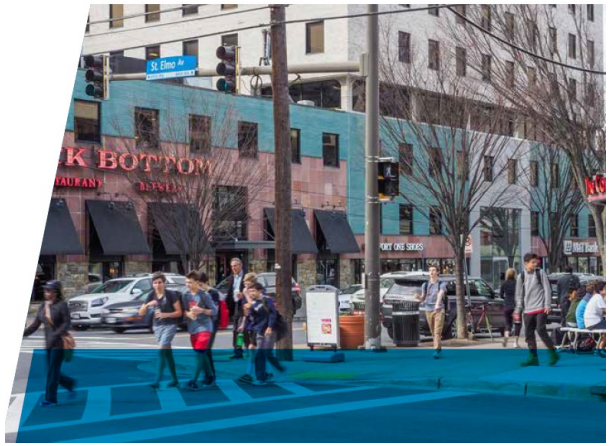


Figure 17: Median Value of Debts and Assets of Households by Race/Ethnicity in the US, 2019

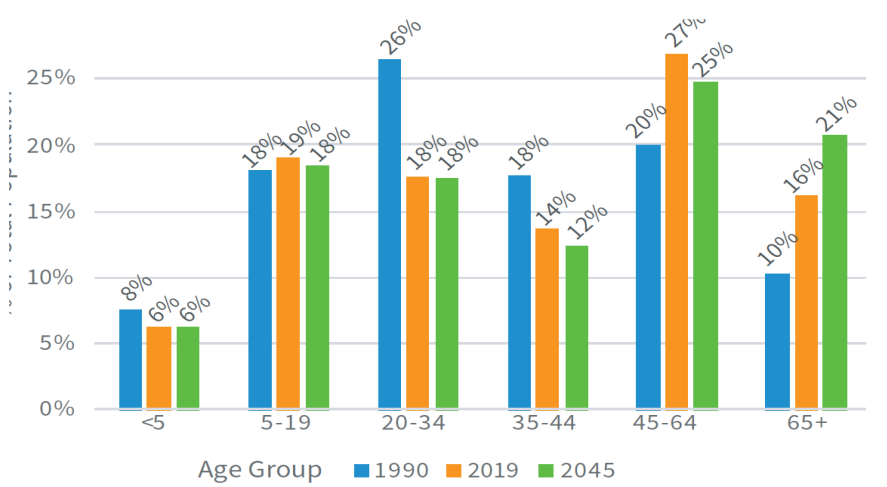
Hình 16: Giá trị trung bình của các khoản nợ và tài sản của các hộ gia đình theo chủng tộc/sắc tộc ở Hoa Kỳ, năm 2019



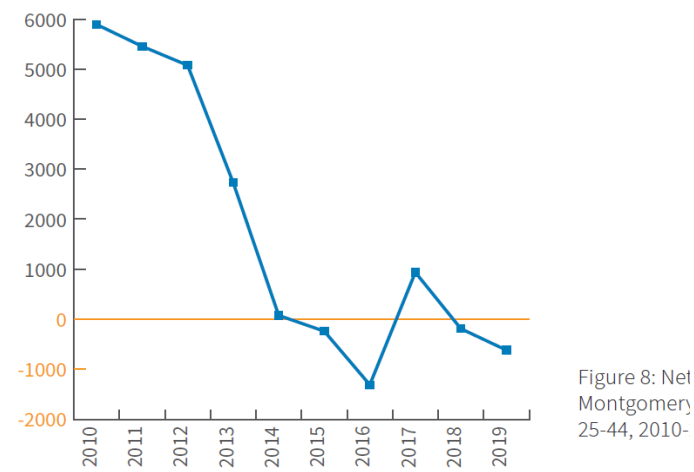
Sự già hóa lực lượng lao động và tác động đối với cơ sở tính thuế
Tất cả những điều này đang diễn ra vào thời điểm mà một số lượng lớn cư dân đang đến tuổi nghỉ hưu, tạo ra tỷ lệ phụ thuộc người lớn tuổi cao nhất trong khu vực. Nếu quận không thể thu hút và giữ chân nhiều thanh niên hơn, lực lượng lao động lớn tuổi sẽ gây áp lực lên cơ sở tính thuế khi tỷ lệ cư dân Quận Montgomery nghỉ hưu tăng lên và tỷ lệ cư dân trong những năm có thu nhập cao nhất của họ giảm đi.

Sự thay đổi nhân khẩu học này có nghĩa là hiệu quả kinh tế của quận sẽ phải trở nên tốt hơn chỉ để duy trì mức doanh thu thuế hiện tại và các dịch vụ mà quận tài trợ, làm cho khả năng cạnh tranh kinh tế trở thành mối quan tâm cấp bách hơn.

Thế mạnh về du lịch-khách sạn-nhà hàng và khoa học đời sống
Bất chấp những thách thức, Quận Montgomery vẫn giữ được những tài sản quan trọng giúp chúng ta cạnh tranh để giành được các cơ hội kinh tế trong tương lai. Ví dụ, Quận Montgomery là nơi có các công ty chiếm 50% vốn hóa thị trường của toàn bộ lĩnh vực du lịch - khách sạn - nhà hàng quốc gia và khu vực Washington luôn được xếp hạng là một trong những cụm khoa học đời sống hàng đầu trong cả nước, với các doanh nghiệp y tế sinh học nằm ở Hành lang Khoa học Great Seneca và tại một số khu trung tâm dành cho phương

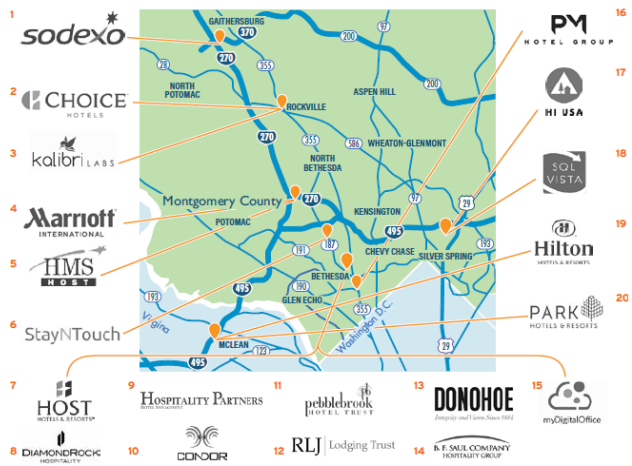


Hình 18: Tỷ lệ dân số theo nhóm tuổi, Quận Montgomery, giai đoạn 1990-2045

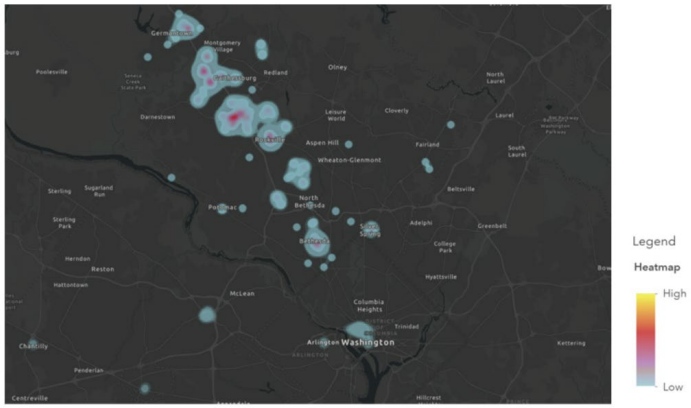


Hình 19: Tổng số người di cư đến Quận Montgomery, độ tuổi 25-44, giai đoạn 2010-2019

tiện công cộng trên toàn quận.



Hình 20: Các công ty du lịch-khách sạn-nhà hàng có trụ sở chính tại Khu vực Đô thị Washington, năm 2020



270 in Montgomery County is the Epicenter of Life Sciences Firms in the Washington Region.

Hình 21: Đường I-270 ở Quận Montgomery là trung tâm của các công ty khoa học đời sống ở vùng Washington, 2020

Thế mạnh của chúng ta trong nghiên cứu dược phẩm và các lĩnh vực liên quan đã khơi dậy làn sóng đầu tư vào phát triển vắc-xin. Đại học Maryland đang dẫn đầu nghiên cứu đột phá trong các lĩnh vực mới nổi như điện toán lượng tử, Viện Y tế Quốc gia và Cục Quản lý Thực phẩm và Dược phẩm Quốc gia đang giám sát việc phát triển các loại thuốc và thiết bị y tế mới, và một số công ty địa phương sẽ được hưởng lợi từ việc tập trung vào thử nghiệm, phòng ngừa và điều trị bệnh truyền nhiễm.

Nguồn lực con người: Lợi thế của Quận Montgomery

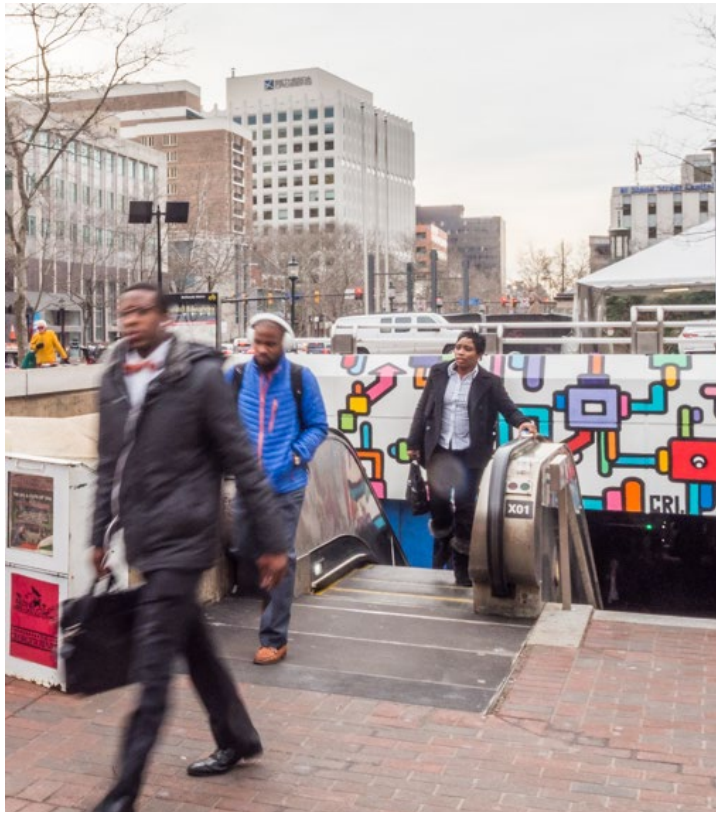
Có lẽ lực lượng lao động đa dạng là thế mạnh quan trọng nhất của Quận Montgomery trong bất kỳ lĩnh vực cụ thể nào. Quận Montgomery có một lực lượng lao động có trình độ học vấn cao. Trong số những người trưởng thành từ 25 tuổi trở lên trong quận, 58% người có bằng cử nhân, trong khi tỷ lệ này ở Maryland chỉ là 41% và cả Hoa Kỳ nói chung là 31% vào năm 2019. Quận cũng có những cư dân làm việc trong các ngành dịch vụ hỗ trợ tất cả các loại hình kinh doanh và cư dân, từ nhân viên nhà hàng và người làm vườn đến nhân viên phòng thí nghiệm và văn thư. Tương lai của việc làm và triển vọng phát triển trong bất kỳ lĩnh vực cụ thể nào đều khó dự đoán, vì vậy việc có những cư dân có nhiều kiến thức và kỹ năng có thể chứng tỏ là tài sản quý giá nhất của chúng ta.

Quy hoạch Phát triển Montgomery đến năm 2050 Thiết lập các Khối Tòa nhà cho Những nơi Thịnh vượng

Làm thế nào một quy hoạch sử dụng đất có thể hỗ trợ khả năng cạnh tranh về kinh tế? Quy hoạch này tập trung vào ba lĩnh vực cụ thể: chất lượng của địa điểm, giao thông và nhà ở.

Địa điểm tuyệt vời là thỏi nam châm thu hút mọi người, doanh nghiệp và việc làm

Theo bản năng, mọi người bị thu hút bởi các trung tâm hoạt động sôi động, tạo cảm giác về một nơi có nhiều việc phải làm. Họ thích sống và làm việc ở những nơi thuận lợi cho tương tác xã hội, nơi mà họ cảm thấy an toàn và hấp dẫn cho việc đi bộ và đi xe đạp, đi lại dễ dàng từ nhà đến các địa điểm khác, có thể là bằng ô tô, xe đạp hoặc phương tiện công cộng. Các chủ lao động đưa ra quyết định về nơi đặt cơ sở ngày càng đáp ứng các sở thích này, mang lại cho các cộng đồng có thể đáp ứng cho họ một lợi thế cạnh tranh quan trọng.



Về việc phát triển các khu phố và quận với các tính năng và phẩm chất hỗ trợ sự xuất hiện của các cộng đồng sôi động, nói thì dễ nhưng làm thì không đơn giản. Ngay cả những chính sách tiến bộ nhất về sử dụng đất, giao thông, nhà ở và các tiện ích công cộng cũng có thể bị thiếu hụt, trừ khi chúng được tích hợp vào một khuôn khổ gắn kết. Đó là lý do tại sao *Quy hoạch Phát triển Montgomery đến năm 2050* đề xuất các chiến lược có sự hỗ trợ lẫn nhau, sử dụng hình thức nhỏ gọn làm nền tảng, các Cộng đồng hoàn chỉnh và “sống với khoảng cách đi lại tới các địa điểm mất 15 phút” làm mục tiêu định hướng cơ bản, chú ý đến các khía cạnh thẩm mỹ và chức năng của thiết kế cũng như tầm quan trọng của việc tăng cường lựa chọn nhà ở và giao thông như các tiêu chí quan trọng để thực hiện. Từng chủ đề trong số này được trình bày chi tiết trong các chương về chính sách của *Quy hoạch Phát triển Montgomery đến năm 2050*.

Ngoài ra, Quy hoạch này coi công viên là cơ sở hạ tầng để phát triển kinh tế. Các địa điểm đẳng cấp thế giới cần phải có các công viên, khu giải trí và tiện nghi văn hóa đẳng cấp thế giới. Hãy nhìn Công viên Trung tâm ở New York, Công viên Cổng Vàng ở San Francisco, Công viên Thiên niên kỷ ở Chicago hoặc Công viên Hyde ở Luân Đôn và ta sẽ thấy rõ ràng tầm quan trọng của các công viên đô thị lớn. Trên thực tế, các công viên và tiện nghi liên quan thường được coi là một trong những yếu tố quan trọng nhất ảnh hưởng đến các quyết định kinh doanh về nơi dịch chuyển hoặc mở rộng. Nhiều nghiên cứu đã chỉ ra rằng các công viên làm tăng giá trị bất động sản liền kề từ 5 đến 20%, tạo động lực cho chủ sở hữu bất động sản đóng góp vào việc tạo

ra các công viên công cộng hoặc xây dựng các không gian công cộng thuộc sở hữu tư nhân để giải trí và tụ tập. Tương tự như vậy, khoản đầu tư do người đóng thuế tài trợ vào các công viên cũng như các chương trình và tiện ích liên quan mang lại lợi nhuận kinh tế mạnh mẽ cho người dân. Các chủ đề này được trình bày chi tiết hơn ở chương Công viên và giải trí của Quy hoạch.

Cuối cùng, các hình thức tăng trưởng và tạo ra những địa điểm chất lượng do Quy hoạch thúc đẩy đều bền vững về mặt kinh tế. Nghiên cứu qua nhiều thập kỷ cho thấy sự phát triển đô thị nhỏ gọn dẫn đến việc sử dụng hiệu quả cơ sở hạ tầng và có khả năng giúp giảm cả chi phí cơ sở hạ tầng và của hộ gia đình. Hầu hết tất cả các nghiên cứu chất lượng cao so sánh cơ sở hạ tầng và chi phí dịch vụ của sự phát triển dàn trải với chi phí của các cộng đồng nhỏ gọn đều cho thấy rằng kiến trúc đô thị nhỏ gọn giúp giảm gánh nặng chi phí cho khu vực công. Ví dụ: một nghiên cứu so sánh chi tiêu cho cơ sở hạ tầng của 283 quận trong khoảng thời gian 10 năm cho thấy các quận có mô hình tăng trưởng nhỏ gọn chi tiêu ít hơn các quận có mật độ phát triển thấp hơn (kiểm soát quy mô và giá trị tài sản) tính trên tổng chi phí cơ sở hạ tầng trực tiếp và tài sản vốn, cũng như như một số danh mục con của cơ sở hạ tầng và dịch vụ, bao gồm đường xá, thu gom rác, cảnh sát, cứu hỏa, công viên và giải trí, giáo dục và thư viện.[4] Ngoài việc giảm chi phí, việc phát triển đo thị nhỏ gọn cũng có xu hướng giúp tăng doanh thu,[5] củng cố khả năng tăng trưởng tập trung tại các điểm nút và dọc theo các hành lang.

Địa điểm tuyệt vời là thỏi nam châm thu hút mọi người, doanh nghiệp và việc làm

Gần như bất kỳ hình thức vận chuyển hàng ngày nào khác, đi bộ, đi xe đạp hoặc đi xe buýt hoặc tàu, có khả năng ít tốn kém hơn (về mặt tài chính) so với lái xe một người, cả trên cơ sở cá nhân và chi tiêu công. Hai đánh giá toàn diện với số lượng tài liệu đồ sộ về mối quan hệ giữa môi trường nhân tạo và hành vi đi lại được tiến hành trong 10 năm qua đều thống nhất về các đặc điểm của phát triển đô thị nhỏ gọn như mật độ hộ gia đình, khả năng tiếp cận công việc, mật độ mạng lưới giao lộ và đường phố giảm lái xe. [6]

Ngoài ra, việc kết nối tốt hơn các mạng lưới giao thông công cộng đến các trung tâm việc làm giúp cho quận trở thành lựa chọn hấp dẫn hơn đối với các chủ lao động nhờ việc giúp nhân viên hiện tại và tương lai của họ đi làm dễ dàng hơn. Với thời gian lái xe và lưu lượng ô tô đi lại được dự đoán sẽ tiếp tục phát triển, các khoản đầu tư vào phương tiện giao thông công cộng có thể làm tăng đáng kể lượng "tàu chở khách" của chúng ta và tránh được việc mất thời gian lâu để lái xe đi làm, và điều này mang lại cho Quận Montgomery vị thế cạnh tranh về kinh tế.

Ưu tiên cao hơn cho các khoản đầu tư vào cơ sở hạ tầng giao thông công cộng, đi bộ, xe trượt và xe đạp là rất quan trọng để xây dựng Cộng đồng hoàn chỉnh có các tiện nghi, ý nghĩa của địa điểm và mức độ hoạt động mà ngày càng có nhiều người thuộc mọi thành phần và lứa tuổi tìm kiếm. Những cải tiến về giao thông tạo ra một loại lực hấp dẫn đối với sự phát triển bất động sản bằng cách tạo ra các khuyến khích và cơ hội để xác định nhiều mục đích sử dụng, dịch vụ và hoạt động gần các địa điểm nhà ga và gần nhau.

---

[4] Carruthers, J. I., & Ulfarsson, G. F. (2003). Urban sprawl and the cost of public services. *Environment and Planning B: Planning and Design*, *30*(4), 503-522.

[5] Litman, T. (2021). *Understanding smart growth savings*. Victoria Transport Policy Institute. https://www.vtpi.org/sg_save.pdf

[6] Ewing, R., & Cervero, R. (2010). Travel and the built environment: A meta-analysis. Journal of the American planning association, 76(3), 265-294; Stevens, M. R. (2017). Does compact development make people drive less?. Journal of the American Planning Association, 83(1), 7-18.

Nhà ở cho lực lượng lao động cần thiết cho một nền kinh tế vững mạnh

Việc tăng nguồn cung cấp nhà ở mới gần các phương tiện công cộng, chỗ làm và tiện nghi có thể giúp cải thiện chất lượng cuộc sống cho mọi người trong quận đồng thời giúp thu hút và giữ chân lực lượng lao động có tay nghề cao mà các chủ lao động cần, giúp quận có vị thế cạnh tranh hơn về kinh tế. Nhu cầu ngày càng tăng đối với các khu phố có thể đi bộ với nhiều mục đích sử dụng khác nhau, nhất là gần phương tiện công cộng, đã được ghi nhận đầy đủ. Nhà ở tại những "Địa điểm Đô thị Có thể Đi bộ (WalkUP)" có giá cao hơn 71% cho mỗi foot vuông so với các địa điểm khác trong khu vực Washington[7], phản ánh cả sự mong muốn và sự thiếu hụt tương đối của các loại địa điểm này. Bằng cách tập trung nhiều nhà ở với các kích cỡ và loại khác nhau gần các hành lang phương tiện công cộng chất lượng cao, chúng ta có thể cung cấp nhà ở giúp giữ chân những người lao động làm việc hiệu quả nhất trong quận, hạn chế giá cả leo thang ở những địa điểm đáng mơ ước nhất và cải thiện khả năng tiếp cận việc làm, giao thông và các dịch vụ trong khi chú ý không dịch chuyển cư dân hiện tại.

Ngược lại, nếu chúng ta không có đủ nhà ở, người lao động sẽ tiếp tục làm tăng giá nhà ở hiện tại cho đến khi chỉ những người rất giàu mới có thể mua được nhà ở tươm tất ở những vị trí thuận tiện. Những cư dân có thu nhập trung bình và thấp sẽ phải trả giá cao hoặc phải đối mặt với tình trạng nhà ở chật chội, kém chất lượng ở những địa điểm xa với quãng đường đi lại dài và khó khăn. Nếu không có nhà ở giá phải chăng và có thể mua được ở khắp quận, chúng ta sẽ không bao giờ có thể thu hút và duy trì lực lượng lao động có tay nghề cao cần thiết để vận hành các doanh nghiệp một cách hiệu quả, dù ở quy mô hoặc lĩnh vực kinh tế nào.

Vai trò của khuynh hướng địa phương trong việc củng cố và đa dạng hóa cơ sở việc làm của chúng ta

Ngay cả khi tập trung vào việc củng cố vị thế cạnh tranh của mình trong các lĩnh vực như du lịch-khách sạn-nhà hàng và khoa học đời sống, chúng ta cũng cần đa dạng hóa cơ sở việc làm và cải thiện kết nối với các trung tâm việc làm và đổi mới trong toàn khu vực. Quận Montgomery là một phần của nền kinh tế khu vực năng động với sự kết hợp phong phú giữa các tổ chức công và công ty tư nhân.

Nhiều cư dân của khu vực Washington đến, đi từ hoặc qua Quận Montgomery để tìm việc làm hoặc nhà ở các quận khác trong khu vực. Khi một khu vực bất kỳ tại DC có các quyết định về nhà ở, quản lý môi trường, phát triển kinh tế và các vấn đề khác, các khu vực xung quanh đều chịu ảnh hưởng của các quyết định đó. Chúng ta được hưởng lợi nhiều từ sự hợp tác với các khu vực xung quanh, nhưng cũng phải cạnh tranh với họ để giành lấy cơ hội và sự đồng thuận về cách giải quyết các vấn đề khu vực vốn thường khó nắm bắt. Quận Montgomery là một phần không thể

[7] "DC: The Walk Up *Wake-Up* Call: The Nation's Capital as a National Model for Walkable Urban Places", Leinberger, Christopher. The George Washington University School of Business, 2012

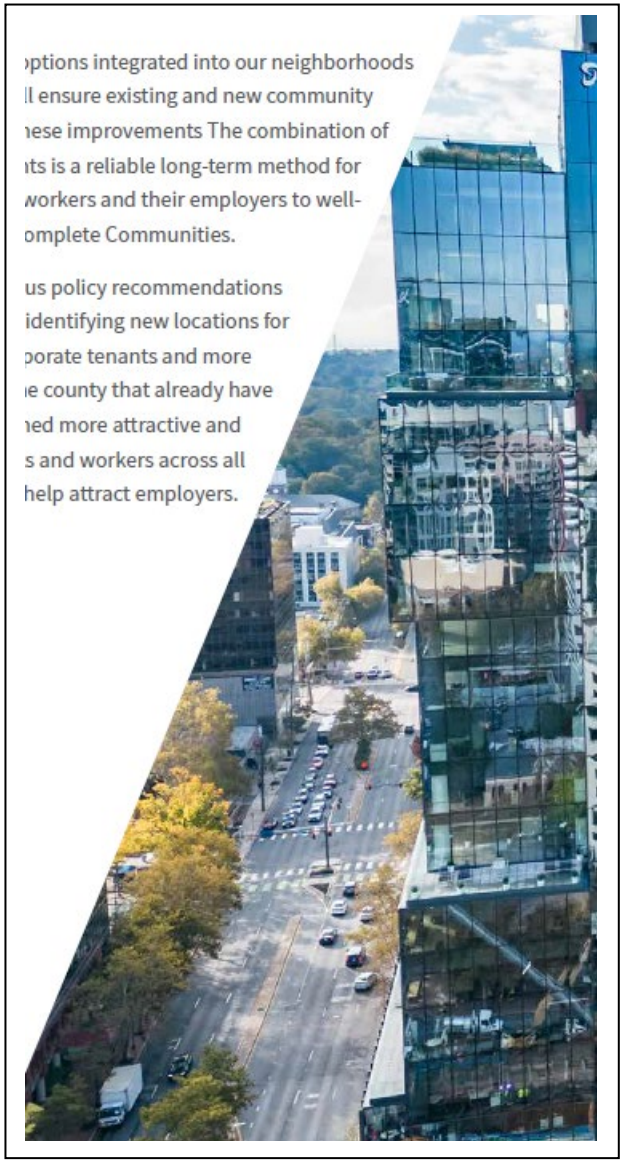
thiếu của vùng và phải tìm cách làm việc hiệu quả hơn với các chính quyền khu vực khác để giúp tất cả chúng ta trở nên mạnh mẽ hơn.

Kết luận: Các địa điểm tuyệt vời như một mẫu số chung cho hiệu quả kinh tế

Quy hoạch Phát triển Montgomery đến năm 2050 là một kế hoạch sử dụng đất toàn diện, không phải là một kế hoạch phát triển kinh tế toàn diện, vì vậy nó tập trung vào các cách giúp tạo ra những nơi mà những người có nhiều lựa chọn muốn sống và làm việc hơn là phát triển lực lượng lao động, khuyến khích tài chính để dịch chuyển và duy trì hoạt động kinh doanh, hoặc các chủ đề quan trọng khác liên quan đến khả năng cạnh tranh kinh tế. Nó không nhằm mục đích thay thế cho các chương trình, chính sách và kế hoạch kinh tế lớn hơn của quận, nhưng trong thời đại có nhu cầu hạn chế về xây dựng văn phòng mới và sở thích mạnh mẽ của thị trường đối với việc đặt các doanh nghiệp ở các khu vực chất lượng cao, sử dụng hỗn hợp, có thể đi bộ đi lại và theo định hướng phương tiện công cộng, đây là một trong những chiến lược tốt nhất dành cho chính quyền địa phương để phát triển lực lượng lao động và cơ sở tính thuế của chúng ta.

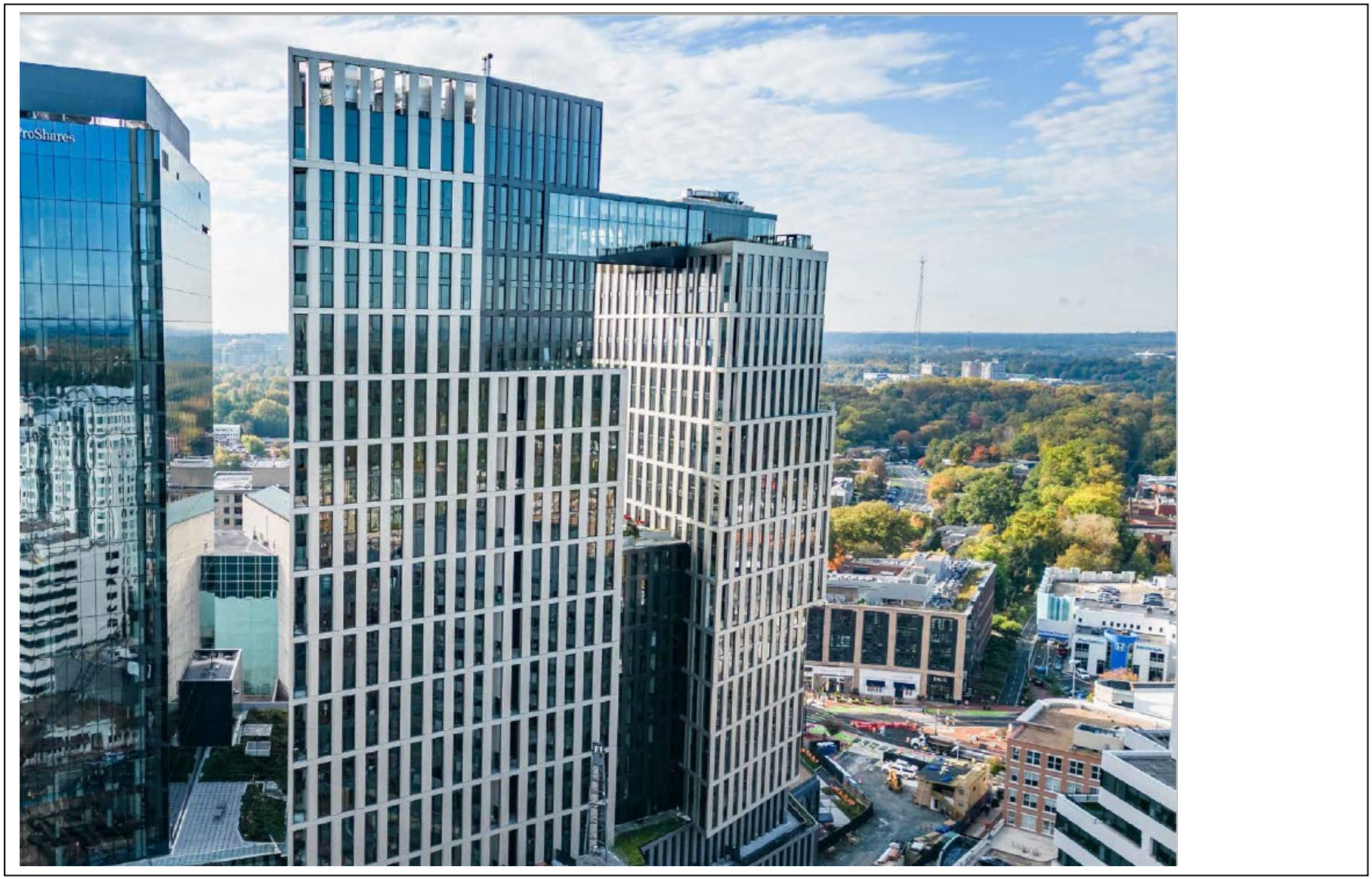
Khi đưa ra quyết định về cách phân bố các nguồn lực khan hiếm hiện có để hỗ trợ, khuyến khích và phát triển lực lượng lao động, sự căng thẳng giữa việc củng cố các thế mạnh hiện có và tìm cách đa dạng hóa sang các lĩnh vực mới thường đưa ra những lựa chọn khó khăn. May mắn thay, các loại cơ sở hạ tầng, dịch vụ và tiện nghi khiến một địa điểm trở nên hấp dẫn đối với người lao động và chủ lao động thường không dành riêng cho từng ngành. Nói cách khác, những điều khiến Quận Montgomery trở nên hấp dẫn đối với người làm việc trong lĩnh vực khoa học đời sống hoặc du lịch-khách sạn-nhà hàng cũng chính là những điều thu hút mọi người trong các lĩnh vực khác và ở nhiều cấp độ kỹ năng khác nhau.

Đề xuất trong các chương tiếp theo đặt nền tảng cho các chương trình sáng kiến phát triển kinh tế do các thực thể khác thực hiện. Ví dụ: Chương trình Cải thiện Thủ đô (Capital Improvement Program, CIP) của quận phải phù hợp với các đề xuất của *Quy hoạch Phát triển Montgomery đến năm 2050* để làm cho các khu phố của chúng ta trở nên hấp dẫn hơn đối với phát triển tư nhân bằng cách cung cấp mạng lưới giao thông chất lượng cao, vỉa hè và mạng lưới đường phố có thể đi bộ, các công viên đô thị tuyệt vời cũng như các trường học có thành tích cao và hòa nhập chủng tộc. Ngoài ra, các cộng đồng được thiết kế với đầy đủ các lựa chọn nhà ở giá cả phải chăng và dễ tiếp cận được tích hợp vào các khu phố của chúng ta để hạn chế việc chuyển chỗ, đảm bảo các thành viên cộng đồng hiện tại và mới được hưởng lợi từ những cải tiến này. Sự kết hợp của các loại đầu tư này là một phương pháp dài hạn đáng tin cậy để thu hút và giữ chân người lao động và chủ lao động của họ cho các Cộng đồng hoàn chỉnh được thiết kế và quy hoạch tốt.



Mục đích của các đề xuất chính sách khác nhau trong Quy hoạch này không phải là xác định

các địa điểm mới cho những người thuê là cơ quan chính phủ hoặc công ty lớn, mà là làm cho các phần đã được phát triển hoặc quy hoạch của quận trở nên hấp dẫn hơn và dễ tiếp cận hơn đối với tất cả cư dân và người lao động trên tất cả các lĩnh vực, từ đó sẽ giúp thu hút các chủ lao động.



Quy hoạch Phát triển Montgomery đến năm 2050 - Đã được Phê duyệt và Thông qua

BÌNH ĐẲNG CHỦNG TỘC VÀ CÔNG BẰNG XÃ HỘI

Quy hoạch vì bình đẳng chủng tộc và công bằng xã hội

Nghề quy hoạch hiện đại ra đời từ các phong trào xã hội như phong trào 'Cải cách Nhà ở Chung cư' đã phơi bày rộng rãi các điều kiện sống dưới mức tiêu chuẩn mà cư dân nhập cư và cư dân thuộc tầng lớp lao động ở Thành phố New York phải chịu đựng vào cuối thế kỷ 19. Kết quả là Đạo luật Nhà chung cư năm 1901 đã thiết lập một trong những luật đầu tiên điều chỉnh cách xây dựng và quản lý các tòa nhà để đảm bảo sức khỏe và sự an toàn của con người. Kể từ thời điểm đó, vô số học giả, nhà tổ chức, chính trị gia và những người vận động đã góp phần thiết lập quy hoạch đô thị như
"lĩnh vực nghiên cứu nhận thức luận" cho biết có bao nhiêu quyết định ảnh hưởng đến cuộc sống của chúng ta được đưa ra. Quy hoạch là công cụ mà nhà nước sử dụng khi thực thi "quyền lực cảnh sát" của mình để điều chỉnh và quản lý sự phát triển đất đai và cơ sở hạ tầng thông qua các kế hoạch, bộ luật và pháp lệnh cũng như các quy trình hành chính liên quan. Như vậy, các quyết định quy hoạch có tác động quan trọng và xuyên suốt; mọi thứ được xây dựng (hoặc không được xây dựng) như thế nào và ở đâu có liên quan trực tiếp đến chất lượng vật chất của địa điểm và chất lượng cuộc sống của cư dân. Chính vì tầm quan trọng to lớn của quy hoạch nên việc ai là người được tham gia vào quá trình quy hoạch là rất quan trọng cho việc xác định các kết quả trong tương lai.

Trong lịch sử, thường có một bầu không khí không tin tưởng xung quanh việc quy hoạch bởi các công dân hàng ngày thường có ít cơ hội tham gia và thực sự được trao quyền trong việc đưa ra các quyết định quan trọng liên quan đến sự tăng trưởng và phát triển trong tương lai của cộng đồng của họ. Động lực này được kết hợp bởi một di sản loại trừ được tăng cường bởi sự phân biệt chủng tộc và chủ nghĩa giai cấp. Nói chung, quyền lực và quyền ra quyết định trong việc quy hoạch đã được dành cho những người có quyền tiếp cận chính trị trực tiếp hoặc những người có đặc quyền liên quan đến sự giàu có, giáo dục, chủng tộc và/hoặc địa vị xã hội. Sự mất cân đối này đã góp phần tạo ra động lực, trong đó lợi ích "tư bản" thường lấn át lợi ích của công cộng. Mặc dù lý thuyết thị trường của chủ nghĩa tư bản có những ưu điểm của nó, nhưng một trong những sai sót của nó là không có cơ chế nào để trả tiền cho các tác động bên ngoài (như ô nhiễm). Các quy định của quy hoạch được thiết kế để điều chỉnh thất bại của thị trường khi thị trường không thể tự điều chỉnh. Như vậy, quy hoạch là một trong những công cụ chính mà chúng ta có thể sử dụng để giải quyết các vấn đề về bất bình đẳng chủng tộc và bất công xã hội, thường biểu hiện dưới hình thức phân biệt đối xử, nghèo đói và các tác động liên quan.

Khảo sát trước Quy hoạch

Nền tảng của lý thuyết quy hoạch là công trình của Patrick Geddes, một nhà tiên phong về quy hoạch, người đã đưa ra giả thuyết rằng bạn phải "khảo sát trước khi quy hoạch". Ý tưởng cơ bản là trước khi bạn có thể áp dụng một toa thuốc, bạn phải hiểu và chẩn đoán kỹ lưỡng các vấn đề. Sự tham gia có ý nghĩa của cộng đồng là điều kiện tiên quyết để xây dựng mối quan hệ minh bạch, tin cậy và hợp tác với các cộng đồng cần thiết để thiết lập quy trình học tập hai chiều nhằm hỗ trợ các giải pháp quy hoạch tổng thể. Nếu không cẩn trọng trong việc tham khảo ý kiến với cộng đồng thì khó có thể đạt được sự hiểu biết toàn diện về địa điểm. John Forester, giáo sư quy hoạch đô thị nổi tiếng, người viết về quy trình lập kế hoạch có sự tham gia, nhấn mạnh rằng đôi tai là công cụ hữu ích nhất của người thực hành và việc lắng nghe là bài tập lập kế hoạch quan trọng nhất.

Hai nước Mỹ

Trong Phong trào Dân quyền, Tiến sĩ Martin Luther King, Jr. đã có bài phát biểu về "Hai nước Mỹ", nêu bật di sản của sự áp bức về chủng tộc và kinh tế cũng như hoàn cảnh khó khăn của người nghèo và cách trải nghiệm cuộc sống của họ gắn liền với lời hứa về một nước Mỹ như vùng đất hứa của cơ hội, cuộc sống, tự do và mưu cầu hạnh phúc. Rất tiếc là trong nhiều thập kỷ kể từ khi bài phát biểu này được đưa ra, vẫn còn nhiều cộng đồng Người Da đen, Người bản địa và Người da màu khác (BIPOC) tiếp tục ở trong vòng luẩn quẩn của sự đói nghèo. Những thách thức dai dẳng của sự dịch chuyển kinh tế và xã hội được nêu bật rõ ràng trong các mô hình kinh tế và sử dụng đất được quan sát thấy ở Quận Montgomery ngày nay.

Ngay bây giờ trên khắp nước Mỹ, chúng ta vẫn đang chứng kiến các cộng đồng da màu phải ứng phó với cơ sở hạ tầng đang bị xói mòn, điều kiện sống không đạt tiêu chuẩn và các vấn đề công bằng môi trường như nước uống không an toàn. Các khu phố này không tồn tại một cách ngẫu nhiên, chúng được "khắc tên" trên bản đồ từ nhiều năm trước bởi những người nắm quyền quy hoạch. Thông thường, khi những cộng đồng này cuối cùng cũng được quan tâm, thì những cư dân ban đầu lại phải chuyển chỗ và không thể hưởng lợi. Chu kỳ thoái vốn đầu tư và đầu cơ bất động sản trong các cộng đồng da màu trên toàn quốc đã được ghi nhận rõ ràng theo thời gian, khiến "chỉnh trang đô thị" trở thành một trong những vấn đề nóng nhất ảnh hưởng đến đô thị Mỹ ngày nay.

Theo Nghiên cứu về Thay đổi Khu phố năm 2022 tại Khu vực Washington, DC của Sở Quy hoạch Montgomery, trong khi tình trạng dời đi và tình trạng tập trung nghèo đói đều diễn ra ở Quận Montgomery, tình trạng tập trung nghèo đói ảnh hưởng đến nhiều người và

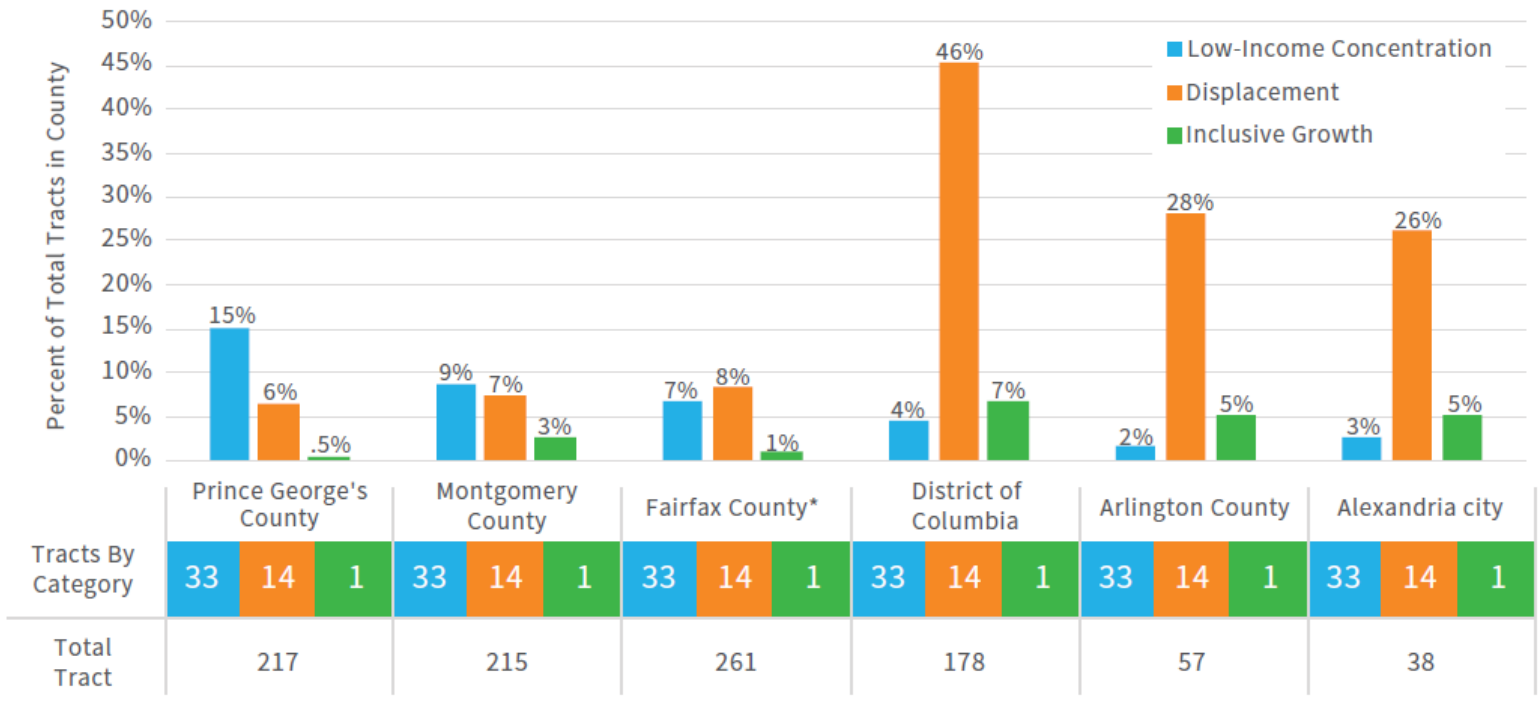


Figure 22: Neighborhood Change in the Washington D.C. Area, 2000-2019

*Includes Fairfax City and Falls Church city.

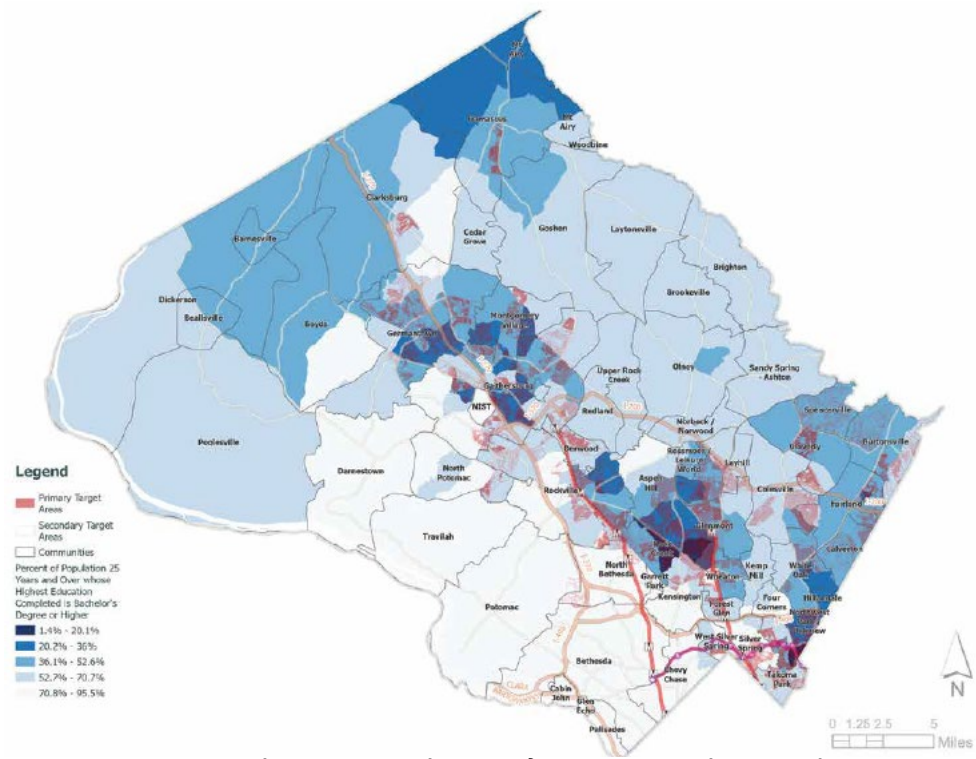
Hình 22: Thay đổi về khu phố tại khu vực Washington DC, 2000-2019

nhiều khu phố hơn là việc chuyển chỗ ở. Các khu phố có mức độ tập trung nghèo đói ngày càng tăng phải đối mặt với nguy cơ tiếp tục ngừng đầu tư và tước đi cơ hội cho cư dân của họ. *Quy hoạch Phát triển Montgomery đến năm 2050* và Chương trình Công bằng của Sở Quy hoạch Montgomery nhấn mạnh rằng các nguồn lực của quận nên được ưu tiên trong các khu vực này để thúc đẩy đầu tư. Trong khi nghiên cứu về Thay đổi Khu phố cho thấy rằng các khu vực trong Quận Montgomery có đủ nhà ở mới để tránh được tình trạng phải dời di và tập trung nghèo đói, đồng thời trải qua sự tăng trưởng kinh tế xã hội toàn diện, việc tiếp tục đánh giá các động lực này là điều cần thiết vì bình đẳng chủng tộc và công bằng xã hội trong quận.

Trình độ học vấn

Khi quận trở nên đa dạng hơn về chủng tộc và sắc tộc, các khu phố của chúng ta phần lớn vẫn bị phân chia theo thu nhập và chủng tộc. Sự tách biệt về địa lý này có những hậu quả quan trọng đối với việc tiếp cận các cơ hội giáo dục và triển vọng cuộc sống của trẻ em trong quận của chúng ta. Có sự khác biệt về chất lượng giáo dục giữa các trường công lập K-12 và khoảng cách thành tích giữa các nhóm chủng tộc khác nhau. Vào năm 2019, ba phần tư học sinh người Da đen, người gốc Tây Ban Nha và học sinh đang học Anh ngữ như ngôn ngữ thứ hai tại các Học khu Công lập của Quận Montgomery, cùng với hơn 80% tất cả học sinh có thu nhập thấp trong hệ

thống, đã được ghi danh vào các trường phổ thông tập trung vào mức độ nghèo cao. Để so sánh, hơn hai phần ba tổng số học sinh người Da trắng, người gốc Á và đa chủng tộc đã theo học tại các trường có mức độ nghèo khó thấp. (Xem thêm Phụ lục B-11: Tỷ lệ học sinh trung học là Người da đen/Người gốc Tây Ban Nha 1990-2020).

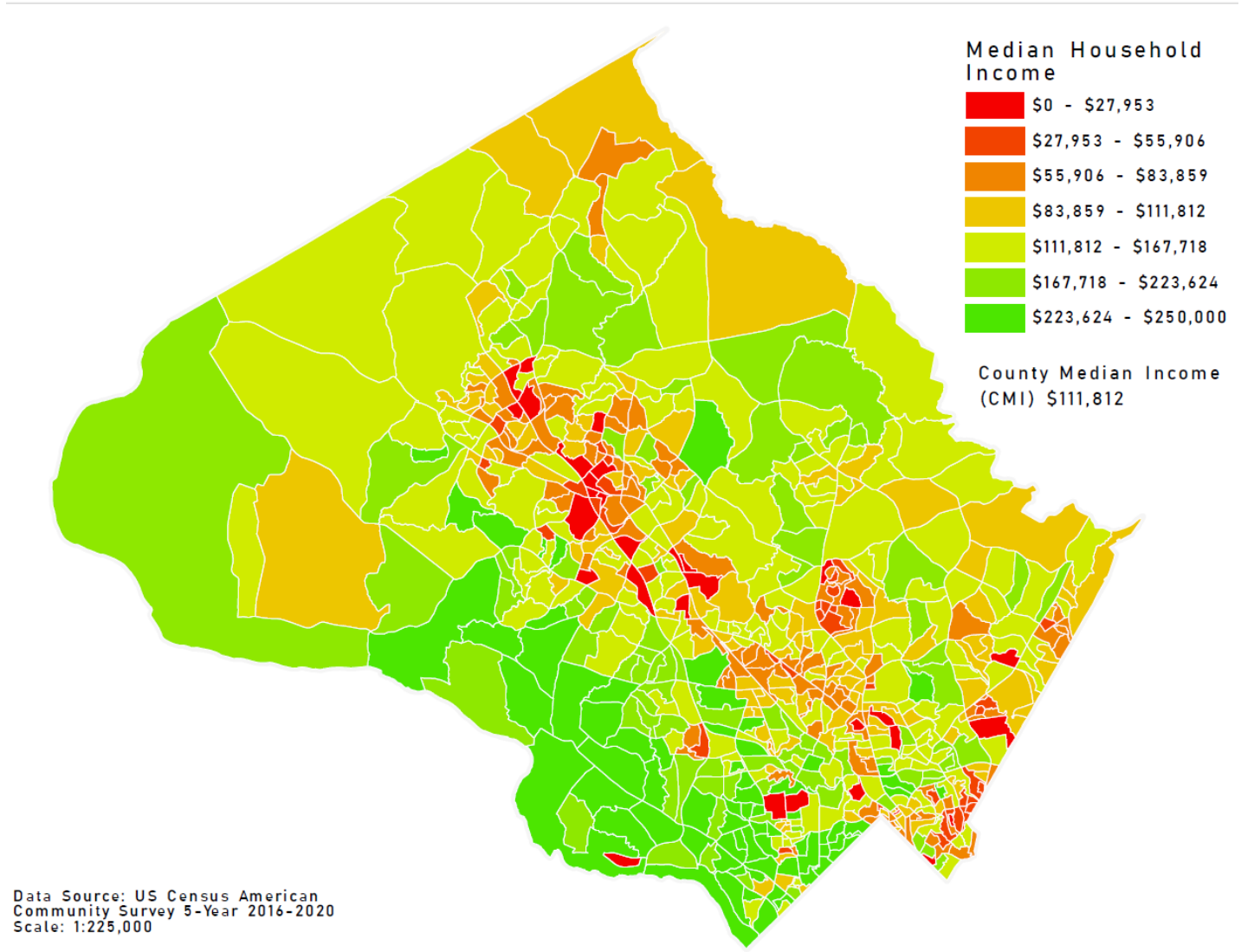


Hình 23: Trình độ học vấn - Tỷ lệ dân số từ 25 tuổi trở lên có ít nhất là một bằng cử nhân, năm 2020

Khi chúng ta tìm kiếm một tương lai công

Như minh họa trong Hình 23, các khu vực điều tra dân số có tỷ lệ người có một bằng cử nhân trở lên thấp (20 đến 36%) tập trung ở các vùng Germantown, Montgomery Village và Gaithersburg. Các cộng đồng ở Rock Creek, Wheaton và Oakview có các khu vực có tỷ lệ dân số có bằng cử nhân trở lên thấp nhất (1,4 đến 20,1%). Các vùng có tỷ lệ trình độ học vấn thấp nhất cũng là những vùng bao phủ các khu vực mục tiêu chính và phụ có số người da đen, người da đỏ bản địa và người da màu (BIPOC) và cư dân có thu nhập thấp và trung bình ở mức cao. Không phải ngẫu nhiên mà bản đồ Thu nhập Trung bình Hộ gia đình (Hình 24) lại "ăn theo" bản đồ về trình độ học vấn. Các cộng đồng có trình độ học vấn cao ở quận Tây vượt xa thu nhập ở các khu vực khác của quận.

bằng và toàn diện hơn, việc tiếp cận giáo dục có chất lượng sẽ tiếp tục là động lực quan trọng của sự phát triển công bằng. Cải thiện khả năng tiếp cận cơ sở hạ tầng và tiện nghi ở các khu vực bị cô lập về chủng tộc, xã hội và kinh tế là chưa đủ. Chúng ta cũng phải tạo điều kiện cho sự hội nhập của các khu phố và trường học của chúng ta theo chủng tộc và thu nhập thông qua việc tăng cơ hội việc làm và nhà ở trong tất cả các khu vực của quận. Sự phát triển của học tập trực tuyến cũng đang làm thay đổi giáo dục sau trung học, tạo ra nhiều cơ hội hơn để mọi người tiếp cận được các khóa học trực tuyến và giảm cơ hội tương tác chính thức và không chính thức tại trường. Việc tăng tỷ lệ các khu phố và trường học có sự pha trộn về chủng tộc và tình trạng kinh tế trên tất cả các khu vực của quận là rất quan trọng để đảm bảo rằng sự bất bình đẳng trong quá khứ sẽ không còn tiếp diễn trong tương lai. (Xem Phụ lục B-11: Tỷ lệ học sinh trung học Người Da đen/Người gốc Tây Ban Nha, giai đoạn 1990-2020).



Hình 24: Thu nhập trung bình của hộ gia đình, năm 2020

Bình đẳng chủng tộc

Bình đẳng chủng tộc tìm cách hàn gắn. Việc thực hiện các ý tưởng của nó đòi hỏi phải xem xét lịch sử một cách trung thực và cẩn trọng để có thông tin cho các hành động chủ ý nhằm sửa chữa những bất công trong quá khứ đã tác động một cách không cân xứng đến các cộng đồng Người da đen và Người bản địa ở Mỹ. Di sản của các chính sách phân biệt chủng tộc và việc sử dụng đất mà chúng ảnh hưởng gây tác động khắp toàn bộ các cộng đồng da màu, trong đó các cộng đồng người La tinh, Châu Á và BIPOC khác đang trải qua những thách thức tương tự nhưng ở mức độ khác nhau. Việc giải quyết vấn đề bình đẳng chủng tộc đòi hỏi phải có cái nhìn trung thực về nguyên nhân gốc rễ của các vấn đề xã hội và hiểu rằng cần phải có một số hình thức bồi thường để khắc phục.

Để lập quy hoạch một cách công bằng hơn, chúng ta phải thừa nhận các hệ thống có sự phân biệt chủng tộc và đặc quyền làm tăng thêm kết quả khác nhau giữa các hộ gia đình ở Quận Montgomery. Chỉ riêng việc quy hoạch sẽ không thể chấm dứt nạn phân biệt chủng tộc và phân biệt đối xử hay ngăn chặn được sự xói mòn của các cộng đồng văn hóa mong muốn được duy trì nguyên vẹn. Tuy nhiên, nó có thể là một công cụ quan trọng để bắt đầu việc phá bỏ các hệ thống đặc quyền vốn đã được thiết lập từ lâu.

Công bằng xã hội

Về mặt quy hoạch, sự giàu có mang đến cho bạn cơ hội loại trừ: sống trong một môi trường mà bạn không phải tương tác với những người nghèo. Tuy nhiên, do giá trị thời gian của tiền tệ, bản chất tổng hợp của việc tạo ra của cải và các yếu tố khác, khoảng cách giàu nghèo giữa những người “có” và “không có” ngày càng lớn. Sự mất cân bằng này tạo ra mối căng thẳng cho xã hội khiến nó trở nên bất ổn.

Công bằng xã hội là một quá trình mà qua đó những người thuộc tầng lớp lao động bắt đầu tiếp cận những đặc quyền mà chỉ tầng lớp có đặc quyền trong lịch sử mới được hưởng, để có được lối sống lành mạnh và được trải nghiệm giáo dục cũng như môi trường tạo dựng nhằm truyền cảm hứng cho họ để có một cuộc sống hạnh phúc và hiệu quả hơn. Trong thời hiện đại, điều này ngày càng trở nên quan trọng khi ngày càng có nhiều người gặp khó khăn trong việc phát triển kinh tế. Quận Montgomery đã có những thời điểm thực hiện các bước có tư duy tiến bộ để giải quyết tình trạng bất bình đẳng, ví dụ như áp dụng luật phân vùng hòa nhập, là luật đầu tiên và cho tới nay là thành công nhất trên toàn quốc, chương trình Nhà ở Giá Vừa phải (MPDU), đảm bảo xây nhà ở cho người có thu nhập hạn chế ở mọi nơi trong quận như một phần của các dự án phát triển theo giá thị trường. Quận cũng đã ưu tiên sử dụng các nguồn lực của chính mình để giúp xây dựng nhà ở giá rẻ bằng cách kết hợp nhà ở với các mục đích sử dụng công cộng khác và xử lý đất công dư thừa để đổi lấy việc xây dựng nhà ở giá rẻ hơn.

Ngoài các chương trình liên quan đến nhà ở này, thông qua Sở Y tế và Dịch vụ Nhân sinh của quận, Quận Montgomery đã thiết lập một loạt dịch vụ xã hội mạnh mẽ để giải quyết các nhu cầu về sức khỏe và dịch vụ toàn diện khác của cư dân trong quận. Khi lên kế hoạch cho tương lai, quận cần tiếp tục tìm cách giải quyết các nhu

cầu cụ thể của nhóm dân cư dễ tổn thương bị ảnh hưởng bởi chi phí cho nghèo đói tiềm ẩn và xác định nhiều cách thức hơn để thiết kế các cộng đồng nhằm giảm thiểu các vấn đề liên quan đến sức khỏe cộng đồng, tội phạm, bất ổn về nhà ở, mất an toàn thực phẩm, và sự phân biệt.

Công bằng trong Quy hoạch

Quyền đối với Thành phố?
"Quyền đối với thành phố không chỉ là quyền tự do cá nhân trong việc tiếp cận các nguồn tài nguyên đô thị: đó là quyền thay đổi bản thân chúng ta bằng cách thay đổi thành phố. Hơn nữa, đó là quyền chung chứ không phải quyền cá nhân vì sự chuyển đổi này chắc chắn phụ thuộc vào việc thực thi quyền lực tập thể để định hình lại các quá trình đô thị hóa. Tôi cho rằng quyền tự do xây dựng và tái thiết các thành phố và chính chúng ta là một trong những quyền con người quý giá nhất nhưng lại bị bỏ quên nhiều nhất của chúng ta." (David Harvey, The Right to the City, 2008).

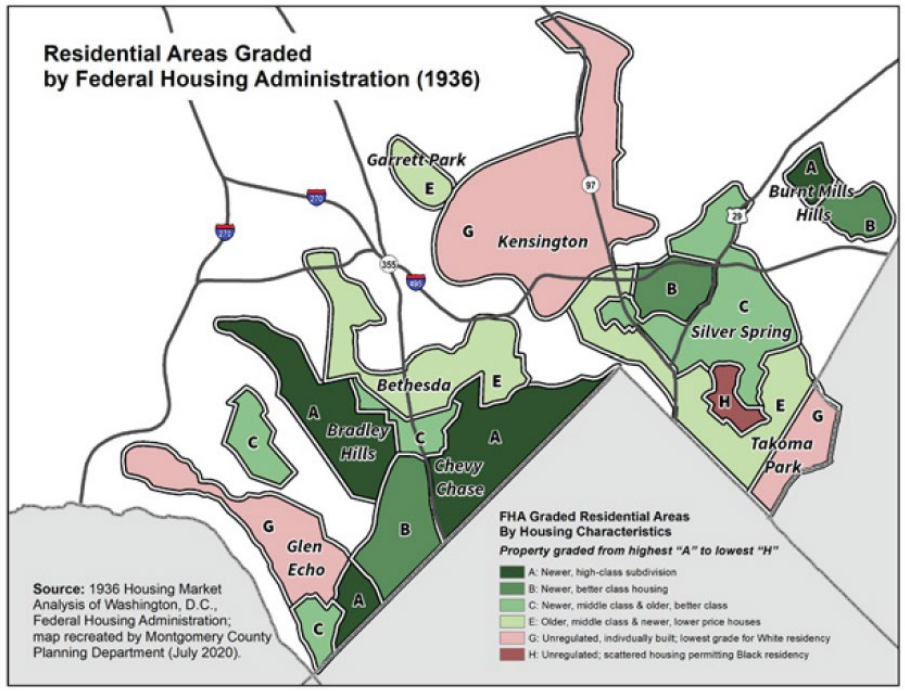
Tài sản và Hòa ước
"Chất lượng cuộc sống đô thị đã trở thành một thứ hàng hóa, giống như bản thân thành phố, trong một thế giới mà chủ nghĩa tiêu dùng, du lịch, văn hóa và các ngành dựa trên tri thức đã trở thành những khía cạnh chính của nền kinh tế chính trị đô thị. Xu hướng của những người theo chủ nghĩa hậu hiện đại trong việc khuyến khích hình thành các thị trường ngách, trong cả thói quen của người tiêu dùng và các hình thức văn hóa, bao quanh trải nghiệm đô thị đương đại với hào quang tự do theo lựa chọn, miễn là bạn có tiền."(David Harvey, The Right to the City, 2008)

Hình 25: Tòa nhà Trường Scotland năm 1942.
Tòa nhà được phá bỏ vào năm 1968 để nhường chỗ cho việc phát triển nhà phố

Nhìn lại lịch sử

Sau Nội chiến, người Mỹ gốc Phi phải chịu mọi hình thức phân biệt đối xử (về xã hội, nhà ở, giáo dục, việc làm, thương mại, y tế, v.v.). Kết quả là sự xa lánh đó đã dẫn đến việc thành lập các cộng đồng thân tộc tự lực ở nhiều nơi của Quận Montgomery vào cuối thế kỷ 19. Một phần quan trọng trong lịch sử của sự bất công và phân biệt chủng tộc mà người Mỹ gốc Phi phải gánh chịu là sự hình thành và sau đó là sự suy giảm (trong một số trường hợp là sự hủy diệt) của các cộng đồng thân tộc vào đầu thế kỷ 20.

Theo thời gian, các cộng đồng này bị thiếu đầu tư công vào cơ sở hạ tầng như đường xá, hệ thống cống rãnh và nước, trường học, phòng khám y tế và các tiện nghi và dịch vụ công cộng mới khác cần thiết để trở thành nơi có thể sinh sống. Một số cộng đồng phải chịu tác động tàn phá của các chính sách đổi mới đô thị những năm 1960. Các cộng đồng khác phải đối mặt với áp lực bán nhà hoặc trang trại của mình cho các nhà phát triển các phân khu nhà ở. Các cộng đồng này đã suy tàn vì sự tích tụ của các hành động có động cơ chủng tộc kết hợp với hoàn cảnh xã hội, chính trị và kinh tế. Hiện chỉ còn rất ít cộng đồng trong số này tồn tại theo một cách nào đó, bao gồm Ken-Gar ở Kensington, Lyttonsville ở Silver Spring, River Road ở Bethesda, Scotland ở Potomac, Stewartown ở Gaithersburg và Tobytown ở Travilah.



Hình 26: Vị trí gần đúng của các cam kết hiện thời của Cục Quản lý Nhà ở Liên bang tại Quận Montgomery, 1936

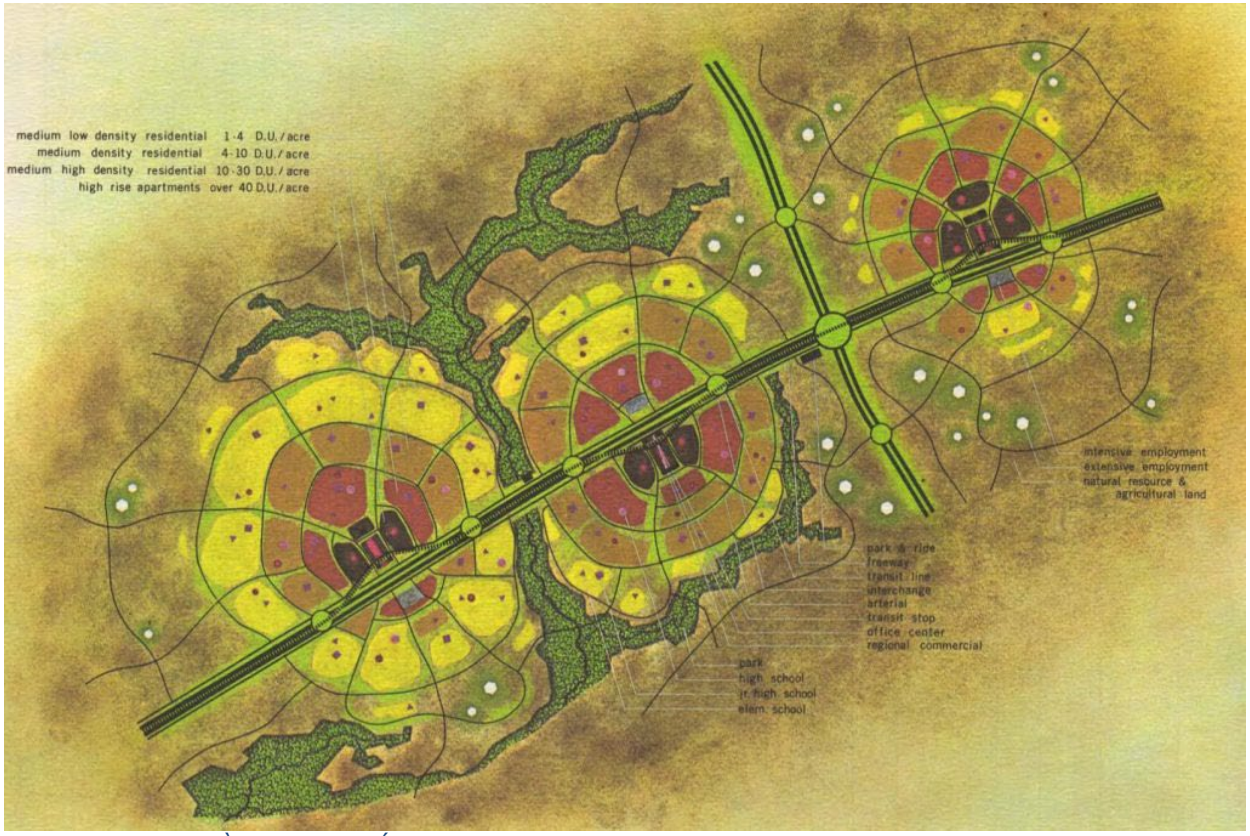
Từ những năm 1890 đến những năm 1920, các phân khu ngoại ô đầu tiên ở Silver Spring và Chevy Chase đã sử dụng các giao ước về chủng tộc cấm người Mỹ gốc Phi và các nhóm chủng tộc và tôn giáo khác mua đất hoặc nhà. Vào giữa thế kỷ 20, các loại giao ước này đã được đưa vào hồ sơ đất đai. Ngay cả sau khi Đạo luật Nhà ở Công bằng năm 1968 và Đạo luật Tái đầu tư Cộng đồng năm 1977 được thông qua để chấm dứt các hoạt động này, mô hình phát triển của sự phân biệt vẫn tiếp tục. Sự bất công thể hiện rõ trong các hoạt động cho vay và vay ngân hàng không công bằng; các chính sách nhập cư của liên bang; đầu tư công không đồng đều vào trường học, công viên và các công trình công cộng khác; và bố trí một số lượng lớn các mục đích sử dụng không mong muốn, ví dụ như bãi rác, gần các cộng đồng da màu.

Tại Quận Montgomery, di sản của các chính sách phân biệt đối xử đó và việc phân vùng loại trừ cùng các biện pháp kiểm soát về sử dụng đất khác đã làm cho các khu phố được xác định theo thu nhập, chủng tộc và loại nhà ở. Do những việc này và các yếu tố xã hội

khác, giữa các nhóm chủng tộc và dân tộc trong quận tồn tại khoảng cách đáng kể về chất lượng cuộc sống.

Về Vành đai và Hành lang

Quy hoạch Phát triển Montgomery đến năm 2050 tìm cách "hiện đại hóa" *Quy hoạch Vành đai và Hành lang* năm 1964. Mặc dù đã thận trọng để không “ném chuột làm vỡ bình”, nhưng *Quy hoạch Vành đai và Hành lang* đã tạo ra "các mô hình sử dụng đất... khiến các khu phố bị ngắt kết nối và gia tăng sự phân biệt về chủng tộc và kinh tế." Nếu *Quy hoạch Vành đai và Hành lang* đã gây kết quả bất lợi cho các nhóm yếu thế, làm thế nào để chúng ta giải quyết/giảm thiểu những thất bại của nó? "Hiện đại hóa" *Quy hoạch Vành đai và Hành lang* là như thế nào?



Hình 27: Minh họa về các thành phố hành lang từ Quy hoạch Vành đai và Hành lang năm 1964

Để giải quyết sự phân biệt và bất bình đẳng kinh tế được thiết lập trong quy hoạch phân vùng/quy hoạch sử dụng đất trước đây, cần có các cơ chế có chủ đích để tạo ra các cộng đồng hòa nhập về mặt kinh tế và chủng tộc. Khi lập quy hoạch cần xem xét các hệ quả về kinh tế và xã hội của các nỗ lực hòa nhập. Các cộng đồng phải đối mặt với những thách thức có từ trước đây cần đặc biệt chú ý đến việc phát triển và ổn định cộng đồng để đảm bảo rằng các mạng lưới và thể chế xã hội hiện hữu được củng cố để cộng đồng hiện tại không chỉ dễ dàng tồn tại hơn trong cộng đồng theo quy hoạch, mà còn cảm thấy họ là một phần trung tâm của nó. Ngược lại, các khu vực đã được thiết lập cần tạo cơ hội cho những người có ít đặc quyền hơn trong việc tiếp cận trường học, việc làm, tài nguyên thiên nhiên và các lợi ích khác thông qua cơ hội có nhà ở và cải thiện khả năng tiếp cận trên thực tế.

Nhà ở

Các quy định về nhà ở của Quy hoạch này nhằm giải quyết vấn đề bình đẳng chủng tộc và công bằng xã hội chủ yếu tập trung vào chiến lược nhằm tăng đáng kể việc xây dựng nhà ở, cố gắng tăng mật độ nhà ở dọc theo các hành lang chính và trong các Cộng đồng hoàn chỉnh trên toàn quận. Việc này bao gồm nhiều nhà ở hơn cho mọi mức thu nhập, đặc biệt chú ý đến việc cung cấp thêm nhà ở cho người có thu nhập hạn chế, nhà ở cho người có thu nhập rất thấp và nhà ở hỗ trợ lâu dài.

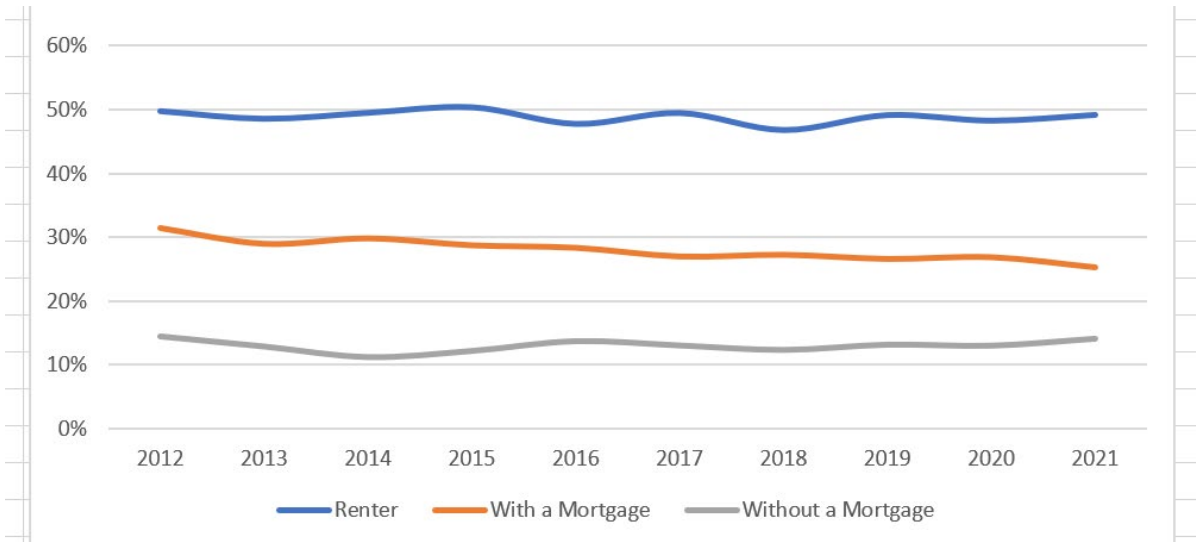
Để thúc đẩy bình đẳng chủng tộc và đa dạng kinh tế trong nhà ở ở mọi khu phố, Quy hoạch khuyến nghị phát triển các chiến lược có mục tiêu để giảm thiểu quá trình chỉnh trang và dịch chuyển, đồng thời thúc đẩy hội nhập và tránh tình trạng nghèo đói tập trung. Ý tưởng phát triển không dịch chuyển là một ý tưởng thú vị, nhưng các ý tưởng này trong thực tế thường hành động đối lập trực tiếp với nhau. Việc phát triển mà không có các nỗ lực bảo tồn có chủ ý của cộng đồng và khu phố gần như chắc chắn sẽ dẫn đến một số sự dịch chuyển. Vì vậy, thay vì bỏ qua khả năng này, hãy xác định nơi mọi người có thể đến.

Xác định và thúc đẩy các biện pháp bảo vệ chống lại khả năng mất nhà ở giá rẻ tự nhiên tiếp tục là ưu tiên hàng đầu của quận. Gần đây Quận đã đạt được những bước tiến trong việc bảo tồn nhà ở giá rẻ tự nhiên bằng cách sử dụng nhiều công cụ tài chính và sử dụng đất. Ví dụ: quận đã tăng tài trợ cho Quỹ Sáng kiến Nhà ở để giúp bảo tồn nhà ở giá rẻ tự nhiên. Thông qua các kế hoạch tổng thể gần đây, quận cũng đã cho phép tăng mật độ để đổi lấy việc không bị lỗ ròng về nhà ở giá rẻ trong trường hợp tái phát triển. Hiểu rằng các căn nhà giá rẻ tự nhiên này là nguồn tài nguyên nhà ở quan trọng đối với quận, cần phải nghiên cứu thêm để hiểu các yếu tố rủi ro liên quan đến việc mất số nhà ở này cũng như có các chiến lược tốt nhất để bảo tồn số nhà ở này. Nếu khả năng chi trả cho nhà ở tiếp tục giảm thì Quận Montgomery có thể cần nhiều người sống ở khu vực khác hàng ngày đi phương tiện đến làm cho các doanh nghiệp địa phương hơn. Động lực này sẽ đối lập với cả mục tiêu Công bằng và Bền vững của *Quy hoạch Phát triển Montgomery đến năm 2050*. (Xem Phụ lục B-7: Khả năng Chi trả Nhà ở, năm 2020).

Không còn nghi ngờ gì nữa, nhiều cư dân hiện đang sống trong một cộng đồng nơi họ có các mối quan hệ lịch sử, văn hóa, tinh thần và các mối quan hệ khác (quan hệ họ hàng) sẽ muốn ở lại cộng đồng quê hương của mình. Tuy nhiên, sẽ có một số người dân có thể muốn chuyển đến một khu vực giàu có hơn. Theo truyền thống, các tài liệu quy hoạch được lập để hỗ trợ Lựa chọn Nhà ở như một mục tiêu chiến lược cho các kết quả trong tương lai. Khi chúng ta kết hợp ý tưởng này với các thị trường nhà ở trong khu vực, có vẻ như để cân bằng sự hội nhập của các khu phố có thu nhập thấp thì cần thực hiện một số điều chỉnh để tái cân bằng nhằm đảm bảo rằng các lợi ích kinh tế bắt đầu đến được với những người dân trước đây từng gặp hoàn cảnh khó khăn. Do đó, hội nhập phải là một quá trình hai chiều, trong đó cần có một chiến lược song song để tạo điều kiện xây dựng nhà ở thu nhập thấp tại những khu vực đã giàu có, cung cấp cho những cư dân mới muốn lựa chọn sống ở một nơi khác để đạt được sự tiếp cận ngay với các cộng đồng gần chỗ làm việc, giáo dục tốt, v.v. Nếu chúng ta định thúc đẩy phát triển ở các khu vực tăng trưởng với nhà ở theo giá thị trường mới thì cũng nên cung cấp nhà ở mới cho người thu nhập thấp ở khu vực thu nhập cao để cho phép lựa chọn nhà ở ở các thị trường khác nhau.

Sự biện minh cho chiến lược này được nhân đôi khi bạn cân nhắc rằng để ủng hộ tính cạnh tranh và tính bền vững của nền kinh tế, mối ưu tiên về giao thông số một của Quy hoạch này là kết nối các cộng đồng có thu nhập thấp với các khu vực việc làm. Nhưng chiến lược nhà ở cũng nên tìm cách cung cấp nhà ở cho lực lượng lao động tại địa phương. Do đó, các khu vực giàu và có hoạt động kinh doanh cao như Bethesda cũng nên có đủ lực lượng lao động và nhà ở cho người thu nhập thấp để hỗ trợ lựa chọn nhà ở cho những người làm việc trong khu vực. Quy hoạch tương lai nên có sự phân tích chi tiết về các thị trường lao động và xác định các ngưỡng mà theo đó quy hoạch khu vực sẽ thúc đẩy các lựa chọn nhà ở cho người có thu nhập thấp, lực lượng lao động và tầng lớp trung lưu để hỗ trợ một cộng đồng địa phương thực sự, nơi việc đi lại là "không bắt buộc" vì khả năng tính toán của lực lượng lao động địa phương được phản ánh bởi sự sẵn có của nhà ở.

Cần chú ý đến người thuê nhà cũng như chủ nhà. Hiện tại, khoảng một phần ba số hộ gia đình là hộ cho thuê nhà ở Quận Montgomery. Gần 50% hộ gia đình trong quận phải đi thuê nhà và phải chịu gánh nặng về chi phí, chi hơn 30% thu nhập của mình cho nhà ở. Tỷ lệ các hộ gia đình thuê nhà là người da màu cũng cao hơn. Trong khi 75% chủ hộ người Da trắng sở hữu nhà riêng của mình trong quận thì con số này giảm xuống còn 53% đối với chủ hộ da màu. Để giải quyết những chênh lệch này giữa người thuê nhà và chủ nhà và để đảm bảo sự ổn định về nhà ở cho người thuê nhà trong quận, quận nên đặt mục tiêu tăng cường các biện pháp bảo vệ cho người thuê nhà. Điều này đòi hỏi đầu tư vào chất lượng nhà cho thuê và thực thi tiêu chuẩn cũng như tăng khả năng tiếp cận với nhà ở giá cả phải chăng, an toàn, ổn định và tốt. Ngoài ra, quận nên có các chính sách bảo vệ và tăng cường quyền của người thuê nhà và đảm bảo rằng những đóng góp của người thuê nhà cho cộng đồng được nhấn mạnh và đánh giá cao.



Hình 28: Tỷ lệ hộ gia đình chịu gánh nặng chi phí, Quận Montgomery, giai đoạn 2012-2021

Có rất nhiều câu chuyện về sự khó khăn trong trải nghiệm về nhà ở. Rõ ràng là nhiều cơ chế trợ giúp đang bị tác động bởi thành kiến cá nhân (phân biệt chủng tộc) trong hệ thống hoặc bởi các cá nhân. Quận sẽ cần thận trọng để phân trách nhiệm giải trình cho tất cả các bên. Giải quyết thành công nạn phân biệt chủng tộc trong lĩnh vực nhà ở đòi hỏi sự quyết tâm hành động, các hệ thống kiểm tra và cân bằng.

Phát triển nhỏ gọn

Việc khuyến khích tăng trưởng ở các khu vực đã phát triển có hiệu ứng lan tỏa. Mật độ dân cư mang lại cơ hội kinh tế cũng như gia tăng sự đa dạng về dân số và cơ hội về nhà ở, vốn xã hội và thúc đẩy công bằng xã hội, nhưng nó cũng có thể gây căng thẳng cho cơ sở hạ tầng hiện tại, ảnh hưởng đến chất lượng tài nguyên thiên nhiên, công viên, trường học và khu phố. Nếu việc phát triển mới diễn ra ở những khu vực có nhà ở giá rẻ tự nhiên, quận phải tiếp tục các chính sách và chương trình tiến bộ của mình, đồng thời thiết lập các cơ chế và cơ sở hạ tầng mới để đảm bảo rằng khi mật độ dân số tăng lên, cư dân vẫn duy trì được khả năng tiếp cận bình đẳng với công viên, dịch vụ giải trí, tài nguyên thiên nhiên và những nơi chất lượng cao ảnh hưởng đến chất lượng cuộc sống. Ngoài ra, khi mật độ tăng lên, cần phải cân nhắc nhiều hơn đối với việc bảo trì và vận hành các không gian và tổ chức công cộng để đảm bảo đạt được và duy trì sự quản lý hiệu quả.

Công bằng về môi trường

Khi quận phát triển, cần đặc biệt chú trọng đến các vấn đề công bằng về môi trường. Cư dân mới có thể gây áp lực lên cơ sở hạ tầng hiện tại, điều này cho thấy nhu cầu thực hành bền vững để đảm bảo quận có thể duy trì chất lượng nước và không khí tốt, bảo tồn tán cây đô thị, quản lý nước mưa và đầu tư vào các nguồn năng lượng tái tạo. Một phân tích về chất lượng môi trường cho thấy cư dân của các khu vực mục tiêu nơi phần lớn người da đen, người dân tộc bản địa và người da màu (BIPOC) và cư dân có thu nhập thấp sinh sống có nhiều khả năng phải tiếp xúc với điều kiện môi trường tồi tệ và sống cạnh các mục đích sử dụng đất gây ô nhiễm. Khi đối mặt với biến đổi khí hậu, chúng ta cần cân nhắc kỹ về việc bảo vệ những cư dân dễ bị tổn thương của quận để đảm bảo họ không gặp phải những thách thức trong cuộc sống do phải tiếp xúc nhiều với các mối đe dọa về môi trường.

Giao thông

Hoàn cảnh khó khăn của tầng lớp lao động và nhiều người BIPOC mà chúng tôi đã trò chuyện cảm thấy rằng nhu cầu của các gia đình thuộc tầng lớp lao động không được cân nhắc trong các chủ đề quy hoạch của Quy hoạch này. Họ cảm thấy rằng nhiều chính sách "tiến bộ" đã không xem xét đến tình trạng hiện tại của họ trong cuộc sống và cho biết những thay đổi đề xuất sẽ ảnh hưởng xấu đến chất lượng cuộc sống của họ như thế nào. Một số người tỏ ra phản đối mạnh mẽ ý tưởng sống trong vòng 15 phút di chuyển vì họ dựa vào phương tiện đi làm để đưa họ đến các khu vực khác nhau của quận, nơi họ có thể tiếp cận các việc làm. Nhiều người bày tỏ rằng họ dựa vào xe cộ và bãi đậu xe để kiếm sống. Đối với một số người, có được một chiếc xe là thể hiện được khả năng độc lập về tài chính. Đối với những người khác, ý tưởng đi xe đạp để giải trí hoặc đi làm được coi là một điều xa xỉ đi kèm với mức độ trao quyền kinh tế mà họ chưa có. Những cảm xúc này được kết hợp bởi những chuyến đi dài mà ngay cả những người lao động truyền thống cũng phải đối mặt khi sử dụng các tùy chọn về giao thông công cộng có sẵn tại địa phương. Có một quan điểm chung rằng cần giải quyết các vấn đề gốc rễ trước khi có thể thực hiện thành công những ý tưởng mới.

Thay vì hoan nghênh những ý tưởng này là tích cực, chúng thường được coi là điềm báo cho việc chỉnh trang đô thị và dịch chuyển. Những ý tưởng như định giá tắc nghẽn và giảm yêu cầu về đậu xe nhằm thúc đẩy "kiến trúc đô thị tốt" đôi khi nằm ngoài thực tế đối với tầng lớp lao động. Có lo ngại rằng việc chuyển sang lối sống mới này sẽ khiến họ khó sống hơn trong quận. Các chương trình và yêu cầu như vậy có thể tác động đến các nhà cung cấp dịch vụ như nhà thầu xây dựng, dịch vụ cảnh quan, dịch vụ sửa ống nước, v.v. và lực lượng lao động của họ, đồng thời chúng cũng có thể tác động đến phạm vi dịch vụ do

> ***"Không thể lấy thang của tôi trên Tuyến tàu Tím."***
>
> Cư dân Quận Montgomery

các nhà thầu này cung cấp. Như đã nêu trong chương về Giao thông, các chính sách như vậy cần được đánh giá để đảm bảo kết quả công bằng cho doanh nghiệp và người lao động, là những người dựa vào xe cộ để kiếm sống và cung cấp các dịch vụ hỗ trợ thiết yếu cho cư dân trong quận.

Vốn xã hội

Đạt được ý thức chung về mục đích không phải là quá trình một sớm một chiều. Các cộng đồng nơi cư dân người Da trắng giàu có là tiêu chuẩn cũng phải đạt được sự hội nhập và hòa nhập. Có thể lập luận rằng trên thực tế, điều quan trọng hơn đối với các cộng đồng này là bắt đầu coi cộng đồng của họ có mục đích chung thay vì chỉ giải quyết bất bình đẳng chủng tộc và kinh tế ở khía cạnh "vấn đề" của tổng thể. Một phần của phương trình bất bình đẳng này là sự độc quyền của những người giàu có, và một số trong các cánh cửa này cần bắt đầu được mở ra để thực sự tạo ra ý thức chung về mục đích và thuộc về tất cả cư dân của quận. Độc quyền làm tăng thêm sự phân chia chủng tộc và giai cấp trong xã hội.

Năng lực văn hóa

Điều quan trọng là phải có những người thực hiện có thể liên hệ với cộng đồng mà họ phục vụ. Khi thực hiện việc quy hoạch trong các cộng đồng da màu, người thực hiện phải dẫn dắt với sự tôn trọng. Có thể hiểu được các dấu hiệu và sắc thái văn hóa là điều đóng một vai trò quan trọng trong việc hiểu và tham gia có ý nghĩa. Nếu các cộng đồng cảm thấy rằng họ không được tôn trọng hoặc không được thấu hiểu thì sẽ không thể có các cuộc trò chuyện thực sự.

Phát triển Cộng đồng

Kế hoạch này mang đến cho quận một cơ hội to lớn để phát triển quan hệ đối tác với các cộng đồng mà quận có thể tận dụng để gây dựng lại lòng tin, củng cố các mối quan hệ và tôn vinh mọi điều tuyệt vời về khu vực. Quận Montgomery đã thành công trong việc đa dạng hóa bằng cách thực hiện phân vùng hòa nhập trong những năm 1970 và 1980. Bây giờ, điều quan trọng là phải thực hiện công việc để bảo vệ các cộng đồng hiện hữu. Việc lập kế hoạch nên tìm cách tận dụng và củng cố các mạng lưới xã hội hiện tại và xác định các cơ hội để trao quyền cho các chủ thể địa phương tham gia trực tiếp vào công việc phát triển cộng đồng.

Trao quyền kinh tế

Trong suốt quá trình thu hút sự tham gia của người dân, rõ ràng rằng việc chuyển chỗ ở là nỗi sợ hãi lớn đối với những người dân có ít phương tiện hơn, vì họ đang phải chứng kiến giá cả leo thang. Đại đa số những người thuộc tầng lớp lao động bày tỏ rằng họ muốn tiếp cận với giáo dục tốt hơn và cơ hội kinh tế. Hầu hết những người phải vật lộn để mưu sinh đều coi phát triển kinh tế là ưu tiên số một và việc quy hoạch cho cộng đồng của họ nên phản ánh thực tế đó.

Rủi ro về thay đổi khu phố và chuyển chỗ

Sở Quy hoạch Montgomery đang tham gia vào công việc quan trọng để hiểu nguy cơ dịch chuyển trong quận. Các loại phân tích này cần được tận dụng để hiểu cách bảo vệ các khu phố và khuyến khích sự tăng trưởng toàn diện. Nhìn chung, người dân có thu nhập thấp và BIPOC rất lo lắng về việc phải chuyển chỗ ở do sự phát triển mới.

Cần phải làm nhiều việc hơn để hiểu cách bảo tồn nhà ở giá rẻ tự nhiên và xây dựng nhà ở giá rẻ mới để

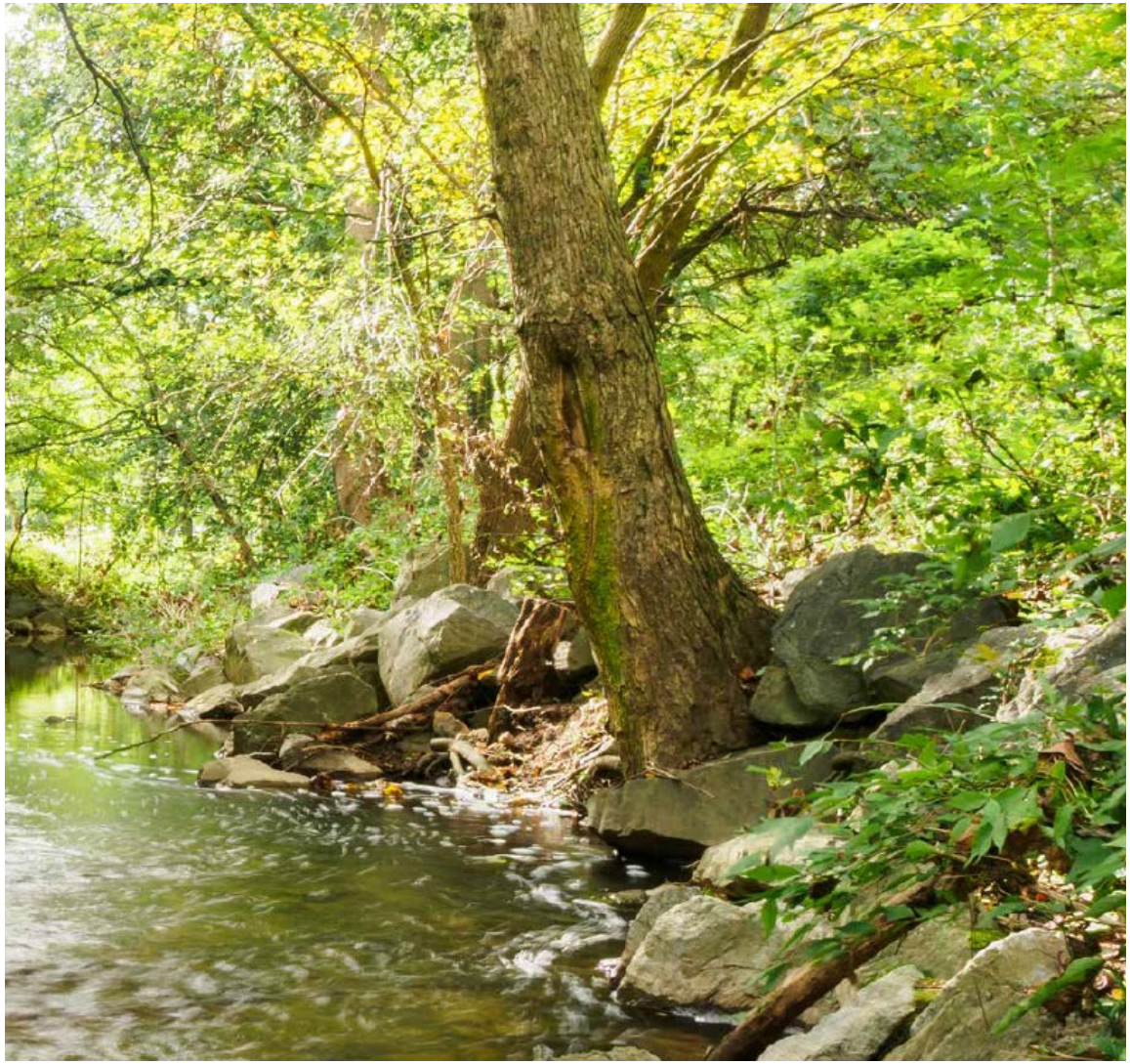
> ***"Thích ý tưởng đọc một cuốn sách trên đường đi làm."***
>
> Cư dân Quận Montgomery

đảm bảo rằng Quận Montgomery không mất đi sự đa dạng phong phú cả về chủng tộc và kinh tế để biến nó thành một cộng đồng hoàn chỉnh. Nếu các điều kiện về nhà ở tiếp tục đi theo quỹ đạo của chúng thì Quận Montgomery có thể cần nhiều người sống ở khu vực khác hàng ngày đi phương tiện đến làm cho các doanh nghiệp địa phương hơn. Động lực này sẽ đối lập với cả mục tiêu Công bằng và Bền vững của Quy hoạch.

Kết luận

Bình đẳng chủng tộc và hòa nhập xã hội là điều cần thiết cho sự thành công về kinh tế của chúng ta cũng như khả năng để chúng ta tạo ra kết quả công bằng hơn cho tất cả cư dân trong Quận. *Quy hoạch Phát triển Montgomery đến năm 2050* đưa ra đánh giá về những thách thức cản trở chúng ta và đề xuất các chính sách và thực hành có thể giúp loại bỏ các trở ngại này. Khi nhân khẩu của cộng đồng chúng ta thay đổi nhanh chóng về tuổi tác, chủng tộc và dân tộc, thu nhập và sự giàu có, văn hóa và ngôn ngữ, (xem Phụ lục B-6 đến B-10), việc giải quyết sự bất bình đẳng là cấp thiết.

SỨC KHOẺ MÔI TRƯỜNG VÀ KHẢ NĂNG PHỤC HỒI



Quận Montgomery đã đi đầu trong việc áp dụng các chính sách có tư duy tiến bộ, nhấn mạnh việc bảo tồn đất đai để bảo tồn tài nguyên và nông nghiệp, bảo vệ các dòng suối, rừng, cây mẫu vật, vùng đất ngập nước và giảm phát thải khí nhà kính.

Phần lớn thành công của chúng ta là kết quả của tầm nhìn dài hạn trong Quy hoạch Tổng thể. Khái niệm phát triển “Vành đai và Hành lang” đã tập trung hầu hết sự phát triển dọc theo các hành lang giao thông chính của chúng ta và tạo ra Khu Bảo tồn Nông nghiệp rộng lớn, cung cấp các dịch vụ môi trường quan trọng, ví dụ như bảo vệ đầu nguồn nước, bảo tồn môi trường sống, bảo tồn đa dạng sinh học, bảo vệ rừng và không gian mở để lọc ô nhiễm không khí và nước, đồng thời cô lập và lưu trữ carbon.

Tuy nhiên, biến đổi khí hậu đã làm trầm trọng thêm những thách thức môi trường hiện tại và nó đòi hỏi chúng ta phải nhằm lại sự tập trung vào tính bền vững và khả năng phục hồi trong khuôn khổ quy hoạch. Điều này càng quan trọng hơn vì các cộng đồng có đông người da màu và cộng đồng có thu nhập thấp dễ bị tổn thương hơn trước những tác động tồi tệ nhất của biến đổi khí hậu do các hình thức phân biệt đối xử trong quá khứ và hiện tại.

Xây dựng khả năng phục hồi và sự bền vững

Quy hoạch Phát triển Montgomery đến năm 2050 được xây dựng dựa trên ý tưởng "Vành đai và Hành lang", đồng thời tinh chỉnh và cập nhật chiến lược phát triển hành lang để phản ánh tình trạng lớn mạnh của Quận Montgomery, một khu vực hành chính của thế kỷ 21. Mô hình tăng trưởng này là cách thức chính để Quận Montgomery có thể giải quyết vấn đề biến đổi khí hậu một cách hiệu quả.

Quy hoạch này hỗ trợ chiến lược "tăng trưởng thông minh" được thiết lập tốt nhằm tạo sự phát triển dày đặc, nhỏ gọn với mục đích sử dụng hỗn hợp, được phục vụ bởi cơ sở hạ tầng giao thông và cách tiếp cận thiết kế khuyến khích đi bộ, đi xe đạp và sử dụng phương tiện công cộng, tập trung ở những khu vực mà cơ sở hạ tầng hiện tại có thể hỗ trợ phát triển bổ sung trong khi giảm thiểu tác động môi trường. Mô hình sử dụng đất này có thể làm giảm việc lái xe, từ đó sẽ làm giảm lượng khí thải từ hoạt động của động cơ đốt trong và giảm nhu cầu về lưới điện trong tương lai vì nhiều năng lượng của chúng ta cho cả việc sử dụng tòa nhà và giao thông sẽ được cung cấp bởi các nguồn năng lượng sạch, tái tạo. Các loại cộng đồng đô thị nhỏ gọn, phức hợp này cũng đang trở thành những nơi đáng mơ ước hơn cho mọi người sinh sống và việc tạo ra các loại cộng đồng này sẽ củng cố khả năng cạnh tranh kinh tế của chúng ta.

Tất nhiên, ngay cả những chiến lược phát triển và quy hoạch giao thông có tư duy tiến bộ nhất cũng không thể giải quyết mọi thách thức về môi trường mà quận đang phải đối mặt. *Quy hoạch Phát triển Montgomery đến năm 2050* được xây dựng dựa trên truyền thống bảo tồn mạnh mẽ và bảo vệ môi trường tự nhiên, tiếp tục ưu tiên bảo vệ chất lượng không khí và nước và bảo tồn sự đa dạng sinh học của quận như những yếu tố chính trong tầm nhìn về môi trường. Biến đổi khí hậu làm tăng thêm những mối quan tâm mới cần được giải quyết trong từng lĩnh vực này. Để đáp lại sự hiểu biết ngày càng tăng của chúng ta về tác động của con người đối với môi trường và vai trò của lịch sử của chúng ta trong việc tạo ra một xã hội bất bình đẳng, *Quy hoạch Phát triển Montgomery đến năm 2050* nhấn mạnh ba khía cạnh của quản lý và thực hiện về môi trường: giảm thiểu và thích ứng với biến đổi khí hậu, tập trung vào công bằng môi trường, bảo vệ và cải thiện sức khỏe con người.

- **Biến đổi khí hậu:** Các khuyến nghị của Quy hoạch này được thiết kế để giảm phát thải khí nhà kính, giúp quận thích ứng với các tác động của biến đổi khí hậu vốn đã rõ ràng và ngày càng tồi tệ hơn, đồng thời cải thiện khả năng phục hồi của quận sau những gián đoạn lớn. Các đề xuất quan trọng nhất để giải quyết biến đổi khí hậu bao gồm:
    - **Chất lượng không khí:** Việc đốt nhiên liệu hóa thạch tạo ra phần lớn sự ô nhiễm không khí ở Quận Montgomery. Nhiệt độ tăng có thể làm trầm trọng thêm tác động của tình trạng ô nhiễm này do tăng thêm việc tạo ra ôzôn ở mặt đất cùng các yếu tố khác. Các chiến lược giảm ô nhiễm không khí và cải thiện chất lượng không khí trùng lặp với các khuyến nghị của Quy hoạch này về giảm thiểu biến đổi khí hậu, thích ứng và phục hồi.
    - **Chất lượng nước, lũ lụt, và cung cấp nước uống:** Biến đổi khí hậu làm tăng thêm những lo ngại mới về chất lượng nước, lũ lụt và việc cung cấp nước sạch. Những cơn bão nghiêm trọng hơn xen kẽ với những đợt hạn hán thường xuyên hơn khiến việc quản lý các lưu vực sông của Quận Montgomery trở nên cấp bách để vừa giảm lũ lụt vừa bảo vệ nguồn cung cấp nước của chúng ta. Hầu hết nguồn nước uống cho Quận Montgomery đến từ sông Potomac và Patuxent, trong đó sông Potomac cung cấp số lượng nước lớn hơn. Một số khu nhà, đặc biệt là ở các phần phía bắc và phía tây của quận, được cấp nước bằng các giếng tư nhân thay vì nước công cộng. Việc bảo vệ các nguồn cấp nước này phụ thuộc vào việc bảo vệ và quản lý các lưu vực sông, duy trì sông và các dòng suối chảy qua các lưu vực sông. Các đề xuất của *Quy hoạch Phát triển Montgomery đến năm 2050* về duy trì và bảo vệ Khu bảo tồn Nông nghiệp và thực hiện các đề xuất về Tăng trưởng Thông

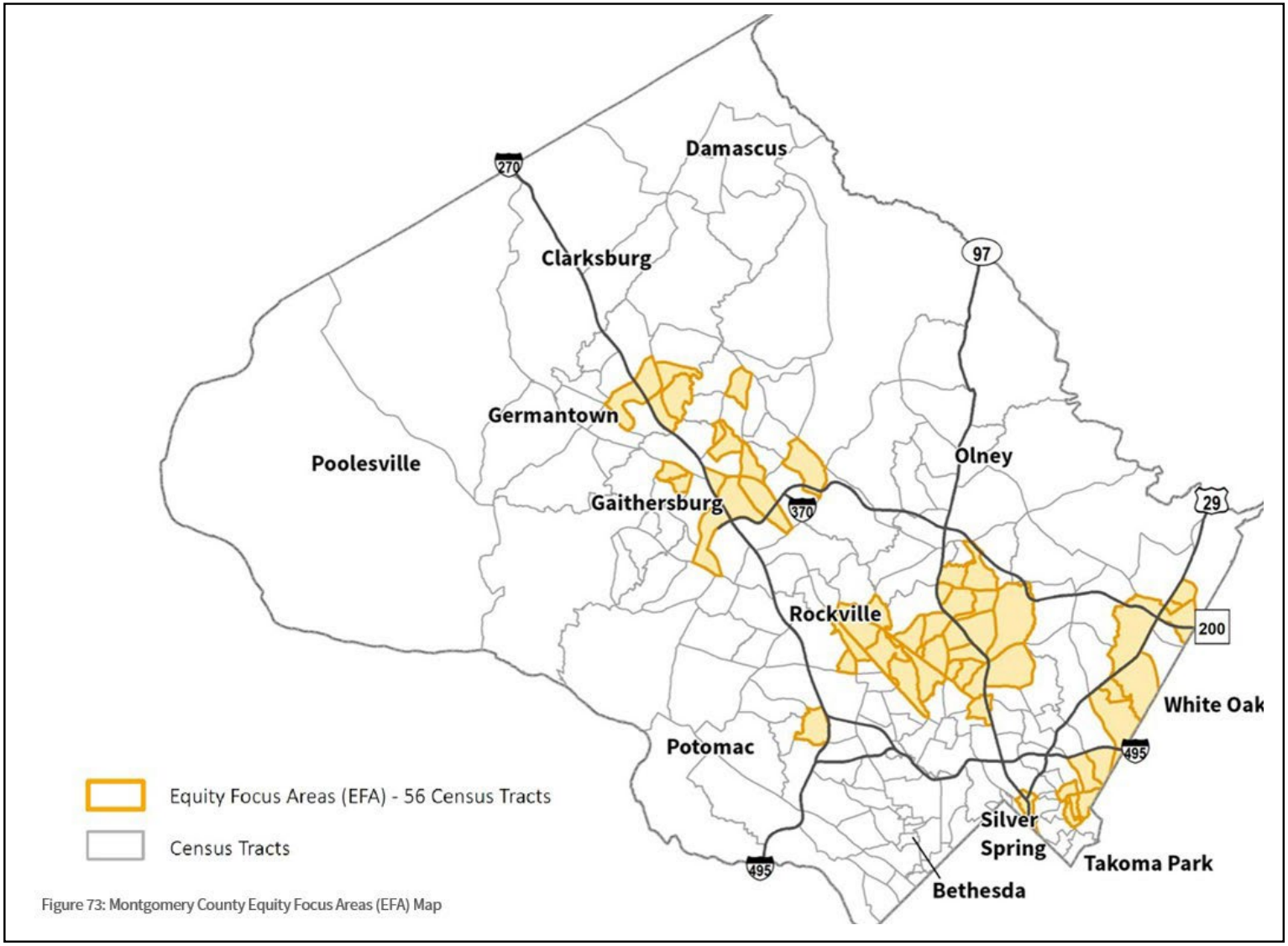
minh giúp bảo vệ các lưu vực sông lớn ở phía bắc và phía tây chảy ra sông Potomac và Patuxent và Hồ Little Seneca, một hồ đóng vai trò là hồ chứa nước khẩn cấp khi dòng chảy trong Sông Potomac ở mức thấp. Hệ thống quản lý nước mưa và trầm tích và kiểm soát xói mòn rất quan trọng để quản lý lũ lụt, bảo vệ và cải thiện chất lượng nước ở các khu vực đã phát triển và đang phát triển của quận, đặc biệt là khi khí hậu của chúng ta tiếp tục thay đổi. Do trong tương lai có thể xảy ra những bất ổn về nguồn cung cấp nước tại khu vực do các sự kiện ô nhiễm và các tác động tiềm ẩn từ biến đổi khí hậu, các dự án cung cấp nước không sử dụng nước sông bổ sung hiện đang được Ủy ban Liên bang về Lưu vực sông Potomac và Hội đồng Chính quyền Thủ đô Washington nghiên cứu và phối hợp với Ủy ban Vệ sinh Ngoại ô Washington và quận.

Các nguồn nước ở khu vực xa hơn như Vịnh Chesapeake cũng bị ảnh hưởng bởi việc sử dụng đất trong quận của chúng ta. Nước từ đất của quận chảy xuôi dòng đến Vịnh Chesapeake, đây là nguồn tài nguyên thiên nhiên vô giá có ý nghĩa quốc gia. Vịnh Chesapeake là cửa sông lớn nhất ở Hoa Kỳ và có giá trị to lớn về kinh tế, môi trường và giải trí. Năm 1983, Chương trình Vịnh Chesapeake được thành lập để lên kế hoạch và thực hiện các chương trình và chính sách nhằm khôi phục các chức năng của vịnh đã bị suy giảm do các hoạt động của con người trên khắp lưu vực của vịnh này. Thỏa thuận Lưu vực Vịnh Chesapeake được ký vào năm 2014 và được sửa đổi vào năm 2020, thiết lập các mục tiêu và kết quả đầu ra mong muốn để khôi phục vịnh và quản lý các lưu vực sông chảy vào vịnh. Quận Montgomery cũng phải tuân thủ các giới hạn Tổng Khối lượng Tối đa Hàng ngày đối với một số chất gây ô nhiễm để các nguồn nước mặt tuân thủ các tiêu chuẩn chất lượng nước của tiểu bang. Các tiêu chuẩn này được thiết lập theo các yêu cầu của Đạo luật Nước sạch và được quản lý bởi Cơ quan Bảo vệ Môi trường Hoa Kỳ. Các đề xuất tương tự của *Quy hoạch Phát triển Montgomery đến năm 2050* để bảo vệ và tăng cường các lưu vực sông – các dòng suối và tầng ngậm nước cung cấp các hệ sinh thái tự nhiên quan trọng của chúng ta, duy trì chất lượng nước địa phương và cung cấp nước uống cho chúng ta – cũng sẽ góp phần đáp ứng các mục tiêu và kết quả phục hồi Vịnh Chesapeake.

- **Đa dạng sinh học:** Lo ngại đang gia tăng trên toàn thế giới về việc liên tục mất đa dạng sinh học, với việc hầu hết các loài bị tuyệt chủng do môi trường sống bị hủy hoại. Biến đổi khí hậu làm trầm trọng thêm sự suy giảm tính đa dạng của loài. Hầu hết các môi trường sống quan trọng của Quận Montgomery đều nằm trong các công viên hiện có hoặc trong Khu Bảo tồn Nông nghiệp. *Quy hoạch Phát triển Montgomery đến năm 2050* tập trung vào sự phát triển mới trong các khu vực phát triển và hành lang hiện tại, bảo tồn môi trường sống trong các công viên thung lũng suối, công viên khu vực và các khu vực xa trung tâm của quận. Các khuyến nghị đối với công viên và rừng gia hạn thêm cam kết của chúng ta đối với việc quản lý môi trường, bao gồm hỗ trợ đa dạng sinh học thông qua các hoạt động quản lý môi trường sống như kiểm soát các loài xâm lấn.

- **Công bằng về môi trường:** *Quy hoạch Phát triển Montgomery đến năm 2050* khuyến nghị kiểm tra các quyết định sử dụng đất để xác định các cộng đồng dễ bị tổn thương đã trở thành khu vực tiếp nhận sử dụng đất không mong muốn và có khả năng gây hại, đồng thời không nhận được sự đầu tư công bằng vào cơ sở hạ tầng xanh có lợi cho môi trường.

- **Sức khỏe con người:** *Quy hoạch Phát triển Montgomery đến năm 2050* thúc đẩy các chính sách phản ánh ngày càng nhiều nghiên cứu chứng minh lợi ích về sức khỏe thể chất và tinh thần của việc giảm ô nhiễm không khí và nhiệt độ quá cao, đồng thời cung cấp các cơ sở vật chất và cơ hội để đi bộ và đi xe đạp. Ngoài ra, sự hỗ trợ mạnh mẽ hơn cho hoạt động giải trí tích cực có thể tạo điều kiện cho tương tác xã hội và xây dựng cộng đồng, đồng thời cải thiện sức khỏe thể chất.



Hình 29: Các khu vực tập trung vào công bằng, năm 2019

Để giải quyết các vấn đề này, *Quy hoạch Phát triển Montgomery đến năm 2050* ưu tiên các chính sách và thực hành giải quyết vấn đề giảm thiểu biến đổi khí hậu, thích ứng và tạo khả năng phục hồi của cộng đồng. Nó tạo điều kiện cho quá trình chuyển đổi sang sản xuất năng lượng tái tạo, hệ thống năng lượng phân tán, hiện đại hóa lưới điện và bảo tồn năng lượng. Nó đề xuất kết hợp cơ sở hạ tầng xanh vào các khu vực đô thị của chúng ta, đặc biệt chú ý đến các Khu vực Tập trung vào Công bằng của chúng ta. Nó hỗ trợ các cải tiến trong hệ thống quản lý chất thải hữu cơ của chúng ta, bao gồm ủ phân hữu cơ từ chất thải thực phẩm và các giải pháp tự nhiên khác để giải quyết vấn đề biến đổi khí hậu. Quy hoạch cũng dự đoán nhu cầu cải thiện khả năng phục hồi của cơ sở hạ tầng công cộng và tư nhân để chống chọi với thời tiết khắc nghiệt hơn và bảo vệ chúng ta khỏi tác động của suy thoái môi trường. Các đề xuất này xuất hiện xuyên suốt Quy hoạch và phù hợp với Kế hoạch Hành động chống biến đổi khí hậu của quận.

Một số chính sách môi trường sẽ cần được xem xét trong bối cảnh nỗ lực quy hoạch tổng thể trong tương lai và các quyết định sử dụng đất khác của quận, bao gồm:

- giảm thiểu khả năng không thấm nước trong phát triển mới và tái phát triển, loại bỏ các bề mặt không thấm nước không cần thiết nếu khả thi;
- bảo vệ, nâng cao và tăng phạm vi bao phủ, khả năng kết nối và sức khỏe của các môi trường sống tự nhiên như rừng, tán cây không phải rừng, vùng đất ngập nước và đồng cỏ thông qua việc thu hồi đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phục hồi môi trường sống và quản lý hệ sinh thái; và
- bảo vệ lưu vực sông và tầng ngậm nước, đồng thời cải thiện chất lượng nước và điều kiện dòng chảy thông qua các biện pháp củng cố và tăng cường như đường phố xanh, tăng tán cây và quản lý nước mưa xanh.

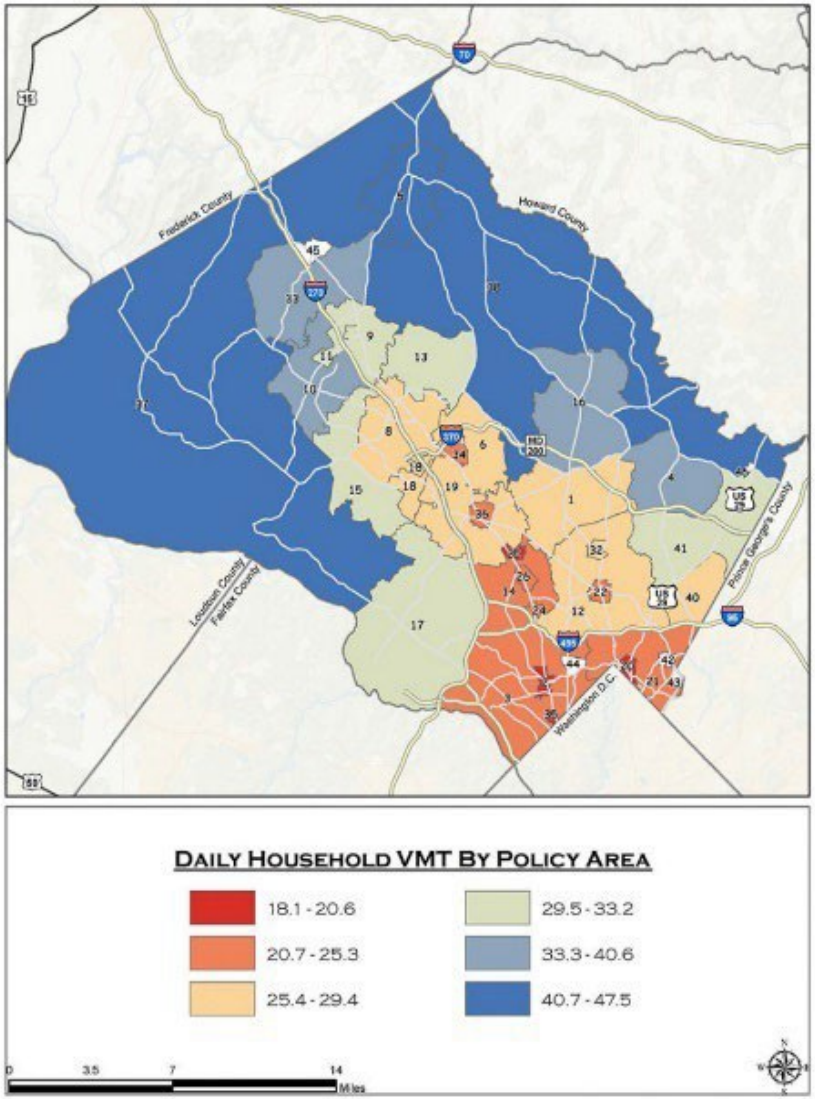
Các Khía cạnh Chính của việc Quy hoạch Tập trung vào Khả năng Phục hồi của Môi trường

Giảm sự phát triển tràn lan, vốn là nguyên nhân làm suy giảm chất lượng không khí và nước, là chủ đề trọng tâm của Quy hoạch này. Hình 30 so sánh tác động môi trường của các mô hình phát triển khác nhau: (1) mô hình phát triển ít nhỏ gọn nhất – mật độ thấp, (2) dấu chân nhỏ gọn hơn (thường là sử dụng hỗn hợp) và (3) mô hình nhỏ gọn nhất, thường gắn liền với các thành phố lớn . Dữ liệu cho thấy điểm khởi đầu để cải thiện hiệu suất môi trường của môi trường nhân tạo là mô hình nhỏ gọn, nghĩa là giữ cho dấu chân tăng trưởng của chúng ta không lan rộng ra bên ngoài.

Quy hoạch này kêu gọi định hướng lại đầu tư công và tư nhân vào phát triển theo định hướng có thể đi bộ, có thể đi xe đạp, có thể sử dụng phương tiện công cộng. Tăng trưởng tập trung và kết hợp sử dụng làm giảm việc lái xe ngay cả ở những nơi không có phương tiện công cộng chất lượng cao. Như nêu ở Hình 31, những người sống gần ga Metrorail phải lái xe ít hơn nhiều so với những người sống ở xa hơn. Các khu vực này được tô màu đỏ sẫm, nằm trong khoảng cách đi bộ đến dịch vụ giao thông công cộng chất lượng cao cũng như nhiều dịch vụ và cơ sở. Đáng ngạc nhiên hơn có lẽ là thực tế là các hộ gia đình ở các khu vực màu cam bên trong Capital Beltway và phía trên hành lang đường I-270 cũng tạo ra số dặm xe di chuyển (VMT) tương đối thấp, mặc dù họ không ở trong khu thương mại trung tâm hay ở cạnh một ga tàu điện ngầm. Những người sống ở những khu vực này không ở trong khoảng cách đi bộ đến Metrorail và hầu hết không cảm thấy rằng họ có thể từ bỏ ô tô của mình, nhưng hầu hết các nhu cầu hàng ngày của họ chỉ cách đó một đoạn lái xe ngắn do sự kết hợp mạnh mẽ giữa các mục đích sử dụng trong các cộng đồng này. Do đó, người dân ở các khu vực này lái

	Đô thị **Mật độ cao – Tiếp cận công cộng**	**Nhỏ gọn** **Phức hợp - Nhiều gia đình**	**Tràn lan** **Mật độ thấp – Một gia đình**
Lượng khí thải carbon hàng năm Trung bình cho việc đi lại và sưởi ấm của một hộ gia đình ở vùng Vịnh.	6 tấn	10 tấn	21 tấn
Tiêu thụ đất Diện tích thực cho 100 căn hộ	2 acre	7 acre	30 acre
Số dặm xe di chuyển (VMT) của hộ gia đình Trung bình mỗi hộ tính bằng chỉ số đo đường.	7.300 dặm/năm	12.200 dặm/năm	30.000 dặm/năm
Điểm đi bộ Đo lường khoảng cách có thể đi bộ của các điểm đến thương mại tại địa phương. 100 điểm đại	98	74	46

xe nhiều hơn những người sống trong khoảng cách đi bộ đến Metrorail, nhưng ít hơn nhiều so với những người sống xa các trung tâm hoạt động chính.



Hình 31: VMT hàng ngày của hộ gia đình theo khu vực chính sách, năm 2010

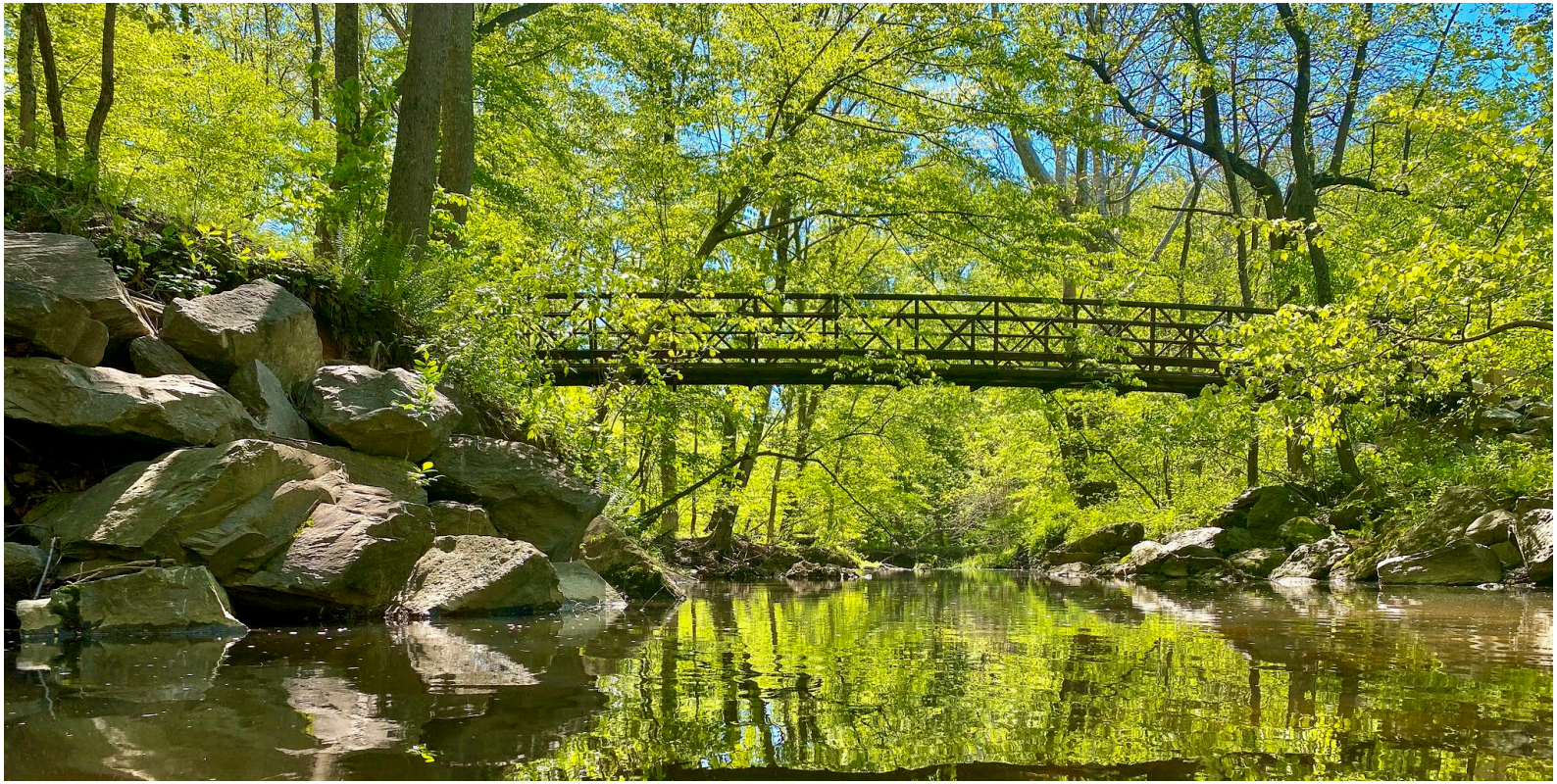
Kết quả dự kiến của việc Quy hoạch tập trung vào tăng trưởng nhỏ gọn và Cộng đồng hoàn chỉnh là giảm số dặm xe di chuyển (VMT) và đáp ứng các mục tiêu về môi trường. Ngay cả với việc chuyển đổi sang ô tô điện, việc lái xe vẫn gây áp lực lên cơ sở hạ tầng của chúng ta và có khả năng ảnh hưởng đến lưới điện của chúng ta, và do đó cần đáp ứng nhu cầu sử dụng năng lượng nhiều hơn của tòa nhà khi các công trình không còn sử dụng khí đốt tự nhiên.

Các khuyến nghị khác về khả năng phục hồi của môi trường trong Quy hoạch bắt nguồn từ tâm điểm này là tăng trưởng nhỏ gọn và Cộng đồng hoàn chỉnh. Ví dụ, sự phát triển nhỏ gọn mới dọc theo các hành lang cung cấp khả năng quản lý nước mưa hiện đại, cho phép tiếp tục chú trọng vào việc bảo tồn không gian mở ở những nơi khác trong quận. Sự kết hợp giữa quản lý nước mưa được cải thiện thông qua tái phát triển với cơ sở hạ tầng xanh và đầu tư công cộng, cùng với việc tiếp tục bảo vệ các thung lũng suối và lưu vực sông lớn trong các công viên của chúng ta và trong Khu bảo tồn Nông nghiệp tạo ra một cách tiếp cận toàn diện để bảo vệ nguồn nước của quận. Quy hoạch cũng có các đề xuất về thiết kế đô thị nhằm thúc đẩy hiệu quả sử dụng năng lượng của địa điểm và tòa nhà cũng như các biện pháp thích ứng để chống lại hiệu ứng đảo nhiệt của đô thị.

Như đã lưu ý ở trên, công viên phục vụ chức năng môi trường thông qua việc bảo vệ không gian mở và tài nguyên thiên nhiên. Chúng cũng đóng góp vào kết quả sức khỏe thể chất và tinh thần tích cực bằng cách cung cấp các cơ sở vật chất và cơ hội để đi bộ, đi xe đạp và các hình thức giải trí tích cực khác. Sự hỗ trợ mạnh mẽ hơn cho hoạt động giải trí tích cực có thể tạo điều kiện cho tương tác xã hội và xây dựng cộng đồng, đồng thời cải thiện sức khỏe thể chất và tinh thần tổng thể.

Mối quan hệ giữa Kế hoạch Hành động chống biến đổi khí hậu và Quy hoạch Phát triển Montgomery đến năm 2050

Quy hoạch Phát triển Montgomery đến năm 2050 đã được soạn thảo song song với Kế hoạch Hành động chống biến đổi khí hậu (CAP) năm 2021 của quận. *Quy hoạch Phát triển Montgomery đến năm 2050* là một tài liệu sử dụng đất cấp cao, tập trung vào các chính sách và quy hoạch dài hạn để hướng dẫn sự phát triển thực tế của quận. CAP khuyến nghị các hành động ngắn hạn cụ thể để loại bỏ phát thải khí nhà kính vào năm 2035, như được kêu gọi trong Nghị quyết 18-974 của Hội đồng "Huy động Khẩn cấp về Khí hậu" được thông qua vào tháng 12 năm 2017 và để giảm thiểu hoặc thích ứng với tác động của sự tăng nhiệt độ và lũ lụt, gió mạnh và hạn hán. *Quy hoạch Phát triển Montgomery đến năm 2050* kết hợp nhiều đề xuất liên quan đến sự biến đổi khí hậu và mối liên hệ của nó với việc sử dụng đất, giao thông và công viên. Sở Quy hoạch Quận Montgomery và Sở Công viên Montgomery sẽ thực hiện các khuyến nghị trong CAP nằm trong phạm vi trách nhiệm của M-NCPPC. Các quy hoạch này cùng kết hợp để cố gắng tạo ra một cách tiếp cận toàn diện đối với biến đổi khí hậu ở cấp địa phương. Các chiến lược, đề xuất và biện pháp thực hiện cụ thể để thực hiện các mục tiêu bền vững và



khả năng phục hồi của *Quy hoạch Phát triển Montgomery đến năm 2050* có trong mỗi chương.

Kết luận: Một cách tếp cận toàn diện và phối hợp vì một tương lai bền vững

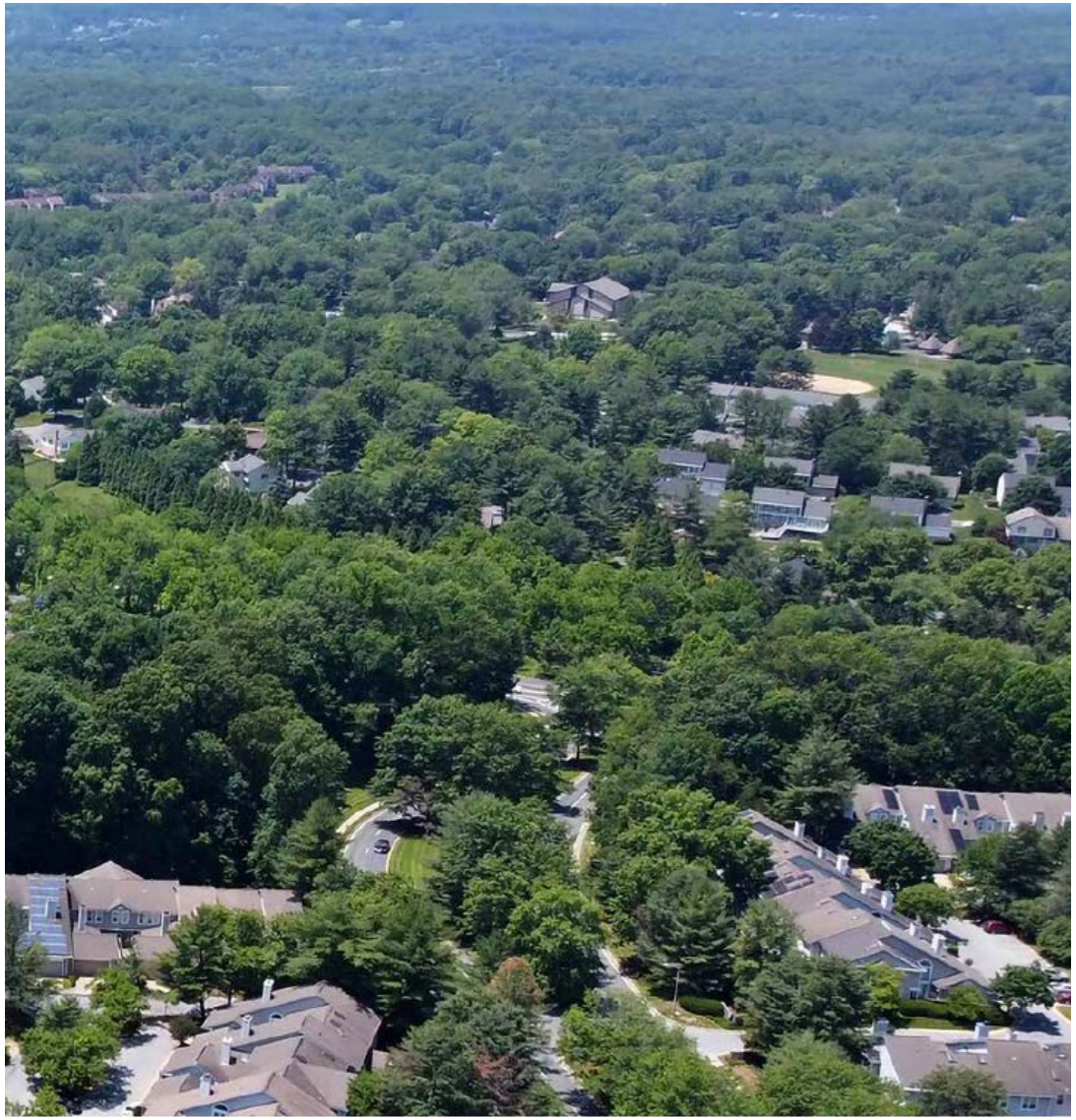
Nhiều yếu tố, trong đó có những yếu tố mang tính địa phương, yếu tố nằm ngoài biên giới và tầm kiểm soát của chúng ta, thúc đẩy những thách thức về môi trường của quận chúng ta. *Quy hoạch Phát triển Montgomery đến năm 2050* rõ ràng về những gì ngành này có thể làm để giảm thiểu tác động của biến đổi khí hậu. Hỗ trợ tăng trưởng trong các công trình phát triển nhỏ gọn, dành cho phương tiện công cộng, sử dụng quy trình tái phát triển và lấp đầy để nâng cấp hiệu suất môi trường của các tòa nhà và địa điểm, đồng thời kết hợp và sắp xếp các mục đích sử dụng trong Cộng đồng hoàn chỉnh cùng với việc tăng cường hỗ trợ đi bộ, đi xe đạp và phương tiện công cộng là một trong những chiến lược hiệu quả nhất trong đề xuất của chúng ta.

Cách tiếp cận được đề xuất của Quy hoạch này cũng sẽ cho phép quận bảo tồn các công viên và vùng đất rộng lớn trong Khu Bảo tồn Nông nghiệp để cung cấp các dịch vụ môi trường quan trọng, bao gồm bảo tồn môi trường sống, bảo vệ nguồn cung cấp nước và lưu vực sông, cải thiện chất lượng không khí và nước, cô lập và lưu trữ carbon. Mô hình phát triển này, lần đầu tiên được thiết lập trong *Quy hoạch Vành đai và Hành lang,* năm 1964 tiếp tục cung cấp một khuôn khổ mạnh mẽ để giải quyết biến đổi khí hậu và thúc đẩy khả năng phục hồi môi trường.

Mối liên hệ giữa sử dụng đất, giao thông, biến đổi khí hậu/tính bền vững và công bằng đòi hỏi chúng ta phải có một cách tiếp cận toàn diện và phối hợp để tăng trưởng thay vì cách tiếp cận theo từng chủ đề. Bản chất của các tác động khí hậu nghiêm trọng và biến đổi đang trở nên phổ biến hơn và có thể trở nên tồi tệ hơn sẽ đòi hỏi sự hiểu biết chung giữa tất cả những người ra quyết định về sự chồng chéo giữa sử dụng đất, giao thông, nhà ở, công viên và môi trường cần thiết cho một cách tiếp sự toàn diện và điều phối tốt để đạt được các mục tiêu bền vững về môi trường và khả năng phục hồi của chúng ta.

PHÁT TRIỂN NHỎ GỌN: Phát triển tập trung vào Hành lang

Giới thiệu: Dấu chân nhỏ gọn dọc theo nhiều Hành lang là trung tâm của sự phát triển trong tương lai



Khi *Quy hoạch Vùng Ven và Hành lang* năm 1964 được thông qua, phần lớn đất đai của Quận Montgomery chưa được phát triển. Tuy nhiên, Quy hoạch 1964 đã nhận thấy rằng nguồn đất có sẵn dồi dào phải được sử dụng một cách khôn ngoan:

"Đất đai nên được coi là một trong những tài sản quý giá nhất của chúng ta, sử dụng hiệu quả những gì chúng ta cần để đáp ứng sự phát triển đô thị dự kiến và bảo tồn phần còn lại cho tương lai không lthể ường trước. Đất đai là một tài sản quá quý giá, không thể lãng phí một cách vô ích bằng cách cho phép nó được phát triển một cách không có mục đích theo mô hình phân tán".

Theo đó, Quy hoạch năm 1964 khuyến nghị hai mô hình tăng trưởng riêng biệt, đó là mô hình đô thị và mô hình nông thôn. Mô hình đô thị được hình dung là một hình thức phát triển đô thị nhỏ gọn, tập trung ở vành đai đô thị hiện tại và các thành phố hành lang được đề xuất dọc theo các hành lang giao thông quan trọng trong khu vực, bao gồm hành lang đường I-95/US 29 cũng như lhàng lang đường I-270/MD 355. Ngược lại, mô hình nông thôn được hình dung là phục vụ bốn mục đích lớn:

> “1) giúp định hình mô hình đô thị theo cách hiệu quả và dễ chịu;
>
> 2) để cung cấp và bảo vệ các không gian mở lớn cho “sự thay đổi nhịp độ” và các cơ hội giải trí cần thiết cho các thế hệ hiện tại và tương lai;
>
> 3) cung cấp một môi trường nông thôn thuận lợi, trong đó các hoạt động canh tác, khai thác khoáng sản, săn bắn, đánh cá và các hoạt động khai thác tài nguyên thiên nhiên khác có thể được tiến hành mà không bị gián đoạn; và
>
> 4) để bảo tồn tài nguyên thiên nhiên và bảo vệ nguồn cung cấp nước công cộngĐ”

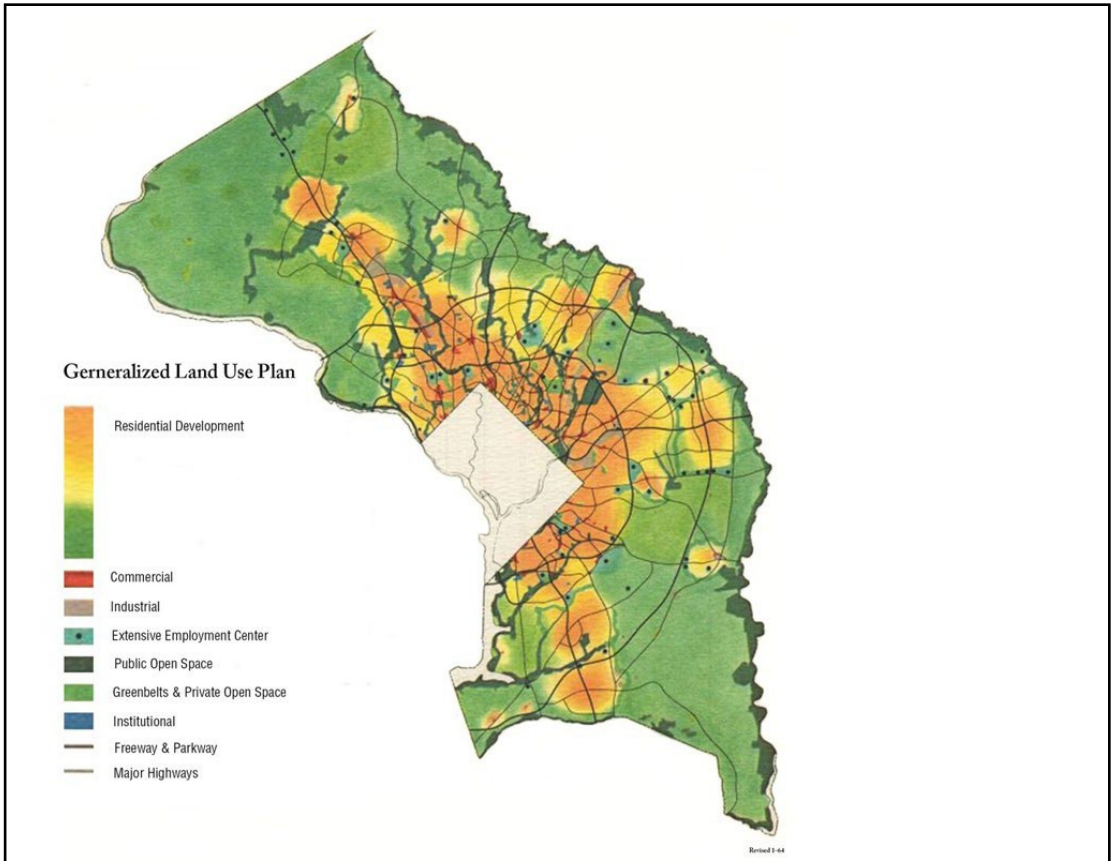


Figure 24: 1964 Wedges and Corridors Plan - urban and rural patterns

Hình 32: Quy hoạch Vành đai và Hành lang năm 1964 - Các mô hình đô thị và nông thôn

Vấn đề chúng ta đang cố gắng giải quyết là gì? Tập trung vào sự phát triển, kết nối cộng đồng và tiếp thêm sinh lực cho Quận phía Đông

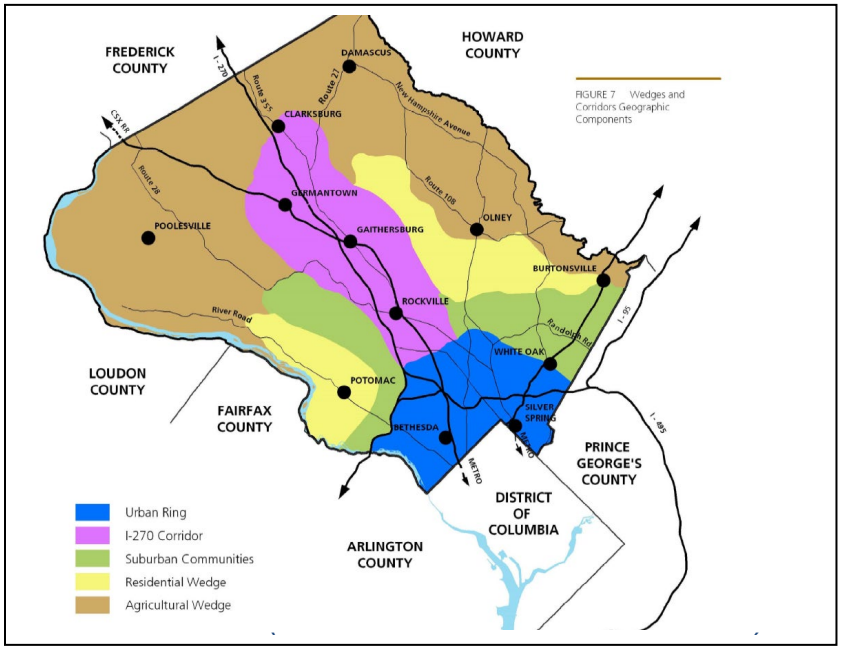


FIGURE 7 Wedges and Corridors Geographic Components

Mặc dù Quy hoạch năm 1964 có tầm nhìn xa trong việc nhận ra hệ quả của việc mở rộng và giá trị của việc bảo tồn đất đai, các quyết định quy hoạch giao thông và sử dụng đất sau đó không phải lúc nào cũng tuân theo hướng dẫn của nó, minh họa cho nền kinh tế chính trị của sự mở rộng. Một mặt, khả năng chống lại các loại hình phát triển và lấp đầy mật độ dày đặc tại các khu vực nằm trong dấu chân tăng trưởng mà Quy hoạch năm 1964 xác định đã khiến cho hình thái đô thị không được thực hiện ở nhiều khu vực, ví dụ chỉ có một số khu vực nhà ga Metrorail được phát triển với mật độ cao. Mặt khác, mong muốn của chủ sở hữu bất động sản nhằm tối đa hóa giá trị đất đai của họ trong một số trường hợp đã dẫn đến sự phát triển nhiều hơn ở các khu vực xa trung tâm so với dự tính vào năm 1964, với sự gia tăng của các căn hộ sân vườn và nhà phố ở những nơi như Aspen Hill. Việc không có các giới hạn chặt chẽ hơn đã cho phép sự phát triển phân tán, tiêu tốn một lượng lớn đất đai và làm tăng chi phí đường xá, nước, hệ thống thoát nước và các cơ sở hạ tầng công cộng khác bằng cách hạn chế quy mô kinh tế. Mô hình phát triển này cũng hạn chế cơ hội cung cấp dịch vụ đi lại hiệu quả về chi phí.

Ngược lại, Quy hoạch năm 1964 đã hình dung ra các thành phố hành lang dọc theo các đường I-270, I-95 và Tuyến đường 29, nhưng các quyết định quy hoạch sau đó, bao gồm cả *Tinh chỉnh năm 1993*, bỏ qua và cuối cùng đã loại bỏ hành lang tăng trưởng dọc theo đường US 29 và đường I-95 ở phía đông quận. Việc cắt bỏ hành lang US 29 đã góp phần định hướng hiệu quả đầu tư công và tư nhân mới ra khỏi quận phía Đông và hướng tới vành đai đô thị đã được thiết lập và hành lang đường I-270. Do đó, hành lang I-270 đã được hưởng lợi từ các chu kỳ đầu tư và tái đầu tư liên tiếp, ngay cả khi các hành lang khác bao gồm Georgia Avenue, nơi Tuyến màu Đỏ của Metrorail được xây dựng, phần lớn bị bỏ lại phía sau. Mô hình lặp đi lặp lại này làm trầm trọng thêm sự chênh lệch về chủng tộc và kinh tế giữa phần phía đông và phía tây của quận vẫn còn tồn tại cho đến ngày nay.

Ngoài ra, Quy hoạch năm 1964 đã không nói rõ toàn bộ công chúng rộng lớn hơn sẽ mong đợi được hưởng lợi như thế nào từ việc duy trì mô hình nông thôn trên phần lớn diện tích đất[8] của quận. Quy hoạch năm 1964 giải thích rằng việc bảo tồn đất đai là quan trọng

[8] Khu Bảo tồn Nông nghiệp chiếm khoảng 1/3 Quận Montgomery.

đối với hoạt động giải trí, nông nghiệp và bảo tồn tài nguyên thiên nhiên nhưng không mô tả cách những người sống ở các khu vực đô thị của quận sẽ tiếp cận những cơ hội này như thế nào. Kết quả là nhiều người sống bên ngoài nơi đã trở thành Khu bảo tồn Nông nghiệp không quen thuộc với nó và không tận dụng hết các cơ hội để tham quan, thưởng thức và phát triển sự tôn trọng về giá trị của việc tiếp tục bảo tồn đất đai để canh tác, giải trí và quản lý môi trường. Cần cải thiện nhận thức và khả năng tiếp cận Khu Bảo tồn Nông nghiệp bằng cách cung cấp các cách để người dân trên toàn quận trải nghiệm và tận dụng tối đa nguồn tài nguyên độc đáo này. Người dân và du khách của chúng ta không nên bỏ lỡ cơ hội tìm hiểu về di sản nông thôn của quận, ăn và uống thực phẩm và đồ uống được sản xuất tại địa phương, đồng thời tham gia các hoạt động ngoài trời như đi bộ đường dài, đi xe đạp, cắm trại và câu cá.

Nếu chúng ta không sử dụng hiệu quả đất đai, không gian sẵn có cho tăng trưởng, giải trí ngoài trời, nông nghiệp và bảo tồn tài nguyên thiên nhiên sẽ giảm đi. Chi phí xây dựng và bảo trì cơ sở hạ tầng cấp thoát nước, đường xá và các dịch vụ công cộng sẽ trở nên khó quản lý hơn. Các vấn đề như tắc nghẽn giao thông và biến đổi khí hậu sẽ trầm trọng hơn.

Chính sách nào để giải quyết vấn đề? Tinh chỉnh – và để lại một dấu chân nhỏ gọn

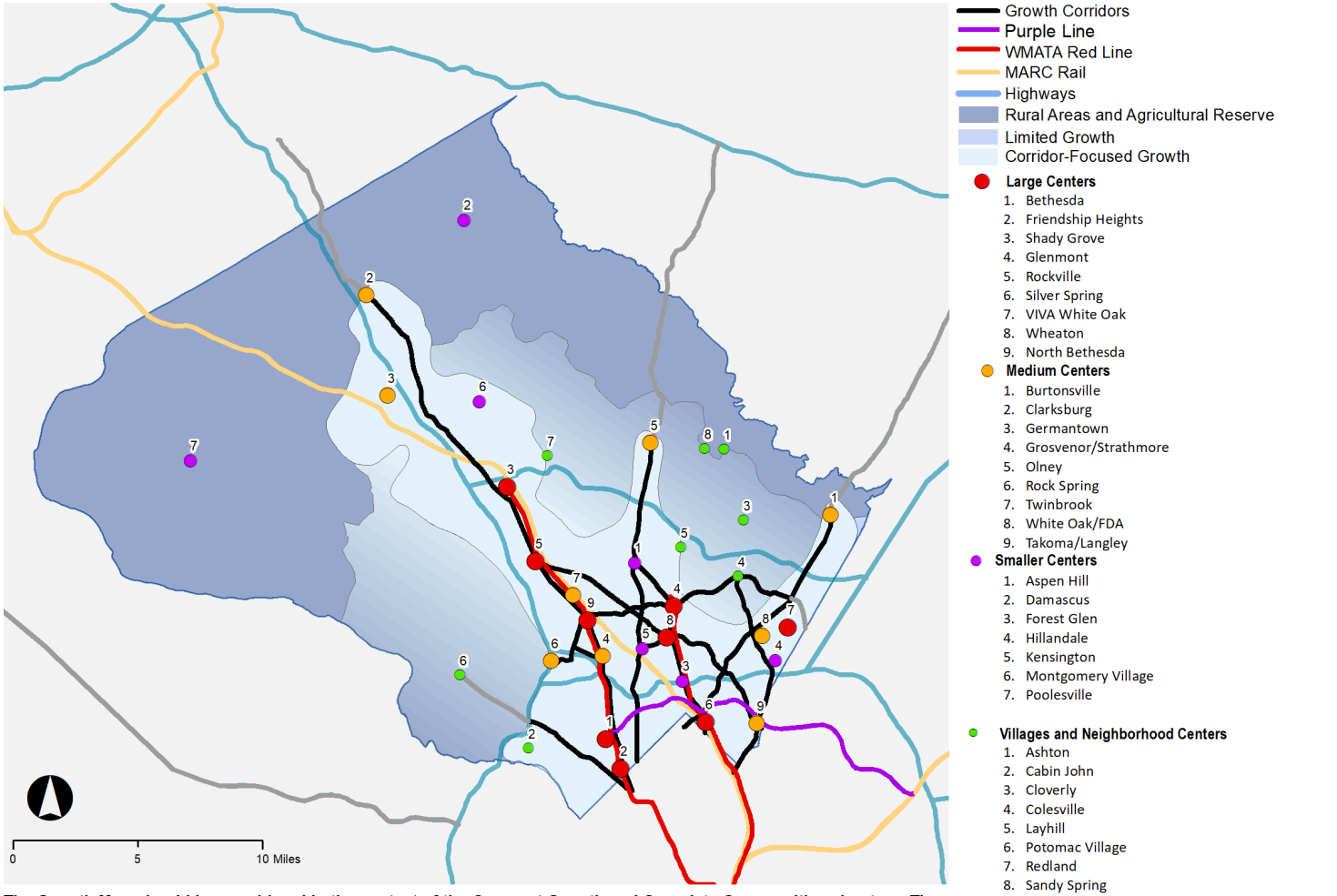
Quy hoạch Phát triển Montgomery đến năm 2050 đề xuất tăng gấp đôi và có các tinh chỉnh chocác nỗ lực để tập trung sự tăng trưởng nhạy cảm với bối cảnh vào các trung tâm hoạt động. Các trung tâm hoạt động bao gồm từ các trung tâm thành phố lớn đến các trung tâm thị trấn cỡ trung bình và tới các làng và khu phố ở nông thôn. Quy hoạch cũng đưa ra một cam kết mới nhằm thúc đẩy tăng trưởng dọc theo các hành lang giao thông chính để tối đa hóa việc sử dụng đất hiệu quả và tạo ra các Cộng đồng hoàn chỉnh. Các hành lang này tạo ra một mạng lưới, kết nối cư dân với các trung tâm hoạt động và Cộng đồng hoàn chỉnh hiện tại và tương lai. Các hành lang này cũng có dịch vụ phương tiện vận chuyển công cộng mạnh mẽ hiện có hoặc đã được quy hoạch, hoặc nằm gần các khu vực tập trung việc làm, dịch vụ và cơ sở hạ tầng hiện có theo các cách hỗ trợ phát triển chuyên sâu hơn để tạo ra các loại Cộng đồng hoàn chỉnh được trình bày ở phần sau của Quy hoạch này.

Mức độ phát triển dọc theo các hành lang này phải phù hợp với bối cảnh đô thị, ngoại ô và nông thôn của khu vực xung quanh và được điều chỉnh để tính đến các cơ sở hạ tầng giao thông công cộng hiện tại và theo quy hoạch cũng như hạ tầng giao thông khác. Việc phân tích chi tiết về từng khu vực sẽ được thực hiện thông qua các nỗ lực quy hoạch trong tương lai, bao gồm sự tham gia rộng rãi của công chúng. Một số hành lang, ví dụ như Rockville Pike, ngay cả hiện tại có kết nối một số trung tâm hoạt động, khiến các hành lang này thích hợp cho sự phát triển chuyên sâu hơn. Các hành lang khác sẽ ít phát triển chuyên sâu hơn do bối cảnh và mức độ dịch vụ giao thông công cộng của chúng.

Nên cho phép việc tăng trưởng hữu cơ và hạn chế bên ngoài các hành lang này để đáp ứng nhu cầu của địa phương về dịch vụ và cung cấp nhiều lựa chọn nhà ở cân bằng, đa dạng và phù hợp; tăng cường hội nhập chủng tộc và kinh tế xã hội; và có được nhiều Cộng đồng hoàn chỉnh hơn ở tất cả các vùng của quận. Sự phát triển hạn chế này phải được quản lý theo những cách giúp hình thành các Cộng đồng hoàn chỉnh hơn nhưng không làm mở rộng dấu chân phát triển đã được thiết lập hay khuyến khích tăng cường đáng kể việc sử dụng đất bên ngoài các Cộng đồng hoàn chỉnh. Việc bảo tồn đất dành cho giải trí, nông nghiệp và quản lý môi trường phải được đảm bảo vì lợi ích của toàn quận.

Khái niệm tăng trưởng tập trung vào hành lang là một yếu tố tổ chức cơ bản cho *Quy hoạch Phát triển Montgomery đến năm 2050*, vì nó không chỉ thừa nhận rằng các trung tâm hoạt động phát triển mạnh mẽ và bảo tồn đất đai đều đóng vai trò quan trọng đối với chất lượng cuộc sống của chúng ta mà còn cả sự tồn tại cộng sinh giữa các mô hình. Bằng cách mô tả các loại địa điểm cần khuyến khích tăng trưởng theo bối cảnh, chương này nhằm mục đích thiết lập nền tảng cho Cộng đồng hoàn chỉnh, phụ thuộc vào dấu chân nhỏ gọn để mang lại cho chúng sự gắn kết, tập trung và kết hợp các hoạt động cần thiết để thành công. Quy mô phát triển, loại tòa nhà và tính đa dạng của việc sử dụng được hình dung trong dấu chân này sẽ được trình bày chi tiết hơn trong chương về Cộng đồng hoàn

chỉnh. Các yếu tố thiết kế bổ sung và củng cố cho Cộng đồng hoàn chỉnh sẽ được trình bày ở chương Thiết kế, Nghệ thuật và Văn hóa.



The Growth Map should be considered in the context of the Compact Growth and Complete Communities chapters. The centers of activity shown are not exhaustive of all existing or potential centers. Some of the centers listed on the growth map are not subject to Montgomery County zoning authority.

Hình 34: Bản đồ tăng trưởng đề xuất - Tăng trưởng tập trung vào hành lang

Bản đồ Tăng trưởng phản ánh việc sử dụng đất hiện tại và đại diện cho vị trí và loại hình tăng trưởng dự kiến đến năm 2050. Tuy nhiên, các hành lang và trung tâm trên bản đồ hoặc phù hợp với các mô tả được cung cấp bên dưới có thể phát triển dần theo thời gian thông qua các quy hoạch tổng thể và quy hoạch chức năng tổng thể được phê duyệt và thông qua trong tương lai.

Khu vực tăng trưởng tập trung vào Hành lang (màu xanh nhạt nhất) sẽ có tỷ lệ tăng trưởng mới lớn nhất. Nó bao gồm phần phát triển nhất của quận với các trung tâm việc làm và dân số có mật độ cao nhất và cơ sở hạ tầng để hỗ trợ sự phát triển hiện tại và mới.

Khu vực Phát triển Hạn chế (màu xanh dương trung bình) giữa hai cấp này bao gồm các cộng đồng dân cư chủ yếu ở ngoại ô, nơi khuyến khích sự phát triển hữu cơ, hạn chế, để đáp ứng nhu cầu địa phương về dịch vụ và cung cấp nhiều lựa chọn nhà ở đa dạng và thích hợp; tăng cường hội nhập kinh tế xã hội và chủng tộc; và đạt được các Cộng đồng hoàn chỉnh.

Các Khu vực Nông thôn và Khu bảo tồn Nông nghiệp* (màu xanh dương đậm) sẽ tiếp tục được dành chủ yếu cho nông nghiệp, không gian mở nông thôn và bảo tồn môi trường. Có thể có sự phát triển xảy ra tự nhiên khi nông nghiệp phát triển và nhu cầu của các cộng đồng dân cư hiện có sẽ thay đổi theo thời gian.
Bản đồ Tăng trưởng xác định một số trung tâm hoạt động hiện hữu và tiềm năng ở nhiều quy mô khác nhau, bao gồm Lớn, Trung bình và Nhỏ cũng như các Trung tâm làng và khu phố. Các trung tâm được xác định không phải là toàn bộ các trung tâm hiện hữu hoặc tiềm năng, mà được đưa vào để chứng minh rằng các trung tâm hoạt động, nơi tập trung sự phát triển nhỏ gọn hiện tại và trong tương lai, diễn ra trong các khu vực đô thị, ngoại ô và nông thôn của quận. Mặc dù sẽ diễn ra sự tăng trưởng trong tương lai ở các trung tâm này, nhưng mức độ tăng trưởng và cường độ phát triển phải tương xứng với vị trí và bối cảnh của trung tâm.

Trung tâm lớn được hình dung là những khu vực có cường độ cao nhất, thường với đặc trưng là có mật độ dân cư và/hoặc thương mại đáng kể hiện tại hoặc đã được quy hoạch và thường gần với các phương tiện giao thông công cộng chất lượng cao. Chúng bao gồm các Khu Thương mại Trung tâm của quận, các trung tâm việc làm hiện tại và tương lai, các đô thị Gaithersburg và Rockville, và hầu hết các nhà ga Metrorail tạo cơ hội tái phát triển đáng kể.

Trung tâm trung bình ít sôi động hơn và bao phủ một khu vực địa lý nhỏ hơn so với các Trung tâm lớn. Các Trung tâm trung bình có thể bao gồm các cụm có mật độ dân cư đáng kể ở hiện tại hoặc theo quy hoạch, cũng như các cụm có mật độ thương mại, bao gồm các trung tâm mua sắm lớn và văn phòng. Các Trung tâm trung bình thường ở gần khu vực giao thông công cộng.

Trung tâm nhỏ thường có đặc trưng là có các khu dân cư mật độ thấp đến trung bình, với các cụm hoạt động thương mại, bao gồm trung tâm mua sắm và cửa hàng bán lẻ phục vụ khu dân cư.

Trung tâm làng và khu phố là các trung tâm có mật độ thấp nhất, có một số lượng nhỏ các mục đích sử dụng phục vụ khu phố và nằm ở khu vực nông thôn và khu phố có mật độ thấp.

** Khu vực Nông thôn và Khu Bảo tồn Nông nghiệp là các khu vực của quận được phân vùng chủ yếu cho việc sử dụng đất nông nghiệp hoặc nông thôn theo vùng Nông thôn, Cụm Nông thôn, Cụm Khu phố Nông thôn hoặc Khu Bảo tồn Nông nghiệp.*

Cụ thể hơn, cần áp dụng các chính sách và thực hành dưới đây để tối đa hóa hiệu quả sử dụng đất và đầu tư công, đồng thời thiết lập các khối tòa nhà để phát triển các trung tâm hoạt động sôi động trong khi vẫn bảo tồn đất phục vụ cho giải trí, bảo tồn tài nguyên và nông nghiệp:

Tập trung tăng trưởng ở các trung tâm hoạt động và dọc theo các hành lang thông qua phát triển và tái phát triển nhỏ gọn, lấp đầy để tối đa hóa hiệu quả sử dụng đất.

- Tập trung việc quy hoạch sử dụng đất và cơ sở hạ tầng công cộng trong tương lai vào các trung tâm hoạt động và trên các hành lang tăng trưởng để định hướng phát triển theo cách tạo điều kiện cho sự xuất hiện của các Cộng đồng hoàn chỉnh. Đánh giá việc sử dụng đất phù hợp, công trình giao thông và thiết kế cộng đồng sẽ khuyến khích và cho phép sử dụng đầy đủ các trung tâm hoạt động và tạo ra các Cộng đồng hoàn chỉnh. (Ec, En, Eq)
- Sửa đổi các quy định về sử dụng đất, thiết kế và phân vùng, bao gồm Pháp lệnh về Phân vùng và các Quy định về Phân khu để hỗ trợ việc phát triển tập trung vào hành lang. Mật độ phù hợp sẽ khác nhau nhưng phải đủ để hỗ trợ ở mức tối thiểu việc cung cấp dịch vụ giao thông công cộng hiệu quả dọc theo các hành lang này. (Ec, En, Eq)
- Cải thiện tính bền vững về môi trường của tăng trưởng bằng cách khuyến khích lấp đầy và tái phát triển để hạn chế sự mở rộng và đưa các khu vực được xây dựng trong một thời đại có ít hoặc không có quy định về môi trường theo các tiêu chuẩn mạnh mẽ về quản lý nước mưa và các tiêu chuẩn môi trường hiện hành khác. (En)

Thúc đẩy và ưu tiên đầu tư công vào cơ sở hạ tầng tại các trung tâm hoạt động và dọc theo các hành lang tăng trưởng, đồng thời tận dụng nó để thu hút đầu tư tư nhân trong tương lai dưới hình thức nhỏ gọn.

- Cân nhắc các phương pháp mới để cấp vốn cho cơ sở hạ tầng công cộng, ví dụ như nắm bắt giá trị, tài trợ tăng thuế và các cơ chế khác để tạo điều kiện đầu tư và cung cấp cơ sở hạ tầng phù hợp ở các khu vực được xác định là phù hợp để phát triển chuyên sâu hơn. (Ec)
- Thiết lập cơ sở hạ tầng giao thông công cộng chất lượng cao dọc theo các hành lang tăng trưởng thông qua đầu tư vốn và đảm bảo dịch vụ thường xuyên, đáng tin cậy thông qua đầu tư cho vận hành. (Ec, En, Eq)
- Tận dụng các chương trình khuyến khích của liên bang, tiểu bang và địa phương, đất đai thuộc sở hữu công cộng và cơ hội đầu tư đất đai để phát triển và tái phát triển toàn diện tại các trung tâm hoạt động và dọc theo các hành lang. (Ec, En, Eq)
- Xây dựng khung chính sách để đảm bảo rằng các doanh nghiệp do người Da đen, Người Bản địa hoặc người da màu sở hữu hoặc điều hành tiếp cận được với các cơ hội trong quá trình phát triển mới và tái phát triển. (Ec, Eq)

Ba ký hiệu (Ec, En, Eq) thể hiện mối liên hệ chặt chẽ giữa mỗi đề xuất về và ba mục tiêu tổng thể của Quy hoạch:
Ec = Năng lực Cạnh tranh về Kinh tế
En = Sức khỏe Môi trường và Khả năng Phục hồi
Eq = bình đẳng chủng tộc và công bằng xã hội

Hạn chế sự phát triển vượt ra ngoài hành lang để thu gọn, lấp đầy sự phát triển và tái phát triển trong Cộng đồng hoàn chỉnh nhằm ngăn chặn sự mở rộng. Áp dụng các nguyên tắc kiến trúc đô thị ở quy mô phù hợp dọc theo tuyến đường từ nông thôn đến thành thị như đã nêu ở chương về Cộng đồng hoàn chỉnh.

- Quản lý bền vững đất bên ngoài hành lang tăng trưởng và Cộng đồng hoàn chỉnh để tăng sự đa dạng sinh học, cải thiện sức khỏe của môi trường sống tự nhiên, bảo tồn rừng thuộc sở hữu tư nhân, bảo vệ lưu vực sông và tầng ngậm nước, đồng thời cải thiện chất lượng nước và tạo cơ hội mở rộng cho hoạt động giải trí ngoài trời, bao gồm cả hoạt động thể chất mạnh mẽ. (En, Eq)
- Hỗ trợ sản xuất năng lượng sạch thay thế, năng lượng phân tán, lưu trữ pin và hiện đại hóa lưới điện; và tạo điều kiện thuận lợi hơn cho quá trình ủ phân hữu cơ/thu hồi chất thải thực phẩm và các chương trình sáng kiến kinh tế tuần hoàn khác. (En, Eq)

Bảo tồn và tăng cường Khu Bảo tồn Nông nghiệp và quản lý nó để duy trì mô hình phát triển nông thôn vì lợi ích của toàn quận.

- Duy trì nông nghiệp là hình thức sử dụng đất chính trong Khu Bảo tồn Nông nghiệp thông qua các chính sách, quy định, nới lỏng và khuyến khích, bao gồm cả những chính sách duy trì khối lượng đất nông nghiệp liền kề quan trọng. (Ec, En)
- Tối đa hóa lợi ích của Khu Bảo tồn Nông nghiệp thông qua các chính sách được thiết kế để đảm bảo khả năng tiếp tục tồn tại của nông nghiệp như một hoạt động bền vững và năng suất kinh tế, không khuyến khích mở rộng, tạo điều kiện cho một loạt hoạt động du lịch và giải trí ngoài trời, bảo tồn đất đai và tài nguyên thiên nhiên, đồng thời thúc đẩy các hoạt động nâng cao chất lượng môi trường. (Ec, En)
- Nâng cao nhận thức và tiếp cận đa phương thức đối với Khu Bảo tồn Nông nghiệp để người dân được trải nghiệm và hưởng lợi trực tiếp từ nguồn tài nguyên quý giá này với thực phẩm được trồng tại địa phương, giải trí ngoài trời và du lịch. (Ec, Eq)

Các chính sách này sẽ thúc đẩy các mục tiêu chính của Quy hoạch Phát triển Montgomery đến năm 2050 như thế nào?

Phát triển nhỏ gọn để hỗ trợ các địa điểm sôi động, đa dạng và bền vững

Dự đoán dân số của Quận Montgomery sẽ tăng khoảng 200,000 người trong 30 năm tới, và các chính sách và thực hành này là rất quan trọng để không chỉ đáp ứng mức tăng trưởng này mà còn để đạt được các mục tiêu chính của *Quy hoạch Phát triển Montgomery đến năm 2050*, trong đó có việc chống và thích ứng với biến đổi khí hậu. Gần 85% đất đai của quận đã được phát triển hoặc bị hạn chế. Nếu không duy trì được các rào cản hiệu quả đối với việc mở rộng, chúng ta có thể sẽ tự dồn mình vào một góc trong khi không gian dành cho canh tác, giải trí và quản lý tài nguyên cạn kiệt cùng với không gian cho tăng trưởng bổ sung.

Chúng ta phải khuyến khích phát triển và tái phát triển nhỏ gọn, đầy đủ để đáp ứng sự gia tăng dân số dự kiến theo cách hỗ trợ các cộng đồng đông đúc, sôi động và tràn đầy năng lượng một cách phù hợp. Chiến lược tập trung tăng trưởng nhạy cảm với bối cảnh trong các trung tâm hoạt động và dọc theo các hành lang sẽ hướng dân số và việc làm đến các địa điểm có cơ sở hạ tầng, dịch vụ và tiện ích, bao gồm cả phương tiện giao thông công cộng, và tạo ra các trung tâm hoạt động tập trung. Sự tập trung này sẽ lần lượt giúp giảm chi phí cho cơ sở hạ tầng công cộng và mang lại lợi nhuận thuận lợi hơn cho cả đầu tư công và tư nhân. Phát triển và tái phát triển nhỏ gọn, lấp đầy cũng phù hợp với mong muốn ngày càng tăng của cư dân, doanh nghiệp và các chủ lao động đang tìm kiếm các cộng đồng theo định hướng có thể đi bộ và sử dụng phương tiện giao thông công cộng để đi lại, như đã được áp dụng ở các khu vực theo định hướng sử dụng phương tiện giao thông công cộng trên toàn vùng và quốc gia.

Hình 35: Đại lộ Georgia nhìn về phía nam từ Công viên Evans Parkway Neighborhood - Hiện tại

Hình 36: Đại lộ Georgia nhìn về phía nam từ Công viên Evans Parkway Neighborhood -

Sức khỏe nền kinh tế: Hình thức nhỏ gọn là nền tảng cho những địa điểm hấp dẫn hơn

Giữ dấu chân phát triển và tăng trưởng của quận ở dạng nhỏ gọn dọc theo các hành lang sẽ giúp tạo ra những địa điểm hấp dẫn đối với các chủ lao động và thu hút đầu tư mới. Các nghiên cứu về xu hướng phát triển văn phòng cho thấy rằng các chủ lao động lớn đang tìm kiếm các khu vực có nhiều tiện nghi, có thể đi bộ và gần phương tiện giao thông công cộng. Các công viên văn phòng kiểu truyền thống, mật độ thấp không còn được ưa chuộng. Các ý tưởng liên quan về Hình thức Nhỏ gọn, Cộng đồng hoàn chỉnh và Thiết kế Xuất sắc sẽ khuyến khích sự phát triển của các địa điểm thu hút cả doanh nghiệp và người dân.

Dấu chân phát triển nhỏ gọn là một công cụ quan trọng trong việc tạo ra các loại trung tâm hỗ trợ cho một nền kinh tế vững mạnh. Việc thiếu những vùng đất trống rộng lớn, không bị hạn chế không có nghĩa là Quận Montgomery không thể phát triển kinh tế. Tuy nhiên, chúng ta cần tư duy khác đi về nơi diễn ra sự tăng trưởng và các khu vực phát triển nhỏ gọn chưa được xem xét trong quá khứ, ví dụ như bãi đậu xe ngoài trời và vị trí của các cơ sở. Mặc dù quận sắp hết các khu đất hoang để bố trí các trung tâm việc làm giống như khuôn viên trường học hoặc các khu dân cư mới, Quy hoạch này không đề xuất mở rộng phạm vi phát triển của chúng ta ra ngoài khu vực Tăng trưởng Tập trung vào Hành lang. Thay vào đó, nó nhấn mạnh rằng nguồn cung đất có thể tái phát triển hiện tại, nếu được phát triển một cách gọn gàng và sáng tạo, đủ để thu hút và giữ chân nhiều chủ lao động, đặc biệt là các ngành dựa trên tri thức tiên tiến đang tìm kiếm các trung tâm năng động và lực lượng lao động đa dạng, được đào tạo bài bản. Điều quan trọng cần lưu ý là nếu chỉ riêng hình thức thì sẽ không tạo thêm được việc làm. Mật độ tăng, các lựa chọn giao thông công cộng tuyệt vời và môi trường pháp lý hỗ trợ đầu tư đều là cần thiết. Những thay đổi khác là cần thiết về khuyến khích tài chính, cải cách thuế và đầu tư vào cơ sở hạ tầng.

Hình 37: Đại lộ Connecticut và Đường Manor Road, hiện tại và có thể trong tương lai với BRT

Các hành lang giao thông công cộng chính có thể được chuyển đổi từ các huyết mạch

Bình đẳng chủng tộc và tái cân bằng phân bố cơ hội theo địa lý

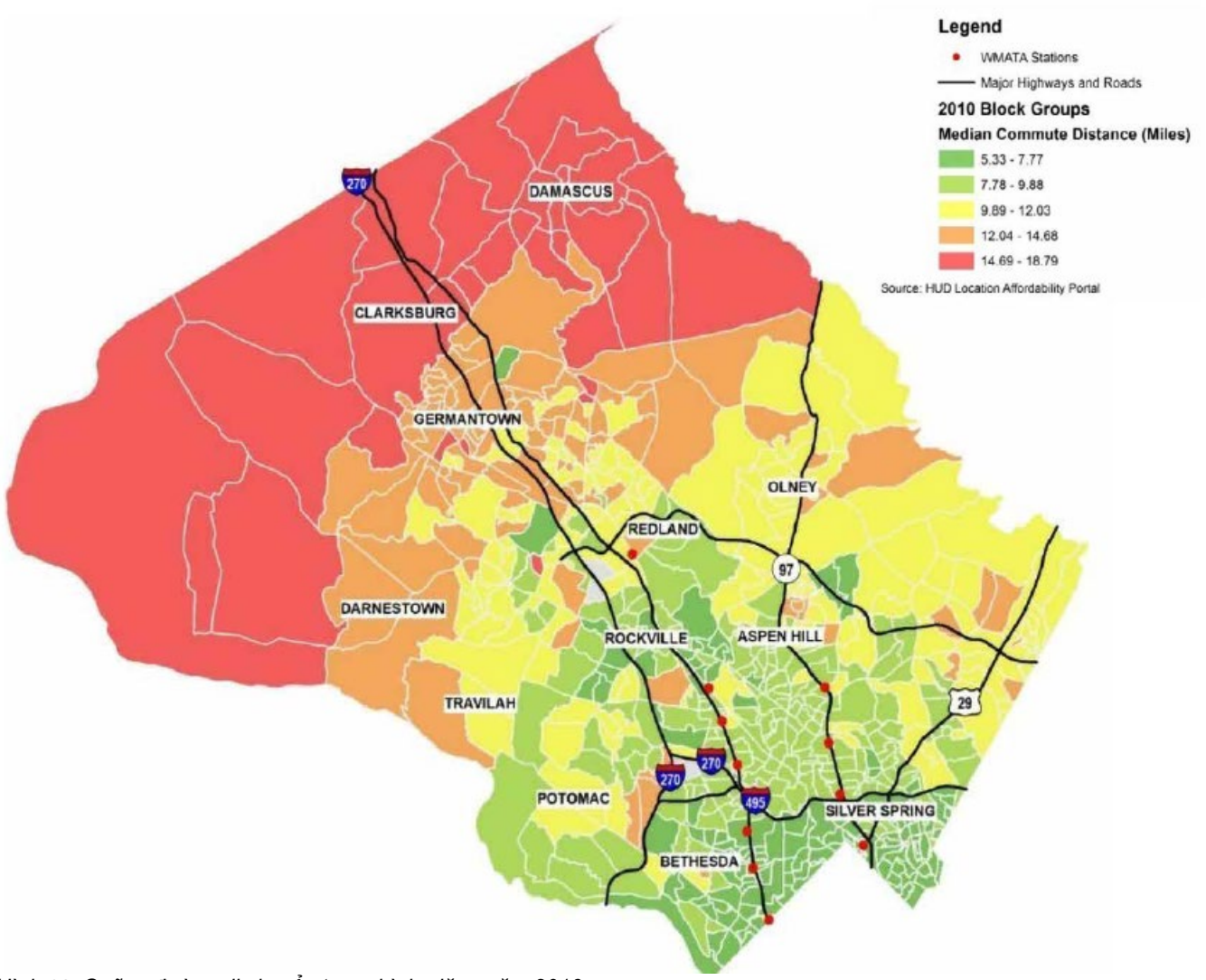
Việc xác định các hành lang tăng trưởng ở quận phía Đông, đặc biệt là dọc theo đường U.S. 29 và hành lang Đại lộ Georgia dọc theo Tuyến Metrorail Đỏ là rất quan trọng để thay đổi mức tăng trưởng và đảm bảo rằng lợi ích của tăng trưởng được phân bổ công bằng hơn giữa các tuyến địa lý, giai cấp và chủng tộc. Các lĩnh vực này cũng mang lại cơ hội thu được lợi tức đầu tư lớn hơn, về mặt tài chính và về các mục tiêu của *Quy hoạch Phát triển Montgomery đến năm 2050*. Sự phản đối mang tính chính trị trước đây đối với sự phát triển ở quận phía Đông, được thể hiện rõ nhất qua việc dỡ bỏ hành lang đường I-95/US 29 trong *Tinh chỉnh năm 1993* từ các lĩnh vực được xác định là thích hợp cho tăng trưởng, thúc đẩy đầu tư công và tư nhân về phía tây. Sau đó đầu tư công và tư nhân được tập trung dọc theo hành lang đường I-270 vì khu vực này có vẻ mang lại triển vọng phát triển và thành công tốt nhất. Trong khi đó, quận phía Đông trở nên kém hấp dẫn hơn đối với các chủ lao động và cư dân, tạo ra một chu kỳ trì trệ.

Mô hình này phù hợp với những gì mà nhà phát triển bất động sản và học giả Christopher B. Leinberger đã mô tả là hiện tượng “khu vực được ưu tiên”. Leinberger quan sát thấy rằng ở nhiều khu vực đô thị, các quyết định về phân bổ nguồn lực theo khu vực địa lý thực hiện hàng thập kỷ trước đã được củng cố và lặp lại. Leinberger lập luận rằng khi một khu vực nhận được các nguồn lực và sự quan tâm từ chính quyền và khu vực tư nhân, đầu tư trong tương lai sẽ có xu hướng tiếp tục ở địa điểm đó, củng cố sự khởi đầu của khu vực đó và bỏ các khu vực khác ở xa phía sau.

Sự phát triển của hành lang đường I-270 với tư cách là “khu vực được ưu tiên” và các giới hạn đi kèm đối với sự phát triển ở quận phía Đông không phải là nguyên nhân duy nhất, hay thậm chí là nguyên nhân quan trọng nhất, của sự phân chia chủng tộc và kinh tế giữa phần phía đông và phía tây của quận . Tuy nhiên, logic của một khu vực được ưu tiên đã và đang là một yếu tố quan trọng trong việc củng cố sự chênh lệch về khả năng tiếp cận đầu tư, cơ sở hạ tầng và dịch vụ cũng như mức độ tập trung của sự nghèo đói và giảm khả năng tiếp cận cơ hội. Mặc dù luôn phải xem xét khả năng chuyển chỗ, đồng thời giám sát và giải quyết tình trạng chuyển chỗ ở do giá trị bất động sản gia tăng phải là một phần của quy hoạch này, nhưng xét cho cùng, đầu tư công và tư nhân là điều cần thiết để mở rộng cơ hội kinh tế cho người dân và cộng đồng đã bị bỏ lại phía sau hoặc bị cô lập về kinh tế và xã hội. Bằng cách tập trung đầu tư và khuyến khích phát triển dọc theo các hành lang ở quận phía Đông, Quy hoạch này sẽ giúp thiết lập nền tảng cho các Cộng đồng hoàn chỉnh và tạo ra một tương lai thịnh vượng và công bằng hơn ở mọi nơi trong quận.

Tăng trưởng nhỏ gọn và hiệu suất môi trường: Cải thiện chất lượng không khí và nước bằng việc sử dụng đất hiệu quả hơn

Trong số những lợi ích rõ ràng nhất của việc sử dụng đất hiệu quả, bao gồm tăng trưởng tập trung vào hành lang nhỏ gọn cùng việc củng cố mô hình nông thôn bên ngoài hành lang, là làm cho sự phát triển bền vững hơn về môi trường nói chung và giảm phát thải khí nhà kính nói riêng. Bằng cách tập trung phát triển trong một diện tích hạn chế, việc tăng trưởng lấy hành lang làm trung tâm có thể tạo điều kiện cho việc đi bộ, đi xe đạp và sử dụng phương tiện giao thông công, cộng đồng thời giảm lượng khí thải từ các phương tiện cơ giới. Một hình thức phát triển nhỏ gọn làm giảm việc lái xe ngay cả đối với những người tiếp tục dựa vào ô tô, vì độ dài các chuyến đi có khả năng giảm do có thể đáp ứng nhiều nhu cầu hơn trong một khoảng cách ngắn, giúp giảm số dặm di chuyển của phương tiện.



Hình 38: Quãng đường di chuyển trung bình, dặm, năm 2016

Tăng trưởng nhỏ gọn cũng có thể giúp cải thiện hiệu suất môi trường của các địa điểm và tòa nhà, vì nó cho phép tái phát triển các khu vực đã phát triển trước khi áp dụng các biện pháp kiểm soát nước mưa hiện đại và thường được đặc trưng bằng tỷ lệ che phủ bề mặt không thấm nước cao. Một hình thức phát triển hoặc tái phát triển nhỏ gọn có thể làm giảm lượng nước mưa chảy tràn và hiệu ứng đảo nhiệt bằng cách sử dụng cơ sở hạ tầng xanh, mái nhà xanh và lớp phủ xanh khác, cũng như thiết kế và định hướng tòa nhà để giảm nhiệt độ đô thị.

Cuối cùng, sự phát triển nhỏ gọn, tập trung vào hành lang là điều cần thiết để tiếp tục bảo vệ Khu Bảo tồn Nông nghiệp và bảo tồn đất đai cho việc giải trí và quản lý môi trường. Khi dân số của chúng ta tăng lên và khu vực tiếp tục phát triển, áp lực lên các vùng nông thôn và hệ thống tự nhiên sẽ tăng lên. Việc bảo tồn Khu Bảo tồn Nông nghiệp củng cố sự tập trung tăng trưởng và tối đa hóa diện tích đất sẵn có cho canh tác, giải trí và bảo tồn tài nguyên thiên nhiên.

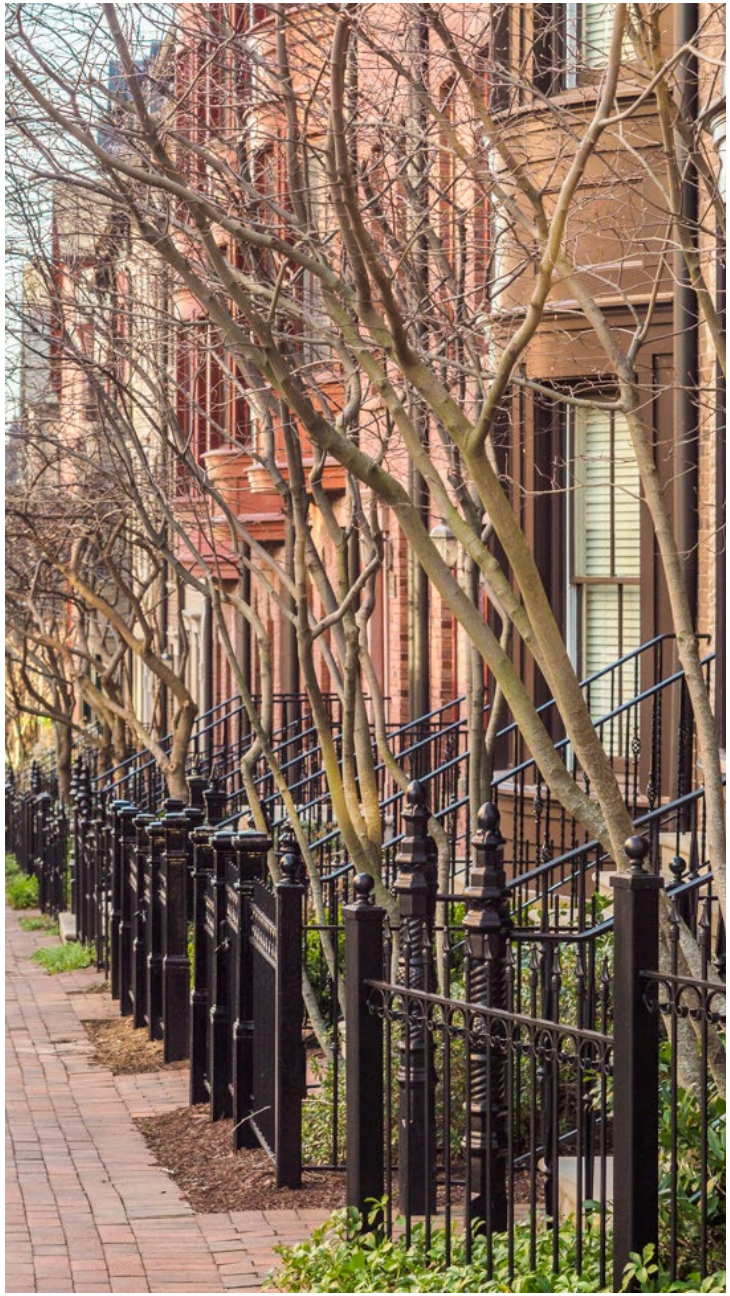
Mặc dù canh tác vẫn cần được coi là mục đích sử dụng chính trong Khu Bảo tồn Nông nghiệp, nhưng khu vực dành riêng cho mô hình nông thôn cũng tạo cơ hội cho các hoạt động giải trí, du lịch và bảo tồn tài nguyên thiên nhiên, các mục đích sử dụng phải được thừa nhận và hỗ trợ. Khu Bảo tồn Nông nghiệp cải thiện sức hấp dẫn và khả năng sinh sống của quận vì nó mang lại cơ hội cho thực phẩm được trồng tại địa phương, giải trí ngoài trời, giáo dục và du lịch. Việc tiếp tục bảo tồn Khu Bảo tồn Nông nghiệp cùng với hệ thống công viên của quận cũng giúp bảo vệ các khu rừng, vùng đất ngập nước, đồng cỏ và suối của quận, hỗ trợ đa dạng sinh học và môi trường sống tự nhiên, đồng thời bảo vệ các lưu vực sông, tầng ngậm nước và chất lượng nước.

Hình 39: Pike và Rose, phát triển lấp đầy giảm hơn 70% lượng nước mưa chảy tràn.

Chúng ta sẽ đánh giá tiến độ bằng cách nào?

Khi đánh giá các kế hoạch, dự án và đề xuất trong tương lai liên quan đến việc sử dụng đất hiệu quả và đo lường sự thành công hay thất bại của các biện pháp được đề xuất trong Quy hoạch này, các biện pháp liên quan có thể bao gồm:

- Số lượng phát triển/tái phát triển lấp đầy tại các trung tâm hoạt động và dọc theo các hành lang chính.
- Tỷ lệ dân số, việc làm và nhà ở mới trong phạm vi một dặm (hoặc nửa dặm) của các trung tâm hoạt động và hành lang ưu tiên.
- Sử dụng phương tiện đi làm không phải là ô tô (đi bộ, đi xe đạp, sử dụng phương tiện công cộng) và giảm VMT tương ứng.
- Số tiền đầu tư công và tư nhân tổng thể và theo khu vực của quận vào cơ sở hạ tầng, dịch vụ và tiện nghi tại các trung tâm hoạt động và dọc theo các hành lang.
- Diện tích đất nông nghiệp, môi trường sống tự nhiên, rừng và các khu vực nhạy cảm với môi trường được bảo vệ.
- Năng suất kinh tế của việc canh tác.
- Diện tích không gian dành cho giải trí ngoài trời và nhiều hoạt động được hỗ trợ.
- Tỷ lệ gia tăng tổng thể và theo khu vực của quận về hiệu suất môi trường của các tòa nhà và địa điểm.
- Lượng du khách từ bên ngoài Khu Bảo tồn Nông nghiệp đến vì mục đích giải trí, thương mại và du lịch.
- Duy trì và cải thiện các biện pháp về chất lượng nước suối.
- Giảm lớp phủ không thấm nước và tăng diện tích lớp phủ không thấm nước được xử lý.
- Tăng tán cây
- Tăng sản xuất năng lượng sạch thay thế và thu hồi phân hữu cơ/chất thải thực phẩm.



CÁC CỘNG ĐỒNG HOÀN CHỈNH: Kết hợp giữa Mục đích Sử dụng và Hình thức

Giới thiệu: Vành đai và hành lang và tách biệt các mục đích sử dụng – và con người

Mặc dù *Quy hoạch Vành đai và Hành lang* năm 1964 đã cực kỳ tiến bộ trong việc ủng hộ một hình thức phát triển nhỏ gọn, theo định hướng giao thông công cộng, nhưng nó bác bỏ ý tưởng sử dụng hỗn hợp thương mại và dân cư. Quy hoạch năm 1964 nêu rằng các không gian được chỉ định cho các mục đích sử dụng khác nhau cuối cùng sẽ phối hợp với nhau để đạt được một "tổng thể phù hợp và khả thi về mặt kinh tế" nhưng các mục đích sử dụng này nên được tách biệt về mặt vật lý. Nó khuyến nghị phân vùng Euclide, với các khu vực dành riêng cho nhà ở nhiều gia đình, nhà phố và nhà ở một gia đình cùng với các khu thương mại và công nghiệp biệt lập, và nêu rằng:

"[C]ác khu công nghiệp và thương mại nên tách ra khỏi các khu dân cư vì không thể duy trì các khu dân cư tốt ở những khu vực như vậy, và vì doanh nghiệp và ngành công nghiệp có thể hoạt động hiệu quả hơn khi không gian được phân bổ cho chúng không bị gián đoạn bởi nhà ở."

Ngoài việc tách biệt một cách cứng nhắc các mục đích sử dụng, Quy hoạch năm 1964 nhấn mạnh vào mong muốn có các rào cản, vùng đệm và chuyển tiếp giữa các mục đích sử dụng đất để đạt được sự hài hòa và tương thích:

"[C]ác trung tâm thương mại được thành lập từ lâu mở rộng sang các khu dân cư lân cận, gây ra nhiều vấn đề chuyển tiếp hơn. Kết quả cuối cùng là một căn bệnh được gọi là bệnh suy tàn của đô thị. Căn bệnh này dễ lây lan và gần như chắc chắn sẽ lây lan ở những nơi không thực hiện các biện pháp phòng ngừa."

Vấn đề chúng ta đang cố gắng giải quyết là gì? Sự pha trộn giữa các mục đích sử dụng

Mặc dù kiến trúc đô thị đa trung tâm được thể hiện bằng khái niệm thành phố hành lang của Quy hoạch năm 1964 về cơ bản là hợp lý, nhưng cách tiếp cận của nó đối với việc tách biệt mục đích sử dụng và nhấn mạnh vào quá trình chuyển đổi và vùng đệm đã không hoàn toàn thành công trong việc tạo ra các khu thương mại phù hợp và sôi động về kinh tế, và tệ nhất là phục vụ để biện minh cho quyết định sử dụng đất làm gia tăng sự phân biệt về chủng tộc và kinh tế xã hội. Các thiếu sót khác ngày càng trở nên rõ ràng, cụ thể là:

- Cách tiếp cận tách biệt và vùng đệm không dự đoán được và ít đáp ứng hơn nhu cầu về nhà ở tại các trung tâm hoạt động sử dụng hỗn hợp. Phần lớn, các thành phố hành lang không đạt được mật độ cũng như không đáp ứng được nhiều mục đích sử dụng, loại công trình và dịch vụ cần thiết để tối đa hóa giá trị của chúng trong việc thu hút cư dân và người lao động đang tìm kiếm những địa điểm sôi động và hấp dẫn hơn để sinh sống và làm việc.
- Một số ít địa điểm ở Quận Montgomery đã thu hút đầu tư vào mục đích sử dụng văn phòng, bán lẻ và dân cư, nhưng hầu hết đều thiếu sự kết hợp của các yếu tố, bao gồm hình thức nhỏ gọn với các loại nhà ở đa dạng, mục đích sử dụng thương mại, phương tiện công cộng và khu vực công cộng có thể đi bộ, hỗ trợ các loại tương tác của con người phổ biến ở những nơi thành công nhất. Trong khi đó, các khu vực xung quanh các trung tâm hoạt động đa dạng nhất của chúng ta phần lớn vẫn có đặc trưng là sự tách biệt về sử dụng đất và quy mô lô đất, diện tích lô đất và hình thức tòa nhà đồng nhất.

Việc tách biệt mục đích sử dụng và tính đồng nhất liên quan về quy mô lô đất, tiêu chuẩn phát triển và hình thức tòa nhà, cùng với cam kết về các rào cản, vùng đệm và quá trình chuyển đổi đã có tác động, dù cố ý hay không, ngăn cản sự kết nối giữa con người và địa điểm cũng như làm sâu sắc sự phân chia về chủng tộc, xã hội và kinh tế giữa các khu phố và khu vực trong quận.

Việc thực hiện các cách tiếp cận này cũng khiến việc tiếp cận đầy đủ các cơ hội kinh tế, giáo dục và văn hóa (cũng như các dịch vụ, tiện nghi và cơ sở hạ tầng) phụ thuộc quá nhiều vào việc đi lại bằng ô tô. Bằng cách tách biệt mục đích sử dụng và đầu tư mạnh vào đường xá, từ trước đến nay, chúng ta đã biến việc lái xe trở thành cách thiết thực duy nhất để nhiều người dân và người lao động đáp ứng nhu cầu hàng ngày của họ, bao gồm các chuyến đi có thể thực hiện được bằng cách đi bộ, đi xe đạp, đi tàu hoặc xe buýt, kể cả cho những người khuyết tật và những người có con nhỏ.

Việc duy trì và bảo vệ các khu phố dành riêng cho các ngôi nhà đơn lẻ khiến cư dân bị ngắt kết nối với các dịch vụ bán lẻ và các dịch vụ khác, khuyến khích việc xây dựng các công trình công cộng độc lập và duy trì việc sử dụng đất kém hiệu quả. Các chính sách sử dụng đất của chúng ta đã phát triển trong những năm gần đây để phản ánh bối cảnh xã hội và nhân khẩu học đang thay đổi cũng như sự thay đổi các ưu tiên và phương pháp quy hoạch. Quận cũng đã phát triển từ một cộng đồng cộng đồng của những người sinh sống tại đây nhưng làm việc tại Quận Columbia thành một quận có một số trung tâm việc làm riêng. Những thay đổi này diễn ra đồng thời với sự xuất hiện của các sở thích thị trường ngày càng mạnh mẽ đối với các cộng đồng sử dụng hỗn hợp, định hướng sử dụng giao thông công cộng với một cảm giác độc đáo về địa điểm.

Các kế hoạch của chúng ta đã đáp ứng các xu hướng này, nhưng việc triển khai phát triển sử dụng hỗn hợp, theo định hướng giao thông công cộng đã bị hạn chế do các hạn chế về kinh tế và quy định. Mô hình cơ bản vẫn tồn tại ở phần lớn các khu vực trong quận, mặc dù *Quy hoạch Tinh chỉnh năm 1993* đã chứng thực về việc sử dụng hỗn hợp và những thay đổi tiếp theo đối với luật phân vùng. Tất nhiên, một số khu vực ngoại ô và nông thôn có thể không đạt được sự kết hợp mục đích sử dụng hoặc hỗ trợ các loại dịch vụ giao thông công cộng như mong đợi ở các khu vực mang tính đô thị hơn. *Quy hoạch Phát triển Montgomery đến năm 2050* hình dung việc tăng cường sử dụng đa dạng và đạt được một địa hạt công cộng hướng đến người dân trong các khu vực và trung tâm tăng trưởng tập trung vào hành lang được trình bày tại chương Tăng trưởng nhỏ gọn ở quy mô phù hợp với bối cảnh của họ, để cung cấp cho mọi người ở tất

cả các khu vực của quận quyền tiếp cận với nhiều dịch vụ và tiện nghi gần nhà và nơi làm việc của họ hơn.

Vượt trên sự phát triển theo định hướng giao thông công cộng: Các cộng đồng hoàn chỉnh và môi trường sống trong vòng 15 phút di chuyển

Quy hoạch Phát triển Montgomery đến năm 2050 thừa nhận lợi ích của việc phát triển theo định hướng giao thông công cộng, thường sử dụng phân vùng sử dụng hỗn hợp như một phần bổ sung cho dịch vụ giao thông công cộng chất lượng cao, nhưng nó cũng cập nhật và hiệu chỉnh lại các ý tưởng về vai trò của sử dụng hỗn hợp bằng cách thêm Cộng đồng hoàn chỉnh và "môi trường sống trong vòng 15 phút di chuyển" làm nguyên tắc tổ chức tư duy quy hoạch các khu phố và quận.

Cộng đồng hoàn chỉnh là những nơi bao gồm nhiều loại hình sử dụng đất, cơ sở hạ tầng, dịch vụ và tiện nghi, cho phép đáp ứng nhiều nhu cầu khác nhau của nhiều người. Chúng bao gồm nhà ở phù hợp với các loại hộ gia đình, mức thu nhập và sở thích khác nhau, giúp hỗ trợ hội nhập kinh tế xã hội và chủng tộc. Sự kết hợp cụ thể giữa mục đích sử dụng, tiện nghi, công viên, công trình công cộng và loại tòa nhà trong các Cộng đồng hoàn chỉnh khác nhau tùy thuộc vào các yếu tố như quy mô và vị trí của khu phố hoặc cộng đồng; khoảng cách đến các phương tiện giao thông công cộng, sự thay đổi về các đặc điểm vật lý như địa hình và tài nguyên môi trường; và các yếu tố riêng khác đối với lịch sử và bối cảnh của từng nơi.

Ý liên quan về môi trường sống trong vòng 15 phút di chuyển đã nổi lên như một cách tái tạo các cộng đồng hiện tại để tối đa hóa sức hấp dẫn và hiệu quả của chúng bằng cách kết hợp các mục đích nhà ở, văn phòng và bán lẻ để các dịch vụ, cơ sở hạ tầng, cơ sở vật chất và tiện ích phục vụ nhu cầu hàng ngày của những người sống hoặc làm việc trong khoảng cách có thể đi bộ được. Mặc dù việc áp dụng môi trường sống trong vòng 15 phút di chuyển theo nghĩa đen hoặc cứng nhắc có thể không thực tế đối với các khu ở bên ngoài các khu vực và trung tâm tăng trưởng tập trung vào hành lang, nhưng ý tưởng này là một cách hữu ích để đưa ra các đề xuất cụ thể nhằm làm cho các cộng đồng trở nên hoàn thiện hơn và giúp họ thành công.

Thành phần khác nhau cho các cộng đồng khác nhau

Sự kết hợp của các chiến lược có thể giúp tạo ra một cộng đồng hoàn chỉnh hơn ở bất kỳ địa điểm cụ thể nào phụ thuộc rất nhiều vào bối cảnh. Quy mô (làng, trung tâm thị trấn so với trung tâm thành phố), vị trí (bên trong so với bên ngoài dấu chân tăng trưởng, nằm ở một trong bốn bậc tăng trưởng[9] của tiểu bang và loại (ví dụ: công viên văn phòng, khu trung tâm thương mại, khu dân cư so với trung tâm mua sắm ngoại ô) đều ảnh hưởng đến việc nên kết hợp những yếu tố nào và điều chỉnh như thế nào. Tuy nhiên, bất kể các nhu cầu và điều kiện khác nhau của các khu vực khác nhau trong quận, ý tưởng khuyến khích sự đa dạng về mục đích sử dụng và hình thức phù hợp với hầu hết mọi địa điểm. Ví dụ:

- Các công viên văn phòng ngoại ô hiện tại ở các địa điểm như Rock Spring hoặc cơ sở COMSAT của Clarksburg có các tòa nhà lớn có thể cung cấp việc làm nhưng thiếu sự kết hợp các mục đích sử dụng, dịch vụ và tiện nghi cần thiết để thành công trong thị trường văn phòng ngày càng cạnh tranh. Các chiến lược Cộng đồng hoàn chỉnh có thể giúp tái định vị các trung tâm việc làm này thông qua việc bổ sung và tái phát triển để kết hợp nhiều loại nhà ở, nhà hàng, cửa hàng bán lẻ, công trình công cộng, công viên và không gian công cộng cùng với dịch vụ giao thông công cộng tốt hơn, khiến chúng trở nên hấp dẫn hơn đối với cả người dân

[9] Theo định nghĩa của Đạo luật Bảo tồn Nông nghiệp và Tăng trưởng Bền vững năm 2012, Dự luật Thượng viện 236.

và các chủ lao động.

- Tương tự như vậy, đối với những nơi mà quận hy vọng sẽ trở thành trung tâm quan trọng cho việc làm văn phòng, ví dụ như White Flint, White Oak hoặc Germantown, việc tích hợp các lựa chọn nhà ở bổ sung có thể giúp khuyến khích hoạt động ngoài giờ làm việc thông thường, tạo cảm giác tràn đầy năng lượng và hoạt động vào buổi tối và cuối tuần.

Các trung tâm hoạt động ở các khu vực ngoại ô và nông thôn, từ các trung tâm mua sắm bán lẻ lớn như Aspen Hill đến các cụm thương mại và khu dân cư phục vụ mục đích bán lẻ như các khu mua sắm ở Potomac Village hoặc Four Corners, cung cấp dịch vụ bán lẻ tiện lợi cho các phân khu xung quanh nhưng thường thiếu sự hỗ trợ an toàn cho người đi bộ, kết nối giao thông công cộng tốt, hoặc công viên và không gian công cộng chất lượng cao. Ở một số nơi, các loại hình phát triển thương mại mới, ví dụ như văn phòng y tế, sẽ khả thi ngay cả khi không gian văn phòng hoặc các mục đích sử dụng khác liên quan đến việc làm khó thu hút. Các đề xuất trong chương này và các chương khác trong Quy hoạch có thể giúp làm cho các trung tâm hoạt động đang phát triển này trở thành dễ đi bộ và dễ sống hơn.

Mối Liên hệ Giữa các Cộng đồng hoàn chỉnh và sự Phát triển tập trung vào Hành lang

Như đã giải thích trong chương về Tăng trưởng nhỏ gọn, việc phát triển các trung tâm hoạt động mới hoặc mở rộng đáng kể nên được tập trung dọc theo các hành lang tăng trưởng để tránh mở rộng và đạt được khối lượng tới hạn cần thiết để có được sự bền vững về kinh tế. Cần cho phép phát triển hữu cơ, có giới hạn ngoài các hành lang và các khu vực tăng trưởng xác định để tăng tính đa dạng của các loại nhà ở trong các khu dân cư hiện tại và làm cho các khu vực này hoàn thiện hơn, đặc biệt là gần các trung tâm hoạt động hoặc phát triển hiện tại. Cơ hội gia tăng sự đa dạng về nhà ở bên ngoài các khu vực tăng trưởng đã xác định sẽ cho phép các khu dân cư phát triển dần theo thời gian để giải quyết nhu cầu nhà ở hiện tại và tương lai, đồng thời trở nên hòa nhập hơn về mặt chủng tộc và kinh tế xã hội.

Việc triển khai sẽ diễn ra theo hướng hữu cơ và tăng dần, thông qua việc lấp đầy và tái phát triển tại các trung tâm hoạt động dọc theo các hành lang cũng như tại các trung tâm thành phố, trung tâm thị trấn và làng nông thôn hiện tại. Việc triển khai này sẽ chủ yếu dựa trên thị trường, sử dụng quy trình đánh giá phát triển để thu hút các khoản đóng góp từ các nhà phát triển tư nhân để cải thiện cảnh quan đường phố, xây dựng công viên và không gian công cộng, đồng thời bổ sung cơ sở hạ tầng cho xe đạp và người đi bộ. Cần có các chiến lược cụ thể để nhận biết và giảm thiểu tác động tiêu cực của quá trình chỉnh trang đô thị đối với các cộng đồng và doanh nghiệp có nguy cơ phải chuyển chỗ, bao gồm các đề xuất được nêu ở chương về nhà ở cùng các chính sách nằm ngoài phạm vi của Quy hoạch này, ví dụ như hỗ trợ trực tiếp cho các doanh nghiệp nhỏ và do người dân tộc thiểu số sở hữu, các Thỏa thuận về Lợi ích Cộng

đồng và trợ cấp nhà ở. Các chiến lược cụ thể cũng sẽ là cần thiết để đảm bảo rằng việc lấp đầy và tái phát triển không gây ra những hậu quả tiêu cực về môi trường như mở rộng các đảo nhiệt đô thị và gia tăng các vấn đề về nước mưa chảy tràn.

Chính sách nào để giải quyết vấn đề?

Để đảm bảo rằng nhu cầu phát triển trong tương lai ở Quận Montgomery được khai thác để có được các Cộng đồng hoàn chỉnh và môi trường sống trong vòng 15 phút di chuyển cả bằng cách xây dựng các trung tâm hoạt động mới dọc theo các hành lang và bằng cách làm cho các trung tâm hiện tại hoàn thiện hơn, quận nên theo đuổi một số chính sách phù hợp với tất cả các khu vực của quận. Các chính sách và thực hành cụ thể được đề xuất để tiếp tục xây dựng Cộng đồng hoàn chỉnh và môi trường sống trong vòng 15 phút di chuyển bao gồm:

Xác định và tích hợp các yếu tố cần thiết để hoàn thành các trung tâm phát triển nhà ở, bán lẻ và văn phòng, đồng thời lên kế hoạch để biến ý tưởng môi trường sống trong vòng 15 phút di chuyển thành hiện thực cho nhiều người nhất có thể.

- Thúc đẩy phân bố vùng và tiêu chuẩn để khuyến khích tích hợp các mục đích sử dụng khác nhau, loại tòa nhà và kích thước lô đất. (Ec, En, Eq)
- Áp dụng các phương pháp linh hoạt để phù hợp với việc lấp đầy và tái phát triển nhằm cải thiện khả năng tiếp cận các tiện ích, giao thông tích cực, công viên và không gian mở cũng như nhiều loại nhà ở hơn ở quy mô khu phố. (Ec, En, Eq)
- Ưu tiên lập kế hoạch sử dụng đất ở cấp khu phố như một công cụ để nâng cao chất lượng tổng thể của cuộc sống cộng đồng và tránh tiếp tục các mô hình sử dụng đất lỗi thời, đặc biệt chú ý đến ngăn chặn việc phải dịch chuyển. (Eq)
- Hỗ trợ việc lập các chiến lược ổn định khu phố cho các cộng đồng da màu. (Eq)
- Cho phép đủ mật độ để tạo ra nhiều mục đích sử dụng khả thi về mặt kinh tế trong Cộng đồng hoàn chỉnh. Khuyến khích mật độ đủ để hỗ trợ bán lẻ tiện

lợi và các tiện ích phục vụ địa phương khác ở cấp độ khu phố. Cung cấp hướng dẫn để điều chỉnh mật độ bổ sung phù hợp với bối cảnh. (Ec, En, Eq)

- Đảm bảo rằng các Cộng đồng hoàn chỉnh được tích hợp vào môi trường xung quanh và được hỗ trợ bởi một khu vực công cộng khuyến khích đi bộ, đi xe đạp và xe trượt, dành cho tất cả mọi người, cũng như tương tác xã hội thông qua vỉa hè, lối đi, thắng cảnh, công viên và không gian tụ tập. (Ec, En, Eq)
- Áp dụng các phương pháp quy hoạch ưu tiên cung cấp nhiều Cộng đồng hoàn chỉnh hơn để phục vụ việc cải thiện chất lượng cuộc sống cộng đồng trên toàn quận. (Eq)
- Phát triển các chiến lược để đảm bảo rằng việc lấp đầy và tái phát triển không dẫn đến các hậu quả tiêu cực về môi trường như tăng lượng nước mưa chảy tràn, mất tán cây và mở rộng các đảo nhiệt. (En)

Khuyến khích việc kết hợp các dịch vụ công cộng và thiết yếu ở cùng một khu hoặc gần nhau, đặc biệt là dọc theo các hành lang phát triển và trong các Cộng đồng hoàn chỉnh.

- Tối đa hóa khả năng tiếp cận và tiện ích của các công trình công cộng bằng cách đặt chúng ở những nơi thúc đẩy sự tích hợp với các mục đích sử dụng và cơ sở hạ tầng công cộng và tư nhân khác. (En, Eq)
- Thúc đẩy cải thiện giao thông tích cực, ưu tiên đi bộ, đi xe đạp, xe trượt và sử dụng phương tiện giao thông công cộng để tăng cường khả năng tiếp cận của người dân tới các cơ sở cùng địa điểm này, bao gồm cả khả năng tiếp cận của người cao niên và người khuyết tật. (En, Eq)
- Phát triển các tiêu chuẩn cho việc đặt các công trình công cộng ở cùng một chỗ nhằm thúc đẩy việc kết hợp các mục đích sử dụng hoặc dịch vụ và các chiến lược phát triển nhỏ gọn. Khuyến khích quan hệ đối tác công-tư và đảm bảo chúng thúc đẩy tương tác xã hội và hoạt động thể chất. (Ec, En, Eq)

Trang bị thêm cho các trung tâm hoạt động và các cơ sở cũ quy mô lớn như trung tâm mua sắm, các khuôn viên bị bỏ hoang của liên bang, công viên văn phòng và các khu phát triển sử dụng một lần khác để có sự kết hợp sử dụng và sự đa dạng của các loại nhà ở và để cung cấp số lượng lớn nhà ở, việc làm, các dịch vụ và tiện nghi cần thiết cho các Cộng đồng hoàn chỉnh sôi động và năng động.

- Đảm bảo các mục đích sử dụng việc làm trong các cụm kinh tế phát triển theo định dạng sử dụng hỗn hợp cùng với nhà ở, cửa hàng bán lẻ, tiện nghi, công viên và không gian công cộng cũng như phương tiện giao thông công cộng, đồng thời đảm bảo chúng được hòa nhập vào các cộng đồng xung quanh theo cách phù hợp với bối cảnh. (Ec, Env, Eq)
- Cho phép tạo nhà ở cùng địa điểm, được trình bày thêm ở chương Nhà ở cho mọi người: Thêm tất cả mọi thứ, bao gồm cả các ngành sử dụng nhiều nhân viên (lâu dài hoặc thời vụ). (Ec, Env, Eq)
- Khuyến khích các hợp tác xã kinh tế và nhà ở mật độ cao hơn (khu vực sinh sống/làm việc như nghề nghiệp tại gia, làng nghệ sĩ, chợ/làng nông dân, vườn ươm khởi nghiệp công nghệ/khoa học đời sống). (Ec, Env, Eq)

The three symbols (Ec, En, Eq) indicate a strong link between each policy recommendation and the three overarching objectives of the Plan:

Ec = Economic Competitiveness

En = Environmental Health and Resilience

Eq = Racial Equity and Social Justice

Các chính sách này sẽ thúc đẩy các mục tiêu chính của Quy hoạch Phát triển Montgomery đến năm 2050 như thế nào?

Sức khỏe nền kinh tế: Cộng đồng hoàn chỉnh như thỏi nam châm thu hút nhiều người, doanh nghiệp và việc làm

Quận Montgomery đã đạt đến giai đoạn mà phần lớn các cơ hội dành cho đất hoang đã cạn kiệt và các địa điểm chung của các khu thương mại, khu dân cư và đất nông nghiệp đã được thiết lập, hoặc ít nhất là đã được quy hoạch. Ví dụ: khu trung tâm thành phố Silver Spring và Bethesda; các trung tâm khoa học đời sống mới được mong đợi trong Hành lang Khoa học Great Seneca và White Oak; và các trung tâm thị trấn mới nổi ở Germantown và White Flint có khả năng phân vùng cũng như không gian cho hàng chục triệu feet vuông phát triển.

Do đó, nhiệm vụ của Quy hoạch này không phải là xác định các địa điểm mới cho những người thuê là cơ quan chính phủ hoặc công ty lớn mà là làm cho các khu vực đã được phát triển hoặc quy hoạch của quận trở nên hấp dẫn hơn đối với người dân và người lao động, từ đó sẽ giúp thu hút các chủ lao động. Tiền đề trung tâm là làm cho các trung tâm hoạt động trở nên hoàn thiện hơn, bất kể ở quy mô nào, là một trong những cách hiệu quả nhất để đạt được mục tiêu này. Kết hợp với quy mô phát triển nhỏ gọn, tiêu chuẩn rõ ràng để đảm bảo chất lượng thiết kế; cơ sở hạ tầng giao thông bổ sung để hỗ trợ đi bộ, xe trượt và xe đạp; và các dịch vụ giải trí và công viên hấp dẫn cho lối sống năng động; Cộng đồng hoàn chỉnh hơn là điều cần thiết cho khả năng cạnh tranh của chúng ta.

Việc quy hoạch cho các cộng đồng hoàn chỉnh, với sự tích hợp thực sự các mục đích sử dụng, sự đa dạng của các loại tòa nhà và nhiều kích cỡ lô đất, thể hiện sự khác biệt so với quy hoạch sử dụng đất theo định hướng ô tô trong vài thập kỷ qua và áp dụng một mô hình quy hoạch xa hơn có khả năng giúp thu hút các chủ lao động, người lao động và cư dân bằng cách cung cấp sự thuận tiện, khả năng đi bộ và chất lượng địa điểm chỉ khả dụng khi nhu cầu của mọi người được xem xét trước nhu cầu ô tô.

Như đã trình bày ở trên, việc tạo ra các Cộng đồng hoàn chỉnh sôi nổi, năng động bao gồm nhà ở, sự đa dạng về việc làm, dịch vụ, tiện nghi, công viên và không gian công cộng cũng như các cơ hội gặp gỡ và tương tác xã hội có khả năng thu hút việc làm, nâng cao hiệu quả kinh tế và khả năng cạnh tranh của chúng ta. Cách tiếp cận này sẽ không đủ khi thực hiện riêng lẻ và nó không nhằm mục đích thay thế cho các yếu tố khác của chiến lược phát triển kinh tế toàn diện. Tuy nhiên, trong thời đại mà nhu cầu xây dựng văn phòng mới còn hạn chế và thị trường ưa chuộng mạnh mẽ việc đặt các doanh nghiệp ở các khu vực có chất lượng cao, đa mục đích sử dụng, có thể đi bộ và dành cho sử dụng phương tiện công cộng, tuy nhiên, đây hiện được coi là một trong những chiến lược tốt nhất dành cho chính quyền địa phương để thu hút và giữ chân các doanh nghiệp.

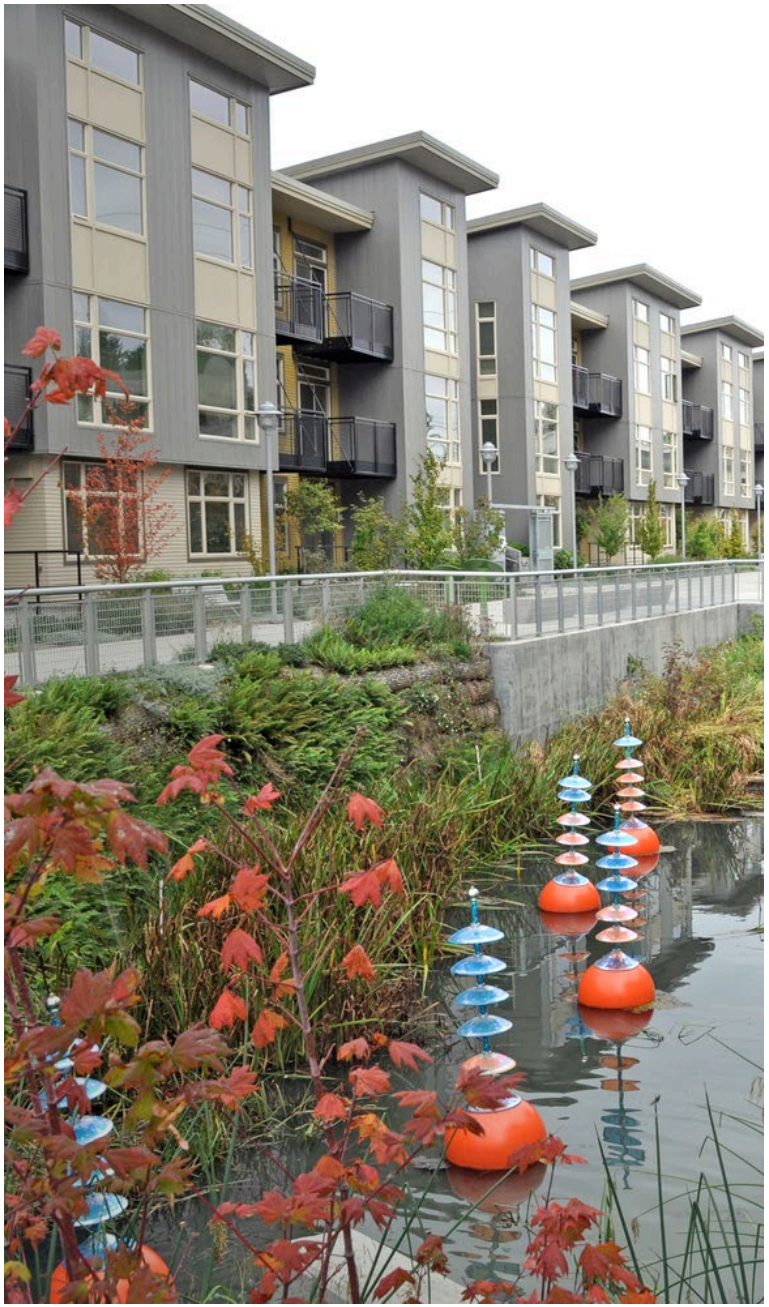
“Hoàn chỉnh” và công bằng: Đa dạng về địa điểm để hỗ trợ sự đa dạng về con người

Ngoài ra, các tiêu chuẩn phát triển và sử dụng linh hoạt cho phép đa dạng về kích thước lô đất, loại tòa nhà và vị trí tòa nhà mang đến cơ hội tăng cường sự đa dạng về thương mại và dân cư trong các khu phố. Một loạt không gian bán lẻ, văn phòng và nơi làm việc trực tiếp được thiết kế để phù hợp với nhu cầu của từng doanh nghiệp có thể hỗ trợ các loại công việc và sắp xếp việc làm khác nhau. Sự đa dạng của các loại nhà ở và việc làm tạo phương tiện cho người thuê nhà, người mua nhà lần đầu hoặc chủ doanh nghiệp mới tiếp cận và tham gia vào các thị trường cạnh tranh. Sự đa dạng trong phát triển là rất quan trọng để sản xuất nhà ở phù hợp với nhu cầu trong tương lai của chúng ta. Việc tích hợp các đơn vị nhà ở phụ, nhà 2 căn hộ và tòa nhà nhiều hộ gia đình trong cùng một cộng đồng hỗ trợ nhiều hộ gia đình và thu nhập hơn, giảm mức độ tập trung của nghèo đói và tăng sự công bằng về chủng tộc và kinh tế. Sự pha trộn các

loại nhà ở cùng với các chiến lược sử dụng môi trường xây dựng để khuyến khích tương tác xã hội có thể giúp tạo ra các cộng đồng hòa nhập, nơi mọi người thuộc mọi sắc tộc, chủng tộc, xã hội và kinh tế không chỉ sống và làm việc cùng nhau mà còn phát triển ý thức về mục đích chung và cộng đồng. Các yếu tố này cũng tạo ra cơ hội về nhà ở phù hợp với mọi giai đoạn của cuộc sống, cho phép cư dân ở lại khu phố khi họ già đi.

Vai trò của các Cộng đồng hoàn chỉnh trong khả năng phục hồi môi trường: Lấp đầy khoảng trống cộng đồng như một chiến lược bền vững

Cuối cùng, Cộng đồng hoàn chỉnh có tiềm năng tạo ra sự bền vững lâu dài cho cả sức khỏe con người và môi trường. Sự kết hợp giữa các mục đích sử dụng và hình thức, cùng với môi trường được xây dựng tạo điều kiện thuận lợi cho lối sống năng động, cho phép hoàn thành nhiều chuyến đi hơn bằng cách đi bộ, đi xe đạp, xe trượt và phương tiện công cộng, giảm số km xe cộ di chuyển và sự phụ thuộc vào ô tô, đồng thời tăng cường thể lực và cơ hội tương tác xã hội . Việc thiết lập các Cộng đồng hoàn chỉnh trong các khu vực tăng trưởng tập trung vào hành lang và trong các trung tâm trên toàn quận giúp giảm khoảng cách mà mọi người, đặc biệt là những người ở khu vực ngoại ô và nông thôn, phải lái xe để đáp ứng nhu cầu hàng ngày của họ, tiếp tục giảm số dặm xe di chuyển và khí thải nhà kính. Tương tự như vậy, sự kết hợp các mục đích sử dụng, cùng địa điểm và gần các dịch vụ và tiện ích công cộng có thể cải thiện tính bền vững bằng cách giảm dấu chân của tòa nhà và cắt giảm sử dụng năng lượng. Ở cùng địa điểm cũng có thể giúp tối đa hóa việc sử dụng của cộng đồng và tương tác xã hội.



Chúng ta sẽ đánh giá tiến độ bằng cách nào?

Khi đánh giá các đề xuất liên quan đến việc tạo ra các Cộng đồng hoàn chỉnh và đánh giá sự thành công hay thất bại của các phương pháp được đề xuất trong Quy hoạch này, các biện pháp liên quan có thể bao gồm:

- Mật độ dân số tại các trung tâm hoạt động dọc theo các hành lang cũng như trong các trung tâm thành phố, trung tâm thị trấn và làng nông thôn hiện tại
- Đa dạng về mục đích sử dụng và kết cấu
- Sự đa dạng về chủng tộc, sắc tộc và thu nhập
- Độ tuổi trung bình/giai đoạn cuộc đời
- Tỷ lệ tăng trưởng việc làm nói chung và theo khu vực của quận
- Tỷ lệ sở hữu ô tô
- Sử dụng phương tiện công cộng cho du lịch liên quận
- sử dụng phương tiện giao thông công cộng vào cuối tuần
- Số lượng cơ sở/tiện nghi ở cùng địa điểm
- Tỷ lệ đầu tư công cho đi bộ, đi xe đạp, xe trượt, phương tiện giao thông công cộng và ô tô
- Chi phí phương tiện trung bình cho mỗi hộ gia đình trong quận
- Chi phí nhà ở trung bình cho mỗi hộ gia đình trong quận
- Sự xuất hiện của các trung tâm dân cư trọng điểm và sử dụng hỗn hợp
- Tăng cường hoạt động thương mại trong các khu dân cư khác

Carmen's

THIẾT KẾ, NGHỆ THUẬT & VĂN HÓA: Đầu tư và xây dựng cộng đồng

Giới thiệu: Tại sao thiết kế lại quan trọng

Thiết kế của môi trường xây dựng có thể ảnh hưởng mạnh mẽ đến chất lượng cuộc sống của chúng ta. Mô hình phát triển trên toàn thành phố, quận và khu vực; cấu trúc của các khu phố và quận; và kiến trúc của các tòa nhà riêng lẻ cùng định hình nhận thức của chúng ta về địa điểm và định hình cách chúng ta chọn để đi lại, tái tạo và giao tiếp xã hội. Các hoạt động văn hóa và nghệ thuật tác động đến mọi ngóc ngách của cuộc sống và là một trong những chỉ báo rõ ràng nhất về các giá trị xã hội và sự đa dạng của một địa điểm. Các tổ chức văn hóa và nghệ thuật công cộng nêu bật những quan điểm mới, bảo tồn lịch sử và truyền thống địa phương, giúp chúng ta hiểu sâu hơn về người khác và mở rộng trí tưởng tượng của chúng ta.

Thiết kế phục vụ các mục đích chức năng và thẩm mỹ. Các cân nhắc về chức năng quyết định nơi đặt các công trình và cách chúng kết nối với vỉa hè, đường phố và không gian xung quanh để tạo điều kiện thuận lợi cho việc di chuyển, tương tác xã hội và hoạt động thể chất. Các khía cạnh thẩm mỹ của thiết kế, cùng với sự tích hợp của nghệ thuật và các yếu tố văn hóa, ảnh hưởng đến diện mạo và cảm nhận về đường phố, tòa nhà và không gian để tạo ra vẻ đẹp cũng như cảm giác về địa điểm và sự hòa nhập.

Khi chúng ta cố gắng nâng cao chất lượng cuộc sống ở Quận Montgomery cho tất cả cư dân và nâng cao sức hấp dẫn của cộng đồng chúng ta như một nơi để sống và làm việc, cả hai khía cạnh chức năng và thẩm mỹ của thiết kế đều quan trọng hơn bao giờ hết. Ví dụ: việc thêm vỉa hè và cơ sở hạ tầng dành cho xe đạp có thể giúp tạo ra các lựa chọn thay thế để lái xe an toàn hơn, nhưng sự chú ý chi tiết đến mối quan hệ giữa các tòa nhà và đường phố, vị trí của cây xanh trên đường phố và chất lượng cảnh quan cũng như việc tạo ra cảm giác về địa điểm là điều cần thiết để khiến việc đi bộ, đi xe đạp và phương tiện công cộng trở nên hấp dẫn, và đây cũng là những yếu tố tạo nên một khu phố hoặc khu kinh doanh hấp dẫn và hòa nhập.

Quận Montgomery đã phát triển thành một trong những khu vực đa dạng nhất trên cả nước và lĩnh vực văn hóa nghệ thuật của chúng ta rất ấn tượng về phạm vi và chiều sâu. Các tổ chức văn hóa và nghệ thuật công cộng đóng góp đáng kể vào nền kinh tế của quận bằng cách thu hút nhân tài và thúc đẩy đổi mới thông qua trao đổi ý tưởng. Nhìn chung, lĩnh vực này sẽ là chủ lao động lớn thứ 6 trong quận. Các hoạt động văn hóa và nghệ thuật tác động đến mọi ngóc ngách của cuộc sống và là một trong những chỉ báo rõ ràng nhất về các giá trị xã hội và sự đa dạng của một địa điểm. Lĩnh vực văn hóa và nghệ thuật giúp thúc đẩy sự phát triển của các hệ sinh thái sáng tạo, xã hội và kinh tế, đồng thời những người làm trong lĩnh vực này đã phát triển các công cụ có thể chia sẻ những câu chuyện chưa kể, khuyến khích sự đồng cảm và nâng cao tiếng nói của người dân, thúc đẩy đối thoại và xây dựng kết nối giữa những người có nền tảng và quan điểm khác nhau . Chương này tập trung vào các nguyên tắc thiết kế đô thị áp dụng cho các khối nhà và các khu vực phát triển riêng lẻ, kiến trúc của các tòa nhà công cộng và tư nhân, cảnh quan của quảng trường và không gian công cộng, và các yếu tố thiết kế đường phố. Và nó nhấn mạnh tầm quan trọng của một hệ sinh thái văn hóa và nghệ thuật lành mạnh có thể làm nổi bật những quan điểm mới, bảo tồn lịch sử và truyền thống địa phương, giúp chúng ta hiểu sâu hơn về người khác và mở

rộng trí tưởng tượng của chúng ta.

Vấn đề chúng ta đang cố gắng giải quyết là gì?

Quy hoạch Vành đai và Hành lang năm 1964 đã hình dung ra nhiều môi trường sống khác nhau và khuyến khích "thiết kế đô thị giàu trí tưởng tượng" để tránh sự mở rộng thiếu ý tưởng ở ngoại ô. Rất tiếc là các cách tiếp cận thiết kế nhằm phục vụ nhiều mục tiêu chức năng và mong muốn về thẩm mỹ đã nhường chỗ cho sự thuận tiện khi lái xe và giả định rằng các mục đích sử dụng đất, loại tòa nhà và thậm chí cả kích thước lô đất khác nhau đều nên được tách biệt. Theo thời gian, các mối ưu tiên này đã tạo ra các cách tiếp cận thiết kế lấy ô tô làm trung tâm, làm giảm chất lượng của địa điểm với sự trả giá bằng giá trị kinh tế và xã hội lâu dài. Sự chuyển đổi sang phát triển sử dụng hỗn hợp trong hai thập kỷ qua đã tạo ra nhiều địa điểm sôi động và dễ đi bộ hơn xung quanh các trung tâm giao thông công cộng lớn nhưng di sản của sự phát triển theo định hướng ô tô vẫn còn rõ ràng ngay cả ở các quận và khu phố dễ đi bộ nhất của chúng ta.

Hình 40: Kiểm soát phân vùng linh hoạt cho phép các dự án đáp ứng các điều kiện địa lý và địa điểm địa phương (Ảnh trên) so với các phân khu thông thường theo quy tắc tập trung vào quyền lợi (Ảnh dưới)

Các công cụ quản lý đất hoang tại một quận có đất đã phát triển

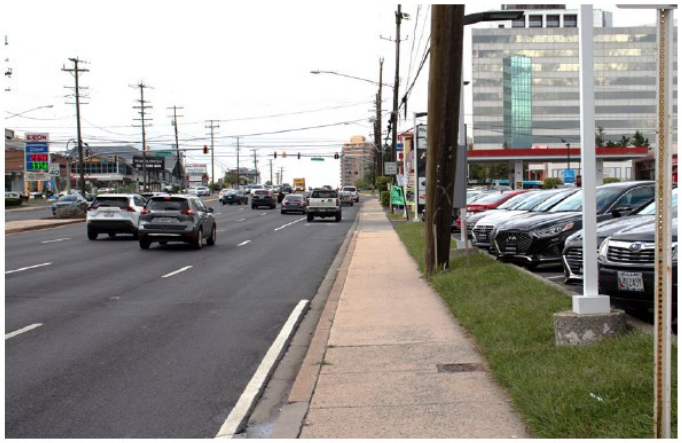
Khi việc chia nhỏ đất nông nghiệp là chiến lược chính để hỗ trợ tăng trưởng, thì trọng tâm của quy định sử dụng đất là quy trình cấp quyền, phân bổ quyền phát triển và trách nhiệm cung cấp cơ sở hạ tầng cơ bản như đường xá và ống cống. Hình thức và hướng của các tòa nhà về phía nhau và về phía khu vực công cộng là một yếu tố phụ khi xem xét.

Các quy tắc lấy quyền làm trung tâm rất phù hợp với các phân khu được tiêu chuẩn hóa nhưng lại kém thích nghi để cho phép thiết kế các dự án đặc biệt đáp ứng về mặt địa lý, lịch sử và văn hóa địa phương và đáp ứng nhu cầu của các địa điểm phát triển ngày càng hạn chế. Bất cứ khi nào có thể, chúng ta nên ưu tiên các thuộc tính của khu dân cư và thiết kế địa điểm có ảnh hưởng mạnh mẽ đến nhận thức về chất lượng và tiềm năng của một địa điểm. Các tòa nhà phân tán và bãi đậu xe chiếm diện tích rộng dẫn đến các địa điểm được xây dựng kém, không phù hợp để tái định vị, lấp đầy và tái phát triển, đồng thời làm giảm tiện ích của việc đầu tư vào công viên, phương tiện giao thông cũng như các cơ sở hạ tầng và tiện ích công cộng khác.

Ngoài ra, việc tập trung vào các quy tắc dựa trên hình thức trong tương lai sẽ cho phép một quy trình và kết quả công bằng hơn. Quy trình này công bằng hơn ở chỗ tất cả các bên liên quan, gồm chủ sở hữu khu đất, cộng đồng, người đánh giá, hiểu các thông số chi phối việc đánh giá một ứng dụng phát triển và có thể giải quyết các mối lo ngại của cộng đồng về sự phát triển. Kết quả là

công bằng hơn vì nó có thể tạo điều kiện thuận lợi cho việc triển khai các loại nhà ở đa dạng và bán lẻ phục vụ khu phố, và điều này sẽ dẫn đến việc có nhiều khu dân cư có thu nhập hỗn hợp hơn với các dịch vụ thiết yếu trong khoảng cách có thể đi bộ được.

Thiết kế định hướng ô tô với chi phí về con người – và khả năng thích ứng



Thiết kế hướng đến ô tô đã dẫn đến việc cung cấp nhiều bãi đậu xe ngoài trời, với các tòa nhà được đặt ở giữa các lô đất hoặc lối vào và cửa trước trải nhựa aphalt lớn bị che khuất bởi đường lái xe và nhà để xe. Các tòa nhà bị ngắt kết nối với không gian công cộng và lùi ra xa khỏi đường phố. Đường phố được mở rộng, đẩy các tòa nhà ra xa nhau hơn và ngăn cản cảm giác khép kín, khiến việc đi bộ trở nên kém thuận tiện và thoải mái hơn. Không gian dành cho vỉa hè, chỗ ngồi và cây xanh đã bị hy sinh để tạo thêm không gian cho bãi đậu xe và đường xá, khiến quy mô và tiện ích của không gian công cộng bị thu hẹp. Các yếu tố khác của thiết kế đường phố như hệ thống chiếu sáng và biển báo đã được mở rộng để những người lái xe đi ngang qua có thể dễ dàng nhìn thấy chúng hơn, khiến cảnh quan đường phố ít hấp dẫn hơn đối với người đi bộ và làm giảm chất lượng của khu vực công cộng.

Các tòa nhà thương mại được thiết kế để đáp ứng nhu cầu sử dụng chỉ cho một mục đích, mặc dù ít tốn kém hơn khi được xem xét tách biệt nhưng lại không linh hoạt và tốn kém để tái sử dụng. Các trung tâm thương mại, công viên văn phòng và các tòa nhà lớn, sử dụng cho một mục đích khác thường khó tái sử dụng và chi phí điều chỉnh bố cục cao để đáp ứng nhu cầu không gian mới do thay đổi công nghệ, thay đổi nhân khẩu học và sở thích thị trường làm giảm thời gian sử dụng hữu ích của chúng và khiến chúng kém bền vững hơn. Hậu quả của khả năng thích ứng hạn chế của nguồn cung tòa nhà của chúng ta được thể hiện rõ ở tỷ lệ văn phòng trống liên tục tăng cao kèm theo tình trạng thiếu nhà ở trầm trọng. Trong tương lai, thiết kế linh hoạt sẽ cho phép tái sử dụng thích ứng với chiều cao từ sàn đến trần và các tấm sàn có thể đáp ứng nhiều mục đích sử dụng và nhu cầu thay đổi.

Các vấn đề này được thể hiện rõ ràng trong thiết kế các tòa nhà công cộng cũng như trong phát triển tư nhân. Các tiêu chuẩn kích thước lô đất điển hình cho các tòa nhà công cộng như trường học là quá lớn để phù hợp với hầu hết các địa điểm có sẵn, làm hạn chế vị trí của các công trình mới. Sự thiếu hụt các địa điểm “đủ” cùng với số lượng học sinh ngày càng tăng dẫn đến cách tiếp cận phá bỏ và xây dựng lại với số lượng học sinh ngày càng đông hơn trong các tòa nhà ngày càng lớn hơn. Các khu vực vùng giáp ranh thu hút học sinh đến từ xa hơn, dẫn đến việc phân bổ nhiều không gian hơn cho bãi đậu xe, ít

đi bộ và đi xe đạp hơn, thời gian đi xe buýt và lái xe lâu hơn cho phụ huynh cũng như thời gian đi làm của nhân viên lâu hơn.

Điều chỉnh lại các khoản đầu tư vào nghệ thuật và văn hóa với sự công bằng

Xây dựng địa điểm và nghệ thuật công cộng là điều cần thiết trong việc xây dựng các cộng đồng tuyệt vời và toàn diện. Tuy nhiên, mặc dù quận đã có sự đầu tư đáng kể vào nghệ thuật và văn hóa, song các khoản đầu tư này không phải lúc nào cũng được phân bổ công bằng. Các tổ chức mới nổi hỗ trợ các cộng đồng chưa được phục vụ đầy đủ thường thiếu kinh phí và cơ sở hỗ trợ mà một số đối tác lâu đời hơn của họ được hưởng. Các nghệ sĩ và tổ chức nghệ thuật cho rằng việc thiếu không gian sống, làm việc và bán hàng với giá cả phải chăng là một thách thức lớn. Lĩnh vực nghệ thuật công cộng đã được mở rộng để bao gồm nhiều cách tiếp cận hơn, bao gồm các hoạt động dân sự và xây dựng địa điểm, nhưng các chương trình nghệ thuật của quận lại tụt hậu về khả năng áp dụng các phương pháp này. Thực hiện các khoản đầu tư trên toàn quận vào nghệ thuật công cộng và xây dựng địa điểm sẽ giúp giáo dục, kết nối và xây dựng các cộng đồng phát triển mạnh mẽ trong tương lai.

Chính sách nào để giải quyết vấn đề?

Thiết kế tốt hơn và phụ thuộc nhiều hơn vào các công cụ dựa trên hình thức để đưa ra định hướng rõ ràng và xây dựng những địa điểm tuyệt vời

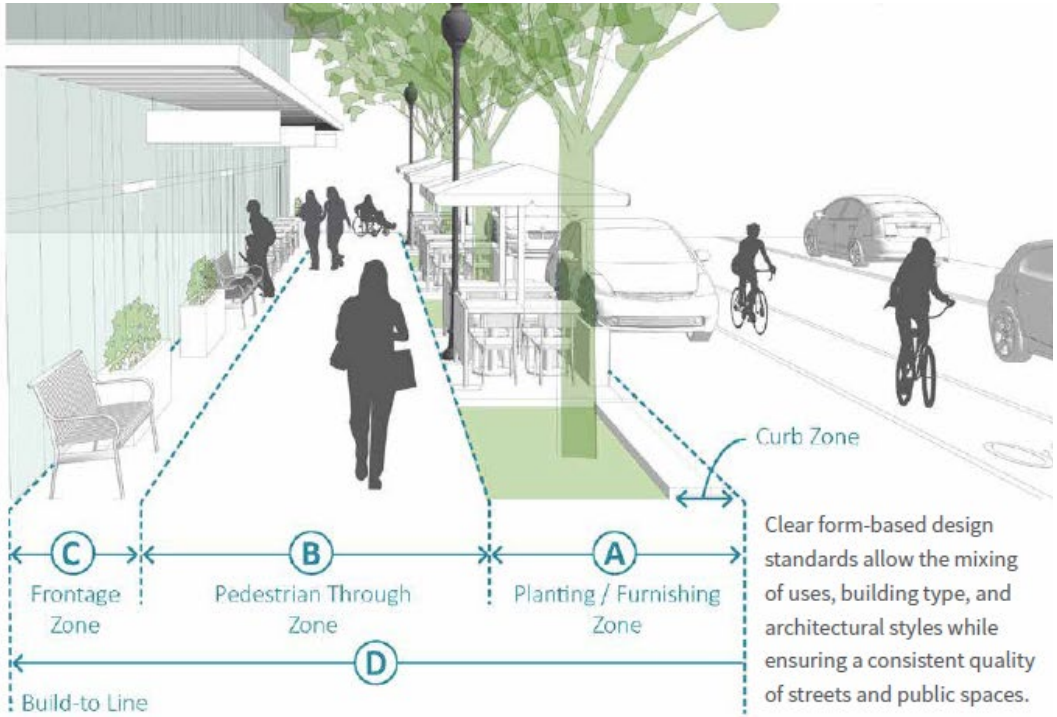
Để tối đa hóa những đóng góp của thiết kế cùng với nghệ thuật và văn hóa hướng tới việc tạo ra những cộng đồng vững mạnh với giá trị lâu dài, quận nên theo đuổi các chính sách và thực hành sau:

Sử dụng các công cụ dựa trên thiết kế để tạo ra những địa điểm hấp dẫn với giá trị lâu dài, khuyến khích tương tác xã hội và củng cố cảm giác về địa điểm và sự hòa nhập.

- Xem xét các thay đổi về quy tắc, hướng dẫn thiết kế và công cụ quản lý cũng như sử dụng rộng rãi hơn quy hoạch phân vùng dựa trên hình thức tập trung vào hình thức vật lý của các tòa nhà, đường phố và không gian để đảm bảo sự phát triển trên toàn quận đáp ứng những điều sau:
    - Đảm bảo rằng tất cả các thiết kế kiến trúc và cảnh quan xác định rõ đường phố và không gian công cộng là nơi sử dụng chung thu hút người đi bộ và được cấu trúc để khuyến khích sự tương tác xã hội. (Eq)
    - Khuyến khích đầu tư vào thiết kế và kiến trúc đô thị nhằm thúc đẩy các cộng đồng an toàn và niềm tự hào của người dân. (Eq)
    - Liên kết các dự án kiến trúc riêng lẻ một cách hài hòa với môi trường xung quanh bất kể phong cách, tránh các bức tường và vùng đệm có thể ngăn cách và ngắt kết nối các cộng đồng. Các tòa nhà dân sự và địa điểm tụ tập công cộng nên được coi là những địa điểm quan trọng có thiết kế củng cố bản sắc cộng đồng và văn hóa hòa nhập và dân chủ. (Eq)
    - Thiết kế các tòa nhà, đường phố và bãi đậu xe để ưu tiên quy mô dành cho người đi bộ và khuyến khích đi bộ và đi xe đạp qua các khu nhà nhỏ hơn, đường phố hẹp hơn, làn đường dành cho xe đạp và vỉa hè. Làm chậm tốc độ phương tiện và giảm thiểu việc đỗ xe ngoài trời đồng thời vẫn hỗ trợ cho phương tiện ô tô. (Eq, En)
    - Phù hợp với sự phát triển mới qua cách tiếp cận nhạy cảm với bối cảnh đối với kiến trúc và thiết kế cảnh quan, có cân nhắc đến các công trình lân cận, khí hậu và địa hình của địa phương. (En)
    - Kết hợp các địa điểm phát triển của chính phủ và tư nhân vào các khu phố xung quanh để người dân dễ tiếp cận và hỗ trợ phát triển kinh tế bằng cách tạo điều kiện di chuyển và thúc đẩy sự tương tác giữa mọi người và chuyển giao ý tưởng và thông tin. (Ec, En)
    - Kiểm tra việc sử dụng Tiêu chuẩn Ngăn ngừa Tội phạm Thông qua Thiết kế Môi trường (CPTED) hoặc các tiêu chuẩn khác trong quá trình xây dựng Nguyên tắc Thiết kế để khuyến khích các không gian công cộng an toàn/thân thiện. (Ec, Eq)
    - Bảo tồn, cải tạo và tái sử dụng các tòa nhà cũ và hiện tại, quận và cảnh quan để khẳng định tính liên tục và sự phát triển của cộng

đồng đồng thời tôn vinh văn hóa và bản sắc địa phương. (Eq)

- Hỗ trợ phát triển nhà ở bằng cách thay thế các khái niệm như “sự tương thích” bằng các tiêu chuẩn rõ ràng về hình thức, cách bố trí mặt bằng, khoảng lùi, kiến trúc và vị trí đậu xe.
    - Xem xét các phương án cho phép nhiều loại hình nhà ở hơn như nhà nhỏ, nhà cấp 4, cụm sân trong, nhà 2 căn hộ, nhà nhiều căn hộ, tòa chung cư mini; nhà ở chung và nhà ở phụ (ADU). (En, Eq)
    - Xác định những thay đổi nào có thể là cần thiết đối với các quy định về sử dụng đất, thiết kế và phân vùng, bao gồm Pháp lệnh Phân vùng và Quy định về Phân khu, để loại bỏ các rào cản pháp lý và tạo điều kiện phát triển nhiều loại nhà ở. (En, Eq)
- Cân nhắc việc cập nhật quy định về phân vùng để đưa vào các yếu tố dựa trên hình thức cơ bản cho tất cả các vùng. Áp dụng hướng dẫn thiết kế theo bối cảnh cho tất cả các quy hoạch tổng thể.



Hình 41: Nguyên tắc thiết kế đường phố điển hình

Thúc đẩy các chiến lược thiết kế và trang bị thêm để các tòa nhà mới và hiện tại trở nên bền vững và linh hoạt hơn trước sự gián đoạn và thay đổi.

- Khuyến khích các tính năng bền vững hiện hành như các tòa nhà trung hòa carbon/carbon dương, thiết kế sinh học và tạo năng lượng tại chỗ cho các tòa nhà công cộng mới và các dự án phát triển tư nhân lớn tại các địa điểm trên toàn quận. (En)
- Thúc đẩy các chiến lược thiết kế tái sử dụng thích ứng và lấp đầy hiệu quả về chi phí để đưa các địa điểm thương mại sử dụng cho một mục đích như dải bán lẻ, trung tâm thương mại và công viên văn phòng vào các khu phát triển sử dụng hỗn hợp. (Ec, En)
- Khuyến khích việc tái sử dụng các tòa nhà cũ và các công trình hiện tại để phù hợp với sự phát triển của cộng đồng, duy trì sự đa dạng của tòa nhà, bảo tồn không gian giá phải chăng tự nhiên và duy trì năng lượng tự tạo của các công trình. (En, Eq)
- Thiết lập tiêu chuẩn cho các công trình công cộng phù hợp với các chiến lược lấp đầy và tái phát triển, đồng thời thừa nhận nguồn cung đất đai hạn chế của quận và các mục tiêu hành động khí hậu với nhiều tham vọng. (En)

Hình 42: Tiềm năng tái phát triển của công viên văn phòng ngoại ô điển hình

- Thực hiện các chính sách để đảm bảo rằng các tòa nhà và công trình bãi đậu xe mới có thể thích ứng với việc thay đổi công nghệ và sở thích của thị trường và có thể giảm thiểu tác động của biến đổi khí hậu theo thời gian. (En)

Hỗ trợ các tổ chức và chương trình nghệ thuật và văn hóa để giáo dục, kết nối và xây dựng các cộng đồng tôn vinh sự đa dạng của chúng ta và củng cố niềm tự hào về địa điểm.

- Thúc đẩy một môi trường văn hóa và nghệ thuật toàn diện bằng cách thiết lập một tầm nhìn mới đặt ra các mục tiêu, tiêu chí và ưu tiên để hỗ trợ lĩnh vực văn hóa và nghệ thuật của quận. (Ec, Eq)
- Khuyến khích nghệ thuật công cộng, không gian văn hóa và trung tâm văn hóa dọc theo các hành lang và trong các Cộng đồng hoàn chỉnh, tận dụng sự đa dạng về văn hóa và kinh tế xã hội phong phú của quận. (Ec, Eq)
- Khuyến khích việc kỷ niệm các "Trung tâm đa dạng" như những nơi để tăng cường sự hòa nhập. (Eq)
- Loại bỏ các rào cản pháp lý đối với không gian làm việc trực tiếp, phòng thu tại nhà, phòng trưng bày và các doanh nghiệp sáng tạo và làm nghệ thuật quy mô nhỏ khác để cải thiện khả năng tiếp cận của các nghệ sĩ và nhóm nghệ thuật với các không gian sống, làm việc và trưng bày với giá phải chăng, tập trung vào sự công bằng về kinh tế, địa lý và văn hóa. (Eq)
- Cho phép tất cả người dân trải nghiệm nghệ thuật công cộng hàng ngày bằng cách kết hợp nghệ thuật vào thiết kế của các tòa nhà, đường phố, cơ sở hạ tầng và không gian công cộng. (Eq)
- Sử dụng các công trình công cộng mới để chứng minh các nguyên tắc kiến trúc là nghệ thuật dân sự và đại diện văn hóa rộng lớn hơn. (Eq)
- Khuyến khích các chủ sở hữu công trình, tổ chức phi lợi nhuận và cơ quan chính phủ tối đa hóa việc sử dụng công viên và không gian công cộng cho việc tạo địa điểm, mở và lập các chương trình văn hóa nghệ thuật.
- Hợp tác với các cơ quan để tăng cường thu thập dữ liệu về các khoản đầu tư nhằm đảm bảo rằng các chính sách liên quan đến văn hóa nghệ thuật phù hợp với các mục tiêu của *Quy hoạch Phát triển Montgomery đến năm 2050* về khả năng cạnh

Giữ hình ảnh hiện tại của bức tranh tường WHQ

tranh kinh tế, công bằng xã hội và khả năng phục hồi môi trường. (Ec, En, Eq)

Các chính sách này sẽ thúc đẩy các mục tiêu chính của Quy hoạch Phát triển Montgomery đến năm 2050 như thế nào?

Thiết kế tuyệt vời tạo ra những địa điểm tuyệt vời thu hút mọi người và doanh nghiệp

Những nơi được thiết kế tốt thu hút tất cả các loại cư dân và doanh nghiệp. Người lao động trong các ngành nghề đòi hỏi kiến thức hoặc sáng tạo rất chú trọng đến chất lượng của nơi làm việc, bao gồm thái độ cởi mở và khoan dung đối với những người, nền văn hóa và lối sống khác nhau cùng với sự quan tâm đến môi trường tự nhiên và xây dựng cũng như các dịch vụ công cộng xuất sắc.

Thông qua những đóng góp của họ cho môi trường xây dựng, thiết kế và nghệ thuật công cộng giúp tạo ra các cộng đồng thành công về mặt kinh tế. Các công cụ dựa trên thiết kế giúp tạo ra các tòa nhà, đường phố và không gian công cộng hấp dẫn có khả năng giữ lại giá trị kinh tế cao hơn theo thời gian. Sự sắp xếp cẩn trọng của các yếu tố này có thể tạo ra những địa điểm trở thành điểm đến cho hoạt động thương mại và xã hội, đồng thời gia tăng giá trị cho môi trường xung quanh, khuyến khích các chủ sở hữu lân cận tái đầu tư vào tài sản của mình để phù hợp và tận dụng lợi thế của các khu vực lân cận. Những địa điểm được thiết kế có tính đến người đi bộ sẽ dẫn đến nhiều hoạt động thể chất lành mạnh cũng như sự tương tác giữa con người với nhau, tạo điều kiện thuận lợi cho việc trao đổi ý tưởng, thu hút các công ty đổi mới và các chuyên gia sáng tạo. Những con đường thoải mái, rợp bóng cây sẽ đáp ứng nhu cầu của thị trường về các địa điểm có thể đi bộ.

Ngoài việc đóng góp cho môi trường xây dựng, toàn bộ lĩnh vực văn hóa và nghệ thuật tạo ra năng lượng và sự sáng tạo để thúc đẩy tăng trưởng kinh tế. Các không gian sống, hành chính, làm việc và trưng bày với giá cả phải chăng dành cho các nghệ sĩ có thể giúp thể hiện sự đa dạng của chúng ta, đồng thời thu hút và duy trì hoạt động sử dụng văn hóa và các hoạt động kinh doanh liên quan đến nghệ thuật. Việc đầu tư chiến lược vào các loại không gian này có thể làm tăng sự đóng góp kinh tế của nghệ thuật và văn hóa trong thời gian lâu dài bằng cách củng cố vai trò của ngành trong việc xây dựng các trung tâm tập hợp xã hội và các sự kiện văn hóa, từ đó có thể thu hút các doanh nghiệp và đầu tư khác.

Thiết kế tốt hơn giúp củng cố cộng đồng và nêu bật lợi ích của sự đa dạng văn hóa

Mong muốn được tương tác giữa con người với nhau vượt qua các giới hạn về tuổi tác, chủng tộc, dân tộc và giai cấp và có ý nghĩa quan trọng đối với hạnh phúc của các cá nhân cũng như sự thịnh vượng chung của một cộng đồng. Không gian công cộng khuyến khích những loại người khác nhau tương tác là rất quan trọng để xây dựng ý thức cộng đồng với những lợi ích và giá trị chung. Các không gian và chương trình văn hóa nghệ thuật có thể giúp chúng ta hiểu rõ hơn và đánh giá cao nhau hơn, tăng cường hỗ trợ cho sự đa dạng và hòa nhập cũng như xây dựng lòng tin.

Các tiêu chuẩn thiết kế được cân nhắc kỹ lưỡng, phát triển với ý kiến đóng góp của cộng đồng và dựa trên hình thức có thể đóng vai trò là hướng dẫn thay đổi dễ dự đoán hơn, giải quyết các mối quan tâm của cộng đồng về việc hỗ trợ tăng trưởng và minh họa các khái niệm khó xác định như “đặc tính” và “khả năng tương thích .” Việc thay đổi các tiêu chuẩn mơ hồ và chủ quan sẽ giúp đưa ra các quyết định quản lý công bằng hơn bằng cách áp dụng các tiêu chí khách quan hơn trong việc đánh giá các đề xuất phát triển và mối quan hệ của chúng với môi trường xung quanh. Các tiêu chuẩn rõ ràng chi phối hình thức chấp nhận được, tùy thuộc vào điều kiện thị trường, có thể khuyến khích việc áp dụng các loại nhà ở khác nhau và hoạt động bán lẻ phục vụ khu phố, tạo điều kiện

thuận lợi cho việc tạo ra các khu phố có thu nhập hỗn hợp, nơi các dịch vụ thiết yếu nằm trong khoảng cách đi bộ đến hầu hết các khu dân cư.

Bằng cách tập trung đầu tư vào nghệ thuật công cộng, không gian văn hóa và trung tâm văn hóa dọc theo các hành lang và trong Cộng đồng hoàn chỉnh, chúng ta có thể làm cho những nơi này trở nên thân thiện và hấp dẫn đối với những người có nguồn gốc khác nhau. Sự hỗ trợ cho nghệ thuật và văn hóa có thể giáo dục và cung cấp các công cụ sáng tạo để chia sẻ những câu chuyện chưa kể, khuyến khích sự đồng cảm, bày tỏ quan điểm đa dạng và thúc đẩy đối thoại và tham gia của công dân.

Thiết kế đóng một vai trò quan trọng trong hiệu suất môi trường

Các chiến lược thiết kế bền vững cho xây dựng mới và trang bị thêm sẽ nâng cao hiệu suất môi trường của các tòa nhà và khu phố. Việc thúc đẩy các tính năng bền vững trong các tòa nhà công cộng và tư nhân mới sẽ hạn chế và có thể làm giảm tác động sinh thái của quá trình tăng trưởng. Các chiến lược tạo năng lượng tại chỗ, trồng cây mới ở các bãi đậu xe tái phát triển và dọc theo các đường phố, và quản lý nước mưa theo cách hiện đại sẽ giúp tăng cường khả năng phục hồi của lưới điện và giảm thiểu tác động tiêu cực của lũ lụt và nhiệt độ quá cao, dẫn đến sự phát triển thích ứng tốt hơn với sự biến đổi khí hậu.

Khuyến khích việc tái sử dụng thích ứng các tòa nhà hiện tại và khuyến khích cải tạo hiệu quả về chi phí cho các địa điểm phục vụ một mục đích sử dụng duy nhất thành các dự án sử dụng hỗn hợp sẽ giúp giảm tiêu thụ năng lượng và phát thải khí nhà kính. Các tiêu chuẩn địa điểm nhỏ gọn và vị trí đặt các công trình công cộng cùng với các tính năng bền vững hiện đại sẽ giúp đạt được các mục tiêu hành động khí hậu đầy tham vọng và sử dụng đất công hiệu quả hơn.

Việc tập trung vào hình thức và khả năng thích ứng thay vì sử dụng và mật độ trong các hệ thống quy định sẽ mang lại sự linh hoạt nhằm đáp ứng với các điều kiện thị trường và xu hướng nhân khẩu học đang thay đổi, đồng thời giúp chúng ta tận dụng lợi thế của công nghệ đột phá và ứng phó với sự thay đổi của môi trường. Thiết kế các tòa nhà và bãi đậu xe có lưu ý đến khả năng thích ứng sẽ giúp kéo dài tuổi thọ hữu ích của các công trình và giảm các hoạt động phát triển xóa bỏ và thay thế, bảo tồn năng lượng thể hiện

trong các cấu trúc hiện có.

Chúng ta sẽ đánh giá tiến độ bằng cách nào?

trong quận

Khi đánh giá các đề xuất liên quan đến thiết kế, nghệ thuật và văn hóa và đánh giá sự thành công hay thất bại của các phương pháp được đề xuất trong quy hoạch này, các biện pháp liên quan có thể bao gồm:

- Loại và số lượng không gian sử dụng công cộng thuộc sở hữu công cộng và tư nhân
- Đường dành cho người đi bộ ở trung tâm thành phố và trung tâm hoạt động ngoại ô
- Tham quan và thời gian tại các địa điểm tập trung ở thành thị, ngoại ô và nông thôn
- Số lượng và phân bố không gian của các tác phẩm nghệ thuật sắp đặt công cộng tạm thời và lâu dài
- Số lượng và sự phân bố không gian của các sự kiện cộng đồng do chính quyền và tư nhân tài trợ như lễ hội, hội chợ đường phố, giải đấu thể thao, v.v.
- Số lượng, loại hình sử dụng, diện tích và hoạt động kinh tế được tạo ra bởi các doanh nghiệp được phân loại trong các danh mục văn hóa theo Hệ thống Phân loại Ngành Công nghiệp Bắc Mỹ (NAICS) hoặc người kế thừa của nó
- Giá thuê trung bình, tổng diện tích và phân bố không gian của không gian nghệ thuật/sáng tạo/sản xuất có sẵn
- Duy trì và phát triển các doanh nghiệp liên quan đến văn hóa nghệ thuật
- Số lượng và phân bố không gian của các di sản văn hóa và lịch sử
- Số lượng các công trình tái sử dụng, trang bị thêm và định vị lại đáp ứng và các công trình được thiết kế linh hoạt cho các mục đích sử dụng trong tương lai và/hoặc có tính đến khả năng thích ứng
- Số tòa nhà được chứng nhận thân thiện với môi trường (ví dụ: Dẫn đầu về Thiết kế Năng lượng và Môi trường, LEED)

- Tỉ lệ tán cây trên địa bàn quận

MẠNG LƯỚI GIAO THÔNG VÀ THÔNG TIN LIÊN LẠC: Kết nối mọi người, địa điểm và ý tưởng

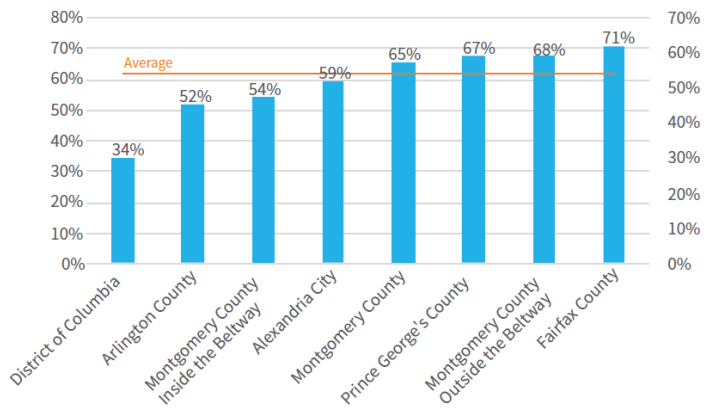
Giới thiệu: Sự phụ thuộc lẫn nhau của giao thông và sử dụng đất

Không kế hoạch sử dụng đất nào có thể thành công nếu không có kế hoạch giao thông bổ sung, bởi vì ngay cả những chính sách sử dụng đất tiên tiến nhất cũng sẽ thất bại nếu không được hỗ trợ bởi cơ sở hạ tầng giao thông và các dịch vụ giúp tăng cường, hoặc ít nhất là tránh làm suy yếu, các mục tiêu của chúng. Như *Quy hoạch Vành đai và Hành lang năm 1964* được công nhận từ hơn nửa thế kỷ trước đã nêu:

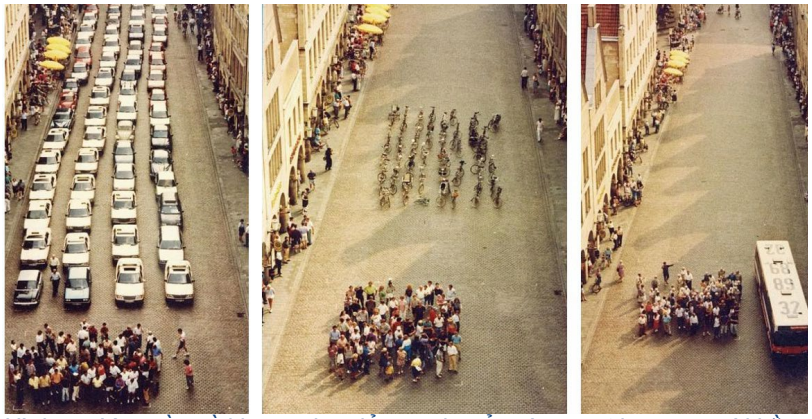
"Một hệ thống giao thông hiệu quả phải bao gồm các phương tiện giao thông công cộng nhanh được thiết kế để đáp ứng phần lớn nhu cầu quan trọng vào giờ cao điểm. Nếu không có phương tiện giao thông công cộng nhanh, đường cao tốc và chỗ đậu xe sẽ chiếm các khu vực trung tâm thành phố, lợi thế về vị trí trung tâm sẽ giảm đi, thành phố sẽ trở nên rời rạc và làm việc không hiệu quả. Sự thất vọng về tinh thần của việc đi lại trên đường cao tốc bị tắc nghẽn sẽ gây ra hậu quả nghiêm trọng, chưa kể đến các khoản chi phí bổ sung cho chiếc xe thứ hai và mức bảo hiểm tăng vọt. Ở Los Angeles, nơi hệ thống giao thông chủ yếu là ô tô chiếm ưu thế tối cao, vẫn có vấn đề về người đi lại mặc dù khoảng hai phần ba khu vực trung tâm thành phố được dành cho đường phố và bãi đậu xe cũng như cơ sở chất hàng. Không có tương lai nào trong việc cho phép Quận đi theo một giải pháp như vậy".

Bất chấp lời cảnh báo từ trước này, chúng ta vẫn phụ thuộc nhiều vào ô tô, với hơn hai phần ba người lao động trong quận lái xe một mình đi làm. Các cộng đồng của Quận Montgomery bên ngoài Beltway có tỷ lệ người đi bộ, đi xe đạp, ván trượt hoặc phương tiện công cộng thấp và hệ thống giao thông của chúng ta hiện là nguyên nhân chính gây ra khí thải nhà kính.
Sự tập trung của *Quy hoạch Phát triển Montgomery đến năm 2050* vào phát triển nhỏ gọn và lấp đầy cùng với số lượng đất hạn chế để mở rộng đường đi qua tạo nên một điều cần thiết là trong 30 năm của quy hoạch, chúng ta nỗ lực để đi bộ, ván trượt, xe đạp và phương tiện giao thông công cộng một cách thiết thực, an toàn và hấp dẫn để đi từ nơi này đến nơi khác. Ô tô, kể cả ô tô được trang bị công nghệ lái tự động, cần nhiều không gian hơn cho mỗi hành khách so với xe buýt và tàu hỏa, đồng thời đi bộ, ván trượt và xe đạp là những hình thức di chuyển hiệu quả nhất về mặt không gian. Sở thích của thị trường đã thay đổi trong những thập kỷ gần đây sang việc ưu tiên các địa điểm có phương tiện giao thông công cộng, xe đạp và đi bộ thay vì địa điểm hướng đến việc đi lại bằng ô tô và tầm quan trọng của việc giảm sự phụ thuộc vào việc lái xe để đáp ứng các mục tiêu phát thải khí nhà kính của chúng ta là điều hiển nhiên. Tuy nhiên, chúng ta phải nhớ tầm quan trọng của các con đường đối với việc vận chuyển hàng hóa và dịch vụ, bao gồm các dịch vụ cảnh sát, cứu hỏa và cấp cứu, cũng như thực tế là cho đến khi các hình thức vận chuyển khác được phát triển đầy đủ hơn, các con đường đầy đủ an toàn để đi bộ, xe trượt và xe đạp là cần thiết. Ngoài ra, các con đường trong Quận Montgomery đóng vai trò là các tuyến đường sơ tán trong các sự kiện thiên tai và an ninh quốc gia, bao gồm cả các kế hoạch Duy trì Hoạt động Liên tục của Chính phủ.

Các đặc điểm cụ thể của mạng lưới đường bộ hiện được quy hoạch, gồm đường cao tốc mới, đường rộng và đường gom vào đường cao tốc, ở một số địa điểm về cơ bản là trái ngược với nỗ lực thiết kế các khu phố và quận nhằm khuyến khích sự tương tác của con người và thúc đẩy cảm nhận về địa điểm. Việc này buộc chúng ta phải nắm bắt các lợi ích kinh tế, môi trường và xã hội lâu dài của các khu phố và quận dành cho người đi bộ, đi xe đạp và phương tiện công cộng, đồng thời tránh cắt giảm các mục tiêu sử dụng đất của chúng ta để phục vụ cho cơ sở hạ tầng giao thông và thiết kế đường dành cho ô tô.



Hình 44: Tỷ lệ người lái xe một mình để đi lại, theo khu vực, năm 2019


Hình 43: Yêu cầu về không gian để vận chuyển cùng một lượng người bằng ô tô (trái), xe đạp (giữa) hoặc xe buýt (phải)

Vấn đề chúng ta đang cố gắng giải quyết là gì?

Các thế hệ đầu tư liên tiếp vào ô tô đã tạo ra một vòng luẩn quẩn

Sự phụ thuộc của chúng ta vào việc lái ô tô một phần bắt nguồn từ nỗ lực của nhiều thế hệ nhằm tạo điều kiện cho việc di chuyển nhiều ô tô càng nhanh càng tốt trong khi phân luồng giao thông đến một số tuyến đường huyết mạch bắc-nam kết nối các phân khu bị ngắt kết nối với các trung tâm việc làm và bán lẻ. Việc mở rộng liên tục những con đường này đã tạo thêm ngày càng nhiều làn đường cho ô tô nhưng lại làm mất không gian cho người đi bộ, xe đạp, làn đường dành riêng cho phương tiện giao thông công cộng, cây cối trên đường và bất kỳ thứ gì khác có thể làm chậm xe ô tô. Điều này làm cho các lựa chọn thay thế cho việc lái xe trở nên kém thực tế và kém hấp dẫn hơn, dẫn đến việc lái xe nhiều hơn và từ đó tạo ra nhu cầu về những con đường rộng hơn.

Vòng luẩn quẩn này được gia tăng thêm bởi việc tối ưu hóa các tuyến đường chính cho ô tô vốn đã khiến các hành lang này trở nên kém hấp dẫn và không an toàn, không khuyến khích đầu tư tư nhân và phát triển theo định hướng giao thông công cộng, nhỏ gọn ngay cả khi đã có cơ sở hạ tầng giao thông công cộng chất lượng cao (bằng chứng là có một số công trình lớn, chưa được sử dụng đúng mức ở dọc hành lang gần các ga Metrorail).

Việc phụ thuộc quá nhiều vào ô tô đe dọa sự an toàn, làm suy giảm chất lượng cuộc sống và giảm khả năng phục hồi.

Hậu quả rõ ràng và tai hại nhất của động lực này là người đi bộ, người đi xe đạp và người lái xe tử vong hoặc bị thương nặng với tần suất đáng lo ngại. Nhẹ hơn một chút là ảnh hưởng của thiết kế hướng đến ô tô đối với sức sống và sự hấp dẫn của các khu phố cũng như các khu thương mại. Những con phố an toàn, hấp dẫn khuyến khích mọi người ra ngoài và đi bộ, đạp xe hoặc lướt ván trượt, cho dù chỉ đơn giản là để tập thể dục, làm việc vặt, đi làm hoặc đi học hay để đến một điểm đến trung gian như trạm xe buýt hoặc nhà ga. Loại hoạt động này hỗ trợ sức khỏe thể chất và tinh thần, đồng thời tạo điều kiện thuận lợi cho các tương tác xã hội thông thường nhằm xây dựng ý thức về địa điểm và cộng đồng. Một số con đường có thể là rào cản làm suy giảm chất lượng cuộc sống của tất cả những người sống và làm việc gần đó, ngay cả khi họ không bao giờ tham gia vào một vụ va chạm giao thông nào.

Mặc dù sự đầu tư vào giao thông công cộng của Quận Montgomery đã góp phần làm giảm nhẹ số dặm xe di chuyển (VMT) bình quân đầu người do gia tăng dân số, nhưng nhìn chung VMT vẫn tiếp tục tăng, điều này có tác động rất lớn đến nỗ lực giảm phát thải khí nhà kính của quận. Năm 2018, ngành giao thông vận tải (vận tải đường bộ, hàng không, đường sắt và phương tiện địa hình) gây ra 42% lượng khí thải nhà kính (GHG) của quận. Xe cơ giới chiếm 36% lượng khí thải trong năm 2018. Ô tô cá nhân chiếm khoảng 75% tổng số chuyến đi trong quận, tiếp theo là xe buýt chiếm 10%, đường sắt chiếm 5%, đi bộ chiếm 2%, dịch vụ xe taxi/gọi xe (ví dụ như Uber và Lyft) là 1% và xe đạp ở mức dưới 1%. Khi phần lớn xe cộ hiện tại chưa thể chuyển sang sử dụng điện và các nguồn năng lượng không phát thải khác, mô hình hiện tại sẽ tiếp tục làm tăng lượng phát thải khí nhà kính liên quan đến giao thông của chúng ta và các dạng ô nhiễm khác.

Mô hình các hành lang trục và nan hoa năm 1964 tỏa ra từ cơ sở hạ tầng hạn chế của Washington để hỗ trợ các lựa chọn thay thế cho việc lái xe và việc không có kết nối mạng lưới đường phố cũng khiến mạng lưới giao thông của chúng ta kém linh hoạt và đáp ứng hơn. Mô hình hành lang đường xuyên tâm là một cách hợp lý để liên kết các vùng ngoại ô với các việc làm ở trong và xung

quanh Quận Columbia, nhưng kể từ đó các trung tâm hoạt động quan trọng khác cũng đã xuất hiện. Sự thịnh vượng của chúng ta phụ thuộc vào việc tiếp cận các khu vực Frederick, Prince George's, Howard và Baltimore cũng như Arlington, Fairfax và Loudoun. Việc thiếu các kết nối hiệu quả của phương tiện giao thông công cộng đến các trường học, doanh nghiệp, phòng thí nghiệm và các trung tâm quan trọng khác về hoạt động kinh tế, tri thức và xã hội ở các khu vực này khiến chúng ta không thể tận dụng tối đa sự hiện diện của mình tại một trong những khu vực năng động nhất trong cả nước, chưa tính đến thế giới. Ngoài các dịch vụ Metrorail và MARC hiện tại đến Quận Columbia, các quy hoạch tổng thể kêu gọi các kết nối đường dành cho phương tiện giao thông công cộng mới đến Quận Prince George (Tuyến màu Tím và BRT Đại lộ University) và Quận Columbia (BRT Đại lộ New Hampshire). Tuy nhiên, nhu cầu cung cấp các kết nối đường dành cho phương tiện giao thông công cộng đến các quận Howard và Frederick cũng như Bắc Virginia ngày càng tăng.

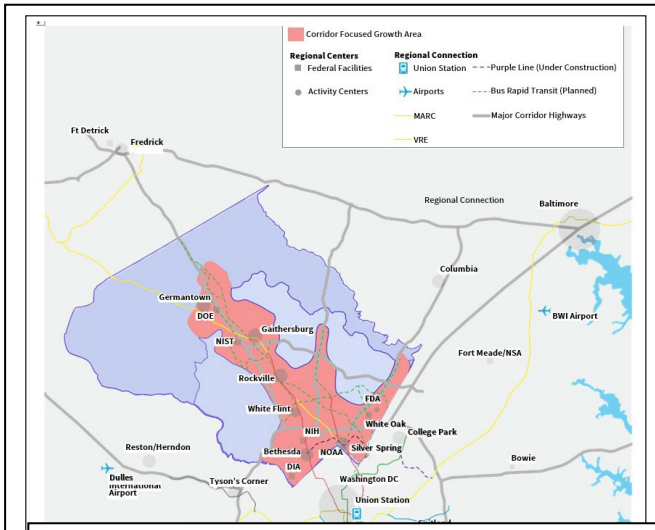


Figure 41: Connectivity is higher in a traditional grid of streets (Downtown Bethesda, left), compared to a conventional cul-de-sac pattern of streets (Olney, right).

Hình 46: Khả năng kết nối cao hơn trong một mạng lưới đường phố truyền thống (Trung tâm thành phố Bethesda, bên trái), so với mô hình đường phố ngõ cụt kiểu truyền thống (Olney, bên phải)

Ngay cả đối với việc đi lại trong Quận Montgomery, mạng lưới đường cũ của chúng ta vẫn có những thiếu hụt nghiêm trọng. Các khu thương mại trung tâm và các hành lang ngoại ô lớn của chúng ta thường thiếu mạng lưới đường phố tạo nên các khối tòa nhà của một cộng đồng thịnh vượng, với các giao lộ xuất hiện thường xuyên và làn đường dành cho ô tô hẹp hơn để có tốc độ chậm hơn và giao lộ an toàn hơn, giúp cho việc đi bộ, xe trượt và xe đạp trở nên thiết thực và hấp dẫn hơn, và để cung cấp các điểm tiếp cận và tùy chọn định tuyến cho ô tô. Ngày càng có nhiều cư dân và người lao động thích sử dụng phương tiện công cộng và các lựa chọn thay thế khác thay vì lái xe một mình, và một số lượng đáng kể không sử dụng ô tô, nhưng hầu hết các công việc trong quận đều không ở gần phương tiện giao thông công cộng chất lượng cao và nhiều khu phố của chúng ta thậm chí còn thiếu cả vỉa hè. Kết hợp với việc không có các kết nối đông-tây hiệu quả, đặc biệt là đối với những người đi phương tiện công cộng, mô hình này hạn chế khả năng tiếp cận các việc làm và cơ hội, đặc biệt là đối với những cư dân có thu nhập thấp, là những người thường phải phụ thuộc vào phương tiện công cộng và khiến hệ thống giao thông của chúng ta có khả năng thích ứng và linh hoạt kém hơn.

Việc không cung cấp các giải pháp thay thế mạnh mẽ cho lái xe và không có khả năng cung cấp thêm không gian cho đường, cộng thêm tỷ lệ xây dựng nhà ở thấp, khiến nhiều người lái ô tô bị kẹt xe hơn và đẩy công việc cũng như người dân đến các khu vực khác. Kết quả là quận mất cư dân, việc làm và doanh thu thuế, đồng thời làm gia tăng tình trạng tắc nghẽn giao thông khi nhiều người lái xe qua quận trên đường đi làm và về nhà ở những nơi khác. Trong khi đó, tầm quan trọng của các kết nối ảo, bao gồm cả việc

Qu t và Thông qua

triển khai mạng không dây tốc độ cao và cáp quang, vẫn tiếp tục phát triển.

Chính sách nào để giải quyết vấn đề?

Các trung tâm đa mục đích sử dụng thành công đòi hỏi một kế hoạch vận chuyển hỗ trợ các phương thức di chuyển phù hợp với các chuyến đi mà người dùng cần thực hiện để đáp ứng nhu cầu của họ. Ví dụ: tuyến giao thông công cộng bằng đường sắt có thể được dùng để kết nối chỗ làm việc với nhà ở tại các khu vực khác nhau của quận hoặc khu vực, trong khi vỉa hè và đường dành cho xe đạp kết nối văn phòng với cửa hàng, nhà hàng, trạm giao thông công cộng hoặc tòa nhà chung cư ở trung tâm thị trấn hoặc giữa trung tâm thành phố và các khu dân cư xung quanh. Điểm nhấn mạnh của Quy hoạch này trong việc hỗ trợ các phương án thay thế cho việc đi lại bằng ô tô không phải là loại bỏ việc lái xe, mà là thực hiện các chuyến đi ngắn quanh khu vực bằng xe đạp hoặc xe buýt một cách an toàn và hấp dẫn. Quý vị có thể đi bộ nhanh đến cửa hàng tạp hóa, trong khi để đến một thị trấn khác thì có thể phải đi bằng ô tô, tàu hỏa hoặc thậm chí là máy bay. Những nơi đáng mơ ước nhất để sống và làm việc là những nơi có nhiều lựa chọn giúp mọi hình thức đi lại trở nên dễ dàng và thú vị, đồng thời hỗ trợ các biện pháp sử dụng đất tốt nhất thay vì dựa vào một phương thức đi lại duy nhất với chi phí phải cân nhắc khác.

Các tiến bộ đã và đang diễn ra trong công nghệ và phương thức đi lại có thể có tác động đáng kể đến bản chất của nhu cầu đi lại. Chúng bao gồm nhưng không giới hạn ở việc giới thiệu hoặc mở rộng các phương tiện chạy bằng điện và phương tiện không phát thải khác, các phương tiện được kết nối và tự động, máy bay không người lái để giao hàng, dịch vụ gọi xe, dịch vụ xe đạp chung, dịch vụ xe đạp và xe máy công cộng, và làm việc từ xa.

Cuối cùng, cần đầu tư mạnh mẽ vào cơ sở hạ tầng kỹ thuật số của quận để kết nối cư dân với các cơ hội việc làm trực tuyến, khuyến khích tiếp tục làm việc từ xa để giảm các chuyến đi làm, giảm lưu lượng giao thông vào giờ cao điểm, nâng cao năng suất của người lao động và cải thiện chất lượng cuộc sống, tăng sức hấp dẫn và khả năng cạnh tranh tổng thể của quận.

Quận sẽ nỗ lực cải thiện khả năng kết nối dựa trên các chính sách và thực hành sau:

Phát triển một mạng lưới an toàn, thoải mái và hấp dẫn cho việc đi bộ, đi xe đạp và xe trượt.

- Mở rộng mạng lưới đường phố ở các trung tâm thành phố, trung tâm thị trấn, hành lang phương tiện giao thông công cộng và trung tâm hoạt động ngoại ô để tạo ra các khối nhà ngắn hơn. (Ec, En7)
- Chuyển đổi các làn đường giao thông hiện tại và bãi đậu xe trên đường để tạo không gian cho lối đi bộ, đường dành cho xe đạp và vùng đệm trên đường với cảnh quan và cây xanh đường phố, theo cách phù hợp với các chính sách khác của quận. (En)
- Ưu tiên cung cấp vỉa hè, đường dành cho xe đạp, ngã tư đường, cơ sở hạ tầng và dịch vụ di động vi mô (sử dụng phương tiện đi lại nhỏ) và các cải tiến khác an toàn, thoải mái và hấp dẫn để hỗ trợ việc đi bộ, đi xe đạp, di động vi mô và sử dụng phương tiện công cộng trong ngân sách vốn, phê duyệt phát triển và giới thiệu bắt buộc. (En)
- Chuyển đổi mạng lưới đường bộ bằng cách kết hợp các nguyên tắc thiết kế Đường phố Hoàn chỉnh với mục tiêu loại bỏ tất cả các trường hợp tử vong và thương tích nghiêm trọng trên đường bộ liên quan đến giao thông và hỗ trợ sự

The three symbols (Ec, En, Eq) indicate a strong link between each policy recommendation and the three overarching objectives of the Plan:
Ec = Economic Competitiveness
En = Environmental Health and Resilience
Eq = Racial Equity and Social Justice

xuất hiện của một cộng đồng dễ sống hơn (Eq)

Xây dựng một hệ thống vận chuyển thường xuyên, nhanh chóng, thuận tiện, đáng tin cậy, an toàn và dễ tiếp cận.

- Xây dựng một mạng lưới đường sắt, xe buýt nhanh và cơ sở hạ tầng và dịch vụ xe buýt địa phương, bao gồm cả dịch vụ giao thông công cộng đáp ứng nhu cầu, giúp vận chuyển trở thành cách nhanh nhất, thuận tiện nhất và đáng tin cậy nhất để đến các trung tâm hoạt động kinh tế, xã hội và giáo dục và cơ hội, cả trong và ngoài Quận Montgomery. (Ec, En, Eq)
- Chuyển đổi các làn đường dành cho mục đích chung hiện tại thành các làn đường dành riêng cho phương tiện công cộng, theo cách phù hợp với các chính sách khác của quận. (Ec, En, Eq)
- Cải thiện thời gian đi lại và chi phí đi lại của các dịch vụ giao thông công cộng để đạt được mức ngang bằng hơn với việc di chuyển bằng ô tô. (Eq)
- Kết nối những người và khu vực từng gặp khó khăn của quận với việc làm, tiện nghi và dịch vụ bằng cách ưu tiên đầu tư vào việc tăng khả năng tiếp cận dịch vụ giao thông công cộng từ sáng đến đêm một cách thường xuyên và đáng tin cậy. (En, Eq)
- Đảm bảo việc tiếp cận an toàn và thoải mái đến các trạm giao thông công cộng bằng cách đi bộ, xe trượt và xe đạp. (En, Eq)
- Ở các khu vực nông thôn có đủ mật độ và dọc theo xa lộ và đường cao tốc chính, cần xem xét quy hoạch cho Công viên và Đạp xe, phương tiện công cộng vi mô, phương tiện di chuyển vi mô và đường dành cho xe đạp để kết nối các khu vực địa lý rộng lớn với mạng lưới phương tiện công cộng. (En, Eq)
- Đáp ứng các nhu cầu của phương tiện giao thông công cộng liên quan đến các công trình phục vụ giao thông công cộng, bao gồm nhưng không giới hạn ở các kho, khu vực trung chuyển chính, cơ sở hạ tầng xe buýt không phát thải và các yêu cầu về sạc/điện, Công viên và Đạp xe và các cơ sở tương tự, thiết kế đường. (En, Eq)
- Hỗ trợ các nỗ lực nhằm tăng khả năng tiếp cận, dịch vụ và sử dụng Amtrak và MARC, bao gồm các chuyến tàu và cơ sở hạ tầng bổ sung, dịch vụ ngoài giờ cao điểm và dịch vụ hai chiều. (Ec, En, Eq)

Điều chỉnh các chính sách để phản ánh các chi phí kinh tế và môi trường của việc lái xe một mình, thừa nhận rằng cư dân và ngành công nghiệp phụ thuộc vào ô tô sẽ vẫn tồn tại. (Eq, Env)

- Sử dụng các cơ chế định giá, ví dụ như định giá tắc nghẽn hoặc thu và phân bổ phí cầu đường một cách công bằng để hỗ trợ đi bộ, xe trượt, xe đạp, di chuyển vi mô và sử dụng phương tiện giao thông công cộng. (Eq, En)
- Quản lý bãi đậu xe hiệu quả và công bằng bằng cách tính giá thị trường và giảm nguồn cung bãi đậu xe công cộng và tư nhân khi thích hợp. (Ec, En)
- Khuyến khích tăng tỷ lệ phương tiện không phát thải bằng cách yêu cầu cơ sở hạ tầng giao thông, sạc và điện phù hợp, cũng như nâng cấp các đội xe của chính quyền. (En)
- Xem xét miễn trừ cho các chính sách như định giá tắc nghẽn và giảm phí đậu xe cho những người có thu nhập thấp. (Eq)
- Mở rộng và tăng cường các nỗ lực quản lý nhu cầu giao thông ngoài các Khu Quản lý Vận tải (TMD) hiện tại. (Ec, En).
- Ngừng đề xuất xây dựng đường mới có từ 4 làn xe trở lên trong quy hoạch tổng thể. (Env)
- Ưu tiên thấp hơn cho việc xây dựng các con đường mới có 4 làn xe trở lên, các nút giao thông khác mức hoặc mở rộng các tuyến đường chính. (En)

Phát triển và mở rộng mạng thông tin liên lạc tiên tiến

- Tạo điều kiện thuận lợi cho việc xây dựng cơ sở hạ tầng không dây và cáp quang tốc độ cao cũng như công nghệ thông tin và liên lạc khác để bổ sung cho các liên kết giao thông với các kết nối ảo được cải thiện. (Ec, Eq)
- Tập trung đầu tư vào cơ sở hạ tầng và dịch vụ thông tin liên lạc để kết nối mọi người và các khu vực của quận không có khả năng tiếp cận thuận tiện với việc làm và cơ hội giáo dục. (Eq)
- Hỗ trợ làm việc từ xa bằng cách đẩy nhanh việc triển khai công nghệ thông tin và liên lạc, đồng thời giúp làm việc tại nhà dễ dàng hơn bằng cách hỗ trợ Cộng đồng hoàn chỉnh. (Ec, En)
- Hỗ trợ các chiến lược và quan hệ đối tác để giải quyết "khoảng cách kỹ thuật số" và đưa tài nguyên mạng đến với các cộng đồng dễ bị tổn thương. (Eq)

Các chính sách giao thông và liên lạc đề xuất này cần được đánh giá để đảm bảo tác động công bằng từ các chính sách ảnh hưởng đến một số loại người sử dụng phương tiện, như định giá tắc nghẽn đối với nhóm thiểu số có quyền sở hữu ô tô cao.

Các chính sách này sẽ thúc đẩy các mục tiêu chính của Quy hoạch Phát triển Montgomery đến năm 2050 như thế nào?

Các Khu phố Có thể Đi bộ, Có thể Đi Xe đạp, Kết nối với Phương tiện Giao thông Công cộng và các Khu Thương mại Hỗ trợ Sức sống Kinh tế

Bản thân các chính sách này không đủ để đảm bảo sự thành công về kinh tế của quận, nhưng chúng là những khối xây dựng quan trọng để đạt được hiệu quả kinh tế mạnh mẽ hơn. Ví dụ, kết nối giao thông tốt hơn đến các trung tâm việc làm sẽ giúp quận trở thành lựa chọn hấp dẫn hơn đối với các chủ lao động bằng cách tạo điều kiện dễ dàng hơn cho nhân viên hiện tại và tương lai của họ đi làm. Tổng số công việc trong khoảng cách 30 phút đi lại là thước đo phổ biến về mức độ phù hợp để đầu tư của một khu vực. Với thời gian lái xe và lưu lượng ô tô đi lại được dự đoán sẽ tiếp tục phát triển, các khoản đầu tư vào phương tiện giao thông công cộng có thể làm tăng đáng kể lượng "tàu chở khách" của chúng ta và tránh được việc mất thời gian lâu để lái xe đi làm.

Ưu tiên cao hơn cho các khoản đầu tư vào cơ sở hạ tầng giao thông công cộng, đi bộ, xe trượt và xe đạp cũng rất quan trọng để xây dựng Cộng đồng hoàn chỉnh có các tiện nghi, ý nghĩa của địa điểm và mức độ hoạt động mà ngày càng có nhiều người thuộc mọi thành phần và lứa tuổi đang tìm kiếm. Việc này có thể tạo ra các khuyến khích và cơ hội để định vị nhiều mục đích sử dụng, dịch vụ và hoạt động gần các địa điểm nhà ga và với nhau.

Một khối xây dựng thiết yếu khác của khả năng cạnh tranh kinh tế là công nghệ thông tin liên lạc và mạng viễn thông. Quận Montgomery nên tiếp tục ưu tiên phát triển các công nghệ mới và triển khai mạng không dây tốc độ cao và cáp quang, hoặc các hệ thống liên lạc mới khác, vốn là một phần quan trọng trong quy hoạch cơ sở hạ tầng.

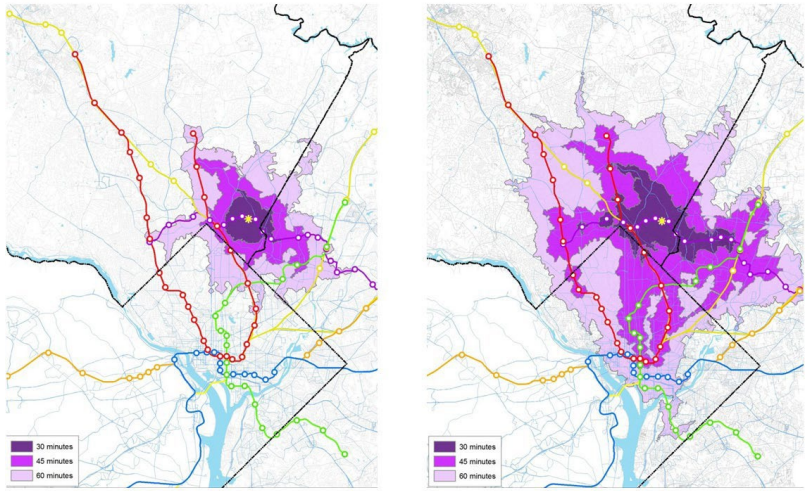


Figure 42: The Purple Line commute shed before (left) and after (right) the completion of the light rail line

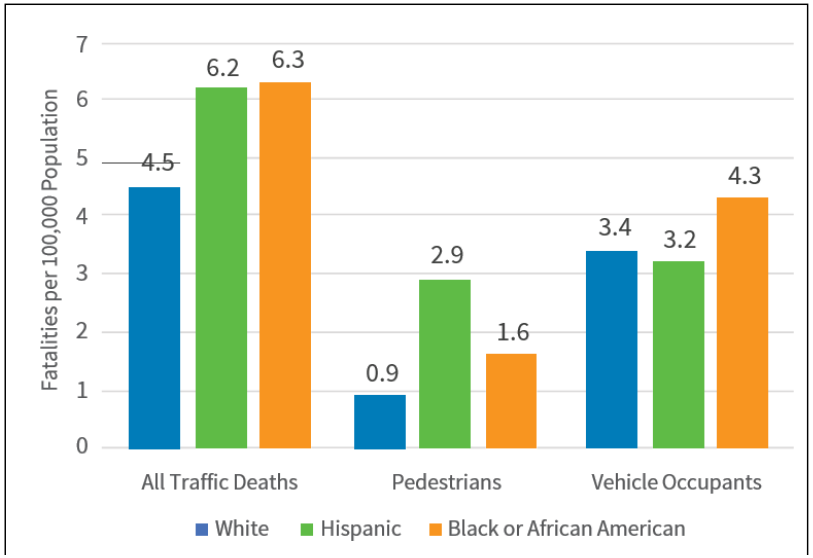
Hình 47: Cộng đồng những người đi làm xa tại Tuyến màu Tím trước (trái) và sau (phải) khi hoàn thành tuyến đường sắt nhẹ

Mở rộng các lựa chọn thay thế cho lái xe giúp xây dựng các cộng đồng bình đẳng hơn

Một cách tiếp cận tập trung vào phương tiện giao thông công cộng tạo điều kiện thuận lợi cho việc đi bộ, xe trượt và xe đạp cũng hứa hẹn sẽ phục vụ cư dân của chúng ta một cách công bằng hơn. Khả năng tiếp cận việc làm tăng lên thông qua phương tiện giao thông công cộng, đi bộ, xe trượt và đi xe đạp sẽ giúp giảm thiểu sự bất bình đẳng đối với người da màu và những người có mức lương thấp, là những người thường sống ở những khu vực không có cơ sở hạ tầng đầy đủ để đáp ứng nhu cầu di chuyển của họ mà không dùng ô tô. Người dân trong các cộng đồng này ít sở hữu ô tô hơn và không được tiếp cận với dịch vụ giao thông công cộng chất lượng cao hoạt động thường xuyên, đáng tin cậy và với mức chi phí dễ tiếp cận suốt cả ngày lẫn đêm. Dịch vụ vận chuyển mở rộng cũng phục vụ như một công cụ nhà ở giá phải chăng và có thể đạt được bằng cách kết nối các khu vực có nhà ở tương đối rẻ với nơi làm việc, trường học và các tiện nghi mà không khiến cư dân phải chịu chi phí đi lại cao hoặc thời gian đi dài không thực tế.

Các ưu tiên về giao thông trong Quy hoạch này sẽ giúp đạt được mục tiêu của quận là loại bỏ tất cả các trường hợp tử vong và thương tích nghiêm trọng liên quan đến giao thông vào năm 2030, điều này đặc biệt quan trọng trong việc làm cho giao thông trở nên công bằng hơn vì người da màu thường bị thương hoặc thiệt mạng nhiều hơn trong các vụ va chạm. Những con phố an toàn để trở thành đường đi lại ưa thích của người đi bộ, xe trượt và xe đạp có thể tăng cường sự tương tác của con người và xây dựng vốn xã hội. Các trung tâm đô thị, ngoại ô và nông thôn thân thiện với người đi bộ có thể xây dựng ý thức mạnh mẽ hơn về địa điểm, nơi các điều kiện cho mức độ tham gia của công dân cao cũng như dễ dàng tạo và duy trì cảm giác cộng đồng hơn nhiều.

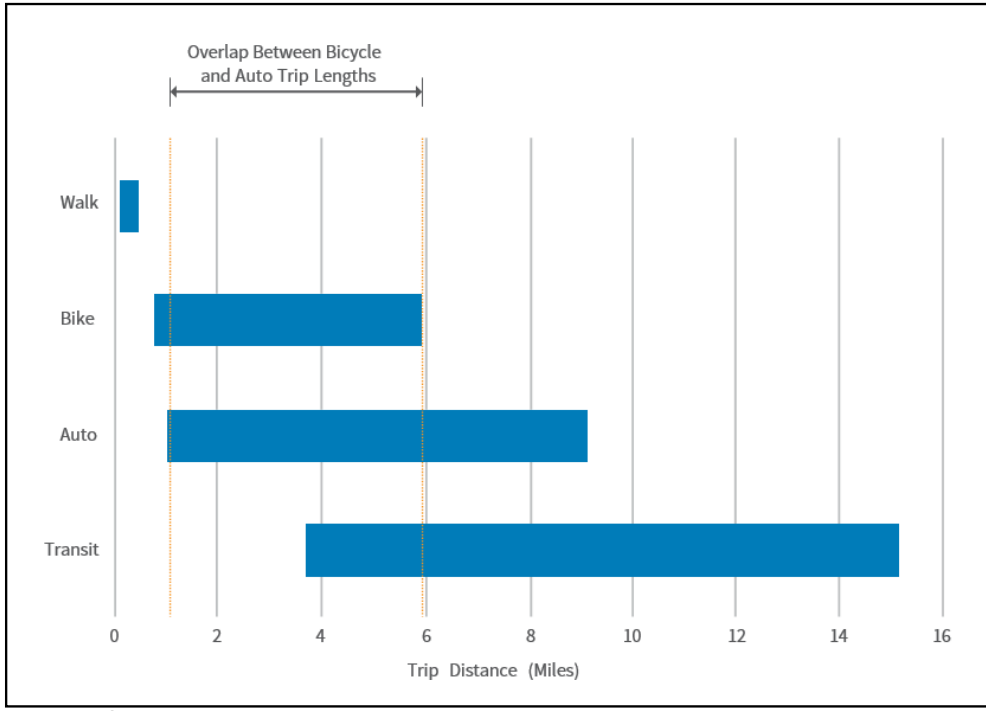
Là một phần của việc tập trung vào sự công bằng cho tất cả các cộng đồng trong quận, điều quan trọng là phải ưu tiên cung cấp truy cập internet tốc độ cao cho tất cả các khu vực của quận. Cơ sở hạ tầng và công nghệ thông tin trong tương lai nên được triển khai một cách công bằng trên toàn quận, đặc biệt là cho những cư dân có thu nhập thấp.



Hình 48: Tỷ lệ tử vong do giao thông theo chủng tộc, Quận Montgomery, giai đoạn 2011-2015

Chiến lược sử dụng đất và giao thông khuyến khích đi bộ, xe đạp và sử dụng phương tiện công cộng cải thiện hiệu suất môi trường

Sự phát triển của các hành lang được quy hoạch ban đầu để tạo sự thuận tiện cho người lái xe vào các đường phố đa phương thức, nơi giao thông và sử dụng đất được hài hòa để hỗ trợ phát triển sự kết hợp nhỏ gọn giữa các mục đích sử dụng và các loại tòa nhà sẽ giảm việc lái xe và làm cho hệ thống giao thông của chúng ta bền vững và linh hoạt hơn. Đặc biệt, việc lấp đầy kết nối còn thiếu giữa các đường phố và phá vỡ các khối lớn để tạo ra một mạng lưới đường phố chi tiết hơn dọc theo các hành lang ngoại ô của chúng ta sẽ là một thách thức. Mạng lưới đường phố được kết nối nhiều hơn có lẽ là bước quan trọng nhất để làm cho đường phố của chúng ta an toàn hơn, hấp dẫn hơn cho việc đi bộ, đi xe đạp và xe trượt, đồng thời kết nối lại các cộng đồng bị chia cắt bởi các đường cao tốc. Một hệ thống mạng lưới được kết nối với nhau sẽ tăng khả năng lựa chọn các phương thức, cung cấp nhiều tuyến đường di chuyển và được trang bị tốt hơn để xử lý khi gặp thời tiết khắc nghiệt và các gián đoạn khác. Vì lý do này, việc bổ sung các kết nối đường phố địa phương phải là ưu tiên hàng đầu trong cả ngân sách vốn và đánh giá phát triển.

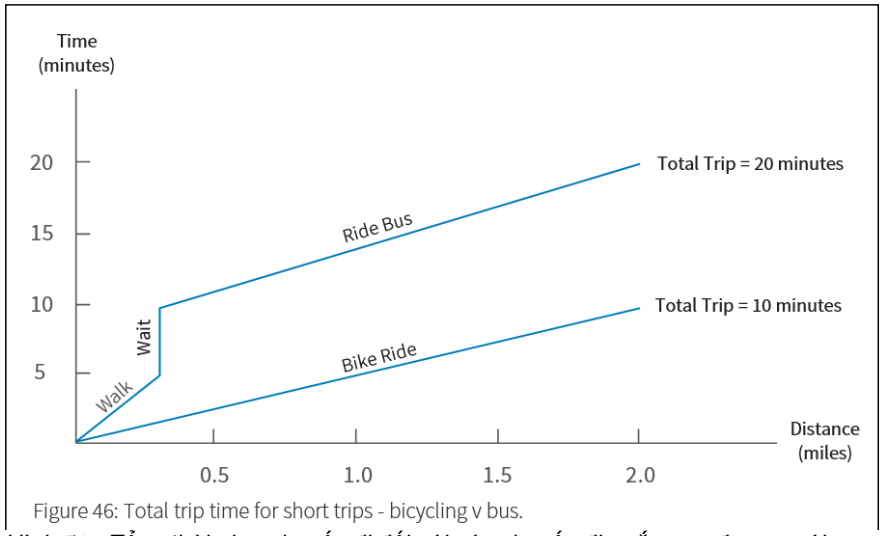


Hình 49: Ở Quận Montgomery, hầu hết các chuyến đi bằng ô tô đều có thể thay thế bằng một cuốc xe đạp ngắn
Một nửa số chuyến đi bằng ô tô trong năm 2018 có quãng đường từ 1.0 đến 9.1 dặm, trong khi một nửa số chuyến đi bằng xe đạp có quãng đường từ 0.8 đến 5.9 dặm.

Việc đầu tư vào cơ sở hạ tầng dành cho người đi bộ, đi xe đạp và giao thông công cộng sẽ làm cho giao thông tích cực trở thành một giải pháp thay thế khả thi cho nhiều chuyến đi bằng ô tô và cũng nên là ưu tiên hàng đầu trong ngân sách vốn. Đối với nhiều người, đi xe đạp có tiềm năng rất mạnh mẽ để thay thế cho các chuyến đi bằng ô tô có quãng đường dưới 3 dặm, chiếm khoảng một nửa số chuyến đi được thực hiện trong khu vực. Nghiên cứu khảo sát cho thấy rằng những người đi xe đạp có nhiều khả năng nói rằng họ thích chuyến đi của mình hơn so với những người sử dụng các cách thức khác để đi làm. Việc tích hợp cơ sở hạ tầng dành cho người đi bộ và đi xe đạp trong các công viên và không gian mở sẽ làm mở rộng mạng lưới giao thông và giúp nhiều cư dân tiếp xúc với thiên nhiên hơn hàng ngày, tăng cường sức khỏe thể chất và tinh thần cho họ. Ngoài ra, nên ưu tiên việc tài trợ cho dịch vụ giao thông công cộng thường xuyên và đáng tin cậy trong ngân sách hoạt động hàng năm.

Như đã nêu trong chương giới thiệu của Quy hoạch này, Quận Montgomery đã đạt được tiến bộ trong việc giảm phát thải khí nhà kính nhưng còn nhiều việc phải làm để đạt được mục tiêu loại bỏ

chúng vào năm 2035. Ngoài việc chuyển đổi từ nhiên liệu dựa trên carbon sang các nguồn năng lượng tái tạo, việc giảm đi lại bằng ô tô là rất quan trọng.



Hình 50: Tổng thời gian chuyến đi đối với các chuyến đi ngắn - xe đạp so với xe buýt, Quận Montgomery, năm 2020

Giảm nguồn cung cấp bãi đậu xe và diện tích đất phân bổ cho chỗ đậu xe theo thời gian sẽ làm tăng diện tích không gian dành cho hoạt động sản xuất kinh tế, giảm chi phí phát triển và giảm áp lực đối với đất chưa phát triển, và tất cả những điều này sẽ giúp nâng cao hiệu quả kinh tế và môi trường của quận. Các chiến lược bãi đậu xe chung và loại bỏ các yêu cầu về bãi đậu xe tối thiểu cho các khu phát triển mới thúc đẩy phát triển việc sử dụng hỗn hợp, cải thiện thiết kế thân thiện với người đi bộ và khuyến khích tương tác xã hội, đồng thời tái phát triển bãi đậu xe thành các mục đích sử dụng cao hơn và tốt hơn giúp cải thiện tính bền vững của môi trường bằng cách tạo cơ hội để thêm cây che phủ, kết hợp cơ sở hạ tầng để quản lý nước mưa và tạo ra nhiều khu vực cảnh quan cung cấp môi trường sống cho các loài thụ phấn, chim và động vật địa phương.

Chúng ta sẽ đánh giá tiến độ bằng cách nào?

Khi đánh giá các đề xuất liên quan đến giao thông và thông tin liên lạc và đánh giá sự thành công hay thất bại của các phương pháp được đề xuất trong Quy hoạch này, các biện pháp liên quan có thể bao gồm:

- Số dặm xe đã đi (VMT)
- Sử dụng phương tiện đi làm không phải là ô tô (NADMS)
- Thời gian đi làm trung bình, theo phương tiện
- Sự khác biệt giữa thời gian đi lại trung bình bằng ô tô và phương tiện công cộng
- Khả năng tiếp cận chuyến đi tính theo người đối với người đi bộ và người đi xe đạp
- Khả năng tiếp cận bằng tất cả các phương thức đi lại và đặc biệt là đi bằng phương tiện công cộng đến nơi làm việc và các tiện nghi
- Số người bị thương nặng và tử vong liên quan đến giao thông
- Phát thải khí nhà kính của hệ thống giao thông
- Số dặm của các làn đường ô tô trên đầu người
- Làm việc từ xa
- Bãi đậu xe cơ giới trên một đơn vị phát triển
- Truy cập mạng không dây tốc độ cao

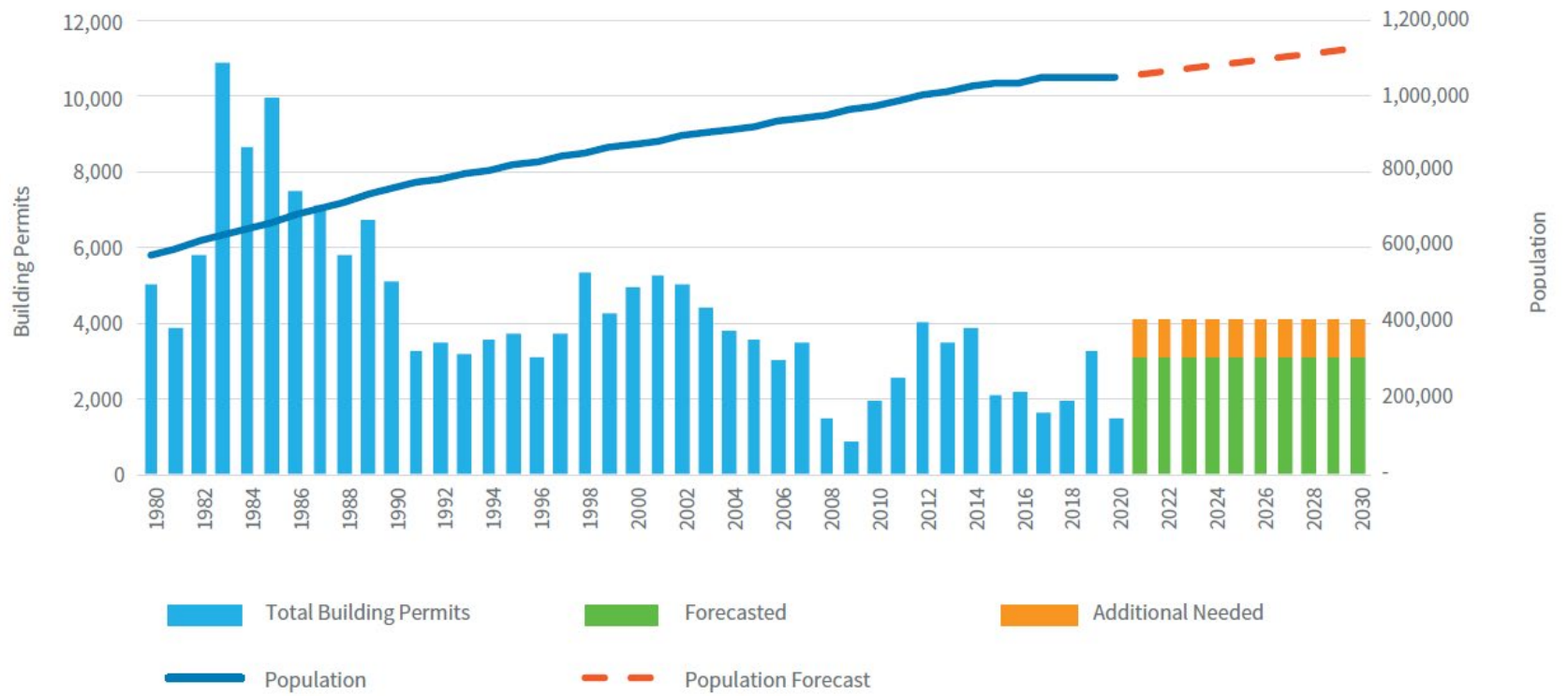
Xin lưu ý rằng nhiều số liệu trong số này có thành phần công bằng và nên được đánh giá thông qua lăng kính công bằng

CHOPT

NHÀ Ở CHO MỌI NGƯỜI: Thêm tất cả mọi thứ

Giới thiệu: Nhà ở tụt hậu so với dân số và tăng trưởng việc làm

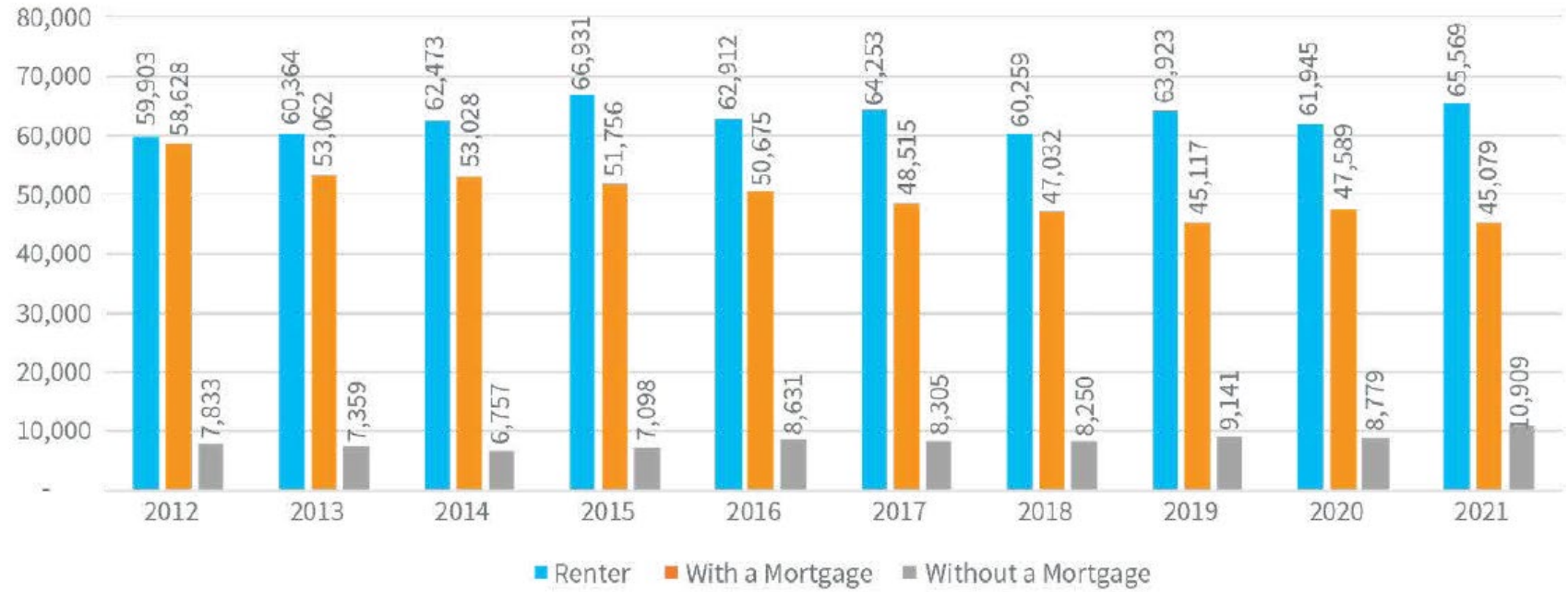
Khu vực Washington, DC có mức tăng trưởng chậm nhưng ổn định trong những thập kỷ gần đây, ngay cả khi nhiều vùng của đất nước phải vật lộn để thu hút cư dân và các cơ hội kinh tế. Tuy nhiên, khu vực (bao gồm Quận Montgomery và hầu hết các khu vực lân cận) đã không tạo ra đủ nhà ở mới, nhất là là nhà ở phù hợp với thu nhập và nhu cầu của lực lượng lao động, để phù hợp với tốc độ tăng dân số và việc làm tương đối vừa phải này. Từ năm 1980 đến năm 2018, số lượng nhà ở được xây dựng trung bình mỗi năm tại Quận Montgomery đã giảm dần cả về giá trị tuyệt đối và tương đối so với phần còn lại của khu vực. Số giấy phép xây dựng thấp hơn rất nhiều so với mức trung bình 4.200 giấy phép một năm mà Hội đồng Chính quyền Thủ đô Washington (MWCOG) ước tính là cần thiết để giải quyết tình trạng xây dựng và cung cấp nhà ở không đủ.



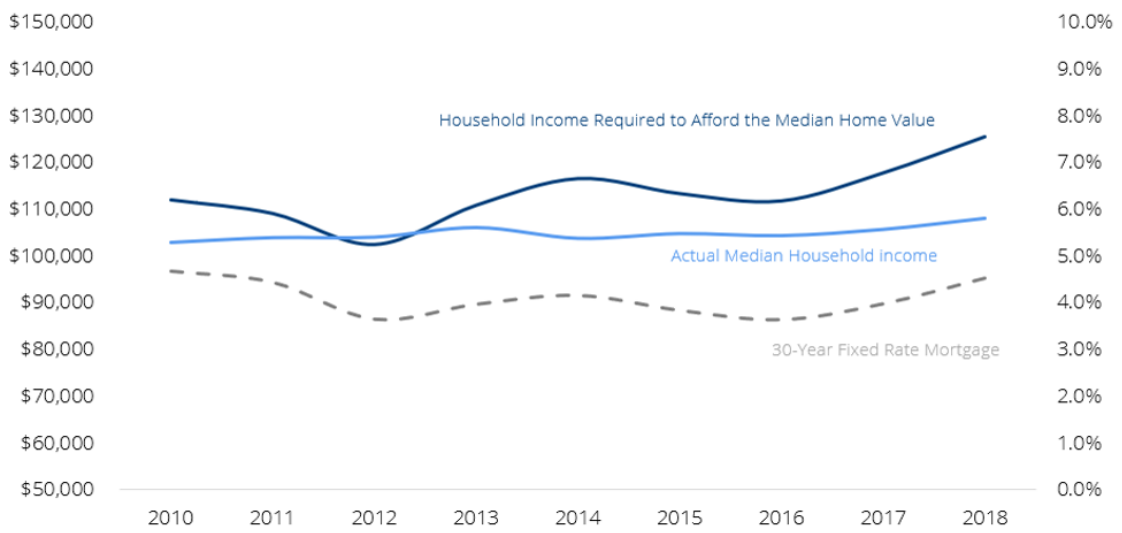
Hình 51: Gia tăng dân số, giấy phép xây dựng và nhu cầu dự báo, Quận Montgomery, giai đoạn 1980-2030

Vấn đề chúng ta đang cố gắng giải quyết là gì?

Quận Montgomery không có đủ nguồn cung nhà ở. Nguồn cung hiện tại không đáp ứng được nhu cầu của các hộ gia đình hiện tại hoặc tương lai. Có sự chênh lệch đáng kể giữa cung và cầu, trong đó cầu vượt quá cung, làm tăng giá nhà ở cho cả người thuê nhà và những người muốn mua nhà. Mặc dù thu nhập trung bình hộ gia đình của quận vẫn tương đối cao, nhưng sự gia tăng không tương xứng về số lượng hộ gia đình ở mức cao và thấp của phổ thu nhập đã tạo ra hiệu ứng thanh đòn, với số lượng người thuê nhà có thu nhập thấp phải chịu gánh nặng chi phí nhà ở ngày càng tăng. Các chiến lược phát triển kinh tế giúp cải thiện thu nhập và lựa chọn việc làm có thể giúp giải quyết vấn đề này, nhưng cũng cần có nhiều sự quan tâm và nguồn lực hơn cho nhà ở giá rẻ. Số hộ gia đình chi ít nhất 30% thu nhập cho nhà ở tiếp tục tăng. Giá nhà tăng nhanh hơn tốc độ tăng thu nhập, khiến một số người phải rời khỏi quận để tìm kiếm những nơi có giá nhà thấp hơn để sinh sống.



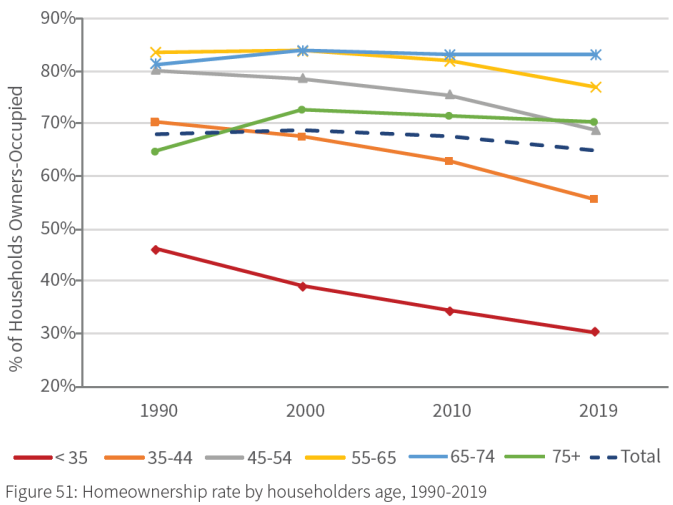
Hình 52: Số hộ gia đình chi hơn 30% thu nhập cho nhà ở, Quận Montgomery, giai đoạn 2012-2021



Hình 53: Giá nhà ở đã tăng vượt xa tốc độ tăng thu nhập ở Quận Montgomery, giai đoạn 2010-2018

Tỷ lệ sở hữu nhà đã giảm, nhất là đối với người trưởng thành dưới 35 tuổi. Trở ngại mà những người lao động trẻ gặp phải trong việc tìm ngôi nhà mà họ có thể mua được khiến các chủ lao động khó thu hút và giữ chân những nhân viên họ cần, làm ảnh hưởng đến khả năng cạnh tranh kinh tế của chúng ta.

Những thách thức về nhà ở của quận không chỉ giới hạn ở sự chậm chạp trong tốc độ xây dựng mới. Những thay đổi về kinh tế và xã hội đã mở rộng khoảng cách ngày càng lớn giữa các mô hình sống của đầu thế kỷ 21 và nguồn cung nhà ở của các thế hệ trước. Hộ gia đình điển hình của những năm 1950, gồm một cặp vợ chồng có con sống ở nhà, chiếm tỷ lệ ngày càng giảm trong tất cả các hộ gia đình. Tỷ lệ hộ gia đình chỉ có một người sống một mình đã tăng từ 7% vào năm 1960 lên 25% vào năm 2019, một phần là do xu hướng kết hôn và sinh con muộn, và một phần là do ngày càng có nhiều người lớn tuổi ly hôn hoặc góa bụa. Trong khi cơ cấu hộ gia đình vẫn khá ổn định kể từ năm 1990, tỷ lệ hộ gia đình gồm một cặp vợ chồng có con đã giảm từ 28% xuống 23% và tỷ lệ hộ gia đình gồm một người sống một mình đã tăng từ 22% lên 25%. Các xu hướng này, cộng với tỷ lệ người trên 65 tuổi ngày càng tăng trong quận, cho thấy quy mô hộ gia đình trung bình đang giảm và có khả năng sẽ tiếp tục giảm.



Hình 54: Tỷ lệ sở hữu nhà theo độ tuổi của chủ hộ, Quận Montgomery, giai đoạn 1990-2019

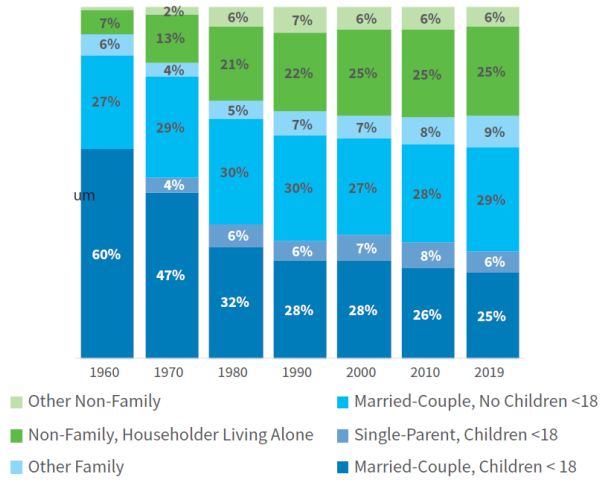


Figure 53: Change in Household Family Types, 1960-2019

Hình 56: Thay đổi về loại hộ gia đình, Quận Montgomery, giai đoạn

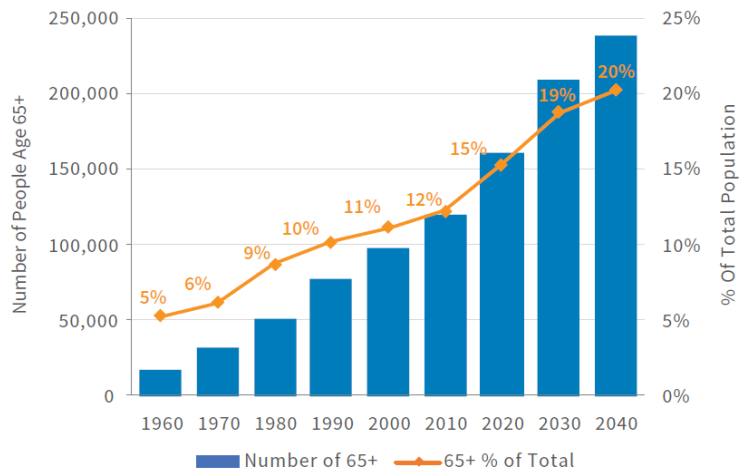


Figure 54: Age 65+ population, 1960-2040

Hình 55: Số người từ 65 tuổi trở lên, Quận Montgomery, giai đoạn 1960-2040

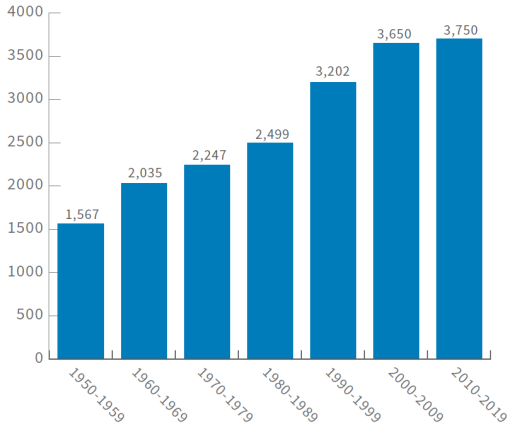


Figure 55: Average gross floor area of a single-family house by year built

Hình 57: Tổng diện tích sàn trung bình của một ngôi nhà biệt lập dành cho một gia đình theo năm được xây dựng, Quận Montgomery, giai đoạn

TỶ LỆ HỘ GIA ĐÌNH CÓ MỘT NGƯỜI SỐNG MỘT MÌNH TĂNG TỪ 7% VÀO NĂM 1960 LÊN 25% VÀO NĂM 2019. TUY QUY MÔ HỘ GIA ĐÌNH NGÀY CÀNG THU HẸP NHƯNG DIỆN TÍCH CỦA NHỮNG NGÔI NHÀ MỚI DÀNH CHO MỘT GIA ĐÌNH NGÀY CÀNG LỚN HƠN.

Mặc dù quy mô hộ gia đình ngày càng nhỏ hơn, nhưng diện tích của những ngôi nhà dành cho một gia đình mới ngày càng lớn hơn, trong đó số lượng nhà dành cho một gia đình chiếm hai phần ba tổng số nhà ở của quận. Các lựa chọn để mua một ngôi nhà lần đầu bị hạn chế, các tùy chọn để giảm kích thước cũng vậy. Theo một số ước tính, cứ 3 chủ hộ thì có 1 hộ "thừa phòng ngủ" - tức là họ thừa ít nhất hai phòng ngủ so với số người trong nhfa. Với hơn một phần ba diện tích đất của quận được quy hoạch cho nhà ở một gia đình, gấp hơn 10 lần diện tích được quy hoạch để phát triển mục đích sử dụng hỗn hợp, khả năng cung cấp nhiều loại nhà ở hơn tại các địa điểm mong muốn của chúng ta đang bị hạn chế. Việc này hạn chế khả năng của những cư dân lâu năm muốn chuyển đến một loại nhà khác trong khu phố của mình và hạn chế sự

sẵn có của những ngôi nhà mua lần đầu.

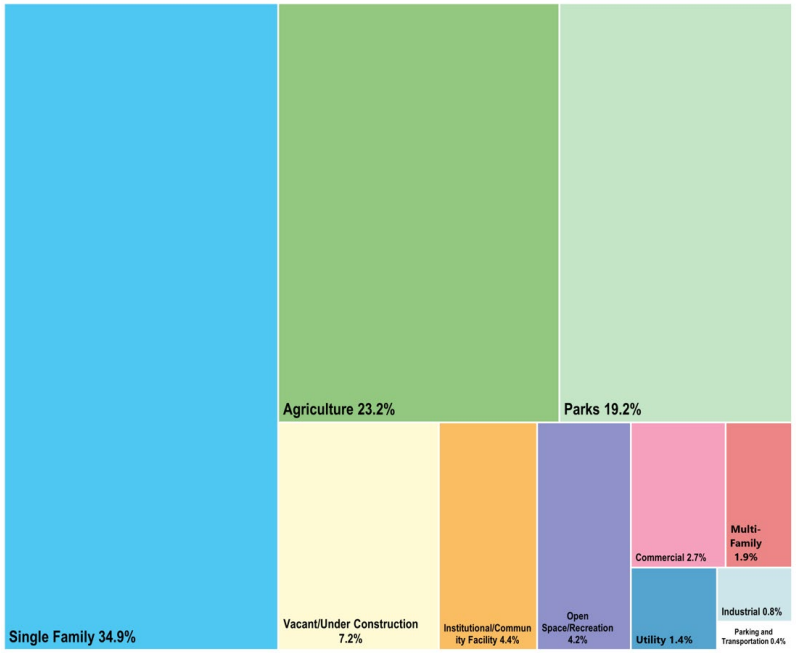
Number of People in Household

Number of Bedrooms	1	2	3	4	5-6
0-1	5,800	800	400	100	200
2	11,300	9,800	3,000	1,000	1,700
3	16,500	28,000	16,400	12,200	10,100
4	9,200	31,000	17,400	16,900	11,700
5+	3,400	12,800	7,100	11,400	9,9000

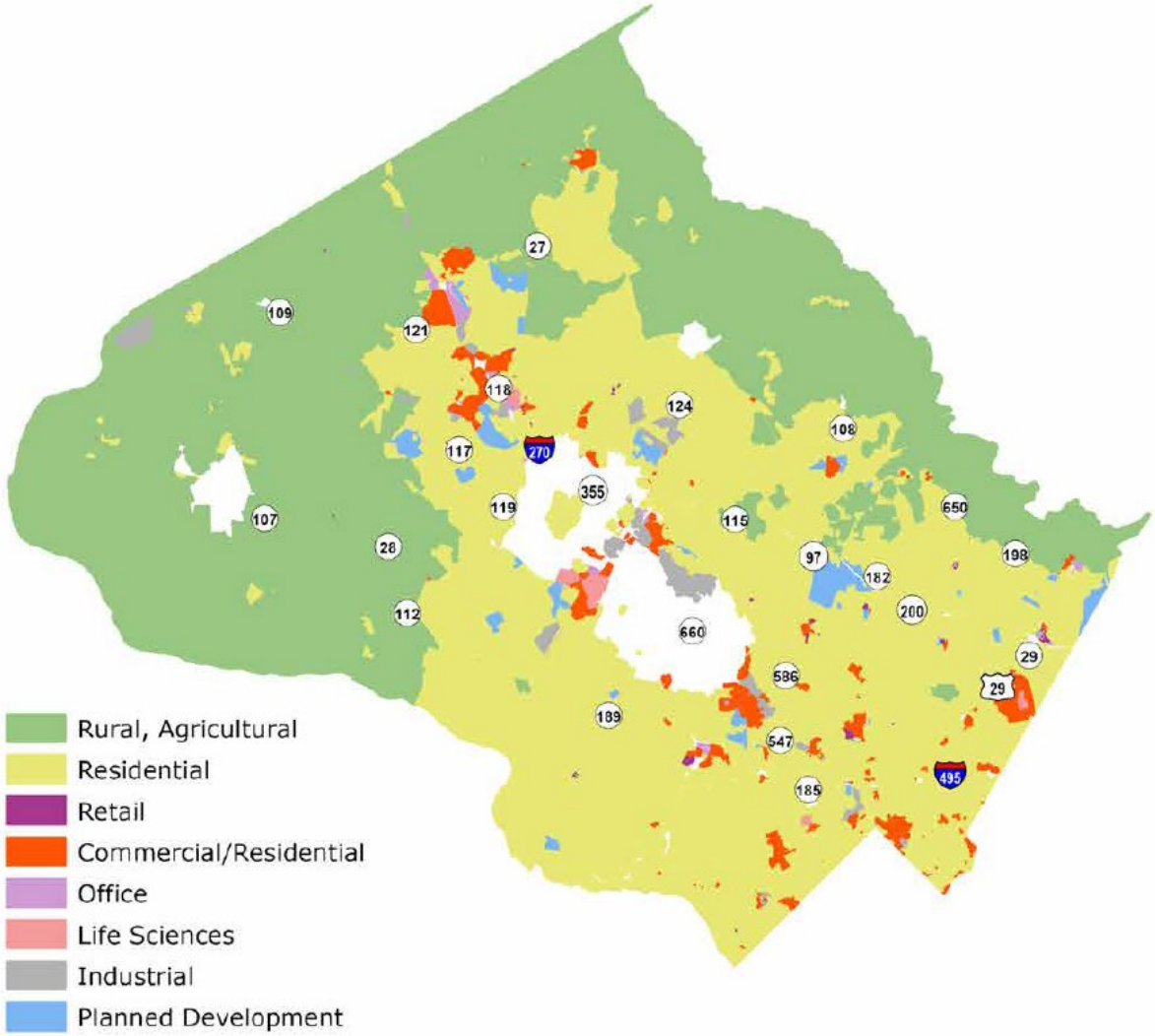
Figure 56: Number of owner households by housing unit and household size, 2018

Hình 59: Số phòng ngủ theo số người trong các đơn vị nhà ở do chủ sở hữu sử dụng, Quận Montgomery, 2018

80.000 hộ gia đình chủ sở hữu, chiếm tỷ lệ 32% tổng số hộ gia đình chủ sở hữu, có thừa phòng ngủ, trong khi tỷ lệ này ở các gia đình thuê nhà chỉ là 3%.

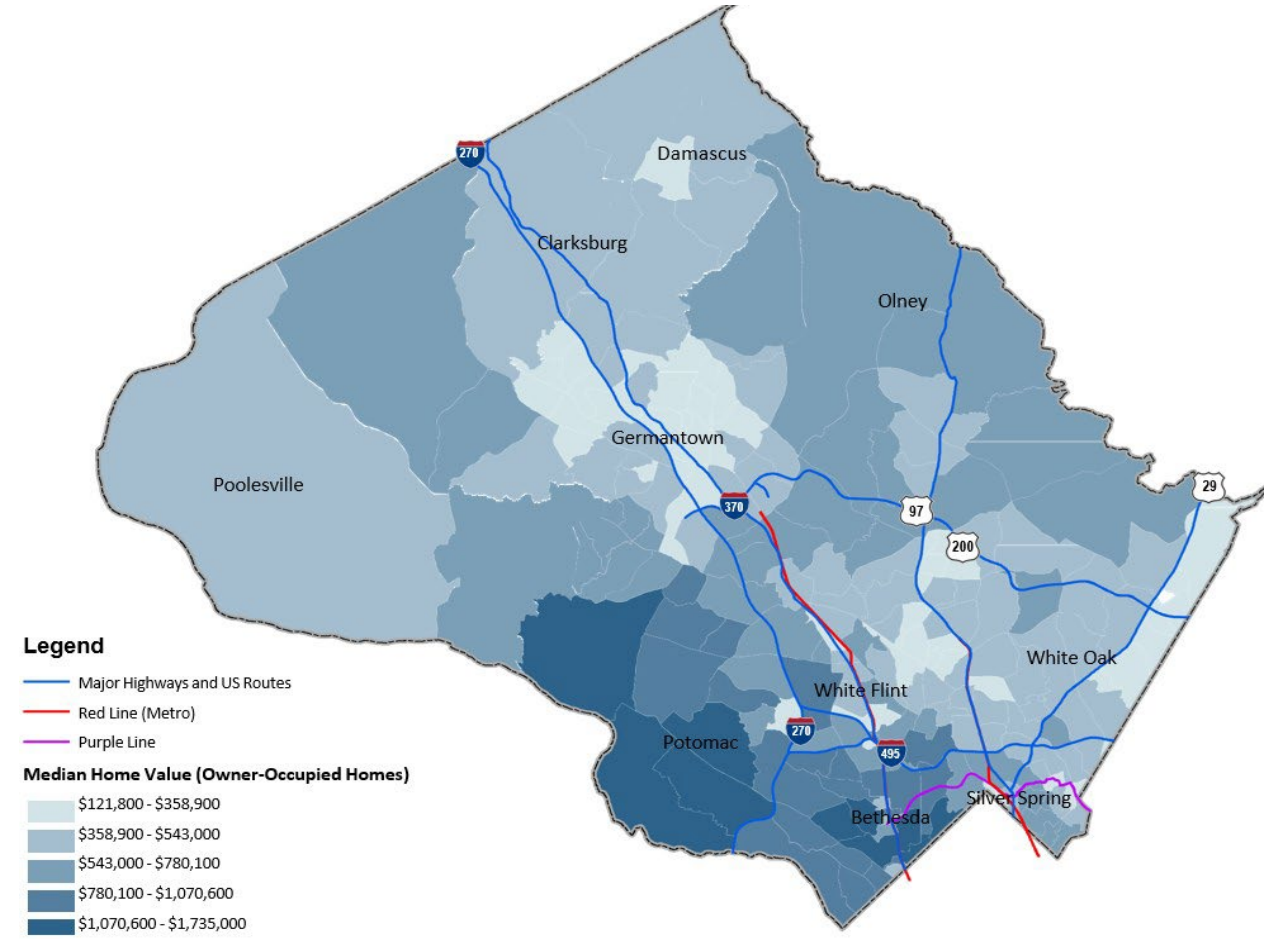


Hình 58: Phân bố các loại sử dụng đất tại Quận Montgomery, năm 2020

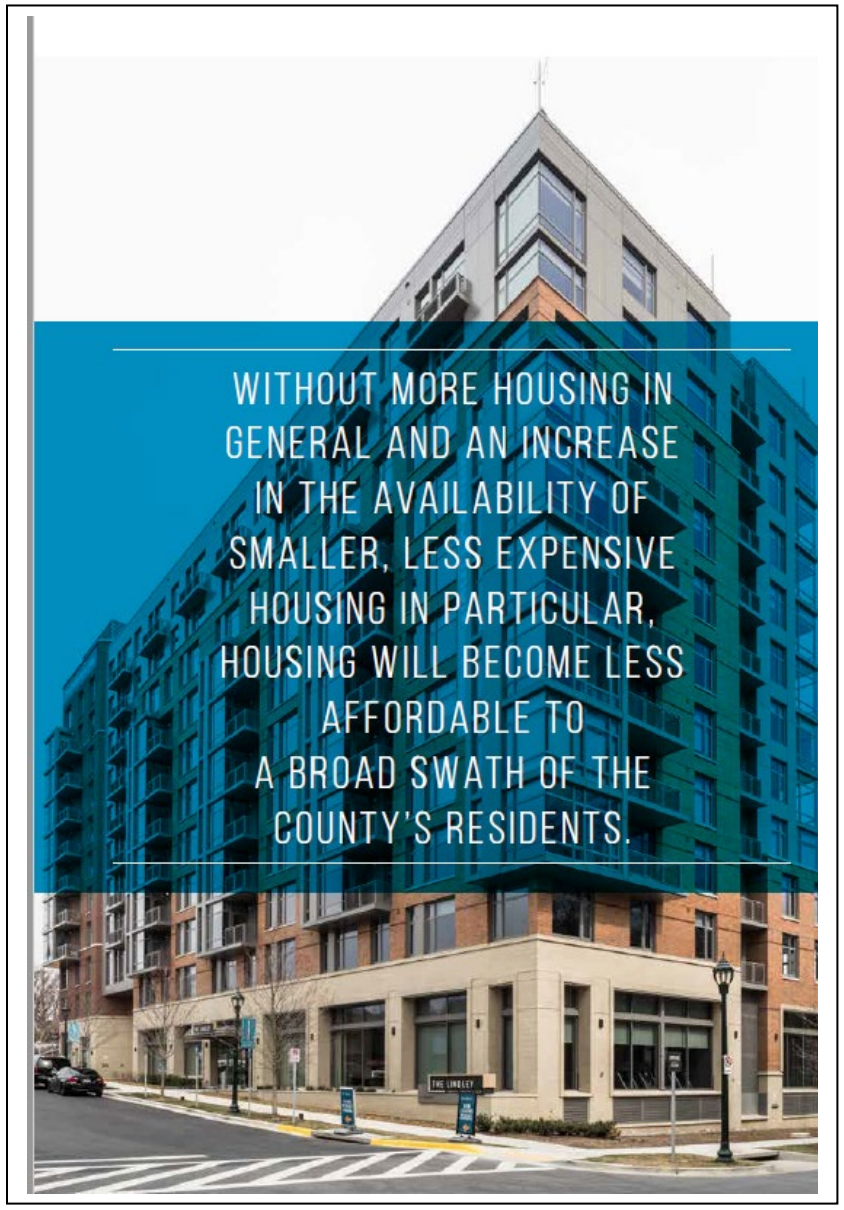


Hình 60: Sử dụng đất theo các loại hình phát triển chính ở Quận Montgomery, năm 2020

Chi phí cao và sự hạn chế về số lượng nhà ở sẵn có làm trầm trọng thêm tình trạng bất bình đẳng và phân biệt đối xử theo chủng tộc và tầng lớp kinh tế. Giá nhà ở các khu vực khác nhau của quận cũng khác nhau, tương ứng với các đặc điểm kinh tế và chủng tộc của các khu phố đó, trong đó Người Da trắng sống ở các khu dân cư đắt đỏ hơn và có khả năng tiếp cận việc làm, trường học và các lựa chọn giao thông tốt hơn so với cư dân ở các khu rẻ hơn, đó là nơi sinh sống của nhiều người Mỹ gốc Phi, người La tinh và các cư dân da màu khác của quận. Những bất bình đẳng này làm tăng thêm di sản của chủ nghĩa phân biệt chủng tộc và cả sự phân biệt trên thực tế và theo quy định pháp luật, đồng thời tiếp tục ảnh hưởng đến sự phân bố về địa lý của các cơ hội và nguồn lực, thường dẫn đến những kết quả không công bằng về trình độ học vấn, cơ hội kinh tế và sức khỏe cộng đồng.



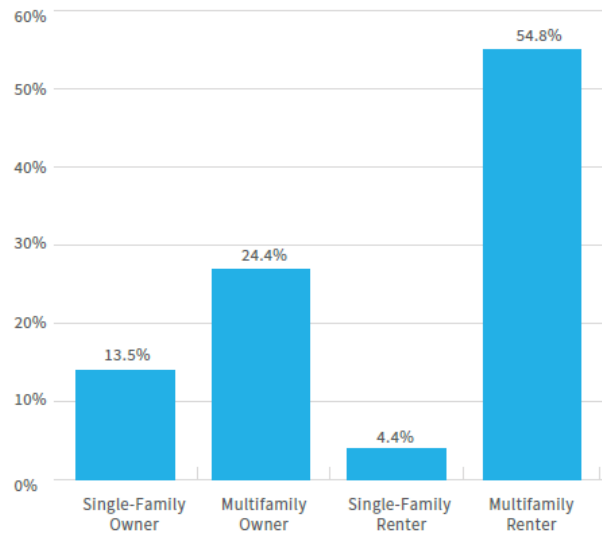
Hình 61: Giá trị trung bình của nhà do chủ sở hữu ở, năm 2019



Nếu không có thêm nhà ở nói chung và sự gia tăng khả năng cung cấp nhà ở loại nhỏ với giá phải chăng nói riêng, nhà ở sẽ trở nên không phù hợp với túi tiền hơn đối với một bộ phận lớn cư dân của quận. Một số người sẽ rời khỏi quận, di chuyển xa nhà đến nơi làm việc hoặc rời khỏi khu vực để tìm kiếm một nơi ở hợp túi tiền hơn. Những người khác sẽ phải vật lộn với gánh nặng trả tiền thuê nhà hoặc thế chấp, làm giảm mức sống của họ.

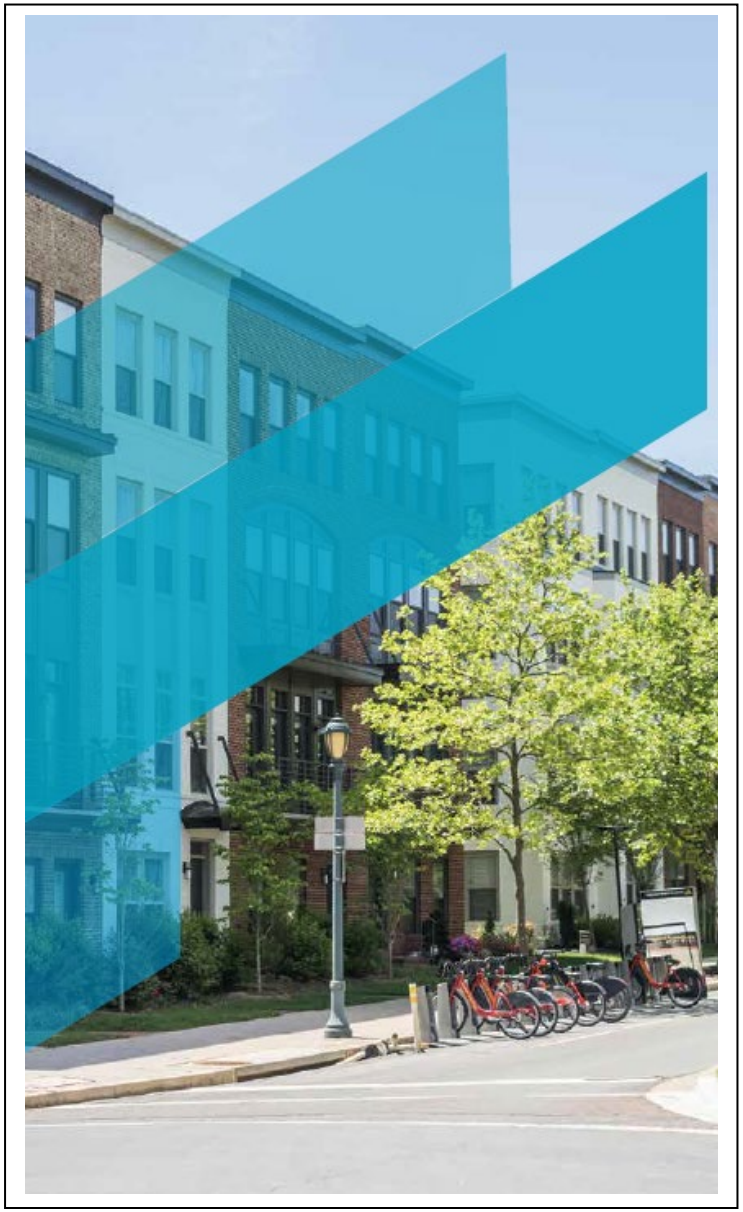
Từ năm 2020 đến năm 2040, Quận Montgomery dự kiến sẽ có thêm 63,031 hộ gia đình mới, cả hộ gia đình lao động và hộ gia đình không lao động, với những cư dân mới là người cao tuổi hoặc người khuyết tật.

Trong giai đoạn 2020 đến 2040, các giả định dự báo cho thấy rằng Quận Montgomery sẽ cần bổ sung các loại đơn vị nhà ở sau đây để đáp ứng nhu cầu của các hộ gia đình được dự báo.



Hình 62: Dự báo về chủ sở hữu và hộ gia đình người thuê nhà theo loại nhà ở vào năm 2040, Quận Montgomery

Chính sách nào để giải quyết vấn đề?



Quận Montgomery cần nhà ở với nhiều mức giá khác nhau. Cuộc khủng hoảng hiện nay về khả năng chi trả nhà ở ảnh hưởng đến các hộ gia đình ở mọi mức thu nhập chứ không chỉ các hộ gia đình có thu nhập thấp. Thuật ngữ nhà ở giá phải chăng thường được sử dụng cho nhà ở được trợ cấp, không bao gồm nhu cầu nhà ở của các hộ gia đình có thu nhập trung bình, vốn tạo thành phân khúc dân số lớn nhất của quận bị tổn thương do chi phí nhà ở gia tăng và nguồn cung hạn chế. Tất cả nhà ở giá thị trường không được trợ cấp cần được chú ý nếu Quận Montgomery thay đổi quỹ đạo hiện tại về khả năng chi trả nhà ở. Quận Montgomery phải coi việc tiếp cận nhà ở an toàn, giá phải chăng và dễ tiếp cận là quyền cơ bản của con người. Mọi cư dân của quận đều nên có một nơi để gọi là nhà và không cư dân nào phải là người vô gia cư.

Đến năm 2045, người da màu được dự báo sẽ chiếm 73% dân số của quận, với một tỷ lệ đáng kể kiếm được dưới 50.000 USD một năm. Nếu không có các chiến lược kinh tế để giảm tỷ lệ hộ gia đình có thu nhập thấp dự kiến, khoảng một nửa số nhà ở mới sẽ cần phải là căn nhà cho thuê trong các tòa nhà nhiều gia đình (bao gồm cả căn hộ và nhà phố, nhà 2 căn hộ, nhà 3 căn hộ và nhà 4 căn hộ) và hơn một phần tư sẽ cần phải là các đơn vị bán hàng trong các tòa nhà nhiều gia đình (bao gồm cả chung cư và các loại tòa nhà liền kề và liền kề khác) để phù hợp với số lượng và loại nhà ở theo nhu cầu của cư dân của chúng ta. Mở rộng và đa dạng hóa nguồn cung nhà ở là một bước thiết yếu để chúng ta giảm bất bình đẳng về chủng tộc và kinh tế xã hội.

Để giải quyết nhu cầu của quận về tăng số lượng và chủng loại nhà ở, quận nên theo đuổi các chính sách và hành động sau:

The three symbols (Ec, En, Eq) indicate a strong link between each policy recommendation and the three overarching objectives of the Plan:
Ec = Economic Competitiveness
En = Environmental Health and Resilience
Eq = Racial Equity and Social Justice

Khuyến khích xây dựng thêm nhà ở để đáp ứng tốt hơn nguồn cung bằng nhu cầu

- Mở rộng cơ hội để tăng mật độ dân cư, đặc biệt là dọc theo các hành lang chính và tại các địa điểm nơi việc có thêm nhà ở có thể hỗ trợ phát triển Cộng đồng hoàn chỉnh. (Ec, En, Eq)
- Tăng số lượng đơn vị nhà ở giá rẻ có giới hạn về thu nhập, nhất là cho các hộ gia đình có thu nhập thấp, đặc biệt chú ý đến các khu vực có thu nhập cao để đảm bảo rằng những người làm việc trong lĩnh vực bán lẻ, dịch vụ và các lĩnh vực việc làm có thu nhập thấp khác có tùy chọn không dùng phương tiện để đi làm. (Eq)
- Là một phần của cam kết đối với cách tiếp cận Nhà ở là trên hết, hãy phát triển các chiến lược để xây dựng nhà ở có giá phải chăng và cung cấp nhà ở hỗ trợ lâu dài để hỗ trợ những người dân không được che chở và những người có thể già đi sau các chương trình dành cho thanh thiếu niên. (Eq))
- Hỗ trợ sửa đổi quy định về xây dựng để giảm chi phí bằng cách cung cấp các phương pháp và vật liệu xây dựng sáng tạo bao gồm nhà ở đúc sẵn theo mô đun và gỗ khối. (Ec, En)
- Tiếp tục ưu tiên sử dụng đất công để xây dựng nhà ở kết hợp với các mục đích sử dụng khác, nhất là khi các cơ quan chính phủ thiết kế các cơ sở mới hoặc chuyển nhượng bất động sản. Việc xem xét các cơ hội gia tăng đối với các hộ gia đình có thu nhập thấp và rất thấp về nhà ở nên được đưa vào phân tích về cách tận dụng tài sản của quận một cách tốt nhất. (En, Eq)
- Tăng tính linh hoạt của quy định để khuyến khích việc lấp đầy khu dân cư, tái phát triển và tái định vị các công viên văn phòng, trung tâm mua sắm và các tài sản sử dụng không đúng mức khác. (Ec, En, Eq)
- Cung cấp ưu đãi tài chính và các ưu đãi khác để thúc đẩy xây dựng nhà ở đối với nhà ở giá thị trường và giá phải chăng, nhất là gần phương tiện công cộng và trong Cộng đồng hoàn chỉnh. (Ec, En, Eq)

Quy hoạch các loại nhà ở và quy mô để đáp ứng nhu cầu đa dạng

- Tạo điều kiện phát triển nhiều loại hình nhà ở tại mọi nơi trong quận, đặc biệt là ở những khu vực gần các phương tiện giao thông công cộng, nơi làm việc và cơ hội giáo dục. (Ec, En, Eq)
- Hỗ trợ các lựa chọn nhà ở sáng tạo, bao gồm các khu nhà ở cá nhân và/hoặc các đơn vị nhà siêu nhỏ; các loại nhà ở "cỡ vừa" (dành cho người không hội đủ điều kiện để được mua nhà dành cho người thu nhập thấp nhưng cũng không đủ tiền để mua nhà theo giá thị trường) ví dụ như nhà nhỏ, nhà cấp 4, căn hộ hai tầng, căn hộ nhiều tầng và các tòa chung cư mini; nhà chung, nhà tập thể, nhà ở chung và nhà phụ (ADU), để giúp đáp ứng nhu cầu về nhà ở và đa dạng hóa các lựa chọn nhà trên toàn quận. (Ec, En, Eq
- Cân nhắc tính năng của các mô hình nhà ở khác như nhà ở xã hội, ngoài việc cung cấp khả năng chi trả lâu dài cho hộ gia đình có thu nhập thấp và trung bình, chú trọng chất lượng kiến trúc, hiệu suất môi trường và ổn định xã hội. (Env, Eq,)
- Khuyến khích cung cấp các căn hộ nhiều phòng ngủ phù hợp cho hộ gia đình có trẻ em trong nhà ở nhiều gia đình. (En, Eq)
- Hòa nhập người khuyết tật, người chuyển từ tình trạng vô gia cư và người lớn tuổi vào nhà ở với khả năng chi trả phù hợp, tiện nghi và dịch vụ có quy mô và được thiết kế để phù hợp với hộ gia đình của họ. (Eq)

Hình 63: Đại lộ University nằm giữa Đại lộ New Hampshire và Phố Anne, Hiện tại (ảnh trên) và Có thể trong tương lai (ảnh dưới)
Sự phát triển mới dọc theo các hành lang giao thông công cộng chính có thể cung cấp nhiều lựa chọn nhà ở và đi lại để kết nối với các điểm đến tại địa phương và khu vực.

Thúc đẩy sự đa dạng về chủng tộc và kinh tế cũng như công bằng về nhà ở tại mọi khu phố

- Điều chỉnh đối tượng áp dụng của chương trình Đơn vị Nhà ở Giá Vừa phải (MPDU) và các chương trình nhà ở giá phải chăng khác để cung cấp nhà ở được điều chỉnh giá phù hợp với các mức thu nhập từ giá rất phải chăng cho lực lượng lao động. (Ec, Eq)
- Đánh giá các chương trình ưu đãi và nhà ở như chương trình Đơn vị Nhà ở Giá Vừa phải (MPDU) để điều chỉnh các chương trình, ưu đãi và công cụ nhà ở của quận cho phù hợp với nhu cầu nhà ở trong tương lai. (Ec, Eq)
- Phát triển các chiến lược có mục tiêu để giảm thiểu quá trình chỉnh trang đô thị và dịch chuyển, đồng thời thúc đẩy hội nhập và lựa chọn nhà ở và tránh nghèo đói tập trung. (Eq)
- Tinh chỉnh các công cụ điều tiết, các ưu đãi tài chính và các ưu đãi khác với mục tiêu giảm thiểu việc chuyển chỗ và tránh tổn thất ròng về nguồn cung nhà ở giá rẻ theo tỷ giá thị trường và hạn chế thu nhập mà không gây cản trở cho việc xây dựng thêm các đơn vị nhà ở. (Eq)

- Xác định và phân bổ doanh thu bổ sung cho Chương trình Quỹ Sáng kiến Nhà ở (HIF) và các chương trình khác của quận để đáp ứng nhu cầu của các hộ gia đình có thu nhập thấp. (Eq)

- Mở rộng các chương trình hiện tại được thiết kế để tăng khả năng tiếp cận quyền sở hữu nhà, nhất là đối với những cư dân có thu nhập thấp, người da màu và thanh niên; thiết lập các chương trình và tổ chức mới như quỹ đất cộng đồng để duy trì các cơ hội sở hữu nhà ở dài hạn với giá phải chăng. (Eq)

- Hỗ trợ và tăng cường các quy định về luật nhà ở và bảo vệ người thuê nhà để đảm bảo nhà ở lành mạnh và công bằng. (Eq)

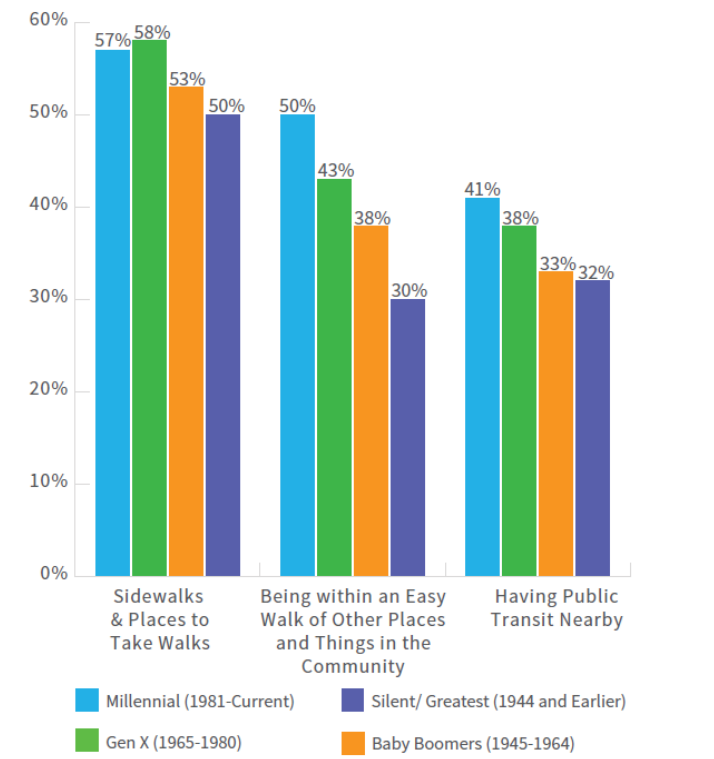
- Xem xét các lựa chọn để mở rộng khả năng tiếp cận nhà ở thông qua việc loại bỏ các rào cản công bằng về nhà ở và thực thi luật công bằng về nhà ở để bảo vệ cư dân khỏi bị phân biệt đối xử. (Eq)

- Đánh giá các phương pháp duy trì khả năng chi trả tiền thuê nhà trên toàn quận. (Ec, Eq)

- Cải thiện việc thu thập dữ liệu về thay đổi khu phố để theo dõi và giải quyết các hiện tượng chuyển chỗ không tự nguyện, ngừng đầu tư và các hiện tượng liên quan. (Eq)

Các chính sách này sẽ phục vụ các mục tiêu của Quy hoạch Phát triển Montgomery đến năm 2050 như thế nào?

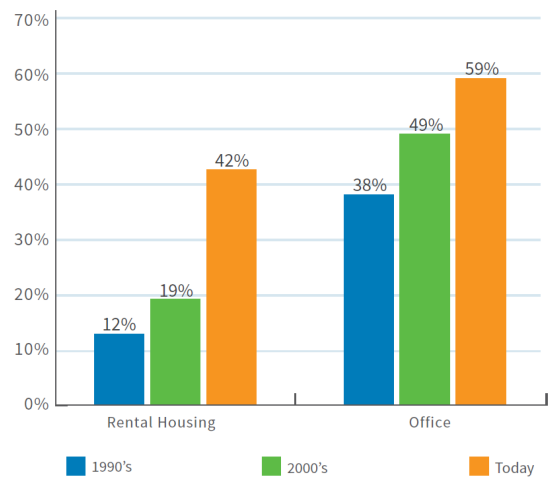
Nguồn cung nhà ở dồi dào phù hợp để đáp ứng nhu cầu của các hộ gia đình có quy mô, thu nhập, nhu cầu và sở thích khác nhau là trọng tâm để đạt được các mục tiêu chính của *Quy hoạch Phát triển Montgomery đến năm 2050*:



Hình 64: Sở thích sống tại Hoa Kỳ, năm 2015

Nhà ở hỗ trợ lực lượng lao động cần thiết để phát triển nền kinh tế của chúng ta

Đầu tiên, việc tăng nguồn cung cấp nhà ở gần các phương tiện giao thông công cộng, chỗ làm và tiện nghi sẽ giúp cải thiện chất lượng cuộc sống cho mọi người trong quận, đồng thời giúp thu hút và giữ chân lực lượng lao động có tay nghề cao mà các chủ lao động cần, giúp quận có vị thế cạnh tranh hơn về kinh tế.. Nhu cầu ngày càng tăng đối với các khu phố có thể đi bộ với nhiều mục đích sử dụng khác nhau, nhất là gần phương tiện công cộng, đã được ghi nhận đầy đủ. Nhà ở tại những "Địa điểm đô thị có thể đi bộ (WalkUP)" có giá cao hơn 71% cho mỗi foot vuông so với các địa điểm khác trong khu vực Washington[10], phản ánh cả sự mong muốn và sự thiếu hụt tương đối của các loại địa điểm này. Bằng cách tập trung nhiều nhà ở với các kích cỡ và loại khác nhau gần các hành lang phương tiện công cộng chất lượng cao, chúng ta có thể cung cấp nhà ở giúp giữ chân những người lao động làm việc hiệu quả nhất trong quận, hạn chế giá cả leo thang ở những địa điểm đáng mơ ước nhất và cải thiện khả năng tiếp cận việc làm, giao thông và các dịch vụ.



Hình 65: Chia sẻ về xây dựng mới ở các WalkUP tại khu vực

[10] "The Walk Up Wake Up Call: DC. The Nation's Capital as a Nati ... George Washington University School of Business, 2012

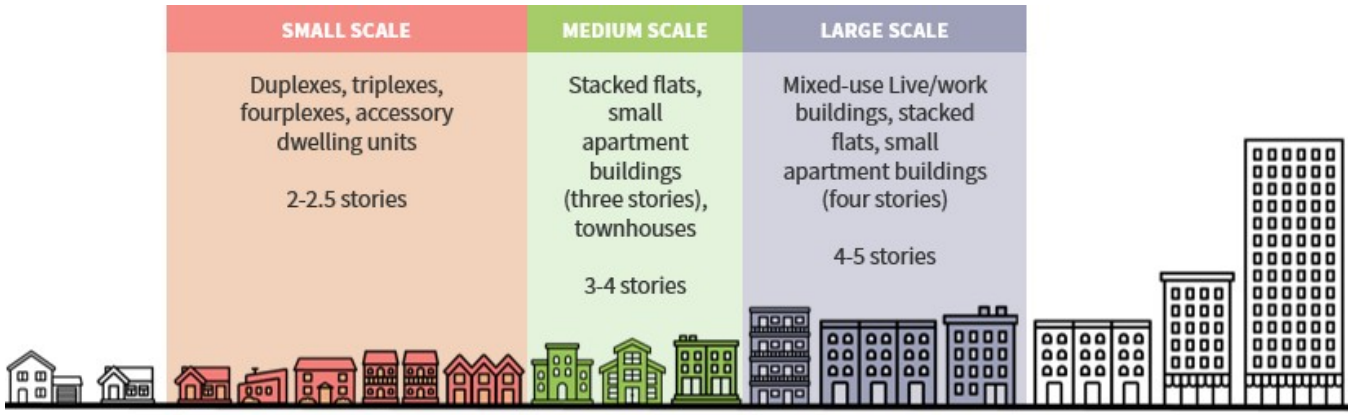
Nhiều loại nhà ở được định giá cho nhiều mức thu nhập là điều cần thiết cho hội nhập và công bằng

Thứ hai, việc xây dựng nhà ở với quy mô và loại đa dạng hơn và tập trung vào khả năng chi trả và khả năng đạt được sẽ giúp đa dạng hóa thu nhập hỗn hợp tại các khu dân cư trên toàn quận, cải thiện khả năng tiếp cận các dịch vụ, tiện nghi và cơ sở hạ tầng cho người có thu nhập thấp và trung bình, là những người da màu phải chịu sự bất tương xứng.

Bổ sung thêm các loại nhà ở "cỡ vừa" từ mật độ thấp đến trung bình, ví dụ như các đơn vị nhà ở phụ (ADU); nhà 2 căn hộ; nhà 3 căn hộ; nhà 4 căn hộ; nhà ở kiêm làm việc; và nhà ở theo cụm như nhà phố, biệt thự song lập và các tòa nhà chung cư nhỏ cho nhiều khu dân cư hơn nhằm cung cấp nhiều lựa chọn hơn, tăng cường tương tác giữa các thế hệ, khuyến khích việc ở cho tới lúc tuổi già và xây dựng vốn xã hội.

Nhà ở cỡ vừa sẽ không nhất thiết phải là "giá phải chăng" theo nghĩa giống như các căn hộ bị hạn chế về giá hoặc thu nhập, nhận trợ cấp công hoặc được chi trả bởi chương trình Căn hộ Giá Vừa phải của quận, nhưng nó có thể lấp đầy các khoảng trống quan trọng trong thị trường nhà ở. Đối với những người mua lần đầu gặp khó khăn trong việc tiết kiệm đủ để trả trước cho một ngôi nhà lớn dành cho một gia đình, một nhà 2 căn hộ hoặc nhà nhỏ có thể là một lựa chọn để có được sở hữu nhà. Đối với những gia đình mà con cái đã lớn và chuyển đi sống ở nơi khác muốn thu nhỏ diện tích ở nhưng không thể tìm được một ngôi nhà nhỏ hơn, ít tốn kém hơn trong khu vực mình sinh sống, một tòa nhà chung cư mini hoặc một biệt thự song lập có thể là một lựa chọn thay thế tốt để chuyển khỏi khu vực.

Tất nhiên, về bản chất, nhà ở cỡ vừa có nhiều khả năng hợp túi tiền hơn so với những ngôi nhà biệt lập dành cho một gia đình trong cùng khu phố vì các loại nhà ở này cần ít đất hơn, sử dụng kết cấu khung gỗ tương đối rẻ tiền và được thiết kế cho những người đang tìm kiếm không gian sống nhỏ hơn và hiệu quả hơn. Chúng ta cần những lựa chọn thay thế ít tốn kém hơn cho những ngôi nhà biệt lập dành cho một gia đình vì có thể có được nhiều lựa chọn hơn đối với nhiều mức thu nhập, quy mô gia đình và lối sống sẽ giúp thị trường nhà ở hoạt động hiệu quả hơn cho tất cả cư dân của chúng ta ở mọi giai đoạn trong cuộc đời của họ.



Hình 66: Nhà ở cỡ vừa bao gồm nhiều loại tòa nhà và mật độ

Việc bảo tồn các đơn vị nhà ở giá phải chăng hiện tại được quản lý và tự nhiên sẽ giảm thiểu quá trình chỉnh trang và dịch chuyển vì các cộng đồng này nhìn thấy các khoản đầu tư trong tương lai vào cơ sở hạ tầng giao thông, trường học và tiện nghi. Việc xây dựng nhà ở giá rẻ mới cho các gia đình trong các khu phố hiện tại có nhiều tiện nghi sẽ mở rộng khả năng tiếp cận giáo dục chất lượng cho nhiều học sinh hơn, dẫn đến nhiều trường học hòa nhập hơn và giúp thu hẹp khoảng cách thành tích cho người da màu. Theo thời gian, những nỗ lực này được kỳ vọng là sẽ giúp giảm thiểu sự phân biệt thực tế dựa trên thu nhập giữa các học khu và khuyến khích sự dịch chuyển xã hội nhiều hơn. Nhà ở dành cho nhiều loại thu nhập trong các cộng đồng chậm được đầu tư sẽ giúp giảm thiểu mức độ tập trung nghèo đói và tăng cường khả năng tiếp cận các tiện nghi và cơ hội giải trí cho cư dân hiện tại.

Đa dạng hơn về loại nhà ở là rất quan trọng để giảm tác động môi trường của việc tăng trưởng

Thứ ba, việc mở rộng phạm vi loại nhà ở, đặc biệt là bao gồm các tòa nhà đa gia đình có quy mô khác nhau tùy thuộc vào địa điểm, sẽ củng cố lợi ích của Cộng đồng hoàn chỉnh vì quy hoạch khu dân cư linh hoạt sẽ cho phép nhiều người sống gần nơi làm việc hơn, tăng khả năng đi bộ được của các khu phố và hạn chế dấu chân phát triển đối với môi trường. Bằng cách cho phép có các khu dân cư nhỏ hơn và nhiều loại tòa nhà nhiều hộ gia đình hơn, khuyến khích lấp đầy và tái sử dụng, đồng thời bổ sung thêm nhà ở gần phương tiện giao thông công cộng và nơi làm việc, các đề xuất này sẽ cùng góp phần làm giảm phát thải khí nhà kính và cải thiện các chỉ số khác về sức khỏe môi trường. Việc xây dựng mới cũng có thể giúp giảm thiểu tác động môi trường bằng cách tăng cường sử dụng quản lý nước mưa, sử dụng vật liệu và công nghệ xây dựng sạch, thiết bị và hệ thống chiếu sáng tiết kiệm năng lượng hơn và hệ thống ống nước tiết kiệm nước.

Trong lịch sử, nhiều người đảm nhận các công việc quan trọng ở Quận Montgomery, ví dụ như giáo viên, cảnh sát và nhân viên ứng phó khẩn cấp, và lực lượng lao động dịch vụ đã sống ở những vùng xa xôi hơn của quận hoặc bên ngoài Quận Montgomery, đã lái xe cả quãng đường dài để đi làm. Việc tạo ra nhiều lựa chọn nhà ở hơn thông qua lấp đầy, tái phát triển và tái sử dụng thích ứng các tòa nhà hiện tại sẽ mang lại cho những người lao động này cơ hội sống gần nơi làm việc của mình hơn. Nó cũng sẽ giúp giảm số dặm xe di chuyển và sử dụng đất có giá trị bền vững hơn.

Nhà ở giá rẻ tự nhiên của Quận Montgomery cũng có thể đóng một vai trò trong việc giảm thiểu tác động môi trường của nó khi nhà ở cũ đi. Việc phục hồi các công trình này tạo cơ hội để thực hiện các hoạt động bền vững với môi trường. Phục hồi mang lại lợi ích về môi trường thông qua việc bổ sung thêm các tính năng hiện đại và thân thiện với môi trường hơn, ví dụ như các thiết bị và hệ thống HVAC mới hơn.

Chúng ta sẽ đánh giá tiến độ bằng cách nào?

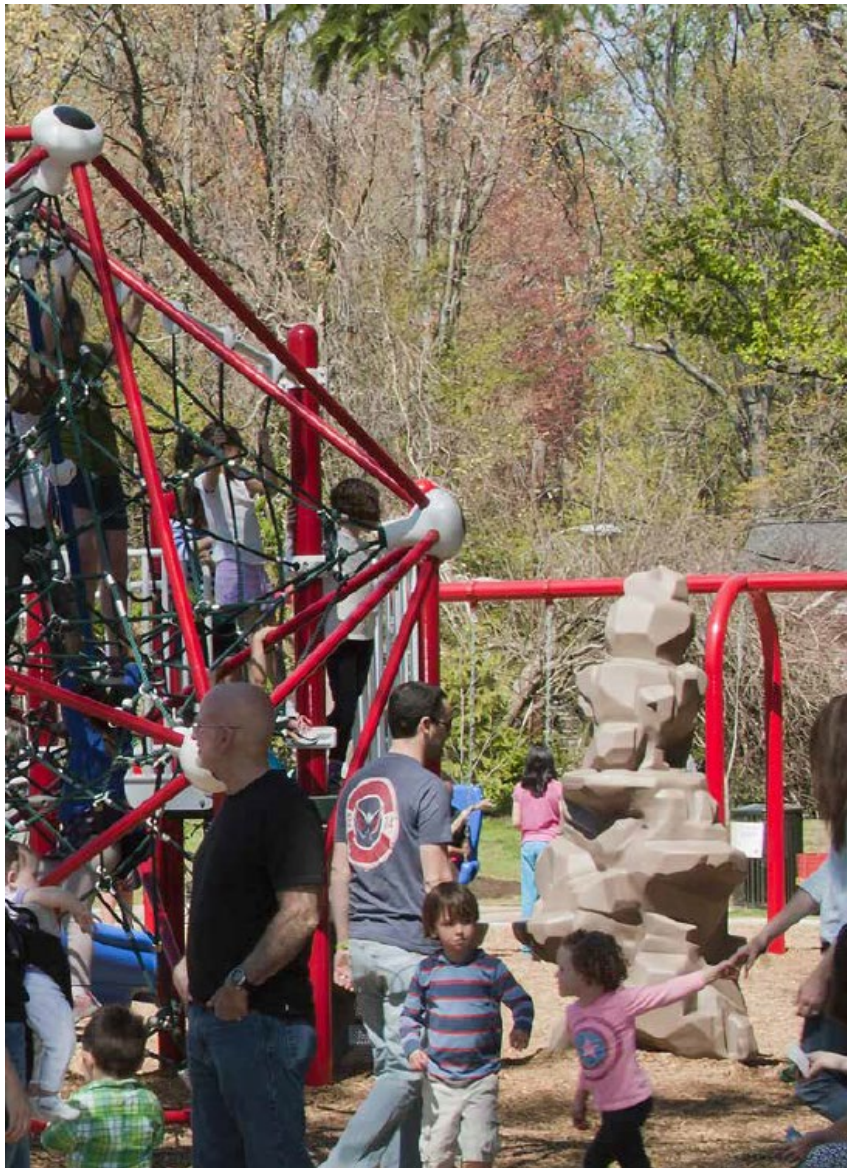
Khi đánh giá các đề xuất liên quan đến việc cung cấp nhà ở và đánh giá sự thành công hay thất bại của các phương pháp được đề xuất trong Quy hoạch này, các biện pháp liên quan có thể bao gồm:

- Tỷ lệ sở hữu nhà theo chủng tộc, thu nhập, độ tuổi và khu vực
- Số lượng và tỷ lệ các hộ gia đình chịu gánh nặng chi phí phân tách theo chủng tộc, thu nhập và độ tuổi
- Chi phí nhà ở và đi lại phân tách theo chủng tộc
- Các khoản thanh toán tiền thuê nhà và thế chấp theo tỷ lệ thu nhập hộ gia đình được phân tách theo chủng tộc, thu nhập và độ tuổi
- Số lượng và tỷ lệ hộ gia đình có thu nhập thấp trong một khu vực điều tra dân số (sự tập trung nghèo đói)
- Số lượng và tỷ lệ hộ gia đình có thu nhập thấp bị mất trong một khu vực điều tra dân số trong một khoảng thời gian (chuyển chỗ ở)
- Sự đa dạng về chủng tộc và thu nhập trong nhiều cộng đồng khác nhau trên toàn quận
- Tỷ lệ các đơn vị nhà ở gần các tuyến đường giao thông công cộng và trung tâm việc làm
- Số đơn vị nhà ở được cấp phép xây dựng trên toàn quận và theo khu vực
- Số lượng đơn vị nhà ở giá phải chăng theo loại trên toàn quận và theo khu vực
- Nhà ở giá phải chăng tự nhiên được bảo tồn trên toàn quận và theo khu vực
- Số người vô gia cư
- Tỷ lệ các đơn vị nhà ở Cỡ vừa và đơn vị nhà ở trong các tòa nhà dành cho nhiều gia đình
- Phạm vi giá nhà theo loại nhà ở
- Phát thải khí nhà kính và sử dụng năng lượng từ các tòa nhà ở và giao thông tính theo đầu người

Hình 67: Đường Colesville/Columbia Pike (Đường 29) nhìn về phía Đông từ chỗ giao cắt với Đại lộ New Hampshire – Hiện tại (ảnh trên) và Có thể trong tương lai (ảnh dưới)

CÔNG VIÊN VÀ GIẢI TRÍ: Vì một cộng đồng đa dạng và đô thị tăng lên - tích cực và xã hội

Giới thiệu: Phát triển và mở rộng vai trò của công viên và giải trí



Quận Montgomery từ lâu đã đi đầu trong việc áp dụng các chính sách tiên tiến để bảo tồn đất cho công viên, giải trí, nông nghiệp và bảo tồn tài nguyên. M-NCPPC đã 6 lần giành được Huy chương Vàng của Hiệp hội Công viên và giải trí Quốc gia cho hệ thống công viên lớn tốt nhất trong cả nước. Tuy nhiên, giống như các khía cạnh khác của quy hoạch, sự thành công của cách tiếp cận công viên, giải trí và không gian mở của chúng ta phải tiếp tục phát triển để đáp ứng nhu cầu thay đổi.

Giữ hình ảnh hiện tại

Câu chuyện về Sở Công viên Montgomery theo dõi chặt chẽ cách thức thay đổi của của các vùng ngoại ô Hoa Kỳ cùng thái độ, lối sống và giá trị của cư dân:

- Trong những năm 1920 và 1930, các nhà phát triển của các phân khu Downcounty thời kỳ đầu đã dành riêng vùng ngập lũ ở thung lũng suối cho M-NCPPC. Kết quả là các công viên được tạo ra và chúng đã giúp tiếp thị cho các phân khu này và cung cấp một vị trí cho cơ sở hạ tầng cấp thoát nước cùng các đại lộ để lái xe thoải mái. Đây là thời kỳ mà các giao ước hạn chế được sử dụng trong một số khu dân cư để loại trừ các nhóm thiểu số về chủng tộc và tôn giáo, đồng thời các cơ sở giải trí công cộng như bể bơi cũng thường bị tách biệt.

- Trong thời kỳ đầu sau Thế chiến Thứ hai, vai trò là "cộng đồng phòng ngủ" (cộng đồng của những người sống tại đây nhưng làm việc tại nơi khác) của Quận Montgomery cho một thành phố thủ đô đang phát triển đã làm tăng nhu cầu giải trí có tổ chức trong các tòa nhà hoạt động trong công viên, sân bóng và sân quần vợt. Mô hình phát triển trong suốt những thập kỷ đầu tiên của lịch sử Sở Công viên Montgomery được đặc trưng bởi các khu nhà dành cho một gia đình có sân sau được nhóm bởi những cư dân có thu nhập và cấu trúc xã hội giống nhau và được thiết kế với giả định rằng cư dân có thể, sẽ và nên lái xe đến các điểm tiện nghi chính.

- Đến những năm 1960 và 1970, ảnh hưởng của phong trào môi trường, một phần do bà Rachel Carson tại Silver Spring khởi xướng, đã khiến hệ thống công viên chú ý nhiều hơn đến quản lý tài nguyên. Những năm 1980 và 1990 chứng kiến sự ra đời của "tăng trưởng thông minh" và sự đánh giá cao hơn đối với lợi ích của hình thức phát triển nhỏ gọn, với việc mua lại công viên và Khu Bảo tồn Nông nghiệp như một phần của cách tiếp cận toàn diện đối với chính sách bảo tồn đất đai làm công cụ để bảo vệ môi trường và ngăn cản sự lan rộng.

- Vào giữa những năm 1990, Sở Công viên Montgomery đã bắt đầu nhận ra tầm quan trọng của việc bảo tồn và diễn giải các địa điểm quan trọng trong lịch sử địa phương của người Mỹ gốc Phi. Ví dụ: họ đã thành lập Đường mòn Đường sắt Ngầm và chương trình liên quan để giúp kể câu chuyện về chế độ nô lệ và giải phóng khi những sự kiện này diễn ra ở Quận Montgomery. Tuy nhiên, Sở Công viên Montgomery không nghĩ nhiều đến sự chênh lệch trong việc phân bổ các cơ hội giải trí hoặc tiếp cận với thiên nhiên.

- Vào đầu thế kỷ 21, mong muốn hồi sinh các khu trung tâm thương mại đã khiến Sở Công viên Montgomery lập kế hoạch và xây dựng nhiều công viên đô thị hơn, ban đầu là "vùng đệm" để bảo vệ các khu phố dành cho một hộ gia đình tiếp giáp với các loại hình phát triển chuyên sâu hơn, hoặc đơn giản là khác biệt như như các tòa nhà chung cư, nhà phố, hoặc sử dụng cho mục đích thương mại.

- Trong những năm gần đây, Sở Công viên Montgomery đã phát triển các công cụ phân tích như "lập bản đồ công bằng" để đảm bảo công bằng về chủng tộc, kinh tế xã hội và địa lý trong công viên cũng như các quyết định lập chương trình và ngân

sách cho giải trí. Các dự án như Bảo tàng Josiah Henson và Công viên Văn hóa Woodlawn Manor giúp giáo dục người dân về lịch sử và di sản của chế độ nô lệ, đồng thời các nhân viên có chuyên môn sâu về bảo tồn lịch sử, khảo cổ học và lập trình văn hóa sẽ ghi lại những câu chuyện của người Mỹ gốc Phi và vai trò của họ trong lịch sử của quận.

Hình 68: Quá trình hình thành và phát triển của Sở Công viên Quận Montgomery, 1930-2010

Vấn đề chúng ta đang cố gắng giải quyết là gì?

Thu hẹp các khoảng cách trong Quy hoạch Công viên và giải trí để đáp ứng nhu cầu và phục vụ các giá trị của một cộng đồng đang thay đổi

Sở Công viên Montgomery đã tạo dựng được danh tiếng xứng đáng về quản lý môi trường và đạt được những tiến bộ trong việc cung cấp nhiều cơ hội giải trí hơn, ví dụ như môn cricket, để đáp ứng nhu cầu của dân cư đa dạng về văn hóa hơn. Tuy nhiên, Sở vẫn có những điều cần cải thiện:

- Các khu vực có mật độ cao nhất của chúng ta cách xa hầu hết các công viên, rất khó tiếp cận nếu không có ô tô.
- Các công viên định hướng bảo tồn có thể bao gồm những đường mòn được thiết kế cẩn thận và các khu vực giải trí có tác động thấp khác. Tuy nhiên, nhiều công viên trong số này không có lối đi thích hợp cho người đi bộ đường dài và người đi xe đạp, làm hạn chế khả năng cung cấp của chúng đối với người dân.
- Các công viên được coi là vùng đệm thường hoạt động như dải phân cách hơn là nơi tập trung của mọi người.
- Các tiêu chuẩn cơ sở công viên và các chiến lược mua lại được hình thành trong giai đoạn mở rộng đất hoang không tương thích với việc phát triển lấp đầy và tái sử dụng thích ứng với các địa điểm.

Trong khi đó, vai trò của việc bảo tồn và quản lý đất đai trong việc giải quyết các mục tiêu bền vững về môi trường của quận vẫn quan trọng hơn bao giờ hết. Việc tái phát triển và lấp đầy đô thị sẽ làm giảm tác động môi trường của phát triển trong tương lai bằng cách giảm phát thải khí nhà kính và giúp đảo ngược thiệt hại từ sự phát triển trước đó bằng cách kết hợp các tính năng quản lý nước mưa hiện đại. Tuy nhiên, hiệu suất môi trường của cơ sở hạ tầng xanh trên đất công phải tiếp tục tốt hơn để cải thiện chất lượng nước, hạn chế thiệt hại tài sản và xói mòn do lũ lụt, đồng thời tăng độ che phủ của cây và rừng.

Ngoài việc duy trì vai trò lãnh đạo trong quản lý môi trường, Sở Công viên Montgomery phải tiếp tục đảm nhận các vai trò mới:

- Cải thiện dịch vụ cho người dân ở trung tâm thành phố, trung tâm thị trấn và các khu vực phát triển mạnh khác
- Tập trung vào sự tham gia xã hội và xây dựng cộng đồng như một vai trò trung tâm của công viên và giải trí
- Khuyến khích hoạt động thể chất mạnh mẽ cho mọi người ở mọi lứa tuổi, khả năng và văn hóa

Trong những thập kỷ tới, thách thức của chúng ta là có được, phát triển và lập chương trình cho các công viên, khu vui chơi giải trí và không gian công cộng thuộc sở hữu tư nhân để mang lại nhiều cơ hội giải trí tích cực và xây dựng cộng đồng

trên khắp các khu vực phát triển mạnh mẽ nhất của quận trong khi tiếp tục thực hành áp dụng quản lý môi trường hợp lý đối với đất công.

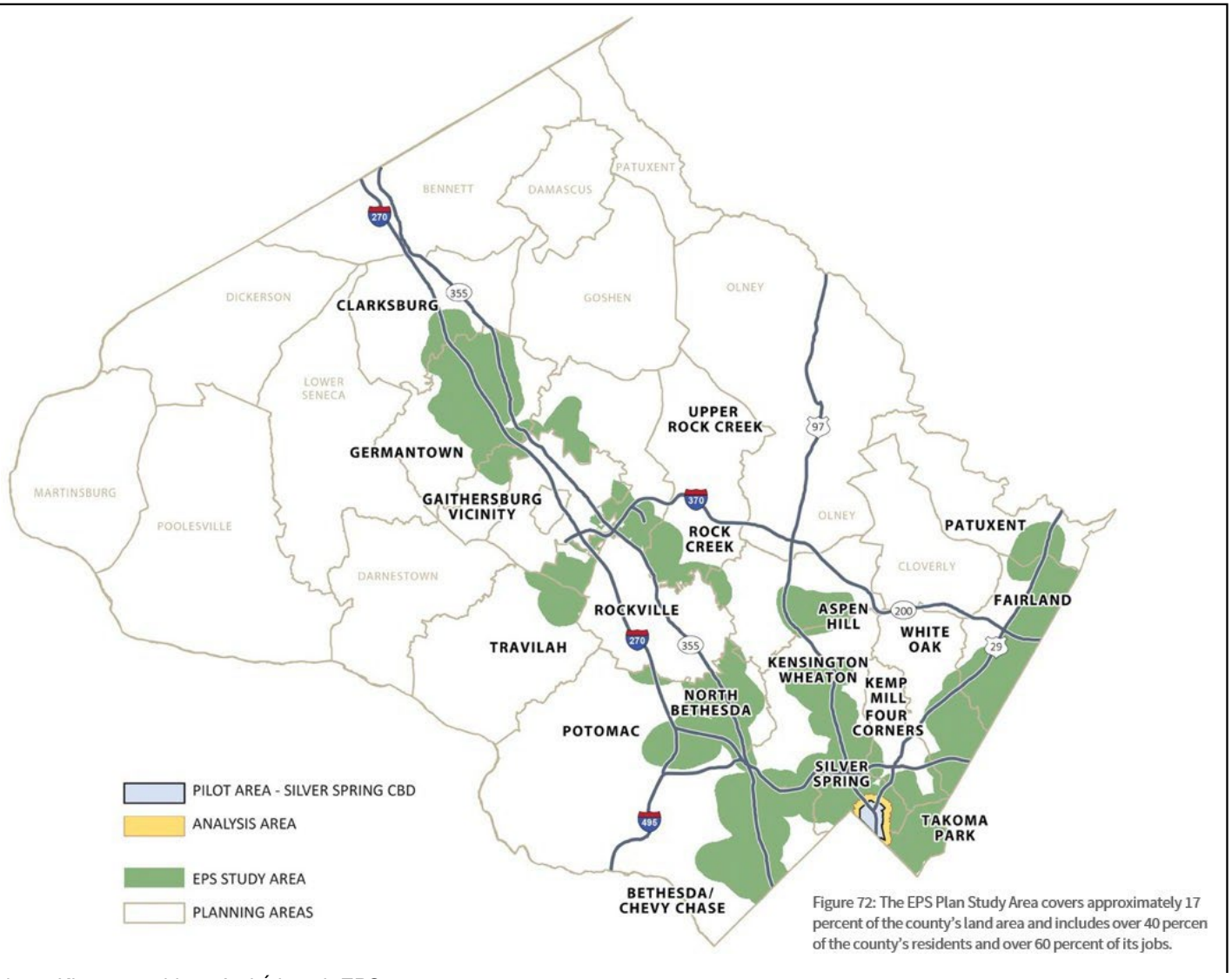
Chính sách nào để giải quyết vấn đề?

Để tối đa hóa sự đóng góp của công viên và hoạt động giải trí nhằm tạo ra các cộng đồng vững mạnh với giá trị lâu dài, quận sẽ theo đuổi các chính sách và thực hành sau:

Tập trung vào việc tạo ra các công viên đô thị chất lượng cao.

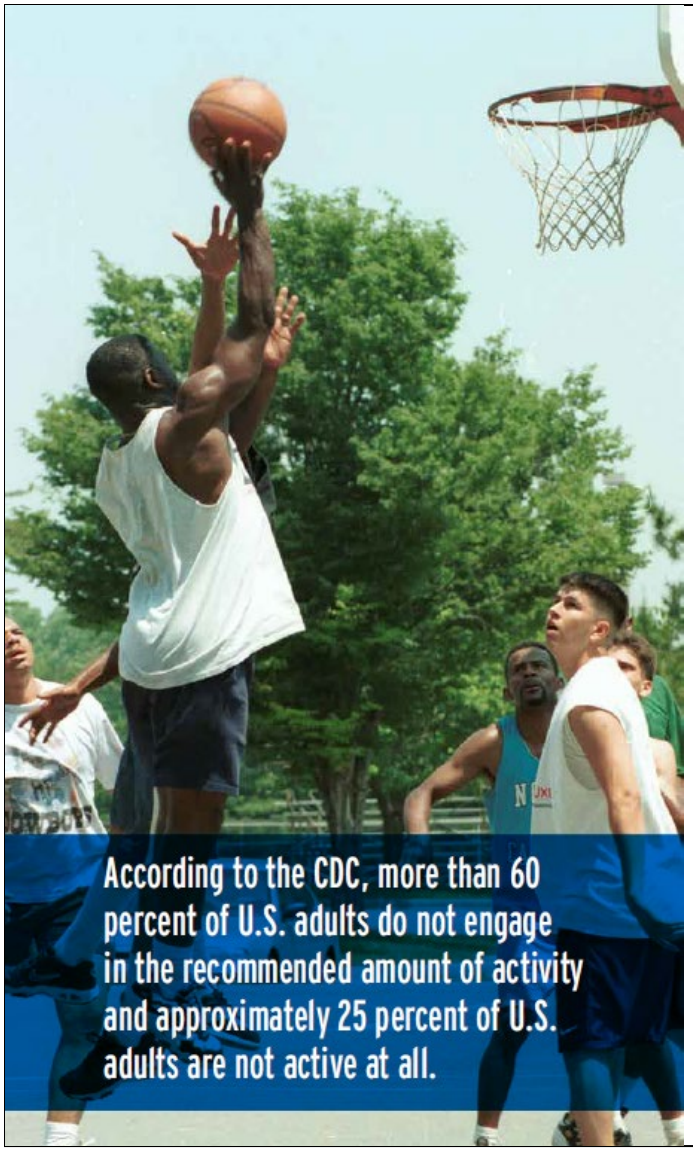
- Ưu tiên thu hồi đất cho các công viên ở các trung tâm đô thị và những nơi phát triển mạnh khác dọc theo các hành lang tăng trưởng và trong các Cộng đồng hoàn chỉnh bằng cách sử dụng cam kết CIP Không gian Đô thị Di sản, *Quy hoạch tổng thể chức năng không gian công cộng năng lượng* (Kế hoạch EPS) và *Quy hoạch Công viên, Giải trí và Không gian Mở* (Kế hoạch PROS) làm điểm bắt đầu. (Ec, En, Eq)
- Cung cấp các chương trình trong công viên đô thị để khuyến khích du khách đến thăm, tăng lượng thời gian dành cho công viên và biến các không gian này thành trung tâm hoạt động. (Eq)
- Thực hiện Kế hoạch EPS để đảm bảo rằng các khu vực đông dân cư của quận có thể đi bộ để hưởng đầy đủ các trải nghiệm trong công viên. (Ec, Eq)
- Tích hợp các không gian công cộng thuộc sở hữu tư nhân (POPS) với hệ thống công viên/giải trí để bổ sung cho các không gian tụ tập và cơ sở thể thao thuộc sở hữu và quản lý công cộng, sử dụng nhiều phương pháp tiếp cận quyền sở hữu và quản lý đối với không gian công cộng. (Eq)
- Điều phối việc sử dụng đất và lập kế hoạch cho công viên để đảm bảo Cộng đồng hoàn chỉnh có quyền sử dụng nhiều loại công viên, bao gồm các cơ sở thể thao, thông qua sự kết hợp của các nguồn lực công cộng và tư nhân.

The three symbols (Ec, En, Eq) indicate a strong link between each policy recommendation and the three overarching objectives of the Plan:
Ec = Economic Competitiveness
En = Environmental Health and Resilience
Eq = Racial Equity and Social Justice



Hình 69: Khu vực nghiên cứu kế hoạch EPS

Sử dụng các công trình/chương trình công viên và giải trí để thúc đẩy lối sống năng động.



- Bao gồm giải trí tích cực như một yếu tố không thể thiếu trong quy hoạch và thiết kế công viên.
- Khuyến khích giải trí tích cực như một thành phần chính của POPS ở tất cả các khu vực của quận.
- Cung cấp các công trình và chương trình công viên và giải trí được thiết kế để khuyến khích cư dân ở mọi lứa tuổi, nền tảng văn hóa và khả năng tham gia vào các hoạt động thể chất tích cực. (Eq)
- Hỗ trợ việc tiếp tục cải tạo và bảo trì các sân thể thao chất lượng cao.
- Tích hợp các đường mòn và lối đi trong công viên vào quy hoạch giao thông và sử dụng chúng tốt hơn để kết nối cư dân với việc làm, trung tâm hoạt động cũng như các công viên và đường mòn khác. (Ec, Eq)
- Đảm bảo rằng cư dân ở các khu vực thành thị, ngoại ô và nông thôn đều có thể tiếp cận nhiều công viên và chương trình khác nhau. (Eq)

Đảm bảo rằng các công viên và cơ hội vui chơi giải trí được phân bổ công bằng theo chủng tộc, kinh tế xã hội và địa lý.

- Sửa đổi khu vực nghiên cứu Kế hoạch EPS để kết hợp một phân tích tinh tế hơn về vốn chủ sở hữu trong phương pháp luận của nó. (Eq)
- Mở rộng và cải thiện việc sử dụng các biện pháp bình đẳng chủng tộc và kinh tế xã hội trong việc phát triển ngân sách vốn cho công viên và các công trình giải trí. (Eq)
- Thu thập dữ liệu và giải quyết các rào cản đối với việc tham gia vào các chương trình công viên và giải trí. (Eq)
- Cải thiện khả năng tiếp cận công viên và các công trình giải trí thông qua đi bộ, đi xe đạp và phương tiện công cộng. (Eq)
- Đảm bảo rằng các khu vực thành thị, ngoại ô và nông thôn đều có quyền sử dụng các công viên lớn. (Ec, Eq)

Làm cho kết nối xã hội trở thành mục tiêu trung tâm cho công viên và giải trí.

- Thiết kế công viên, giải trí và cơ sở hạ tầng và dịch vụ liên quan xung quanh việc xây dựng cộng đồng, tạo cơ hội tương tác và biến công viên cũng như các tiện ích giải trí thành yếu tố trung tâm của Cộng đồng hoàn chỉnh. (Eq)
- Kết nối các khu dân cư và mọi người với các công viên bằng mạng lưới đường mòn đẳng cấp thế giới. (Ec, Eq)
- Bao gồm thực phẩm/đồ uống trong các công viên quy hoạch và lập chương trình cũng như các công trình giải trí khi thích hợp. (Ec)
- Cung cấp các tiện nghi công viên thu hút du khách có các sở thích và khả năng thể chất khác nhau. (Eq)

Cập nhật các tiêu chuẩn đối với công trình công viên và các chiến lược mua lại để phù hợp với các chiến lược phát triển và tái sử dụng thích ứng.

Phối hợp với các cơ quan của quận để đáp ứng nhiều nhu cầu, bao gồm giải trí, giáo dục, xây dựng cộng đồng và quản lý tài nguyên thông qua thuê vị trí, tái sử dụng thích ứng, đồng lập trình và các cơ sở và đất đai kết hợp hoặc chia sẻ khác.

Duy trì các tiêu chuẩn cao về quản lý môi trường trong quản lý và vận hành công viên.

- Tái khẳng định cam kết của Sở Công viên Montgomery đối với việc bảo tồn tài nguyên, quản lý và các hoạt động bền vững như các dự án khôi phục môi trường sống và dòng chảy đổi mới. (En)
- Mua thêm đất một cách có chọn lọc khi cần thiết để bảo vệ các nguồn tài nguyên thiên nhiên nhạy cảm, cải thiện chất lượng nước, tăng độ che phủ của cây cối, tăng cường hành lang cho động vật hoang dã, hạn chế các loài xâm lấn và đạt được các mục tiêu môi trường khác. (En)
- Lập một kế hoạch phục hồi để cải thiện khả năng của công viên và các công trình giải trí và tài nguyên thiên nhiên để chống lại các tác động của biến đổi khí hậu. (En)
- Ưu tiên phân bố công bằng cơ sở hạ tầng xanh. (Eq)

Tích hợp công viên/giải trí/không gian công cộng vào các chiến lược phát triển kinh tế và quy hoạch sử dụng đất để thu hút chủ lao động và người lao động, xây dựng kết nối xã hội, khuyến khích lối sống lành mạnh và tạo ra những địa điểm sôi

động, đặc biệt là một phần của Cộng đồng hoàn chỉnh.

Các Chính sách Này Sẽ Phục vụ Các Mục tiêu của Quy hoạch Phát Triển Montgomery đến năm 2050 Như thế Nào?

Các chính sách này sẽ tăng cường vai trò của công viên và giải trí trong khả năng cạnh tranh kinh tế, bình đẳng chủng tộc, bền vững môi trường và thúc đẩy một cộng đồng năng động, lành mạnh cho tất cả mọi người.

Công viên tạo ra những nơi sôi động, cạnh tranh về kinh tế

Các địa điểm đẳng cấp thế giới cần phải có các công viên, khu giải trí và tiện nghi văn hóa đẳng cấp thế giới. Hãy nhìn Công viên Trung tâm ở New York, Công viên Cổng Vàng ở San Francisco, Công viên Thiên niên kỷ ở Chicago hoặc Công viên Hyde ở Luân Đôn và ta sẽ thấy rõ ràng tầm quan trọng của các công viên đô thị lớn. Công viên là điều cần thiết để tạo ra những địa điểm sôi động, cạnh tranh về kinh tế. Trên thực tế, các công viên và tiện nghi liên quan thường được coi là một trong những yếu tố quan trọng nhất ảnh hưởng đến các quyết định kinh doanh về nơi dịch chuyển hoặc mở rộng.

Nhiều nghiên cứu học thuật đã chỉ ra rằng các công viên giúp tăng giá trị bất động sản liền kề từ 5% lên 20%, tạo động lực cho chủ sở hữu bất động sản đóng góp vào việc tạo ra đất công viên công cộng hoặc xây dựng POPS như một phần trong các dự án phát triển của họ. Dữ liệu cũng cho thấy khoản đầu tư do người đóng thuế tài trợ vào các công viên cũng như các chương trình và tiện ích liên quan mang lại lợi nhuận kinh tế mạnh mẽ cho người dân.

Công viên cải thiện công bằng, tương tác xã hội và sức khỏe cộng đồng

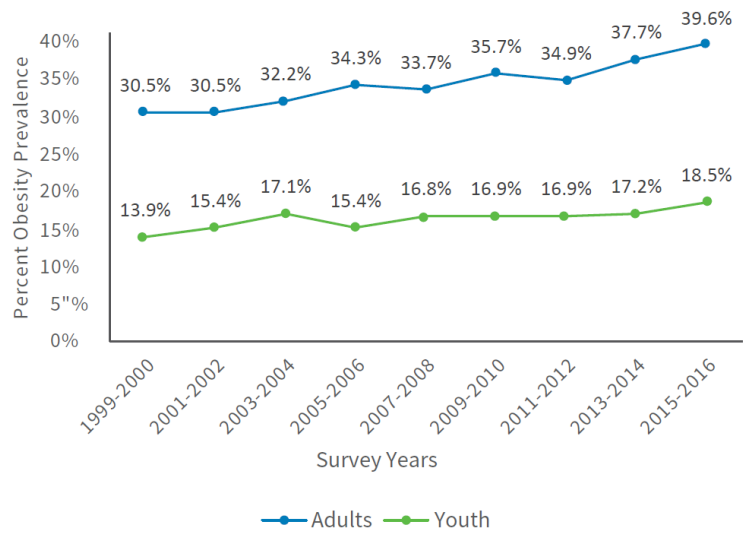
Chất lượng và khả năng tiếp cận của các công viên là những thành phần cơ bản của sự công bằng trong việc cung cấp các dịch vụ công cộng. Công viên là một phần không thể thiếu đối với những gì làm cho một cộng đồng trở nên đáng mơ ước và lành mạnh, đảm bảo sự công bằng trong các quyết định về việc thu hồi diện tích đất nào cho công viên ở khu vực nào của quận và cách sử dụng khu đất đó là điều cần thiết để đạt được các mục tiêu của chúng ta về công bằng về kinh tế xã hội và chủng tộc. Những năm gần đây, Sở Công viên Montgomery đã có những bước tiến lớn trong việc kết hợp các biện pháp định lượng về công bằng trong các đề xuất về ngân sách vốn của mình và cách tiếp cận này nên được mở rộng để bao gồm các phân tích về các chương trình và cơ sở do các cơ quan khác quản lý, ví dụ như Học khu Công lập Quận Montgomery, Sở Giải trí và Sở Thư viện.

Các công viên được thiết kế và bố trí hợp lý là một trong những cách đơn giản nhất để tạo cảm giác rõ ràng về địa điểm. Họ mời mọi người thuộc mọi lứa tuổi, văn hóa, thu nhập và sở thích tụ tập và tương tác theo những cách không có được ở bất kỳ địa điểm hoặc bối cảnh nào khác. Họ không chỉ thúc đẩy sự kết nối xã hội, mà với mức độ gắn kết công dân và gắn kết xã hội lành mạnh, họ có thể đóng vai trò là trung tâm cộng đồng và đầu mối để ứng phó và phục hồi trong các thảm họa thiên nhiên và các trường hợp khẩn cấp khác.

Công viên và giải trí cũng rất quan trọng để cải thiện kết quả sức khỏe cho tất cả cư dân của chúng ta. Theo CDC, hơn 60% người trưởng thành ở Hoa Kỳ không tham gia vào số lượng hoạt động được khuyến nghị và khoảng 25% người trưởng thành ở Hoa Kỳ không hoạt động gì cả. Vì 90% các trải nghiệm ngoài trời diễn ra gần nhà, nên các công viên, nhất là ở các khu vực thành thị, đóng một vai trò quan trọng trong hoạt động giải trí ngoài trời. Ví dụ, các con đường mòn là một cách tuyệt vời để khuyến khích mọi người khám phá các không gian công cộng và các khu vực mới của quận, đưa người dân đến các khu phố khác nhau và khuyến khích việc tập thể dục cũng như lối sống lành mạnh. Tương tự như vậy, các khu vườn cộng đồng giúp giảm tác động của tình trạng thiếu lương thực ở các khu vực có thu nhập thấp, khuyến khích hoạt động thể chất và tương tác xã hội, đồng thời giúp những cư dân không có sân vườn tiếp cận với các loại thực phẩm bổ dưỡng, góp phần tạo nên lối sống lành mạnh. Tiếp cận các cơ hội để hoạt động thể chất mạnh mẽ là vấn đề đặc biệt quan trọng để cải thiện kết quả sức khỏe và chất lượng cuộc sống cho người da màu, vốn là những người có tỷ lệ mắc bệnh tiểu đường, huyết áp cao và béo phì cao hơn.

Công viên sẽ đóng một vai trò lớn hơn và phức tạp hơn trong quản lý môi trường

Tất nhiên, công viên cũng đóng một vai trò quan trọng trong sự bền vững của môi trường. Biến đổi khí hậu dẫn đến sự tăng tần suất, cường độ và/hoặc thời gian hỏa hoạn, lũ lụt và mưa lớn, hạn hán, gió lớn và nhiệt độ khắc nghiệt. Sự mất ổn định nhanh chóng của các kiểu khí hậu này gây nguy hiểm cho sự ổn định sinh thái của hầu như tất cả các cộng đồng toàn cầu. Công viên và các khu vực tự nhiên giúp giải quyết các tác động của biến đổi khí hậu và tăng cường khả năng phục hồi môi trường. Các dự án phục hồi dòng chảy và quản lý nước mưa trên đất công viên bảo vệ chống lũ lụt và cải thiện chất lượng nước. Công viên cung cấp hành lang cho động vật hoang dã có thể là lý do cho những thay đổi trong mô hình môi trường sống. Tán cây đô thị giảm thiểu ô nhiễm nhiệt, giúp hạn chế hiệu ứng đảo nhiệt của quá trình phát triển chuyên sâu, lọc các chất ô nhiễm và cô lập carbon. Phục hồi môi trường sống cung cấp cho động vật hoang dã địa hình tự nhiên, giảm sự xung đột giữa con người và động vật hoang dã và cải thiện hiệu suất tổng thể của hệ sinh thái.



Hình 70: Xu hướng tỷ lệ béo phì ở người trưởng thành từ 20 tuổi trở lên (đã điều chỉnh độ tuổi) và trẻ em (2-19 tuổi) ở Hoa Kỳ trong giai đoạn 1999-2016

Các lợi ích đối với môi trường tự nhiên này đặc biệt quan trọng ở các khu vực không được hưởng lợi từ sự đầu tư công và tư nhân ở mức cao của quận. Tính bền vững đang và sẽ tiếp tục được kết hợp vào mọi khía cạnh công việc của Sở Công viên Montgomery, và nó phải được hoàn thành theo cách bổ sung và hỗ trợ việc đầu tư vào các công trình và chương trình được thiết kế để mở rộng khả năng tiếp cận giải trí tích cực và kết nối xã hội hơn là hoạt động cạnh tranh với hoặc phản đối các khoản đầu tư này.

Chúng ta sẽ đánh giá tiến độ bằng cách nào?

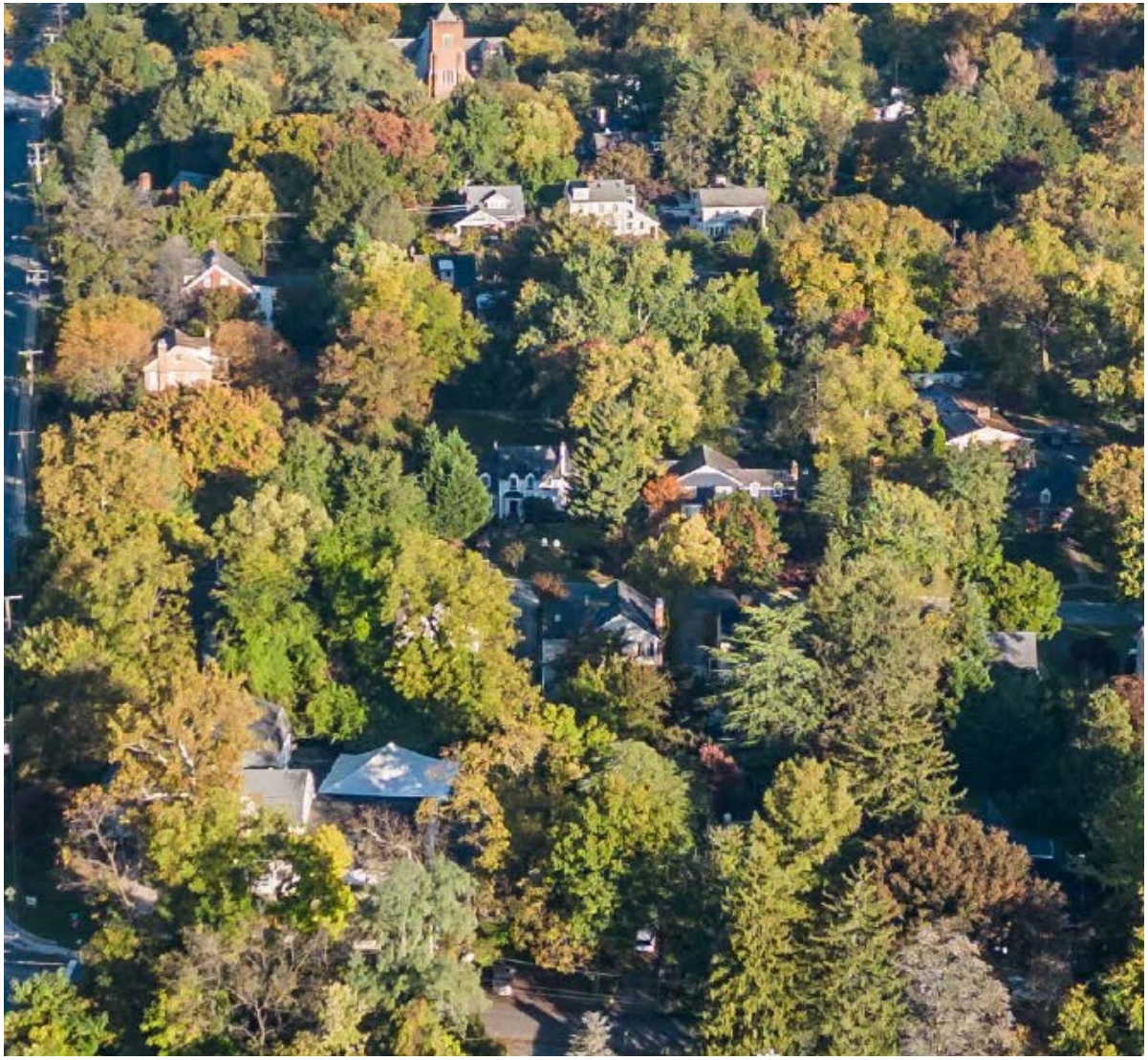
Khi đánh giá các đề xuất liên quan đến công viên và giải trí và đánh giá sự thành công hay thất bại của các phương pháp được đề xuất trong Quy hoạch này, các biện pháp liên quan có thể bao gồm:

- Số lượng công viên đô thị
- Số dặm suối được phục hồi và nước mưa chảy tràn được xử lý
- Tỷ lệ béo phì ở trẻ em
- Chất lượng nước suối
- Tán cây đô thị
- Số dặm đường mòn được xây dựng bổ sung
- Tham dự/tham gia công viên và giải trí theo chủng tộc/sắc tộc, ngôn ngữ sử dụng và độ tuổi
- Giải thưởng và công nhận khác về sự xuất sắc trong các công viên và đường mòn đô thị
- Tham dự các cuộc họp mặt cộng đồng
- Tỷ lệ dân số trong bán kính 15 phút đi bộ của trải nghiệm ba công viên
- Tỷ lệ công viên và các công trình giải trí phục vụ các khu vực tập trung vào công bằng
- Tiếp cận công viên và các công trình giải trí, bao gồm các sân thể thao bằng cách đi bộ, đi xe đạp và sử dụng phương tiện giao thông công cộng
- Số sân thể thao chất lượng cao, lưu ý những sân có đèn, tại MCPS, quận và M-NCPPC
- Số điểm vui chơi tại MCPS, quận và M-NCPPC

Figure 73: Evans Parkway stream before and after restoration

Hình 71: Suối Evans Parkway trước và sau khi phục hồi

KẾT LUẬN



Cộng đồng của chúng ta đã trải qua những thay đổi lớn về xã hội, kinh tế và môi trường trong thời gian thực hiện Quy hoạch Vành đai và Hành lang, và sẽ có những thay đổi mạnh mẽ hơn nữa sắp xảy ra.

Quy hoạch Phát triển Montgomery đến năm 2050 thiết lập một khuôn khổ để ứng phó với sự thay đổi về kinh tế, nhân khẩu học, xã hội và môi trường theo những cách bắt nguồn từ những bài học lâu dài về những gì đã khiến các địa điểm trở nên thành công trong quá khứ, trong khi vẫn có thể thích ứng với các tình huống không thể lường trước. Đó là lý do quy hoạch nhấn mạnh các khái niệm cơ bản về hình thức nhỏ gọn; đa dạng về loại hình và thiết kế công trình; và cơ sở hạ tầng giao thông bổ sung thay vì cố gắng dự đoán tốc độ và hướng đổi mới công nghệ hay hậu quả của các thảm họa, dù là tự nhiên hay nhân tạo, các tác động lâu dài không thể dự báo một cách chắc chắn.

Quy hoạch này tìm cách để đảm bảo rằng chúng ta sẵn sàng đối mặt với nhiều tương lai. Tài liệu này là một cuốn sách hướng dẫn, không phải là một danh sách đầy đủ các biện pháp thực hiện. Nó không đề cập đến mọi chủ đề liên quan đến tương lai của chúng ta, mà cung cấp định hướng mạnh mẽ cho các quyết định về sử dụng đất, giao thông và các vấn đề liên quan trong khả năng ảnh hưởng của chính quyền địa phương.

jackson

Quận Montgomery có rất nhiều nỗ lực nhưng vẫn cần cải thiện

Ngoài những lợi thế được hưởng nhờ vị trí của mình trong khu vực thủ đô quốc gia, Quận Montgomery còn được hưởng lợi từ truyền thống lập kế hoạch chu đáo cho phép chúng ta phát triển và tăng trưởng trong khi vẫn bảo tồn đất đai và các tài nguyên khác theo những cách hỗ trợ chất lượng cuộc sống cao. Quy hoạch Vành đai và Hành lang đặc biệt tiến bộ vào thời điểm đó và đã giúp chúng ta xây dựng hệ thống công viên và trường học chất lượng cao, bảo tồn tài nguyên thiên nhiên và đất nông nghiệp, đồng thời đặt nền móng cho sự phát triển thông minh theo định hướng giao thông công cộng. *Quy hoạch Phát triển Montgomery đến năm 2050* đã cố gắng đưa ra một đánh giá can đảm về Quy hoạch Vành đai và Hành lang, đồng thời cung cấp các chính sách và thực hành dựa trên các ý tưởng của kế hoạch nhưng cũng giải quyết những thiếu sót đã ảnh hưởng xấu đến các khu vực của quận.

Sự hiện diện của chính phủ liên bang đã mang lại cho chúng ta nền tảng việc làm tốt và sự tập trung đầu tư công vào khoa học đời sống và công nghệ thông tin mang lại những cơ hội tuyệt vời. Nhưng chúng ta không nên tự mãn về sự ổn định và độ tin cậy của cơ sở việc làm gắn liền với chính phủ. Các chính sách và đầu tư cần tận dụng các cơ hội đó và đảm bảo rằng Quận Montgomery là một đối thủ cạnh tranh mạnh mẽ với một nền kinh tế đa dạng mang lại cho cư dân của chúng ta những công việc được trả lương cao. Do đất đai khan hiếm nên chúng ta không có chỗ cho những sai sót, và cần có kỷ luật trong cách sử dụng đất, tăng cường sự xuất sắc trong thiết kế để đáp ứng các lực lượng thị trường và thu hút các doanh nghiệp và cư dân coi Quận Montgomery là nhà.

Chúng ta cũng phải giải quyết thực tế rằng sự thịnh vượng của Quận Montgomery đã không mang lại lợi ích công bằng cho tất cả cư dân trong quận. Tính cấp bách của các yêu cầu đối với bình đẳng chủng tộc và nhu cầu xây dựng lại mối quan hệ tin cậy và cộng đồng là rất rõ ràng. Khi nhân khẩu của cộng đồng chúng ta thay đổi nhanh chóng về tuổi tác, chủng tộc và sắc tộc, thu nhập và sự giàu có, văn hóa và ngôn ngữ, nhu cầu đối mặt với các hành vi bất bình đẳng ngày càng trở nên cấp bách (xem Phụ lục B-1 đến B-11).

Đối với tính bền vững của môi trường, thành tích trước đây của Quận Montgomery về hỗ trợ bảo vệ chất lượng nước, bảo tồn rừng và bảo tồn đất đai là hữu ích nhưng chưa đủ để bảo vệ chúng ta khỏi tác động của biến đổi khí hậu. Việc cần có các chiến lược sáng tạo hơn để xây dựng khả năng phục hồi và cải thiện tính bền vững của cả môi trường tự nhiên và nhân tạo là rất quan trọng.

Mặc dù những thay đổi về kinh tế, xã hội và môi trường này sẽ không dễ điều hướng, nhưng Quận Montgomery có vị trí thuận lợi để đưa ra các quyết định và đầu tư cần thiết để thành công. Cộng đồng của chúng ta đứng thứ hai trong số tất cả các quận trong cả nước về thu nhập hộ gia đình và trình độ học vấn, với sản lượng kinh tế hàng năm gần 100 tỷ đô la và dân số đa dạng đáng kinh ngạc. Chúng ta có thể sử dụng nguồn nhân lực và vật chất to lớn của mình. Tài sản của chúng ta sẽ là thứ mà hầu như bất kỳ địa phương nào cũng muốn có. Với sự hướng dẫn của *Quy hoạch Phát triển Montgomery đến năm 2050*, chúng ta có thể lập kế hoạch cẩn thận và hành động dứt khoát để thực hiện những thay đổi cần thiết nhằm giúp Quận Montgomery phát triển tốt trong tương lai.

Quy hoạch Phát triển Montgomery đến năm 2050 Sẽ được Thực hiện Như thế Nào

Quy hoạch Phát triển Montgomery đến năm 2050, với vai trò là Quy hoạch chung của quận, là một cuốn sách hướng dẫn, không phải là một lộ trình. Nó đưa ra một tầm nhìn bao quát cho tương lai của quận. Các chính sách và thực hành của nó không thể tự diễn ra. Thay vào đó, vai trò của Quy hoạch Tổng thể trong việc sử dụng đất là hướng dẫn các hành động và quyết định trong tương lai để các chính sách của nó trở thành hiện thực trên thực tế. Có một số hành động mà chúng ta biết là cần thiết ngay bây giờ, những hành động khác sẽ trở nên rõ ràng khi các điều kiện, cơ hội, thách thức và công nghệ thay đổi theo thời gian. Tầm nhìn của Quy hoạch về tăng trưởng nhỏ gọn, Cộng đồng hoàn chỉnh, thiết kế tích hợp văn hóa nghệ thuật đóng vai trò như một chiếc ô mà theo đó các công cụ chiến thuật như quy hoạch tổng thể, quy định, quy tắc và sự phát triển trong tương lai sẽ là những khối xây dựng cho Quận Montgomery bình đẳng, bền vững, nhỏ gọn hơn và có thể đi bộ, nơi tất cả cư dân có thể phát triển.

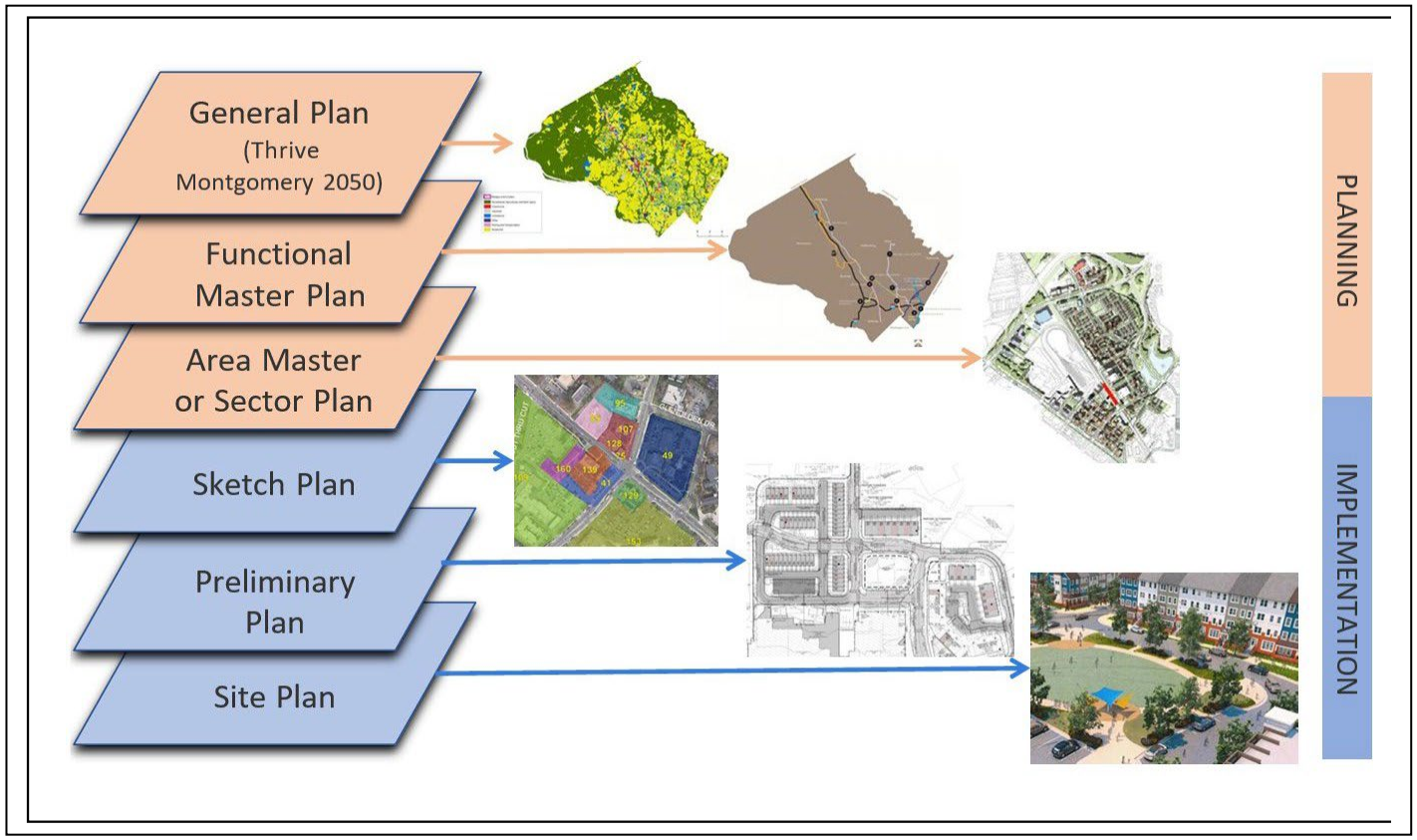
Hợp tác giữa khu vực công và khu vực tư nhân trong việc thực hiện

Việc thực hiện *Quy hoạch Phát triển Montgomery đến năm 2050* sẽ diễn ra trong vài thập kỷ và sẽ đòi hỏi những thay đổi trong quy hoạch tổng thể, quy tắc phân vùng và xây dựng, quy định về phân khu, pháp lệnh về công trình công cộng đầy đủ và nhiều quy tắc và quy trình khác của quận, chúng không được thực hiện khi thông qua Quy hoạch Chung này.

Sở Quy hoạch Montgomery và Sở Công viên Montgomery sẽ chỉ đạo phần lớn công việc, nhưng việc thực hiện đầy đủ các đề xuất của *Quy hoạch Phát triển Montgomery đến năm 2050* sẽ đòi hỏi sự hợp tác hoặc phê duyệt của các cơ quan chính phủ khác và đóng góp của người dân. Ví dụ: việc cập nhật quy định về phân vùng sẽ cần sự phối hợp với Sở Dịch vụ Cấp phép của quận, trong khi các thay đổi đối với tiêu chuẩn thiết kế đường phố cần có sự phối hợp với Bộ Giao thông Vận tải và Cơ quan Quản lý Đường cao tốc của Tiểu bang. Các cơ quan như Hội đồng Nghệ thuật và Nhân văn có thể bắt tay vào việc tạo ra một kế hoạch văn hóa mới và Bộ Giải trí, phối hợp với Sở Công viên Montgomery, sẽ giúp mở rộng cơ hội cho hoạt động thể chất. Hội đồng Quận sẽ được yêu cầu xem xét và phê duyệt các nỗ lực này trong cả quyết định sử dụng đất và ngân sách.

Vai trò của khu vực công và tư nhân

Sự phát triển theo định hướng thị trường sẽ đóng một vai trò quan trọng trong việc thực hiện *Quy hoạch Phát triển Montgomery đến năm 2050*. Quận Montgomery đang thực hiện một nỗ lực đầy tham vọng trong thời đại cạnh tranh khốc liệt, gián đoạn trong khu vực tư nhân và khả năng tài chính của các tổ chức chính phủ ở tất cả các cấp đang bị thu hẹp. Để thực hiện thành công những ý tưởng táo bạo này, quận cần sắp xếp các khoản đầu tư công và tư để tối đa hóa lợi ích lâu dài của chúng. Tăng trưởng trong tương lai sẽ cần được tập trung vào một phạm vi nhỏ gọn thông qua các dự án bất động sản do khu vực tư nhân dẫn đầu. Việc lấp đầy và tái phát triển dọc theo các hành lang chính sẽ tạo ra một mạng lưới đường phố chi tiết hơn và thêm các không gian tập trung bổ sung cho các công viên thuộc sở hữu công cộng. Chủ sở hữu bất động sản sẽ chuyển các tòa nhà lỗi thời sang các mục đích sử dụng mới và nâng cao hiệu suất môi trường bằng cách tái phát triển các bãi đậu xe ngoài trời và kết hợp quản lý nước mưa. Đầu tư tư nhân vào các loại hình nhà ở đa dạng và khu phố phục vụ hoạt động bán lẻ sẽ lấp đầy các tiện nghi còn thiếu và dẫn đến nhiều Cộng đồng hoàn chỉnh hơn.



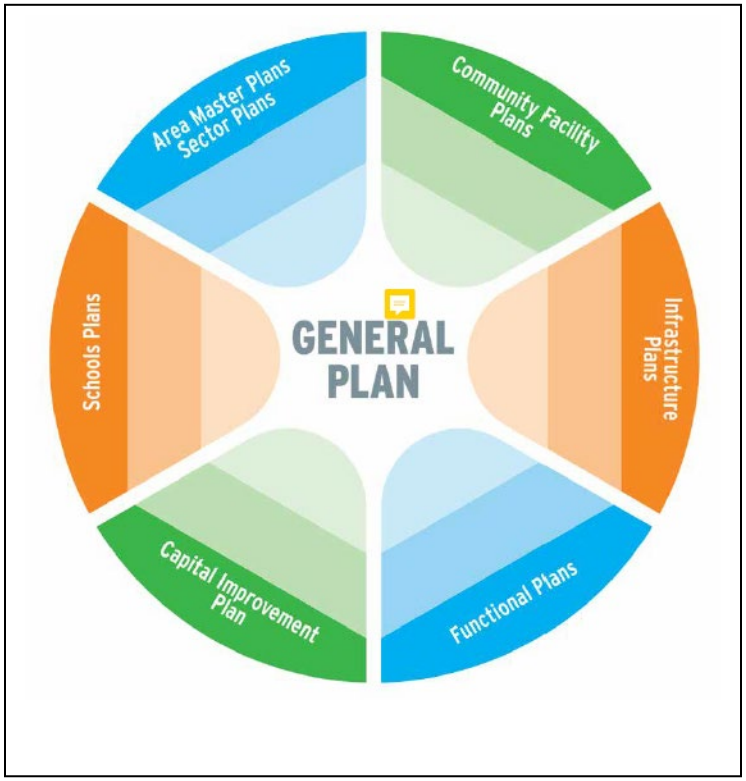
Tất nhiên, để tăng trưởng thì phải cải thiện và bổ sung cơ sở hạ tầng và dịch vụ công cộng. Cơ sở hạ tầng công cộng được cung cấp chủ yếu thông qua Chương trình Cải thiện Vốn (CIP) của quận, nhưng khu vực tư nhân có những đóng góp quan trọng theo Sắc lệnh Công trình Công cộng Đầy đủ của quận và luật thuế tác động, yêu cầu các nhà phát triển bất động sản xây dựng, hiến hoặc cung cấp tiền cho công viên, đường xá, trường học và nhà ở giá phải chăng. Các quy tắc này là cơ chế mà theo đó, sự phát triển mới khi bắt đầu tạo ra doanh thu cho khu vực công để tài trợ cho việc cải thiện cơ sở hạ tầng. Các nguồn tài trợ mới và việc sử dụng các tài sản của quận một cách hiệu quả hơn, ví dụ như đất công và đất hành lang, cũng có thể cần thiết. Sự kết hợp giữa các khoản đầu tư công và tư nhân như vậy là chiến lược dài hạn đáng tin cậy nhất để tạo ra các môi trường xây dựng có khả năng thu hút cư dân, doanh nghiệp mới và lực lượng lao động lành nghề đến quận. Kết quả dự đoán là một quận có tính cạnh tranh và bền vững về kinh tế với cơ sở tính thuế mạnh mẽ và các cơ hội được chia sẻ rộng rãi.

Tuân thủ các yêu cầu quy hoạch của Tiểu bang Maryland

Luật pháp Maryland yêu cầu các cơ quan và khu vực pháp lý địa phương phải đáp ứng các tiêu chuẩn và yêu cầu cụ thể về thực hiện thẩm quyền quy hoạch do tiểu bang ủy quyền. *Quy hoạch Phát triển Montgomery đến năm 2050* tuân thủ nhiều luật của tiểu bang quy định các yêu cầu về quy hoạch toàn diện/chung của địa phương. Để biết thêm chi tiết, vui lòng tham khảo Phụ lục A: Tuân thủ các yêu cầu của luật pháp Tiểu bang.

Các công cụ để thực hiện quy hoạch chung

Quy hoạch Phát triển Montgomery đến năm 2050 thiết lập một khung chính sách cấp cao để hướng dẫn việc sử dụng đất trong tương lai. Mặc dù các tổ chức phi chính phủ sẽ tham gia vào việc thực hiện Quy hoạch, nhưng vai trò quan trọng thuộc về khu vực công gồm Sở Quy hoạch Montgomery, Sở Công viên Montgomery, chính quyền Quận Montgomery và các cơ quan chính phủ khác. Phần sau đây mô tả các công cụ mà khu vực công có thể sử dụng để thực hiện các chính sách của Quy hoạch trong những thập kỷ tới.



Quy hoạch tổng thể

Quy hoạch tổng thể (hoặc quy hoạch tổng thể khu vực hay quy hoạch ngành) là tài liệu quy hoạch dài hạn cho một địa điểm hoặc khu vực địa lý cụ thể của quận. Tất cả các quy hoạch tổng thể đều là bản sửa đổi của Quy hoạch Chung. Chúng cung cấp các đề xuất phân vùng và sử dụng đất chi tiết cho các khu vực cụ thể của quận. Chúng cũng đề cập về giao thông, môi trường tự nhiên, thiết kế đô thị, tài nguyên lịch sử, nhà ở giá rẻ, phát triển kinh tế, công trình công cộng và kỹ thuật thực hiện. Nhiều chính sách và thực hành trong Quy hoạch Phát triển Montgomery đến năm 2050 không thể thực hiện theo cách tiếp cận áp dụng một biện pháp chung cho tất cả. Quy hoạch tổng thể khu vực sẽ giúp tinh chỉnh và thực hiện chúng ở quy mô phù hợp với các khu vực cụ thể.

Quy hoạch chức năng

Quy hoạch chức năng là các quy hoạch tổng thể giải quyết cho một hệ thống, ví dụ như lưu thông đi lại hoặc cơ sở hạ tầng xanh, hoặc một chính sách như bảo tồn nông nghiệp hoặc nhà ở. Quy hoạch tổng thể chức năng điều chỉnh Quy hoạch chung và có thể bao gồm các đề xuất về sử dụng đất và phân vùng. *Quy hoạch Tổng thể Đường Cao tốc và Đường Xe buýt*, *Quy hoạch Tổng thể Chức năng Không gian Công cộng Năng lượng hóa* và *Quy hoạch Tổng thể Bảo tồn Di tích Lịch sử* là các quy hoạch theo chức năng không bao gồm các đề xuất về sử dụng đất hoặc phân vùng; tuy nhiên *Quy hoạch Tổng thể Chức năng Không gian Mở Nông thôn và Bảo tồn Nông nghiệp* thì có. Các quy hoạch tổng thể theo chức năng mới và điều chỉnh có thể giúp tinh chỉnh và thực hiện các đề xuất của *Quy hoạch Phát triển Montgomery đến năm 2050* có ảnh hưởng đến các hệ thống và/hoặc chính sách trên toàn quận.

Bộ luật Quận Montgomery, Chương 59 – Sắc lệnh Phân vùng

Việc chia một địa phương thành các khu vực được thực hiện với mục đích điều chỉnh việc sử dụng đất tư nhân. Tất cả đất đai ở Quận Montgomery đều được phân vùng. Trong mỗi vùng, pháp lệnh phân vùng cho phép một số mục đích sử dụng nhất định theo quyền và cho phép có điều kiện đối với các mục đích khác nếu được Người Điều hành Điều trần cho phép. Pháp lệnh cũng loại trừ hoặc giới hạn một số mục đích sử dụng nhất định tại mỗi vùng. Đối với mỗi vùng, văn bản của sắc lệnh quy định các mục đích sử dụng được phép, mật độ phát triển, số lượng các tòa nhà, không gian mở cần thiết, bãi đậu xe ngoài đường cần thiết và các điều kiện tiên quyết khác để được phép phát triển. Hội đồng Quận, đóng vai trò là Hội đồng của Quận (có thẩm quyền giám sát pháp lý đối với việc sử dụng đất), đưa ra quyết định cuối cùng về những thay đổi của sắc lệnh và những thay đổi đối với vùng có diện tích đất.

Sắc lệnh Phân vùng Quận Montgomery được quy định ở Chương 59 của Bộ luật Quận Montgomery. Các bản cập nhật sắc lệnh được đề xuất dưới dạng văn bản điều chỉnh và phải được Hội đồng Quận thông qua. Có thể cần thay đổi bộ luật về phân vùng khi thực thi các chính sách của *Quy hoạch Phát triển Montgomery đến năm 2050*.

Các quy định Khác

Ngoài Chương 59, các chương khác trong Bộ luật Quận Montgomery cũng có các quy định quản lý việc sử dụng và phát triển đất đai trong quận. Chương 50 của Bộ luật của Quận có các quy định về phân khu, chi phối việc phân chia hợp pháp và chuyển nhượng đất đai để đảm bảo các khu phát triển mới hài hòa với các khu phát triển hiện tại và theo kế hoạch khác. Chương 50 cũng bao gồm Pháp lệnh về Công trình Công cộng Đầy đủ, quy định về việc đảm bảo các công trình giao thông và cơ sở trường học công lập được quy hoạch và sẵn sàng để phục vụ cho sự phát triển mới.

Chương trình Cải thiện vốn (CIP)

Việc thực hiện *Quy hoạch Phát triển Montgomery đến năm 2050* sẽ đòi hỏi đầu tư công lớn vào cơ sở hạ tầng trong nhiều năm. Chương trình Cải thiện vốn (CIP) là cơ chế mà quận lập kế hoạch và tài trợ cho các dự án cơ sở hạ tầng lớn, bao gồm trường học, đường phố và công viên mới và cải tạo. Quận áp dụng CIP được lập 6 năm một lần vào các năm chẵn. Quy hoạch chung, quy hoạch tổng thể, quy hoạch chức năng và Chính sách về Cơ sở hạ tầng và tăng trưởng là các công cụ lập kế hoạch quan trọng để thông báo dự án nào được ưu tiên trong CIP. Các kế hoạch này tạo mối liên hệ giữa nhu cầu đối với các dự án cụ thể và nhu cầu phát triển của toàn quận hoặc khu phố.

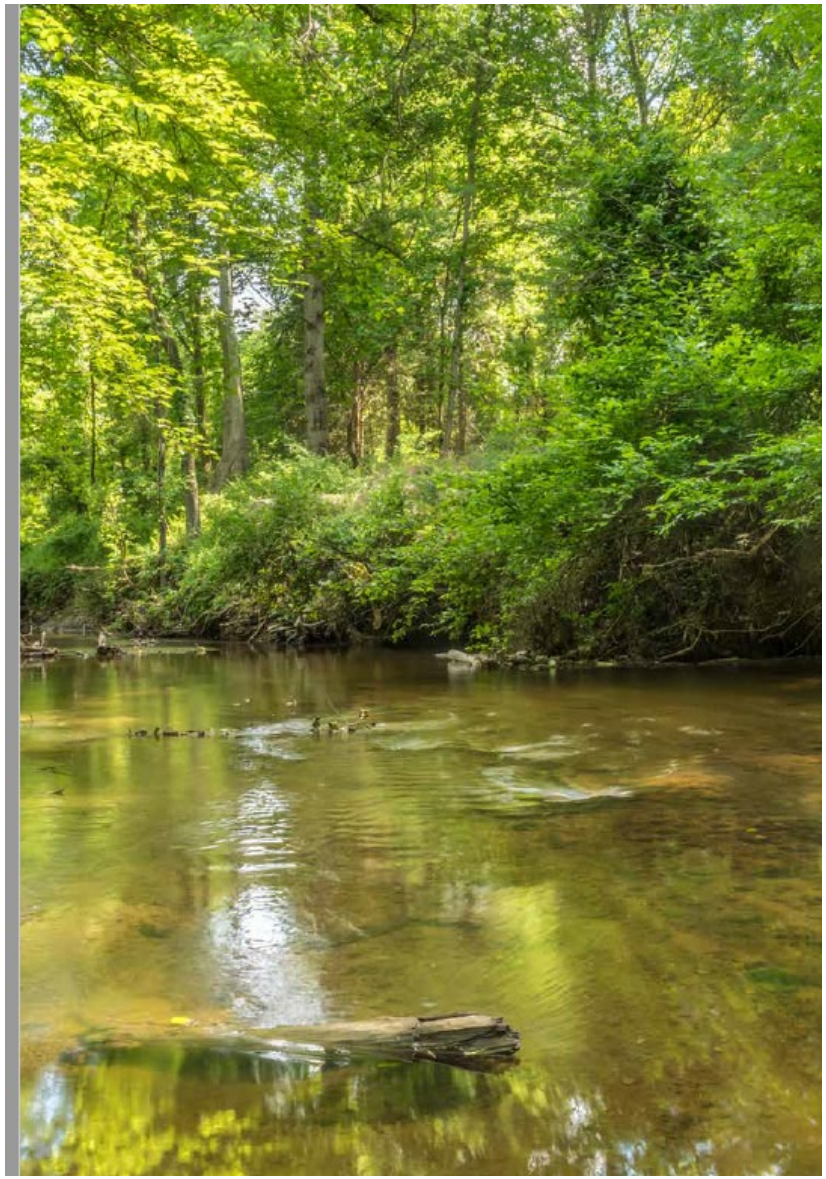
Kế hoạch cho công trình

Quy hoạch Phát triển Montgomery đến năm 2050 có hướng dẫn áp dụng cụ thể cho việc thiết kế, đặt địa điểm và cấp vốn cho các công trình công cộng. Quy hoạch tương lai cho các công trình công cộng, bao gồm các cơ sở của chính quyền quận, công trình công viên, trường công lập và Trường Cao đẳng Montgomery, cần tuân thủ hướng dẫn và định hướng này để đảm bảo phù hợp và hỗ trợ việc thực hiện các mục tiêu của *Quy hoạch Phát triển Montgomery đến năm 2050*.

Các nguồn tài trợ khác

Với những hạn chế về số tiền mà quận có thể vay, *Quy hoạch Phát triển Montgomery đến năm 2050* khuyến nghị xem xét các nguồn vốn mới có thể tài trợ cho việc cung cấp nhiều tiện ích cộng đồng hơn. Ví dụ, Quy hoạch đề xuất khám phá việc tạo ra các công cụ tài trợ thay thế để hỗ trợ việc mua lại và phát triển các công viên trong khu vực đô thị.

Các nguồn lực khác



Các kế hoạch khác của quận với hướng dẫn chiến thuật như Kế hoạch Hành động chống biến đổi khí hậu (CAP) và Kế hoạch Chiến lược Phát triển Kinh tế là những nguồn lực chính ngoài các quy hoạch tổng thể để thực hiện tầm nhìn của *Quy hoạch Phát triển Montgomery đến năm 2050*.

Mối quan hệ giữa Kế hoạch Hành động chống biến đổi khí hậu và Quy hoạch Phát triển Montgomery đến năm 2050

Quy hoạch Phát triển Montgomery đến năm 2050 được lập kết hợp với Kế hoạch Hành động chống biến đổi khí hậu (CAP) của quận. *Quy hoạch Phát triển Montgomery đến năm 2050* giải quyết chung về địa điểm và cách thức bảo tồn hoặc phát triển đất đai cho nhà ở, tòa nhà văn phòng, công viên, nông nghiệp, giải trí, giao thông và các loại cơ sở hạ tầng công cộng và tư nhân khác, và đó là những quyết định có ảnh hưởng lớn đến phát thải khí nhà kính, hấp thụ carbon và thích ứng với biến đổi khí hậu. Ngoài ra, CAP tập trung vào các hành động ngắn hạn cụ thể để loại bỏ khí thải nhà kính vào năm 2035 và giảm thiểu hoặc thích ứng với tác động của nhiệt độ gia tăng và lũ lụt, gió lớn và hạn hán. Các đề xuất về chống biến đổi khí hậu của *Quy hoạch Phát triển Montgomery đến năm 2050* sẽ được thực hiện cùng với CAP.

Sửa đổi các kế hoạch, chính sách và quy tắc khác

Như đã trình bày, *Quy hoạch Phát triển Montgomery đến năm 2050* là một tài liệu chính sách rộng rãi và bản thân nó không làm thay đổi việc sử dụng đất, phân vùng hoặc giao thông. Để thực hiện *Quy hoạch Phát triển Montgomery đến năm 2050*, Quận Montgomery sẽ cần thực hiện nhiều hành động trong tương lai. Các hành động này sẽ hướng dẫn các ưu tiên cho những chương trình công việc trong tương lai của Sở Quy hoạch Montgomery, Sở Công viên Montgomery và các cơ quan chính quyền khác trong vài năm tới. “Hành động, Danh sách các Nguồn lực”, một tài liệu bổ sung cho *Quy hoạch Phát triển Montgomery đến năm 2050* bao gồm danh sách các hành động và nguồn lực của Quy hoạch, và tài liệu này nên được xem lại sau khi Quy hoạch được thông qua.

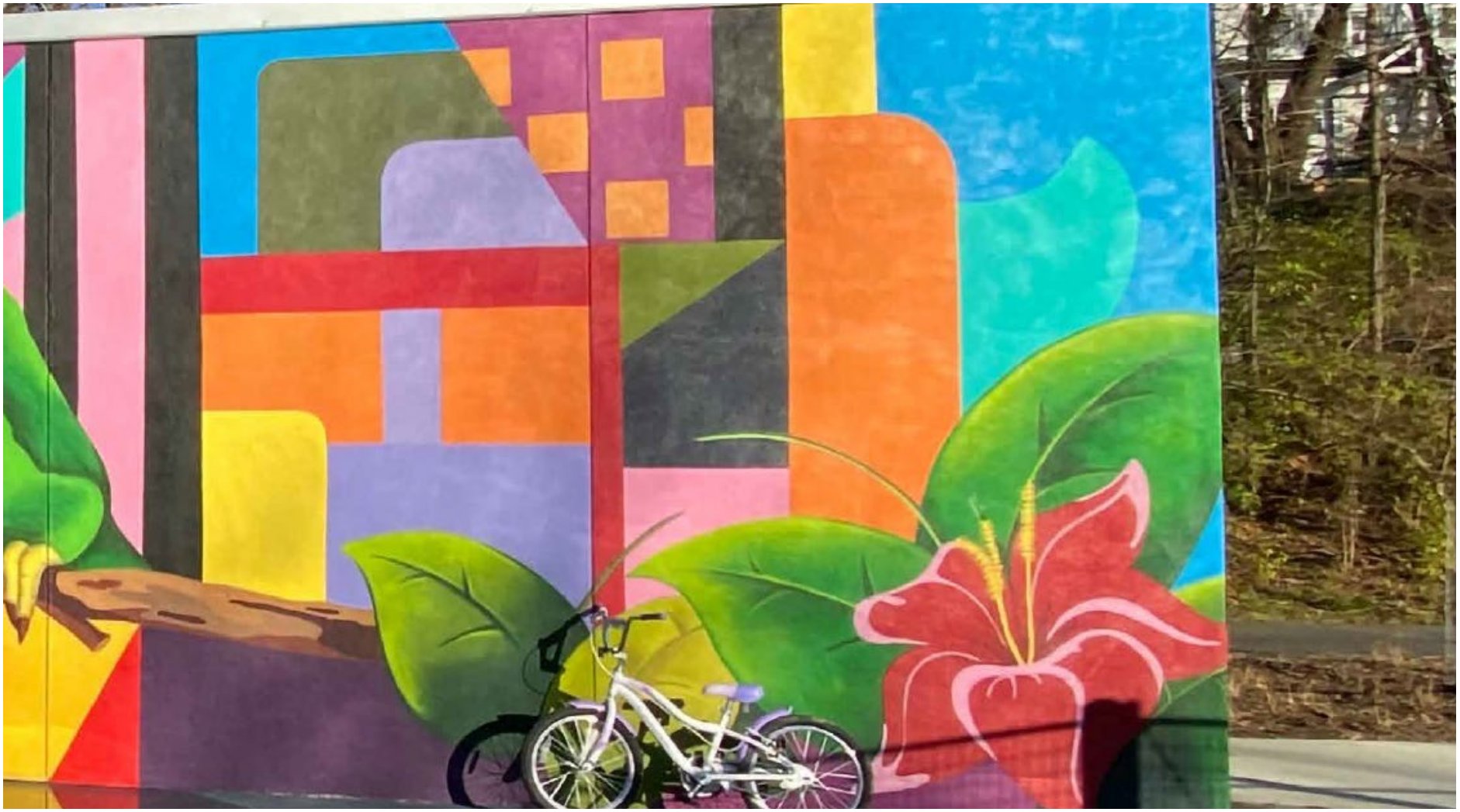
Đánh giá Ttiến độ - các chỉ số

Quận chắc chắn sẽ gặp phải các vấn đề mà Quy hoạch này không lường trước được. Cùng với các số liệu chi tiết được nêu ở các chương trước, các chỉ số được liệt kê bên dưới nhằm mục đích hướng dẫn cách đánh giá các loại vấn đề và phản ứng tiềm ẩn này, đồng thời cho phép đánh giá tiến độ theo định kỳ để thông báo các mối ưu tiên và đặt các mục tiêu ngắn hạn. Các chỉ số này đề cập đến ba mục tiêu bao trùm của Quy hoạch và rộng hơn các biện pháp cụ thể được nêu ở mỗi chương. Danh mục dưới đây không nên được coi là đầy đủ và có thể được sửa đổi hoặc mở rộng để phù hợp với nhu cầu trong tương lai:

- Hiệu quả kinh tế và khả năng cạnh tranh
  - Tăng lương và việc làm
  - Hình thành doanh nghiệp mới
  - Sản lượng kinh tế bình quân tính theo đầu người
- Hoạt động thể chất và các biện pháp y tế công cộng
  - Hoạt động thể chất và thể dục hàng ngày và hàng tuần
  - Tham gia các hoạt động thể dục thể thao có tổ chức và không chính thức
  - Kết quả sức khỏe bất lợi liên quan đến việc không hoạt động thể chất
- Bình đẳng chủng tộc và hòa nhập xã hội
  - Sự đa dạng về chủng tộc và kinh tế của các khu dân cư và trường học
  - Các biện pháp về vốn xã hội, sự tham gia của công dân và niềm tin của cộng đồng
  - Kết quả cuộc sống công bằng theo chủng tộc, thu nhập, tuổi tác, giới tính, v.v.
- Tính bền vững và khả năng phục hồi môi trường
  - Khí thải nhà kính
  - Số dặm xe đã đi
  - Chất lượng nước và không khí

Các chỉ số này cùng các biện pháp được nêu tại các chương trước sẽ được hoàn thiện hơn theo thời gian. Tài liệu bổ sung về “Hành động, Danh sách các Nguồn lực”, bao gồm danh sách các hành động và nguồn lực của Quy hoạch cần được xem xét lại sau khi Quy hoạch được thông qua, đánh giá danh sách hành động đề xuất và khung thời gian liên quan. Nó cũng nên bao gồm một phần về các chỉ số và cách đánh giá, sử dụng cách đánh giá tiến độ ở cuối mỗi chương để lập các cách thức đánh giá cụ thể. Phần về chỉ số phải bao gồm thông tin chi tiết về cách đánh giá các chỉ số, cơ quan chịu trách nhiệm thu thập dữ liệu liên quan, tần suất xem xét và báo cáo công khai chỉ số cũng như tần suất đánh giá chỉ số để theo dõi mức độ liên quan và sử dụng của chúng. Nên thường xuyên đánh giá tổng thể về tiến độ thực hiện Quy hoạch.

CÁC PHỤ LỤC



PHỤ LỤC A: Tuân thủ các Yêu cầu của Luật pháp Tiểu bang

Luật pháp Maryland yêu cầu các cơ quan và khu vực pháp lý địa phương phải đáp ứng các tiêu chuẩn và yêu cầu cụ thể về thực hiện thẩm quyền quy hoạch do tiểu bang ủy quyền. Tại Quận Montgomery, các yêu cầu này thường được đáp ứng thông qua các quy hoạch tổng thể mới để điều chỉnh Quy hoạch Chung. Trong một số trường hợp, các yêu cầu về quy hoạch của tiểu bang được đáp ứng thông qua việc áp dụng các quy định hoặc hướng dẫn của quận như được tóm tắt dưới đây và được tích hợp để tham khảo.

12 Tầm nhìn của Đạo luật Quy hoạch của Tiểu bang

Luật về Tầm nhìn Quy hoạch năm 2009 của Maryland đã quy định 12 "tầm nhìn" để hướng dẫn chính sách phát triển và tăng trưởng hợp lý. Các tầm nhìn đề cập đến chất lượng cuộc sống và tính bền vững; sự tham gia của cộng đồng; các khu vực tăng trưởng; thiết kế cộng đồng; cơ sở hạ tầng; giao thông; nhà ở; phát triển kinh tế; bảo vệ môi trường; quản lý và bảo tồn tài nguyên, và thực hiện.

Các mục tiêu và chính sách của *Quy hoạch Phát triển Montgomery đến năm 2050* phù hợp và hỗ trợ những tầm nhìn này:

1. Chất lượng cuộc sống và tính bền vững

Quy hoạch Phát triển Montgomery đến năm 2050 đề xuất các chính sách và thực hành được thiết kế để cải thiện chất lượng cuộc sống của cư dân quận bằng cách phân bố các dịch vụ công cộng và tiện nghi một cách công bằng hơn; cải thiện khả năng chi trả nhà ở; mở rộng khả năng tiếp cận các cơ hội kinh tế, giáo dục, xã hội, giải trí và không gian mở. Quy hoạch cũng nhấn mạnh tính bền vững và bảo vệ tài nguyên thiên nhiên đi đôi với khả năng phục hồi môi trường và thích ứng với biến đổi khí hậu.

2. Sự tham gia của cộng đồng

Kế hoạch đã được phát triển với sự tham gia rộng rãi và sâu sắc của các tổ chức khu phố, doanh nghiệp, nhóm văn hóa, tổ chức tôn giáo và các bên liên quan khác. Vai trò của việc quy hoạch sử dụng đất, giao thông và công viên trong việc xây dựng năng lực công dân và vốn xã hội là một trong những chủ đề trọng tâm của nó.

3. Các khu vực tăng trưởng

Quy hoạch Phát triển Montgomery đến năm 2050 đề xuất rằng nên đặt phần lớn các dự án phát triển dân cư và phi dân cư mới tại các trung tâm thương mại và dân cư hiện tại và đã được quy hoạch gần các phương tiện giao thông công cộng hiện tại và đã được quy hoạch như ga tàu điện ngầm và hành lang xe buýt nhanh (BRT). Tất cả những nơi này đều nằm trong Khu vực Tài trợ Ưu tiên của quận. https://planning.maryland.gov/Pages/OurProducts/pfamap.aspx (trang 141)

4. Thiết kế cộng đồng

Quy hoạch nhấn mạnh tầm quan trọng của thiết kế xuất sắc trong việc tạo ra các Cộng đồng hoàn chỉnh hấp dẫn và đáng yêu, thúc đẩy sự tham gia của xã hội, xây dựng ý thức cộng đồng mạnh mẽ hơn và tạo ra giá trị kinh tế và xã hội.

5. Cơ sở hạ tầng

Quy hoạch tập trung vào sự phát triển trong tương lai ở những nơi có thể tiếp cận bằng phương tiện giao thông công cộng, nơi có sẵn cơ sở hạ tầng để hỗ trợ sự phát triển hiện tại và theo quy hoạch, hoặc có thể được cung cấp một cách hiệu quả, bền vững và công bằng. Nó khuyến nghị việc tiếp tục hỗ trợ nông nghiệp và bảo vệ tài nguyên môi trường như rừng và suối.

6. Giao thông

Một hệ thống giao thông an toàn, hiệu quả và đa phương thức, trong đó phương tiện giao thông công cộng là phương thức di chuyển chủ yếu và là chìa khóa để tạo ra các cộng đồng có khả năng phục hồi kinh tế, công bằng và bền vững. Quy hoạch nhấn mạnh đến đi bộ, đi xe đạp, xe trượt và các phương thức di chuyển phi động cơ khác, chú trọng đến việc di chuyển của con người hơn là phương tiện. Các đề xuất của Quy hoạch về việc giảm thiểu đi lại bằng ô tô là rất quan trọng để đáp ứng mục tiêu của quận là loại bỏ khí thải nhà kính vào năm 2035.

7. Nhà ở

Quy hoạch nhấn mạnh sự cần thiết phải xây dựng thêm nhà ở với đủ loại và kích cỡ, đặc biệt là gần các phương tiện giao thông công cộng, dành cho nhiều mức thu nhập khác nhau để ứng phó với sự khủng hoảng về khả năng chi trả nhà ở. Nó đề xuất một loạt công cụ và cơ chế như phân vùng lại cho nhiều loại tòa nhà dân cư hơn và áp dụng các kỹ thuật xây dựng và tài trợ sáng tạo để tăng lựa chọn nhà ở cho dân số già và đa dạng.

8. Phát triển kinh tế

Quy hoạch dựa trên ý tưởng là một hình thức phát triển nhỏ gọn, kết hợp nhiều mục đích sử dụng và hình thức cũng như các công viên và không gian công cộng chất lượng cao, với sự hỗ trợ của cơ sở hạ tầng được thiết kế để làm cho việc đi bộ, đi xe đạp, xe trượt và phương tiện giao thông công cộng trở nên hấp dẫn và thuận tiện là cách tốt nhất để xây dựng cộng đồng hấp dẫn đối với các chủ lao động cần những người lao động có trình độ học vấn cao và muốn tận dụng các tài sản liên quan đến công nghệ và chăm sóc sức khỏe công cộng và tư nhân trong quận và trong khu vực Washington.

9. Bảo vệ môi trường

Quy hoạch nhấn mạnh vai trò của “kiến trúc đô thị thông minh” kết hợp một hình thức phát triển nhỏ gọn, bảo tồn đất cho nông nghiệp và bảo tồn tài nguyên thiên nhiên, hệ thống công viên tốt và giảm sự phụ thuộc vào lái xe là cách hiệu quả nhất để tăng trưởng dân số và hoạt động kinh tế bền vững hơn. Quy hoạch bao gồm các đề xuất đầy tham vọng được thiết kế để giảm số dặm xe di chuyển, khuyến khích các tòa nhà sử dụng năng lượng hiệu quả hơn và nhiều bước khác để cắt giảm khí thải nhà kính, bảo vệ chất lượng nước và tăng cường độ che phủ của cây cối cũng như các tài nguyên môi trường khác.

10.Bảo tồn tài nguyên

Các khuyến nghị của Quy hoạch về Cộng đồng hoàn chỉnh; phát triển nhỏ gọn; phụ thuộc nhiều hơn vào việc đi bộ, xe trượt và phương tiện giao thông công cộng và giảm đi lại bằng ô tô; quản lý công viên và bảo tồn đất đai; và các chiến lược quản lý môi trường khác như phục hồi dòng suối để bảo vệ và bảo tồn các tuyến đường thủy, rừng, đất nông nghiệp và các tài nguyên thiên nhiên khác của quận.

11.Quản lý

Quy hoạch Phát triển Montgomery đến năm 2050 cung cấp hướng dẫn chính sách để nhiều tổ chức công và tư nhân thực hiện. Để triển khai thành công, cần có sự hỗ trợ lâu dài từ các cơ quan chính phủ, doanh nghiệp, tổ chức cộng đồng và người dân.

12.Thực hiện

Quy hoạch Phát triển Montgomery đến năm 2050 nhấn mạnh tầm quan trọng của các chỉ số đánh giá để theo dõi tiến độ và đánh giá các ý tưởng và đề xuất mới giúp đạt được các mục tiêu của Quy hoạch. Nó trình bày về vai trò của các cơ quan công lập, khu vực tư nhân và cộng đồng trong việc thực hiện các ý tưởng của Quy hoạch. Nó cung cấp hướng dẫn cấp cao về các nguồn tài trợ sẽ được khai thác để hỗ trợ đầu tư vốn cũng như nhu cầu xác định các nguồn tài trợ và chiến lược tài trợ mới. Nó cũng mô tả các công cụ chính sách và quy định có sẵn để thực hiện.

Tuân thủ Phần 1-406 (a) và (b) của Điều khoản về Sử dụng Đất

Phần 406(a) và (b) của Điều khoản Sử dụng Đất (Land Use Article) của Maruland yêu cầu phải đưa vào Quy hoạch Chung một số yếu tố nhất định, nhưng không bắt buộc phải có một hình thức cụ thể. Do đó, chính quyền địa phương đã đề cập đến các yếu tố cần thiết này theo cách phù hợp với nhu cầu của cộng đồng của mình và các nguồn lực sẵn có để đáp ứng các vấn đề được khám phá trong quá trình quy hoạch.

Yếu tố quy định về phát triển

Quy hoạch không bao gồm “các quy định về phát triển” mới vì nó được định hướng bởi chính sách, với các mục tiêu, chính sách và thực hành đề xuất. Khi các yếu tố này được hỗ trợ thông qua việc áp dụng Quy hoạch, các thay đổi về quy định phát triển có thể trùng với các quy hoạch tổng thể hoặc quy hoạch chức năng mới của khu vực. Các thay đổi về quy định đó là một phần của quy trình lập pháp, vì vậy người dân sẽ lại được tham gia. Khái niệm này được thừa nhận trong nhiều phần của Quy hoạch với một số chính sách và thực hành đề xuất những thay đổi và cải tiến trong tương lai đối với bộ luật, hướng dẫn và các công cụ quản lý khác.

Yếu tố nhà ở

Quy hoạch Phát triển Montgomery đến năm 2050 bao gồm yếu tố nhà ở trong chương có tiêu đề là Nhà ở cho mọi người: Thêm tất cả mọi thứ. Dự luật Hạ viện HB-1045 được thông qua vào năm 2019 yêu cầu tất cả các quy hoạch toàn diện được thông qua sau ngày 1 tháng 6 năm 2020 phải có yếu tố nhà ở. Là một phần của yếu tố này, một số chính sách và thực hành trong *Quy hoạch Phát triển Montgomery đến năm 2050* giải quyết nhu cầu về nhà ở cho người có thu nhập thấp và lực lượng lao động. Tài liệu Đánh giá Nhu cầu Nhà ở của Quận Montgomery (tháng 7 năm 2020) cung cấp phân tích về các điều kiện thị trường nhà ở, kinh tế và nhân khẩu học hiện tại trong quận, đồng thời đưa ra dự báo chi tiết về nhu cầu nhà ở và hộ gia đình trong quận cho đến năm 2045. Đánh giá về Nhu cầu Nhà ở được sử dụng để phát triển một số chính sách và đề xuất thực hành liên quan đến nhà ở tại *Quy hoạch Phát triển Montgomery đến năm 2050* và được thông qua bằng cách tham chiếu trong Quy hoạch.

Yếu tố Giao thông

Chương Mạng lưới giao thông và thông tin liên lạc: Kết nối Con người, Địa điểm và Ý tưởng đề cập đến yếu tố giao thông theo yêu cầu của Điều khoản Sử dụng Đất.

Dự luật Thượng viện 236 - Đạo luật về Bảo tồn Nông nghiệp và Tăng trưởng Bền vững năm 2012 (SB-236)

Dự luật Thượng viện 236 (SB 236) yêu cầu các địa phương lập bản đồ và áp dụng các chỉ định về cấp phát triển cụ thể để hạn chế sự gia tăng của các hệ thống xử lý nước thải tại chỗ, đồng thời bảo vệ và bảo tồn đất nông nghiệp và đất trống khác.

Luật quy định việc lập bốn cấp sử dụng đất để xác định vị trí của các phân khu dân cư chính và phụ tại địa phương và loại hệ thống thoát nước nào sẽ phục vụ chúng. Nó bao gồm phân loại 4 cấp cho tất cả các khu vực tại địa phương:

- Cấp I - Các khu vực hiện có hệ thống thoát nước.
- Cấp II - Các khu vực tăng trưởng theo quy hoạch cần có hệ thống thoát nước.
- Cấp III - Các khu vực chưa quy hoạch cần có hệ thống thoát nước. Đây là các khu vực có thể xuất hiện sự phát triển hệ thống tự hoại.
- Cấp IV - Khu vực đã quy hoạch cho bảo tồn.

Quận Montgomery đã triển khai SB 236 bằng cách áp dụng Bản đồ các Cấp thông qua sửa đổi các quy định về phân khu của quận (được hệ thống hóa tại Chương 50, §50.4.3 của Bộ luật Quận). Bản đồ chính thức hiển thị các khu vực Cấp phát triển của quận có trên trang web của Sở Quy hoạch Montgomery và được kết hợp bằng cách tham chiếu trong *Quy hoạch Phát triển Montgomery đến năm 2050*.

Đạo luật Quản lý Nông nghiệp năm 2006 – Dự luật Hạ viện 2

Dự luật Hạ viện 2 (HB 2) yêu cầu các quận phải có chứng nhận của Tổ chức Bảo tồn Đất Nông nghiệp Maryland (Maryland Agricultural Land Preservation Foundation) để nhận tài trợ cho việc bảo tồn đất nông nghiệp nhằm thiết lập các Khu vực Bảo tồn Ưu tiên trong các kế hoạch toàn diện của mình và quản lý chúng theo các tiêu chí nhất định. Tại Quận Montgomery, các yêu cầu của HB 2 được đáp ứng thông qua *Quy hoạch Tổng thể theo Chức năng để Bảo tồn Không gian Mở Nông nghiệp và Nông thôn.*

Đạo luật Quy hoạch, Bảo vệ Tài nguyên và Tăng trưởng Kinh tế năm 1992, đã sửa đổi

Yếu tố khu vực nhạy cảm

Đạo luật Quy hoạch, Bảo vệ Tài nguyên và Tăng trưởng Kinh tế năm 1992 (sửa đổi) yêu cầu các địa phương áp dụng yếu tố “khu vực nhạy cảm” được thiết kế để bảo vệ các khu vực nhạy cảm khỏi tác động bất lợi của quá trình phát triển. Các khu vực nhạy cảm bao gồm suối và vùng đệm của suối, vùng đồng bằng ngập nước 100 năm, môi trường sống của các loài bị đe dọa và có nguy cơ tuyệt chủng, sườn dốc, vùng đất ngập nước và các khu vực khác cần được bảo vệ đặc biệt.

Tại Quận Montgomery, yếu tố khu vực nhạy cảm đã được đáp ứng khi Ban Quy hoạch thông qua Hướng dẫn Quản lý Môi trường Phát triển tại Quận Montgomery (tháng 7 năm 2021). Hướng dẫn bao gồm các mục đích, mục tiêu, nguyên tắc, chính sách và tiêu chuẩn được thiết kế để bảo vệ các khu vực nhạy cảm khỏi tác động bất lợi của quá trình phát triển. Chúng cung cấp các tiêu chí và phương pháp chi tiết để xem xét theo quy định đối với sự phát triển ở các khu vực nhạy cảm và được đưa vào Quy hoạch bằng cách tham khảo.

Dự luật Hạ viện 1141 Quy hoạch Sử dụng Đất – Quy hoạch của Chính quyền Địa phương, năm 2006, (HB 1141)

Yếu tố tài nguyên nước

Các địa phương cũng được yêu cầu đưa yếu tố quy hoạch tài nguyên nước vào các kế hoạch toàn diện của mình. Yếu tố này đảm bảo có đầy đủ nguồn nước uống và các nguồn nước khác và có sẵn các vùng tiếp nhận và diện tích đất phù hợp để đáp ứng các yêu cầu về quản lý và xử lý nước mưa, xử lý và xả nước thải trong quá trình phát triển hiện tại và tương lai. Quận Montgomery đã đáp ứng yêu cầu này thông qua *Quy hoạch Chức năng Tài nguyên Nước*, được Hội đồng Quận thông qua vào tháng 7 năm 2010 và được toàn thể Ủy ban thông qua vào tháng 9 năm 2010. Kế hoạch xem xét việc sử dụng đất, tăng trưởng và quản lý nước mưa trong bối cảnh có đủ nguồn cung cấp nước uống, năng lực xử lý nước thải, các yêu cầu quy định về chất lượng nước và các cam kết liên khu vực, và được đưa vào bằng cách tham chiếu trong *Quy hoạch Phát triển Montgomery đến năm 2050*.

Yếu tố tài nguyên khoáng sản

HB 1141 cũng yêu cầu các địa phương đưa yếu tố tài nguyên khoáng sản vào kế hoạch toàn diện của mình nếu hiện đã có sẵn thông tin địa chất.

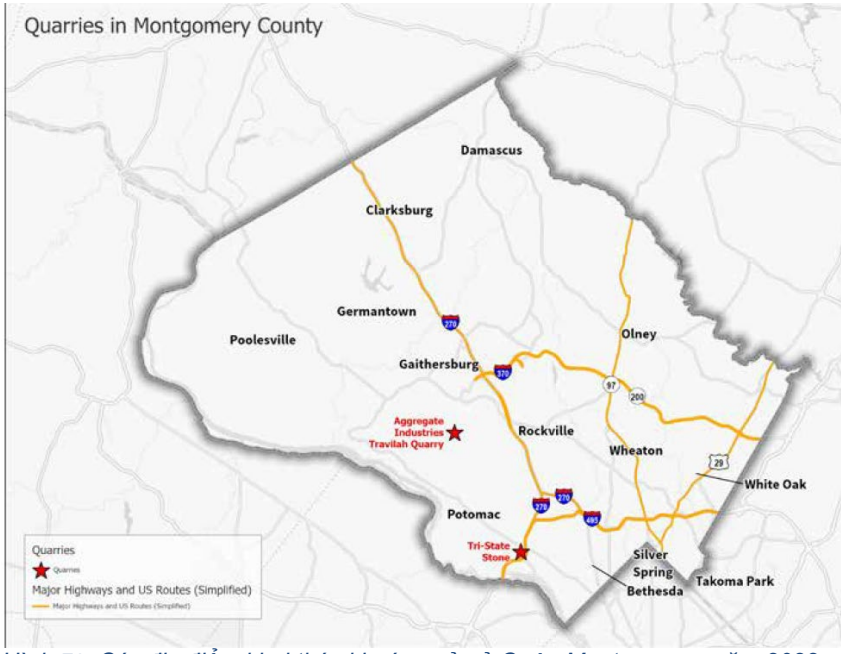
Hiện tại trong quận chỉ có hai hoạt động khai thác khoáng sản: Mỏ đá Travilah Aggregate Industries gần Rockville; và Mỏ đá Tri-State trên đường Seven Locks gần đường River. Mỏ đá Travilah được phân vào vùng Công nghiệp nặng (IH), có diện tích hơn 320 acre và có những nơi sâu hơn 400 feet. Nó sản xuất phần lớn vật liệu xây dựng cho Vùng Thủ đô của Quốc gia. Mỏ đá Tri-State có diện tích 21.5 acre, chuyên sản xuất các sản phẩm đá tự nhiên (đá phiến thạch anh mica) phục vụ xây dựng nhà ở. Cả hai mỏ đá đều có trữ lượng đáng kể và dự kiến sẽ đi vào hoạt động trong vài năm tới.

Khi các mỏ đá cạn kiệt hoặc bị đóng cửa, các địa điểm sẽ được sử dụng cho các mục đích khác. Đối với Mỏ đá Travilah, từ lâu nay Ủy ban Liên bang về Lưu vực sông Potomac, Ủy ban Vệ sinh Ngoại ô Washington, Hội đồng Chính quyền Thủ đô Washington, DC Water và Washington Aqueduct đã tiến hành nghiên cứu để sử dụng mỏ lộ thiên như một mỏ đá. hồ chứa cấp nước khẩn cấp.

Quy hoạch tổng thể Tiểu vùng Potomac khuyến nghị rằng nên tái phát triển khu vực mỏ đá không cần thiết cho hồ chứa trước khi sửa đổi một quy hoạch tổng thể khác, một nhóm tư vấn sẽ được thành lập để tạo cơ hội cho người dân xem xét.

Mỏ đá Tri-State nằm trong khu phát triển dân cư, được phân vùng R-200 và là một hoạt động sử dụng không tuân thủ pháp luật vì mỏ đá và hoạt động cung cấp tòa nhà có trước khi thực hiện khu vực này. Giống như các mỏ tương tự gần đó cuối cùng đã bị đóng cửa và tái phát triển thành khu dân cư, mỏ đá Tri-State cũng sẽ được đánh giá để cải tạo và tái phát triển khi đóng cửa.

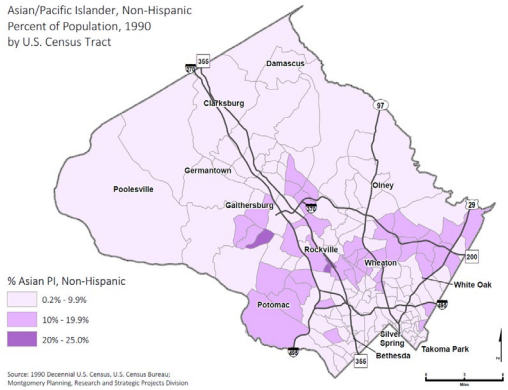
Do sự suy giảm của các mỏ khoáng sản khả thi về mặt thương mại trong toàn quận, việc sử dụng đất trong Khu Bảo tồn Nông nghiệp được ưu tiên cho nông nghiệp và tầm quan trọng của hai tầng ngậm nước nguồn lớn trong quận, dự kiến sẽ không có hoạt động mới để khai thác tài nguyên khoáng sản. Tất cả các hoạt động khai thác hiện tại hoặc mới sẽ tiếp tục được hướng dẫn bởi các quy hoạch tổng thể và luật hiện hành khác.



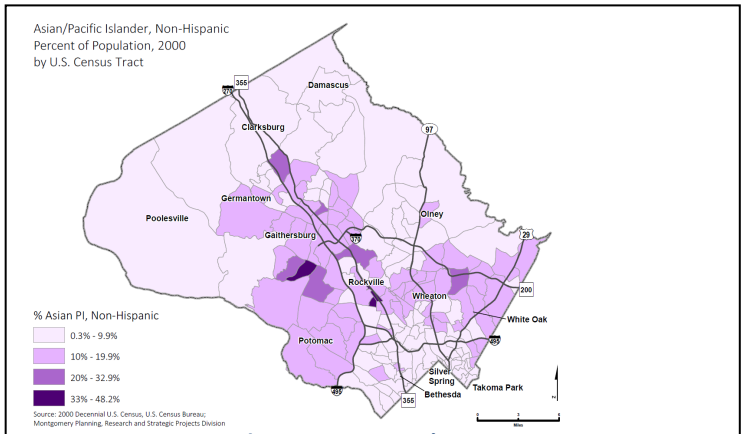
Hình 72: Các địa điểm khai thác khoáng sản ở Quận Montgomery, năm 2022

PHỤ LỤC B

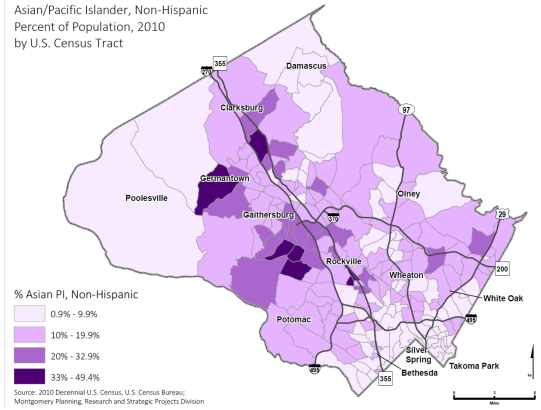
Phụ lục B-1: Tỷ lệ dân số là Người Châu Á/Người Đảo Thái Bình Dương, Người không phải gốc Tây Ban Nha, giai đoạn 1990-2020



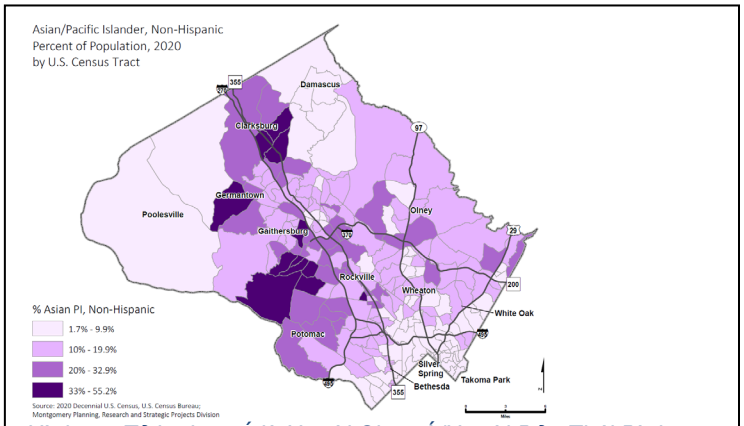
Hình 74: Tỷ lệ dân số là Người Châu Á/Người Đảo Thái Bình Dương, Người không phải gốc Tây Ban Nha, năm 1990



Hình 73: Tỷ lệ dân số là Người Châu Á/Người Đảo Thái Bình Dương, Người không phải gốc Tây Ban Nha, năm 2000

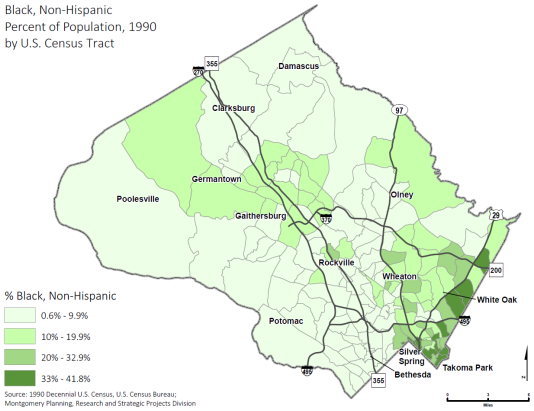


Hình 75: Tỷ lệ dân số là Người Châu Á/Người Đảo Thái Bình Dương, Người không phải gốc Tây Ban Nha, năm 2010

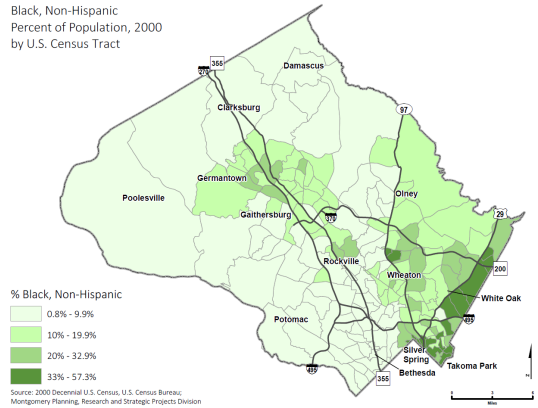


Hình 76: Tỷ lệ dân số là Người Châu Á/Người Đảo Thái Bình Dương, Người không phải gốc Tây Ban Nha, năm 2020

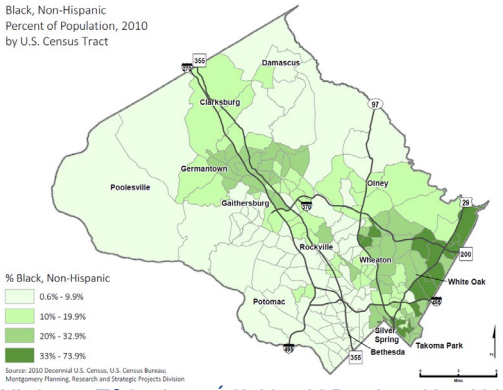
Phụ lục B-2: Tỷ lệ dân số là Người Da đen, Người không phải gốc Tây Ban Nha, giai đoạn 1990-2020



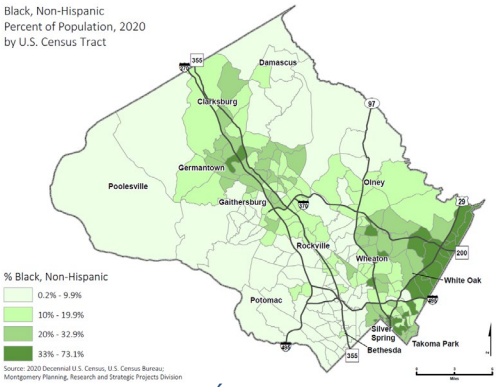
Hình 78: Tỷ lệ dân số là Người Da đen, Người không phải gốc Tây Ban Nha, năm 1990



Hình 77: Tỷ lệ dân số là người Da đen, Người không phải gốc Tây Ban Nha, năm 2000

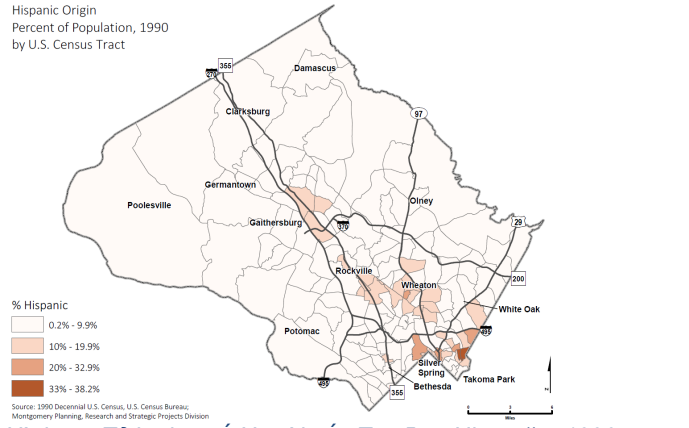


Hình 80: Tỷ lệ dân số là Người Da đen, Người không phải gốc Tây Ban Nha, năm 2010

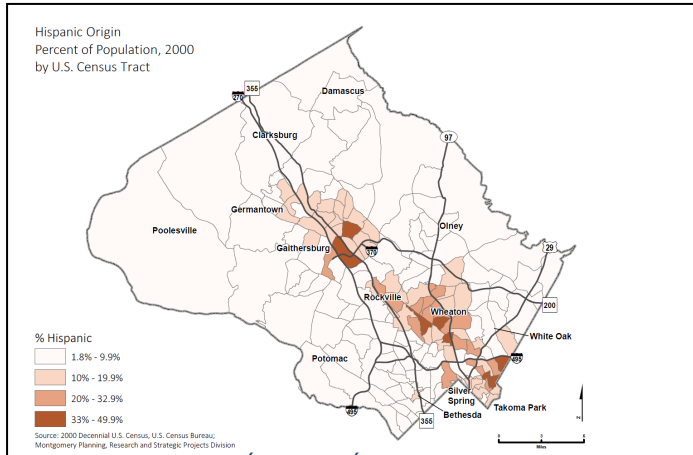


Hình 79: Tỷ lệ dân số là Người Da đen, Người không phải gốc Tây Ban Nha, năm 2020

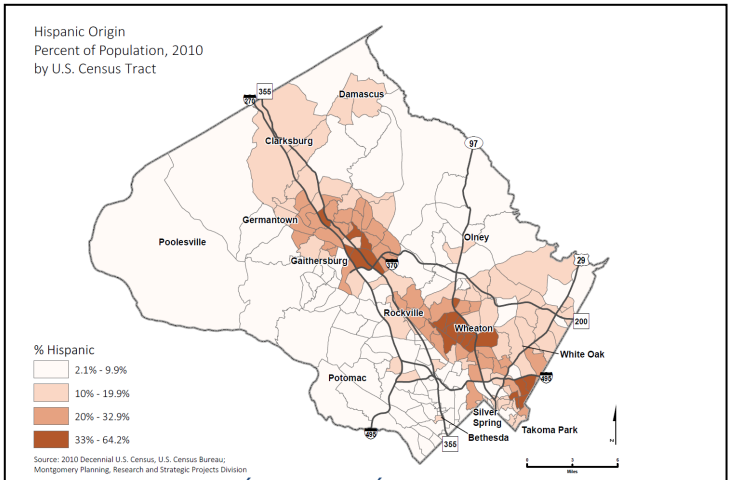
Phụ lục B-3: Tỷ lệ dân số Người gốc Tây Ban Nha, giai đoạn 1990-2020



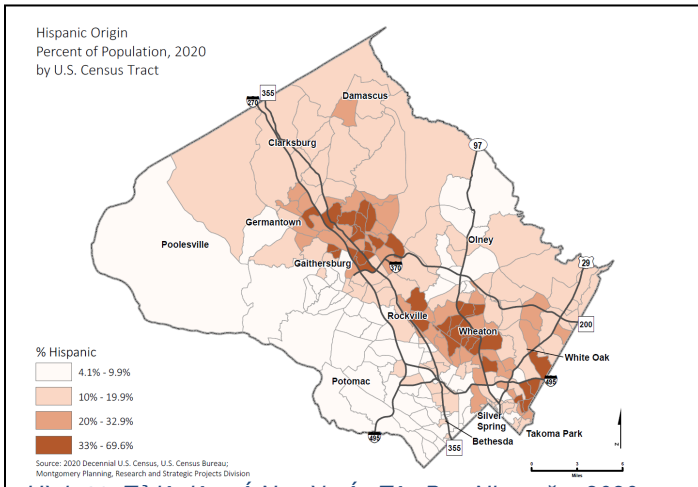
Hình 82: Tỷ lệ dân số Người gốc Tây Ban Nha, năm 1990



Hình 81: Tỷ lệ dân số Người gốc Tây Ban Nha, năm 2000

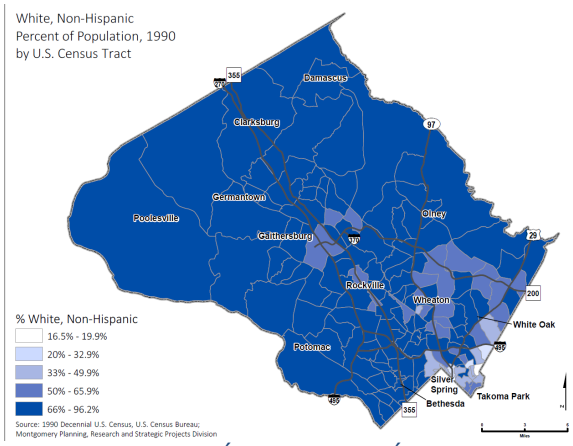


Hình 84: Tỷ lệ dân số là Người gốc Tây Ban Nha, năm 2010

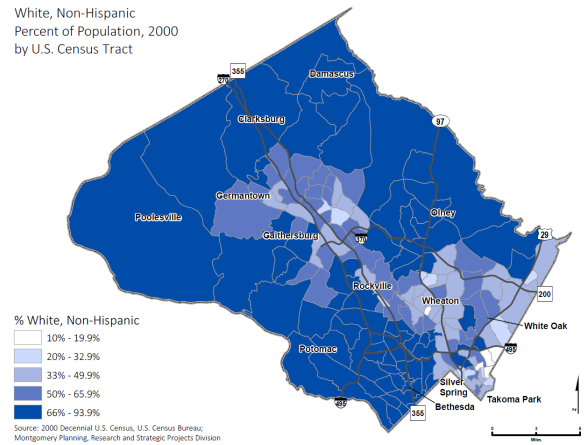


Hình 83: Tỷ lệ dân số Người gốc Tây Ban Nha, năm 2020

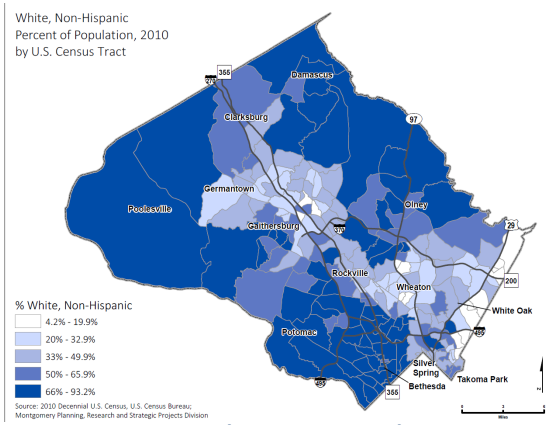
Phụ lục B-4: Tỷ lệ dân số là Người Da trắng không phải gốc Tây Ban Nha, giai đoạn 1990-2020



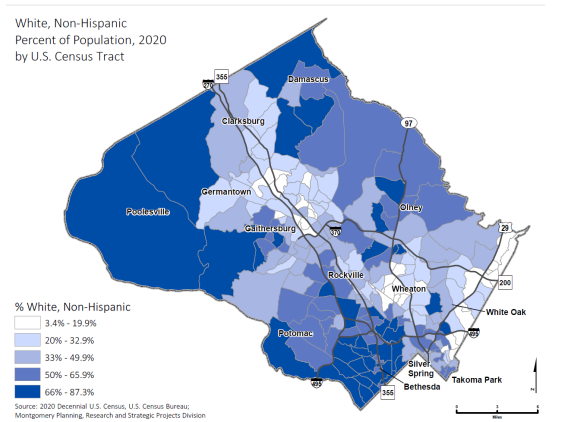
Hình 86: Tỷ lệ dân số là Người Da trắng không phải gốc Tây Ban Nha, năm 1990



Hình 85: Tỷ lệ dân số là Người gốc Tây Ban Nha, năm 2000

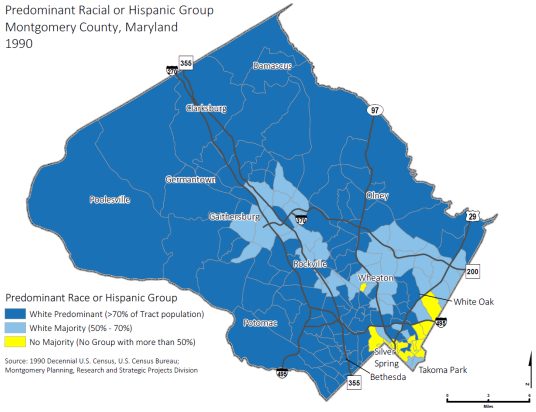


Hình 88: Tỷ lệ dân số là Người Da trắng không phải gốc Tây Ban Nha, năm 2010

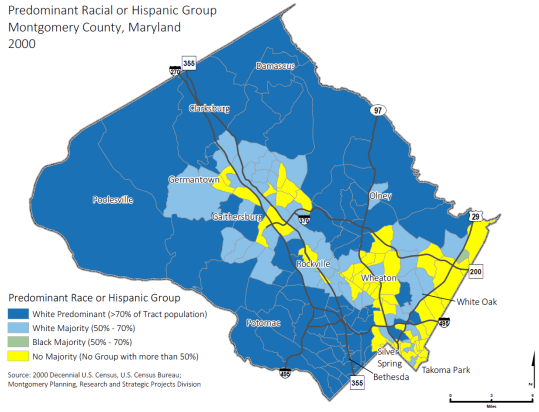


Hình 87: Tỷ lệ dân số là Người Da trắng không phải gốc Tây Ban Nha, năm 2020

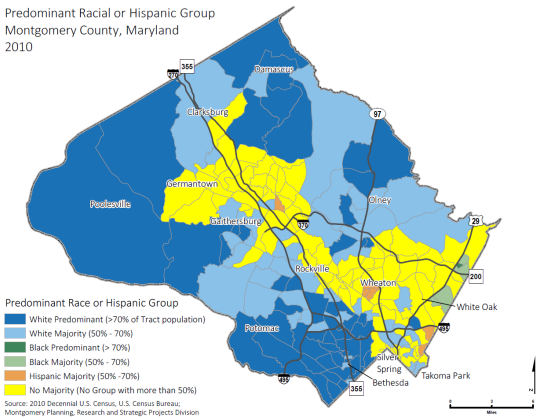
Phụ lục B-5: Nhóm Gốc Tây Ban Nha hoặc Chủng tộc Chiếm Ưu thế, giai đoạn 1990-2020



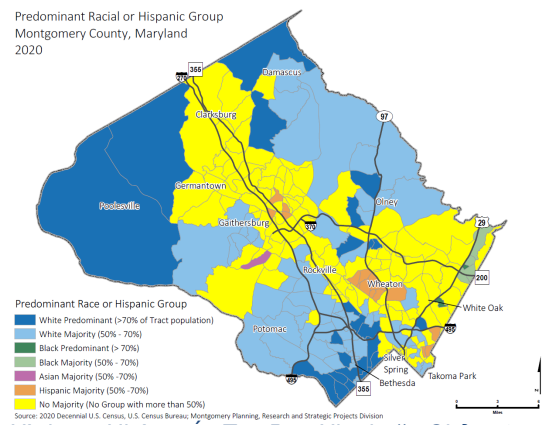
Hình 90: Nhóm gốc Tây Ban Nha hoặc Chủng tộc Chiếm Ưu thế, năm 1990



Hình 89: Nhóm gốc Tây Ban Nha hoặc Chủng tộc Chiếm Ưu thế, năm 2000

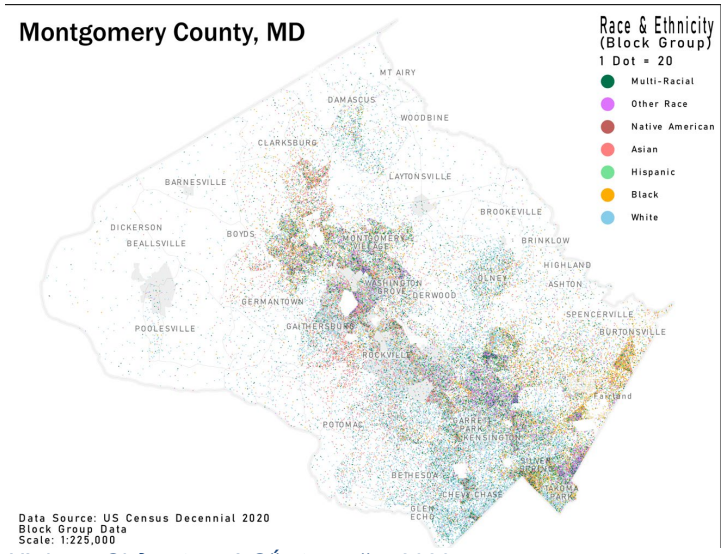


Hình 92: Nhóm gốc Tây Ban Nha hoặc Chủng tộc Chiếm Ưu thế, năm 2010



Hình 91: Nhóm gốc Tây Ban Nha hoặc Chủng tộc Chiếm Ưu thế, năm 2020

Phụ lục B-6: Chủng tộc và Sắc tộc, năm 2020



Hình 93: Chủng tộc và Sắc tộc, năm 2020

Chủng tộc và Sắc tộc

Bản đồ chấm này mô tả cơ cấu chủng tộc của Quận Montgomery thông qua việc hiển thị mức độ tập trung và vị trí của các nhóm chủng tộc. Dữ liệu được lấy từ cuộc điều tra dân số 10 năm một lần mới nhất của Hoa Kỳ (năm 2020) và được mô tả ở cấp nhóm khối với mỗi dấu chấm đại diện cho 20 cá nhân. Thứ tự của các nhóm chủng tộc được sắp xếp từ ít chiếm ưu thế nhất đến chiếm ưu thế nhất để đảm bảo có thể nhìn thấy các dấu chấm ít tái xuất hiện hơn và đại diện của các nhóm này. Một số mật độ đáng chú ý của các nhóm chủng tộc cá nhân bao gồm:

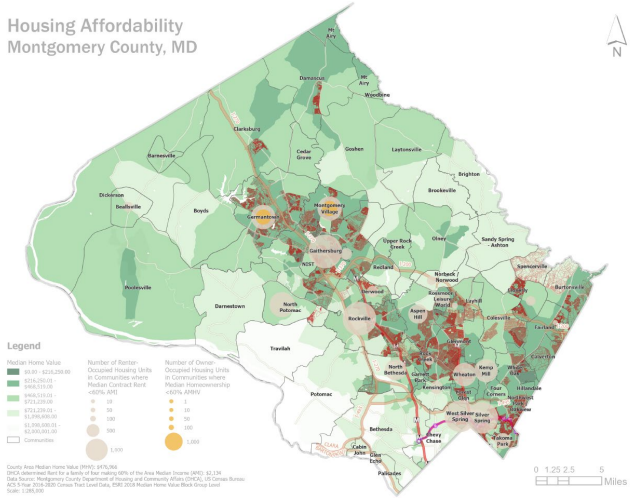
- Mức đại diện cao của người Da trắng ở Glen Echo, Chevy Chase và Kensington;
- Mức đại diện cao của người Da đen trong các cộng đồng Burtonsville, Fairland, Calverton và Colesville ở Đông Montgomery;
- Mức đại diện cao của người châu Á xung quanh khu vực Rockville, Gaithersburg, Germantown và Clarksburg;
- Mức đại diện cao của người gốc Tây Ban Nha quanh khu vực Montgomery Village, Washington Grove, Rockville và Glenmont.

Các khu vực như Silver Spring, Montgomery Village, Washington Grove, Wheaton, Glenmont và Takoma Park có dân số tập trung và đa dạng hơn.

Các khu vực có mật độ dân cư cao hơn thường có xu hướng đa dạng về chủng tộc và sắc tộc hơn. Ngược lại, các khu vực như Boyds, Clarksburg và Colesville có thành phần đa dạng về chủng tộc và sắc tộc ngay cả với mật độ dân cư thấp hơn.

Các khu vực tập trung nhiều người được xác định là “Chủng tộc khác” cũng thường có những người thuộc nhiều chủng tộc hoặc “Đa chủng tộc” ở gần đó.

Phụ lục B-7: Khả năng chi trả cho nhà ở, năm 2020



Hình 94: Khả năng chi trả cho nhà ở, năm 2020

Bản đồ này mô tả các lớp khác nhau bao gồm giá trị nhà ở trung bình, số đơn vị nhà ở do người thuê sử dụng có giá tiền thuê nhà thấp hơn 60% mức thu nhập trung bình của khu vực (AMI) và số đơn vị nhà ở do chủ sở hữu ở có tỷ lệ sở hữu nhà trung bình dưới 60% giá trị nhà trung bình của khu vực (AMHV). Dữ liệu từ Sở Gia cư và Các vấn đề Cộng đồng (DHCA) cho thấy $2.134 là giá tiền thuê nhà cho một gia đình 4 người, chiếm 60% AMI.

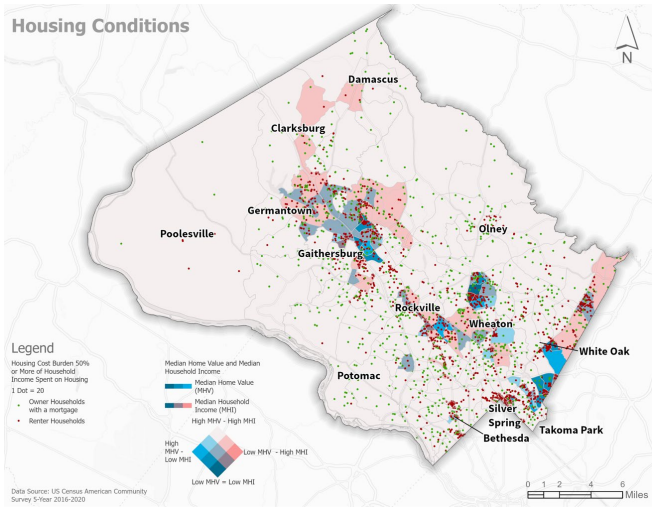
Mức độ tập trung cao của những ngôi nhà có MHV bằng hoặc thấp hơn MHV của quận ($476.966) dường như chiếm phần lớn nguồn cung nhà ở trong các khu vực điều tra dân số ở Germantown, Montgomery Village và Gaithersburg. Các cộng đồng ở phía đông Quận Montgomery như White Oak và Calverton cũng có MHV bằng hoặc thấp hơn MHV của quận ($476.966).

Sự sẵn có của các đơn vị nhà ở cho thuê giá phải chăng, được hiển thị ở đây với mức dưới 60% AMI, nổi bật nhất là ở Gaithersburg, Rockville, Silver Spring và West Silver Spring. Mỗi cộng đồng này có trên một nghìn đơn vị nhà ở có giá thuê dưới 60% AMI.

Các đơn vị nhà ở do chủ sở hữu sử dụng có AMHV thấp hơn AMHV của quận ($476.966) chỉ có ở Germantown và Montgomery Village.

Dữ liệu cho thấy rõ ràng rằng việc tiếp cận nhà ở giá rẻ sẽ là một trong những thách thức lớn nhất mà Quận Montgomery phải đối mặt trong tương lai. Như vậy, đổi mới quy hoạch thực sự sẽ là cần thiết để bảo vệ các gia đình khỏi phải chuyển đi.

Phụ lục B-8: Gánh nặng về chi phí nhà ở, năm 2020



Hình 95: Gánh nặng về chi phí nhà ở - Giá trị nhà ở trung bình và thu nhập hộ gia đình trung bình, năm 2020

Bản đồ này thể hiện tình trạng nhà ở theo các khu vực có giá trị nhà trung bình (MHV) từ cao đến thấp so với thu nhập hộ gia đình trung bình (MHI) từ cao đến thấp. Bản đồ cũng cho thấy các hộ gia đình là người thuê nhà và chủ sở hữu đang phải chịu gánh nặng chi phí nhà ở từ 50% trở lên, được Sở Gia cư và Các vấn đề Cộng đồng (DHCA) định nghĩa là gánh nặng chi phí cực lớn. Điều này có nghĩa là một hộ gia đình chi 50% thu nhập hộ gia đình trở lên cho các chi phí liên quan đến nhà ở.

Các khu vực điều tra dân số có màu vàng thể hiện MHV cao và MHI thấp, một chỉ báo về nhà ở không hợp túi tiền. Các khu vực Gaithersburg, Silver Spring và Leisure World cho thấy dấu hiệu của loại nhà ở không hợp túi tiền này.

Các khu vực điều tra dân số có màu xám nhạt thể hiện MHV thấp và MHI thấp, một chỉ số cho thu nhập thấp nhưng cũng là nhà ở giá rẻ. Mặc dù vậy, các hộ gia đình gặp phải gánh nặng về chi phí nhà ở quá lớn cũng có thể có mặt ở những khu vực này. Các vùng ở Montgomery Village, Glenmont và White Oak cho thấy các điều kiện nhà ở này với tất cả những số liệu cho thấy tỷ lệ cao các hộ gia đình thuê nhà phải chịu gánh nặng chi phí về nhà ở.

Các khu vực đô thị khác như Montgomery Village, Gaithersburg, Silver Spring và Germantown có mật độ hộ gia đình thuê nhà cao đang phải chịu gánh nặng chi phí nhà ở cao.

Nhiều khu vực nông thôn hơn như Damascus, Olney và Cloverly có nhiều trường hợp hộ gia đình là chủ sở hữu nhà phải chịu gánh nặng chi phí nhà ở cao hơn.

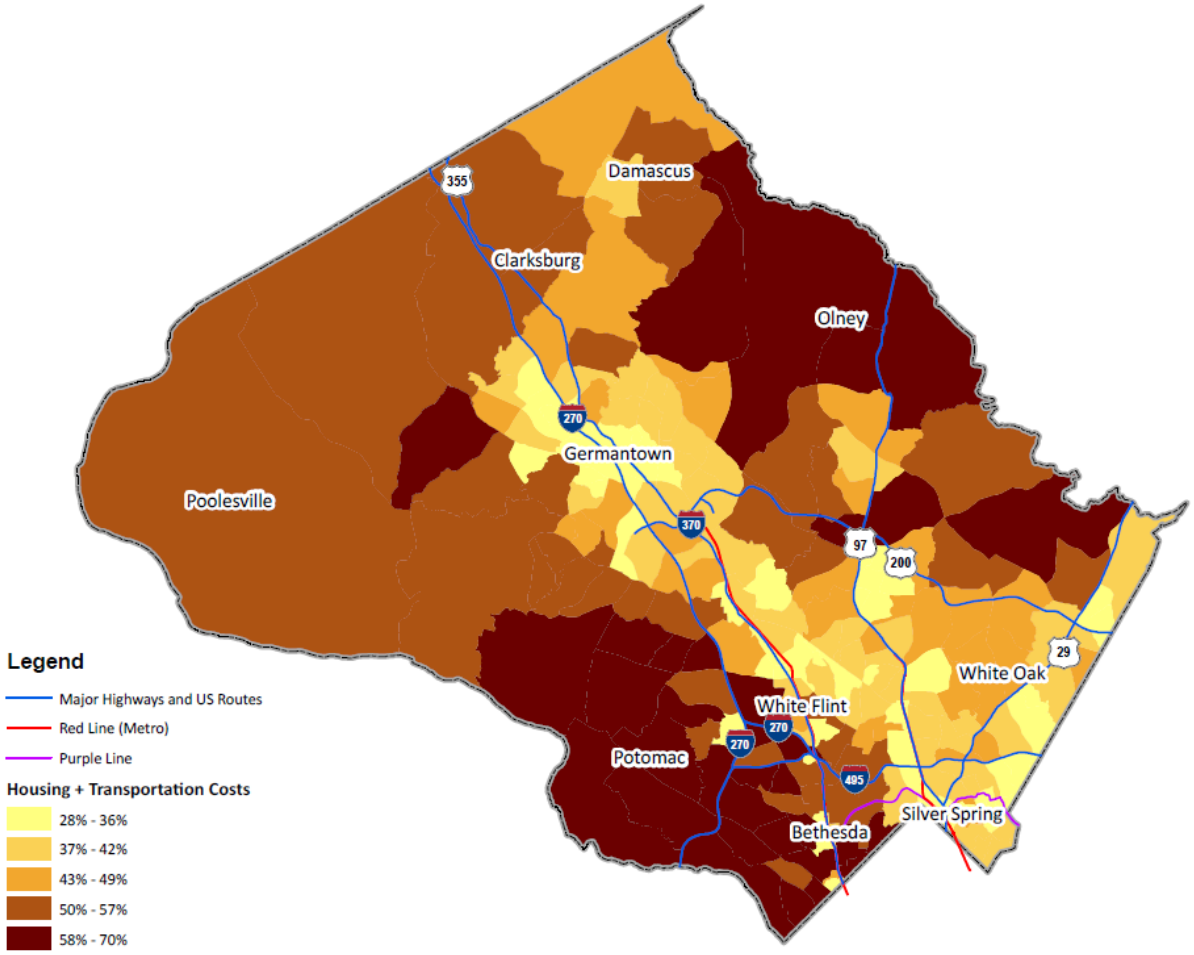
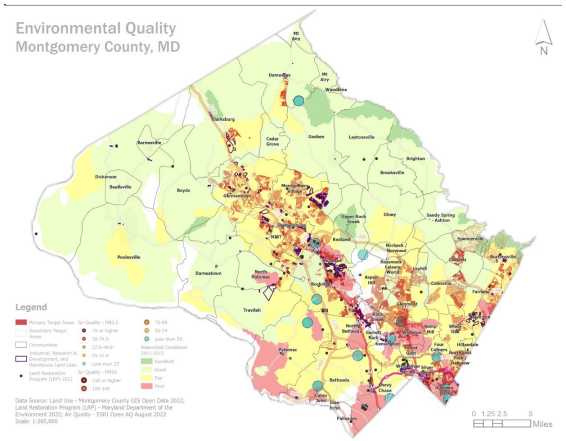


Figure 67: Cost of Housing + Transportation throughout Montgomery County

Hình 96: Chi phí nhà ở + đi lại, năm 2020

Phụ lục B-9: Chất lượng môi trường, năm 2022



Hình 97: Chất lượng môi trường, năm 2022

Chất lượng môi trường

Bản đồ này mô tả các lớp khác nhau tạo nên điều kiện chất lượng môi trường tại Quận Montgomery. Các lớp bao gồm các điều kiện đầu nguồn được thực hiện từ năm 2011 đến năm 2015, số liệu về chất lượng không khí của hạt vật chất (PM) 2.5 và PM 10, sử dụng đất công nghiệp và các địa điểm đủ điều kiện cho chương trình phục hồi đất (LRP).

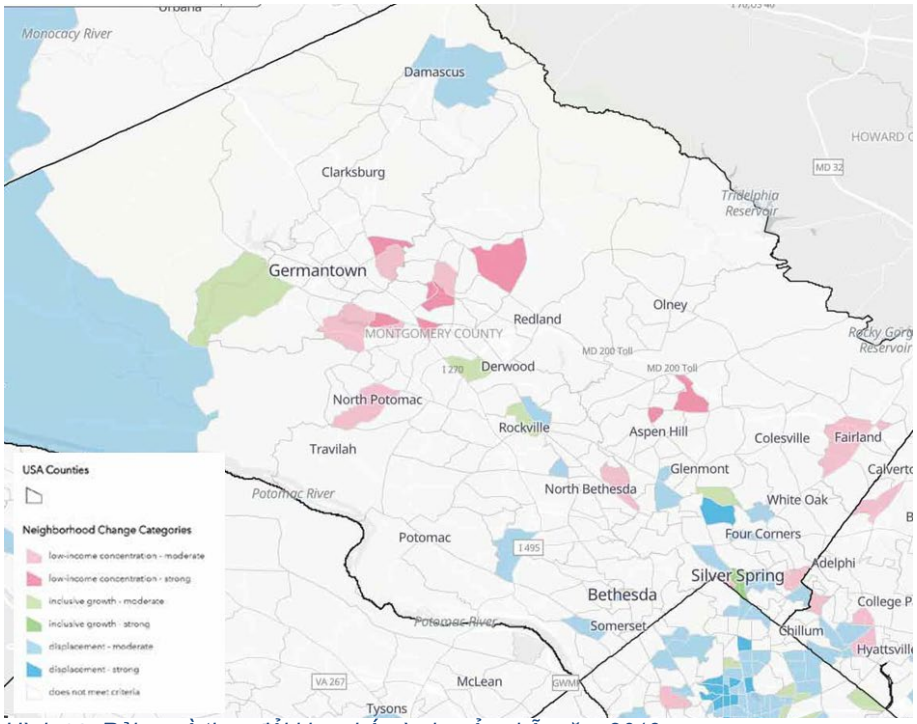
Phần lớn các khu vực mục tiêu chính và phụ nằm trong lưu vực sông có điều kiện từ khá đến kém.

Các khu vực mục tiêu trong lưu vực sông có điều kiện kém, như ở Derwood và Rockville, tiếp giáp với các khu vực sử dụng đất công nghiệp, nghiên cứu và phát triển, kho bãi. Loại sử dụng đất này có liên quan đến việc xử lý nguyên liệu thô và các chất độc hại, sự di chuyển của các thiết bị máy móc hạng nặng và bề mặt không thấm nước cao; các chức năng thường góp phần tạo ra các chất ô nhiễm, dòng chảy và chất lượng đầu nguồn kém.

Các khu vực mục tiêu cũng tập trung xung quanh các địa điểm thuộc Chương trình Phục hồi Đất đai (LRP), các khu vực đất đã phát triển nhưng hiện không được sử dụng (brownfield) được Tiểu bang Maryland xác định để phục hồi.

Các giá trị PM2.5 và PM10, như được đo bởi các máy giám sát chất lượng không khí đặt trên toàn quận, cho thấy nồng độ hạt vật chất luôn ở mức thấp bất kể loại hình thành thị hay nông thôn.

Phụ lục B-10: Rủi ro về thay đổi khu phố và chuyển chỗ

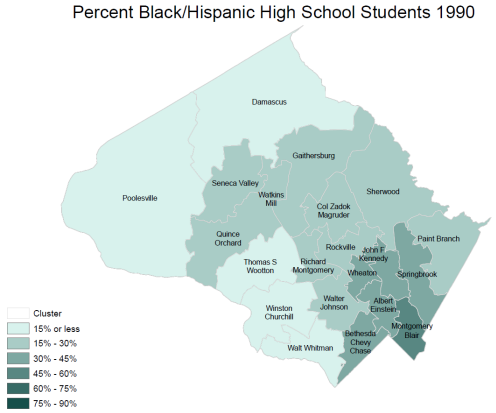


Hình 98: Rủi ro về thay đổi khu phố và chuyển chỗ, năm 2019

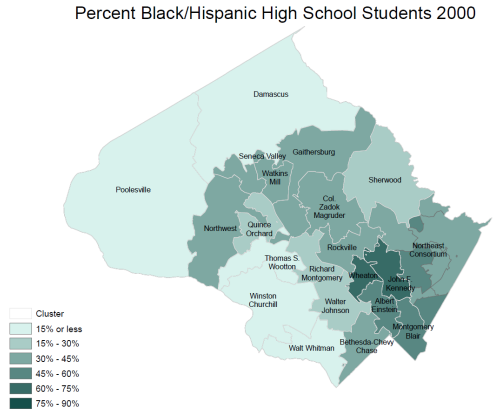
Rủi ro về thay đổi khu phố và chuyển chỗ

Sở Quy hoạch Montgomery đang tham gia vào công việc quan trọng để hiểu nguy cơ dịch chuyển trong quận. Các loại phân tích này cần được tận dụng để hiểu cách bảo vệ các khu phố và khuyến khích sự tăng trưởng toàn diện. Nhìn chung, người dân có thu nhập thấp và BIPOC rất lo lắng về việc phải chuyển chỗ ở do sự phát triển mới. Cần phải làm nhiều việc hơn để hiểu cách bảo tồn nhà ở giá rẻ tự nhiên và xây dựng nhà ở giá rẻ mới để đảm bảo rằng Quận Montgomery không mất đi sự đa dạng phong phú cả về chủng tộc và kinh tế để biến nó thành một cộng đồng hoàn chỉnh. Nếu các điều kiện về nhà ở tiếp tục đi theo quỹ đạo của chúng thì Quận Montgomery có thể cần nhiều người sống ở khu vực khác hàng ngày đi phương tiện đến làm cho các doanh nghiệp địa phương hơn. Động lực này sẽ đối lập với cả mục tiêu công bằng và bền vững của *Quy hoạch Phát triển Montgomery đến năm 2050*.

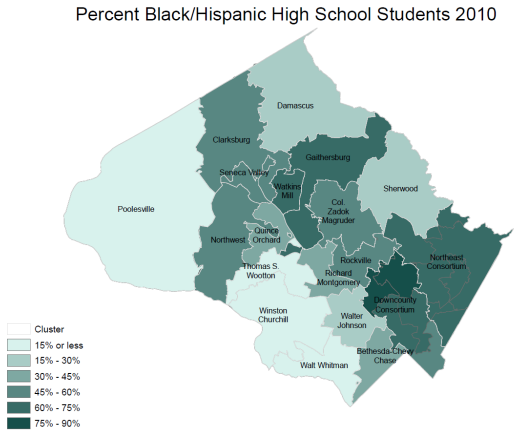
Phụ lục B-11: Tỷ lệ học sinh trung học là Người Da đen/Gốc Tây Ban Nha, giai đoạn 1990-2020



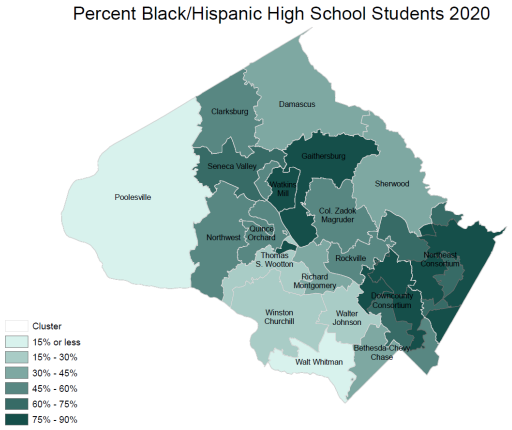
Hình 100: Tỷ lệ học sinh trung học là Người Da đen/Gốc Tây Ban Nha, năm 1990



Hình 99: Tỷ lệ học sinh trung học là Người Da đen/Gốc Tây Ban Nha, năm 2000



Hình 102: Tỷ lệ học sinh trung học là Người Da đen/Gốc Tây Ban Nha, năm 2010



Hình 101: Tỷ lệ học sinh trung học là Người Da đen/Gốc Tây Ban Nha, năm 2020

PHỤ LỤC C:
Phụ lục C-1: Bảng chú giải thuật ngữ

Đơn vị nhà ở phụ (ADU): Một đơn vị nhà ở trên cùng lô đất với nhà ở dành cho một gia đình hiện tại và được sử dụng như một công trình để sống hoàn chỉnh, độc lập với đủ điều kiện cho nấu nướng, ăn uống, vệ sinh và ngủ nghỉ. Nó có thể nằm trong kết cấu chính của ngôi nhà, phần bổ sung cho kết cấu chính hoặc kết cấu riêng biệt trên cùng một lô đất.

Giao thông tích cực: Các hình thức giao thông không dùng động cơ, ví dụ như đi bộ, đi xe đạp và di chuyển bằng xe lăn, xe trượt hoặc các phương tiện vận chuyển khác.

Nhà ở giá phải chăng: Nhà ở được xây dựng theo quy định của chính phủ hoặc thỏa thuận ràng buộc yêu cầu căn hộ phải phù hợp với túi tiền của các hộ gia đình ở các mức thu nhập quy định hay thấp hơn hoặc có sẵn theo giá thị trường và đạt được kết quả tương tự. Các yêu cầu về thu nhập của chương trình đơn vị nhà ở có giá vừa phải (MPDU) thường đặt giá của các đơn vị nhà ở tại mức phù hợp với các hộ gia đình kiếm được 65% thu nhập trung bình của khu vực (AMI) đối với căn hộ sân vườn và 70% (AMI) đối với căn hộ cao tầng.

Dự trữ nông nghiệp: Một khu vực được chỉ định của Quận Montgomery được quy hoạch và phân vùng chủ yếu cho các mục đích sử dụng nông nghiệp, bao gồm phần lớn các trang trại đang hoạt động còn lại của quận và một số mục đích sử dụng đất phi nông nghiệp khác.

Nhà ở có thể đạt được: Nhà ở phù hợp với túi tiền của các hộ gia đình có mức thu nhập khác nhau và phù hợp với nhu cầu của các hộ gia đình này. Tiềm ẩn trong khái niệm về nhà ở có thể đạt được là ý tưởng rằng có nhiều lựa chọn nhà ở (loại, kích thước, thời gian sử dụng, chi phí) tồn tại trên thị trường địa phương.

Thu nhập trung bình của khu vực (AMI): Điểm giữa của phân phối thu nhập của một vùng – một nửa số hộ gia đình trong vùng kiếm được nhiều hơn mức trung bình và một nửa kiếm được ít hơn mức trung bình. Đối với chính sách nhà ở, ngưỡng thu nhập được đặt tương ứng với thu nhập trung bình của khu vực, ví dụ như 50% thu nhập trung bình của khu vự, xác định các hộ gia đình đủ điều kiện sống trong các đơn vị nhà ở hạn chế về thu nhập và khả năng chi trả các đơn vị nhà ở cho các hộ gia đình có thu nhập thấp.

Thiết kế xanh: Thực hành thiết kế môi trường xây dựng tập trung vào việc kết nối con người với thiên nhiên.

Môi trường xây dựng: Bất kỳ tòa nhà, kết cấu hoặc sự can thiệp nhân tạo nào khác làm thay đổi cảnh quan thiên nhiên nhằm mục đích phục vụ hoặc đáp ứng hoạt động hoặc nhu cầu của con người. Nó bao gồm các thành phố, tòa nhà, không gian đô thị, cơ sở hạ tầng, đường xá, công viên và bất kỳ tính năng phụ trợ nào phục vụ cho các kết cấu này.

Xe buýt nhanh (BRT): Một hệ thống giao thông công cộng có hướng dẫn cố định, trong đó xe buýt hoạt động trên các làn đường riêng, về mặt vật lý hoặc thông qua ký hiệu và đánh dấu, khác biệt với các làn đường chung dành cho ô tô. Các hệ thống BRT cũng thường bao gồm hệ thống thu tiền vé ngoài xe và hệ thống thông tin giao thông công cộng tiên tiến.

Chương trình Cải thiện vốn (CIP): Một tuyên bố toàn diện 6 năm về các mục tiêu với ước tính chi phí và kế hoạch xây dựng được đề xuất cho các dự án và chương trình vốn cho tất cả các cơ quan mà quận đặt ra mức thuế hoặc phê duyệt ngân sách hay chương trình. Ví dụ: xây dựng các trường công lập, bảo trì đường phố và cải thiện công viên.

Quận kinh doanh trung tâm (CBD): trung tâm thành phố hoặc các trung tâm thương mại lớn. Quận Montgomery có bốn khu vực được chính thức chỉ định trong Bộ luật Quận là Quận Kinh doanh Trung tâm: Bethesda, Friendship Heights, Silver Spring và Wheaton.

Năng lực dân sự: Năng lực của các cá nhân trong một nền dân chủ để trở thành những công dân tích cực và làm việc cùng nhau để giải quyết các vấn đề của tập thể và cộng đồng để khuyến khích sự tham gia của các thành viên.

Kế hoạch hành động về khí hậu (CAP): Vào tháng 7 năm 2019, Quận Montgomery đã khởi động quy trình lập kế hoạch để phát triển các hành động và chiến lược ưu tiên nhằm đáp ứng các mục tiêu giảm phát thải khí nhà kính của quận. Quận đã công bố dự thảo Kế hoạch hành động về khí hậu vào năm 2020.

Biến đổi khí hậu: Một sự thay đổi trong mô hình khí hậu toàn cầu hoặc khu vực, đặc biệt là sự thay đổi rõ ràng từ cuối thế kỷ 20 trở đi, phần lớn là do mức carbon dioxide trong khí quyển tăng lên do sử dụng nhiên liệu hóa thạch.

Nhà ở chung: Nhà ở bán cộng đồng bao gồm một cụm nhà riêng và không gian chung của cộng đồng (ví dụ như để nấu ăn hoặc giặt ủi).

Vị trí chung: Đặt nhiều công trình công cộng ở cùng một chỗ. Ví dụ: đặt thư viện và công viên trên cùng một khu đất hoặc cạnh nhau.

Trung tâm thương mại: Một nhóm lớn các khu vực có hoạt động thương mại cao với sự tập trung về việc làm, bán lẻ, nhà ở, phương tiện giao thông và các dịch vụ hỗ trợ và sử dụng phụ trợ khác. Nó bao gồm các Quận Kinh doanh Trung tâm, trung tâm thành phố và trung tâm thị trấn.

Hình thức phát triển nhỏ gọn: Thực hành củng cố sự phát triển của môi trường xây dựng theo cách đặt các tòa nhà và cơ sở hạ tầng gần nhau để giảm khoảng cách đi bộ, đi xe đạp hoặc lái xe và để sử dụng đất một cách hiệu quả. Theo cuốn Growing Cooler[11],

[11] Growing Cooler, The Evidence on Urban Development and Climate Change, 2008, (trang 146), Tác giả: Reid Ewing, Keith Bartholomew, Steve Winkelman, Jerry Walters và Don Chen https://www.smartgrowthamerica.org/app/legacy/documents/growingcoolerCH1.pdf

“Thuật ngữ “phát triển nhỏ gọn” không có nghĩa là cao tầng hoặc thậm chí là mật độ cao đồng đều, mà là mật độ “pha trộn” trung bình cao hơn. Phát triển nhỏ gọn cũng có sự kết hợp sử dụng đất, phát triển dân số mạnh và các trung tâm việc làm, kết nối các đường phố và thiết kế các kết cấu và không gian ở quy mô con người.”

Quỹ đất cộng đồng: Một cơ chế sở hữu nhà được sử dụng để đảm bảo khả năng chi trả nhà ở dài hạn. Quỹ tín thác mua đất và duy trì quyền sở hữu vĩnh viễn. Quỹ tín thác ký hợp đồng thuê dài hạn, có thể gia hạn với các chủ nhà tương lai thay cho cách mua bán truyền thống. Khi tài sản được bán, chủ nhà chỉ nhận được một phần giá trị tài sản gia tăng. Phần còn lại do quỹ giữ, duy trì khả năng chi trả cho các gia đình có thu nhập thấp đến trung bình trong tương lai.

Tập trung nghèo đói: Các khu phố có tỷ lệ cao cư dân sống dưới ngưỡng nghèo của liên bang.

Sử dụng có điều kiện: Việc sử dụng có điều kiện, trước đây được gọi là "ngoại lệ đặc biệt", là việc sử dụng không được phép như một vấn đề về quyền trong khu vực nơi nó tọa lạc, nhưng có thể được phép theo quy trình xem xét do người điều hành điều trần quản lý.

Định giá tắc nghẽn: Định giá tắc nghẽn (hay còn gọi là định giá giảm tắc nghẽn) là một cơ chế nhằm giảm tắc nghẽn giao thông bằng cách thu phí đối với các phương tiện đi vào một khu vực nhất định, thường là trung tâm thương mại, trong giờ cao điểm. Ngoài việc giảm lưu lượng giao thông bằng cách chuyển một số phương tiện giao thông sang giờ không cao điểm, nó còn giúp cải thiện chất lượng không khí và các phương thức di chuyển khác như đi bộ và đi xe đạp.

Kết nối: Số lượng cách thức và nhiều lựa chọn để đạt được nhiều điểm đến. Có nhiều cách khác nhau để xác định kết nối cho các mục đích sử dụng đất. Ví dụ: các phân khu có đường cụt có thể có kết nối kém với các mục đích sử dụng đất xung quanh. Mô hình đường phố dạng lưới thường cung cấp nhiều tùy chọn hơn để kết nối với các điểm đến trong hoặc ngoài khu phố hoặc trung tâm thương mại. Kết nối cũng bao hàm các phương tiện phi vật chất (điện thoại, internet, mạng xã hội, v.v.) để kết nối với những người khác.

Nhà ở hợp tác xã: Một giải pháp thay thế cho phương thức sở hữu nhà truyền thống. Trong nhà ở hợp tác xã, cư dân sở hữu một phần của công ty sở hữu và quản lý tòa nhà.

Hành lang: Một khu vực đất đã phát triển hoặc chưa phát triển liền mảnh nằm song song với một tuyến đường giao thông (ví dụ như đường phố, đường cao tốc hoặc đường sắt) hoặc vùng đất trong phạm vi một phần tư dặm của hai bên công trình giao thông lớn theo chỉ định, ví dụ như đường huyết mạch. Nếu công trình giao thông được chỉ định là đường cao tốc có lối vào hạn chế, hành lang sẽ kéo dài một phần tư dặm từ các nút giao.

Hộ gia đình chịu gánh nặng chi phí: Một hộ gia đình dành 30% thu nhập của mình trở lên cho chi phí nhà ở.

Mật độ: Một thước đo về lượng phát triển trên một khu đất. Mật độ thường được biểu thị bằng số lượng đơn vị dân cư trên một acre đất (hoặc một đơn vị đo lường khác), hoặc tổng diện tích nhà ở hoặc thương mại trên một khu đất. Khi được biểu thị bằng tỷ lệ diện

tích nhà ở hoặc thương mại so với diện tích lô đất, nó được gọi là Tỷ lệ Diện tích Sàn (FAR).

Hướng dẫn thiết kế: Một tập hợp các hướng dẫn nhằm tác động đến việc thiết kế các tòa nhà, cảnh quan và các phần khác của môi trường xây dựng để đạt được mức chất lượng mong muốn cho môi trường vật chất. Chúng thường bao gồm các tuyên bố về mục đích và mục tiêu được hỗ trợ bởi các minh họa đồ họa.

Người/Dân số/Nhóm có hoàn cảnh khó khăn: Những nơi bị ảnh hưởng nhiều nhất bởi gánh nặng kinh tế, sức khỏe và môi trường, bao gồm thu nhập thấp, nghèo đói, tỷ lệ thất nghiệp cao, thiếu khả năng tiếp cận việc làm và giáo dục chất lượng, đồng thời tăng nguy cơ gặp các vấn đề về sức khỏe.

Khu trung tâm: Các khu trung tâm là khu vực có mật độ cao nhất của Quận Montgomery bao gồm các Quận Kinh doanh Trung tâm và các trung tâm đô thị. Chúng được hình dung là có mật độ phát triển dày đặc, theo định hướng giao thông công cộng và mạng lưới đường phố dành cho người đi bộ (hiện có hoặc đã được quy hoạch). Các khu vực này được hình dung sẽ có chung một số đặc điểm sau: được xác định là Quận Kinh doanh Trung tâm và/hoặc các trung tâm việc làm lớn; hoạt động dành cho người đi bộ và người đi xe đạp hiện tại hoặc dự kiến ở mức cao; dịch vụ giao thông công cộng ở mức cao; mạng lưới đường phố có mức độ kết nối cao; mặt tiền tòa nhà liên tục dọc theo đường phố, cắt giảm lề đường ở mức tối thiểu; và chủ yếu là dưới mặt đất hoặc bãi đậu xe có kết cấu.

Nhà hai căn hộ: Một kết cấu nhà ở thường giống như một đơn vị nhà ở nhưng có hai đơn nguyên ở. Nó có thể được sắp xếp thành hai đơn nguyên cạnh nhau có một bức tường chung hoặc xếp chồng lên nhau.

Trung tâm việc làm: Khu vực tập trung nhiều việc làm.

Công bằng: hòa nhập công bằng và bình đẳng vào một xã hội nơi tất cả mọi người có thể tham gia và thịnh vượng. Mục tiêu của công bằng là tạo ra các điều kiện cho phép tất cả mọi người phát huy hết tiềm năng của mình. Thường có sự nhầm lẫn giữa công bằng và bình đẳng, nhưng bình đẳng chỉ đạt được sự công bằng nếu mọi người bắt đầu từ cùng một nơi và cần sự giúp đỡ như nhau. Bình đẳng có thể được định nghĩa là đối xử với mọi cá nhân như nhau, bất kể nhu cầu và yêu cầu của họ là gì.

Khu vực tập trung vào công bằng (EFA) Các khu vực tập trung vào công bằng là một phần của Quận Montgomery có thể gặp phải sự bất bình đẳng cao nhất trong việc tiếp cận các tiện nghi cộng đồng và các nguồn lực khác để hỗ trợ chất lượng cuộc sống tốt.

Quy hoạch tổng thể chức năng: Quy hoạch tổng thể giải quyết cho một hệ thống toàn quận, ví dụ như lưu thông đi lại hoặc cơ sở hạ tầng xanh, hoặc một chính sách như bảo tồn nông nghiệp hoặc nhà ở. Quy hoạch tổng thể chức năng điều chỉnh Quy hoạch Chung nhưng không bao gồm các khuyến nghị về sử dụng đất và phân vùng.

Hạ tầng xanh: Mạng lưới các khu vực tự nhiên được kết nối với nhau (rừng, vùng đồng bằng ngập nước 100 năm, vùng đất ngập nước, đồng cỏ, suối và vùng đệm của suối) và các công viên bảo tồn bao gồm các hệ sinh thái tự nhiên và cung cấp các dịch vụ môi

trường.

Phát triển đất hoang: Phát triển trên đất chưa phát triển hoặc đất trước đây được sử dụng cho nông nghiệp hoặc để phát triển tự nhiên.

Phát thải khí nhà kính (GHG): Các loại khí giữ nhiệt trong khí quyển, ví dụ carbon dioxide, methane, nitrous oxide và khí fluorine.

Chính sách về Tăng trưởng và cơ sở hạ tầng: Một bộ quy tắc và hướng dẫn điều chỉnh nghĩa vụ của các nhà phát triển tư nhân trong việc đóng góp chi phí và xây dựng các công trình công cộng như đường xá và trường học cần thiết để đáp ứng sự phát triển mới.

Giao thông công cộng chất lượng Cao: Bao gồm dịch vụ giao thông công cộng nhanh bằng xe lửa và xe buýt đáng tin cậy, thường xuyên, nhanh chóng và thoải mái. Nói chung, dịch vụ giao thông công cộng phải thường xuyên đến mức hành khách không cần tham khảo lịch trình.

Nhà ở trên hết: Nhà ở trên hết là một cách tiếp cận về hỗ trợ người vô gia cư, ưu tiên cung cấp nhà ở lâu dài cho những người vô gia cư, do đó chấm dứt tình trạng vô gia cư của họ và đóng vai trò là nền tảng để họ có thể theo đuổi các mục tiêu cá nhân và cải thiện chất lượng cuộc sống. Cách tiếp cận này được hướng dẫn bởi niềm tin rằng mọi người cần những nhu yếu phẩm cơ bản như thực phẩm và nơi ở trước khi quan tâm đến bất cứ điều gì ít quan trọng hơn, ví dụ như kiếm việc làm, lập ngân sách hợp lý hoặc giải quyết các vấn đề sử dụng chất kích thích.

Quỹ Chương trình Sáng kiến nhà ở (HIF): Được quản lý bởi Sở Gia cư và Các Vấn đề Cộng đồng của Quận Montgomery, quỹ được sử dụng để cung cấp các khoản vay nhằm hỗ trợ xây dựng nhà ở giá rẻ mới, mua và bảo tồn nhà ở giá rẻ hiện tại và trợ cấp để làm cho nhà ở có giá phải chăng cho người thuê nhà có thu nhập ở mức rất thấp, thấp và trung bình. Quỹ cũng được sử dụng để hỗ trợ các chương trình sở hữu nhà. Quỹ nhận doanh thu từ nhiều nguồn khác nhau bao gồm thuế, tiền thu từ trái phiếu và hoàn trả khoản vay.

Bề mặt không thấm nước: Bất kỳ bề mặt nào ngăn chặn hoặc cản trở đáng kể sự xâm nhập của nước vào lớp đất bên dưới, bao gồm bất kỳ kết cấu, tòa nhà, hiên, đường, vỉa hè, đường lái xe vào nhà, bề mặt bãi đậu xe, sỏi nén chặt, vỉa hè, nhựa đường, bê tông, đá, gạch, ngói, hồ bơi hoặc cỏ nhân tạo.

Cơ sở hạ tầng: Các công trình được xây dựng, thường là công trình đầu tư công, cần thiết để phục vụ nhu cầu hoạt động và phát triển của cộng đồng. Cơ sở hạ tầng bao gồm đường xá, hệ thống cấp thoát nước, trường học, cơ sở chăm sóc sức khỏe, thư viện, công viên và giải trí và các dịch vụ khác.

Sử dụng đất: Việc sử dụng bất kỳ mảnh đất nào qua các tòa nhà hoặc đất trống cho các hoạt động bao gồm cả nhà ở, bán lẻ, thương mại, chế tạo, đường giao thông, bãi đậu xe, công viên và giải trí và sử dụng thể chế như trường học, chăm sóc sức khỏe và tất cả các hoạt động khác của con người.

Kế hoạch sử dụng đất: Yếu tố sử dụng đất của một quy hoạch chung, quy hoạch tổng thể, quy hoạch ngành hoặc chức năng đã được phê duyệt và thông qua.

Giới thiệu bắt buộc: Quy trình xem xét và luật của Tiểu bang Maryland yêu cầu tất cả các cơ quan của quận, tiểu bang và liên bang cũng như các cơ quan tiện ích công cộng phải gửi tất cả những thay đổi/cải tiến về sử dụng đất và các dự án cơ sở hạ tầng ở các quận Montgomery và Prince George cho M-NCPPC để xem xét và phê duyệt.

Quy hoạch tổng thể: Quy hoạch tổng thể (hoặc quy hoạch tổng thể khu vực, hoặc quy hoạch ngành) là các tài liệu quy hoạch dài hạn cung cấp các đề xuất phân vùng và sử dụng đất chi tiết và cụ thể cho một địa điểm hoặc địa lý cụ thể của quận. Chúng cũng đề cập về giao thông vận tải, môi trường tự nhiên, thiết kế đô thị, tài nguyên lịch sử, công trình công cộng và kỹ thuật thực hiện. Tất cả các quy hoạch tổng thể đều là bản sửa đổi của Quy hoạch Chung.

Gỗ khối: Vật liệu xây dựng bằng gỗ chuyên dụng sử dụng các sản phẩm gỗ kỹ thuật được chế biến bằng cách cán và nén nhiều lớp để tạo ra các tấm gỗ cứng được sử dụng làm các yếu tố kết cấu để làm khung tường, sàn và mái của tòa nhà.

Nhà ở cỡ vừa: Thuật ngữ Nhà ở Cỡ vừa bao gồm nhiều loại nhà ở có mật độ từ thấp đến trung bình, ví dụ như nhà 2 căn hộ; nhà 3 căn hộ; nhà 4 căn hộ, đơn vị nhà ở kết hợp nơi làm việc; và nhà ở theo cụm như nhà phố, biệt thự song lập và các tòa nhà chung cư nhỏ hơn.

Nhà ở cho nhiều mức thu nhập: Các đơn vị nhà ở giá phải chăng cho nhiều mức thu nhập.

Phát triển hỗn hợp: Một sự phát triển thường bao gồm các mục đích sử dụng thương mại và dân cư trong cùng một tòa nhà hoặc trong một khu vực nhỏ. Ví dụ, một tòa nhà dân cư có bán lẻ ở tầng trệt là một sự phát triển hỗn hợp điển hình.

Đơn nguyên Nhà ở giá vừa phải (MPDU): Chương trình phân vùng hòa nhập của Quận Montgomery yêu cầu tối thiểu 12,5-15% số đơn nguyên mới trong một khu phát triển phải phù hợp với túi tiền của các hộ gia đình là người thuê nhà có thu nhập đến 65% thu nhập trung bình của khu vực đối với các căn hộ kiểu vườn và tối đa 70% đối với các căn hộ cao tầng và các đơn nguyên giá phải chăng để bán cho các hộ gia đình có thu nhập bằng 70% thu nhập trung bình của khu vực trở xuống.

Sắc lệnh Phân vùng của Quận Montgomery: Chương 59 của Bộ luật Quận Montgomery, bao gồm các biện pháp kiểm soát phân vùng để điều chỉnh việc sử dụng và phát triển tất cả tài sản tư nhân trong quận Nó thường xác định các mục đích sử dụng được phép, diện tích sàn xây dựng tối đa hoặc số đơn vị nhà tối đa được phép trên mỗi khu đất và chiều cao tòa nhà tối đa, khoảng lùi tối thiểu, không gian mở và các yêu cầu khác để định hình tất cả các tòa nhà và các cải tiến liên quan.

Nhà ở nhiều gia đình: Một tòa nhà có ba đơn nguyên ở trở lên trên một lô đất.

Nhà ở giá rẻ tự nhiên: Các đơn vị nhà ở giá thị trường phù hợp với túi tiền của các hộ gia đình có thu nhập thấp và trung bình mà

không cần trợ cấp của chính phủ. Nó thường đề cập đến nhà cho thuê nhưng cũng có thể bao gồm cả tài sản sở hữu.

Không gian công cộng: Khu vực mở hoặc không gian xây dựng có sẵn cho công chúng sử dụng và hưởng thụ.

Khu vực công cộng: Bất kỳ không gian mở hoặc môi trường xây dựng nào mở cửa cho công chúng tiếp cận và thưởng thức. Thông thường, khu vực công cộng bao gồm đường, vỉa hè, đường phố và không gian công cộng. Một định nghĩa mở rộng về khu vực công cộng bao gồm tất cả những gì có thể nhìn thấy từ một không gian công cộng. Ví dụ: mặt tiền tòa nhà của các tòa nhà tư nhân khi chúng xếp hàng trên đường phố hoặc bao quanh quảng trường công cộng là một phần của trải nghiệm đi bộ qua đường phố hoặc quảng trường. Bảng hiệu đèn neon trên một tòa nhà tư nhân trở thành một phần của nhận thức về không gian tổng thể.

Quan hệ đối tác công-tư: Một thỏa thuận hợp tác giữa ít nhất một tổ chức thuộc khu vực công và tư nhân để thực hiện một dự án hoặc chương trình sáng kiến.

Tuyến màu Tím: Một tuyến giao thông công cộng nhanh dài 16 dặm kéo dài từ Bethesda (Quận Montgomery) đến New Carrolton (Quận Prince George). Tuyến màu Tím sẽ kết nối trực tiếp với các tuyến Đỏ, Xanh lá và Cam của Metrorail.

Chủng tộc: Một cấu trúc xã hội phân chia theo cách nhân tạo mọi người thành các nhóm riêng biệt dựa trên các đặc điểm như ngoại hình (bao gồm cả màu sắc), di sản từ tổ tiên, liên kết văn hóa, lịch sử văn hóa, phân loại dân tộc và nhu cầu xã hội, kinh tế và chính trị của một xã hội tại một thời kỳ nhất định. Định nghĩa này được trích dẫn trực tiếp từ Dự luật số 27-19 của Quận (dòng 49-53).

Đường sắt hoặc giao thông đường sắt công cộng: Tại quận Montgomery, phương tiện giao thông đường sắt bao gồm Metrorail, Tuyến màu Tím và dịch vụ xe lửa đi lại trong khu vực Maryland (MARC).

Vạch đỏ: Vạch đỏ trong bối cảnh sử dụng đất đề cập đến các hoạt động phân biệt đối xử về bất động sản được thiết kế để ngăn người Mỹ gốc Phi hoặc các nhóm khác vay thế chấp ở một số khu phố. Năm 1935, Hội đồng Ngân hàng Cho vay Mua nhà Liên bang (FHLBB) đã yêu cầu Công ty Cho vay Chủ sở hữu Nhà (HOLC) xem xét 239 thành phố và lập “bản đồ an ninh khu dân cư” để chỉ ra mức độ an toàn cho các khoản đầu tư bất động sản ở mỗi thành phố được khảo sát. Trên bản đồ, những khu vực mới nhất, những khu vực được coi là mong muốn cho mục đích cho vay - được vạch ra bằng màu xanh lá và được gọi là “Loại A.” Đây thường là những vùng giàu có ở ngoại ô các thành phố. Các vùng lân cận “Loại B”, được viền màu xanh dương, được coi là “Vẫn đáng mong muốn”, trong khi “Loại C” cũ hơn được dán nhãn “Đang suy giảm” và được viền màu vàng. Các khu dân cư “Loại D” được tô màu đỏ và được coi là rủi ro nhất đối với hỗ trợ thế chấp. Các khu phố này có xu hướng là các quận cũ ở trung tâm thành phố; thường thì họ cũng là những khu dân cư của người Mỹ gốc Phi.

Quyền ưu tiên: Quyền hợp pháp, được thiết lập bằng cách sử dụng hoặc cấp phép để đi dọc theo một tuyến đường cụ thể qua các khu đất hoặc nhà cửa thuộc về người khác. Trong tài liệu này, thuật ngữ này mô tả chung diện tích đất dành cho đường, vỉa hè, tuyến công trình tiện ích và cơ sở hạ tầng giao thông công cộng.

Nhà ở chung: Một đơn vị nhà ở nơi hai hoặc nhiều người sống và chia sẻ tiền thuê nhà hoặc thế chấp, các tiện ích và các chi phí liên quan đến nhà ở khác.

Nhà ở hoặc chỗ ở dành cho một gia đình: Một đơn vị nhà ở hoặc đơn nguyên nhà ở cho một gia đình là một nơi cư trú chính trên một mảnh đất được ghi chép lại. Nhà biệt lập dành cho một gia đình là một kết cấu độc lập không có tường chung với đơn vị nhà ở khác. Nhà hai căn hộ có hai đơn nguyên cạnh nhau với một bức tường chung. Nhà hai căn hộ được coi là nhà ở song lập dành cho một gia đình. Nhà phố được coi là nhà ở một gia đình kiểu liền kề.

Vốn xã hội: sự kết hợp của lòng tin, các mối quan hệ giữa các cá nhân, cảm giác thuộc về nhau, các chuẩn mực và giá trị chung, sự tôn trọng và đánh giá cao tính đa dạng, ý thức về nghĩa vụ và đền đáp với nhau, và các yếu tố khác góp phần vào sự sẵn lòng và khả năng của các thành viên trong cộng đồng để hợp tác và giao tiếp với nhau một cách hiệu quả nhằm đạt được các mục tiêu chung.

Công bằng xã hội: Tiếp cận bình đẳng với sự giàu có, cơ hội và các đặc quyền. Nó bao gồm ý tưởng rằng không một cá nhân và nhóm người nào có quyền lực chính trị và kinh tế cao hơn một cách không cân xứng so với tất cả các cá nhân và nhóm người khác để dẫn đến một xã hội công bằng.

Tràn lan: Một mô hình phát triển ngoại ô mật độ thấp phụ thuộc nhiều vào ô tô làm hình thức đi lại chính và được coi là nguồn gốc của tắc nghẽn giao thông ngày nay, suy thoái môi trường và các vấn đề khác liên quan đến sự phát triển của vùng ngoại ô ít nhất là từ Thế chiến Thứ Hai.

Quản lý nước mưa: Việc thu gom, vận chuyển, lưu trữ, xử lý và xả nước mưa chảy tràn để ngăn ngừa xói mòn kênh nhanh hơn, gia tăng thiệt hại do lũ lụt và suy giảm chất lượng nước.

Cảnh quan đường phố: Những cải tiến bên trong và liền kề với đường thuộc quyền ưu tiên ảnh hưởng đến nhận thức của chúng ta về đường phố. Nó bao gồm chiều rộng của lòng đường, cây cối và cảnh quan, vỉa hè/mặt đường, đèn đường và trang trí đường phố khác.

Sự bền vững: thực tiễn đáp ứng các nhu cầu kinh tế, xã hội và môi trường của hiện tại mà không ảnh hưởng đến khả năng đáp ứng các nhu cầu của tương lai.

Trung tâm thị trấn: Các trung tâm thị trấn tương tự như trung tâm thành phố nhưng nhìn chung phát triển ít mạnh mẽ hơn và bao phủ một khu vực địa lý nhỏ hơn. Các khu vực này thường có khu dân cư phát triển với mật độ cao đến trung bình, bao gồm các tòa nhà dành cho nhiều hộ gia đình và nhà phố cũng như khu bán lẻ (hiện tại hoặc đã quy hoạch). Các trung tâm thị trấn có chung các đặc điểm sau: một nút bán lẻ phục vụ khu vực hoặc khu phố với nhà ở và các mục đích sử dụng khác; mức độ hoạt động của người đi bộ và người đi xe đạp từ trung bình đến cao; dịch vụ giao thông công cộng hiện tại hoặc theo quy hoạch hoạt động ở mức trung bình; một mạng lưới đường phố liên kết với các đường phố xung quanh; các mặt tiền tòa nhà liên tục dọc theo các đường phố, với một số đoạn cắt trên lề đường; sự kết hợp giữa bãi đỗ xe có kết cấu và bãi đỗ xe ngầm cũng như bãi đỗ xe ngoài trời.

Chuyển giao quyền phát triển (TDR): Một cơ chế phân vùng ở Quận Montgomery, cấp cho chủ sở hữu đất trong Khu Bảo tồn Nông nghiệp quyền phát triển cho mỗi 5 acre đất. Các quyền phát triển này có thể được bán (chuyển nhượng) cho chủ sở hữu đất hoặc nhà phát triển khác, là những người có thể sử dụng chúng để phát triển với mật độ cao hơn tại các khu vực được chỉ định ở những nơi khác trong quận.

Giao thông công cộng: Trong *Quy hoạch Phát triển Montgomery đến năm 2050*, giao thông công cộng có nghĩa là một hệ thống giao thông công cộng để vận chuyển hành khách bằng đường sắt, xe buýt và xe trung chuyển.

Phát triển theo định hướng giao thông công cộng (TOD): Một dự án phát triển sử dụng hỗn hợp trong khoảng cách đi bộ (đến nửa dặm) của một trạm dừng phương tiện công cộng. TOD thường có đủ mật độ phát triển để hỗ trợ dịch vụ giao thông công cộng thường xuyên và kết hợp các mục đích sử dụng dân cư, bán lẻ, văn phòng và công cộng trong một môi trường có thể đi bộ, giúp cư dân và người lao động di chuyển thuận tiện bằng phương tiện công cộng, xe đạp hoặc đi bộ.

Mạng lưới giao thông: Một tập hợp các công trình giao thông bao gồm đường cao tốc và đường bộ, đường sắt, công trình dành cho phương tiện giao thông công cộng, đường mòn và đường dành cho xe đạp, cùng nhau tạo thành hệ thống giao thông của một khu vực hành chính hoặc khu vực.

Tán cây: Lớp lá, cành và thân cây che phủ mặt đất khi nhìn từ trên cao và có thể được đo bằng tỷ lệ diện tích đất được che bóng bởi cây cối.

Nhà có 3 căn hộ: Một kết cấu để ở có 3 đơn nguyên.

Kiến trúc đô thị: Các đặc điểm tốt nhất của các thành phố và trung tâm định cư của con người bao gồm một hình thức xây dựng nhỏ gọn; khoảng cách ngắn hơn giữa các điểm đến; sự kết hợp các mục đích sử dụng, ví dụ như sự kết hợp giữa nơi ở và nơi làm việc trong nhiều loại tòa nhà gần nhau; và các đường phố an toàn để đi bộ, đi xe đạp và các hình thức đi lại khác mà không bị xe cộ chi phối.

Thiết kế đô thị: Quá trình đưa ra hình thức, hình dạng và đặc điểm cho việc sắp xếp các tòa nhà tại các địa điểm cụ thể, trong toàn bộ các khu phố hoặc trong toàn bộ cộng đồng. Thiết kế đô thị pha trộn các khái niệm kiến trúc, cảnh quan và quy hoạch thành phố để làm cho một khu vực đô thị dễ tiếp cận, hấp dẫn và có đủ chức năng.

Số dặm xe đã đi (VMT): Lượng đi lại của tất cả các xe cộ trong một vùng địa lý trong một khoảng thời gian nhất định.

Địa điểm đô thị có thể đi bộ (WalkUP): WalkUP là những nơi có mật độ cao, có thể đi bộ với nhiều phương thức giao thông và tích

hợp nhiều sản phẩm bất động sản khác nhau tại một nơi. MỘT nghiên cứu vào năm 2019[12] của Trung tâm Phân tích Đô thị và Bất động sản, sử dụng phương pháp Brookings làm hướng dẫn, định nghĩa WalkUP là các địa điểm đô thị có hơn 1,4 triệu foot vuông văn phòng và/hoặc hơn 340,000 foot vuông cửa hàng bán lẻ trong môi trường thân thiện với người đi bộ có thể đi bộ với Walk Score® từ 70 trở lên.

Vành đai và Hành lang: Khung quy hoạch làm cơ sở cho Quy hoạch Chung năm 1964 cho các quận Montgomery và Prince George. Ý tưởng này được đưa ra vào năm 1960 cho toàn bộ khu vực Washington, DC. Các hành lang là những đường cao tốc chính giữa các tiểu bang tỏa ra từ Washington, DC, nơi được hình dung là trung tâm việc làm chính của khu vực. Mỗi hành lang có nghĩa là có một chuỗi các thành phố (các thành phố hành lang) được thiết kế để chứa hầu hết các khu dân cư trong tương lai. Các Vành đai là những mảnh đất hình tam giác giữa các hành lang.

Vùng: Việc phân loại đất đai theo Pháp lệnh Phân vùng của Quận Montgomery nhằm điều chỉnh việc sử dụng đất và các tòa nhà được phép trong mỗi khu vực. Một số mục đích sử dụng nhất định được cho phép theo quyền, một số mục đích khác thuộc loại sử dụng có điều kiện. Tất cả những việc sử dụng không được cho phép rõ ràng đều bị cấm. Một vùng cũng quy định về chiều cao công trình, khoảng lùi và các yêu cầu khác.

Khoanh vùng: Thực hành phân loại các khu vực và đất đai khác nhau trong một khu vực hành chính thành các khu vực nhằm mục đích điều chỉnh việc sử dụng và phát triển đất tư nhân. Mỗi vùng quy định các mục đích sử dụng được phép trong từng vùng, kích thước và số lượng lớn nhất của các tòa nhà, sân trước, sân bên và sân sau tối thiểu cần thiết, chỗ đậu xe tối thiểu ngoài đường và các điều kiện tiên quyết khác để được phép xây dựng trên một khu đất.

Pháp lệnh Phân vùng: xem Pháp lệnh Phân vùng Quận Montgomery.

[12] "The WalkUp *Wake-Up* Call: Dallas-Fort Worth", Tracy Hadden Loh, PhD; Christopher B. Leinberger. Center for Real Estate Analysis, The George Washington University, January 2019.

Phụ lục C-2: Nguồn

Chương Giới thiệu

Hình 1: Ước tính và dự báo dân số, Quận Montgomery, giai đoạn 1940-2045
Nguồn: Cục Điều tra Dân số Hoa Kỳ; Dự báo Hợp tác MWCOG, Vòng 9.1; Nghiên cứu Quy hoạch và các Dự án Chiến lược Montgomery

Hình 2: Đất sẵn có để phát triển
Nguồn: Sở Quy hoạch Montgomery

Hình 3: Thay đổi về thu nhập trung bình thực tế của hộ gia đình, giai đoạn 2009-2019
Nguồn: Cục Điều tra Dân số Hoa Kỳ, Khảo sát Cộng đồng Người Mỹ Ước tính 1 năm, giai đoạn 2009-2019.

Hình 4: Dân số theo chủng tộc và sắc tộc, 1960-2020
Nguồn: Cục Thống kê Dân số Hoa Kỳ, Điều tra Dân số, Giai đoạn 1960-2020

Hình 5: Tỷ lệ dân số sinh ra ở nước ngoài theo khu vực, 1990-2019
Nguồn: Cục Điều tra Dân số Hoa Kỳ, Điều tra Dân số 1990-2010, Khảo sát Cộng đồng Người Mỹ Ước tính 1 năm, năm 2019.

Hình 6: Nhóm chủng tộc hoặc sắc tộc chiếm ưu thế, năm 2020
Nguồn: Cục điều tra Dân số Hoa Kỳ, Điều tra Dân số, năm 2020; Sở Quy hoạch Montgomery, Phòng Nghiên cứu và Dự án Chiến lược

Hình 7: Thu nhập trung bình của hộ gia đình theo chủng tộc và sắc tộc, Quận Montgomery, năm 2019
Nguồn: Cục Điều tra Dân số Hoa Kỳ, Khảo sát Cộng đồng Người Mỹ Ước tính 1 năm, năm 2019.

Hình 8: Chênh lệch giữa các chủng tộc theo chủng tộc/sắc tộc so với dân cư là người da trắng, Quận Montgomery, năm 2019
Nguồn: Văn phòng Giám sát Lập pháp Quận Montgomery, “Hồ sơ về Bình đẳng chủng tộc Quận Montgomery,” tháng 7 năm 2019

Hình 9: Mức độ tập trung của học sinh có thu nhập thấp so với hiệu suất AP, Quận Montgomery, giai đoạn 2016-2017
Nguồn: Học khu Công Lập Quận Montgomery, Thành tích và Kết quả Tham gia Kỳ thi AP và IB năm 2016, tháng 1 năm 2017

Hình 10: Khu Bảo tồn Nông nghiệp Quận Montgomery
Nguồn: Sở Quy hoạch Montgomery

Hình 11: Gia tăng những trận mưa lớn nhất, thay đổi tỷ lệ trong giai đoạn 1958-2016

Nguồn: Báo cáo Đặc biệt về Khoa học Khí hậu của USOCRP, năm 2017

Hình 12: Sự kiện lượng mưa lớn nhất và kỷ lục nhiệt độ ngày ở Washington DC, giai đoạn 1870-2010
Nguồn: Ian Livington, "Những năm 2010 là thập kỷ nóng nhất của DC khi ấm trở thành chuẩn mực mới", The Washington Post, ngày 3 tháng 1 năm 2020.

Hình 13: Cam kết của Quận Montgomery về giảm phát thải khí nhà kính xuống 80% vào năm 2027 và bằng 0 vào năm 2035
Nguồn: Hội đồng Chính quyền Thủ đô Washington, Kiểm kê GHG Quận Montgomery

Hình 14: Nguồn phát thải khí CO2 ở Quận Montgomery, giai đoạn 2005-2020
Nguồn: Bản tóm tắt kiểm kê phát thải khí nhà kính trên toàn cộng đồng của MWCOG
https://www.mwcog.org/documents/2022/12/27/community-wide-greenhouse-gas-emissions-inventory-summaries-featured-publications-greenhouse-gas/

Chương Năng lực Cạnh tranh về Kinh tế

Hình 15: Tỷ lệ tăng trưởng việc làm của Quận Montgomery so với các quận có quy mô tương tự, giai đoạn 2004-2019
Nguồn: Cục Thống kê Lao động, Điều tra về Việc làm và Tiền lương Hàng quý, 2004-2019

Hình 16: Tỷ lệ sở hữu nhà theo chủng tộc, Quận Montgomery, năm 2019
Nguồn: Cục Điều tra Dân số Hoa Kỳ, Khảo sát Cộng đồng Người Mỹ Ước tính 1 năm, năm 2019.

Hình 17: Giá trị trung bình của các khoản nợ và tài sản của các hộ gia đình theo chủng tộc/sắc tộc ở Hoa Kỳ, năm 2019
Nguồn: Nguồn: Cục điều tra Dân số Hoa Kỳ, Khảo sát về Thu nhập và Tham gia Chương trình, Năm khảo sát 2020, Dữ liệu Sử dụng Công cộng

Hình 18: Tỷ lệ dân số theo nhóm tuổi, Quận Montgomery, giai đoạn 1990-2045
Nguồn: Cục điều tra Dân số Hoa Kỳ, Điều tra Dân số, năm 1990; Khảo sát Cộng đồng Người Mỹ Ước tính 1 năm, năm 2019; Sở Quy hoạch Maryland Dự báo Dân số theo Độ tuổi, năm 2020

Hình 19: Tổng số người di cư đến Quận Montgomery, độ tuổi 25-44, giai đoạn 2010-2019
Nguồn: Phân tích của StratoDem Analytics, Reach Advisors về dữ liệu Khảo sát Cộng đồng Hoa Kỳ của Cục Điều tra Dân số Hoa Kỳ

Hình 20: Các công ty du lịch-khách sạn-nhà hàng có trụ sở chính tại Khu vực Đô thị Washington, năm 2020
Nguồn: StratoDem Analytics; Montgomery County Economic Development Corporation (MCEDC)

Hình 21: Đường I-270 ở Quận Montgomery là trung tâm của các công ty khoa học đời sống ở vùng Washington, 2020

Nguồn: StratoDem Analytics; MCEDC

Chương về bình đẳng chủng tộc và công bằng xã hội

Hình 22: Thay đổi về khu phố tại khu vực Washington DC, 2000-2019
Nguồn: Cục Điều tra Dân số Hoa Kỳ, Điều tra Dân số năm 2000, Khảo sát Cộng đồng Người Mỹ Ước tính 5 năm, 2015-2019.

Hình 23: Trình độ học vấn - Tỷ lệ dân số từ 25 tuổi trở lên có ít nhất là một bằng cử nhân, năm 2020
Nguồn: Cục Điều tra Dân số Hoa Kỳ, Khảo sát Cộng đồng Người Mỹ Ước tính 5 năm, giai đoạn 2016-2020; Phân tích của Nspiregreen và Public Engagement Associates

Hình 24: Thu nhập trung bình của hộ gia đình, năm 2020
Nguồn: Cục Điều tra Dân số Hoa Kỳ, Khảo sát Cộng đồng Người Mỹ Ước tính 5 năm, giai đoạn 2016-2020; Phân tích của Nspiregreen và Public Engagement Associates

Hình 25: Tòa nhà Trường Scotland năm 1942
Nguồn: Lịch sử Montgomery, nhiếp ảnh gia khuyết danh

Hình 26: Vị trí gần đúng của các cam kết hiện thời của Cục Quản lý Nhà ở Liên bang tại Quận Montgomery
Nguồn: 1936 Phân tích Thị trường Nhà ở của Washington, DC, Cơ quan Quản lý Nhà ở Liên bang; tái tạo bởi Sở Quy hoạch Montgomery, tháng 7 năm 2020

Hình 27: Minh họa về các thành phố hành lang từ Quy hoạch Vành đai và Hành lang năm 1964
Nguồn: Sở Quy hoạch Montgomery

Hình 28: Tỷ lệ hộ gia đình chịu gánh nặng chi phí, giai đoạn 2012-2021
Nguồn: Cục Điều tra Dân số Hoa Kỳ, Khảo sát Cộng đồng Người Mỹ Ước tính 1 năm, giai đoạn 2012-2021

Chương về Sức khỏe Môi trường và Khả năng Phục hồi

Hình 29: Các khu vực tập trung vào công bằng, năm 2019
Nguồn: Sở Quy hoạch Montgomery

Hình 30: So sánh các khu phố: Tác động môi trường của các mô hình phát triển khác nhau, năm 2013
Nguồn: Peter Calthorpe, “Kiến trúc đô thị trong kỷ nguyên biến đổi khí hậu”, 2013

Hình 31: VMT hàng ngày của hộ gia đình theo khu vực chính sách, năm 2010
Nguồn: Sở Quy hoạch Montgomery, Mô hình Nhu cầu Giao thông 4 Đi lại

PHÁT TRIỂN NHỎ GỌN: Chương Phát triển tập trung vào Hành lang

Hình 32: Quy hoạch Vành đai và Hành lang năm 1964 - Các mô hình đô thị và nông thôn
Nguồn: Sở Quy hoạch Montgomery

Hình 33: Các thành phần địa lý của Vành đai và Hành lang - 1993 Kế hoạch tổng thể Sàng lọc các Mục tiêu cho Quận Montgomery
Nguồn: Sở Quy hoạch Montgomery

Hình 34: Bản đồ tăng trưởng đề xuất - tăng trưởng tập trung vào hành lang
Nguồn: Sở Quy hoạch Montgomery

Hình 35: Đại lộ Georgia nhìn về phía nam từ Công viên Evans Parkway Neighborhood - Hiện tại
Nguồn: Sở Quy hoạch Montgomery

Hình 36: Đại lộ Georgia nhìn về phía nam từ Công viên Evans Parkway Neighborhood - Có thể trong tương lai
Nguồn: Sở Quy hoạch Montgomery

Hình 37: Đại lộ Connecticut và Đường Manor Road, Hiện tại và Có thể trong tương lai với BRT
Nguồn: Sở Quy hoạch Montgomery

Hình 38: Quãng đường di chuyển trung bình, dặm, năm 2016
Nguồn: Cổng thông tin về Khả năng Chi trả theo Khu vực của HUD; Cục Điều tra Dân số Hoa Kỳ, Khảo sát Cộng đồng Người Mỹ Ước tính 5 năm, giai đoạn 2012-2016

Hình 39: Pike và Rose, phát triển lấp đầy giảm hơn 70% lượng nước mưa chảy tràn.
Nguồn: Sở Quy hoạch Montgomery

Chương Các Cộng đồng hoàn chỉnh: Kết hợp giữa Mục đích Sử dụng và Hình thức

Chương Thiết kế, Nghệ thuật & Văn hóa: Đầu tư và Xây dựng Cộng đồng

Hình 40: Kiểm soát phân vùng linh hoạt cho phép các dự án đáp ứng các điều kiện địa lý và địa điểm địa phương (Ảnh trên) so với các phân khu thông thường theo quy tắc tập trung vào quyền lợi (Ảnh dưới)
Nguồn: Sở Quy hoạch Montgomery

Hình 41: Nguyên tắc thiết kế đường phố điển hình

Nguồn: Sở Quy hoạch Montgomery

Hình 42: Tiềm năng tái phát triển của công viên văn phòng ngoại ô điển hình
Nguồn: Sở Quy hoạch Montgomery

Chương Mạng lưới giao thông và thông tin liên lạc: Kết nối Mọi người, Địa điểm và Ý tưởng

Hình 43: Tỷ lệ người lái xe một mình để đi lại, theo khu vực, năm 2019
Nguồn: Cục Điều tra Dân số Hoa Kỳ, Khảo sát Cộng đồng Người Mỹ Ước tính 5 năm, năm 2019

Hình 44: Yêu cầu về không gian để vận chuyển cùng một lượng người bằng ô tô (trái), xe đạp (giữa) hoặc xe buýt (phải)
Nguồn: Văn phòng Báo chí, Thành phố Muenster, Đức

Hình 45: Kết nối khu vực với các trung tâm hoạt động
Nguồn: Sở Quy hoạch Montgomery

Hình 46: Khả năng kết nối cao hơn trong một mạng lưới đường phố truyền thống (Trung tâm thành phố Bethesda, bên trái), so với mô hình đường phố ngõ cụt kiểu truyền thống (Olney, bên phải)
Nguồn: Sở Quy hoạch Montgomery

Hình 47: Cộng đồng những người đi làm xa tại Tuyến màu Tím trước (trái) và sau (phải) khi hoàn thành tuyến đường sắt nhẹ
Nguồn: Purple Line Corridor Coalition

Hình 48: Tỷ lệ tử vong do giao thông theo chủng tộc, Quận Montgomery, giai đoạn 2011-2015
Nguồn: Trung tâm Kiểm soát và Phòng ngừa Dịch bệnh, Trung tâm Thống kê Y tế Quốc gia. Nguyên nhân tử vong cơ bản giai đoạn 2011-2015 trên Cơ sở dữ liệu trực tuyến CDC WONDER, phát hành tháng 12 năm 2016.

Hình 49: Ở Quận Montgomery, hầu hết các chuyến đi bằng ô tô đều có thể thay thế bằng một cuốc xe đạp ngắn
Nguồn: Nguồn: Hội đồng Chính phủ Thủ đô Washington, Khảo sát Du lịch Hộ gia đình Khu vực, 2017-2018

Hình 50: Tổng thời gian chuyến đi đối với các chuyến đi ngắn - xe đạp so với xe buýt, Quận Montgomery, năm 2020
Nguồn: Sở Quy hoạch Montgomery

Chương Nhà ở cho mọi người: Thêm tất cả mọi thứ

Hình 51: Gia tăng dân số, giấy phép xây dựng và nhu cầu dự báo, Quận Montgomery, giai đoạn 1980-2030
Nguồn: Cục điều tra dân số Hoa Kỳ, Khảo sát Giấy phép Xây dựng, Điều tra Dân số, 1980-2019; MWCOG Vòng 9.1 Dự báo hợp tác

Hình 52: Số hộ gia đình chi hơn 30% thu nhập cho nhà ở, Quận Montgomery, giai đoạn 2010-2021
Nguồn: Cục Điều tra Dân số Hoa Kỳ, Khảo sát Cộng đồng Người Mỹ Ước tính 1 năm, giai đoạn 2010-2021

Hình 53: Giá nhà ở đã tăng vượt xa tốc độ tăng thu nhập ở Quận Montgomery, giai đoạn 2010-2018
Nguồn: Zillow, Dữ liệu Kinh tế Dự trữ Liên bang

Hình 54: Tỷ lệ sở hữu nhà theo độ tuổi của chủ hộ, Quận Montgomery, giai đoạn 1990-2019
Nguồn: Cục Điều tra Dân số Hoa Kỳ, Điều tra Dân số 1990-2010, Khảo sát Cộng đồng Người Mỹ Ước tính 1 năm, năm 2019.

Hình 55: Thay đổi về loại hộ gia đình, Quận Montgomery, giai đoạn 1960-2019
Nguồn: Cục Điều tra Dân số Hoa Kỳ, Điều tra Dân số 1960-2010, Khảo sát Cộng đồng Người Mỹ Ước tính 1 năm, năm 2019.

Hình 56: Số người từ 65 tuổi trở lên, Quận Montgomery, giai đoạn 1960-2040
Nguồn: Nguồn: Cục điều tra dân số Hoa Kỳ, Điều tra dân số, 1960-2010; Sở Quy hoạch Maryland, Dự báo Dân số theo Độ tuổi, năm 2020

Hình 57: Tổng diện tích sàn trung bình của một ngôi nhà biệt lập dành cho một gia đình theo năm được xây dựng, Quận Montgomery, giai đoạn 1950-2019
Nguồn: Cục Đánh giá và Thuế Tiểu bang Maryland (SDAT)

Hình 58: Số phòng ngủ theo số người trong các đơn vị nhà ở do chủ sở hữu sử dụng, Quận Montgomery, 2018
Nguồn: HR&A Advisors, Inc. and LSA Planning, Inc., Đánh giá nhu cầu nhà ở của Quận Montgomery, tháng 7 năm 2020

Hình 59: Phân bố các loại sử dụng đất tại Quận Montgomery, năm 2020
Nguồn: Sở Quy hoạch Montgomery

Hình 60: Sử dụng đất theo các loại hình phát triển chính ở Quận Montgomery, năm 2020
Nguồn: Sở Quy hoạch Montgomery

Hình 61: Giá trị trung bình của nhà do chủ sở hữu ở, năm 2019
Nguồn: Cục Đánh giá và Thuế Tiểu bang (SDAT)

Hình 62: Dự báo về chủ sở hữu và hộ gia đình người thuê nhà theo loại nhà ở vào năm 2040
Nguồn: HR&A Advisors, Inc. and LSA Planning, LLC, Đánh giá nhu cầu nhà ở của Quận Montgomery, tháng 7 năm 2020

Hình 63: Đại lộ University nằm giữa Đại lộ New Hampshire và Phố Anne, Hiện tại (ảnh trên) và Có thể trong tương lai (ảnh dưới)
Nguồn: Sở Quy hoạch Montgomery

Hình 64: Sở thích sống tại Hoa Kỳ, năm 2015
Nguồn: Hiệp hội Môi giới Quốc gia, Đại học bang Portland, "Khảo sát sở thích giao thông và cộng đồng, các khu vực đô thị của Hoa Kỳ". 2015

Hình 65: Chia sẻ về xây dựng mới ở các WalkUP tại khu vực Washington, DC, năm 2012
Nguồn: Leinberger, Christopher. "DC: The WalkUp *Wake-Up* Call: The Nation's Capital as a National Model for Walkable Urban Places" Trường Kinh doanh - Đại học George Washington, năm 2012

Hình 66: Nhà ở Cỡ vừa bao gồm nhiều loại tòa nhà và mật độ
Nguồn: Sở Quy hoạch Montgomery

Hình 67: Đường Colesville/Columbia Pike (Đường 29) nhìn về phía Đông từ chỗ giao cắt với Đại lộ New Hampshire – Hiện tại (ảnh trên) và Có thể trong tương lai (ảnh dưới)
Nguồn: Sở Quy hoạch Montgomery.

Chương Công viên và giải trí: Vì một Cộng đồng Đa dạng và Đô thị Tăng lên - Tích cực và Xã hội

Hình 68: Quá trình hình thành và phát triển của Sở Công viên Quận Montgomery, 1930-2010
Nguồn: Sở Công viên Montgomery

Hình 69: Khu vực Nghiên cứu Quy hoạch EPS
Nguồn: Sở Công viên Montgomery

Hình 70: Xu hướng tỷ lệ béo phì ở người trưởng thành từ 20 tuổi trở lên (đã điều chỉnh độ tuổi) và trẻ em (2-19 tuổi) ở Hoa Kỳ trong giai đoạn 1999-2016
Nguồn: NCHS, Khảo sát Kiểm tra Dinh dưỡng và Sức khỏe Quốc gia, giai đoạn 1999- 2016

Hình 71: Suối Evans Parkway trước và sau khi phục hồi
Nguồn: Sở Công viên Montgomery

Chương Kết luận

Phụ lục A: Tuân thủ các yêu cầu của luật pháp Tiểu bang

Hình 72: Các địa điểm khai thác khoáng sản ở Quận Montgomery, năm 2022
Nguồn: Sở Quy hoạch Montgomery

Phụ lục B-1: Tỷ lệ dân số Người Châu Á/Người Đảo Thái Bình Dương, Người không phải gốc Tây Ban Nha, giai đoạn 1990-2020

Hình 73: Tỷ lệ dân số là Người Châu Á/Người Đảo Thái Bình Dương, Người không phải gốc Tây Ban Nha, năm 1990
Nguồn: Cục Thống kê Dân số Hoa Kỳ, Điều tra Dân số

Hình 74: Tỷ lệ dân số là Người Châu Á/Người Đảo Thái Bình Dương, Người không phải gốc Tây Ban Nha, năm 2000
Nguồn: Cục Thống kê Dân số Hoa Kỳ, Điều tra Dân số

Hình 75: Tỷ lệ dân số là Người Châu Á/Người Đảo Thái Bình Dương, Người không phải gốc Tây Ban Nha, năm 2010
Nguồn: Cục Thống kê Dân số Hoa Kỳ, Điều tra Dân số

Hình 76: Tỷ lệ dân số là Người Châu Á/Người Đảo Thái Bình Dương, Người không phải gốc Tây Ban Nha, năm 2020
Nguồn: Cục Thống kê Dân số Hoa Kỳ, Điều tra Dân số

Phụ lục B-2: Tỷ lệ dân số là Người Da đen, Người không phải gốc Tây Ban Nha, giai đoạn 1990-2020

Hình 77: Tỷ lệ dân số là Người Da đen, Người không phải gốc Tây Ban Nha, năm 1990
Nguồn: Cục Thống kê Dân số Hoa Kỳ, Điều tra Dân số

Hình 78: Tỷ lệ dân số là Người Da đen, Người không phải gốc Tây Ban Nha, năm 2000
Nguồn: Cục Thống kê Dân số Hoa Kỳ, Điều tra Dân số

Hình 79: Tỷ lệ dân số là Người Da đen, Người không phải gốc Tây Ban Nha, năm 2010
Nguồn: Cục Thống kê Dân số Hoa Kỳ, Điều tra Dân số

Hình 80: Tỷ lệ dân số là Người Da đen, Người không phải gốc Tây Ban Nha, năm 2020
Nguồn: Cục Thống kê Dân số Hoa Kỳ, Điều tra Dân số

Phụ lục B-3: Tỷ lệ dân số Người gốc Tây Ban Nha, giai đoạn 1990-2020

Hình 81: Tỷ lệ dân số Người gốc Tây Ban Nha, năm 1990
Nguồn: Cục Thống kê Dân số Hoa Kỳ, Điều tra Dân số

Hình 82: Tỷ lệ dân số Người gốc Tây Ban Nha, năm 2000
Nguồn: Cục Thống kê Dân số Hoa Kỳ, Điều tra Dân số

Hình 83: Tỷ lệ dân số là Người gốc Tây Ban Nha, năm 2010

Nguồn: Cục Thống kê Dân số Hoa Kỳ, Điều tra Dân số

Hình 84: Tỷ lệ dân số Người gốc Tây Ban Nha, năm 2020
Nguồn: Cục Thống kê Dân số Hoa Kỳ, Điều tra Dân số

Phụ lục B-4: Tỷ lệ dân số là Người Da trắng không phải gốc Tây Ban Nha, giai đoạn 1990-2020

Hình 85: Tỷ lệ dân số là Người Da trắng, Người không phải gốc Tây Ban Nha, năm 1990
Nguồn: Cục Thống kê Dân số Hoa Kỳ, Điều tra Dân số

Hình 86: Tỷ lệ dân số là Người Da trắng, Người không phải gốc Tây Ban Nha, năm 2000
Nguồn: Cục Thống kê Dân số Hoa Kỳ, Điều tra Dân số

Hình 87: Tỷ lệ dân số là Người Da trắng, Người không phải gốc Tây Ban Nha, năm 2010
Nguồn: Cục Thống kê Dân số Hoa Kỳ, Điều tra Dân số

Hình 88: Tỷ lệ dân số là Người Da trắng, Người không phải gốc Tây Ban Nha, năm 2020
Nguồn: Cục Thống kê Dân số Hoa Kỳ, Điều tra Dân số

Phụ lục B-5: Nhóm Gốc Tây Ban Nha hoặc Chủng tộc Chiếm Ưu thế, giai đoạn 1990-2020

Hình 89: Nhóm gốc Tây Ban Nha hoặc Chủng tộc chiếm Ưu thế, năm 1990
Nguồn: Cục Thống kê Dân số Hoa Kỳ, Điều tra Dân số

Hình 90: Nhóm gốc Tây Ban Nha hoặc Chủng tộc chiếm Ưu thế, năm 2000
Nguồn: Cục Thống kê Dân số Hoa Kỳ, Điều tra Dân số

Hình 91: Nhóm gốc Tây Ban Nha hoặc Chủng tộc chiếm Ưu thế, năm 2010
Nguồn: Cục Thống kê Dân số Hoa Kỳ, Điều tra Dân số

Hình 92: Nhóm gốc Tây Ban Nha hoặc Chủng tộc chiếm Ưu thế, năm 2020
Nguồn: Cục Thống kê Dân số Hoa Kỳ, Điều tra Dân số

Phụ lục B-6: Chủng tộc và Sắc tộc, năm 2020

Hình 93: Chủng tộc và Sắc tộc, Quận Montgomery, MD, năm 2020
Nguồn: Cục Thống kê Dân số Hoa Kỳ, Điều tra Dân số

Phụ lục B-7: Khả năng chi trả cho nhà ở, năm 2020

Hình 94: Khả năng chi trả cho nhà ở, năm 2020
Nguồn: Cục Điều tra Dân số Hoa Kỳ, Khảo sát Cộng đồng Người Mỹ Ước tính 5 năm, giai đoạn 2016-2020; ESRI Median Home Value Block Group; Phân tích của Nspiregreen và Public Engagement Associates

Phụ lục B-8: Gánh nặng về chi phí nhà ở năm 2020

Hình 95: Gánh nặng về chi phí nhà ở - Giá trị nhà ở trung bình và thu nhập hộ gia đình trung bình, năm 2020
Nguồn: Cục Điều tra Dân số Hoa Kỳ, Khảo sát Cộng đồng Người Mỹ Ước tính 5 năm, giai đoạn 2016-2020; Phân tích của Nspiregreen và Public Engagement Associates

Hình 96: Chi phí nhà ở + đi lại, năm 2020
Nguồn: Sở Quy hoạch Montgomery

Phụ lục B-9: Chất lượng môi trường, năm 2022

Hình 97: Chất lượng Môi trường, năm 2022
Nguồn: Dữ liệu Mở GIS của Quận Montgomery năm 2022; Chương trình Phục hồi Đất đai (LRP) – Sở Môi trường Maryland năm 2022; Chất lượng không khí – ESRI Open AQ tháng 8 năm 2022, của Nspiregreen

Phụ lục B-10: Rủi ro về thay đổi khu phố và chuyển chỗ

Hình 98: Rủi ro về thay đổi khu phố và chuyển chỗ
Nguồn: Cục điều tra dân số Hoa Kỳ, Điều tra Dân số, 2000, Ước tính 5 năm, Khảo sát Cộng đồng Người Mỹ, 2019; Các dự án nghiên cứu và chiến lược quy hoạch Montgomery

Phụ lục B-11: Tỷ lệ học sinh trung học là Người Da đen/Gốc Tây Ban Nha, giai đoạn 1990-2020

Hình 99: Tỷ lệ học sinh trung học là Người Da đen/Gốc Tây Ban Nha, năm 1990
Nguồn: Phân tích dữ liệu của Sở Kế hoạch Montgomery từ Học khu Công lập Quận Montgomery

Hình 100: Tỷ lệ học sinh trung học là Người Da đen/Gốc Tây Ban Nha, năm 2000
Nguồn: Phân tích dữ liệu của Sở Kế hoạch Montgomery từ Học khu Công lập Quận Montgomery

Hình 101: Tỷ lệ học sinh trung học là Người Da đen/Gốc Tây Ban Nha, năm 2010
Nguồn: Phân tích dữ liệu của Sở Kế hoạch Montgomery từ Học khu Công lập Quận Montgomery

Hình 102: Tỷ lệ học sinh trung học là Người Da đen/Gốc Tây Ban Nha, năm 2020
Nguồn: Phân tích dữ liệu của Sở Kế hoạch Montgomery từ Học khu Công lập Quận Montgomery

Nghị quyết Phê duyệt của Hội đồng

Xem Council Resolution No. 19-14-13 corrected resolution--10-25-22.pdf

Clerk's Note: An incorrect reference to Prince's Georges County was removed from paragraph 2.

Resolution No.: 19-1413
Introduced: October 25, 2022
Adopted: October 25, 2022

COUNTY COUNCIL FOR MONTGOMERY COUNTY, MARYLAND
SITTING AS THE DISTRICT COUNCIL FOR THAT PORTION
OF THE MARYLAND-WASHINGTON REGIONAL DISTRICT
WITHIN MONTGOMERY COUNTY, MARYLAND

Lead Sponsor: County Council

SUBJECT: Approval of Thrive Montgomery 2050

1. On April 13, 2021, the Montgomery County Planning Board transmitted to the County Executive and the County Council the Planning Board Draft Thrive Montgomery 2050 plan.

2. The Planning Board Draft Thrive Montgomery 2050 contains the text and supporting maps for a comprehensive amendment (rewrite) of the 1969 General Plan (On Wedges and Corridors) for the Physical Development of the Maryland-Washington Regional District in Montgomery County Maryland, as amended; the 1993 General Plan Refinement of the Goals and Objectives for Montgomery County, as amended; the Master Plan of Historic Preservation, as amended; the 2010 Purple Line Functional Plan, as amended; the 2011 Housing Element of the General Plan, as amended; the 2013 County-wide Transit Corridors Functional Master Plan, as amended; the 2018 Master Plan of Highways and Transitways, as amended; 2018 Energized Public Spaces Functional Master Plan as amended; and the 2018 Bicycle Master Plan, as amended.

3. The County Council held two public hearings on the Planning Board Draft Thrive Montgomery 2050 plan, one on June 17, 2021, and another on June 29, 2021. The General Plan was referred to the Council's Planning, Housing, and Economic Development (PHED) Committee for review and recommendations.

4. On September 21, 2021, the Office of Management and Budget transmitted to the County Council the Executive's Fiscal Impact Statement for the Planning Board Draft Thrive Montgomery 2050 plan.

5. On July 14, 21, 26, September 20, 27, October 4, 11, 13, and 25, the PHED Committee held worksessions to review the issues raised in connection with the Planning Board Draft Thrive Montgomery 2050 plan. In September, the Committee started its review based on a revised version of each chapter. Council and Planning staff worked together at the direction of the Committee to incorporate suggestions made during the July worksessions. The bulk of these revisions focused on adding definitions, information and explanations, and deleting or rearranging text for clarity and readability.

Lời cảm ơn tới

Sở Quy hoạch Montgomery và Sở Công viên Montgomery

Gwen Wright, Giám đốc Quy hoạch*
Mike Riley, Giám đốc Công viên
Tanya Stern, Quyền Giám đốc Quy hoạch
Robert Kronenberg, Phó Giám đốc Quy hoạch
Matt Mills, Cố vấn Cấp cao

Các Lãnh đạo Dự án

Khalid Afzal
Carrie McCarthy

Các Lãnh đạo Nhóm

David Anspacher
Bridget Broullire
Jai Cole*
Steve Findley
Hyojung Garland
Lisa Govoni
Maren Hill
Ben Kraft
Jessica McVary
Atul Sharma
Nancy Sturgeon*
Pam Zorich*

* Nhân viên cũ

Nhóm Tư vấn Kỹ thuật

Quy hoạch Phát triển Montgomery đến năm 2050 - Đã được Phê duyệt

Nhân viên

Amy Lindsey
Benjamin Berbert
Brian Crane
Carrie Sanders
Chris McGovern
Chris Peifer
Chris Van Alstyne
Christina Sorrento
Christine Ruffo
Chuck Kines
Colin McNamara
Corinne Blackford*
Dominic Quattrocchi
Eli Glazier
Emily Balmer
Elza Hisel-McCoy
Emily Vaias
Eric Graye
Fred Boyd*
Grace Bogdan
Greg Russ*
Holly Adams
Hye-Soo Baek
Jaesup Lee*
Jamey Pratt
Jason Sartori
Jay Mukherjee
Jesse McGowan *
John Marcolin*
Jon Ryder
Josh Kaye
Juan Castro*
Karen Blyton*
Katie Mencarini
Katherine Nelson
Kendra Hyson*
Kimberly Young
Lauren Pepe*
Lauren Stamm
Laurence King
Luis Estrada
Mark Symborski
Matthew Folden
Meghan Irving
Melissa Williams
Michael Brown*
Molly Jackson
Natasha Fahim
Nicholas Holdzkom
Parker Smith
Patrick Butler
Patrick Reed*
Paul Mortensen
Phillip Estes
Rachel Newhouse
Rachel Roehrich
Rebeccah Ballo
Russell Provost
Sarah Hanna-Jones
Stephanie Dickel
Stephen Aldrich
Susanne Paul*
Tamika Graham
Tina Schneider
Upneet Atwal*
Walker Freer*
Zubin Adrianvala

Amy Donin, Sở Dịch vụ Tổng hợp Quận Montgomery
Essie McGuire, Học khu Công Lập Quận Montgomery
Chris Conklin, Sở Giao thông Vận tải Quận Montgomery
Gary Erenrich, Sở Giao thông Vận tải Quận Montgomery
Andrew Bossi, Sở Giao thông Vận tải Quận Montgomery
Doug Weisburger, Sở Bảo vệ Môi trường Quận Montgomery
Frank Demarais, Sở Gia cư và Cộng đồng Quận Montgomery
Stephanie Killian, Sở Gia cư và Cộng đồng Quận Montgomery
Jeremy Criss, Văn phòng Nông nghiệp Quận Montgomery
Karen Thompson, Sở Y tế và Dịch vụ Nhân sinh Quận Montgomery
Bác sĩ Travis Gayle, Giám đốc Y tế Quận Montgomery
Melanie Sasse, Sở Giải trí Quận Montgomery
Naeem Mia, Văn phòng Quản lý và Ngân sách Quận Montgomery
Sarah Miller, Tập đoàn Phát triển Kinh tế Quận Montgomery
Shawna Lemonds, Phụ trách Liên lạc về Kế hoạch cho Hoạt động Hỗ trợ Hải quân Bethesda
Susan Llareus, Sở Quy hoạch Maryland
Chuck Boyd, Văn phòng Quy hoạch Maryland
Andrea Gilles, Thành phố Rockville
Laura Mehfoud, Thành phố Gaithersburg
Suzanne Ludlow, Thành phố Takoma Park
Tracy Furman, Thị trưởng, Thị trấn Kensington
Suzan Jenkins, Hội đồng Nghệ thuật và Nhân văn Quận Montgomery
Todd Bressi, Hội đồng Nghệ thuật Quận Montgomery
Paul Des-Jardin, Hội đồng Chính quyền Đô thị Washington
Amy Quant, Hội đồng Vệ sinh Ngoại ô Washington
Thomas Hilton, Hội đồng Vệ sinh - Nước Ngoại ô Washington
Heidi Moltz, Ủy ban Liên bang về Lưu vực sông Potomac

Các Quan chức Dân cử và Bổ nhiệm

Hội đồng Quận Montgomery
Gabe Albornoz
Andrew Friedson
Evan Glass
Tom Hucker
Will Jawando
Sidney A. Katz
Nancy Navarro
Craig Rice
Hans Riemer

Quản lý Điều hành Quận
Marc Elrich

Ủy ban Quy hoạch và Công viên Thủ đô Quốc gia Maryland
Peter A. Shapiro, Chủ tịch
Jeff Zyontz, Phó Chủ tịch

Hội đồng Quy hoạch Quận Montgomery
Jeff Zyontz, Chủ tịch
Amy L. Presley, Phó Chủ tịch
Cherri Branson
David Hill
Roberto R. Piñero

Ban Quy hoạch Quận Prince George
Peter A. Shapiro, Chủ tịch
Dorothy F. Bailey, Phó Chủ tịch
William M. Doerner
Manuel R. Geraldo
A. Shuanise Washington

Hội đồng Quy hoạch Quận Montgomery cũ trong quá trình lập Quy hoạch Phát triển Montgomery đến năm 2040 Casey Anderson, Chủ tịch
Partap Verma, Phó Chủ tịch
Gerald Cichy
Tina Peterson
Carol Rubin
Natali Fani-González (2021)
Norman Dreyfuss (2019)

Quy trình Quy hoạch

Một quy hoạch tổng thể cung cấp các đề xuất toàn diện cho việc sử dụng đất thuộc sở hữu công cộng và tư nhân. Mỗi quy hoạch phản ánh tầm nhìn về tương lai đáp ứng đặc điểm độc đáo của cộng đồng địa phương trong bối cảnh của một viễn cảnh toàn quận. Cùng với các chính sách liên quan, quy hoạch nên được các quan chức và cá nhân tham khảo khi đưa ra quyết định sử dụng đất.

Dự thảo Quy hoạch được Phòng Quy hoạch Quận Montgomery chuẩn bị để trình bày với Ban Quy hoạch Quận Montgomery. Ban Quy hoạch xem xét Dự thảo Quy hoạch, thực hiện các thay đổi sơ bộ nếu cần và phê duyệt quy hoạch cho phiên điều trần công khai. Sau khi các thay đổi của Ban Quy hoạch được thực hiện, tài liệu sẽ trở thành Dự thảo Quy hoạch cho Phiên điều trần Công khai.

Dự thảo Quy hoạch để Điều trần Công khai là đề xuất chính thức để sửa đổi quy hoạch tổng thể hoặc quy hoạch ngành đã được thông qua. Các đề xuất trong đó không nhất thiết là của Ban Quy hoạch; nó được chuẩn bị cho mục đích nhận ý kiến đóng góp công khai. Ban Quy hoạch tổ chức một phiên điều trần công khai và tiếp nhận ý kiến, sau đó tổ chức các buổi làm việc công khai để xem xét các ý kiến và sửa đổi Dự thảo Quy hoạch cho Điều trần Công khai cho phù hợp. Sau khi các thay đổi của Ban Quy hoạch được thực hiện, tài liệu sẽ trở thành Dự thảo Quy hoạch cho của Ban Quy hoạch.

Dự thảo Quy hoạch của Ban Quy hoạch là quy hoạch đề xuất của Ban Quy hoạch và phản ánh các sửa đổi của nó so với Dự thảo Quy hoạch để Điều trần Công khai. Đạo luật Quận Khu vực yêu cầu Ban quy hoạch chuyển quy hoạch tổng thể hoặc quy hoạch ngành cho Hội đồng Quận và gửi các bản sao cho Quận trưởng, và trong vòng 60 ngày, Quận trưởng chuẩn bị và chuyển bản phân tích tác động tài chính của Dự thảo Quy hoạch của Ban Quy hoạch tới Hội đồng Quận . Quận trưởng cũng có thể chuyển các nhận xét và khuyến nghị khác tới Hội đồng Quận.

Sau khi nhận được phân tích và nhận xét của Quận trưởng về tác động tài chính, Hội đồng Quận tổ chức một phiên điều trần công khai để lấy ý kiến công khai. Sau khi hồ sơ điều trần được khép lại, các ủy ban liên quan của Hội đồng tổ chức các phiên họp công khai để xem xét ý kiến và đưa ra khuyến nghị cho Hội đồng Quận. Hội đồng tổ chức các phiên họp, sau đó thông qua nghị quyết phê chuẩn Dự thảo của Ban Quy hoạch, như đã được sửa đổi, thành quy hoạch tổng thể mới.

Sau khi Hội đồng chấp thuận, quy hoạch được chuyển đến Ủy ban Quy hoạch và Công viên Thủ đô Quốc gia Maryland để thông qua. Sau khi được Ủy ban thông qua, quy hoạch này chính thức sửa đổi các quy hoạch tổng thể, quy hoạch chức năng và quy hoạch ngành được trích dẫn trong nghị quyết thông qua của Ủy ban.

Việc phê duyệt và thông qua quy hoạch bắt đầu quy trình Sửa đổi Bản đồ Mặt cắt (SMA) cho các quy hoạch tổng thể đề xuất các thay đổi đối với chỉ định phân vùng của bất kỳ khu đất nào trong khu vực quy hoạch.

Quy hoạch Phát triển Montgomery đến năm 2050 - Đã được Phê duyệt và Thông qua