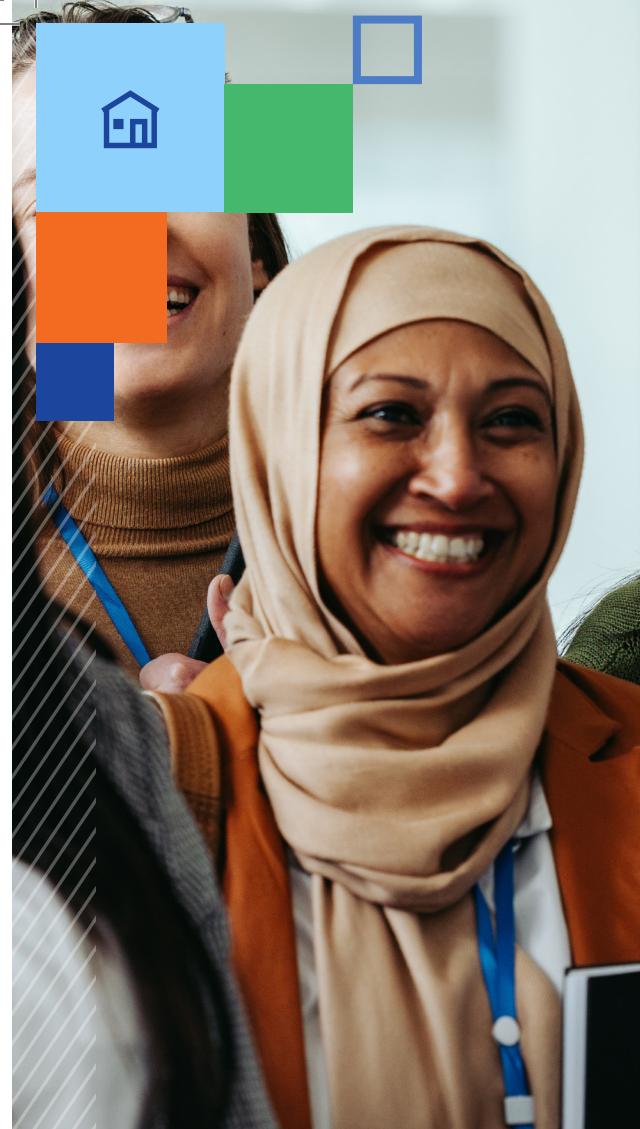




Montgomery Planning

社区规划学院 教材





概述



蒙哥马利规划部社区规划学院是一项教育计划，旨在吸引本县居民参与当地规划与发展过程。该学院以互动、自定进度的在线模块为特色，涵盖了主进度规划、分区、开发审查流程等重要主题。

该学院由蒙哥马利规划部与许可服务部和交通局合作开发，旨在为所有人提供更易于参与、包容性更强的规划，并为本县居民提供积极参与社区建设的知识和工具。

本教材简明扼要地概述和回顾了每个课程模块所涵盖的重要主题、术语及流程。旨在支持您在规划学院的整个学习过程，并作为持续的资源，帮助您在项目期间及之后持续参与规划相关讨论和决策。

目录

01

模块 1

规划导论

02

模块 2

什么是主进度规划?

04

模块 3

什么是分区?

05

模块 4

开发审查流程

07

模块 5

许可与施工

08

模块 6

环境与气候变化

09

模块 7

参与规划过程

10

模块 8

交通规划

12

模块 9

学校规划

13

模块 10

综合应用





规划导论

什么是规划?

规划指导我们的城市、城镇和社区如何发展，以满足居民、企业和游客的需求。

规划通过以下方式，让我们为未来的增长做好准备：

创造宜居空间

保护历史和文化资源

加强本地基础设施

提供更多住房选择

保护环境

推动经济增长

加强公共安全

促进健康和福祉

鼓励社区参与，促进社会公平

蒙哥马利县规划

《繁荣蒙哥马利 2050》(Thrive Montgomery 2050) 是指导蒙哥马利县所有土地使用规划的总体规划。该繁荣计划的三个关键成果包括：



经济竞争力



种族平等和
社会正义



环境韧性

1,058,474
名居民
住在蒙哥马利县

蒙哥马利县覆盖
506.93
平方英里

33%
县域面积中的
住宅用地



26% 县域面积中的
公园和开放空间
25% 县域面积中的
农业用地

共同规划

成功的规划需要州和地方机构之间的合作，并与社区积极互动，以制定一个共同的未来愿景。

规划的主要参与者包括：

- 县议会：**县政府中负责立法的机构，拥有对土地使用法规的最终决定权。
- 蒙哥马利县规划委员会：**一个由五名成员组成的委员会，是马里兰州国家首都公园和规划委员会 (M-NCPPC) 下属机构之一（成员数占 M-NCPPC 总成员数的一半），负责就土地使用相关事务向县议会提供专业建议。
- 蒙哥马利县规划部：**县内主要的土地使用规划机构，负责制定本县的长期发展愿景，并设定实现这一愿景的政策与项目。

其他规划合作伙伴包括：

- 蒙哥马利公园
- 本县各行政部门和委员会
 - 交通部 (DOT)
 - 许可服务部 (DPS)
 - 环境保护部 (DEP)
 - 住房和社区事务部 (DHCA)
 - 历史遗产保护委员会 (HPC)
- 蒙哥马利县公立学校 (MCPS)
- 州级机构、公用事业供应商及特殊利益团体

如何参与

- 1 参加规划委员会会议或在会议上发言
- 2 参加历史遗产保护委员会会议
- 3 关注开发审查委员会会议
- 4 访问 montgomeryplanning.org，了解全县的规划工作

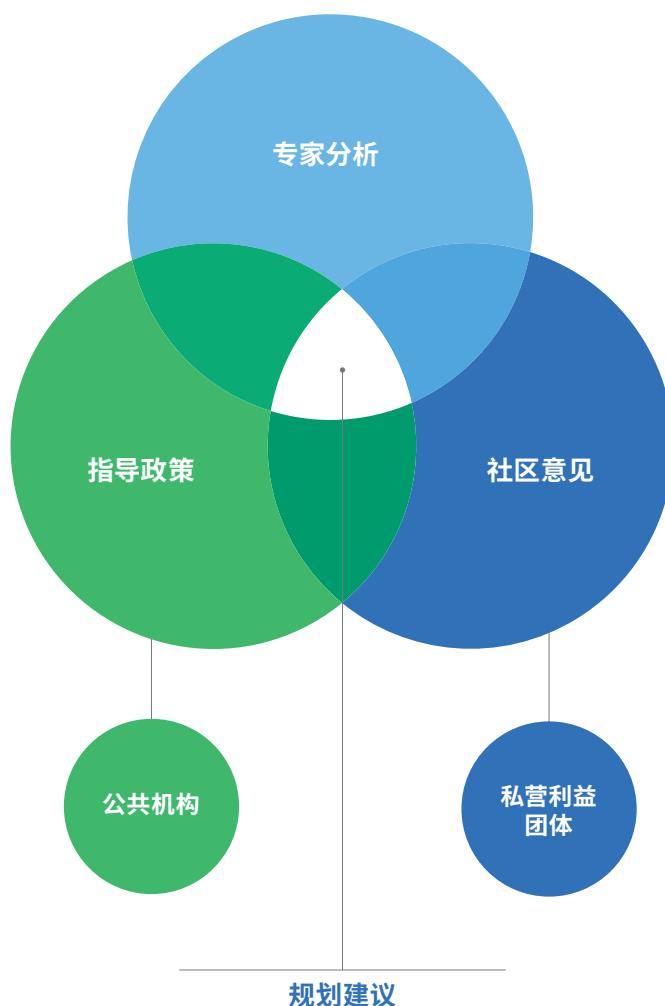


什么是主进度规划?

主进度规划决定社区在未来很长一段一时间 (一般为 15 至 30 年) 内如何发展与运作。它们为土地使用、分区、住房、基础设施、公园、交通和资源保护等方面提供决策指导, 直接影响人们的居住、工作与出行。作为《繁荣蒙哥马利 2050》(Thrive Montgomery 2050) 的修订和补充, 主进度规划为未来发展设定了愿景, 并制定了有关“可以建造什么、在哪里建造以及建造多少”的规则。

规划建议来源

鉴于主进度规划的广泛影响, 规划人员会利用以下五个关键规划建议来源, 并在整个规划流程中加以仔细权衡与整合, 从而制定他们的建议。



主进度规划类型

职能性 (全县范围) 规划: 针对全县范围内的系统进行规划, 如高速公路、公交道路、历史遗产保护、水资源和住房等。

(区域) 主进度规划: 聚焦特定街区或地区的未来发展, 在保持当地特色的同时, 实现全县发展目标。这些规划涵盖土地使用、住房、交通、公园、学校和环境资源等。

其他规划项目

- **研究报告:** 检查当前状况, 提供建议和策略, 以促进蒙哥马利县自然和建筑环境的未来可持续管理。
- **指导和规范:** 提供与特定场所相关的设计指导, 以支持主进度规划和分区规定, 而无需更改总体规划。

您如何参与?

- 1 联系蒙哥马利县规划部或您所在社区的县议会成员, 申请将您的社区纳入即将开展的规划项目中。
- 2 审查各种规划草案并提供反馈, 方式包括: 电子邮件、电话、与首席规划师会面、提交评论或向规划委员会作证。
- 3 分享您的经历、观点与建议, 方式包括: 参加线上和线下会议、填写调查问卷, 或者邀请规划人员与您的社区会面。
- 4 参与短期活动, 如场所营造、基础设施试点项目, 或者快闪式社区活动等。



蒙哥马利县 主进度规划流程

工作计划

经过县议会春季预算协商并达成一致的规划项目，将被纳入蒙哥马利规划部的工作计划中。

工作范围前期准备

每项主进度规划工作都从数月的详细数据收集、技术分析和规划边界确定开始。这些活动旨在回顾当前状况及其变化趋势，使规划人员能够理解该地区关键问题的演变过程。

工作范围

规划团队提供工作范围，供规划委员会审查和批准。工作范围会检查自上次总体规划以来的变化、概述当前状况，并说明为什么需要进行新的规划更新或修改。范围还将列出新规划中要探索的关键问题或主题。

愿景构建 + 问题分析

规划人员继续确定问题，并开始与社区一起确定解决方案。社区对话有助于为规划制定愿景，讨论如何改善未来的社区条件、基础设施、建筑环境、设施等。规划人员还将回顾最佳实践，并应用内部和外部的专业知识，探索社区的可能性。

初步建议

规划人员与社区协商，为主进度规划制定备选行动和建议，然后将这些行动和建议提交给规划委员会。

工作计划草案

规划人员起草工作草案，该草案首先由社区审查，然后提交给规划委员会。

计划草案公开听证会

规划人员收集规划委员会和公众正式提交的意见，然后在公开听证会上出示修订草案，供所有人在期间听证。规划委员会还可能召开工作会议，审议公众证词，并决定是否在发布《规划委员会（最终）草案》之前进行修改。

规划委员会草案

规划人员将更多社区意见纳入规划，并向规划委员会提交修订草案。委员会批准新的草案，并将其提交给县议会和县行政长官审查。

县行政长官和 县议会审查 与公开听证会

县行政长官起草并附上任何关于规划的意见和建议的财政影响分析报告，然后将其发送给县议会。

县议会对规划举行公众听证会，然后酌情举行委员会工作会议。全体县议会随后讨论该规划/举行工作会议，并批准在整个过程中所做的任何修改后的规划。

批准和采纳

蒙哥马利规划部认证该规划，并将其提交给马里兰州-国家首都公园和规划委员会进行最终批准。该规划随后作为《总体规划》（General Plan）的修正案加入并发布。

主进度规划实施

蒙哥马利规划部为负责落实规划的县机构提供咨询和支持，但我们不负责实施规划。规划通过后，蒙哥马利县政府负责酌情与蒙哥马利县机构、合作伙伴、社区成员和开发商协调规划的实施。

注意：此处概述的是主进度规划流程的模型，大多数情况下将遵循此模型。然而，每个社区都不同，并且会不时地需要增加、删除或修改步骤。规划过程中法律强制要求的部分——例如规划委员会听证会、县行政长官审查期和县议会公众听证会——不得修改。



什么是分区？

分区是政府通过指定的分区地块来对公共和私人土地使用进行监管的一种方式，在这些地块中，多个相邻的物业共享相同的分区分类。县域内的每个物业（拥有自己分区权限的市级行政区除外）都会被分配一个分区指定，显示在官方分区地图上。

分区由蒙哥马利规划部、听证审查官办公室、住房和社区事务部 (DHCA)、许可服务部 (DPS) 通过开发审查流程来实施。

蒙哥马利县分区条例

县内的所有建造活动都受《分区条例》控制，这是一套包含在 《县法典》第 59 章 中的分区法规。

其目的是提供旨在实现以下目标的分区要求：

促进健康、公共安全和公众福祉

提供充足的光照和空气

促进自然资源保护

防止环境污染

防止过度拥挤

促进或协助实现充足的交通、供水、污水处理、学校、娱乐、公园和其他公共设施

管控街道拥堵

修正案

- 分区文本修正案 (ZTA) 旨在修改《分区条例》，以应对不断变化的土地使用和开发需求。
- 分区地图修正案用于改变物业的分区，以满足主进度规划的要求或物业所有者的请求。

包括以下四种类型：

- 区域地图修正案（用于全县范围内的重新分区）
- 分区地图修正案（用于实施主进度规划）
- 局部地图修正案（用于应用浮动分区）
- 纠正性地图修正案（用于纠正分区错误）

分区类型

欧几里得分区：这些分区将土地用途分开，并受到依据每个区域的发展目标而量身定制的严格标准的约束。它们在主进度规划获得批准后通过分区地图修正案 (SMA) 应用于物业。

浮动分区：这些灵活的分区支持与不断变化的需求和规划目标相一致的适应性开发。它们通过一个称为“局部地图修正案”的单独地图绘制过程来应用。

以及以下七类分区：

- 农业区：**促进农业作为指定保护区内的主要土地用途。
- 乡村住宅区：**在允许建造低密度乡村住房的同时，保护农田和自然区域。
- 住宅区：**通过各种住宅分区提供多样化的住房类型——如独栋住宅、联排别墅、公寓和公寓楼。
- 商业住宅区 (混合用途区)：**促进混合用途区域，人们可以在附近生活、工作并享受便利设施。
- 就业区：**主要允许办公楼、实验室和非零售商业。
- 工业区：**划定工业用地，并根据周边分区的情况对噪音和粉尘等影响环境的因素进行规范化管理。
- 叠加区：**当常规分区可能不足时，在特殊公共利益区域移除、调整基本分区或增加对基本分区的额外要求，以支持特定的规划目标。

如何参与

制定分区文本修正案 (ZTA) 的过程中，在规划委员会的公开听证会上提交书面意见或提供证词。请访问[县议会网站](#)，查看当前正在审议的 ZTA 列表，以及以往的 ZTA 档案。



开发审查流程

开发审查流程是什么？

开发审查流程确保蒙哥马利县拟议的开发项目：

-  与分区和主进度规划保持一致
-  保护自然资源和社区资源
-  考虑现有或有必要新建的公共设施（例如学校、道路、公园）
-  吸纳社区意见

蒙哥马利规划部与州和县机构、居民、公众合作主导此流程，以确保新开发项目公平、可持续并符合社区目标。

所有开发项目可分为两类：

1 依规项目

符合分区规划的小型项目（如家庭扩建或电动汽车充电桩），不需要规划委员会的审查和批准，直接进入许可程序。

2 全面审查项目

需要规划委员会、规划总监或听证审查员在许可前审查和批准的较大提案。

充足公共设施条例 (APFO) 可确保公共基础设施能够支持新的开发项目。如果未能满足要求，开发商可能会被要求出资建设或自行建设所需的设施。

为什么开发审查很重要

新的开发项目通过以下方式推动经济增长并提升生活品质：



增加住房选择和就业机会

新建公园、自行车道和公共空间



支持社区繁荣

通过开发审查，蒙哥马利规划部鼓励高质量的设计、基础设施改进和满足社区需求的便利设施。

流程的关键参与者

蒙哥马利规划部：县级机构，负责管理整个流程并协调审查与合作。

申请团队：提交开发提案的物业所有者、提交组织及其协助团队（包括开发商、建筑师、工程师和顾问）。

开发审查委员会 (DRC)：

由 DPS、DOT、DEP、蒙哥马利公园、WSSC 以及其他部门的代表组成的跨部门工作组，负责审查项目是否符合适用的要求和标准。

蒙哥马利县规划委员会：最终决策机构，负责通过投票批准或拒绝相关项目。

社区成员和特殊利益团体：在会议和听证会上提供意见的居民、业主协会、各类组织、企业主及其他人士。





开发审查回顾



申请类型包括：

概念规划

一项可选规划，申请人在填写完整的开发申请之前，可通过概念规划获得早期反馈。

草图规划

在项目早期对场地布局和效益的示意性概述。

初步规划

在划分新地块、街区或道路时需要此规划，用于展示土地的分割情况。

场地规划

详细规划，用于展示分区合规性以及项目设计。

备案地籍图

经批准地块的详细法定地图。

森林保护规划

一份文件，概述了旨在保护和保存场地环境特征的具体策略。

强制转介

由政府机构提议的项目所需的规划委员会审查。

行政审批

由蒙哥马利规划部负责人对特定的小型项目或低环境影响项目所授予的批准。

您如何参与？

- ✓ 订阅每双周发布的开发审查电子通讯。
- ✓ 参加提交前社区会议。
- ✓ 观看 DRC 会议直播。
- ✓ 查阅工作人员报告和规划委员会议程。
- ✓ 在公众听证会上作证或提交书面意见。
- ✓ 联系首席审查员，提出疑问或意见。
- ✓ 访问 montgomeryplanning.org 网站，查阅正在审理的申请。

蒙哥马利规划部的工作结束；申请人转至许可服务部门提交许可和施工申请



许可与施工

拟议项目通过开发审查流程获得批准后，将进入许可和施工阶段，该阶段由蒙哥马利县许可服务部 (DPS) 管理。

DPS 负责监督建筑和土地开发项目的所有阶段，从最初的许可证申请、施工，到最终使用和入住。

DPS 的主要职责包括：

土地使用许可证

住宅许可证

商业许可证

电气和机械许可证

消防许可证

建筑合规

执照

检查

分区与场地规划合规

请牢记，有两种类型的开发项目：

- 1 依规开发项目不需要任何形式的初步批准，直接向 DPS 申请施工许可证即可。
- 2 全面开发审查项目需要获得规划委员会、听证审查官或蒙哥马利规划部负责人的酌情批准，才能进入 DPS 申请阶段。

这两种类型的项目最终都会进入 DPS 审核和许可阶段。

许可流程

当业主或开发商准备好开始许可申请时，他们必须向 DPS 提交适当的规划和申请文件。

所需的具体文件取决于建设项目的类型、所需的许可证，以及该项目所需的审查。

DPS 将会审查这些规划和申请文件，确保它们符合：

- ✓ 所有适用的建筑规范和相关法律
- ✓ 分区规定
- ✓ 规划委员会或听证审查员的批准条件，以及
- ✓ 任何特定的场地规划要求

完成所有审查以及必要的修订后，DPS 将签发许可证，该项目即可开始施工。对于大多数项目，还需要与 DPS 检查员一同召开施工前会议，以确认后续步骤。

检查

一旦许可证签发，DPS 将在整个施工过程中进行检查，以确保项目符合已批准的规划、建筑法规、分区规定和安全规范。

检查员审查：

沉降控制部件和雨水管理设施的安装与维护。

公共通行权区域的改进。

排污井和化粪池系统。

挖掘工程、地基、电气系统、消防安全以及建筑高度。

最终检查，以完成许可证办理并退还已缴纳的保证金。

如果发生违规行为，DPS 还可能发布停工令、民事传票，或者采取其他强制执行措施。

您如何参与？

虽然在许可或施工阶段没有正式的公众参与机会，但居民可以：

- 1 在许可证发放后 30 天内，向本县上诉委员会提交对已批准许可证的上诉。
- 2 联系 DPS，提出有关施工安全或违反法规的投诉。
- 3 查阅 DPS 的施工活动地图，了解您所在区域的项目。
- 4 查看 DPS 的房主资源，获取更多关于许可的信息。
- 5 与 DPS 工作人员预约免费的初步设计咨询。



在规划的各个层面 保护环境

规划和城市设计是最有效的环保手段之一，还能够帮助社区为应对气候变化做好准备。环境规划旨在确保未来的发展既能满足社区需求，又能保护自然资源。

规划人员的关注点：

- ❖ 优先考虑环境正义和健康
- ❖ 减少温室气体排放
- ❖ 改善空气质量和水质
- ❖ 保护生物多样性和本地生态系统
- ❖ 防止森林被破坏，增加碳的吸收量
- ❖ 帮助社区适应气候变化，提高社区的韧性
- ❖ 降低新开发项目对环境的影响

蒙哥马利县规划

蒙哥马利规划部将以下环境考量融入到规划的每个层面。



《繁荣蒙哥马利 2050》(Thrive Montgomery 2050) 和《气候行动计划》(Climate Action Plan) 为全县的环境优先事项提供了指导，并确定了本县的可持续发展目标。

主进度规划和社区气候评估提供特定领域的建议，并重点关注社区的独特需求。



开发审查流程、《森林保护法》(Forest Conservation Law) 和《环境指南》(Environmental Guidelines) 通过将法规应用于各个场地，将规划建议转化为具体的场地行动。

蒙哥马利规划部如何应对环境 挑战？

每个规划和流程都包括一系列建议和行动，以应对作为优先事项的环境挑战。

部分关键策略包括：

- ❖ 识别和支持缺乏服务的社区，确保这些社区公平地享有健康的环境
- ❖ 建设适宜步行的紧凑型社区，支持骑自行车、步行和乘坐公共交通工具出行
- ❖ 保护溪流、流域和环境敏感区域
- ❖ 扩大受到保护的公园用地
- ❖ 保护森林，植树造林，改善土壤健康，促进生态系统发展
- ❖ 制定设计指南，帮助社区适应洪水、极端高温和其他气候变化的影响
- ❖ 推广节能建筑、绿色基础设施和清洁能源

您如何参与？

- 1 参加主进度规划或开发审查流程中的公开会议。
- 2 加入本地倡导团体或环境组织，为环境规划出谋划策。
- 3 以志愿者身份参加蒙哥马利公园或其他环境项目。
- 4 了解“蒙哥马利再造林”(Reforest Montgomery) 计划，申请免费苗木，加入植树造林工作；或者了解在您的物业上种植树木的相关激励措施。



参与规划过程

社区成员在决定蒙哥马利县的增长和发展方式方面发挥着关键作用。您的意见有助于蒙哥马利规划部和县领导了解当地需求，设定优先事项，并制定更精准、更具包容性的规划，以满足本县全体居民的需求。

公平参与规划

蒙哥马利规划部致力于通过各种措施，确保所有居民都能积极参与，并重视居民提出的每一条意见和建议。

参与方式基于我们发布的《规划公平议程》（[Equity Agenda for Planning](#)），该议程指导我们努力将长期被排除在规划过程之外的社区纳入其中。

我们的《公平参与指南》（[Equitable Engagement Guide](#)）旨在帮助工作人员深入社区，与社区建立持久联系，并通过翻译服务、灵活的会议形式，以及针对每个规划和社区量身定制的外展活动，努力创造无障碍、包容的参与机会。

主进度规划

公众对主进度规划的反馈有助于规划者了解本地民意，设定共同目标，确定有关未来发展的建议。

您可以：

- 申请将您的社区纳入即将制定的规划中
- 注册以获取最新信息，并与规划人员分享自己的想法
- 查看工作范围并提出自己的意见
- 参加线上和线下会议、活动和研讨会
- 参与调查问卷，使用反馈地图，或者参与焦点小组讨论
- 邀请规划人员到您的社区或组织开展交流
- 查看建议草案并提供反馈意见
- 在公众听证会草案和县议会审查期间作证或提交意见
- 出席或参与短期性活动，如场所营造项目和快闪活动等
- 围绕共同的优先事项团结和组织邻里，或者倡导特定的想法和建议
- 根据您关注的优先事项加入相应的倡导组织

公园规划

蒙哥马利公园欢迎您就各种规模的项目提交反馈，并基于项目的范围和地点提供各种公众参与机会。

您可以：

- [注册](#)订阅《公园 + 规划》（Parks + Plans）新闻通讯
- 参加在“[公园开放市政厅”（Parks Open Town Hall）](#)页面上发布的调查
- [访问](#)“公园项目”页面，了解当前和即将开展的工作
- 查看公园网站上的各个页面，了解与特定场地相关的参与机会

分区

社区成员可以对分区相关事宜提出自己的意见，特别是在实施分区文本修正案 (ZTA) 流程期间。

您可以：

- 在规划委员会听证会上[提交书面意见或作证](#)
- 在[县议会网站](#)上关注当前和过往的 ZTA
- 就有条件使用申请，以及需获得场地规划批准的开发提案，提供意见与反馈

开发审查

居民可以在审查过程的各个阶段就拟议的开发项目提出意见。

您可以：

- [订阅](#)开发审查电子通讯
- 出席预提交阶段的社区会议，或者[在线观看](#) DRC 会议
- [查看](#)员工报告和规划委员会议程
- 在规划委员会听证会上[提交书面意见或作证](#)
- 联系首席审查员，提出疑问或意见

全年参与

要与蒙哥马利规划部保持联系，您可以：

- [订阅](#)特定规划或项目的[电子通讯](#)
- 在以下社交媒体上关注蒙哥马利规划部门：
 - X (Twitter): [@montgomeryplans](#)
 - Instagram: [@montgomeryplanning](#)
 - Facebook: [facebook.com/montgomeryplanning](#)
- 观看[在线视频](#)，了解有关各种规划主题的更多信息
- [联系规划人员](#)或[访问服务台](#)，提出问题或了解更多信息

要与您所在的社区保持联系，您可以：

- 加入本地的公民、租户或业主协会
- 加入公民咨询委员会或倡导团体
- 在蒙哥马利公园或规划项目中做志愿者
- 鼓励亲朋好友及邻里与您一同参与



交通规划

交通影响着人们在蒙哥马利县的生活、工作和出行方式。交通规划会考虑人口增长、土地使用变更和经济发展，预测人们现在和未来的出行方式。目标是确保人人都能以安全、实惠、可靠的方式到达目的地——无论他们选择何种交通工具。

出行方式

交通基础设施的规划涉及以下出行方式：

- **驾驶**: 包括所有私家车、拼车、出租车、共乘 (例如 Uber) 以及用于配送和运输的商业卡车。
- **公共交通**: 包括 Ride On 和 Metrobus 以及地铁和 MARC 列车。
- **滚动**: 包括摩托车、自行车、电动自行车以及机动和非机动轮椅。
- **步行**

《繁荣蒙哥马利 2050》(Thrive Montgomery 2050) 和主进度规划指南

《繁荣蒙哥马利 2050》是本县的总体规划，它通过要求所有土地使用计划都包括互补的交通计划，确立了本县交通基础设施规划的原因和方式。因此，这些运输计划必须与该繁荣计划以走廊为重点的紧凑、可持续增长愿景保持一致，并提供多模态方法来实现多种方式的县内出行。

交通功能主进度规划侧重于支持一种或多种交通方式的基础设施。交通功能主进度规划的示例包括：

- [公路和公交道路主进度规划](#)
- [人行道主进度规划](#)
- [自行车主进度规划](#)
- [乡村道路功能主进度规划](#)

区域主进度规划侧重于道路、人行道、自行车专用道、小径和交通改进，以支持每个区域所设想的开发类型，并针对社区的特点和出行需求量身定制优先事项。

交通规划的主要参与者

县级实体

蒙哥马利规划部

制定交通政策和主进度规划，以指导道路、自行车专用道和公交道路的走向，但不建造或运营基础设施。

蒙哥马利县规划委员会

审批公共和私人项目，包括道路、人行道、小径、自行车专用道和交通改进。

蒙哥马利县交通局 (MCDOT)

设计、建造和维护本县的道路，并运营 Ride On 公交车系统。管理重大项目，例如快速公交系统。

蒙哥马利公园

规划、建造和维护本县的公园系统内的道路和小径。

蒙哥马利县警察局

执行交通法并促进道路安全。

州和地区合作伙伴

州高速公路管理局 (SHA)

监督 MD 97 和 US 29 等主要州级公路的设计、施工和维护。

马里兰州交通管理局 (MTA)

运营 MARC 布朗斯威克线和通勤巴士。

华盛顿都会区交通局 (WMATA)

管理县内的 Metrobus 和地铁红线。

华盛顿大都会政府委员会 (MWCOG)

通过其下属的交通规划委员会审批地区性重大交通项目



您如何参与？

- 1 参加线下或线上会议，了解规划和项目
- 2 参与在线调查，并使用互动地图分享意见
- 3 加入咨询小组，与邻居保持联系和互动
- 4 在基建改善计划 (CIP) 流程的设施规划阶段参 加公开会议或加入公民委员会
- 5 在规划委员会或县议会审查期间和关键资金 决策落实之前以书面形式或当面提供意见或 证词

改进的实施和监督

有两种方法可以实施功能主进度规划和区域主进度规划中建议的交通相关改进。

- **私人资助的改进**包括新的街道、路灯、人行道、自行车专用道、交通信号等，由开发商作为私人项目审查、批准和施工过程的一部分建造，以确保当地交通网络能够充分服务于新开发项目。
- **公共资助的改进**占本县交通改进支出的大部分，由本县或州通过州的综合交通计划或本县的基建改善计划 (CIP) 实施。根据本县的 CIP 流程，典型项目需要经过设施规划、最终设计和施工阶段，并为规划委员会和县议会提供关键决策点。

这些项目可能包括快速公交系统、人行道、自行车专用道、雨水排水沟升级改造、桥梁更换和安全项目。示例包括紫线施工、Observation Drive 扩建、Good Hope Road 上的共用路径以及 Old Baltimore Road 上的人行道。

监督运输基础设施的性能至关重要，当中涉及定期收集信息，以了解本县的运输网络如何满足该繁荣计划中设定的目标和指标以及各种功能规划和区域主进度计划。





学校规划

蒙哥马利县公立学校 (MCPS) 是马里兰州最大的学区。在 2024-2025 学年, 该学区为 137 所小学、40 所中学、25 所高中, 1 所职业技术高中、1 个另类教育中心及其 1 个卫星中心、5 所特殊学校、1 所特许学校和 2 个学前教育中心的 156,050 名学生提供服务。

学校规划由蒙哥马利规划部、MCPS 的规划与建设部、蒙哥马利公园、县议会、州和社区成员联手开展, 旨在确保学校满足当前和未来的需求。

学校规划如何进行

学校规划由以下部分共同构成:

1 区域主进度规划

根据规划的土地用途和潜在增长情况来指导长期的学校需求。

2 MCPS 设施规划

管理学校的基建预算和基建改善计划流程, 包括预测入学人数、分析建筑条件以及根据需要制定基建或非基建解决方案。

3 增长和基础设施政策 (GIP)

通过设定标准用于评估公立学校能力以及发展带来的额外增长可能对学校能力产生的影响, 指导规划委员会审查开发申请。

4 强制转介

规划委员会审查和批准所有新学校建设项目, 以确保设计、便利性和环境因素符合主进度规划和社区需求。课程、班级规模和学校边界等运营决策不属于强制转介审查的一部分; 这些方面仍由 MCPS 全权负责。

在决定学校规划的后续步骤时, MCPS 会分析:

- **预计入学人数** - 根据过去和当前的入学趋势, 预测学校在未来几年的入学人数
- **教学能力** - 根据教室数量、人员配备比例和教育课程, 学校可以合理容纳的学生人数
- **利用率** - 用于衡量学校能力利用情况的标准, 计算方法是用入学人数除以教学能力

边界变更流程

当附近的学校被过度利用或未得到充分利用时, MCPS 可能会调整学校的边界。该流程包括数据分析、社区会议和公众意见征集, 然后再由教育委员会做出最终决定。

协调开发与学校

MCPS 的基建改善计划中的入学人数预测和既定基建项目用于通过年度学校测试评估学校的充分性。这有助于确定学校是否能够支持未来几年内的预计入学需求。

学校规划还会根据就读学生人数与学校能力的比较情况, 考虑设施利用率。利用率超过 100% 的学校将被视为过度利用, 利用率低于 80% 的学校将被视为未得到充分利用。如果预计入学人数超过学校能力一定程度, 可以考虑采取几项策略来解决过度利用的问题, 这些策略包括: 将学生分配到其他学校、增加教室或新建学校。这些趋势可为未来投资、边界变更或新学校建设提供参考信息。

如果预计对学校的过度利用会超过一定程度, 开发商除了需要支付所有新住房项目的标准学校影响税外, 还需要支付利用溢价 (UPP)。

角色和责任

- MCPS 带领开展学校规划和建设工作
- 蒙哥马利规划部分享住房数据并进行学校充分性测试
- 规划委员会根据强制转介流程审查公立学校项目
- 蒙哥马利公园负责协调公共娱乐设施的维护和运营

参与其中

- ✓ 参加 MCPS 公开听证会、边界研究和研讨会
- ✓ 使用 MCPS 边界研究网站分享反馈
- ✓ 加入家庭参与专家小组
- ✓ 通过 MCPS 新闻通讯和社区参与网站及时了解最新信息



综合应用

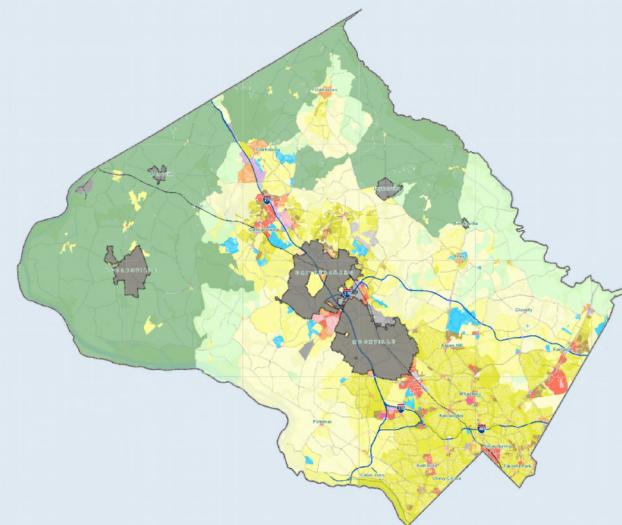
本模块通过真实案例和互动工具将规划学院所讲述的重要主题串联起来——从社区参与和主进度规划到分区和开发审查。

人行道主进度规划：社区参与行动

[人行道主进度规划](#)于2019年推出，旨在在蒙哥马利县内提供更安全、更舒适、更方便的步行和骑行体验。这项规划特别强调为有视力障碍和行动不便的居民提供包容性设计，超越了《美国残疾人法案》的基本合规要求。

社区意见和优先事项从一开始就影响着规划。规划的征询和参与工作旨在深入社区，包括：

- **#WalkingHere**：一项全县范围的社交媒体活动，鼓励居民分享作为行人的出行体验和遇到的困难。
- **多语言标牌**：安装在公园、公交候车厅和交通区域，以吸引不同的社区。
- **互动工具**：用于识别步行捷径的数字地图和用于权衡所需改进的优先级工具。
- **行人安全审计工具包**：用于支持社区层面倡导的资源。
- **社区会议和快闪活动**：通过60多场线下和线上活动来收集反馈。
- **行人调查**：分发给6万户家庭，提供第一份统计上有效的全县步行数据。
- **社区咨询小组**：一个多元化小组，负责制定目标、审查草案并持续提供反馈。



[探索 MCATLAS](#)——这是蒙哥马利规划部打造的互动地图工具，用于查找任何物业、社区或感兴趣区域的分区信息。

分区：将规划与地点联系起来

分区通过界定土地的使用和开发方式，将主进度规划变为现实。下面的地图突出显示了不同的分区类型以及它们在全县的位置。

- **农业和乡村住宅区**：保护农田、乡村社区和开放空间。
- **住宅区**：包括全县的独栋住宅、联排别墅、公寓和公寓楼。
- **商业/住宅区**：打造适合步行的混合用途社区，例如贝塞斯达、惠顿和银泉。
- **就业区**：支持办公室、实验室和零售中心，例如沙迪格罗夫生命科学中心。
- **工业区**：专为制造业、仓储业和公共工程而设。
- **叠加区**：增加额外要求以支持特定区域的规划目标。

ATWELL ON SPRING - 开发审查案例研究

8787 Georgia 大道重建（从一栋带有大型地面停车场的小型办公楼改造成一栋带有杂货店的多户住宅建筑）展示了如何在整个开发审查过程中整合广泛的投入，以制定符合县目标和法规且反映了不同社区观点的最终规划。

该项目清楚体现了：

- **主进度规划、县规范和法规**如何构成所有开发项目的基础，并指导对拟议规划的审查。
- **社区意见**如何直接在整个过程的各个阶段影响规划。

- **专家分析**如何用于评估公共设施是否能够支持拟议的开发，并确定申请人的任何必要改进或贡献。
- **蒙哥马利规划部和规划委员会**如何努力平衡社区优先事项与不断增长的人口的更广泛需求。



探索蒙哥马利规划部的开发活动信息中心(DAIC)，
该中心提供互动工具，包括可搜索的规划列表、项
目互动地图以及包含审查时间和审批情况相关数
据的开发仪表板。



 Montgomery Planning

