

立法會參考資料摘要

《城市規劃條例》
(第 131 章)

**新田科技城分區計劃大綱核准圖編號 S/STT/2
米埔及錦繡花園分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-MP/8
牛潭尾分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NTM/14**

引言

在二零二四年九月十七的會議上，行政會議建議，行政長官指令，應

- (a) 根據《城市規劃條例》(第 131 章)(條例)第 9(1)(a)條，核准《新田科技城分區計劃大綱草圖編號 S/STT/1A》；
- (b) 根據條例第 9(1)(a)條，核准《米埔及錦繡花園分區計劃大綱草圖編號 S/YL-MP/7A》；及
- (c) 根據條例第 9(1)(a)條，核准《牛潭尾分區計劃大綱草圖編號 S/YL-NTM/13A》。

2. 該三張圖現重新編號為 S/STT/2、S/YL-MP/8 及 S/YL-
A-C NTM/14，並分別載於附件 A 至附件 C。

新田科技城分區計劃大綱草圖、米埔及錦繡花園分區計劃大綱草圖及牛潭尾分區計劃大綱草圖

3. 二零二四年一月三十一日，發展局局長行使行政長官所授予的權力，根據條例第 3(1)(a)條指示城市規劃委員會(城規會)擬備一份新的分區計劃大綱圖，涵蓋用作發展新田科技城(科技城)的新田／落馬洲地區的 1 004 公頃土地。二零二四年三月八日，城規會根據條例第 5 條展示《新田科技城分區計劃大綱草圖編號 S/STT/1》(新田科技城分區計劃大綱圖)¹、《米埔及錦繡花園分區計劃大綱草圖編號 S/YL-

¹ 新田科技城分區計劃大綱圖不包括佔地 87 公頃的港深創新及科技園(港深創科園)。港深創科園屬《落馬洲河套地區分區計劃大綱核准圖編號 S/LMCL/2》的範圍，該圖於二零一八年一月三十日獲行政長官會同行政會議批准。

「MP/7」(米埔分區計劃大綱圖)及《牛潭尾分區計劃大綱草圖編號 S/YL-NTM/13》(牛潭尾分區計劃大綱圖)(統稱分區計劃大綱草圖)，以供公眾查閱。

分區計劃大綱草圖的背景

科技城

4. 二零一九年二月公布的《粵港澳大灣區發展規劃綱要》建議將大灣區發展成為國際創新科技(創科)中心。就此，土木工程拓展署(土拓署)聯同規劃署在二零一九年九月委托顧問進行「新界北第一階段發展—新田／落馬洲發展樞紐的可行性研究」，並建議將創科列為新田／落馬洲發展樞紐下其中一項將予發展的經濟行業。

5. 二零二一年三月，《中華人民共和國國民經濟和社會發展第十四個五年規劃和 2035 年遠景目標綱要》(國家「十四五」規劃綱要)支持香港加強、設立和發展成為國際創科中心。為推展此國家策略，二零二一年十月公布的《香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略》最終建議和《北部都會區(北都)發展策略》(《北都發展策略》)均建議致力將北都發展成為國際創科中心。《北都發展策略》要求科技城進行全面規劃，包括涵蓋河套區及擴展的新田／落馬洲發展樞紐(新田／落馬洲地區)。同月，土拓署及規劃署委託顧問進行「新界北第一階段發展—新田／落馬洲發展樞紐—勘查研究」(勘查研究)，為新田／落馬洲地區制訂建議發展大綱圖。當局已於二零二三年六月至八月期間就建議發展大綱圖進行為期兩個月的公眾參與活動。考慮到所收到的意見，當局就新田／落馬洲地區擬備了經修訂建議發展大綱圖。根據勘查研究的建議，新田科技城分區計劃大綱圖的一般規劃意向，是在一個自給自足的綜合社區提供大量創科設施，發揮羣聚效應。

6. 勘查研究已完成根據新田／落馬洲地區的經修訂建議發展大綱圖所進行的環境影響評估(環評)報告，環評報告已於二零二三年十二月根據《環境影響評估條例》(《環評條例》)提交以供審批，並於二零二四年五月十七日獲得批准。

三寶樹濕地保育公園

7. 為了在北都推展保育並補償新田／落馬洲地區擬議發展對生態及漁業所造成的影響，政府建議設立面積約為 338 公頃的三寶樹濕地

保育公園，並積極保育，以達致濕地的生態功能及承載力「沒有淨減少」的目標。328 公頃的面積會是用作落實上述環評報告所載的生態及漁業優化措施²，以配合新田／落馬洲地區發展，而其餘 10 公頃則暫預留用作闢設基礎及配套設施，包括生態教育及康樂的設施。

新田科技城分區計劃大綱圖

8. 新田科技城分區計劃大綱圖的規劃區佔地約 1 004 公頃，包括《新田分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-ST/8》所涵蓋的部分範圍、《牛潭尾分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NTM/12》所涵蓋的部分範圍，以及四幅先前未納入任何法定圖則的土地。主要的土地用途地帶如下：

「其他指定用途」註明「創新及科技」(210 公頃)

- (a) 「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶的最高建築物高度介乎主水平基準上 15 米至主水平基準上 170 米，以提供約 570 萬平方米的整體總樓面面積作創科用途，並提供約 6 400 個人才公寓單位。當局已劃設非建築用地，以保護雀鳥飛行路線或盡量減少對毗鄰濕地生境所造成的人為干擾；

「住宅(甲類)」(44.78 公頃)

- (b) 「住宅(甲類)」地帶的最高地積比率為 6.5 倍或 6.8 倍，最高建築物高度則介乎主水平基準上 160 米至主水平基準上 200 米，以作高密度住宅發展；

「其他指定用途」註明「混合用途」(14.77 公頃)

- (c) 「其他指定用途」註明「混合用途」地帶的最高地積比率為 7 倍，最高建築物高度則為主水平基準上 200 米，

² 建議把 328 公頃面積中的 288 公頃用作推行優化措施，以加強有關濕地的生態功能及承載力，而其餘 40 公頃則將會用作優化魚塘的漁業資源。更具體而言，在用作推行優化措施以加強生態功能及承載力的 288 公頃面積中，有 253 公頃將用作設立「生態友善魚塘」，以補償損失的魚塘生境，而其餘 35 公頃則將用作設立優化的淡水濕地生境，以補償損失的淡水濕地生境。

以作混合用途發展，包括住宅及商業(辦公室、酒店、零售、餐飲及娛樂)用途，並加入運輸交匯樞紐；

「其他指定用途」註明「文化和社區用途及配套用途和設施」
(15 公頃)

- (d) 「其他指定用途」註明「文化和社區用途及配套用途和設施」地帶的規劃意向，是闡設文化及社區樞紐，以配合當地居民及／或更廣泛地區、區域，以至全港的需要；

「其他指定用途」註明「物流、貯物和工場」(16.56 公頃)

- (e) 「其他指定用途」註明「物流、貯物和工場」地帶的最高地積比率介乎 2 至 5 倍，最高建築物高度則介乎主水平基準上 55 米至主水平基準上 170 米，以作物流、貯物和工場用途；

「鄉村式發展」(78.48 公頃)

- (f) 「鄉村式發展」地帶的規劃意向，是就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線；

「政府、機構或社區」(56.52 公頃)

- (g) 「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，是提供政府、機構及社區設施，以配合當地居民及／或較宏觀層面的需要。當局已為生態及視覺方面的考慮，在「政府、機構或社區(1)」地帶內加入特定的建築物高度限制；以及

「休憩用地」(55.88 公頃)

- (h) 「休憩用地」地帶的規劃意向，是提供戶外公共空間(例如新田東主排水道和新田西主排水道)作各種動態及／或靜態康樂用途。

米埔分區計劃大綱圖

9. 為方便建設三寶樹濕地保育公園，《新田分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-ST/8》的西北部(約 130 公頃)已納入米埔分區計劃大綱圖內，當中有部分地方劃為「其他指定用途」註明「濕地保育公園」地帶(修訂項目 A1)，而餘下部分則已保留為「自然保育區」地帶(修訂項目 A2)。米埔分區計劃大綱圖的規劃區界線亦已作出相應修訂。此外，《米埔及錦綉花園分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-MP/6》涵蓋範圍內的一些地方亦已改劃為「其他指定用途」註明「濕地保育公園」地帶，以便建設三寶樹濕地保育公園(修訂項目 B)。

牛潭尾分區計劃大綱圖

10. 《牛潭尾分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NTM/12》的北部已從牛潭尾分區計劃大綱圖剔除，並納入新田科技城分區計劃大綱圖內，以反映科技城的土地用途(修訂項目 A)。二零二三年十二月八日，城規會轄下鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(小組委員會)同意一宗第 12A 條申請(編號 Y/YL-NTM/9)，以便興建一幢 10 層高的擬議安老院舍。為落實小組委員會的決定，有關用地已改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶(修訂項目 B)。修訂項目 C 旨在反映有關用地現時的狀況。該用地整幅為政府土地，被植物覆蓋，當中有部分地方為已獲許可的墓地，其情況與西南面毗連的「綠化地帶」相若。

申述

11. 在展示分區計劃大綱草圖期間，城規會就新田科技城分區計劃大綱圖、米埔分區計劃大綱圖及牛潭尾分區計劃大綱圖分別收到**1 543 份、1 101 份及 3 份³**有效的申述。城規會在二零二四年六月二十八日及七月二日、三日、四日和十九日的會議上考慮了有關申述。

³ 同一名申述人就該等分區計劃大綱草圖提交多份申述，已視為分別就各分區計劃大綱草圖提交一份有效的申述。

新田科技城分區計劃大綱圖及米埔分區計劃大綱圖

表示支持的申述(完全或部分支持)

(101 份關於新田科技城分區計劃大綱圖及三份關於米埔分區計劃大綱圖)

12. 表示支持新田科技城分區計劃大綱圖的申述有 101 份(完全或部分支持)，由四名立法會議員(**R18、R19、R69 及 R95**)、一名元朗區議員(**R20**)、新田鄉鄉事委員會(**R5**)、四條鄉村的六名村代表(**R82 至 R86 及 R99**)、14 個／名與創科相關的機構／個別人士(**R1 至 R4、R21 至 R24、R27、R28、R30 至 R32、R49**)、12 個關注團體(**R6 至 R8、R13 至 R16、R87 至 R91**)、三個業主委員會及一個居民組織(**R9 至 R12**)、四間公司(**R17 及 R92 至 R94**)及 55 名個別人士(**R25、R26、R29、R33 至 R48、R50 至 R68、R70 至 R81、R96 至 R98、R100 及 R101**)提交。表示支持米埔分區計劃大綱圖的申述有三份，由三間公司提交(**R1 至 R3**)。各申述人就兩份分區計劃大綱圖提出的主要理據及建議撮述如下—

- (a) 科技城發展符合國家「十四五」規劃綱要、《粵港澳大灣區發展規劃綱要》及《北都發展策略》，支持香港發展成為國際創科中心；
- (b) 科技城位處策略性位置，可與深圳科創園區產生協同效應，吸引人才及全球的創科企業來港，並可促進大灣區及國際之間的創科合作；
- (c) 科技城可解決創科土地短缺的問題，並可建立一個涵蓋上游、中游及下游工序的全面創科生態系統，從而創造新質生產力、維持經濟內循環，以及帶動香港發展「南金融、北創科」的新產業布局；
- (d) 應就科技城內創科用途及配套設施的分布和布局諮詢目標產業；以及
- (e) 有意見要求政府推出政策及措施，以方便創科人才跨境往返兩地工作及促進數據流通，並促請政府早日落實科技城。

表示反對的申述(完全反對)

(1 381 份關於新田科技城分區計劃大綱圖及 1 094 份關於米埔分區計劃大綱圖)⁴

13. 表示反對新田科技城分區計劃大綱圖的申述有 1 381 份，由 11 個環保團體／關注團體／智庫(**R104 至 R114**)、兩名石湖圍的村代表(**R1206 及 R1207**)、一間公司(**R102**)及 1 367 名個別人士(**R115 至 R1205、R1208 至 R1483**)提交。表示反對米埔分區計劃大綱圖的申述／意見(完全或部分反對)有 1 094 份，由四個環保團體／關注團體(**R6 至 R9**)、一間公司(**R4**)及 1 089 名個別人士(**R20 至 R771、R773 至 R889、R891、R895 至 R1051、R1064 至 R1098**)提交。各申述人就兩份分區計劃大綱圖提出的理由／意見／建議撮述如下—

創科發展

- (a) 沒有理據支持創科發展的選址、規模及需要，加上科技城的擬議發展在經濟上並不可行，亦不符合成本效益；
- (b) 就「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶的許可用途及主要發展參數施加的法定管制並不足夠；

環境及生態

- (c) 科技城發展涉及填平魚塘，有違國家在生態保育方面的政策及承諾、《中華人民共和國濕地保護法》的精神，以及國家「十四五」規劃綱要下保護濕地／海岸管理的國家策略。有關發展亦會對米埔內后海灣拉姆薩爾濕地(拉姆薩爾濕地)造成干擾，因而違反《拉姆薩爾公約》；
- (d) 雖然科技城的發展面積比原先建議的有所增加，但亦沒有重新進行環評。新田／落馬洲地區的環評報告的評估方法具誤導性／有欠清晰。環評程序有欠透明，環評報告在科學上站不住腳，亦不符合標準，而且違反《環評條例》及《環境影響評估程序的技術備忘錄》(《技術備忘錄》)的要求。就環評報告的批准條件，其推行及監察

⁴ 新田科技城分區計劃大綱草圖的 **R103** 和米埔分區計劃大綱草圖的 **R5** 的申述人於二零二四年六月三日撤回所提交的申述。

機制(包括三寶樹濕地保育公園的實施安排)現時還未能確定；

- (e) 擬議科技城發展侵佔濕地保育區，違反有關「擬在后海灣地區內進行發展而按照條例第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(規劃指引編號 12C)所訂明的「防患未然」和「不會有濕地淨減少」原則。多個土地用途地帶亦缺乏保護濕地元素；
- (f) 三寶樹濕地保育公園的面積比《北都發展策略》所訂明的面積為少；
- (g) 新田科技城分區計劃大綱圖上多個土地用途地帶的建築物高度限制未有顧及雀鳥的飛行廊道／路線，而擬議發展亦會導致作為雀鳥繁殖場地的樹木被砍伐，也會干擾雀鳥飛行廊道／路線；
- (h) 應優化生態走廊的設計，再者，並無連接至牛潭尾地區的生態走廊；

城鄉共融

- (i) 鄉村內的物質及非物質文化遺產將無法充分保留下來，應推廣新發展與現有鄉村和自然資源更有效地融合這個概念；
- (j) 道路的走線對石湖圍村和洲頭村造成負面影響；
- (k) 洲頭附近的擬議發展會影響原居民在其土地上進行商業用途／活動的權利；
- (l) 擬議建築物高度限制與低矮及低密度的鄉村環境不協調，而且會為環境及健康帶來問題；
- (m) 有意見關注受影響的非原居鄉村(例如下灣村)的收地、補償及安置問題；

規劃、設計及技術方面

- (n) 當局應調整 70 : 30 的公私營房屋比例，並應提供更多私人房屋；
- (o) 政府、機構及社區設施、休憩用地和泊車位都不足以應付科技城發展帶來的需求；
- (p) 當局沒有規劃提供充足的土地／多層大樓，以供新田／落馬洲地區的棕地作業使用；
- (q) 公共交通及基礎設施不足以支援科技城的發展，尤其是在二零三一年居民入伙／企業開始提供職位之時更顯不足；
- (r) 並無有效措施處理水浸問題和極端天氣狀況。兩條排水道的設計應方便進行康樂用途；
- (s) 有意見關注到空氣流通和眩光的影響、欠缺關於碳中和的資料，以及鐵坑附近有發生山泥傾瀉的風險；

主要建議

- (t) 應為「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶內的用途提供更大彈性，以及向創科人才提供更具彈性的房屋選擇；
- (u) 應為「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶訂明發展限制；
- (v) 應考慮在替代選址上作創科用途，例如新田科技城分區計劃大綱圖東北部規劃區第 30 區的鐵坑；
- (w) 就保護鳥類和野生物種以及避免填塘提出多項建議，包括擴展非建築用地，採取更嚴格的高度／密度限制，以及把指定為「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶的範圍恢復為原本的土地用途地帶等；

- (x) 應為「鄉村式發展」地帶的用途提供更大彈性，並在「鄉村式發展」地帶劃設過渡區；
 - (y) 就新田科技城分區計劃大綱圖及米埔分區計劃大綱圖上的特定用地提出多項改劃建議，例如容許在劃為「休憩用地」地帶的範圍進行社區耕作／農業用途，以保留／推廣農業活動；
 - (z) 提出多項非針對新田科技城分區計劃大綱圖上特定用地的建議，例如制訂城市設計指引，不豁免有關填土／填塘或挖土的規定，檢討規劃指引編號 12C，以及顯示北都公路和北環線支線的擬議走線；以及
- (aa) 應把三寶樹濕地保育公園的面積增加至不少於二零二一年在《北都發展策略》提出的原先建議面積。米埔分區計劃大綱圖修訂項目 A1 及 B 的範圍應改劃為保育相關的用途地帶，而納入三寶樹濕地保育公園的用途應受到更大的限制。

只提出意見的申述(新田科技城分區計劃大綱圖有 61 份，米埔分區計劃大綱圖有四份)

14. 就新田科技城分區計劃大綱圖，兩個環保團體(**R1484 及 R1485**)、四個關注團體(**R1486、R1487、R1489 及 R1543**)、港鐵公司(**R1488**)、三間公司(**R1490 至 R1492**)及 51 名個別人士(**R1493 至 R1507、R1508 至 R1542 及 R1544**)提交了 61 份申述。就米埔分區計劃大綱圖，環保團體／關注團體(**R1099 至 R1102**)提交了四份只提出意見的申述。申述的主要理由與上文第 13 段所述的類似。

牛潭尾分區計劃大綱圖

同時表示支持及反對的申述(牛潭尾分區計劃大綱圖有兩份)

15. **R1** 由一個關注團體提交，表示支持牛潭尾分區計劃大綱圖的修訂項目 C，但反對修訂項目 A，以及對該分區計劃大綱圖《註釋》作出的修訂。**R3** 由一名個別人士提交，表示支持修訂項目 C，但反對項目 A 及 B，以及對該分區計劃大綱圖《註釋》作出的修訂。

表示反對的申述(牛潭尾分區計劃大綱圖有一份)

16. **R2** 由一名個別人士提交，表示反對對分區計劃大綱圖《註釋》作出的修訂。

17. 申述的主要理由撮述如下—

表示支持的意見

- (a) 修訂項目 C 涉及把一幅用地改劃為「綠化地帶」，可以保護環境及加強生境的連繫，但亦會導致該用地因為被高樓大廈包圍而被孤立；

表示反對的意見

- (b) 把《牛潭尾分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NTM/12》北部一帶從該圖剔除，以納入新田科技城分區計劃大綱圖內，會導致該區的情況惡化；
- (c) 獲批准的改劃申請編號 Y/YL-NTM/9(修訂項目 B)會受到環境、噪音、視覺及消防安全方面的影響，而且應該遵從相關指引；以及
- (d) 「自然保育區」地帶的《註釋》中就涉及填土及挖土的政府工程所訂定的豁免條款應予刪除。

城規會的決定

18. 城規會在考慮有關申述後，備悉 **TPB/R/S/STT/1-R1** 至 **R87**、**R88**(部分)、**R89**、**R90**(部分)、**R91**(部分)、**R92**(部分)、**R93**(部分)、**R94**(部分)、**R95**(部分)、**R96**、**R97**、**R98**(部分)、**R99**(部分)、**R100**(部分)和 **R101**(部分)對新田科技城分區計劃大綱圖表示支持的意見，以及 **TPB/R/YL-MP/7-R1**(部分)、**R2**、**R3**(部分)及 **R8**(部分)對米埔分區計劃大綱圖表示支持的意見。

19. 城規會亦決定不接納新田科技城分區計劃大綱圖的 **TPB/R/S/STT/1-R88**(部分)、**R90**(部分)、**R91**(部分)、**R92**(部分)、**R93**(部分)、**R94**(部分)、**R95**(部分)、**R98**(部分)、**R99**(部分)、**R100**(部分)及 **R101**(部分)、**R102**、**R104** 至 **R1544** 及米埔分區計劃大綱圖的 **TPB/R/S/YL-MP/7-R1**(部分)、**R3**(部分)、**R4**、**R6**、**R7**、

R8(部分)及 R9 至 R1102，以及同意不應順應申述而修訂新田科技城分區計劃大綱圖及米埔分區計劃大綱圖，理由如下—

關於新田科技城分區計劃大綱圖和米埔分區計劃大綱圖

創科發展

- (a) 為推展讓香港發展成為國際創科中心的國家策略，新田科技城分區計劃大綱圖的「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶能發揮羣聚效應，推動創新及科技進步；滿足市場對創科用地日益殷切的需求；以及深化香港與內地和國際社會之間的創科合作。新田科技城分區計劃大綱圖的擬議「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶，由於鄰近河套區港深創科園和深圳科創園區，將會為科技城和深圳的創科產業帶來羣聚效應並產生協同效應；
- (b) 為了讓科技城培養出完整的創科生態系統，以及建立一個充滿活力的宜居社區，新田科技城分區計劃大綱圖的「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶已給予足夠彈性，以准許闢設多種用途和設施。在新田科技城分區計劃大綱圖的不同規劃區內劃設面積大小不一的「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶，將可以發展不同規模的創科設施提供彈性，做法合適。當局曾探討另外的方案，把主要創科用地羣設於其他地方，但考慮到各種工程、環境及技術上的問題，以及會令發展規模減少，因此不建議採納其他選址方案；
- (c) 為了推展在新田／落馬洲地區的創科發展，當局將會擬備一份規劃及設計大綱，並在當中就個別創科用地加入規劃、設計、工程／基礎設施和其他相關規定，以為未來發展提供指引，以及便利項目倡議人擬備總綱圖。為確保在未來創科發展方面留有彈性，並設有擬議機制要求項目倡議人按規劃及設計大綱所規定提交總綱圖，當局認為無須就新田科技城分區計劃大綱圖的「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶訂下額外發展限制／法定規定；
- (d) 新田科技城分區計劃大綱圖已就提供人才公寓單位加入適當的規劃管制。新田科技城分區計劃大綱圖的「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶的《註釋》容許提供人才公寓單位，當

中「分層住宅(只限員工宿舍)」屬「其他指定用途」註明「創
新及科技」地帶的第一欄用途。此外，新田科技城分區計劃大
綱圖的《說明書》亦就人才公寓單位在整體總樓面面積和單位
數目方面提供指引；

環境與生態

- (e) 環境諮詢委員會(環諮詢)於二零二四年四月二十二日有條件通過新田／落馬洲地區的環評報告，並提出一些建議。其後環境保護署署長(環保署署長)於二零二四年五月十七日有條件批准該環評報告。留意到環評程序公開透明、科學，而且專業及全面，亦留意到環境保護署在審議環評報告時，已徹底並審慎考慮環評研究概要和《技術備忘錄》的法定標準和要求；於公眾查閱期間由公眾提出的意見；環保團體提出的建議及數據；土拓署因應環諮詢環評小組的要求所提交的補充資料；以及環諮詢提出的條件及建議。待新田科技城分區計劃大綱圖和米埔分區計劃大綱圖獲得批准後，土拓署將有序並適時地落實獲批准的環評報告內建議的各項緩解／優化措施，並跟進環保署署長施加的批准條件和環諮詢提出的建議；
- (f) 獲批准的環評報告和在勘查研究下進行的相關技術評估均顯示，在落實建議的優化／緩解措施後，新田／落馬洲地區的擬議發展在技術上可行，在生態和環境方面亦屬可以接受，而且不會對該地區和周邊地區造成無法克服的影響；
- (g) 獲批准的環評報告已根據《技術備忘錄》所載，遵循「避免」、「抑減」和「彌償」的優先次序原則。新田／落馬洲地區的擬議發展將不會觸及整片拉姆薩爾濕地，擬議發展不會對拉姆薩爾濕地現時的生態特色造成負面影響。漁農自然護理署(漁護署)已知會國家林業和草原局及《拉姆薩爾公約》秘書處有關科技城的發展計劃，兩者均知悉漁護署的立場，並無提出異議；
- (h) 雖然規劃指引編號 12C 只適用於用地坐落在濕地保育區和濕地緩衝區範圍內的規劃申請，但新田／落馬洲地區獲批准的環評報告已採用「不會有濕地淨減少」的相同原則，並於勘查研究下環評的生態影響評估中達到相關濕地的生態功能及承載力沒有淨減少；

- (i) 新田／落馬洲地區的規劃已考慮具重要生態價值的資源，包括雀鳥飛行廊道／路線及鶯鳥林。新田分區計劃大綱圖現時劃設的用途地帶及施加法定發展限制(包括建築物高度限制及非建築用地)，連同批准環評報告所附加的批准條件，屬足夠及恰當，既可保護雀鳥飛行廊道／路線，在設計上亦與濕地環境和鄰近鄉村保持和諧協調。劃設「休憩用地」地帶以保護米埔隴村鶯鳥林核心地區的做法恰當。米埔村鶯鳥林亦會獲保留；
- (j) 獲批准的環評報告建議實施生態緩解／優化措施，以盡量減少對野生生物種(例如歐亞水獺及雀鳥)造成的干擾。根據環評報告的批准條件，當局在展開相關的建造工程前，會為非飛行哺乳動物設立野生動物走廊，並會提交有關建築物的《鳥類友善設計指引》，以盡量減少對雀鳥造成的干擾。有關的批准條件亦要求，在展開建造工程前，須提交《林地補償計劃》及《樹木補償種植實施計劃》，以盡量減少可能對景觀及生態造成的影响；
- (k) 當局已按環諮詢會轄下環評小組委員會要求提交生境創造及管理計劃草擬本，並將成立環境監察小組，就如何擬備各項實施計劃提供意見，並對執行獲批准的環評報告所建議的生態緩解／優化措施的成效進行監察，在需要時，亦會進行干預。此外，在三寶樹濕地保育公園的生態友善魚塘建造工程於二零二六至二七年度展開之前，不得進行填塘工程。當局亦會設立工作小組，以統籌科技城填塘工程的時間表和進度及三寶樹濕地保育公園項目的落實工作。當局亦會擬備《過渡性濕地優化計劃》，以提供過渡性濕地優化措施的落實詳情；

三寶樹濕地保育公園(尤其是米埔分區計劃大綱圖的修訂項目 A1 及 B)

- (l) 政府將建設三寶樹濕地保育公園(約338公頃)，作為生態緩解／優化措施的一部分，以期創造環境容量，配合新田／落馬洲地區的發展。當局會分別透過積極的保育管理和現代化水產養殖，提升現有濕地的生態功能和承載力(佔地約288公頃)及現有魚塘的漁業資源(佔地約40公頃)，以期補償新田／落馬洲地區內的發展對濕地生境及漁業資源造成的損失，並使相關濕地的生態功能及承載力不會出現淨減少。餘下約10公頃的土地

會預留闢設基礎設施和其他包括生態教育及康樂的配套設施。現時建議三寶樹濕地保育公園約338公頃的佔地範圍，是漁護署的「《北都發展策略》下建立濕地保育公園系統之策略可行性研究」在完成相關基線檢討和兩個階段的公眾參與活動後提出的建議，能在自然保育與發展之間取得平衡；

- (m) 政府的目標是大約在二零二六至二七年度開展三寶樹濕地保育公園的發展，並爭取在二零三九年或之前全面完成有關發展，以配合科技城在新田／落馬洲地區的全面運作。新田／落馬洲地區首批地盤平整工程預計於二零二四年底開展，當中並不會涉及填塘工程。按照現時的落實時間表，新田／落馬洲地區的填塘工程不會在二零二六至二七年度三寶樹濕地保育公園工程動工前展開，而填塘的速度亦會配合三寶樹濕地保育公園的發展進度；
- (n) 現時在米埔分區計劃大綱圖劃設「其他指定用途」註明「濕地保育公園」地帶，並把「濕地保育公園」列作第一欄用途的做法恰當，因為此舉能反映政府在建立三寶樹濕地保育公園(將由政府全權控制及管理)方面所付出的努力，為新田／落馬洲地區的發展創造環境承載力，以及適時落實獲批准的環評報告所建議的生態和漁業優化措施；
- (o) 為能夠發揮獲批准的環評報告所要求達致的彌償功能，實有需要把三寶樹濕地保育公園設於由政府管理的土地內。倘涉及私人土地，政府可行使法定權力收回土地。由於較大部分位於三寶樹濕地保育公園內的私人土地需要交還予政府以建立三寶樹濕地保育公園，為協助政府控制收地補償的開支，政府在引用有關法定權力前，會探討是否有可行的方案，鼓勵私人土地擁有人自願向政府交還他們在三寶樹濕地保育公園範圍內所擁有的土地。舉例而言，同一名土地擁有人如正在／將會就其他地方提出換地／修訂契約，政府可從所涉土地補價中扣除該名土地擁有人所交還土地的地價；

城鄉共融

- (p) 新田科技城分區計劃大綱圖將會保留所有「鄉村式發展」地帶。「鄉村式發展」地帶內的傳統鄉鎮將被保留並會受惠於規劃全面的政府、機構及社區設施、休憩用地網絡，以及更完善

的交通連接和基礎設施服務。在新界豁免管制屋宇的地面一層，有多項配合村民需要和鄉村發展的商業和社區用途列為經常准許的用途，而一些其他商業、社區和康樂用途，如向城規會申請許可，或會獲得批准；

- (q) 當局會擬備規劃及設計大綱，以便處理新田科技城分區計劃大綱圖上毗鄰「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶的鄉村與發展之間的鄰接問題，並為日後的創科發展提供指引。此外，當局會在現有鄉村與新發展之間闢設美化市容地帶，以作緩衝之用，並用作減輕擬議道路網絡所造成的影響。此舉亦可為村民提供更好的環境，並可有效減少噪音和空氣污染；
- (r) 當局會保留新田科技城分區計劃大綱圖上位於「鄉村式發展」地帶內的現有歷史古蹟，並會推廣鄉村的傳統特色。在獲批准的環評報告下進行的文物建築影響評估亦確認，擬議發展不會對區內的文化遺產資源造成重大的負面影響；
- (s) 有關多層小型屋宇的小型屋宇政策事宜，以及收地／補償的工作並不屬於城規會的職權範圍。政府會按照既定機制，另行處理這些事項；

土地資源及房屋發展、政府、機構及社區設施的供應、運輸及其他基礎設施及其他技術方面

- (t) 當局已進行多項技術評估，包括交通及運輸影響評估、空氣流通評估及法定環評，證明在施工和運作階段實施適當的緩解措施後，擬議發展在交通、空氣流通、空氣質素、噪音、排水、排污、廢物管理、土地污染、堆填區氣體風險、生態、漁業、文化遺產、生命危害、景觀及視覺，以及電磁場等方面，均不會對該區和周圍地區造成重大影響；
- (u) 新田／落馬洲地區的擬議土地用途，已顧及地盤限制、發展潛力，以及在獲批准的環評報告中確定的生態／環境議題等。為配合可能不斷轉變的情況、社會訴求及發展需要，會視乎需要檢討公私營房屋的組合；

- (v) 當局在進行勘查研究期間，已就擬議的政府、機構及社區設施和休憩用地諮詢相關的政府決策局／部門。根據《香港規劃標準與準則》及相關政府決策局／部門的要求，在新田科技城分區計劃大綱圖及米埔分區計劃大綱圖內已規劃闢設的休憩用地和政府、機構及社區設施大致上足以應付需求；

就特定用地提出及其他並非就特定用地提出的關注／建議

- (w) 根據城規會於二零二四年四月頒布的最新修訂的詞彙釋義，「休憩用地」(即分區計劃大綱圖內所有用途地帶(「自然保育區」地帶除外)的經常准許用途)包括由政府統籌或落實並可讓公眾使用的都市農場。都市農場以商業模式作科技化作物生產，旨在向市民提供休閒耕作的體驗，為他們舉辦教育活動和提供新鮮農產品；
- (x) 《註釋》中的土地用途表，以及與保育相關的地帶內豁免由政府統籌或落實涉及填土／填塘或挖土的公共工程須取得規劃許可的豁免條款，符合城規會所頒布最新修訂的《法定圖則註釋總表》的規定。此外，這類工程仍須遵守其他有關的法例、政府土地契約條款(如有的話)的規定，以及任何其他適用的政府規定；
- (y) 由於申述人就個別用地所提出的建議既沒有足夠的詳細資料，亦沒有任何技術評估支持，因此不宜採納。現時新田科技城分區計劃大綱圖及米埔分區計劃大綱圖就有關用地劃設的土地用途地帶，以及有關的《註釋》和《說明書》，已考慮相關的規劃和技術考慮因素，實屬恰當；
- (z) 待完成與科技城相關的分區計劃大綱圖的法定規劃程序後，當局會考慮對規劃指引編號12C作出適當修訂；以及
- (aa) 由於北環線支線和北都公路仍有待研究，現階段沒有充足資料可供在新田科技城分區計劃大綱圖上顯示其擬議走線。

關於牛潭尾分區計劃大綱圖

20. 城規會在考慮有關申述後，備悉牛潭尾分區計劃大綱圖

TPB/R/S/YL-NTM/13-R1(部分)及 R3(部分)表示支持的意見，以及決定不接納牛潭尾分區計劃大綱圖 **TPB/R/S/YL-NTM/13-R1(部分)、R2 及 R3(部分)**，並同意不應順應該等申述而修訂牛潭尾分區計劃大綱草圖，理由如下：

修訂項目 A

- (a) 根據各項技術評估，把修訂項目A納入新田科技城分區計劃大綱圖以反映科技城新田／落馬洲地區的建議土地用途，不但在技術上可行，而且對工程和環境不會造成任何無法克服的影響，做法恰當；

修訂項目 B

- (b) 獲得同意的第12A條申請的相關技術評估已證實有關發展建議在技術及基礎設施方面屬可行及可持續，在消防安全方面亦然，而且在視覺上亦與周邊的發展互相協調。因此，把該用地改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，並訂定建築物高度限為10層，以便在該用地重建作安老院舍，做法恰當；以及

對圖則《註釋》作出的修訂

- (c) 對有關分區計劃大綱圖《註釋》作出修訂，在與保育相關的地帶加入豁免條款，使由政府統籌或落實的公共工程，如涉及填土／填塘或挖土，便可獲豁免無須取得規劃許可，這個做法符合城規會所頒布的最新修訂的《註釋總表》的規定。此外，這類工程仍須遵守其他有關的法例、政府土地契約條款(如有的話)的規定，以及任何其他適用的政府規定。

21. 城規會亦同意修訂新田科技城分區計劃大綱圖的《說明書》，以納入規劃及設計大綱的要求，並確保政府會就受科技城影響的鄉村設施與當地村民保持溝通，以便作出適當安排。在諮詢相關持份者後，須提交規劃及設計大綱予城規會批准。

建議的影響

22. 核准《新田科技城分區計劃大綱草圖編號 S/STT/1A》、《米埔及錦綉花園分區計劃大綱草圖編號 S/YL-MP/7A》及《牛潭尾分區計劃大綱草圖編號 S/YL-NTM/13A》一事本身對公務員沒有影響。建

議對經濟、財政、環境、可持續發展、家庭和性別議題的影響則載於下文。

23. 關於對經濟方面的影響，新田科技城分區計劃大綱圖涵蓋約 1 004 公頃的土地，當中已預留的大約 210 公頃⁵土地，可提供整體總樓面面積約 570 萬平方米作創科用途。此舉將有利於香港發展成為國際創科中心。除了創科用地外，當局亦已預留多幅用地以興建多層大廈和容納作物流、貯物和工場用途等露天作業。待全面發展後，預計在新田科技城分區計劃大綱圖範圍內將可提供約 165 000 個新的就業機會。

24. 另外，當局已預留土地作房屋發展。待完成發展後，將提供約 50 000 至 54 000 個房屋單位，有助應付香港的房屋需求。此外，區內將提供約 6 400 個人才公寓單位，以滿足創科人才的房屋需要。

25. 米埔分區計劃大綱圖上擬議的三寶樹濕地保育公園對經濟方面的影響，在現時的初步階段無法確定。牛潭尾分區計劃大綱圖上的安老院舍將創造就業機會。

26. 關於對財政方面的影響，當局會按既定機制向基本工程儲備基金申請新田科技城分區計劃大綱圖上擬議科技城發展項目的預算建設費用。至於米埔分區計劃大綱圖範圍內三寶樹濕地保育公園，由於當局仍在探討公園的設計、管理模式和撥款模式等細節，因此在現時的初步階段無法確定對政府在財政方面的影響。至於牛潭尾分區計劃大綱圖的修訂項目，並不涉及建設費用和經常費用。

27. 新田科技城分區計劃大綱圖上的科技城發展項目須進行收地及清拆。當局會按既定機制向基本工程儲備基金**總目 701**申請所需撥款。關於米埔分區計劃大綱圖上三寶樹濕地保育公園的發展，首階段發展涉及清理政府土地。餘下階段的發展涉及政府土地和須進行收地及清理的私人土地。倘涉及私人土地，政府可行使法定權力收回土地。由於較大部分位於三寶樹濕地保育公園內的私人土地需要交還予政府以發展三寶樹濕地保育公園，為協助政府控制收地補償的開支，政府在引用有關法定權力前，會探討是否有可行的方案，鼓勵私人土地擁有人自願向政府交還他們在三寶樹濕地保育公園範圍內所擁有的

⁵ 為清晰起見，這 210 公頃的土地並不包括河套區港深創新及科技園的 87 公頃土地。

土地。當局將在項目的較後階段確定實際的收地及清理土地面積。當局無須就牛潭尾分區計劃大綱圖的擬議修訂項目進行收地及清理地盤。

28. 就創科發展及物流、貯物及工場發展而言，當局仍在研究發展細節和撥款模式。因此，在現時的初步階段未能確定有關項目會對政府財政造成影響。

29. 就批予香港房屋委員會(房委會)的用地而言，公營房屋發展和資助房屋發展的建設及經常費用將由房委會承擔。房委會的公共租住房屋和資助房屋的建造及管理費用將由房委會承擔。在科技城發展專用安置屋邨的用地很可能會批予香港房屋協會(房協)，房協將承擔專用安置屋邨的建造及管理費用。

30. 當局將會提供的社會福利設施的類別包括幼兒護理、青少年、家庭、長者和康復服務。當局仍在考慮及檢視政府、機構及社區設施和社會福利設施的細節。在現時的初步階段尚未有相關預算費用。當局會按既定機制申請撥款。

31. 至於牛潭尾分區計劃大綱圖，由於擬議安老院舍屬私人／自負盈虧性質，因此不會對政府造成財政方面的影響。

32. 新田科技城分區計劃大綱圖內涉及住宅、創科、物流、貯物及工場用途的已規劃發展，將帶來土地補價收益，金額將視乎批地模式及市場情況而定，現階段無法作出估算。在興建公共租住房屋方面，房委會會獲免收地價，而房協則須繳付象徵式地價。

33. 關於對環境方面的影響，科技城在新田／落馬洲地區的擬議發展屬指定工程項目，需要按環評條例的法定程序進行。二零二四年五月十七日，有關的環評報告根據環評條例獲得批准。獲批准的環評報告的結論是，倘在建造和營運階段按照法例和行政規定，落實建議的緩解措施和實施有效的管制，擬議發展項目從環境考慮角度屬可接受的。

34. 有關發展會對環境帶來改善和好處，包括在米埔分區計劃大綱圖的範圍內設立三寶樹濕地保育公園。此外，按建議清理棕地作業，可以消除現有／潛在的污染源頭。三寶樹濕地保育公園可加強區內濕地生境的質素和連繫，並可達致濕地的生態功能及承載力「不會出現

淨減少」。

35. 關於牛潭尾分區計劃大綱圖的修訂項目 B，項目倡議人已進行多項技術評估(包括環境評估)，以評估各個修訂項目下的擬議發展對環境可能造成的影響，並建議適當的緩解措施。這些評估所得的結論是，落實擬議的緩解措施後，預計不會對環境造成無法克服的問題。各個修訂項目所涉的擬議發展項目，須根據《香港規劃標準與準則》關於環保一章所載的環境指引和準則進行規劃、設計、施工並予以落實。其餘兩個擬議修訂項目不會造成環境方面的影響。

36. 關於對可持續發展方面的影響，新田科技城分區計劃大綱圖可帶來多方面的效益，尤以經濟方面為然。制訂該圖有助於更有效地善用土地資源，以應付香港的社會和經濟需要。科技城將成為土地供應來源，以解決香港的住屋需要和創科土地短缺問題。此外，科技城將透過推動國際創科中心的發展，為香港創造新的就業機會，提升香港的經濟競爭力。

37. 雖然科技城會對環境／自然資源造成潛在影響，但當局會採取多項緩解措施，以盡量減低有關影響。儘管如此，由於有關發展涉及清拆和遷置，預計會對當區社區和受清拆影響人士造成影響。當局應考慮和落實妥善的緩解措施，以免造成滋擾。

38. 米埔分區計大綱圖上擬議的三寶樹濕地保育公園將可保護候鳥的飛行路線，並與現有的保育區發揮協同作用，從而更有效地保護后海灣地區的濕地生態系統。

39. 預計牛潭尾分區計劃大綱圖不會對可持續發展造成影響。

40. 關於對家庭方面的影響，在新田科技城分區計劃大綱圖的範圍內增加住屋單位和提供人才公寓，有助改善一些家庭的居住環境，讓他們生活安穩，從而使家庭更和諧。

41. 在新田科技城分區計劃大綱圖範圍內的擬議發展，包括創科用地上的發展、混合用途發展項目內的商業用途和物流、貯物及工場用途，以及米埔分區計劃大綱圖上的三寶樹濕地保育公園和牛潭尾分區計劃大綱圖上的安老院舍，均能帶來就業機會，有助個人積聚家庭資產。發展完善的運輸基礎設施亦會使在同區工作的居民縮短通勤時間，從而讓他們有更多時間與家人相處。

42. 在新田科技城分區計劃大綱圖和牛潭尾分區計劃大綱圖的範圍內闢設社會福利、醫療和教育設施，在新田科技城分區計劃大綱圖的範圍內設置休憩用地及文化及康樂綜合項目，以及在米埔分區計劃大綱圖的範圍內設立三寶樹濕地保育公園，均有助滿足家庭對這類服務和支援的需要。

43. 關於對性別議題方面的影響，當局會參考《香港規劃標準與準則》和相關決策局／部門的建議，建議新田科技城分區計劃大綱圖範圍內提供的福利設施和政府、機構及社區設施，不過，這些實際提供的設施在現階段仍未能確定設施的實際供應，仍有待取得相關當局的同意。新田科技城分區計劃大綱圖範圍內將提供的託兒、青少年、家庭、長者和康復服務設施等福利設施，以及牛潭尾分區計劃大綱圖範圍內將設置安老院舍，均可為有需要的人士提供服務，而他們的照顧者通常為婦女。這些設施應有助減輕照顧者的負擔，有利他們投入職場。

44. 預計米埔分區計劃大綱圖不會造成性別議題方面的影響。

公眾諮詢

45. 新田鄉鄉事委員會委員和元朗區議員普遍支持分區計劃大綱草圖和發展科技城，並對以下事宜表達關注：(i)關於新田科技城分區計劃大綱圖，主要是有關收地和補償、重置棕地作業、提供人才公寓和創科用地，以及對環境、排水和交通可能造成的影響；以及(ii)至於米埔分區計劃大綱圖和牛潭尾分區計劃大綱圖，主要是有關擬議三寶樹濕地保育公園的落實安排及其他多項相關問題。城規會在處理牛潭尾分區計劃大綱圖下修訂項目 B 所涉的第 12A 條申請的過程中，已根據緊接二零二三年九月一日之前有效的《城市規劃條例》公布申請，讓公眾提出意見。城規會轄下小組委員會於二零二三年十二月八日考慮該宗申請時，已顧及有關的公眾意見。

46. 二零二四年三月八日，分區計劃大綱草圖在憲報刊登。新田鄉鄉事委員會委員及元朗區議員於同日獲告知，公眾人士可在分區計劃大綱草圖的展示期內，就分區計劃大綱草圖／擬議修訂向城規會秘書提交書面申述。關於新田科技城分區計劃大綱圖，新田鄉鄉事委員會(R14)及一名元朗區議員(R29)提交了表示支持的申述。至於米埔分區

計劃大綱圖和牛潭尾分區計劃大綱圖，城規會沒有收到新田鄉鄉事委員會委員和元朗區議員的申述。

47. 土拓署和規劃署在二零二四年三月與多個環保團體舉辦了四場工作坊／簡介會，向他們講解在米埔推行的過渡性優化措施、野生動物走廊、濕地補償，以及新田科技城分區計劃大綱圖和對米埔分區計劃大綱圖及牛潭尾分區計劃大綱圖作出擬議修訂的詳情。

宣傳安排

48. 《新田科技城分區計劃大綱核准圖編號 S/STT/2》、《米埔及錦繡花園分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-MP/8》及《牛潭尾分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NTM/14》將會按照條例第 9D(2)條付印和展示。展示開始當天會有新聞稿發出，屆時會有發言人處理傳媒的查詢。

49. 《新田科技城分區計劃大綱核准圖編號 S/STT/2》、《米埔及錦繡花園分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-MP/8》及《牛潭尾分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NTM/14》載於附件 A 至 C 供議員參閱。附件 A-C A-C-I A-C-II A 至 C 附錄 I 載有《註釋》，列明經常准許的用途和向城規會申請可能獲批准的用途。附件 A 至 C 附錄 II 載有《新田科技城分區計劃大綱核准圖編號 S/STT/2》、《米埔及錦繡花園分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-MP/8》及《牛潭尾分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NTM/14》的《說明書》。

查詢

50. 如對本摘要有任何疑問，可向規劃署助理署長／委員會鄧翠儀女士查詢(電話號碼：2231 4606)。

規劃署

二零二四年九月

《新田科技城分區計劃大綱核准圖編號 S/STT/2》
《米埔及錦繡花園分區計劃大綱核准圖
編號 S/YL-MP/8》
《牛潭尾分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NTM/14》

附件 A — 《新田科技城分區計劃大綱核准圖編號 S/STT/2》

附錄 I : 《新田科技城分區計劃大綱核准圖編號
S/STT/2》的《註釋》

附錄 II : 《新田科技城分區計劃大綱核准圖編號
S/STT/2》的《說明書》

附件 B — 《米埔及錦繡花園分區計劃大綱核准圖
編號 S/YL-MP/8》

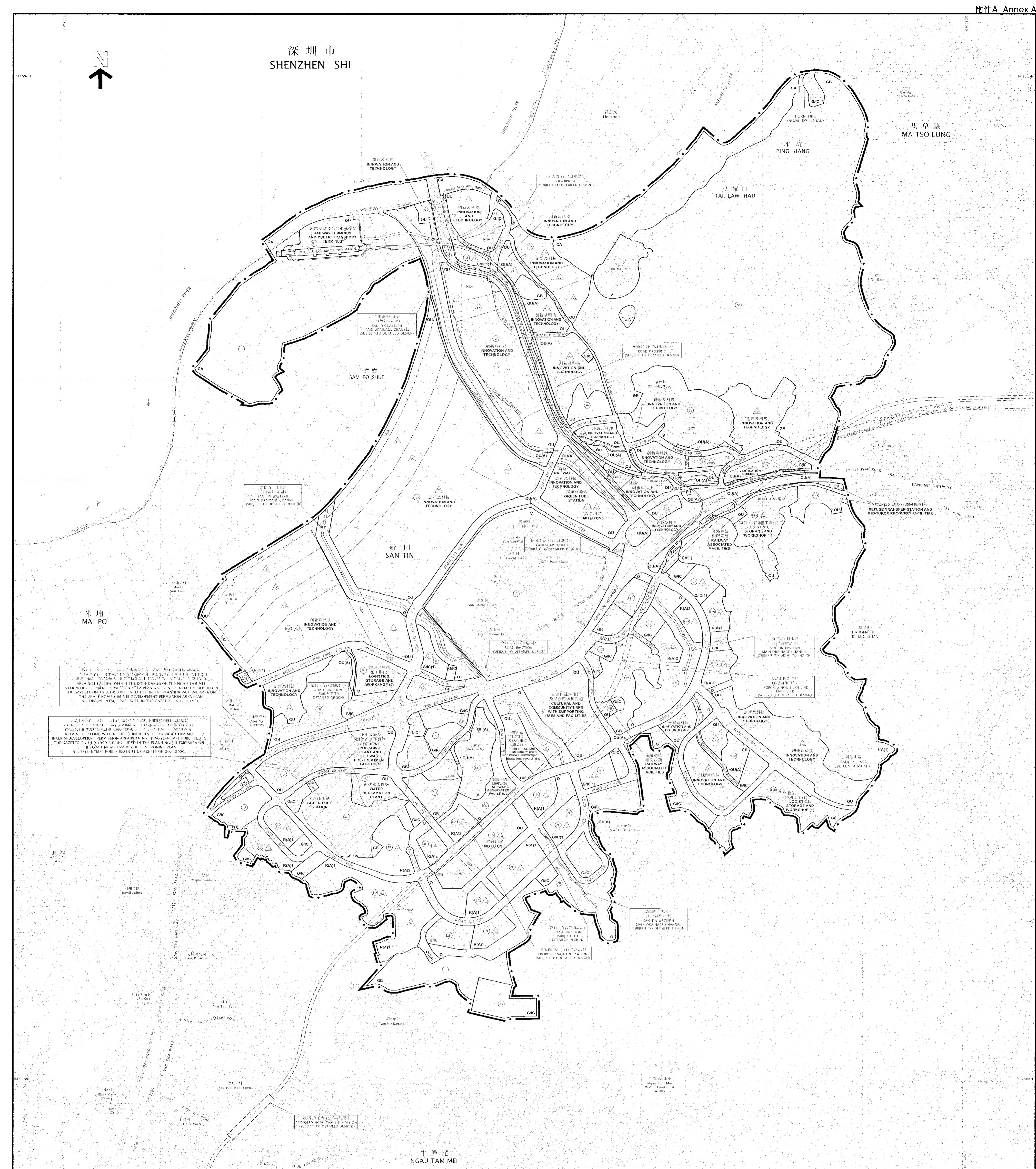
附錄 I : 《米埔及錦繡花園分區計劃大綱核准圖
編號 S/YL-MP/8》的《註釋》

附錄 II : 《米埔及錦繡花園分區計劃大綱核准圖
編號 S/YL-MP/8》的《說明書》

附件 C — 《牛潭尾分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NTM/14》

附錄 I : 《牛潭尾分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-
NTM/14》的《註釋》

附錄 II : 《牛潭尾分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-
NTM/14》的《說明書》



圖例 NOTATION		土地用途及面積一覽表 SCHEDULE OF USES AND AREAS		
ZONES	地帶	COMMUNICATIONS	交通	
			USES	大約面積及百分率 APPROXIMATE AREA & %
RESIDENTIAL (GROUP A)	R(A)	住宅 (甲類)	RAILWAY AND STATION	鐵路及車站
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT	V	鄉村式發展	RAILWAY AND STATION (UNDERGROUND)	鐵路及車站 (地下)
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	G/I/C	政府、機構或社區	RAILWAY AND STATION (ELEVATED)	鐵路及車站 (高架)
OPEN SPACE	O	休憩用地	MAJOR ROAD AND JUNCTION	主要道路及路口
OTHER SPECIFIED USES	OU	其他指定用途	ELEVATED ROAD	高架道路
OTHER SPECIFIED USES (AMENITY AREA)	OU(A)	其他指定用途 (美化市容地帶)	MISCELLANEOUS	其他
GREEN BELT	GB	綠化地帶	BOUNDARY OF PLANNING SCHEME	規劃範圍界線
CONSERVATION AREA	CA	自然保育區	PLANNING AREA NUMBER	規劃區編號
			BUILDING HEIGHT CONTROL ZONE BOUNDARY	建築物高度管制區界線
			MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM)	最高建築物高度 (在主水平基準上若干米)
			MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN NUMBER OF STOREYS)	最高建築物高度 (樓層數目)
			NON BUILDING AREA	非建築用地

NON BUILDING AREA
NBA
非建築用地

香港城市規劃委員會依據城市規劃條例擬備的新田科技城分區計劃大綱圖
TOWN PLANNING ORDINANCE, HONG KONG TOWN PLANNING BOARD
SHENZHEN XINTIAN TECHNOLOGY CITY - OUTLINE ZONING PLAN

夾附的《註釋》屬這份圖則的一部分
THE ATTACHED NOTES ALSO FORM PART OF THIS PLAN

行政長官會同行政會議於二〇二四年九月十七日 根據城市規劃條例第9(1)(a)條核准的圖則
APPROVED BY THE CHIEF EXECUTIVE IN COUNCIL UNDER
SECTION 9(1)(a) OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE ON

規劃署遵照城市規劃委員會指示擬備
PREPARED BY THE PLANNING DEPARTMENT UNDER
THE DIRECTION OF THE TOWN PLANNING BOARD

新田科技城分區計劃大綱核准圖編號 S/STT/2

(就《城市規劃條例》而言，這是一份核准圖)

註釋

(注意：這份《註釋》是圖則的一部分)

- (1) 這份《註釋》說明圖則涵蓋範圍內的土地上經常准許的用途或發展，以及須向城市規劃委員會申請許可的用途或發展。城市規劃委員會若批給許可，可能附加或不附加條件。須取得這種許可的人士，應以特定表格向城市規劃委員會提出申請。有關的特定表格可向城市規劃委員會秘書索取，填妥後送交城市規劃委員會秘書收。
- (2) 在進行這份《註釋》所載的用途或發展(包括經常准許及可獲批給許可的用途或發展)時，必須同時遵守一切其他有關的法例、政府土地契約條款的規定，以及任何其他適用的政府規定。
- (3) 在這份圖則涵蓋的範圍內的任何土地或建築物，如先前亦是在新田中期發展審批地區及牛潭尾中期發展審批地區(這兩個中期發展審批地區下統稱「中期發展審批地區」)，及／或位於牛潭尾中期發展審批地區涵蓋範圍外的牛潭尾發展審批地區(下稱「發展審批地區」)的圖則涵蓋的範圍內，則－
 - (a) 如該土地或建築物的用途在緊接涵蓋該土地或建築物的新田中期發展審批地區圖、牛潭尾中期發展審批地區圖，或牛潭尾發展審批地區圖(視乎何者適用而定)的公告在憲報首次刊登前已經存在，而該土地或建築物的用途由展開以來一直持續進行，則即使不符合這份圖則的規定，也無須更正。如擬對該用途作出任何實質改變，或擬進行任何其他發展(就該用途而對有關土地或建築物的發展作出輕微改動及／或修改是經常准許的，不在此限)，則必須是圖則所經常准許的，又或必須符合城市規劃委員會所批給許可的內容；
 - (b) 在「中期發展審批地區」或「發展審批地區」內，凡較早時公布的草圖或核准圖(包括新田中期發展審批地區圖、牛潭尾中期發展審批地區圖或牛潭尾發展審批地區圖(視乎何者適用而定))准許並於該圖有效期內在任何土地或建築物進行的用途或發展，都是這份圖則所經常准許的。或者，與現有建築物有關並根據《建築物條例》獲得批准的用途或用途更改，而且在獲得批准之時，是當時有效的圖則所准許的，亦是這份圖則所經常准許的。如擬對該用途作出任何實質改變，或擬進行任何其他發展(對有關土地或建築物已完成的發展作出輕微改動及／或修改是經常准許的，不在此限)，則必須是圖則所經常准許的，又或必須符合城市規劃委員會所批給許可的內容；以及

- (c) 除上文(a)或(b)分段適用的情況外，任何在「中期發展審批地區」或「發展審批地區」涵蓋的範圍內的用途或發展，除非是圖則所經常准許者，否則在新田中期發展審批地區圖、牛潭尾中期發展審批地區圖，或牛潭尾發展審批地區圖的公告在憲報首次刊登該日或以後(視乎何者適用而定)，若未經城市規劃委員會批給許可，一律不得進行或繼續進行。
- (4) 在這份圖則涵蓋的範圍內的任何土地或建築物，如先前不是在「中期發展審批地區」或「發展審批地區」內，則－
- (a) 該土地或建築物的現有用途，即使不符合這份圖則的規定，也無須更正，直至該用途有實質改變或該建築物進行重建為止；
- (b) 就上文(a)分段而言，如擬對該用途作出任何實質改變，或擬進行任何其他發展(就現有用途而對有關土地或建築物的發展作出輕微改動及／或修改是經常准許的，不在此限)或重建，則必須是圖則所經常准許的；或是如果必須先取得城市規劃委員會的許可，則須符合城市規劃委員會所批給許可的內容；
- (c) 就上文(a)分段而言，「該土地或建築物的現有用途」指－
- (i) 在首份涵蓋該土地或建築物的圖則(下稱「首份圖則」)的公告在憲報刊登之前，
- 已經存在的用途，而該用途由展開以來一直持續進行；或
 - 與現有建築物有關並根據《建築物條例》獲得批准的用途或用途更改；以及
- (ii) 在首份圖則公布之後，
- 首份圖則或其後公布的任何一份圖則所准許的用途，而該用途在有關圖則有效期內展開，而且自展開以來一直持續進行；或
 - 與現有建築物有關並根據《建築物條例》獲得批准的用途或用途更改，而且在獲得批准之時，是當時有效的圖則所准許的；或
 - 現有建築物的用途或用途更改，而就該用途或用途更改而進行的相關建築工程已根據《建築物條例(新界適用)條例》獲發豁免證明書，而且該用途或用途更改在獲得批准之時，是當時有效的圖則所准許的；以及

- (d) 除上文(a)或(b)分段適用的情況外，該土地或建築物的任何用途或發展，除非是圖則所經常准許者，否則在該土地或建築物首次包括在已在憲報公布的《牛潭尾分區計劃大綱草圖編號S/YL-NTM/4》涵蓋的範圍內該日或以後，若未經城市規劃委員會批給許可，一律不得進行或繼續進行。
- (5) 除城市規劃委員會另有訂明外，凡圖則經常准許或依據城市規劃委員會所批給許可而已經展開或實質改變用途，或已經進行發展或重建，則城市規劃委員會就該地點所批給的一切與用途或實質改變用途或發展或重建有關的許可，即告失效。
- (6) 進行詳細規劃時，路口、道路和鐵路路軌的路線，以及各個地帶的界線，可能需要略為調整。
- (7) 以下是圖則涵蓋範圍內的土地上經常准許的用途或發展，但(a)在個別地帶「註釋」第二欄所載的用途或發展；或(b)下文第(8)段有關「自然保育區」或「自然保育區(1)」地帶的條文另有規定者則除外：
- (a) 建築物的保養、修葺或拆卸工程；
- (b) 植物苗圃、美化種植、休憩用地、避雨處、小食亭、行人徑、巴士／公共小型巴士／輕便鐵路／綠色運輸系統車站或路旁停車處、單車徑、輕便鐵路路軌、香港鐵路車站入口、香港鐵路地下結構、的士站、公用事業設施管道、電線杆、電燈柱、電話亭、電訊無線電發射站、自動櫃員機和神龕的提供、保養或修葺工程；
- (c) 道路、鐵路路軌、水道、大溝渠、污水渠、排水渠及墳墓的保養或修葺工程；
- (d) 由政府統籌或落實的土力工程、地區小工程、道路工程、排污工程、渠務工程、環境改善工程、與海事有關的設施、水務工程(配水庫工程除外)及其他公共工程；
- (e) 新界豁免管制屋宇的翻建；
- (f) 以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物，即在涵蓋該建築物的草圖的公告在憲報首次刊登該日已經存在的住用建築物，而所指草圖包括新田中期發展審批地區圖及／或牛潭尾中期發展審批地區圖(視乎何者適用而定)；以及
- (g) 已獲得政府給予許可的新界原居村民或本地漁民及其家人等的墳墓的建造、保養或修葺工程。
- (8) 在劃作「自然保育區」或「自然保育區(1)」地帶的土地上，

(a) 以下是經常准許的用途或發展：

- (i) 植物苗圃、美化種植、休憩處、避雨處、小食亭、道路、水道、大溝渠、公用事業設施管道、電線杆、電燈柱、電話亭、神龕和墳墓的保養或修葺工程；
- (ii) 由政府統籌或落實的土力工程、地區小工程、道路工程、排污工程、渠務工程、環境改善工程、與海事有關的設施、水務工程(配水庫工程除外)及其他公共工程；以及
- (iii) 由政府提供的美化種植；以及

(b) 以下是必須向城市規劃委員會申請許可的用途或發展：

植物苗圃、美化種植(由政府提供的除外)、休憩處、避雨處、小食亭、行人徑、公用事業設施管道、電線杆、電燈柱、電話亭和神龕的提供。

(9) 圖上顯示為「道路」的地方，除上文第(7)(a)至(7)(d)和(7)(g)段所載的用途或發展及下列用途外，所有其他用途或發展必須向城市規劃委員會申請許可：

道路、繳費廣場、路旁車位、鐵路車站和鐵路路軌。

(10) (a) 在「自然保育區」或「自然保育區(1)」地帶以外地方，任何土地的臨時用途或發展，或現有建築物的臨時用途，如為期不超過兩個月而又無須進行地盤平整工程(填土或挖掘)，而且是下列用途或發展之一，即屬經常准許的用途或發展：

為嘉年華會、展會集市、外景拍攝、節日慶典、宗教活動或體育節目搭建的構築物。

(b) 除上文(a)分段另有規定外，任何土地或建築物的臨時用途或發展，如為期不超過三年，須向城市規劃委員會申請規劃許可。對於有關用途或發展，即使圖則沒有作出規定，城市規劃委員會仍可批給或拒絕批給許可，規劃許可的有效期最長為三年；若城市規劃委員會批給許可，可能附加或不附加條件。然而，在劃為「自然保育區」或「自然保育區(1)」地帶的土地，不得作臨時的露天貯物及港口後勤用途。

(c) 土地或建築物的臨時用途或發展，如為期超過三年，須根據圖則的規定向城市規劃委員會申請許可。

(11) 除非另有訂明，准許的用途和發展在同一地帶內的所有附帶建築、工程和其他作業，以及所有直接有關並附屬於准許用途和發展的用途，均是經常准許的，無須另行申請規劃許可。

(12) 除文意另有所指，或下述的明文規定外，這份《註釋》所使用的詞彙，具有《城市規劃條例》第 1A 條所給予該等詞彙的涵義。

「現有建築物」指一間實際存在，並符合任何有關法例及有關政府土地契約條款的建築物(包括構築物)。

「新界豁免管制屋宇」指獲得根據《建築物條例(新界適用)條例》(第 121 章)第 III 部的規定發出豁免證明書以豁免其建築工程的住用建築物(賓館及酒店除外)，或主要用作居住(賓館及酒店除外)但建築物的地面一層可能闢作「商店及服務行業」或「食肆」的建築物。

新田科技城分區計劃大綱核准圖編號 S / S T T / 2

土地用途表

頁次

住宅(甲類)	1
鄉村式發展	3
政府、機構或社區	5
休憩用地	7
其他指定用途	8
綠化地帶	18
自然保育區	21
自然保育區(1)	22

住宅(甲類)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
救護站	商營浴室／按摩院
分層住宅	食肆
政府垃圾收集站	教育機構
政府用途(未另有列明者)	展覽或會議廳
屋宇	醫院
圖書館	酒店
街市	機構用途(未另有列明者)
康體文娛場所	香港鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物(入口除外)
政府診所	辦公室
公廁設施	加油站
公共車輛總站或車站(露天總站或車站除外)	娛樂場所
公眾停車場(貨櫃車除外)	私人會所
住宿機構	公共車輛總站或車站(未另有列明者)
學校(只限設於特別設計的獨立校舍)	公用事業設施裝置
社會福利設施	宗教機構
私人發展計劃的公用設施裝置	學校(未另有列明者)
	商店及服務行業(未另有列明者)
	訓練中心

除以上所列，在(a)建築物的最低三層，包括地庫；或(b)現有建築物特別設計的非住宅部分，而兩者均不包括全層或主要為停車位、上落客貨車位及／或機房的樓層，經常准許的用途亦包括：

食肆
教育機構
機構用途(未另有列明者)
場外投注站
辦公室
娛樂場所
私人會所
公廁設施
可循環再造物料回收中心
學校
商店及服務行業
訓練中心

(請看下頁)

住宅(甲類)(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作高密度住宅發展。在建築物的最低三層，或現有建築物特別設計的非住宅部分，商業用途屬經常准許的用途。

備註

- (a) 在指定為「住宅(甲類)1」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 6.8 倍，或超過現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 在指定為「住宅(甲類)2」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 6.5 倍，或超過現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。
- (c) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (d) 為施行上文(a)及(b)段而計算最高地積比率時，任何純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房、管理員辦事處和管理員宿舍，或設置供住用建築物或建築物的住用部分的全部擁有人或佔用人使用的康樂設施的樓面空間，若是發展或重建計劃的附屬和直接有關用途和設施，可免計算在內。
- (e) 為施行上文(a)及(b)段而計算有關最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作政府規定的公眾停車場、公共交通設施、鐵路設施和政府、機構及社區設施，可免計算在內。
- (f) 遇有《建築物(規劃)規例》第 22(1)或(2)條所列的情況而獲准超過該規例界定的准許地積比率時，在(a)或(b)段適用的土地範圍內的建築物的地積比率可提高；提高的幅度為根據上述規例第 22(1)或(2)條獲准超過准許地積比率的幅度，縱使提高後地積比率因而超過上文(a)及(b)段所規定的有關最高地積比率亦可。
- (g) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文(a)至(c)段所述的地積比率及／或建築物高度限制。
- (h) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可在特殊情況下，考慮略為放寬在圖則上顯示的非建築用地限制。

鄉村式發展

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
農業用途	墓地
政府垃圾收集站	食肆
政府用途(只限報案中心、郵政局)	郊野學習／教育／遊客中心
屋宇(只限新界豁免管制屋宇)	分層住宅
農地住用構築物	政府用途(未另有列明者) #
公廁設施	酒店(只限度假屋)
宗教機構(只限宗祠)	屋宇(未另有列明者)
鄉事委員會會所／鄉公所	機構用途(未另有列明者) #
	加油站
	康體文娛場所
	私人會所
	政府診所
	公共車輛總站或車站
	公用事業設施裝置 #
	公眾停車場(貨櫃車除外)
	宗教機構(未另有列明者) #
	住宿機構 #
	學校 #
	商店及服務行業
	社會福利設施 #
	私人發展計劃的公用設施裝置

除以上所列，在新界豁免管制屋宇的地面一層，經常准許的用途亦包括：

食肆
圖書館
學校
商店及服務行業

(請看下頁)

鄉村式發展(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，是就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。設立此地帶的目的，亦是要把鄉村式發展集中在地帶內，使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益。在新界豁免管制屋宇的地帶一層，有多項配合村民需要和鄉村發展的商業和社區用途列為經常准許的用途。其他商業、社區和康樂用途，如向城市規劃委員會申請許可，或會獲得批准。指定為「鄉村式發展(1)」的土地的規劃意向，則是提供合適土地重置受政府計劃影響的村屋。

備註

- (a) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建(發展或重建作註有#的用途除外)，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度超過三層(8.23米)，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第16條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文(a)段所述的建築物高度限制。
- (c) 先前在《新田分區計劃大綱核准圖編號S/YL-ST/8》或《牛潭尾分區計劃大綱核准圖編號S/YL-NTM/12》「鄉村式發展」地帶內的土地，在《新田中期發展審批地區圖編號IDPA/YL-ST/1》或《牛潭尾發展審批地區草圖編號DPA/YL-NTM/1》(視乎何者適用而定)的公告在憲報首次刊登該日或以後，如未取得城市規劃委員會根據《城市規劃條例》第16條批給的許可，不得進行或繼續進行任何填塘或挖土工程，包括為改作上文第一欄和第二欄所列的任何用途，或《註釋》說明頁所載的經常准許的用途或發展(由政府統籌或落實的公共工程，以及保養、修葺或翻建工程除外)而進行或繼續進行者。
- (d) 先前不是在上文(c)段所述《新田分區計劃大綱核准圖編號S/YL-ST/8》或《牛潭尾分區計劃大綱核准圖編號S/YL-NTM/12》「鄉村式發展」地帶內的土地，在《新田科技城分區計劃大綱草圖編號S/STT/1》的公告在憲報首次刊登該日或以後，如未取得城市規劃委員會根據《城市規劃條例》第16條批給的許可，不得進行或繼續進行任何填塘或挖土工程，包括為改作上文第一欄和第二欄所列的任何用途，或《註釋》說明頁所載的經常准許的用途或發展(由政府統籌或落實的公共工程，以及保養、修葺或翻建工程除外)而進行或繼續進行者。

政府、機構或社區

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
救護站	動物寄養所
動物檢疫中心(只限設於政府建築物)	動物檢疫中心(未另有列明者)
播音室、電視製作室及／或電影製作室	靈灰安置所
食肆(只限食堂、熟食中心)	懲教機構
教育機構	火葬場
展覽或會議廳	駕駛學校
郊野學習／教育／遊客中心	食肆(未另有列明者)
分層住宅(只限政府員工宿舍)	練靶場
政府垃圾收集站	分層住宅(未另有列明者)
政府用途(未另有列明者)	殯儀設施
醫院	直升機升降坪
機構用途(未另有列明者)	直升機加油站
圖書館	度假營
街市	酒店
香港鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外)	屋宇(根據《註釋》說明頁准許翻建 新界豁免管制屋宇或以新界豁免 管制屋宇取代現有住用建築物者 除外)
康體文娛場所	場外投注站
政府診所	辦公室
公廁設施	加油站
公共車輛總站或車站	娛樂場所
公用事業設施裝置	私人會所
公眾停車場(貨櫃車除外)	雷達、電訊微波轉發站、電視及／或 廣播電台發射塔裝置
可循環再造物料回收中心	垃圾處理裝置(只限垃圾轉運站)
宗教機構	住宿機構
研究所、設計及發展中心	污水處理／隔篩廠
鄉事委員會會所／鄉公所	商店及服務行業(未另有列明者)
學校	私人發展計劃的公用設施裝置
配水庫	動物園
社會福利設施	
訓練中心	
批發行業	

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要；以及是供應土地予政府、提供社區所需社會服務的機構和其他機構，以供用於與其工作直接有關或互相配合的用途。

(請看下頁)

政府、機構或社區(續)

備註

- (a) 在指定為「政府、機構或社區(1)」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以樓層數目計算或以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則上所訂明的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 為施行上文(a)段而計算最高樓層數目時，任何地庫樓層可免計算在內。
- (c) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文(a)段所述的建築物高度限制。

休憩用地

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
鳥舍	食肆
燒烤地點	政府垃圾收集站
郊野學習／教育／遊客中心	政府用途(未另有列明者)
公園及花園	度假營
涼亭	香港鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物(入口除外)
行人專區	娛樂場所
野餐地點	康體文娛場所
運動場	私人會所
散步長廊／廣場	公共車輛總站或車站
公廁設施	公用事業設施裝置(未另有列明者)
公用事業設施裝置(只限地下)	公眾停車場(貨櫃車除外)(只限地下) (未另有列明者)
公眾停車場(貨櫃車除外)(只限地下)	公眾停車場(貨櫃車除外)
休憩處	宗教機構
動物園	配水庫
	商店及服務行業
	帳幕營地
	私人發展計劃的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供戶外公共空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要。

其他指定用途

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

只適用於「混合用途」

附表 I：適用於發展／重建／改建後的非住宅樓宇或樓宇的非住宅部分

救護站	播音室、電視製作室及／或電影製作室
商營浴室／按摩院 (只限設於非住宅樓宇)	商營浴室／按摩院 (未另有列明者)
食肆	分層住宅
教育機構	醫院
展覽或會議廳	香港鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外)
政府垃圾收集站	加油站
政府用途(未另有列明者)	住宿機構
酒店	社會福利設施(未另有列明者)
資訊科技及電訊業	
機構用途(未另有列明者)	
圖書館	
場外投注站	
辦公室	
娛樂場所	
康體文娛場所	
私人會所	
政府診所	
公廁設施	
公共車輛總站或車站	
公用事業設施裝置	
公眾停車場(貨櫃車除外)	
可循環再造物料回收中心	
宗教機構	
研究所、設計及發展中心	
學校	
商店及服務行業	
社會福利設施(涉及住宿照顧者除外)	
訓練中心	
私人發展計劃的公用設施裝置	
批發行業	

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

只適用於「混合用途」(續)

附表 II：適用於發展／重建／改建後的住宅樓宇或樓宇的住宅部分

分層住宅	食肆
政府垃圾收集站	教育機構
政府用途(只限報案中心、郵政局)	政府用途(未另有列明者)
屋宇	酒店
公廁設施	機構用途(未另有列明者)
住宿機構	圖書館
社會福利設施(只限住宿照顧設施)	香港鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外)
私人發展計劃的公用設施裝置	辦公室
	娛樂場所
	康體文娛場所
	私人會所
	政府診所
	公共車輛總站或車站
	公用事業設施裝置
	公眾停車場(貨櫃車除外)
	宗教機構
	學校
	商店及服務行業
	社會福利設施(未另有列明者)
	訓練中心

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是在鐵路站附近一帶作高密度住宅發展及商業發展。地帶內的發展力求靈活，容許在縱向樓宇或橫向空間內發展／重建／改建作住用或其他用途，或同時作多種相協調的土地用途，包括商業、住宅、教育、文化、康樂和娛樂用途，以配合不斷轉變的市場需要。新建／改建建築物內的非住宅部分及住宅部分須實際分隔，以免非住宅用途對居民造成滋擾。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「混合用途」(續)

備註

- (a) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的合計最高地積比率超過 7 倍，或超過現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則所訂明的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (c) 為施行上文(a)段而計算最高地積比率時，任何純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房、管理員辦事處和管理員宿舍，或設置供住用建築物或建築物的住用部分的全部擁有人或佔用人使用的康樂設施的樓面空間，若是發展或重建計劃的附屬和直接有關用途和設施，可免計算在內。任何樓面空間如純粹建造為或擬用作政府規定的鐵路設施、公共交通設施和公眾停車場，亦可免計算在內。
- (d) 遇有《建築物(規劃)規例》第 22(1)或(2)條所列的情況而獲准超過該規例界定的准許地積比率時，在(a)段適用的土地範圍內的建築物的地積比率可提高；提高的幅度為根據上述規例第 22(1)或(2)條獲准超過准許地積比率的幅度，縱使提高後的地積比率因而超過上文(a)段所規定的有關最高地積比率亦可。
- (e) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文(a)及(b)段所述的地積比率及／或建築物高度限制。
- (f) 建築物發展／重建／改建為混合用途發展後，須透過適當的建築物設計，把建築物內的住宅及非住宅部分實際分隔。城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮放寬實際分隔的規定。
- (g) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可在特殊情況下，就發展及／或重建計劃，考慮略為放寬圖則上所顯示的非建築用地限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

只適用於「創新及科技」

救護站	動物檢疫中心(未另有列明者)
動物檢疫中心(只限設於政府建築物)	危險品倉庫
播音室、電視製作室及／或電影製作室	分層住宅(未另有列明者)
貨物裝卸及貨運設施	氣體廠
創意產業	直升機升降坪
食肆	污水處理／隔篩廠
教育機構	
展覽或會議廳	
郊野學習／教育／遊客中心	
分層住宅(只限員工宿舍)	
政府垃圾收集站	
政府用途	
酒店	
工業用途	
資訊科技及電訊業	
機構用途(未另有列明者)	
圖書館	
香港鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外)	
場外投注站	
辦公室	
加油站	
娛樂場所	
康體文娛場所	
私人會所	
政府診所	
公廁設施	
公共車輛總站或車站	
公用事業設施裝置	
公眾停車場	
雷達、電訊微波轉發站、電視及／或 廣播電台發射塔裝置	
可循環再造物料回收中心	
垃圾處理裝置	
宗教機構	
研究所、設計及發展中心	
住宿機構	

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

只適用於「創新及科技」(續)

資源回收場
學校
商店及服務行業
社會福利設施
訓練中心
私人發展計劃的公用設施裝置
汽車修理工場
貨倉(危險品倉庫除外)
批發行業

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供發展空間，以容納各式各樣的創新及科技用途，包括研究與發展、生產活動、數據中心、員工宿舍／人才公寓、商業／零售配套設施及其他附屬基礎設施。

備註

- (a) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則所訂明的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文(a)段所述的建築物高度限制。
- (c) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可在特殊情況下，就發展及／或重建計劃，考慮略為放寬圖則所訂明的非建築用地限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「創新及科技」(續)

備註(續)

- (d) 先前在《新田分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-ST/8》「自然保育區」、「綠化地帶」、「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區」、「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」或「未決定用途」地帶內的土地，在《新田中期發展審批地區圖編號 IDPA/YL-ST/1》的公告在憲報首次刊登該日或以後，如未取得城市規劃委員會根據《城市規劃條例》第 16 條批給的許可，不得進行或繼續進行任何填塘工程，包括為改作上文第一欄和第二欄所列的任何用途，或《註釋》說明頁所載的經常准許的用途或發展(由政府規定／統籌／落實的所有工程除外)而進行或繼續進行者。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

只適用於「物流、貯物和工場」

貨物裝卸及貨運設施	救護站
貨櫃存放／修理場	瀝青廠／混凝土配料廠
貨櫃車停車場／貨櫃車修理場	巴士廠
食肆(只限食堂、熟食中心)	播音室、電視製作室及／或電影製作室
政府垃圾收集站	水泥製造
政府用途(未另有列明者)	創意產業
工業用途(未另有列明者)	危險品倉庫
資訊科技及電訊業	食肆(未另有列明者)
辦公室	展覽或會議廳
露天貯物(未另有列明者)	露天存放水泥／沙
公廁設施	露天存放化學品／危險品
公共車輛總站或車站	加油站
公用事業設施裝置	康體文娛場所
公眾停車場	政府診所
雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置	研究所、設計及發展中心
可循環再造物料回收中心	垃圾處理裝置
鄉郊工場	商店及服務行業(未另有列明者)
商店及服務行業(只限服務行業)	
訓練中心	
私人發展計劃的公用設施裝置	
貨倉(危險品倉庫除外)	
批發行業	
汽車修理工場	
車輛等候區	
拆車場	

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作物流、貯物和工場用途，以及發展多層建築物，以作現代化產業用途，同時亦可容納受政府項目影響的棕地作業。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「物流、貯物和工場」(續)

備註

- (a) 在指定為「其他指定用途」註明「物流、貯物和工場(1)」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 5 倍，或超過現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 在指定為「其他指定用途」註明「物流、貯物和工場(2)」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 2 倍，或超過現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。
- (c) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則所訂明的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (e) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文(a)至(c)段所述的地積比率及／或建築物高度限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

只適用於「文化和社區用途及配套用途和設施」

救護站	動物寄養所
播音室、電視製作室及／或電影製作室	動物檢疫中心
食肆	靈灰安置所
教育機構	懲教機構
展覽或會議廳	火葬場
郊野學習／教育／遊客中心	駕駛學校
政府垃圾收集站	練靶場
政府用途(未另有列明者)	分層住宅
機構用途(未另有列明者)	殯儀設施
圖書館	直升機升降坪
香港鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外)	直升機加油站
娛樂場所	度假營
康體文娛場所	醫院
政府診所	酒店
公廁設施	屋宇(根據《註釋》說明頁准許翻建 新界豁免管制屋宇或以新界豁免 管制屋宇取代現有住用建築物者 除外)
公共車輛總站或車站	場外投注站
公用事業設施裝置	辦公室
公眾停車場(貨櫃車除外)	加油站
可循環再造物料回收中心	私人會所
宗教機構	雷達、電訊微波轉發站、電視及／或 廣播電台發射塔裝置
研究所、設計及發展中心	垃圾處理裝置(只限垃圾轉運站)
學校	住宿機構
商店及服務行業	污水處理／隔篩廠
社會福利設施	私人發展計劃的公用設施裝置
訓練中心	動物園
批發行業	

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供文化和社區綜合項目，以配合當地居民及／或更廣泛地區、區域，以至全港的需要。當中可包括經常准許的零售，飲食，康樂，娛樂及其他配套用途和設施，以支持該綜合項目。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

只適用於「潔淨能源站」

政府用途
潔淨能源站

非附屬於指定用途的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供潔淨能源站，以供車輛使用。

只適用於「垃圾轉運站及資源回收設施」

政府用途
垃圾處理裝置
資源回收場

非附屬於指定用途的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供垃圾轉運站及資源回收設施。

適用於以上所列者以外的所有其他用地

圖上指定的用途
政府用途

非附屬於指定用途的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供／預留土地作指定用途。

綠化地帶

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
農業用途	動物寄養所
燒烤地點	播音室、電視製作室及／或電影製作室
政府用途(只限報案中心)	墓地
自然保護區	靈灰安置所(只限設於宗教機構內或現有靈灰安置所的擴建部分)
自然教育徑	火葬場(只限設於宗教機構內或現有火葬場的擴建部分)
農地住用構築物	郊野學習／教育／遊客中心
野餐地點	練靶場
公廁設施	分層住宅
帳幕營地	高爾夫球場
野生動物保護區	政府垃圾收集站
	政府用途(未另有列明者)
	直升機升降坪
	度假營
	屋宇(根據《註釋》說明頁准許翻建新界豁免管制屋宇或以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物者除外)
	香港鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物(入口除外)
	加油站
	康體文娛場所
	公共車輛總站或車站
	公用事業設施裝置
	公眾停車場(貨櫃車除外)
	雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置
	宗教機構
	住宿機構
	鄉事委員會會所／鄉公所
	學校
	配水庫
	社會福利設施
	私人發展計劃的公用設施裝置
	動物園

(請看下頁)

綠化地帶(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。

備註

- (a) 先前在《新田分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-ST/8》「綠化地帶」內的土地，在《新田中期發展審批地區圖編號 IDPA/YL-ST/1》的公告在憲報首次刊登該日或以後，如未取得城市規劃委員會根據《城市規劃條例》第 16 條批給的許可，不得進行或繼續進行任何填土／填塘或挖土工程，包括為改作上文第一欄和第二欄所列的任何用途，或《註釋》說明頁所載的經常准許的用途或發展(由政府統籌或落實的公共工程，以及保養、修葺或翻建工程除外)而進行或繼續進行者。
- (b) 先前在《牛潭尾分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NTM/12》「綠化地帶」內及在《牛潭尾中期發展審批地區圖編號 IDPA/YL-NTM/1》的範圍內的土地，在《牛潭尾發展審批地區草圖編號 DPA/YL-NTM/1》的公告在憲報首次刊登該日或以後，如未取得城市規劃委員會根據《城市規劃條例》第 16 條批給的許可，不得進行或繼續進行任何填塘或挖土工程，包括為改作上文第一欄和第二欄所列的任何用途，或《註釋》說明頁所載的經常准許的用途或發展(由政府統籌或落實的公共工程，以及保養、修葺或翻建工程除外)而進行或繼續進行者。
- (c) 先前在《牛潭尾分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NTM/12》「綠化地帶」內但並非在《牛潭尾中期發展審批地區圖編號 IDPA/YL-NTM/1》的範圍內的土地，在《牛潭尾分區計劃大綱草圖編號 S/YL-NTM/4》的公告在憲報首次刊登該日或以後，如未取得城市規劃委員會根據《城市規劃條例》第 16 條批給的許可，不得進行或繼續進行任何填塘或挖土工程，包括為改作上文第一欄和第二欄所列的任何用途，或《註釋》說明頁所載的經常准許的用途或發展(由政府統籌或落實的公共工程，以及保養、修葺或翻建工程除外)而進行或繼續進行者。
- (d) 先前在《牛潭尾分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NTM/12》「綠化地帶」內的土地，在《牛潭尾分區計劃大綱草圖編號 S/YL-NTM/9》的公告在憲報首次刊登該日或以後，如未取得城市規劃委員會根據《城市規劃條例》第 16 條批給的許可，不得進行或繼續進行任何填土工程，包括為改作上文第一欄和第二欄所列的任何用途，或《註釋》說明頁所載的經常准許的用途或發展(由政府統籌或落實的公共工程，以及保養、修葺或翻建工程除外)而進行或繼續進行者。

綠化地帶(續)

備註(續)

- (e) 先前不是在上文(a)至(d)段所述《新田分區計劃大綱核准圖編號S/YL-ST/8》或《牛潭尾分區計劃大綱核准圖編號S/YL-NTM/12》「綠化地帶」內的土地，在《新田科技城分區計劃大綱草圖編號S/S TT/1》的公告在憲報首次刊登該日或以後，如未取得城市規劃委員會根據《城市規劃條例》第16條批給的許可，不得進行或繼續進行任何填土／填塘或挖土工程，包括為改作上文第一欄和第二欄所列的任何用途，或《註釋》說明頁所載的經常准許的用途或發展(由政府統籌或落實的公共工程，以及保養、修葺或翻建工程除外)而進行或繼續進行者。

自然保育區

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
農業用途(只限魚塘養殖)	郊野學習／教育／遊客中心
自然保護區	政府垃圾收集站
農地住用構築物	政府用途(未另有列明者)
濕地生境	屋宇(只限重建)
野生動物保護區	自然教育徑 公廁設施 公用事業設施裝置 私人發展計劃的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，是保存濕地和魚塘的生態價值。這些濕地和魚塘是后海灣地區濕地生態系統不可或缺的部分。對於此地帶內的任何用途改變，當局會採納「不會有濕地淨減少」的原則來處理。主要的規劃意向是，除非必須進行發展以助保護濕地生態系統完整，或者是絕對基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目，否則地帶內不准進行新發展。

備註

- (a) 先前在《新田分區計劃大綱核准圖編號 S / YL - ST / 8 》「自然保育區」地帶內的土地，任何現有屋宇的重建，包括改動及／或修改，不得引致整個重建計劃超過在《新田中期發展審批地區圖編號 IDPA / YL - ST / 1 》的公告在憲報首次刊登該日已經存在的屋宇的地積比率、上蓋面積和建築物高度。
- (b) 先前在《新田分區計劃大綱核准圖編號 S / YL - ST / 8 》「自然保育區」地帶內的土地，在《新田中期發展審批地區圖編號 IDPA / YL - ST / 1 》的公告在憲報首次刊登該日或以後，如未取得城市規劃委員會根據《城市規劃條例》第 16 條批給的許可，不得進行或繼續進行任何填土／填塘或挖土工程，包括為改作上文第一欄和第二欄所列的任何用途，或《註釋》說明頁所載的經常准許的用途或發展(由政府統籌或落實的公共工程，以及保養、修葺或翻建工程除外)而進行或繼續進行者。

自然保育區(1)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
農業用途(植物苗圃除外)	燒烤地點
自然保護區	郊野學習／教育／遊客中心
自然教育徑	政府垃圾收集站
農地住用構築物	政府用途(未另有列明者)
野餐地點	度假營
野生動物保護區	屋宇(只限重建)
	公廁設施
	公用事業設施裝置
	雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置
	帳幕營地
	私人發展計劃的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，是保護和保存區內現有的天然景觀、生態系統或地形特色，以達到保育目的及作教育和研究用途，並且分隔開易受破壞的天然環境如「郊野公園」，以免發展項目對這些天然環境造成不良影響。

根據一般推定，此地帶不宜進行發展。大體而言，有需要進行以助保存區內現有天然景觀或風景質素的發展，或者絕對基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目，才可能會獲得批准。

備註

- (a) 先前在《牛潭尾分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NTM/12》「自然保育區」地帶內的土地，任何現有屋宇的重建，包括改動及／或修改，不得引致整個重建計劃超過在《牛潭尾中期發展審批地區圖編號 IDPA/YL-NTM/1》的公告在憲報首次刊登該日已經存在的屋宇的地積比率、上蓋面積和建築物高度。
- (b) 先前在《牛潭尾分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NTM/12》「自然保育區」地帶內的土地，在《牛潭尾分區計劃大綱草圖編號 S/YL-NTM/1》的公告在憲報首次刊登該日或以後，如未取得城市規劃委員會根據《城市規劃條例》第 16 條批給的許可，不得進行或繼續進行任何挖土工程，包括為改作上文第一欄和第二欄所列的任何用途，或《註釋》說明頁所載的經常准許的用途或發展(由政府統籌或落實的公共工程，以及保養、修葺或翻建工程除外)而進行或繼續進行者。

(請看下頁)

自然保育區(1)(續)

備註(續)

- (c) 先前在《牛潭尾分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NTM/12》「自然保育區」內的土地，在《牛潭尾分區計劃大綱草圖編號 S/YL-NTM/9》的公告在憲報首次刊登該日或以後，如未取得城市規劃委員會根據《城市規劃條例》第 16 條批給的許可，不得進行或繼續進行任何填土工程，包括為改作上文第一欄和第二欄所列的任何用途，或《註釋》說明頁所載的經常准許的用途或發展(由政府統籌或落實的公共工程，以及保養、修葺或翻建工程除外)而進行或繼續進行者。
- (d) 先前不是在上文(a)段所述《牛潭尾分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NTM/12》「自然保育區」地帶內的土地，任何現有屋宇的重建，包括改動及／或修改，不得引致整個重建計劃超過在《新田科技城分區計劃大綱草圖編號 S/STT/1》的公告在憲報首次刊登該日已經存在的屋宇的地積比率、上蓋面積和建築物高度。
- (e) 先前不是在上文(b)及(c)段所述《牛潭尾分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NTM/12》「自然保育區」地帶內的土地，在《新田科技城分區計劃大綱草圖編號 S/STT/1》的公告在憲報首次刊登該日或以後，如未取得城市規劃委員會根據《城市規劃條例》第 16 條批給的許可，不得進行或繼續進行任何挖土或填土工程，包括為改作上文第一欄和第二欄所列的任何用途，或《註釋》說明頁所載的經常准許的用途或發展(由政府統籌或落實的公共工程，以及保養、修葺或翻建工程除外)而進行或繼續進行者。

新田科技城分區計劃大綱核准圖編號 S / S T T / 2

說明書

新田科技城分區計劃大綱核准圖編號 S/S T T / 2

說明書

<u>目錄</u>	<u>頁次</u>
1 . 引言	1
2 . 擬備該圖的權力依據及程序	1
3 . 擬備該圖的目的	2
4 . 該圖的《註釋》	3
5 . 規劃區	3
6 . 策略性規劃環境	3
7 . 房屋組合	4
8 . 人口	4
9 . 發展機會與限制	4
10 . 規劃主題及城市設計與園境設計大綱	7
11 . 該區的建築物高度限制	15
12 . 土地用途地帶	
12.1 住宅(甲類)	17
12.2 鄉村式發展	19
12.3 政府、機構或社區	20
12.4 休憩用地	22
12.5 其他指定用途	23
12.6 綠化地帶	31
12.7 自然保育區	31
13 . 交通	33
14 . 公用設施	35
15 . 文化遺產	36
16 . 規劃管制	37
17 . 規劃的實施	38

新田科技城分區計劃大綱核准圖編號 S / S T T / 2

(就《城市規劃條例》而言，這是一份核准圖)

說明書

注意：就《城市規劃條例》而言，不應視本《說明書》為圖則的一部分。

1. 引言

本《說明書》旨在闡述城市規劃委員會(下稱「城規會」)擬備《新田科技城分區計劃大綱核准圖編號 S / S T T / 2》時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，以協助公眾了解該圖的內容。

2. 擬備該圖的權力依據及程序

- 2.1 新田科技城中的新田／落馬洲地區的分區計劃大綱圖包括《新田中期發展審批地區圖編號 IDPA/YL-ST/1》、《牛潭尾中期發展審批地區圖編號 IDPA/YL-NTM/1》、《牛潭尾發展審批地區草圖編號 DPA/YL-NTM/1》和《牛潭尾分區計劃大綱草圖編號 S/YL-NTM/4》先前涵蓋的部分地方，以及數幅先前未有任何法定圖則涵蓋的土地(圖 1)。
- 2.2 一九九零年八月十七日，由規劃署署長擬備的《新田中期發展審批地區圖編號 IDPA/YL-ST/1》在憲報公布。在該中期發展審批地區圖範圍內的土地其後納入了《新田發展審批地區草圖編號 DPA/YL-ST/1》。一九九四年二月二十二日，當時的總督會同行政局根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 9(1)(a)條核准該新田發展審批地區草圖，圖則遂重新編號為 DPA/YL-ST/2。
- 2.3 一九九三年五月十七日，當時的規劃環境地政司行使當時的總督所授予的權力，根據條例第 3(1)(a)條，指示城規會為新田地區擬備分區計劃大綱圖。
- 2.4 一九九四年六月二十四日，城規會根據條例第 5 條，展示《新田分區計劃大綱草圖編號 S/YL-ST/1》，以供公眾查閱。其後，為了反映不斷轉變的情況，城規會對圖則作出三次修訂。二零零二年四月三十日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准新田分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/YL-ST/5。

- 2.5 二零零三年七月八日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii) 條，把《新田分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-ST/5》發還城規會作出修訂。二零零四年十二月十日，城規會根據條例第 5 條，展示《新田分區計劃大綱草圖編號 S/YL-ST/6》，以供公眾查閱。其後，為了反映不斷轉變的情況，城規會對圖則作出一次修訂。二零零六年十二月五日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a) 條，核准新田分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/YL-ST/8。二零零六年十二月十五日，城規會根據條例第 9(5) 條，展示《新田分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-ST/8》，以供公眾查閱。
- 2.6 二零二四年一月三十一日，發展局局長行使行政長官所授予的權力，根據條例第 3(1)(a) 條指示城規會為新田科技城中新田／落馬洲地區擬備一份草圖，即新的新田科技城分區計劃大綱圖。這份新的分區計劃大綱圖納入《新田分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-ST/8》的土地(除西北部的土地)、《牛潭尾分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NTM/12》北部的土地，以及數幅鄰近小磡村、石湖圍新村、新田軍營以及潭尾軍營，先前未有任何法定圖則涵蓋的土地(圖 1)。
- 2.7 二零二四年三月八日，城規會根據條例第 5 條，展示《新田科技城分區計劃大綱草圖編號 S/STT/1》，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，城規會一共收到 1 543 份有效申述。在考慮有關申述後，城規會在二零二四年七月十九日決定不接納有關申述，以及不順應有關申述而修訂該分區計劃大綱草圖。
- 2.8 二零二四年九月十七日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a) 條，核准新田科技城分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/STT/2。二零二四年九月二十日，《新田科技城分區計劃大綱核准圖編號 S/STT/2》(下稱「該圖」) 根據條例第 9D(2) 條展示，以供公眾查閱。

3. 擬備該圖的目的

- 3.1 該圖旨在顯示新田科技城中新田／落馬洲地區內概括的土地用途地帶及主要運輸網，以便把規劃區(下稱「該區」)內的土地發展及重建計劃納入法定規劃管制之內。該圖亦提供規劃大綱，用以擬備較詳細的非法定圖則。政府在規劃公共工程和預留土地作各類用途時，會以這些詳細圖則作為依據。
- 3.2 該圖只顯示概括的發展和規劃管制原則。該圖是一小比例圖，因此進行詳細規劃和發展時，道路及鐵路的路線和各個土地用途地帶的界線，可能需要略為修改。
- 3.3 由於該圖所顯示的是概括的土地用途地帶，因此有些住宅地帶會涵蓋並非預算作建築發展用途和土地契約並無賦予發展權的細小

狹長土地，例如限作花園、斜坡維修及通道等用途的地方。按照一般原則，在計算地積比率及上蓋面積時，這些地方不應計算在內。在住宅地帶內進行發展，應限制在已獲批發展權的屋地內，以保存新田科技城中新田／落馬洲地區的特色及景觀，並避免該區運輸網不勝負荷。

4. 該圖的《註釋》

- 4.1 該圖附有一份《註釋》，分別說明該區及個別地帶內經常准許的各類用途或發展，以及須向城規會申請許可的各類用途或發展。城規會若批給許可，可能附加或不附加條件。條例第 16 條有關申請規劃許可的規定，使當局可較靈活地規劃土地用途及管制發展，以配合不斷轉變的社會需要。
- 4.2 為使公眾易於明白起見，規劃署專業事務部備有一份《釋義》，把《註釋》內部分詞彙的定義列出，以供公眾索閱。這份《釋義》亦可從城規會的網頁下載(網址為 [http://www\(tpb.gov.hk/\)](http://www(tpb.gov.hk)))。

5. 規劃區

新田科技城分區計劃大綱圖上涵蓋的區域佔地約 1 004 公頃，北以深圳河及擬議的三寶樹濕地保育公園為界，東北至新田科技城中的河套區，東接吉洞北新發展區和麒麟山，南達牛潭尾地區、新田軍營和潭尾軍營，西至米埔地區。該區的界線在該圖上以粗虛線顯示。為方便規劃和查閱，該區再細分為若干較小的規劃區，並在該圖上顯示(圖 2)。

6. 策略性規劃環境

- 6.1 《中華人民共和國國民經濟和社會發展第十四個五年規劃和 2035 年遠景目標綱要》(下稱「十四五規劃綱要」)在二零二一年三月的全國人民代表大會通過，支持香港加強、設立和發展成為國際創新科技中心等。政府於二零二一年十月頒布《北部都會區發展策略》，建議致力將北部都會區發展成為國際創科中心，當中包括涵蓋河套區港深創新及科技園(下稱「港深創科園」)及附近新田／落馬洲一帶的地區。政府其後在二零二三年十月公布的《北部都會區行動綱領 2023》把新田科技城納入為「創新科技地帶」¹的一部分。在行動綱領下，新田科技城的定位是整個北部都會區產業發展的重心及創科發展集群的樞紐，與深圳科創園區產生協同效應。新田科技城亦協助香港發展「南金融、北創

¹ 在《北部都會區行動綱領 2023》中，北部都會區可分為四大區域，各有不同的策略定位和發展主題。四大區域由西至東分別為「高端專業服務和物流樞紐」、「創新科技地帶」、「口岸商貿及產業區」及「藍綠康樂旅遊生態圈」。

科」的新產業布局，並打造成一個優質、健康及綠色生活的新社區。

- 6.2 新田科技城以北連接深圳皇崗和福田，並可經由多個現有和已規劃的策略性運輸連接系統，包括三條主要鐵路(落馬洲支線、北環線主線和北環線支線)及四條主要道路(新田公路、粉嶺公路、新深路和北都公路)，連接全港其他地區。新田科技城將繼續與深圳科創園區協調，以期產生協同效應，積極回應和利用「十四五規劃綱要」中概述的國家發展策略，支持香港發展成為國際創科中心，並在「一國兩制」的支持下，落實「一河兩岸」和「一區兩園」的理念。
- 6.3 新田／落馬洲地區主要由創新科技園區和新田市中心所組成。政府於二零二三年十月公布，預計未來十年內（即二零二四／二零二五至二零三三／二零三四年度）可供發展土地（即「熟地」）總計供應約 3,370 公頃，其中新田／落馬洲地區為主要土地來源之一。

7. 房屋組合

- 7.1 為使該區人口結構達致均衡，區內已撥出多類型的房屋用地，分配用作興建公私營房屋，務求為社會不同階層提供多種房屋選擇。以單位數目計算，該區公營房屋和私營房屋的整體比例約為 70 : 30。
- 7.2 為了應付有可能不斷變化的規劃情況、社會期望和發展需求，該地區的公私營房屋組合可能會作進一步檢討。

8. 人口

根據二零二一年人口普查的資料，規劃署估計該區人口約為 7 100 人。預計該區總規劃人口約為 165 600 人。

9. 發展機會與限制

9.1 發展機會

交通四通八達的策略性位置

- 9.1.1 該區位於北部都會區的心臟地帶，毗鄰河套區港深創科園和深圳科創園區，並由多條現有和已規劃的策略性運輸連接系統連接全港其他地區，可成為創科發展集群的樞紐，與深圳產生協同效應。

- 9.1.2 在跨境聯繫方面，該區可由新深路(將進行改善工程及重新調整)經落馬洲管制站連接深圳黃崗，以及由河套區與落馬洲站之間的一段連接道路，通往深圳福田。在與全港其他地區的連接方面，該區連接新田公路和粉嶺公路，從東西方向接駁到全港的策略性運輸連接系統，連同二零二三年十二月公布的《香港主要運輸基建發展藍圖》中已規劃興建具策略性的北都公路，可令進出該區更為便捷²。在鐵路連接方面，來往錦上路站至古洞站的擬建北環線主線於新田設置的中途站，將大大釋放該區的發展潛力。擬建的北環線支線更會進一步改善跨境交通。
- 9.1.3 此外，該區亦計劃構建完善的公共交通網絡(包括但不限於兩個運輸交匯樞紐和一個地區公共運輸交匯處)，以支持該區的未來發展。有關公共交通網絡亦是智慧環保運輸系統不可或缺的一環，可減少該區造成的私家車流量，並紓緩毗鄰各策略性道路的交通壓力。

豐富的自然景觀特色

- 9.1.4 該區和周邊一帶有不少天然景物，包括林地、高地景觀、翠綠小圓丘、牛潭尾、麒麟山和鐵坑的山脊線／山景、鶯鳥林，以及三寶樹的魚塘和濕地等，提供獨一無二的環境，塑造城鄉共融的鮮明特色，並營造宜人的居住環境及綜合的綠化網絡。另外，有兩條主要排水道貫穿該區，分別是新田東主排水道和新田西主排水道，為活化和優化天然堤岸提供大好機會，盡量增加綠化機會，從而構成部分藍綠建設。這樣不但可以提升美感和提高生態價值，亦可塑造鮮明的地區特色，並為公眾帶來愉快的親水體驗。

生態資源

- 9.1.5 在該區範圍內和該區附近一帶蘊含具重要生態價值的資源，包括米埔隴村和米埔村附近的兩個鶯鳥林、多個夜間棲息地，以及三寶樹的濕地。至於佔地甚廣須進行填塘工程的魚塘，當局已制訂並會推行全面的濕地保育措施，當中包括在該區以北和西北的地方建立約 338 公頃的擬議三寶樹濕地保育公園，創造充裕的環境容量，以配合該區的未來發展。有關生態保育措施的摘要載於第 10.1.4 至 10.1.8 段。

² 根據《香港主要運輸基建發展藍圖》，北都公路的實施時間將視乎新界北新市鎮(包括羅湖／文錦渡)的土地用途規劃及工程進度而定。

文化遺產豐富

9.1.6 該區及其鄰近地區蘊藏豐富的重要文化遺產資源，包括兩個法定古蹟(麟峯文公祠和大夫第)、已獲評級的歷史建築、一個具考古研究價值的地點(米埔具考古研究價值的地點)、一些具考古潛力地區和 11 條認可鄉村(詳見第 12.2.2 段和第 15.1 段)。適當的規劃加上合適的土地用途地帶，有助把這些珍貴資源融入該區，使區內的文化更多元化。

9.2 限制

環境限制

9.2.1 落馬洲支線的高架路段，以及穿越該區的兩條快速公路(即新田公路和粉嶺公路)，會對附近的發展造成環境限制。其他現有主要幹道包括青山公路—新田段、新潭路、古洞路、落馬洲路和下灣村東路，亦是潛在的空氣污染和噪音來源，而位於該區範圍以外的兩個現有練靶場(即新田軍營和潭尾軍營)，亦可能會對附近發展傳出射擊聲響。此外，該區現有的棕地和工業活動可能會造成土地污染問題，或須為日後的發展採取補救措施。

9.2.2 該區在洲頭以東地區現有一間養豬場，而鄰近該區的新田軍營內也設有一座污水處理廠。未來的發展應參考政府於二零二一年十月開展的《新界北第一階段發展—新田／落馬洲發展樞紐》研究(下稱「有關研究」)的環境影響評估(下稱「環評」)報告，對氣味影響的相關要求。該環評報告於二零二四年五月根據《環境影響評估條例》獲得有條件批准。

9.2.3 該區的西南面有小部分範圍位於前牛潭尾堆填區的 250 米諮詢區範圍內。當局進行了堆填區氣體風險評估。就區內位於諮詢區範圍內已規劃的發展而言，按照堆填區氣體的來源、途徑和目標風險分類，在施工階段出現堆填氣體的風險屬「非常低」，而在營運階段的風險則屬「低」。需要參考有關研究獲批准的環評報告，實施一些預防措施，以確保已規劃的發展項目的安全。

基礎設施限制

9.2.4 該區有多條 400 千伏特架空電纜(連電塔)，由元朗延伸至上水，並橫跨該區的東南面和東北面。根據《香港規劃標準與準則》和其他工作安全規定，日後的發展項目

如位於這些架空電纜的 50 米闊通行權地帶範圍內或附近，必須遵守相關規定。

現有棕地作業

9.2.5 該區有大部分地方現為棕地作業所佔用。即使當局明白或有機會透過在該區或其他新發展區預留的用地興建多層樓宇，以容納其中一些棕地作業，但這可能是個漸進的過程。在逐步發展的期間，須處理新發展項目與現有棕地作業鄰接而產生的問題。

水浸風險

9.2.6 毗連石湖圍、洲頭、永平村和仁壽圍的地區位處洪氾平原區，容易發生水浸。地盤平整工程及排水系統應妥善設計，以盡量減低附近一帶已規劃的發展項目及現有民居發生水浸的風險。

10. 規劃主題及城市設計與園境設計大綱

10.1 規劃主題

該區的規劃將在發展與自然保育之間取得平衡。該發展區主要由創新科技園區和新田市中心組成。創新科技園區大部分範圍坐落於新田公路／粉嶺公路北面，其餘部分則位於該區東南部。新田市中心主要位於新田公路／粉嶺公路南面。預計該區可提供多元化的就業機會和不同類型的房屋，以及商業用途、休憩用地及社區和基礎設施。在規劃及設計階段採納的主要規劃主題如下：

發展世界級創科中心

10.1.1 新田科技城包括河套區港深創科園將提供約 300 公頃創科土地，可容納約 700 萬平方米的整體總樓面面積。新田科技城在新田／落馬洲地區的規劃面積約為 210 公頃，總樓面面積則約為 570 萬平方米，以發揮羣聚效應，推動創新及科技進步，讓香港發展成為國際創科中心，並加深香港與深圳和國際社會之間的創科合作。

10.1.2 大部分創新科技發展策略性規劃於新田公路／粉嶺公路北面，鄰近河套區的港深創科園，以期與位於皇崗和福田的深圳科創園區發揮協同效應。該處將可經由兩條跨境鐵路路線連接，即現有前往落馬洲站的落馬洲支線，以及通往新皇崗口岸而中途有兩個車站分別設於洲頭附近和河套區港深創科園的擬議北環線支線。其餘的創科土地則規劃在該區的東南部，鄰近規劃中的策略性北都

公路的連接處，這能大大改善前往北部都會區及香港其他地區的交通。

- 10.1.3 不同大小的規劃區已予規劃，目的是在分配土地方面提供彈性，以配合不同規模的創科企業(初創企業及龍頭科企)、不同創科範疇(生命健康科技、人工智能與數據科學、先進製造及新能源科技等)，以及創科產業鏈不同階段的需要(科研、原型、中試、量產等)。為培養一個更完整的創科生態系統，創科土地的土地用途地帶已制訂更廣泛的准許用途。

生態保育

- 10.1.4 《行政長官 2023 施政報告》提出，政府將設立三寶樹濕地保育公園。由漁農自然護理署(下稱「漁護署」)委託進行的《北部都會區發展策略下建立濕地保育公園系統之策略可行性研究》(下稱「濕地保育公園研究」)提出首先設立此公園，因其擬議範圍位處候鳥飛行廊道的核心路段、毗鄰米埔自然護理區及其他濕地，而且亦擁有大片具生產力的魚塘。首先設立此公園，配以「生物多樣性與水產養殖和諧共存」的主題，以及早保護候鳥飛行廊道，並與現有保護區產生協同效應，從而更有效保護后海灣一帶的濕地生境系統、促進水產養殖業現代化，及為市民提供生態教育及康樂設施和體驗。同時，三寶樹濕地保育公園亦可緩解新田科技城中新田／落馬洲地區的發展所導致的生態及漁業資源影響，以達致有關研究獲批准的環評報告所建議濕地的生態功能及承載力不會出現淨減少。

- 10.1.5 濕地保育公園研究建議，三寶樹濕地保育公園的擬議範圍約為 338 公頃，是現時香港濕地公園的五倍，但保育公園的具體內容仍有待進一步研究。預計當中 328 公頃是用作新田科技城中新田／落馬洲地區的發展而推行的生態及漁業優化措施，其餘約 10 公頃建議預留作建設生態教育及康樂設施。生態教育及康樂設施包括訪客中心、戶外教室、觀鳥屋、訪客步道、餐廳，和公共空間(例如野餐區)等。具體詳情將於下一階段的研究中再作詳細規劃和設計。環境及生態局和漁護署表示，三寶樹濕地保育公園將分期建設，公園第一期建議首先由公園北部的魚塘及濕地開始，以優先保育主要的飛鳥廊道。第一期的建造工程預計最快可於二零二六／二零二七年度展開，並爭取在二零三一年完成。政府的目標是整個三寶樹濕地保育公園於新田科技城全面運作(暫定於二零三九年)之前或同期落成。

- 10.1.6 根據有關研究獲批准的環評報告，在三寶樹濕地保育公園擬用作落實生態及漁業優化措施的 328 公頃土地中，政府會透過積極的保護管理和現代化水產養殖，以提升 288 公頃濕地的生態功能和承載力及 40 公頃魚塘的漁業資源，從而補償新田科技城中新田／落馬洲地區內的發展對濕地生境及漁業造成的損失，亦實現相關濕地的生態功能及承載力不會出現淨減少。獲批准的環評報告提出的生態優化措施可包括：
- (a) 增加魚塘面積及加強濕地生境的連結性；
 - (b) 改善魚塘生境以提高其環境承載力；
 - (c) 在旱季管理魚塘的降水次序以最大限度增加鳥類和其他野生動物的覓食機會；
 - (d) 提供圍欄／通道管制，以減少人類活動的干擾，並防止流浪狗隻干擾和捕獵野生動物；
 - (e) 適當地在積極管理的魚塘移除驅鳥裝置；以及
 - (f) 在魚塘中放養雜魚以供適合的目標物種。
- 10.1.7 經進行技術評估及評核後，獲批准的環評報告的結論是，在推行擬議的生態及漁業優化措施後，預計三寶樹濕地保育公園將可提升區內濕地生境的連貫性，及加強濕地的生態和漁業功能。為此，政府將成立一個工作小組，當中包括土木工程拓展署(下稱「土拓署」)(作為新田科技城中新田／落馬洲地區的工程代理人)與漁護署(三寶樹濕地保育公園的相關部門)，以統籌在新田／落馬洲地區填塘和落實三寶樹濕地保育公園的進度。此外，亦會落實其他生態優化措施，包括修復近米埔自然護理區的潮汐水道及清除入侵后海灣的外來紅樹物種。另外，在開展填塘工程前，亦會在內后海灣地區內合適的魚塘進行過渡性的濕地優化措施。
- 10.1.8 除了濕地保育外，亦會適當考慮新田科技城範圍內和附近一帶在生態上重要資源，包括在有關研究獲批准的環評報告中確認的兩個在米埔隴村和米埔村附近的鷺鳥林和數個夜間棲息地。未來接近鷺鳥林和夜間棲息地的發展項目會遵守建議的生態緩解措施。該區的北面和西面劃定了非建築用地，以作為生態緩衝區，保護雀鳥飛行廊道／路線。此外，建議採用梯級式建築物高度，遞降至該區以北的三寶樹濕地保育公園，以盡量減少對生態易受影響地區的影響。在生態值得關注的地區，建築物高度限制亦會較低。另外亦會加入野生動物走廊，方便非飛行性的哺乳類動物活動。

均衡有序且充滿活力的宜居社區

- 10.1.9 該區將提供約 50 000 至 54 000 個屬不同房屋類別的新單位，有助紓緩全港房屋短缺的問題。所採用的假設平均單位面積，已依據《香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略》(下稱《香港 2030+》)建議的人均居住空間標準。此外，將會額外提供約 6 400 個人才公寓單位，以支持擬議創科發展，及提供更多元化的房屋選擇。另外，北環線主線和北環線支線的擬議鐵路站附近有兩幅用地已規劃作混合用途發展，包括商住用途連運輸交匯樞紐，以增加都市活力。此外，亦計劃在該區闢設不同類型的社區和文娛康樂設施，應付社區需要。
- 10.1.10 當局已採用《香港 2030+》所建議的人均 3.5 平方米比率，分別為政府、機構及社區設施及休憩用地提供土地。已規劃完善的休憩空間網絡，以增加綠化空間及提升宜居度，另將提供各類政府、機構及社區設施，以配合日後的發展。當中，亦計劃闢設屬地標式的文化和社區綜合項目，匯集完善的公共和社區設施，建立均衡有序且充滿活力的社區。為了實現「15 分鐘生活圈」的概念，政府、機構及社區設施的選址已充分考慮各人口聚集地區(包括鄉村)的位置。

城鄉共融

- 10.1.11 北部都會區內的傳統鄉鎮蘊含豐富的歷史和文化資源，可與未來發展和諧共融，成為北部都會區的一大特色。「鄉村式發展」地帶將受惠於經全面規劃的政府、機構及社區設施、休憩用地網絡，以及經改善的交通連繫和基建服務。當局會在「鄉村式發展」地帶邊界範圍的適當之處提供休憩用地及美化市容設施，亦建議闢設通風廊和觀景廊，不但有助風吹進，亦可保留各鄉村與四周濕地和山巒背景之間的視野。透過切合實際的建築形式、降低發展密度，同時沿濕地邊緣進行顧及生態易受破壞地區的景觀美化工程，加上保護雀鳥飛行廊道，讓創新科技發展與擬議三寶樹濕地保育公園兩者的設計可和諧共存。提議保護鷺鳥林，並建立野生動物走廊，以保護和增強該區內的生境連繫。

樹立智慧、環保及具抗禦力的典範

- 10.1.12 為配合提倡綠色規劃和發展碳中和社區的《香港氣候行動藍圖 2050》，加上有需要應對氣候變化，建議採取多項以智慧、環保及具抗禦力為本的倡議，包括採用「15 分鐘生活圈」概念、建立藍綠網絡、沿盛行風的方向闢設通風廊、盡量增加綠化空間、以「一地多用」模

式充分善用土地資源等。同時，亦致力推行智慧及可持續出行方式及環保交通模式，包括鐵路、全面的行人及單車網絡、闢設運輸交匯樞紐／公共運輸交匯處、設置電動車充電設施和潔淨能源站等。此外，亦會加入多項以智慧、環保及具抗禦力為本的基礎設施系統，包括淨水設施、廚餘預處理設施、再造水處理設施及區域供冷系統，以達致節能和循環再用的目標(圖 3)。此外，當局亦會採用「海綿城市」概念，推行措施重整現有排水渠系統，在容易泛洪的地方設防洪設施，以加強防洪，並提高抵禦氣候變化的能力。

10.2 城市設計與景觀規劃大綱

該圖採納的主要城市設計特色概述如下，詳見圖 4 至 8：

藍綠網絡（圖 4）

10.2.1 在該區內，河道／排水道、蓄水池、濕地、休憩用地和山丘緊密交織成藍綠網絡。建議在東面和西面沿三寶樹濕地保育公園的邊界及兩條經活化的排水道構建大型園景走廊，並建議多幅不同大小的休憩用地。藍綠網絡能建立生態連繫，提高生物多樣性。在北面面積廣闊的創新科技園區，可以建立宜於步行、騎踏單車和促進人才之間互動交流的公共空間網絡，以便在推動創科發展的同時為該區建立宜居環境。

主要觀景廊（圖 5）

10.2.2 建議設置以下可飽覽該區重要景觀資源(即東面和南面的山脈和西北面的魚塘)及擬議地標式發展的主要觀景廊，以便觀賞獨特的都市景致，以及強化鮮明的地區形象：

- (a) 第 23 區洲頭附近的擬議北環線支線鐵路站的地標式混合用途發展與以北深圳天際線之間的地方；
- (b) 第 23 區洲頭附近的擬議北環線支線鐵路站的地標式混合用途發展，通過第 11D 區沿活化的新田東主排水道闢設的河畔公園，直至該區東南部的創科園之間的地方；
- (c) 通過活化的新田西主排水道，擬議三寶樹濕地保育公園與景色怡人的牛潭山之間的地方。該觀景廊亦可觀賞第 7 區文化和社區綜合項目的地標式發展；

- (d) 擬議三寶樹濕地保育公園與景色怡人的牛潭山之間的地方。該觀景廊會穿過第 6C 區石湖圍的現有鄉村和第 2B 區的已規劃休憩用地；
- (e) 該區的南面入口近石湖圍交匯處與牛潭山山巒之間的地方。該觀景廊可讓由石湖圍交匯處進入新田市中心的訪客觀賞在第 2A 區的高層建築羣及擬議北環線主線新田站的地標式混合用途發展的景色；以及
- (f) 擬議三寶樹濕地保育公園與第 22 區的現有鄉村之間的地方。這些觀景廊須視乎創科用地的項目倡議人所作的詳細設計而定。

建立地標式的發展（圖 5）

- 10.2.3 把握擬議北環線主線新田站的優勢，在第 2A 區規劃的混合用途發展項目(包括住宅發展項目、辦公室、酒店、零售、餐飲及娛樂設施連運輸交匯樞紐)將成為該區西南部的地標，連同第 2B 區的市鎮公園，以及第 2E 和 2F 區的多項政府、機構及社區設施，會成為充滿活力的社區樞紐，為居民和工作人口提供主要的生活配套，以及便捷的公共交通(包括鐵路)服務。
- 10.2.4 在該區東北部擬議的北環線支線近洲頭的鐵路站一帶，當局已在第 23 區規劃了一幅混合用途用地，作另一項地標式發展項目，以便成為北面的創科園與新田市中心交匯點的標誌。這項混合用途發展項目鄰近現時設有到達皇崗口岸的過境穿梭巴士服務的新田公共運輸交匯處。該混合用途發展不但提供更妥善的交通服務(包括運輸交匯樞紐連旅遊巴士公眾停車場，以及為跨境旅程的私家車使用者泊車轉乘而設的公眾泊車位等)，而且會興建辦公室和酒店為創科發展項目提供業務支援，以及為本地和跨境旅客提供零售、餐飲及娛樂配套設施。作為北面的創科園及新田市中心的東面入口，有關發展項目會把行人路和單車徑連接至地標式的高架園景平台，然後無縫順接至新田公路對面第 11D 區的大型河畔公園。為了確保設計與西面的鄉村相協調，項目倡議人在詳細設計階段應考慮沿發展項目西面邊界採用梯級式建築物高度和設置臨街商店等設計方面的措施(詳見第 10.2.7 段)。
- 10.2.5 在第 7 區的擬議文化和社區綜合項目位於該區中部，佔地約 15 公頃，將成為另一個地標，內設大型博物館、大型演藝場地、大型圖書館、游泳池場館，以及可靈活使用的公共／活動空間。這項發展不但為鄰里社區提供服務，亦能把本地、區域及國際性多元化的展覽與表演匯

聚起來，加強香港成為中外文化藝術交流中心的定位。文化和社區綜合項目連同毗連的河谷公園將成為建築羣，吸引人流聚集，並建立地區特色。

連繫社區（圖 7）

10.2.6 為新規劃的社區與現有社區建立連繫，至為重要。已規劃的休憩用地網絡由新田市中心向外擴展，由南至北沿經活化的新田西主排水道及新田東主排水道兩旁伸展開來，再加上在第 19A、19B 及 19C 區經園景美化的非建築用地，建構成貫通該區不同部分的主要綠化走廊。此外，樂活大道將連接各主要休憩用地、不同文娛用途、住宅社區，以及北環線主線和北環線支線在新田和近洲頭的擬議鐵路站的核心公共運輸範圍。

便利行人的環境（圖 8）

10.2.7 該區的行人路會設計成便利行人、連貫不斷且有園景美化的通道，為行人提供舒適的步行環境。當局亦建議在指定休憩用地內闢設其他用於休閒及康樂的行人接駁設施。為加強從主要樞紐延伸出來的街道活力，應在毗連主要休憩用地的發展項目的地面提供臨街商店(例如在地面提供商業及休閒設施的舖面如咖啡室、餐廳和零售商店)。此外，亦建議闢設各項連接設施橫跨新田公路，例如高架園景平台、行人天橋和隧道，使行人可暢通無阻往來該區的不同地方。

四通八達的單車徑網絡（圖 8）

10.2.8 已規劃的單車徑網絡將連接至元朗至古洞北新發展區的現有單車徑和河套區的擬議單車徑網絡。視乎詳細設計，休憩用地內或會闢設部分單車路徑，以作休閒體驗和提升整體單車體驗及網絡。建議在鄰近新田和近洲頭的鐵路站、已規劃的運輸交匯樞紐、公共運輸交匯處和各主要活動地點闢設單車停泊設施，方便市民使用公共交通服務。

綜合園境網絡

10.2.9 該區的園境設計大綱重點是建立人類與野生生物共融的園境網絡。為盡量發揮生物多樣性的潛力，園境設計應確保盡量優化現有的生態資源。新田公路／粉嶺公路以北的園境區和休憩用地會有較多自然特色，而南面的園境區和休憩用地則會加入較多市區和以人為本的元素。

完善 的 休 憩 空 間 網 織

10.2.10 該區已規劃完善的休憩空間網絡。為提升宜居度並建立均衡有序且充滿活力的社區，該區已採納《香港2030+》的建議，增加休憩用地的供應。已規劃的休憩用地可供區內的居民和在該區工作的人士使用。

10.3 規劃及設計大綱

10.3.1 為確保上述規劃主題及城市設計與景觀規劃大綱可在落實階段推展，政府會擬備一份規劃及設計大綱，列明規劃區內以下兩類用地的詳細規劃和設計規定：

- (a) 已規劃的創科用地；以及
- (b) 與現有鄉村及／或已識別為生態易受影響地區鄰接的其他已規劃發展用地。

10.3.2 除了分區計劃大綱圖訂明的法定規劃管制外，當局在擬備規劃及設計大綱時，會考慮獲批准環評報告的條件和建議；獲批准環評報告和在有關研究中進行的其他技術評估所建議的緩解／優化措施；研究建議的相關城市設計、工程及基礎設施要求；以及創新科技及工業局(下稱「創科局」)進行的一項相關顧問研究中將提出的相關建議。初步而言，可透過在規劃及設計大綱列明的要求達到以下目的：

- (a) 完善／優化濕地生境連貫性和雀鳥飛行路線的設計；
- (b) 制定野生動物走廊和鳥類友善建築物的設計要求；
- (c) 就毗鄰非建築用地或擬議三寶樹濕地保育公園或「鄉村式發展」地帶的用地降低／採納不同建築物高度，以及／或把建築物後移；
- (d) 將藍綠元素融入已規劃的創科用地；
- (e) 鼓勵都市農業和多元化景觀；
- (f) 保留歷史古蹟，並尊重鄉村的傳統文化，體現城鄉共融；
- (g) 加入自然為本和「海綿城市」概念以提升防洪能力；以及

(h) 採用智慧、環保和具抗禦力的措施，應對極端天氣和氣候變化。

10.3.3 程序上，當局會就規劃及設計大綱諮詢相關持份者，然後提交城規會審批。就個別用地而言，規劃及設計大綱的詳細要求將適當地納入有關土地契約或批地文件中，以要求相關用地的項目倡議人根據規劃及設計大綱的要求提交總綱圖。每份總綱圖會交由將於發展局成立的特定委員會考慮及批准。

11. 該區的建築物高度限制

- 11.1 為了對該區發展項目的建築物高度作出更妥善的管制，並保留一些主要的城市設計要素，該圖大部分的發展地帶加入了建築物高度限制。
- 11.2 根據第 10.2 段所述的城市設計大綱，建議該區採用梯級式建築物高度概念。該區的北面及西北面是低窪魚塘，南面及東南面是牛潭山和麒麟山的山丘及丘陵地帶，該區屬兩者之間的過渡區。該區的建築物高度已充分考慮地形和現有鄉村的環境，並以主要地點作為瞭望點，為該區營造別具特色的輪廓線。擬議建築物高度輪廓亦把重點配置在該區的主要樞紐和已提升的匯聚點。高層建築羣集中於新田市中心的西南部和東北部，反映這兩個區域的顯眼程度。為了在該區成為焦點，建議把位於新田和近洲頭的兩個北環線主線和北環線支線的擬議鐵路站，當中已規劃作混合用途發展的建築物高度限制，定為主水平基準上 200 米，以發展地標式建築。擬議建築物高度由這些高層建築羣往濕地及魚塘（位於北面及西北面）、鄉村羣（在新田公路以北和位於東北面），以及中央部分的擬議文化和社區綜合項目遞降，再往東南面山坡附近的創科發展項目遞增。建築物高度限制的整體概念載於圖 6。
- 11.3 該圖在「政府、機構或社區（1）」地帶和大部分的「其他指定用途」地帶加入了特定的建築物高度限制（以米為單位從主水平基準起計算及／或以樓層數目計算），主要是反映發展項目所規劃的建築物高度（視乎詳細設計而定），務求為該區帶來視覺上和空間上的紓緩。另外亦已就涉及生態關注的地區加入特定的建築物高度限制。
- 11.4 當局曾進行空氣流通評估—詳細研究，以評估該區現時的風環境，以及擬議建築羣的布局對行人道上風環境可能造成的影響。在訂定該圖所顯示的建築物高度限制時，已考慮過空氣流通評估—詳細研究的結果。

11.5 根據上述第 10.3 段中提及在規劃及設計大綱內訂定的詳細要求，個別用地的部分區域的最高建築物高度可能會低於在圖則上所顯示的建築物高度限制。

11.6 圖則《註釋》加入可略為放寬規劃申請所涉建築物高度限制的條款，作為誘因以進行一些具規劃和設計優點的發展／重建項目，並解決每個發展／重建項目的具體情況。城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，會按個別情況作出考慮。

非建築用地

11.7 根據空氣流通評估—詳細研究的結果，該區全年主要吹東北至西南風。為確保風能吹進並有效穿透該區，以及改善城市行人道的風環境，該區加入了若干主要的通風廊／風道，沿盛行風方向闢設的通風廊包括(1)沿新田公路及粉嶺公路吹向東面的吉洞北新發展區；以及(2)沿 D1 道路橫跨河畔公園吹向第 12C 區內已規劃作低層建築的學校用地和麒麟山等(圖 5)。

11.8 該區亦有西北至東南向的通風廊，以助夏季風吹進。這些通風廊通常沿經活化的排水道(即新田東主排水道和新田西主排水道)、主要道路及休憩用地(包括新深路、D5 道路及第 2B 和 7 區內已規劃休憩用地)吹進該區。

11.9 根據空氣流通評估報告—詳細研究，劃定數幅非建築用地，以加強空氣流通及完善休憩用地網絡。該圖所劃定的非建築用地如下：

- (a) 在第 1D 區劃定一幅 40 米闊的非建築用地，以便提供策略性的風道，讓風沿 D1 道路吹進新田市中心；
- (b) 在第 2A 區劃定一幅 34 米闊的非建築用地，作為休憩用地網絡的其中一部分，連接第 2B 區的「休憩用地」地帶。這幅非建築用地亦可促進空氣流通；以及
- (c) 在第 16B 區劃定一幅 15 米闊的非建築用地，有助改善從麒麟山吹到北面的現有洲頭村的氣流流通。

11.10 此外，有關研究獲批准的環評報告發現米埔隴村和米埔村附近有兩個鷺鳥林、數個夜間棲息地、及位於三寶樹的一大片具生態價值的濕地。該圖另外劃定的非建築用地如下：

- (a) 在第 19A 區毗連經活化的新田東主排水道劃定一幅 20 米闊的非建築用地，以盡量減少對毗連的濕地生境造成人為滋擾；

- (b) 在第 19 A 區的北面部分劃定非建築用地，以便保護舊深圳河河曲與三寶樹之間一條 300 米闊東西向的雀鳥飛行廊道，並在第 17 和 18 區的一些政府、機構及社區設施制訂嚴謹的建築物高度限制(主水平基準上 15 米)。在毗連該條 300 米闊的雀鳥飛行廊道北面和南面的「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶進行發展，最高建築物高度限為主水平基準上 35 米；
- (c) 沿第 19 B 和 19 C 區的北面界線劃定一幅 35 米闊的非建築用地。這兩區採用梯級式建築物高度，分別由主水平基準上 35 米和主水平基準上 15 米遞降至非建築用地，以盡量減少對毗連的三寶樹濕地造成人為滋擾；
- (d) 沿第 19 C 區的西面界線劃定一幅 35 米闊的非建築用地，以保留米埔村鷺鳥林的雀鳥飛行路線；以及
- (e) 在第 19 C 區劃定一幅 70 米闊的非建築用地，以保護米埔隴村鷺鳥林的雀鳥飛行路線。

11.11 由於指定非建築用地主要是令地面以上空氣流通或保護有生態價值的地區，非建築用地的規定不適用於地面以下的發展。雖不得有高於地面的構築物，然而，美化環境設施、設計上容許高透氣度的邊界圍欄／邊界圍牆，以及行人天橋或有蓋行人通道的小型構築物，或可獲准設在非建築用地內。此外，有關用途地帶的「註釋」已加入略為放寬限制條款，城規會可根據條例第 16 條予以考慮，容許在特殊情況下略為放寬圖則上所示的非建築用地限制。

12. 土地用途地帶

12.1 「住宅(甲類)」：總面積 44.78 公頃

12.1.1 劃作「住宅(甲類)」地帶的土地主要作高密度住宅發展，全部用地都位於擬議鐵路站和運輸交匯樞紐的 15 分鐘步程及單車車程範圍內，以盡量利用載客量龐大的公共運輸系統。在建築物的最低三層(包括地庫)，或現有建築物特別設計的非住宅部分，而兩者均不包括全層或主要為停車位、上落客貨車位及／或機房的樓層，商業用途是經常准許的用途。這些用地可闢設各項社區、社會福利及附屬康樂設施。

12.1.2 此地帶有兩個支區，各支區的發展限制如下：

「住宅(甲類)1」：總面積 32.49 公頃

- (a) 「住宅(甲類)1」地帶的最高地積比率為 6.8 倍，最高建築物高度則介乎圖則上訂明的主水平基準上 160 米至主水平基準上 200 米不等。位於第 1C 區的一幅用地指定作專用安置屋邨。在計算最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作政府規定須設置的公眾停車場、公共交通設施、鐵路設施和政府、機構及社區設施，可免計算在內。
- (b) 位於第 1B、1C、2C、2D、2G 及 2I 區的「住宅(甲類)1」用地，最高建築物高度限為主水平基準上 170 米，而位於第 12B 及 12D 區的用地，最高建築物高度則限為主水平基準上 160 米。至於在第 2C、2D 及 2G 區的「住宅(甲類)1」用地進行的發展，當局鼓勵在發展項目的地面沿面向休憩用地的邊緣提供臨街商店，為街道增添活力。此外，當局會在將擬備的部門發展大綱圖，或擬訂規劃大綱的階段，列明在這些住宅用地提供臨街商店的詳細規劃及設計要求。
- (c) 至於第 1D 區，在圖則上已劃定 40 米闊的非建築用地，以提供一條策略性風道，讓風由西南面沿 D1 道路吹進市中心。在非建築用地範圍內，可准許闢設地下構築物。由於第 1D 區有部分地方位於較高的地方，因此容許發展項目的最高建築物高度可達主水平基準上 200 米。

「住宅(甲類)2」：總面積：12.29 公頃

- (d) 「住宅(甲類)2」地帶最高住用地積比率限為 6.5 倍，而最高建築物高度則限為主水平基準上 160 米至主水平基準上 170 米。在計算最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作政府規定須設置的公眾停車場、公共交通設施、鐵路設施和政府、機構及社區設施，可免計算在內。
- (e) 第 4B、4D 及 6A 區的「住宅(甲類)2」地帶位於擬議北環線主線新田站的 500 米範圍內。在這些用地進行發展的最高建築物高度限為主水平基準上 170 米。第 4D 及 6A 區日後的發展應與擬議北環線主線新田站可能闢設的出入口及相關的鐵路構築物融合。
- (f) 在第 11A 及 11B 區的「住宅(甲類)2」用地進行發展的最高建築物高度限為主水平基準上 160 米。

在這些用地進行發展時，當局鼓勵在發展的地盤沿面向已規劃休憩用地的邊緣提供臨街商店，為街道增添活力，並應一併考慮已規劃的休憩用地，以進行綜合設計。當局會在將擬備的部門發展大綱圖，或擬訂規劃大綱的階段，列明在這些住宅用地提供臨街商店的詳細規劃及設計要求。

- 12.1.3 遇有《建築物(規劃)規例》第 22 條所列的情況，上文規定的最高地積比率可以按照該規例第 22 條准許的幅度予以提高。這項安排旨在使當局可以靈活處理一些特殊情況，例如把部分土地撥作擴闊道路或公共用途。根據聯合作業備考第四號《發展管制參數地積比率／總樓面面積》，此地帶的地積比率限制會視作在「新或經修訂法定圖則」規定的限制，而該份聯合作業備考所述的精簡審批安排亦適用於此。
- 12.1.4 城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可考慮略為放寬地積比率及／或建築物高度的限制。上文第 11.6 段所載的準則適用於評估有關申請。每宗申請將按個別情況考慮。
- 12.1.5 城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可在特殊情況下，就發展及／或重建計劃，考慮略為放寬在圖則上顯示的非建築用地限制。
- 12.1.6 在個別的資助房屋用地，當局會提供規劃大綱，列明規劃參數及在設計上的特別要求，作為日後發展這些用地的指引。

12.2 「鄉村式發展」：總面積：78.48 公頃

- 12.2.1 此地帶的規劃意向，是就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。設立此地帶的目的，亦是要把鄉村式發展集中在地帶內，使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具經濟效益。在新界豁免管制屋宇的地盤一層，有多項配合村民需要和鄉村發展的商業和社區用途列為經常准許的用途。其他商業、社區和康樂用途，如向城規會申請許可，或會獲得批准。為確保日後在「鄉村式發展」地帶內的發展或重建項目仍保留鄉村風貌，此地帶內的最高建築物高度不得超過三層(8.23 米)，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- 12.2.2 此「鄉村式發展」地帶涵蓋 11 條認可鄉村(即第 6C 區的石湖圍；第 22 區的東鎮圍、仁壽圍、安龍村、永平

村、蕃田、新龍村及青龍村；第 29 區的洲頭及潘屋村；以及第 30 區的落馬洲）。當局在劃定「鄉村式發展」地帶的界線時，已顧及現有鄉村範圍、未來十年尚未滿足的小型屋宇需求量、地形及環境限制等因素。地形崎嶇、草木茂盛的地方，以及溪澗和墓地，均已避免納入此地帶內。此外，鄉村擴展區和其他基礎設施的改善工程，將會盡量以詳細發展藍圖的規劃作為指引。

- 12.2.3 新田公路以南第 9C 區有一幅約 0.6 公頃的用地劃為「鄉村式發展(1)」地帶。該地帶預留用作重置受政府項目影響而會根據搬村條款重置的村屋／屋地。在此地帶內進行發展，最高建築物高度不得超過三層(8.23 米)。
- 12.2.4 城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可考慮略為放寬有關建築物高度的限制。上文第 11.6 段所載的準則適用於評估有關申請。每宗申請將按個別情況考慮。
- 12.2.5 由於青山公路兩旁及毗鄰新田公路的地方將會受交通噪音影響，因此，任何擬於這些道路附近進行的發展計劃，應提供足夠的紓緩措施，以盡量減輕噪音的影響。
- 12.2.6 由於填塘或挖土工程可能會對相關地方造成不良的排水及環境影響，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等活動。

12.3 「政府、機構或社區」：總面積 56.52 公頃

- 12.3.1 此地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構及社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要；以及是供應土地予政府、提供社區所需社會服務的機構和其他機構，以供用於與其工作直接有關或提供支援的用途。其他土地用途地帶內也會提供為當地居民而設的社區設施。
- 12.3.2 在「政府、機構或社區」地帶內，政府、機構及社區設施包括位於第 1A 及 10 區兩幅用作室內運動中心的用地、位於第 25 區一幅用作食水及再造水配水庫的用地，以及位於第 1A 區的消防處工場及相關設施。此外，亦有其他政府、機構及社區設施，包括位於第 23 區的路政署車廠，以及位於第 13A 區的公共運輸交匯處。
- 12.3.3 位於第 10 區的室內運動中心將與一個商用車輛公眾停車場一併設於該處。該停車場將提供最少 50 個泊車位，視乎運輸署的意見而定。

12.3.4 第 1C、1D、2B、2H、6D、8、9C、11C 及 12C 區已計劃興建八間小學和六間中學，這些學校鄰近住宅發展、體育設施和休憩用地，使學生在使用這些設施時更為方便。此外，當局按教育局的建議，在第 5 區預留一幅用地發展其他教育設施。

12.3.5 建議在第 4D 及 15 區兩幅用地闢設垃圾收集站，其中位於第 4D 區的垃圾收集站用地有空間日後可與其他設施一併設於該處。建議在第 8、13C、15 和 20 區四幅用地闢設區域供冷系統。此外，亦建議在第 1B、2B、4D、5、8、12A、13C、15、16A 及 21 區的 10 幅用地闢設電力支站；在第 15 及 19A 區的兩幅用地興建雨水泵房；以及在第 5、12A 及 18 區的三幅用地興建污水泵房。

12.3.6 第 1A、2B、4C、5、8、9B、10 及 16A 區有八幅用地指定作為政府土地儲備。另外，三幅用地亦劃為「政府、機構或社區」地帶，以反映第 30 區的落馬洲警署和牛角山警崗，以及第 1A 區米埔電力支站的現有用途。

「政府、機構或社區(1)」：10.39 公頃

12.3.7 在「政府、機構或社區(1)」地帶內，當局已為生態及視覺方面的考慮加入特定的建築物高度限制。

12.3.8 有關具生態關注的用地，由於第 18 區分別用作預留香港警務處秤車站和香港海關搜查犬基地的用地上方為東西向雀鳥飛行廊道，因此該兩幅用地的最高建築物高度限為主水平基準上 15 米。此外，考慮到有關位置鄰近米埔隴村鶯鳥林和米埔村鶯鳥林，位於第 21 區的分區警署暨行動基地的最高建築物高度限為八層，而位於第 24 區用作發展漁護署濕地保育公園辦事處的用地的最高建築物高度則限為兩層。

12.3.9 有關具視覺關注的用地，位於第 2E 及 2F 區的政府、機構及社區設施綜合大樓和一般用途聯用辦公大樓的最高建築物高度限為主水平基準上 120 米。位於第 8 區一幅預留作興建醫療設施的用地，其最高建築物高度限為主水平基準上 100 米，而位於第 12A 區的青少年設施、分區消防局暨救護站及職員宿舍，以及為特勤支援隊和社區應急準備體驗學習而設的行動基地，其最高建築物高度則限為主水平基準上 110 米。

12.3.10 位於第 2E 區的政府、機構及社區設施綜合大樓將設有室內運動中心、公共街市、垃圾收集站和環保回收站。此外，位於第 2F 區的一般用途聯用辦公大樓亦設有一間

普通科診所和一間中醫診所暨教研中心。在詳細設計階段，須考慮為設於第 2E 區的擬議垃圾收集站、室內運動中心及公共街市，以及設於第 2F 區的擬議診所設施之間，提供適當的緩衝區／建築物後移。此外，進行上述兩個發展時須一併考慮周邊的休憩用地，以進行綜合設計。

- 12.3.11 在「政府、機構或社區(1)」地帶進行發展及／或重建，須符合圖則上所訂明的建築物高度限制(以米為單位從主水平基準起計算及／或以樓層數目(不包括地庫)計算)，或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可考慮略為放寬有關建築物高度的限制。上文第 11.6 段所載的準則適用於評估有關申請。每宗申請將按個別情況考慮。
- 12.3.12 當該區的詳細規劃和發展開展時，當局會按相關政府決策局／部門的建議，在公營住宅和私人住宅發展項目內提供當區的社區設施，例如社會福利設施和幼稚園等。

12.4 「休憩用地」：總面積 55.88 公頃

- 12.4.1 此地帶的規劃意向，主要是提供戶外公共空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民、在該區工作的人士和其他市民的需要。
- 12.4.2 第 2B、7 及 11D 區有三幅主要的休憩用地。第 2B 區內的休憩用地，亦會為往來擬議北環線主線新田站四周的混合用途發展、住宅用地與政府、機構及社區設施之間的行人和單車提供通道。至於第 7 區內的休憩用地，有關設計應與毗鄰的文化和社區綜合項目互相融合。第 11D 區內的休憩用地會成為供行人及單車在橫跨新田公路的擬議高架園景平台着陸點。第 6B、7 及 21 區內的休憩用地可為橫跨新田公路已規劃的行人天橋及單車徑提供着陸點／入口。
- 12.4.3 在第 19C 及 20 區提供休憩用地，旨在保留雀鳥的飛行路線和米埔隴村的鷺鳥林。就此用地進行設計和落實工作時須小心謹慎，並遵照有關研究獲批准的環評報告所建議的生態緩解／改善措施。
- 12.4.4 第 6B 及 13A 區內的休憩用地，會成為石湖圍鄉村與周邊包括南面的高密度發展、北面的創科發展連住宅發展，以及西面的新田軍營之間的綠化緩衝區。第 4D 區內的休憩用地使休憩用地網絡得以伸延，並為東北面第 6B 區及東南面第 2B 區的「休憩用地」地帶提供連貫的視野。此外，在第 17 區提供休憩用地，旨在闢設一小段

河畔長廊，並為通往河套區的已規劃行人天橋提供着陸點。

- 12.4.5 視乎詳細設計，休憩用地(特別是橫跨經活化的新田西主排水道及新田東主排水道，以及沿河畔長廊一帶)內會提供行人路及單車徑，形成連貫的行人及單車網絡，並可通往主要活動樞紐。應考慮在休憩用地的綜合設計內闢設合適的單車設施。此外，在容易泛洪的地區推行的環境美化措施及設置的防洪設施，應與休憩用地互相融合。
- 12.4.6 漁護署建議的都市農業計劃已取得環境及生態局的政策支持，可在適當的情況下於休憩用地內推行，以推廣農業活動，包括出售新鮮農產品，以及為公眾提供與農業相關的體驗及教育空間，從而提高公眾對可持續發展的意識。

12.5 「其他指定用途」：總面積 313.24 公頃

- 12.5.1 此地帶的規劃意向，是作各土地用途地帶附註所指定的發展及／或用途。

創新及科技

- 12.5.2 「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶的規劃意向，旨在提供空間進行創科發展，以配合不同界別(例如初創企業和龍頭科企)的需要，以及在創科產業鏈的不同階段(例如科研、原型、先導測試、量產等)發展不同的創科範疇(例如生命健康科技、人工智能與數據科學、先進製造業、新能源科技等)。「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶的整體總樓面面積約為 570 萬平方米。就特定創科用途及配套設施的分布和布局，以及擬在該區個別地塊所發展的運作模式，創科局現正進行一項顧問研究以提出建議。為推廣「工作、生活、消閒、學習為一體」的概念及扶植創科發展，容許在此地帶內作多項支援商貿(例如辦公室、會議廳設施、酒店等)及民生(例如人才公寓、零售、餐飲等)的配套用途，以及其他可吸引人才的用途(例如學校、教育機構等)。

- 12.5.3 有關研究建議在新田公路和粉嶺公路以北的「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶提供約 6 400 個人才公寓單位(整體總樓面面積為約 268 000 平方米)。有關擬提供的人才公寓單位的確實地點及數目，會取決於將發展的創科行業的性質及規模，以及日後創科企業的運作及商業需要。此外，在提供人才公寓時，如遇上附近不甚環保的生產程序，須留意可能因而構成的限制(如有的

話）。研究已假設人才公寓單位會採用以由區域供冷系統供應的冷凍水運作的中央空調系統。

12.5.4 在「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶進一步提供更多總樓面面積進行創科發展及／或提供更多單位／總樓面面積作人才公寓用途，須待項目倡議人確定有關建議在技術上可行，並符合相關政府部門的要求。當局會以行政方式施加必需的限制，包括上文第 10.3 段所述將會制訂的規劃及設計大綱和土地文件（例如批地條款），以提供適當管制。最終的規劃及設計大綱會夾附於發展大綱圖內，以供公眾參閱。

第 19A 區(約 31 公頃)、第 19B 區(約 70 公頃)及第 19C 區(約 47 公頃)

12.5.5 如該圖所訂明，在此規劃區內的「其他指定用途」註明「創新及科技」用地的最高建築物高度介乎主水平基準上 15 米至主水平基準上 125 米。當中採用梯級式的建築物高度輪廓，令擬議發展與鄰近鄉村和濕地環境在設計上和諧協調，實踐城鄉共融的概念。毗鄰三寶樹濕地保育公園的規劃區，將有機會打造高質素的校園式的環境，採用綜合設計，建立宜於步行、騎踏單車和促進人才之間互動交流的公共空間網絡。下列要求須予遵守：

- (a) 須在第 19B 區闢設區域供冷系統和電力支站，以供創科發展之用。
- (b) 由於上述區域十分接近濕地，雀鳥的飛行廊道和飛行路線，因此在第 19A、19B 和 19C 區進行的發展須採用對雀鳥友善的建築物設計（例如避免採用透明或反光的外牆設計）。為保護舊深圳河河曲與三寶樹之間一條 300 米闊東西向的雀鳥飛行廊道，第 19A 區北部已劃定非建築用地和訂明嚴謹的建築物高度。在非建築用地的範圍內，可准許闢設地下構築物。須考慮在有關地區採取切合實際情況的美化環境措施，以締造有利於保護雀鳥飛行路線的環境。
- (c) 至於第 19C 區，已在該圖劃定一幅 70 米闊的非建築用地，以保護米埔隴村鷺鳥林的雀鳥飛行路線。在為這幅用地進行設計並加以落實時須小心審慎，須按照有關研究下獲批准的環評報告所建議的生態紓緩解／改善措施行事。有關用地應採用全面的方式管理，以便妥善照顧鷺鳥林。進行任何發展，須留意可能與毗鄰米埔村具特殊科學價值地點、米埔村鷺鳥林和米埔隴村鷺鳥林產生鄰接問題。

- (d) 在第 19B 和 19C 區，已訂明沿面向擬議的三寶樹濕地保育公園的發展邊界劃定 35 米闊的非建築用地，並採用梯級式的建築物高度(主水平基準上 35 米及主水平基準上 15 米)，遞降至上述非建築用地，以應付與三寶樹濕地保育公園鄰接的問題，並盡量減少對三寶樹濕地保育公園造成的滋擾。35 米闊非建築用地的設計應可與擬議三寶樹濕地保育公園的環境和諧協調。須採取切合實際情況的美化環境措施，以便在濕地和發展區之間設置有效的緩衝。
- (e) 該圖所示在第 19A 區沿西面邊緣的 20 米闊非建築用地，已指定作靜態康樂用途，旨在盡量減少對鄰近濕地生境和沿經活化的新田東主排水道一帶出沒的相關動物所造成的人為滋擾，另可盡量改善該處的景觀，以及讓更多人能前往河畔。
- (f) 視乎詳細設計，當局會在第 19B 區中 L13 道路以北的地塊上闢設合適的觀景廊，使現有鄉村羣望向三寶樹濕地的景觀可保持連貫。同時亦根據有關研究的空氣流通評估，於第 19B 區提供最少兩條西北／東南向的有效通風廊／風道。
- (g) 「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶的詳細設計(包括內部道路和公共空間的布局)須視乎項目倡議人所作研究的結果和相關政府部門的技術意見而定。特別是須提供行人和單車路線橫跨經活化的新田西主排水道和新田東主排水道，以及沿面向擬議三寶樹濕地保育公園的邊緣劃設行人和單車路線，成為該區全面的行人和單車網絡一部分。在日後發展的綜合設計中，應考慮加入適當的單車設施。
- (h) 為提升 D6 道路兩旁「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶的行人和單車路線的通達程度，視乎詳細設計，會在 P1 道路之下闢設一條 100 米闊的地面上路處，並會設置適當的圍境、街道和單車設施，但須視乎詳細設計而定。
- (i) 視乎詳細設計，須在河套區發展項目中闢設通往連接道路的行人連接通道，以提升與落馬洲站的通達程度。
- (j) 至於第 19A 區中 D4 道路以北的「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶，進行發展時須留意可能與擬議北環線支線的鐵路專用範圍產生鄰接問題。

第 16 A 區(約 21 公頃)及第 16 B 區(約 14 公頃)

- 12.5.6 在此規劃區內的「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶的最高建築物高度介乎該圖所指定的主水平基準上 35 米至主水平基準上 155 米不等。位於洲頭附近第 16 B 區的「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶，發展的最高建築物高度限為主水平基準上 100 米，以平衡發展需要和當區的規劃背景。為確保擬議的創科發展與鄉村環境之間能在設計上取得和諧，項目倡議人應考慮把相關建築物從毗鄰「鄉村式發展」地帶的邊界適當後移。此外，須留意以下各點：
- (a) 位於第 16 A 區的一幅用地，預留作區域供冷系統。由於該處接近 300 米闊的雀鳥飛行廊道，因此最高建築物高度限為主水平基準上 35 米。
 - (b) 位於第 16 B 區的一幅用地，預留作政府數據中心大樓。
 - (c) 為加強洲頭現有鄉村的空氣流通情況，在現有落馬洲支線通風大樓以北第 16 B 區的「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶內，劃定一幅 15 米闊的非建築用地。在非建築用地範圍內，可闢設地下構築物。
 - (d) 為推廣積極出行方式及鼓勵以單車代步，可視乎詳細設計，考慮提供合適的單車設施。在 P1 道路之下將會闢設一條 100 米闊的地面過路處。
 - (e) 進行發展時，應留意有關發展與現有落馬洲支線，以及擬議北環線支線鐵路專用範圍的鄰接問題。

第 13 A 區(約 22 公頃)

- 12.5.7 位於第 13 A 區的「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶可經由 L1 道路及 D5 道路直達日後的北都公路。規劃區內發展的最高建築物高度為主水平基準上 170 米。位於第 13 A 區北部的兩個「休憩用地」地帶可作為「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶與第 12 D 區內的「住宅(甲類)1」地帶之間的緩衝，而該些創科用途亦可能在建造過程中涉及較為不環保的工序，因此應盡可能遠離第 12 D 區內的住宅發展項目。

第 17 區(約 5 公頃)

- 12.5.8 已在該區劃設「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶，以預留作漁護署漁業研究中心。擬議漁業研究中心旨在支援現代化水產養殖的發展和推廣相關的科學研究。為保護三寶樹與河套區之間的東西向雀鳥飛行廊道，在用地進行發展的最高建築物高度限為主水平基準上 15 米。視乎詳細設計，可在用地內闢設野生動物走廊。此外，當局將參考有關研究獲批准的環評報告結果，把下灣村一個受發展影響的夜間棲息地遷移至此用地。
- 12.5.9 城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可考慮略為放寬建築物高度的限制。上文第 11.6 段所載的準則適用於評估有關申請。每宗申請將按個別情況考慮。
- 12.5.10 城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可在特殊情況下，就發展及／或重建計劃，考慮略為放寬在圖則上顯示的非建築用地限制。
- 12.5.11 由於填塘工程可能會對相關地方造成不良的排水及環境影響，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等活動。

混合用途

- 12.5.12 位於擬議北環線主線/支線鐵路站附近兩幅總面積約 14.77 公頃的土地(即第 2A 和 23 區)，劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶。此地帶的規劃意向，主要是作混合用途發展，包括住宅及商業(辦公室、酒店、零售、餐飲及娛樂)用途，並加入運輸交匯樞紐。在此地帶內進行發展，最高總地積比率限為 7 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 200 米。為確保有關的綜合設計已顧及符合具體設計要求，須按契約規定提交總綱發展藍圖以供審批。
- 12.5.13 關於在第 2A 區的「其他指定用途」註明「混合用途」地帶，有關研究建議最高住用地積比率為 4.5 倍，最高非住用地積比率訂為 2.5 倍，以及最高建築物高度為主水平基準上 200 米。在此地帶內，須闢設不少於 200 個泊車轉乘公眾泊車位，並符合運輸署要求的運輸交匯樞紐。運輸交匯樞紐的詳細規定應由運輸署確定。用地應採用綜合設計，以確保來往運輸交匯樞紐、擬議北環線主線新田站和混合用途發展項目之間更為方便。第 2A 區日後的發展應與擬議北環線主線新田站可能闢設的出入口及相關的鐵路構築物融合。此外，須在發展項目地

面面向第 2B 區已規劃休憩用地的位置闢設臨街商店，使此區更有生氣和活力。用地東北部亦應在地面闢設全天候走廊，以方便行人來往第 2B 及 6B 區之間的已規劃休憩用地。為根據空氣流通評估結果促進空氣流通，以及闢設一條由石湖圍交匯處至牛潭山的觀景廊，已在該圖劃定 34 米闊的非建築用地。

- 12.5.14 至於第 23 區的「其他指定用途」註明「混合用途」地帶，有關研究建議的最高住用地積比率為 3 倍，最高非住用地積比率為 4 倍，而最高建築物高度則為主水平基準上 200 米。在此地帶內，會興建一個總樓面面積達 25 000 平方米的運輸交匯樞紐，以容納公共運輸設施，包括一個旅遊車公眾停車場，以及不少於 1 500 個主要為駕車跨境的私家車使用者而設並符合運輸署要求的泊車轉乘公眾泊車位。用地應採用綜合設計，確保能方便往返運輸交匯樞紐、擬議北環線支線近洲頭的車站及混合用途發展項目。為促進城鄉共融，以及在設計上與附近鄉村和諧協調，會採用梯級式高度輪廓，向用地西南方的鄉村遞降，並在發展項目西南面向鄉村的邊緣位置，在地面闢設為街道增添活力的臨街商店。此外，應設置全天候的無障礙公共行人及單車通道，通往橫跨新田公路的已規劃高架園景平台及河畔長廊，以改善暢達程度。在這幅用地進行發展時，鼓勵採用把河畔長廊一併考慮的綜合設計。須為發展布局作出特別考慮，以消減來自新田交匯處、新深路及現有落馬洲支線的交通及鐵路噪音。
- 12.5.15 為鼓勵提供上述臨街商店及闢設全天候通道，以及就日後發展的住用和非住用部分的組合提供指引，有關用地的詳細規劃和設計要求，會在將擬備的部門發展大綱圖詳細訂明。
- 12.5.16 在計算這兩幅「其他指定用途」註明「混合用途」地帶的總樓面面積時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作運輸署規定提供的公共交通設施和公眾泊車位，及純粹建造為政府同意設置的鐵路設施，所佔總樓面面積均可免計算在內。此外，為推廣積極出行及方便市民以單車代步，應在發展項目的綜合設計考慮在行人道水平提供單車設施。
- 12.5.17 遇有《建築物(規劃)規例》第 22 條所列的情況，上文規定的最高地積比率可以按照該規例第 22 條准許的幅度予以提高。這項安排旨在使當局可以靈活處理一些特別情況，例如把部分土地撥作擴闊道路或公共用途。

12.5.18 城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可考慮略為放寬地積比率及／或建築物高度的限制。上文第 11.6 段所載的準則適用於評估有關申請。每宗申請將按個別情況考慮。

12.5.19 城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可在特殊情況下，就發展及／或重建計劃，考慮略為放寬在圖則上顯示的非建築用地限制。

12.5.20 根據聯合作業備考第四號《發展管制參數地積比率／總樓面面積》，此地帶的地積比率管制會視作「新或經修訂法定圖則」的管制，而該份聯合作業備考所述的精簡審批安排亦適用。

物流、貯物和工場

12.5.21 第 13B、14A 及 21 區三幅總面積為約 16.56 公頃的用地劃為「其他指定用途」註明「物流、貯物和工場」地帶。此地帶的規劃意向，主要是作物流、貯物和工場用途。這些用地可用作發展多層建築物，以作現代化產業用途，同時亦可容納受政府項目影響的棕地作業。此外，亦容許進行露天作業，以配合各種物流、貯物及工場用途的運作需要。這些用地靠近新田公路、粉嶺公路及日後北都公路的連接點，因而可善用位置優勢，方便前往這些策略性公路，繼而通往北部都會區其他部分以至全港各區。

12.5.22 第 13B 及 14A 區兩幅「其他指定用途」註明「物流、貯物和工場（1）」地帶用地的最高非住用地積比率限為 5 倍，而最高建築物高度則分別限為主水平基準上 170 米及主水平基準上 145 米。至於第 21 區的「其他指定用途」註明「物流、貯物和工場（2）」地帶用地，發展的最高非住用地積比率則限為 2 倍，而最高建築物高度則限為主水平基準上 55 米，以盡量減低對用地西北面米埔隴村鷺鳥林的影響。

12.5.23 城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可考慮略為放寬地積比率及／或建築物高度的限制。上文第 11.6 段所載的準則適用於評估有關申請。每宗申請將按個別情況考慮。

12.5.24 根據聯合作業備考第四號《發展管制參數地積比率／總樓面面積》，此地帶的地積比率管制會視作「新或經修訂法定圖則」的管制，而該份聯合作業備考所述的精簡審批安排亦適用。

文化和社區用途及配套用途和設施

12.5.25 位於第 7 區一幅面積約 15 公頃的用地劃為「其他指定用途」註明「文化和社區用途及配套用途和設施」地帶，以闡設文化和社區綜合項目，以配合當地居民及／或更廣泛地區、區域，以至全港的需要。此處會成為地標，預計設有一個大型表演場地、一間大型博物館、一間大型圖書館、一個游泳池場館，以及可靈活調配的公共／活動空間。支援綜合項目的用途，例如零售、食肆、康樂、娛樂及其他配套設施，皆屬可以加入以及經常准許的用途。這項發展應採用綜合設計連特別園境特色，融入用地東部和西部之間的已規劃休憩用地，將之發展為文化與康樂的焦點，並展現周邊地區的特色。未來發展亦須顧及與擬議北環線的所產生的鄰接問題。當局會在擬備的部門發展大綱圖列明詳細規劃及設計要求。

潔淨能源站

12.5.26 第 4 C 及 16 A 區的兩幅總面積約 0.33 公頃的用地劃為「其他指定用途」註明「潔淨能源站」地帶，可作電動車充電站、加氫站或其他潔淨能源站，但須視乎相關政府決策局／部門的意見及日後的需要而定。

垃圾轉運站及資源回收設施

12.5.27 第 14 B 區的一幅總面積約 2.98 公頃的用地劃為「其他指定用途」註明「垃圾轉運站及資源回收設施」，以應付新增人口產生的都市廢物。廢物及可循環再造物料的收集、分類及回收設施同樣一併設於這幅用地內，以促進資源回收。

「美化市容地帶」

12.5.28 「其他指定用途」註明「美化市容地帶」總面積約 28.61 公頃。此地帶盡量設於路旁，透過美化環境和植樹來提高市容價值，並作為現有鄉村與新發展項目之間的視覺緩衝區。在美化市容地帶內或可闡設行人路及單車徑，以便在該區構成連貫的行人和單車徑網絡。沿新田東主排水道設立的美化市容地帶，旨在反映區內現有及將來設立的濕地補償生境，以及預留空間活化現有新田東主排水道，包括沿第 19 A 區 D6 道路北段闡設供陸上哺乳類物種活動的野生動物走廊，使生境得以保育和延續。至於石湖圍附近的「其他指定用途」註明「美化市容地帶」用地，應准許於該處興建通往鄉村的車輛通道。第

2H 區內的「其他指定用途」註明「美化市容地帶」用地可改用作該區與牛潭尾地區之間日後的連接路。

適用於以上所列者以外的所有其他用途

12.5.29 除上述用途外，此地帶亦註明已撥作或預留土地作指定用途，包括：

- (a) 第 16A 區的現有落馬洲支線；
- (b) 第 15 區落馬洲支線的現有洲頭通風大樓；
- (c) 第 31 區的現有落馬洲支線鐵路站總站及公共運輸交匯處；
- (d) 第 7、9B 及 14A 區的北環線主線鐵路設施；
- (e) 第 3 區的淨水設施及廚餘預處理設施；以及
- (f) 第 4A 區的再造水處理廠。

12.6 「綠化地帶」：總面積 207.29 公頃

12.6.1 此地帶的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為發展區劃定界線、以抑制市區範圍的擴張，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。不過，一些有限度的發展，如向城規會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲得批准。城規會會參照有關的城市規劃委員會規劃指引，按每宗申請的個別情況作出考慮。

12.6.2 此「綠化地帶」主要反映已獲許可的現有墓地（即第 4C、5（只有西南部的「綠化地帶」用地）、6D、9A、10、13A、16A、17、26、28 區，以及第 30 區部分「綠化地帶」用地），以及現時墳墓（第 5 區東北部的「綠化地帶」）、低矮建築物、臨時農地住用構築物、農地、小山丘、天然景物和成齡植物密集的地方。

12.6.3 由於填土／填塘或挖土工程可能會對相關地方造成不良的排水影響及對環境造成不良影響，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等活動。

12.7 「自然保育區」：總面積 139.36 公頃

12.7.1 此地帶的規劃意向，是保存濕地及魚塘的生態價值。這些濕地和魚塘是后海灣地區濕地生態系統不可或缺的部分，為雀鳥提供主要的食物來源，而且是水禽棲息和覓食的重要生境。對於此地帶內的任何用途改變，當局會採納「不會有濕地淨減少」的原則來處理。現有魚塘所發揮的生態功能是不容受到任何影響的。在「自然保育區」地帶應避免令連貫相連的魚塘生境變得零碎分散。

- 12.7.2 在此地帶現有魚塘內進行的養殖活動應予維持，並獲當局鼓勵。至於有利后海灣整體濕地生態系統的保育管理活動，亦應予推動。此地帶的規劃意向主要是，除非必須進行發展以助保護濕地生態系統完整，或者是凌駕性基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目，否則地帶內不准進行新發展。任何替代魚塘的有益用途，例如自然保護區或濕地生境，均為此地帶內有當然權利進行的用途。至於那些須向城規會提出申請，或可獲得批准的發展，則應在提出申請時提交生態影響評估及濕地管理計劃，以證明有關發展不會令濕地所發揮的功能出現淨減少，以及不會帶來負面干擾影響。此等發展亦應符合后海灣地區的濕地保育目標，並應適當地進行，以及能夠改善該區的視覺及景觀質素。任何涉及填塘的發展都必須以濕地彌補失去的魚塘，並須制定紓緩干擾的措施。某些規模細小或配合地區需要的用途／設施，可向城規會提出申請，或會獲得考慮。
- 12.7.3 此地帶主要包括第32區現時落馬洲生態提升區（即興建上水至落馬洲支線的補償濕地）及蘆葦叢，以及位於第30區深圳河以南現有一大片相連的魚塘，其中有些仍用作養殖，有些則已荒廢。
- 12.7.4 由於填土／填塘或挖土工程可能會對相關地方造成不良的排水及環境影響。由於這些地帶內的土地具有保育價值，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等活動。

「自然保育區(1)」：68.64公頃

- 12.7.5 此地帶的規劃意向，是保護和保存第27區內麒麟山一帶現有的天然景觀、生態系統或地形特色，以達到保育目的及作教育和研究用途，並且分隔開易受破壞的天然環境如郊野公園，以免發展項目對這些天然環境造成不良影響。
- 12.7.6 根據一般推定，此地帶不宜進行發展。大體而言，有需要進行以助保存區內現有天然景觀或風景質素的發展，或者基於凌駕性公眾利益而必須進行的基礎設施項目，才可能會獲得批准。有助保育自然環境的用途，例如自然保護區和自然教育徑，均屬有當然權利進行的用途。只有某些對環境和基礎設施的提供影響不大的用途，例如公廁設施和帳幕營地，在向城規會申請後，始可能獲得批准。城規會若批給許可，可能附加或不附加條件。
- 12.7.7 由於填土及挖土工程可能會對相關地方造成不良的排水及環境影響。由於這些地帶內的土地具有保育價值，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等活動。

13. 交通

該區現有和已規劃的道路和鐵路網絡完善，全面連接附近地區和香港各區。當局已就該區的擬議發展對交通的影響進行評估，倘能落實建議的改善工程，預計不會對交通造成嚴重的負面影響。

13.1 道路

- 13.1.1 現時來往該區的主要通道包括新田公路及粉嶺公路，次要通道包括青山公路、新潭路及古洞路，連同其他主要工程項目將進行的改善計劃(例如河套區發展項目的新田交匯處改善計劃、因應古洞北／粉嶺北新發展區餘下階段的土地平整和基礎設施工程所進行的粉嶺公路擴闊工程，以及二零二三年十二月公布的《香港主要運輸基建發展藍圖》所建議興建的北都公路，使該區通過完善的道路網絡，全面連接香港各區和內地。當局已計劃興建主要幹路、地區幹路和區內通道，讓圖 7 所示的各發展區和地標式發展的交通便捷。
- 13.1.2 為使來往該區更為方便，建議在石湖圍交匯處東面興建兩條新的支路，方便交通流動。同時，建議改善由新田交匯處通往新田公路西行線的支路，以加強日後的交通連接。
- 13.1.3 擬議石湖圍交匯處會用作通往該區的主要通道，以應付來自新田公路以西的車輛。現有的新田交匯處會予以保留，改用作另一通往發展區的主要通道，以配合來自新田公路以東的車輛。整個道路網會以這兩個交匯處為主要連接點，將該區內的道路網絡與新田公路和粉嶺公路連接起來。
- 13.1.4 屬主要幹道的 P1 道路(即在改道後的新深路興建的高架道路)將採用雙程雙線的行車形式。建議利用該道路把來自深圳的跨境交通經由新田交匯處分流至新田公路和粉嶺公路，而車輛亦可沿新田公路和粉嶺公路經由新田交匯處前往深圳。建議此主要幹道以高架形式設計，以便繞過沿下方地面的 D6 道路各交通路口。
- 13.1.5 該區將有六條區域幹道(即 D1 道路至 D6 道路)，是對外交通接駁和主要活動中心的主要通道。此等區域幹道都是以雙程雙線行車形式為主。D5 道路會連接該區與位於該區東南面的擬議北都公路。此外，D6 道路的其中一個路段會加高，與 P1 道路形成雙層橋樑，並在高架道路下方的 16A 及 19A 區之間提供 100 米闊的地面上路處。視乎詳細設計，當局會在該過路處一帶加入適當的景觀美化元素、街道和單車設施。

- 13.1.6 多條地區幹道將發揮重要作用，把擬議的發展地塊和現有發展項目(例如當地鄉村)與擬議區域幹道／現有的道路網連接起來。現有鄉村和發展項目的車輛通道將予以保留或重置。
- 13.1.7 除新田公路以北一段面向鄉村羣的青山公路、下灣村東路及一段落馬洲路外，該區附近現有的區內道路系統大部分會拆卸、更改路線或加以改良。

13.2 鐵路

- 13.2.1 鐵路系統已規劃為客運系統的骨幹。來往該區的鐵路線包括擬議北環線主線、北環線支線和現有的落馬洲支線。當局亦建議在該區內新田市中心及近洲頭一帶增設兩個鐵路站。
- 13.2.2 擬議北環線主線會在錦上路站和古洞站分別為現有的屯馬線和東鐵線提供轉乘服務，以連接香港的都會區。擬議新田站位於該區西南部，四周將有已規劃的住宅、混合用途發展項目和政府、機構及社區設施。
- 13.2.3 視乎詳細設計，擬議北環線支線會貫穿河套區的港深創科園，把該區與實施一地兩檢安排的新皇崗口岸連接。擬建該區北面近洲頭的地方設置一個中途站，並規劃該處作混合用途發展。

13.3 其他交通設施

- 13.3.1 該區會設有路面公共交通服務(例如長途巴士服務作對外交通接駁)，並已計劃在具策略性位置設置公共交通基礎設施，以輔助鐵路系統。區內會闢設兩個運輸交匯樞紐和一個公共運輸交匯處。設置運輸交匯樞紐的目的是改善整體的交通連接，並透過優化乘客轉車設施和提供怡人的環境，提升乘客的乘車體驗。此外，會盡可能在運輸交匯樞紐提供「泊車轉乘」服務，供私家車使用者停泊車輛，然後乘搭公共交通繼續行程。
- 13.3.2 為盡量發揮擬議北環線支線位於近洲頭的擬議鐵路站的潛力，作為該區北部跨境與本地交通的主要轉車樞紐，第23區計劃設置一個運輸交匯樞紐。該運輸交匯樞紐會融入已規劃的混合用途發展項目，並提供「泊車轉乘」設施。另一個運輸交匯樞紐則計劃設於第2A區，並會融入毗連擬議北環線主線新田站的已規劃混合用途發展項目。上述公共運輸交匯處擬設於第13A區，方便乘客轉乘路面公共交通服務。另外，建議提供各類綠色運輸模式，以改善區內的交通接駁。

13.4 行人路及單車徑的連接

- 13.4.1 已計劃在該區闢設全面的行人和單車徑網絡。已規劃的行人路及單車徑會貫通各主要地點及活動中心，例如各個擬議鐵路站、已規劃闢設的運輸交匯樞紐和公共運輸交匯處、住宅及混合用途發展項目、就業中心、休憩用地和政府、機構及社區／康樂設施。
- 13.4.2 一般而言，當局會按照運輸署發出的《擬備行人大綱圖》時把新制訂的行人規劃框架應用於新發展區項目的指引》，沿道路網絡兩旁闢設行人路。擬議行人路會連接位於該區邊緣的現有行人路網絡。為使通用的無障礙通道更加暢通無阻，會盡量避免闢設高架過路處。不過，除了四條可供橫過新田公路／粉嶺公路的現有隧道／行人天橋外，亦會建造三個新的過路處（包括一個園景平台），供行人和騎踏單車人士使用。
- 13.4.3 擬議的單車徑網絡會設於所有道路旁邊，並會按照《運輸策劃及設計手冊》設計。擬議的單車徑網絡會連接由元朗至古洞北新發展區的現有單車徑，以及河套區內已規劃的單車徑網絡，創造一個貫通的騎踏單車環境可一直伸延至區外其他地點。在完成建立此完善的單車徑網絡後，騎踏單車將會成為輔助交通工具，為來往發展項目或活動中心之間提供內部接駁。此外，亦會視乎情況，在區內各處闢設單車配套設施，例如單車停泊處。

14. 公用設施

14.1 食水供應

食水將經由第 25 區的擬議食水配水庫，由上水濾水廠和牛潭尾濾水廠共同供應予該區。此外，建議在第 4A 區興建再造水處理廠，為該區供應再造水作非飲用用途。經設於第 3 區的擬議淨水設施處理的排放水會在擬議再造水處理廠再加工以生產再造水，然後經由第 25 區的擬議再造水配水庫供應予該區用戶作沖廁、灌溉和供區域供冷系統使用等非飲用用途。

14.2 污水及污水／廚餘處理

第 3 區是預留作闢設淨水設施和廚餘預處理設施，以處理該區產生的污水和廚餘。已規劃的淨水設施將設計為三級處理標準。此外，建議在第 5、12A 和 18 區闢設三個污水抽水站，用以收集該區的污水，然後泵往已規劃的淨水設施加以處理。

14.3 排水設施

排水系統的設計採用藍綠建設概念，以提升該區耐洪和應對氣候變化的能力。為提升藍綠建設的價值，新田東主排水道和新田西主排水道這兩條主要排水道將予活化，以便為該區帶來景色優美、生物多樣化、交通便捷及多功能等優點。第 2B、7、11D 和 13A 區的「休憩用地」地帶將闢設蓄洪設施，當中融入休憩用地環境和促進親水文化，供市民享用。已規劃的蓄洪設施亦設有三個地下蓄洪池，以應付因發展該區而增加的地面徑流和氣候變化效應。

14.4 電力

為提供充足且穩定的電力供應，將會在該區提供 12 個電力支站（包括一個現有電力支站）。新的電力支站和電力供應電纜網絡將配合該區的電力需求增長步伐而興建和啟用。原則上，所有電力供應電纜將盡量埋於地下或鋪設在地下公用設施共同溝內，以減少對周邊地區造成的環境和視覺影響。

14.5 煤氣

現時，粉嶺公路沿途已鋪設高壓煤氣輸氣管。任何發展項目如令高壓輸氣管附近的人口大幅增加，項目倡議人須因應相關當局的意見，進行定量風險評估，以評估與輸氣管相關的潛在風險。此外，為藉節約能源以達至碳中和，須在第 4C 和 16A 區預留兩幅用地，以闢設供車輛使用的潔淨能源站。上述潔淨能源站或可以加氫站的形式運作，但須視乎相關決策局／部門的意見和未來需要而定。

14.6 電訊服務

電訊設施將沿擬議道路而設，再接到各發展用地。光纖電纜可從現有的網絡分支出來。

15. 文化遺產

- 15.1 在該區範圍內有兩個法定古蹟，即麟峯文公祠和大夫第，以及數幢在「1 444 幢建築名單」內的已評級歷史建築。法定古蹟和已評級建築的名單會不時更新。此外，有關研究獲批准的環評報告亦確定部分位於區內的米埔具考古研究價值地點，和一些具考古潛力地區。
- 15.2 二零零九年三月十九日，古物諮詢委員會（下稱「古諮會」）公布了 1 444 幢建築名單，並就該區範圍內的一些建築物／構築物評級。此外，古諮會亦公布了若干新項目，有待古諮會評估等

級。1 4 4 4 幢建築名單及新項目的詳情已上載古諮詢會的網站
<http://www.aab.gov.hk/tc/historic-buildings/results-of-the-assessment/index.html>。

- 15.3 任何工程、發展項目、重建項目或改劃用途地帶建議倘有可能影響法定古蹟、暫定古蹟、歷史建築及由古諮詢會評級的地點、具考古研究價值的地點、由發展局轄下古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)界定的政府文物地點、上文第 15.2 段提及的新項目、任何其他界定為具文物價值的建築物／構築物(不論在地面或地下)及其毗鄰環境，或有關研究獲批准的環評報告內確定為具考古潛力地區及其毗鄰環境，均須事先諮詢古蹟辦的意見。此外，應參照有關研究獲批准的環評報告的建議。有關法定古蹟、暫定古蹟、由古諮詢會評級的歷史建築及地點、具考古研究價值的地點和由古蹟辦界定的政府文物地點的資料，請瀏覽古蹟辦的網站：
<http://www.amo.gov.hk/tc/historic-buildings/hia/index.html>。
- 15.4 根據有關研究獲批准的環評報告的建議，應在收地後在具考古潛力地區展開田野考古工作，包括考古監察和進一步考古勘探，並在有需要的情況下提出適當的緩解措施，以供古蹟辦考慮。在展開考古工作前，應與古蹟辦商訂田野考古(例如考古監察和進一步考古勘探)的範圍和方法，而落實情況必須符合古蹟辦的要求。如有需要，視乎田野考古工作的結果，應提出適當的緩解措施以供古蹟辦考慮和同意，而落實情況必須符合古蹟辦的要求。

16. 規劃管制

- 16.1 該區准許的發展和用途載列於該圖的《註釋》。除非另有訂明，准許的發展和用途在同一地帶內的所有附帶建築、工程和其他作業，以及所有直接有關並附屬於准許發展和用途的用途，均是經常准許的，無須另行申請規劃許可。
- 16.2 在這份圖則涵蓋的範圍內的任何土地或建築物，如先前亦是在「中期發展審批地區」或「發展審批地區」涵蓋的範圍內，則一
 - (a) 根據《註釋》說明頁(3)(a)及(3)(b)段所界定的土地或建築物的用途，但不符合該圖規定的土地或建築物用途，對該區的環境、排水和交通或會構成不良影響。儘管該用途不符合這份圖則的規定，也無須更正，如擬對該用途作出任何實質改變，或擬進行任何其他發展(就該用途而對有關土地或建築物的發展作出輕微改動及／或修改是經常准許的，不在此限)，則必須是圖則所經常准許的；或是如果必須先取得城規會的許可，則須符合城規會所批給許可的內容。城規會將會按個別情況，考慮每宗申請。凡有助改善或改良該區環境的改動及／或修改工程，均可能獲得城規會從優考慮；

(b) 除上文提及的發展，或符合這份圖則規定的發展，或獲城規會批給許可的發展外，任何在一九九零年八月十七日或以後在新田中期發展審批地區圖涵蓋的土地，或在一九九零年九月十四日或以後在牛潭尾中期發展審批地區圖涵蓋的土地，或在一九九一年七月十二日或以後在牛潭尾中期發展審批地區圖不涵蓋但受首份牛潭尾發展審批地區草圖涵蓋的土地進行或繼續進行的其他發展，均可能被當局引用條例規定的執行管制程序處理。在有關地帶《註釋》所提述的特定圖則的展示期間或之後，如未取得城規會批給的許可，在有關地帶進行填土／填塘及挖土工程，當局亦可按執行管制程序處理。

- 16.3 在這份圖則涵蓋的範圍內的任何土地或建築物，如先前不是在「中期發展審批地區」或「發展審批地區」內，則該土地或建築物的現有用途，即使不符合這份圖則的規定，也無須更正，直至該用途有實質改變或該建築物進行重建為止。如擬對該用途作出任何實質改變，或擬進行任何其他發展(就該用途而對有關土地或建築物的發展作出輕微改動及／或修改是經常准許的，不在此限)，則必須是圖則所經常准許的；或是如果必須先取得城規會的許可，則須符合城規會所批給許可的內容。城規會已就市區及新市鎮地區內的現有用途的釋義制定了一套指引。任何人如要求享有「現有用途權利」，應參閱這份指引，並必須提供足夠的證據，以證明確有資格享有這項權利。至於執行各用途地帶管制的工作，主要由屋宇署、地政總署及各個發牌機構負責。
- 16.4 城規會將會按個別情況審批每宗規劃申請。一般來說，城規會在考慮規劃申請時，會顧及所有相關的規劃因素，其中可能包括部門發展大綱圖及發展藍圖，以及城規會頒布的指引。部門發展大綱圖和發展藍圖均存放在規劃署，以供公眾查閱。城規會頒布的指引可於城規會的網頁瀏覽，或向城規會秘書處和規劃署專業事務部索閱。至於規劃許可的申請表格和《申請須知》，可從城規會的網頁下載，亦可向城規會秘書處、規劃署專業事務部和該署的有關地區規劃處索取。申請書須夾附城規會所需的資料，供該會考慮。

17. 規劃的實施

- 17.1 該區的發展及相關的基礎設施工程會分階段落實。土地平整及基礎設施工程計劃於二零二四年底展開，並會陸續完成，以配合首批居民由二零三一年起開始遷入。首批用作創科用途的土地目標是最早可在二零二六／二零二七年交付執行機構進行發展。新田公路以南的主要工程預計會在二零二六／二零二七年展開，以配合大量人口由二零三四年起開始遷入。人口遷入進度亦配合擬議北環線主線的暫定啟用日期而定。餘下一批用作創科用途的土地會在較後階段供進行發展。有關工程詳細的分期及分項安排和落實時間表，仍有待檢討。

- 17.2 政府會把規劃作公共工程項目和公共及私人發展項目的私人土地收回，並進行清拆和土地平整，闢設基礎設施，再撥出這些土地作各種用途，包括把規劃作私人發展項目的土地推出市場。土地平整及闢設基礎設施會根據土拓署擬備的發展時間表進行。往往後的土地平整和基礎設施的詳細設計過程中，政府會就可能受影響的現有鄉村相關設施與當地村民保持緊密溝通。倘預計須拆卸或搬遷該等設施，政府會盡力與村民協商以制訂未來路向。
- 17.3 這份圖則會就創科用地提供一個概括的土地用途大綱。創科局現正進行一項顧問研究。該研究就特定創科用途及配套設施的分布和布局，以及擬在該區內各創科地塊所發展的運作模式制訂建議。創科局會就創科用地上特定創科用途的布局(包括內部的基礎設施及配套設施)制訂發展計劃。創科局會聯同相關代理人負責統籌有關的制訂工作，並徵詢相關政府部門的意見和與這些部門合作。該區私人或已批租土地上所需的發展和發展的技術要求，可通過訂立契約或與最終使用者簽訂合約(視何者適用而定)作出規管，例如提交總綱圖、進行詳細技術評估及把建築物後移等的要求(視何者適用而定)，以及根據《建築物條例》提交的建築圖則作出規管。土地平整會因應情況由土拓署或其他可能的代理人負責安排。如上文第 10.3 段所述，政府會制訂一份涵蓋已規劃創科用地的規劃及設計大綱。當局擬備規劃及設計大綱時會考慮多個事項，其中包括在上述創科局顧問研究中提出的相關建議。
- 17.4 休憩用地、學校、社會福利及其他社區設施會由相關的政府部門按基本工程項目、建校計劃及其他工務計劃興建。資助房屋連同配套設施會由香港房屋委員會、香港房屋協會或其他相關代理興建。
- 17.5 這份分區計劃大綱圖提供了一個概括的土地用途大綱，根據這個大綱，當局現正與有關的政府部門協商，將擬備一份更詳細的部門發展大綱圖。這份發展大綱圖是非法定圖則，在規劃公共工程及預留用地時，會作為依據。發展大綱圖將載有各項資料，包括個別用地的詳細土地用途、發展參數、界線和適當的規劃及城市設計規定、綠化覆蓋率、鐵路／水務／渠務專用範圍、地盤平整水平、道路的走線及尺寸、行人設施的位置、公用設施及其他建築及工程要求。土地買賣及撥地應大致參照這些資料。至於處理修訂契約的申請(包括原區換地的申請)時，會以這份分區計劃大綱圖及部門發展大綱圖(如適用者)作為依據，惟也必須同時遵照政府所頒布的特定準則。

各圖索引(所有圖只作說明用途)

圖 1 – 新田科技城分區計劃大綱圖先前的法定圖則範圍

圖 2 – 規劃區

圖 3 – 智慧、環保及具抗禦力的基建系統

圖 4 – 藍綠網絡

圖 5 – 城市設計特色

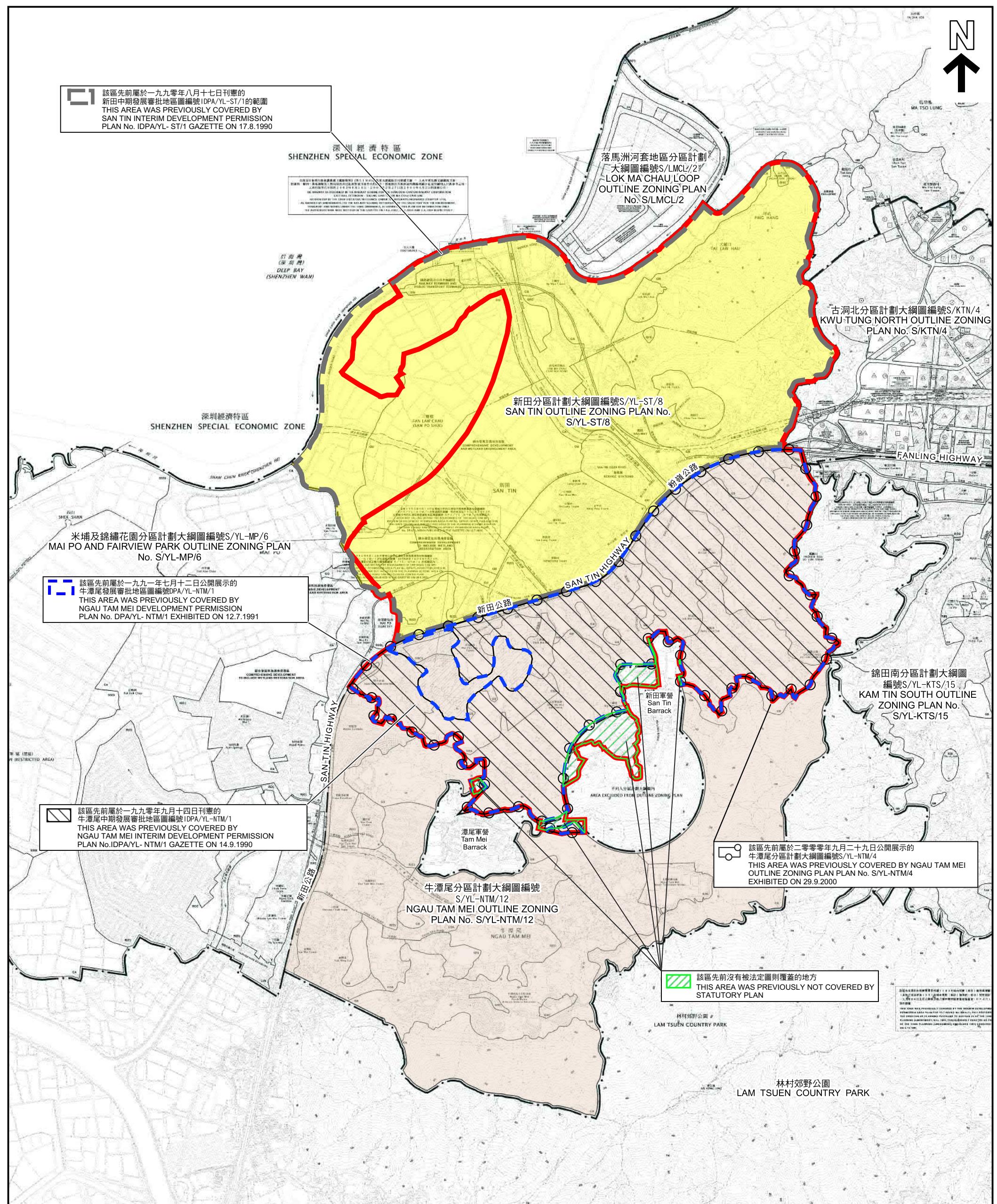
圖 6 – 建築物高度概念

圖 7 – 交通網絡

圖 8 – 行人及單車網絡

城市規劃委員會

二零二四年九月



圖例 LEGEND

新田科技城分區計劃大綱圖的界線
BOUNDARY OF THE SAN TIN TECHNOPOLE OUTLINE ZONING PLAN

界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

本摘要圖於2024年2月7日擬備，所根據的資料為於2006年12月5日核准的分區計劃大綱圖編號S/YL-ST/8及S/YL-NTM/12
EXTRACT PLAN PREPARED ON 7.2.2024
BASED ON OUTLINE ZONING PLANS No. S/YL-ST/8 AND S/YL-NTM/12 APPROVED ON 5.12.2006

新田科技城分區計劃大綱圖先前的法定圖則範圍
PREVIOUS STATUTORY PLANS COVERING SAN TIN TECHNOPOLE OUTLINE ZONING PLAN AREA

SCALE 1 : 25 000 比例尺
500 0 1000 1500 2000 METRES

規劃署
PLANNING DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/YLE1/23/57

圖解 FIGURE
1

N
↑



圖例 LEGEND

- Planning Area Boundary
PLANNING AREA BOUNDARY
- Zoning Boundary
ZONING BOUNDARY
- - - Planning Scheme Boundary
PLANNING SCHEME BOUNDARY
- ① Planning Area Number
PLANNING AREA NUMBER

界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

新田科技城分區計劃大綱圖
SAN TIN TECHNOPOLE OUTLINE ZONING PLAN

規劃區
PLANNING AREA

SCALE 1 : 15 000 比例尺

METRES 200 0 200 400 600 800 1 000 1 200 1 400 METRES

本摘要圖於2024年2月21日擬備
EXTRACT PLAN PREPARED ON 21.2.2024

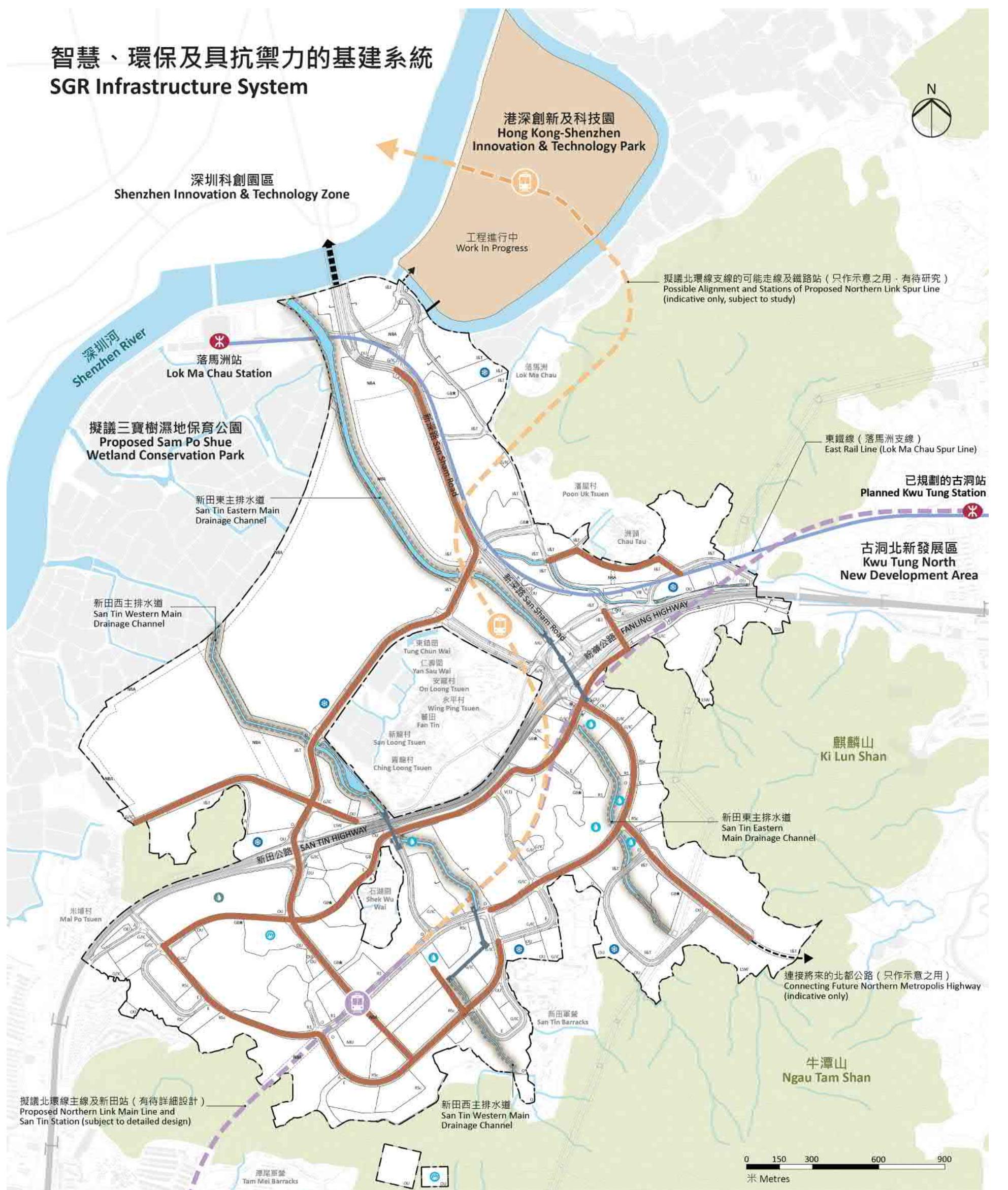
規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/YLE1/23/57

圖解 FIGURE
2

智慧、環保及具抗禦力的基建系統 SGR Infrastructure System



圖示 LEGEND

■ 项目範圍 Project Boundary

■ 港深創新及科技園 (工程進行中)
Hong Kong-Shenzhen Innovation & Technology Park
(Work In Progress)

- 自然活化河道 Revitalisation of Major Drainage Channel
- 公用設施共用溝 Common Utility Enclosure
- 箱形暗渠 Box Culvert

- 淨水設施和廚餘預處理設施 Effluent Polishing Plant and Food Waste Pre-treatment Facilities
- 蓄洪設施 Flood Attenuation Facilities
- 再造水設施 Water Reclamation Facilities
- 區域供冷系統 District Cooling System
- 潔淨能源站 Green Fuel Station

界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

新田科技城分區計劃大綱圖 SAN TIN TECHNOPOLE OUTLINE ZONING PLAN

智慧、環保及具抗禦力的基建系統
SGR Infrastructure System

摘自新田 / 落馬洲發展樞紐勘查研究
Extracted from San Tin / Lok Ma Chau Development Node Investigation Study

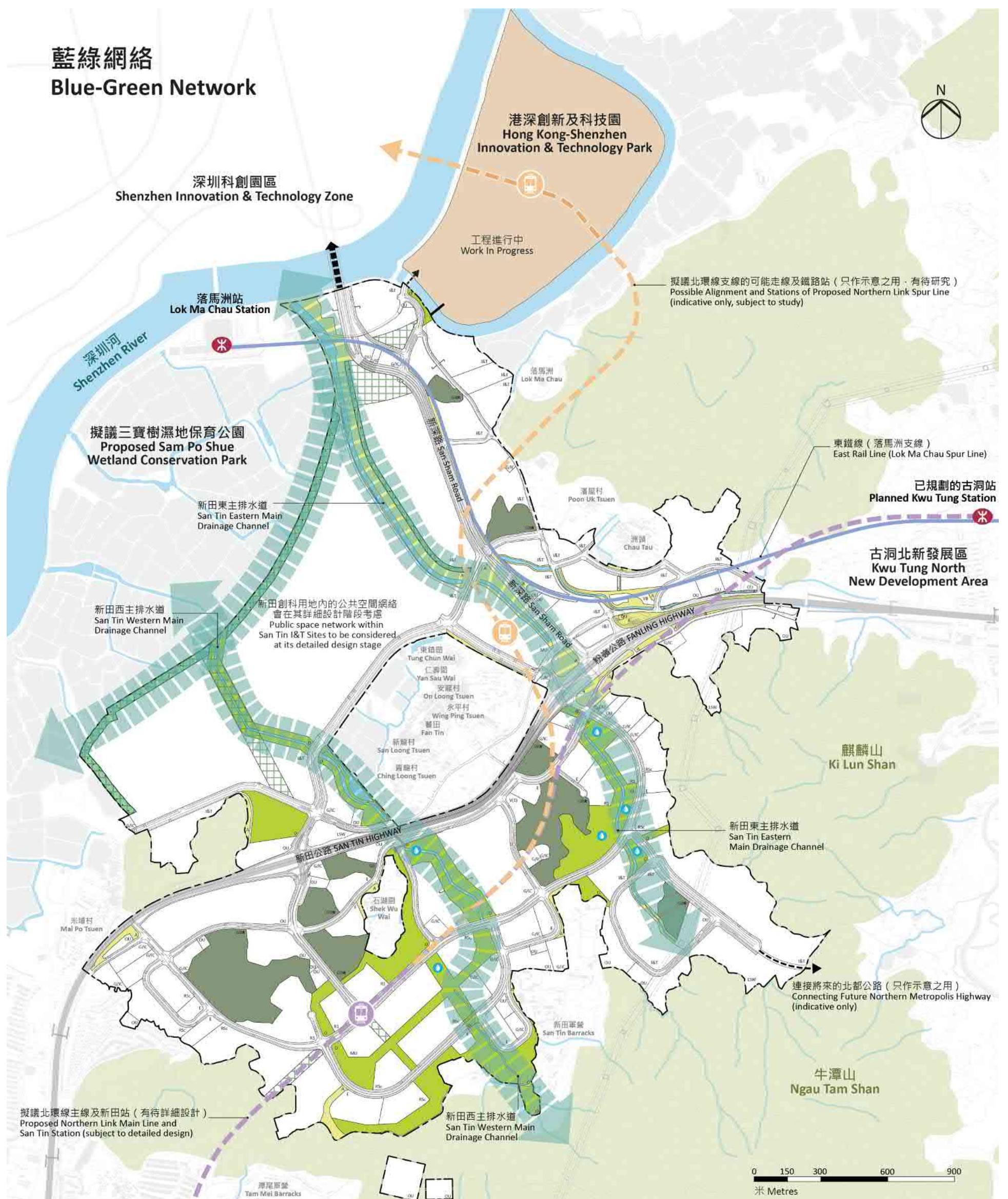
規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/YLE1/23/57

圖解 FIGURE
3

藍綠網絡 Blue-Green Network



圖示 LEGEND

■ 项目範圍 Project Boundary

■ 港深創新及科技園 (工程進行中) Hong Kong-Shenzhen Innovation & Technology Park (Work In Progress)

■ 藍綠走廊 Blue-Green Corridor

■ 非建築用地 Non-building Area

■ 園景緩衝帶 Landscape Buffer

■ 休憩用地 Open Space

■ 美化市容地帶 Amenity

■ 山丘 Knoll

■ 蓄洪設施 Flood Attenuation Facilities

界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

本摘要圖於2024年2月19日擬備
EXTRACT PLAN PREPARED ON 19.2.2024

新田科技城分區計劃大綱圖 SAN TIN TECHNOPOLE OUTLINE ZONING PLAN

藍綠網絡
Blue-Green Network
摘自新田 / 落馬洲發展樞紐勘查研究
Extracted from San Tin / Lok Ma Chau Development Node Investigation Study

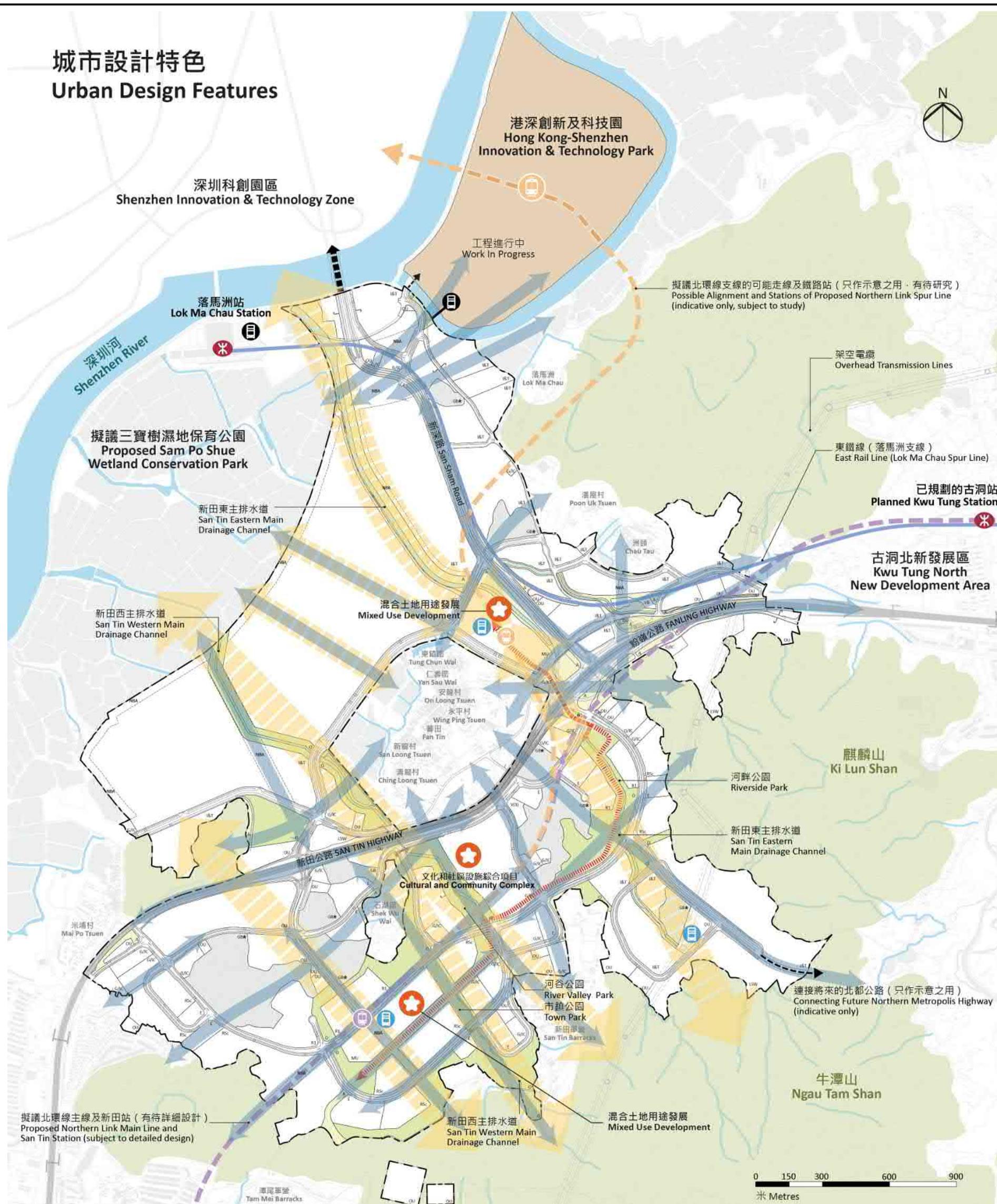
規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/YLE1/23/57

圖解 FIGURE
4

城市設計特色 Urban Design Features



界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

本摘要圖於2024年2月29日擬備
EXTRACT PLAN PREPARED ON 29.2.2024

新田科技城分區計畫大綱圖
SAN TIN TECHNOPOLE OUTLINE ZONING PLAN

城市設計特色
Urban Design Features

摘自新田 / 落馬洲發展樞紐勘查研究
Extracted from San Tin / Lok Ma Chau Development Node Investigation Study

規 劃 署
PLANNING
DEPARTMENT

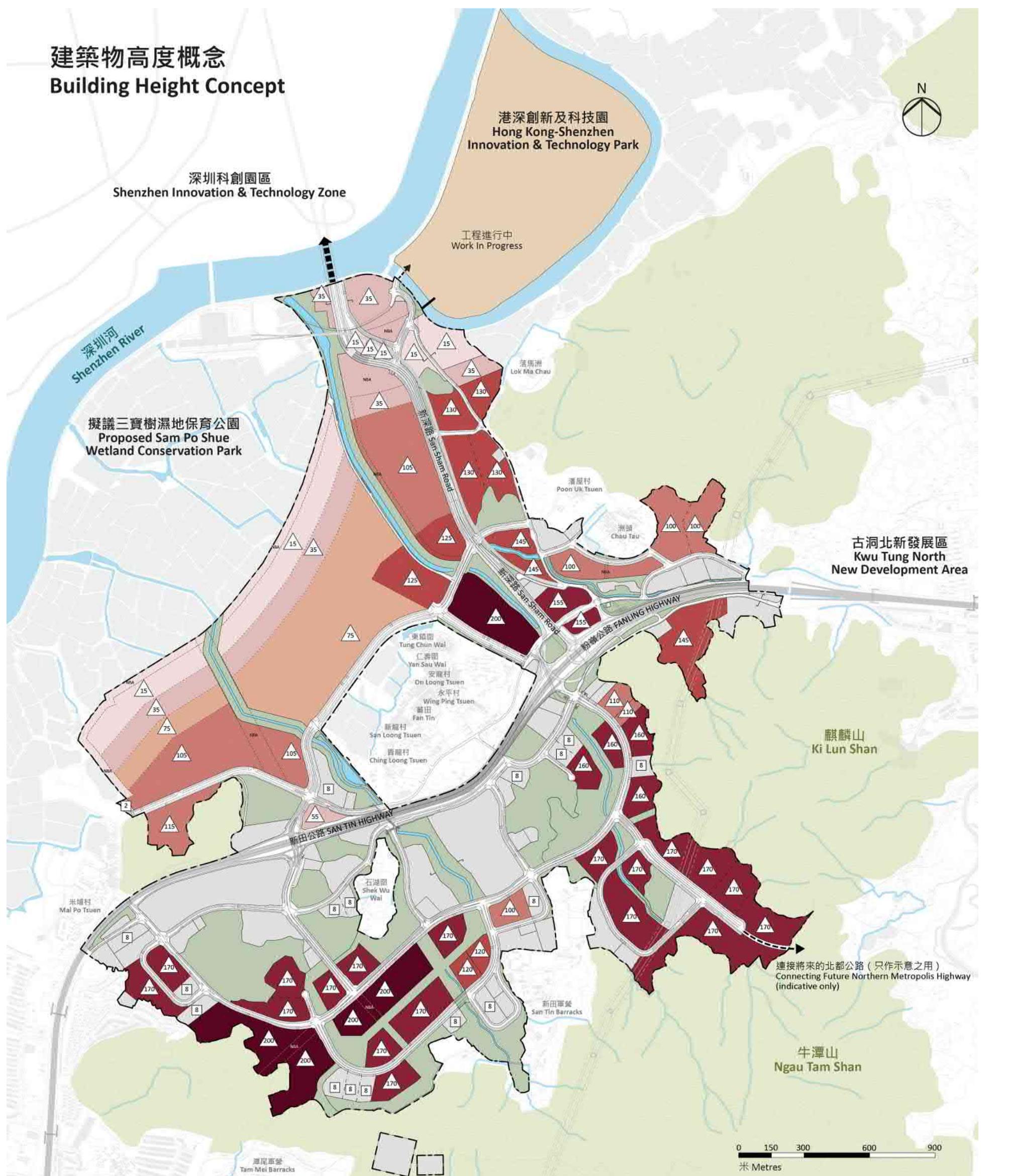


參考編號
REFERENCE No.

圖解 FIGURE

5

建築物高度概念 Building Height Concept



圖示 LEGEND

■ 项目範圍
Project Boundary

■ 港深創新及科技園 (工程進行中)
Hong Kong-Shenzhen Innovation & Technology Park
(Work In Progress)

■ 主水平基準上180米或以上
 ≥ 180 mPD
■ 主水平基準上150 - 179米
 $150 - 179$ mPD
■ 主水平基準上120 - 149米
 $120 - 149$ mPD
■ 主水平基準上100 - 119米
 $100 - 119$ mPD

■ 主水平基準上70 - 99米
 $70 - 99$ mPD
■ 主水平基準上20 - 69米
 $20 - 69$ mPD
■ 主水平基準上10米或以下
 ≤ 19 mPD

■ 非建築用地
Non-building Area

■ 最高建築物高度 (主水平基準上)
Maximum Building Height (in metres above Principal Datum)
■ 最高建築物高度 (層樓)
Maximum Building Height in Storeys

界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

新田科技城分區計劃大綱圖 SAN TIN TECHNOPOLE OUTLINE ZONING PLAN

建築物高度概念
Building Height Concept

摘自新田 / 落馬洲發展樞紐勘查研究
Extracted from San Tin / Lok Ma Chau Development Node Investigation Study

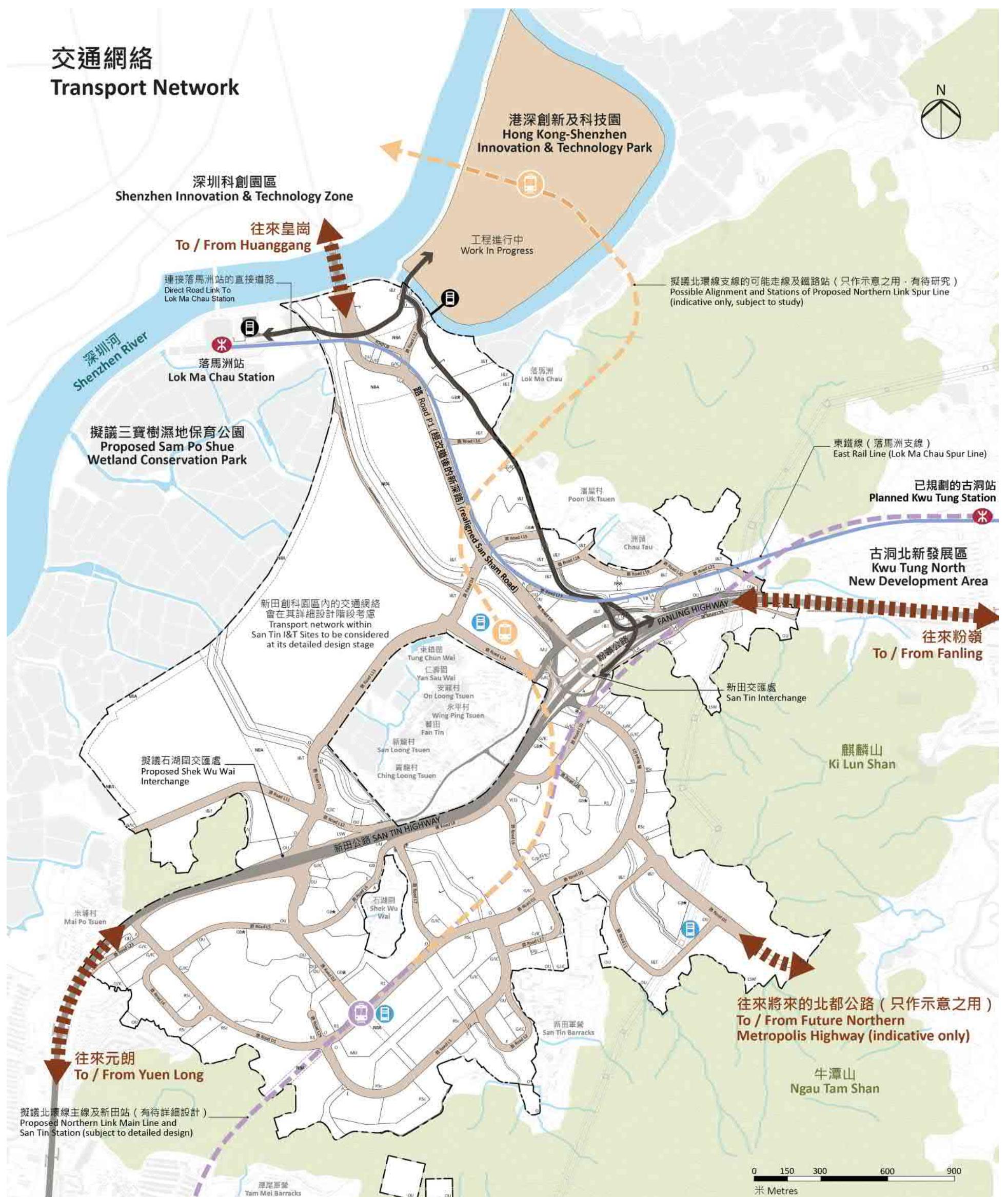
規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/YLE1/23/57

圖解 FIGURE
6

交通網絡 Transport Network



界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

本摘要圖於2024年2月20日擬備
EXTRACT PLAN PREPARED ON 20.2.2024

新田科技城分區計劃大綱圖 SAN TIN TECHNOPOLE OUTLINE ZONING PLAN

交通網絡 Transport Network

摘自新田 / 落馬洲發展樞紐勘查研究
Extracted from San Tin / Lok Ma Chau Development Node Investigation Study

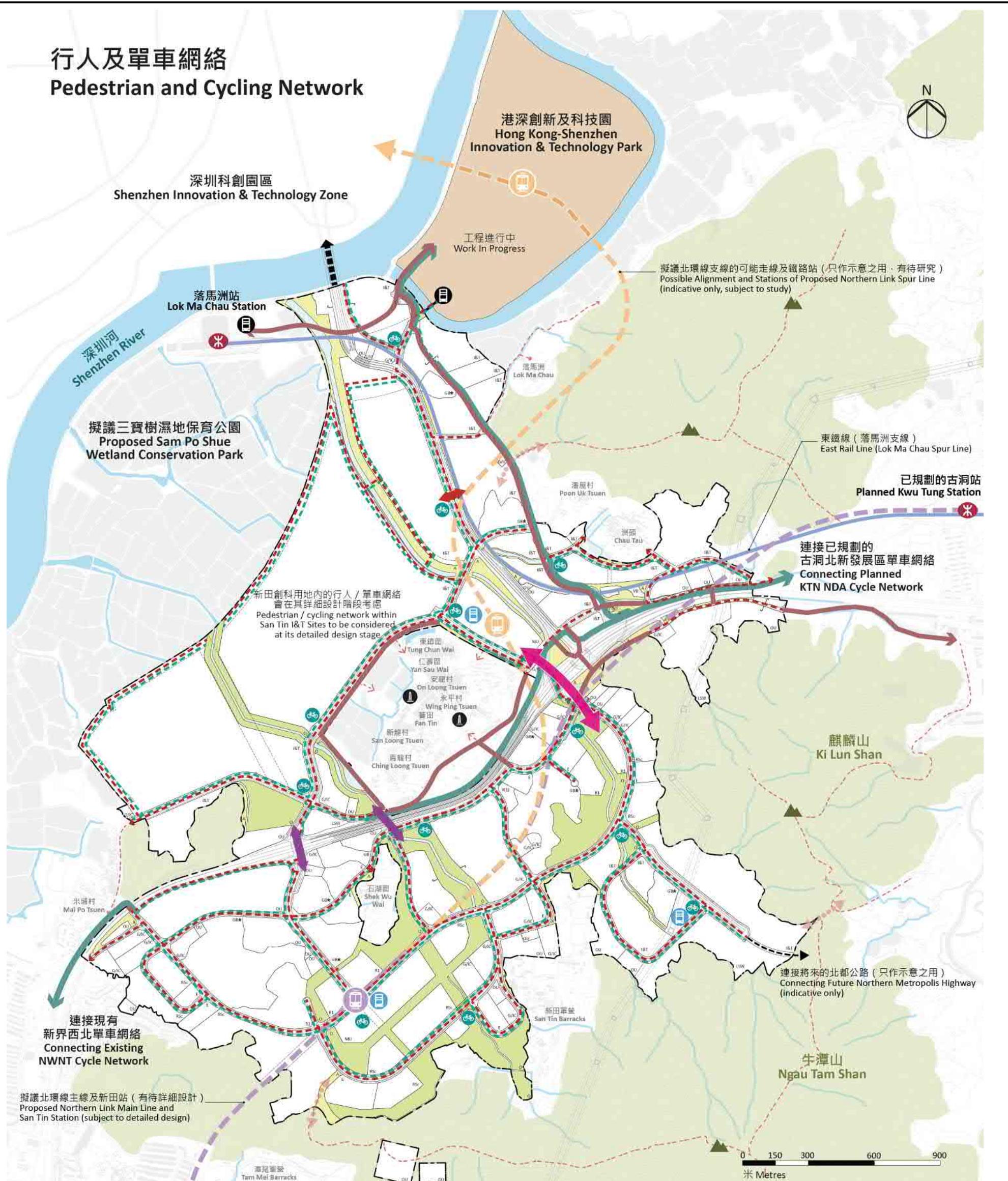
規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/YLE1/23/57

圖解 FIGURE
7

行人及單車網絡 Pedestrian and Cycling Network



圖示 LEGEND

□ - □	項目範圍 Project Boundary
■ ■ ■	休憩用地 Open Space
■ ■ ■	美化市容地帶 Amenity
■ ■ ■	港深創新及科技園 (工程進行中) Hong Kong-Shenzhen Innovation & Technology Park (Work In Progress)

■ ■ ■	現有 / 已規劃的公共運輸交匯處 Existing / Planned Public Transport Interchange
■ ■ ■	擬議運輸交匯樞紐 / 公共運輸交匯處 Proposed Transport Interchange Hub / Public Transport Interchange
➡ ➡ ➡	地標式高架圍景平台 (供行人及單車使用) Landmark Landscaped Deck for Pedestrians and Cyclists
➡ ➡ ➡	擬議天橋 / 地下通道 (供行人及單車使用) Proposed Bridge / Underpass for Pedestrians and Cyclists
➡ ➡ ➡	擬議行人走廊 Proposed Pedestrian Corridor

■ ■ ■	現有 / 已規劃的行人道 Existing / Planned Pedestrian Walkway
- - -	現有鄉郊 / 步行徑 Existing Rural / Walking Trail
- - -	擬議行人道 Proposed Pedestrian Walkway
■ ■ ■	現有 / 已規劃的單車徑 Existing / Planned Cycle Track
- - -	擬議單車徑 Proposed Cycle Track

■ ■ ■	擬議單車停泊設施 Proposed Cycle Parking Facilities
■ ■ ■	法定古蹟 Declared Monument
➡ ➡ ➡	自然遊徑 Nature Excursion

界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

新田科技城分區計劃大綱圖 SAN TIN TECHNOPOLE OUTLINE ZONING PLAN

行人及單車網絡 Pedestrian and Cycling Network

摘自新田 / 落馬洲發展樞紐勘查研究

Extracted from San Tin / Lok Ma Chau Development Node Investigation Study

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/YLE1/23/57

圖解 FIGURE
8

圖例
NOTATION

ZONES	地帶
COMMERCIAL / RESIDENTIAL	C/R
RESIDENTIAL (GROUP C)	R(C)
RESIDENTIAL (GROUP D)	R(D)
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT	V
OPEN STORAGE	OS
GOVERNMENT INSTITUTION OR COMMUNITY	GIC
OPEN SPACE	O
RECREATION	REC
OTHER SPECIFIED USES	OU
CONSERVATION AREA	CA
SITE OF SPECIAL SCIENTIFIC INTEREST	SSSI

商業 / 生活
住宅 (丙類)
住宅 (丁類)
鄉村式發展
露天停泊
政府 - 機構或社區
休憩用地
山林
其他指定用途
自然保育區
具特殊科學價值地點

COMMUNICATIONS	交通
MAJOR ROAD AND JUNCTION	主要道路及路口
ELEVATED ROAD	高架道路

MISCELLANEOUS	其他
BOUNDARY OF PLANNING SCHEME	規劃範圍界線
DRAINAGE RESERVE	排水專用範圍

土地用途及面積一覽表
SCHEDULE OF USES AND AREAS

USES	大約面積及百分比 APPROXIMATE AREA & %		用途 用途
	公頃 HECTARES	% 面積	
COMMERCIAL / RESIDENTIAL	5.78	0.50	商業 / 住宅
RESIDENTIAL (GROUP C)	19.09	13.86	住宅 (丙類)
RESIDENTIAL (GROUP D)	14.93	1.30	住宅 (丁類)
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT	35.54	3.10	鄉村式發展
OPEN STORAGE	3.10	0.27	露天停泊
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	1.01	0.09	政府 - 機構或社區
OPEN SPACE	6.38	0.55	休憩用地
RECREATION	18.40	1.60	康樂
OTHER SPECIFIED USES	37.845	32.98	其他指定用途
CONSERVATION AREA	72.30	6.35	自然保育區
SITE OF SPECIAL SCIENTIFIC INTEREST	432.41	37.68	具特殊科學價值地點
DRAINAGE CHANNEL	9.11	0.79	排水道
MAJOR ROAD ETC.	10.61	0.93	主要道路等
TOTAL PLANNING SCHEME AREA	1147.68	100.00	規劃範圍總面積

夾附的《註釋》屬這份圖則的一部分
THE ATTACHED NOTES ALSO FORM PART OF THIS PLAN



香港城市規劃委員會依據城市規劃條例擬備的米埔及錦绣花園分區計劃大綱圖
TOWN PLANNING ORDINANCE, HONG KONG TOWN PLANNING BOARD
MAI PO & FAIRVIEW PARK - OUTLINE ZONING PLAN

米埔及錦綉花園分區計劃大綱核准圖編號 S / YL - MP / 8

(就《城市規劃條例》而言，這是一份核准圖)

註釋

(注意：這份《註釋》是圖則的一部分)

- (1) 這份《註釋》說明圖則涵蓋範圍內的土地上經常准許的用途或發展，以及須向城市規劃委員會申請許可的用途或發展。城市規劃委員會若批給許可，可能附加或不附加條件。須取得這種許可的人士，應以特定表格向城市規劃委員會提出申請。有關的特定表格可向城市規劃委員會秘書索取，填妥後送交城市規劃委員會秘書收。
- (2) 在進行這份《註釋》所載的用途或發展(包括經常准許及可獲批給許可的用途或發展)時，必須同時遵守一切其他有關的法例、政府土地契約條款的規定，以及任何其他適用的政府規定。
- (3) 任何土地或建築物的用途，如在緊接米埔及錦綉花園中期發展審批地區圖、南生圍中期發展審批地區圖或新田中期發展審批地區圖(視乎何者適用而定)的公告在憲報首次刊登前已經存在，而該項用途由展開以來一直持續進行，則即使不符合圖則的規定，也無須更正。如擬對這類用途作出任何實質改變，或擬進行任何其他發展(就這類用途而對有關土地或建築物的發展作出輕微改動及／或修改是經常准許的，不在此限)，則必須是圖則所經常准許的，又或必須符合城市規劃委員會所批給許可的內容。
- (4) 凡較早時公布的該區草圖或核准圖(包括米埔及錦綉花園中期發展審批地區圖、南生圍中期發展審批地區圖或新田中期發展審批地區圖(視乎何者適用而定))准許並於該圖有效期內在任何土地或建築物進行的用途或發展，是圖則所經常准許的。如擬對這類用途作出任何實質改變，或擬進行任何其他發展(對有關土地或建築物已完成的發展作出輕微改動及／或修改是經常准許的，不在此限)，則必須是圖則所經常准許的，又或必須符合城市規劃委員會所批給許可的內容。
- (5) 除上文第(3)或(4)段適用的情況外，任何在圖則涵蓋範圍內，以及亦在米埔及錦綉花園中期發展審批地區圖、南生圍中期發展審批地區圖或新田中期發展審批地區圖(視乎何者適用而定)的涵蓋範圍內的用途或發展，除非是圖則所經常准許者，否則在米埔及錦綉花園中期發展審批地區圖、南生圍中期發展審批地區圖或新田中期發展審批地區圖(視乎何者適用而定)的公告在憲報首次刊登該日或以後，若未經城市規劃委員會批給許可，一律不得進行或繼續進行。
- (6) 除城市規劃委員會另有訂明外，凡圖則經常准許或依據城市規劃委員會所批給許可而已經展開或實質改變用途，或已經進行發展或重建，

則城市規劃委員會就該地點所批給的一切與用途或實質改變用途或發展或重建有關的許可，即告失效。

- (7) 進行詳細規劃時，路口、道路和鐵路路軌的路線，以及各個地帶的界線，可能需要略為調整。
- (8) 以下是圖則涵蓋範圍內的土地上經常准許的用途或發展，但(a)在個別地帶「註釋」第二欄所載的用途或發展；或(b)下文第(9)段有關「具特殊科學價值地點」或「具特殊科學價值地點(1)」或「自然保育區」或「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地保護區」地帶的條文另有規定者則除外：
- (a) 建築物的保養、修葺或拆卸工程；
 - (b) 植物苗圃、美化種植、休憩用地、避雨處、小食亭、行人徑、巴士／公共小型巴士車站或路旁停車處、單車徑、的士站、公用事業設施管道、電線杆、電燈柱、電話亭、電訊無線電發射站、自動櫃員機和神龕的提供、保養或修葺工程；
 - (c) 道路、鐵路路軌、水道、大溝渠、污水渠和排水渠的保養或修葺工程；
 - (d) 由政府統籌或落實的土力工程、地區小工程、道路工程、排污工程、渠務工程、環境改善工程、與海事有關的設施、水務工程(配水庫工程除外)及其他公共工程；
 - (e) 新界豁免管制屋宇的翻建；
 - (f) 以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物(即在米埔及錦綉花園中期發展審批地區圖／南生圍中期發展審批地區圖／新田中期發展審批地區圖的公告在憲報首次刊登該日已經存在的住用建築物)；以及
 - (g) 已獲得政府給予許可的新界原居村民或本地漁民及其家人等的墳墓的建造、保養或修葺工程。
- (9) 在劃作「具特殊科學價值地點」或「具特殊科學價值地點(1)」或「自然保育區」或「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地保護區」地帶的土地上，
- (a) 以下是經常准許的用途或發展：
 - (i) 植物苗圃、美化種植、休憩處、避雨處、小食亭、道路、水道、大溝渠、公用事業設施管道、電線杆、電燈柱、電話亭、神龕和墳墓的保養或修葺工程；

- (ii) 由政府統籌或落實的土力工程、地區小工程、道路工程、排污工程、渠務工程、環境改善工程、與海事有關的設施、水務工程(配水庫工程除外)及其他公共工程；以及
 - (iii) 由政府提供的美化種植；以及
- (b) 以下是必須向城市規劃委員會申請許可的用途或發展：
- 植物苗圃、美化種植(由政府提供的除外)、休憩處、避雨處、小食亭、行人徑、公用事業設施管道、電線杆、電燈柱、電話亭和神龕的提供。
- (10) 圖上顯示為「道路」的地方，除上文第(8)(a)至(8)(d)和(8)(g)段所載的用途或發展及下列用途外，所有其他用途或發展必須向城市規劃委員會申請許可：
- 道路、繳費廣場、路旁車位、鐵路車站和鐵路路軌。
- (11) (a) 在「具特殊科學價值地點」或「具特殊科學價值地點(1)」或「自然保育區」或「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地保護區」地帶以外的任何土地或建築物，為期不超過兩個月的臨時用途或發展，如果無須進行地盤平整工程(填土或挖掘)，而且是下列用途或發展之一，即屬經常准許的用途或發展：
- 為嘉年華會、展會集市、外景拍攝、節日慶典、宗教活動或體育節目搭建的構築物。
- (b) 除上文第(11)(a)段另有規定外，任何土地或建築物的臨時用途或發展，如為期不超過三年，須向城市規劃委員會申請規劃許可。對於有關用途或發展，即使圖則沒有作出規定，城市規劃委員會仍可批給或拒絕批給許可，規劃許可的有效期最長為三年；若城市規劃委員會批給許可，可能附加或不附加條件。然而，劃為「具特殊科學價值地點」或「具特殊科學價值地點(1)」或「自然保育區」或「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地保護區」或「其他指定用途」註明「濕地保育公園」地帶的土地，不得作臨時的露天貯物及港口後勤用途。
- (c) 土地或建築物的臨時用途或發展，如為期超過三年，須根據圖則的規定向城市規劃委員會申請許可。
- (12) 除非另有訂明，准許的用途和發展在同一地帶內的所有附帶建築、工程和其他作業，以及所有直接有關並附屬於准許用途和發展的用途，均是經常准許的，無須另行申請規劃許可。
- (13) 除文意另有所指，或下述的明文規定外，這份《註釋》所使用的詞彙，具有《城市規劃條例》第1A條所給予該等詞彙的涵義。

「現有建築物」指一間實際存在，並符合任何有關法例、有關政府土地契約條款及任何其他政府規定(如適用者)的建築物(包括構築物)。

「新界豁免管制屋宇」指獲得根據《建築物條例(新界適用)條例》(第 121 章)第 III 部的規定發出豁免證明書以豁免其建築工程的住用建築物(賓館及酒店除外)，或主要用作居住(賓館及酒店除外)但建築物的地面一層可能闢作「商店及服務行業」或「食肆」的建築物。

米埔及錦绣花園分區計劃大綱核准圖編號 S / Y L - M P / 8

土地用途表

頁次

商業／住宅	1
住宅(丙類)	3
住宅(丁類)	5
鄉村式發展	7
露天貯物	9
政府、機構或社區	10
休憩用地	11
康樂	12
其他指定用途	
綜合發展包括濕地修復區	14
綜合發展及濕地保護區	17
濕地保育公園	20
自然保育區	21
具特殊科學價值地點	22
具特殊科學價值地點(1)	23

商業／住宅

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
食肆	播音室、電視製作室及／或電影製作室
教育機構#	商營浴室／按摩院
分層住宅	政府垃圾收集站
政府用途(未另有列明者) #	場外投注站
屋宇	加油站
圖書館	康體文娛場所
娛樂場所	公共車輛總站或車站
私人會所	可循環再造物料回收中心
政府診所	宗教機構#
公廁設施	學校#
公用事業設施裝置	
公眾停車場(貨櫃車除外)	
住宿機構	
商店及服務行業	
社會福利設施#	
私人發展計劃的公用設施裝置	

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作商業及／或住宅發展。有多項商業用途列為經常准許的用途，為當地社區提供服務。

商業／住宅(續)

備註

- (a) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建(發展或重建作註有#的用途除外)，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 0.4 倍，最大上蓋面積超過 20%，以及最高建築物高度超過三層(9 米)，或超過在米埔及錦綉花園中期發展審批地區圖或南生圍中期發展審批地區圖(視乎何者適用而定)的公告於憲報首次刊登該日已經存在的建築物的地積比率、上蓋面積及高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文(a)段所述的地積比率、上蓋面積及／或建築物高度限制。
- (c) 為施行上文(a)段而計算最高地積比率和最大上蓋面積時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房、管理員辦事處和管理員宿舍，或設置供住用建築物或建築物的住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益的康樂設施，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。

住宅(丙類)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
分層住宅	救護站
政府用途(只限報案中心、郵政局)	食肆
屋宇	教育機構
私人發展計劃的公用設施裝置	政府垃圾收集站
	政府用途(未另有列明者)
	醫院
	酒店
	機構用途(未另有列明者)
	圖書館
	加油站
	康體文娛場所
	私人會所
	政府診所
	公廁設施
	公共車輛總站或車站
	公用事業設施裝置
	公眾停車場(貨櫃車除外)
	可循環再造物料回收中心
	宗教機構
	住宿機構
	鄉事委員會會所／鄉公所
	學校
	商店及服務行業
	社會福利設施
	訓練中心

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作低層、低密度的住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，如向城市規劃委員會提出申請，或會獲得批准。

(請看下頁)

住宅(丙類)(續)

備註

- (a) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 0.4 倍，以及最高建築物高度超過三層(9 米)(連停車場在內)，或超過在米埔及錦綉花園中期發展審批地區圖的公告於憲報首次刊登該日已經存在的建築物的地積比率、上蓋面積及高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 為施行上文(a)段而計算最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房、管理員辦事處和管理員宿舍，或設置供住用建築物或建築物的住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益的康樂設施，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。
- (c) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文(a)段所述的地積比率及／或建築物高度限制。

住宅(丁類)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
農業用途	食肆
政府用途(只限報案中心、郵政局)	分層住宅
屋宇(只限重建；現有屋宇的加建、改動及／或修改)	政府垃圾收集站
農地住用構築物	政府用途(未另有列明者) #
鄉事委員會會所／鄉公所	屋宇(未另有列明者)
	機構用途(未另有列明者) #
	圖書館
	加油站
	康體文娛場所
	政府診所
	公廁設施
	公共車輛總站或車站
	公用事業設施裝置 #
	公眾停車場(貨櫃車除外)
	可循環再造物料回收中心
	宗教機構 #
	住宿機構 #
	學校 #
	商店及服務行業
	社會福利設施 #
	私人發展計劃的公用設施裝置

除以上所列，在新界豁免管制屋宇的地面上層，經常准許的用途亦包括：

食肆
圖書館
學校
商店及服務行業

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物。設立此地帶的目的，亦是要作低層、低密度的住宅發展，但這類發展須獲得城市規劃委員會的規劃許可。

(請看下頁)

住宅(丁類)(續)

備註

- (a) 現有臨時構築物或現有建築物的加建、改動及／或修改，或原地重建（作新界豁免管制屋宇或註有#的用途除外），不得引致整個發展及／或重建計劃的最大建築面積超過 37.2 平方米及最高建築物高度超過兩層(6 米)，或超過在米埔及錦繡花園中期發展審批地區圖的公告在憲報首次刊登該日已經存在的建築物的建築面積及高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 任何「分層住宅」和「屋宇」（新界豁免管制屋宇除外）用途的發展，包括重建，不得引致發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 0.2 倍及最高建築物高度超過兩層(6 米)，但上文(a)段所適用的除外。
- (c) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文(b)段所述的地積比率及／或建築物高度限制。
- (d) 為施行上文(b)段而計算最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房、管理員辦事處和管理員宿舍，或設置供住用建築物或建築物的住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益的康樂設施，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。
- (e) 在米埔及錦繡花園中期發展審批地區圖的公告於憲報首次刊登該日或以後，如未取得城市規劃委員會根據《城市規劃條例》第 16 條批給的許可，不得為改作上文第一欄和第二欄所列的任何用途，或《註釋》說明頁所經常准許的用途或發展（由政府統籌或落實的公共工程，以及保養、修葺或翻建工程除外），而進行或繼續進行任何填土／填塘或挖土工程。

鄉村式發展

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
農業用途	墓地
政府垃圾收集站	食肆
政府用途(只限報案中心、郵政局)	郊野學習／教育／遊客中心
屋宇(只限新界豁免管制屋宇)	分層住宅
農地住用構築物	政府用途(未另有列明者) #
公廁設施	酒店(只限度假屋)
宗教機構(只限宗祠)	屋宇(未另有列明者)
鄉事委員會會所／鄉公所	機構用途(未另有列明者) #
	加油站
	康體文娛場所
	私人會所
	政府診所
	公共車輛總站或車站
	公用事業設施裝置 #
	公眾停車場(貨櫃車除外)
	宗教機構(未另有列明者) #
	住宿機構 #
	學校 #
	商店及服務行業
	社會福利設施 #
	私人發展計劃的公用設施裝置

除以上所列，在新界豁免管制屋宇的地地面一層，經常准許的用途亦包括：

食肆
圖書館
學校
商店及服務行業

規劃意向

此地帶的規劃意向，是反映現有的認可鄉村和其他鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展和重置受政府計劃影響的村屋。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。設立此地帶的目的，亦是要把鄉村式發展集中在地帶內，使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益。在新界豁免管制屋宇的地地面一層，有多項配合村民需要和鄉村發展的商業和社區用途列為經常准許的用途。其他商業、社區和康樂用途，如向城市規劃委員會申請許可，或會獲得批准。

(請看下頁)

鄉村式發展(續)

備註

- (a) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建(發展或重建作註有#的用途除外)，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度超過三層(8.23米)，或超過在米埔及錦綉花園中期發展審批地區圖的公告於憲報首次刊登該日已經存在的建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文(a)段所述的建築物高度限制。
- (c) 在米埔及錦綉花園中期發展審批地區圖的公告於憲報首次刊登該日或以後，如未取得城市規劃委員會根據《城市規劃條例》第 16 條批給的許可，不得為改作上文第一欄和第二欄所列的任何用途，或《註釋》說明頁所經常准許的用途或發展(由政府統籌或落實的公共工程，以及保養、修葺或翻建工程除外)，而進行或繼續進行任何填土／填塘或挖土工程。

露天貯物

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
農業用途	貨物裝卸及貨運設施(只限 貨櫃裝卸站、物流中心)
貨物裝卸及貨運設施(未另有列明者)	水泥製造
食肆(只限食堂)	混凝土配料廠
政府垃圾收集站	貨櫃存放／修理場
政府用途(未另有列明者)	貨櫃車停車場／貨櫃車修理場
農地住用構築物	危險品倉庫
露天貯物(未另有列明者)	食肆(未另有列明者)
公廁設施	工業用途(未另有列明者)
公用事業設施裝置	露天存放水泥／沙
公眾停車場(貨櫃車除外)	露天存放化學品／危險品
鄉郊工場	加油站
商店及服務行業(只限服務行業)	商店及服務行業(未另有列明者)
私人發展計劃的公用設施裝置	拆車場
汽車修理工場	批發行業
貨倉(危險品倉庫除外)	

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供土地作適當的露天貯物用途，以及把地帶內已雜亂無章地擴散的露天貯物用途納入法定管制內。此地帶提供土地，供露天貯存不能存放於一般倉庫的貨物，使露天貯物用途得以有條理地發展。

政府、機構或社區

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
救護站	動物寄養所
動物檢疫中心(只限設於政府建築物)	動物檢疫中心(未另有列明者)
播音室、電視製作室及／或電影製作室	靈灰安置所
食肆(只限食堂、熟食中心)	懲教機構
教育機構	火葬場
展覽或會議廳	駕駛學校
郊野學習／教育／遊客中心	食肆(未另有列明者)
政府垃圾收集站	分層住宅
政府用途(未另有列明者)	殯儀設施
醫院	直升機升降坪
機構用途(未另有列明者)	度假營
圖書館	酒店
街市	屋宇(根據《註釋》說明頁准許翻建新界豁免管制屋宇或以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物者除外)
康體文娛場所	場外投注站
政府診所	辦公室
公廁設施	加油站
公共車輛總站或車站	娛樂場所
公用事業設施裝置	私人會所
公眾停車場(貨櫃車除外)	雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置
可循環再造物料回收中心	住宿機構
宗教機構	污水處理／隔篩廠
研究所、設計及發展中心	商店及服務行業(未另有列明者)
鄉事委員會會所／鄉公所	私人發展計劃的公用設施裝置
學校	動物園
配水庫	
社會福利設施	
訓練中心	
批發行業	

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域、以至全港的需要；以及是供應土地予政府、提供社區所需社會服務的機構和其他機構，以供用於與其工作直接有關或互相配合的用途。

休憩用地

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
鳥舍	食肆
燒烤地點	政府垃圾收集站
泳灘	政府用途(未另有列明者)
郊野學習／教育／遊客中心	度假營
公園及花園	娛樂場所
涼亭	康體文娛場所
行人專區	私人會所
野餐地點	公共車輛總站或車站
運動場	公用事業設施裝置
散步長廊／廣場	公眾停車場(貨櫃車除外)
公廁設施	宗教機構
休憩處	配水庫
動物園	商店及服務行業
	帳幕營地
	私人發展計劃的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供戶外空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要。

備註

在米埔及錦綉花園中期發展審批地區圖的公告於憲報首次刊登該日或以後，如未取得城市規劃委員會根據《城市規劃條例》第 16 條批給的許可，不得為改作上文第一欄和第二欄所列的任何用途，或《註釋》說明頁所經常准許的用途或發展(由政府統籌或落實的公共工程，以及保養、修葺或翻建工程除外)，而進行或繼續進行任何填土／填塘或挖土工程。

康樂

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
農業用途	動物寄養所
燒烤地點	播音室、電視製作室及／或電影製作室
郊野學習／教育／遊客中心	電纜車路線及終站大樓
政府用途(只限報案中心)	食肆
度假營	分層住宅
農地住用構築物	高爾夫球場
野餐地點	政府垃圾收集站
康體文娛場所	政府用途(未另有列明者)
公廁設施	直升機升降坪
鄉事委員會會所／鄉公所	酒店
帳幕營地	屋宇(根據《註釋》說明頁准許翻建新界豁免管制屋宇或以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物者除外)
	娛樂場所
	私人會所
	公用事業設施裝置
	公眾停車場(貨櫃車除外)
	宗教機構
	住宿機構
	商店及服務行業
	主題公園
	私人發展計劃的公用設施裝置
	動物園

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是進行康樂發展，為市民提供所需設施，從而促進動態及／或靜態康樂活動和旅遊／生態旅遊的發展。康樂發展的配套用途，如申請規劃許可，或會獲得批准。

(請看下頁)

康樂(續)

備註

- (a) 任何住宅發展(新界豁免管制屋宇除外)不得引致整個發展計劃的最高地積比率超過 0.2 倍及最高建築物高度超過兩層(6 米)。
- (b) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文(a)段所述的地積比率及／或建築物高度限制。
- (c) 在米埔及錦繡花園中期發展審批地區圖的公告於憲報首次刊登該日或以後，如未取得城市規劃委員會根據《城市規劃條例》第 16 條批給的許可，不得為改作上文第一欄和第二欄所列的任何用途，或《註釋》說明頁所經常准許的用途或發展(由政府統籌或落實的公共工程，以及保養、修葺或翻建工程除外)，而進行或繼續進行任何填土／填塘或挖土工程。

其他指定用途

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

只適用於「綜合發展包括濕地修復區」

農業用途	食肆#
燒烤地點	分層住宅
郊野學習／教育／遊客中心	高爾夫球場
自然教育徑	政府垃圾收集站#
農地住用構築物	政府用途(未另有列明者)#
野餐地點	度假營
宗教機構(只限宗祠)	酒店
鄉事委員會會所／鄉公所	屋宇(根據《註釋》說明頁准許翻建新界豁免管制屋宇或以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物者除外)#+自然保護區
	康體文娛場所
	私人會所
	政府診所#
	公廁設施#
	公共車輛總站或車站
	公用事業設施裝置#
	宗教機構(未另有列明者)
	住宿機構
	學校#
	商店及服務行業#
	社會福利設施#
	帳幕營地#
	主題公園
	私人發展計劃的公用設施裝置
	濕地生境
	動物園

規劃意向

此地帶的規劃意向，是鼓勵把毗連現有魚塘而環境已受破壞的濕地修復。為實現這個規劃意向，可進行綜合住宅及／或康樂發展計劃，並將濕地修復區納入計劃之內。設立此地帶的目的，亦是要促使環境已受破壞的濕地上零散的露天貯物及港口後勤用途逐步遷離。任何新建築物，均應盡量遠離后海灣。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「綜合發展包括濕地修復區」(續)

備註

- (a) 凡欲就地帶內的用途或發展申請許可，必須以包括濕地修復建議的綜合發展計劃形式提出，惟下文(b)項所列用途或發展則不在此限。申請人必須擬備發展藍圖及載有以下資料的文件，並將之呈交城市規劃委員會考慮：
- (i) 各項擬議土地用途、發展規範及該區所有擬建建築物的性質、位置和高度；
- (ii) 濕地修復及／或闢設計劃，其中包括詳細設計、濕地緩衝建議、長期維持與管理計劃、監控與實施機制；
- (iii) 一份環境影響研究報告，其中包括(但不限於)生態影響評估和景觀影響評估，說明擬議發展或重建計劃在施工期間及竣工後可能遇到或造成的環境、生態和景觀問題，並須建議紓緩這些問題的措施；
- (iv) 美化環境建議；
- (v) 一份交通影響研究報告，說明擬議發展或重建計劃可能造成的交通問題，並須建議應付這些問題的措施；
- (vi) 一份排水和排污影響研究報告，說明擬議發展或重建計劃可能遇到或造成的洪泛、排水、排污和相關問題，並須建議紓緩這些問題的措施；
- (vii) 擬議發展或重建計劃(包括濕地修復及／或闢設計劃)每一部分的發展進度表、分期施工安排和實施詳情；以及
- (viii) 城市規劃委員會要求的其他資料。
- (b) 凡申請進行註有#號的用途，如果是個別進行的發展，非屬綜合發展計劃的一部分，則可獲得豁免，無須一如上文(a)段所述提交濕地修復建議及發展藍圖。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「綜合發展包括濕地修復區」(續)

備註(續)

- (c) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建(發展或重建作新界豁免管制屋宇除外)，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 0.4 倍及最高建築物高度超過六層(連停車場在內)，或超過在米埔及錦綉花園中期發展審批地區圖的公告在憲報首次刊登該日已經存在的建築物的地積比率、上蓋面積及高度，兩者中以數目較大者為準。
- (d) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文(c)段所述的地積比率及／或建築物高度限制。
- (e) 為施行上文(c)段而計算最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房、管理員辦事處和管理員宿舍，或設置供住用建築物或建築物的住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益的康樂設施，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。
- (f) 在米埔及錦綉花園中期發展審批地區圖的公告在憲報首次刊登該日或以後，如未取得城市規劃委員會根據《城市規劃條例》第 16 條批給的許可，不得為改作上文第一欄和第二欄所列的任何用途，或《註釋》說明頁所經常准許的用途或發展(由政府統籌或落實的公共工程，以及保養、修葺或翻建工程除外)，而進行或繼續進行任何填土／填塘或挖土工程。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

只適用於「綜合發展及濕地保護區」

農業用途(只限魚塘養殖)

食肆

郊野學習／教育／遊客中心

分層住宅

政府垃圾收集站

政府用途(未另有列明者)

屋宇(新界豁免管制屋宇除外)

自然保護區

自然教育徑

政府診所

公廁設施

公共車輛總站或車站

公用事業設施裝置

宗教機構

學校

商店及服務行業

社會福利設施

私人發展計劃的公用設施裝置

濕地生境

規劃意向

此地帶的規劃意向，是容許在地帶內所有現存大片相連的魚塘得到保護和保育的前提下，可考慮進行低密度的綜合住宅發展或重建。對於在此地帶內的任何用途改變，當局會採納「不會有濕地淨減少」的原則來處理。在此地帶內進行發展或重建，必不可填塘，並須確保魚塘所發揮的濕地功能不會降低。任何新發展都必須位於已平整的土地上，並且盡量遠離發展地盤內的現存魚塘。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「綜合發展及濕地保護區」(續)

備註

- (a) 凡欲就地帶內的用途或發展申請許可，必須以綜合發展計劃形式提出，當中須確保發展地盤內及附近不會填塘和魚塘的濕地功能不會降低。申請人必須擬備發展藍圖及載有以下資料的文件，並將之呈交城市規劃委員會考慮：
- (i) 各項擬議土地用途、發展規範及該區所有擬建建築物的性質、位置和高度；
- (ii) 濕地保育及修復計劃，其中包括詳細設計、濕地緩衝建議、長期維持與管理計劃、監控與實施機制；
- (iii) 一份環境影響研究報告，其中包括(但不限於)生態影響評估和景觀影響評估，說明擬議發展或重建計劃在施工期間及竣工後可能遇到或造成的環境、生態和景觀問題，並須建議紓緩這些問題的措施；
- (iv) 美化環境建議；
- (v) 一份交通影響研究報告，說明擬議發展或重建計劃可能造成的交通問題，並須建議應付這些問題的措施；
- (vi) 一份排水和排污影響研究報告，說明擬議發展或重建計劃可能遇到或造成的洪泛、排水、排污和相關問題，並須建議紓緩這些問題的措施；
- (vii) 擬議發展或重建計劃(包括濕地保育及修復計劃)每一部分的發展進度表、分期施工安排和實施詳情；以及
- (viii) 城市規劃委員會要求的其他資料。
- (b) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過0.2倍及最高建築物高度超過三層(連停車場在內)，或超過在米埔及錦繡花園中期發展審批地區圖的公告在憲報首次刊登該日已經存在的建築物的地積比率、上蓋面積及高度，兩者中以數目較大者為準。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「綜合發展及濕地保護區」(續)

備註(續)

- (c) 為施行上文(b)段而計算最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房、管理員辦事處和管理員宿舍，或設置供住用建築物或建築物的住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益的康樂設施，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。
- (d) 在米埔及錦綉花園中期發展審批地區圖的公告在憲報首次刊登該日或以後，如未取得城市規劃委員會根據《城市規劃條例》第 16 條批給的許可，不得為改作上文第一欄和第二欄所列的任何用途，或《註釋》說明頁所經常准許的用途或發展(由政府統籌或落實的公共工程，以及保養、修葺或翻建工程除外)，而進行或繼續進行任何填土／填塘或挖土工程。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

只適用於「濕地保育公園」

濕地保育公園	郊野學習／教育／遊客中心
農業用途(只限魚塘養殖)	政府垃圾收集站
自然保護區	政府用途(未另有列明者)
農地住用構築物	屋宇(只限重建)
濕地生境	自然教育徑
野生動物保護區	公廁設施
	公用事業設施裝置
	私人發展計劃的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是供政府建立濕地保育公園，以保育具生態／保育價值的濕地和保護濕地系統的完整；補償因發展新田科技城的新田／落馬洲地區所導致的生態及漁業資源影響，從而達致「發展與保育並存」；為市民提供生態教育及生態康樂設施；以及推動水產養殖的科學研究和發展現代化的水產養殖業。

備註

在米埔及錦繡花園中期發展審批地區圖或新田中期發展審批地區圖(視乎何者適用而定)的公告在憲報首次刊登該日或以後，如未取得城市規劃委員會根據《城市規劃條例》第 16 條批給的許可，不得進行或繼續進行任何填土／填塘或挖土工程，包括為改作上文第一欄和第二欄所列的任何用途，或《註釋》說明頁所經常准許的用途或發展(所有由政府規定／統籌／落實的工程除外)而進行或繼續進行者。

自然保育區

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
農業用途(只限魚塘養殖)	郊野學習／教育／遊客中心
自然保護區	政府垃圾收集站
農地住用構築物	政府用途(未另有列明者)
濕地生境	屋宇(只限重建)
野生動物保護區	自然教育徑
	公廁設施
	公用事業設施裝置
	私人發展計劃的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，是保存濕地和魚塘的生態價值。這些濕地和魚塘是后海灣地區濕地生態系統不可或缺的部分。對於在此地帶內的任何用途改變，當局會採納「不會有濕地淨減少」的原則來處理。主要的規劃意向是，除非必須進行發展以助保護濕地生態系統完整，或者是絕對基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目，否則地帶內不准進行新發展。

備註

- (a) 任何現有屋宇的重建，包括改動及／或修改，不得引致整個重建計劃超過在米埔及錦綉花園中期發展審批地區圖或新田中期發展審批地區圖(視乎何者適用而定)的公告在憲報首次刊登該日已經存在的屋宇的地積比率、上蓋面積和高度。
- (b) 在米埔及錦綉花園中期發展審批地區圖或新田中期發展審批地區圖(視乎何者適用而定)的公告在憲報首次刊登該日或以後，如未取得城市規劃委員會根據《城市規劃條例》第 16 條批給的許可，不得為改作上文第一欄和第二欄所列的任何用途，或《註釋》說明頁所經常准許的用途或發展(由政府統籌或落實的公共工程，以及保養、修葺或翻建工程除外)，而進行或繼續進行任何填土／填塘或挖土工程。

具特殊科學價值地點

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
野生動物保護區	農業用途 郊野學習／教育／遊客中心 政府用途 自然保護區 自然教育徑 農地住用構築物 公廁設施 公用事業設施裝置 私人發展計劃的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，是保存和保護具特殊科學價值的景物，例如稀有或特別品種的動植物及其生境、珊瑚、林地、沼澤，或在地質、生態或植物學／生物學方面具有價值的地方。這些地方均劃作「具特殊科學價值地點」。設立此地帶的目的，是阻止市民在地帶內進行活動或發展。

根據一般推定，此地帶不宜進行發展。除非有需要進行發展以助保存「具特殊科學價值地點」地帶內具特殊科學價值的景物、保持和保護「具特殊科學價值地點」地帶的現有特色，或達至教育和研究的目的，否則地帶內不准進行發展。

備註

在米埔及錦綉花園中期發展審批地區圖的公告在憲報首次刊登該日或以後，如未取得城市規劃委員會根據《城市規劃條例》第 16 條批給的許可，不得為改作上文第一欄和第二欄所列的任何用途，或《註釋》說明頁所經常准許的用途或發展，而進行或繼續進行任何填土／填塘或挖土工程。

具特殊科學價值地點(1)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
	農業用途(只限魚塘養殖)
	郊野學習／教育／遊客中心
	政府用途
	自然保護區
	自然教育徑
	農地住用構築物
	公廁設施
	公用事業設施裝置
	濕地野生生物保護區

規劃意向

此地帶的規劃意向，是保存地帶內現存魚塘的生態價值和功能，以及阻止在地帶內進行發展(除非是為了維護或改善此地帶內魚塘的生態價值，或達至教育或研究的目的)。

備註

- (a) 凡欲就地帶內的用途或發展申請許可，必須以包括濕地改善方案的綜合濕地保育計劃形式提出，當中須確保有關地盤內和附近的魚塘的濕地功能不會降低。申請人必須擬備發展藍圖及載有以下資料的文件，並將之呈交城市規劃委員會考慮：
- (i) 各項擬議土地用途和一份簡要發展圖；
 - (ii) 濕地保育及改善計劃，其中包括詳細設計、濕地緩衝建議、長期維持與管理計劃、監控與實施機制；
 - (iii) 一份環境影響研究報告，其中包括(但不限於)生態影響評估和景觀影響評估，說明擬議發展或重建計劃在施工期間及竣工後可能遇到或造成的環境、生態和景觀問題，並須建議紓緩這些問題的措施；
 - (iv) 美化環境建議；

(請看下頁)

具特殊科學價值地點(1)(續)

備註(續)

- (v) 一份排水影響研究報告，說明擬議發展或重建計劃可能遇到或造成的洪泛、排水和相關問題，並須建議紓緩這些問題的措施；
 - (vi) 濕地保育及改善計劃每一部分的發展進度表、分期施工安排和實施詳情；以及
 - (vii) 城市規劃委員會要求的其他資料。
- (b) 在「具特殊科學價值地點(1)」地帶內進行的任何發展及／或重建計劃，均須連同南生圍分區計劃大綱圖上的「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區 1」地帶的土地作綜合及整體發展。申請人須呈交一份涵蓋「具特殊科學價值地點(1)」地帶及「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區 1」地帶的全部範圍的發展藍圖，以供城市規劃委員會根據兩個地帶的「註釋」的規定加以審議。
- (c) 在米埔及錦繡花園中期發展審批地區圖的公告在憲報首次刊登該日或以後，如未取得城市規劃委員會根據《城市規劃條例》第 16 條批給的許可，不得為改作上文第二欄所列的任何用途，或《註釋》說明頁所經常准許的用途或發展，而進行或繼續進行任何填土／填塘或挖土工程。

米埔及錦綉花園分區計劃大綱核准圖編號 S / Y L - M P / 8

說明書

說明書

米埔及錦綉花園分區計劃大綱核准圖編號 S / Y L - M P / 8

<u>目錄</u>	<u>頁次</u>
1 . 引言	1
2 . 擬備該圖的權力依據及程序	1
3 . 擬備該圖的目的	2
4 . 該圖的《註釋》	3
5 . 規劃區	3
6 . 人口	3
7 . 發展機會和限制	3
8 . 整體規劃意向	6
9 . 土地用途地帶	
9 . 1 商業／住宅	7
9 . 2 住宅(丙類)	7
9 . 3 住宅(丁類)	8
9 . 4 鄉村式發展	8
9 . 5 露天貯物	9
9 . 6 政府、機構或社區	9
9 . 7 休憩用地	10
9 . 8 康樂	10
9 . 9 其他指定用途	
綜合發展包括濕地修復區	11
綜合發展及濕地保護區	12
濕地保育公園	13
9 . 10 自然保育區	14
9 . 11 具特殊科學價值地點	15
9 . 12 具特殊科學價值地點(1)	16
10 . 運輸及交通	17
11 . 公用設施	18
12 . 文化遺產	18
13 . 規劃的實施	19
14 . 規劃管制	19

米埔及錦綉花園分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-MP/8

(就《城市規劃條例》而言，這是一份核准圖)

說明書

注意：就《城市規劃條例》而言，不應視本《說明書》為圖則的一部分。

1. 引言

本《說明書》旨在闡述城市規劃委員會(下稱「城規會」)擬備《米埔及錦綉花園分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-MP/8》時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，以協助公眾了解圖則的內容。

2. 擬備該圖的權力依據及程序

- 2.1 米埔及錦綉花園分區計劃大綱核准圖所涵蓋的土地，除了位於錦綉花園大道東南端的一塊先前曾納入於一九九零年八月十七日刊憲的南生圍中期發展審批地區圖範圍的土地和位於三寶樹一塊先前曾納入同樣於一九九零年八月十七日刊憲的新田中期發展審批地區圖範圍的土地外，其餘的土地先前均曾納入米埔及錦綉花園中期發展審批地區圖和米埔及錦綉花園發展審批地區草圖的範圍。
- 2.2 一九九零年八月十七日，憲報公布規劃署署長擬備的《米埔及錦綉花園中期發展審批地區圖編號 IDPA/YL-MP/1》。
- 2.3 一九九一年七月十二日，城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條，展示《米埔及錦綉花園發展審批地區草圖編號 DPA/YL-MP/1》，以供公眾查閱。先前曾納入米埔及錦綉花園中期發展審批地區圖的土地，已納入圖則範圍內。
- 2.4 一九九四年五月十日，當時的總督會同行政局根據條例第 9(1)(a)條，核准米埔及錦綉花園發展審批地區草圖，圖則其後重新編號為 DPA/YL-MP/2。
- 2.5 一九九三年五月十七日，當時的規劃環境地政司行使當時的總督所授予的權力，指示城規會根據條例第 3(1)(a)條為米埔及錦綉花園區擬備一份分區計劃大綱圖。
- 2.6 一九九四年六月三日，城規會根據條例第 5 條，展示《米埔及錦綉花園分區計劃大綱草圖編號 S/YL-MP/1》。其後，城規會根據條例第 7 條對圖則作出兩次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。二零零二年二月五日，行政長官會同行政會議根據條例第

9(1)(a)條，核准米埔及錦綉花園分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S / Y L - M P / 4。

- 2.7 二零零三年七月八日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii) 條，把《米埔及錦綉花園分區計劃大綱核准圖編號 S / Y L - M P / 4》發還城規會作出修訂。二零零四年三月二十六日，城規會根據條例第 5 條，展示《米埔及錦綉花園分區計劃大綱草圖編號 S / Y L - M P / 5》，以供公眾查閱。二零零五年二月一日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a) 條，核准米埔及錦綉花園分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S / Y L - M P / 6。二零零五年二月十八日，《米埔及錦綉花園分區計劃大綱核准圖編號 S / Y L - M P / 6》根據條例第 9(5) 條展示，以供公眾查閱。
- 2.8 二零一八年三月十三日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii) 條，把《米埔及錦綉花園分區計劃大綱核准圖編號 S / Y L - M P / 6》發還城規會作出修訂。二零二四年三月八日，城規會根據條例第 5 條，展示《米埔及錦綉花園分區計劃大綱草圖編號 S / Y L - M P / 7》，以供公眾查閱。該圖的主要修訂包括(a) 把《新田分區計劃大綱核准圖編號 S / Y L - S T / 8》的西北部納入規劃區，並把該區的大部分範圍由「自然保育區」地帶和「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「濕地保育公園」地帶，其餘部分則保留為「自然保育區」地帶；(b) 把担竿洲、白鶴洲和攸美新村一帶的土地由「自然保育區」地帶、「康樂」地帶和「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「濕地保育公園」地帶；以及(c) 對分區計劃大綱圖的《註釋》作出其他技術修訂。在為期兩個月的展示期內，城規會一共收到 1 101 份有效申述。二零二四年七月十九日，城規會考慮有關申述後，決定不接納有關申述，以及不順應有關申述而修訂該分區計劃大綱草圖。
- 2.9 二零二四年九月十七日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a) 條，核准米埔及錦綉花園分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S / Y L - M P / 8。二零二四年九月二十日，《米埔及錦綉花園分區計劃大綱核准圖編號 S / Y L - M P / 8》(下稱「該圖」) 根據條例第 9D(2) 條展示，以供公眾查閱。

3. 擬備該圖的目的

- 3.1 該圖旨在顯示該區的概括土地用途地帶，以便把該區內的發展和重建計劃納入法定規劃管制之內。該圖亦提供規劃大綱，用以擬備較詳細的非法定圖則。政府在規劃公共工程和預留土地作各類用途時，會以這些詳細圖則作為依據。

3.2 該圖只顯示概括的發展及管制原則。該圖是一小比例圖，因此進行詳細規劃時，運輸路線和各個土地用途地帶的界線，可能需要略為調整。

4. 該圖的《註釋》

- 4.1 該圖附有一份《註釋》，分別說明規劃區(下稱「該區」)及個別地帶內經常准許的各類用途或發展，以及須向城規會申請許可的各類用途或發展。城規會若批給許可，可能附加或不附加條件。條例第 16 條有關申請規劃許可的規定，使當局可較靈活地規劃土地用途及管制發展，以配合不斷轉變的社會需要。
- 4.2 為使公眾易於明白起見，規劃署的專業事務部備有一份《釋義》，把《註釋》內部分詞彙的定義列出，以供公眾索閱。這份《釋義》亦可從城規會的網頁下載(網址為 <http://www.tpb.gov.hk>)。

5. 規劃區

- 5.1 該區佔地約 1 148 公頃，東面以新田公路、新田科技城(下稱「科技城」)和牛潭尾地區為界，北臨深圳河，西及米埔自然護理區，南抵南生圍地區。該區的界線在圖上以粗虛線顯示。
- 5.2 當局在劃定該區的界線時，已顧及有關建設及地形特徵，例如道路、排水道及山丘等。因此，該區的界線未必依循純粹作行政用途的鄉界而制訂。此外，該圖是按地理位置命名，對發展權(尤其是興建小型屋宇的申請)並無影響。
- 5.3 該區位於新界西北部，絕大部分的土地是河水排入后海灣時的沖積土累積而成的連片廣闊低窪平地。區內有為數不少的魚塘位於拉姆薩爾公約所指定的國際重要濕地上，並有數塊農地、村落羣及大型私人住宅發展，即錦綉花園、加州花園和加州豪園。此外，該區有一大部分位置亦包括日後的三寶樹濕地保育公園。

6. 人口

根據二零二一年人口普查的資料，規劃署估計該區的人口約為 23 700 人。預計該區的總規劃人口約為 25 400 人。

7. 發展機會和限制

7.1 發展機會

7.1.1 於一九九七年完成的「后海灣地區魚塘生態價值研究」(下稱「魚塘研究」)，確認后海灣地區的魚塘系統具有

國際及區域的生態功用，尤以對鷺鳥為然。該項研究認為米埔的魚塘屬后海灣地區濕地生態系統不可或缺的部分，極具生態價值。魚塘研究以科學調查及分析為基礎，擬定了「防患未然」和「不會有濕地淨減少」的原則，以提供機會保育／強化該區的天然資源及令環境已受破壞的地區得以修復。

- 7.1.2 當局已根據《野生動物保護條例》(香港法例第 170 章)指定米埔自然護理區為「禁區」，由漁農自然護理署(下稱「漁護署」)和世界自然(香港)基金會管理。米埔自然護理區的保育措施雖然對發展構成限制，但也因此使該處的天然資源得以保存，為全港市民提供教育、科學研究及生態旅遊的機會，並為普羅大眾拓展配合該區環境的康樂用途。
- 7.1.3 《行政長官 2023 施政報告》提出，政府將建立三寶樹濕地保育公園。漁護署因應《北部都會區行動綱領》而推展的「建立濕地保育公園系統之策略可行性研究」(下稱「濕地保育公園研究」)，當中建議首先設立三寶樹濕地保育公園，因為其擬議位置位處候鳥飛行廊道的核心位置、毗鄰米埔自然護理區及其他濕地，而且亦擁有大片具生產力的魚塘。根據漁護署的資料，首先設立此濕地保育公園，並將其配以「生物多樣性與水產養殖和諧共存」的主題，可及早保護候鳥飛行廊道，並與現有的自然護理區產生協同效應，更有效保護后海灣一帶的濕地生態系統、促進水產養殖業現代化，以及為市民提供生態教育及生態康樂設施和體驗，讓市民樂在其中。同時，三寶樹濕地保育公園亦可彌補發展科技城的新田／落馬洲地區所導致的生態及漁業資源影響，達致根據政府於 2021 年 10 月委託進行的「新界北第一階段發展 — 新田／落馬洲發展樞紐」研究(下稱「新田／落馬洲研究」)所編製的環境影響評估(下稱「環評」)報告中的建議，使相關濕地的生態功能及承載力沒有淨減少。該環評報告隨後於二零二四年五月根據《環境影響評估條例》獲得有條件批准。
- 7.1.4 濕地保育公園研究建議三寶樹濕地保育公園的擬議範圍約 338 公頃(有待進一步研究)，面積為現時香港濕地公園的五倍。當中，328 公頃的面積是用作於新田／落馬洲地區發展的生態及漁業優化措施，其餘約 10 公頃建議預留用作建設生態教育及生態康樂的設施。生態教育及生態康樂設施包括訪客中心、戶外教室、觀鳥屋、訪客步道、餐廳，和公共空間(例如野餐區)等。具體詳情將於下一階段的研究中再作詳細規劃和設計。

7.1.5 根據新田／落馬洲研究的獲批准環評報告，三寶樹濕地保育公園會有 328 公頃的面積是用作落實生態及漁業優化措施。政府會透過積極的保護管理和現代化水產養殖，以提升 288 公頃濕地的生態功能和承載力及 40 公頃魚塘的漁業資源，從而補償新田／落馬州地區發展對濕地生境及漁業造成的損失，亦實現相關濕地的生態功能及承載力沒有淨減少。獲批准的環評報告提出的優化措施可包括：

- (a) 增加魚塘面積及加強濕地生境的連結性；
- (b) 改善魚塘生境以提高其環境承載力；
- (c) 在旱季管理魚塘的降水次序以最大限度增加鳥類和其他野生動物的覓食機會；
- (d) 提供圍欄／管制，以減少人類活動的干擾，並防止流浪狗隻干擾和捕獵野生動物；
- (e) 適當地在積極管理的魚塘移除驅鳥裝置；以及
- (f) 在魚塘中放養雜魚以供適合的目標物種。

7.1.6 根據漁護署的資料，擬議三寶樹濕地保育公園將分期建設，第一期建議首先由北部的魚塘和濕地開始，以優先保育主要的雀鳥飛行廊道。預計暫定於二零二六／二零二七年度開展建設工程，並爭取在二零三一年完成第一期的工程。目標是整個三寶樹濕地保育公園可在科技城全面運作(暫定於二零三九年)之前或同期落成。

7.1.7 該區的發展機會預計將集中在現有生態敏感度較低的平地上，利用該區毗鄰科技城的優勢，以及幾條策略性交通幹線所帶來的便利交通，包括現有的新田公路、規劃中的北都公路和北環線主線。

7.2 發展限制

7.2.1 現有的米埔自然護理區、米埔鷺鳥林及其毗鄰的魚塘，連同擬議的三寶樹濕地保育公園，將構成后海灣區濕地系統及野生生物生境的一部分。后海灣區內有大片面積廣闊且未受發展影響的土地，為數以千計的候鳥提供理想的覓食及棲息地。為保存及護養該區的野生生物生境，除了有助保育以上的地方外，其他新發展計劃一律禁止在區內進行。

7.2.2 該區地勢低窪，而該洪泛平原在過去數十年經歷重大變化，致使其蓄洪量縮減，而該區的洩洪道和水道也受影響，大大增加該區的洪泛危機和災害。為紓緩該區的洪泛危機，當局動工興建牛潭尾排水渠，工程已於二零零五年完成。但該區的低窪地帶仍有水浸情況出現，故在

該區進行的每一項發展，均須實施紓緩措施以防洪水為患。

- 7.2.3 元朗發展迅速，加上米埔、牛潭尾及南生圍等區的已承諾／核准發展計劃，以及擬議的科技城，預料連接該等地區的一段青山公路的交通流量會非常高，無甚剩餘容量應付新發展計劃所產生的需求。這情況會對未來該區的發展計劃造成限制，並顯示新發展需要改善道路基礎設施來配合。雖然有現有的新田公路連接該區，但長遠而言，需要加建一條新的策略性道路（例如北都公路）。
- 7.2.4 新界西北現有濾水廠的產量已達極限。毗鄰科技城在新田／落馬洲地區的未來發展，部分食水供應將來自新界東北的上水濾水廠。因此，倘若日後該區有大型住宅發展計劃，致使食水需求量大增，食水供應系統就必須擴建。

8. 整體規劃意向

- 8.1 鑑於早年的魚塘研究的結果及建議，以及政府最近倡議建立的三寶樹濕地保育公園，當局為該區定下的整體規劃意向，是保存魚塘的生態價值，因為魚塘是后海灣地區濕地生態系統一個不可或缺的部分。后海灣地區現有大片相連的魚塘，不論是否仍作養殖用途或已荒廢，都必須保存。此外，亦應防止魚塘流失及生境變得零碎分散，以及紓緩不適當的土地用途及人為干擾所造成的負面影響。
- 8.2 為實現保育目標，當局採納了「防患未然」及「不會有濕地淨減少」的原則。除了為保存或加強該區的生態價值而必須進行的發展，或者基於凌駕性公眾利益而必須進行的基礎設施項目外，魚塘區內不准進行新發展。
- 8.3 至於離魚塘較遠的地方，當局定下的規劃意向，是保護濕地的生態完整，並防止對魚塘生態價值帶來負面干擾影響的發展。涉及新露天貯物或貨櫃後勤用途的申請，一般不會獲得批准。
- 8.4 當局在訂定該區各類用途地帶時，除考慮早年的魚塘研究的建議外和建立三寶樹濕地保育公園的計劃，還顧及地形、現有民居、土地類別、基礎設施供應情況、區內發展壓力，以及最新的全港空間發展策略（即 2021 年 10 月發表的《香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略》）。此外，當局亦會致力保護區內具歷史及考古價值的地點和建築物。
- 8.5 為了對該區發展項目的建築物高度作出更好的管制，該圖的發展地帶加入了建築物高度限制。該圖《註釋》一般都在用地加入可

略為放寬建築物高度限制的條款，作為誘因以進行具規劃和設計優點的發展／重建項目，並解決個別發展／重建建議的具體情況。根據條例第 16 條提出的規劃申請，會按每宗申請本身的情況作出考慮。

9. 土地用途地帶

9.1 商業／住宅(總面積 5.78 公頃)

9.1.1 此地帶的規劃意向，主要是作商業及／或住宅發展。有多項商業用途列為經常准許的用途，為當地社區提供服務。

9.1.2 此地帶內的土地重建時，可作住宅或商業用途，或作商業暨住宅用途的綜合樓宇。為配合周圍一帶的鄉郊風貌，此地帶內所有發展計劃的最高地積比率限於 0.4 倍，最大上蓋面積不得超過 20%，最高建築物高度不得超過三層(9 米)。城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可考慮略為放寬有關地積比率、上蓋面積及／或建築物高度的限制。上文第 8.5 段所載的準則適用於評估是否略為放寬建築物高度限制。每宗申請將按個別情況考慮。

9.1.3 劃作此用途的土地位於錦綉花園東面及錦綉花園大道沿線兩旁。此地帶內的土地用途混雜，有低層住宅發展、臨時構築物、露天貯物場及工場，建築物的低層有食肆、地產代理和店鋪等商業用途。建築物低層作某些商業用途，而上層則作住宅用途。

9.2 住宅(丙類)(總面積 159.09 公頃)

9.2.1 此地帶的規劃意向，主要是作低層、低密度的住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，如向城規會提出申請，或會獲得批准。

9.2.2 在此地帶內，住宅發展的最高地積比率限於 0.4 倍，最高建築物高度不得超過三層(9 米)(連停車場在內)。凡欲在此地帶進行商業發展，必須透過規劃審批制度向城規會申請，而發展計劃必須符合核准的規劃綱領，以確保新發展的性質和規模配合后海灣內灣地區的天然景觀，而且所排放的污水和廢物不會對后海灣內灣的水質造成不良影響。城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可考慮略為放寬有關地積比率及／或建築物高度的限制。上文第 8.5 段所載的準則適用於評估是否略為放寬建築物高度限制。每宗申請將按個別情況考慮。

9.2.3 此地帶的住宅用地位於該區的南部及東部，即現有的錦繡花園、加州花園和加州豪園。

9.3 住宅(丁類)(總面積 14.93 公頃)

9.3.1 此地帶的規劃意向，主要是把鄉郊地區現有的臨時構築物改善為永久建築物。興建取代臨時構築物的屋宇，不得引致整個重建計劃的最大建築面積超過 37.2 平方米及最高建築物高度超過兩層(6 米)。

9.3.2 除上述住宅改善計劃外，一些低層和低密度的住宅發展計劃，可向城規會根據條例第 16 條提出申請，或會獲得批准。為配合此地帶內現有民居的發展密度，任何住宅發展(新界豁免管制屋宇除外)不得引致整個發展計劃的地積比率超過 0.2 倍和最高建築物高度超過兩層(6 米)。一般來說，在此地帶內進行發展，申請人須向城規會證明，擬議發展不會對環境造成不良影響或只會對環境造成極輕微的不良影響。城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可考慮略為放寬有關地積比率及／或建築物高度的限制。上文第 8.5 段所載的準則適用於評估是否略為放寬建築物高度限制。每宗申請將按個別情況考慮。

9.3.3 由於填土／填塘及挖土工程可能會對相關地方造成不良的排水及環境影響，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等活動。

9.3.4 此地帶東接竹園村，西連錦繡花園，現時的土地用途混雜，有休耕農地、魚塘及零星散布的臨時構築物。

9.4 鄉村式發展(總面積 35.54 公頃)

9.4.1 此地帶的規劃意向，是反映現有的認可鄉村和其他鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展和重置受政府計劃影響的村屋。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。設立此地帶的目的，亦是要把鄉村式發展集中在地帶內，使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益。在新界豁免管制屋宇的地面一層，有多項配合村民需要和鄉村發展的商業和社區用途列為經常准許的用途。其他商業、社區和康樂用途，如向城規會根據條例第 16 條提出申請，或會獲得批准。

9.4.2 當局在界定「鄉村式發展」地帶的界線時，已顧及現有鄉村的範圍、未來十年的小型屋宇需求量、地形及環境限制等因素。地形崎嶇、草木茂密的地方，以及溪澗和

墓地，已避免包括在此地帶內。日後鄉村擴展區的發展及其他基礎設施的改善，將以詳細藍圖為指引。

9.4.3 該區的認可鄉村有米埔村(老圍和新村)、竹園村、上新圍村和下新圍村，位於新田公路與青山公路(米埔段)沿路西面。由於這兩條道路沿路的土地會受交通噪音影響，因此任何擬建的小型屋宇如以靠近這兩條道路的地點為選址，則須提供足夠的緩解措施，以盡量減低有關影響。

9.4.4 城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可考慮略為放寬建築物高度限制。上文第 8.5 段所載的準則適用於評估有關申請。每宗申請將按個別情況考慮。

9.4.5 由於填土／填塘及挖土工程可能會對相關地方造成不良的排水及環境影響，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等活動。

9.5 露天貯物(總面積 3.10 公頃)

9.5.1 此地帶的規劃意向，主要是提供土地作適當的露天貯物用途，以及把地帶內已雜亂無章地擴散的露天貯物用途納入法定管制內。此地帶提供土地，供不能存放於一般倉庫的露天貯物用途得以有條理地發展。

9.5.2 可能會滋擾環境，有礙安全或引致交通問題的某些露天貯物用途，例如貨櫃存放、拆車場、危險品存放等，必須根據條例第 16 條提出申請，並取得城規會的規劃許可。這些用途的發展計劃，必須清楚證明有關發展不會對附近環境、排水、交通及其他方面造成不良影響。其他未另有列明的露天貯物用途，例如存放農產品、建築物料(存放水泥／沙除外)和器材等，應不會對環境、排水或交通造成不良影響，則屬此地帶內經常准許的用途。

9.5.3 劇作「露天貯物」用途的地帶以新田公路及青山公路為界。驅車前往，交通非常便利。該處現已有一些露天貯物場。當局認為應在此地帶妥善鋪築地面，以及進行園景美化工程以減輕露天貯物場對景觀的影響。

9.6 政府、機構或社區(總面積 1.01 公頃)

9.6.1 此地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構及社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要；以及是供應土地予政府、提供社區所需社會服務的機構和其他機構，以供用於與其工作直接有關或互相配合的用途。

9.6.2 在竹園村附近的現有電話機樓、担竿洲的警崗及郊野學習中心均劃為「政府、機構或社區」地帶，以反映其現時用途。

9.7 休憩用地(總面積 6.35 公頃)

9.7.1 此地帶的規劃意向，主要是提供戶外空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要。

9.7.2 位於加州豪園東面的一塊狹長土地，劃作「休憩用地」，一方面為鄰近的現有鄉村及住宅發展，例如錦綉花園、加州花園和加州豪園提供鄰舍康樂設施；另一方面又可作緩衝區，把這些發展與新田公路隔開。

9.7.3 由於填土／填塘及挖土工程可能會對相關地方造成不良的排水及環境影響，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等活動。

9.8 康樂(總面積 18.40 公頃)

9.8.1 此地帶的規劃意向，主要是進行康樂發展，為市民提供所需設施，從而促進動態及／或靜態康樂活動和旅遊／生態旅遊的發展。康樂發展的配套用途，如根據條例第 16 條申請規劃許可，或會獲得批准。

9.8.2 在此地帶內，附屬康樂用途的住宅樓宇發展，如根據條例第 16 條向城規會申請規劃許可，或可獲得批准，但發展密度必須配合鄉郊環境，不得導致整個發展計劃的最高地積比率超過 0.2 倍及最高建築物高度超過兩層(6 米)。一般而言，申請人必須向城規會證明擬議發展計劃不會對區內的自然生態及基礎設施的供應造成影響，或只會造成極輕微的影響。城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可考慮略為放寬有關地積比率及／或建築物高度的限制。上文第 8.5 段所載的準則適用於評估是否略為放寬建築物高度限制。每宗申請將按個別情況考慮。

9.8.3 劇作此用途的兩塊土地位於錦綉花園東面和加州花園東南面。前者暫時用作簡約公屋發展，後者則部分用作鄉郊村落及棕地。為配合該區內生態易受影響的地方，在此地帶發展生態旅遊及相容的康樂活動比較適宜。

9.8.4 由於劇作此用途的地區會對鄰近現有的米埔自然護理區、其他「具特殊科學價值地點」，及擬議三寶樹濕地保育公園的整體景觀和水質造成影響，因此除非申請人能證明擬議發展對區內的環境、排水、交通及自然生態只會

造成極輕微的影響，否則一般禁止在此地帶內進行新發展。

- 9.8.5 由於填土／填塘及挖土工程可能會對相關地方造成不良的排水及環境影響，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等活動。

9.9 其他指定用途(總面積 378.45 公頃)

該圖有多塊土地劃作「其他指定用途」地帶，並註明用途如下：

「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」(總面積 21.51 公頃)

- 9.9.1 此地帶的規劃意向，是鼓勵把毗連現有魚塘而環境已受破壞的濕地修復，以及促使環境已受破壞的濕地上零散的露天貯物及港口後勤用途逐步遷離。為實現這個規劃意向，可進行綜合住宅及／或康樂發展計劃，並將濕地修復區納入計劃之內。凡在與現有大片相連的魚塘貼鄰而環境又已受破壞的濕地上進行任何發展或重建計劃，均須包括濕地修復及緩衝建議，藉以把發展項目與魚塘區分隔開來，並盡量減輕對魚塘區所受的影響。任何新建築物均應盡量遠離后海灣。

- 9.9.2 為確保須申請規劃許可的發展或重建計劃以綜合方式進行，申請人須以綜合發展計劃的形式向城規會提交發展或重建建議，並須附連一份發展藍圖及輔助文件，當中包括環境影響評估研究報告(其研究範圍涵蓋生態影響評估與視覺影響評估)、交通影響、排水及排污影響研究報告，以及有關發展進度表、分期施工安排和實施詳情的資料。申請人並須提交濕地修復及／或闢設計劃，其中包括詳細設計、為紓緩對附近現有濕地可能造成的影響而訂定的濕地緩衝建議、一套維持與管理計劃及實施細節、經費安排及監控計劃等，以確保經修復的濕地獲得長期妥善管理。生態影響評估須證明所採取的積極措施，可完全緩解對該區生態的任何負面影響。申請書亦須顯示發展或重建計劃不會令后海灣的污染量有淨增長。

- 9.9.3 此地帶屬以村屋為主的鄉郊環境。為配合鄉郊環境及盡量減低發展對景觀所造成的影響，以及考慮到區內的道路系統及基礎設施的容量，此地帶內的發展或重建項目，不得引致整個發展或重建計劃的總地積比率超過 0.4 倍及最高建築物高度超過六層(連停車場在內)。城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可考慮略為放寬有關地積比率及／或建築物高度的限制。上文第 8.5 段所

載的準則適用於評估是否略為放寬建築物高度限制。每宗申請將按個別情況考慮。

- 9.9.4 當局理解到此地帶內環境已受破壞的濕地未必會一併發展，而達致包括濕地修復區的綜合發展目標亦可能需時。為使規劃申請制度更具彈性，某些用途或發展，如屬規模細小且不會對環境造成重大影響的，可以提出申請，城規會按個別情況考慮後，可能會批准作為中期發展。申請進行這類用途或發展計劃，或可豁免提交濕地修復建議及發展藍圖。
- 9.9.5 在「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶內，當局雖然仍會容忍在緊接米埔及錦繡花園中期發展審批地區圖在憲報首次刊出公告以前已經存在，又或已取得規劃許可的露天貯物及港口後勤用途，但不會批准新的臨時露天貯物及港口後勤用途。
- 9.9.6 位於加州豪園和加州花園以北、坐落在和生圍的一塊土地，劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶，其內包括已平整的土地、在米埔及錦繡花園中期發展審批地區圖公布前已填平的魚塘，以及零散分布而部分已填平的沼澤。
- 9.9.7 由於填土／填塘及挖土工程可能會對相關地方造成不良的排水及環境影響，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等活動。

「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地保護區」(總面積 8.31 公頃)

- 9.9.8 在「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地保護區」地帶內，應保育全部現有一大片相連的魚塘，而「防患未然」與「不會有濕地淨減少」的原則適用於此地帶。根據「防患未然」的原則，應保護及保育這些現有大片相連的魚塘，以便維持后海灣濕地生態系統的生態完整。「不會有濕地淨減少」可指現有魚塘所發揮的濕地或生態功能沒有減少。
- 9.9.9 在「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地保護區」地帶內，部分是屬於后海灣地區濕地生態系統不可或缺的魚塘，部分是米埔及錦繡花園中期發展審批地區圖公布前已平整的土地及填平的魚塘。「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地保護區」地帶的規劃意向，是容許考慮進行綜合低密度住宅發展或重建計劃，但此地帶內全部現有一大片相連的魚塘，均必須加以保護及保育。在此地帶內進行的發展或重建計劃，須不涉及填塘工程，

並須確保此地帶內魚塘所發揮的濕地功能不會降低。任何新發展均應在已平整的土地進行，並應盡量遠離發展地盤範圍內的現有魚塘。

- 9.9.10 任何發展或重建計劃均應以綜合形式進行，並且須根據條例第 16 條向城規會申請許可，藉以確保發展或重建計劃遵從「防患未然」與「不會有濕地淨減少」的原則。申請人須以綜合發展計劃的形式向城規會提交發展或重建建議，並附連一份發展藍圖及輔助文件，當中包括環境影響研究報告(其研究範圍涵蓋生態影響評估與視覺影響評估)、交通影響、排水及排污影響研究報告，以及有關發展進度表、分期施工安排和實施詳情的資料。申請人並須提交濕地保育及修復計劃，其中包括詳細設計、為紓緩對現有濕地可能造成的影響而訂定的濕地緩衝建議、一套維持與管理計劃及實施細節、經費安排及監控計劃等，以確保此地帶範圍內的濕地獲得長期管理。生態影響評估應證明發展或重建建議無須進行填塘工程，而且不會導致發展地盤內原有魚塘喪失整體生態功能，或是可以就這類喪失提供全面的賠償，並能夠透過積極的措施完全緩解發展或重建計劃對區內生態造成的負面影響。申請書亦須顯示發展或重建計劃不會令后海灣的污染量有淨增長。
- 9.9.11 此地帶屬於以低層房屋、零散村屋和耕地為主的鄉郊環境。為配合鄉郊環境及盡量減低發展對景觀所造成的影响，以及考慮到區內的道路系統及基礎設施的容量，此地帶內的發展或重建，不得引致整個發展計劃的最高地積比率超過 0.2 倍及最高建築物高度超過三層(連停車場在內)。
- 9.9.12 一塊毗鄰攸美新村，位於加州花園以南的土地，劃為「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地保護區」地帶。這處地點北部的魚塘，是后海灣濕地生態系統不可或缺的一部分；南部則主要為附有農地住用構築物的耕地，另外還有一些臨時構築物。
- 9.9.13 由於填土／填塘及挖土工程可能會對相關地方造成不良的排水及環境影響，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等活動。

「其他指定用途」註明「濕地保育公園」(總面積 348.63 公頃)

- 9.9.14 設立此地帶的規劃意向，是建立濕地保育公園(名為三寶樹濕地保育公園)，以保育具生態／保育價值的濕地和保護濕地系統的完整，補償因發展新田科技城的新田／落馬州地區所導致的生態及漁業資源影響，從而達致

「發展與保育並存」；為市民提供生態教育及生態康樂設施；以及推動水產養殖的科學研究和發展現代化的水產養殖業。

9.9.15 此地帶包括漁護署濕地保育公園研究所建議的三寶樹濕地保育公園(如上文第 7.1.3 段及第 7.1.4 段所述)，以及位於落馬洲站西南面的現有補償濕地（面積約 10 公頃）。漁護署將負責管理這兩個濕地。

9.9.16 三寶樹濕地保育公園的詳細邊界和設計仍有待漁護署進一步研究。根據初步方案，大約 328 公頃的面積是用作於新田／落馬洲地區發展生態及漁業優化措施(詳細的建議優化措施及例子可參閱上文第 7.1.5 段)，另外約 10 公頃會預留用作建設生態教育及生態康樂的設施(例子可參閱上文第 7.1.4 段)。根據環境及生態局和漁護署的資料，擬議三寶樹濕地保育公園將分期建設。預計最快暫定於二零二六／二零二七年度開展建設工程，並爭取在二零三一年完成第一期的工程。政府目標是整個三寶樹濕地保育公園可在科技城全面運作(暫定於二零三九年)之前或同期落成。

9.9.17 劃為「其他指定用途」註明「濕地保育公園」的地帶包括錦綉花園和加州花園以北、擬建科技城以西的米埔和三寶樹地區。此地區主要包括的魚塘是后海灣濕地生態系統的重要組成部分。

9.9.18 「其他指定用途」註明「濕地保育公園」地帶內經常准許用途為濕地保育公園(包括其生態教育及生態康樂設施，以及其他配套用途和設施)和魚塘養殖。三寶樹濕地保育公園將分期建設，此地帶的目標須時實現。

9.9.19 由於填土／填塘及挖土工程可能會對相關地方造成不良的排水及環境影響，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等活動。

9.10 自然保育區(總面積 72.90 公頃)

9.10.1 設立此地帶的規劃意向，是保存濕地和魚塘的生態價值。這些濕地和魚塘是后海灣地區濕地生態系統不可或缺的部分，為雀鳥提供主要的食物來源，而且是水禽棲息和覓食的重要生境。對於在此地帶內的任何用途改變，當局會採納「不會有濕地淨減少」的原則來處理，即現有魚塘所發揮的濕地或生態功能沒有減少。在「自然保育區」地帶應避免令大片相連的魚塘生境變得零碎分散。

- 9.10.2 在此地帶現有魚塘內進行的養殖活動應予維持，並獲當局鼓勵。至於有利后海灣整體濕地生態系統的保育管理活動，亦應予推動。此地帶的規劃意向主要是，除非是必須進行以助保育濕地生態系統的生態完整，或是基於凌駕性公眾利益而必須進行的基礎設施項目，否則地帶內不准進行新發展。任何替代魚塘的有益用途，例如自然保護區或濕地生境等，均屬有當然權利在此地帶內進行。其他可向城規會提出申請而或會獲得批准的發展，申請人應提交生態影響評估及濕地管理計劃，以證明有關發展不會令濕地所發揮的功能出現淨減少，以及不會帶來負面干擾。此等發展亦應符合后海灣地區的濕地保育目標，並應適當地進行，以及能夠改善該區的視覺及景觀質素。任何涉及填塘的發展都必須進行濕地補償，並須採取措施紓緩干擾。某些規模細小或配合地區需要的用途／設施，可向城規會提出申請，或會獲得考慮。
- 9.10.3 此地帶主要包括米埔自然護理區南面現有一大片相連的魚塘，以及毗鄰擬議三寶樹濕地保育公園北部的深圳河其中一部分的河段。
- 9.10.4 由於填土／填塘及挖土工程可能會對相關地方造成不良的排水及環境影響，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等活動。

9.11 具特殊科學價值地點(總面積 376.96 公頃)

- 9.11.1 此地帶的規劃意向，是保存和保護具特殊科學價值的景物，例如稀有或特別品種的動植物及其生境、珊瑚、林地、沼澤，或在地質、生態或植物學／生物學方面具有價值的地方。這些地方均劃作「具特殊科學價值地點」。設立此地帶的目的，是阻止市民在地帶內進行活動或發展。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。除非有需要進行發展以助保存「具特殊科學價值地點」地帶內具特殊科學價值的景物、保持和保護「具特殊科學價值地點」地帶的現有特色，或達至教育和研究的目的，否則地帶內不准進行發展。
- 9.11.2 該區內有兩處「具特殊科學價值地點」，分別是米埔自然護理區及米埔鶯鳥林，連同該區西面及西南面的后海灣內灣「具特殊科學價值地點」，自成一個包羅廣泛的濕地系統，對該區的野生生物生境起重要作用，而其重要性也獲國際確認。劃作「具特殊科學價值地點」的米埔自然護理區(除甩洲外)佔地約 372 公頃，其中 55% 是基圍和海堤，其餘則是潮溪和紅樹林。這處「具特殊科學價值地點」結合天然地理及經人工修建的環境，不但為數以千計的候鳥提供豐富食物，還成為不少品種的

鳥類結巢棲居的地方。另一處「具特殊科學價值地點」是米埔鷺鳥林，位於米埔村東面，涵蓋約 5 公頃未受發展影響的林地，適宜鷺鳥棲居，現時已有大批鷺鳥在這林地中聚居，結巢繁衍。

- 9.11.3 由於填土／填塘及挖土工程可能會對相關地方造成不良的排水及環境影響，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等活動。

9.12 具特殊科學價值地點(1)(總面積 55.45 公頃)

- 9.12.1 設立「具特殊科學價值地點(1)」的規劃意向，是保存地帶內現存魚塘的生態價值和功能，以及阻止在地帶內進行發展(除非是為了維護或改善此地帶內魚塘的生態價值，或達至教育或研究的目的)。

- 9.12.2 任何新發展或重建計劃均應以綜合形式進行，並且須根據條例第 16 條向城規會申請許可。如欲闢設自然保護區，作為替代現有魚塘而對生態有益的用途，只要所發揮的生態功能，與所取代的現有魚塘相類似，甚或更為優勝，而且能夠配合后海灣地區的濕地保育目標的，則可根據條例第 16 條，向城規會申請許可，或可獲得考慮。

- 9.12.3 在根據條例第 16 條申請許可時，必須以綜合濕地保育與改善計劃的形式，提交一份發展藍圖及輔助文件，當中包括環境影響研究報告(其研究範圍涵蓋生態影響評估及視覺影響評估)，以及排水影響研究報告。該濕地保育與改善計劃應包括詳細設計、濕地緩衝建議、維持與管理計劃及實施機制的細節、經費安排及監控計劃等，以確保該區範圍內的濕地獲得長期管理。生態影響評估須證明發展建議不會導致該地帶範圍內及附近一帶原有魚塘所發揮的濕地功能降低。

- 9.12.4 在劃為「具特殊科學價值地點(1)」的土地範圍內進行的任何發展或重建計劃，均須連同南生圍分區計劃大綱圖上的「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區 1」的土地作綜合及整體發展。擬在「具特殊科學價值地點(1)」地帶的土地範圍內進行發展或重建計劃的申請人，須呈交一份發展藍圖及輔助文件，以及一套濕地保育與改善計劃，當中須包括為整個「具特殊科學價值地點(1)」地帶和上述的「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區 1」地帶的管理與監控計劃及實施機制的詳細資料，以供城規會根據條例第 16 條加以考慮。

9.12.5 米埔自然護理區以南、位於甩洲的現有仍用作養殖或已荒廢的一大片相連魚塘和基圍，劃入此地帶內。這處地點屬米埔沼澤區「具特殊科學價值地點」的一部分。

9.12.6 當局在該圖上劃定「具特殊科學價值地點(1)」地帶，以及在南生圍分區計劃大綱圖上劃定「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區 1」地帶，基本上是為了配合南生圍擬議住宅項目連米埔甩洲自然保護區的發展計劃，並已顧及城規會所發出有關「擬在后海灣地區內進行發展而提出規劃申請」的指引。這項發展計劃於一九九四年獲城市規劃上訴委員會批准，並於一九九六年獲得英國樞密院確認。擬議的甩洲自然保護區應成為上述南生圍發展計劃的一部分。

9.12.7 由於填土／填塘及挖土工程可能會對相關地方造成不良的排水及環境影響，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等活動。

10. 運輸及交通

10.1 道路網

10.1.1 新田公路是一條快速公路，亦是九號幹線(即新界環迴幹線)的組成部分，連接該區至新界各區，例如元朗和落馬洲。青山公路連接新田公路，是主要區內幹路，行人和車輛可經此通道前往該區。錦綉花園大道、加州豪園大道及錦壘路則是連接青山公路的車路，分別通往錦綉花園、加州花園和加州豪園。在米埔稍遠處建有青朗公路，是一條貫通新界西北與市區的主要幹道。

10.1.2 連接該區村落的通道，多是不合標準的村路，如有需要，當局會透過鄉郊公共工程計劃致力改良這些村路。此外，不合標準的村路亦會視乎情況透過其他政府工程計劃予以改善。

10.2 鐵路

擬議的北環線主線將延伸至該區以東，並於牛潭尾及新田設有中途站。北環線主線會分別在錦上路站和古洞站連接現有的屯馬線和東鐵線，以通往香港的都會區。

10.3 公共交通服務

現時該區除了有來往元朗新市鎮及上水新市鎮之間的巴士及公共小型巴士提供服務外，尚有數條綠色專線小巴路線在該區與鄰近

地區之間行走。此外，也有穿梭巴士在錦綉花園、加州花園和加州豪園與本港其他地區之間來往。

11. 公用設施

11.1 食水供應

新界西北現有濾水廠的產量已達極限。如有需要，牛潭尾濾水廠日後可擴建，以加大濾水量。

11.2 污水收集及污水處理

11.2.1 目前該區尚未有公共污水渠，但有私人污水收集系統，包括錦綉花園、加州花園和加州豪園幾個私人發展項目的系統。

11.2.2 該區的私人住宅發展必須在發展範圍內自設合適和符合要求的污水處理設施，以達到「后海灣的污染量不會有淨增長」的規定。待公共污水渠敷設妥當後，該等私人發展須立即與這些污水渠接駁。

11.3 電力

該區早已有電力供應，並已透過 132 千伏輸電網增強電力供應。

11.4 煤氣

由大埔至元朗沿新田公路敷設煤氣喉管的工程業已完竣，但錦綉花園基本上仍依賴罐裝石油氣。錦綉花園大道的減壓站啓用後，該區居民已獲提供管道供氣服務。

12. 文化遺產

12.1 在該區的界線範圍內，有一個已評級的歷史建築物，名為麥景陶碉堡(白鶴洲)。已評級建築物的名單會不時更新。

12.2 二零零九年三月十九日，古物諮詢委員會(下稱「古諮會」)公布 1 444 幢建築物的名單，並就該區的一些建築物／構築物給予評級。古諮會亦公布了一些有待古諮會評級的新項目。有關這 1 444 幢歷史建築物和新項目的詳情，已上載至古諮會的官方網站 (<https://www.aab.gov.hk/tc/historic-buildings/results-of-the-assessment/index.html>)。

12.3 倘有任何工程、發展、重建或改劃用途地帶的建議可能會影響法定古蹟、暫定古蹟、由古諮會評級的歷史建築物及地點、具考古

研究價值的地點、由古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)界定的政府文物地點、上文第 12.2 段所述的新項目；或任何其他被界定為具文物價值的建築物／構築物(不論地面或地底)和其毗鄰環境，應先諮詢發展局轄下古蹟辦。有關法定古蹟、暫定古蹟、由古諮詢會評級的歷史建築物及地點、具考古研究價值的地點，以及由古蹟辦界定的政府文物地點的資料，請瀏覽古蹟辦網站(<https://www.amo.gov.hk/tc/historic-buildings/hia/index.html>)。

13. 規劃的實施

- 13.1 該圖提供一個概括的土地用途大綱，以便執行發展管制及實施規劃建議。當局日後會擬備較詳細的圖則，作為公共工程規劃及私人發展的根據。
- 13.2 目前，該區未有敷設基礎設施的整體計劃。基礎設施的提供會視乎資源情況而逐步進行，可能需要一段長時間才能全部落成。政府部門及私營機構，均會參與其事。
- 13.3 基礎設施的提供，例如道路擴闊工程及自來水管、排水道、污水渠等敷設工程，將於有資源可供運用時透過「公共工程計劃」及鄉郊公共工程計劃而實施。私人發展主要透過私人發展商主動按圖則上規定的用途，發展或重建其物業，但有關發展計劃必須符合政府的規定。

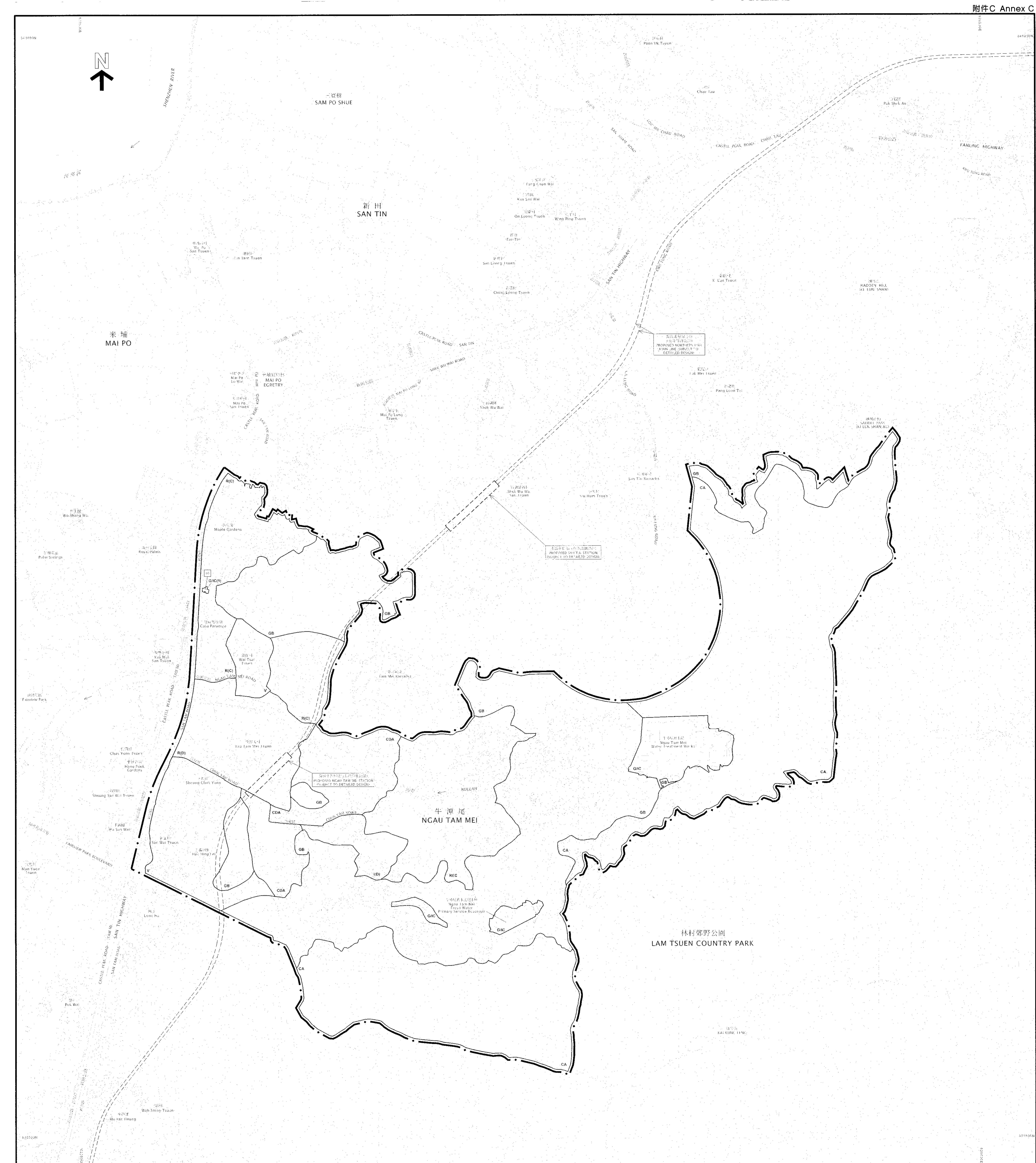
14. 規劃管制

- 14.1 該區內准許的發展和用途載列於該圖的《註釋》。除非另有訂明，准許的發展和用途在同一地帶內的所有附帶建築、工程和其他作業，以及所有直接有關並附屬於准許發展和用途的用途，均是經常准許的，無須另行申請規劃許可。
- 14.2 在緊接相關中期發展審批地區圖的公告在憲報首次刊登前已經存在，並且不符合該圖規定的土地或建築物用途，對該區的環境、排水和交通或會構成不良影響。儘管這類用途即使不符合該圖的規定，也無須更正，但這類用途的實質改變，或任何其他發展(就這類用途而對有關土地或建築物的發展作出輕微改動及／或修改是經常准許的，不在此限)，則必須是該圖所經常准許的；或是如果必須先取得城規會的許可，則須符合城規會所批給許可的內容。城規會會按個別情況，考慮每宗申請。凡有助改善或改良該區環境的改動及／或修改工程，均可能獲得城規會從優考慮。
- 14.3 城規會將會按個別情況審批每宗規劃申請。一般來說，城規會考慮規劃申請時，會顧及所有有關的規劃因素，其中可能包括政府內部發展大綱圖及發展藍圖，以及城規會所頒布的指引。發展大綱圖及發展藍圖均存放在規劃署，以供公眾查閱。城規會所頒布

的指引，可於城規會的網頁瀏覽，或向城規會秘書處及規劃署專業事務部索閱。至於規劃許可的申請表格及《申請須知》，可從城規會的網頁下載，亦可向城規會秘書處，以及規劃署專業事務部及有關的地區規劃處索取。申請書須夾附有關資料，供城規會考慮。

- 14.4 除上文第 14.1 段提及的發展，或符合該圖的規定的發展，或獲城規會批給許可的發展外，所有在一九九零年八月十七日或以後在米埔及錦繡花園中期發展審批地區圖、南生圍中期發展審批地區圖和新田中期發展審批地區圖所涵蓋的地方進行或繼續進行的其他發展，均可能受當局引用條例規定的強制執行程序處理。在有關地帶《註釋》所提述的特定圖則的展示期間或之後進行的填土／填塘及挖土工程，如無城規會批給的許可，當局亦可對其採取強制執行的法律程序。

城市規劃委員會
二零二四年九月



圖例
NOTATION

ZONES

COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA

CDA

RESIDENTIAL (GROUP C)

RIC

RESIDENTIAL (GROUP D)

RID

VILLAGE TYPE DEVELOPMENT

V

INDUSTRIAL (GROUP D)

ID

GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY

GIC

RECREATION

REC

GREEN BELT

GB

CONSERVATION AREA

CA

地帶 COMMUNICATIONS

綜合發展區 RAILWAY AND STATION (UNDERGROUND)

交通 交通

鐵路及車站 (地下)

住宅 (丙類) MAJOR ROAD AND JUNCTION

主要道路及路口

住宅 (丁類) ELEVATED ROAD

高架道路

鄉村式發展 VILLAGE TYPE DEVELOPMENT

其他 其他

工業 (丁類) INDUSTRIAL (GROUP D)

規劃範圍界線

政府、機構或社區 GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY

最高建築高度 (樓層數目)

康樂 RECREATION

綠化地帶 GREEN BELT

自然保育區 CONSERVATION AREA

MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN NUMBER OF STOREYS)

土地用途及面積一覽表
SCHEDULE OF USES AND AREAS

USES	大約面積及百分比		用途
	公頃	%	
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA	29.30	5.36	綜合發展區
RESIDENTIAL (GROUP C)	38.43	6.66	住宅 (丙類)
RESIDENTIAL (GROUP D)	27.29	4.99	住宅 (丁類)
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT	31.84	5.82	鄉村式發展
INDUSTRIAL (GROUP D)	7.89	1.44	工業 (丁類)
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	10.36	2.99	政府、機構或社區
RECREATION	43.10	7.88	康樂
GREEN BELT	162.19	29.66	綠化地帶
CONSERVATION AREA	185.78	33.97	自然保育區
MAJOR ROAD ETC.	6.67	1.23	主要道路等
TOTAL PLANNING SCHEME AREA	546.85	100.00	規劃範圍總面積

夾附的《註釋》屬這份圖則的一部分
THE ATTACHED NOTES ALSO FORM PART OF THIS PLAN

牛潭尾分區計劃大綱核准圖編號S/YL-NTM/14

(就《城市規劃條例》而言，這是一份核准圖)

註釋

(注意：這份《註釋》是圖則的一部分)

- (1) 這份《註釋》說明圖則涵蓋範圍內的土地上經常准許的用途或發展，以及須向城市規劃委員會申請許可的用途或發展。城市規劃委員會若批給許可，可能附加或不附加條件。須取得這種許可的人士，應以特定表格向城市規劃委員會提出申請。有關的特定表格可向城市規劃委員會秘書索取，填妥後送交城市規劃委員會秘書收。
- (2) 在進行這份《註釋》所載的用途或發展(包括經常准許及可獲批給許可的用途或發展)時，必須同時遵守一切其他有關的法例、政府土地契約條款的規定，以及任何其他適用的政府規定。
- (3) 任何土地或建築物的用途，如在緊接涵蓋該土地或建築物的草圖(包括中期發展審批地區圖)的公告在憲報首次刊登前已經存在，而該用途由展開以來一直持續進行，則即使不符合圖則的規定，也無須更正。如擬對該用途作出任何實質改變，或擬進行任何其他發展(就該用途而對有關土地或建築物的發展作出輕微改動及／或修改是經常准許的，不在此限)，則必須是圖則所經常准許的，或必須符合城市規劃委員會所批給許可的內容。
- (4) 凡較早時公布的該區草圖或核准圖(包括中期發展審批地區圖)准許並於該圖有效期內在任何土地或建築物進行的用途或發展，是圖則所經常准許的。如擬對這類用途作出任何實質改變，或擬進行任何其他發展(對有關土地或建築物已完成的發展作出輕微改動及／或修改是經常准許的，不在此限)，則必須是圖則所經常准許的，或必須符合城市規劃委員會所批給許可的內容。
- (5) 除上文第(3)或(4)段適用的情況外，任何在圖則涵蓋範圍內，以及亦在中期發展審批地區圖的涵蓋範圍內的用途或發展，除非是圖則所經常准許者，否則在有關中期發展審批地區圖的公告在憲報首次刊登該日或以後，若未經城市規劃委員會批給許可，一律不得進行或繼續進行。
- (6) 除城市規劃委員會另有訂明外，凡圖則經常准許或依據城市規劃委員會所批給許可而已經展開或實質改變用途，或已經進行發展或重建，則城市規劃委員會就該地點所批給的一切與用途或實質改變用途或發展或重建有關的許可，即告失效。

- (7) 進行詳細規劃時，路口、道路和鐵路路軌的路線，以及各個地帶的界線，可能需要略為調整。
- (8) 以下是圖則涵蓋範圍內的土地上經常准許的用途或發展，但(a)在個別地帶「註釋」第二欄所載的用途或發展；或(b)下文第(9)段有關「自然保育區」地帶的條文另有規定者則除外：
- (a) 建築物的保養、修葺或拆卸工程；
 - (b) 植物苗圃、美化種植、休憩用地、避雨處、小食亭、行人徑、巴士／公共小型巴士車站或路旁停車處、單車徑、的士站、公用事業設施管道、電線杆、電燈柱、電話亭、電訊無線電發射站、自動櫃員機和神龕的提供、保養或修葺工程；
 - (c) 道路、鐵路路軌、水道、大溝渠、污水渠和排水渠的保養或修葺工程；
 - (d) 由政府統籌或落實的土力工程、地區小工程、道路工程、排污工程、渠務工程、環境改善工程、與海事有關的設施、水務工程(配水庫工程除外)及其他公共工程；
 - (e) 新界豁免管制屋宇的翻建；
 - (f) 以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物(即在涵蓋該建築物的草圖的公告在憲報首次刊登該日已經存在的住用建築物，而所指草圖包括中期發展審批地區圖)；以及
 - (g) 已獲得政府給予許可的新界原居村民或本地漁民及其家人等的墳墓的建造、保養或修葺工程。
- (9) 在劃作「自然保育區」地帶的土地上，
- (a) 以下是經常准許的用途或發展：
 - (i) 植物苗圃、美化種植、休憩處、避雨處、小食亭、道路、水道、大溝渠、公用事業設施管道、電線杆、電燈柱、電話亭、神龕和墳墓的保養或修葺工程；
 - (ii) 由政府統籌或落實的土力工程、地區小工程、道路工程、排污工程、渠務工程、環境改善工程、與海事有關的設施、水務工程(配水庫工程除外)及其他公共工程；以及
 - (iii) 由政府提供的美化種植；以及
 - (b) 以下是必須向城市規劃委員會申請許可的用途或發展：

植物苗圃、美化種植(由政府提供的除外)、休憩處、避雨處、小食亭、行人徑、公用事業設施管道、電線杆、電燈柱、電話亭和神龕的提供。

- (10) 圖上顯示為「道路」的地方，除上文第(8)(a)至(8)(d)和(8)(g)段所載的用途或發展及下列用途外，所有其他用途或發展必須向城市規劃委員會申請許可：

道路、繳費廣場、路旁車位、鐵路車站和鐵路路軌。

- (11) (a) 在「自然保育區」地帶以外的任何土地或建築物，為期不超過兩個月的臨時用途或發展，如果無須進行地盤平整工程(填土或挖掘)，而且是下列用途或發展之一，即屬經常准許的用途或發展：

為嘉年華會、展會集市、外景拍攝、節日慶典、宗教活動或體育節目搭建的構築物。

- (b) 除上文第(11)(a)段另有規定外，任何土地或建築物的臨時用途或發展，如為期不超過三年，須向城市規劃委員會申請規劃許可。對於有關用途或發展，即使圖則沒有作出規定，城市規劃委員會仍可批給或拒絕批給許可，規劃許可的有效期最長為三年；若城市規劃委員會批給許可，可能附加或不附加條件。然而，劃為「自然保育區」地帶的土地，不得作臨時的露天貯物及港口後勤用途。

- (c) 土地或建築物的臨時用途或發展，如為期超過三年，須根據圖則的規定向城市規劃委員會申請許可。

- (12) 除非另有訂明，准許的用途和發展在同一地帶內的所有附帶建築、工程和其他作業，以及所有直接有關並附屬於准許用途和發展的用途，均是經常准許的，無須另行申請規劃許可。

- (13) 除文意另有所指，或下述的明文規定外，這份《註釋》所使用的詞彙，具有《城市規劃條例》第1A條所給予該等詞彙的涵義。

「現有建築物」指一間實際存在，並符合任何有關法例及有關政府土地契約條款的建築物(包括構築物)。

「新界豁免管制屋宇」指獲得根據《建築物條例(新界適用)條例》(第121章)第III部的規定發出豁免證明書以豁免其建築工程的住用建築物(賓館及酒店除外)，或主要用作居住(賓館及酒店除外)但建築物的地面上層可能闢作「商店及服務行業」或「食肆」的建築物。

牛潭尾分區計劃大綱核准圖編號 S / YL - N T M / 1 4

土地用途表

頁 次

綜合發展區	1
住宅(丙類)	4
住宅(丁類)	6
鄉村式發展	8
工業(丁類)	10
政府、機構或社區	11
康樂	13
綠化地帶	15
自然保育區	17

綜合發展區

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
救護站	
商營浴室／按摩院	
食肆	
教育機構	
展覽或會議廳	
分層住宅	
政府垃圾收集站	
政府用途(未另有列明者)	
醫院	
酒店	
屋宇(根據《註釋》說明頁准許翻建新界豁免管制屋宇或以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物者除外)	
機構用途(未另有列明者)	
圖書館	
辦公室	
加油站	
娛樂場所	
康體文娛場所	
私人會所	
政府診所	
公廁設施	
公共車輛總站或車站	
公用事業設施裝置	
公眾停車場(貨櫃車除外)	
可循環再造物料回收中心	
宗教機構	
住宿機構	
學校	
商店及服務行業	
社會福利設施	
訓練中心	
私人發展計劃的公用設施裝置	

(請看下頁)

綜合發展區(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，是把涵蓋範圍綜合發展／重建作住宅用途，以及商業設施、休憩用地和其他配套設施。設立此地帶，是方便當局因應環境、交通和基礎設施等各種限制和其他限制，對發展的組合、規模、設計和布局實施適當的規劃管制。

備註

- (a) 依據《城市規劃條例》第 4A(2)條，如申請在指定為「綜合發展區」的土地範圍內進行發展，申請人必須擬備一份總綱發展藍圖，並將之呈交城市規劃委員會核准，除非城市規劃委員會另有明文規定，指明無此需要。該總綱發展藍圖必須包括以下資料：
- (i) 區內各擬議土地用途所佔的面積，以及所有擬建建築物的性質、位置、尺寸和高度；
 - (ii) 各種用途擬佔的總地盤面積和整體總樓面面積、建築物單位總數及單位面積(如適用)；
 - (iii) 區內擬提供的政府、機構或社區設施、康樂設施、公共交通及停車設施，以及休憩用地的詳情和範圍；
 - (iv) 區內擬建的任何道路的路線、闊度和水平度；
 - (v) 區內的美化環境建議和城市設計建議；
 - (vi) 詳細的發展進度表；
 - (vii) 一份環境評估報告，說明擬議發展計劃在施工期間及竣工後可能遇到或造成的環境問題，並須建議紓緩這些問題的措施；
 - (viii) 一份排水和排污影響評估報告，說明擬議發展計劃可能造成的排水和排污問題，並須建議紓緩這些問題的措施；
 - (ix) 一份交通影響評估報告，說明擬議發展計劃可能造成的交通問題，並須建議紓緩這些問題的措施；以及
 - (x) 城市規劃委員會要求的其他資料。

(請看下頁)

綜合發展區(續)

備註(續)

- (b) 總綱發展藍圖須附有一份說明書，詳細說明有關發展計劃，當中須提供一些資料如土地批租期、有關的批地條件、該塊土地現時的狀況、相對於附近地區而言，該塊土地的特色、布局設計原則、主要發展規範、計劃人口，以及政府、機構或社區設施、康樂設施和休憩用地的類別。
- (c) 任何新建建築物，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大總樓面面積和最高建築物高度超過下列限制：

<u>「綜合發展區」地點</u>	<u>最大總樓面面積</u>	<u>最高建築物高度</u>
潭尾軍營南面的 「綜合發展區」	最大總樓面面積為 79 000平方米	3層(包括停車位在內)
上竹園東面的 「綜合發展區」	最大總樓面面積為 39 000平方米	3層(包括停車位在內)

- (d) 為施行上文(c)段而計算最大總樓面面積時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房、管理員辦事處和管理員宿舍，或設置供住用建築物或建築物的住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益的康樂設施，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。
- (e) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展計劃的情況，考慮略為放寬上文(c)段所述有關總樓面面積及／或建築物高度的限制。

住宅(丙類)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
分層住宅	救護站
政府用途(只限報案中心、郵政局)	食肆
屋宇	教育機構
私人發展計劃的公用設施裝置	政府垃圾收集站
	政府用途(未另有列明者)
	醫院
	酒店
	機構用途(未另有列明者)
	圖書館
	加油站
	康體文娛場所
	私人會所
	政府診所
	公廁設施
	公共車輛總站或車站
	公用事業設施裝置
	公眾停車場(貨櫃車除外)
	可循環再造物料回收中心
	宗教機構
	住宿機構
	鄉事委員會會所／鄉公所
	學校
	商店及服務行業
	社會福利設施
	訓練中心

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作低層、低密度的住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，如向城市規劃委員會提出申請，或會獲得批准。

住宅(丙類)(續)

備註

- (a) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過0.4倍及最高建築物高度超過三層(9米)(包括停車位在內)，或超過在有關中期發展審批地區圖的公告在憲報首次刊登該日已經存在的建築物的地積比率、上蓋面積和高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 為施行上文(a)段而計算最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房、管理員辦事處和管理員宿舍，或設置供住用建築物或建築物的住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益的康樂設施，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。
- (c) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第16條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文(a)段所述有關地積比率及／或建築物高度的限制。

住宅(丁類)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
農業用途	食肆
政府用途(只限報案中心、郵政局)	分層住宅
屋宇(只限重建；現有屋宇的加建、改動及／或修改)	政府垃圾收集站
農地住用構築物	政府用途(未另有列明者) #
鄉事委員會會所／鄉公所	屋宇(未另有列明者)
	機構用途(未另有列明者) #
	圖書館
	加油站
	康體文娛場所
	政府診所
	公廁設施
	公共車輛總站或車站
	公用事業設施裝置 #
	公眾停車場(貨櫃車除外)
	可循環再造物料回收中心
	宗教機構 #
	住宿機構 #
	學校 #
	商店及服務行業
	社會福利設施 #
	私人發展計劃的公用設施裝置

除以上所列，在新界豁免管制屋宇的地面一層，經常准許的用途亦包括：

食肆
圖書館
學校
商店及服務行業

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物。設立此地帶的目的，亦是要作低層、低密度的住宅發展，但這類發展須獲得城市規劃委員會的規劃許可。

(請看下頁)

住宅(丁類)(續)

備註

- (a) 現有臨時構築物或現有建築物的加建、改動及／或修改，或原地重建（作新界豁免管制屋宇或註有#的用途除外），不得引致整個發展及／或重建計劃的最大建築面積超過 37.2 平方米及最高建築物高度超過兩層(6 米)，或超過在有關中期發展審批地區圖的公告在憲報首次刊登該日已經存在的建築物的建築面積及高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 任何「分層住宅」和「屋宇」用途的發展，包括重建，不得引致發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 0.2 倍及最高建築物高度超過兩層(6 米)，但上文(a)段所適用的除外。
- (c) 為施行上文(b)段而計算最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房、管理員辦事處和管理員宿舍，或設置供住用建築物或建築物的住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益的康樂設施，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。
- (d) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文(b)段所述有關地積比率及／或建築物高度的限制。
- (e) 在《牛潭尾發展審批地區草圖編號 D P A / Y L - N T M / 1 》的公告在憲報首次刊登該日或以後，如未取得城市規劃委員會根據《城市規劃條例》第 16 條批給的許可，不得進行或繼續進行任何填塘或挖土工程，包括為改作上文第一欄和第二欄所列的任何用途，或《註釋》說明頁所經常准許的用途或發展（由政府統籌或落實的公共工程，以及保養、修葺或翻建工程除外）而進行或繼續進行者。

鄉村式發展

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
農業用途	墓地
政府垃圾收集站	食肆
政府用途(只限報案中心、郵政局)	郊野學習／教育／遊客中心
屋宇(只限新界豁免管制屋宇)	分層住宅
農地住用構築物	政府用途(未另有列明者) #
公廁設施	酒店(只限度假屋)
宗教機構(只限祠堂)	屋宇(未另有列明者)
鄉事委員會會所／鄉公所	機構用途(未另有列明者) #
	加油站
	康體文娛場所
	私人會所
	政府診所
	公共車輛總站或車站
	公用事業設施裝置 #
	公眾停車場(貨櫃車除外)
	宗教機構(未另有列明者) #
	住宿機構 #
	學校 #
	商店及服務行業
	社會福利設施 #
	私人發展計劃的公用設施裝置

除以上所列，在新界豁免管制屋宇的地面上一層，經常准許的用途亦包括：

食肆
圖書館
學校
商店及服務行業

(請看下頁)

鄉村式發展(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，是就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。設立此地帶的目的，亦是要把鄉村式發展集中在地帶內，使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益。在新界豁免管制屋宇的地面一層，有多項配合村民需要和鄉村發展的商業和社區用途列為經常准許的用途。其他商業、社區和康樂用途，如向城市規劃委員會申請許可，或會獲得批准。

備註

- (a) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建(發展或重建作註有#的用途除外)，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度超過三層(8.23米)，或超過在有關中期發展審批地區圖的公告在憲報首次刊登該日已經存在的建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文(a)段所述的建築物高度限制。
- (c) 在《牛潭尾發展審批地區草圖編號 D P A / Y L - N T M / 1 》的公告在憲報首次刊登該日或以後，如未取得城市規劃委員會根據《城市規劃條例》第 16 條批給的許可，不得進行或繼續進行任何填塘或挖土工程，包括為改作上文第一欄和第二欄所列的任何用途，或《註釋》說明頁所經常准許的用途或發展(由政府統籌或落實的公共工程，以及保養、修葺或翻建工程除外)而進行或繼續進行者。

工業(丁類)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
食肆(只限食堂、熟食中心)	動物寄養所
政府垃圾收集站	播音室、電視製作室及／或電影製作室
政府用途(未另有列明者)	貨物裝卸及貨運設施
工業用途(未另有列明者)	混凝土配料廠
露天貯物(未另有列明者)	貨櫃存放／修理場
公廁設施	貨櫃車停車場／貨櫃車修理場
公用事業設施裝置	危險品倉庫
公眾停車場(貨櫃車除外)	食肆(未另有列明者)
可循環再造物料回收中心	厭惡性行業
鄉郊工場	露天存放水泥／沙
商店及服務行業(只限服務行業)	露天存放化學品／危險品
私人發展計劃的公用設施裝置	加油站
汽車修理工場	垃圾處理裝置(只限垃圾轉運站)
貨倉(危險品倉庫除外)	商店及服務行業(未另有列明者)
批發行業	拆車場

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供土地，以容納因為佔地太廣及／或所需樓底太高而不能設於普通分層工廠大廈的工業用途。設立此地帶的目的，亦是要促使鄉郊地區現作工業用途的非正式工場重建為設計妥善的永久工業樓宇。

備註

- (a) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 1.6 倍，最大上蓋面積超過 80%，以及最高建築物高度超過 13 米，或超過在有關中期發展審批地區圖的公告在憲報首次刊登該日已經存在的建築物的地積比率、上蓋面積和高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 為施行上文(a)段而計算最高地積比率和最大上蓋面積時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。
- (c) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文(a)段所述有關地積比率、上蓋面積及／或建築物高度的限制。

政府、機構或社區

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
救護站	動物寄養所
動物檢疫中心(只限設於政府建築物)	動物檢疫中心(未另有列明者)
播音室、電視製作室及／或電影製作室	靈灰安置所
食肆(只限食堂、熟食中心)	懲教機構
教育機構	火葬場
展覽或會議廳	駕駛學校
郊野學習／教育／遊客中心	食肆(未另有列明者)
政府垃圾收集站	練靶場
政府用途(未另有列明者)	分層住宅
醫院	殯儀設施
機構用途(未另有列明者)	直升機加油站
圖書館	直升機升降坪
街市	度假營
康體文娛場所	酒店
政府診所	屋宇(根據《註釋》說明頁准許翻建新界豁免管制屋宇或以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物者除外)
公廁設施	場外投注站
公共車輛總站或車站	辦公室
公用事業設施裝置	加油站
公眾停車場(貨櫃車除外)	娛樂場所
可循環再造物料回收中心	私人會所
宗教機構	雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置
研究所、設計及發展中心	垃圾處理裝置(只限垃圾轉運站)
鄉事委員會會所／鄉公所	住宿機構
學校	污水處理／隔篩廠
配水庫	商店及服務行業(未另有列明者)
社會福利設施	私人發展計劃的公用設施裝置
訓練中心	動物園
批發行業	

(請看下頁)

政府、機構或社區(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要；以及是供應土地予政府、提供社區所需社會服務的機構和其他機構，以供用於與其工作直接有關或互相配合的用途。

備註

- (a) 在指定為「政府、機構或社區(1)」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以樓層數目計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 為施行上文(a)段而計算有關的最高樓層數目時，任何地庫樓層可免計算在內。
- (c) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文(a)段所述的建築物高度限制。

康樂

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
農業用途	動物寄養所
燒烤地點	播音室、電視製作室及／或電影製作室
郊野學習／教育／遊客中心	電纜車路線及終站大樓
政府用途(只限報案中心)	食肆
度假營	分層住宅
農地住用構築物	高爾夫球場
野餐地點	政府垃圾收集站
康體文娛場所	政府用途(未另有列明者)
公廁設施	直升機升降坪
鄉事委員會會所／鄉公所	酒店
帳幕營地	屋宇(根據《註釋》說明頁准許翻建新界豁免管制屋宇或以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物者除外)
	娛樂場所
	私人會所
	公用事業設施裝置
	公眾停車場(貨櫃車除外)
	宗教機構
	住宿機構
	商店及服務行業
	主題公園
	私人發展計劃的公用設施裝置
	動物園

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是進行康樂發展，為市民提供所需設施，從而促進動態及／或靜態康樂活動和旅遊／生態旅遊的發展。康樂發展的配套用途，如申請規劃許可，或會獲得批准。

備註

- (a) 任何住宅發展不得引致整個發展計劃的最高地積比率超過 0.2 倍及最高建築物高度超過兩層(6 米)。
- (b) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文(a)段所述有關地積比率及／或建築物高度的限制。

(請看下頁)

康樂(續)

備註(續)

- (c) 在《牛潭尾發展審批地區草圖編號 D P A / Y L - N T M / 1 》的公告在憲報首次刊登該日或以後，如未取得城市規劃委員會根據《城市規劃條例》第 16 條批給的許可，不得進行或繼續進行任何填塘或挖土工程，包括為改作上文第一欄和第二欄所列的任何用途，或《註釋》說明頁所經常准許的用途或發展(由政府統籌或落實的公共工程，以及保養、修葺或翻建工程除外)而進行或繼續進行者。

綠化地帶

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
農業用途	動物寄養所
燒烤地點	播音室、電視製作室及／或電影製作室
政府用途(只限報案中心)	墓地
自然保護區	靈灰安置所(只限設於宗教機構內或現有靈灰安置所的擴建部分)
自然教育徑	火葬場(只限設於宗教機構內或現有火葬場的擴建部分)
農地住用構築物	郊野學習／教育／遊客中心
野餐地點	練靶場
公廁設施	分層住宅
帳幕營地	高爾夫球場
野生動物保護區	政府垃圾收集站
	政府用途(未另有列明者)
	直升機升降坪
	度假營
	屋宇(根據《註釋》說明頁准許翻建新界豁免管制屋宇或以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物者除外)
	加油站
	康體文娛場所
	公共車輛總站或車站
	公用事業設施裝置
	公眾停車場(貨櫃車除外)
	雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置
	宗教機構
	住宿機構
	鄉事委員會會所／鄉公所
	學校
	配水庫
	社會福利設施
	私人發展計劃的公用設施裝置
	動物園

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。

(請看下頁)

綠化地帶(續)

備註

- (a) 在《牛潭尾發展審批地區草圖編號 D P A / Y L - N T M / 1 》的公告在憲報首次刊登該日或以後，如未取得城市規劃委員會根據《城市規劃條例》第 16 條批給的許可，不得在有關中期發展審批地區圖涵蓋範圍內的土地進行或繼續進行任何填塘或挖土工程，包括為改作上文第一欄和第二欄所列的任何用途，或《註釋》說明頁所經常准許的用途或發展(由政府統籌或落實的公共工程，以及保養、修葺或翻建工程除外)而進行或繼續進行者。
- (b) 在《牛潭尾分區計劃大綱草圖編號 S / Y L - N T M / 9 》的公告在憲報首次刊登該日或以後，如未取得城市規劃委員會根據《城市規劃條例》第 16 條批給的許可，不得進行或繼續進行任何填土工程，包括為改作上文第一欄和第二欄所列的任何用途，或《註釋》說明頁所經常准許的用途或發展(由政府統籌或落實的公共工程，以及保養、修葺或翻建工程除外)而進行或繼續進行者。

自然保育區

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
農業用途(植物苗圃除外)	燒烤地點
自然保護區	郊野學習／教育／遊客中心
自然教育徑	政府垃圾收集站
農地住用構築物	政府用途(未另有列明者)
野餐地點	度假營
野生動物保護區	屋宇(只限重建)
	公廁設施
	公用事業設施裝置
	雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置
	帳幕營地
	私人發展計劃的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，是保護和保存區內現有的天然景觀、生態系統或地形特色，以達到保育目的及作教育和研究用途，並且分隔開易受破壞的天然環境如「郊野公園」，以免發展項目對這些天然環境造成不良影響。

根據一般推定，此地帶不宜進行發展。大體而言，有需要進行以助保存區內現有天然景觀或風景質素的發展，或者絕對基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目，才可能會獲得批准。

備註

- (a) 任何現有屋宇的重建，包括改動及／或修改，不得引致整個重建計劃超過在有關中期發展審批地區圖的公告在憲報首次刊登該日已經存在的屋宇的地積比率、上蓋面積和高度。
- (b) 在《牛潭尾分區計劃大綱草圖編號 S / YL - N T M / 1》的公告在憲報首次刊登該日或以後，如未取得城市規劃委員會根據《城市規劃條例》第 16 條批給的許可，不得進行或繼續進行任何挖土工程，包括為改作上文第一欄和第二欄所列的任何用途，或《註釋》說明頁所經常准許的用途或發展(由政府統籌或落實的公共工程，以及保養、修葺或翻建工程除外)而進行或繼續進行者。

(請看下頁)

自然保育區(續)

備註(續)

- (c) 在《牛潭尾分區計劃大綱草圖編號 S / Y L - N T M / 9 》的公告在憲報首次刊登該日或以後，如未取得城市規劃委員會根據《城市規劃條例》第 16 條批給的許可，不得進行或繼續進行任何填土工程，包括為改作上文第一欄和第二欄所列的任何用途，或《註釋》說明頁所經常准許的用途或發展(由政府統籌或落實的公共工程，以及保養、修葺或翻建工程除外)而進行或繼續進行者。

牛潭尾分區計劃大綱核准圖編號 S / Y L - N T M / 1 4

說明書

說明書

牛潭尾分區計劃大綱核准圖編號 S / Y L - N T M / 1 4

<u>目錄</u>	<u>頁次</u>
1. 引言	1
2. 擬備該圖的權力依據及程序	1
3. 擬備該圖的目的	3
4. 該圖的《註釋》	3
5. 規劃區	3
6. 人口	3
7. 發展機會和限制	4
8. 整體規劃意向	4
9. 土地用途地帶	
9.1 綜合發展區	5
9.2 住宅(丙類)	6
9.3 住宅(丁類)	6
9.4 鄉村式發展	7
9.5 工業(丁類)	8
9.6 政府、機構或社區	8
9.7 康樂	9
9.8 綠化地帶	10
9.9 自然保育區	10
10. 運輸及交通	11
11. 公用設施	12
12. 文化遺產	12
13. 規劃的實施	13
14. 規劃管制	13

牛潭尾分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NTM/14

(就《城市規劃條例》而言，這是一份核准圖)

說明書

注意：就《城市規劃條例》而言，不應視本《說明書》為圖則的一部分。

1. 引言

本《說明書》旨在闡述城市規劃委員會(下稱「城規會」)擬備《牛潭尾分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NTM/14》時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，以協助公眾了解該圖的內容。

2. 擬備該圖的權力依據及程序

- 2.1 牛潭尾分區計劃大綱圖所涵蓋的土地，除一段新田公路及石湖圍前軍事用地外，先前曾納入牛潭尾中期發展審批地區圖及牛潭尾發展審批地區圖的範圍內。
- 2.2 一九九零年九月十四日，由規劃署署長擬備的《牛潭尾中期發展審批地區圖編號 IDPA/YL-NTM/1》在憲報公布。
- 2.3 該中期發展審批地區圖所涵蓋的土地，以及上文第2.1段所述的一段新田公路，後來納入《牛潭尾發展審批地區草圖編號 DPA/YL-NTM/1》的範圍內。一九九一年七月十二日，城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第5條，展示該發展審批地區草圖，以供公眾查閱。一九九四年三月二十二日，當時的總督會同行政局根據條例第9(1)(a)條，核准牛潭尾發展審批地區草圖，圖則重新編號為 DPA/YL-NTM/2。
- 2.4 一九九三年五月十七日，當時的規劃環境地政司行使當時的總督所授予的權力，根據條例第3(1)(a)條，指示城規會為牛潭尾地區擬備一份分區計劃大綱圖。
- 2.5 一九九四年六月二十四日，城規會根據條例第5條，展示《牛潭尾分區計劃大綱草圖編號 S/YL-NTM/1》，以供公眾查閱。為反映不斷轉變的情況，城規會其後曾根據條例第7條對圖則作出四次修訂，包括在二零零零年九月二十九日把石湖圍前軍事用地納入分區計劃大綱草圖編號 S/YL-NTM/4 內，並展示圖則，以供公眾查閱。二零零一年十二月十八日，行政長官會同行政會議根據條例第9(1)(a)條，核准牛潭尾分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/YL-NTM/6。

- 2.6 二零零二年五月二十八日，行政長官會同行政會議根據條例第12(1)(b)(ii)條，把《牛潭尾分區計劃大綱核准圖S/YL-NTM/6》發還城規會以作修訂。二零零二年六月十四日，城規會根據條例第5條，展示《牛潭尾分區計劃大綱草圖編號S/YL-NTM/7》，以供公眾查閱。二零零三年五月二十日，行政長官會同行政會議根據條例第9(1)(a)條，核准牛潭尾分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為S/YL-NTM/8。
- 2.7 二零零三年十二月九日，行政長官會同行政會議根據條例第12(1)(b)(ii)條，把《牛潭尾分區計劃大綱核准圖編號S/YL-NTM/8》發還城規會以作修訂。二零零三年十二月十九日，圖則發還一事根據條例第12(2)條在憲報公布。其後，城規會對該草圖作出三次修訂，以反映不斷轉變的情況。
- 2.8 二零零六年十二月五日，行政長官會同行政會議根據條例第9(1)(a)條，核准牛潭尾分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為S/YL-NTM/12。二零零六年十二月十五日，《牛潭尾分區計劃大綱核准圖編號S/YL-NTM/12》根據條例第9(5)條展示，以供公眾查閱。
- 2.9 二零二四年一月三十一日，發展局局長根據條例第12(1A)(a)(ii)條，把分區計劃大綱核准圖發還城規會以作修訂。二零二四年二月二日，圖則發還一事根據條例第12(2)條在憲報公布。
- 2.10 二零二四年三月八日，城規會根據條例第5條，展示《牛潭尾分區計劃大綱草圖編號S/YL-NTM/13》，以供公眾查閱。圖則的主要修訂包括把北面部分從規劃區剔除，以納入《新田科技城分區計劃大綱草圖編號S/STT/1》，從而反映新田科技城在新田／落馬洲地區的界線；把一幅毗連新潭路的用地由「住宅(丙類)」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，以便發展擬議的社會福利設施；把潭尾軍營以北的一幅用地由「綜合發展區」地帶改劃為「綠化地帶」以反映現有用地情況；以及對圖則的《註釋》作出其他技術修訂。在為期兩個月的展示期內，城規會一共收到3份有效申述。二零二四年七月十九日，城規會考慮有關申述後，決定不接納有關申述，以及不順應有關申述而修訂該分區計劃大綱草圖。
- 2.11 二零二四年九月十七日，行政長官會同行政會議根據條例第9(1)(a)條，核准牛潭尾分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為S/YL-NTM/14。二零二四年九月二十日，《牛潭尾分區計劃大綱核准圖編號S/YL-NTM/14》(下稱「該圖」)根據條例第9D(2)條展示，以供公眾查閱。

3. 擬備該圖的目的

該圖旨在顯示牛潭尾地區內概括的土地用途地帶及運輸網，以便把該區內的發展及重建計劃納入法定規劃管制之內。該圖亦提供規劃大綱，用以擬備較詳細的非法定圖則，而政府在規劃公共工程及預留土地作各類用途時，會以這些詳細圖則作為基礎。該圖只顯示概括的發展及管制原則。該圖是一小比例圖，因此進行詳細規劃時，道路的路線和各個土地用途地帶的界線，可能需要略為調整。

4. 該圖的《註釋》

- 4.1 該圖附有一份《註釋》，分別說明規劃區(下稱「該區」)及個別地帶內經常准許的各類用途或發展，以及須向城規會申請許可的各類用途或發展。城規會若批給許可，可能附加或不附加條件。條例第16條有關申請規劃許可的規定，使當局可較靈活地規劃土地用途及管制發展，以配合不斷轉變的社會需要。
- 4.2 為使公眾易於明白起見，規劃署專業事務部備有一份《釋義》，把《註釋》內部分詞彙的定義列出，以供公眾索閱。這份《釋義》亦可從城規會的網頁下載(網址為 [http://www\(tpb.gov.hk/\)](http://www(tpb.gov.hk)))。

5. 規劃區

- 5.1 該區佔地約547公頃，東至麒麟山坳，北達新田科技城、新田軍營和潭尾軍營，西接新田公路和米埔地區，南及林村郊野公園。該區的界線在圖上以粗虛線顯示。
- 5.2 當局在劃定該區的界線時，已顧及有關建設及地形特徵，例如道路、排水道及山丘等。因此，該區的界線未必依循純粹作行政用途的鄉界而制訂。此外，該圖是按地理位置命名，對發展權(尤其是興建小型屋宇的申請)並無影響。
- 5.3 該區在新界西北的北部。該區主要由大片谷地組成，但東面和南面邊緣則是山丘。區內有大量農地和魚塘，並有數條鄉村和多個位於新潭路旁的私人住宅發展。

6. 人口

根據二零二一年人口普查的資料，規劃署估計該區的人口約為5 300人。預計該區的總規劃人口約為8 700人。

7. 發展機會和限制

7.1 發展機會

因幾條策略性交通幹線將改善通達性，包括現有的新田公路，以及正在規劃的北都公路及在區內提供兩個鐵路站(即新田和牛潭尾)的北環線主線，該區可作更密集的用途，例如住宅發展及康樂用途等。

7.2 發展限制

7.2.1 由於該區的東部、南部和西北部主要涵蓋山丘，因此，發展將會集中在山谷地區。

7.2.2 即使在排水主渠建成後，牛潭尾若干低窪地區仍受洪泛威脅。當局並不鼓勵在這些地區進行零碎的發展。這些地區只宜作低密度近郊式發展。

7.2.3 由於該區缺乏人工排水系統，因此在有關設施尚未建成前，該區應盡量減少市區式發展，以免對環境造成不良影響。

8. 整體規劃意向

8.1 該區的規劃意向是把近郊式低密度發展引導到適當的地點。這些近郊式發展包括私人住宅發展和鄉村房屋。此外，當局亦鼓勵在該區發展動態和靜態康樂用途。

8.2 當局指定該區的各個地帶時，已顧及自然環境、地形、現有民居、土地類別、基礎設施供應情況(包括新的北環線主線鐵路站)、區內發展壓力，以及最新的全港空間發展策略(即2021年10月發表的《香港2030+：跨越2030年的規劃遠景與策略》)。此外，當局應致力保護區內具歷史價值及具考古研究價值的建築物和地點。

8.3 為了對該區發展項目的建築物高度作出更好的管制，該圖的發展地帶加入了建築物高度限制。該圖《註釋》一般都在用地加入可略為放寬建築物高度限制的條款，作為誘因以進行具規劃和設計優點的發展／重建項目得以進行，並解決個別發展／重建建議的具體情況。根據條例第16條提出的規劃申請，會按每宗申請本身的情況作出考慮。

9. 土地用途地帶

9.1 綜合發展區(總面積：29.30公頃)

9.1.1 此地帶的規劃意向，是把涵蓋範圍綜合發展／重建作住宅用途，以及商業設施、休憩用地和其他配套設施。設立此地帶，是方便當局因應環境、交通和基礎設施等各種限制和其他限制，對發展的組合、規模、設計和布局實施適當的規劃管制。綜合發展／重建的地點可望發展成地區中心。設立此地帶的目的，是逐漸淘汰區內那些與鄰近發展不配合的零星工業活動及臨時構築物。雖然當局目前仍會容忍現有用途，但在劃作此地帶的用地所進行的任何發展／重建計劃，必須取得城規會的規劃許可。依據條例第 4A(2)條，申請人必須擬備一份總綱發展藍圖，連同《註釋》所指定的資料，呈交城規會考慮，除非城規會另有明文規定，指明無此需要。依據條例第 4A(3)條，經核准的總綱發展藍圖，會存放在土地註冊處，以供公眾查閱。

9.1.2 在此地帶內，所有發展計劃均不得引致整個發展及／或重建計劃的最大總樓面面積超過下列限制：

<u>「綜合發展區」地點</u>	<u>最大總樓面面積</u>
潭尾軍營南面的「綜合發展區」	總樓面面積為 79 000 平方米
上竹園東面的「綜合發展區」	總樓面面積為 39 000 平方米

該兩塊「綜合發展區」用地的建築物高度限為三層(包括停車位在內)。各項發展必須按照核准的總綱發展藍圖進行，以確保新發展的性質和規模與區內的天然環境配合。

9.1.3 潭尾軍營以南的「綜合發展區」旨在發展成牛潭尾區的地區中心，目的是鞏固、改善和擴展該處現有的商業、社區和基礎設施，並可提供更多住屋。

9.1.4 上竹園以東的「綜合發展區」旨在作住宅發展，以期逐漸淘汰該處的現有工業活動，以及改善基礎設施。

9.1.5 城規會如接獲根據條例第16條提出的申請，可考慮略為放寬有關總樓面面積及／或建築物高度的限制。上文第8.3段所載的準則適用於評估是否略為放寬建築物高度限制。每宗申請將按個別情況考慮。

9.2 住宅(丙類)(總面積：36.43公頃)

9.2.1 此地帶的規劃意向，主要是作低層、低密度的住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，如向城規會提出申請，或會獲得批准。

9.2.2 在此地帶內，住宅發展的最高地積比率限為0.4倍及最高建築物高度限為三層(9米)(包括停車位在內)。各項發展必須按照核准的規劃大綱／總綱發展藍圖進行，以確保新發展的性質和規模與區內的天然環境配合。城規會如接獲根據條例第16條提出的申請，可考慮略為放寬有關地積比率及／或建築物高度的限制。上文第8.3段所載的準則適用於評估是否略為放寬建築物高度限制。每宗申請將按個別情況考慮。

9.2.3 由於新田公路旁的地方日後會受交通噪音影響，該路附近的擬議發展計劃必須提供足夠紓緩措施，以盡量減低噪音影響。

9.2.4 劃為「住宅(丙類)」地帶的地方鄰近該區的西面界線，包括現有的碧豪苑、夏威夷豪園、翠逸豪園和新田公路沿路及附近的地方。米埔具考古研究價值的地點位於碧豪苑以北，任何會影響米埔具考古研究價值的地點及毗鄰環境的發展、重建計劃或改劃用途地帶建議，必須先諮詢古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)。

9.3 住宅(丁類)(總面積：27.29公頃)

9.3.1 此地帶的規劃意向，主要是把鄉郊地區現有的臨時構築物改善為永久建築物。興建取代臨時構築物的屋宇，不得引致整個重建計劃的最大建築面積超過37.2平方米及最高建築物高度超過兩層(6米)。

9.3.2 除上述住宅改善計劃外，一些低層和低密度的住宅發展計劃，可向城規會申請許可，或會獲得批准。為配合此地帶內現有民居的發展密度，住宅發展不得引致整個發展計劃的最高地積比率超過0.2倍及

最高建築物高度超過兩層(6米)。一般來說，在此地帶內進行發展，申請人須向城規會證明，擬議發展不會對環境造成不良影響或只會對環境造成極輕微的不良影響。城規會如接獲根據條例第16條提出的申請，可考慮略為放寬有關地積比率及／或建築物高度的限制。上文第8.3段所載的準則適用於評估是否略為放寬建築物高度限制。每宗申請將按個別情況考慮。

9.3.3 由於新田公路旁的地方日後會受交通噪音影響，該路附近的擬議發展計劃必須提供足夠紓緩措施，以盡量減低噪音影響。

9.3.4 劃作此地帶的土地靠近該區的西面界線，目前主要是一些臨時工場、村屋和魚塘。

9.3.5 由於填塘／挖土工程可能會對相關地方造成不良的排水及環境影響，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等活動。

9.4 鄉村式發展(總面積：31.84公頃)

9.4.1 此地帶的規劃意向，是就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。設立此地帶的目的，亦是要把鄉村式發展集中在地帶內，使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益。在新界豁免管制屋宇的地帶一層，有多項配合村民需要和鄉村發展的商業和社區用途列為經常准許的用途。其他商業、社區和康樂用途，如向城規會申請許可，或會獲得批准。

9.4.2 在劃定「鄉村式發展」地帶的界線時，考慮因素包括現有鄉村範圍、未來十年尚未滿足的小型屋宇需求量、地形及環境限制。地形崎嶇、草木茂盛的地方，以及溪澗和墓地，均避免納入此地帶內。如情況適用，鄉村擴展區及其他基礎設施改善工程，將會以詳細的發展藍圖為指引。

9.4.3 由於新田公路旁的地方日後會受交通噪音影響，該路附近的擬議發展計劃必須提供足夠紓緩措施，以盡量減低噪音影響。

9.4.4 城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可考慮略為放寬有關建築物高度的限制。上文第 8.3 段所載的準則適用於評估有關申請。每宗申請將按個別情況考慮。

9.4.5 由於填塘／挖土工程可能會對相關地方造成不良的排水及環境影響，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等活動。

9.5 工業(丁類)(總面積：7.89 公頃)

9.5.1 此地帶的規劃意向，主要是提供土地，以容納因為佔地太廣及／或所需樓底太高而不能設於普通分層工廠大廈的工業用途。設立此地帶的目的，亦是要促使鄉郊地區現作工業用途的非正式工場重建為設計妥善的永久工業樓宇。

9.5.2 當局鼓勵採用耐用的物料興建新的工業建築物。每一項工業發展必須有供水設備，並連接污水排放設施。為防止污染，所有新發展地點必須連接政府的網狀污水排放系統，或在發展範圍內自備良好的污水處理設施。新的工業發展必須證明其業務不能在一般分層工廠大廈內運作。有關發展的最高地積比率限為 1.6 倍，最大上蓋面積為 80%，以及最高建築物高度為 13 米。城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可考慮略為放寬有關地積比率、上蓋面積及／或建築物高度的限制。上文第 8.3 段所載的準則適用於評估是否略為放寬建築物高度限制。每宗申請將按個別情況考慮。

9.5.3 劇作「工業(丁類)」地帶的地點在牛潭尾谷南面，現時有很多臨時構築物。當局可能容許現有工業經營作有限度和受控的擴展，以便逐步改善地區情況和提高當地環境質素。此外，當局並鼓勵以耐用物料在原址把臨時構築物重建。

9.6 政府、機構或社區(總面積：16.36 公頃)

9.6.1 此地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構及社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要；以及是供應土地予政府、提供社區所需社會服務的機構和其他機構，以供用於與其工作直接有關或互相配合的用途。在進行詳細規劃時，

其他地帶的土地可能會改劃作此用途，以應付預計人口增長帶來的需求。

9.6.2 現有的牛潭尾食水主配水庫位處牛潭尾谷以南，而牛潭尾濾水廠則位於新田軍營以南，兩者已撥歸水務署管理，自二零零零年十一月起啓用。位於牛潭尾谷以南的另一塊土地，是禽畜廢物堆肥廠現址。上述三項設施所佔用地均劃為「政府、機構或社區」地帶，以反映現有用途。

9.6.3 毗鄰新潭路劃為「政府、機構或社區(1)」地帶的一幅用地已規劃興建一所私營安老院舍。在詳細設計階段，申請人須就最新布局提交詳細的噪音影響評估報告(以證明有關發展百分百符合《香港規劃標準與準則》所訂的噪音準則)，並實施該報告所載的緩解措施。在公共污水渠落成前，有關安老院舍發展項目的地點會設有三級污水處理廠，以處理污水。當局須借助土地契約機制確保申請人採取噪音緩解措施、設置污水處理廠，以及提交和落實排水建議。申請人須在詳細設計階段研究進一步改進安老院舍的布局，以減輕有關發展可能造成的視覺影響，並加強有關安老院舍發展項目的通風和空間使用情況。

9.6.4 在「政府、機構或社區(1)」地帶內的發展和重建計劃，必須根據該圖訂明的建築物高度限制(以樓層數目計算，不包括地庫層)或現有建築物高度進行發展及重建，兩者中以數目較大者為準。城規會如接獲根據條例第16條提出的申請，可考慮略為放寬建築物高度限制。上文第8.3段所載的準則適用於評估有關申請。每宗申請將按個別情況考慮。

9.7 康樂(總面積：43.10公頃)

9.7.1 此地帶的規劃意向，主要是進行康樂發展，為市民提供所需設施，從而促進動態及／或靜態康樂活動和旅遊／生態旅遊的發展。康樂發展的配套用途，如申請規劃許可，或會獲得批准。

9.7.2 在此地帶內，附屬於康樂用途的有限度住宅發展，可向城規會申請，或會獲得批准。發展密度須與鄉郊環境配合，所以有關發展的最高地積比率限為0.2倍及最高建築物高度限為兩層(6米)。一般來說，在此地帶內進行發展，申請人須向城規會證明，擬議發展不會對環境造成不良影響或只會對環境造成

極輕微的不良影響。城規會如接獲根據條例第16條提出的申請，可考慮略為放寬有關地積比率及／或建築物高度的限制。上文第8.3段所載的準則適用於評估是否略為放寬建築物高度限制。每宗申請將按個別情況考慮。

- 9.7.3 劃為「康樂」地帶的土地位於牛潭尾谷東面，地勢平坦。該處目前只有一些不合標準小路連接新潭路，因此，如進行發展，須先改善該處的基礎設施。牛潭尾具考古研究價值的地點位於此地帶的東南部。任何會影響牛潭尾具考古研究價值的地點及毗鄰環境的發展、重建計劃或改劃用途地帶建議，須先諮詢古蹟辦。
- 9.7.4 由於填塘／挖土工程可能會對相關地方造成不良的排水及環境影響，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等活動。

9.8 綠化地帶(總面積：162.19公頃)

- 9.8.1 此地帶的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。然而，如向城規會申請在此地帶進行有限度發展，可能會在有附帶條件或無附帶條件下獲得批准。城規會會參照有關的城規會規劃指引，按個別情況考慮每宗申請。
- 9.8.2 此地帶的土地位於新田軍營和潭尾軍營附近，及牛潭尾谷的南面，主要有些低矮建築物、臨時農地住用構築物、傳統墓地、農地和小圓丘。
- 9.8.3 由於填土／填塘及挖土工程可能會對相關地方造成不良的排水及環境影響，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等活動。

9.9 自然保育區(總面積：185.78公頃)

- 9.9.1 此地帶的規劃意向，是保護和保存區內現有的天然景觀、生態系統或地形特色，以達到保育目的及作教育和研究用途，並且分隔開易受破壞的天然環境如「郊野公園」，以免發展項目對這些天然環境造成不良影響。

9.9.2 根據一般推定，此地帶不宜進行發展。大體而言，有需要進行以助保存區內現有天然景觀或風景質素的發展，或者絕對基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目，才可能會獲得批准。有助保育自然環境的用途，如自然保護區和自然教育徑等，屬有當然權利進行的用途。只有某些對環境及基礎設施的提供影響不大的用途，如公廁及帳幕營地等，才可能在向城規會提出申請後，在有附帶條件或無附帶條件下獲得批准。

9.9.3 設立此地帶的另一個目的，在於加強保護毗連該區的林村郊野公園。

9.9.4 由於填土及挖土工程可能會對相關地方造成不良的排水及環境影響，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等活動。

10. 運輸及交通

10.1 道路網

10.1.1 新田公路是一條快速公路，亦是九號幹線(即新界環迴幹線)的組成部分，連接該區至新界各區，例如元朗和落馬洲。在牛潭尾外圍稍遠處建有青朗公路，是一條貫通新界西北與市區的主要幹道。

10.1.2 青山公路及新潭路是該區的重要通道，方便行人和車輛進出該區。從新潭路分岔出來的牛潭尾路與竹攸路，是通往牛潭尾谷的主要車路。

10.2 鐵路

擬議的北環線主線為該區提供服務，並分別在錦上路站和古洞站連接現有的屯馬線和東鐵線，以通往香港的都會區。北環線主線擬議的牛潭尾站位於該區的西南部。

10.3 交通工具

該區毗鄰青山公路和新田公路，現時有充足的巴士、公共小型巴士和的士服務。

11. 公用設施

11.1 食水供應

上水濾水廠和牛潭尾濾水廠將會透過牛潭尾食水主配水庫及擬在新田闢設的食水配水庫，共同為該區供應食水。此外，擬在新田闢設的再造水生產廠會透過擬在新田闢設的再造水配水庫，為該區供應再造水以作非飲用用途，例如沖廁、灌溉及供區域供冷系統之用。

11.2 污水收集和處理

該區現時沒有公共污水渠。因此，目前該區的私人住宅發展必須在發展範圍內自設合適和符合要求的污水處理設施，並須在公共污水渠敷設後，接駁至公共污水渠。

11.3 電力

該區一向有電力供應，並可透過一套增強供應的 400 千伏特輸電網，獲得更充裕的電力供應。

11.4 煤氣

由大埔至元朗沿新田公路及粉嶺公路已敷設煤氣管。在錦綉花園大道的減壓站啟用後，該區已獲管道供氣服務。

12. 文化遺產

12.1 在該區的界線範圍內有多幢列於「1 444 幢建築物的名單」的已評級歷史建築。已評級建築物的名單會不時更新。兩處具考古研究價值的地點(即米埔具考古研究價值的地點及牛潭尾具考古研究價值的地點)亦位於該區。

12.2 二零零九年三月十九日，古物諮詢委員會(下稱「古諮會」)公布 1 444 幢建築物的名單，並就該區的一些建築物／構築物給予評級。古諮會亦公布了一些有待古諮會評級的新項目。有關這 1 444 幢歷史建築物和新項目的詳情，已上載至古諮會的官方網站 (<https://www.aab.gov.hk/tc/historic-buildings/results-of-the-assessment/index.html>)。

12.3 倘有任何工程、發展、重建或改劃用途地帶的建議可能會影響法定古蹟、暫定古蹟、由古諮會評級的歷史建築物及地點、具考古研究價值的地點、由古蹟辦界定的政府文物地點、上文第 12.2 段所述的新項目；或任何其他被界定為具文物價值的建築

物／構築物(不論地面或地底)和其毗鄰環境，應先諮詢發展局轄下古蹟辦。有關法定古蹟、暫定古蹟、由古諮詢會評級的歷史建築物及地點、具考古研究價值的地點，以及由古蹟辦界定的政府文物地點的資料，請瀏覽古蹟辦網站(<https://www.amo.gov.hk/tc/historic-buildings/hia/index.html>)。

13. 規劃的實施

- 13.1 該圖提供一個概括的土地用途大綱，以便執行發展管制及實施規劃建議。當局日後會擬備較詳細的圖則，作為規劃公共工程及私人發展的根據。
- 13.2 目前，該區未有提供基礎設施的整體計劃。基礎設施的提供會視乎資源情況而逐步進行，可能需要一段長時間才能全部落成。政府部門及私營機構，均會參與其事。
- 13.3 基礎設施的提供，例如道路擴闊工程及自來水管、排水道、污水渠等敷設工程，將於有資源可供運用時透過工務計劃及鄉郊公共工程而實施。私人發展主要透過私人發展商主動按該圖規定的用途，發展或重建其物業，但有關計劃必須符合政府的規定。

14. 規劃管制

- 14.1 該區內准許的發展和用途載列於該圖的《註釋》。除非另有訂明，准許的發展和用途在同一地帶內的所有附帶建築、工程和其他作業，以及所有直接有關並附屬於准許發展和用途的用途，均是經常准許的，無須另行申請規劃許可。
- 14.2 在緊接首份涵蓋有關土地或建築物的法定圖則的公告在憲報首次刊登前已經存在，並且不符合該圖規定的土地或建築物用途，對該區的環境、排水和交通或會構成不良影響。儘管這類用途不符合該圖的規定，也無須更正，但這類用途的實質改變，或任何其他發展(就這類用途而對有關土地或建築物的發展作出輕微改動及／或修改是經常准許的，不在此限)，則必須是該圖所經常准許的；或是如果必須先取得城規會的許可，則須符合城規會所批給許可的內容。城規會會按個別情況，考慮每宗申請。凡有助改善或改良該區環境的改動及／或修改工程，均可能獲得城規會從優考慮。
- 14.3 城規會將會按個別情況審批每宗規劃申請。一般來說，城規會在考慮規劃申請時，會顧及所有有關的規劃因素，其中可能包括有關該區的政府內部發展大綱圖和發展藍圖，以及城規會所

頒布的指引。發展大綱圖及發展藍圖存放在規劃署，以供公眾查閱，而城規會所頒布的指引，則可於城規會的網頁瀏覽，或向城規會秘書處及規劃署專業事務部索閱。至於規劃許可的申請表格及《申請須知》，可從城規會的網頁下載，或向城規會秘書處、規劃署專業事務部及有關的地區規劃處索取。申請書須夾附有關資料，供城規會考慮。

- 14.4 除上文第 14.1 段提及的發展，或符合該圖的規定的發展，或獲城規會批給許可的發展外，所有在一九九零年九月十四日或以後在牛潭尾中期發展審批地區的圖則所涵蓋的地方進行或繼續進行的其他發展，或所有在一九九一年七月十二日或以後在牛潭尾中期發展審批地區圖涵蓋範圍外但在牛潭尾發展審批地區草圖所涵蓋的地方進行或繼續進行的其他發展，均可能受當局引用條例規定的強制執行程序處理。在有關地帶《註釋》所提述的特定圖則的展示期間或之後進行的填土／填塘及挖土工程，如無城規會批給的許可，當局亦可對其採取強制執行的法律程序。

城市規劃委員會
二零二四年九月