

文锦渡分区计划大纲草图编号 S/NE-MKT/6

修订项目

注释

土地用途表

说明书

城市规划委员会根据《城市规划条例》（第 131 章）
对文锦渡分区计划大纲草图编号 S/NE-MKT/5
所作修订项目附表

I. 就图则所显示的事项作出的修订项目

- A 项 一 把位于沙岭的三个地块由「其他指定用途」注明「坟场、灵灰安置所、火葬场及与殡仪有关的用途」地带改划为「其他指定用途」注明「创新及科技」地带。

城市规划委员会

2025 年 5 月 30 日

文锦渡分区计划大纲草图编号 S/NE-MKT/6

(这是为施行《城市规划条例》的规定而拟备的草图)

注释

(注意：这份《注释》是图则的一部分)

- (1) 这份《注释》说明图则涵盖范围内的土地上经常准许的用途或发展，以及须向城市规划委员会申请许可的用途或发展。城市规划委员会若批给许可，可能附加或不附加条件。须取得这种许可的人士，应以特定表格向城市规划委员会提出申请。有关的特定表格可向城市规划委员会秘书索取，填妥后送交城市规划委员会秘书收。
- (2) 在进行这份《注释》所载的用途或发展(包括经常准许及可获批给许可的用途或发展)时，必须同时遵守一切其他有关的法例、政府土地契约条款的规定，以及任何其他适用的政府规定。
- (3) 任何土地或建筑物的用途，如在紧接有关发展审批地区草图的公告在宪报首次刊登前已经存在，而该项用途由展开以来一直持续进行，则即使不符合图则的规定，也无须更正。如拟对这类用途作出任何实质改变，或拟进行任何其他发展(就这类用途而对有关土地或建筑物的发展作出轻微改动及/或修改是经常准许的，不在此限)，则必须是图则所经常准许的，又或必须符合城市规划委员会所批给许可的内容。
- (4) 凡较早时公布的该区草图或核准图(包括发展审批地区图)准许并于该图有效期内任何土地或建筑物进行的用途或发展，是图则所经常准许的。如拟对这类用途作出任何实质改变，或拟进行任何其他发展(对有关土地或建筑物已完成的发展作出轻微改动及/或修改是经常准许的，不在此限)，则必须是图则所经常准许的，又或必须符合城市规划委员会所批给许可的内容。
- (5) 除上文第(3)或(4)段适用的情况外，任何在图则涵盖范围内，以及亦在有关发展审批地区草图的涵盖范围内的用途或发展，除非是图则所经常准许者，否则在有关发展审批地区草图的公告在宪报首次刊登该日或以后，若未经城市规划委员会批给许可，一律不得进行或继续进行。
- (6) 除城市规划委员会另有订明外，凡图则经常准许或依据城市规划委员会所批给许可而已经展开或实质改变用途，或已经进行发展或重建，则城市规划委员会就该地点所批给的一切与用途或实质改变用途或发展或重建有关的许可，即告失效。

- (7) 进行详细规划时，路口、道路和铁路路轨的路线，以及各个地带的界线，可能需要略为调整。
- (8) 以下是图则涵盖范围内的土地上经常准许的用途或发展，但(a)在个别地带《注释》第二栏所载的用途或发展；或(b)下文第(9)段有关「自然保育区」地带的条文另有规定者则除外：
- (a) 建筑物的保养、修葺或拆卸工程；
 - (b) 植物苗圃、美化种植、休憩用地、避雨处、小食亭、行人径、巴士／公共小型巴士车站或路旁停车处、单车径、的士站、公用事业设施管道、电线杆、电灯柱、电话亭、电讯无线电发射站、自动柜员机和神龕的提供、保养或修葺工程；
 - (c) 道路、铁路路轨、水道、大沟渠、污水渠和排水渠的保养或修葺工程；
 - (d) 由政府统筹或落实的土力工程、地区小工程、道路工程、排污工程、渠务工程、环境改善工程、与海事有关的设施、水务工程(配水库工程除外)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现有住用建筑物(即在有关发展审批地区草图的公告在宪报首次刊登该日已经存在的住用建筑物)；以及
 - (g) 已获得政府给予许可的新界原居村民或本地渔民及其家人等的坟墓的建造、保养或修葺工程。
- (9) 在划作「自然保育区」地带的土地上，
- (a) 以下是经常准许的用途或发展：
 - (i) 植物苗圃、美化种植、休憩处、避雨处、小食亭、道路、水道、大沟渠、公用事业设施管道、电线杆、电灯柱、电话亭、神龕和坟墓的保养或修葺工程；
 - (ii) 由政府统筹或落实的土力工程、地区小工程、道路工程、排污工程、渠务工程、环境改善工程、与海事有关的设施、水务工程(配水库工程除外)及其他公共工程；以及
 - (iii) 由政府提供的美化种植；以及

(b) 以下是必须向城市规划委员会申请许可的用途或发展：

植物苗圃、美化种植(由政府提供的除外)、休憩处、避雨处、小食亭、行人径、公用事业设施管道、电线杆、电灯柱、电话亭和神龕的提供。

(10) 图上显示为「道路」的地方，除上文第(8)(a)至(8)(d)和(8)(g)段所载的用途或发展及下列用途外，所有其他用途或发展必须向城市规划委员会申请许可：

道路、路旁车位和铁路路轨。

(11) (a) 在「自然保育区」地带以外的任何土地或建筑物，为期不超过两个月的临时用途或发展，如果无须进行地盘平整工程(挖掘或填土/填塘)，而且是下列用途或发展之一，即属经常准许的用途或发展：

为嘉年华会、展会集市、外景拍摄、节日庆典、宗教活动或体育节目搭建的构筑物。

(b) 除上文第(11)(a)段另有规定外，任何土地或建筑物的临时用途或发展，如为期不超过三年，须向城市规划委员会申请规划许可。对于有关用途或发展，即使图则没有作出规定，城市规划委员会仍可批给或拒绝批给许可，规划许可的有效期限最长为三年；若城市规划委员会批给许可，可能附加或不附加条件。然而，划为「自然保育区」地带的土地，不得作临时的露天贮物及港口后勤用途。

(c) 土地或建筑物的临时用途或发展，如为期超过三年，须根据图则的规定向城市规划委员会申请许可。

(12) 除非另有订明，准许的用途和发展在同一地带内的所有附带建筑、工程和其他作业，以及所有直接有关并附属于准许用途和发展的用途，均是经常准许的，无须另行申请规划许可。

(13) 除文意另有所指，或下述的明文规定外，这份《注释》所使用的词汇，具有《城市规划条例》第1A条所给予该等词汇的涵义。

「现有建筑物」指一间实际存在，并符合任何有关法例及有关政府土地契约条款的建筑物(包括构筑物)。

「新界豁免管制屋宇」指获得根据《建筑物条例(新界适用)条例》(第121章)第III部的规定发出豁免证明书以豁免其建筑工程的住用建筑物(宾馆及酒店除外)，或主要用作居住(宾馆及酒店除外)但建筑物的地面一层可能辟作「商店及服务行业」或「食肆」的建筑物。

文锦渡分区计划大纲草图编号 S/NE-MKT/6

土地用途表

	<u>页次</u>
乡村式发展	1
政府、机构或社区	3
康乐	4
其他指定用途	6
农业	10
绿化地带	11
自然保育区	13

乡村式发展

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
农业用途 政府垃圾收集站 政府用途(只限报案中心、邮政局) 屋宇(只限新界豁免管制屋宇) 农地住用构筑物 公厕设施 宗教机构(只限宗祠) 乡事委员会会所／乡公所	墓地 食肆 郊野学习／教育／游客中心 分层住宅 政府用途(未另有列明者)# 酒店(只限度假屋) 屋宇(未另有列明者) 机构用途(未另有列明者)# 康体文娱场所 私人会所 政府诊所 公共车辆总站或车站 公用事业设施装置# 公众停车场(货柜车除外) 宗教机构(未另有列明者)# 住宿机构# 学校# 商店及服务行业 社会福利设施# 私人发展计划的公用设施装置

除以上所列，在新界豁免管制屋宇的地面一层，经常准许的用途亦包括：

食肆
图书馆
学校
商店及服务行业

(请看下页)

乡村式发展(续)

规划意向

此地带的规划意向，是就现有的认可乡村和适宜作乡村扩展的土地划定界线。地带内的土地，主要预算供原居村民兴建小型屋宇之用。设立此地带的目的，亦是要把乡村式发展集中在地带内，使发展模式较具条理，而在土地运用及基础设施和服务的提供方面，较具经济效益。在新界豁免管制屋宇的地面一层，有多项配合村民需要和乡村发展的商业和社区用途列为经常准许的用途。其他商业、社区和康乐用途，如向城市规划委员会申请许可，或会获得批准。

备注

- (a) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建(发展或重建作注有#的用途除外)，不得引致整个发展及／或重建计划的最高建筑物高度超过三层(8.23米)，或超过在有关发展审批地区草图的公告在宪报首次刊登该日已经存在的建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (b) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第16条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文(a)段所述的建筑物高度限制。
- (c) 在有关发展审批地区草图的公告在宪报首次刊登该日或以后，如未取得城市规划委员会根据《城市规划条例》第16条批给的许可，不得进行或继续进行任何河道改道或填塘工程，包括为改作上文第一栏和第二栏所列的任何用途，或《注释》说明页所载的经常准许的用途或发展(由政府统筹或落实的公共工程，以及保养、修葺或翻建工程除外)而进行或继续进行者。

政府、机构或社区

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
救护站	动物寄养所
动物检疫中心(只限于政府建筑物)	动物检疫中心(未另有列明者)
播音室、电视制作室及/或电影制作室	灵灰安置所
食肆(只限食堂、熟食中心)	惩教机构
教育机构	火葬场
展览或会议厅	驾驶学校
郊野学习/教育/游客中心	食肆(未另有列明者)
政府垃圾收集站	殡仪设施
政府用途(未另有列明者)	度假营
医院	酒店
机构用途(未另有列明者)	屋宇(根据《注释》说明页准许翻建新界豁免管制屋宇或以新界豁免管制屋宇取代现有住用建筑物者除外)
图书馆	
街市	
康体文娱场所	
政府诊所	场外投注站
公厕设施	办公室
公共车辆总站或车站	加油站
公用事业设施装置	娱乐场所
公众停车场(货柜车除外)	私人会所
可循环再造物料回收中心	雷达、电讯微波转发站、电视及/或广播电台发射塔装置
宗教机构	
研究所、设计及发展中心	住宿机构
乡事委员会会所/乡公所	污水处理/隔筛厂
学校	商店及服务行业(未另有列明者)
配水库	私人发展计划的公用设施装置
社会福利设施	动物园
训练中心	
批发行业	

规划意向

此地带的规划意向，主要是提供政府、机构或社区设施，以配合当地居民及/或该地区、区域，以至全港的需要；以及是供应土地予政府、提供社区所需社会服务的机构和其他机构，以供用于与其工作直接有关或互相配合的用途。

康乐

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
农业用途 烧烤地点 郊野学习／教育／游客中心 政府用途(只限报案中心) 度假营 农地住用构筑物 野餐地点 康体文娱场所 公厕设施 乡事委员会会所／乡公所 帐幕营地	动物寄养所 播音室、电视制作室及／或电影制作室 食肆 分层住宅 高尔夫球场 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 直升机升降坪 酒店 屋宇(根据《注释》说明页准许翻建新界豁免管制屋宇或以新界豁免管制屋宇取代现有住用建筑物者除外) 娱乐场所 私人会所 公用事业设施装置 公众停车场(货柜车除外) 宗教机构 住宿机构 商店及服务行业 主题公园 私人发展计划的公用设施装置 动物园

(请看下页)

康乐(续)

规划意向

此地带的规划意向，主要是进行康乐发展，为市民提供所需设施，从而促进动态及／或静态康乐活动和旅游／生态旅游的发展。康乐发展的配套用途，如申请规划许可，或会获得批准。

备注

- (a) 任何住宅发展(新界豁免管制屋宇除外)不得引致整个发展计划的最高地积比率超过 0.2 倍及最高建筑物高度超过两层。
- (b) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文(a)段所述的地积比率／建筑物高度限制。
- (c) 在有关发展审批地区草图的公告在宪报首次刊登该日或以后，如未取得城市规划委员会根据《城市规划条例》第 16 条批给的许可，不得进行或继续进行任何河道改道或填塘工程，包括为改作上文第一栏和第二栏所列的任何用途，或《注释》说明页所载的经常准许的用途或发展(由政府统筹或落实的公共工程，以及保养、修葺或翻建工程除外)而进行或继续进行者。

其他指定用途

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
----------------	--

只适用于「口岸」

救护站 口岸 食肆 消防局 政府垃圾收集站 加油站 警署 公厕设施 公共车辆总站或车站 公用事业设施装置 雷达、导航设备及电讯装置 雷达、电讯微波转发站、电视及／或 广播电台发射塔装置 污水处理／隔筛厂 商店及服务行业 私人发展计划的公用设施装置	政府用途(未另有列明者)
--	--------------

规划意向

此地带的规划意向，主要是兴建口岸。

(请看下页)

其他指定用途(续)

第一栏	第二栏
经常准许的用途	须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途

只适用于「坟场、灵灰安置所、火葬场及与殡仪有关的用途」

灵灰安置所	食肆
火葬场	康体文娱场所
殡仪设施	宗教机构
政府用途	商店及服务行业
坟墓	私人发展计划的公用设施装置
公厕设施	
公共车辆总站或车站	
公用事业设施装置	

规划意向

此地带的规划意向，主要是提供土地设置坟场、灵灰安置所、火葬场及与殡仪有关的设施，以应付公众的需要。

(请看下页)

其他指定用途(续)

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
----------------	--

只适用于「创新及科技」

食肆	播音室、电视制作室及／或电影制作室
分层住宅(只限员工宿舍)	创意产业
政府垃圾收集站	展览或会议厅
政府用途	住宿机构
资讯科技及电讯业	
办公室	
公厕设施	
公用事业设施装置	
雷达、电讯微波转发站、电视及／或 广播电台发射塔装置	
研究所、设计及发展中心	
商店及服务行业	
训练中心	
私人发展计划的公用设施装置	

规划意向

此地带的规划意向，主要是提供发展空间作数据中心及相关用途。

备注

- (a) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高建筑物高度超过主水平基准上 115 米，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (b) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文(a)段所述的建筑物高度限制。

(请看下页)

其他指定用途(续)

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
----------------	--

只适用于「铁路」

路轨	政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 公用事业设施装置 私人发展计划的公用设施装置
----	--

规划意向

此地带的规划意向，主要是提供土地铺设香港铁路(东铁线)的路轨。

农业

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
农业用途 政府用途(只限报案中心) 农地住用构筑物 公厕设施 宗教机构(只限宗祠) 乡事委员会会所/乡公所	动物寄养所 烧烤地点 墓地 郊野学习/教育/游客中心 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 屋宇(只限新界豁免管制屋宇，根据《注释》说明页准许翻建新界豁免管制屋宇或以新界豁免管制屋宇取代现有住用建筑物者除外) 野餐地点 康体文娱场所(只限骑术学校、休闲农场、钓鱼场) 公用事业设施装置 宗教机构(未另有列明者) 学校 私人发展计划的公用设施装置

规划意向

此地带的规划意向，主要是保存和保护良好的农地/农场/鱼塘，以便作农业用途。设立此地带的目的，亦是要保存在复耕及作其他农业用途方面具有良好潜力的休耕农地。

备注

在有关发展审批地区草图的公告在宪报首次刊登该日或以后，如未取得城市规划委员会根据《城市规划条例》第 16 条批给的许可，不得进行或继续进行任何河道改道或填土/填塘工程，包括为改作上文第一栏和第二栏所列的任何用途，或《注释》说明页所载的经常准许的用途或发展(由政府统筹或落实的公共工程，以及保养、修葺或翻建工程除外)而进行或继续进行者。这限制并不适用于政府部门事先以书面指示特别要求进行的填土工程，或为下面所列目的而进行的填土工程：

- (i) 为耕种而铺上厚度不超过 1.2 米的泥土；或
- (ii) 建造已事先获地政总署发给批准书的任何农用构筑物。

绿化地带

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
农业用途	动物寄养所
烧烤地点	播音室、电视制作室及／或电影制作室
政府用途(只限报案中心)	墓地
自然保护区	灵灰安置所(只限于宗教机构内或 现有灵灰安置所的扩建部分)
自然教育径	火葬场(只限于宗教机构内或现有 火葬场的扩建部分)
农地住用构筑物	郊野学习／教育／游客中心
野餐地点	练靶场
公厕设施	分层住宅
帐幕营地	高尔夫球场
野生动物保护区	政府垃圾收集站
	政府用途(未另有列明者)
	直升机升降坪
	度假营
	屋宇(根据《注释》说明页准许翻建 新界豁免管制屋宇或以新界豁免 管制屋宇取代现有住用建筑物者 除外)
	加油站
	康体文娱场所
	公共车辆总站或车站
	公用事业设施装置
	公众停车场(货柜车除外)
	雷达、电讯微波转发站、电视及／或 广播电台发射塔装置
	宗教机构
	住宿机构
	乡事委员会会所／乡公所
	学校
	配水库
	社会福利设施
	私人发展计划的公用设施装置
	动物园

(请看下页)

绿化地带(续)

规划意向

此地带的规划意向，主要是利用天然地理环境作为市区和近郊的发展区的界限，以抑制市区范围的扩展，并提供土地作静态康乐场地。根据一般推定，此地带不宜进行发展。

备注

在有关发展审批地区草图的公告在宪报首次刊登该日或以后，如未取得城市规划委员会根据《城市规划条例》第 16 条批给的许可，不得进行或继续进行任何河道改道、填土／填塘或挖土工程，包括为改作上文第一栏和第二栏所列的任何用途，或《注释》说明页所载的经常准许的用途或发展(由政府统筹或落实的公共工程，以及保养、修葺或翻建工程除外)而进行或继续进行者。

自然保育区

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
农业用途(只限鱼塘养殖) 自然保护区 农地住用构筑物 湿地生境 野生动物保护区	郊野学习／教育／游客中心 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 屋宇(只限重建) 自然教育径 公厕设施 公用事业设施装置 私人发展计划的公用设施装置

规划意向

此地带的规划意向，是保存湿地和鱼塘的生态价值。这些湿地和鱼塘是湿地生态系统不可或缺的部分。对于在此地带内的任何用途改变，当局采取了「不会有湿地净减少」的原则。主要的规划意向是，除非必须进行发展以助保护湿地生态系统完整，或者是绝对基于公众利益而必须进行的基础设施项目，否则此地带内不准进行新发展。

备注

- (a) 任何现有屋宇的重建，包括改动及／或修改，不得引致整个重建计划超过在有关发展审批地区草图的公告在宪报首次刊登该日已经存在的屋宇的地积比率、上盖面积和建筑物高度。
- (b) 在有关发展审批地区草图的公告在宪报首次刊登该日或以后，如未取得城市规划委员会根据《城市规划条例》第 16 条批给的许可，不得进行或继续进行任何河道改道、填土／填塘或挖土工程，包括为改作上文第一栏和第二栏所列的任何用途，或《注释》说明页所载的经常准许的用途或发展(由政府统筹或落实的公共工程，以及保养、修葺或翻建工程除外)而进行或继续进行者。

文锦渡分区计划大纲草图编号 S/NE-MKT/6

说明书

文锦渡分区计划大纲草图编号 S/NE-MKT/6

说明书

<u>目录</u>	页次
1. 引言	1
2. 拟备该图的权力依据及程序	1
3. 拟备该图的目的	2
4. 该图的《注释》	3
5. 规划区	3
6. 人口	4
7. 发展机会及限制	4
8. 整体规划意向	7
9. 土地用途地带	
9.1 乡村式发展	7
9.2 政府、机构或社区	8
9.3 康乐	8
9.4 其他指定用途	9
9.5 农业	10
9.6 绿化地带	11
9.7 自然保育区	12
10. 交通	12
11. 公用设施	13
12. 文化遗产	14
13. 规划的实施	14
14. 规划管制	15

文锦渡分区计划大纲草图编号 S/NE-MKT/6

(这是为施行《城市规划条例》的规定而拟备的草图)

说明书

注意：就《城市规划条例》而言，不应视本《说明书》为图则的一部分。

1. 引言

本《说明书》旨在阐述城市规划委员会(下称「城规会」)拟备《文锦渡分区计划大纲草图编号 S/NE-MKT/6》时就各土地用途地带所订定的规划意向和目的，以协助公众了解该图的内容。

2. 拟备该图的权力依据及程序

- 2.1 二零零四年九月十日，当时的房屋及规划地政局局长行使行政长官所授予的权力，根据《城市规划条例》(下称「条例」)第 3(1)(b)条，指示城规会拟备一份草图，把文锦渡地区指定为发展审批地区。其后于二零一零年六月十七日，发展局局长指示城规会把发展审批地区草图的涵盖范围扩展。
- 2.2 二零一零年七月三十日，城规会根据条例第 5 条，展示《文锦渡发展审批地区草图编号 DPA/NE-MKT/1》，以供公众查阅。城规会其后根据条例第 7 条对该发展审批地区图作出修订，并予以展示，以供公众查阅。
- 2.3 二零一二年五月八日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a)条，核准文锦渡发展审批地区草图，该核准图其后重新编号为 DPA/NE-MKT/3。二零一二年五月十八日，城规会根据条例第 9(5)条，展示《文锦渡发展审批地区核准图编号 DPA/NE-MKT/3》，以供公众查阅。
- 2.4 二零一三年二月八日，发展局局长行使行政长官所授予的权力，根据条例第 3(1)(a)条指示城规会拟备一份涵盖文锦渡地区的分区计划大纲图。
- 2.5 二零一三年七月十九日，城规会根据条例第 5 条，展示《文锦渡分区计划大纲草图编号 S/NE-MKT/1》，以供公众查阅。二零一四年六月三日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a)条，核准文锦渡分区计划大纲草图，图则其后重新编号为 S/NE-MKT/2。二零一四年六月十三日，《文锦渡分区计划大纲核准图编号 S/NE-MKT/2》根据条例第 9(5)条展示，以供公众查阅。

- 2.6 二零一七年二月七日，行政长官会同行政会议根据条例第 12(1)(b)(ii) 条，把《文锦渡分区计划大纲核准图编号 S/NE-MKT/2》发还城规会以作出修订。城规会其后对该分区计划大纲图作出一次修订，并根据条例第 5 条予以展示，以供公众查阅。
- 2.7 二零一七年十二月五日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a) 条，核准文锦渡分区计划大纲草图，图则其后重新编号为 S/NE-MKT/4。二零一七年十二月十五日，《文锦渡分区计划大纲核准图编号 S/NE-MKT/4》根据条例第 9(5) 条展示，以供公众查阅。
- 2.8 二零二四年三月八日，发展局局长根据条例第 12(1A)(a)(ii) 条，把《文锦渡分区计划大纲核准图编号 S/NE-MKT/4》发还城规会以作出修订。二零二四年三月十五日，发还分区计划大纲图一事根据条例第 12(2) 条在宪报公布。
- 2.9 二零二四年十二月十三日，城规会根据条例第 5 条，展示《文锦渡分区计划大纲草图编号 S/NE-MKT/5》，以供公众查阅。有关修订主要是要把沙岭的一块土地由「其他指定用途」注明「坟场、灵灰安置所、火葬场及与殡仪有关的用途」地带改划为「其他指定用途」注明「创新及科技」地带。在为期两个月的展示期内，城规会收到一份申述。二零二五年三月二十一日，城规会考虑该申述后，决定不顺应申述而修订该分区计划大纲草图。
- 2.10 二零二五年五月三十日，城规会根据条例第 7 条，展示《文锦渡分区计划大纲草图编号 S/NE-MKT/6》(下称「该图」)，以供公众查阅。该图加入的修订，主要是把毗连沙岭现有「其他指定用途」注明「创新及科技」用地的三个地块由「其他指定用途」注明「坟场、灵灰安置所、火葬场及与殡仪有关的用途」地带改划为「其他指定用途」注明「创新及科技」地带。

3. 拟备该图的目的

- 3.1 该图旨在显示文锦渡地区(下称「该区」)概括的土地用途地带，以便把该区的发展和重建计划纳入法定规划管制之内。该图亦提供规划大纲，用以拟备较详细的非法定图则。政府在规划公共工程和预留土地作各类用途时，会以这些详细图则作为依据。
- 3.2 该图只显示概括的发展和规划管制原则。该图是一小比例图，因此在进行详细规划时，道路的路线和各个土地用途地带的界线，可能需要略为修改。

4. 该图的《注释》

- 4.1 该图附有一份《注释》，分别说明规划区及个别地带内经常准许的各类用途或发展，以及须向城规会申请许可的各类用途或发展。城规会若批给许可，可能附加或不附加条件。条例第 16 条有关申请规划许可的规定，使当局可较灵活地规划土地用途及管制发展，以配合不断转变的社会需要。
- 4.2 为使公众易于明白起见，规划署的专业事务部备有一份《释义》，把《注释》内部分词汇的定义列出，以供公众索阅。这份《释义》亦可从城规会的网页下载（网址为 <http://www.info.gov.hk/tpb>）。

5. 规划区

- 5.1 规划区所涵盖的总面积约为 344 公顷，位于粉岭／上水以北约 3.5 公里之处，北靠深圳河南岸，东接坪輦路，东南面抵恐龙坑，西南面达罗湖道，西至梧桐河。该区的界线在图上以粗虚线显示。
- 5.2 该区位于北区乡郊北端的边境地区。除了在香港特别行政区（下称「香港特区」）北面边界外的深圳市外，该区周围主要是农地和散布其中的乡郊民居。该区最大的山脉为西部的沙岭。沙岭形状狭长，高度达主水平基准上约 130 米。位于东部的老鼠岭南北纵列，山势崎岖，高度达主水平基准上约 85 米。该区有辽阔的低地，主要是耕地，并有一些村落、未受破坏的林地、草木茂密的生境和天然河道散布其间。
- 5.3 该区可看到林地、草木茂密的高地、小圆丘和山麓的景色。该区有各式各样的天然生境，包括大片成龄树林、风水林、淡水／咸水湿地、低地树林、混合灌木丛和天然河道。
- 5.4 该区有园艺和农耕活动，包括种植蔬果和花卉等，但只属小规模性质。农民大多是自雇的。
- 5.5 该区有已评级的历史建筑，包括南坑和瓦窑的麦景陶碉堡（两者同属二级）、木湖村的天后庙（三级）、木湖围的围门（三级）、凤凰湖的吴氏宗祠和杨氏宗祠（两者同属三级）、木湖 19 号村屋（三级）、凤凰湖 24 号至 25 号村屋（三级）、凤凰湖 35 号至 37 号村屋（三级），以及木湖瓦窑更楼（三级）。木湖瓦窑窑址具考古研究价值的地点亦位于该区。除了这些列入 1 444 幢历史建筑名单的建筑物外，木湖和凤凰湖村还有一些列为新项目的历史建筑。这些项目会由古物咨询委员会（下称「古咨会」）评级。

6. 人口

根据二零二一年人口普查的资料，规划署估计该区的人口约为 800 人。预计该区的规划人口约为 2 100 人。

7. 发展机会及限制

7.1 发展机会

7.1.1 《北部都会区行动纲领》

该区大致上位于二零二三年公布的《北部都会区行动纲领》下的口岸商贸及产业区内。区内有两个边境管制站，即罗湖和文锦渡，具良好发展潜力，可配合对跨境服务的需求，并与新界北新市镇的新兴产业和新田科技城的创新科技产业相辅相成。

7.1.2 交通便捷程度

该区的中部和东部有文锦渡路和坪輦路贯通，交通尚算方便。莲麻坑路接达该区东北部，又与坪輦路相接，所以前往木湖及木湖瓦窑各村相当方便。另外，从粉岭／上水前往该区，可取道文锦渡路，而从粉岭北新发展区及坪輦／打鼓岭前往该区，则可分别使用文锦渡路和坪輦路，相当方便。此外，《北部都会区行动纲领》提出兴建策略运输基础设施，例如北环线东延线及北都公路（新界北新市镇段），此等设施或会靠近该区。该区交通便捷，有机会作更大的发展。

7.1.3 旅游

该区一片青葱翠绿，景色怡人。村落相对未受破坏，仍保留大部分传统特色。这种环境能造就许多独特且别具吸引力的旅游发展机会。虽然当局认定该区在保育郊野环境方面发挥着关键作用，而且要优先发展农业，但仍可在不影响保育资源的前提下发展康乐用途。该区亦极具潜力发展文物旅游和生态旅游。要发挥该区的旅游发展潜力，必须辟设旅游及康乐设施，如四通八达的远足径、单车径及饮食和夜宿设施。

7.1.4 农业

该区东部较平坦的土地是优质农地，可进行符合可持续发展原则的农业活动，种植有机和更健康的食物满足市民对这类食物日趋殷切的需求。另一方面，只要有基本

的农业基础设施，如灌溉设施，其他休耕农地也可容易恢复作农业用途。农地除可作传统的农业用途，也可作其他准许的用途，使发展多元化，包括发展农业旅游，以及其他与农业相关的休闲和康乐用途。

7.1.5 自然保育

该区沙岭和老鼠岭的山坡周围有大片未受破坏的密林，一些水道周围有淡水／咸水湿地，还有一片风景优美的风水林，大部分村落都是背倚着茂密的林木。区内山峦起伏，处处是天然植物，风光如画，与周围的天然环境浑然不可分，所以应予保育。日后在该区进行发展，必须顾及具生态资源的地方，包括位于沙岭山脚附近的圆岭仔的一小块土地，以及南坑麦景陶碉堡以西现有用作纾缓影响的生境和湿地的地方。若发展建议会影响这些地方，应先征询相关政府部门的意见。

7.2 发展限制

7.2.1 土力方面

(a) 该区大部分地方(尤其是西部)的特点是多天然山岭，山势亦较为陡峭。沙岭和老鼠岭附近一带的天然山坡过往曾发生山泥倾泻。这种地形会造成土力问题，使发展受到限制，所以如拟进行任何涉及地盘平整及斜坡稳固工程的发展，必须充分考虑上述情况并进行土力评估。

(b) 现有的斜坡可能会影响该区内的发展／重建，或受该区内的发展／重建影响。如要进行发展／重建，便须评估这些斜坡是否稳固，如有需要，须进行加固工程，以符合现行安全标准。

7.2.2 交通基础设施有限

该区的车辆通道目前全都并非用于应付庞大的交通量，负荷量有限。由于该区交通基础设施有限，如所进行的发展互不协调，会使人车交通出现问题，亦会造成危险。日后必须改善该区的交通设施。

7.2.3 土地业权

该区约有 22%的土地为私人土地，大部分集中在该区东部的低地，主要是常耕／休耕农地及乡村民居。

7.2.4 坟场和墓地

占地约 80 公顷的沙岭坟场或会影响周边地区的发展。此外，现时在山上为原居村民而设的认可墓地必须保留，而任何会对那些认可墓地有不良影响的发展亦应避免。

7.2.5 环境、排污与排水设施的限制

该区有多个污染源头或会产生噪音和污染空气，这些源头包括新屋岭练靶场、罗湖港铁路站、两个位于沙岭近文锦渡行动基地的直升机升降坪、木湖瓦窑水泥厂、文锦渡边境管制站、车辆停候处，以及文锦渡路、莲麻坑路和坪輦路。此外，深圳河、已计划兴建的第二期有机废物处理设施、上水滤水厂、石湖墟污水处理厂、上水屠房及现有禽畜饲养场这些臭味排放源有可能产生臭味，影响该区日后的发展项目。该区位于后海湾集水区内，新的发展项目必须设置妥善的原地污水处理设施或接驳至公共污水渠，以确保流入后海湾的污染物数量不会增加。该区北面深圳河附近的低地和东面平原河的洪泛平原容易发生水浸，引致冲积土、崩积土和池塘沉积物淤积。这类沉积物一般饱含水分，若要在这些地方发展，必须先进行土壤处理和填土工程。

7.2.6 架空电缆

有两条输电量为 400 千伏特的架空电缆(其中一条为大埔至大亚湾架空电缆)越过老鼠岭，由北向南跨越该区东部。此外，还有输电量为 132 千伏特的架空电缆由北向南穿过该区。因此，在制订发展建议时，必须遵守《香港规划标准与准则》第七章的规定。

7.2.7 文化遗产

该区有两幢二级历史建筑，即南坑和瓦窑的麦景陶碉堡，分别座落在西部和东部的山顶，从该两座碉堡可俯瞰边境地区。麦景陶碉堡建于一九四九至五三年间，是一列警方哨站，位于南坑和瓦窑的碉堡是其中两个。这些碉堡令人缅怀香港的边防发展。该区有八幢三级历史建筑，即木湖 19 号村屋、木湖村的天后庙、木湖围的围门、凤凰湖的吴氏宗祠及杨氏宗祠、凤凰湖 24 号至 25 号村屋、凤凰湖 35 号至 37 号村屋，以及木湖瓦窑更楼。此外，木湖瓦窑窑址具考古研究价值的地点是区内考古遗迹。

8. 整体规划意向

该区的整体规划意向是要促进文化保育和康乐旅游，并提供适当的设施，配合全港的需要和跨境基建。此外，也为了保存优质农地作农业或休闲农业用途，以及保护现有特色文物和历史建筑。

9. 土地用途地带

9.1 「乡村式发展」：总面积 27.62 公顷

9.1.1 此地带的规划意向，是就现有的认可乡村和适宜作乡村扩展的土地划定界线。地带内的土地，主要预算供原居村民兴建小型屋宇之用。设立此地带的目的，亦是要把乡村式发展集中在地带内，使发展模式较具条理，而在土地运用及基础设施和服务的提供方面，较具经济效益。在新界豁免管制屋宇的地面一层，有多项配合村民需要和乡村发展的商业和社区用途列为经常准许的用途。其他商业、社区和康乐用途，如向城规会申请许可，或会获得批准。为使现有新界豁免管制屋宇可用作短期住宿设施。如向城规会申请在此地带辟设「酒店(只限度假屋)」，可能会获得批准。提供住宿设施可与拟议的农业及康乐用途相互配合，以推广乡村生活体验，以及推动休闲农业和农业旅游的发展。

9.1.2 该区有四条认可乡村，分别为木湖、木湖瓦窑、周田村和凤凰湖。「乡村式发展」地带的界线是根据现有乡村的「乡村范围」、尚未处理的小型屋宇申请、所预测的小型屋宇需求量、该区地形、现有民居的分布模式、具有重要生态价值的地方和其他环境特点而划的。地形崎岖和草木茂盛的地方、墓地和河道都尽量不划入此地带内。由于部分乡村可能会受到莲麻坑路和坪崙路的交通噪音影响，村屋位置须尽量移后，与这两条路保持足够的距离。

9.1.3 除非另有规定，否则任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高建筑物高度超过三层(8.23 米)，或超过在有关发展审批地区草图的公告在宪报首次刊登该日已经存在的建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。

9.1.4 在该区进行发展，可能会影响该区的现有河道。针对此问题，在处理贴近现有河道的小型屋宇批地及申请时，必须咨询相关的部门，包括渔农自然护理署及规划署，

以确保所有相关的部门均有充分机会检视申请并就申请提出意见。

- 9.1.5 由于河道改道或填塘工程可能会对邻近地方的排水情况及自然环境造成不良影响，因此必须向城规会取得许可，才可进行该等工程。
- 9.1.6 此地带内有部分地方位于木湖瓦窑窑址具考古研究价值的地点。如有任何发展、重建或改划土地用途地带的建议可能会影响上述具考古研究价值的地点，以及其四周的环境，必须先征询发展局辖下的古物古迹办事处(下称「古迹办」)的意见。

9.2 「政府、机构或社区」：总面积 11.28 公顷

- 9.2.1 此地带的规划意向，主要是提供政府、机构或社区设施，以配合当地居民及／或该地区、区域，以至全港的需要；以及是供应土地予政府、提供社区所需社会服务的机构和其他机构，以供用于与其工作直接有关或互相配合的用途。
- 9.2.2 此地带现有的主要设施包括岭英公立学校、两个位于木湖和平原河的水务署抽水站、香港警务处文锦渡行动基地、南坑及瓦窑的麦景陶碉堡、牲畜监测站、牲畜检疫站和文锦渡边境管制站的食物检验设施。此外，在莲麻坑路近木湖的前三和公立学校及前罗湖公立学校这两所学校的空置校舍亦划为「政府、机构或社区」地带，可活化再用作其他的政府、机构及社区用途，包括复耕及有机农业中心，以推广生态旅游。当局日后进行详细规划时，可能会把其他用途的土地纳入此地带，以应付预期该区人口增长所带来的需求。
- 9.2.3 麦景陶碉堡位于政府土地范围内，现时设有无线电通讯设施，供香港警务处使用。把该处划为「政府、机构或社区」地带，就是要反映现有的用途。麦景陶碉堡是历史建筑，值得保存。根据《北部都会区发展策略》，上述两座麦景陶碉堡及另外五座位于其他区域的麦景陶碉堡，可开放并设置观景设施。如有任何有关活化再用这些麦景陶碉堡的建议，必须征询相关政府部门的意见。

9.3 「康乐」：总面积 16.68 公顷

- 9.3.1 此地带的规划意向，主要是进行康乐发展，为市民提供所需设施，从而促进动态及／或静态康乐活动和旅游／

生态旅游的发展。康乐发展的配套用途，如申请规划许可，或会获得批准。

- 9.3.2 平原河北面打鼓岭村附近的一块土地和凤凰湖东面的一小块土地划为「康乐」地带，原因是传统乡村旁边的大片荒废农地可发展为旅游点，让游客参观该区的文化遗产、乡村生活、农业和康乐设施。任何须向城规会申请规划许可的新发展项目，如对排水、景观和生态有任何潜在的负面影响，申请人须在申请的阶段提出处理方法，由相关的政府部门审研。
- 9.3.3 打鼓岭村周围的地区会受到莲麻坑路和坪崙路的交通噪音影响，因此须将易受影响的规划用途移后，与这些潜在的噪音源头保持足够的距离。此外，亦须采取适当的消减噪音措施，例如采用防噪音的建筑物设计及设置隔音屏障等。
- 9.3.4 在此地带内，康乐用途（例如附设运动设施的度假营）属经常准许的用途。设立此地带旨在提供骑术学校、访客中心、地区历史博物馆、营地、康乐设施或历险乐园等主要涉及户外活动的低密度康乐用途。设有康乐用途的地区要结合远足径／文物径／单车径等其他康乐设施，这样既可推广低密度旅游，又可保存自然乡郊特色。不过，此区应只限于发展低密度的康乐项目，以免区内的基础设施不胜负荷。
- 9.3.5 任何住宅发展（新界豁免管制屋宇除外）不得引致整个发展计划的最高地积比率超过 0.2 倍及最高建筑物高度超过两层。
- 9.3.6 由于河道改道或填塘工程可能会对邻近地方的排水情况及自然环境造成不良影响，因此必须向城规会取得许可，才可进行该等工程。

9.4 「其他指定用途」：总面积 108.96 公顷

此地带的规划意向，是在该区划定土地作指定用途。此地带涵盖注明作下列指定用途的土地：

「其他指定用途(口岸)」：总面积 10.15 公顷

- 9.4.1 此地带的规划意向，主要是兴建口岸。罗湖及文锦渡管制站均位于这个地带，以反映现有用途。在此地带内，与口岸有关的用途属准许的用途。

「其他指定用途(坟场、灵灰安置所、火葬场及与殡仪有关的用途)」：总面积 80.49 公顷

9.4.2 此地带的规划意向，主要是提供土地设置坟场及有关用途，而沙岭坟场亦划入此地带。

「其他指定用途(创新及科技)」：总面积 11.59 公顷

9.4.3 此地带的规划意向，主要是提供发展空间作数据中心及相关用途。该用地位于北部都会区内近罗湖的沙岭，即文锦渡路以北及圆岭仔和麦景陶碉堡(南坑)东南面的地方，划为「其他指定用途」注明「创新及科技」地带。此用地计划发展为数据园区，以作数据中心及相关用途。

9.4.4 已进行的工程可行性研究证明，作拟议数据中心和相关用途，并把最高总楼面面积订为 250 000 平方米，最高建筑物高度订为主水平基准上 115 米，在技术上可行。总楼面面积可否进一步增加，则须待详细设计阶段视乎在技术上是否可行，才可确定。

9.4.5 至于个别地块的发展参数和布局，须待日后工程项目倡议人进行的详细设计而定。当局或会透过相关的法定及/或行政管制施加必要的限制，以确保对发展作出妥善管制。

「其他指定用途(铁路)」：总面积 6.73 公顷

9.4.6 梧桐河东面一块狭长土地划为「其他指定用途」注明「铁路」地带，用意主要是提供土地铺设香港铁路(东铁线)的路轨。位于其他地带的余下铁路路段设于高架桥上或地面。

9.5 「农业」：总面积 59.73 公顷

9.5.1 此地带的规划意向，主要是保存和保护良好的农地、农场和鱼塘，以便作农业用途。设立此地带的目的，亦是要保存在复耕及作其他农业用途方面具有良好潜力的休耕农地。

9.5.2 该区大部分优质农地皆位于西部和中部的低地。莲麻坑路一带的农地则已改为用作经营水族馆行业。只要有基本的农业基础设施，包括灌溉设施，那些休耕农地可容易恢复作农业用途。另一方面，各村周围的农地具潜力

发展作低密度的休闲农业或有机农业用途，以推广农村生活体验。

- 9.5.3 木湖(莲麻坑路沿路)及老鼠岭(周田村西南面)附近的「农业」地带被常耕和休耕农地包围，虽然所在的是乡郊环境，但近新屋岭的莲麻坑路沿路一带有零散的地方现时用作露天贮物场。这些地点并不适合用作会对环境及交通造成负面影响的用途，如货仓或港口后勤用途。
- 9.5.4 由于河道改道或填土／填塘工程可能会对邻近地方的排水情况及环境造成不良影响，因此必须向城规会取得许可，才可进行该等工程。不过，为真正农耕作业而进行的填土工程，包括为耕种而铺上厚度不超过 1.2 米的泥土以及为建造已事先获地政总署发给批准书的农用构筑物而进行的填土工程，则可获豁免受此管制。
- 9.5.5 此地带内有部分地方位于木湖瓦窑窑址具考古研究价值的地点。如有任何发展、重建或改划土地用途地带的建议可能会影响上述具考古研究价值的地点，以及其四周的环境，必须先征询发展局辖下的古迹办的意见。

9.6 「绿化地带」：总面积 107.35 公顷

- 9.6.1 此地带的规划意向，主要是利用天然地理环境作为市区和近郊的发展区的界限，以抑制市区范围的扩展，并提供土地作静态康乐场地。根据一般推定，此地带不宜进行发展。
- 9.6.2 不过，此地带也可进行有限度的发展，但必须有充分的规划理据，才会获得批准。城规会会参照有关的城规会规划指引，按个别情况审批申请规划许可的发展计划。
- 9.6.3 「绿化地带」主要涵盖文锦渡过境通道以西和东面老鼠岭的山岭、主要散布于村落(包括周田村及木湖)附近的那些植物茂生的土地，当中包括风水林，以及为原居村民而设的认可墓地。周田村及木湖附近的风水林具有低至中等的生态价值，植物品种不多，而且极易受人干扰，故此划为「绿化地带」。
- 9.6.4 由于河道改道、填土／填塘或挖土工程可能会对邻近地方的排水情况及自然环境造成不良影响，因此必须向城规会取得许可，才可进行该等工程。

9.7 「自然保育区」：总面积 4.24 公顷

9.7.1 此地带的规划意向，是保存湿地和鱼塘的生态价值。这些湿地和鱼塘是湿地生态系统不可或缺的部分。对于在此地带内的任何用途改变，当局采取了「不会有湿地净减少」的原则。主要的规划意向是，除非必须进行发展以助保护湿地生态系统完整，或者是绝对基于公众利益而必须进行的基础设施项目，否则此地带内不准进行新发展。

9.7.2 圆岭仔近沙岭山麓及麦景陶碉堡(南坑)西面的一小块土地现时是用作纾缓影响的生境和湿地，并划为「自然保育区」地带。该处的鱼塘是为纾缓先前的深圳河治理工程的影响而辟设的生态区。设立「自然保育区」地带可使该处的鱼塘／湿地生境得到适当的保护。

9.7.3 在此地带内并不容许有新的住宅发展。现有屋宇的重建，不得引致整个重建计划超过在有关发展审批地区草图首次公布该日已经存在的屋宇的地积比率、上盖面积和高度。

9.7.4 河道改道、填土／填塘或挖土工程可能会对邻近地方的排水情况及自然环境造成不良影响。由于此地带内的土地具有保育价值，因此必须向城规会取得许可，才可进行该等工程。

9.8 就可申请略为放宽相关限制的地带而言，城规会如接获根据条例第 16 条提出的申请，可根据发展或重建计划的个别情况，考虑略为放宽上文相关段落所述的地积比率／建筑物高度限制。城规会会按个别情况考虑每宗申请。

10. 交通

10.1 道路网

文锦渡路和莲麻坑路是该区的主要干路。目前，这些车辆通道足以应付该区的交通流量。此外，从南部地区亦可使用坪輦路和罗湖道通往该区。该区还有一些狭窄车路连接区内各处，特别是木湖、周田村及凤凰湖等人口集中的地方，方便居民出入。

10.2 香港铁路

位于该区西部的罗湖由香港铁路(东铁线)连接，该铁路是通往九龙的重要运输通道，亦是连接香港特区和内地的重要铁路。

10.3 公共交通设施

由于该区位置偏远，人口稀少，因此，甚少公共交通工具行走该区，只有公共专利巴士(73K)和绿色专线小巴(59K 和 59S)往来文锦渡路与上水港铁路站。为顾及该区未来的发展，须根据各别的交通及运输影响评估研究，检讨公共交通安排。

11. 公用设施

11.1 排污及排水系统

11.1.1 该区的排水系统主要由天然排水道组成。源自发展项目的径流可经平原河的西面支流流入深圳河。平原河的治河工程已在二零零六年完成，改善了该区的排水情况。根据「新界北部雨水排放系统改善计划—B 部分」在沙岭进行的雨水排放系统改善工程订于二零一一年进行。尽管如此，若要进行任何大型发展，仍须进行排水影响评估，以减轻对附近地区排水情况的影响，并须为发展项目设置妥善的排水设施，例如设置贮水缸。

11.1.2 该区位于后海湾集水区内，任何新的和拟议的发展均不得引致排入后海湾的污染物数量增加。政府正计划／现正在区内部分地方进行污水渠改善工程及乡村污水收集系统改善工程。视乎该区是否设有公共污水收集系统，否则在排污基础设施不足的情况下，要进行新的发展，可能会受到局限。评估拟议发展对排污的影响时，应征询环境保护署和渠务署的意见。倘有发展项目坐落于尚未敷设公共污水收集系统的地方，必须设置原地污水处理设施。

11.2 供水

11.2.1 该区大部分地方都有食水供应。食水经区外的坪嶺及桌山食水配水库输送给居民。由于现时该区并无冲厕海水供应，所以暂时只能使用淡水冲厕。如进行新的发展，必须改善现有的供水系统。另一方面，该区有部分地方位于上水滤水厂的咨询区内，如要在南部进行新的发展，会受到局限。

11.2.2 该区有东江输水设施，包括木湖原水抽水站和不同大小的东江水管。进行发展时必须就如何保护这些水务设施征询水务署的意见。

11.3 其他公用设施

11.3.1 该区各处都设有小型垃圾收集站，用以收集固体废物，经收集的废物会运往新界东北堆填区处置。

11.3.2 该区有电力供应，而且设有电话网络，另外，现时有输电量为 400 千伏特的架空电缆横越该区东部的老鼠岭。不过，该区未有煤气输送系统。

12 文化遗产

12.1 该区的界线内有两幢二级历史建筑（即南坑和瓦窑的麦景陶碉堡），以及八幢三级历史建筑（即木湖 19 号村屋、木湖村的天后庙、木湖围的围门、木湖瓦窑更楼、凤凰湖的吴氏宗祠及杨氏宗祠、凤凰湖 24 号至 25 号村屋，以及凤凰湖 35 号至 37 号村屋）。已评级建筑的名单会不时更新。

12.2 法定古迹名单、由古咨会评级的历史建筑及地点名单、有待评级的新项目名单、由发展局辖下的古迹办界定的政府文物地点名单和具考古研究价值地点名单，均已上载至古迹办的网站 (<https://www.amo.gov.hk/tc/historic-buildings/heritage-sites-lists/index.html>)。有关名单会不时更新。

12.3 木湖瓦窑窑址具考古研究价值的地点亦位于该区内。

12.4 如有任何工程、发展、重建或改划土地用途地带的建议可能会影响法定古迹、暂定古迹、由古咨会评级的历史建筑及地点、有待评级的新项目、由古迹办界定的政府文物地点、具考古研究价值地点或任何其他界定为具有文物价值的建筑物／构筑物，无论是位于地面、地下或上述项目四周的环境，必须先征询古迹办的意见。

13 规划的实施

13.1 该图提供一个概括的土地用途大纲，以便在该区执行发展管制及实施规划建议。当局日后会拟备较详细的图则，作为规划公共工程及私人发展的依据。

13.2 目前，该区未有提供综合基础设施的具体计划。当局会视乎有否资源，逐步兴建有关设施，但可能要经过一段长时间，有关设施才能全部落成。政府部门及私营机构均会参与其事。

13.3 除上文所述的基础设施工程外，小规模改善工程，例如道路扩阔工程及公用设施铺设工程，会由当局通过工务计划及乡郊小工

程计划进行。只要资源许可，当局日后仍会进行这类改善工程。至于私人发展计划，则主要透过私人发展商按该图各个地带的用途规定主动提出，有关计划包括发展或重建其物业，但必须符合政府的规定。

14. 规划管制

- 14.1 该区的土地范围内准许的发展和用途载列于该图的《注释》。除非另有订明，准许的发展和用途在同一地带内的所有附带建筑、工程和其他作业，以及所有直接有关并附属于准许发展和用途的用途，均是经常准许的，无须另行申请规划许可。
- 14.2 在紧接有关发展审批地区草图的公告在宪报首次刊登前已经存在，并且不符合该图规定的土地或建筑物用途，对该区的环境、排水和交通或会构成不良影响。尽管这类用途不符合该图的规定，也无须更正，这类用途的实质改变，或任何其他发展（就这类用途而对有关土地或建筑物的发展作出轻微改动及／或修改是经常准许的，不在此限），则必须是该图所经常准许的；或是如果必须先取得城规会的许可，则须符合城规会所批给许可的内容。城规会将会按个别情况，考虑每宗申请。凡有助改善或改良区内环境的改动及／或修改工程，均可能获得城规会从优考虑。
- 14.3 城规会将会按个别情况审批每宗规划申请。一般来说，城规会在考虑规划申请时，会顾及所有有关的规划因素，包括城规会颁布的指引。城规会颁布的指引可于城规会的网页浏览，或向城规会秘书处和规划署专业事务部索阅。至于规划许可的申请表格和《申请须知》，可从城规会的网页下载，亦可向城规会秘书处、规划署专业事务部和该署的有关地区规划处索取。申请书须夹附城规会所需的资料，供该会考虑。
- 14.4 除上文第 14.1 段提及的发展，或符合该图规定的发展，或获城规会批给许可的发展外，任何在有关发展审批地区草图的公告在宪报首次刊登该日或以后，在该图所涵盖的地方进行或继续进行的其他发展，均可能被当局引用条例规定的执行管制程序处理。在有关发展审批地区草图的公告在宪报首次刊登该日或以后，如未取得城规会批给的许可，在有关地带进行填土／填塘、挖土或河道改道工程，当局亦可按执行管制的程序处理。此外，根据推定，在「自然保育区」等与保育相关的地带内，不宜进行填塘工程，以作临时土地用途／发展。