

米埔及锦绣花园分区计划大纲草图编号 S/YL-MP/9

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)  
对米埔及锦绣花园分区计划大纲核准图编号 S/YL-MP/8  
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

- A1 项 — 把锦壆路的一幅用地由「住宅(丁类)」地带改划为「住宅(丙类)1」地带，并订明建筑物高度限制。
- A2 项 — 把竹园村以西的数幅用地由「住宅(丁类)」地带改划为「乡村式发展」地带。
- A3 项 — 把丰竹路的一幅用地由「住宅(丁类)」地带改划为「政府、机构或社区」地带。
- B1 项 — 为「其他指定用途」注明「综合发展包括湿地修复区」地带的一幅位于和生围的用地订明建筑物高度限制。
- B2 项 — 把位于米埔南路以南的一幅用地由「其他指定用途」注明「综合发展包括湿地修复区」地带改划为「政府、机构或社区」地带。
- B3 项 — 把位于米埔南路以南的一幅用地由「其他指定用途」注明「综合发展包括湿地修复区」地带改划为「住宅(丙类)」地带。

在图则上显示行政长官会同行政会议根据《铁路条例》(第 519 章)批准的广深港高速铁路香港段铁路方案的走线，以供参考。经批准的铁路方案须当作为根据《城市规划条例》第 13A 条获得核准。

II. 就图则《注释》作出的修订项目

- (a) 对《注释》的说明页第(3)段作出修订以符合《法定图则注释总表》。
- (b) 对《注释》的说明页第(8)(b)段作出修订，即在图则涵盖范围内的土地上，但(a)在个别地带《注释》第二栏所载的用途或发展或(b)《注释》第(9)段有关「具特殊科学价值

地点」或「具特殊科学价值地点(1)」或「自然保育区」或「其他指定用途」注明「综合发展及湿地保护区」地带的条文另有规定者则除外的经常准许的用途或发展，加入小型无人机起降设施的提供、保养或修葺工程。

- (c) 在「住宅(丙类)」地带的《注释》加入新的第一栏用途，订明在指定为「住宅(丙类)1」支区的土地范围内，特别设计的独立非住用建筑物或建筑物特别设计的非住用部分所经常准许的用途。
- (d) 修订「住宅(丙类)」地带「规划意向」及《注释》的「备注」以纳入有关「住宅(丙类)1」支区的发展限制及要求。
- (e) 修订「其他指定用途」注明「综合发展包括湿地修复区」地带《注释》的「备注」以纳入相关的发展限制。
- (f) 在「住宅(丁类)」地带《注释》的第二栏用途内加入「酒店(只限度假屋)」，以符合《法定图则注释总表》。
- (g) 修订「露天贮物」(只限英文版本)及「休憩用地」地带《注释》的「规划意向」，以符合《法定图则注释总表》。
- (h) 修订「住宅(丁类)」、「乡村式发展」、「休憩用地」、「康乐」、「其他指定用途」注明「综合发展包括湿地修复区」、「其他指定用途」注明「综合发展及湿地保护区」、「自然保育区」、「具特殊科学价值地点」及「具特殊科学价值地点(1)」地带《注释》的「备注」内有关填塘／填土或挖土工程的条款。
- (i) 修订「商业／住宅」、「住宅(丙类)」、「住宅(丁类)」、「其他指定用途」注明「综合发展包括湿地修复区」及「其他指定用途」注明「综合发展及湿地保护区」地带《注释》的「备注」，以澄清在计算地积比率及／或上盖面积时有关管理员宿舍和康乐设施的豁免条文。
- (j) 修订「政府、机构或社区」地带《注释》的「研究所、设计及发展中心」为「研究、设计及发展中心」以符合《法定图则注释总表》。

- (k) 对「住宅(丙类)」地带《注释》的第二栏用途内的「商店及服务行业」作出编辑修订以符合《法定图则注释总表》(只限英文版本)。
- (l) 对「乡村式发展」地带《注释》中在新界豁免管制屋宇的地面一层的第一栏用途作出编辑修订以符合《法定图则注释总表》。

城市规划委员会

2026年3月6日

(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，如在紧接涵盖该土地或建筑物的草图(包括米埔及锦绣花园中期发展审批地区图、南生围中期发展审批地区图或新田中期发展审批地区图(视乎何者适用而定))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(包括米埔及锦绣花园中期发展审批地区图、南生围中期发展审批地区图或新田中期发展审批地区图(视乎何者适用而定))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，以及亦在米埔及锦绣花园中期发展审批地区图、南生围中期发展审批地区图或新田中期发展审批地区图(视乎何者适用而定)的涵盖范围内的用途或发展，除非是图则所经常准许者，否则在米埔及锦绣花园中期发展审批地区图、南生围中期发展审批地区图或新田中期发展审批地区图(视乎何者适用而定)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「具特殊科学价值地点」或「具特殊科学价值地点(1)」或「自然保育区」或「其他指定用途」注明「综合发展及湿地保护区」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、小型无人机起降设施、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、自动柜员机和神龛的提供、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(即在米埔及锦绣花园中期发展审批地区图／南生围中期发展审批地区图／新田中期发展审批地区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「具特殊科学价值地点」或「具特殊科学价值地点(1)」或「自然保育区」或「其他指定用途」注明「综合发展及湿地保护区」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、神龛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、缴费广场、路旁车位、铁路车站和铁路路轨。

(11) (a) 在「具特殊科学价值地点」或「具特殊科学价值地点(1)」或「自然保育区」或「其他指定用途」注明「综合发展及湿地保护区」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(填土或挖掘)，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「具特殊科学价值地点」或「具特殊科学价值地点(1)」或「自然保育区」或「其他指定用途」注明「综合发展及湿地保护区」或「其他指定用途」注明「湿地保育公园」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、有关政府土地契约条款及任何其他政府规定(如适用者)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。

土地用途表

	<u>页次</u>
商业／住宅	1
住宅(丙类)	3
住宅(丁类)	5
乡村式发展	7
露天贮物	9
政府、机构或社区	10
休憩用地	11
康乐	12
其他指定用途	
综合发展包括湿地修复区	14
综合发展及湿地保护区	17
湿地保育公园	20
自然保护区	21
具特殊科学价值地点	22
具特殊科学价值地点(1)	23

商业 / 住宅

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
食肆 教育机构# 分层住宅 政府用途(未另有列明者)# 屋宇 图书馆 娱乐场所 私人会所 政府诊所 公厕设施 公用事业设施装置 公众停车场(货柜车除外) 住宿机构 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	播音室、电视制作室及 / 或电影制作室 商营浴室 / 按摩院 政府垃圾收集站 场外投注站 加油站 康体文娱场所 公共车辆总站或车站 可循环再造物料回收中心 宗教机构# 学校#

规划意向

此地带的规划意向，主要是作商业及 / 或住宅发展。有多项商业用途列为经常准许的用途，为当地社区提供服务。

(请看下页)

商业／住宅(续)

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／或重建计划的最高地积比率超过 0.4 倍，最大上盖面积超过 20%，以及最高建筑物高度超过三层(9 米)，或超过在米埔及锦绣花园中期发展审批地区图或南生围中期发展审批地区图(视乎何者适用而定)的公告于宪报首次刊登该日已经存在的建筑物的地积比率、上盖面积及高度，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)段所述的地积比率、上盖面积及／或建筑物高度限制。
- (c) 为施行上文(a)段而计算最高地积比率和最大上盖面积时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作停车位、上落客货车位、机房和管理员办事处，或管理员宿舍和康乐设施，而两者都是供住用建筑物或建筑物住用部分的全部拥有人或占用人使用及使其受益，只要这些用途和设施是附属于发展或重建计划及与其直接有关，则可免计算在内。

住宅(丙类)

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
分层住宅 政府用途(只限报案中心、邮政局) 屋宇 私人发展计划的公用设施装置	救护站 食肆 教育机构 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 医院 酒店 机构用途(未另有列明者) 图书馆 加油站 康体文娱场所 私人会所 政府诊所 公厕设施 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) 可循环再造物料回收中心 宗教机构 住宿机构 乡事委员会会所/乡公所 学校 商店及服务行业 社会福利设施 训练中心

在指定为「住宅(丙类)1」的土地范围内，在特别设计的独立非住用建筑物或建筑物特别设计的非住用部分(两者均不包括全层或主要为停车位、上落客货车位及/或机房的楼层)，经常准许的用途亦包括：

食肆  
康体文娱场所  
私人会所  
公共车辆总站或车站  
学校  
商店及服务行业  
社会福利设施

(请看下页)

住宅(丙类)(续)

规划意向

此地带的规划意向，主要是作低层、低密度的住宅发展；服务住宅区一带地方的商业用途，如向城市规划委员会提出申请，或会获得批准。在指定为「住宅(丙类)1」的土地范围内，服务住宅区一带地方的选定商业用途如设于特别设计的独立非住用建筑物或建筑物特别设计的非住用部分，均属经常准许用途。

备注

- (a) 在指定为「住宅(丙类)」的土地范围内，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／或重建计划的最高地积比率超过 0.4 倍，以及最高建筑物高度超过三层(9 米)(连停车场在内)，或超过在米埔及锦绣花园中期发展审批地区图的公告于宪报首次刊登该日已经存在的建筑物的地积比率、上盖面积及高度，两者中以数目较大者为准。
- (b) 在指定为「住宅(丙类)1」的土地范围内，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／或重建计划的最高住用地积比率超过 1.5 倍及最高非住用地积比率超过 0.09 倍，以及超过图则所订明的最高建筑物高度限制(以米为单位从主水平基准起计算)，或超过在米埔及锦绣花园中期发展审批地区图的公告于宪报首次刊登该日已经存在的建筑物的地积比率及高度，两者中以数目较大者为准。此外，须在此土地范围内提供不少于 2 100 平方米开放予公众使用的休憩用地，并须辟设不少于 2 400 平方米楼面面积的交通停车处设施。同时亦须提供政府规定设置的政府、机构及社区设施。
- (c) 为施行上文(a)及(b)段而计算最高地积比率时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作停车位、上落客货车位、机房和管理员办事处，或管理员宿舍和康乐设施，而两者都是供住用建筑物或建筑物住用部分的全部拥有人或占用人使用及使其受益，只要这些用途和设施是附属于发展或重建计划及与其直接有关，则可免计算在内。
- (d) 为施行上文(b)段而计算最高地积比率时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作政府规定须设置的政府、机构及社区设施，则可免计算在内。
- (e) 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)及(b)段所述的地积比率及／或建筑物高度限制。

住宅(丁类)

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、邮政局) 屋宇(只限重建；现有屋宇的加建、 改动及／或修改) 农地住用构筑物 乡事委员会会所／乡公所	食肆 分层住宅 政府垃圾收集站 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)# 图书馆 加油站 康体文娱场所 政府诊所 公厕设施 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) 可循环再造物料回收中心 宗教机构# 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

规划意向

此地带的规划意向，主要是透过把现有的临时构筑物重建作永久建筑物，以改善乡郊地区现有的临时构筑物。设立此地带的目的，亦是要作低层、低密度的住宅发展，但这类发展须获得城市规划委员会的规划许可。

(请看下页)

住宅(丁类)(续)

备注

- (a) 现有临时构筑物或现有建筑物的加建、改动及／或修改，或原地重建（作新界豁免管制屋宇或注有#的用途除外），不得引致整个发展及／或重建计划的最大建筑面积超过 37.2 平方米及最高建筑物高度超过两层（6 米），或超过在米埔及锦绣花园中期发展审批地区图的公告在宪报首次刊登该日已经存在的建筑物的建筑面积及高度，两者中以数目较大者为准。
- (b) 任何「分层住宅」和「屋宇」（新界豁免管制屋宇除外）用途的发展，包括重建，不得引致发展及／或重建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（6 米），但上文（a）段所适用的除外。
- (c) 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（b）段所述的地积比率及／或建筑物高度限制。
- (d) 为施行上文（b）段而计算最高地积比率时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作停车位、上落客货车位、机房和管理员办事处，或管理员宿舍和康乐设施，而两者都是供住用建筑物或建筑物住用部分的全部拥有人或占用人使用及使其受益，只要这些用途和设施是附属于发展或重建计划及与其直接有关，则可免计算在内。
- (e) 在米埔及锦绣花园中期发展审批地区图的公告于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。

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)# 加油站 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

规划意向

此地带的规划意向，是反映现有的认可乡村和其他乡村的范围，以及提供合适土地以作乡村扩展和重置受政府计划影响的村屋。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。

(请看下页)

乡村式发展(续)

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)，或超过在米埔及锦绣花园中期发展审批地区图的公告于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) 在米埔及锦绣花园中期发展审批地区图的公告于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。

露天贮物

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 货物装卸及货运设施(未另有列明者) 食肆(只限食堂) 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 农地住用构筑物 露天贮物(未另有列明者) 公厕设施 公用事业设施装置 公众停车场(货柜车除外) 乡郊工场 商店及服务行业(只限服务行业) 私人发展计划的公用设施装置 汽车修理工场 货仓(危险品仓库除外)	货物装卸及货运设施(只限 货柜装卸站、物流中心) 水泥制造 混凝土配料厂 货柜存放/修理场 货柜车停车场/货柜车修理场 危险品仓库 食肆(未另有列明者) 工业用途(未另有列明者) 露天存放水泥/沙 露天存放化学品/危险品 加油站 商店及服务行业(未另有列明者) 拆车场 批发行业

规划意向

此地带的规划意向，主要是提供土地作适当的露天贮物用途，以及把地带内已杂乱无章地扩散的露天贮物用途纳入法定管制内。此地带提供土地，供露天贮存不能存放于一般仓库的货物，使露天贮物用途得以有条理地发展。

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	分层住宅
政府用途(未另有列明者)	殡仪设施
医院	直升机升降坪
机构用途(未另有列明者)	度假营
图书馆	酒店
街市	屋宇(根据《注释》说明页准许翻建新界
康体文娱场所	豁免管制屋宇或以新界豁免管制
政府诊所	屋宇取代现有住用建筑物者除外)
公厕设施	场外投注站
公共车辆总站或车站	办公室
公用事业设施装置	加油站
公众停车场(货柜车除外)	娱乐场所
可循环再造物料回收中心	私人会所
宗教机构	雷达、电讯微波转发站、电视及/或
研究、设计及发展中心	广播电台发射塔装置
乡事委员会会所/乡公所	住宿机构
学校	污水处理/隔筛厂
配水库	商店及服务行业(未另有列明者)
社会福利设施	私人发展计划的公用设施装置
训练中心	动物园
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。

休憩用地

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
鸟舍 烧烤地点 泳滩 郊野学习／教育／游客中心 公园及花园 凉亭 行人专区 野餐地点 运动场 散步长廊／广场 公厕设施 休憩处 动物园	食肆 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 度假营 娱乐场所 康体文娱场所 私人会所 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 配水库 商店及服务行业 帐幕营地 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，主要是提供户外公共空间作各种动态及／或静态康乐用途，以配合当地居民和其他市民的需要。

备注

在米埔及锦绣花园中期发展审批地区图的公告于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。

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 缆车路线及总站大楼 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

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。

( 请看下页 )

康乐(续)

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(6米)。
- (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)段所述的地积比率及/或建筑物高度限制。
- (c) 在米埔及锦绣花园中期发展审批地区图的公告于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「综合发展包括湿地修复区」

农业用途 烧烤地点 郊野学习／教育／游客中心 自然教育径 农地住用构筑物 野餐地点 宗教机构(只限宗祠) 乡事委员会会所／乡公所	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)# 度假营 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) # 自然保护区 康体文娱场所 私人会所 政府诊所# 公厕设施# 公共车辆总站或车站 公用事业设施装置# 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# 帐幕营地# 主题公园 私人发展计划的公用设施装置 湿地生境 动物园
---	--

规划意向

此地带的规划意向，是鼓励把毗连现有鱼塘而环境已受破坏的湿地修复。为实现这个规划意向，可进行综合住宅及／或康乐发展计划，并将湿地修复区纳入计划之内。设立此地带的目的，亦是要促使环境已受破坏的湿地上零散的露天贮物及港口后勤用途逐步迁离。任何新建筑物，均应尽量远离后海湾。

(请看下页)

其他指定用途(续)

只适用于「综合发展包括湿地修复区」(续)

备注

- (a) 凡欲就地带内的用途或发展申请许可，必须以包括湿地修复建议的综合发展计划形式提出，惟下文(b)项所列用途或发展则不在此限。申请人必须拟备发展蓝图及载有以下资料的文件，并将之呈交城市规划委员会考虑：
- (i) 各项拟议土地用途、发展规范及该区所有拟建建筑物的性质、位置和高度；
  - (ii) 湿地修复及／或辟设计划，其中包括详细设计、湿地缓冲建议、长期维持与管理计划、监控与实施机制；
  - (iii) 一份环境影响研究报告，其中包括(但不限于)生态影响评估和景观影响评估，说明拟议发展或重建计划在施工期间及竣工后可能遇到或造成的环境、生态和景观问题，并须建议纾缓这些问题的措施；
  - (iv) 美化环境建议；
  - (v) 一份交通影响研究报告，说明拟议发展或重建计划可能造成的交通问题，并须建议应付这些问题的措施；
  - (vi) 一份排水和排污影响研究报告，说明拟议发展或重建计划可能遇到或造成的洪泛、排水、排污和相关问题，并须建议纾缓这些问题的措施；
  - (vii) 拟议发展或重建计划(包括湿地修复及／或辟设计划)每一部分的发展进度表、分期施工安排和实施详情；以及
  - (viii) 城市规划委员会要求的其他资料。
- (b) 凡申请进行注有#号的用途，如果是个别进行的发展，非属综合发展计划的一部分，则可获得豁免，无须一如上文(a)段所述提交湿地修复建议及发展蓝图。

(请看下页)

其他指定用途(续)

只适用于「综合发展包括湿地修复区」(续)

备注(续)

- (c) 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(发展或重建作新界豁免管制屋宇除外)，不得引致整个发展及／或重建计划的最高地积比率超过 1.3 倍及超过图则所订明的最高建筑物高度限制(以米为单位从主水平基准起计算)，或超过在米埔及锦绣花园中期发展审批地区图的公告在宪报首次刊登该日已经存在的建筑物的地积比率、上盖面积及高度，两者中以数目较大者为准。
- (d) 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(c)段所述的地积比率及／或建筑物高度限制。
- (e) 为施行上文(c)段而计算最高地积比率时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作停车位、上落客货车位、机房和管理员办事处，或管理员宿舍和康乐设施，而两者都是供住用建筑物或建筑物住用部分的全部拥有人或占用人使用及使其受益，只要这些用途和设施是附属于发展或重建计划及与其直接有关，则可免计算在内。
- (f) 在米埔及锦绣花园中期发展审批地区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。

(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「综合发展及湿地保护区」

农业用途(只限鱼塘养殖)

食肆  
郊野学习／教育／游客中心  
分层住宅  
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)  
自然保护区  
自然教育径  
政府诊所  
公厕设施  
公共车辆总站或车站  
公用事业设施装置  
宗教机构  
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  
湿地生境

规划意向

此地带的规划意向，是容许在地带内所有现存大片相连的鱼塘得到保护和保育的前提下，可考虑进行低密度的综合住宅发展或重建。对于在此地带内的任何用途改变，当局会采纳「不会有湿地净减少」的原则来处理。在此地带内进行发展或重建，必不可填塘，并须确保鱼塘所发挥的湿地功能不会降低。任何新发展都必须位于已平整的土地上，并且尽量远离发展地盘内的现存鱼塘。

(请看下页)

其他指定用途(续)

只适用于「综合发展及湿地保护区」(续)

备注

- (a) 凡欲就地带内的用途或发展申请许可，必须以综合发展计划形式提出，当中须确保发展地盘内及附近不会填塘和鱼塘的湿地功能不会降低。申请人必须拟备发展蓝图及载有以下资料的文件，并将之呈交城市规划委员会考虑：
- (i) 各项拟议土地用途、发展规范及该区所有拟建建筑物的性质、位置和高度；
  - (ii) 湿地保育及修复计划，其中包括详细设计、湿地缓冲建议、长期维持与管理计划、监控与实施机制；
  - (iii) 一份环境影响研究报告，其中包括(但不限于)生态影响评估和景观影响评估，说明拟议发展或重建计划在施工期间及竣工后可能遇到或造成的环境、生态和景观问题，并须建议纾缓这些问题的措施；
  - (iv) 美化环境建议；
  - (v) 一份交通影响研究报告，说明拟议发展或重建计划可能造成的交通问题，并须建议应付这些问题的措施；
  - (vi) 一份排水和排污影响研究报告，说明拟议发展或重建计划可能遇到或造成的洪泛、排水、排污和相关问题，并须建议纾缓这些问题的措施；
  - (vii) 拟议发展或重建计划(包括湿地保育及修复计划)每一部分的发展进度表、分期施工安排和实施详情；以及
  - (viii) 城市规划委员会要求的其他资料。
- (b) 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／或重建计划的最高地积比率超过0.2倍及最高建筑物高度超过三层(连停车场在内)，或超过在米埔及锦绣花园中期发展审批地区图的公告在宪报首次刊登该日已经存在的建筑物的地积比率、上盖面积及高度，两者中以数目较大者为准。

(请看下页)

其他指定用途(续)

只适用于「综合发展及湿地保护区」(续)

备注(续)

- (c) 为施行上文(b)段而计算最高地积比率时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作停车位、上落客货车位、机房和管理员办事处，或管理员宿舍和康乐设施，而两者都是供住用建筑物或建筑物住用部分的全部拥有人或占用人使用及使其受益，只要这些用途和设施是附属于发展或重建计划及与其直接有关，则可免计算在内。
  
- (d) 在米埔及锦绣花园中期发展审批地区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。

( 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「湿地保育公园」

湿地保育公园	郊野学习／教育／游客中心
农业用途(只限鱼塘养殖)	政府垃圾收集站
自然保护区	政府用途(未另有列明者)
农地住用构筑物	屋宇(只限重建)
湿地生境	自然教育径
野生动物保护区	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，主要是供政府建立湿地保育公园，以保育具生态／保育价值的湿地和保护湿地系统的完整；补偿因发展新田科技城的新田／落马州地区所导致的生态及渔业资源影响，从而达致「发展与保育并存」；为市民提供生态教育及生态康乐设施；以及推动水产养殖的科学研究和发展现代化的水产养殖业。

备注

在米埔及锦绣花园中期发展审批地区图或新田中期发展审批地区图(视乎何者适用而定)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》说明页所经常准许的用途或发展(所有由政府规定／统筹／落实的工程除外)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。这些湿地和鱼塘是后海湾地区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，当局会采纳「不会有湿地净减少」的原则来处理。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米埔及锦绣花园中期发展审批地区图或新田中期发展审批地区图(视乎何者适用而定)的公告在宪报首次刊登该日已经存在的屋宇的地积比率、上盖面积和高度。
- (b) 在米埔及锦绣花园中期发展审批地区图或新田中期发展审批地区图(视乎何者适用而定)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。

具特殊科学价值地点

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
野生动物保护区	农业用途 郊野学习 / 教育 / 游客中心 政府用途 自然保护区 自然教育径 农地住用构筑物 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，是保存和保护具特殊科学价值的景物，例如稀有或特别品种的动植物及其生境、珊瑚、林地、沼泽，或在地质、生态或植物学 / 生物学方面具有价值的地方。这些地方均划作「具特殊科学价值地点」。设立此地带的目的，是阻止市民在地带内进行活动或发展。

根据一般推定，此地带不宜进行发展。除非有需要发展有助保存「具特殊科学价值地点」地带内具特殊科学价值的景物、保持和保护「具特殊科学价值地点」地带的现有特色，或达至教育和研究的目的，否则地带内不准进行发展。

备注

在米埔及锦绣花园中期发展审批地区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。

具特殊科学价值地点(1)

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)  
 郊野学习／教育／游客中心  
 政府用途  
 自然保护区  
 自然教育径  
 农地住用构筑物  
 公厕设施  
 公用事业设施装置  
 湿地野生生物保护区

规划意向

此地带的规划意向，是保存地带内现存鱼塘的生态价值和功能，以及阻止在地带内进行发展(除非是为了维护或改善此地带内鱼塘的生态价值，或达至教育或研究的目的)。

备注

(a) 凡欲就地带内的用途或发展申请许可，必须以包括湿地改善方案的综合湿地保育计划形式提出，当中须确保有关地盘内和附近的鱼塘的湿地功能不会降低。申请人必须拟备发展蓝图及载有以下资料的文件，并将之呈交城市规划委员会考虑：

- (i) 各项拟议土地用途和一份简要发展图；
- (ii) 湿地保育及改善计划，其中包括详细设计、湿地缓冲建议、长期维持与管理计划、监控与实施机制；
- (iii) 一份环境影响研究报告，其中包括(但不限于)生态影响评估和景观影响评估，说明拟议发展或重建计划在施工期间及竣工后可能遇到或造成的环境、生态和景观问题，并须建议纾缓这些问题的措施；
- (iv) 美化环境建议；

(请看下页)

具特殊科学价值地点(1)(续)

备注(续)

- (v) 一份排水影响研究报告，说明拟议发展或重建计划可能遇到或造成的洪泛、排水和相关问题，并须建议纾缓这些问题的措施；
  - (vi) 湿地保育及改善计划每一部分的发展进度表、分期施工安排和实施详情；以及
  - (vii) 城市规划委员会要求的其他资料。
- (b) 在「具特殊科学价值地点(1)」地带内进行的任何发展及／或重建计划，均须连同南生围分区计划大纲图上的「其他指定用途」注明「综合发展及湿地改善区 1」地带的土地作综合及整体发展。申请人须呈交一份涵盖「具特殊科学价值地点(1)」地带及「其他指定用途」注明「综合发展及湿地改善区 1」地带的全部范围的发展蓝图，以供城市规划委员会根据两个地带的「注释」的规定加以审议。
- (c) 在米埔及锦绣花园中期发展审批地区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填土／填塘或挖土工程，包括为改作上文第二栏所列的任何用途，或《注释》说明页所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。

米埔及锦绣花园分区计划大纲草图编号 S/YL-MP/9

说明书

## 说明书

### 米埔及锦绣花园分区计划大纲草图编号 S/YL-MP/9

	<u>目录</u>	<u>页次</u>
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》	2
5.	规划区	3
6.	人口	3
7.	发展机会和限制	3
8.	整体规划意向	6
9.	土地用途地带	
	9.1 商业／住宅	6
	9.2 住宅(丙类)	7
	9.3 住宅(丁类)	8
	9.4 乡村式发展	8
	9.5 露天贮物	9
	9.6 政府、机构或社区	10
	9.7 休憩用地	10
	9.8 康乐	10
	9.9 其他指定用途	
	综合发展包括湿地修复区	11
	综合发展及湿地保护区	13
	湿地保育公园	14
	9.10 自然保育区	15
	9.11 具特殊科学价值地点	16
	9.12 具特殊科学价值地点(1)	16
	9.13 略为放宽限制的条款	17
10.	交通	18
11.	公用设施	18
12.	文化遗产	19
13.	规划的实施	20
14.	规划管制	20

## 米埔及锦绣花园分区计划大纲草图编号 S/YL-MP/9

(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《米埔及锦绣花园分区计划大纲草图编号 S/YL-MP/9》时就各土地用途地带所订定的规划意向和目的，以协助公众了解图则的内容。

#### 2. 拟备该图的权力依据及程序

- 2.1 米埔及锦绣花园分区计划大纲图所涵盖的土地，除了位于锦绣花园大道东南端的一块先前曾纳入于一九九零年八月十七日刊宪的南生围中期发展审批地区图范围的土地和位于三宝树一块先前曾纳入同样于一九九零年八月十七日刊宪的新田中期发展审批地区图范围的土地外，其余的土地先前均曾纳入米埔及锦绣花园中期发展审批地区图和米埔及锦绣花园发展审批地区草图的范围。
- 2.2 一九九零年八月十七日，规划署署长拟备的《米埔及锦绣花园中期发展审批地区图编号 IDPA/YL-MP/1》在宪报公布。
- 2.3 一九九一年七月十二日，城规会根据《城市规划条例》(下称「条例」)第 5 条，展示《米埔及锦绣花园发展审批地区草图编号 DPA/YL-MP/1》，以供公众查阅。先前曾纳入米埔及锦绣花园中期发展审批地区图的土地，已纳入图则范围内。一九九四年五月十日，当时的总督会同行政局根据条例第 9(1)(a)条，核准米埔及锦绣花园发展审批地区草图，图则其后重新编号为 DPA/YL-MP/2。
- 2.4 一九九三年五月十七日，当时的规划环境地政司行使当时的总督所授予的权力，指示城规会根据条例第 3(1)(a)条为米埔及锦绣花园区拟备一份分区计划大纲图。
- 2.5 一九九四年六月三日，城规会根据条例第 5 条，展示《米埔及锦绣花园分区计划大纲草图编号 S/YL-MP/1》。其后，城规会根据条例第 7 条对图则作出两次修订，并予以展示，以供公众查阅。二零零二年二月五日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a)条，核准米埔及锦绣花园分区计划大纲草图，图则其后重新编号为 S/YL-MP/4。

- 2.6 二零零三年七月八日，行政长官会同行政会议根据条例第12(1)(b)(ii)条，把《米埔及锦绣花园分区计划大纲核准图编号 S/YL-MP/4》发还城规会作出修订。其后，城规会对分区计划大纲图作出两次修订，并根据条例第5条予以展示，以反映不断转变的情况。二零二四年九月十七日，行政长官会同行政会议根据条例第9(1)(a)条，核准米埔及锦绣花园分区计划大纲草图，图则其后重新编号为 S/YL-MP/8。
- 2.7 二零二六年一月八日，发展局局长根据条例第12(1A)(a)(ii)条，把《米埔及锦绣花园分区计划大纲核准图编号 S/YL-MP/8》发还城规会作出修订。二零二六年一月十六日，发还分区计划大纲图一事根据条例第12(2)条在宪报公布。
- 2.8 二零二六年三月六日，城规会根据条例第5条，展示《米埔及锦绣花园分区计划大纲草图编号 S/YL-MP/9》(下称「该图」)，以供公众查阅。该图的主要修订包括(i)把锦墾路一幅用地由「住宅(丁类)」地带改划为「住宅(丙类)1」地带；以及(ii)上调位于和生围的一幅划作「其他指定用途」注明「综合发展包括湿地修复区」地带用地的的发展限制。此外，亦包括对分区计划大纲图的《注释》作出的相关技术修订。

### 3. 拟备该图的目的

- 3.1 该图旨在显示区内的概括土地用途地带及主要运输网络，以便把规划区(下称「该区」)内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及管制原则。该图是一小比例图，因此进行详细规划时，运输路线和各个土地用途地带的界线，可能需要略为调整。
- 3.3 由于该图所显示的是土地的概括用途地带，因此有些住宅地带会涵盖并非有意作建筑发展用途和土地契约并无赋予发展权的细小狭长土地，例如限作花园、斜坡维修及通道等用途的地方。按照一般原则，在计算地积比率及上盖面积时，这些地方不应计算在内。住宅地带内的发展，应限制在具发展权的屋地，以保存地区的特色和景致，并避免使区内的运输网络不胜负荷。

### 4. 该图的《注释》

- 4.1 该图附有一份《注释》，分别说明该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 <https://www.tpb.gov.hk>)。

## 5. 规划区

- 5.1 该区占地约 1 148 公顷，东面以新田公路、新田科技城(下称「科技城」)和牛潭尾地区(包括牛潭尾新发展区)为界，北临深圳河，西及米埔自然护理区，南抵南生围地区。该区的界线在图上以粗虚线显示。

- 5.2 当局在划定该区的界线时，已顾及有关建设及地形特征，例如道路、排水道及山丘等。因此，该区的界线未必依循纯粹作行政用途的乡界而制订。此外，该图是按地理位置命名，对发展权(尤其是兴建小型屋宇的申请)并无影响。

- 5.3 该区位于新界西北部，绝大部分的土地是河水排入后海湾时的冲积土累积而成的连片广阔低洼平地。区内有为数不少的鱼塘位于拉姆萨尔公约所指定的国际重要湿地上，并有数块农地、村落羣及大型私人住宅发展，即锦绣花园、加州花园和加州豪园。此外，该区有一大部分位置亦包括已规划的三宝树湿地保育公园。

## 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 23 700 人。预计该区的总规划人口约为 39 800 人。

## 7. 发展机会和限制

### 7.1 发展机会

- 7.1.1 于一九九七年完成的「后海湾地区鱼塘生态价值研究」(下称「鱼塘研究」)，确认后海湾地区的鱼塘系统在国际及区域上具有与别不同的重要意义，尤以对鹭鸟为然。该项研究认为米埔的鱼塘区属后海湾地区湿地生态系统不可或缺的部分，极具生态价值。鱼塘研究以科学调查及分析为基础，拟定了「防患未然」和「不会有湿地净减少」的原则，以提供机会保育/强化该区的天然资源，以及令环境已受破坏的地区得以修复。

- 7.1.2 米埔自然护理区为《野生动物保护条例》(香港法例第170章)下所指定的米埔沼泽区限制地区的一部分,现由渔农自然护理署(下称「渔护署」)和世界自然(香港)基金会管理。米埔自然护理区的保育措施虽然对发展构成限制,但亦因此得以保存该处的天然资源,以达到推动全港教育、抵御气候变化、促进科学研究和培训,以及发展区域性卓越的湿地监察中心。
- 7.1.3 《行政长官二零二三年施政报告》提出,政府将建立三宝树湿地保育公园。渔护署因应《北部都会区行动纲领》而推展的「建立湿地保育公园系统之策略可行性研究」(下称「湿地保育公园研究」),当中建议首先设立三宝树湿地保育公园,因为其拟议位置位处候鸟飞行廊道的核心位置、毗邻米埔自然护理区及其他湿地,而且亦拥有大片具生产力的鱼塘。根据渔护署的资料,首先设立三宝树湿地保育公园,并将其配以「生物多样性与水产养殖和谐共存」的主题,可及早保护候鸟飞行廊道,并与现有的自然护理区产生协同效应,更有效保护后海湾一带的湿地生态系统、促进水产养殖业现代化,以及为市民提供生态教育及生态康乐设施和体验,让市民乐在其中。同时,三宝树湿地保育公园亦可弥补发展科技城的新田/落马州地区所导致的生态及渔业资源影响,就如根据政府于二零二一年十月委托进行的「新界北第一阶段发展—新田/落马洲发展枢纽」研究(下称「新田/落马洲研究」)拟备的环境影响评估(下称「环评」)报告所建议,达致相关湿地的生态功能及承载力没有净减少。该环评报告随后于二零二四年五月根据《环境影响评估条例》获得有条件批准。
- 7.1.4 湿地保育公园研究建议三宝树湿地保育公园占地约338公顷(有待进一步研究),面积为现时香港湿地公园的五倍。拟议范围有328公顷会用于落实新田/落马州地区发展的生态及渔业优化措施,其余约10公顷则暂定预留用作建设生态教育及生态康乐的设施。生态教育及生态康乐设施包括访客中心、户外教室、观鸟屋、访客步道、餐厅和公共空间(例如野餐区)等。这些设施的相关细节将于三宝树湿地保育公园下一阶段的研究中再作规划和设计。
- 7.1.5 根据新田/落马洲研究的获批准环评报告,政府将在三宝树湿地保育公园约328公顷的范围内推行生态及渔业优化措施。透过积极的保育管理和现代化水产养殖,提升其中288公顷湿地的生态功能和承载力,并优化另外40公顷鱼塘的渔业资源,从而补偿新田/落马州地区发展对湿地生境及渔业造成的损失,以及确保相关湿地

的生态功能及承载力不会有净减少。获批准的环评报告提出的优化措施包括：

- (a) 增加鱼塘面积及加强湿地生境的连结性；
- (b) 改善鱼塘生境以提高其环境承载力；
- (c) 管理和安排不同鱼塘在旱季的降水次序，以尽量增加鸟类和其他野生动物的觅食机会；
- (d) 提供围栏／管制出入，以减少人类活动的干扰，并防止流浪狗只干扰和捕猎野生动物；
- (e) 如情况适当，在积极管理的鱼塘移除驱鸟装置；以及
- (f) 在鱼塘中放养适合目标野生物种的食物（即杂鱼）。

7.1.6 根据渔护署的资料，已规划的三宝树湿地保育公园将分期建设，第一期建议首先由北部的鱼塘和湿地开始，以优先保育主要的雀鸟飞行廊道。第一期的建设工程预计于二零二六／二零二七年度开展，并暂定在二零三一年完成。目标是整个三宝树湿地保育公园可在科技城全面运作（暂定于二零三九年）之前或同期落成。

7.1.7 该区的发展机会预计将集中在现有生态敏感度较低的平地上，利用该区毗邻科技城的优势，以及几条策略性交通干线所带来的便利交通，包括现有的新田公路、规划中的北都公路和已规划的北环线主线。

## 7.2 发展限制

7.2.1 现有的米埔自然护理区、米埔鹭鸟林及其毗邻的鱼塘，连同已规划的三宝树湿地保育公园，将构成后海湾区湿地系统及野生生物生境的一部分。后海湾区内有大片面积广阔且未受发展影响的土地，为数以千计的候鸟提供理想的觅食及栖息地。为保存及护养该区的野生生物生境，除了必须进行以助保育上述地方的新发展计划外，其他新发展计划不应准许。

7.2.2 该区地势低洼，而该洪泛平原在过去数十年经历重大变化，致使其蓄洪量缩减，而该区的泄洪道和水道也受影响，大大增加该区的洪泛危机和灾害。为纾缓该区的洪泛危机，当局动工兴建牛潭尾排水渠，工程已于二零零五年完成。但该区的低洼地带仍有水浸情况出现，故在该区进行的每一项发展，均须实施纾缓措施以防洪水为患。

7.2.3 元朗发展迅速，加上米埔、牛潭尾及南生围等区的已承诺／核准发展计划，以及拟议的科技城，预料连接该等地区的一段青山公路的交通流量会非常高，无甚剩余容

量应付新发展计划所产生的需求。这情况会对未来该区的发展计划造成限制，并显示新发展需要改善道路基础设施来配合。虽然有现有的新田公路连接该区，但长远而言，需要加建一条新的策略性道路（例如规划中的北都公路）。

7.2.4 现有广深港高速铁路（下称「高铁」）香港段的地下路线由东南向北贯穿该区。日后的发展项目应遵循相关铁路保护要求，并须考虑大多为密封式及／或地下结构的铁路设施可能产生的噪音（如有）。

7.2.5 新界西北现有滤水厂的产量已达极限。毗邻科技城在新田／落马洲地区的未来发展，部分食水供应将来自新界东北的上水滤水厂。因此，倘若日后该区有大型住宅发展计划，致使食水需求量大增，食水供应系统就必须扩建。

## 8. 整体规划意向

8.1 鉴于早年的鱼塘研究的结果及建议，以及政府最近倡议建立的三宝树湿地保育公园，当局为该区定下的整体规划意向，是保存鱼塘的生态价值，因为鱼塘是后海湾地区湿地生态系统不可或缺的部分。后海湾地区现有大片相连的鱼塘，不论是否仍作养殖用途或已荒废，都必须保存。此外，亦应防止鱼塘流失及生境变得零碎分散，以及纾缓不适当的土地用途及人为干扰所造成的负面影响。

8.2 为实现保育目标，当局采纳了「防患未然」及「不会有湿地净减少」的原则。除了为保存或加强该区的生态价值而必须进行的发展，或者基于凌驾性公众利益而必须进行的基础设施项目外，鱼塘区内不准进行新发展。

8.3 至于离鱼塘较远的地方，当局定下的规划意向，是保护湿地的生态完整，并防止对鱼塘生态价值带来负面干扰影响的发展。涉及新露天贮物或货柜后勤用途的申请，一般不会获得批准。

8.4 当局在订定该区各类用途地带时，除考虑早年的鱼塘研究的建议外和建立三宝树湿地保育公园的计划，还顾及地形、现有民居、土地类别、基础设施供应情况、区内发展压力，以及最新的全港空间发展策略（即二零二一年十月公布的《香港 2030+：跨越 2030 年的规划远景与策略》）。此外，当局亦会致力保护区内具历史及考古价值的地点和建筑物。

## 9. 土地用途地带

9.1 商业／住宅（总面积 5.78 公顷）

- 9.1.1 此地带的规划意向，主要是作商业及／或住宅发展。有多项商业用途列为经常准许的用途，为当地社区提供服务。
- 9.1.2 此地带内的土地重建时，可作住宅或商业用途，或作商业暨住宅用途的综合楼宇。为配合周围一带的乡郊风貌，此地带内所有发展计划的最高地积比率限于 0.4 倍，最大上盖面积不得超过 20%，最高建筑物高度不得超过三层(9米)。
- 9.1.3 划作此地带的土地位于锦绣花园东面及锦绣花园大道沿线两旁，土地用途混杂，有低层住宅发展、临时构筑物、露天贮物场及工场。此外，亦有食肆、地产代理和店铺等商业用途。建筑物低层作某些商业用途，而上层则作住宅用途。

## 9.2 住宅(丙类)(总面积 166.74 公顷)

- 9.2.1 此地带的规划意向，主要是作低层、低密度的住宅发展；服务住宅区一带地方的商业用途，如向城规会提出申请，或会获得批准。在指定为「住宅(丙类)1」的土地范围内，服务住宅区一带地方的选定商业用途如设于特别设计的独立非住用建筑物或建筑物特别设计的非住用部分，均属经常准许用途。
- 9.2.2 在指定为「住宅(丙类)」的土地范围内，住宅发展的最高地积比率限于 0.4 倍，最高建筑物高度不得超过三层(9米)(连停车场在内)。凡欲在此地带进行商业发展，必须根据条例第 16 条向城规会提出申请并获得批准。发展的性质和规模须配合后海湾内湾地区的天然景观，而且所排放的污水和废物不得对后海湾内湾的水质造成不良影响。
- 9.2.3 此「住宅(丙类)」地带的住宅用地位于该区的南部及东部，即现有的锦绣花园、加州花园和加州豪园。
- 9.2.4 一幅位于锦壘路划为「住宅(丙类)1」地带的用地，最高住用地积比率为 1.5 倍，最高非住用地积比率为 0.09 倍，而最高建筑物高度如该图所订明，为主水平基准上 60 米，或以米埔及锦绣花园中期发展审批地区图的公告在宪报首次刊登该日已经存在的建筑物的地积比率及高度为限，两者中以数目较大者为准。根据联合作业备考第四号《发展管制参数地积比率／总楼面面积》，「住宅(丙类)1」支区的地积比率管制会视作「新或经修订法定图则」所规定的管制，而该份联合作业备考所述的精简审批安排亦适用。

9.2.5 在「住宅(丙类)1」用地进行发展,应采用由东南向西北递降的梯级式建筑物高度轮廓,并把低矮非住用建筑设于牛潭尾排水道旁;在住宅楼宇之间留有建筑物间距;把建筑物从用地边界后移;以及沿牛潭尾排水道辟设约 0.5 公顷的景观池,以配合周边环境。在「住宅(丙类)1」地带的东南部须辟设不少于 2 100 平方米的休憩用地,每日于合理时长向公众开放。为服务拟议住宅发展将来的人口和附近一带的现有人口,须辟设不少于 2 400 平方米楼面面积的交通停车处设施,并纳入总楼面面积的计算内。此外,须设有政府、机构及社区设施,包括一间长者邻舍中心,其确实的类型及规模则有待与相关政府决策局/部门进一步商讨。另外,须辟设一间设有六个课室的幼稚园,并纳入总楼面面积的计算内。上述设计优点及设施的要求,连同相关技术评估,将透过合约及/或行政措施落实。

### 9.3 住宅(丁类)(总面积 5.44 公顷)

9.3.1 此地带的规划意向,主要是把乡郊地区现有的临时构筑物改善为永久建筑物。兴建取代临时构筑物的屋宇,不得引致整个重建计划的最大建筑面积超过 37.2 平方米及最高建筑物高度超过两层(6 米)。

9.3.2 除上述住宅改善计划外,一些低层和低密度的住宅发展计划,可向城规会根据条例第 16 条提出申请,或会获得批准。为配合此地带内现有民居的发展密度,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地积比率超过 0.2 倍和最高建筑物高度超过两层(6 米)。一般来说,申请人须向城规会证明,拟议发展不会对环境造成不良影响或只会对环境造成极轻微的不良影响。

9.3.3 由于填土/填塘及挖土工程可能会对相关地方造成不良的排水及环境影响,因此必须向城规会取得许可,才可进行该等活动。

9.3.4 此地带东接竹园村,西连锦绣花园,现时的土地用途混杂,有休耕农地及零星散布的临时构筑物。

### 9.4 乡村式发展(总面积 35.91 公顷)

9.4.1 此地带的规划意向,是反映现有的认可乡村和其他乡村的范围,以及提供合适土地以作乡村扩展和重置受政府计划影响的村屋。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，如向城规会根据条例第 16 条提出申请，或会获得批准。

- 9.4.2 当局在界定「乡村式发展」地带的界线时，已顾及现有乡村的范围、未来十年的小型屋宇需求量、地形及环境限制等因素。地形崎岖、草木茂密的地方，以及溪涧和墓地，已避免包括在此地带内。日后乡村扩展区的发展及其他基础设施的改善，将以详细蓝图为指导。
- 9.4.3 该区的认可乡村有米埔村（老围和新村）、竹园村、上新围村和下新围村，位于新田公路与青山公路（米埔段）沿路西面。由于这两条道路沿路的土地会受交通噪音影响，因此任何拟建的小型屋宇如以靠近这两条道路的地点为选址，则须提供足够的缓解措施，以尽量减低有关影响。
- 9.4.4 由于填土／填塘及挖土工程可能会对相关地方造成不良的排水及环境影响，因此必须向城规会取得许可，才可进行该等活动。

#### 9.5 露天贮物（总面积 3.10 公顷）

- 9.5.1 此地带的规划意向，主要是提供土地作适当的露天贮物用途，以及把地带内已杂乱无章地扩散的露天贮物用途纳入法定管制内。此地带亦提供土地供露天贮存不能存放于一般仓库的货物，使露天贮物用途得以有条理地发展。
- 9.5.2 某些露天贮物用途，例如存放货柜、拆车场和存放危险品等，可能会滋扰环境，有碍安全或引致交通问题，必须根据条例第 16 条提出申请，并取得城规会的规划许可。这些用途的发展计划，必须清楚证明有关发展不会对附近环境、排水、交通及其他方面造成不良影响。其他未另有列明的露天贮物用途，例如存放农产品、建筑物料（存放水泥／沙除外）和器材等，应不会对环境、排水或交通造成不良影响，则属此地带内经常准许的用途。
- 9.5.3 划作「露天贮物」地带的土地以新田公路及青山公路为界。驱车前往，交通非常便利。该处现已有一些露天贮物场。当局认为应在此地带妥善铺筑地面，以及进行园景美化工程，以减轻露天贮物场对景观的影响。

9.6 政府、机构或社区 (总面积 3 公顷)

9.6.1 此地带的规划意向，主要是提供政府、机构及社区设施，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。

9.6.2 现有的竹园雨水泵房、竹园村附近的电话机楼、米埔村附近的高铁米埔通风楼、担竿洲的警岗及郊野学习中心均划为「政府、机构或社区」地带，以反映其现时用途。

9.7 休憩用地 (总面积 6.35 公顷)

9.7.1 此地带的规划意向，主要是提供户外空间作各种动态及／或静态康乐用途，以配合当地居民和其他市民的需要。

9.7.2 位于加州豪园东面的一块狭长土地，划作「休憩用地」，一方面为邻近的现有乡村及住宅发展，例如锦绣花园、加州花园和加州豪园提供邻舍康乐设施；另一方面又可作缓冲区，把这些发展与新田公路隔开。

9.7.3 由于填土／填塘及挖土工程可能会对相关地方造成不良的排水及环境影响，因此必须向城规会取得许可，才可进行该等活动。

9.8 康乐 (总面积 18.40 公顷)

9.8.1 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，如根据条例第 16 条申请规划许可，或会获得批准。

9.8.2 在此地带内，附属于康乐用途的住宅楼宇发展，如根据条例第 16 条向城规会申请规划许可，或可获得批准，但发展密度必须配合乡郊环境，不得导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 (6 米)。一般而言，申请人必须向城规会证明拟议发展不会对环境 (包括区内的自然生态) 及基础设施的供应造成影响，或只会造成极轻微的影响。

9.8.3 划作「康乐」地带的两块土地位于锦绣花园东面和加州花园东南面。前者暂时用作简约公屋发展，后者则部分用作乡郊村落及棕地。由于该区有生态易受影响的地

方，在此地带发展生态旅游及相容的康乐活动比较适宜。

9.8.4 由于划作此用途的地区会对邻近现有的米埔自然护理区、「具特殊科学价值地点」及已规划的三宝树湿地保育公园的整体景观和水质造成影响，因此除非申请人能证明拟议发展对区内的环境、排水、交通及自然生态只会造成极轻微的影响，否则一般禁止在此地带内进行新发展。

9.8.5 由于填土／填塘及挖土工程可能会对相关地方造成不良的排水及环境影响，因此必须向城规会取得许可，才可进行该等活动。

#### 9.9 其他指定用途 (总面积 377.93 公顷)

该图有多块土地划作「其他指定用途」地带，并注明用途如下：

「其他指定用途」注明「综合发展包括湿地修复区」 (总面积 20.99 公顷)

9.9.1 此地带的规划意向，是鼓励把毗连现有鱼塘而环境已受破坏的湿地修复，以及促使环境已受破坏的湿地上零散的露天贮物及港口后勤用途逐步迁离。为实现这个规划意向，可进行综合住宅及／或康乐发展计划，并将湿地修复区纳入计划之内。凡在与现有大片相连的鱼塘贴邻而环境又已受破坏的湿地上进行任何发展或重建计划，均须包括湿地修复及缓冲建议，藉以把发展项目与鱼塘区分隔开来，并尽量减轻对鱼塘区所受的影响。任何新建筑物均应尽量远离后海湾。

9.9.2 为确保须申请规划许可的发展或重建计划以综合方式进行，申请人须以综合发展计划的形式向城规会提交发展或重建建议，并须附连一份发展蓝图及辅助文件，当中包括环境影响评估研究报告(其研究范围涵盖生态影响评估与景观影响评估)、交通影响、排水及排污影响研究报告，以及有关发展进度表、分期施工安排和实施详情的资料。申请人并须提交湿地修复及／或辟设计划，其中包括详细设计、为纾缓对附近现有湿地可能造成的影响而订定的湿地缓冲建议、保养与管理计划及实施细节、经费安排及监控计划等，以确保经修复的湿地获长期妥善管理。生态影响评估须证明所采取的积极措施，可完全缓解对该区生态的任何负面影响。申请书亦须显示发展或重建计划不会令后海湾的污染量有净增长。

- 9.9.3 为配合周边以低层、低密度住宅发展（包括村屋）为主的环境，并尽量减低发展对景观所造成的潜在影响，以及充分利用科技城及牛潭尾新发展区等已规划的发展所提升的区内道路网络及基础设施容量，此地带内的发展或重建项目，不得引致整个发展或重建计划的总地积比率超过1.3倍及最高建筑物高度超过该图所订明的主水平基准上42米。根据联合作业备考第四号《发展管制参数地积比率／总楼面面积》，此地带的地积比率管制会视作「新或经修订法定图则」所规定的管制，而该份联合作业备考所述的精简审批安排亦适用。
- 9.9.4 当局理解到此地带内环境已受破坏的湿地未必会一并发展，而达致包括湿地修复区的综合发展目标亦可能需时。为使规划申请制度更具弹性，某些用途或发展，如属规模细小且不会对环境造成重大影响的，可以提出申请，城规会按个别情况考虑后，可能会批准作为中期发展。申请进行这类用途或发展计划，或可豁免提交湿地修复建议及发展蓝图。
- 9.9.5 在「其他指定用途」注明「综合发展包括湿地修复区」地带内，当局虽然仍会容忍在紧接米埔及锦绣花园中期发展审批地区图在宪报首次刊出公告以前已经存在，又或已取得规划许可的露天贮物及港口后勤用途，但不会批准新的临时露天贮物及港口后勤用途。
- 9.9.6 位于加州豪园和加州花园以北、坐落在和生围的一块土地，划为「其他指定用途」注明「综合发展包括湿地修复区」地带。这块土地包括其北面部分约4.74公顷已建成的湿地修复区、已平整的土地、在米埔及锦绣花园中期发展审批地区图公布前已填平的鱼塘，以及零散分布而部分已填平的沼泽。湿地修复区将按照上文第9.9.2段所述的保养与管理计划进行保养和管理，继续作为补偿湿地，以及此地带的拟议住宅发展与后海湾地区湿地之间的缓冲区。为尽量减少对湿地修复区、毗邻的湿地生境和紧接「其他指定用途」注明「综合发展包括湿地修复区」地带北面已规划的三宝树湿地保育公园的人为滋扰，并达至更佳建筑物高度过渡至南面现有的低矮发展，应考虑采用梯级式建筑物高度轮廓，当中低矮建筑物应面向湿地修复区，以及此地带的南面部分。此外，须在住宅部分和湿地修复区之间，以及与周边住宅发展／湿地之间提供足够的缓冲。为改善空气流通，应按照盛行风方向划设适当的建筑物分隔、间距及后移。此地带内的发展亦须辟设一间设有100个宿位的安老院舍。

- 9.9.7 由于填土／填塘及挖土工程可能会对相关地方造成不良的排水及环境影响，因此必须向城规会取得许可，才可进行该等活动。

「其他指定用途」注明「综合发展及湿地保护区」（总面积 8.31 公顷）

- 9.9.8 在「其他指定用途」注明「综合发展及湿地保护区」地带内，应保育全部现有一大片相连的鱼塘，而「防患未然」与「不会有湿地净减少」的原则适用于此地带。根据「防患未然」的原则，应保护及保育这些现有大片相连的鱼塘，以便维持后海湾湿地生态系统的生态完整。「不会有湿地净减少」可指现有鱼塘所发挥的湿地或生态功能没有减少。

- 9.9.9 在「其他指定用途」注明「综合发展及湿地保护区」地带内，部分是属于后海湾地区湿地生态系统不可或缺的鱼塘，部分是米埔及锦绣花园中期发展审批地区图公布前已平整的土地及填平的鱼塘。「其他指定用途」注明「综合发展及湿地保护区」地带的规划意向，是容许考虑进行综合低密度住宅发展或重建计划，但此地带内全部现有一大片相连的鱼塘，均必须加以保护及保育。在此地带内进行的发展或重建计划，须不涉及填塘工程，并须确保此地带内鱼塘所发挥的湿地功能不会降低。任何新发展均应在已平整的土地进行，并应尽量远离发展地盘范围内的现有鱼塘。

- 9.9.10 任何发展或重建计划均应以综合形式进行，并且须根据条例第 16 条向城规会申请许可，藉以确保发展或重建计划遵从「防患未然」与「不会有湿地净减少」的原则。申请人须以综合发展计划的形式向城规会提交发展或重建建议，并附连一份发展蓝图及辅助文件，当中包括环境影响研究报告（其研究范围涵盖生态影响评估与景观影响评估）、交通影响、排水及排污影响研究报告，以及有关发展进度表、分期施工安排和实施详情的资料。申请人并须提交湿地保育及修复计划，其中包括详细设计、为纾缓对现有湿地可能造成的影响而订定的湿地缓冲建议、保养与管理计划及实施细节、经费安排及监控计划等，以确保此地带范围内的湿地获长期管理。生态影响评估应证明发展或重建建议无须进行填塘工程，而且不会导致发展地盘内原有鱼塘丧失整体生态功能，或是可以就这类丧失提供全面的赔偿，并能够透过积极的措施完全缓解发展或重建计划对区内生态造成的负面影响。申请书亦须显示发展或重建计划不会令后海湾的污染量有净增长。

- 9.9.11 此地带属于以低层房屋、零散村屋和耕地为主的乡郊环境。为配合乡郊环境及尽量减低发展对景观所造成的影响，以及考虑到区内的道路系统及基础设施的容量，此地带内的发展或重建，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三层（连停车场在内）。
- 9.9.12 一块毗邻攸美新村，位于加州花园以南的土地，划为「其他指定用途」注明「综合发展及湿地保护区」地带。此处地点北部的鱼塘，是后海湾湿地生态系统不可或缺的一部分；南部则主要为附有农地住用构筑物的耕地，另外还有一些临时构筑物。
- 9.9.13 由于填土／填塘及挖土工程可能会对相关地方造成不良的排水及环境影响，因此必须向城规会取得许可，才可进行该等活动。

「其他指定用途」注明「湿地保育公园」（总面积 348.63 公顷）

- 9.9.14 设立此地带的规划意向，是建立湿地保育公园（名为三宝树湿地保育公园），以保育具生态／保育价值的湿地和保护湿地系统的完整，补偿因发展新田科技城的新田／落马州地区所导致的生态及渔业资源影响，从而达致「发展与保育并存」；为市民提供生态教育及生态康乐设施；以及推动水产养殖的科学研究和发展现代化的水产养殖业。
- 9.9.15 此地带包括渔护署湿地保育公园研究建议设立并已规划的三宝树湿地保育公园（如上文第 7.1.3 段及第 7.1.4 段所述），以及位于落马洲站西南面的现有补偿湿地（面积约 10 公顷）。渔护署将负责管理这两个湿地。
- 9.9.16 三宝树湿地保育公园的详细边界和设计仍有待渔护署进一步研究。根据初步方案，拟议范围有大约 328 公顷会用于落实新田／落马州地区发展的生态及渔业优化措施（详细的建议优化措施及例子可参阅上文第 7.1.5 段），另外约 10 公顷会预留用作建设生态教育及生态康乐的设施（例子可参阅上文第 7.1.4 段）。根据环境及生态局和渔护署的资料，拟议三宝树湿地保育公园将分期建设。第一期的建设工程预计最快于二零二六／二零二七年度开展，并争取在二零三一年完成。政府目标是整个三宝树湿地保育公园可在科技城全面运作（暂定于二零三九年）之前或同期落成。
- 9.9.17 划为「其他指定用途」注明「湿地保育公园」的地带包括锦绣花园和加州花园以北、拟建科技城以西的米埔和

三宝树地区。此地区主要包括的鱼塘是后海湾湿地生态系统的重要组成部分。

9.9.18 「其他指定用途」注明「湿地保育公园」地带内经常准许用途为湿地保育公园(包括其生态教育及生态康乐设施,以及其他配套用途和设施)和鱼塘养殖。三宝树湿地保育公园将分期建设,此地带的目标须时实现。

9.9.19 由于填土/填塘及挖土工程可能会对相关地方造成不良的排水及环境影响,因此必须向城规会取得许可,才可进行该等活动。

#### 9.10 自然保育区(总面积 72.90 公顷)

9.10.1 设立此地带的规划意向,是保存湿地和鱼塘的生态价值。这些湿地和鱼塘是后海湾地区湿地生态系统不可或缺的部分,为雀鸟提供主要的食物来源,而且是水禽栖息和觅食的重要生境。对于在此地带内的任何用途改变,当局会采纳「不会有湿地净减少」的原则来处理,即现有鱼塘所发挥的湿地或生态功能没有减少。在「自然保育区」地带应避免令大片相连的鱼塘生境变得零碎分散。

9.10.2 在此地带现有鱼塘内进行的养殖活动应予维持,并获当局鼓励。至于有利后海湾整体湿地生态系统的保育管理活动,亦应予推动。此地带的规划意向主要是,除非是必须进行以助保育湿地生态系统的生态完整,或是基于凌驾性公众利益而必须进行的基础设施项目,否则地带内不准进行新发展。任何替代鱼塘的有益用途,例如自然保护区或湿地生境等,均属有当然权利在此地带内进行。其他可向城规会提出申请而或会获得批准的发展,申请人应提交生态影响评估及湿地管理计划,以证明有关发展不会令湿地所发挥的功能出现净减少,以及不会带来负面干扰。此等发展亦应符合后海湾地区的湿地保育目标,并应适当地进行,以及能够改善该区的视觉及景观质素。任何涉及填塘的发展都必须进行湿地补偿,并须采取措施纾缓干扰。某些规模细小或配合地区需要的用途/设施,可向城规会提出申请,或会获得考虑。

9.10.3 此地带主要包括米埔自然护理区南面现有一大片相连的鱼塘,以及毗邻已规划的三宝树湿地保育公园北部的深圳河其中一部分的河段。

9.10.4 由于填土/填塘及挖土工程可能会对相关地方造成不良的排水及环境影响,因此必须向城规会取得许可,才可进行该等活动。

9.11 具特殊科学价值地点 (总面积 376.96 公顷)

9.11.1 此地带的规划意向，是保存和保护具特殊科学价值的景物，例如稀有或特别品种的动植物及其生境、珊瑚、林地、沼泽，或在地质、生态或植物学／生物学方面具有价值的地方。这些地方均划作「具特殊科学价值地点」。设立此地带的目的，是阻止市民在地带内进行活动或发展。根据一般推定，此地带不宜进行发展。除非有需要发展以助保存「具特殊科学价值地点」地带内具特殊科学价值的景物、保持和保护「具特殊科学价值地点」地带的现有特色，或达至教育和研究的目的，否则地带内不准进行发展。

9.11.2 该区内有两处「具特殊科学价值地点」，分别是米埔沼泽区及米埔村，连同紧邻该区西面及西南面的后海湾内湾「具特殊科学价值地点」，自成一个包罗广泛的湿地系统，对该区的野生生物生境起重要作用，而其重要性也获国际确认。米埔沼泽区的「具特殊科学价值地点」(除甩洲外)占地约 372 公顷，其中 55%是基围和海堤，其余则是潮溪和红树林。此处「具特殊科学价值地点」结合天然地理及经人工修建的环境，不但为数以千计的候鸟提供丰富食物，还成为不少品种的鸟类结巢栖居的地方。米埔村的「具特殊科学价值地点」位于米埔村东面，涵盖约 5 公顷未受发展影响的林地，适宜鹭鸟栖居，现时已有大批鹭鸟在这林地中聚居，结巢繁衍。

9.11.3 由于填土／填塘及挖土工程可能会对相关地方造成不良的排水及环境影响，因此必须向城规会取得许可，才可进行该等活动。

9.12 具特殊科学价值地点(1) (总面积 55.45 公顷)

9.12.1 设立「具特殊科学价值地点(1)」的规划意向，是保存地带内现存鱼塘的生态价值和功能，以及阻止在地带内进行发展(除非是为了维护或改善此地带内鱼塘的生态价值，或达至教育或研究的目的)。

9.12.2 任何新发展或重建计划均应以综合形式进行，并且须根据条例第 16 条向城规会申请许可。如欲辟设自然保护区，作为替代现有鱼塘而对生态有益的用途，只要所发挥的生态功能，与所取代的现有鱼塘相类似，甚或更为优胜，而且能够配合后海湾地区的湿地保育目标，则可根据条例第 16 条，向城规会申请许可，或可获得考虑。

- 9.12.3 在根据条例第 16 条申请许可时，必须以综合湿地保育与改善计划的形式，提交一份发展蓝图及辅助文件，当中包括环境影响研究报告（其研究范围涵盖生态影响评估及景观影响评估），以及排水影响研究报告。该湿地保育与改善计划应包括详细设计、湿地缓冲建议、维持与管理计划及实施机制的细节、经费安排及监控计划等，以确保该区范围内的湿地获得长期管理。生态影响评估须证明发展建议不会导致该地带范围内及附近一带原有鱼塘所发挥的湿地功能降低。
- 9.12.4 在划为「具特殊科学价值地点(1)」的土地范围内进行的任何发展或重建计划，均须连同南生围分区计划大纲图上的「其他指定用途」注明「综合发展及湿地改善区 1」的土地作综合及整体发展。拟在「具特殊科学价值地点(1)」地带的土地范围内进行发展或重建计划的申请人，须呈交一份发展蓝图及辅助文件，以及一套湿地保育与改善计划，当中须包括为整个「具特殊科学价值地点(1)」地带和上述的「其他指定用途」注明「综合发展及湿地改善区 1」地带的管理与监控计划及实施机制的详细资料，以供城规会根据条例第 16 条加以考虑。
- 9.12.5 米埔自然护理区以南、位于甩洲的现有仍用作养殖或已荒废的一大片相连鱼塘和基围，划入此地带内。此处地点属「具特殊科学价值地点」的一部分。
- 9.12.6 当局在该图上划定「具特殊科学价值地点(1)」地带，以及在南生围分区计划大纲图上划定「其他指定用途」注明「综合发展及湿地改善区 1」地带，基本上是为了配合南生围拟议住宅项目连米埔甩洲自然保护区的发展计划，并已顾及城规会所发出有关「拟在后海湾地区内进行发展而提出规划申请」的指引。这项发展计划于一九九四年获城市规划上诉委员会批准，并于一九九六年获得英国枢密院确认。拟议的甩洲自然保护区应成为上述南生围发展计划的一部分。
- 9.12.7 由于填土／填塘及挖土工程可能会对相关地方造成不良的排水及环境影响，因此必须向城规会取得许可，才可进行该等活动。

### 9.13 略为放宽限制的条款

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，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽该图的《注释》所述的发展限制。城规会会按个别情况考虑每宗申请。

## 10. 交通

### 10.1 道路

10.1.1 新田公路是一条快速公路，亦是九号干线（即新界环回干线）的组成部分，连接该区至新界各区，例如元朗和落马洲。青山公路连接新田公路，是主要区内干路，行人和车辆可经此通道前往该区。锦绣花园大道、加州豪园大道及锦壘路则是连接青山公路的车路，分别通往锦绣花园、加州花园和加州豪园。在米埔稍远处建有青朗公路，是一条贯通新界西北与市区的主要干道。

10.1.2 连接该区村落的通道，多是不合标准的村路，如有需要，当局会透过乡郊公共工程计划致力改良这些村路。此外，不合标准的村路亦会视乎情况透过其他政府工程计划予以改善。

### 10.2 铁路

10.2.1 已规划的北环线主线将延伸至该区以东，并于牛潭尾及新田设有中途站。北环线主线计划会分别在锦上路站和古洞站提供转乘现有屯马线和东铁线的服务，以通往香港的都会区。

10.2.2 高铁是一条跨境客运线，连接西九龙总站与港深边界，并衔接国家高速铁路网络。高铁地下铁路隧道以东南至北走向穿越该区。铁路方案已于二零零九年十月二十日获行政长官会同行政会议批准。根据条例第13A条的规定，由行政长官根据《铁路条例》（第519章）所批准的铁路方案，须当作为根据条例获得核准，而该图所示的铁路方案仅供参考。

### 10.3 公共交通服务

现时该区除了有来往元朗新市镇及上水新市镇之间的巴士及公共小型巴士提供服务外，尚有数条绿色专线小巴路线在该区与邻近地区之间行走。此外，也有穿梭巴士在锦绣花园、加州花园和加州豪园与本港其他地区之间来往。

## 11. 公用设施

### 11.1 食水供应

新界西北现有滤水厂的产量已达极限。如有需要，牛潭尾滤水厂日后可扩建，以加大滤水量。

## 11.2 污水收集及污水处理

11.2.1 目前该区尚未有公共污水渠，但有私人污水收集系统，包括锦绣花园、加州花园和加州豪园几个私人发展项目的系统。

11.2.2 该区的私人住宅发展必须在发展范围内自设合适和符合要求的污水处理设施，以达到「后海湾的污染量不会有净增长」的规定。待公共污水渠敷设妥当后，该等私人发展须立即与这些污水渠接驳。

## 11.3 电力

该区早已有电力供应，并已透过 132 千伏输电网增强电力供应。

## 11.4 煤气

由大埔至元朗沿新田公路敷设煤气喉管的工程业已完竣，但锦绣花园基本上仍依赖罐装石油气。锦绣花园大道的减压站启用后，该区居民已获提供管道供气服务。

## 12. 文化遗产

12.1 在该区的界线范围内，有一幢已获古物咨询委员会（下称「古咨会」）评级的历史建筑，名为麦景陶碉堡（白鹤洲）（二级）。两处具高度考古潜力的地区，即分别获新田／落马洲研究及北环线研究获批准的环评报告确定的米埔区及竹园村区，亦位于该区。

12.2 载有法定古迹、暂定古迹、获古咨会评级的历史建筑及地点、发展局辖下的古物古迹办事处（下称「古迹办」）界定的政府文物地点和具考古研究价值的地点的名单已上载至古咨会的官方网站（<https://www.amo.gov.hk/tc/historic-buildings/heritage-sites-lists/index.html>）。这些名单会不时更新。

12.3 倘有任何工程、发展、重建或改划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、具考古研究价值的地点，或任何其他被界定为具文物价值的建筑物／构筑物（不论地面或地底），以及上述项目的毗邻环境；或新田／落马洲研究／北环线研究获批准的环评报告确定为具高度考古潜力的地区及其毗邻环境，应先咨询发展局辖下古迹办。此外，应参照有关获批准的环评报告的建议。

### 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，作为公共工程规划及私人发展的根据。
- 13.2 目前，该区未有敷设基础设施的整体计划。基础设施的提供会视乎资源情况而逐步进行，可能需要一段长时间才能全部落成。政府部门及私营机构，均会参与其事。
- 13.3 基础设施的提供，例如道路扩阔工程及自来水管、排水道、污水渠等敷设工程，将于有资源可供运用时透过「公共工程计划」及乡郊公共工程计划而实施。私人发展主要透过私人发展商主动按图则上规定的用途，发展或重建其物业，但有关发展计划必须符合政府的规定。

### 14. 规划管制

- 14.1 该区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 在紧接相关中期发展审批地区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。尽管这类用途即使不符合该图的规定，也无须更正，但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。城规会会按个别情况，考虑每宗申请。凡有助改善或改良该区环境的改动及／或修改工程，均可能获得城规会从优考虑。
- 14.3 城规会将按个别情况审批每宗规划申请。一般来说，城规会考虑规划申请时，会顾及所有有关的规划因素，其中可能包括政府内部发展大纲图及发展蓝图，以及城规会所颁布的指引。发展大纲图及发展蓝图均存放在规划署，以供公众查阅。城规会所颁布的指引，可于城规会的网页浏览，或向城规会秘书处及规划署专业事务部索阅。至于规划许可的申请表格及《申请须知》，可从城规会的网页下载，亦可向城规会秘书处，以及规划署专业事务部及有关的地区规划处索取。申请书须夹附有关资料，供城规会考虑。

14.4 除上文第 14.1 段提及的发展，或符合该图的规定的发展，或获城规会批给许可的发展外，所有在一九九零年八月十七日或以后在米埔及锦绣花园中期发展审批地区图、南生围中期发展审批地区图和新田中期发展审批地区图所涵盖的地方进行或继续进行的其他发展，均可能受当局引用条例规定的强制执行程序处理。在有关地带《注释》所提述的特定图则的展示期间或之后进行的填土／填塘及挖土工程，如无城规会批给的许可，当局亦可对其采取强制执行的法律程序。

城市规划委员会  
二零二六年三月