

牛潭尾分区计划大纲草图编号 S/YL-NTM/13

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)
对牛潭尾分区计划大纲核准图编号 S/YL-NTM/12
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 — 把北部的地方从规划区剔除，以纳入《新田科技城分区计划大纲草图编号 S/STT/1》内。
- B 项 — 把一块毗邻新潭路的土地由「住宅（丙类）」地带改划为「政府、机构或社区（1）」地带，并订明建筑物高度限制。
- C 项 — 把一块潭尾军营以北的土地由「综合发展区」地带改划为「绿化地带」。

在图则上显示根据《铁路条例》（第 519 章）公布的北环线主线，以供参考。

II. 就图则《注释》作出的修订项目

- (a) 修订《注释》说明页以反映剔除规划区的北部。
- (b) 删除「露天贮物」地带及「其他指定用途」注明「电力支站」地带《注释》。
- (c) 修订「绿化地带」《注释》，以删除适用于已剔除出规划区土地的「备注」。
- (d) 修订「政府、机构或社区」地带《注释》的「备注」，以纳入有关「政府、机构或社区（1）」新支区的发展限制。
- (e) 修订「综合发展区」地带《注释》，以删除有关位于石湖围并已剔除出规划区的「综合发展区」用地的「备注」。
- (f) 修订「自然保育区」地带《注释》的「备注」有关填土和挖土工程的条款，以符合《法定图则注释总表》。

- (g) 修订「住宅（丙类）」地带、「住宅（丁类）」地带、「工业（丁类）」地带及「康乐」地带《注释》的「备注」有关略为放宽发展限制的条款。
- (h) 删除「综合发展区」地带、「住宅（丁类）」地带及「乡村式发展」地带《注释》的第二栏用途内的「街市」。
- (i) 修订「政府、机构或社区」地带《注释》的第二栏用途内的「商店及服务行业」为「商店及服务行业（未另有列明者）」。
- (j) 在「乡村式发展」地带《注释》的第一栏用途内加入「政府垃圾收集站」及「公厕设施」，并相应删除第二栏用途内的「政府垃圾收集站」及「公厕设施」。
- (k) 在「乡村式发展」地带《注释》的第二栏用途内加入「郊野学习／教育／游客中心」及「酒店（只限度假屋）」。

城市规划委员会

2024 年 3 月 8 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(包括中期发展审批地区图)的公告在宪报首次刊登前已经存在，而该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。如拟对该用途作出任何实质改变，或拟进行任何其他发展(就该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，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(包括中期发展审批地区图)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，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，以及亦在中期发展审批地区图的涵盖范围内的用途或发展，除非是图则所经常准许者，否则在有关中期发展审批地区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(即在涵盖该建筑物的草图的公告在宪报首次刊登该日已经存在的住用建筑物，而所指草图包括中期发展审批地区图)；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「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(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。

土地用途表

	<u>页次</u>
综合发展区	1
住宅(丙类)	4
住宅(丁类)	6
乡村式发展	8
工业(丁类)	10
政府、机构或社区	11
康乐	13
绿化地带	15
自然保育区	17

综合发展区

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
	救护站
	商营浴室／按摩院
	食肆
	教育机构
	展览或会议厅
	分层住宅
	政府垃圾收集站
	政府用途(未另有列明者)
	医院
	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)
	机构用途(未另有列明者)
	图书馆
	办公室
	加油站
	娱乐场所
	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
	学校
	商店及服务行业
	社会福利设施
	训练中心
	私人发展计划的公用设施装置

(请看下页)

综合发展区(续)

规划意向

此地带的规划意向，是把涵盖范围综合发展／重建作住宅用途，以及商业设施、休憩用地和其他配套设施。设立此地带，是方便当局因应环境、交通和基础设施等各种限制和其他限制，对发展的组合、规模、设计和布局实施适当的规划管制。

备注

- (a) 依据《城市规划条例》第4A(2)条，如申请在指定为「综合发展区」的土地范围内进行发展，申请人必须拟备一份总纲发展蓝图，并将之呈交城市规划委员会核准，除非城市规划委员会另有明文规定，指明无此需要。该总纲发展蓝图必须包括以下资料：
- (i) 区内各拟议土地用途所占的面积，以及所有拟建建筑物的性质、位置、尺寸和高度；
 - (ii) 各种用途拟占的总地盘面积和整体总楼面面积、建筑物单位总数及单位面积(如适用)；
 - (iii) 区内拟提供的政府、机构或社区设施、康乐设施、公共交通及停车设施，以及休憩用地的详情和范围；
 - (iv) 区内拟建的任何道路的路线、阔度和水平度；
 - (v) 区内的美化环境建议和城市设计建议；
 - (vi) 详细的发展进度表；
 - (vii) 一份环境评估报告，说明拟议发展计划在施工期间及竣工后可能遇到或造成的环境问题，并须建议纾缓这些问题的措施；
 - (viii) 一份排水和排污影响评估报告，说明拟议发展计划可能造成的排水和排污问题，并须建议纾缓这些问题的措施；
 - (ix) 一份交通影响评估报告，说明拟议发展计划可能造成的交通问题，并须建议纾缓这些问题的措施；以及
 - (x) 城市规划委员会要求的其他资料。

(请看下页)

综合发展区(续)

备注(续)

- (b) 总纲发展蓝图须附有一份说明书，详细说明有关发展计划，当中须提供一些资料如土地批租期、有关的批地条件、该块土地现时的状况、相对于附近地区而言，该块土地的特色、布局设计原则、主要发展规范、计划人口，以及政府、机构或社区设施、康乐设施和休憩用地的类别。
- (c) 任何新建筑物，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／或重建计划的最大总楼面面积和最高建筑物高度超过下列限制：

<u>「综合发展区」地点</u>	<u>最大总楼面面积</u>	<u>最高建筑物高度</u>
潭尾军营南面的 「综合发展区」	最大总楼面面积为 79 000平方米	3 层(包括停车位在内)
上竹园东面的 「综合发展区」	最大总楼面面积为 39 000平方米	3 层(包括停车位在内)

- (d) 为施行上文(c)段而计算最大总楼面面积时，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、管理员办事处和管理员宿舍，或设置供住用建筑物或建筑物的住用部分的全部拥有人或占用人使用及使其受益的康乐设施，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) 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，可按个别发展计划的情况，考虑略为放宽上文(c)段所述有关总楼面面积及／或建筑物高度的限制。

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	救护站
政府用途(只限报案中心、邮政局)	食肆
屋宇	教育机构
私人发展计划的公用设施装置	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

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。

(请看下页)

住宅(丙类)(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，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倍及最高建筑物高度超过三层(9米)(包括停车位在内)，或超过在有关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、上盖面积和高度，两者中以数目较大者为准。
- (b) 为施行上文(a)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、管理员办事处和管理员宿舍，或设置供住用建筑物或建筑物的住用部分的全部拥有人或占用人使用及使其受益的康乐设施，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。
- (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(a)段所述有关地积比率及／或建筑物高度的限制。

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) # 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），或超过在有关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」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) 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、管理员办事处和管理员宿舍，或设置供住用建筑物或建筑物的住用部分的全部拥有人或占用人使用及使其受益的康乐设施，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) 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）段所述有关地积比率及／或建筑物高度的限制。
- (e) 在《牛潭尾发展审批地区草图编号 DPA/YL-NTM/1》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(只限祠堂) 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

(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《牛潭尾发展审批地区草图编号 DPA/YL-NTM/1》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。

工业(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
食肆(只限食堂、熟食中心) 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 工业用途(未另有列明者) 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) 可循环再造物料回收中心 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) 批发行业	动物寄养所 播音室、电视制作室及／或电影制作室 货物装卸及货运设施 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) 厌恶性行业 露天存放水泥／沙 露天存放化学品／危险品 加油站 垃圾处理装置(只限垃圾转运站) 商店及服务行业(未另有列明者) 拆车场

规划意向

此地带的规划意向，主要是提供土地，以容纳因为占地太广及／或所需楼底太高而不能设于普通分层工厂大厦的工业用途。设立此地带的目的，亦是要促使乡郊地区现作工业用途的非正式工场重建为设计妥善的永久工业楼宇。

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／或重建计划的最高地积比率超过1.6倍，最大上盖面积超过80%，以及最高建筑物高度超过13米，或超过在有关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、上盖面积和高度，两者中以数目较大者为准。
- (b) 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，只要这些用途和设施是附属於发展或重建计划及与其直接有关，则可免计算在内。
- (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(a)段所述有关地积比率、上盖面积及／或建筑物高度的限制。

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	练靶场
政府用途(未另有列明者)	分层住宅
医院	殡仪设施
机构用途(未另有列明者)	直升机加油站
图书馆	直升机升降坪
街市	度假营
康体文娱场所	酒店
政府诊所	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)
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／或广播电台发射塔装置
研究所、设计及发展中心	垃圾处理装置(只限垃圾转运站)
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	

(请看下页)

政府、机构或社区(续)

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。

备注

- (a) 在指定为「政府、机构或社区(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／或重建计划的最高建筑物高度(以楼层数目计算)超过图则上所指定的限制，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (b) 为施行上文(a)段而计算有关的最高楼层数目时，任何地库楼层可免计算在内。
- (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(a)段所述的建筑物高度限制。

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 缆车路线及终站大楼 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。

备注

- (a) 任何住宅发展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)段所述有关地积比率及／或建筑物高度的限制。

(请看下页)

康乐(续)

备注(续)

- (c) 在《牛潭尾发展审批地区草图编号 DPA/YL-NTM/1》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。

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 烧烤地点 政府用途(只限报案中心) 自然保护区 自然教育径 农地住用构筑物 野餐地点 公厕设施 帐幕营地 野生动物保护区	动物寄养所 播音室、电视制作室及／或电影制作室 墓地 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) 火葬场(只限于宗教机构内或现有 火葬场的扩建部分) 郊野学习／教育／游客中心 练靶场 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 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

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。

(请看下页)

绿化地带(续)

备注

- (a) 在《牛潭尾发展审批地区草图编号 DPA/YL-NTM/1》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，不得在有关中期发展审批地区图涵盖范围内的土地进行或继续进行任何填塘或挖土工程，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。
- (b) 在《牛潭尾分区计划大纲草图编号 S/YL-NTM/9》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。

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(植物苗圃除外) 自然保护区 自然教育径 农地住用构筑物 野餐地点 野生动物保护区	烧烤地点 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) 度假营 屋宇(只限重建) 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 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，是保护和保存区内现有的天然景观、生态系统或地形特色，以达到保育目的及作教育和研究用途，并且分隔开易受破坏的天然环境如「郊野公园」，以免发展项目对这些天然环境造成不良影响。

根据一般推定，此地带不宜进行发展。大体而言，有需要进行以助保存区内现有天然景观或风景质素的发展，或者绝对基于公众利益而必须进行的基础设施项目，才可能会获得批准。

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屋宇的地积比率、上盖面积和高度。
- (b) 在《牛潭尾分区计划大纲草图编号 S/YL-NTM/1》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)

自然保育区(续)

备注(续)

- (c) 在《牛潭尾分区计划大纲草图编号 S/YL-NTM/9》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。

牛潭尾分区计划大纲草图编号 S/YL-NTM/13

说明书

说明书

牛潭尾分区计划大纲草图编号 S / YL - NTM / 13

<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》	3
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	4
9. 土地用途地带	
9.1 综合发展区	4
9.2 住宅(丙类)	5
9.3 住宅(丁类)	6
9.4 乡村式发展	7
9.5 工业(丁类)	7
9.6 政府、机构或社区	8
9.7 康乐	9
9.8 绿化地带	10
9.9 自然保育区	10
10. 运输及交通	11
11. 公用设施	11
12. 文化遗产	12
13. 规划的实施	12
14. 规划管制	13

牛潭尾分区计划大纲草图编号 S/YL-NTM/13

(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《牛潭尾分区计划大纲草图编号 S/YL-NTM/13》时就各土地用途地带所订定的规划意向和目的，以协助公众了解该草图的内容。

2. 拟备该图的权力依据及程序

2.1 牛潭尾分区计划大纲图所涵盖的土地，除一段新田公路及石湖围前军事用地外，先前曾纳入牛潭尾中期发展审批地区图及牛潭尾发展审批地区图的范围内。

2.2 一九九零年九月十四日，由规划署署长拟备的《牛潭尾中期发展审批地区图编号 IDPA/YL-NTM/1》在宪报公布。

2.3 该中期发展审批地区图所涵盖的土地，以及上文第 2.1 段所述的一段新田公路，后来纳入《牛潭尾发展审批地区草图编号 DPA/YL-NTM/1》的范围内。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，展示该发展审批地区草图，以供公众查阅。一九九四年三月二十二日，当时的总督会同行政局根据条例第 9(1)(a)条，核准牛潭尾发展审批地区草图，图则重新编号为 DPA/YL-NTM/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，根据条例第 3(1)(a)条，指示城规会为牛潭尾地区拟备一份分区计划大纲图。

2.5 一九九四年六月二十四日，城规会根据条例第 5 条，展示《牛潭尾分区计划大纲草图编号 S/YL-NTM/1》，以供公众查阅。为反映不断转变的情况，城规会其后曾根据条例第 7 条对图则作出四次修订，包括在二零零零年九月二十九日把石湖围前军事用地纳入分区计划大纲草图编号 S/YL-NTM/4 内，并展示图则，以供公众查阅。二零零一年十二月十八日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a)条，核准牛潭尾分区计划大纲草图，图则其后重新编号为 S/YL-NTM/6。

- 2.6 二零零二年五月二十八日，行政长官会同行政会议根据条例第12(1)(b)(ii)条，把《牛潭尾分区计划大纲核准图 S/YL-NTM/6》发还城规会以作修订。二零零二年六月十四日，城规会根据条例第5条，展示《牛潭尾分区计划大纲草图编号 S/YL-NTM/7》，以供公众查阅。二零零三年五月二十日，行政长官会同行政会议根据条例第9(1)(a)条，核准牛潭尾分区计划大纲草图，图则其后重新编号为 S/YL-NTM/8。
- 2.7 二零零三年十二月九日，行政长官会同行政会议根据条例第12(1)(b)(ii)条，把《牛潭尾分区计划大纲核准图编号 S/YL-NTM/8》发还城规会以作修订。二零零三年十二月十九日，图则发还一事根据条例第12(2)条在宪报公布。其后，城规会对该草图作出三次修订，以反映不断转变的情况。
- 2.8 二零零六年十二月五日，行政长官会同行政会议根据条例第9(1)(a)条，核准牛潭尾分区计划大纲草图，图则其后重新编号为 S/YL-NTM/12。二零零六年十二月十五日，《牛潭尾分区计划大纲核准图编号 S/YL-NTM/12》根据条例第9(5)条展示，以供公众查阅。
- 2.9 二零二四年一月三十一日，发展局局长根据条例第12(1A)(a)(ii)条，把分区计划大纲核准图发还城规会以作修订。二零二四年二月二日，图则发还一事根据条例第12(2)条在宪报公布。
- 2.10 二零二四年三月八日，城规会根据条例第5条，展示《牛潭尾分区计划大纲草图编号 S/YL-NTM/13》(下称「该图」)，以供公众查阅。图则的主要修订包括把北面部分从规划区剔除，以纳入《新田科技城分区计划大纲草图编号 S/STT/1》，从而反映新田科技城在新田／落马洲地区的界线；把一幅毗连新潭路的用地由「住宅(丙类)」地带改划为「政府、机构或社区(1)」地带，以便发展拟议的社会福利设施；把潭尾军营以北的一幅用地由「综合发展区」地带改划为「绿化地带」以反映现有用地情况；以及对图则的《注释》作出其他技术修订。

3. 拟备该图的目的

该图旨在显示牛潭尾地区内概括的土地用途地带及运输网，以便把该区内的发展及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，而政府在规划公共工程及预留土地作各类用途时，会以这些详细图则作为基础。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，道路的路线和各个土地用途地带的界线，可能需要略为调整。

4. 该图的《注释》

- 4.1 该图附有一份《注释》，分别说明规划区(下称「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.tpb.gov.hk/>)。

5. 规划区

- 5.1 该区占地约547公顷，东至麒麟山坳，北达新田科技城、新田军营和潭尾军营，西接新田公路和米埔地区，南及林村郊野公园。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 该区在新界西北的北部。该区主要由大片谷地组成，但东面和南面边缘则是山丘。区内有大量农地和鱼塘，并有数条乡村和多个位于新潭路旁的私人住宅发展。

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 5 300 人。预计该区的总规划人口约为 8 700 人。

7. 发展机会和限制

7.1 发展机会

因几条策略性交通干线，包括现有的新田公路、北都公路，以及两个正在规划的北环线主线铁路站(即新田和牛潭尾) 将改善通达性，该区可作更密集的用途，例如住宅发展及康乐用途等。

7.2 发展限制

- 7.2.1 由于该区的东部、南部和西北部主要涵盖山丘，因此，发展将会集中在山谷地区。
- 7.2.2 即使在排水主渠建成后，牛潭尾若干低洼地区仍受洪泛威胁。当局并不鼓励在这些地区进行零碎的发展。这些地区只宜作低密度近郊式发展。
- 7.2.3 由于该区缺乏人工排水系统，因此在有关设施尚未建成前，该区应尽量减少市区式发展，以免对环境造成不良影响。

8. 整体规划意向

- 8.1 该区的规划意向是把近郊式低密度发展引导到适当的地点。这些近郊式发展包括私人住宅发展和乡村房屋。此外，当局亦鼓励在该区发展动态和静态康乐用途。
- 8.2 当局指定该区的各个地带时，已顾及自然环境、地形、现有民居、土地类别、基础设施供应情况（包括新的北环线主线铁路站）、区内发展压力，以及最新的全港空间发展策略（即2021年10月发表的《香港2030+：跨越2030年的规划远景与策略》）。此外，当局应致力保护区内具历史价值及具考古研究价值的建筑物和地点。
- 8.3 为了对该区发展项目的建筑物高度作出更好的管制，该图的发展地带加入了建筑物高度限制。该图《注释》一般都在用地加入可略为放宽建筑物高度限制的条款，作为诱因以进行具规划和设计优点的发展／重建项目得以进行，并解决个别发展／重建建议的具体情况。根据条例第16条提出的规划申请，会按每宗申请本身的情况作出考虑。

9. 土地用途地带

9.1 综合发展区（总面积：29.30公顷）

- 9.1.1 此地带的规划意向，是把涵盖范围综合发展／重建作住宅用途，以及商业设施、休憩用地和其他配套设施。设立此地带，是方便当局因应环境、交通和基础设施等各种限制和其他限制，对发展的组合、规模、设计和布局实施适当的规划管制。综合发展／重建的地点可望发展成地区中心。设立此地带的目的，是逐渐淘汰区内那些

与邻近发展不配合的零星工业活动及临时构筑物。虽然当局目前仍会容忍现有用途，但在划作此地带的用地所进行的任何发展／重建计划，必须取得城规会的规划许可。依据条例第 4A(2) 条，申请人必须拟备一份总纲发展蓝图，连同《注释》所指定的资料，呈交城规会考虑，除非城规会另有明文规定，指明无此需要。依据条例第 4A(3) 条，经核准的总纲发展蓝图，会存放在土地注册处，以供公众查阅。

- 9.1.2 在此地带内，所有发展计划均不得引致整个发展及／或重建计划的总楼面面积超过下列限制：

<u>「综合发展区」地点</u>	<u>最大总楼面面积</u>
潭尾军营南面的「综合发展区」	总楼面面积为 79 000 平方米
上竹园东面的「综合发展区」	总楼面面积为 39 000 平方米

该两块「综合发展区」用地的建筑物高度限为三层（包括停车位在内）。各项发展必须按照核准的总纲发展蓝图进行，以确保新发展的性质和规模与区内的天然环境配合。

- 9.1.3 潭尾军营以南的「综合发展区」旨在发展成牛潭尾区的地区中心，目的是巩固、改善和扩展该处现有的商业、社区和基础设施，并可提供更多住屋。
- 9.1.4 上竹园以东的「综合发展区」旨在作住宅发展，以期逐渐淘汰该处的现有工业活动，以及改善基础设施。
- 9.1.5 城规会如接获根据条例第16条提出的申请，可考虑略为放宽有关总楼面面积及／或建筑物高度的限制。上文第8.3段所载的准则适用于评估是否略为放宽建筑物高度限制。每宗申请将按个别情况考虑。

9.2 住宅(丙类) (总面积：36.43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。

- 9.2.2 在此地带内，住宅发展的最高地积比率限为0.4倍及最高建筑物高度限为三层(9米)(包括停车位在内)。各项发展必须按照核准的规划大纲／总纲发展蓝图进行，以确保新发展的性质和规模与区内的天然环境配合。城规会如接获根据条例第16条提出的申请，可考虑略为放宽有关地积比率及／或建筑物高度的限制。上文第8.3段所载的准则适用于评估是否略为放宽建筑物高度限制。每宗申请将按个别情况考虑。
- 9.2.3 由于新田公路旁的地方日后会受交通噪音影响，该路附近的拟议发展计划必须提供足够纾缓措施，以尽量减低噪音影响。
- 9.2.4 划为「住宅(丙类)」地带的地方邻近该区的西面界线，包括现有的碧豪苑、夏威夷豪园、翠逸豪园和新田公路沿路及附近的地方。米埔具考古研究价值的地点位于碧豪苑以北，任何会影响米埔具考古研究价值的地点及毗邻环境的发展、重建计划或改划用途地带建议，必须先咨询古物古迹办事处(下称「古迹办」)。

9.3 住宅(丁类)(总面积：27.29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，可向城规会申请许可，或会获得批准。为配合此地带内现有民居的发展密度，住宅发展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)。一般来说，在此地带内进行发展，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。城规会如接获根据条例第16条提出的申请，可考虑略为放宽有关地积比率及／或建筑物高度的限制。上文第8.3段所载的准则适用于评估是否略为放宽建筑物高度限制。每宗申请将按个别情况考虑。
- 9.3.3 由于新田公路旁的地方日后会受交通噪音影响，该路附近的拟议发展计划必须提供足够纾缓措施，以尽量减低噪音影响。

9.3.4 划作此地带的土地靠近该区的西面界线，目前主要是一些临时工场、村屋和鱼塘。

9.3.5 由于填塘／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。

9.4 乡村式发展(总面积：31.84公顷)

9.4.1 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。

9.4.2 在划定「乡村式发展」地带的界线时，考虑因素包括现有乡村范围、未来十年尚未满足的小型屋宇需求量、地形及环境限制。地形崎岖、草木茂盛的地方，以及溪涧和墓地，均避免纳入此地带内。如情况适用，乡村扩展区及其他基础设施改善工程，将会以详细的发展蓝图为指导。

9.4.3 由于新田公路旁的地方日后会受交通噪音影响，该路附近的拟议发展计划必须提供足够纾缓措施，以尽量减低噪音影响。

9.4.4 城规会如接获根据条例第16条提出的申请，可考虑略为放宽有关建筑物高度的限制。上文第8.3段所载的准则适用于评估有关申请。每宗申请将按个别情况考虑。

9.4.5 由于填塘／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 工业(丁类)(总面积：7.89公顷)

9.5.1 此地带的规划意向，主要是提供土地，以容纳因为占地太广及／或所需楼底太高而不能设于普通分层工厂大厦的工业用途。设立此地带的目的，亦是要促使乡郊地区

现作工业用途的非正式工场重建为设计妥善的永久工业楼宇。

9.5.2 当局鼓励采用耐用的物料兴建新的工业建筑物。每一项工业发展必须有供水设备，并连接污水排放设施。为防止污染，所有新发展地点必须连接政府的网状污水排放系统，或在发展范围内自备良好的污水处理设施。新的工业发展必须证明其业务不能在一般分层工厂大厦内运作。有关发展的最高地积比率限为 1.6 倍，最大上盖面积为 80%，以及最高建筑物高度为 13 米。城规会如接获根据条例第 16 条提出的申请，可考虑略为放宽有关地积比率、上盖面积及／或建筑物高度的限制。上文第 8.3 段所载的准则适用于评估是否略为放宽建筑物高度限制。每宗申请将按个别情况考虑。

9.5.3 划作「工业(丁类)」地带的地点在牛潭尾谷南面，现时有很多临时构筑物。当局可能容许现有工业经营作有限度和受控的扩展，以便逐步改善地区情况和提高当地环境质素。此外，当局并鼓励以耐用物料在原址把临时构筑物重建。

9.6 政府、机构或社区(总面积：16.36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。在进行详细规划时，其他地带的土地可能会改划作此用途，以应付预计人口增长带来的需求。

9.6.2 现有的牛潭尾食水主配水库位处牛潭尾谷以南，而牛潭尾滤水厂则位于新田军营以南，两者已拨归水务署管理，自二零零零年十一月起启用。位于牛潭尾谷以南的另一块土地，是禽畜废物堆肥厂现址。上述三项设施所占用地均划为「政府、机构或社区」地带，以反映现有用途。

9.6.3 毗邻新潭路划为「政府、机构或社区(1)」地带的一幅用地已规划兴建一所私营安老院舍。在详细设计阶段，申请人须就最新布局提交详细的噪音影响评估报告(以证明有关发展百分百符合《香港规划标准与准则》所订的噪音准则)，并实施该报告所载的缓解措施。在公共污水渠落成前，有关安老院舍发展项目的地点会设有三级污水处理厂，以处理污水。当局须借助土地契约机制

确保申请人采取噪音缓解措施、设置污水处理厂，以及提交和落实排水建议。申请人须在详细设计阶段研究进一步改进安老院舍的布局，以减轻有关发展可能造成的视觉影响，并加强有关安老院舍发展项目的通风和空间使用情况。

- 9.6.4 在「政府、机构或社区(1)」地带内的发展和重建计划，必须根据该图订明的建筑物高度限制(以楼层数目计算，不包括地库层)或现有建筑物高度进行发展及重建，两者中以数目较大者为准。城规会如接获根据条例第16条提出的申请，可考虑略为放宽建筑物高度限制。上文第8.3段所载的准则适用于评估有关申请。每宗申请将按个别情况考虑。

9.7 康乐(总面积：43.10公顷)

- 9.7.1 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。
- 9.7.2 在此地带内，附属于康乐用途的有限度住宅发展，可向城规会申请，或会获得批准。发展密度须与乡郊环境配合，所以有关发展的最高地积比率限为0.2倍及最高建筑物高度限为两层(6米)。一般来说，在此地带内进行发展，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。城规会如接获根据条例第16条提出的申请，可考虑略为放宽有关地积比率及／或建筑物高度的限制。上文第8.3段所载的准则适用于评估是否略为放宽建筑物高度限制。每宗申请将按个别情况考虑。
- 9.7.3 划为「康乐」地带的土地位于牛潭尾谷东面，地势平坦。该处目前只有一些不合标准小路连接新潭路，因此，如进行发展，须先改善该处的基础设施。牛潭尾具考古研究价值的地点位于此地带的东南部。任何会影响牛潭尾具考古研究价值的地点及毗邻环境的发展、重建计划或改划用途地带建议，须先咨询古迹办。
- 9.7.4 由于填塘／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 绿化地带(总面积：162.19公顷)

9.8.1 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。然而，如向城规会申请在此地带进行有限度发展，可能会在有附带条件或无附带条件下获得批准。城规会会参照有关的城规会规划指引，按个别情况考虑每宗申请。

9.8.2 此地带的土地位于新田军营和潭尾军营附近，及牛潭尾谷的南面，主要有些低矮建筑物、临时农地住用构筑物、传统墓地、农地和小圆丘。

9.8.3 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。

9.9 自然保育区(总面积：185.78公顷)

9.9.1 此地带的规划意向，是保护和保存区内现有的天然景观、生态系统或地形特色，以达到保育目的及作教育和研究用途，并且分隔开易受破坏的天然环境如「郊野公园」，以免发展项目对这些天然环境造成不良影响。

9.9.2 根据一般推定，此地带不宜进行发展。大体而言，有需要进行以助保存区内现有天然景观或风景质素的发展，或者绝对基于公众利益而必须进行的基础设施项目，才可能会获得批准。有助保育自然环境的用途，如自然保护区和自然教育径等，属有当然权利进行的用途。只有某些对环境及基础设施的提供影响不大的用途，如公厕及帐幕营地等，才可能在向城规会提出申请后，在有附带条件或无附带条件下获得批准。

9.9.3 设立此地带的另一个目的，在于加强保护毗连该区的林村郊野公园。

9.9.4 由于填土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。

10. 运输及交通

10.1 道路网

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。在牛潭尾外围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 青山公路及新潭路是该区的重要通道，方便行人和车辆进出该区。从新潭路分岔出来的牛潭尾路与竹攸路，是通往牛潭尾谷的主要车路。

10.2 铁路

拟议的北环线主线为该区提供服务，并分别在锦上路站和古洞站连接现有的屯马线和东铁线，以通往香港的都会区。北环线主线拟议的牛潭尾站位于该区的西南部。

10.3 交通工具

该区毗邻青山公路和新田公路，现时有充足的巴士、公共小型巴士和的士服务。

11. 公用设施

11.1 食水供应

上水滤水厂和牛潭尾滤水厂将会透过牛潭尾食水主配水库及拟在新田辟设的食水配水库，共同为该区供应食水。此外，拟在新田辟设的再造水生产厂会透过拟在新田辟设的再造水配水库，为该区供应再造水以作非饮用用途，例如冲厕、灌溉及供区域供冷系统之用。

11.2 污水收集和处理

该区现时没有公共污水渠。因此，目前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，并须在公共污水渠敷设后，接驳至公共污水渠。

11.3 电力

该区一向有电力供应，并可透过一套增强供应的 400 千伏特输电网，获得更充裕的电力供应。

11.4 煤气

由大埔至元朗沿新田公路及粉岭公路已敷设煤气管。在锦绣花园大道的减压站启用后，该区已获管道供气服务。

12. 文化遗产

12.1 在该区的界线范围内有多幢列于「1 444幢建筑物的名单」的已评级历史建筑。已评级建筑物的名单会不时更新。两处具考古研究价值的地点（即米埔具考古研究价值的地点及牛潭尾具考古研究价值的地点）亦位于该区。

12.2 二零零九年三月十九日，古物咨询委员会（下称「古咨会」）公布1 444幢建筑物的名单，并就该区的一些建筑物／构筑物给予评级。古咨会亦公布了一些有待古咨会评级的新项目。有关这1 444幢历史建筑物和新项目的详情，已上载至古咨会的官方网站（<http://www.aab.gov.hk/tc/historic-buildings/results-of-the-assessment/index.html>）。

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物及地点、具考古研究价值的地点、由古迹办界定的政府文物地点、上文第12.2段所述的新项目；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）和其毗邻环境，应先咨询发展局辖下古迹办。有关法定古迹、暂定古迹、由古咨会评级的历史建筑物及地点、具考古研究价值的地点，以及由古迹办界定的政府文物地点的资料，请浏览古迹办网站（<https://www.amo.gov.hk/tc/historic-buildings/hia/index.html>）。

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，作为规划公共工程及私人发展的根据。

13.2 目前，该区未有提供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工务计划及乡郊公共

工程而实施。私人发展主要透过私人发展商主动按该图规定的用途，发展或重建其物业，但有关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 在紧接首份涵盖有关土地或建筑物的法定图则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，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，城规会在考虑规划申请时，会顾及所有有关的规划因素，其中可能包括有关该区的政府内部发展大纲图和发展蓝图，以及城规会所颁布的指引。发展大纲图及发展蓝图存放在规划署，以供公众查阅，而城规会所颁布的指引，则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，或向城规会秘书处、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，所有在一九九零年九月十四日或以后在牛潭尾中期发展审批地区的图则所涵盖的地方进行或继续进行的其他发展，或所有在一九九一年七月十二日或以后在牛潭尾中期发展审批地区图涵盖范围外但在牛潭尾发展审批地区草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。