

文 錦 渡 分 區 計 劃 大 綱 草 圖 編 號 S / NE - MKT / 6

修訂項目

註釋

土地用途表

說明書

城市規劃委員會根據《城市規劃條例》（第 131 章）
對文錦渡分區計劃大綱草圖編號 S/NE-MKT/5
所作修訂項目附表

I. 就圖則所顯示的事項作出的修訂項目

- A 項 — 把位於沙嶺的三個地塊由「其他指定用途」註明「墳場、靈灰安置所、火葬場及與殯儀有關的用途」地帶改劃為「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶。

城市規劃委員會

2025 年 5 月 30 日

文錦渡分區計劃大綱草圖編號 S/NE-MKT/6

(這是為施行《城市規劃條例》的規定而擬備的草圖)

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，如在緊接有關發展審批地區草圖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(包括發展審批地區圖)准許並於該圖有效期內在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，以及亦在有關發展審批地區草圖的涵蓋範圍內的用途或發展，除非是圖則所經常准許者，否則在有關發展審批地區草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(即在有關發展審批地區草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「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、路旁車位和鐵路路軌。

(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(挖掘或填土／填塘)，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，規劃許可的有效期限最長為三年；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)但建築物的地面一層可能闢作「商店及服務行業」或「食肆」的建築物。

文錦渡分區計劃大綱草圖編號 S / N E - M K T / 6

土地用途表

	<u>頁次</u>
鄉村式發展	1
政府、機構或社區	3
康樂	4
其他指定用途	6
農業	10
綠化地帶	11
自然保育區	13

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)#
	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)，或超過在有關發展審批地區草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) 在有關發展審批地區草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，不得進行或繼續進行任何河道改道或填塘工程，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)
政府垃圾收集站	殯儀設施
政府用途(未另有列明者)	度假營
醫院	酒店
機構用途(未另有列明者)	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)
圖書館	場外投注站
街市	辦公室
康體文娛場所	加油站
政府診所	娛樂場所
公廁設施	私人會所
公共車輛總站或車站	雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置
公用事業設施裝置	住宿機構
公眾停車場(貨櫃車除外)	污水處理／隔篩廠
可循環再造物料回收中心	商店及服務行業(未另有列明者)
宗教機構	私人發展計劃的公用設施裝置
研究所、設計及發展中心	動物園
鄉事委員會會所／鄉公所	
學校	
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。

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	食肆
政府用途(只限報案中心)	分層住宅
度假營	高爾夫球場
農地住用構築物	政府垃圾收集站
野餐地點	政府用途(未另有列明者)
康體文娛場所	直升機升降坪
公廁設施	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)
帳幕營地	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

(請看下頁)

康樂(續)

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(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。
- (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／建築物高度限制。
- (c) 在有關發展審批地區草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，不得進行或繼續進行任何河道改道或填塘工程，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。

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「口岸」

救護站	政府用途(未另有列明者)
口岸	
食肆	
消防局	
政府垃圾收集站	
加油站	
警署	
公廁設施	
公共車輛總站或車站	
公用事業設施裝置	
雷達、導航設備及電訊裝置	
雷達、電訊微波轉發站、電視及／或 廣播電台發射塔裝置	
污水處理／隔篩廠	
商店及服務行業	
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，主要是興建口岸。

(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「墳場、靈灰安置所、火葬場及與殯儀有關的用途」

靈灰安置所	食肆
火葬場	康體文娛場所
殯儀設施	宗教機構
政府用途	商店及服務行業
墳墓	私人發展計劃的公用設施裝置
公廁設施	
公共車輛總站或車站	
公用事業設施裝置	

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供土地設置墳場、靈灰安置所、火葬場及與殯儀有關的設施，以應付公眾的需要。

(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」

食肆	播音室、電視製作室及／或電影製作室
分層住宅(只限員工宿舍)	創意產業
政府垃圾收集站	展覽或會議廳
政府用途	住宿機構
資訊科技及電訊業	
辦公室	
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	
研究所、設計及發展中心	
商店及服務行業	
訓練中心	
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，主要是提供發展空間作數據中心及相關用途。

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超過主水平基準上 115 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。

(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「鐵路」

路軌	政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 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，主要是提供土地鋪設香港鐵路(東鐵線)的路軌。

農業

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 政府用途(只限報案中心) 農地住用構築物 公廁設施 宗教機構(只限宗祠) 鄉事委員會會所／鄉公所	動物寄養所 燒烤地點 墓地 郊野學習／教育／遊客中心 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) 野餐地點 康體文娛場所(只限騎術學校、休閒農場、釣魚場) 公用事業設施裝置 宗教機構(未另有列明者) 學校 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，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。

備註

在有關發展審批地區草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，不得進行或繼續進行任何河道改道或填土／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。這限制並不適用於政府部門事先以書面指示特別要求進行的填土工程，或為下面所列目的而進行的填土工程：

- (i) 為耕種而鋪上厚度不超過 1.2 米的泥土；或
- (ii) 建造已事先獲地政總署發給批准書的任何農用構築物。

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

(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

在有關發展審批地區草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，不得進行或繼續進行任何河道改道、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	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(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，當局採取了「不會有濕地淨減少」的原則。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，否則此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有關發展審批地區草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、上蓋面積和建築物高度。
- (b) 在有關發展審批地區草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，不得進行或繼續進行任何河道改道、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。

文錦渡分區計劃大綱草圖編號 S/NE-MKT/6

說明書

說明書

<u>目錄</u>	頁次
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	4
7. 發展機會及限制	4
8. 整體規劃意向	7
9. 土地用途地帶	
9.1 鄉村式發展	7
9.2 政府、機構或社區	8
9.3 康樂	8
9.4 其他指定用途	9
9.5 農業	10
9.6 綠化地帶	11
9.7 自然保育區	12
10. 交通	12
11. 公用設施	13
12. 文化遺產	14
13. 規劃的實施	14
14. 規劃管制	15

文錦渡分區計劃大綱草圖編號 S/NE-MKT/6

(這是為施行《城市規劃條例》的規定而擬備的草圖)

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《文錦渡分區計劃大綱草圖編號 S/NE-MKT/6》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 二零零四年九月十日，當時的房屋及規劃地政局局長行使行政長官所授予的權力，根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第3(1)(b)條，指示城規會擬備一份草圖，把文錦渡地區指定為發展審批地區。其後於二零一零年六月十七日，發展局局長指示城規會把發展審批地區草圖的涵蓋範圍擴展。
- 2.2 二零一零年七月三十日，城規會根據條例第5條，展示《文錦渡發展審批地區草圖編號 DPA/NE-MKT/1》，以供公眾查閱。城規會其後根據條例第7條對該發展審批地區圖作出修訂，並予以展示，以供公眾查閱。
- 2.3 二零一二年五月八日，行政長官會同行政會議根據條例第9(1)(a)條，核准文錦渡發展審批地區草圖，該核准圖其後重新編號為 DPA/NE-MKT/3。二零一二年五月十八日，城規會根據條例第9(5)條，展示《文錦渡發展審批地區核准圖編號 DPA/NE-MKT/3》，以供公眾查閱。
- 2.4 二零一三年二月八日，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)條指示城規會擬備一份涵蓋文錦渡地區的分區計劃大綱圖。
- 2.5 二零一三年七月十九日，城規會根據條例第5條，展示《文錦渡分區計劃大綱草圖編號 S/NE-MKT/1》，以供公眾查閱。二零一四年六月三日，行政長官會同行政會議根據條例第9(1)(a)條，核准文錦渡分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/NE-MKT/2。二零一四年六月十三日，《文錦渡分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-MKT/2》根據條例第9(5)條展示，以供公眾查閱。

- 2.6 二零一七年二月七日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii) 條，把《文錦渡分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-MKT/2》發還城規會以作出修訂。城規會其後對該分區計劃大綱圖作出一次修訂，並根據條例第 5 條予以展示，以供公眾查閱。
- 2.7 二零一七年十二月五日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a) 條，核准文錦渡分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/NE-MKT/4。二零一七年十二月十五日，《文錦渡分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-MKT/4》根據條例第 9(5) 條展示，以供公眾查閱。
- 2.8 二零二四年三月八日，發展局局長根據條例第 12(1A)(a)(ii) 條，把《文錦渡分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-MKT/4》發還城規會以作出修訂。二零二四年三月十五日，發還分區計劃大綱圖一事根據條例第 12(2) 條在憲報公布。
- 2.9 二零二四年十二月十三日，城規會根據條例第 5 條，展示《文錦渡分區計劃大綱草圖編號 S/NE-MKT/5》，以供公眾查閱。有關修訂主要是要把沙嶺的一塊土地由「其他指定用途」註明「墳場、靈灰安置所、火葬場及與殯儀有關的用途」地帶改劃為「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶。在為期兩個月的展示期內，城規會收到一份申述。二零二五年三月二十一日，城規會考慮該申述後，決定不順應申述而修訂該分區計劃大綱草圖。
- 2.10 二零二五年五月三十日，城規會根據條例第 7 條，展示《文錦渡分區計劃大綱草圖編號 S/NE-MKT/6》(下稱「該圖」)，以供公眾查閱。該圖加入的修訂，主要是把毗連沙嶺現有「其他指定用途」註明「創新及科技」用地的三個地塊由「其他指定用途」註明「墳場、靈灰安置所、火葬場及與殯儀有關的用途」地帶改劃為「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶。

3. 擬備該圖的目的

- 3.1 該圖旨在顯示文錦渡地區(下稱「該區」)概括的土地用途地帶，以便把該區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和規劃管制原則。該圖是一小比例圖，因此在進行詳細規劃時，道路的路線和各個土地用途地帶的界線，可能需要略為修改。

4. 該圖的《註釋》

- 4.1 該圖附有一份《註釋》，分別說明規劃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.info.gov.hk/tpb>）。

5. 規劃區

- 5.1 規劃區所涵蓋的總面積約為 344 公頃，位於粉嶺／上水以北約 3.5 公里之處，北靠深圳河南岸，東接坪輦路，東南面抵恐龍坑，西南面達羅湖道，西至梧桐河。該區的界線在圖上以粗虛線顯示。
- 5.2 該區位於北區鄉郊北端的邊境地區。除了在香港特別行政區（下稱「香港特區」）北面邊界外的深圳市外，該區周圍主要是農地和散布其中的鄉郊民居。該區最大的山脈為西部的沙嶺。沙嶺形狀狹長，高度達主水平基準上約 130 米。位於東部的老鼠嶺南北縱列，山勢崎嶇，高度達主水平基準上約 85 米。該區有遼闊的低地，主要是耕地，並有一些村落、未受破壞的林地、草木茂密的生境和天然河道散布其間。
- 5.3 該區可看到林地、草木茂密的高地、小圓丘和山麓的景色。該區有各式各樣的天然生境，包括大片成齡樹林、風水林、淡水／鹹水濕地、低地樹林、混合灌木叢和天然河道。
- 5.4 該區有園藝和農耕活動，包括種植蔬果和花卉等，但只屬小規模性質。農民大多是自僱的。
- 5.5 該區有已評級的歷史建築，包括南坑和瓦窰的麥景陶碉堡（兩者同屬二級）、木湖村的天后廟（三級）、木湖圍的圍門（三級）、鳳凰湖的吳氏宗祠和楊氏宗祠（兩者同屬三級）、木湖 19 號村屋（三級）、鳳凰湖 24 號至 25 號村屋（三級）、鳳凰湖 35 號至 37 號村屋（三級），以及木湖瓦窰更樓（三級）。木湖瓦窰窰址具考古研究價值的地點亦位於該區。除了這些列入 1444 幢歷史建築名單的建築物外，木湖和鳳凰湖村還有一些列為新項目的歷史建築。這些項目會由古物諮詢委員會（下稱「古諮會」）評級。

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 800 人。預計該區的規劃人口約為 2 100 人。

7. 發展機會及限制

7.1 發展機會

7.1.1 《北部都會區行動綱領》

該區大致上位於二零二三年公布的《北部都會區行動綱領》下的口岸商貿及產業區內。區內有兩個邊境管制站，即羅湖和文錦渡，具良好發展潛力，可配合對跨境服務的需求，並與新界北新市鎮的新興產業和新田科技城的創新科技產業相輔相成。

7.1.2 交通便捷程度

該區的中部和東部有文錦渡路和坪輦路貫通，交通尚算方便。蓮麻坑路接達該區東北部，又與坪輦路相接，所以前往木湖及木湖瓦窰各村相當方便。另外，從粉嶺／上水前往該區，可取道文錦渡路，而從粉嶺北新發展區及坪輦／打鼓嶺前往該區，則可分別使用文錦渡路和坪輦路，相當方便。此外，《北部都會區行動綱領》提出興建策略運輸基礎設施，例如北環線東延線及北都公路（新界北新市鎮段），此等設施或會靠近該區。該區交通便捷，有機會作更大的發展。

7.1.3 旅遊

該區一片青蔥翠綠，景色怡人。村落相對未受破壞，仍保留大部分傳統特色。這種環境能造就許多獨特且別具吸引力的旅遊發展機會。雖然當局認定該區在保育郊野環境方面發揮着關鍵作用，而且要優先發展農業，但仍可在不影響保育資源的前提下發展康樂用途。該區亦極具潛力發展文物旅遊和生態旅遊。要發揮該區的旅遊發展潛力，必須闢設旅遊及康樂設施，如四通八達的遠足徑、單車徑及飲食和夜宿設施。

7.1.4 農業

該區東部較平坦的土地是優質農地，可進行符合可持續發展原則的農業活動，種植有機和更健康的食物滿足市民對這類食物日趨殷切的需求。另一方面，只要有基本

的農業基礎設施，如灌溉設施，其他休耕農地也可容易恢復作農業用途。農地除可作傳統的農業用途，也可作其他准許的用途，使發展多元化，包括發展農業旅遊，以及其他與農業相關的休閒和康樂用途。

7.1.5 自然保育

該區沙嶺和老鼠嶺的山坡周圍有大片未受破壞的密林，一些水道周圍有淡水／鹹水濕地，還有一片風景優美的風水林，大部分村落都是背倚着茂密的林木。區內山巒起伏，處處是天然植物，風光如畫，與周圍的天然環境渾然不可分，所以應予保育。日後在該區進行發展，必須顧及具生態資源的地方，包括位於沙嶺山腳附近的圓嶺仔的一小塊土地，以及南坑麥景陶碉堡以西現有用作舒緩影響的生境和濕地的地方。若發展建議會影響這些地方，應先徵詢相關政府部門的意見。

7.2 發展限制

7.2.1 土力方面

- (a) 該區大部分地方(尤其是西部)的特點是多天然山嶺，山勢亦較為陡峭。沙嶺和老鼠嶺附近一帶的天然山坡過往曾發生山泥傾瀉。這種地形會造成土力問題，使發展受到限制，所以如擬進行任何涉及地盤平整及斜坡穩固工程的發展，必須充分考慮上述情況並進行土力評估。
- (b) 現有的斜坡可能會影響該區內的發展／重建，或受該區內的發展／重建影響。如要進行發展／重建，便須評估這些斜坡是否穩固，如有需要，須進行加固工程，以符合現行安全標準。

7.2.2 交通基礎設施有限

該區車輛通道目前全都並非用於應付龐大的交通量，負荷量有限。由於該區交通基礎設施有限，如所進行的發展互不協調，會使人車交通出現問題，亦會造成危險。日後必須改善該區的交通設施。

7.2.3 土地業權

該區約有 22%的土地為私人土地，大部分集中在該區東部的低地，主要是常耕／休耕農地及鄉村民居。

7.2.4 墳場和墓地

佔地約 80 公頃的沙嶺墳場或會影響周邊地區的發展。此外，現時在山上為原居村民而設的認可墓地必須保留，而任何會對那些認可墓地有不良影響的發展亦應避免。

7.2.5 環境、排污與排水設施的限制

該區有多個污染源頭或會產生噪音和污染空氣，這些源頭包括新屋嶺練靶場、羅湖港鐵站、兩個位於沙嶺近文錦渡行動基地的直升機升降坪、木湖瓦窰水泥廠、文錦渡邊境管制站、車輛停候處，以及文錦渡路、蓮麻坑路和坪輦路。此外，深圳河、已計劃興建的第二期有機廢物處理設施、上水濾水廠、石湖墟污水處理廠、上水屠房及現有禽畜飼養場這些臭味排放源有可能產生臭味，影響該區日後的發展項目。該區位於后海灣集水區內，新的發展項目必須設置妥善的原地污水處理設施或接駁至公共污水渠，以確保流入后海灣的污染物數量不會增加。該區北面深圳河附近的低地和東面平原河的洪泛平原容易發生水浸，引致沖積土、崩積土和池塘沉積物淤積。這類沉積物一般飽含水分，若要在這些地方發展，必須先進行土壤處理和填土工程。

7.2.6 架空電纜

有兩條輸電量為 400 千伏特的架空電纜(其中一條為大埔至大亞灣架空電纜)越過老鼠嶺，由北向南跨越該區東部。此外，還有輸電量為 132 千伏特的架空電纜由北向南穿過該區。因此，在制訂發展建議時，必須遵守《香港規劃標準與準則》第七章的規定。

7.2.7 文化遺產

該區有兩幢二級歷史建築，即南坑和瓦窰的麥景陶碉堡，分別座落在西部和東部的山頂，從該兩座碉堡可俯瞰邊境地區。麥景陶碉堡建於一九四九至五三年間，是一列警方哨站，位於南坑和瓦窰的碉堡是其中兩個。這些碉堡令人緬懷香港的邊防發展。該區有八幢三級歷史建築，即木湖 19 號村屋、木湖村的天后廟、木湖圍的圍門、鳳凰湖的吳氏宗祠及楊氏宗祠、鳳凰湖 24 號至 25 號村屋、鳳凰湖 35 號至 37 號村屋，以及木湖瓦窰更樓。此外，木湖瓦窰窰址具考古研究價值的地點是區內考古遺跡。

8. 整體規劃意向

該區的整體規劃意向是要促進文化保育和康樂旅遊，並提供適當的設施，配合全港的需要和跨境基建。此外，也為了保存優質農地作農業或休閒農業用途，以及保護現有特色文物和歷史建築。

9. 土地用途地帶

9.1 「鄉村式發展」：總面積 27.62 公頃

9.1.1 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，如向城規會申請許可，或會獲得批准。為使現有新界豁免管制屋宇可用作短期住宿設施。如向城規會申請在此地帶闢設「酒店(只限度假屋)」，可能會獲得批准。提供住宿設施可與擬議的農業及康樂用途相互配合，以推廣鄉村生活體驗，以及推動休閒農業和農業旅遊的發展。

9.1.2 該區有四條認可鄉村，分別為木湖、木湖瓦窰、週田村和鳳凰湖。「鄉村式發展」地帶的界線是根據現有鄉村的「鄉村範圍」、尚未處理的小型屋宇申請、所預測的小型屋宇需求量、該區地形、現有民居的分布模式、具有重要生態價值的地方和其他環境特點而劃的。地形崎嶇和草木茂盛的地方、墓地和河道都盡量不劃入此地帶內。由於部分鄉村可能會受到蓮麻坑路和坪輦路的交通噪音影響，村屋位置須盡量移後，與這兩條路保持足夠的距離。

9.1.3 除非另有規定，否則任何新發展，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超過三層(8.23 米)，或超過在有關發展審批地區草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。

9.1.4 在該區進行發展，可能會影響該區的現有河道。針對此問題，在處理貼近現有河道的小型屋宇批地及申請時，必須諮詢相關的部門，包括漁農自然護理署及規劃署，

以確保所有相關的部門均有充分機會檢視申請並就申請提出意見。

- 9.1.5 由於河道改道或填塘工程可能會對鄰近地方的排水情況及自然環境造成不良影響，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等工程。
- 9.1.6 此地帶內有部分地方位於木湖瓦窰窰址具考古研究價值的地點。如有任何發展、重建或改劃土地用途地帶的建議可能會影響上述具考古研究價值的地點，以及其四周的環境，必須先徵詢發展局轄下的古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)的意見。

9.2 「政府、機構或社區」：總面積 11.28 公頃

- 9.2.1 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。
- 9.2.2 此地帶現有的主要設施包括嶺英公立學校、兩個位於木湖和平原河的水務署抽水站、香港警務處文錦渡行動基地、南坑及瓦窰的麥景陶碉堡、牲畜監測站、牲畜檢疫站和文錦渡邊境管制站的食物檢驗設施。此外，在蓮麻坑路近木湖的前三和公立學校及前羅湖公立學校這兩所學校的空置校舍亦劃為「政府、機構或社區」地帶，可活化再用作其他的政府、機構及社區用途，包括復耕及有機農業中心，以推廣生態旅遊。當局日後進行詳細規劃時，可能會把其他用途的土地納入此地帶，以應付預期該區人口增長所帶來的需求。
- 9.2.3 麥景陶碉堡位於政府土地範圍內，現時設有無線電通訊設施，供香港警務處使用。把該處劃為「政府、機構或社區」地帶，就是要反映現有的用途。麥景陶碉堡是歷史建築，值得保存。根據《北部都會區發展策略》，上述兩座麥景陶碉堡及另外五座位於其他區域的麥景陶碉堡，可開放並設置觀景設施。如有任何有關活化再用這些麥景陶碉堡的建議，必須徵詢相關政府部門的意見。

9.3 「康樂」：總面積 16.68 公頃

- 9.3.1 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。

- 9.3.2 平原河北面打鼓嶺村附近的一塊土地和鳳凰湖東面的一小塊土地劃為「康樂」地帶，原因是傳統鄉村旁邊的大片荒廢農地可發展為旅遊點，讓遊客參觀該區的文化遺產、鄉村生活、農業和康樂設施。任何須向城規會申請規劃許可的新發展項目，如對排水、景觀和生態有任何潛在的負面影響，申請人須在申請的階段提出處理方法，由相關的政府部門審研。
- 9.3.3 打鼓嶺村周圍的地區會受到蓮麻坑路和坪輦路的交通噪音影響，因此須將易受影響的規劃用途移後，與這些潛在的噪音源頭保持足夠的距離。此外，亦須採取適當的消減噪音措施，例如採用防噪音的建築物設計及設置隔音屏障等。
- 9.3.4 在此地帶內，康樂用途（例如附設運動設施的度假營）屬經常准許的用途。設立此地帶旨在提供騎術學校、訪客中心、地區歷史博物館、營地、康樂設施或歷險樂園等主要涉及戶外活動的低密度康樂用途。設有康樂用途的地區要結合遠足徑／文物徑／單車徑等其他康樂設施，這樣既可推廣低密度旅遊，又可保存自然鄉郊特色。不過，此區應只限於發展低密度的康樂項目，以免區內的基礎設施不勝負荷。
- 9.3.5 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。
- 9.3.6 由於河道改道或填塘工程可能會對鄰近地方的排水情況及自然環境造成不良影響，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等工程。

9.4 「其他指定用途」：總面積 108.96 公頃

此地帶的規劃意向，是在該區劃定土地作指定用途。此地帶涵蓋註明作下列指定用途的土地：

「其他指定用途(口岸)」：總面積 10.15 公頃

- 9.4.1 此地帶的規劃意向，主要是興建口岸。羅湖及文錦渡管制站均位於這個地帶，以反映現有用途。在此地帶內，與口岸有關的用途屬准許的用途。

「其他指定用途(墳場、靈灰安置所、火葬場及與殯儀有關的用途)」：總面積 80.49 公頃

9.4.2 此地帶的規劃意向，主要是提供土地設置墳場及有關用途，而沙嶺墳場亦劃入此地帶。

「其他指定用途(創新及科技)」：總面積 11.59 公頃

9.4.3 此地帶的規劃意向，主要是提供發展空間作數據中心及相關用途。該用地位於北部都會區內近羅湖的沙嶺，即文錦渡路以北及圓嶺仔和麥景陶碉堡(南坑)東南面的地方，劃為「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶。此用地計劃發展為數據園區，以作數據中心及相關用途。

9.4.4 已進行的工程可行性研究證明，作擬議數據中心和相關用途，並把最高總樓面面積訂為 250 000 平方米，最高建築物高度訂為主水平基準上 115 米，在技術上可行。總樓面面積可否進一步增加，則須待詳細設計階段視乎在技術上是否可行，才可確定。

9.4.5 至於個別地塊的發展參數和布局，須待日後工程項目倡議人進行的詳細設計而定。當局或會透過相關的法定及／或行政管制施加必要的限制，以確保對發展作出妥善管制。

「其他指定用途(鐵路)」：總面積 6.73 公頃

9.4.6 梧桐河東面一塊狹長土地劃為「其他指定用途」註明「鐵路」地帶，用意主要是提供土地鋪設香港鐵路(東鐵線)的路軌。位於其他地帶的餘下鐵路路段設於高架橋上或地面。

9.5 「農業」：總面積 59.73 公頃

9.5.1 此地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地、農場和魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。

9.5.2 該區大部分優質農地皆位於西部和中部的低地。蓮麻坑路一帶的農地則已改為用作經營水族館行業。只要有基本的農業基礎設施，包括灌溉設施，那些休耕農地可容易恢復作農業用途。另一方面，各村周圍的農地具潛力

發展作低密度的休閒農業或有機農業用途，以推廣農村生活體驗。

- 9.5.3 木湖(蓮麻坑路沿路)及老鼠嶺(週田村西南面)附近的「農業」地帶被常耕和休耕農地包圍，雖然所在的是鄉郊環境，但近新屋嶺的蓮麻坑路沿路一帶有零散的地方現時用作露天貯物場。這些地點並不適合用作會對環境及交通造成負面影響的用途，如貨倉或港口後勤用途。
- 9.5.4 由於河道改道或填土／填塘工程可能會對鄰近地方的排水情況及環境造成不良影響，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等工程。不過，為真正農耕作業而進行的填土工程，包括為耕種而鋪上厚度不超過 1.2 米的泥土以及為建造已事先獲地政總署發給批准書的農用構築物而進行的填土工程，則可獲豁免受此管制。
- 9.5.5 此地帶內有部分地方位於木湖瓦窑窑址具考古研究價值的地點。如有任何發展、重建或改劃土地用途地帶的建議可能會影響上述具考古研究價值的地點，以及其四周的環境，必須先徵詢發展局轄下的古蹟辦的意見。

9.6 「綠化地帶」：總面積 107.35 公頃

- 9.6.1 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。
- 9.6.2 不過，此地帶也可進行有限度的發展，但必須有充分的規劃理據，才會獲得批准。城規會會參照有關的城規會規劃指引，按個別情況審批申請規劃許可的發展計劃。
- 9.6.3 「綠化地帶」主要涵蓋文錦渡過境通道以西和東面老鼠嶺的山嶺、主要散布於村落(包括週田村及木湖)附近的那些植物茂生的土地，當中包括風水林，以及為原居村民而設的認可墓地。週田村及木湖附近的風水林具有低至中等的生態價值，植物品種不多，而且極容易受人干擾，故此劃為「綠化地帶」。
- 9.6.4 由於河道改道、填土／填塘或挖土工程可能會對鄰近地方的排水情況及自然環境造成不良影響，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等工程。

9.7 「自然保育區」：總面積 4.24 公頃

9.7.1 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，當局採取了「不會有濕地淨減少」的原則。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，否則此地帶內不准進行新發展。

9.7.2 圓嶺仔近沙嶺山麓及麥景陶碉堡(南坑)西面的一小塊土地現時是用作紓緩影響的生境和濕地，並劃為「自然保育區」地帶。該處的魚塘是為紓緩先前的深圳河治理工程的影響而闢設的生態區。設立「自然保育區」地帶可使該處的魚塘／濕地生境得到適當的保護。

9.7.3 在此地帶內並不容許有新的住宅發展。現有屋宇的重建，不得引致整個重建計劃超過在有關發展審批地區草圖首次公布該日已經存在的屋宇的地積比率、上蓋面積和高度。

9.7.4 河道改道、填土／填塘或挖土工程可能會對鄰近地方的排水情況及自然環境造成不良影響。由於此地帶內的土地具有保育價值，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等工程。

9.8 就可申請略為放寬相關限制的地帶而言，城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可根據發展或重建計劃的個別情況，考慮略為放寬上文相關段落所述的地積比率／建築物高度限制。城規會會按個別情況考慮每宗申請。

10. 交通

10.1 道路網

文錦渡路和蓮麻坑路是該區的主要幹路。目前，這些車輛通道足以應付該區的交通流量。此外，從南部地區亦可使用坪輦路和羅湖道通往該區。該區還有一些狹窄車路連接區內各處，特別是木湖、週田村及鳳凰湖等人口集中的地方，方便居民出入。

10.2 香港鐵路

位於該區西部的羅湖由香港鐵路(東鐵線)連接，該鐵路是通往九龍的重要運輸通道，亦是連接香港特區和內地的重要鐵路。

10.3 公共交通設施

由於該區位置偏遠，人口稀少，因此，甚少公共交通工具行走該區，只有公共專利巴士(73K)和綠色專線小巴(59K 和 59S)往來文錦渡路與上水港鐵站。為顧及該區未來的發展，須根據各別的交通及運輸影響評估研究，檢討公共交通安排。

11. 公用設施

11.1 排污及排水系統

11.1.1 該區的排水系統主要由天然排水道組成。源自發展項目的徑流可經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，改善了該區的排水情況。根據「新界北部雨水排放系統改善計劃—B 部分」在沙嶺進行的雨水排放系統改善工程訂於二零一一年進行。儘管如此，若要進行任何大型發展，仍須進行排水影響評估，以減輕對附近地區排水情況的影響，並須為發展項目設置妥善的排水設施，例如設置貯水缸。

11.1.2 該區位於后海灣集水區內，任何新的和擬議的發展均不得引致排入后海灣的污染物數量增加。政府正計劃／現正在區內部分地方進行污水渠改善工程及鄉村污水收集系統改善工程。視乎該區是否設有公共污水收集系統，否則在排污基礎設施不足的情況下，要進行新的發展，可能會受到局限。評估擬議發展對排污的影響時，應徵詢環境保護署和渠務署的意見。倘有發展項目坐落於尚未敷設公共污水收集系統的地方，必須設置原地污水處理設施。

11.2 供水

11.2.1 該區大部分地方都有食水供應。食水經區外的坪輦及桌山食水配水庫輸送給居民。由於現時該區並無沖廁海水供應，所以暫時只能使用淡水沖廁。如進行新的發展，必須改善現有的供水系統。另一方面，該區有部分地方位於上水濾水廠的諮詢區內，如要在南部進行新的發展，會受到局限。

11.2.2 該區有東江輸水設施，包括木湖原水抽水站和不同大小的東江水管。進行發展時必須就如何保護這些水務設施徵詢水務署的意見。

11.3 其他公用設施

11.3.1 該區各處都設有小型垃圾收集站，用以收集固體廢物，經收集的廢物會運往新界東北堆填區處置。

11.3.2 該區有電力供應，而且設有電話網絡，另外，現時有輸電量為 400 千伏特的架空電纜橫越該區東部的老鼠嶺。不過，該區未有煤氣輸送系統。

12 文化遺產

12.1 該區的界線內有兩幢二級歷史建築(即南坑和瓦窰的麥景陶碉堡)，以及八幢三級歷史建築(即木湖 19 號村屋、木湖村的天后廟、木湖圍的圍門、木湖瓦窰更樓、鳳凰湖的吳氏宗祠及楊氏宗祠、鳳凰湖 24 號至 25 號村屋，以及鳳凰湖 35 號至 37 號村屋)。已評級建築的名單會不時更新。

12.2 法定古蹟名單、由古諮會評級的歷史建築及地點名單、有待評級的新項目名單、由發展局轄下的古蹟辦界定的政府文物地點名單和具考古研究價值地點名單，均已上載至古蹟辦的網站(<https://www.amo.gov.hk/tc/historic-buildings/heritage-sites-lists/index.html>)。有關名單會不時更新。

12.3 木湖瓦窰窰址具考古研究價值的地點亦位於該區內。

12.4 如有任何工程、發展、重建或改劃土地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及地點、有待評級的新項目、由古蹟辦界定的政府文物地點、具考古研究價值地點或任何其他界定為具有文物價值的建築物／構築物，無論是位於地面、地下或上述項目四周的環境，必須先徵詢古蹟辦的意見。

13. 規劃的實施

13.1 該圖提供一個概括的土地用途大綱，以便在該區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依據。

13.2 目前，該區未有提供綜合基礎設施的具體計劃。當局會視乎有否資源，逐步興建有關設施，但可能要經過一段長時間，有關設施才能全部落成。政府部門及私營機構均會參與其事。

13.3 除上文所述的基礎設施工程外，小規模的改善工程，例如道路擴闊工程及公用設施鋪設工程，會由當局通過工務計劃及鄉郊小工

程計劃進行。只要資源許可，當局日後仍會進行這類改善工程。至於私人發展計劃，則主要透過私人發展商按該圖各個地帶的用途規定主動提出，有關計劃包括發展或重建其物業，但必須符合政府的規定。

14. 規劃管制

- 14.1 該區的土地範圍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 在緊接有關發展審批地區草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。儘管這類用途不符合該圖的規定，也無須更正，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。城規會將會按個別情況，考慮每宗申請。凡有助改善或改良區內環境的改動及／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，包括城規會頒布的指引。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。
- 14.4 除上文第 14.1 段提及的發展，或符合該圖規定的發展，或獲城規會批給許可的發展外，任何在有關發展審批地區草圖的公告在憲報首次刊登該日或以後，在該圖所涵蓋的地方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。在有關發展審批地區草圖的公告在憲報首次刊登該日或以後，如未取得城規會批給的許可，在有關地帶進行填土／填塘、挖土或河道改道工程，當局亦可按執行管制的程序處理。此外，根據推定，在「自然保育區」等與保育相關的地帶內，不宜進行填塘工程，以作臨時土地用途／發展。