

米埔及錦綉花園分區計劃大綱草圖編號 S/YL-MP/9

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)
對米埔及錦綉花園分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-MP/8
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 1 項 — 把錦墾路的一幅用地由「住宅(丁類)」地帶改劃為「住宅(丙類)1」地帶，並訂明建築物高度限制。
- A 2 項 — 把竹園村以西的數幅用地由「住宅(丁類)」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶。
- A 3 項 — 把豐竹路的一幅用地由「住宅(丁類)」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶。
- B 1 項 — 為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的一幅位於和生圍的用地訂明建築物高度限制。
- B 2 項 — 把位於米埔南路以南的一幅用地由「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶。
- B 3 項 — 把位於米埔南路以南的一幅用地由「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶改劃為「住宅(丙類)」地帶。

在圖則上顯示行政長官會同行政會議根據《鐵路條例》(第 519 章)批准的廣深港高速鐵路香港段鐵路方案的走線，以供參考。經批准的鐵路方案須當作為根據《城市規劃條例》第 13A 條獲得核准。

II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目

- (a) 對《註釋》的說明頁第(3)段作出修訂以符合《法定圖則註釋總表》。
- (b) 對《註釋》的說明頁第(8)(b)段作出修訂，即在圖則涵蓋範圍內的土地上，但(a)在個別地帶《註釋》第二欄所載的用途或發展或(b)《註釋》第(9)段有關「具特殊科學價值地點」

或「具特殊科學價值地點(1)」或「自然保育區」或「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地保護區」地帶的條文另有規定者則除外的經常准許的用途或發展，加入小型無人機起降設施的提供、保養或修葺工程。

- (c) 在「住宅(丙類)」地帶的《註釋》加入新的第一欄用途，訂明在指定為「住宅(丙類)1」支區的土地範圍內，特別設計的獨立非住用建築物或建築物特別設計的非住用部分所經常准許的用途。
- (d) 修訂「住宅(丙類)」地帶「規劃意向」及《註釋》的「備註」以納入有關「住宅(丙類)1」支區的發展限制及要求。
- (e) 修訂「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶《註釋》的「備註」以納入相關的發展限制。
- (f) 在「住宅(丁類)」地帶《註釋》的第二欄用途內加入「酒店(只限度假屋)」，以符合《法定圖則註釋總表》。
- (g) 修訂「露天貯物」(只限英文版本)及「休憩用地」地帶《註釋》的「規劃意向」，以符合《法定圖則註釋總表》。
- (h) 修訂「住宅(丁類)」、「鄉村式發展」、「休憩用地」、「康樂」、「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」、「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地保護區」、「自然保育區」、「具特殊科學價值地點」及「具特殊科學價值地點(1)」地帶《註釋》的「備註」內有關填塘／填土或挖土工程的條款。
- (i) 修訂「商業／住宅」、「住宅(丙類)」、「住宅(丁類)」、「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」及「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地保護區」地帶《註釋》的「備註」，以澄清在計算地積比率及／或上蓋面積時有關管理員宿舍和康樂設施的豁免條文。
- (j) 修訂「政府、機構或社區」地帶《註釋》的「研究所、設計及發展中心」為「研究、設計及發展中心」以符合《法定圖則註釋總表》。

- (k) 對「住宅(丙類)」地帶《註釋》的第二欄用途內的「商店及服務行業」作出編輯修訂以符合《法定圖則註釋總表》(只限英文版本)。
- (l) 對「鄉村式發展」地帶《註釋》中在新界豁免管制屋宇的地面一層的第一欄用途作出編輯修訂以符合《法定圖則註釋總表》。

城市規劃委員會

2026年3月6日

(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，如在緊接涵蓋該土地或建築物的草圖(包括米埔及錦綉花園中期發展審批地區圖、南生圍中期發展審批地區圖或新田中期發展審批地區圖(視乎何者適用而定))的公告在憲報首次刊登前已經存在，而該項用途由展開以來一直持續進行，則即使不符合圖則的規定，也無須更正。如擬對這類用途作出任何實質改變，或擬進行任何其他發展(就這類用途而對有關土地或建築物的發展作出輕微改動及／或修改是經常准許的，不在此限)，則必須是圖則所經常准許的，又或必須符合城市規劃委員會所批給許可的內容。
- (4) 凡較早時公布的該區草圖或核准圖(包括米埔及錦綉花園中期發展審批地區圖、南生圍中期發展審批地區圖或新田中期發展審批地區圖(視乎何者適用而定))准許並於該圖有效期內在任土地或建築物進行的用途或發展，是圖則所經常准許的。如擬對這類用途作出任何實質改變，或擬進行任何其他發展(對有關土地或建築物已完成的發展作出輕微改動及／或修改是經常准許的，不在此限)，則必須是圖則所經常准許的，又或必須符合城市規劃委員會所批給許可的內容。
- (5) 除上文第(3)或(4)段適用的情況外，任何在圖則涵蓋範圍內，以及亦在米埔及錦綉花園中期發展審批地區圖、南生圍中期發展審批地區圖或新田中期發展審批地區圖(視乎何者適用而定)的涵蓋範圍內的用途或發展，除非是圖則所經常准許者，否則在米埔及錦綉花園中期發展審批地區圖、南生圍中期發展審批地區圖或新田中期發展審批地區圖(視乎何者適用而定)的公告在憲報首次刊登該日或以後，若未經城市規劃委員會批給許可，一律不得進行或繼續進行。
- (6) 除城市規劃委員會另有訂明外，凡圖則經常准許或依據城市規劃委員會所批給許可而已經展開或實質改變用途，或已經進行發展或重建，

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

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

(ii) 由政府統籌或落實的土力工程、地區小工程、道路工程、排污工程、渠務工程、環境改善工程、與海事有關的設施、水務工程(配水庫工程除外)及其他公共工程；以及

(iii) 由政府提供的美化種植；以及

(b) 以下是必須向城市規劃委員會申請許可的用途或發展：

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

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

道路、繳費廣場、路旁車位、鐵路車站和鐵路路軌。

(11) (a) 在「具特殊科學價值地點」或「具特殊科學價值地點(1)」或「自然保育區」或「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地保護區」地帶以外的任何土地或建築物，為期不超過兩個月的臨時用途或發展，如果無須進行地盤平整工程(填土或挖掘)，而且是下列用途或發展之一，即屬經常准許的用途或發展：

為嘉年華會、展會集市、外景拍攝、節日慶典、宗教活動或體育節目搭建的構築物。

(b) 除上文第(11)(a)段另有規定外，任何土地或建築物的臨時用途或發展，如為期不超過三年，須向城市規劃委員會申請規劃許可。對於有關用途或發展，即使圖則沒有作出規定，城市規劃委員會仍可批給或拒絕批給許可，規劃許可的有效期最長為三年；若城市規劃委員會批給許可，可能附加或不附加條件。然而，劃為「具特殊科學價值地點」或「具特殊科學價值地點(1)」或「自然保育區」或「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地保護區」或「其他指定用途」註明「濕地保育公園」地帶的土地，不得作臨時的露天貯物及港口後勤用途。

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

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

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

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

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

土地用途表

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

商業／住宅

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

規劃意向

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

(請看下頁)

商業／住宅(續)

備註

- (a) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建(發展或重建作註有#的用途除外)，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 0.4 倍，最大上蓋面積超過 20%，以及最高建築物高度超過三層(9 米)，或超過在米埔及錦綉花園中期發展審批地區圖或南生圍中期發展審批地區圖(視乎何者適用而定)的公告於憲報首次刊登該日已經存在的建築物的地積比率、上蓋面積及高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文(a)段所述的地積比率、上蓋面積及／或建築物高度限制。
- (c) 為施行上文(a)段而計算最高地積比率和最大上蓋面積時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是供住用建築物或建築物住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。

住宅(丙類)

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

在指定為「住宅(丙類)1」的土地範圍內，在特別設計的獨立非住用建築物或建築物特別設計的非住用部分(兩者均不包括全層或主要為停車位、上落客貨車位及／或機房的樓層)，經常准許的用途亦包括：

食肆
康體文娛場所
私人會所
公共車輛總站或車站
學校
商店及服務行業
社會福利設施

(請看下頁)

住宅(丙類)(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作低層、低密度的住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，如向城市規劃委員會提出申請，或會獲得批准。在指定為「住宅(丙類)1」的土地範圍內，服務住宅區一帶地方的選定商業用途如設於特別設計的獨立非住用建築物或建築物特別設計的非住用部分，均屬經常准許用途。

備註

- (a) 在指定為「住宅(丙類)」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 0.4 倍，以及最高建築物高度超過三層(9 米)(連停車場在內)，或超過在米埔及錦綉花園中期發展審批地區圖的公告於憲報首次刊登該日已經存在的建築物的地積比率、上蓋面積及高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 在指定為「住宅(丙類)1」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高住用地積比率超過 1.5 倍及最高非住用地積比率超過 0.09 倍，以及超過圖則所訂明的最高建築物高度限制(以米為單位從主水平基準起計算)，或超過在米埔及錦綉花園中期發展審批地區圖的公告於憲報首次刊登該日已經存在的建築物的地積比率及高度，兩者中以數目較大者為準。此外，須在此土地範圍內提供不少於 2 100 平方米開放予公眾使用的休憩用地，並須闢設不少於 2 400 平方米樓面面積的交通停車處設施。同時亦須提供政府規定設置的政府、機構及社區設施。
- (c) 為施行上文(a)及(b)段而計算最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是供住用建築物或建築物住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。
- (d) 為施行上文(b)段而計算最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作政府規定須設置的政府、機構及社區設施，則可免計算在內。
- (e) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文(a)及(b)段所述的地積比率及／或建築物高度限制。

住宅(丁類)

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

除以上所列，在新界豁免管制屋宇的
地面一層，經常准許的用途亦包括：

食肆
圖書館
學校
商店及服務行業

規劃意向

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

(請看下頁)

住宅(丁類)(續)

備註

- (a) 現有臨時構築物或現有建築物的加建、改動及／或修改，或原地重建（作新界豁免管制屋宇或註有#的用途除外），不得引致整個發展及／或重建計劃的最大建築面積超過 37.2 平方米及最高建築物高度超過兩層（6 米），或超過在米埔及錦綉花園中期發展審批地區圖的公告在憲報首次刊登該日已經存在的建築物的建築面積及高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 任何「分層住宅」和「屋宇」（新界豁免管制屋宇除外）用途的發展，包括重建，不得引致發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 0.2 倍及最高建築物高度超過兩層（6 米），但上文(a)段所適用的除外。
- (c) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文(b)段所述的地積比率及／或建築物高度限制。
- (d) 為施行上文(b)段而計算最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是供住用建築物或建築物住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。
- (e) 在米埔及錦綉花園中期發展審批地區圖的公告於憲報首次刊登該日或以後，如未取得城市規劃委員會根據《城市規劃條例》第 16 條批給的許可，不得進行或繼續進行任何填土／填塘或挖土工程，包括為改作上文第一欄和第二欄所列的任何用途，或《註釋》說明頁所經常准許的用途或發展（由政府統籌或落實的公共工程，以及保養、修葺或翻建工程除外）而進行或繼續進行者。

鄉村式發展

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

除以上所列，在新界豁免管制屋宇的地面一層，經常准許的用途亦包括：

食肆
圖書館
學校
商店及服務行業

規劃意向

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

(請看下頁)

鄉村式發展(續)

備註

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

露天貯物

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

規劃意向

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

政府、機構或社區

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

規劃意向

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

休憩用地

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

規劃意向

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

備註

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

康樂

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

規劃意向

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

(請看下頁)

康樂(續)

備註

- (a) 任何住宅發展(新界豁免管制屋宇除外)不得引致整個發展計劃的最高地積比率超過 0.2 倍及最高建築物高度超過兩層(6 米)。
- (b) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文(a)段所述的地積比率及／或建築物高度限制。
- (c) 在米埔及錦綉花園中期發展審批地區圖的公告於憲報首次刊登該日或以後，如未取得城市規劃委員會根據《城市規劃條例》第 16 條批給的許可，不得進行或繼續進行任何填土／填塘或挖土工程，包括為改作上文第一欄和第二欄所列的任何用途，或《註釋》說明頁所經常准許的用途或發展(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 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有 附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
----------------	--

只適用於「綜合發展包括濕地修復區」

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

規劃意向

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

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「綜合發展包括濕地修復區」(續)

備註

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

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「綜合發展包括濕地修復區」(續)

備註(續)

- (c) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建(發展或重建作新界豁免管制屋宇除外)，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 1.3 倍及超過圖則所訂明的最高建築物高度限制(以米為單位從主水平基準起計算)，或超過在米埔及錦綉花園中期發展審批地區圖的公告在憲報首次刊登該日已經存在的建築物的地積比率、上蓋面積及高度，兩者中以數目較大者為準。
- (d) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文(c)段所述的地積比率及／或建築物高度限制。
- (e) 為施行上文(c)段而計算最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是供住用建築物或建築物住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。
- (f) 在米埔及錦綉花園中期發展審批地區圖的公告在憲報首次刊登該日或以後，如未取得城市規劃委員會根據《城市規劃條例》第 16 條批給的許可，不得進行或繼續進行任何填土／填塘或挖土工程，包括為改作上文第一欄和第二欄所列的任何用途，或《註釋》說明頁所經常准許的用途或發展(由政府統籌或落實的公共工程，以及保養、修葺或翻建工程除外)而進行或繼續進行者。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

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

只適用於「綜合發展及濕地保護區」

農業用途(只限魚塘養殖)

食肆
郊野學習／教育／遊客中心
分層住宅
政府垃圾收集站
政府用途(未另有列明者)
屋宇(新界豁免管制屋宇除外)
自然保護區
自然教育徑
政府診所
公廁設施
公共車輛總站或車站
公用事業設施裝置
宗教機構
學校
商店及服務行業
社會福利設施
私人發展計劃的公用設施裝置
濕地生境

規劃意向

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

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「綜合發展及濕地保護區」(續)

備註

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

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「綜合發展及濕地保護區」(續)

備註(續)

- (c) 為施行上文(b)段而計算最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是供住用建築物或建築物住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。
- (d) 在米埔及錦綉花園中期發展審批地區圖的公告在憲報首次刊登該日或以後，如未取得城市規劃委員會根據《城市規劃條例》第 16 條批給的許可，不得進行或繼續進行任何填土／填塘或挖土工程，包括為改作上文第一欄和第二欄所列的任何用途，或《註釋》說明頁所經常准許的用途或發展(由政府統籌或落實的公共工程，以及保養、修葺或翻建工程除外)而進行或繼續進行者。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

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

只適用於「濕地保育公園」

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

規劃意向

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

備註

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

自然保育區

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有 附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
農業用途(只限魚塘養殖) 自然保護區 農地住用構築物 濕地生境 野生動物保護區	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(只限重建) 自然教育徑 公廁設施 公用事業設施裝置 私人發展計劃的公用設施裝置

規劃意向

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

備註

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

具特殊科學價值地點

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

規劃意向

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

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

備註

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

具特殊科學價值地點(1)

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

規劃意向

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

備註

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

(請看下頁)

具特殊科學價值地點(1)(續)

備註(續)

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

米埔及錦綉花園分區計劃大綱草圖編號 S/YL-MP/9

說明書

說明書

米埔及錦綉花園分區計劃大綱草圖編號 S/YL-MP/9

	<u>目錄</u>	<u>頁次</u>
1.	引言	1
2.	擬備該圖的權力依據及程序	1
3.	擬備該圖的目的	2
4.	該圖的《註釋》	2
5.	規劃區	3
6.	人口	3
7.	發展機會和限制	3
8.	整體規劃意向	6
9.	土地用途地帶	
	9.1 商業／住宅	6
	9.2 住宅(丙類)	7
	9.3 住宅(丁類)	8
	9.4 鄉村式發展	8
	9.5 露天貯物	9
	9.6 政府、機構或社區	10
	9.7 休憩用地	10
	9.8 康樂	10
	9.9 其他指定用途	
	綜合發展包括濕地修復區	11
	綜合發展及濕地保護區	13
	濕地保育公園	14
	9.10 自然保育區	15
	9.11 具特殊科學價值地點	16
	9.12 具特殊科學價值地點(1)	16
	9.13 略為放寬限制的條款	17
10.	交通	18
11.	公用設施	18
12.	文化遺產	19
13.	規劃的實施	20
14.	規劃管制	20

米埔及錦綉花園分區計劃大綱草圖編號 S/YL-MP/9

(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《米埔及錦綉花園分區計劃大綱草圖編號 S/YL-MP/9》時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，以協助公眾了解圖則的內容。

2. 擬備該圖的權力依據及程序

2.1 米埔及錦綉花園分區計劃大綱圖所涵蓋的土地，除了位於錦綉花園大道東南端的一塊先前曾納入於一九九零年八月十七日刊憲的南生圍中期發展審批地區圖範圍的土地和位於三寶樹一塊先前曾納入同樣於一九九零年八月十七日刊憲的新田中期發展審批地區圖範圍的土地外，其餘的土地先前均曾納入米埔及錦綉花園中期發展審批地區圖和米埔及錦綉花園發展審批地區草圖的範圍。

2.2 一九九零年八月十七日，規劃署署長擬備的《米埔及錦綉花園中期發展審批地區圖編號 IDPA/YL-MP/1》在憲報公布。

2.3 一九九一年七月十二日，城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條，展示《米埔及錦綉花園發展審批地區草圖編號 DPA/YL-MP/1》，以供公眾查閱。先前曾納入米埔及錦綉花園中期發展審批地區圖的土地，已納入圖則範圍內。一九九四年五月十日，當時的總督會同行政局根據條例第 9(1)(a)條，核准米埔及錦綉花園發展審批地區草圖，圖則其後重新編號為 DPA/YL-MP/2。

2.4 一九九三年五月十七日，當時的規劃環境地政司行使當時的總督所授予的權力，指示城規會根據條例第 3(1)(a)條為米埔及錦綉花園區擬備一份分區計劃大綱圖。

2.5 一九九四年六月三日，城規會根據條例第 5 條，展示《米埔及錦綉花園分區計劃大綱草圖編號 S/YL-MP/1》。其後，城規會根據條例第 7 條對圖則作出兩次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。二零零二年二月五日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准米埔及錦綉花園分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/YL-MP/4。

- 2.6 二零零三年七月八日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把《米埔及錦綉花園分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-MP/4》發還城規會作出修訂。其後，城規會對分區計劃大綱圖作出兩次修訂，並根據條例第 5 條予以展示，以反映不斷轉變的情況。二零二四年九月十七日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准米埔及錦綉花園分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/YL-MP/8。
- 2.7 二零二六年一月八日，發展局局長根據條例第 12(1A)(a)(ii)條，把《米埔及錦綉花園分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-MP/8》發還城規會作出修訂。二零二六年一月十六日，發還分區計劃大綱圖一事根據條例第 12(2)條在憲報公布。
- 2.8 二零二六年三月六日，城規會根據條例第 5 條，展示《米埔及錦綉花園分區計劃大綱草圖編號 S/YL-MP/9》(下稱「該圖」)，以供公眾查閱。該圖的主要修訂包括(i)把錦學路一幅用地由「住宅(丁類)」地帶改劃為「住宅(丙類)1」地帶；以及(ii)上調位於和生圍的一幅劃作「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶用地的發展限制。此外，亦包括對分區計劃大綱圖的《註釋》作出的相關技術修訂。

3. 擬備該圖的目的

- 3.1 該圖旨在顯示區內的概括土地用途地帶及主要運輸網絡，以便把規劃區(下稱「該區」)內的發展和重建計劃納入法定規劃管制之內。該圖亦提供規劃大綱，用以擬備較詳細的非法定圖則。政府在規劃公共工程和預留土地作各類用途時，會以這些詳細圖則作為依據。
- 3.2 該圖只顯示概括的發展及管制原則。該圖是一小比例圖，因此進行詳細規劃時，運輸路線和各個土地用途地帶的界線，可能需要略為調整。
- 3.3 由於該圖所顯示的是土地的概括用途地帶，因此有些住宅地帶會涵蓋並非有意作建築發展用途和土地契約並無賦予發展權的細小狹長土地，例如限作花園、斜坡維修及通道等用途的地方。按照一般原則，在計算地積比率及上蓋面積時，這些地方不應計算在內。住宅地帶內的發展，應限制在具發展權的屋地，以保存地區的特色和景致，並避免使區內的運輸網絡不勝負荷。

4. 該圖的《註釋》

- 4.1 該圖附有一份《註釋》，分別說明該區及個別地帶內經常准許的各類用途或發展，以及須向城規會申請許可的各類用途或發展。城規會若批給許可，可能附加或不附加條件。條例第 16 條有關

申請規劃許可的規定，使當局可較靈活地規劃土地用途及管制發展，以配合不斷轉變的社會需要。

- 4.2 為使公眾易於明白起見，規劃署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 <https://www.tpb.gov.hk>)。

5. 規劃區

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

6. 人口

根據二零二一年人口普查的資料，規劃署估計該區的人口約為 23 700 人。預計該區的總規劃人口約為 39 800 人。

7. 發展機會和限制

7.1 發展機會

7.1.1 於一九九七年完成的「后海灣地區魚塘生態價值研究」(下稱「魚塘研究」)，確認后海灣地區的魚塘系統在國際及區域上具有與別不同的重要意義，尤以對鷺鳥為然。該項研究認為米埔的魚塘區屬后海灣地區濕地生態系統不可或缺的部分，極具生態價值。魚塘研究以科學調查及分析為基礎，擬定了「防患未然」和「不會有濕地淨減少」的原則，以提供機會保育／強化該區的天然資源，以及令環境已受破壞的地區得以修復。

7.1.2 米埔自然護理區為《野生動物保護條例》(香港法例第 170 章)下所指定的米埔沼澤區限制地區的一部分，現

由漁農自然護理署(下稱「漁護署」)和世界自然(香港)基金會管理。米埔自然護理區的保育措施雖然對發展構成限制，但亦因此得以保存該處的天然資源，以達到推動全港教育、抵禦氣候變化、促進科學研究和培訓，以及發展區域性卓越的濕地監察中心。

7.1.3 《行政長官二零二三年施政報告》提出，政府將建立三寶樹濕地保育公園。漁護署因應《北部都會區行動綱領》而推展的「建立濕地保育公園系統之策略可行性研究」(下稱「濕地保育公園研究」)，當中建議首先設立三寶樹濕地保育公園，因為其擬議位置位處候鳥飛行廊道的核心位置、毗鄰米埔自然護理區及其他濕地，而且亦擁有大片具生產力的魚塘。根據漁護署的資料，首先設立三寶樹濕地保育公園，並將其配以「生物多樣性與水產養殖和諧共存」的主題，可及早保護候鳥飛行廊道，並與現有的自然護理區產生協同效應，更有效保護后海灣一帶的濕地生態系統、促進水產養殖業現代化，以及為市民提供生態教育及生態康樂設施和體驗，讓市民樂在其中。同時，三寶樹濕地保育公園亦可彌補發展科技城的新田／落馬州地區所導致的生態及漁業資源影響，就如根據政府於二零二一年十月委託進行的「新界北第一階段發展—新田／落馬洲發展樞紐」研究(下稱「新田／落馬洲研究」)擬備的環境影響評估(下稱「環評」)報告所建議，達致相關濕地的生態功能及承載力沒有淨減少。該環評報告隨後於二零二四年五月根據《環境影響評估條例》獲得有條件批准。

7.1.4 濕地保育公園研究建議三寶樹濕地保育公園佔地約 338 公頃(有待進一步研究)，面積為現時香港濕地公園的五倍。擬議範圍有 328 公頃會用於落實新田／落馬州地區發展的生態及漁業優化措施，其餘約 10 公頃則暫定預留用作建設生態教育及生態康樂的設施。生態教育及生態康樂設施包括訪客中心、戶外教室、觀鳥屋、訪客步道、餐廳和公共空間(例如野餐區)等。這些設施的相關細節將於三寶樹濕地保育公園下一階段的研究中再作規劃和設計。

7.1.5 根據新田／落馬洲研究的獲批准環評報告，政府將在三寶樹濕地保育公園約 328 公頃的範圍內推行生態及漁業優化措施。透過積極的保育管理和現代化水產養殖，提升其中 288 公頃濕地的生態功能和承載力，並優化另外 40 公頃魚塘的漁業資源，從而補償新田／落馬州地區發展對濕地生境及漁業造成的損失，以及確保相關濕地的生態功能及承載力不會有淨減少。獲批准的環評報告提出的優化措施包括：

- (a) 增加魚塘面積及加強濕地生境的連結性；
- (b) 改善魚塘生境以提高其環境承载力；
- (c) 管理和安排不同魚塘在旱季的降水次序，以盡量增加鳥類和其他野生動物的覓食機會；
- (d) 提供圍欄／管制出入，以減少人類活動的干擾，並防止流浪狗隻干擾和捕獵野生動物；
- (e) 如情況適當，在積極管理的魚塘移除驅鳥裝置；以及
- (f) 在魚塘中放養適合目標野生物種的食物（即雜魚）。

7.1.6 根據漁護署的資料，已規劃的三寶樹濕地保育公園將分期建設，第一期建議首先由北部的魚塘和濕地開始，以優先保育主要的雀鳥飛行廊道。第一期的建設工程預計於二零二六／二零二七年度開展，並暫定在二零三一年完成。目標是整個三寶樹濕地保育公園可在科技城全面運作（暫定於二零三九年）之前或同期落成。

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

7.2 發展限制

7.2.1 現有的米埔自然護理區、米埔鷺鳥林及其毗鄰的魚塘，連同已規劃的三寶樹濕地保育公園，將構成后海灣區濕地系統及野生生物生境的一部分。后海灣區內有大片面積廣闊且未受發展影響的土地，為數以千計的候鳥提供理想的覓食及棲息地。為保存及護養該區的野生生物生境，除了必須進行以助保育上述地方的新發展計劃外，其他新發展計劃不應准許。

7.2.2 該區地勢低窪，而該洪泛平原在過去數十年經歷重大變化，致使其蓄洪量縮減，而該區的洩洪道和水道也受影響，大大增加該區的洪泛危機和災害。為紓緩該區的洪泛危機，當局動工興建牛潭尾排水渠，工程已於二零零五年完成。但該區的低窪地帶仍有水浸情況出現，故在該區進行的每一項發展，均須實施紓緩措施以防洪水為患。

7.2.3 元朗發展迅速，加上米埔、牛潭尾及南生圍等區的已承諾／核准發展計劃，以及擬議的科技城，預料連接該等地區的一段青山公路的交通流量會非常高，無甚剩餘容量應付新發展計劃所產生的需求。這情況會對未來該區的發展計劃造成限制，並顯示新發展需要改善道路基礎設施來配合。雖然有現有的新田公路連接該區，但長遠

而言，需要加建一條新的策略性道路(例如規劃中的北都公路)。

- 7.2.4 現有廣深港高速鐵路(下稱「高鐵」)香港段的地下路線由東南向北貫穿該區。日後的發展項目應遵循相關鐵路保護要求，並須考慮大多為密封式及／或地下結構的鐵路設施可能產生的噪音(如有)。
- 7.2.5 新界西北現有濾水廠的產量已達極限。毗鄰科技城在新田／落馬洲地區的未來發展，部分食水供應將來自新界東北的上水濾水廠。因此，倘若日後該區有大型住宅發展計劃，致使食水需求量大增，食水供應系統就必須擴建。

8. 整體規劃意向

- 8.1 鑑於早年的魚塘研究的結果及建議，以及政府最近倡議建立的三寶樹濕地保育公園，當局為該區定下的整體規劃意向，是保存魚塘的生態價值，因為魚塘是后海灣地區濕地生態系統不可或缺的部分。后海灣地區現有大片相連的魚塘，不論是否仍作養殖用途或已荒廢，都必須保存。此外，亦應防止魚塘流失及生境變得零碎分散，以及紓緩不適當的土地用途及人為干擾所造成的負面影響。
- 8.2 為實現保育目標，當局採納了「防患未然」及「不會有濕地淨減少」的原則。除了為保存或加強該區的生態價值而必須進行的發展，或者基於凌駕性公眾利益而必須進行的基礎設施項目外，魚塘區內不准進行新發展。
- 8.3 至於離魚塘較遠的地方，當局定下的規劃意向，是保護濕地的生態完整，並防止對魚塘生態價值帶來負面干擾影響的發展。涉及新露天貯物或貨櫃後勤用途的申請，一般不會獲得批准。
- 8.4 當局在訂定該區各類用途地帶時，除考慮早年的魚塘研究的建議外和建立三寶樹濕地保育公園的計劃，還顧及地形、現有民居、土地類別、基礎設施供應情況、區內發展壓力，以及最新的全港空間發展策略(即二零二一年十月公布的《香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略》)。此外，當局亦會致力保護區內具歷史及考古價值的地點和建築物。

9. 土地用途地帶

9.1 商業／住宅(總面積 5.78 公頃)

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

- 9.1.2 此地帶內的土地重建時，可作住宅或商業用途，或作商業暨住宅用途的綜合樓宇。為配合周圍一帶的鄉郊風貌，此地帶內所有發展計劃的最高地積比率限於 0.4 倍，最大上蓋面積不得超過 20%，最高建築物高度不得超過三層(9 米)。
- 9.1.3 劃作此地帶的土地位於錦綉花園東面及錦綉花園大道沿線兩旁，土地用途混雜，有低層住宅發展、臨時構築物、露天貯物場及工場。此外，亦有食肆、地產代理和店鋪等商業用途。建築物低層作某些商業用途，而上層則作住宅用途。

9.2 住宅(丙類)(總面積 166.74 公頃)

- 9.2.1 此地帶的規劃意向，主要是作低層、低密度的住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，如向城規會提出申請，或會獲得批准。在指定為「住宅(丙類)1」的土地範圍內，服務住宅區一帶地方的選定商業用途如設於特別設計的獨立非住用建築物或建築物特別設計的非住用部分，均屬經常准許用途。
- 9.2.2 在指定為「住宅(丙類)」的土地範圍內，住宅發展的最高地積比率限於 0.4 倍，最高建築物高度不得超過三層(9 米)(連停車場在內)。凡欲在此地帶進行商業發展，必須根據條例第 16 條向城規會提出申請並獲得批准。發展的性質和規模須配合后海灣內灣地區的天然景觀，而且所排放的污水和廢物不得對后海灣內灣的水質造成不良影響。
- 9.2.3 此「住宅(丙類)」地帶的住宅用地位於該區的南部及東部，即現有的錦綉花園、加州花園和加州豪園。
- 9.2.4 一幅位於錦墜路劃為「住宅(丙類)1」地帶的用地，最高住用地積比率為 1.5 倍，最高非住用地積比率為 0.09 倍，而最高建築物高度如該圖所訂明，為主水平基準上 60 米，或以米埔及錦綉花園中期發展審批地區圖的公告在憲報首次刊登該日已經存在的建築物的地積比率及高度為限，兩者中以數目較大者為準。根據聯合作業備考第四號《發展管制參數地積比率／總樓面面積》，「住宅(丙類)1」支區的地積比率管制會視作「新或經修訂法定圖則」所規定的管制，而該份聯合作業備考所述的精簡審批安排亦適用。
- 9.2.5 在「住宅(丙類)1」用地進行發展，應採用由東南向西北遞降的梯級式建築物高度輪廓，並把低矮非住用建築設於牛潭尾排水道旁；在住宅樓宇之間留有建築物間距；把建築物從用地邊界後移；以及沿牛潭尾排水道關

設約 0.5 公頃的景觀池，以配合周邊環境。在「住宅(丙類)1」地帶的東南部須闢設不少於 2 100 平方米的休憩用地，每日於合理時長向公眾開放。為服務擬議住宅發展將來的人口和附近一帶的現有人口，須闢設不少於 2 400 平方米樓面面積的交通停車處設施，並納入總樓面面積的計算內。此外，須設有政府、機構及社區設施，包括一間長者鄰舍中心，其確實的類型及規模則有待與相關政府決策局／部門進一步商討。另外，須闢設一間設有六個課室的幼稚園，並納入總樓面面積的計算內。上述設計優點及設施的要求，連同相關技術評估，將透過合約及／或行政措施落實。

9.3 住宅(丁類)(總面積 5.44 公頃)

- 9.3.1 此地帶的規劃意向，主要是把鄉郊地區現有的臨時構築物改善為永久建築物。興建取代臨時構築物的屋宇，不得引致整個重建計劃的最大建築面積超過 37.2 平方米及最高建築物高度超過兩層(6 米)。
- 9.3.2 除上述住宅改善計劃外，一些低層和低密度的住宅發展計劃，可向城規會根據條例第 16 條提出申請，或會獲得批准。為配合此地帶內現有民居的發展密度，任何住宅發展(新界豁免管制屋宇除外)不得引致整個發展計劃的地積比率超過 0.2 倍和最高建築物高度超過兩層(6 米)。一般來說，申請人須向城規會證明，擬議發展不會對環境造成不良影響或只會對環境造成極輕微的不良影響。
- 9.3.3 由於填土／填塘及挖土工程可能會對相關地方造成不良的排水及環境影響，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等活動。
- 9.3.4 此地帶東接竹園村，西連錦綉花園，現時的土地用途混雜，有休耕農地及零星散布的臨時構築物。

9.4 鄉村式發展(總面積 35.91 公頃)

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

商業、社區和康樂用途，如向城規會根據條例第 16 條提出申請，或會獲得批准。

- 9.4.2 當局在界定「鄉村式發展」地帶的界線時，已顧及現有鄉村的範圍、未來十年的小型屋宇需求量、地形及環境限制等因素。地形崎嶇、草木茂密的地方，以及溪澗和墓地，已避免包括在此地帶內。日後鄉村擴展區的發展及其他基礎設施的改善，將以詳細藍圖為指引。
- 9.4.3 該區的認可鄉村有米埔村(老圍和新村)、竹園村、上新圍村和下新圍村，位於新田公路與青山公路(米埔段)沿路西面。由於這兩條道路沿路的土地會受交通噪音影響，因此任何擬建的小型屋宇如以靠近這兩條道路的地點為選址，則須提供足夠的緩解措施，以盡量減低有關影響。
- 9.4.4 由於填土／填塘及挖土工程可能會對相關地方造成不良的排水及環境影響，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等活動。

9.5 露天貯物(總面積 3.10 公頃)

- 9.5.1 此地帶的規劃意向，主要是提供土地作適當的露天貯物用途，以及把地帶內已雜亂無章地擴散的露天貯物用途納入法定管制內。此地帶亦提供土地供露天貯存不能存放於一般倉庫的貨物，使露天貯物用途得以有條理地發展。
- 9.5.2 某些露天貯物用途，例如存放貨櫃、拆車場和存放危險品等，可能會滋擾環境，有礙安全或引致交通問題，必須根據條例第 16 條提出申請，並取得城規會的規劃許可。這些用途的發展計劃，必須清楚證明有關發展不會對附近環境、排水、交通及其他方面造成不良影響。其他未另有列明的露天貯物用途，例如存放農產品、建築物料(存放水泥／沙除外)和器材等，應不會對環境、排水或交通造成不良影響，則屬此地帶內經常准許的用途。
- 9.5.3 劃作「露天貯物」地帶的土地以新田公路及青山公路為界。驅車前往，交通非常便利。該處現已有一些露天貯物場。當局認為應在此地帶妥善鋪築地面，以及進行園景美化工程，以減輕露天貯物場對景觀的影響。

9.6 政府、機構或社區(總面積 3 公頃)

- 9.6.1 此地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構及社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要；以及是供應土地予政府、提供社區所需社會服務的機構和其他機構，以供用於與其工作直接有關或互相配合的用途。
- 9.6.2 現有的竹園雨水泵房、竹園村附近的電話機樓、米埔村附近的高鐵米埔通風樓、担竿洲的警崗及郊野學習中心均劃為「政府、機構或社區」地帶，以反映其現時用途。

9.7 休憩用地(總面積 6.35 公頃)

- 9.7.1 此地帶的規劃意向，主要是提供戶外空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要。
- 9.7.2 位於加州豪園東面的一塊狹長土地，劃作「休憩用地」，一方面為鄰近的現有鄉村及住宅發展，例如錦綉花園、加州花園和加州豪園提供鄰舍康樂設施；另一方面又可作緩衝區，把這些發展與新田公路隔開。
- 9.7.3 由於填土／填塘及挖土工程可能會對相關地方造成不良的排水及環境影響，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等活動。

9.8 康樂(總面積 18.40 公頃)

- 9.8.1 此地帶的規劃意向，主要是進行康樂發展，為市民提供所需設施，從而促進動態及／或靜態康樂活動和旅遊／生態旅遊的發展。康樂發展的配套用途，如根據條例第 16 條申請規劃許可，或會獲得批准。
- 9.8.2 在此地帶內，附屬於康樂用途的住宅樓宇發展，如根據條例第 16 條向城規會申請規劃許可，或可獲得批准，但發展密度必須配合鄉郊環境，不得導致整個發展計劃的最高地積比率超過 0.2 倍及最高建築物高度超過兩層(6 米)。一般而言，申請人必須向城規會證明擬議發展不會對環境(包括區內的自然生態)及基礎設施的供應造成影響，或只會造成極輕微的影響。
- 9.8.3 劃作「康樂」地帶的兩塊土地位於錦綉花園東面和加州花園東南面。前者暫時用作簡約公屋發展，後者則部分用作鄉郊村落及棕地。由於該區有生態易受影響的地

方，在此地帶發展生態旅遊及相容的康樂活動比較適宜。

9.8.4 由於劃作此用途的地區會對鄰近現有的米埔自然護理區、「具特殊科學價值地點」及已規劃的三寶樹濕地保育公園的整體景觀和水質造成影響，因此除非申請人能證明擬議發展對區內的環境、排水、交通及自然生態只會造成極輕微的影響，否則一般禁止在此地帶內進行新發展。

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

9.9 其他指定用途(總面積 377.93 公頃)

該圖有多塊土地劃作「其他指定用途」地帶，並註明用途如下：

「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」(總面積 20.99 公頃)

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

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

- 9.9.3 為配合周邊以低層、低密度住宅發展（包括村屋）為主的環境，並盡量減低發展對景觀所造成的潛在影響，以及充分利用科技城及牛潭尾新發展區等已規劃的發展所提升的區內道路網絡及基礎設施容量，此地帶內的發展或重建項目，不得引致整個發展或重建計劃的總地積比率超過 1.3 倍及最高建築物高度超過該圖所訂明的主水平基準上 42 米。根據聯合作業備考第四號《發展管制參數地積比率／總樓面面積》，此地帶的地積比率管制會視作「新或經修訂法定圖則」所規定的管制，而該份聯合作業備考所述的精簡審批安排亦適用。
- 9.9.4 當局理解到此地帶內環境已受破壞的濕地未必會一併發展，而達致包括濕地修復區的綜合發展目標亦可能需時。為使規劃申請制度更具彈性，某些用途或發展，如屬規模細小且不會對環境造成重大影響的，可以提出申請，城規會按個別情況考慮後，可能會批准作為中期發展。申請進行這類用途或發展計劃，或可豁免提交濕地修復建議及發展藍圖。
- 9.9.5 在「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶內，當局雖然仍會容忍在緊接米埔及錦綉花園中期發展審批地區圖在憲報首次刊出公告以前已經存在，又或已取得規劃許可的露天貯物及港口後勤用途，但不會批准新的臨時露天貯物及港口後勤用途。
- 9.9.6 位於加州豪園和加州花園以北、坐落在和生圍的一塊土地，劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶。這塊土地包括其北面部分約 4.74 公頃已建成的濕地修復區、已平整的土地、在米埔及錦綉花園中期發展審批地區圖公布前已填平的魚塘，以及零散分布而部分已填平的沼澤。濕地修復區將按照上文第 9.9.2 段所述的保養與管理計劃進行保養和管理，繼續作為補償濕地，以及此地帶的擬議住宅發展與后海灣地區濕地之間的緩衝區。為盡量減少對濕地修復區、毗鄰的濕地生境和緊接「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶北面已規劃的三寶樹濕地保育公園的人為滋擾，並達至最佳的建築物高度過渡至南面現有的低矮發展，應考慮採用梯級式建築物高度輪廓，當中低矮建築物應面向濕地修復區，以及此地帶的南面部分。此外，須在住宅部分和濕地修復區之間，以及與周邊住宅發展／濕地之間提供足夠的緩衝。為改善空氣流通，應按照盛行風方向劃設適當的建築物分隔、間距及後移。此地帶內的發展亦須關設一間設有 100 個宿位的安老院舍。

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

「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地保護區」 (總面積 8.31 公頃)

- 9.9.8 在「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地保護區」地帶內，應保育全部現有一大片相連的魚塘，而「防患未然」與「不會有濕地淨減少」的原則適用於此地帶。根據「防患未然」的原則，應保護及保育這些現有大片相連的魚塘，以便維持后海灣濕地生態系統的生態完整。「不會有濕地淨減少」可指現有魚塘所發揮的濕地或生態功能沒有減少。
- 9.9.9 在「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地保護區」地帶內，部分是屬於后海灣地區濕地生態系統不可或缺的魚塘，部分是米埔及錦綉花園中期發展審批地區圖公布前已平整的土地及填平的魚塘。「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地保護區」地帶的規劃意向，是容許考慮進行綜合低密度住宅發展或重建計劃，但此地帶內全部現有一大片相連的魚塘，均必須加以保護及保育。在此地帶內進行的發展或重建計劃，須不涉及填塘工程，並須確保此地帶內魚塘所發揮的濕地功能不會降低。任何新發展均應在已平整的土地進行，並應盡量遠離發展地盤範圍內的現有魚塘。
- 9.9.10 任何發展或重建計劃均應以綜合形式進行，並且須根據條例第 16 條向城規會申請許可，藉以確保發展或重建計劃遵從「防患未然」與「不會有濕地淨減少」的原則。申請人須以綜合發展計劃的形式向城規會提交發展或重建建議，並附連一份發展藍圖及輔助文件，當中包括環境影響研究報告(其研究範圍涵蓋生態影響評估與景觀影響評估)、交通影響、排水及排污影響研究報告，以及有關發展進度表、分期施工安排和實施詳情的資料。申請人並須提交濕地保育及修復計劃，其中包括詳細設計、為紓緩對現有濕地可能造成的影響而訂定的濕地緩衝建議、保養與管理計劃及實施細節、經費安排及監控計劃等，以確保此地帶範圍內的濕地獲長期管理。生態影響評估應證明發展或重建建議無須進行填塘工程，而且不會導致發展地盤內原有魚塘喪失整體生態功能，或是可以就這類喪失提供全面的賠償，並能夠透過積極的措施完全緩解發展或重建計劃對區內生態造成的負面影響。申請書亦須顯示發展或重建計劃不會令后海灣的污染量有淨增長。

- 9.9.11 此地帶屬於以低層房屋、零散村屋和耕地為主的鄉郊環境。為配合鄉郊環境及盡量減低發展對景觀所造成的影響，以及考慮到區內的道路系統及基礎設施的容量，此地帶內的发展或重建，不得引致整個發展計劃的最高地積比率超過 0.2 倍及最高建築物高度超過三層(連停車場在內)。
- 9.9.12 一塊毗鄰攸美新村，位於加州花園以南的土地，劃為「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地保護區」地帶。這處地點北部的魚塘，是后海灣濕地生態系統不可或缺的一部分；南部則主要為附有農地住用構築物的耕地，另外還有一些臨時構築物。
- 9.9.13 由於填土／填塘及挖土工程可能會對相關地方造成不良的排水及環境影響，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等活動。

「其他指定用途」註明「濕地保育公園」(總面積 348.63 公頃)

- 9.9.14 設立此地帶的規劃意向，是建立濕地保育公園(名為三寶樹濕地保育公園)，以保育具生態／保育價值的濕地和保護濕地系統的完整，補償因發展新田科技城的新田／落馬州地區所導致的生態及漁業資源影響，從而達致「發展與保育並存」；為市民提供生態教育及生態康樂設施；以及推動水產養殖的科學研究和發展現代化的水產養殖業。
- 9.9.15 此地帶包括漁護署濕地保育公園研究建議設立並已規劃的三寶樹濕地保育公園(如上文第 7.1.3 段及第 7.1.4 段所述)，以及位於落馬洲站西南面的現有補償濕地(面積約 10 公頃)。漁護署將負責管理這兩個濕地。
- 9.9.16 三寶樹濕地保育公園的詳細邊界和設計仍有待漁護署進一步研究。根據初步方案，擬議範圍有大約 328 公頃會用於落實新田／落馬州地區發展的生態及漁業優化措施(詳細的建議優化措施及例子可參閱上文第 7.1.5 段)，另外約 10 公頃會預留用作建設生態教育及生態康樂的設施(例子可參閱上文第 7.1.4 段)。根據環境及生態局和漁護署的資料，擬議三寶樹濕地保育公園將分期建設。第一期的建設工程預計最快於二零二六／二零二七年度開展，並爭取在二零三一年完成。政府目標是整個三寶樹濕地保育公園可在科技城全面運作(暫定於二零三九年)之前或同期落成。
- 9.9.17 劃為「其他指定用途」註明「濕地保育公園」的地帶包括錦綉花園和加州花園以北、擬建科技城以西的米埔和

三寶樹地區。此地區主要包括的魚塘是后海灣濕地生態系統的重要組成部分。

- 9.9.18 「其他指定用途」註明「濕地保育公園」地帶內經常准許用途為濕地保育公園(包括其生態教育及生態康樂設施，以及其他配套用途和設施)和魚塘養殖。三寶樹濕地保育公園將分期建設，此地帶的目標須時實現。
- 9.9.19 由於填土／填塘及挖土工程可能會對相關地方造成不良的排水及環境影響，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等活動。

9.10 自然保育區(總面積 72.90 公頃)

- 9.10.1 設立此地帶的規劃意向，是保存濕地和魚塘的生態價值。這些濕地和魚塘是后海灣地區濕地生態系統不可或缺的部分，為雀鳥提供主要的食物來源，而且是水禽棲息和覓食的重要生境。對於在此地帶內的任何用途改變，當局會採納「不會有濕地淨減少」的原則來處理，即現有魚塘所發揮的濕地或生態功能沒有減少。在「自然保育區」地帶應避免令大片相連的魚塘生境變得零碎分散。
- 9.10.2 在此地帶現有魚塘內進行的養殖活動應予維持，並獲當局鼓勵。至於有利后海灣整體濕地生態系統的保育管理活動，亦應予推動。此地帶的規劃意向主要是，除非是必須進行以助保育濕地生態系統的生態完整，或是基於凌駕性公眾利益而必須進行的基礎設施項目，否則地帶內不准進行新發展。任何替代魚塘的有益用途，例如自然保護區或濕地生境等，均屬有當然權利在此地帶內進行。其他可向城規會提出申請而或會獲得批准的發展，申請人應提交生態影響評估及濕地管理計劃，以證明有關發展不會令濕地所發揮的功能出現淨減少，以及不會帶來負面干擾。此等發展亦應符合后海灣地區的濕地保育目標，並應適當地進行，以及能夠改善該區的視覺及景觀質素。任何涉及填塘的發展都必須進行濕地補償，並須採取措施紓緩干擾。某些規模細小或配合地區需要的用途／設施，可向城規會提出申請，或會獲得考慮。
- 9.10.3 此地帶主要包括米埔自然護理區南面現有一大片相連的魚塘，以及毗鄰已規劃的三寶樹濕地保育公園北部的深圳河其中一部分的河段。
- 9.10.4 由於填土／填塘及挖土工程可能會對相關地方造成不良的排水及環境影響，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等活動。

9.11 具特殊科學價值地點(總面積 376.96 公頃)

9.11.1 此地帶的規劃意向，是保存和保護具特殊科學價值的景物，例如稀有或特別品種的動植物及其生境、珊瑚、林地、沼澤，或在地質、生態或植物學／生物學方面具有價值的地方。這些地方均劃作「具特殊科學價值地點」。設立此地帶的目的，是阻止市民在地帶內進行活動或發展。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。除非有需要進行發展以助保存「具特殊科學價值地點」地帶內具特殊科學價值的景物、保持和保護「具特殊科學價值地點」地帶的現有特色，或達至教育和研究的目的，否則地帶內不准進行發展。

9.11.2 該區內有兩處「具特殊科學價值地點」，分別是米埔沼澤區及米埔村，連同緊鄰該區西面及西南面的后海灣內灣「具特殊科學價值地點」，自成一個包羅廣泛的濕地系統，對該區的野生生物生境起重要作用，而其重要性也獲國際確認。米埔沼澤區的「具特殊科學價值地點」(除甩洲外)佔地約 372 公頃，其中 55% 是基圍和海堤，其餘則是潮溪和紅樹林。這處「具特殊科學價值地點」結合天然地理及經人工修建的環境，不但為數以千計的候鳥提供豐富食物，還成為不少品種的鳥類結巢棲居的地方。米埔村的「具特殊科學價值地點」位於米埔村東面，涵蓋約 5 公頃未受發展影響的林地，適宜鷺鳥棲居，現時已有大批鷺鳥在這林地中聚居，結巢繁衍。

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

9.12 具特殊科學價值地點(1)(總面積 55.45 公頃)

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

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

- 9.12.3 在根據條例第 16 條申請許可時，必須以綜合濕地保育與改善計劃的形式，提交一份發展藍圖及輔助文件，當中包括環境影響研究報告（其研究範圍涵蓋生態影響評估及景觀影響評估），以及排水影響研究報告。該濕地保育與改善計劃應包括詳細設計、濕地緩衝建議、維持與管理計劃及實施機制的細節、經費安排及監控計劃等，以確保該區範圍內的濕地獲得長期管理。生態影響評估須證明發展建議不會導致該地帶範圍內及附近一帶原有魚塘所發揮的濕地功能降低。
- 9.12.4 在劃為「具特殊科學價值地點(1)」的土地範圍內進行的任何發展或重建計劃，均須連同南生圍分區計劃大綱圖上的「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區 1」的土地作綜合及整體發展。擬在「具特殊科學價值地點(1)」地帶的土地範圍內進行發展或重建計劃的申請人，須呈交一份發展藍圖及輔助文件，以及一套濕地保育與改善計劃，當中須包括為整個「具特殊科學價值地點(1)」地帶和上述的「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區 1」地帶的管理與監控計劃及實施機制的詳細資料，以供城規會根據條例第 16 條加以考慮。
- 9.12.5 米埔自然護理區以南、位於甩洲的現有仍用作養殖或已荒廢的一大片相連魚塘和基圍，劃入此地帶內。這處地點屬「具特殊科學價值地點」的一部分。
- 9.12.6 當局在該圖上劃定「具特殊科學價值地點(1)」地帶，以及在南生圍分區計劃大綱圖上劃定「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區 1」地帶，基本上是為了配合南生圍擬議住宅項目連米埔甩洲自然保護區的發展計劃，並已顧及城規會所發出有關「擬在后海灣地區內進行發展而提出規劃申請」的指引。這項發展計劃於一九九四年獲城市規劃上訴委員會批准，並於一九九六年獲得英國樞密院確認。擬議的甩洲自然保護區應成為上述南生圍發展計劃的一部分。
- 9.12.7 由於填土／填塘及挖土工程可能會對相關地方造成不良的排水及環境影響，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等活動。

9.13 略為放寬限制的條款

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，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬該圖的《註釋》所述的發展限制。城規會會按個別情況考慮每宗申請。

10. 交通

10.1 道路

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

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

10.2 鐵路

10.2.1 已規劃的北環線主線將延伸至該區以東，並於牛潭尾及新田設有中途站。北環線主線計劃會分別在錦上路站和古洞站提供轉乘現有屯馬線和東鐵線的服務，以通往香港的都會區。

10.2.2 高鐵是一條跨境客運線，連接西九龍總站與港深邊界，並銜接國家高速鐵路網絡。高鐵地下鐵路隧道以東南至北走向穿越該區。鐵路方案已於二零零九年十月二十日獲行政長官會同行政會議批准。根據條例第13A條的規定，由行政長官根據《鐵路條例》(第519章)所批准的鐵路方案，須當作為根據條例獲得核准，而該圖所示的鐵路方案僅供參考。

10.3 公共交通服務

現時該區除了有來往元朗新市鎮及上水新市鎮之間的巴士及公共小型巴士提供服務外，尚有數條綠色專線小巴路線在該區與鄰近地區之間行走。此外，也有穿梭巴士在錦綉花園、加州花園和加州豪園與本港其他地區之間來往。

11. 公用設施

11.1 食水供應

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

11.2 污水收集及污水處理

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

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

11.3 電力

該區早已有電力供應，並已透過 132 千伏輸電網增強電力供應。

11.4 煤氣

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

12. 文化遺產

12.1 在該區的界線範圍內，有一幢已獲古物諮詢委員會(下稱「古諮會」)評級的歷史建築，名為麥景陶碉堡(白鶴洲)(二級)。兩處具高度考古潛力的地區，即分別獲新田／落馬洲研究及北環線研究獲批准的環評報告確定的米埔區及竹園村區，亦位於該區。

12.2 載有法定古蹟、暫定古蹟、獲古諮會評級的歷史建築及地點、發展局轄下的古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)界定的政府文物地點和具考古研究價值的地點的名單已上載至古諮會的官方網站 (<https://www.amo.gov.hk/tc/historic-buildings/heritage-sites-lists/index.html>)。這些名單會不時更新。

12.3 倘有任何工程、發展、重建或改劃用途地帶的建議可能會影響法定古蹟、暫定古蹟、由古諮會評級的歷史建築及地點、有待評級的新項目、由古蹟辦界定的政府文物地點、具考古研究價值的地點，或任何其他被界定為具文物價值的建築物／構築物(不論地面或地底)，以及上述項目的毗鄰環境；或新田／落馬洲研究／北環線研究獲批准的環評報告確定為具高度考古潛力的地區及其毗鄰環境，應先諮詢發展局轄下古蹟辦。此外，應參照有關獲批准的環評報告的建議。

13. 規劃的實施

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

14. 規劃管制

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

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

城市規劃委員會
二零二六年三月