

牛潭尾分區計劃大綱草圖編號 S/YL-NTM/13

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)
對牛潭尾分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NTM/12
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 — 把北部的地方從規劃區剔除，以納入《新田科技城分區計劃大綱草圖編號 S/STT/1》內。
- B 項 — 把一塊毗鄰新潭路的土地由「住宅（丙類）」地帶改劃為「政府、機構或社區（1）」地帶，並訂明建築物高度限制。
- C 項 — 把一塊潭尾軍營以北的土地由「綜合發展區」地帶改劃為「綠化地帶」。

在圖則上顯示根據《鐵路條例》（第 519 章）公布的北環線主線，以供參考。

II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目

- (a) 修訂《註釋》說明頁以反映剔除規劃區的北部。
- (b) 刪除「露天貯物」地帶及「其他指定用途」註明「電力支站」地帶《註釋》。
- (c) 修訂「綠化地帶」《註釋》，以刪除適用於已剔除出規劃區土地的「備註」。
- (d) 修訂「政府、機構或社區」地帶《註釋》的「備註」，以納入有關「政府、機構或社區（1）」新支區的發展限制。
- (e) 修訂「綜合發展區」地帶《註釋》，以刪除有關位於石湖圍並已剔除出規劃區的「綜合發展區」用地的「備註」。
- (f) 修訂「自然保育區」地帶《註釋》的「備註」有關填土和挖土工程的條款，以符合《法定圖則註釋總表》。

- (g) 修訂「住宅（丙類）」地帶、「住宅（丁類）」地帶、「工業（丁類）」地帶及「康樂」地帶《註釋》的「備註」有關略為放寬發展限制的條款。
- (h) 刪除「綜合發展區」地帶、「住宅（丁類）」地帶及「鄉村式發展」地帶《註釋》的第二欄用途內的「街市」。
- (i) 修訂「政府、機構或社區」地帶《註釋》的第二欄用途內的「商店及服務行業」為「商店及服務行業（未另有列明者）」。
- (j) 在「鄉村式發展」地帶《註釋》的第一欄用途內加入「政府垃圾收集站」及「公廁設施」，並相應刪除第二欄用途內的「政府垃圾收集站」及「公廁設施」。
- (k) 在「鄉村式發展」地帶《註釋》的第二欄用途內加入「郊野學習／教育／遊客中心」及「酒店（只限度假屋）」。

城市規劃委員會

2024年3月8日

牛潭尾分區計劃大綱草圖編號S/YL-NTM/13

(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(包括中期發展審批地區圖)的公告在憲報首次刊登前已經存在，而該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。如擬對該用途作出任何實質改變，或擬進行任何其他發展(就該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，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(包括中期發展審批地區圖)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，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，以及亦在中期發展審批地區圖的涵蓋範圍內的用途或發展，除非是圖則所經常准許者，否則在有關中期發展審批地區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(即在涵蓋該建築物的草圖的公告在憲報首次刊登該日已經存在的住用建築物，而所指草圖包括中期發展審批地區圖)；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、繳費廣場、路旁車位、鐵路車站和鐵路路軌。

- (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(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。

牛潭尾分區計劃大綱草圖編號S/YL-NTM/13

土地用途表

	<u>頁次</u>
綜合發展區	1
住宅(丙類)	4
住宅(丁類)	6
鄉村式發展	8
工業(丁類)	10
政府、機構或社區	11
康樂	13
綠化地帶	15
自然保育區	17

綜合發展區

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
	商營浴室／按摩院
	食肆
	教育機構
	展覽或會議廳
	分層住宅
	政府垃圾收集站
	政府用途(未另有列明者)
	醫院
	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)
	機構用途(未另有列明者)
	圖書館
	辦公室
	加油站
	娛樂場所
	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
	學校
	商店及服務行業
	社會福利設施
	訓練中心
	私人發展計劃的公用設施裝置

(請看下頁)

綜合發展區(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，是把涵蓋範圍綜合發展／重建作住宅用途，以及商業設施、休憩用地和其他配套設施。設立此地帶，是方便當局因應環境、交通和基礎設施等各種限制和其他限制，對發展的組合、規模、設計和布局實施適當的規劃管制。

備註

- (a) 依據《城市規劃條例》第 4A(2)條，如申請在指定為「綜合發展區」的土地範圍內進行發展，申請人必須擬備一份總綱發展藍圖，並將之呈交城市規劃委員會核准，除非城市規劃委員會另有明文規定，指明無此需要。該總綱發展藍圖必須包括以下資料：
- (i) 區內各擬議土地用途所佔的面積，以及所有擬建建築物的性質、位置、尺寸和高度；
 - (ii) 各種用途擬佔的總地盤面積和整體總樓面面積、建築物單位總數及單位面積(如適用)；
 - (iii) 區內擬提供的政府、機構或社區設施、康樂設施、公共交通及停車設施，以及休憩用地的詳情和範圍；
 - (iv) 區內擬建的任何道路的路線、闊度和水平度；
 - (v) 區內的美化環境建議和城市設計建議；
 - (vi) 詳細的發展進度表；
 - (vii) 一份環境評估報告，說明擬議發展計劃在施工期間及竣工後可能遇到或造成的環境問題，並須建議紓緩這些問題的措施；
 - (viii) 一份排水和排污影響評估報告，說明擬議發展計劃可能造成的排水和排污問題，並須建議紓緩這些問題的措施；
 - (ix) 一份交通影響評估報告，說明擬議發展計劃可能造成的交通問題，並須建議紓緩這些問題的措施；以及
 - (x) 城市規劃委員會要求的其他資料。

(請看下頁)

綜合發展區(續)

備註(續)

- (b) 總綱發展藍圖須附有一份說明書，詳細說明有關發展計劃，當中須提供一些資料如土地批租期、有關的批地條件、該塊土地現時的狀況、相對於附近地區而言，該塊土地的特色、布局設計原則、主要發展規範、計劃人口，以及政府、機構或社區設施、康樂設施和休憩用地的類別。
- (c) 任何新建築物，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／或重建計劃的最大總樓面面積和最高建築物高度超過下列限制：

<u>「綜合發展區」地點</u>	<u>最大總樓面面積</u>	<u>最高建築物高度</u>
潭尾軍營南面的 「綜合發展區」	最大總樓面面積為 79 000平方米	3 層(包括停車位在內)
上竹園東面的 「綜合發展區」	最大總樓面面積為 39 000平方米	3 層(包括停車位在內)

- (d) 為施行上文(c)段而計算最大總樓面面積時，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、管理員辦事處和管理員宿舍，或設置供住用建築物或建築物的住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益的康樂設施，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) 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，可按個別發展計劃的情況，考慮略為放寬上文(c)段所述有關總樓面面積及／或建築物高度的限制。

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

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。

(請看下頁)

住宅(丙類)(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，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倍及最高建築物高度超過三層(9米)(包括停車位在內)，或超過在有關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、上蓋面積和高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 為施行上文(a)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、管理員辦事處和管理員宿舍，或設置供住用建築物或建築物的住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益的康樂設施，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。
- (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(a)段所述有關地積比率及／或建築物高度的限制。

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)# 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)，或超過在有關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」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) 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、管理員辦事處和管理員宿舍，或設置供住用建築物或建築物的住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益的康樂設施，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) 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)段所述有關地積比率及／或建築物高度的限制。
- (e) 在《牛潭尾發展審批地區草圖編號 DPA/YL-NTM/1》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(只限祠堂) 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

(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《牛潭尾發展審批地區草圖編號 DPA/YL-NTM/1》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。

工業(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
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) 工業用途(未另有列明者) 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) 可循環再造物料回收中心 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) 批發行業	動物寄養所 播音室、電視製作室及／或電影製作室 貨物裝卸及貨運設施 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) 厭惡性行業 露天存放水泥／沙 露天存放化學品／危險品 加油站 垃圾處理裝置(只限垃圾轉運站) 商店及服務行業(未另有列明者) 拆車場

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供土地，以容納因為佔地太廣及／或所需樓底太高而不能設於普通分層工廠大廈的工業用途。設立此地帶的目的，亦是要促使鄉郊地區現作工業用途的非正式工場重建為設計妥善的永久工業樓宇。

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／或重建計劃的最高地積比率超過 1.6 倍，最大上蓋面積超過 80%，以及最高建築物高度超過 13 米，或超過在有關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、上蓋面積和高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 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，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。
- (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(a)段所述有關地積比率、上蓋面積及／或建築物高度的限制。

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 動物檢疫中心(只限設於政府建築物) 播音室、電視製作室及／或電影製作室 食肆(只限食堂、熟食中心) 教育機構 展覽或會議廳 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) 醫院 機構用途(未另有列明者) 圖書館 街市 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 研究所、設計及發展中心 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	動物寄養所 動物檢疫中心(未另有列明者) 靈灰安置所 懲教機構 火葬場 駕駛學校 食肆(未另有列明者) 練靶場 分層住宅 殯儀設施 直升機加油站 直升機升降坪 度假營 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) 場外投注站 辦公室 加油站 娛樂場所 私人會所 雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置 垃圾處理裝置(只限垃圾轉運站) 住宿機構 污水處理／隔篩廠 商店及服務行業(未另有列明者) 私人發展計劃的公用設施裝置 動物園

(請看下頁)

政府、機構或社區(續)

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。

備註

- (a) 在指定為「政府、機構或社區(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／或重建計劃的最高建築物高度(以樓層數目計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 為施行上文(a)段而計算有關的最高樓層數目時，任何地庫樓層可免計算在內。
- (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(a)段所述的建築物高度限制。

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。

備註

- (a) 任何住宅發展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)段所述有關地積比率及／或建築物高度的限制。

(請看下頁)

康樂(續)

備註(續)

- (c) 在《牛潭尾發展審批地區草圖編號 DPA/YL-NTM/1》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。

綠化地帶

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 政府用途(只限報案中心) 自然保護區 自然教育徑 農地住用構築物 野餐地點 公廁設施 帳幕營地 野生動物保護區	動物寄養所 播音室、電視製作室及／或電影製作室 墓地 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) 火葬場(只限設於宗教機構內或現有火葬場的擴建部分) 郊野學習／教育／遊客中心 練靶場 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 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

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。

(請看下頁)

綠化地帶(續)

備註

- (a) 在《牛潭尾發展審批地區草圖編號 DPA/YL-NTM/1》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，不得在有關中期發展審批地區圖涵蓋範圍內的土地進行或繼續進行任何填塘或挖土工程，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。
- (b) 在《牛潭尾分區計劃大綱草圖編號 S/YL-NTM/9》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。

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(植物苗圃除外) 自然保護區 自然教育徑 農地住用構築物 野餐地點 野生動物保護區	燒烤地點 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) 度假營 屋宇(只限重建) 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 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，是保護和保存區內現有的天然景觀、生態系統或地形特色，以達到保育目的及作教育和研究用途，並且分隔開易受破壞的天然環境如「郊野公園」，以免發展項目對這些天然環境造成不良影響。

根據一般推定，此地帶不宜進行發展。大體而言，有需要進行以助保存區內現有天然景觀或風景質素的發展，或者絕對基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目，才可能會獲得批准。

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屋宇的地積比率、上蓋面積和高度。
- (b) 在《牛潭尾分區計劃大綱草圖編號 S/YL-NTM/1》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)

自然保育區(續)

備註(續)

- (c) 在《牛潭尾分區計劃大綱草圖編號 S/YL-NTM/9》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。

牛潭尾分區計劃大綱草圖編號 S/YL-NTM/13

說明書

說明書

牛潭尾分區計劃大綱草圖編號 S/YL-NTM/13

<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》	3
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	4
9. 土地用途地帶	
9.1 綜合發展區	4
9.2 住宅(丙類)	5
9.3 住宅(丁類)	6
9.4 鄉村式發展	7
9.5 工業(丁類)	7
9.6 政府、機構或社區	8
9.7 康樂	9
9.8 綠化地帶	10
9.9 自然保育區	10
10. 運輸及交通	11
11. 公用設施	11
12. 文化遺產	12
13. 規劃的實施	12
14. 規劃管制	13

牛潭尾分區計劃大綱草圖編號 S/YL-NTM/13

(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《牛潭尾分區計劃大綱草圖編號 S/YL-NTM/13》時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，以協助公眾了解該草圖的內容。

2. 擬備該圖的權力依據及程序

2.1 牛潭尾分區計劃大綱圖所涵蓋的土地，除一段新田公路及石湖圍前軍事用地外，先前曾納入牛潭尾中期發展審批地區圖及牛潭尾發展審批地區圖的範圍內。

2.2 一九九零年九月十四日，由規劃署署長擬備的《牛潭尾中期發展審批地區圖編號 IDPA/YL-NTM/1》在憲報公布。

2.3 該中期發展審批地區圖所涵蓋的土地，以及上文第 2.1 段所述的一段新田公路，後來納入《牛潭尾發展審批地區草圖編號 DPA/YL-NTM/1》的範圍內。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，展示該發展審批地區草圖，以供公眾查閱。一九九四年三月二十二日，當時的總督會同行政局根據條例第 9(1)(a)條，核准牛潭尾發展審批地區草圖，圖則重新編號為 DPA/YL-NTM/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，根據條例第 3(1)(a)條，指示城規會為牛潭尾地區擬備一份分區計劃大綱圖。

2.5 一九九四年六月二十四日，城規會根據條例第 5 條，展示《牛潭尾分區計劃大綱草圖編號 S/YL-NTM/1》，以供公眾查閱。為反映不斷轉變的情況，城規會其後曾根據條例第 7 條對圖則作出四次修訂，包括在二零零零年九月二十九日把石湖圍前軍事用地納入分區計劃大綱草圖編號 S/YL-NTM/4 內，並展示圖則，以供公眾查閱。二零零一年十二月十八日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准牛潭尾分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/YL-NTM/6。

- 2.6 二零零二年五月二十八日，行政長官會同行政會議根據條例第12(1)(b)(ii)條，把《牛潭尾分區計劃大綱核准圖 S/YL-NTM/6》發還城規會以作修訂。二零零二年六月十四日，城規會根據條例第5條，展示《牛潭尾分區計劃大綱草圖編號 S/YL-NTM/7》，以供公眾查閱。二零零三年五月二十日，行政長官會同行政會議根據條例第9(1)(a)條，核准牛潭尾分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/YL-NTM/8。
- 2.7 二零零三年十二月九日，行政長官會同行政會議根據條例第12(1)(b)(ii)條，把《牛潭尾分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NTM/8》發還城規會以作修訂。二零零三年十二月十九日，圖則發還一事根據條例第12(2)條在憲報公布。其後，城規會對該草圖作出三次修訂，以反映不斷轉變的情況。
- 2.8 二零零六年十二月五日，行政長官會同行政會議根據條例第9(1)(a)條，核准牛潭尾分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/YL-NTM/12。二零零六年十二月十五日，《牛潭尾分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NTM/12》根據條例第9(5)條展示，以供公眾查閱。
- 2.9 二零二四年一月三十一日，發展局局長根據條例第12(1A)(a)(ii)條，把分區計劃大綱核准圖發還城規會以作修訂。二零二四年二月二日，圖則發還一事根據條例第12(2)條在憲報公布。
- 2.10 二零二四年三月八日，城規會根據條例第5條，展示《牛潭尾分區計劃大綱草圖編號 S/YL-NTM/13》(下稱「該圖」)，以供公眾查閱。圖則的主要修訂包括把北面部分從規劃區剔除，以納入《新田科技城分區計劃大綱草圖編號 S/STT/1》，從而反映新田科技城在新田／落馬洲地區的界線；把一幅毗連新潭路的用地由「住宅(丙類)」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，以便發展擬議的社會福利設施；把潭尾軍營以北的一幅用地由「綜合發展區」地帶改劃為「綠化地帶」以反映現有用地情況；以及對圖則的《註釋》作出其他技術修訂。

3. 擬備該圖的目的

該圖旨在顯示牛潭尾地區內概括的土地用途地帶及運輸網，以便把該區內的發展及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，而政府在規劃公共工程及預留土地作各類用途時，會以這些詳細圖則作為基礎。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，道路的路線和各個土地用途地帶的界線，可能需要略為調整。

4. 該圖的《註釋》

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

5. 規劃區

- 5.1 該區佔地約547公頃，東至麒麟山坳，北達新田科技城、新田軍營和潭尾軍營，西接新田公路和米埔地區，南及林村郊野公園。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 該區在新界西北的北部。該區主要由大片谷地組成，但東面和南面邊緣則是山丘。區內有大量農地和魚塘，並有數條鄉村和多個位於新潭路旁的私人住宅發展。

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 5 300 人。預計該區的總規劃人口約為 8 700 人。

7. 發展機會和限制

7.1 發展機會

因幾條策略性交通幹線，包括現有的新田公路、北都公路，以及兩個正在規劃的北環線主線鐵路站(即新田和牛潭尾)將改善通達性，該區可作更密集的用途，例如住宅發展及康樂用途等。

7.2 發展限制

- 7.2.1 由於該區的東部、南部和西北部主要涵蓋山丘，因此，發展將會集中在山谷地區。
- 7.2.2 即使在排水主渠建成後，牛潭尾若干低窪地區仍受洪泛威脅。當局並不鼓勵在這些地區進行零碎的發展。這些地區只宜作低密度近郊式發展。
- 7.2.3 由於該區缺乏人工排水系統，因此在有關設施尚未建成前，該區應盡量減少市區式發展，以免對環境造成不良影響。

8. 整體規劃意向

- 8.1 該區的規劃意向是把近郊式低密度發展引導到適當的地點。這些近郊式發展包括私人住宅發展和鄉村房屋。此外，當局亦鼓勵在該區發展動態和靜態康樂用途。
- 8.2 當局指定該區各個地帶時，已顧及自然環境、地形、現有民居、土地類別、基礎設施供應情況(包括新的北環線主線鐵路站)、區內發展壓力，以及最新的全港空間發展策略(即2021年10月發表的《香港2030+：跨越2030年的規劃遠景與策略》)。此外，當局應致力保護區內具歷史價值及具考古研究價值的建築物 and 地點。
- 8.3 為了對該區發展項目的建築物高度作出更好的管制，該圖的發展地帶加入了建築物高度限制。該圖《註釋》一般都在用地加入可略為放寬建築物高度限制的條款，作為誘因以進行具規劃和設計優點的發展／重建項目得以進行，並解決個別發展／重建建議的具體情況。根據條例第16條提出的規劃申請，會按每宗申請本身的情況作出考慮。

9. 土地用途地帶

9.1 綜合發展區(總面積：29.30公頃)

- 9.1.1 此地帶的規劃意向，是把涵蓋範圍綜合發展／重建作住宅用途，以及商業設施、休憩用地和其他配套設施。設立此地帶，是方便當局因應環境、交通和基礎設施等各種限制和其他限制，對發展的組合、規模、設計和布局實施適當的規劃管制。綜合發展／重建的地點可望發展成地區中心。設立此地帶的目的，是逐漸淘汰區內那些

與鄰近發展不配合的零星工業活動及臨時構築物。雖然當局目前仍會容忍現有用途，但在劃作此地帶的用地所進行的任何發展／重建計劃，必須取得城規會的規劃許可。依據條例第 4A(2)條，申請人必須擬備一份總綱發展藍圖，連同《註釋》所指定的資料，呈交城規會考慮，除非城規會另有明文規定，指明無此需要。依據條例第 4A(3)條，經核准的總綱發展藍圖，會存放在土地註冊處，以供公眾查閱。

- 9.1.2 在此地帶內，所有發展計劃均不得引致整個發展及／或重建計劃的最大總樓面面積超過下列限制：

<u>「綜合發展區」地點</u>	<u>最大總樓面面積</u>
潭尾軍營南面的「綜合發展區」	總樓面面積為 79 000 平方米
上竹園東面的「綜合發展區」	總樓面面積為 39 000 平方米

該兩塊「綜合發展區」用地的建築物高度限為三層(包括停車位在內)。各項發展必須按照核准的總綱發展藍圖進行，以確保新發展的性質和規模與區內的天然環境配合。

- 9.1.3 潭尾軍營以南的「綜合發展區」旨在發展成牛潭尾區的地區中心，目的是鞏固、改善和擴展該處現有的商業、社區和基礎設施，並可提供更多住屋。
- 9.1.4 上竹園以東的「綜合發展區」旨在作住宅發展，以期逐漸淘汰該處的現有工業活動，以及改善基礎設施。
- 9.1.5 城規會如接獲根據條例第16條提出的申請，可考慮略為放寬有關總樓面面積及／或建築物高度的限制。上文第8.3段所載的準則適用於評估是否略為放寬建築物高度限制。每宗申請將按個別情況考慮。

9.2 住宅(丙類)(總面積：36.43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。

- 9.2.2 在此地帶內，住宅發展的最高地積比率限為0.4倍及最高建築物高度限為三層(9米)(包括停車位在內)。各項發展必須按照核准的規劃大綱／總綱發展藍圖進行，以確保新發展的性質和規模與區內的天然環境配合。城規會如接獲根據條例第16條提出的申請，可考慮略為放寬有關地積比率及／或建築物高度的限制。上文第8.3段所載的準則適用於評估是否略為放寬建築物高度限制。每宗申請將按個別情況考慮。
- 9.2.3 由於新田公路旁的地方日後會受交通噪音影響，該路附近的擬議發展計劃必須提供足夠紓緩措施，以盡量減低噪音影響。
- 9.2.4 劃為「住宅(丙類)」地帶的地方鄰近該區的西面界線，包括現有的碧豪苑、夏威夷豪園、翠逸豪園和新田公路沿路及附近的地方。米埔具考古研究價值的地點位於碧豪苑以北，任何會影響米埔具考古研究價值的地點及毗鄰環境的發展、重建計劃或改劃用途地帶建議，必須先諮詢古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)。

9.3 住宅(丁類)(總面積：27.29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，可向城規會申請許可，或會獲得批准。為配合此地帶內現有民居的發展密度，住宅發展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)。一般來說，在此地帶內進行發展，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。城規會如接獲根據條例第16條提出的申請，可考慮略為放寬有關地積比率及／或建築物高度的限制。上文第8.3段所載的準則適用於評估是否略為放寬建築物高度限制。每宗申請將按個別情況考慮。
- 9.3.3 由於新田公路旁的地方日後會受交通噪音影響，該路附近的擬議發展計劃必須提供足夠紓緩措施，以盡量減低噪音影響。

9.3.4 劃作此地帶的土地靠近該區的西面界線，目前主要是一些臨時工場、村屋和魚塘。

9.3.5 由於填塘／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。

9.4 鄉村式發展(總面積：31.84公頃)

9.4.1 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。

9.4.2 在劃定「鄉村式發展」地帶的界線時，考慮因素包括現有鄉村範圍、未來十年尚未滿足的小型屋宇需求量、地形及環境限制。地形崎嶇、草木茂盛的地方，以及溪澗和墓地，均避免納入此地帶內。如情況適用，鄉村擴展區及其他基礎設施改善工程，將會以詳細的發展藍圖為指引。

9.4.3 由於新田公路旁的地方日後會受交通噪音影響，該路附近的擬議發展計劃必須提供足夠紓緩措施，以盡量減低噪音影響。

9.4.4 城規會如接獲根據條例第16條提出的申請，可考慮略為放寬有關建築物高度的限制。上文第8.3段所載的準則適用於評估有關申請。每宗申請將按個別情況考慮。

9.4.5 由於填塘／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 工業(丁類)(總面積：7.89公頃)

9.5.1 此地帶的規劃意向，主要是提供土地，以容納因為佔地太廣及／或所需樓底太高而不能設於普通分層工廠大廈的工業用途。設立此地帶的目的，亦是要促使鄉郊地區

現作工業用途的非正式工場重建為設計妥善的永久工業樓宇。

- 9.5.2 當局鼓勵採用耐用的物料興建新的工業建築物。每一項工業發展必須有供水設備，並連接污水排放設施。為防止污染，所有新發展地點必須連接政府的網狀污水排放系統，或在發展範圍內自備良好的污水處理設施。新的工業發展必須證明其業務不能在一般分層工廠大廈內運作。有關發展的最低地積比率限為 1.6 倍，最大上蓋面積為 80%，以及最高建築物高度為 13 米。城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可考慮略為放寬有關地積比率、上蓋面積及／或建築物高度的限制。上文第 8.3 段所載的準則適用於評估是否略為放寬建築物高度限制。每宗申請將按個別情況考慮。
- 9.5.3 劃作「工業(丁類)」地帶的地點在牛潭尾谷南面，現時有很多臨時構築物。當局可能容許現有工業經營作有限度和受控的擴展，以便逐步改善地區情況和提高當地環境質素。此外，當局並鼓勵以耐用物料在原址把臨時構築物重建。

9.6 政府、機構或社區(總面積：16.36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。在進行詳細規劃時，其他地帶的土地可能會改劃作此用途，以應付預計人口增長帶來的需求。
- 9.6.2 現有的牛潭尾食水主配水庫位處牛潭尾谷以南，而牛潭尾濾水廠則位於新田軍營以南，兩者已撥歸水務署管理，自二零零零年十一月起啓用。位於牛潭尾谷以南的另一塊土地，是禽畜廢物堆肥廠現址。上述三項設施所佔用地均劃為「政府、機構或社區」地帶，以反映現有用途。
- 9.6.3 毗鄰新潭路劃為「政府、機構或社區(1)」地帶的一幅用地已規劃興建一所私營安老院舍。在詳細設計階段，申請人須就最新布局提交詳細的噪音影響評估報告(以證明有關發展百分百符合《香港規劃標準與準則》所訂的噪音準則)，並實施該報告所載的緩解措施。在公共污水渠落成前，有關安老院舍發展項目的地點會設有三級污水處理廠，以處理污水。當局須借助土地契約機制

確保申請人採取噪音緩解措施、設置污水處理廠，以及提交和落實排水建議。申請人須在詳細設計階段研究進一步改進安老院舍的布局，以減輕有關發展可能造成的視覺影響，並加強有關安老院舍發展項目的通風和空間使用情況。

- 9.6.4 在「政府、機構或社區(1)」地帶內的發展和重建計劃，必須根據該圖訂明的建築物高度限制(以樓層數目計算，不包括地庫層)或現有建築物高度進行發展及重建，兩者中以數目較大者為準。城規會如接獲根據條例第16條提出的申請，可考慮略為放寬建築物高度限制。上文第8.3段所載的準則適用於評估有關申請。每宗申請將按個別情況考慮。

9.7 康樂(總面積：43.10公頃)

- 9.7.1 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。
- 9.7.2 在此地帶內，附屬於康樂用途的有限度住宅發展，可向城規會申請，或會獲得批准。發展密度須與鄉郊環境配合，所以有關發展的最高地積比率限為0.2倍及最高建築物高度限為兩層(6米)。一般來說，在此地帶內進行發展，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。城規會如接獲根據條例第16條提出的申請，可考慮略為放寬有關地積比率及／或建築物高度的限制。上文第8.3段所載的準則適用於評估是否略為放寬建築物高度限制。每宗申請將按個別情況考慮。
- 9.7.3 劃為「康樂」地帶的土地位於牛潭尾谷東面，地勢平坦。該處目前只有一些不合標準小路連接新潭路，因此，如進行發展，須先改善該處的基礎設施。牛潭尾具考古研究價值的地點位於此地帶的東南部。任何會影響牛潭尾具考古研究價值的地點及毗鄰環境的發展、重建計劃或改劃用途地帶建議，須先諮詢古蹟辦。
- 9.7.4 由於填塘／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 綠化地帶(總面積：162.19公頃)

- 9.8.1 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。然而，如向城規會申請在此地帶進行有限度發展，可能會在有附帶條件或無附帶條件下獲得批准。城規會會參照有關的城規會規劃指引，按個別情況考慮每宗申請。
- 9.8.2 此地帶的土地位於新田軍營和潭尾軍營附近，及牛潭尾谷的南面，主要有些低矮建築物、臨時農地住用構築物、傳統墓地、農地和小圓丘。
- 9.8.3 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。

9.9 自然保育區(總面積：185.78公頃)

- 9.9.1 此地帶的規劃意向，是保護和保存區內現有的天然景觀、生態系統或地形特色，以達到保育目的及作教育和研究用途，並且分隔開易受破壞的天然環境如「郊野公園」，以免發展項目對這些天然環境造成不良影響。
- 9.9.2 根據一般推定，此地帶不宜進行發展。大體而言，有需要進行以助保存區內現有天然景觀或風景質素的發展，或者絕對基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目，才可能會獲得批准。有助保育自然環境的用途，如自然保護區和自然教育徑等，屬有當然權利進行的用途。只有某些對環境及基礎設施的提供影響不大的用途，如公廁及帳幕營地等，才可能在向城規會提出申請後，在有附帶條件或無附帶條件下獲得批准。
- 9.9.3 設立此地帶的另一個目的，在於加強保護毗連該區的林村郊野公園。
- 9.9.4 由於填土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。

10. 運輸及交通

10.1 道路網

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。在牛潭尾外圍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 青山公路及新潭路是該區的重要通道，方便行人和車輛進出該區。從新潭路分岔出來的牛潭尾路與竹攸路，是通往牛潭尾谷的主要車路。

10.2 鐵路

擬議的北環線主線為該區提供服務，並分別在錦上路站和古洞站連接現有的屯馬線和東鐵線，以通往香港的都會區。北環線主線擬議的牛潭尾站位於該區的西南部。

10.3 交通工具

該區毗鄰青山公路和新田公路，現時有充足的巴士、公共小型巴士和的士服務。

11. 公用設施

11.1 食水供應

上水濾水廠和牛潭尾濾水廠將會透過牛潭尾食水主配水庫及擬在新田關設的食水配水庫，共同為該區供應食水。此外，擬在新田關設的再造水生產廠會透過擬在新田關設的再造水配水庫，為該區供應再造水以作非飲用用途，例如沖廁、灌溉及供區域供冷系統之用。

11.2 污水收集和處理

該區現時沒有公共污水渠。因此，目前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，並須在公共污水渠敷設後，接駁至公共污水渠。

11.3 電力

該區一向有電力供應，並可透過一套增強供應的 400 千伏特輸電網，獲得更充裕的電力供應。

11.4 煤氣

由大埔至元朗沿新田公路及粉嶺公路已敷設煤氣管。在錦綉花園大道的減壓站啟用後，該區已獲管道供氣服務。

12. 文化遺產

12.1 在該區的界線範圍內有多幢列於「1 444幢建築物的名單」的已評級歷史建築。已評級建築物的名單會不時更新。兩處具考古研究價值的地點(即米埔具考古研究價值的地點及牛潭尾具考古研究價值的地點)亦位於該區。

12.2 二零零九年三月十九日，古物諮詢委員會(下稱「古諮會」)公布1 444幢建築物的名單，並就該區的一些建築物／構築物給予評級。古諮會亦公布了一些有待古諮會評級的新項目。有關這1 444幢歷史建築物的新項目的詳情，已上載至古諮會的官方網站(<http://www.aab.gov.hk/tc/historic-buildings/results-of-the-assessment/index.html>)。

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物及地點、具考古研究價值的地點、由古蹟辦界定的政府文物地點、上文第12.2段所述的新項目；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)和其毗鄰環境，應先諮詢發展局轄下古蹟辦。有關法定古蹟、暫定古蹟、由古諮會評級的歷史建築物及地點、具考古研究價值的地點，以及由古蹟辦界定的政府文物地點的資料，請瀏覽古蹟辦網站(<https://www.amo.gov.hk/tc/historic-buildings/hia/index.html>)。

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，作為規劃公共工程及私人發展的根據。

13.2 目前，該區未有提供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工務計劃及鄉郊公共工程而實施。私人發展主要透過私人發展商主動按該圖規定的用途，發展或重建其物業，但有關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 在緊接首份涵蓋有關土地或建築物的法定圖則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，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，城規會在考慮規劃申請時，會顧及所有有關的規劃因素，其中可能包括有關該區的政府內部發展大綱圖和發展藍圖，以及城規會所頒布的指引。發展大綱圖及發展藍圖存放在規劃署，以供公眾查閱，而城規會所頒布的指引，則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，或向城規會秘書處、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，所有在一九九零年九月十四日或以後在牛潭尾中期發展審批地區的圖則所涵蓋的地方進行或繼續進行的其他發展，或所有在一九九一年七月十二日或以後在牛潭尾中期發展審批地區圖涵蓋範圍外但在牛潭尾發展審批地區草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。