

城市規劃條例(第 131 章)

屏山分區計劃大綱核准圖

編號 S/YL-PS/20 的修訂

依據《2023 年發展(城市規劃、土地及工程)(雜項修訂)條例》(2023 年第 25 號條例)(下稱「修訂條例」)生效前有效的《城市規劃條例》第 12(1)(b)(ii)條，行政長官會同行政會議業已於 2023 年 5 月 30 日將《屏山分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-PS/20》(下稱「圖則」)發還城市規劃委員會(下稱「委員會」)以作出修訂。

委員會已對圖則作出修訂。修訂項目載於修訂項目附表。修訂項目附表內對受修訂項目影響的地點的描述僅供一般參考，《屏山分區計劃大綱草圖編號 S/YL-PS/21》則較具體地顯示受影響地點的確實位置。

顯示有關修訂的《屏山分區計劃大綱草圖編號 S/YL-PS/21》，會根據經修訂條例修訂的《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條，由 2025 年 9 月 26 日至 2025 年 11 月 26 日的兩個月期間，於正常辦公時間內在下列地點展示，以供公眾查閱—

- (i) 香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓城市規劃委員會秘書處；
- (ii) 香港北角渣華道 333 號北角政府合署 17 樓規劃資料查詢處；
- (iii) 新界沙田上禾輦路 1 號沙田政府合署 14 樓規劃資料查詢處；
- (iv) 新界沙田上禾輦路 1 號沙田政府合署 14 樓屯門及元朗西規劃處；
- (v) 新界元朗青山公路(元朗段)269 號元朗民政事務處大廈元朗民政事務處；及
- (vi) 新界元朗元朗安寧路 139 至 147 號屏山鄉鄉事委員會。

按照條例第 6(1)條，任何人可就任何有關修訂向委員會作出申述。申述應以書面作出，並須不遲於 2025 年 11 月 26 日送交香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓城市規劃委員會秘書。

按照條例第 6(2)條，申述須示明—

- (a) 該申述所關乎的在任何有關修訂內的特定事項；

(b) 該申述的性質及理由；及

(c) 建議對有關圖則作出的修訂(如有的話)。

任何向委員會作出的申述，會根據條例第 6(4)條供公眾查閱，直至行政長官會同行政會議根據條例第 9 條就有關圖則或申述所關乎的、有關圖則的一個或多於一個部分作出決定為止。

任何打算作出申述的人士宜詳閱委員會「根據《城市規劃條例》提交及處理申述及進一步申述」的規劃指引(下稱「指引」)，而提交的申述亦應符合指引所列明的規定，特別是申述人如沒有根據指引提供全名及香港身份證／護照號碼的首四個字母數字字符，則有關申述可視為不曾作出。委員會秘書處保留權利要求申述人提供身份證明以作核實。該指引及有關表格可於上述地點(i)至(iii)索取，亦可從委員會的網站(<http://www.tpb.gov.hk/>)下載。

收納了有關修訂項目的《屏山分區計劃大綱草圖編號 S/YL-PS/21》的複本，現於香港北角渣華道 333 號北角政府合署 6 樓測繪處港島地圖銷售處發售。有關《屏山分區計劃大綱草圖編號 S/YL-PS/21》可供查閱的地點及時間，以及《屏山分區計劃大綱草圖編號 S/YL-PS/21》的電子版可於委員會的網站瀏覽。有關圖則修訂的城規會文件及相關資料已載於委員會的網頁(http://www.tpb.gov.hk/tc/plan_making/S_YL-PS_21.html)供公眾查閱。

個人資料的聲明

委員會就每宗申述所收到的個人資料會交給委員會秘書及政府部門，以根據條例及相關的城市規劃委員會指引的規定作下列用途：

- (a) 核實「申述人」及獲授權代理人的身份；
- (b) 處理有關申述，包括在公布申述供公眾查閱時，同時公布「申述人」的姓名供公眾查閱；以及
- (c) 方便「申述人」與委員會秘書／政府部門之間進行聯絡。

城市規劃委員會根據城市規劃條例(第 131 章)
對屏山分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-PS/20
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 - 把位於永寧村的一幅用地由「綠化地帶」改劃為「住宅（甲類）7」地帶。
- A 2 項 - 把位於永寧村的四幅用地由「綜合發展區」地帶及「綠化地帶」改劃為「住宅（甲類）8」地帶，並加入標號連接各用地。
- B 項 - 把沿着港鐵屯馬綫高架橋沿線的一幅用地由「綜合發展區」地帶、「綠化地帶」及顯示為「屯馬綫緊急出入口」的地方改劃為顯示為「道路」的地方。
- C 項 - 把位於永寧村的兩幅用地由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶。
- D 項 - 把位於青山公路－屏山段以北的一幅用地由「綜合發展區」及「鄉村式發展」地帶改劃為「住宅（甲類）9」地帶。
- E 項 - 把位於塘坊村東南面及屏廈路與青山公路－屏山段交界處以西的一幅用地由「綜合發展區」地帶改劃為「住宅（戊類）1」地帶。
- F 項 - 把位於屏廈路與青山公路－屏山段交界處東北面的一幅用地由「綜合發展區」地帶改為「住宅（乙類）2」地帶。
- G 項 - 修訂位於庸園路的「綜合發展區」地帶的邊界。

II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目

- (a) 修訂「綜合發展區」地帶《註釋》的規劃意向，以符合《法定圖則註釋總表》。
- (b) 刪除「綜合發展區」地帶《註釋》的「備註」中的兩個地點及發展限制條款。
- (c) 在「住宅(甲類)」地帶《註釋》的第一欄用途內修訂「公眾停車場(貨櫃車除外) (只限在指定為「住宅(甲類)4」、「住宅(甲類)5」及「住宅(甲類)6」的土地範圍內)」為「公眾停車場(貨櫃車除外) (只限在指定為「住宅(甲類)4」、「住宅(甲類)5」、「住宅(甲類)6」、「住宅(甲類)7」及「住宅(甲類)8」的土地範圍內)」。
- (d) 修訂「住宅(甲類)」地帶《註釋》的「備註」，以納入新增的「住宅(甲類)7」、「住宅(甲類)8」及「住宅(甲類)9」支區的發展限制條款。
- (e) 修訂「住宅(乙類)」地帶《註釋》的「備註」，以納入新增的「住宅(乙類)2」支區的發展限制條款。
- (f) 修訂「住宅(戊類)」地帶《註釋》的「備註」，以納入新增的「住宅(戊類)1」支區的發展限制條款。
- (g) 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」。
- (h) 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)」。

- (i) 修訂「綜合發展區」、「住宅(甲類)」、「住宅(乙類)」、「住宅(戊類)」、「康樂」、「其他指定用途」註明「與文物及文化旅遊有關用途」及「其他指定用途」註明「歷史建築物保存作文化及社區用途」地帶《註釋》的「備註」有關略為放寬的條款。
- (j) 修訂「住宅(戊類)」地帶《註釋》的「附表 II：適用於現有的工業樓宇」為「附表 II：適用於現有的工業發展」，以符合《法定圖則註釋總表》。
- (k) 修訂「綜合發展區」及「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」。

城市規劃委員會

2025 年 9 月 26 日