

TOWN PLANNING BOARD

城市規劃委員會文件第 11048 號

供城市規劃委員會於 2026 年 3 月 6 日考慮

《牛潭尾分區計劃大綱草圖編號 S/YL-NTM/15》

考慮申述編號 TPB/R/S/YL-NTM/15 - R1 至 R14

**《牛潭尾分區計劃大綱草圖編號 S/YL-NTM/15》
考慮申述編號 TPB/R/S/YL-NTM/15-R1 至 R14**

申述事項 (修訂項目)	申述人 (編號 TPB/R/S/YL-NTM/15-)
<p>就圖則作出的修訂項目</p> <p>項目 A1 把牛潭尾新發展區由「綜合發展區」、「住宅(丙類)」、「住宅(丁類)」、「綠化地帶」、「工業(丁類)」及「康樂」地帶改劃為以下土地用途地帶：</p> <p>(a) 把一幅位於第 4C 區的用地劃為「住宅(甲類)1」地帶，並訂明建築物高度限制；</p> <p>(b) 把 4 幅位於第 3D、3F、4A 及 4B 區的用地劃為「住宅(甲類)2」地帶，並訂明建築物高度限制和劃設非建築用地；</p> <p>(c) 把 4 幅位於第 3B、4D、4E 及 4F 區的用地劃為「政府、機構或社區」地帶；</p> <p>(d) 把兩幅位於第 2 及 3D 區的用地劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，並訂明建築物高度限制；</p> <p>(e) 把 6 幅位於第 3G、4D、4E 及 4F 區的用地劃為「休憩用地」地帶；</p>	<p>總數：14 份</p> <p>支持分區計劃大綱草圖並提出一般意見(總數：1) R2：培利發展有限公司¹</p> <p>支持項目 A1 並提出一般意見(總數：2) R1：由奧雅納香港有限公司代表的亨達投資有限公司 R3：個別人士</p> <p>支持項目 A4、反對項目 A1、A3 及 A5 和對《註釋》作出的修訂(m)，以及就項目 A2 提出一般意見(總數：1) R4：個別人士</p> <p>反對項目 A1(總數：5) R5：由 KTA 規劃顧問有限公司代表的萬利添發展有限公司 R6：由測建行有限公司代表的個別人士 R7 至 R9：屏山鄉吳屋村²村代表</p>

¹ **R2**表示支持整份《牛潭尾分區計劃大綱草圖編號S/YL-NTM/15》，但所提出的原因只與**項目A1**範圍內的牛潭尾新發展區有關。

² **R7至R9**就政府有關牛潭尾新發展區的公眾諮詢程序提出負面意見。因此，他們被視為反對**項目A1**的申述。此外，**R7至R9**亦同時反對因牛潭尾新發展區收回土地，按《城市規劃條例》(下稱「條例」)第6(3A)及6D(3B)條，該申述內容視為不曾作出。

申述事項 (修訂項目)	申述人 (編號 TPB/R/S/YL-NTM/15-)
<p>(f) 把一幅位於第 4A 區的用地劃為「休憩用地(1)」地帶；</p> <p>(g) 把 4 幅位於第 1A、1B、1C 及 1D 區的用地劃為「其他指定用途」註明「大學城」地帶，並訂明建築物高度限制和劃設非建築用地；</p> <p>(h) 把一幅位於第 3A 區的用地劃為「其他指定用途」註明「鐵路車站及車廠暨商業及住宅發展和公眾休憩用地」地帶，並訂明區(a)和區(b)及建築物高度限制；</p> <p>(i) 把兩幅位於第 3G 區的用地劃為「其他指定用途」註明「美化市容地帶」地帶；</p> <p>(j) 把兩幅位於第 3C 及 3E 區的用地劃為「綠化地帶」；以及</p> <p>(k) 把一幅橫跨牛潭尾新發展區的用地劃為顯示為「道路」的地方。</p>	<p><u>就分區計劃大綱草圖提出意見／負面意見(總數：5)</u></p> <p>R10：長春社</p> <p>R11：嘉道理農場暨植物園</p> <p>R12：世界自然(香港)基金會</p> <p>R13：香港園境師學會</p> <p>R14：香港觀鳥會</p>
<p><u>項目 A2</u></p> <p>把牛潭尾新發展區以南的一幅土地由「工業(丁類)」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶。</p>	
<p><u>項目 A3</u></p> <p>把一幅位於圍仔東南面的土地由「住宅(丁類)」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶。</p>	
<p><u>項目 A4</u></p> <p>把牛潭尾新發展區以南的一幅土地由「綜</p>	

申述事項 (修訂項目)	申述人 (編號 TPB/R/S/YL-NTM/15-)
<p>合發展區」地帶改劃為「綠化地帶」。</p> <p>項目 A5</p> <p>把上竹園以東的一幅土地由「綜合發展區」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶。</p> <p>就圖則《註釋》作出的修訂</p> <p>(m) 修訂「綠化地帶」《註釋》的「備註」內有關填塘／填土或挖土工程的條款。</p>	

註： 申述人的名單載於**附件 III**。申述書的軟複本已藉電子方式送交城市規劃委員會(下稱「城規會」)委員。這些申述亦已上載至城規會網頁 https://www.tpb.gov.hk/tc/plan_making/S_YL_NTM_15.html，以及存放於規劃署位於北角及沙田的規劃資料查詢處，以供公眾查閱。全套硬複本存放於城規會秘書處，以供委員查閱。

1. 引言

- 1.1 2025 年 10 月 31 日，《牛潭尾分區計劃大綱草圖編號 S/YL-NTM/15》(附件 I)連同《註釋》(下稱「大綱草圖」)和《說明書》³根據「條例」第 5 條展示，以供公眾查閱。對大綱圖及其《註釋》所作的各項修訂載於**附件 II**的修訂項目附表，而修訂項目所涉地點的位置則在**圖 H-2 及 H-4**上顯示。
- 1.2 在為期兩個月的法定展示期內，城規會收到 **14** 份有效申述。2026 年 1 月 16 日，城規會同意把所有申述合為一組，一併以集體形式考慮。
- 1.3 本文件旨在提供資料，以便城規會考慮各項申述。申述人的名單載於**附件 III**。城規會已根據條例第 6B(3)條，邀請申述人出席會議。

³ 有關的《註釋》和《說明書》載於城規會網站：
https://www.tpb.gov.hk/tc/plan_making/S_YL-NTM_15.html。

2. 背景

項目 A1—改劃數幅用地的土地用途地帶以落實牛潭尾新發展區的發展

- 2.1 2023年10月，政府公布《北部都會區行動綱領》(下稱「行動綱領」)，勾劃北部都會區(下稱「北都」)為四大區域，其中新田科技城(下稱「科技城」)⁴與牛潭尾新發展區納入為「創新科技地帶」⁵的一部分。科技城的定位是整個北都產業發展的重心及創新與科技(下稱「創科」)發展集羣的樞紐，而牛潭尾新發展區將預留部分土地作專上院校用途，發展成北都大學教育城(下稱「北都大學城」)⁶的一部分，聚焦科研領域，並配合科技城的創科發展，推動「產學研」合作。同時，政府亦將借助頂尖大學培育創科發展所需的科研及專業技術人才。根據《2024年施政報告》所公布，政府亦將於牛潭尾新發展區預留土地，用以發展第三所醫學院校舍及綜合醫教研醫院(下稱「綜合醫院」)。
- 2.2 2021年11月，土木工程拓展署(下稱「土拓署」)和規劃署共同開展牛潭尾土地用途檢討研究(下稱「研究」)。當局已於2024年11月14日至2025年1月13日期間就牛潭尾新發展區的概括土地用途概念圖進行為期兩個月的公眾參與活動，期間以簡介會形式諮詢各持份者，包括在2024年12月13日為城規會舉行的簡介會。公眾普遍支持牛潭尾新發展區的整體定位，設立大學城(包括第三所醫學院)及綜合醫院，而有關意見主要涉及大學城和綜合醫院的發展、房屋組合、補償和安置安排、地區歷史的保存，以及城市設計和環境方面。所收到的意見均概述於公眾參與報告，載於研究的所屬網站⁷。考慮到公眾意見、政策方針、相關政府決策局／部門的意見／建議，以及規劃和工程相關因素後，當局擬備了牛潭尾新發展區的建議發展大綱圖。研究亦就建議發展大綱圖

⁴ 科技城包括落馬洲河套地區分區計劃大綱圖所涵蓋的河套深港科技創新合作區和新田科技城分區計劃大綱圖的新田地帶。

⁵ 在行動綱領中，北都分為四大區域，各有不同的策略定位和發展主題。四大區域由西至東分別為「高端專業服務和物流樞紐」、「創新科技地帶」、「口岸商貿及產業區」及「藍綠康樂旅遊生態圈」。

⁶ 現時，政府於北都預留約100公頃的土地，以構建北都大學城，包括洪水橋／厦村新發展區(約9公頃土地)、牛潭尾新發展區(最多約52公頃土地)及新界北新市鎮(約40公頃土地)。

⁷ 公眾參與報告載於https://www.nm-ntm.hk/static/downloads/PE-Report_TC_r2.pdf。

進行的一系列涵蓋多方面的技術評估，包括環境、生態、運輸及交通、土力、排水、排污、供水、空氣流通、視覺及景觀，以及公用設施等，並確定牛潭尾新發展區的發展預計不會造成重大負面影響。

- 2.3 牛潭尾新發展區的定位為「學術及科研區」，主要規化作興建大學城(包括第三所醫學院)、綜合醫院和合共提供約 12 600 至 13 800 個單位的住宅社區。牛潭尾新發展區內的牛潭尾排水道全長約 2.2 公里，將予以活化並與已規劃的休憩用地、設於大學城用地內的非建築用地和行人及單車網絡結合，用作多功能藍綠走廊，由東至西貫穿該區，連結新發展區的不同部分。牛潭尾新發展區亦可經多條現有和已規劃的策略性交通運輸連接通道到達，當中包括已規劃於 2034 年啟用的北環線主線牛潭尾站⁸、規劃中的北都公路(其中新田段目標於 2036 年啟用)，以及一條通往科技城的連接路。
- 2.4 當局已完成牛潭尾地區發展的環境影響評估(下稱「環評」)報告。環評報告以牛潭尾新發展區建議發展大綱圖為基礎，已按照《環境影響評估條例》(下稱「《環評條例》」)於 2025 年 8 月提交，其後環境保護署署長(下稱「環保署署長」)於 2025 年 12 月 18 日有條件批准環評報告。批准條件主要包括要求項目倡議人(即土拓署)(i)就擬議濕地補償區提交詳細的《生境建造及管理計劃》；(ii)就活化牛潭尾排水道提交《生態優化措施設計實施計劃》；(iii)設立環境委員會，負責就擬備《生境建造及管理計劃》及《生態優化措施設計實施計劃》提供專業及持份者意見，並監察相關的建議生態緩解／優化措施的實施成效；以及(iv)提交工程項目範圍內建築物及隔音屏障的《鳥類友善設計指引》。批准條件詳載於**附件 IV** 以供參考⁹。
- 2.5 為加快北都發展，《2025 年施政報告》公布成立「北都發展委員會」(下稱「委員會」)，以提升北都發展的決策層次。委員會下設立了三個工作組，包括由政務司司長出任組長的「大學城籌劃及建設組」(下稱「籌建組」)，研究北都大學城發展模式及對有關用地發展定位及願景提出建議，並制訂

⁸ 行政長官會同行政會議已於 2025 年 4 月 8 日批准北環線主線鐵路方案。

⁹ 環保署署長的環評報告批准信件(包括批准條件)載於

https://www.epd.gov.hk/eia/files/applications/en/pp_363/aep_6348/progress/action_178492/AEP-680-2025--Approval%20Letter%20with%20Map.pdf。

明確清晰、產業導向的策略。根據籌建組的建議，教育局亦會於今年發布《北都大學教育城概念發展綱要》，為大學城的發展和實施提供指引。同時，政府亦於 2024 年成立由醫務衛生局局長及教育局局長出任聯席主席的「籌備新醫學院工作組」（下稱「工作組」），負責制訂第三所醫學院的方向及規範。2025 年 11 月，行政長官會同行政會議考慮到工作組的評估結果及建議，批准成立第三所醫學院，並原則上批准由香港科技大學籌辦。牛潭尾新發展區內的大學城用地預計於 2028 年起陸續完成土地平整工程，並可配合科技城和河套區的整體創科發展，包括生命健康科技產業。

2.6 當局計劃在 2027 年年初開始進行牛潭尾新發展區的地盤平整及基礎設施工程，務求在 2028 年起逐步提供「熟地」，包括支持大學城發展(包括第三所醫學院)及綜合醫院的用地。餘下的土地則會陸續完成地盤平整工程，以配合首批居民由 2033 年起開始遷入。

2.7 為推動上述牛潭尾新發展區的發展，位處牛潭尾分區計劃大綱圖的牛潭尾規劃區(下稱「該區」)(項目 A1 用地)中央部分面積約 130 公頃的地方已改劃為多個合適的土地用途地帶，並設有適當的發展限制，而這些發展限制大多以研究下所制定的建議發展大綱圖為根據(圖 H-2 及附件 II，詳情載於下文第 4.1.1 至 4.1.3 段)。當局亦藉此機會改劃鄰近牛潭尾新發展區的一些用地的土地用途地帶，主要反映該等土地的現況及／或建議替代土地用途地帶，以便使項目 A2 至 A5 用地的規劃更協調一致(圖 H-3a 至 H-3d 及附件 II，詳情載於下文第 2.8 至 2.9 及 4.1.4 至 4.1.7 段)。

項目 A2—改劃牛潭尾新發展區(即項目 A1)以南一幅土地的土地用途地帶，令規劃更協調一致(圖 H-3a)

2.8 項目 A2 用地緊鄰牛潭尾新發展區已規劃的綜合醫院和已規劃的消防局暨救護站(上蓋或設附屬員工宿舍)的南面。考慮到用地現況主要為政府土地，以及附近的已規劃用途，用地由「工業(丁類)」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，以作長遠的政府儲備用途，務求令規劃與周邊土地用途更協調一致。

項目 A3 至 A5—改劃三幅毗連牛潭尾新發展區的土地的用途地帶 (即項目 A1)，以反映其土地現況(圖 H-3b 至 H-3d)

2.9 為反映這些用地的現況，項目 A3(圖 H-3b)及 A5(圖 H-3d) 用地已由「綜合發展區」和「住宅(丁類)」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶，用地現況主要為私人土地，現時建有新界豁免管制屋宇，情況與毗連的圍仔和上竹園「鄉村式發展」地帶相若。項目 A4 用地(圖 H-3c)則由「綜合發展區」改劃為「綠化地帶」，用地現況為政府土地，大部分範圍長滿植物，情況與毗連的「綠化地帶」的相若。

就分區發展大綱圖《註釋》及《說明書》作出的修訂

2.10 當局已因應上述修訂項目，對分區計劃大綱圖《註釋》作出相應修訂。當局亦藉此機會，把其他技術修訂納入分區計劃大綱圖《註釋》內，以反映城規會公布的最新《法定圖則註釋總表》(下稱「《註釋總表》」)。對分區計劃大綱圖《註釋》作出的修訂詳載於附件 II。

2.11 當局修訂分區計劃大綱圖《說明書》，將上述修訂納入考慮，同時更新各土地用途地帶的一般資料，以反映最新狀況和規劃情況，並加入某些技術修訂。

分區計劃大綱草圖

2.12 2025 年 10 月 17 日，城規會同意就《牛潭尾分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NTM/14》作出的擬議修訂，適宜根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱。相關的城規會文件第 11023 號載於城規會網頁¹⁰，而上述的城規會會議的會議記錄摘錄則載於附件 V。《牛潭尾分區計劃大綱草圖 S/YL-NTM/15》於 2025 年 10 月 31 日在憲報刊登。

¹⁰ 城規會文件第 11023 號載於城規會網頁，網址為：
https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/TPB/Agenda/1347_tpb_agenda.html。

3. 地區諮詢

把擬議修訂提交城規會前的諮詢

3.1 當局分別於 2025 年 10 月 9 日和 2025 年 10 月 14 日就《牛潭尾分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NTM/14》的擬議修訂諮詢新田鄉鄉事委員會委員和元朗區議會議員。新田鄉鄉事委員會委員及元朗區議會議員普遍支持對牛潭尾分區計劃大綱圖作出的擬議修訂，但亦表達一些關注，主要關於收地、補償及安置安排；重置受影響的鄉村相關設施；經活化的牛潭尾排水道的設計；闢設國際學校；綠色運輸網絡及相關設施的詳情；北都大學城及住宅社區的發展詳情；以及牛潭尾新發展區發展對環境、空氣流通、排污、排水及交通可能造成的影響。他們的觀點和意見已納入城規會文件第 11023 號，以及撮錄在附件 VI 所載的元朗區議會會議記錄摘要內。

分區計劃大綱草圖在憲報刊登後的情況

3.2 在分區計劃大綱草圖於 2025 年 10 月 31 日在憲報刊登後，元朗區議會議員和新田鄉鄉事委員會委員於同日獲告知，公眾人士可在分區計劃大綱草圖的法定展示期內，就有關的修訂向城規會秘書提交書面申述。城規會沒有收到由元朗區議會議員和新田鄉鄉事委員會委員提交的申述。

4. 申述用地及其周邊地區(圖 H-1 至 H-6f)

4.1 申述用地及其周邊地區具有以下特色：

項目 A1 的申述用地(圖 H-2、H-4、H-6a 及 H-6b)

4.1.1 牛潭尾新發展區的項目 A1 用地(約 130 公頃)覆蓋該區的中央部分，主要為鄉郊村落，包括一條非原居民鄉村(即攸潭美村)，並夾雜棕地作業，以及零散分布的農地和魚塘。現有牛潭尾排水道由東至西貫穿項目 A1 用地。

4.1.2 從較宏觀角度而言，項目 A1 用地緊貼科技城的南面，並位於元朗市鎮東北的地方，北面有一些現有低矮的

住宅發展和鄉村式發展(包括圍仔的認可鄉村)、潭尾軍營和牛潭山，東面是牛潭尾濾水廠，南面為一些現有鄉郊村落(包括上竹園和新圍的認可鄉村)和在林村郊野公園範圍內的雞公嶺，西面越過新田公路、新潭路和青山公路是米埔地區。兩條 40 萬伏特架空電纜亦穿越緊連**項目 A1** 用地東面和南面的地方。

- 4.1.3 如上文第 2.7 段所述，**項目 A1** 用地的土地用途地帶主要是根據研究下所制定的建議發展大綱圖而劃設，以落實牛潭尾新發展區的發展。**5 幅**劃為「住宅(甲類)」支區的用地(約 10.50 公頃)已規劃興建高層住宅發展，並設最高地積比率和最高建築物高度，當中包括一幅位於第 4C 區預留作興建專用安置屋邨劃為「住宅(甲類)1」地帶的用地(約 0.67 公頃)，以及四幅位於第 3D、3F、4A 及 4B 區作私人房屋發展(其中一幅位於第 4A 區的用地將設公共運輸交匯處)劃為「住宅(甲類)2」地帶的用地(約 9.83 公頃)。一幅位於第 3A 區的用地已劃為「其他指定用途」註明「鐵路車站及車廠暨商業及住宅發展和公眾休憩用地」地帶(約 12.28 公頃)，以便按相關的最大總樓面面積及最高建築物高度，設置北環線主線已規劃的牛潭尾站連車廠、商業及住宅發展，以及上方的公眾休憩用地。**6 幅**用地已劃為「政府、機構或社區」地帶或「政府、機構或社區(1)」地帶¹¹(約 14.90 公頃)，另有**7 幅**用地已分別劃為「休憩用地」地帶或「休憩用地(1)」地帶¹²(約 12.57 公頃)，用於發展各類政府、機構或社區設施(包括綜合醫院)及休憩用地，為牛潭尾新發展區及其周邊地區的現有和未來人口提供服務。**4 幅**位於第 1A、1B、1C 及 1D 區的用地已劃為「其他指定用途」註明「大學城」地帶(約 53 公頃)，用作發展大學城。**兩幅**位於第 3C 及 3E 區的用地已劃為「綠化地帶」(約 2.88 公頃)，主要為天然斜坡及植被，並有認可殯葬區於其中，其餘用地則劃為「其他指定用途」

¹¹ 包括4幅位於第3B、4D、4E及4F區的用地劃為「政府、機構或社區」地帶且沒有訂明建築物高度限制，以及兩幅位於第2及3D區的用地劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，並訂明最高建築物高度限制。

¹² 包括6幅位於第3G、4D、4E及4F區的用地劃為「休憩用地」地帶，以及一幅位於第4A區劃為「休憩用地(1)」地帶的用地，用作保留維祥公祠。

註明「美化市容地帶」(約 0.29 公頃)或顯示為「道路」的地方(約 23.42 公頃)，分別預留作美化市容地帶及道路之用。上述土地用途表列及概述如下：

項目 A1 的土地用途地帶	面積(約)
「住宅(甲類)1」及「住宅(甲類)2」	10.50 公頃(8.1%)
「政府、機構或社區」及「政府、機構或社區(1)」	14.90 公頃(11.5%)
「休憩用地」及「休憩用地(1)」	12.57 公頃(9.7%)
「其他指定用途」(包括「其他指定用途」註明「鐵路車站及車廠暨商業及住宅發展和公眾休憩用地」、「其他指定用途」註明「大學城」及「其他指定用途」註明「美化市容地帶」)	65.56 公頃(50.5%)
「綠化地帶」	2.88 公頃(2.2%)
主要道路等	23.42 公頃(18.0%)
總面積	129.83 公頃

項目 A2 的申述用地(圖 H-3a、5a 及 6c)

4.1.4 項目 A2 用地(約 2.2 公頃)劃為「政府、機構或社區」地帶，用作長期政府土地儲備。該用地緊鄰兩幅劃為「政府、機構或社區(1)」地帶(項目 A1)的用地的南面，分別為第 2 區已規劃的綜合醫院及第 3D 區已規劃的消防局暨救護站(上蓋或設附屬員工宿舍)。一條 40 萬伏特架空電纜由東向西橫越項目 A2 用地的中央部分。目前該用地主要為政府土地，有一些臨時構築物作鄉郊工場、住宅及農業用途，北面邊緣有一幅狹長的私人土地，中央部分則有一個較小的私人地段作棕地用途。

項目 A3 的申述用地(圖 H-3b、5b、6d 及 6f)

4.1.5 項目 A3 用地(約 0.2 公頃)劃為「鄉村式發展」地帶，以反映其現況，即主要是建有新界豁免管制屋宇的私人土地和草地，狀況與毗鄰其西面圍仔的「鄉村式發展」地帶相似。

項目 A4 的申述用地(圖 H-3c、5c 及 6e)

4.1.6 項目 A4 用地(約 0.1 公頃)劃為「綠化地帶」，以反映其現況，即全屬政府土地，大部分範圍滿佈植被，狀況與毗鄰其南面的「綠化地帶」相似。

項目 A5 的申述用地(圖 H-3d、5d、6e 及 6f)

4.1.7 項目 A5 用地(約 0.04 公頃)劃為「鄉村式發展」地帶，以反映其現況，即部分位範圍於上竹園的鄉村範圍內，並建有一些新界豁免管制屋宇，狀況與毗鄰其西面的上竹園及新圍「鄉村式發展」地帶相似。

規劃意向

4.2 與上述申述用地相關的各個土地用途地帶的規劃意向詳載於附件 VII。

5. 申述

5.1 申述事項

5.1.1 在為期兩個月的展示期內，城規會收到 14 份有效申述，包括：

- (a) 一份由一間私人公司(R2)提交的申述，表示支持分區計劃大綱草圖，並提出一般意見；
- (b) 兩份由一間私人公司(R1¹³)和一名個別人士(R3)提交的申述，表示支持項目 A1，並提出一般意見；

¹³ R1是一宗處理中的第12A條申請(編號Y/YL-NTM/8)的申請人，將其申請地點由「綜合發展區」改劃為「綜合發展區(1)」地帶，擬作綜合住宅及商業發展，其擬議的最高住用地積比率為4倍，最大非住用總樓面面積為67 000平方米，而最高建築物高度為主水平基準上170米。該幅先前於《牛潭尾分區計劃大綱核准圖編號S/YL-NTM/14》劃為「綜合發展區」地帶的土地，已於《牛潭尾分區計劃大綱草圖編號S/YL-NTM/15》上改劃為「其他指定用途」註明「鐵路車站及車廠暨商業及住宅發展和公眾休憩用地」、「政府、機構或社區」、「綠化地帶」和「鄉村式發展」地帶，以及顯示為「道路」的地方。

- (c) 一份由一名個別人士(**R4**)提交的申述，表示支持**項目 A4**，反對**項目 A1**、**A3** 及 **A5** 和對分區計劃大綱圖《註釋》作出的修訂(m)，以及就**項目 A2** 提出一般意見；
- (d) 五份由一間私人公司(**R5**)、一名個別人士(**R6**)及三名屏山鄉吳屋村村代表(**R7** 至 **R9**)提交的申述，表示反對**項目 A1**；以及
- (e) 五份由四個環保團體(**R10** 至 **R12** 及 **R14**)及一個專業學會(**R13**)提交的申述，就分區計劃大綱草圖提出意見／負面意見。

5.1.2 申述提出的主要理由／意見／建議，以及規劃署在諮詢相關決策局／部門後的回應，撮述於下文第 5.2 至 5.3 段。

5.2 表示支持並提出一般意見的申述

5.2.1 項目 A1

主要理由／意見／建議		申述編號
(1)	支持劃設「其他指定用途」註明「鐵路車站及車廠暨商業及住宅發展和公眾休憩用地」地帶。該地帶的發展密度與處理中申述人 R1 提交的第 12A 條申請(編號 Y/YL-NTM/8)(圖 H-8)相若，但仍有機會將有關用地以「片區開發」模式推出，屆時該第 12A 條申請的申請人可參與其中並加快落實進度。	R1
(2)	牛潭尾將成為大型醫療、學術、研究及臨床機構的樞紐，有助發展完善的生態系統，吸引人流、物流、資訊流及資金流。	R2
(3)	應透過公私營合作，並營造多層功能空間，使已規劃的牛潭尾站與經活化的牛潭尾排水道之間第 3G 區的休憩用地(圖 H-1 及圖 H-2)成為具有活力的空間，從而提升	

	空間效能。	
(4)	為加快北都大學城的發展，可推出不同行政措施，以確保適當規管並留有彈性。	
(5)	支持項目 A1，因為符合牛潭尾新發展區的長遠規劃意向。	R3
(6)	估計研究假設的房屋發展平均單位面積較香港一般的平均單位面積大，可能導致人口及基礎設施容量受到低估。研究假設的發展參數需予檢視，以作出更準確和合符現實的估算。	
(7)	提供公共基礎設施(包括已規劃的交通網絡)和土地可供使用的時間將會有落差。政府應加快提供這些公共基礎設施，以盡早配合牛潭尾新發展區首批人口遷入。	
(8)	應提升來往已規劃的牛潭尾站和位於該區範圍內但在牛潭尾新發展區外的現有發展之間的可達性。	
回應		
關於(1)：		
(a) 備悉表示支持的意見。		
(b) 行政長官會同行政會議已於2025年4月8日根據《鐵路條例》(第519章)批准北環線主線的鐵路方案(包括已規劃的牛潭尾站及車廠)。在政府張貼收回土地公告以收回興建北環線主線所需的私人土地後，該幅位於第3A區劃為「其他指定用途」註明「鐵路車站及車廠暨商業及住宅發展和公眾休憩用地」地帶的用地已於2025年11月1日復歸政府。有關用地計劃用作興建北環線主線的鐵路車站和車廠及其上蓋物業發展。		
(c) 政府目前已揀選三個位於北都的「片區開發」試點，包括洪水橋／厦村新發展區、粉嶺北新發展區和科技		

城。首個位於洪水橋／厦村新發展區的「片區開發」試點已於2025年12月下旬進行招標。政府並無打算透過「片區開發」模式批出第3A區的用地。

關於(2)及(5)：

(d) 備悉表示支持的意見。

關於(3)：

(e) 位於第3G區的休憩用地(圖H-1及圖H-2)是牛潭尾新發展區的完善休憩用地網絡不可或缺的一部分，可營造洋溢活力的多功能公共空間，提供優質的生活、學習和工作環境。位於第3G區的河畔公園將容納經活化的牛潭尾排水道，該排水道將成爲一個多功能藍綠空間，融合行人道、單車徑及沿其兩岸設置的各種休閒康樂設施，貫通整個休憩用地。此外，位於第3G區的車站廣場面向已規劃的牛潭尾站，將會作為抵達和緩衝空間，亦為第3A區已規劃的牛潭尾站及車廠上方公眾休憩用地的連接(包括樓梯)提供着陸點(圖H-1及圖H-2)。另外，建議沿面向車站廣場第4A區的「住宅(甲類)2」地帶的發展邊界設置臨街商店，讓行人可在各層通行，並穿梭於各層之間，提升日後休憩用地的活力。有關已規劃休憩用地的具體落實細節，將由相關決策局／部門在詳細設計及落實階段加以考慮。

關於(4)：

(f) 有關北都大學城發展所需的規管，可透過土地文件或其他合適方式加以落實。

關於(6)至(8)：

(g) 研究已根據預計規劃人口，並考慮《香港2030+：跨越2030年的規劃遠景與策略》(下稱「《香港2030+》」)中把新增單位平均面積增加10%至20%從而改善居住空間的建議，進行相關技術評估，以證明牛潭尾新發展區發展不會對鄰近社區及周邊地區造成重大影響。相關決策局／部門會監察牛潭尾新發展區的落實

進度，並制訂措施，以確保所需的公共基礎設施及設施能夠及時提供，配合新發展區逐步人口遷入。在發展過程中，亦會因應情況變化及其他相關因素，檢討發展參數及基礎設施的容量。政府會確保現有及規劃中的公共基礎設施和配套設施能應對發展參數的可能調整，並在適當情況下以相關技術評估作支持。

- (h) 牛潭尾新發展區的發展分期及相關基礎設施工程已作出周詳規劃，以確保所有公共基礎設施及配套均能適時提供，並與土地供應緊密配合。牛潭尾新發展區的擬議道路工程及排污設備工程已於2025年12月12日在刊憲。地盤平整及基礎設施工程預計在2027年年初展開，目標是由2028年起逐步推出「熟地」，包括涵蓋大學城部分地方的用地(包括第三所醫學院)、綜合醫院及相關基礎工程(例如 連接綜合醫院和第三所醫學院擬議選址的道路網絡)。除預計由2033年起逐漸入伙的專用安置屋邨用地外，其餘土地亦會逐步進行平整，而大部分住宅用地預計於2034年或之後入伙，配合北環線主線在2034年或之前啟用的目標。政府將會密切監察區內發展進度和最新的公共交通需求，並協調公共交通營辦商適時提供合適的公共交通服務，以應付早期居民的通勤需要。
- (i) 在規劃和設計牛潭尾新發展區的交通運輸網絡時，已仔細考慮現有周邊的現有發展。規劃中的道路網絡旨在透過改善現有道路及興建新道路，把新規劃的社區與牛潭尾新發展區周邊的現有社區連接起來。當局已規劃完善的行人及單車網絡，包括連接周邊現有認可鄉村和低矮住宅發展的行人道和單車徑，讓居民方便前往牛潭尾新發展區，享用經提升的公共交通服務(包括已規劃的北環線主線)、商業和政府、機構及社區設施、休憩用地及經活化的牛潭尾排水道等，以促進城鄉共融。

5.2.2 項目 A 4

主要理由／意見		申述編號
(1)	支持項目 A 4。	R 4
回應		
備悉表示支持的意見。		

5.3 表示反對的申述及提出意見／負面意見的申述

5.3.1 項目 A 1

5.3.1.1 發展密度

主要理由／意見		申述編號
(1)	在《註釋》訂明最高總地積比率／最大總樓面面積並無意義，因為日後發展時始終會尋求放寬地積比率和建築物高度。此外，地面以上的泊車設施豁免計算地積比率／總樓面面積，會成為增加建築物高度的理由。	R 4
回應		
關於(1)：		
(a) 大綱圖所訂明的發展參數，主要是根據研究中所制訂的建議發展大綱圖，並考慮了用地限制、技術因素、地理環境、地貌特徵及周邊現有發展的情況，以及山脊背景和自然景觀。為對未來發展提供適當規管，並同時兼顧主要的城市設計及景觀元素（包括下文第 5.3.1.2(c) 段所描述的擬定建築物高度輪廓），大綱圖《註釋》已對大部分發展用地訂明地積比率及建築物高度限制。然而，為提供大學城所需的發展彈性，大綱圖的《說明書》亦訂明最大總樓面面積。研究亦已進行多項技術評估，以證明擬議的發展及其相應的發展參數並不會對鄰近社區及周邊地區造成重大影響，並在技術上可行，沒有不可克服的工程及環境影響。因此，現時大綱圖所訂		

的發展限制實屬恰當。

- (b) 正如 2025 年《施政報告》中公布，豁免地面以上不多於兩層停車場的總樓面面積屬一項政策措施，旨在加快發展和降低建築成本。如有任何放寬超出現行分區計劃大綱圖所訂明的地積比率及／或建築物高度限制的建議，須向城規會申請規劃許可，並提供充分理據及相關技術評估。城規會會按個別情況考慮每宗申請。

5.3.1.2 城市設計及視覺方面

主要理由／意見		申述編號
(1)	大部分「政府、機構或社區」用地以高層發展為主，所提供的空間緩衝有限。此外，大多數的「政府、機構或社區」地帶並無建築物高度限制。	R 4
(2)	合成照片的觀景點全部都是遠觀，而且大多從高處俯瞰，因此無法判斷從地面看到的視覺影響。再者，只有居於牛潭尾新發展區邊陲建築物高層和高樓大廈的人才有機會欣賞該處的景色。	
(3)	為確保發展區與鄉郊地區的界面可平順過渡，可考慮採用低矮或梯級式建築物高度輪廓、建築物後移、適切的建築物設計和布局等相關措施。	R10 及 R13
(4)	應把農地納入沿多功能藍綠走廊的已規劃休憩用地，以促進城鄉共融。	R10 及 R11
(5)	擬在第 4A 至 4C 區興建的高層建築羣(圖 H-2)與周邊地區的鄉郊風貌不相協調，在視覺上造成干擾。	R12 及 R13

建議		
(i)	應降低住宅用地及牛潭尾排水道之間界面的建築物高度，以營造更明顯的梯級式建築物高度輪廓(繪圖 H-2)。	R12 及 R13
回應		
關於(1):		
(a) 為確保牛潭尾新發展區梯級式建築物高度輪廓的完整性，第2區和第3D區內劃為「政府、機構或社區(1)」地帶(圖 H-1 及 H-2)，分別規劃作高層綜合醫院和消防局暨救護站(上蓋或設附屬員工宿舍)的用地，已訂明建築物高度限制。其他主要規劃作低層政府、機構及社區設施的「政府、機構或社區」地帶，包括垃圾收集站、污水泵房、學校等，則可作為空間上的緩衝，並促進新發展與牛潭尾新發展區周邊的低密度建築環境之間的平順過渡，因此均沒有訂明建築物高度限制。當局已在研究下進行多項技術評估，包括景觀及視覺影響評估和空氣流通評估。結果顯示，在實施相關緩解措施後，所有的政府、機構及社區設施用地的建築物高度不會在視覺和空氣流通方面對周邊地區造成不可接受的影響，並與下文第5.3.1.2(c)段所述牛潭尾新發展區擬定的建築物高度輪廓相符。		
關於(2):		
(b) 研究下進行的景觀及視覺影響評估中所選取的觀景點已顧及主要策略性觀景點及區內熱門的觀景點，並且均為公眾能前往的地點。在8個選定的觀景點中，只有3個位於牛潭山和雞公嶺的高地遠足徑，其餘5個則位於地面或沿新田公路的行人天橋上。		
關於(3)、(5)及(i):		
(c) 在制訂牛潭尾新發展區的發展建議時，當局已顧及地形和周邊環境，同時確保有足夠土地供北都發展之用。在制定牛潭尾新發展區的梯級式建築物高度輪廓時(圖 H-7)，已充分考慮到新發展區毗鄰現有低層住宅發展和鄉		

村羣形成的郊區環境，以及包含牛潭山和鷄公嶺山巒背景的自然景觀地貌特徵，同時以已規劃的牛潭尾站及車廠為瞭望點，塑造別具特色的天際線。高層建築羣集中於已規劃的牛潭尾站及車廠之上方和其周圍。位於第3A區已規劃的牛潭尾站和車廠上蓋，及其附近位於第3D和4A區南面一帶的發展項目，建築物高度輪廓達至主水平基準上200米和220米，形成該區的地標式發展。由此地標式發展開始，擬議建築物高度逐步向位於第3F、4B、4C區以及第4A區南面的住宅發展項目遞減至主水平基準上180米，並延伸至經活化的牛潭尾排水道，隨後再遞減至主水平基準上140米或100米，包括位於東面的綜合醫院及大學城(圖H-1及H-2)。低層發展則位於牛潭尾新發展區的北面和西南面邊緣，為牛潭尾新發展區的高層發展與其周邊現有低層發展及鄉村羣之間提供視覺和空間緩衝。在牛潭尾新發展區內亦已識別並策略性規劃主要景觀廊，以框定地標及周邊自然景觀的視覺聯繫，其中部分景觀廊同時兼具主要通風廊的功能，有助促進風流。配合梯級式建築物高度輪廓及景觀廊的設計，能有效保留面向自然景觀的視野。

- (d) 當局已在研究下進行技術評估，包括景觀及視覺影響評估和空氣流通評估，證明擬議發展在實施相關緩解措施(包括提供主要景觀廊和通風廊)後，並不會在視覺和空氣流通方面對周邊地區造成不可接受的影響。此外，環評報告亦提出了合適的緩解措施，包括為地面構築物採用美觀的設計、設置綠化天台及緩衝植栽等。

關於(4)：

- (e) 經活化的牛潭尾排水道旁已規劃的休憩用地在牛潭尾分區計劃大綱圖上劃為「休憩用地」地帶，作為多功能藍綠走廊。根據城規會最新公布的詞彙釋義，「休憩用地」包括由政府統籌或落實並可讓一般市民使用的都市農場。都市農場以商業模式生產科技化作物，旨在向市民提供休閒耕作的體驗，為他們舉辦教育活動和提供新鮮農產品。此外，除非大綱圖《註釋》另有訂明，休憩用地是大綱圖涵蓋範圍內的土地上經常准許的用途。因此，在分區計劃大綱圖下有機會獲准引入都市農場，惟

須視乎詳細設計及與相關決策局／部門及未來使用者進一步協調。

5.3.1.3 生態、環境及景觀方面

主要理由／意見		申述編號
(1)	應在大學城加入足夠的藍綠元素，並採用相關設計原則，亦可提出短期和長期的園景策略，以建立具功能性的生態網絡，把大學城與毗鄰「自然保育區」地帶和林村郊野公園的生境連接起來。	R10
(2)	應結合不同的藍綠元素、生態和環境資源及牛潭尾新發展區的主要設施，形成連貫的綠色通道網絡(繪圖 H-3)。	R11
(3)	建議第 3G 區車站廣場和河畔公園採用特色主題設計，並融合須予保育的維祥公祠及濕地景觀／現有景觀特色(繪圖 H-2)。	R12 及 R13
(4)	牛潭尾排水道的設計應包括寬闊的可泛洪河岸帶，並應把底部的混凝土恢復為天然物料，並加深水深。過度擴闊牛潭尾排水道在生態上並不可取。此外，日後橫跨牛潭尾排水道的通道下方亦應預留適當淨空高度，以便野生動物活動。	
(5)	牛潭尾瀘水廠西面的一些濕地連活躍魚塘將會因進行牛潭尾新發展區發展而消失。根據申述人的記錄及實地訪問，由於這些池塘為水鳥定期使用的地方，且曾發現歐亞水獺蹤跡，此等具有一定生態價值的濕地應予保留。	
(6)	毗鄰牛潭尾排水道的建築物高度與分布可能會對雀鳥飛行廊道造成嚴重干擾，亦會妨礙野生雀鳥進入和使用牛潭尾排水道。	R14

	現時並無明確說明會否推行減少鳥類碰撞的措施，並應將這類措施列為法定要求。	
建議		
(i)	應為牛潭尾低地水道劃設特定地帶或排除於發展地帶之外。	R 11
(ii)	涵蓋經活化牛潭尾排水道的非建築用地的範圍，亦應包括牛潭尾新發展區東面的濕地，以保留大學城與牛潭尾瀘水廠之間的現有魚塘(繪圖 H-4)。	R12 及 R13
(iii)	米埔及錦綉花園分區計劃大綱圖上的一段牛潭尾排水道應由「康樂」地帶和「露天貯物」地帶改劃為「休憩用地」地帶，以便重新連接由牛潭尾至已規劃的三寶樹濕地保育公園的生態連繫。此外，亦應考慮恢復由牛潭尾經已規劃的三寶樹濕地保育公園東南角落流往米埔自然護理區的水文流向(繪圖 H-2 及 H-5)。	
(iv)	第 1A 及 1C 區(即大學城)(圖 H-1)的現有農地和池塘應劃為「農業」地帶、「休憩用地」、「綠化地帶」或其他非發展地帶，以促進保育或重置農地和池塘。此外，應考慮在第 1A 區劃設保育地帶，以保護林地與果園。	R12 至 R14
回應		
關於(1)和(4)：		
(a) 牛潭尾排水道將由東面大學城延伸至西面的住宅社區，貫穿牛潭尾新發展區，作為主要的藍綠建設。牛潭尾排水道將透過加入綠化及園景元素，加以擴闊和活化。當局會視乎擬議活化措施的詳細設計，考慮在經活化的水道的底層和沿岸使用有利植物生長和淡水動物棲息的天然河床物料。在選擇沿岸兩邊所栽種的植物品種方面，會取決於有關植物會否對有記錄在附近出沒的野生動物		

有利，以及這些植物是否適合栽種於河道沿岸。在最近的調查和過去的研究有記錄的動物品種，都可能會因活化水道而受惠，尤其是可作為鳥類的覓食地。此外，已採用優化的雨水管理模式（即「海綿城市」概念），在牛潭尾新發展區的適當位置設置活化排水道、蓄洪設施及園景區。在為牛潭尾排水道的河道活化進行詳細設計時，亦會遵照《渠務署實務備考編號3/2021河道活化設計指引》的規定。

- (b) 此外，獲批研究下的環評報告的相關批准條件已要求提交《生態優化措施設計實施計劃》，以及成立環境委員會。《生態優化措施設計實施計劃》應涵蓋生態優化措施及牛潭尾排水道休憩用地和河岸帶的發展等範疇。《生態優化措施設計實施計劃》須(i)列明在工程項目中會採用的生態優化元素，當中包括生態工程、闢設河曲、使用自然河床物料以促進排水道及堤岸的植物生長及淡水動物棲息，以及沿工程項目東面設置生態界面等，以提升項目的生態價值；(ii)納入生態優化的設計；以及(iii)納入實施計劃。《生態優化措施設計實施計劃》亦須包括沿牛潭尾排水道的休憩用地和河岸帶的詳細設計。環境委員會具有廣泛代表性，成員包括相關決策局／部門代表、鄰近牛潭尾排水道（包括大學城）的日後土地使用者，以及環保團體和學者。他們將就《生態優化措施設計實施計劃》的擬備工作和擬議生態緩解／優化措施的成效提供意見。
- (c) 總而言之，在成立環境委員會和遵循《生態優化措施設計實施計劃》後，經活化的牛潭尾排水道在長遠而言會成為一條具有良好園景設計的生態藍綠走廊，貫穿牛潭尾新發展區。
- (d) 除活化牛潭尾排水道外，當局亦會與相關持份者（如未來大學城的使用者）共同探討綠化機會，以提升牛潭尾新發展區整體生境質素及其與周邊生境的生態連繫。於牛潭尾新發展區內進行園景及緩衝種植時，應盡量選用本地喬木、灌木及草本植物物種，以更有利本地野生動物的棲息。當局亦會與相關持份者共同探討在鄰近牛潭尾新發展區邊緣的未來發展用地提供綠化的可行性，從

而連接周邊地區的園景資源，促成一個完整的園景網絡。

關於(2)：

- (e) 牛潭尾排水道將予活化，成為多功能藍綠走廊的主要部分，以減低水浸風險，提升環境可持續性和改善生態，並用作休閒用途和關設具吸引力的公共空間，而沿排水道兩岸亦會設有行人道及單車徑。此外，已在牛潭尾新發展區規劃全面的行人和單車網絡，連接各個住宅發展、主要交通設施、主要匯聚點、政府、機構及社區設施和休憩用地。擬議的單車徑將連接至新田公路以西現有的新界單車徑網絡，提供無縫連接至其他地區及沿單車徑的風景名勝，方便通勤及休閒活動之用。此外，倘技術上可行及環境上可接受，亦可考慮加強與周邊山體的連接，並提供適切的配套設施，讓市民享用，從而促進生態友善的康樂活動（如遠足），以及提供具吸引力的觀景處俯瞰北都一帶。

關於(3)：

- (f) 予以保留的維祥公祠，將透過橫跨第4A區「住宅（甲類）2」地帶的一條20米闊非建築用地（圖H-1及圖H-2），連接位於第3G區的車站廣場，並按照城鄉共融的理念設計。同時，亦會考慮在未來休憩空間的設計中加強維祥公祠作為視覺錨點的角色。此外，根據獲批的環評報告，建議於經活化的牛潭尾排水道引入本地原生植被景觀；同時，於「休憩用地」地帶推行都市農場的可能性亦如上文第5.3.1.2(e)段所述。相關建議亦已備悉，並會在詳細設計階段轉交相關決策局／部門考慮。

關於(5)及(ii)：

- (g) 根據獲批的環評報告，評估範圍內大部分已識別的魚塘均屬非活躍或荒廢魚塘，而僅餘的活躍魚塘主要用作飼養觀賞魚。在採取有關防止捕食的措施下，觀賞魚並非野生動物的食物來源。因此，對生態及養魚業的影響被評為較低。為彌補沼澤／蘆葦地及天然水道棲息地的損失，將於錦田河附近的南生圍地區提供補償濕地。作為環評報告核准條件的其中之一，亦會向環保署署長提交

補償濕地的詳細《生境建造及管理計劃》予審批。政府亦會於工程動工前最少四個月，成立由包括環保團體及學者組成的環境委員會，就擬備《生境建造及管理計劃》提供意見。

- (h) 根據獲批的環評報告，在進行生態基線調查期間，在項目用地或評估範圍內均未有錄得歐亞水獺的實地蹤跡，亦未曾發現該種動物。儘管如此，仍已進行了問卷調查，以了解是否曾在評估範圍內目擊歐亞水獺的紀錄。結果顯示，受訪者均表示未曾在項目用地或評估區域內發現歐亞水獺，而在進行生態基線調查期間亦沒有相關記錄。因此，預計不會對歐亞水獺造成直接影響。惟此之外，正如在環境諮詢委員會轄下環境影響評估小組會議在審議獲批環評報告時所承諾，為審慎起見，項目倡議人(即土拓署)會在項目的相關部分動工前，再進行另一輪搜索。若尋獲任何蹤跡，會採取適當措施，以確保不會對歐亞水獺造成負面直接影響。

關於(6)：

- (i) 根據獲批的環評報告下的生態調查顯示，區內大部分已識別的雀鳥為沿水覓食的水鳥。牛潭尾排水道經活化後，闊度會增加至26到40米，並連同毗鄰的園景區，形成80米闊的飛行廊道供鳥類使用。批准的環評報告時亦施加了相關的條件，要求就牛潭尾新發展區內建築物及隔音屏障提交《鳥類友善設計指引》，以提供指引，盡量減少對鳥類的影響及產生碰撞的風險。

關於(i)：

- (j) 位處牛潭尾新發展區內已識別的水道大多為人工水道，其中以牛潭尾排水道所佔規模最大。經活化的牛潭尾排水道會成為一條具有良好園景設計的生態藍綠走廊，貫穿牛潭尾新發展區。在進行詳細設計期間，亦會遵照《渠務署實務備考編號3/2021河道活化設計指引》的規定。至於牛潭尾排水道以外的其餘小型水道，其總面積為0.6公頃，分布零散，主要被入侵或外來物種覆蓋，生態價值屬低至中等。為補償損失，建議於南生圍闢設補償濕地作為緩解措施，並提供較現有水道更佳之

生態棲息地。此外，亦須擬備一份詳細的《生境建造及管理計劃》，將列出濕地補償地點的設計細節、位置及實施時間表等。

- (k) 經活化的牛潭尾排水道的水體在分區計劃大綱圖上主要劃為「休憩用地」地帶及「其他指定用途」註明「大學城」地帶的一部分(圖H-2)。由於分區計劃大綱圖的土地用途地帶屬概括性質，而牛潭尾排水道的活化細節會受環評報告的相關附加條件所規管(即擬備《生態優化措施設計實施計劃》及成立環境委員會)，因此無須劃定特定的土地用途地帶，亦沒有必要把牛潭尾排水道的有關部分排除在發展地帶之外。

關於(iii)：

- (l) 與米埔及錦綉花園分區計劃大綱圖相關的建議，並不屬於是次牛潭尾分區計劃大綱圖擬議修訂的範圍。然而，有關恢復水文流動的建議已轉交相關決策局／部門考慮。

關於(iv)：

- (m) 為盡量善用土地資源，部分零散的農地、魚塘、林地及果園將無可避免地需要被取代，以確保有足夠土地供應作發展牛潭尾新發展區。原址保留這些農地和魚塘會有違牛潭尾新發展區的規劃意向。在評估範圍內大部分已識別的池塘均為非活躍和荒廢魚塘，而餘下活躍的魚塘主要養殖觀賞魚。在採取有關防止捕食的措施下，觀賞魚並非野生動物的食物來源。因此，對生態和養魚業的影響被評為較低。此外，該片小型林地因其周邊環境主要為已發展地區／荒地以及鄉村／果園區，長期受到人為干擾。正如已獲批的環評報告所總結，有關農地及魚塘的損失，無須根據《環評技術備忘錄》進行補償。隨著牛潭尾排水道被活化為藍綠走廊，以及落實其他建議的緩解措施(包括濕地及樹木補償)，牛潭尾新發展區的發展可被視為環境上可接受，且牛潭尾新發展區的整體環境亦將較現時以棕地和鄉村聚落為主的狀況有顯著改善。

5.3.1.4 運輸基建及連接性

主要理由／意見		申述編號
(1)	為增加交通容量，可能有需要建設地下道路網絡，並應鼓勵使用公共交通工具。	R 4
(2)	在牛潭尾新發展區以行人天橋作為連接或會削弱街道活力和減少社區互動。	
回應		
關於(1)：		
<p>(a) 牛潭尾分區計劃大綱圖所建議的交通基建，乃根據研究下的相關技術評估(包括交通及運輸影響評估)而制定。根據交通及運輸評估的結果，擬議道路網絡具備足夠容量，以應付牛潭尾新發展區的預計交通需求並預期牛潭尾新發展區不會引致無法克服的交通影響。</p> <p>(b) 在制定牛潭尾新發展區的發展建議時，已納入規劃及設計考慮，以最大程度善用公共交通服務及減少車輛流通。為充分發揮新鐵路所帶來的便捷交通優勢，將在已規劃的牛潭尾站周邊(15分鐘步行及騎單車距離範圍內)建設一個配備各種服務及設施的住宅社區，同時透過推廣步行、單車及綠色出行，鼓勵健康及低碳生活模式。牛潭尾新發展區亦會規劃一個完善的行人及單車網絡，連接新發展區內不同住宅發展、主要交通設施、主要匯聚點、以及政府、機構及社區設施和休憩空間。此外，於第4A區住宅發展及大學城用地將分別設置公共運輸交匯處和公共運輸總站，為日後居民及使用者提供公共運輸服務。</p>		
關於(2)：		
<p>(c) 牛潭尾新發展區的行人通道網絡已予規劃，當中包括地面和高架行人通道，連接主要運輸樞紐和主要匯聚點、政府、機構及社區設施、休憩用地和經活化的牛潭尾排水道。此外，亦會鼓勵於地面設置臨街商店，包括位於第4A區沿「住宅(甲類)2」地帶發展邊界的休憩用地，以營造洋溢活力的公共空間(圖H-1及圖H-2)。隨着引</p>		

人洋溢活力的公共空間及匯聚點、可步行的社區及動態街景，牛潭尾新發展區將提供一個可以促進學者、學生及居民之間的社交互動及想法交流的理想平台。

5.3.1.5 休憩用地、政府、機構及社區設施和其他配套設施的供應

主要理由／意見		申述編號
(1)	已規劃的休憩用地若被申請改作其他用途，將難以落實。	R 4
(2)	各項政府、機構及社區設施以及商業設施供應遠低於標準，而牛潭尾新發展區亦沒有規劃提供文娛中心和社區會堂等設施。	
回應		
關於(1):		
(a) 「休憩用地」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。如需要將牛潭尾分區計劃大綱圖中的「休憩用地」地帶改劃作其他用途，須經法定規劃程序處理，並須提交充分理據及相關技術評估，同時須考慮及評估供公眾使用的休憩用地的供應情況。		
關於(2):		
(b) 在規劃和預留牛潭尾新發展區的政府、機構及社區設施和休憩用地時，已考慮《香港規劃標準與準則》的要求，並諮詢相關決策局／部門的意見。牛潭尾新發展區內的政府、機構及社區設施和休憩用地的土地供應亦採用了《香港2030+》所建議的人均3.5平方米比率。根據《香港規劃標準與準則》的要求及相關決策局／部門的評估 ¹⁴ ，除醫院病床、診所／健康中心、社會福利設		

¹⁴ 在評估政府、機構及社區設施和休憩用地的供應時，未有考慮私人發展的現有及已規劃的供應、無具體落實計劃但已規劃的政府、機構及社區設施和休憩用地，以及在位於元朗區議會地區(例如洪水橋、科技城及元朗新市鎮)的公營房屋發展項目內約5%預留作提供社會福利設施之用的住用總樓面面積。

施、體育設施、分區警署及裁判法院外，元朗區議會地區內現有及已規劃的主要政府、機構及社區設施和休憩用地大致上足以應付已規劃人口的需求(附件VIII)。

- (c) 至於元朗區議會地區內部分社會福利設施、醫院病床及診所／健康中心出現短缺的情況，須留意《香港規劃標準與準則》就這些服務／設施所訂定的標準屬長遠目標¹⁵，以應付最終已規劃人口所需，實際供應將視乎相關決策局／部門(包括醫務衛生局及／或社會福利署(下稱「社署」))在規劃和發展過程中適當考慮而定。
- (d) 同一地理區域的醫院及診所設施在醫療制度下會組成一個綜合服務網。此舉的目的在於確保政府醫院或政府資助醫院的病床可更平均地使用，並且能夠因應病人的臨床狀況提供最適切水平的治療人手與設施。因此，《香港規劃標準與準則》對醫院床位及診所／健康中心的規定只是根據元朗區議會地區內的已規劃人口作出推算，但醫務衛生局／醫院管理局(下稱「醫管局」)則以涵蓋更廣泛的區域作出評估，並以聯網為基礎規劃轄下服務，同時考慮多項有關規劃和發展各項公營醫療服務方面的因素。元朗區議會地區屬新界西聯網的服務範圍。根據正在實行的「第一個醫院發展計劃」和規劃中的「第二個醫院發展計劃」，政府及醫管局會進行多項醫院發展工程項目，增加病床及其他醫療設施以應付預計的服務需求。
- (e) 政府於2018年宣布已邀請醫管局籌備「第二個醫院發展計劃」，以應付直至2036年的服務需求。鑑於本港規劃及發展情況有所轉變，並考慮到全港及區域規劃發展策略、香港人口推算最新的相應變化，以及政府的人口政策等，醫務衛生局和醫管局現正重新檢視「第二個醫院發展計劃」，透過採用遠至2041年及以後的規劃年期推算醫療服務需求，並因應有關結果考慮所需土地供應及狀況(包括在有關用地興建醫院及相關配套設施的可行性)，從而加強「第二個醫院發展計劃」。政府亦會考慮多項因素，例如個別醫院的發展需要和成本效益，以及在各主要運輸基建發展計劃下市民可更方便前往就醫，以釐定「第二個醫院發展計劃」下各個醫院發

¹⁵ 以人口為基礎的幼兒照顧、康復／院舍照顧服務規劃標準在2018至2022年期間重新加入《香港規劃標準與準則》，反映了逐步調整這些設施的長遠目標。

展項目的分布、規模及優次等。為支持北都發展，政府已於牛潭尾新發展區預留用地，用作興建一所綜合醫院。政府在完成檢視「第二個醫院發展計劃」後，會適時公布各個醫院發展項目的詳情，包括新界西聯網的項目。

- (f) 至於社會福利服務／設施供應，當局採用以人口為基礎的規劃標準時，須考慮福利設施的分布情況、不同地區的供應、人口增長及人口結構變化所帶來的服務需求，以及不同福利設施的供應等因素。社署一直採取多管齊下的方式，物色合適的地方闢設福利設施，以應付各區持續的福利服務需要。一般來說，社署除了考慮《香港規劃標準與準則》所載的福利設施規劃標準與準則之外，還會考慮多項因素，包括區內社區的需要、福利服務的整體需求、不同福利設施的樓面面積要求、用地的位置及交通便利程度、資源可用性，以及就用地限制及發展潛質和局限，以訂定合適的福利設施計劃，從而配合因發展而帶來的服務需求，並照顧社會整體的需要。此外，如有機會，可根據現行政策及做法¹⁶，在已規劃的公營房屋發展中加入社會福利設施，以協助解決部分設施短缺的問題。除了政府根據《香港規劃標準與準則》提供的服務／設施外，私營市場亦有提供相關服務／設施，有助應付需求。
- (g) 有關體育設施、分區警署及裁判法院供應不足的情況，將由相關政府部門／機關按較大區域或地區監察及處理。此外，根據《香港規劃標準與準則》，並無就文娛中心和社區會堂訂明以人口為基礎的規劃標準。如有關政府決策局／部門提出闢設該等設施，並得到政策上的支持，規劃署將協助選址，以物色合適用地興建這些設施。無論如何，規劃署會繼續與相關政府決策局／部門聯繫，以便在有機會時，於日後的發展／重建項目內闢設政府、機構及社區設施。
- (h) 事實上，牛潭尾新發展區亦已規劃闢設政府、機構及社區設施，包括綜合醫院、室內運動中心及社會福利設施（包括幼兒中心和長者鄰舍中心），以滿足當地居民的需

¹⁶ 根據現行政策及做法，預計已規劃公營房屋發展有約5%的整體可發展住用總樓面面積會撥作供應社會福利設施之用（視乎詳細設計及相關政府決策局／部門評估而定）。

求。第3A區內一幅劃作「其他指定用途」註明「鐵路車站及車廠暨商業及住宅發展和公眾休憩用地」地帶的用地，亦會設置地區購物中心，以配合當地所需。此外，北環線主線距牛潭尾新發展區一站之隔的科技城，亦將闢設文化和社區綜合項目，包括有一個大型表演場地、一間大型博物館、一間大型圖書館、一個游泳池場館，以及可靈活調配的公共／活動空間。

5.3.1.6 就特定用地的意見／建議

主要理由／意見		申述編號
(1)	由於元朗區議會地區內中學課室的供應過剩，而且牛潭尾新發展區有其他更理想地點可供開設中學，因此不應把申請編號A/YL-NTM/478 ¹⁷ 的申請地點（下稱「A/YL-NTM/478的申請地點」）的北面部分在牛潭尾分區計劃大綱圖上劃為「政府、機構或社區」地帶（圖 H-9）。	R 5
(2)	反對項目 A1，把 Wat Buddhahamaram（即泰國佛廟）所在的位置改劃為「政府、機構或社區（1）」地帶和顯示為「道路」的地方（圖 H-10）。該泰國佛廟是得到泰國國王認可，為泰裔社群的重要場所，亦有助促進香港的文化交流和宗教多元。位於其北面部分的南山精舍遺址亦具重要的文化遺產價值。此外，有關用地位於牛潭尾新發展區邊緣位置，可作為新發展與廣闊鄉郊環境之間的緩衝和過渡，促進城鄉共融。	R 6
建議		
(i)	位於第 4E 區的擬議中學應遷往其他七個潛在替代地點，包括第 3D 及 3F 區的「住宅（甲類）2」地帶、第 8C 區的「綠化地帶」地帶及第 8A 區的「政府、機構或社	R 5

¹⁷ 申請編號A/YL-NTM/478，涉及擬議臨時露天存放建築物料及機械連附屬設施（為期 3 年）以及相關填塘工程，於2024年10月4日獲城規會的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會批准。根據資料，該宗申請的申請人並非申述者R5。

	區」地帶(繪圖 H-1)，這些地點全都接近大學城，有助促進互相協作、資源共享和知識交流。	
(ii)	申請人所提及的 A/YL-NTM/478 的申請地點的北面部分應改劃為「住宅(丙類)」地帶或「住宅(甲類)」地帶，以便更適當和更有效率地使用土地，並應採用「加強版傳統新市鎮發展模式」(圖 H-9)。佔用有關用地南面部分的道路亦應予以檢視，以盡量減少土地收回的範圍，釋出較大可發展面積。	
(iii)	泰國佛廟應原址保留，並建議對分區計劃大綱圖作出以下修訂(圖 H-10)： <ul style="list-style-type: none"> - 重新調整第3D區的「政府、機構或社區(1)」地帶的邊界，並修訂已規劃的D1道路走線，把申述用地剔除在外；以及 - 對圖則作出適當修改，以便如有關建議般原址保留有關廟宇。 	R 6
回應		
關於(1)、(i)及(ii)：		
(a)	有關將A/YL-NTM/478的申請地點的北面部分改劃為「住宅(丙類)」地帶或「住宅(甲類)」地帶的建議，並沒有任何技術評估作支持，以確定其可行性及可能帶來的影響。無論如何，該地點緊鄰新田公路，受嚴重交通噪音影響。將該地點劃作政府、機構及社區用途而非住宅發展，能有效採用如空調等噪音緩解設計，並已於研究階段作出詳細審視。	
(b)	雖然在元朗區議會地區內中學課室供應過剩，但中學學額數目供應是由教育局以全港為基礎作出規劃。牛潭尾新發展區的中學供應是在研究階段經徵詢教育局意見後作出規劃。現時於第4E區的「政府、機構或社區」地帶的中學選址實屬合適，因其可作為已規劃牛潭尾站周圍的高層住宅樓宇羣與周邊地區的現有低矮發展之間的	

過渡。

- (c) 關於把已規劃的中學遷往第3D及3F區的建議(繪圖H-1和圖H-1)，這些地點在牛潭尾分區計劃大綱圖上劃為「住宅(甲類)2」地帶，旨在作高層住宅發展，更改中學選址的建議會令這些地點的規劃意向難以實現。此外，其餘的替代地點包括第8C區的「綠化地帶」地帶，該處草木茂密，一般推定為不宜進行發展。另一替代地點位於第8A區的「政府、機構或社區」地帶，該處有40萬伏特架空電纜，對學校發展可能構成限制。至於A/YL NTM/478的申請地點南面部分顯示為「道路」的地方，已規劃的D1道路是牛潭尾新發展區主要通道的地區幹路，連接其他主要道路(例如新田公路和規劃中的北都公路)。

關於(2)及(iii)：

- (d) 根據獲批的環評報告的文化遺產影響評估，牛潭尾新發展區的項目用地內並無任何文物建築，包括法定古蹟、暫定古蹟、已評級歷史建築或由古物古蹟辦事處界定的政府文物地點。
- (e) 有關用地大部分範圍屬於項目A1，主要涉及第3D區的「政府、機構或社區(1)」地帶，預留作消防局暨救護站(上蓋或設附屬員工宿舍)，以及劃為顯示為「道路」的地方，以闢設已規劃的D1道路。伴隨牛潭尾新發展區帶來的人口增長，預計對消防及緊急救護服務的需求將會增加，因此消防局暨救護站連同可能設置的附屬員工宿舍是必要的政府、機構及社區設施，以保障地區公眾安全。此外，位於第3D區的「政府、機構或社區(1)」地帶的選址亦被視為合適地點作消防局暨救護站，因其可直接通往已規劃的D1道路，而且鄰近綜合醫院。至於已規劃的D1道路，屬於區域幹道，貫通牛潭尾新發展區，並連接其他主要道路(包括新田公路及規劃中的北都公路)。現時於分區計劃大綱圖上所示的D1道路走線，是在考慮整體道路網絡(包括其他主要道路的位置、需確保能迅速抵達綜合醫院及消防局暨救護站以應付緊急情況、工程技術考慮等)、北環線鐵路車廠(鐵路方案已根據第519章《鐵路條例》獲批)之

<p>佈局、已規劃的D1道路以北綜合醫院的所需土地，以及南面高壓電纜／電塔及山勢等地形限制（該地形限制構成牛潭尾新發展區可發展用地的南面界線）後的最佳方案。基於上述考慮，闢設消防局暨救護站連可能設置的附屬員工宿舍及已規劃的D1道路，屬牛潭尾新發展區發展真正所需。倘原址保留該幅面積超過一公頃且形狀不規則的申述用地及對圖則作出相關修訂，將會影響牛潭尾新發展區的整體規劃，妨礙該區提供必需的政府、機構及社區設施以及運輸基建。</p> <p>(f) 申述人提交的建議沒有任何技術評估作支持，以確定其可行性和可能造成的影響。</p>
--

5.3.1.7 其他

主要理由／意見		申述編號
(1)	當局未有諮詢屏山鄉吳屋村及屏山鄉鄉事委員會。	R7 至 R9
(2)	申述人對保留維祥公祠和前攸潭美小學的意向表示讚賞，並期望當局為有關地點制定保育管理計劃，並推動活化重用。此外，姚聖母廟及許氏墳墓應納入已獲批准環評報告的文化遺產影響評估之基線研究。而馬公亭的保育策略亦可作評估(圖H-11)。	R10
回應		
關於(1)：		
(a) 公眾參與活動及公眾諮詢均按照法定和既定行政程序進行。規劃署及土拓署已於2024年11月14日至2025年1月13日期間進行為期兩個月的公眾參與活動，期間以簡介會形式諮詢相關持份者(包括元朗區議會、新田鄉鄉事委員會及攸潭美村村民)，讓公眾和相關持份者能在較早階段提出意見。如上文第3.1段所述，在把牛潭尾分區計劃大綱圖的擬議修訂項目提交城規會考慮前，當		

<p>局已分別於2025年10月9日和10月14日諮詢新田鄉鄉事委員會及元朗區議會。他們所提出的意見／關注及相關決策局／部門作出的回應，已撮述於2025年10月17日供城規會考慮的相關城規會文件內。其後，牛潭尾分區計劃大綱草圖已根據條例第5條於2025年10月31日展示，為期兩個月，以供公眾查閱。</p>
<p>關於(2)：</p> <p>(b) 維祥公祠和前攸潭美小學擬於原址保留作活化重用，相關詳情將於其詳細設計及落實階段釐定。</p> <p>(c) 根據實地視察所得，姚聖母廟於2005年、2015年和2021年進行翻新，整體廟宇結構被視為現代建築物。而許氏墳墓所載年份僅至1960年代末。姚聖母廟的廟宇結構及許氏墳墓皆未達到已獲批准環評報告中文化遺產影響評估所載可鑑定為文化遺產資源的實際門檻。然而，日後在有關地點施工前，將以拍照、錄影及三維激光雷達掃描(LiDAR)方式為姚聖母廟留下記錄。此外，馬公亭並不會受到牛潭尾新發展區的發展影響(圖H-11)。</p>

5.3.2 項目 A2

主要理由／意見		申述編號
(1)	將項目 A2 用地改劃為「政府、機構或社區」地帶作長遠政府儲備用途，意味該用地日後將用作其他用途。	R4
回應		
關於(1)： <p>(a) 鑑於土地用途相容性，以及該用地北面緊鄰擬議道路 D1 對面的綜合醫院，項目 A2 用地已改劃為「政府、機構或社區」地帶作政府儲備用途。倘日後有關用地有任何發展建議，將會諮詢相關決策局／部門。</p>		

5.3.3 項目 A3 及 A5

主要理由／意見		申述編號
(1)	這會引致新界豁免管制屋宇政策遭到濫用，並最終演變成向外人出售發展。	R4
回應		
關於(1)：		
(a) 將兩幅用地改劃為「鄉村式發展」地帶，旨在反映用地現時的狀況，即現時已建有新界豁免管制屋宇，使規劃更協調一致。此外，有關小型屋宇政策的事宜並不屬於城規會的職權範圍。政府會按照既定機制，另行處理相關事項。		

5.3.4 就分區計劃大綱圖《註釋》作出的修訂(m)

主要理由／意見		申述編號
(1)	修訂「綠化地帶」《註釋》的「備註」，使由政府統籌或落實的公共工程所涉及的填塘／填土或挖土工程可獲豁免，無須遵守必須取得規劃許可的規定，此舉令有關工程不受任何監管，連最低限度的監管也欠奉，完全無視社會大眾在過程中的利益。唯一可豁免的，應僅限於現有構築物的保養和修葺工程。	R4
回應		
關於(1)：		
(a) 加入有關政府工程的豁免條款，豁免由政府統籌或落實在與保育相關的地帶進行涉及填土或挖土的公共工程，無須申請規劃許可，做法符合城規會所頒布的最新《法定圖則註釋總表》的規定，旨在精簡規劃申請流程／機制。		
(b) 豁免條款只適用於預計不會造成重大負面影響的公共工		

程和小型工程。由政府統籌或落實的公共工程須符合相關政府規定、現行條例及規例。現時在與保育相關的地帶內進行的發展所施行的法定規管不會被削弱。

6. 諮詢政府部門

6.1 規劃署曾諮詢以下政府決策局／部門，他們的意見(如有的話)已適當收錄在上文：

- (a) 發展局局長；
- (b) 教育局局長；
- (c) 醫務衛生局局長；
- (d) 環境及生態局局長；
- (e) 運輸及物流局局長；
- (f) 漁農自然護理署署長；
- (g) 民政事務總署元朗民政事務專員；
- (h) 地政總署元朗地政專員；
- (i) 地政總署總產業測量師／土地徵用；
- (j) 地政總署總產業測量師／鐵路發展組；
- (k) 土拓署西拓展處處長；
- (l) 土拓署土力工程處處長；
- (m) 環保署署長；
- (n) 運輸署署長；
- (o) 建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核；
- (p) 房屋署署長；
- (q) 機電工程署署長；
- (r) 渠務署總工程師／新界北；
- (s) 路政署總工程師／新界西；
- (t) 路政署總工程師／鐵路拓展 1-1；
- (u) 衛生署署長；
- (v) 康樂及文化事務署署長；
- (w) 食物環境衛生署署長；
- (x) 警務處處長；
- (y) 消防處處長；
- (z) 社會福利署署長；
- (aa) 屋宇署總屋宇測量師／新界西；
- (bb) 政府產業署署長；

- (cc) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境；以及
- (dd) 規劃署總城市規劃師／規劃研究。

7. 規劃署的意見

7.1 備悉 **R2** 對分區計劃大綱草圖、**R1** 及 **R3** 對項目 **A1** 和 **R4(部分)**對項目 **A4** 表示支持的意見，以及 **R4(部分)**對項目 **A2** 的意見。

7.2 根據上文第 5.2 及 5.3 段的評估，規劃署不支持 **R4(部分)**至 **R14**，並認為不應順應申述而修訂分區計劃大綱圖，理由如下：

項目 A1

- (a) 分區計劃大綱圖及其《說明書》中所釐定的土地用途地帶及所訂明的發展限制／規定，既恰當亦足以為日後發展提供適當規管，尤其是有助於牛潭尾新發展區內(包括牛潭尾排水道)和與周邊地區在設計上達致和諧協調，同時又可確保提供足夠土地用作將來發展。因此，無需就現有發展管制作出修訂(**R4** 至 **R6** 和 **R10** 至 **R14**)；
- (b) 當局已進行包括環境影響評估(下稱「環評」)在內的多項技術評估，結果顯示，在落實緩解措施後，牛潭尾新發展區的發展在技術上可行，而且不會在交通、環境、生態、景觀、視覺、空氣流通及文化方面造成無法克服的影響。當局亦已按適切分期規劃，為牛潭尾新發展區提供發展所需。相關政府決策局／部門對牛潭尾新發展區的發展不表反對或沒有負面意見(**R4**、**R6**、**R10** 至 **R14**)；
- (c) 牛潭尾地區發展環評報告以牛潭尾新發展區建議發展大綱圖為基礎，於 2025 年 12 月 18 日獲環保署署長有條件批准。根據獲批准的環評報告的結論，在實施建議的緩解措施後，牛潭尾新發展區的發展在環境方面屬可以接受(**R4**、**R6**、**R10**、**R12** 及 **R13**)；

- (d) 當局已在牛潭尾新發展區內規劃綜合休憩用地及景觀網絡，包括屬多功能藍綠走廊的經活化牛潭尾排水道和多幅已規劃的休憩用地，並配合全面的行人和單車網絡，連接牛潭尾新發展區內的各項住宅發展、主要交通和政府、機構及社區設施、休憩用地和主要匯聚點，以及周邊地區的現有發展。此外，亦鼓勵在指定面向已規劃的休憩用地的地點設置臨街商店。透過落實這些元素，將為牛潭尾新發展區營造洋溢活力及多功能的公共空間，營造優質的生活、學習和工作環境**(R4)**；
- (e) 都市農場屬於「休憩用地」用途(即分區計劃大綱圖內除「自然保育區」地帶外所有土地用途地帶的經常准許用途)。因此，在分區計劃大綱圖下已預留作都市農場的機遇，其具體實施安排須視乎詳細設計而定，並須諮詢相關決策局／部門及未來使用者**(R10 及 R11)**；
- (f) 按照《香港規劃標準與準則》，現有及已規劃的政府、機構及社區設施大致上足以應付元朗區議會地區內已規劃人口的需求。相關的決策局／部門會密切監察、檢視和規劃政府、機構及社區設施的供應。規劃署亦會與相關的決策局／部門緊密合作，以期適時促使日後發展／重建項目提供政府、機構及社區設施。在諮詢相關決策局／部門後，當局亦已在牛潭尾新發展區內規劃政府、機構及社區設施，以滿足當地居民的需要**(R4)**；
- (g) 由於申述人所提出的建議既沒有足夠詳細資料，亦沒有任何技術評估支持，因此被視為不宜採納**(R5、R6、R11 至 R13)**；
- (h) 牛潭尾新發展區的公眾參與活動及法定制圖程序期間的公眾諮詢均按照法定和既定行政程序進行**(R7 至 R9)**；

項目 A3 及 A5

- (i) 將有關用地改劃為「鄉村式發展」地帶，旨在反映用地現時現時的狀況，即已建有新界豁免管制屋宇，使規劃更協調一致(R4)；以及

對圖則《註釋》作出的修訂 (m)

- (j) 在「綠化地帶」加入豁免條款，豁免由政府統籌或落實進行涉及填土/填塘或挖土的公共工程，無須申請規劃許可，做法符合城市規劃委員會所頒布的最新《法定圖則註釋總表》的規定，亦可精簡規劃申請程序。這項豁免條款只適用於預計不會造成重大負面影響的公共工程和小型工程。當局對於在「綠化地帶」內進行的發展所施行的法定規管不會被削弱(R4)。

8. 請求作出決定

- 8.1 請城規會在審議各項申述時，同時考慮在聆聽會上提出的論點，然後決定建議／不建議順應／局部順應申述而修訂該分區計劃大綱圖。
- 8.2 倘城規會決定無須順應申述而修訂分區計劃大綱草圖，請委員同意，該圖連同其《註釋》及已更新的《說明書》適合根據條例第 8(1)(a)條，呈交行政長官會同行政會議核准。

9. 附件

- 附件 I 《牛潭尾分區計劃大綱草圖編號 S/YL-NTM/15》
(縮圖)
- 附件 II 《牛潭尾分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NTM/14》
的修訂項目附表
- 附件 III 申述人名單
- 附件 IV 環保署就環評報告所作的決定信件摘錄(只提供英文版本)
- 附件 V 2025 年 10 月 17 日城規會會議的會議記錄摘錄
- 附件 VI 2025 年 10 月 14 日元朗區議會會議的會議記錄摘錄
(只提供中文版本)

附件 VII	申述用地用途地帶的規劃意向
附件 VIII	元朗區議會地區的主要社區設施和休憩用地供應
繪圖 H-1	由 R5 提供的繪圖
繪圖 H-2	由 R12 提供的繪圖
繪圖 H-3	由 R11 提供的繪圖
繪圖 H-4	由 R12 及 R13 提供的繪圖
繪圖 H-5	由 R13 提供的繪圖
圖 H-1	牛潭尾分區計劃大綱圖規劃區
圖 H-2	申述用地的位置圖
圖 H-3a 至 3d	項目 A2 至 A5 申述用地的平面圖
圖 H-4	申述用地的航攝照片
圖 H-5a 至 5d	項目 A2 至 A5 申述用地的航攝照片
圖 H-6a 至 6f	項目 A2 至 A5 申述用地的實地照片
圖 H-7	牛潭尾新發展區及其周邊發展的建築物高度
圖 H-8	R1 關注的申述用地
圖 H-9	R5 關注的申述用地
圖 H-10	R6 關注的申述用地
圖 H-11	R10 關注的地點的位置圖

規劃署

2026 年 3 月