

TOWN PLANNING BOARD

城市規劃委員會文件第 11068 號
供城市規劃委員會於 2026 年 7 月 17 日考慮

《米埔及錦綉花園分區計劃大綱草圖編號 S/YL-MP/9》

考慮申述編號 TPB/R/S/YL MP/9-R1 至 R5

《米埔及錦綉花園分區計劃大綱草圖編號 S/YL-MP/9》
考慮申述編號 TPB/R/S/YL-MP/9-R1 至 R5

申述事項 (修訂項目)	申述人 (編號 TPB/R/S/YL-MP/9-)
<u>就圖則作出的修訂</u>	<u>總數：5 份</u>
<u>項目 A1</u> 把錦塋路的一幅用地由「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。	<u>支持項目 A1 和就《註釋》作出的修訂(c)及(d)，並對該等修訂提出一般意見(總數：1)</u> R1：由 KTA 規劃顧問有限公司代表的皆才有限公司
<u>項目 A2</u> 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。	<u>支持項目 B1 和就《註釋》作出的修訂(e)，並對該等修訂提出一般意見(總數：1)</u> R2：由領賢規劃顧問有限公司代表的盈邦企業有限公司
<u>項目 A3</u> 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。	<u>支持項目 A3 和 B2，反對項目 A1、A2 及 B1 和就《註釋》作出的修訂(b)及(h)，以及對就《註釋》作出的修訂(c)、(e)及(g)提出一般意見(總數：1)</u> R3：個別人士
<u>項目 B1</u> 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。	<u>反對就《註釋》作出的修訂(b) (總數：1)</u> R4：個別人士
<u>項目 B2</u> 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。	<u>就項目 A1 及 B1 提出負面意見(總數：1)</u> R5：嘉道理農場暨植物園公司
<u>就圖則《註釋》作出的修訂</u> (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)說明頁第(9)段有關「具	

申述事項 (修訂項目)	申述人 (編號 TPB/R/S/YL-MP/9-)
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。 (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。	

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站

https://www.tpb.gov.hk/tc/plan_making/S_YL-MP_9.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 2026 年 3 月 6 日，《米埔及錦綉花園分區計劃大綱草圖編號 S/YL-MP/9》(下稱「大綱草圖」或「大綱圖」)(附件 I)連同《註釋》和《說明書》¹ 根據《城市規劃條例》(下稱「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-1a 及 1b 上顯示。
- 1.2 在為期兩個月的法定展示期內，城規會收到 5 份有效申述。2026 年 6 月 12 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。

2. 背景

項目 A1—把錦墾路的一幅用地(項目 A1 用地)改劃作擬議住宅發展連商業用途，並闢設交通停車處、長者鄰舍中心和開放予公眾使用的休憩用地(圖 H-1a、H-1c 及 H-2a)

- 2.1 城規會轄下鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)在 2025 年 7 月 4 日同意一宗第 12A 條申請(編號 Y/YL-MP/10)²，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，以便進行擬議住宅發展連商業用途，並闢設交通停車處、長者鄰舍中心和開放予公眾使用的休憩用地。為落實小組委員會的決定，項目 A1 用地(約

¹ 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-MP_9.html

² 相關文件及會議記錄載於城規會網站：

https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/RNTPC/Agenda/768_rnt_agenda.html 及
https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/RNTPC/Minutes/m768rnt_c.pdf

7.59 公頃)，主要涵蓋上述已獲同意的第 12A 條申請所涉申請地點(約 6.57 公頃))已改劃為「住宅(丙類)1」地帶，並如大綱圖所訂明，最高住用及非住用地積比率分別限為 1.5 倍及 0.09 倍，以及最高建築物高度限為主水平基準上 60 米。大綱圖中「住宅(丙類)」地帶的《註釋》亦已訂明「住宅(丙類)1」地帶的其他發展規定，當中包括須闢設面積不少於 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 平方米總樓面面積的交通停車處設施，以及須提供政府規定設置的政府、機構及社區設施。此外，「住宅(丙類)」地帶的規劃意向亦已作適當修訂，以反映在「住宅(丙類)1」地帶的選定商業用途及設施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。為了配合經修訂的規劃意向，「住宅(丙類)」地帶的《註釋》已加入新的第一欄用途，訂明在指定為「住宅(丙類)1」地帶的土地範圍內，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，「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」和「社會福利設施」均屬經常准許的用途。大綱圖的《說明書》亦已作出適當修改，特別是納入相關的發展要求，包括提供一所設有 6 個課室的幼稚園和一個 0.5 公頃的景觀池，以及該宗申請中其他擬議相關設計措施，以反映其修訂。**項目 A1** 用地亦涵蓋多幅政府土地(約 1.02 公頃)，包括錦壘路和下竹園路的部分路段(兩者皆為毗連已獲同意的第 12A 條申請的申請地點的公共道路)，從而保持土地完整，並按照概括土地用途地帶原則避免令「住宅(丙類)1」地帶的土地變得零碎分散。就一般原則而言，住宅地帶內的發展，應限制在具發展權的屋地內。

項目 A2 及 A3—改劃毗連項目 A1 用地的數幅用地(項目 A2 及 A3 用地)以理順用途地帶的界線及／或反映土地現況(圖 H-1a、H-1c 及 H-2a)

2.2 為反映該等用地大部分位於竹園村的「鄉村範圍」內，並有部分地方建有零散住宅構築物的現況，以及在改劃項目 A1 用地後，為理順用途地帶的界線，**項目 A2** 用地(合共約 0.37 公頃)已由「住宅(丁類)」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶。此外，**項目 A3** 用地(約 1.52 公頃)已由「住宅(丁類)」地帶

改劃為「政府、機構或社區」地帶，以反映該用地用作由渠務署營運的竹園雨水泵房的現況。

項目 B1—在大綱圖訂明建築物高度限制，並修訂大綱圖「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶《註釋》的地積比率和建築物高度限制，以便作擬議住宅發展連安老院舍和濕地修復區(圖 H-1b、H-1d 及 H-2b)

2.3 小組委員會在 2025 年 11 月 7 日同意一宗第 12A 條申請(編號 Y/YL-MP/9)³，以修訂適用位於和生圍的「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的大綱圖的《註釋》，以便進行擬議住宅發展連已於申請地點北面落成的濕地修復區，以及一間設有 100 個宿位的私營安老院舍(繪圖 H-2a 及 2b)。為落實小組委員會的決定，已在大綱圖上涵蓋項目 B1 用地(約 21 公頃)的「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶訂明最高建築物高度為主水平基準上 42 米。大綱圖中「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的《註釋》亦訂明其最高地積比率為 1.3 倍。有關《註釋》的其他部分則維持不變，包括因應生態、環境、交通、基礎建設和其他限制而對綜合發展的發展組合、規模、設計和布局實施適當規劃管制的條文。在「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶內進行任何綜合發展或重建計劃(《註釋》的「備註」所載的一些指定用途除外)，仍須根據《條例》第 16 條提出申請予城規會審批，而有關申請須以綜合發展計劃形式提出，並附連一份發展藍圖和《註釋》的「備註」所詳述的支持有關發展的文件。大綱圖的《說明書》亦已作出適當修訂，包括提供一間設有 100 個宿位的安老院舍，以及申請中其他擬議相關設計措施，以反映其修訂。

³ 相關文件及會議記錄載於城規會網站：

https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/RNTPC/Agenda/776_rnt_agenda.html 及
https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/RNTPC/Minutes/m776rnt_c.pdf

項目 B2 及 B3—改劃毗連項目 B1 用地的兩幅用地(項目 B2 及 B3 用地)以反映土地現況(圖 H-1b、H-1d 及 H-2b)

2.4 項目 B2 用地(約 0.45 公頃)已由「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，以反映該用地現時已建有廣深港高速鐵路(下稱「高鐵」)香港段的米埔通風樓。此外，項目 B3 用地(約 0.06 公頃)已由「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，以反映名為加州豪園的住宅發展項目現時的发展界線。

就大綱圖《註釋》及《說明書》作出的修訂

2.5 對大綱圖《註釋》作出的修訂詳載於附件 II，並撮述如下：

說明頁

- (i) 已對說明頁第(8)(b)段作出修訂，即在大綱圖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)說明頁第(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；

「住宅(丙類)」地帶

- (ii) 因應項目 A1，已對「住宅(丙類)」地帶的規劃意向作出修訂，並加入新的第一欄用途，訂明在指定為「住宅(丙類)1」地帶的土地範圍內，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，「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」和「社會福利設施」均屬經常准許的用途；
- (iii) 已對「住宅(丙類)」地帶的「備註」作出修訂，以加入「住宅(丙類)1」支區連同相關發展限制以及略為放

寬發展限制的條文。「住宅(丙類)1」支區亦已加入就政府規定設置的政府、機構及社區設施的地積比率豁免條文；

「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶

- (iv) 因應項目 **B1**，已對「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的「備註」作出修訂，以更新相關的發展限制；

技術修訂

- (v) 為配合已更新的《法定圖則註釋總表》，已對《註釋》的說明頁、「住宅(丁類)」、「鄉村式發展」、「政府、機構或社區」、「露天貯物」、「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)」地帶作出技術修訂；以及
- (vi) 已對「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」中，關於在計算地積比率及／或上蓋面積時有關管理員宿舍和康樂設施的豁免條文作出修訂。

2.6 大綱圖的《說明書》已因應上述修訂作出適當修改，各土地用途地帶的一般資料亦已一併更新，以反映米埔及錦綉花園規劃區的最新狀況及規劃情況，以及加入某些技術修訂。

大綱草圖

2.7 2026年2月6日，小組委員會同意對《米埔及錦綉花園分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-MP/8》作出的擬議修訂適宜根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱。相關的小組委員會文件第

2/26 號載於城規會網頁⁴，而上述小組委員會會議的會議記錄摘錄則載於**附件 IV**。《米埔及錦綉花園分區計劃大綱草圖編號 S/YL-MP/9》於 2026 年 3 月 6 日在憲報刊登。

3. 地區諮詢

在大綱草圖於 2026 年 3 月 6 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，公眾人士可在法定展示期內，就有關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-1a 至 H-4j)

4.1 申述用地及其周邊地區有以下特色：

項目 A1 的申述用地(圖 H-1a、H-1c、H-2a、H-3a、H-4a 至 4e)

4.1.1 **項目 A1 用地**(約 7.59 公頃)位於竹園村的西面，可經錦塋路及下竹園路前往。用地主要空置、已圍封及長有植被，並涵蓋兩條現有公共道路(即錦塋路及下竹園路)的部分路段⁵。周邊地區主要為建築物高度約為 3 層的現有低矮住宅發展，包括位於其北面及西面，橫過牛潭尾排水道的加州花園、攸塋路簡約公屋和錦綉花園，以及分別位於其東北面、東面及東南面的攸美新村、竹園村及上新圍村的村落(圖 H-2a 及 3a)。用地南面是竹園雨水泵房(項目 A3 用地)，越過該處則有貨倉、露天貯物場及停車場(圖 H-2a)。用地北面較遠處是新田科技城(下稱「科技城」)，而東面較遠處則是牛潭尾新發展區和已規劃的北環線主線牛潭尾站。

4.1.2 已獲同意的第 12A 條申請編號 Y/YL-MP/10 佔**項目 A1 用地**的大部分範圍(圖 H-2a)，根據申請人的初步

⁴ 小組委員會文件第2/26號載於城規會網頁：

https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/RNTPC/Agenda/782_rnt_agenda.html

⁵ 如圖H-1c所示，兩段現有公共道路的部分路段，以及第4.1.2段所述已獲同意的第12A條申請編號Y/YL-MP/10的申請地點，已在**項目A1**下由「住宅(丁類)」地帶改劃為「住宅(丙類)1」地帶。

發展計劃(繪圖 H-1a 至 1c)，擬議發展的總地積比率不超過 1.59 倍(包括不少於 5 692 平方米的總樓面面積作非住用用途)，包括 10 幢樓高 14 至 16 層(地庫樓層除外)(約主水平基準上 53.55 米至 59.85 米)的住宅樓宇、3 幢樓高兩層的商業及政府、機構及社區設施大樓連佔 2 400 平方米樓面面積的交通停車處、一間設有 6 個課室的幼稚園和一間長者鄰舍中心(約主水平基準上 14.4 米至 15.4 米)、4 幢樓高一至兩層的會所／機電大樓(約主水平基準上 10.4 米至 15.4 米)，以及一層用作停車場及機電設施的地庫。申請人亦建議提供面積不少於 2 100 平方米開放予公眾使用的休憩用地。

項目 A2 的申述用地(圖 H-1a、H-1c、H-2a、H-3a、H-4a、H-4c 至 4e)

4.1.3 項目 A2 用地(約 0.37 公頃)緊鄰下竹園村的西面，位於「鄉村式發展」地帶內。用地大部分亦位於竹園村的「鄉村範圍」內。項目 A2 用地目前部分空置，部分建有零散的住宅構築物。

項目 A3 的申述用地(圖 H-1a、H-1c、H-2a、H-3a、H-4a、H-4b 及 4e)

4.1.4 項目 A3 用地(約 1.52 公頃)位處豐竹路旁，屬政府土地，自 2003 年起用作由渠務署營運的竹園雨水泵房。

項目 B1 的申述用地(圖 H-1b、H-1d、H-2b、H-3b、H-4f、H-4i 及 4j)

4.1.5 項目 B1 用地(約 21 公頃)大部分空置，其北面的部分範圍為已落成的濕地修復區。用地可經由接駁青山公路-米埔的米埔南路前往。周邊緊鄰地區的特徵包括北面已規劃的三寶樹濕地保育公園內的大片魚塘、南面及西面建築物高度約為 3 層的現有低矮住宅發展／屋宇，當中包括和生圍、加州豪園及加州花園，以及東面米埔新村的村落。用地東北面及東南面較遠處分別為科技城及牛潭尾新發展區。

- 4.1.6 根據申請人在已獲同意的第 12A 條申請編號 Y/YL-MP/9 中的初步發展計劃(繪圖 H-2a 至 2c)，擬議發展的總地積比率不超過 1.3 倍，包括 128 幢樓高 3 層的屋宇(約主水平基準上 21 米)、47 幢樓高 6 至 10 層的住宅大樓(約主水平基準上 28 米至 42 米)、4 幢樓高兩層的會所(約主水平基準上 16 米)、一幢樓高 4 層並設有 100 個宿位的安老院舍暨機電大樓(約主水平基準上 25 米)、一幢樓高一層的臨時污水處理廠(約主水平基準上 12 米)，以及一層用作停車場、地下污水泵房及機電設施的地庫。

項目 B2 的申述用地(圖 H-1b、H-1d、H-2b、H-3b、H-4f、H-4g、H-4h 及 4j)

- 4.1.7 項目 B2 用地(約 0.45 公頃)夾於項目 B1 用地及米埔村「鄉村式發展」地帶之間，屬政府土地，自 2013 年起用作高鐵香港段米埔通風樓。

項目 B3 的申述用地(圖 H-1b、H-1d、H-2b、H-3b、H-4f、H-4g 及 4h)

- 4.1.8 項目 B3 用地(約 0.06 公頃)是一幅私人土地，為現有加州豪園住宅發展所在的「住宅(丙類)」地帶的一部分。

規劃意向

- 4.2 上述申述用地所涉土地用途地帶的規劃意向如下：

- (a) 「住宅(丙類)」地帶(項目 A1 及 B3)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；

- (b) 「鄉村式發展」地帶(**項目 A2**)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，如向城規會申請許可，或會獲得批准；
- (c) 「政府、機構或社區」地帶(**項目 A3 及 B2**)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；以及
- (d) 「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」(**項目 B1**)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。

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 **5** 份有效申述，包括：

- (a) 一份由已獲同意的第 12A 條申請編號 Y/YL-MP/10 的申請人提交的申述(**R1**)，表示支持**項目 A1** 和就《註釋》作出的修訂(c)及(d)，並對該等修訂提出一般意見；

- (b) 一份由已獲同意的第 12A 條申請編號 Y/YL-MP/9 的申請人提交的申述(**R2**)，表示支持項目 **B1** 及就《註釋》作出的修訂(e)，並對該等修訂提出一般意見；
- (c) 一份由一名個別人士提交的申述(**R3**)，表示支持項目 **A3** 及 **B2**，但反對項目 **A1**、**A2** 及 **B1** 和就《註釋》作出的修訂(b)及(h)，以及對就《註釋》作出的修訂(c)、(e)及(g)提出一般意見；
- (d) 一份由一名個別人士提交的申述(**R4**)，表示反對就《註釋》作出的修訂(b)；以及
- (e) 一份由一個環保團體提交的申述(**R5**)，就項目 **A1** 及 **B1** 提出負面意見。

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政府決策局／部門後的回應，概述於下文第 5.2 至 5.3 段。

5.2 表示支持並提出一般意見／建議的申述

5.2.1 項目 **A1** 及 **B1**，以及就大綱圖《註釋》作出的修訂項目(c)、(d)及(e)

主要理由／意見		申述編號
(1)	支持項目 A1 和就大綱圖《註釋》作出的修訂(c)及(d)，因為該項改劃建議(即第 12A 條申請編號 Y/YL-MP/10 所載者)在景觀、空氣流通、交通、排水、排污和環境方面均屬可接受，並與周邊土地用途和建築物高度相協調。此外，該項改劃建議亦切合區內規劃情況的轉變，有助提供多元化的住屋選擇，令牛潭尾新發展區更臻完善。	R1
(2)	支持項目 B1 和就大綱圖《註釋》作出的修訂(e)，因為該項改劃建議(即第 12A 條申請編號 Y/YL-MP/9 所載者)從土地用	R2

	途、協調性、規劃和技術角度而言均理據充分。	
回應		
關於(1)至(2)：		
備悉表示支持的意見。		

5.2.2 項目 A3 和 B2

主要理由／意見		申述編號
(1)	支持項目 A3 及 B2，因為有關修訂旨在反映用地已建成的狀況。	R3
建議		
(i)	應就項目 A3 及 B2 施加建築物高度限制。	R3
回應		
關於(1)和(i)：		
(a) 備悉表示支持的意見。		
(b) 項目 A3 及 B2 旨在反映竹園雨水泵房及高鐵米埔通風樓已建成的狀況，而該兩項設施均屬低矮發展，與區內現有和已規劃的建築物高度輪廓相符。由於該兩幅用地均涉及政府土地及由相關政府部門管轄的設施，加上並無其他已知的長遠發展建議，因此當局認為無須為該等用地訂明建築物高度限制。		

5.3 表示反對並提出建議及／或負面／一般意見的申述

5.3.1 項目 A1 及 B1

5.3.1.1 土地用途地帶界線及有關地面停車場的總樓面面積豁免

主要理由／意見		申述編號
(1)	項目 A1 用地的面積與已獲同意的第 12A 條申請編號 Y/YL-MP/10 的申請地點的面積不同。	R3
(2)	倘若根據最新政策將地面泊車設施豁免計入地積比率／總樓面面積，發展商日後將藉此增加建築物高度。	
回應		
關於(1)：		
(a) 項目 A1 用地(即「住宅(丙類)1」地帶)的界線乃參照原有「住宅(丁類)」地帶的界線及已獲同意的第 12A 條申請編號 Y/YL-MP/10 的申請地點(約 6.57 公頃)而定。除第 12A 條申請的申請地點外，緊連該申請地點的其他政府土地(包括屬錦壘路和下竹園路(均為公共道路)路段和坐落原有「住宅(丁類)」地帶內的土地)(約 1.02 公頃)亦納入項目 A1 用地，以保持土地完整，並按照概括土地用途地帶原則避免「住宅(丙類)1」地帶的土地變得零碎分散(圖 H-1c 及 H-2a)。經此整合，項目 A1 用地的總面積約為 7.59 公頃。		
(b) 此外，豐竹路以北原有「住宅(丁類)」地帶的餘下範圍(即項目 A2 及 A3 用地)亦已適當地為改劃為「鄉村式發展」地帶及「政府、機構或社區」地帶(項目 A2 及 A3)，以反映其土地現況，即前者大部分位於竹園村的「鄉村範圍」內，後者則為現有竹園雨水泵房所佔用(圖 H-1a 和 H-2a 以及小組委員會文件第 2/26 號圖 1a)。		

關於(2)：

- (c) 《2025 年施政報告》公布放寬私人發展項目中停車場總樓面面積的豁免安排，發展商如在地面興建不超過兩層停車場，其總樓面面積可獲全數豁免，並取消興建地庫停車場作為豁免條件的強制要求。此屬減低建築成本和加快發展的政策措施之一。儘管如此，倘任何建議下有建築物高度超過現行大綱圖的限制，則仍須向城規會提交規劃申請取得規劃許可，並提供充分理據以作支持。城規會將按照每宗申請的個別情況予以考慮。

5.3.1.2 擬議發展的負面影響

主要理由／意見		申述編號
(1)	項目 A1 用地的擬議發展會在生態和視覺方面造成影響，並會因挖土工程引致惡劣天氣期間的水浸風險。	R 3
(2)	項目 A1 用地的擬議高層發展與其增加的人為活動可能會對生態（包括對周邊濕地、物種及棲息地）造成潛在影響，尤其可能對牛潭尾排水道構成潛在人為干擾，而在先前被拒絕的第 12A 條申請編號 Y/YL-MP/6 ⁶ 的意見中已有提及該地點為水鳥經常使用的棲息地，令人關注當局是否已充分解決有關影響（如有）。	R 5
(3)	項目 B1 用地的擬議發展會帶來新增人口，對交通造成影響，尤其是對區內運輸網絡和公共交通服務構成額外壓力。	R 3
(4)	項目 B1 用地的擬議發展可能會對生態造成影響，亦令人關注當局是否已充分解決此等影響（如有）。	R 5

⁶ 第12A條申請編號Y/YL-MP/6於2023年5月5日被小組委員會拒絕，其申請人與上述第2.1段及第4.1.2段所述已獲同意的第12A條申請編號Y/YL MP/10的申請人相同。

(5)	「海綿城市」概念並未獲適當納入。	R3
回應		
關於(1)及(2)： (a) 項目 A1 旨在落實已獲小組委員會基於申請人改劃建議的個別情況而同意的第 12A 條申請(編號 Y/YL-MP/10)。有關改劃建議輔以概念性發展建議以作支持，當中載有設計措施及相關技術評估(當中包括視覺影響評估、生態影響評估及排水影響評估)。所有獲諮詢的相關政府部門，當中包括規劃署總城市規劃師／城市設計及園境、漁農自然護理署(下稱「漁護署」)署長及渠務署總工程師／新界北，均認為相關技術評估和概念性發展建議所載的擬議緩解措施屬可以接受，並原則上對該宗第 12A 條申請不表反對或沒有負面意見。 (b) 在視覺方面，已提交的視覺影響評估顯示，「住宅(丙類)1」地帶的擬議發展造成的整體視覺影響屬輕微的負面影響，而只要採取設計措施(繪圖 H-1c)，包括採用由東南向西北遞降的梯級式建築物高度輪廓以配合周邊環境、在住宅樓宇之間預留不少於 15 米的建築物間距，以及從用地界線劃定最少 5 米闊的建築物後移範圍，則可將視覺影響緩解至可接受水平。考慮到上述設計措施，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不反對擬議發展。 (c) 根據已提交的生態影響評估，申請地點主要為受干擾且生態價值屬極低至低的草地及植林，另有一小片生態價值屬低至中等的蘆葦床。為回應小組委員會對同一地點先前被拒絕的第 12A 條申請(編號 Y/YL-MP/6)所提出的主要生態關注，申請人已把住宅大樓的擬議最高建築物高度由 19 層(不包括地庫)進一步降低至 16 層(不包括地庫)，並從面向牛潭尾排水道的用地界線劃設足夠的建築物後移。倘配合申請人為減少對牛潭尾排水道的水鳥造成滋擾而提出的擬議緩解措施，例如闢設具生態元素的景觀池作為擬議發展與牛潭尾排水道之間的緩衝區、採用梯級式建築物高度輪廓，以及在制訂發展布局中顧及沿牛潭尾排水道的主要雀鳥飛行路線，生態影響		

評估的結果得出擬議發展所造成的生態影響可緩減至可以接受的水平。漁護署署長認為，生態影響評估連同緩解措施屬可以接受，並且從自然保育角度而言不反對這宗申請。

- (d) 關於水浸風險，已提交的排水影響評估顯示，倘申請人落實妥善的內部及周邊排水系統，預計不會對排水造成負面影響。渠務署總工程師／新界北認為已提交的排水影響評估及排水建議屬可以接受，並且從公共排水角度而言，對這宗申請沒有負面意見。
- (e) 有關的改劃建議，包括相關的發展要求及設計措施，已適當地反映在適用於「住宅(丙類)1」地帶的《註釋》及《說明書》內，以確保有關要求／設計措施受到適當的法定及行政規劃管制，並可透過其後的契約及／或行政手段(例如簽訂土地契約及提交建築圖則)落實。所有獲諮詢的相關政府部門均對**項目 A1** 的修訂不表反對或沒有負面意見。

關於(3)及(4)：

- (f) **項目 B1** 旨在落實已獲小組委員會基於申請人改劃建議的個別情況而同意的第 12A 條申請(編號 Y/YL-MP/9)。有關建議附以概念性發展建議支持，當中載有設計措施及相關技術評估(當中包括交通影響評估及生態影響評估)。所有獲諮詢的相關政府決策局／部門，當中包括環境及生態局局長、運輸署署長及漁護署署長，均認為概念性發展建議所載的技術評估及擬議緩解措施屬可以接受，並在原則上對該宗第 12A 條申請不表反對或沒有負面意見。
- (g) 根據已提交的交通影響評估，從交通工程的角度而言，在落實擬議措施後，擬議發展屬可以接受。在公共交通方面，**項目 B1** 用地周邊現時已設有公共巴士及專線小巴路線等公共交通服務，而現時亦已有既定機制，可因應乘客需求的變化而調整公共交通服務。申請人已建議提供巴士服務，由位於**項目 B1** 用地的擬議發展開往已規劃的北環線主線新田站，以及開往九龍／香港島。申

請人亦建議可在擬議發展內為可能開設的巴士路線及公共交通服務設置巴士站及其他公共交通設施。申請人會在落實階段就上述巴士／公共交通服務的詳細安排與相關政府部門及公共交通營辦商商討。此外，考慮到其他各方將會落實的擬議道路及路口改善工程⁷，在擬議發展落成後，除新田公路外，有關用地附近所有經評估的路口及連接道路均不會超出負荷。由於評估顯示擬議發展對新田公路的連接道路所產生的額外交通流量極少，額外的交通流量可由規劃中的北都公路⁸疏導。申請人亦承諾，倘若其他各方的相關工程未能按計劃完成，申請人會落實錦綉花園交匯處的擬議路口改善工程。運輸署署長認為已提交的交通影響評估及交通措施屬可以接受，並從交通工程的角度而言，不反對這宗申請。

- (h) 根據已提交的生態影響評估，用地北面已落成的濕地修復區具中至高生態價值，而用地其餘部分(即擬議發展的住宅部分)則具低生態價值。根據生態影響評估的調查結果，上述濕地修復區已為生態帶來增益，並將繼續充當住宅部分與緊接用地北面已規劃的三寶樹濕地保育公園之間的緩衝區。只要妥善落實擬議緩解措施(繪圖 H-2 c)，例如採用梯級式建築物高度輪廓、樓宇後移、闢設較寬闊的緩衝種植帶，以及在濕地修復區與擬議發展住宅部分之間設置實心牆，便可減低擬議發展對已規劃的三寶樹濕地保育公園及相關野生生物造成的干擾。環境及生態局局長和漁護署署長認為，已提交的生態影響評估連同擬議設計措施屬可以接受。從自然保育的角度而言，他們對該宗申請沒有負面意見。

⁷ 根據已提交的交通影響評估，合約編號CE 10/2020 (CE)的「元朗沙埔、十八鄉及大旗嶺擬議公營房屋發展之工地平整及基礎設施工程一可行性研究」的初步技術檢討及已獲同意的規劃申請編號Y/YL-MP/10已規劃及承諾就錦綉花園交匯處進行路口改善計劃，該計劃涉及擴闊錦綉花園大道的入口行車線、青山公路一潭尾段、新潭路，以及新田公路北行及南行方向的支路；並在新田公路北行方向增設一條專用的左轉行車線，供車輛駛往青山公路一潭尾段南行方向。預計有關工程將於2031年或之前完成。

⁸ 規劃中的北都公路是一條主要東西走廊，連貫北部都會區(下稱「北都」)內各個發展重心(包括牛潭尾、科技城、古洞北／粉嶺北及新界北新市鎮)，總長度約為24公里。北都公路的擬議走線會連接新田公路的交匯處。北都公路新田段預計於2036年或之前竣工。

- (i) 有關的改劃建議，包括相關的發展要求和設計措施，已適當地反映在適用於「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的《註釋》及《說明書》內，以確保有關要求／設計措施受到適當的法定及行政規劃管制。此外，**項目 B1** 用地位於「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶內，在該地帶進行發展須取得城規會的規劃許可，而有關申請須以包括濕地修復區的綜合發展形式提出，並須附連一份發展藍圖和技術評估以作支持。所有經諮詢的相關政府決策局／部門均對**項目 B1** 的修訂不表反對或沒有負面意見。

關於(5)：

- (j) 渠務署已在其發布的《雨水排放系統手冊》(下稱「手冊」)中融入推廣「藍綠」的概念。該手冊就香港雨水排水工程的規劃、設計、運作及維修保養提供指引。此外，香港綠色建築議會發出的《綠建環評》已將「海綿城市」設計元素納入為可計分項目。鑑於獲取《綠建環評》認證可令私人發展項目的若干指定設施獲取總樓面面積寬免，此舉能有效推動私人發展項目採用「海綿城市」設計元素。

5.3.1.3 政府、機構及社區設施的供應

主要理由／意見		申述編號
(1)	項目 A1 用地的擬議發展僅提供一間長者鄰舍中心，並無其他政府、機構及社區設施。此外，擬議幼稚園屬商業營辦性質，未必能夠滿足區內的需求。因此， 項目 A1 用地內擬議發展範圍的政府土地應用來提供政府、機構及社區設施，以解決區內社區設施不足的問題。	R3
(2)	項目 B1 用地的擬議發展僅提供一間安老院舍，而擬議發展帶來的人口增長會導致政府、機構及社區設施出現短缺。	

回應

關於(1)及(2)：

- (a) 根據《香港規劃標準與準則》(附件 V)及相關決策局／部門的評估⁹，元朗區議會地區內以人口為基礎闢設的現有和已規劃的社區設施，大致上足以應付區內整體人口的需求，惟下文所列設施除外。
- (b) 就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》就這些設施／服務所訂的標準屬服務最終規劃人口的長遠目標¹⁰。實際供應將視乎相關政府決策局／部門(包括醫務衛生局及／或社會福利署)在規劃和發展過程中作出適當考慮而定。相關政府決策局／部門會審慎監察、規劃和檢討這些設施的供應情況。
- (c) 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。隨本港人口結構、規劃及發展情況有所轉變，醫務衛生局及醫管局目前正檢視「第二個醫院發展

⁹ 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、已規劃但未有具體落實計劃的政府、機構及社區設施和休憩用地，以及元朗區議會地區公營房屋發展項目(例如洪水橋、科技城及元朗新市鎮)中已預留作社會福利設施用途的約5%住用樓面面積。

¹⁰ 《香港規劃標準與準則》在2018年至2022年期間重新加入了以人口為基礎的幼兒服務、康復／院舍照顧服務規劃標準。有關標準反映長遠目標，而這些設施的供應將朝目標逐步調整。

計劃」。是次檢討會考慮多項因素，包括全港及區域規劃發展策略，包括《香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略》及《北都發展策略》，以及本港人口推算最新的相應變化、整體分布及人口結構。政府將檢視「第二個醫院發展計劃」下項目(包括新界西聯網的項目)的規模和發展優先次序，並會適時公布，再有序推行。

- (d) 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。社會福利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，社會福利署除了考慮《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、用地的位置及可達性、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¹¹，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》所提供的服務／設施外，私營市場亦有提供相關服務／設施，有助滿足需求。
- (e) 已獲同意的第 12A 條申請編號 Y/YL-MP/10 及 Y/YL-MP/9 的申請人建議，在**項目 A1** 用地及**項目 B1** 用地分別闢設一間長者鄰舍中心和一間設有 100 個宿位的私營安老院舍，以助應付區內對相關設施的需求。**項目 A1** 用地內的擬議長者鄰舍中心，是社會福利署因應周邊地區的最新人口狀況而要求闢設的，可為區內長者及其照顧者提供社區支援服務。至於**項目 B1** 用地內擬設 100 個宿位的私營安老院舍，正如已獲同意的第 12A 條申請編號 Y/YL-MP/9 的申請人所指，有助紓緩區內安老院舍宿位短缺的情況。提供該兩項設施的規

¹¹ 根據現行政策及做法，預計已規劃公營房屋發展有約5%的住用總樓面面積會撥作供應社會福利設施之用(視乎詳細設計及有關政府決策局／部門評估而定)。

定，已分別納入適用於「住宅(丙類)1」地帶及「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的大綱圖《註釋》及／或《說明書》中，以確保有關設施得以落實。上述設施的闢設和落實情況，須經相關政府部門在其後的詳細設計及落實階段審核／審查。社會福利署署長對於在**項目 A1 及 B1** 用地的擬議發展闢設該兩項設施，以及**項目 A1 及 B1** 的修訂，均沒有意見。

- (f) 至於已獲同意的第 12A 條申請編號 Y/YL-MP/10 的申請人建議於**項目 A1** 用地闢設一所設有 6 個課室的幼稚園，申請人在落實階段須符合《香港規劃標準與準則》的相關規定，以及《學前機構辦學手冊》中《新幼稚園園舍空間分配標準》所載的設備明細。教育局局長對於在私人房屋發展闢設幼稚園並無意見。
- (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，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。

5.3.2 項目 A2

主要理由／意見		申述編號
(1)	鄉村應限於「鄉村式發展」地帶範圍內。竹園村有充足的未開發土地，足以應付新界豁免管制屋宇／小型屋宇的發展需求。	R 3
建議		
(i)	項目 A2 用地應改劃為「綠化地帶」，作為 項目 A1 用地發展周邊的緩衝區。	R 3

回應

關於(1)及(i)：

在**項目 A1** 用地改劃為「住宅(丙類)1」地帶以落實已獲同意的第 12A 條申請編號 Y/YL-MP/10 後，原有「住宅(丁類)」地帶的東北邊陲將剩餘 3 個地塊(**項目 A2** 用地)夾於**項目 A1** 用地與毗連的竹園村「鄉村式發展」地帶之間，難以個別進行綜合發展(小組委員會文件第 2/26 號圖 1-a)。因此，當局已藉此機會檢討和理順這些地塊的土地用途地帶。**項目 A2** 用地坐落於現有的竹園村西鄰，大部分範圍位於竹園村的「鄉村範圍」之內(圖 H2-a)。這些用地目前部分空置，部分則建有零散的住宅構築物(圖 H2-a 及 3a)。考慮到現有發展情況及周邊環境，將**項目 A2** 用地由「住宅(丁類)」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶，而非「綠化地帶」，實屬恰當。

5.3.3 就《註釋》作出的修訂(b)、(c)、(e)、(g)及(h)

主要理由／意見		申述編號
(1)	允許在有關公用範圍如公園及生態敏感地區內提供、保養或修葺小型無人機起降設施會引起噪音及安全疑慮。	R 3
(2)	把小型無人機起降設施的提供、保養或修葺工程排除於「自然保育區」地帶外，這項安排值得欣賞。然而，允許在「其他指定用途」註明「濕地保育公園」地帶內設置這類設施，則可能意味着這兩個地帶的生態價值並不相等。此外，這類設施的定義有欠明確，而小型無人機起降及著陸活動時所產生的生態影響，例如對鳥類的噪音影響，亦應予以考慮。	R 4
(3)	就《註釋》作出的修訂(c)、(e)及(g)，其修訂內容並不清晰。	R 3

(4)	《註釋》作出的修訂(h)豁免「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)」地帶的政府工程，令其不受填土或挖土工程條文規管。這項修訂將會影響公眾利益。	
回應		
關於(1)及(2)： (a) 低空經濟已被確立為國家新興支柱產業，而行政長官《2025年施政報告》亦公布，政府會致力構建具競爭力的低空經濟生態圈，以配合國家發展「新質生產力」的戰略。政府已透過低空經濟監管沙盒，測試及驗證多個應用場景的商業可行性及合適的監管模式。就此，當局認為從全港性層面預留充足的規劃彈性，有助支持香港的低空經濟健康有序地發展。 (b) 修訂大綱圖《註釋》的說明頁，旨在從城市規劃角度為小型無人機作業提供彈性，以在大綱圖涵蓋範圍(另有指明者除外)內，把握由新興低空經濟帶來的小型無人機的巨大潛力(例如用於救援行動、土地測量及貨物運送)。《註釋》說明頁的「小型無人機起降設施」，是指任何為無人機提供起降設施的處所或構築物，而無人機的重量不得超過《民航條例》下《小型無人機令》(第448G章)所規定的最大重量(即150公斤)。然而，須注意的是，即使加入此項修訂內容，有關設施仍須遵守任何其他相關法例、有關政府土地契約條款，以及任何其他適用的政府規定。 (c) 從航空及公眾安全角度而言，《小型無人機令》(第448G章)以風險為本的方式，規管不論是休閒或商業用途的小型無人機作業，以配合小型無人機的應用及發展。為確保航空安全不受損害，民航處所接獲與落實		

「小型無人機起降設施」發展有關的申請，均須就小型無人機作業按照既定程序進行安全評估。除《小型無人機令》外，小型無人機作業亦須遵守香港其他法例所訂明的所有其他法律或規管要求，並在必要時遵從任何其他政府決策局／部門(包括漁護署就生態影響方面)、規管機構、土地擁有人或其他持份者所訂明的相關規定及／或指引，以確保小型無人機時刻安全運作。

- (d) 從生態角度而言，已規劃的三寶樹濕地保育公園旨在提升北都的生態質素及生物多樣性，於公園引入現代化及可持續的水產養殖，並為市民提供優質的戶外生態教育設施。劃設「其他指定用途」註明「濕地保育公園」地帶旨在清晰反映政府設立三寶樹濕地保育公園的意向和承擔，而公園內任何工程、用途及發展均會受到適當規管。作為三寶樹濕地保育公園的所屬部門，漁護署致力保護三寶樹濕地保育公園內濕地生境的生態完整性，並會確保公園內所有工程、用途及發展均不會造成任何潛在的生態影響，或透過實施適當措施以緩解該等影響。為保護三寶樹濕地保育公園的敏感環境，政府會探討行政及規管機制，以避免或緩解小型無人機飛行及相關起降設施可能造成的滋擾。政府亦會研究利用小型無人機飛行及相關起降設施進行實時監察，並透過收集證據以識別非法及違規活動，從而加強執法行動，有助三寶樹濕地保育公園的運作與管理。

關於(3)：

- (e) 就修訂(c)而言，已在「住宅(丙類)1」地帶的第一欄用途加入新的第一欄用途。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)，「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」及「社會福利設施」為經常准許的用途(大綱草圖的《註釋》第3頁)。這些用途是已獲同意的第12A條申請編號Y/YL-MP/10的申請人選定並建議的商業用途或設

施。

- (f) 就修訂(e)而言，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」，旨在根據已獲同意的第12A條申請編號Y/YL-MP/9，訂明最高地積比率為1.3倍及在圖則訂明建築物高度限制(以米為單位從主水平基準起計算)(大綱草圖的《註釋》第16頁)。
- (g) 就修訂(g)而言，該項修訂主要涉及「露天貯物」(只限英文版本)(大綱草圖的《註釋》第9頁)及「休憩用地」地帶《註釋》的「規劃意向」(即在「空間」前加入「公共」一詞)(大綱草圖的《註釋》第11頁)的文字修訂，旨在與城規會所頒布最新的《法定圖則註釋總表》一致。

關於(4)：

- (h) 2021年8月6日，城規會同意經修訂的《法定圖則註釋總表》，在合適的地帶的「備註」加入有關「由政府統籌或落實的公共工程」的豁免條款，以精簡有關不會造成重大負面影響的小型政府工程的規劃申請程序。修訂項目與最新版本《法定圖則註釋總表》的內容相符，屬技術性質。
- (i) 有關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受既定監管機制規管，擬議工程須獲有關政府決策局／部門同意，並須符合相關政府規定、現行條例及規例。此外，有關豁免條款只適用於填土／填塘或挖土工程。若有用途按照大綱圖《註釋》的規定須取得城規會的規劃許可(即第二欄用途)，則有關用途本身仍須取得規劃許可，而與此用途相關的任何填土／填塘或挖土工程(視情況而定)亦須納入為發展建議的一部分。另外，若准許用途／發展(即第一欄用途或《註釋》的說明頁中指定的用途)須進行填土／填塘或挖土工程，而有關工程在有關地帶的大綱圖《註釋》的「備註」內並不獲豁免，則仍須就有關工程取得規劃許可。因此，當局對於在相應土地

用途地帶(包括與保育相關的土地用途地帶)內進行的發展所施行的法定規管並不會被削弱。

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)已適當地收錄在上文各段：

- (a) 發展局局長；
- (b) 教育局局長；
- (c) 環境及生態局局長；
- (d) 運輸及物流局局長；
- (e) 漁護署署長；
- (f) 民航處處長；
- (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／土地供應；
- (j) 土拓署西拓展處處長；
- (k) 土拓署土力工程處處長；
- (l) 環保署署長；
- (m) 運輸署署長；
- (n) 建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核；
- (o) 機電工程署署長；
- (p) 渠務署總工程師／新界北；
- (q) 路政署總工程師／新界西；
- (r) 水務署總工程師／建設；
- (s) 路政署總工程師／鐵路拓展 1-1；
- (t) 康樂及文化事務署署長；
- (u) 食物環境衛生署署長；
- (v) 警務處處長；
- (w) 消防處處長；
- (x) 社會福利署署長；
- (y) 屋宇署總屋宇測量師／新界西；以及
- (z) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境。

7. 規劃署的意見

- 7.1 備悉 **R1**、**R2** 及 **R3(部分)** 表示支持及其他的意見，並已作出適當釐清。
- 7.2 根據上文第 5.2 及 5.3 段的評估，規劃署不支持 **R3(部分)**、**R4** 及 **R5**，並認為不應順應申述而修訂大綱圖，理由如下：

項目 A1 及 B1

- (a) 項目 **A1** 旨在落實已獲同意的第 12A 條申請(編號 Y/YL-MP/10)，以作擬議住宅發展連商業用途，並闢設交通停車處、政府、機構及社區設施和開放予公眾使用的休憩用地。申請人已進行不同技術評估，確保在落實擬議緩解和設計措施後，擬議發展在視覺、生態及排水等方面均屬可接受。相關的發展限制和要求，以及緩解和設計措施，已適當地納入米埔及錦綉花園分區計劃大綱圖(下稱「大綱圖」)的「住宅(丙類)1」地帶的《註釋》及／或《說明書》。相關政府部門均對用地的擬議發展及項目 **A1** 的相應修訂不表反對或沒有負面意見。有見及此，有關修訂實屬恰當(**R3** 及 **R5**)；
- (b) 項目 **B1** 旨在落實已獲同意的第 12A 條申請(編號 Y/YL-MP/9)，以作擬議住宅發展連安老院舍和濕地修復區。申請人已進行不同技術評估，確保在落實擬議緩解和設計措施後，擬議發展在交通及生態等方面屬可接受。相關的發展限制和要求，以及緩解和設計措施，已適當地訂明於大綱圖中「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的《註釋》及／或《說明書》。此外，項目 **B1** 用地的擬議發展亦須以綜合發展計劃形式提出，向城市規劃委員會(下稱「城規會」)申請規劃許可，並如《註釋》的「備註」所詳述，須附連一份發展藍圖和支持有關發展的文件(包括技術評估)。相關政府決策局／部門均對用地的擬議發展及項目 **B1** 的相應修訂不表反對或沒有負面意見。有見及此，有關修訂實屬恰當(**R3** 及 **R5**)；

項目 A2

- (c) 把用地改劃為「鄉村式發展」地帶，旨在考慮到其現有發展情況及周邊環境的情況下，理順這些用地的用途地帶，實屬恰當(**R3**)；

就《註釋》作出的修訂(b)

- (d) 修訂《註釋》的說明頁，旨在便利小型無人機起降設施的提供、保養或修葺工程，從而配合政府推動低空經濟發展的政策。小型無人機的操作，以及小型無人機起降設施的提供、保養或修葺工程，將受相關適用的法例或規管要求及／或指引所規管及管轄(**R3** 及 **R4**)；以及

就《註釋》作出的修訂(h)

- (e) 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，做法符合城規會所頒布的最新《法定圖則註釋總表》的規定，亦有助精簡規劃申請程序。有關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。若有用途按照大綱圖《註釋》的規定須取得城規會的規劃許可(即第二欄用途)，則有關用途本身仍須取得規劃許可，而與此用途相關的任何填土／填塘或挖土工程(視情況而定)亦須納入為發展建議的一部分。若准許用途／發展(即第一欄用途或《註釋》的說明頁中指定的用途)須進行填土／填塘或挖土工程，而有關工程在有關地帶的大綱圖《註釋》的「備註」內並不獲豁免，則仍須就有關工程取得規劃許可。當局對於在相應土地用途地帶(包括與保育相關的土地用途地帶)內進行的發展所施行的法定規管並不會被削弱(**R3**)。

8. 請求作出決定

- 8.1 請城規會在審議有關申述時，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／局部順應申述而作出修訂。
- 8.2 倘城規會決定無須順應申述而修訂大綱草圖，請委員同意，該圖則連同其《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	《米埔及錦綉花園分區計劃大綱草圖編號 S/YL-MP/9》(縮圖)
附件 II	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
附件 III	申述人名單
附件 IV	2026 年 2 月 6 日鄉郊及新市鎮規劃小組委員會會議記錄摘錄
附件 V	元朗區議會地區的主要社區設施和休憩用地供應
繪圖 H-1a 及 1b	已獲同意的第 12A 條申請編號 Y/YL-MP/10 的概念性總綱發展示意圖及園境設計總圖
繪圖 H-1c	已獲同意的第 12A 條申請編號 Y/YL-MP/10 的規劃和設計優點
繪圖 H-2a 及 2b	已獲同意的第 12A 條申請編號 Y/YL-MP/9 的概念性總綱發展示意圖及園境設計總圖
繪圖 H-2c	已獲同意的第 12A 條申請編號 Y/YL-MP/9 的規劃和設計優點
圖 H-1a 至 1d	申述用地的位置圖
圖 H-2a 及 2b	申述用地的平面圖
圖 H-3a 及 3b	申述用地的航攝照片
圖 H-4a 至 4j	申述用地的實地照片

規劃署

2026 年 7 月