

丙崗分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-PK/11

註釋

土地用途表

說明書

丙崗分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-PK/11

(就《城市規劃條例》而言，這是一份核准圖)

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，如在緊接有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，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，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，但在個別地帶「註釋」第二欄所載的用途或發展則除外：

- (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、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) 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、繳費廣場和路旁車位。

(10) (a) 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) 除第(10)(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。

(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。

(11) 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。

(12) 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。

土地用途表

	<u>頁次</u>
鄉村式發展	1
政府、機構或社區	3
康樂	4
農業	6
綠化地帶	8

鄉村式發展

第一欄	第二欄
經常准許的用途	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	墓地
政府用途(只限報案中心、郵政局)	食肆
屋宇(只限新界豁免管制屋宇)	政府垃圾收集站
農地住用構築物	政府用途(未另有列明者)#
宗教機構(只限宗祠)	屋宇(未另有列明者)
鄉事委員會會所／鄉公所	機構用途(未另有列明者)#
	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)
	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，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。

政府、機構或社區

第一欄	第二欄
經常准許的用途	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	練靶場
政府用途(未另有列明者)	分層樓宇
醫院	殯儀設施
機構用途(未另有列明者)	直升機升降坪
圖書館	度假營
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	垃圾處理裝置(只限垃圾轉運站)
宗教機構	住宿機構
研究所、設計及發展中心	污水處理／隔篩廠
鄉事委員會會所／鄉公所	商店及服務行業
學校	私人發展計劃的公用設施裝置
配水庫	動物園
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。

康 樂

第一欄	第二欄
經常准許的用途	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	動物寄養所
燒烤地點	播音室、電視製作室及／或電影製作室
郊野學習／教育／遊客中心	食肆
政府用途(只限報案中心)	分層樓宇
度假營	高爾夫球場
農地住用構築物	政府垃圾收集站
野餐地點	政府用途(未另有列明者)
康體文娛場所	直升機升降坪
公廁設施	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
帳幕營地	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

(請看下頁)

康 樂(續)

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(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)段所述有關地積比率和建築物高度的限制。
- (c) 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，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。

農 業

第一欄	第二欄
經常准許的用途	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	動物寄養所
政府用途(只限報案中心)	燒烤地點
農地住用構築物	墓地
公廁設施	郊野學習／教育／遊客中心
宗教機構(只限宗祠)	政府垃圾收集站
鄉事委員會會所／鄉公所	政府用途(未另有列明者)
	屋宇(只限新界豁免管制屋宇，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)
	野餐地點
	康體文娛場所(只限騎術學校、休閒農場、釣魚場)
	公用事業設施裝置
	宗教機構(未另有列明者)
	學校
	私人發展計劃的公用設施裝置

(請看下頁)

農 業(續)

規 劃 意 向

此地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。

備 註

- (a) 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，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《丙崗分區計劃大綱草圖編號 S/NE-PK/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。這限制並不適用於政府部門事先以書面指示特別要求進行的填土工程，或為下面所列目的而進行的填土工程：
 - (i) 為耕種而鋪上厚度不超過 1.2 米的泥土；或
 - (ii) 建造已事先獲地政總署發給批准書的任何農用構築物。

綠化地帶

第一欄	第二欄
經常准許的用途	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	動物寄養所
燒烤地點	播音室、電視製作室及／或電影製作室
政府用途(只限報案中心)	墓地
自然保護區	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)
自然教育徑	火葬場(只限設於宗教機構內或 現有火葬場的擴建部分)
農地住用構築物	郊野學習／教育／遊客中心
野餐地點	練靶場
公廁設施	分層樓宇
帳幕營地	高爾夫球場
野生動物保護區	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

(請看下頁)

綠化地帶(續)

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。

備註

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，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。

丙崗分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-PK/11

說明書

說明書

<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	3
4. 該圖的《註釋》	3
5. 規劃區	3
6. 人 口	4
7. 發展機會及限制	4
8. 整體規劃意向	5
9. 土地用途地帶	
9.1 鄉村式發展	5
9.2 政府、機構或社區	6
9.3 康 樂	6
9.4 農 業	7
9.5 綠化地帶	8
10. 文化遺產	8
11. 交 通	8
12. 公用設施	9
13. 規劃的實施	9
14. 規劃管制	10

丙崗分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-PK/11

(就《城市規劃條例》而言，這是一份核准圖)

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《丙崗分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-PK/11》時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，以協助公眾了解該圖的內容。

2. 擬備該圖的權力依據及程序

- 2.1 丙崗分區計劃大綱圖所涵蓋的土地，先前曾納入《丙崗中期發展審批地區圖編號 IDPA/NE-PK/1》的範圍內。該中期發展審批地區圖由規劃署署長擬備，並於一九九零年十月五日在憲報公布。同一範圍的土地，其後又納入《丙崗發展審批地區草圖編號 DPA/NE-PK/1》的範圍內。該發展審批地區草圖由城規會擬備，並於一九九一年七月十二日根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。
- 2.2 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，指示城規會為丙崗地區擬備分區計劃大綱圖。
- 2.3 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，核准丙崗發展審批地區草圖，該核准圖其後重新編號為 DPA/NE-PK/2。
- 2.4 一九九四年五月十三日，城規會根據條例第 5 條展示《丙崗分區計劃大綱草圖編號 S/NE-PK/1》，以供公眾查閱。一九九八年十月二十日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准丙崗分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S/NE-PK/2。一九九九年六月二十二日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把該核准圖發還城規會以作出修訂。該分區計劃大綱圖其後根據條例修訂和展示，以供公眾查閱。

- 2.5 二零零零年六月二十七日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准丙崗分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S/NE-PK/4。二零零一年四月十日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把該核准圖發還城規會以作出修訂。城規會其後對該分區計劃大綱圖作出修訂，並根據條例第 5 條予以展示，以供公眾查閱。
- 2.6 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，核准丙崗分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S/NE-PK/6。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，把該核准圖發還城規會以作出修訂。
- 2.7 二零零四年三月二十六日，城規會根據條例第 5 條，展示《丙崗分區計劃大綱草圖編號 S/NE-PK/7》，以供公眾查閱。該草圖主要收納了《註釋》的多項修訂，以反映城規會所通過採納的《法定圖則註釋總表》修訂本的內容。草圖展示期間，城規會並無接獲反對。
- 2.8 二零零五年二月一日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准丙崗分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S/NE-PK/8。二零零五年二月十八日，《丙崗分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-PK/8》根據條例第 9(5)條展示，以供公眾查閱。
- 2.9 二零零五年四月十二日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把《丙崗分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-PK/8》發還城規會以作出修訂。二零零五年四月二十二日，圖則發還以作修訂一事根據條例第 12(2)條在憲報上公布。
- 2.10 二零零五年四月二十九日，城規會根據條例第 5 條，展示《丙崗分區計劃大綱草圖編號 S/NE-PK/9》，以供公眾查閱。該草圖主要收納了對「農業」地帶的「註釋」所作的修訂，以加入有關填土工程的管制。草圖展示期間，城規會接獲兩份反對。二零零六年四月二十一日，城規會進一步考慮該等反對，並決定針對反對的部分而建議修訂「農業」地帶「註釋」的「備註」，讓政府部門以書面指示特別要求進行的填土工程可獲豁免受到規劃管制。二零零六年五月十九日，圖則的擬議修訂根據條例第 6(7)條在憲報上公布。在公布期內，並無接獲針對修訂而提出的有效反對。二零零六年七月十四日，城規會同意該擬議修訂是根據條例第 6(9)條作出的決定，以及有關修訂應為圖則的一部分。

2.11 二零零六年二月二十四日，城規會根據條例第 7 條，展示《丙崗分區計劃大綱草圖編號 S/NE-PK/10》，以供公眾查閱。該圖收納了對《註釋》說明頁中的「現有建築物」釋義所作的修訂。草圖展示期間，城規會並無接獲反對。

2.12 二零零六年十月十七日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准丙崗分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S/NE-PK/11。二零零六年十月二十七日，《丙崗分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-PK/11》(下稱「該圖」)根據條例第 9(5)條展示，以供公眾查閱。

3. 擬備該圖的目的

3.1 該圖旨在顯示丙崗地區內概括的土地用途地帶，以便把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和規劃管制原則。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 <http://www.info.gov.hk/tpb>)。

5. 規劃區

5.1 該圖涵蓋的規劃區(下稱「該區」)佔地約 141 公頃，北抵粉嶺／上水新市鎮，西及高爾夫球場，東臨程其坑。該區富鄉郊特色，農業是最主要的土地用途。該區的界線在圖上以粗虛線顯示。

5.2 石上河橫貫該區，由南面大隴的高地向北流，與雙魚河匯合。河流兩岸為平地，作農業用途。

- 5.3 該區主要的經濟活動是農業，包括飼養雞鴨和豬隻、養殖魚類和種植蔬果。一些有車路直達的地區，現時用作貯存建築材料及器材、汽車和貨櫃等。
- 5.4 該區以西的粉錦公路與該區一些鄉村道路連接，是通往該區的主要車路。村民主要利用私家車和綠色專線小巴，經丙崗路(一條單線通道)來往丙崗的鄉村。一般來說，該區的民居主要散布在區內現有鄉村道路可達的地點。
- 5.5 相對於其他地區，該區整體來說較少出現露天貯物和工業活動這類不協調的土地用途。不過，在沒有基本的基礎設施和公用設施的農地上，已出現不適當的用途，例如露天貯物、臨時工場和違例傾倒廢物等，還有些零散分布的村屋。此外，該區位於粉嶺／上水新市鎮的邊緣，有車路通往粉錦公路和粉嶺公路，交通方便，因此預料對露天貯物用地的需求會日益殷切。

6. 人 口

根據二零零一年人口普查的資料，該區的總人口約為 1 720 人。估計日後的總規劃人口約為 3 240 人。

7. 發展機會及限制

7.1 發展機會

根據鄉郊公共工程計劃，該區的车路將會改善。交通改善後，毗鄰地區的發展潛力亦可能會提高。

7.2 發展限制

- 7.2.1 該區位於粉嶺／上水新市鎮範圍以外，車輛不能輕易抵達其內部。要容納較高密度的發展，該區可能需要鋪築新道路或改善現有道路。
- 7.2.2 該區沒有污水收集基礎設施。區內發展須設置符合環境保護署要求的原地污水處理設施。不過，根據「北區污水收集系統第 1 階段工程」，當局暫定於二零零六年和二零零一年分別為雞嶺和丙崗鋪設公共污水渠。
- 7.2.3 暴雨期間，該區大部分地點均容易發生水浸。區內沒有公共雨水渠。任何建築發展均須進行排水影響評估或提供有效的排水設施。

7.2.4 為減低該區的水浸風險，當局已建議進行排水系統改善工程。關於這個問題，當局已於一九九九年完成「新界北雨水排放整體計劃研究」的大部分工作。此外，當局亦正就「新界北雨水排放系統改善計劃 - A 部分(包括丙崗地區)」進行詳細設計，並預定於二零零六年年底展開建築工程。在這些擬議河道的範圍內，不宜進行發展。

7.2.5 該區有多塊已獲許可的墓地，這些地點應該完整保留。

7.2.6 位於該區的蒲嶺考古遺址，以及雞嶺和丙崗這兩條古村，均值得保存。任何人如欲進行發展計劃或提出改劃地帶要求，而有關計劃或要求可能會影響這些考古遺址和文化遺產地點，必須先徵詢康樂及文化事務署(下稱「康樂文化署」)轄下的古物古蹟辦事處的意見。

8. 整體規劃意向

該區缺乏車路，加上鄉郊風貌大致上未受破壞，因此不宜進行高密度發展。相反，現耕農地應盡量保留，天然景物亦應盡量保育。在次區域層面，該區的整體狀況可謂以農業為主。

9. 土地用途地帶

9.1 鄉村式發展：總面積 8.49 公頃

9.1.1 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。

9.1.2 當局在劃定「鄉村式發展」地帶的界線時，已顧及現有的「鄉村範圍」界線、未處理的小型屋宇發展申請、小型屋宇需求量預測、地形和環境限制等因素。地形崎嶇、草木茂盛的地方，以及河道，已避免包括在此地帶內。此外，鄉村擴展區的發展和其他基礎設施的改善工程，將會在適當的情況下，以詳細的發展藍圖作為指引。

- 9.1.3 「鄉村式發展」地帶向東擴展的範圍，以擬議的河道治理工程為界限。此外，當局在圍村南面和北面預留了大片土地，供鄉村擴展之用。由粉錦公路通往丙崗圍村的現有車路改善工程已於一九九九年完成。
- 9.1.4 雞嶺的認可鄉村位於該區北鄰。由於粉嶺／上水新市鎮內的住宅發展有礙該村向北擴展，因此當局在現有的雞嶺村南面指定了一個「鄉村式發展」地帶，使該村得以向南擴展。
- 9.1.5 由於丙崗村有部分土地位於蒲嶺考古遺址範圍內，故任何人如欲進行發展或重建計劃，特別是興建小型屋宇的建議，而有關計劃可能會影響這個考古遺址，必須盡早提交古物古蹟辦事處徵詢意見。
- 9.1.6 為了提供彈性讓發展項目能採用較具創意的設計以配合個別地盤的特點，城規會可透過規劃許可審批制度，考慮略為放寬「註釋」所述的建築物高度限制；城規會會按個別發展計劃在規劃上優越之處，作出考慮。

9.2 政府、機構或社區：總面積 17.50 公頃

- 9.2.1 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。當局日後進行詳細規劃時，可能會把其他用途的土地劃作這項用途，以應付該區人口日益增長而預期帶來的需求。
- 9.2.2 為反映現時的土地用途，大隴農場和警察機動部隊訓練場均在該圖上劃為「政府、機構或社區」地帶。大龍農場是一個實驗農場，而機動部隊訓練場則是粉嶺／上水新市鎮附近的警察總部擴建部分。

9.3 康樂：總面積 15.01 公頃

- 9.3.1 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。
- 9.3.2 位於高爾夫球場東鄰的土地已預留作這項用途。在此地帶內，康樂用途(包括動態康樂運動場)和附連體育設施的度假營，屬經常准許的用途。有關發展私人會所的申請，城規會將視乎擬議發展與四周的鄉郊環境是否配合

而作出考慮。這塊土地內有些臨時住用構築物和露天貯物／貨倉用途，當局希望透過設立「康樂」地帶，促進這些地方的重新發展。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)。不過，蝦公地的「康樂」用地的部分土地位於「鄉村範圍」內，當局已在「註釋」的「備註」中訂明條文，容許新界豁免管制屋宇的發展豁免遵守這些限制。

- 9.3.3 爲了提供彈性讓發展項目能採用較具創意的設計以配合個別地盤的特點，城規會可透過規劃許可審批制度，考慮略爲放寬上文第 9.3.2 段所述的地積比率和建築物高度限制；城規會會按個別發展計劃在規劃上優越之處，作出考慮。

9.4 農業：總面積 68.62 公頃

- 9.4.1 此地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。該區設有足夠的灌溉和統銷設施，故區內所有農地(包括常耕和休耕農地)均值得保留。在古洞南的蕉徑有一所合作社，提供農產品統銷服務。
- 9.4.2 該區的土壤情況和農地通路大致良好。漁農自然護理署署長認爲，由於灌溉和統銷設施充足，該區內所有農地(包括常耕和已荒置的農地)均值得保留。爲減低水浸的風險，當局已建議進行排水系統改善工程。當局在二零零一年完成「新界北雨水排放整體計劃研究」後，現正就「新界北雨水排放系統改善計劃 - A 部分(包括丙崗地區)」進行詳細設計，並預定於二零零六年年底展開建築工程。
- 9.4.3 雖然該區有些休耕農地(主要位於該區南部)，但由於天然水源充足，當局大體上鼓勵在有關農地上恢復農業活動，尤其是經營植物苗圃和果園。該區內劃爲「農業」地帶的土地，大多位於中央部分。
- 9.4.4 由於填土／填塘工程可能會對鄰近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。不過，政府部門事先以書面指示特別要求進行的填土工程，或爲真正農耕作業而進行的填土工程，包括爲耕種而鋪上不超過 1.2 米厚的泥土，以及建造已事先獲地政總署發給批准書的農用構築物，則可獲豁免受此管制。

9.5 綠化地帶：總面積 31.09 公頃

9.5.1 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。此「綠化地帶」預算作為緩衝區，把農地與可能用作郊野公園擴展部分的程其坑和認可的原居民墓地隔開。

9.5.2 不過，當局認為應更靈活處理這些地區的發展，一些具有充分規劃理由支持的有限度發展，或會獲得批准。「野餐地點」等用途屬有當然權利進行的用途，而其他多項用途例如「屋宇」等，如提出申請，城規會會按個別情況作出考慮。

9.5.3 由於填土／填塘及挖土工程可能會對鄰近地方造成不良的排水影響及對自然環境造成不良影響，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等活動。

10. 文化遺產

丙崗地區內有蒲嶺考古遺址，以及雞嶺和丙崗這兩條古村。這些文化遺產地點值得保存，因此應盡量避免在區內進行會影響這些地點的發展或重建計劃。此外，一些具歷史和考古價值的建築物和地點亦應盡量保存。任何人如欲進行發展或重建計劃，而有關計劃可能會影響這些具歷史和考古價值的建築物／地點，或可能會破壞這些建築物／地點及其毗鄰環境的完整性，必須先徵詢康樂文化署轄下的古物古蹟辦事處的意見。

11. 交通

11.1 由粉錦公路通往丙崗村的車路已擴闊至 3.5 米，一旁並設有行人路。有關的道路擴闊工程已於一九九九年完成。

11.2 由粉錦公路通往一塊劃為「康樂」地帶的土地的車路，可能需要加以改善，而改善工程或會併入康樂發展計劃內，以確保改善後的車路可應付康樂發展所帶來的額外交通量。不過，目前尚未訂定改善該車路的施工時間表。現時可循粉錦公路由該區往返新界其他地區。

12. 公用設施

12.1 供水

該區鄉村有食水供應。由於該區並無鹹水供應，因此當局已為區內鄉村提供臨時淡水冲廁。

12.2 污水收集和排水系統

該區目前沒有公共污水渠和排水系統。不過，根據「北區污水收集系統第 1 階段工程」，當局暫定於二零零六年和二零零一年分別為雞嶺和丙崗鋪設公共污水渠。現時，區內發展須設置符合環境保護署要求的原地污水處理設施。

12.3 其他公用設施

12.3.1 電力供應

該區已有電力供應，但沒有計劃增加電力設施。

12.3.2 煤氣供應

該區現時沒有煤氣裝置，亦沒有計劃安裝煤氣供應設施。

12.3.3 電話服務

該區現時有電話服務，並有計劃增設電話線。

13. 規劃的實施

13.1 該圖提供一個概括土地用途大綱，以便對該區執行發展管制和實施規劃建議。當局日後會擬備較詳細的圖則，作為規劃公共工程和私人發展的依據。

13.2 目前，該區未有提供基礎設施的整體計劃。當局會視乎資源是否充足，逐步提供有關設施，但工程可能需要一段長時間才能全部完成。政府部門及私營機構均會參與其事。

13.3 除上文所述的基礎設施工程外，小規模的改善工程，例如道路擴闊工程和公用設施鋪設工程，會由當局透過工務計劃和鄉郊公共工程計劃進行。只要資源許可，當局日後仍會進行這類改善工程。至於私人發展計劃，則主要透過私人發展商按該圖各個地帶的用途規定主動提出，有關計劃包括發展或重建其物業，但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 在緊接有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，其中可能包括政府內部發展大綱圖和發展藍圖以及城規會頒布的指引。發展大綱圖和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，或向城規會秘書處和規劃署專業事務部索閱。至於規劃許可的申請表格和《申請須知》，可從城規會的網頁下載，亦可向城規會秘書處，以及規劃署的專業事務部和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，所有在一九九零年十月五日或以後在丙崗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，均可能由當局引用條例規定的強制執执行程序處理。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，當局亦可按強制執执行程序處理。

城市規劃委員會
二零零六年十月