

烏蛟騰分區計劃大綱核准圖編號 S / NE - WKT / 6

註釋

土地用途表

說明書

(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，如在緊接有關發展審批地區草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，以及亦在發展審批地區草圖的涵蓋範圍內的用途或發展，除非是圖則所經常准許者，否則在有關發展審批地區草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(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、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(即在有關發展審批地區草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) 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：

道路和路旁車位。

- (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、有關政府土地契約條款及任何其他政府規定(如適用者)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
綠化地帶	3
自然保育區	5

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) #
	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)
	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)，或超過在有關發展審批地區草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。

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	政府垃圾收集站
公廁設施	政府用途(未另有列明者)
帳幕營地	直升機升降坪
野生動物保護區	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鄉村發展區的界限，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

在有關發展審批地區草圖的公告在憲報首次刊登該日或以後，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)，而進行或繼續進行任何填土或挖土工程。

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	燒烤地點
郊野公園*	郊野學習／教育／遊客中心
自然保護區	政府垃圾收集站
自然教育徑	政府用途(未另有列明者)
農地住用構築物	度假營
野餐地點	屋宇(只限重建)
野生動物保護區	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

- * 「郊野公園」指根據《郊野公園條例》(第208章)指定的郊野公園或特別地區。所有用途和發展均須取得郊野公園及海岸公園管理局同意，但無須經城市規劃委員會批准。

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，特別是適合多種蜻蜓(包括本地特有但罕見的蜻蜓品種)棲息的河流和河岸生境，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。

(請看下頁)

自然保育區(續)

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發展審批地區草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、上蓋面積和建築物高度。
- (b) 在有關發展審批地區草圖的公告在憲報首次刊登該日或以後，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(保養或修葺工程除外)，而進行或繼續進行任何填土或挖土工程。

烏蛟騰分區計劃大綱核准圖編號 S / NE - WKT / 6

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	2
4 . 該圖的《註釋》	2
5 . 規 劃 區	2
6 . 人 口	3
7 . 發 展 限 制	3
8 . 整 體 規 劃 意 向	4
9 . 土 地 用 途 地 帶	
9 . 1 鄉 村 式 發 展	4
9 . 2 綠 化 地 帶	5
9 . 3 自 然 保 育 區	5
10 . 交 通	6
11 . 公 用 設 施	6
12 . 規 劃 的 實 施	6
13 . 規 劃 管 制	7

烏蛟騰分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-WKT/6

(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《烏蛟騰分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-WKT/6》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 烏蛟騰分區計劃大綱圖所涵蓋的土地，先前曾納入《烏蛟騰發展審批地區草圖編號 DPA/NE-WKT/1》的範圍內；該發展審批地區草圖由城規會擬備。一九九四年五月十三日，城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示該草圖，以供公眾查閱。

2.2 一九九六年十一月一日，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，指示城規會為烏蛟騰地區擬備分區計劃大綱圖。

2.3 一九九七年四月二十二日，當時的總督會同行政局根據條例第 9(1)(a)條，核准烏蛟騰發展審批地區草圖，該核准圖其後重新編號為 DPA/NE-WKT/2。

2.4 一九九七年五月二日，城規會根據條例第 5 條，展示《烏蛟騰分區計劃大綱草圖編號 S/NE-WKT/1》，以供公眾查閱。一九九九年五月十一日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條核准該分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S/NE-WKT/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，把該分區計劃大綱核准圖發還城規會以作出修訂。其後，城規會根據條例修訂該分區計劃大綱圖，並予以展示，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，核准烏蛟騰分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S/NE-WKT/4。二零零三年七月八日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把烏蛟騰分區計劃大綱核准圖發還城規會以作出修訂。

2.6 二零零三年十二月二十四日，城規會根據條例第 5 條，展示《烏蛟騰分區計劃大綱草圖編號 S/NE-WKT/5》，以供公眾查閱。該草圖收納了《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。在該草圖展示期間，城規會並無接獲反對。

2.7 二零零四年十一月二日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准烏蛟騰分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S/NE-WKT/6。二零零四年十一月十二日，《烏蛟騰分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-WKT/6》(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 該圖旨在顯示烏蛟騰地區內的概括土地用途地帶，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，可能需要略為修改。

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」)面積約為 103 公頃。該區位於新界東北部，在粉嶺／上水新市鎮以東約 8.5 公里，四周被船灣郊野公園所包圍，四面都是山坡，北至芬

箕托，東北面接吊燈籠，南抵馬頭峰，西連三担籬。該區的界線在該圖上以粗虛線顯示。

- 5.2 該區的特色是鄉村民居與農地混雜在一起，但大部分農地已休耕，而常耕農地主要集中在該區地勢較為平坦的西部地區。此外，九担租以北也有一些梯田，但亦已休耕。該區西部和南部有一些村落，而佔該區逾一半地方的東部和北部地區主要是天然的山坡；由於有關地點偏僻、交通不便，加上地勢崎嶇，因此並無任何發展。

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 220 人。預計該區的總規劃人口約為 1 780 人。

7. 發展限制

7.1 交 通

該區位置偏僻，在粉嶺／上水新市鎮以東約 8.5 公里。駕車前往該區，可以取道由新娘潭路分岔出來的烏蛟騰路（闊 6.5 米）。新娘潭路是一條單線車道，北連鹿頸路和沙頭角公路，南接汀角路。目前，區內村民人數稀少，因此該區並無公共交通設施，而現有的交通網容量也局限了該區作進一步發展的潛力。

7.2 易受影響的自然環境

該區四周被船灣郊野公園包圍，區內有很多風景優美的地點。在一九九三年「全港發展策略檢討」的景觀策略中，已鑑別該區為「自然保育區」；而在一九九五年「新界東北發展策略檢討」的次區域土地用途圖上，該區已指定為「郊野保護區」和「具保護價值地區」。此外，該區是 23 個最具代表性的蜻蜓棲息地之一，也是 12 個記錄得最多蜻蜓品種的地點之一。該區南部有一條河流蜿蜒流入照鏡潭，該潭位於該區南端界線以外。該河流及其河岸為四種香港特有的稀有蜻蜓提供棲息的生境；該四種蜻蜓包括 *Gynacantha japonica*、*Macromia katae*、*Macromia urania* 和 *Prodasineura croconota*，其中 *Gynacantha japonica* 只在香港的沙羅洞和海下灣發現得到，而 *Macromia katae* 則是在新娘潭發現的，*Macromia urania* 更被世界自然保育聯盟列為瀕危品種。此外，在該河流還可以找到一種名為 *Macropodus hongkongensis* 的稀有淡水魚。在河流兩旁亦發現一些不常見的植物，包括高班葉蘭、鄧氏八角和紅杜

鵠。

7.3 地形

該區主要是高地山谷，處處都是天然山坡和荒廢的梯田。根據土力工程處在一九八八年為該區繪製的土力分析土地用途圖，就土力情況而言，在區內進行勘測和其他工程所涉及的費用會極為高昂，因此不宜進行發展。

7.4 集水區

該區位於船灣淡水湖上段直接集水區範圍內。當局必須嚴格管制區內的新發展，防止出現水污染問題，以保持該區水源的質素。

8. 整體規劃意向

該區的規劃意向是促進保育自然環境，保存鄉郊景致，並禁止在區內進行會影響上述河流和上段直接集水區水質的發展。該區具有重要的景觀價值，而基礎設施又不足，故除了指定作鄉村式發展的地區外，其他地區一律禁止進行大型／高密度發展。

9. 土地用途地帶

9.1 鄉村式發展：總面積 11.19 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，已顧及認可鄉村的「鄉村範圍」、區內地形、現有土地用途模式、基礎設施供應情況、已批准的小型屋宇發展申請、未處理的小型屋宇發展申請，以及小型屋宇需求量預測等因素。地形崎嶇、草木茂盛的地方，以及河道，均已避免包括在此地帶內。

9.1.3 該區的現有人口主要聚居在兩條認可鄉村，即九担

租村和烏蛟騰村，而烏蛟騰村包括河背、嶺背、老圍、三家村、新屋下、新屋村和田心。

9.1.4 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，考慮略為放寬這個地帶的「註釋」所訂明的建築物高度限制；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 綠化地帶：總面積 3.81 公頃

9.2.1 此地帶的規劃意向，主要是利用天然地理環境，例如山麓地帶、山坡低段、橫嶺、零星小圓丘、林地和草木茂盛的土地等，作鄉村發展區的界限，並提供土地作靜態康樂場地。劃作此地帶的土地包括：田心東面、南面和東南面的山坡低段和林地，以及老圍西面的小圓丘。

9.2.2 根據一般推定，此地帶不宜進行發展。對於必須先取得城規會的規劃許可的發展計劃，城規會會參照有關的城規會規劃指引，按個別情況審批每項發展計劃。

9.3 自然保育區：總面積 86.92 公頃

9.3.1 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，特別是適合多種蜻蜓（包括本地特有但罕見的蜻蜓品種）棲息的河流和河岸生境，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。與自然保育有關的用途，例如郊野公園、自然保護區和自然教育徑，均屬有當然權利進行的用途。至於對環境和基礎設施的提供影響不大的用途，例如郊野學習／教育／遊客中心、公廁設施和帳幕營地，如向城規會申請許可，或會獲得批准。

9.3.2 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。

9.3.3 該區約有 84%的土地劃作「自然保育區」地帶，以促進保育自然環境和保存鄉郊景致。此外，「自然

保育區」地帶亦有助保育上段直接集水區的環境，保護該條流入照鏡潭、有很多蜻蜓在沿岸棲息的河流，以及作為毗鄰的船灣郊野公園的緩衝區。劃作此地帶的土地包括林木茂生的山坡，以及主要位於九担租以北已荒廢的梯田。此地帶大部分土地（約 56.56 公頃）均屬政府所有，只有約 30.36 公頃的土地屬私人擁有。

10. 交 通

該區的交通依賴烏蛟騰路。一條由烏蛟騰路分岔出來的通路已於一九九九年建成。該通路闊 3.5 米，路旁築有一條闊 1.6 米的行人徑，供田心村村民使用。

11. 公用設施

11.1 供 水

當局正在鋪設食水供應和配水系統，為該區鄉村供水；有關工程大體上已於二零零四年七月完成。由於區內鄉村現時沒有海水供應作沖廁用途，故當局會鋪設臨時食水管道，以供沖廁。

11.2 污水收集和排水系統

該區尚未鋪設公共污水渠和排水道，故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。

11.3 電力供應

該區現時有電力供應，預計日後在供電方面不會有問題。

11.4 電話服務

該區現時有電話服務，並有計劃增設電話線。

12. 規劃的實施

12.1 該圖提供一個概括土地用途大綱，以便在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根據。

12.2 目前，該區未有興建基礎設施的整體計劃。基礎設施會視乎資源充足與否而逐步興建，可能需要一段長時間才能全部落成。政府部門和私營機構均會參與其事。

12.3 除上文所述外，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，仍會於資源許可時透過工務計劃和鄉郊小工程計劃而實施。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，但有關發展計劃必須符合政府的規定。

13. 規劃管制

13.1 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。

13.2 在緊接有關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。凡有助改善或改良區內環境的改動及／或修改工程，均可能獲得城規會從優考慮。

13.3 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。發展大綱圖和發展藍圖均存放在規劃署，供公眾查閱。城規會頒布的指引，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。

13.4 除上文第 13.1 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，所有在一九九四年五月十三日或以後在烏蛟騰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，均可能受當局引用條例規定的

強制執行程序處理。

城市規劃委員會
二零零四年十一月