

米埔及錦綉花園分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-MP/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、道路和鐵路路軌的路線，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「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：

- (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、鐵路路軌、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) 在劃作「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、繳費廣場、路旁車位、鐵路車站和鐵路路軌。

(11) (a) 在「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。然而，劃為「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>
商業／住宅	1
住宅(丙類)	3
住宅(丁類)	5
鄉村式發展	7
露天貯物	9
政府、機構或社區	10
休憩用地	11
康樂	12
其他指定用途	
綜合發展包括濕地修復區	14
綜合發展及濕地保護區	17
自然保育區	20
具特殊科學價值地點	21
具特殊科學價值地點(1)	22

商業／住宅

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
食肆	播音室、電視製作室及／或電影製作室
教育機構#	商營浴室／按摩院
分層樓宇	政府垃圾收集站
政府用途(未另有列明者)#	場外投注站
屋宇	加油站
圖書館	康體文娛場所
街市	公共車輛總站或車站
娛樂場所	可循環再造物料回收中心
私人會所	宗教機構#
政府診所	學校#
公廁設施	
公用事業設施裝置	
公眾停車場(貨櫃車除外)	
住宿機構	
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	

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作商業及／或住宅發展。有多項商業用途列為經常准許的用途，為當地社區提供服務。

(請看下頁)

商業／住宅(續)

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／或重建計劃的最高地積比率超過 0.4 倍，最大上蓋面積超過 20%，以及最高建築物高度超過三層(9 米)，或超過在有關中期發展審批地區圖的公告於憲報首次刊登該日已經存在的建築物的地積比率、上蓋面積及高度，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)段所述的地積比率、上蓋面積和建築物高度限制。
- (c) 為施行上文(a)段而計算最高地積比率和最大上蓋面積時，任何純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房、管理員辦事處和管理員宿舍，或設置供住用建築物或建築物的住用部分的全部擁有人或佔用人使用的康樂設施的樓面空間，若是發展或重建計劃的附屬和直接有關用途和設施，可免計算在內。

住宅(丙類)

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
分層樓宇 政府用途(只限報案中心、郵政局) 屋宇 私人發展計劃的公用設施裝置	救護站 食肆 教育機構 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 醫院 酒店 機構用途(未另有列明者) 圖書館 加油站 康體文娛場所 私人會所 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) 可循環再造物料回收中心 宗教機構 住宿機構 鄉事委員會會所／鄉公所 學校 商店及服務行業 社會福利設施 訓練中心

規劃意向

此地帶的規劃意向，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，如向城市規劃委員會提出申請，或會獲得批准。

(請看下頁)

住宅(丙類)(續)

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，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 0.4 倍，以及最高建築物高度超過三層(9 米)(連停車場在內)，或超過在有關中期發展審批地區圖的公告於憲報首次刊登該日已經存在的建築物的地積比率、上蓋面積及高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 為施行上文(a)段而計算最高地積比率時，任何純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房、管理員辦事處和管理員宿舍，或設置供住用建築物或建築物的住用部分的全部擁有人或佔用人使用的康樂設施的樓面空間，若是發展或重建計劃的附屬和直接有關用途和設施，可免計算在內。
- (c) 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)段所述的地積比率和建築物高度限制。

住宅(丁類)

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 政府用途(只限報案中心、郵政局) 屋宇(只限重建；現有屋宇的加建、 改動及／或修改) 農地住用構築物 鄉事委員會會所／鄉公所	食肆 分層樓宇 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者)# 屋宇(未另有列明者) 機構用途(未另有列明者)# 圖書館 街市 加油站 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) 可循環再造物料回收中心 宗教機構# 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

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物。設立此地帶的目的，亦是要作低層、低密度的住宅發展，但這類發展須獲得城市規劃委員會的規劃許可。

(請看下頁)

住宅(丁類)(續)

備 註

- (a) 現有臨時構築物或現有建築物的加建、改動及／或修改，或原地重建（作新界豁免管制屋宇或註有#的用途除外），不得引致整個發展及／或重建計劃的最大建築面積超過 37.2 平方米及最高建築物高度超過兩層（6 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建築面積及高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 任何「分層樓宇」和「屋宇」（新界豁免管制屋宇除外）用途的發展，包括重建，不得引致發展及／或重建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），但上文（a）段所適用的除外。
- (c) 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（b）段所述的地積比率和建築物高度限制。
- (d) 為施行上文（b）段而計算最高地積比率時，任何純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房、管理員辦事處和管理員宿舍，或設置供住用建築物或建築物的住用部分的全部擁有人或佔用人使用的康樂設施的樓面空間，若是發展或重建計劃的附屬和直接有關用途和設施，可免計算在內。
- (e) 在有關中期發展審批地區圖的公告於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／填塘或挖土工程。

鄉村式發展

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 政府用途(只限報案中心、郵政局) 屋宇(只限新界豁免管制屋宇) 農地住用構築物 宗教機構(只限宗祠) 鄉事委員會會所／鄉公所	墓地 食肆 分層樓宇 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者)# 屋宇(未另有列明者) 機構用途(未另有列明者)# 街市 加油站 康體文娛場所 私人會所 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

規劃意向

此地帶的規劃意向，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，如向城市規劃委員會申請許可，或會獲得批准。

(請看下頁)

鄉村式發展(續)

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於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於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／填塘或挖土工程。

露天貯物

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 貨物裝卸及貨運設施(未另有列明者) 食肆(只限食堂) 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 農地住用構築物 露天貯物(未另有列明者) 公廁設施 公用事業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車除外) 鄉郊工場 商店及服務行業(只限服務行業) 私人發展計劃的公用設施裝置 汽車修理工場 貨倉(危險品倉庫除外)	貨物裝卸及貨運設施(只限貨櫃裝卸站、物流中心) 水泥製造 混凝土配料廠 貨櫃存放／修理場 貨櫃車停車場／貨櫃車修理場 危險品倉庫 食肆(未另有列明者) 工業用途(未另有列明者) 露天存放水泥／沙 露天存放化學品／危險品 加油站 商店及服務行業(未另有列明者) 拆車場 批發行業

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供土地作適當的露天貯物用途，以及把地帶內已雜亂無章地擴散的露天貯物用途納入法定管制內。此地帶提供土地，供露天貯存不能存放於一般倉庫的貨物，使露天貯物用途得以有條理地發展。

政府、機構或社區

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
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	分層樓宇
政府用途(未另有列明者)	殯儀設施
醫院	直升機升降坪
機構用途(未另有列明者)	度假營
圖書館	酒店
街市	屋宇(根據《註釋》說明頁准許翻建新界
康體文娛場所	豁免管制屋宇或以新界豁免管制
政府診所	屋宇取代現有住用建築物者除外)
公廁設施	場外投注站
公共車輛總站或車站	辦公室
公用事業設施裝置	加油站
公眾停車場(貨櫃車除外)	娛樂場所
可循環再造物料回收中心	私人會所
宗教機構	雷達、電訊微波轉發站、電視及／或
研究所、設計及發展中心	廣播電台發射塔裝置
鄉事委員會會所／鄉公所	住宿機構
學校	污水處理／隔篩廠
配水庫	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
訓練中心	動物園
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，以配合當地及該地區居民的需要。

休憩用地

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
鳥舍 燒烤地點 泳灘 郊野學習／教育／遊客中心 公園及花園 涼亭 行人專區 野餐地點 運動場 散步長廊／廣場 公廁設施 休憩處 動物園	食肆 政府垃圾收集站 政府用途（未另有列明者） 度假營 娛樂場所 康體文娛場所 私人會所 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） 宗教機構 配水庫 商店及服務行業 帳幕營地 私人發展計劃的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供戶外空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要。

備註

在有關中期發展審批地區圖的公告於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／填塘或挖土工程。

康 樂

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 郊野學習／教育／遊客中心 政府用途（只限報案中心） 度假營 農地住用構築物 野餐地點 康體文娛場所 公廁設施 鄉事委員會會所／鄉公所 帳幕營地	動物寄養所 播音室、電視製作室及／或電影製作室 電纜車路線及終站大樓 食肆 分層樓宇 高爾夫球場 政府垃圾收集站 政府用途（未另有列明者） 直升機升降坪 酒店 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） 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

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。

（請看下頁）

康 樂 (續)

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) 段所述的地積比率和建築物高度限制。
- (c) 在有關中期發展審批地區圖的公告於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／填塘或挖土工程。

其他指定用途

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

只適用於「綜合發展包括濕地修復區」

農業用途	食肆#
燒烤地點	分層樓宇
郊野學習／教育／遊客中心	高爾夫球場
自然教育徑	政府垃圾收集站#
農地住用構築物	政府用途(未另有列明者)#
野餐地點	度假營
宗教機構(只限宗祠)	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)
	#
	自然保護區
	康體文娛場所
	私人會所
	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#
	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#
	帳幕營地#
	主題公園
	私人發展計劃的公用設施裝置
	濕地生境
	動物園

規劃意向

此地帶的規劃意向，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。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「綜合發展包括濕地修復區」(續)

備註

- (a) 凡欲就地帶內的用途或發展申請許可，必須以包括濕地修復建議的綜合發展計劃形式提出，惟下文(b)項所列用途或發展則不在此限。申請人必須擬備發展藍圖及載有以下資料的文件，並將之呈交城市規劃委員會考慮：
- (i) 各項擬議土地用途、發展規範及該區所有擬建建築物的性質、位置和高度；
 - (ii) 濕地修復及／或闢設計劃，其中包括詳細設計、濕地緩衝建議、長期維持與管理計劃、監控與實施機制；
 - (iii) 一份環境影響研究報告，其中包括(但不限於)生態影響評估和景觀影響評估，說明擬議發展或重建計劃在施工期間及竣工後可能遇到或造成的環境、生態和景觀問題，並須建議紓緩這些問題的措施；
 - (iv) 美化環境建議；
 - (v) 一份交通影響研究報告，說明擬議發展或重建計劃可能造成的交通問題，並須建議應付這些問題的措施；
 - (vi) 一份排水和排污影響研究報告，說明擬議發展或重建計劃可能遇到或造成的洪泛、排水、排污和相關問題，並須建議紓緩這些問題的措施；
 - (vii) 擬議發展或重建計劃(包括濕地修復及／或闢設計劃)每一部分的發展進度表、分期施工安排和實施詳情；以及
 - (viii) 城市規劃委員會要求的其他資料。
- (b) 凡申請進行註有#號的用途，如果是個別進行的發展，非屬綜合發展計劃的一部分，則可獲得豁免，無須一如上文(a)段所述提交濕地修復建議及發展藍圖。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「綜合發展包括濕地修復區」(續)

備註(續)

- (c) 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(發展或重建作新界豁免管制屋宇除外)，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 0.4 倍及最高建築物高度超過六層(連停車場在內)，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地積比率、上蓋面積及高度，兩者中以數目較大者為準。
- (d) 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(c)段所述的地積比率及建築物高度限制。
- (e) 為施行上文(c)段而計算最高地積比率時，任何純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房、管理員辦事處和管理員宿舍，或設置供住用建築物或建築物的住用部分的全部擁有人或佔用人使用的康樂設施的樓面空間，若是發展或重建計劃的附屬和直接有關用途和設施，可免計算在內。
- (f) 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，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，而進行或繼續進行任何填土／填塘或挖土工程。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

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

只適用於「綜合發展及濕地保護區」

農業用途(只限魚塘養殖)

食肆
郊野學習／教育／遊客中心
分層樓宇
政府垃圾收集站
政府用途(未另有列明者)
屋宇(新界豁免管制屋宇除外)
自然保護區
自然教育徑
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
宗教機構
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
濕地生境

規劃意向

此地帶的規劃意向，是容許在地帶內所有現存大片相連的魚塘得到保護和保育的前提下，可考慮進行低密度的綜合住宅發展或重建。對於在此地帶內的任何用途改變，當局會採納「不會有濕地淨減少」的原則來處理。在此地帶內進行發展或重建，必不可填塘，並須確保魚塘所發揮的濕地功能不會降低。任何新發展都必須位於已平整的土地上，並且盡量遠離發展地盤內的現存魚塘。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「綜合發展及濕地保護區」(續)

備 註

- (a) 凡欲就地帶內的用途或發展申請許可，必須以綜合發展計劃形式提出，當中須確保發展地盤內及附近不會填塘和魚塘的濕地功能不會降低。申請人必須擬備發展藍圖及載有以下資料的文件，並將之呈交城市規劃委員會考慮：
- (i) 各項擬議土地用途、發展規範及該區所有擬建建築物的性質、位置和高度；
 - (i i) 濕地保育及修復計劃，其中包括詳細設計、濕地緩衝建議、長期維持與管理計劃、監控與實施機制；
 - (i i i) 一份環境影響研究報告，其中包括(但不限於)生態影響評估和景觀影響評估，說明擬議發展或重建計劃在施工期間及竣工後可能遇到或造成的環境、生態和景觀問題，並須建議紓緩這些問題的措施；
 - (i v) 美化環境建議；
 - (v) 一份交通影響研究報告，說明擬議發展或重建計劃可能造成的交通問題，並須建議應付這些問題的措施；
 - (v i) 一份排水和排污影響研究報告，說明擬議發展或重建計劃可能遇到或造成的洪泛、排水、排污和相關問題，並須建議紓緩這些問題的措施；
 - (v i i) 擬議發展或重建計劃(包括濕地保育及修復計劃)每一部分的發展進度表、分期施工安排和實施詳情；以及
 - (v i i i) 城市規劃委員會要求的其他資料。
- (b) 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，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過0.2倍及最高建築物高度超過三層(連停車場在內)，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地積比率、上蓋面積及高度，兩者中以數目較大者為準。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「綜合發展及濕地保護區」(續)

備註(續)

- (c) 為施行上文(b)段而計算最高地積比率時，任何純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房、管理員辦事處和管理員宿舍，或設置供住用建築物或建築物的住用部分的全部擁有人或佔用人使用的康樂設施的樓面空間，若是發展或重建計劃的附屬和直接有關用途和設施，可免計算在內。
- (d) 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，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，而進行或繼續進行任何填土／填塘或挖土工程。

自然保育區

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
農業用途(只限魚塘養殖)	郊野學習／教育／遊客中心
自然保護區	政府垃圾收集站
農地住用構築物	政府用途(未另有列明者)
濕地生境	屋宇(只限重建)
野生動物保護區	自然教育徑
	公廁設施
	公用事業設施裝置
	私人發展計劃的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，是保存濕地和魚塘的生態價值。這些濕地和魚塘是后海灣地區濕地生態系統不可或缺的部分。對於在此地帶內的任何用途改變，當局會採納「不會有濕地淨減少」的原則來處理。主要的規劃意向是，除非必須進行發展以助保護濕地生態系統完整，或者是絕對基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目，否則地帶內不准進行新發展。

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屋宇的地積比率、上蓋面積和高度。
- (b) 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，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，而進行或繼續進行任何填土／填塘或挖土工程。

具特殊科學價值地點

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
野生動物保護區	農業用途 郊野學習／教育／遊客中心 政府用途 自然保護區 自然教育徑 農地住用構築物 公廁設施 公用事業設施裝置 私人發展計劃的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，是保存和保護具特殊科學價值的景物，例如稀有或特別品種的動植物及其生境、珊瑚、林地、沼澤，或在地質、生態或植物學／生物學方面具有價值的地方。這些地方均劃作「具特殊科學價值地點」。設立此地帶的目的，是阻止市民在地帶內進行活動或發展。

根據一般推定，此地帶不宜進行發展。除非有需要進行發展以助保存「具特殊科學價值地點」地帶內具特殊科學價值的景物、保持和保護「具特殊科學價值地點」地帶的現有特色，或達至教育和研究的目的，否則地帶內不准進行發展。

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，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，而進行或繼續進行任何填土／填塘或挖土工程。

具特殊科學價值地點(1)

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(只限魚塘養殖) 郊野學習／教育／遊客中心 政府用途 自然保護區 自然教育徑 農地住用構築物 公廁設施 公用事業設施裝置 濕地野生生物保護區

規劃意向

此地帶的規劃意向，是保存地帶內現存魚塘的生態價值和功能，以及阻止在地帶內進行發展(除非是為了維護或改善此地帶內魚塘的生態價值，或達至教育或研究的目的)。

備註

- (a) 凡欲就地帶內的用途或發展申請許可，必須以包括濕地改善方案的綜合濕地保育計劃形式提出，當中須確保有關地盤內和附近的魚塘的濕地功能不會降低。申請人必須擬備發展藍圖及載有以下資料的文件，並將之呈交城市規劃委員會考慮：
- (i) 各項擬議土地用途和一份簡要發展圖；
 - (ii) 濕地保育及改善計劃，其中包括詳細設計、濕地緩衝建議、長期維持與管理計劃、監控與實施機制；
 - (iii) 一份環境影響研究報告，其中包括(但不限於)生態影響評估和景觀影響評估，說明擬議發展或重建計劃在施工期間及竣工後可能遇到或造成的環境、生態和景觀問題，並須建議紓緩這些問題的措施；
 - (iv) 美化環境建議；

(請看下頁)

具特殊科學價值地點(1)(續)

備註(續)

- (v) 一份排水影響研究報告，說明擬議發展或重建計劃可能遇到或造成的洪泛、排水和相關問題，並須建議紓緩這些問題的措施；
 - (vi) 濕地保育及改善計劃每一部分的發展進度表、分期施工安排和實施詳情；以及
 - (vii) 城市規劃委員會要求的其他資料。
- (b) 在「具特殊科學價值地點(1)」地帶內進行的任何發展及／或重建計劃，均須連同南生圍分區計劃大綱圖上的「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區 1」地帶的土地作綜合及整體發展。申請人須呈交一份涵蓋「具特殊科學價值地點(1)」地帶及「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區 1」地帶的全部範圍的發展藍圖，以供城市規劃委員會根據兩個地帶的「註釋」的規定加以審議。
- (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，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，而進行或繼續進行任何填土／填塘或挖土工程。

米埔及錦綉花園分區計劃大綱核准圖編號 S / YL - MP / 6

說明書

說明書

米埔及錦綉花園分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-MP/6

<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	3
6 . 人 口	3
7 . 發展機會和限制	3
8 . 整體規劃意向	5
9 . 土地用途地帶	
9 . 1 商業／住宅	5
9 . 2 住宅(丙類)	6
9 . 3 住宅(丁類)	6
9 . 4 鄉村式發展	6
9 . 5 露天貯物	7
9 . 6 政府、機構或社區	8
9 . 7 休憩用地	8
9 . 8 康 樂	8
9 . 9 其他指定用途	
綜合發展包括濕地修復區	9
綜合發展及濕地保護區	10
9 . 10 自然保育區	11
9 . 11 具特殊科學價值地點	12
9 . 12 具特殊科學價值地點(1)	13
10 . 運輸及交通	14
11 . 公用設施	14
12 . 規劃的實施	15
13 . 規劃管制	16

米埔及錦綉花園分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-MP/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《米埔及錦綉花園分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-MP/6》時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，以協助大眾了解該圖的內容。

2. 擬備該圖的權力依據及程序

- 2.1 米埔及錦綉花園分區計劃大綱核准圖所涵蓋的土地，除了位於錦綉花園大道東南端的一塊先前曾納入於一九九零年八月十七日刊憲的南生圍中期發展審批地區圖的範圍的土地外，其餘的土地先前均曾納入米埔及錦綉花園中期發展審批地區圖和米埔及錦綉花園發展審批地區草圖的範圍。
- 2.2 一九九零年八月十七日，憲報公布規劃署署長擬備的《米埔及錦綉花園中期發展審批地區圖編號 IDPA/YL-MP/1》。
- 2.3 一九九一年七月十二日，城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條，展示《米埔及錦綉花園發展審批地區草圖編號 DPA/YL-MP/1》，以供公眾查閱。先前曾納入米埔及錦綉花園中期發展審批地區圖的土地，已納入圖則範圍內。
- 2.4 一九九四年五月十日，當時的總督會同行政局根據條例第 9(1)(a)條，核准米埔及錦綉花園發展審批地區草圖，圖則其後重新編號為 DPA/YL-MP/2。
- 2.5 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，指示城規會根據條例第 3(1)(a)條為米埔及錦綉花園區擬備一份分區計劃大綱圖。
- 2.6 一九九四年六月三日，城規會根據條例第 5 條，展示《米埔及錦綉花園分區計劃大綱草圖編號 S/YL-MP/1》。其後，城規會根據條例第 7 條對圖則作出兩次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。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，核准米埔及錦綉花園分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/YL-MP/4。

- 2.7 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《米埔及錦綉花園分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-MP/4》發還城規會作出修訂。
- 2.8 二零零四年三月二十六日，城規會根據條例第 5 條，展示《米埔及錦綉花園分區計劃大綱草圖編號 S/YL-MP/5》，以供公眾查閱。圖則按城規會所通過採納的《法定圖則註釋總表》修訂本，修訂了《註釋》的內容。圖則展示期間，城規會接獲一份反對。經初步及再作考慮後，城規會決定不建議針對該份反對而對圖則作出任何修訂。該份反對並未撤回。
- 2.10 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，核准米埔及錦綉花園分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/YL-MP/6。二零零五年二月十八日，《米埔及錦綉花園分區計劃大綱核准圖 S/YL-MP/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 該圖旨在顯示該區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及管制原則。該圖是一小比例圖，因此進行詳細規劃時，運輸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(下稱「該區」)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《註義》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 該區佔地約 1 018 公頃，東面以新田公路為界，北臨深圳河，西及米埔自然保護區，南抵錦綉花園。該區的界線在圖上以粗虛線顯示。
- 5.2 當局在劃定該區的界線時，已顧及有關建設及地形特徵，例如道路、排水道及山丘等。因此，該區的界線未必依循純粹作行政用途的鄉界而制訂。此外，該圖是按地理位置命名，對發展權（尤其是興建小型屋宇的申請）並無影響。
- 5.3 該區位於新界西北部，絕大部分的土地是河水排入后海灣時的沖積土累積而成的連片廣闊低窪平地。區內有為數不少的魚塘位於拉姆薩爾公約所指定的國際重要濕地上，並有數塊農地、村落群及大型私人住宅發展，即錦綉花園、加州花園和加州豪園。
- 5.4 該區的楊侯宮是一幢歷史建築物，而麥景陶碉堡則是經評定等級的古蹟。這些歷史遺蹟，極具保存價值。如果任何發展或重建計劃可能會影響這些文物遺蹟及其毗鄰地方，則必須在進行計劃前，先行徵詢康樂及文化事務署轄下古物古蹟辦事處的意見。

6. 人口

- 6.1 根據二零零一年人口普查，當時該區的人口約有 24 800 人，主要集中於錦綉花園、加州花園和加州豪園等大型住宅發展，以及米埔村（老圍及新村）、竹園村、上新圍村和下新圍村等數條認可鄉村及一些非原居村民鄉村。
- 6.2 該區未來的人口增長，將集中在該區的鄉村。該區的計劃人口預計約達 32 700 人。

7. 發展機會和限制

7.1 發展機會

- 7.1.1 於一九九七年完成的「后海灣地區魚塘生態價值研究」（下稱「魚塘研究」），確認后海灣地區的魚塘系統具有國際及區域的生態功用，尤以對鷺鳥為然。該項研究認為米埔的魚塘屬后海灣地區濕地生態系統不可或缺的部分，極具生態價值。魚塘研究以科學調查及分析為基礎，擬定了「防患未然」和「不會有濕地淨減少」的原則，以提供機會保育／強化該區的天然資源及令環境已受破壞的地區得以修復。

7.1.2 當局已根據《野生動物保護條例》(香港法例第 170 章)指定米埔自然保護區為「禁區」，由漁農自然護理署和世界自然(香港)基金會管理。米埔自然保護區的保育措施雖然對發展構成限制，但也因此使該處的天然資源得以保存，為全港市民提供生態教育、科學研究及生態旅遊的機會，並為普羅大眾拓展配合該區環境的康樂用途。

7.1.3 該區地勢空曠平坦，且多屬私人擁有，加上新田公路落成後交通較前便利，讓生態受影響較少及無須填塘的地點可以有機會發展。

7.2 發展限制

7.2.1 米埔自然保護區、米埔鷺鳥林及其毗鄰的魚塘俱屬后海灣區濕地系統及野生生物生境的一部分。后海灣區內有大片面積廣闊且未受發展影響的土地，為數以千計的候鳥提供理想的覓食及棲息地。為保存及護養米埔自然保護區及該區的野生生物生境，除了有助護理米埔自然保護區的發展外，其他新發展計劃一律禁止在區內進行。

7.2.2 該區地勢低窪，而該洪泛平原在過去數十年經歷重大變化，致使其蓄洪量縮減，而該區的洩洪道和水道也受影響，大大增加該區的洪泛危機和災害。為紓緩該區的洪泛危機，當局已動工興建牛潭尾排水渠，工程將於二零零五年年初完成。但該區的低窪地帶仍有水浸情況出現，故在該區進行的每一項發展，均須實施紓緩措施以防洪水為患。根據元朗及錦田排污系統的施行計劃，為該區提供服務的牛潭尾／新田污水幹渠系統的工程方案現正處於檢討階段，須於二零零九年後才可投入服務。為符合「后海灣的污染量不會有淨增長」的原則，在污水幹渠未建成前，應盡量減少發展，以免對環境產生不良影響。

7.2.3 元朗發展迅速，加上米埔、牛潭尾及南生圍等區的已承諾／核准發展計劃，預料連接該等地區的一段青山公路的交通流量會非常高，無甚剩餘容量應付新發展計劃所產生的需求。這情況會對未來發展計劃造成限制，並顯示新發展需要改善道路基礎設施來配合。

7.2.4 新界西北現有濾水廠的產量已達極限，倘若日後有大型住宅發展計劃，致使食水需求量大增，食水供應系統就必須擴建。

8. 整體規劃意向

- 8.1 鑑於魚塘研究的結果及建議，當局為該區定下的規劃意向，是保存魚塘的生態價值，因為魚塘是后海灣地區濕地生態系統一個不可或缺的部分。后海灣地區現有大片相連的魚塘，不論是否仍作養殖用途或已荒廢，都必須保存。此外，亦應防止魚塘流失及生境變得零碎分散，以及紓緩不適當的土地用途及人為干擾所造成的負面影響。
- 8.2 為實現保育目標，當局採納了「防患未然」及「不會有濕地淨減少」的原則。除了為保存或加強該區的生態價值而必須進行的發展，或者絕對基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目外，魚塘區內不准進行新發展。
- 8.3 至於離魚塘較遠的地方，當局定下的規劃意向，是保護濕地的生態完整，並防止對魚塘生態價值帶來負面干擾影響的發展。涉及新露天貯物或貨櫃後勤用途的申請，一般不會獲得批准。
- 8.4 當局在訂定該區各類用途地帶時，除考慮魚塘研究的建議外，還顧及地形、現有民居、土地類別、基礎設施供應情況、區內發展壓力、《全港發展策略》和《新界西北發展策略檢討》等研究結果。此外，當局亦會致力保護區內具歷史及考古價值的地點和建築物。

9. 土地用途地帶

9.1 商業／住宅 (總面積 5.78 公頃)

- 9.1.1 此地帶的規劃意向，主要是作商業及／或住宅發展。有多項商業用途列為經常准許的用途，為當地社區提供服務。
- 9.1.2 此地帶內的土地重建時，可作住宅或商業用途，或作商業暨住宅用途的綜合樓宇。為配合周圍一帶的鄉郊風貌，此地帶內所有發展計劃的最高地積比率限於 0.4 倍，最大上蓋面積不得超過 20%，最高建築物高度不得超過三層(9 米)。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，考慮略為放寬上述限制；城規會會按個別發展計劃在規劃上優越之處，作出考慮。
- 9.1.3 劃作此用途的土地位於錦綉花園東面及錦綉花園大道沿線兩旁。此地帶內的土地用途混雜，有傳統的低層建築物、臨時構築物和露天貯物場，建築物的低層為食肆、地產代理和店鋪等商業用途，而上層則作住宅用途。

9.2 住宅(丙類)(總面積 159.09 公頃)

9.2.1 此地帶的規劃意向，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。

9.2.2 在此地帶內，住宅發展的最高地積比率限於 0.4 倍，最高建築物高度不得超過三層(9 米)(連停車場在內)。凡欲在此地帶進行商業發展，必須透過規劃審批制度向城規會申請，而發展計劃必須符合核准的規劃綱領，以確保新發展的性質和規模配合后海灣內灣地區的天然景觀，而且所排放的污水和廢物不會對后海灣內灣的水質造成不良影響。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，考慮略為放寬上述限制；城規會會按個別發展計劃在規劃上優越之處，作出考慮。

9.2.3 此地帶的住宅用地位於該區的南部及東部，即現有的錦綉花園、加州花園和加州豪園。

9.3 住宅(丁類)(總面積 14.93 公頃)

9.3.1 此地帶的規劃意向，主要是把鄉郊地區現有的臨時構築物改善為永久建築物。興建取代臨時構築物的屋宇，不得引致整個重建計劃的最大建築面積超過 37.2 平方米及最高建築物高度超過兩層(6 米)。

9.3.2 除上述住宅改善計劃外，一些高度和密度很低的住宅發展計劃，可向城規會申請許可，或會獲得批准。為配合此地帶內現有民居的發展密度，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地積比率超過 0.2 倍和最高建築物高度超過兩層(6 米)。一般來說，在此地帶內進行發展，申請人須向城規會證明，擬議發展不會對環境造成不良影響或只會對環境造成極輕微的不良影響。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，考慮略為放寬上述限制；城規會會按個別發展計劃在規劃上優越之處，作出考慮。

9.3.3 此地帶東接竹園村，西連錦綉花園，現時的土地用途混雜，有休耕農地、魚塘及零星散布的臨時構築物。

9.4 鄉村式發展(總面積 35.54 公頃)

9.4.1 此地帶的規劃意向，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。

9.4.2 當局在界定「鄉村式發展」地帶的界線時，已顧及現有鄉村的範圍、未來十年的小型屋宇需求量、地形及環境限制等因素。地形崎嶇、草木茂密的地方，以及溪澗和墓地，已避免包括在此地帶內。日後鄉村擴展區的發展及其他基礎設施的改善，將以詳細藍圖為指引。

9.4.3 該區的認可鄉村有米埔村（老圍和新村）、竹園村、上新圍村和下新圍村，位於新田公路與青山公路（米埔段）沿路西面。由於這兩條道路沿路的土地會受交通噪音影響，因此任何擬建的小型屋宇如以靠近這兩條道路的地點為選址，則須提供足夠的緩解措施，以盡量減低有關影響。

9.5 露天貯物（總面積 3.10 公頃）

9.5.1 此地帶的規劃意向，主要是提供土地作適當的露天貯物用途，以及把地帶內已雜亂無章地擴散的露天貯物用途納入法定管制內。此地帶提供土地，供露天貯存不能存放於一般倉庫的貨物，使露天貯物用途得以有條理地發展。

9.5.2 可能會滋擾環境，有礙安全或引致交通問題的某些露天貯物用途，例如貨櫃存放、拆車場、危險品存放等，必須取得城規會的規劃許可。這些用途的發展計劃，必須清楚證明有關發展不會對附近環境、排水、交通及其他方面造成不良影響。其他未另有列明的露天貯物用途，例如存放農產品、建築物料（存放水泥／沙除外）和器材等，應不會對環境、排水或交通造成不良影響，則屬此地帶內經常准許的用途。

9.5.3 劃作「露天貯物」用途的地帶以新田公路及青山公路為界。驅車前往，交通非常便利。該處現已有一些露天貯物場。當局認為應在此地帶妥善鋪築地面，以及進行園景美化工程以減輕露天貯物場對景觀的影響。

9.6 政府、機構或社區(總面積 1.01 公頃)

9.6.1 此地帶的規劃意向，主要是提供土地供設置政府、機構或社區設施，以配合當地及該地區居民的需要。當局日後進行詳細規劃時，可能把其他用途的一些土地劃作此用途，以配合該區人口日益增加帶來的需求。

9.6.2 在竹園村附近的現有電話機樓、担竿洲的警崗及郊野學習中心均劃為「政府、機構或社區」地帶，以反映其現時用途。

9.7 休憩用地(總面積 6.35 公頃)

9.7.1 此地帶的規劃意向，主要是提供戶外空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要。

9.7.2 位於加州豪園東面的一塊狹長土地，劃作「休憩用地」，一方面為鄰近的現有鄉村及住宅發展，例如錦綉花園、加州花園和加州豪園提供鄰舍康樂設施；另一方面又可作緩衝區，把這些發展與新田公路隔開。

9.8 康樂(總面積 22.00 公頃)

9.8.1 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。

9.8.2 在此地帶內，附屬康樂用途的住宅樓宇發展，如向城規會申請規劃許可，或可獲得批准，但發展密度必須配合鄉郊環境，不得導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)。一般而言，申請人必須向城規會證明擬議發展計劃不會對區內的自然生態及基礎設施的提供造成影響，或只會造成極輕微的影響。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，考慮略為放寬上述限制；城規會會按個別發展計劃在規劃上優越之處，作出考慮。

9.8.3 劃作此用途的兩塊土地位於錦綉花園東面，現時部分用作露天貯物。為配合該區內生態易受影響的地方，在此地帶發展生態旅遊及相容的康樂活動比較適宜。

9.8.4 由於劃作此用途的地區會對鄰近的米埔自然保護區和其他「具特殊科學價值地點」的整體景觀和水質造成影響，因此除非申請人能證明擬議發展對區內及米埔自然

保護區的環境、排水、交通及自然生態只會造成極輕微的影響，否則一般禁止在此地帶內進行新發展。

9.9 其他指定用途(總面積 34.19 公頃)

該圖有多塊土地劃作「其他指定用途」地帶，並註明用途如下：

「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」(總面積 25.88 公頃)

9.9.1 此地帶的規劃意向，是鼓勵把毗連現有魚塘而環境已受破壞的濕地修復，以及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。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。凡在與現有大片相連的魚塘貼鄰而環境又已受破壞的濕地上進行任何發展或重建計劃，均須包括濕地修復及緩衝建議，藉以把發展項目與魚塘區分隔開來，並盡量減輕對魚塘區所受的影響。任何新建築物均應盡量遠離后海灣。

9.9.2 為確保須申請規劃許可的發展或重建計劃以綜合方式進行，申請人須以綜合發展計劃的形式向城規會提交發展或重建建議，並須附連一份發展藍圖及輔助文件，當中包括環境影響評估研究報告(其研究範圍涵蓋生態影響評估與景觀影響評估)、交通影響、排水及排污影響研究報告，以及有關發展進度表、分期施工安排和實施詳情的資料。申請人並須提交濕地修復及／或闢設計劃，其中包括詳細設計、為紓緩對附近現有濕地可能造成的影響而訂定的濕地緩衝建議、一套維持與管理計劃及實施細節、經費安排及監控計劃等，以確保經修復的濕地獲得長期妥善管理。生態影響評估須證明所採取的積極措施，可完全緩解對該區生態的任何負面影響。申請書亦須顯示發展或重建計劃不會令后海灣的污染量有淨增長。

9.9.3 此地帶屬以村屋為主的鄉郊環境。為配合鄉郊環境及盡量減低發展對景觀所造成的影響，以及考慮到區內的道路系統及基礎設施的容量，此地帶內的發展或重建項目，不得引致整個發展或重建計劃的總地積比率超過 0.4 倍及最高建築物高度超過六層(連停車場在內)。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，考慮略為放寬上述限制；城規會會按個別發展計劃在規劃上優越之處，作出考慮。凡向城規會提出申請，應附上充分理由及說明資料，以供城規會考慮。

- 9.9.4 當局理解到此地帶內環境已受破壞的濕地未必會一併發展，而達致包括濕地修復區的綜合發展目標亦可能需時。為使規劃申請制度更具彈性，某些用途或發展，如屬規模細小且不會對環境造成重大影響的，可以提出申請，城規會按個別情況考慮後，可能會批准作為中期發展。申請進行這類用途或發展計劃，或可豁免提交濕地修復建議及發展藍圖。
- 9.9.5 在「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶內，當局雖然仍會容忍在緊接米埔及錦繡花園中期發展審批地區圖在憲報首次刊出公告以前已經存在，又或已取得規劃許可的露天貯物及港口後勤用途，但不會批准新的臨時露天貯物及港口後勤用途。
- 9.9.6 米埔老圍西北面的地方，劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶，是位於東面毗鄰在該區範圍外的新田的「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的一部分。其內包括已平整的土地和在米埔及錦繡花園中期發展審批地區圖公布前已填平的魚塘。該處現時用途混雜，計有露天貯物場、維修工場、貨櫃車停放場及空置土地。
- 9.9.7 位於加州豪園和加州花園以北、坐落和生圍的一塊土地，亦劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶，其內包括已平整的土地、在米埔及錦繡花園中期發展審批地區圖公布前已填平的魚塘，以及零散分布而部分已填平的沼澤。該處地點的西部現時大部分空置，而東部則有部分空置，有部分混雜多類用途，包括露天貯物場、貨櫃場及貨櫃車停放場。

「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地保護區」 (總面積 8.31 公頃)

- 9.9.8 在「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地保護區」地帶內，應保育全部現有一大片相連的魚塘，而「防患未然」與「不會有濕地淨減少」的原則適用於此地帶。根據「防患未然」的原則，應保護及保育這些現有大片相連的魚塘，以便維持后海灣濕地生態系統的生態完整。「不會有濕地淨減少」可指面積和功能這兩方面的減少。現有魚塘所發揮的濕地和生態功能是不容受到任何影響的。
- 9.9.9 在「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地保護區」地帶內，部分是屬於后海灣地區濕地生態系統不可或缺的魚塘，部分是米埔及錦繡花園中期發展審批地區圖公布前已平整的土地及填平的魚塘。「其他指定用途」註明

「綜合發展及濕地保護區」地帶的規劃意向，是容許考慮進行綜合低密度住宅發展或重建計劃，但此地帶內全部現有一大片相連的魚塘，均必須加以保護及保存。在此地帶內進行的發展或重建計劃，須不涉及填塘工程，並須確保此地帶內魚塘所發揮的濕地功能不會降低。任何新發展均應在已平整的土地進行，並應盡量遠離發展地盤範圍內的現有魚塘。

9.9.10 任何發展或重建計劃均應以綜合形式進行，並且須根據條例第 16 條向城規會申請許可，藉以確保發展或重建計劃遵從「防患未然」與「不會有濕地淨減少」的原則。申請人須以綜合發展計劃的形式向城規會提交發展或重建建議，並附連一份發展藍圖及輔助文件，當中包括環境影響研究報告（其研究範圍涵蓋生態影響評估與景觀影響評估）、交通影響、排水及排污影響研究報告，以及有關發展進度表、分期施工安排和實施詳情的資料。申請人並須提交濕地保育及修復計劃，其中包括詳細設計、為紓緩對現有濕地可能造成的影響而訂定的濕地緩衝建議、一套維持與管理計劃及實施細節、經費安排及監控計劃等，以確保此地帶範圍內的濕地獲得長期管理。生態影響評估應證明發展或重建建議無須進行填塘工程，而且不會導致發展地盤內原有魚塘喪失整體生態功能，或是可以就這類喪失提供全面的賠償，並能夠透過積極的措施完全緩解發展或重建計劃對區內生態造成的負面影響。申請書亦須顯示發展或重建計劃不會令后海灣的污染量有淨增長。

9.9.11 此地帶屬於以低層房屋、零散村屋和耕地為主的鄉郊環境。為配合鄉郊環境及盡量減低發展對景觀所造成的影響，以及考慮到區內的道路系統及基礎設施的容量，此地帶內的發展或重建，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三層（連停車場在內）。

9.9.12 一塊毗鄰攸美新村，位於加州花園以南的土地，劃為「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地保護區」地帶。這處地點北部的魚塘，是后海灣濕地生態系統不可或缺的一部分；南部則主要為附有農地住用構築物的耕地，另外還有一些臨時構築物。

9.10 自然保育區（總面積 283.42 公頃）

9.10.1 設立此地帶的規劃意向，是保存濕地和魚塘的生態價值。這些濕地和魚塘是后海灣地區濕地生態系統不可或缺的部分，為雀鳥提供主要的食物來源，而且是水禽棲息和覓食的重要生境。對於在此地帶內的任何用途改

變，當局會採納「不會有濕地淨減少」的原則來處理。「不會有濕地淨減少」可指面積和功能這兩方面的減少。現有魚塘所發揮的濕地和生態功能是不容受到任何影響的。在「自然保育區」地帶應避免令大片相連的魚塘生境變得零碎分散。

9.10.2 在此地帶現有魚塘內進行的養殖活動應予維持，並獲當局鼓勵。至於有利后海灣整體濕地生態系統的保育管理活動，亦應予推動。此地帶的規劃意向主要是，除非是必須進行以助保育濕地生態系統的生態完整，或是絕對基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目，否則地帶內不准進行新發展。任何替代魚塘的有益用途，例如自然保護區或濕地生境等，均屬有當然權利在此地帶內進行。其他可向城規會提出申請而或會獲得批准的發展，申請人應提交生態影響評估及濕地管理計劃，以證明有關發展不會令濕地所發揮的功能出現淨減少，以及不會帶來負面干擾。此等發展亦應符合后海灣地區的濕地保育目標，並應適當地進行，以及能夠改善該區的視覺及景觀質素。任何涉及填塘的發展都必須以濕地彌補失去的魚塘，並須制定紓緩干擾的措施。某些規模細小或配合地區需要的用途／設施，可向城規會提出申請，或會獲得考慮。

9.10.3 此地帶主要包括米埔自然保護區東面及南面現有一大片相連的魚塘。位於加州花園的現有魚塘，亦包括在此地帶內。

9.11 具特殊科學價值地點(總面積 376.96 公頃)

9.11.1 此地帶的規劃意向，是保存和保護具特殊科學價值的景物，例如稀有或特別品種的動植物及其生境、珊瑚、林地、沼澤，或在地質、生態或植物學／生物學方面具有價值的地方。這些地方均劃作「具特殊科學價值地點」。設立此地帶的目的，是阻止市民在地帶內進行活動或發展。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。除非有需要進行發展以助保存「具特殊科學價值地點」地帶內具特殊科學價值的景物、保持和保護「具特殊科學價值地點」地帶的現有特色，或達至教育和研究的目的，否則地帶內不准進行發展。

9.11.2 該區內有兩處「具特殊科學價值地點」，分別是米埔自然保護區及米埔鷺鳥林，連同該區西北面界線外緣的后海灣內灣「具特殊科學價值地點」，自成一個包羅廣泛的濕地系統，對該區的野生生物生境起重要作用，而其重要性也獲國際確認。劃作「具特殊科學價值地點」的米埔自然保護區(除甩洲外)佔地約 372 公頃，其中

55%是基圍和海堤，其餘則是潮溪和紅樹林。這處「具特殊科學價值地點」結合天然地理及經人工修建的環境，不但為數以千計的候鳥提供豐富食物，還成為不少品種的鳥類結巢棲居的地方。另一處「具特殊科學價值地點」是米埔鷺鳥林，位於米埔村東面，涵蓋約五公頃未受發展影響的林地，適宜鷺鳥棲居，現時已有大批鷺鳥在這林地中聚居，結巢繁衍。

9.12 具特殊科學價值地點(1)(總面積 55.45 公頃)

- 9.12.1 設立「具特殊科學價值地點(1)」的規劃意向，是保存地帶內現存魚塘的生態價值和功能，以及阻止在地帶內進行發展(除非是為了維護或改善此地帶內魚塘的生態價值，或達至教育或研究的目的)。
- 9.12.2 任何新發展或重建計劃均應以綜合形式進行，並且須根據條例第 16 條向城規會申請許可。如欲闢設自然保護區，作為替代現有魚塘而對生態有益的用途，只要所發揮的生態功能，與所取代的現有魚塘相類似，甚或更為優勝，而且能夠配合后海灣地區的濕地保育目標的，則可根據條例第 16 條，向城規會申請許可，或可獲得考慮。
- 9.12.3 在根據條例第 16 條申請許可時，必須以綜合濕地保育與改善計劃的形式，提交一份發展藍圖及輔助文件，當中包括環境影響研究報告(其研究範圍涵蓋生態影響評估及景觀影響評估)，以及排水影響研究報告。該濕地保育與改善計劃應包括詳細設計、濕地緩衝建議、維持與管理計劃及實施機制的細節、經費安排及監控計劃等，以確保該區範圍內的濕地獲得長期管理。生態影響評估須證明發展建議不會導致該地帶範圍內及附近一帶原有魚塘所發揮的濕地功能降低。
- 9.12.4 在劃為「具特殊科學價值地點(1)」的土地範圍內進行的任何發展或重建計劃，均須連同南生圍分區計劃大綱圖上的「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區 1」的土地作綜合及整體發展。擬在「具特殊科學價值地點(1)」地帶的土地範圍內進行發展或重建計劃的申請人，須呈交一份發展藍圖及輔助文件，以及一套濕地保育與改善計劃，當中須包括為整個「具特殊科學價值地點(1)」地帶和上述的「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區 1」地帶的管理與監控計劃及實施機制的詳細資料，以供城規會根據條例第 16 條加以考慮。

9.12.5 米埔自然保護區以南、位於甩洲的現有仍用作養殖或已荒廢的一大片相連魚塘和基圍，劃入此地帶內。這處地點屬米埔沼澤區「具特殊科學價值地點」的一部分。

9.12.6 當局在該圖上劃定「具特殊科學價值地點(1)」地帶，以及在南生圍分區計劃大綱圖上劃定「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區 1」地帶，基本上是為了配合南生圍擬議住宅項目連米埔甩洲自然保護區的發展計劃，並已顧及城規會所發出有關「擬在后海灣地區內進行發展而提出規劃申請」的指引。這項發展計劃於一九九四年獲城市規劃上訴委員會批准，並於一九九六年獲得英國樞密院確認。擬議的甩洲自然保護區應成為上述南生圍發展計劃的一部分。

10. 運輸及交通

10.1 道路網

10.1.1 隨着新田公路建成，該區的道路網已大為改善。青山公路是該區的主要區內幹路，行人和車輛可經此通道前往該區。錦綉花園大道、加州豪園大道及錦墾路則是連接青山公路的車路，分別通往錦綉花園、加州花園和加州豪園。

10.1.2 連接該區村落的通道，多是不合標準的村路，如有需要，當局會透過鄉郊公共工程計劃致力改良這些村路。此外，不合標準的村路亦會視乎情況透過其他政府工程計劃予以改善。

10.2 公共交通服務

現時該區除了有來往元朗新市鎮及上水新市鎮之間的巴士及公共小型巴士提供服務外，尚有數條綠色專線小巴路線在該區與鄰近地區之間行走。此外，也有穿梭巴士在錦綉花園、加州花園和加州豪園與本港其他地區之間來往。

11. 公用設施

11.1 食水供應

新界西北現有濾水廠的產量已達極限。如有需要，牛潭尾濾水廠日後可擴建，以加大濾水量。

11.2 污水收集及污水處理

11.2.1 目前該區尚未有公共污水渠，但有私人污水收集系統，包括錦綉花園、加州花園和加州豪園幾個私人發展項目的系統。

11.2.2 根據元朗及錦田排污系統的實施方案，有關當局現就服務該區的牛潭尾／新田污水幹渠，進行工程方案檢討，而該幹渠將於二零零九年以後才可投入服務。該區的私人住宅發展必須在發展範圍內自設合適和符合要求的污水處理設施，以達到「后海灣的污染量不會有淨增長」的規定。待公共污水渠敷設妥當後，該等私人發展須立即與這些污水渠接駁。

11.3 電力

該區早已有電力供應，並已透過 132 千伏輸電網增強電力供應。

11.4 煤氣

由大埔至元朗沿新田公路敷設煤氣喉管的工程業已完竣，但錦綉花園基本上仍依賴罐裝石油氣。錦綉花園大道的減壓站啓用後，該區居民已獲提供管道供氣服務。

12. 規劃的實施

12.1 該圖提供一個概括的土地用途大綱，以便執行發展管制及實施規劃建議。當局日後會擬備較詳細的圖則，作為公共工程規劃及私人發展的根據。

12.2 目前，該區未有敷設基礎設施的整體計劃。基礎設施的提供會視乎資源情況而逐步進行，可能需要一段長時間才能全部落成。政府部門及私營機構，均會參與其事。

12.3 基礎設施的提供，例如道路擴闊工程及自來水管、排水道、污水渠等敷設工程，將於有資源可供運用時透過「公共工程計劃」及鄉郊公共工程計劃而實施。私人發展主要透過私人發展商主動按圖則上規定的用途，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。儘管這類用途即使不符合該圖的規定，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。
- 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及發展藍圖，以及城規會所頒布的指引。發展大綱圖及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，或向城規會秘書處及規劃署專業事務部索閱。至於規劃許可的申請表格及《申請須知》，可從城規會的網頁下載，亦可向城規會秘書處，以及規劃署專業事務部及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，所有在一九九零年八月十七日或以後在米埔及錦綉花園中期發展審批地區圖和南生圍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
二零零五年二月