

新田分區計劃大綱核准圖編號 S / YL - ST / 8

註釋

土地用途表

說明書

新田分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-ST/8

(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「自然保育區」或「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區」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「自然保育區」或「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區」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「自然保育區」或「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區」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「自然保育區」或「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區」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) 在「未決定用途」地帶內，除上文第(8)和(11)(a)段所載的用途或發展外，所有其他用途或發展必須向城市規劃委員會申請許可。

- (14) 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。

新田分區計劃大綱核准圖編號S/YL-ST/8

土地用途表

	<u>頁次</u>
住宅（丁類）	1
鄉村式發展	3
政府、機構或社區	5
其他指定用途	
綜合發展及濕地改善區	6
綜合發展包括濕地修復區	9
服務區	12
鐵路總站及公共車輛總站	14
鐵路	14
綠化地帶	15
自然保育區	17

住宅(丁類)

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 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) 任何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。

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)	分層樓宇
農地住用構築物	政府垃圾收集站
宗教機構(只限宗祠)	政府用途(未另有列明者) #
鄉事委員會會所／鄉公所	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

(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。

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	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。

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「綜合發展及濕地改善區」

農業用途(只限魚塘養殖)	食肆
自然保護區	郊野學習／教育／遊客中心
濕地生境	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

規劃意向

此地帶的規劃意向，是保存和加強現有魚塘或濕地的生態價值和功能。為實現這個規劃意向，根據「私人與公營機構合作的方式」提出的發展或重建計劃申請可獲考慮。倘符合「不會有濕地淨減少」的原則，並獲城市規劃委員會批給規劃許可，地帶內可進行有限度的低密度私人住宅或靜態康樂發展計劃，以換取發展商承諾長期保育和管理發展地盤內餘下的魚塘或濕地。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「綜合發展及濕地改善區」(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的形式提出，而且只可填平最小量的魚塘，並須確保發展地盤內及附近一帶的魚塘所發揮的濕地功能不會降低。申請人必須擬備一份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 and 高度；
 - (ii) 濕地保育與改善計劃，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)生態影響評估及景觀影響評估，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(包括濕地保育與改善計劃)每一部分的發展進度表、分期施工安排和實施詳情；以及
 - (viii) 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／或重建計劃的最大總樓面面積超過 348 179 平方米。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「綜合發展及濕地改善區」(續)

備註(續)

- (c) 為施行上文(b)段而計算最大總樓面面積時，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。
- (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，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而進行或繼續進行者。

(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)段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 and 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，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而進行或繼續進行者。

(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「服務區」

救護站	貨物裝卸及貨運設施
政府用途(未另有列明者)	貨櫃存放／修理場
圖書館	貨櫃車停車場／貨櫃車修理場
政府診所	食肆
公廁設施	分層樓宇
公共車輛總站或車站	政府垃圾收集站
公用事業設施裝置	酒店
社會福利設施	街市
私人發展計劃的公用設施裝置	場外投注站
	辦公室
	加油站
	娛樂場所
	康體文娛場所
	私人會所
	公眾停車場(貨櫃車除外)
	宗教機構
	商店及服務行業

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是為跨界交通及附近與貨櫃有關的設施，提供支援服務設施，如食肆、加油站等。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「服務區」(續)

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。
- (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／或重建計劃的最大總樓面面積超過 220 000 平方米，住宅用途的最大上蓋面積超過 66%，非住宅用途的最大上蓋面積超過 100%，以及最高建築物高度超過四層(15 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總樓面面積、上蓋面積和高度，兩者中以數目較大者為準。
- (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)段所述的總樓面面積、上蓋面積和建築物高度限制。
- (d) 為施行上文(b)段而計算最大總樓面面積和最大上蓋面積時，任何純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處的樓面空間，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。

(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「鐵路總站及公共車輛總站」

圖上指定的用途

食肆
政府用途
公眾停車場(貨櫃車除外)
商店及服務行業
非附屬於指定用途的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供土地興建九廣鐵路公司東鐵支線－上水至落馬洲支線的落馬洲鐵路總站及公共交通交匯處。

只適用於「鐵路」

鐵路路軌

政府用途
非附屬於指定用途的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供土地興建九廣鐵路公司東鐵支線－上水至落馬洲支線的鐵路路軌。

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	電纜車路線及終站大樓
自然教育徑	靈灰安置所(只限設於宗教機構內或現有
農地住用構築物	靈灰安置所的擴建部分)
野餐地點	火葬場(只限設於宗教機構內或現有
公廁設施	火葬場的擴建部分)
帳幕營地	郊野學習／教育／遊客中心
野生動物保護區	練靶場
	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
	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
	動物園

(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。

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的濕地生態系統不可或缺的部分。對於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、上蓋面積和建築物高度。
- (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，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而進行或繼續進行者。

新田分區計劃大綱核准圖編號 S / YL - ST / 8

說明書

說明書

新田分區計劃大綱核准圖編號S/YL-ST/8

<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. 發展機會及限制	3
8. 整體規劃意向	4
9. 土地用途地帶	
9.1 住宅(丁類)	5
9.2 鄉村式發展	6
9.3 政府、機構或社區	6
9.4 其他指定用途	
綜合發展及濕地改善區	7
綜合發展包括濕地修復區	8
服務區	9
鐵路總站及公共車輛總站	10
鐵路	10
9.5 未決定用途	10
9.6 綠化地帶	11
9.7 自然保育區	11
10. 運輸及交通	12
11. 公用設施	13
12. 規劃的實施	13
13. 規劃管制	14

新田分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-ST/8

(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》為核准圖的一部分。

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《新田分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-ST/8》時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，以協助大眾了解該核准圖的內容。

2. 擬備該圖的權力依據及程序

2.1 新田分區計劃大綱圖所涵蓋的土地，先前曾納入新田中期發展審批地區圖與新田發展審批地區圖的範圍內。

2.2 一九九零年八月十七日，由規劃署署長擬備的《新田中期發展審批地區圖編號 IDPA/YL-ST/1》在憲報上公布。

2.3 該中期發展審批地區圖所涵蓋的土地，後來納入《新田發展審批地區草圖編號 DPA/YL-ST/1》的範圍內。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，展示該發展審批地區草圖，以供公眾查閱。

2.4 一九九四年二月二十二日，當時的總督會同行政局根據條例第 9(1)(a)條，核准新田發展審批地區草圖，圖則並重新編號為 DPA/YL-ST/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，根據條例第 3(1)(a)條，指示城規會為新田地區擬備分區計劃大綱圖。

2.6 一九九四年六月二十四日，城規會根據條例第 5 條，展示《新田分區計劃大綱草圖編號 S/YL-ST/1》，以供公眾查閱。其後，為了反映不斷轉變的情況，城規會曾三次修訂分區計劃大綱草圖。二零零二年四月三十日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准新田分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/YL-ST/5。

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《新田分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-ST/5》發還城規會以作修訂。二零零三年七月十八日，圖則發還一事根據條例第 12(2)條在憲報上公布。

- 2.8 二零零四年十二月十日，城規會根據條例第 5 條，展示《新田分區計劃大綱草圖編號 S/YL-ST/6》，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，並因納入九廣鐵路公司東鐵支線－上水至落馬洲支線而對用途地帶作出相應修訂。在圖則展示期內，城規會收到一份反對。該反對其後由反對者撤回。
- 2.9 二零零五年十二月二十三日，城規會根據條例第 7 條，展示《新田分區計劃大綱草圖編號 S/YL-ST/7》，以供公眾查閱。該圖主要收納《註釋》說明頁中關於「現有建築物」釋義的修訂。在圖則展示期內，城規會收到一份反對。城規會初步和進一步考慮該份反對後，決定不建議針對反對而對該分區計劃大綱圖作出任何修訂。
- 2.10 二零零六年十二月五日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a) 條，核准新田分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/YL-ST/8。二零零六年十二月十五日，《新田分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-ST/8》(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 該圖旨在顯示新田地區內概括的土地用途地帶及運輸網，以便把該區內的發展及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，道路的路線及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 該區佔地約 739.85 公頃，東以鐵坑及白石凹為界，南至新田公路，西接米埔新村，北達深圳河。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 該區在新界西北的北部，與新田公路連接的新深路把該區分為兩半。該區半數地方為魚塘，而位於西北部的小片魚塘，列入拉姆薩爾公約所確認的具國際意義的濕地範圍。該區的魚塘是后海灣地區濕地生態系統的一部分，極具保育價值。
- 5.4 該區的鄉村計有仁壽圍、東鎮圍、安龍村、蕃田村、新龍村、青龍村及永平村，集中於該區的西南部，有通道與青山公路連接。新深路東面主要為丘陵地區，鄉村都沿山麓興建。在深圳河以南，則有一片魚塘。
- 5.5 該區有多條具歷史價值的鄉村，亦有一些已評級的古蹟，包括位於蕃田村的文氏宗祠、明德堂、明遠堂和萃野文公祠，位於永平村的東山古廟，以及落馬洲警署等，都別具歷史價值及建築特色，而文麟峰祠堂及大夫第，更已列為法定古蹟。這些歷史鄉村及建築物具有保存價值，凡進行任何會影響該區歷史鄉村及建築物及其毗鄰地方的發展或重建計劃，都必須事先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，當時該區人口約有 3 900 人，聚居在多條認可鄉村（包括東鎮圍、仁壽圍、安龍村、蕃田村、新龍村、青龍村、永平村、潘屋村、洲頭及落馬洲）及鄉村周圍的地方。
- 6.2 該區的人口增長將會集中在區內鄉村和西南面一處劃作住宅用途的地點。該區的計劃人口估計約為 12 200 人。

7. 發展機會及限制

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。該研究認定新田的魚塘區為后海灣地區濕地生態系統一個不可或缺的部分，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」及「不會有濕地淨減少」的原則，以提供機會保育／加強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 新田貼鄰邊界。隨着新田公路落成通車所帶來的交通便利，那些不涉及生態易受破壞的地點及在適當位置而又無須填塘的地點可以有機會發展，以配合跨界經濟活動。

7.2 發展限制

7.2.1 來往落馬洲邊界通道的跨界交通，令新田區的交通流量近年大幅增加。雖然該區位處策略位置，但保育濕地生境的原則對該區日後的發展構成限制。

7.2.2 該區西部是低窪地帶，而該洪泛平原區隨着歲月推移經歷重大變化，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。為紓緩區域水患而進行的深圳河治理及鄉村防洪工程，已經竣工。新田區東面和西面的主要排水渠，將分別於二零零六年年底和二零零九年年中或之前建成。不過，低窪地帶仍會有局部的水浸發生。因此，該區每一項發展計劃都必須採取防洪措施。根據元朗及錦田污水收集實施方案，因應該區需要而進行的牛潭尾／新田污水幹渠工程正在檢討中，要到二零一零年之後才可完成。為符合「后海灣的污染量不會有淨增長」的原則，在排污幹渠未建成前，應盡量減少發展，以免對環境產生不良影響。

7.2.3 該區的北部屬「禁區」範圍，發展將會因而受到限制。

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」的方法及「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。只有鄰近落馬洲跨界通道的地點而又不涉及填塘工程的申請，才會獲從寬考慮。
- 8.4 當局指定該區的各個地帶時，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、區內發展壓力等因素，以及「全港發展策略檢討」和「新界西北發展策略檢討」等策略性研究結果。除此之外，當局亦致力保護區內具歷史或考古價值的建築物和地點。

9. 土地用途地帶

9.1 住宅(丁類)(總面積：21.57公頃)

9.1.1 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)。

9.1.2 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，擬議發展對環境不會造成不良影響或只會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，考慮略為放寬地積比率和建築物高度的限制；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 由於青山公路兩旁及毗鄰新田公路的地方將會受嚴重交通噪音影響，因此，任何擬於這些道路附近進行的發展計劃，應提供足夠的紓緩措施，以盡量減輕噪音的影響。

9.1.4 「住宅(丁類)」用地在青龍村西面，可經青山公路及新田公路前往。

9.2 鄉村式發展(總面積：71.37 公頃)

9.2.1 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。

9.2.2 當局在劃定「鄉村式發展」地帶的界線時，已顧及現有鄉村範圍、未來十年尚未滿足的小型屋宇需求量、地形及周圍環境限制等因素。地形崎嶇、草木茂盛的地方，以及溪澗和墓地，均已避免納入此地帶內。此外，鄉村擴展區及其他基礎設施的改善工程，將會盡量以詳細發展藍圖的規劃作為指引。

9.2.3 由於青山公路兩旁及毗鄰新田公路的地方將會受嚴重交通噪音影響，因此，任何擬於這些道路附近進行的發展計劃，應提供足夠的紓緩措施，以盡量減輕噪音的影響。

9.3 政府、機構或社區(總面積：16.70 公頃)

9.3.1 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，可能把其他用途的土地劃作此用途，以應付該區人口增加所帶來的需求。

9.3.2 現有落馬洲警署、落馬洲管制站及其擴展區及牛角山的警崗，都劃作「政府、機構或社區」地帶，以反映現有及計劃用途。

9.4 其他指定用途(總面積：213.58 公頃)

該圖上劃作「其他指定用途」地帶而註明其用途的土地如下：

「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區」(總面積 171.95 公頃)

9.4.1 在「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區」地帶內，主要是后海灣濕地生態系統不可或缺的漁塘、一些已平整的土地，以及一些在新田中期發展審批地區圖公布前已經填平的魚塘。「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區」地帶內現有相連魚塘的生態價值應予保育，而「防患未然」與「不會有濕地淨減少」的原則適用於這地帶內。根據「防患未然」的原則，應保護及保育這些現有相連魚塘，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。

9.4.2 在顧及「防患未然」及「不會有濕地淨減少」原則的情況下，當局為「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區」地帶所定下的規劃意向，是保存和加強現有魚塘或濕地的生態價值和功能。為實現這個規劃意向，根據「私人與公營機構合作的方式」提出的發展或重建計劃申請，可獲考慮。根據「私人與公營機構合作的方式」，倘符合「不會有濕地淨減少」的原則，城規會可容許在此地帶內進行有限度的低密度私人住宅或靜態康樂發展，以換取發展商承諾長期保育和管理發展地盤內餘下的魚塘或濕地。這類性質的發展只可填平最少量的魚塘，並須確保發展地盤內及附近一帶的魚塘所發揮的濕地功能不會降低。任何新發展均應以此地帶的最南面部分為選址，盡量遠離米埔自然保護區和后海灣，以及／或應盡量接連區內現有的發展。如有任何涉及填塘的發展，應就濕地面積和其生態功能的任何減損，作出補償。

9.4.3 新發展或重建計劃都應以綜合方式進行，並須根據條例第 16 條向城規會申請許可，以確保發展或重建計劃遵從「防患未然」及「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(其研究範圍須涵蓋生態影響評估與景觀影響評估)、交通影響、排水和排污影響研究報告，以及發展計劃的發展進度表、分期施工安排和實施詳情的資料。申請人亦須提交濕地保育與改善計劃，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則、經費安排及監控計劃等，以確保有關濕地得到長期妥善管理。生態影響評估應證明發展或重建計劃不會導致此地帶內原有

魚塘或附近魚塘喪失整體生態功能，或是可以就這類喪失提供全面的補償，並能透過積極的措施完全緩解發展或重建計劃所帶來的影響。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。

9.4.4 位於仁壽圍北面自落馬洲管制站伸展至練板村的範圍劃為「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區」地帶。該處以魚塘為主，另有一些經平整的土地和已填平的魚塘。此地帶內的任何新發展／重建計劃都不得引致整個發展或重建計劃的最大總樓面面積超過 348 179 平方米。

9.4.5 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。由於這地帶內的土地具有保育價值，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等活動。

「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」 (總面積：17.14 公頃)

9.4.6 設立此地帶的規劃意向，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的影響。任何新建築物，均應盡量遠離后海灣。

9.4.7 為確保發展或重建計劃以綜合方式進行，申請人向城規會申請規劃許可時，須以綜合發展計劃的形式提交發展或重建建議，當中須包括一份發展藍圖及輔助文件，當中包括環境影響研究報告(其中包括生態影響評估及景觀影響評估)、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。同時，申請人須提交濕地修復及／或闢設計劃，其中包括詳細設計、為紓緩對現有鄰近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詳情、經費安排、監察計劃等，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，可完全緩解對區內生態的任何不良影響。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。

9.4.8 為配合以低層住宅發展及村屋為主的鄉郊環境和盡量減

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，該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）。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，考慮略爲放寬地積比率及建築物高度的限制；城規會會按個別發展計劃在規劃上優越之處，作出考慮。

9.4.9 當局理解到此地帶內環境受破壞的濕地未必會同時一起發展，而達至包括濕地修復區的綜合發展的目標亦可能需時。爲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該區的環境造成重大影響，可個別地以過渡期發展計劃形式向城規會提出申請，或會獲得批准。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。

9.4.10 在「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶，當局雖然仍會容忍在緊接新田中期發展審批地區圖的公告在憲報首次刊登前已經存在的一些露天貯物及港口後勤用途，亦會容忍已取得規劃許可的露天貯物及港口後勤用途，但城規會將不會再批准新的臨時露天貯物及港口後勤用途。

9.4.11 由青山公路北面沿路直至米埔老圍東北面的範圍，劃爲「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶。該處包括分散的池塘、經平整的土地及在新田中期發展審批地區圖公布前已填平的魚塘，現時混雜着露天貯物用途、臨時住宅構築物及工場等用途。

9.4.12 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。由於這地帶內的土地具有保育價值，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等活動。

「其他指定用途」註明「服務區」（總面積：17.59 公頃）

9.4.13 此地帶的規劃意向，主要是爲跨界交通及附近與貨櫃有關的設施提供支援服務設施，如食肆、加油站等。

9.4.14 此地帶在東鎮圍的東北面，區內主要爲貨櫃車拖架停放場、貨櫃存放場及修車場。由於此地點鄰近新深路及落馬洲管制站，所以適合發展爲服務區，提供各類設施，促進跨界貿易。不過，爲加強管制發展計劃對附近廣闊魚塘區的排水、交通、排污、環境及生態所構成的影

響，凡須取得規劃許可的用途，申請人必須提交發展藍圖，並證明已盡量把發展計劃對鄰近地方(尤其是米埔自然保護區及相連的魚塘區)的不良影響減至最低。

9.4.15 此地帶內的土地可供發展商業用途，但必須取得城規會的規劃許可。所有發展計劃均應以發展藍圖為指引，以確保發展有條理地進行。

9.4.16 此地帶內的建築物發展，不得引致整個發展或重建計劃的最大總樓面面積超過 220 000 平方米，住宅用途的最大上蓋面積超過 66%，非住宅用途的最大上蓋面積超過 100%，以及最高建築物高度超過四層(15 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，考慮略為放寬總樓面面積、上蓋面積及建築物高度的限制；城規會會按個別發展計劃在規劃上優越之處，作出考慮。

「其他指定用途」註明「鐵路總站及公共車輛總站」(總面積：6.37 公頃)

9.4.17 一塊位於該區北部的土地，劃為「其他指定用途」註明「鐵路總站及公共車輛總站」地帶。此地帶主要是為九廣鐵路公司東鐵支線－上水至落馬洲支線的落馬洲鐵路總站及公共交通交匯處的發展提供土地。有關建造工程已展開，預算於二零零七年竣工。

「其他指定用途」註明「鐵路」(總面積：0.53 公頃)

9.4.18 位於落馬洲路西面一塊狹長的土地，劃為「其他指定用途」註明「鐵路」地帶，主要是提供土地興建九廣鐵路公司東鐵支線－上水至落馬洲支線的鐵路路軌。在其他地帶內的餘下鐵路路線將會是高架或地下段路。

9.5 未決定用途(總面積：25.56 公頃)

9.5.1 一塊位於新深路以東的土地，劃作「未決定用途」地帶，以便為上水至落馬洲支線及擬議北環線鐵路系統提供土地。除了為建造有關支線而收回及清理的土地外，此地帶目前主要包括貨櫃車拖架停放場、貨倉、農地，以及一些村屋。日後檢討該處的未來土地用途時，會顧及上水至落馬洲支線及擬議北環線鐵路的最後定線。

9.5.2 在「未決定用途」地帶內，除《註釋》說明頁所准許的用途或發展外，任何發展或重建計劃必須向城規會申請規劃許可，以確保不會對環境造成不良影響，以及會提

供足夠的基礎設施、政府、機構或社區設施和休憩用地等。擬議發展並須顧及鐵路路線。同時，為使有關計劃的建築設計與四周環境配合，計劃的發展密度必須顧及周圍地區的鄉郊特色。

9.6 綠化地帶(總面積：188.62 公頃)

9.6.1 設立此地帶的規劃意向，主要是要利用天然地理環境作為市區和近郊的發展的界限，以抑制市區範圍的擴張，並提供土地作靜態康樂場地。「綠化地帶」可包括山麓、山坡低地、橫嶺、零星小圓丘、林地或在市區邊緣植物茂生的土地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。然而，如向城規會申請在此地帶進行有限度發展，可能會有附帶條件或無附帶條件下獲得批准。城規會參照有關的城規會規劃指引，按個別情況考慮每宗申請。

9.6.2 指定作「綠化地帶」的土地，包括米埔老圍東面的土地，以及大羅口的山丘地區及其伸延至潘屋村及洲頭附近的山麓地帶。

9.6.3 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。

9.7 自然保育區(總面積：183.06 公頃)

9.7.1 此地帶的規劃意向，是保存濕地及魚塘的生態價值。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。

9.7.2 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。任何替代魚塘的有益用途，例如自然保護區或濕地生境，均為此地帶內有當然權利進行的用途。至於那些須向城規會提出申請，或可獲得批准的發

展，則應在提出申請時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影響。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。

9.7.3 此地帶主要包括深圳河南面現有一大片相連的魚塘，其中有些仍用作養殖，有些則已荒廢。落馬洲管制站東北面若干魚塘，亦包括在此地帶內。

9.7.4 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。由於這地帶內的土地具有保育價值，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等活動。

10. 運輸及交通

10.1 道路網

10.1.1 隨着新田公路及粉嶺公路建成通車，新界西北的道路網已大為改善。新深路亦是連接內地與香港的其中一條主要通道。

10.1.2 青山公路是一條重要的地區幹路，行人和車輛可經此路進出該區。落馬洲路是新田區主要的地區道路。新田交匯處的第一期改善工程已於二零零五年一月完成，而有關工程包括擴闊近新田交匯處的新深路。工程的主要部分包括建造兩條由現有粉嶺公路西行線和新田公路北行線分支出來的高架支路。相關工程已於二零零五年四月展開，並預計在二零零七年三月竣工。在落馬洲路與青山公路交界處進的改善工程已於二零零五年七月展開，預計在二零零六年年底竣工。在這項道路改善工程完成後，該區的跨界交通將會大為改善。

10.2 鐵路

上水至落馬洲支線鐵路系統是第一個伸延至該區的鐵路網，旨在紓緩羅湖跨界通道目前的擠塞情況，並會為乘客提供一條由上水站向西面方向經古洞及洲頭伸延至落馬洲總站的方便通道。有關鐵路系統正在建造中，預算於二零零七年年中竣工。根據《鐵路條例》(第 519 章)所批准的支線鐵路方案須當作為依據《城市

規劃條例》第 13A 條獲得批准。行政長官會同行政會議已根據《鐵路條例》批准上水至落馬洲支線鐵路方案，而根據同一條例，環境運輸及工務局局長亦已批准對該方案作出的修訂；上述的批准已分別於二零零二年六月十四日、二零零四年二月二十七日及二零零四年四月二日在憲報上公布。該圖顯示經修訂的鐵路方案所描述而橫跨該區的鐵路路段（包括落馬洲鐵路總站），惟有關資料僅供參考之用。

10.3 交通服務

行走元朗新市鎮與上水新市鎮之間的巴士和公共小型巴士均途經該區，另有數線的綠色專線小巴為該區及鄰近地區提供服務。

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。若有需要，牛潭尾濾水廠日後可擴建，以加大濾水量。

11.2 污水收集及處理

目前，該區尚未敷設公共污水渠。根據元朗及錦田污水收集實施方案，服務該區的牛潭尾／新田污水幹渠工程正在檢討中，該工程要到二零一零年之後才可完成。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，該等私人發展須與這些污水渠接駁。

11.3 電力

該區一向有電力供應。透過一套 400 千伏輸電網，獲得更充裕的電力供應。

11.4 煤氣

由大埔至元朗沿新田公路及粉嶺公路已敷設煤氣管。在錦綉大道的減壓站啓用後，該區已獲管道供氣服務。

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，作為規劃公共工程及私人發展的依據。

- 12.2 目前，該區未有提供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工務計劃、及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圖則上規定的用途，發展或重建其物業，但有關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。發展大綱圖及發展藍圖存放在規劃署，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。
- 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新田中期發展審批地區的圖則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。