

**《牛潭尾分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NTM/12》及
《米埔及錦綉花園分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-MP/6》的擬議修訂**

1. 目的

本文件旨在向各議員介紹《牛潭尾分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NTM/12》及《米埔及錦綉花園分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-MP/6》的擬議修訂。如議員有任何意見，歡迎於本會議或在城市規劃程序中提出。

2. 修訂背景

就牛潭尾分區計劃大綱圖的擬議修訂

2.1 就北部都會區之下提出的新田科技城¹，規劃署正準備根據《新界北第一階段發展 — 新田/落馬洲發展樞紐》勘察研究所建議的經修訂建議發展大綱圖²，就當中的新田/落馬洲地區擬備一份新的《新田科技城分區計劃大綱草圖編號 S/STT/C》（見是次會議的另一份文件（城委會文件第 2/2024 號）。該分區計劃大綱圖的範圍涉及（i）兩張現有分區計劃大綱圖（即《新田分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-ST/8》及《牛潭尾分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NTM/12》），以及（ii）數幅未被任何法定圖則涵蓋的土地。上述（i）項涉及牛潭尾分區計劃大綱圖的部分為北面約 374 公頃的土地，將建議把該土地從牛潭尾分區計劃大綱圖剔除，以納入新田科技城分區計劃大綱草圖之內。

2.2 為反映城市規劃委員會（下稱「城規會」）先前同意的一宗就《城市規劃條例》第 12A 條提出的修訂圖則申請，建議將一幅毗鄰新潭路約 0.07 公頃的土地由「住宅（丙類）」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，以配合一幢 10 層高的安老院舍發展。

2.3 另外，在進行上述第 2.1 段提及剔除現有牛潭尾分區計劃大綱圖北面部分的改劃後，在潭尾軍營以北會剩下一幅仍劃作「綜合發展區」地帶的

¹ 新田科技城包括河套地區港深創新及科技園及附近新田／落馬州一帶。

² 土木工程拓展署連同規劃署在 2021 年 10 月開展《新界北第一階段發展 — 新田/落馬洲發展樞紐》勘察研究，並在 2023 年 6 月至 8 月期間就新田/落馬洲地區的建議發展大綱圖進行了為期兩個月的公眾參與活動，包括在同年 6 月 27 日徵詢時任元朗區議會意見。有關研究現已進入最後階段，研究團隊已擬備一份經修訂的建議發展大綱圖，並根據《環境影響評估條例》就經修訂的建議發展大綱圖下建議的發展進行環境影響評估，有關的評估報告現正根據《環境影響評估條例》的規定，於 2024 年 2 月 2 日開始供公眾查閱，直至 2024 年 3 月 2 日。

政府土地，考慮到該土地只有約 0.79 公頃，現時有植被覆蓋，情況與毗鄰的「綠化地帶」相若，建議將該土地亦改劃為「綠化地帶」。

就米埔及錦綉花園分區計劃大綱圖的擬議修訂

- 2.4 《行政長官 2023 年施政報告》提出，政府將建立三寶樹濕地保育公園。為此，漁農自然護理署（漁護署）正進行《建立濕地保育公園系統的策略可行性研究》，並提出首先設立三寶樹濕地保育公園，以及早保護候鳥飛行廊道，並與現有保護區產生協同效應，更有效保護后海灣一帶的濕地生境系統、推動水產養殖業現代化和促進養殖技術科研，以及為市民提供優質的戶外生態教育及康樂設施和體驗。同時，三寶樹濕地保育公園將用作緩解新田科技城發展所導致的生態及漁業資源影響，達致生態功能上的零損失。
- 2.5 《建立濕地保育公園系統的策略可行性研究》建議三寶樹濕地保育公園的擬議範圍約 338 公頃，面積為現時香港濕地公園的五倍。當中約 328 公頃的面積是用作新田科技城發展的生態及漁業優化措施³，其餘約 10 公頃建議預留用作建設生態教育、康樂及生態旅遊的設施⁴。三寶樹濕地保育公園將分期建設，第一期的建設工程最快可於 2026／2027 年度開展，爭取在 2031 年完成。當局的目標是整個三寶樹濕地保育公園於新田科技城全面運作（暫定於 2039 年）之前或同期落成。
- 2.6 就擬議三寶樹濕地保育公園項目進一步諮詢漁護署的意見後，建議將現時《米埔及錦綉花園分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-MP/6》作一系列修訂，包括：
- (a) 將現時《新田分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-ST/8》西北部分約 130 公頃的土地，納入米埔及錦綉花園分區計劃大綱圖，當中約 120 公頃建議由現時的「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善地區」地帶及「自然保育區」地帶⁵改劃為「其他指定用途」註明「濕地保育公園」地帶，餘下約 10 公頃位於深圳河的範圍，則建議保留現時的「自然保育區」地帶；及
 - (b) 將現時位於米埔及錦綉花園分區計劃大綱圖範圍內合共約 228 公頃的「自然保育區」、「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修

³ 生境優化措施的例子包括改造魚塘生境以加強生境連結性（例如將小而分散的魚塘合併為更大的水體、建立生態浮島等）、管理魚塘在旱季時降低水位的順序，以及設置圍欄／限制區域等。現代化及高產量水產養殖技術的例子則包括池塘循環流水養殖系統、使用可再生能源、遙距監控系統，以及實時水質監測系統等。

⁴ 戶外生態教育及康樂設施包括訪客中心、戶外教室、觀鳥屋、步道、餐廳，以及供公眾使用的開放空間（例如野餐區）等。具體詳情將於下一階段的研究中再作詳細規劃和設計。

⁵ 現時的「自然保育區」地帶內包括一幅位於落馬洲鐵路站西南面，為河套地區發展所實施的濕地補償，該濕地由土木工程拓展署負責建立，建成後會交予漁護署管理。

復區」及「康樂」地帶改劃為「其他指定用途」註明「濕地保育公園」地帶。

3. 就圖則所顯示的事項作出的擬議修訂項目

根據上述第 2 段的擬議修訂，建議以下就《牛潭尾分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NTM/12》及《米埔及錦綉花園分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-MP/6》的修訂項目：

《牛潭尾分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NTM/12》

- A 項：把北面部分（約 374 公頃）從現時牛潭尾分區計劃大綱圖剔除，以納入新的新田科技城分區計劃大綱圖
- B 項：把一幅毗鄰新潭路的土地（約 0.07 公頃）由「住宅（丙類）」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，並擬議該地帶的最高建築物高度為 10 層
- C 項：把一幅位於潭尾軍營以北的土地（約 0.79 公頃）由「綜合發展區」地帶改劃為「綠化地帶」

《米埔及錦綉花園分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-MP/6》

- A1 項：把《新田分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-ST/8》西北部分（約 120 公頃）納入米埔及錦綉花園分區計劃大綱圖的規劃區，並劃為「其他指定用途」註明「濕地保育公園」地帶
- A2 項：把《新田分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-ST/8》西北部分約 10 公頃的地方納入米埔及錦綉花園分區計劃大綱圖的規劃區，並保留為「自然保育區」地帶
- B 項：把現時規劃區內合共約 228 公頃的「自然保育區」、「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」及「康樂」地帶改劃為「其他指定用途」註明「濕地保育公園」地帶

4. 徵詢意見

歡迎各議員對上述分區計劃大綱圖的擬議修訂提出意見。我們會按既定程序把修訂建議及各議員和有關政府部門的意見一併提交城規會考慮。如城規會

同意有關大綱圖的擬議修訂，城規會將根據《城市規劃條例》第 5 條展示有關分區計劃大綱草圖作公眾諮詢，為期兩個月。任何人士可就有關大綱圖的擬議修訂在公眾查閱期內以書面或透過城規會網站向城規會秘書提交申述。屆時議員亦可以向城規會提出意見。

5. 附件

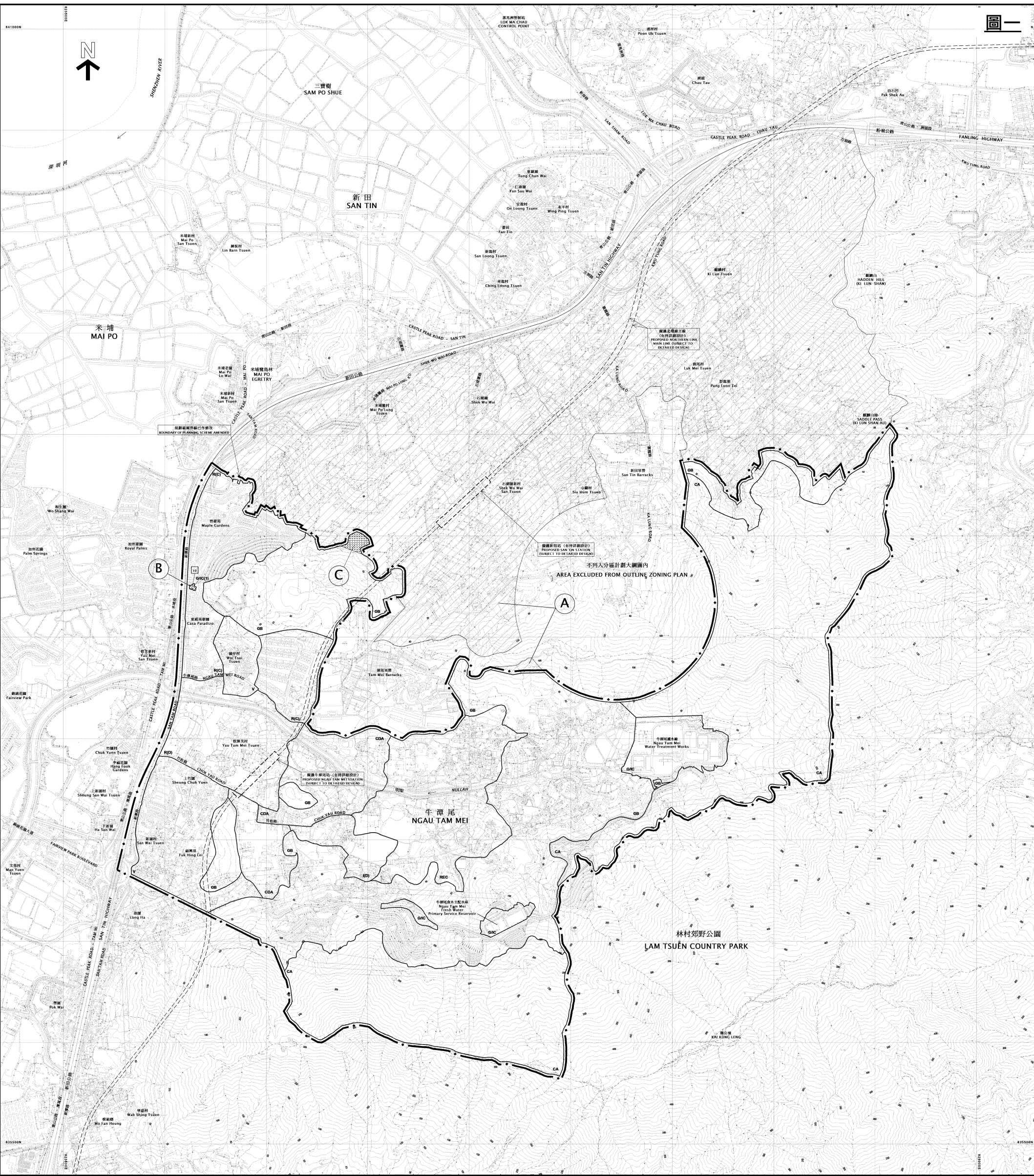
圖 1 《牛潭尾分區計劃大綱草圖編號 S/YL-NTM/12A》

圖 2 《米埔及錦綉花園分區計劃大綱草圖編號 S/YL-MP/6A》

規劃署

粉嶺、上水及元朗東規劃處

2024 年 2 月



圖例
NOTATION

ZONES

COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA	CDA
RESIDENTIAL (GROUP C)	R(C)
RESIDENTIAL (GROUP D)	R(D)
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT	V
INDUSTRIAL (GROUP D)	I(D)
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	GNC
RECREATION	REC
GREEN BELT	GB
CONSERVATION AREA	CA

地帶

綜合發展區

住宅（丙類）

住宅（丁類）

鄉村式發展

工業（丁類）

政府、機構或社區

康樂

綠化地帶

自然保育區

COMMUNICATIONS

RAILWAY AND STATION (UNDERGROUND)

MAJOR ROAD AND JUNCTION

ELEVATED ROAD

MISCELLANEOUS

BOUNDARY OF PLANNING SCHEME

MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN NUMBER OF STOREYS)

10

交通

鐵路及車站（地下）

主要道路及路口

高架道路

其他

規劃範圍界線

最高建築物高度（樓層數目）

土地用途及面積一覽表
SCHEDULE OF USES AND AREAS

USES	大約面積及百分比 APPROXIMATE AREA & %		用途
	公頃 HECTARES	% 百分比	
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA	29.30	5.36	綜合發展區
RESIDENTIAL (GROUP C)	36.43	6.66	住宅（丙類）
RESIDENTIAL (GROUP D)	27.29	4.99	住宅（丁類）
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT	31.84	5.82	鄉村式發展
INDUSTRIAL (GROUP D)	7.89	1.44	工業（丁類）
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	16.36	2.99	政府、機構或社區
RECREATION	43.10	7.88	康樂
GREEN BELT	162.15	29.65	綠化地帶
CONSERVATION AREA	185.78	33.96	自然保育區
MAJOR ROAD ETC.	6.67	1.23	主要道路等
TOTAL PLANNING SCHEME AREA	546.81	100.00	規劃範圍總面積

夾附的《註釋》屬這份圖則的一部分，
現經修訂並按照城市規劃條例第5條展示。
THE ATTACHED NOTES ALSO FORM PART OF THIS PLAN
AND HAVE BEEN AMENDED FOR EXHIBITION UNDER
SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE

核准圖編號 S/YL-NTM/ 的修訂
AMENDMENTS TO APPROVED PLAN No. S/YL-NTM/

AMENDMENTS EXHIBITED UNDER SECTION 5
OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE

AMENDMENT ITEM A
AMENDMENT ITEM B
AMENDMENT ITEM C

按圖城市規劃條例第5條
展示的修訂

修訂項目A項
修訂項目B項
修訂項目C項

（參看附表）
(SEE ATTACHED SCHEDULE)

按照城市規劃條例第5條公開展示
的草圖編號 S/YL-NTM/13 的修訂項目
AMENDMENT TO DRAFT PLAN No. S/YL-NTM/13 EXHIBITED
UNDER SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE ON

SECRETARY
TOWN PLANNING BOARD

城市規劃委員會秘書

香港城市規劃委員會依據城市規劃條例擬備的牛潭尾分區計劃大綱圖
TOWN PLANNING ORDINANCE, HONG KONG TOWN PLANNING BOARD
NGAU TAM MEI - OUTLINE ZONING PLAN

SCALE 1:7500 比例尺

0 200 400 600 800 1000 METRES 米

規劃署遵照城市規劃委員會指示擬備
PREPARED BY THE PLANNING DEPARTMENT UNDER
THE DIRECTION OF THE TOWN PLANNING BOARD

圖則編號
PLAN No. S/YL-NTM/12A



圖例
NOTATION

ZONES		地帶
COMMERCIAL / RESIDENTIAL	CR	商業 / 住宅
RESIDENTIAL (GROUP C)	R(C)	住宅 (丙類)
RESIDENTIAL (GROUP D)	R(D)	住宅 (丁類)
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT	V	鄉村式發展
OPEN STORAGE	OS	露天貯物
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	GIC	政府、機構或社區
OPEN SPACE	O	休憩用地
RECREATION	REC	康樂
OTHER SPECIFIED USES	OU	其他指定用途
CONSERVATION AREA	CA	自然保育區
SITE OF SPECIAL SCIENTIFIC INTEREST	SSSI	具特殊科學價值地點

COMMUNICATIONS		交通
MAJOR ROAD AND JUNCTION		主要道路及路口
ELEVATED ROAD		高架道路

MISCELLANEOUS		其他
BOUNDARY OF PLANNING SCHEME		規劃範圍界線
DRAINAGE RESERVE		排水專用範圍

土地用途及面積一覽表
SCHEDULE OF USES AND AREAS

USES	大約的面積及百分比 APPROXIMATE AREA & %		用途
	公頃 HECTARES	% 百分比	
COMMERCIAL / RESIDENTIAL	5.78	0.50	商業 / 住宅
RESIDENTIAL (GROUP C)	159.09	13.96	住宅 (丙類)
RESIDENTIAL (GROUP D)	14.93	1.30	住宅 (丁類)
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT	35.54	3.10	鄉村式發展
OPEN STORAGE	3.10	0.27	露天貯物
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	1.01	0.09	政府、機構或社區
OPEN SPACE	6.35	0.55	休憩用地
RECREATION	18.40	1.60	康樂
OTHER SPECIFIED USES	378.45	32.98	其他指定用途
CONSERVATION AREA	72.91	6.35	自然保育區
SITE OF SPECIAL SCIENTIFIC INTEREST	432.40	37.68	具特殊科學價值地點
DRAINAGE CHANNEL	9.11	0.79	排水道
MAJOR ROAD ETC.	10.01	0.83	主要道路等
TOTAL PLANNING SCHEME AREA	1147.68	100.00	規劃範圍總面積

夾附的《註釋》屬這份圖則的一部分，
現經修訂並按照城市規劃條例第5條展示。
THE ATTACHED NOTES ALSO FORM PART OF THIS PLAN
AND HAVE BEEN AMENDED FOR EXHIBITION UNDER
SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE

草稿 DRAFT

核准圖編號 S/YL-MP/6 的修訂
AMENDMENTS TO APPROVED PLAN No. S/YL-MP/6

AMENDMENTS EXHIBITED UNDER SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE	按照城市規劃條例第5條 展示的修訂
AMENDMENT ITEM A1	修訂項目 A 1 項
AMENDMENT ITEM A2	修訂項目 A 2 項
AMENDMENT ITEM B	修訂項目 B 項

(參看附表)
(SEE ATTACHED SCHEDULE)

按照城市規劃條例第5條公開展示
的草圖編號 S/YL-MP/7 的修訂項目
AMENDMENT TO DRAFT PLAN No. S/YL-MP/7
EXHIBITED
UNDER SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE ON

SECRETARY
TOWN PLANNING BOARD
城市規劃委員會秘書

香港城市規劃委員會依據城市規劃條例擬備的米埔及錦繡花園分區計劃大綱圖
TOWN PLANNING ORDINANCE, HONG KONG TOWN PLANNING BOARD
MAI PO & FAIRVIEW PARK - OUTLINE ZONING PLAN



規劃署遵照城市規劃委員會指示擬備
PREPARED BY THE PLANNING DEPARTMENT UNDER
THE DIRECTION OF THE TOWN PLANNING BOARD

圖則編號
PLAN No. S/YL-MP/6A