

規劃指引編號 12C(二零一四年五月修訂本)

城市規劃委員會規劃指引
擬在后海灣地區內進行發展
而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請

(重要提示：這份指引只供一般參考用。申請獲得批准與否，全由城市規劃委員會(下稱「城規會」)按每宗申請的個別情況及其他獨特考慮因素決定。

任何人如對這份指引有疑問，應向城市規劃委員會秘書處(香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓 - 電話號碼：2231 4810 或 2231 4835)或規劃署的規劃資料查詢處(熱線：2231 5000)(北角政府合署 17 樓及沙田上禾輦路 1 號沙田政府合署 14 樓)查詢。

城規會有權修訂這份指引，無須預先通知；在考慮應否批准申請時，是以當日的最新規劃指引為依據。)

引言

1. 后海灣、米埔沼澤區及包括蠔殼圍在內的毗鄰地區(統稱為「后海灣地區」)是國際上備受重視的濕地，為各類水鳥，例如鷺鳥提供生境，亦是數以千計的候鳥中途停留的地點。后海灣地區涵蓋天然和人造濕地(河流、淡水沼澤、魚塘、基圍、紅樹林和潮間帶泥灘)，所提供的多元化生境，可為多樣生物區系(昆蟲、爬蟲類、兩棲類、鳥類和哺乳類)提供棲息之所。在后海灣地區內，有五個地點，即米埔村、米埔沼澤區(包括甩洲)、尖鼻咀、尖鼻咀鷺鳥林和后海灣內灣，已分別指定為「具特殊科學價值地點」。由一九九五年起，當局已根據《關於特別是作為水禽棲息地的國際重要濕地公約》(下稱「拉姆薩爾公約」)，把米埔沼澤區、后海灣內灣和四周的魚塘列為「具國際意義的濕地」(下稱「拉姆薩爾濕地」)。這項安排確認了后海灣地區具有重要的生態價值，是成千上萬候鳥一處濕地生境和補給站。根據《拉姆薩爾公約》，倘締約方其後撤銷或縮小一幅「具國際意義的濕

地」，應盡量就濕地資源的損失作出賠償，並為此增闢自然護理區。

2. 近年來，擬在后海灣地區進行的發展計劃數目日增，而這些擬議發展大多涉及填塘或其他工程，對后海灣地區的濕地生態系統可能會造成不良影響。為免后海灣地區的魚塘和區內其他濕地生境蒙受影響，以致情況無法挽回，城規會藉擬備法定圖則，為后海灣地區制訂發展指引。此外，為了方便公眾就各類用途和發展提出申請，城規會亦公布了一套規劃指引。

以「防患未然」的方法保育魚塘的生態價值

3. 一個生境的生態價值，是指這個生境在維持野生生物群及較大生態系統的基本生態過程上所作的貢獻。於一九九七年完成的「后海灣地區魚塘生態價值研究」（下稱「研究」），確定了后海灣地區魚塘系統在國際和區域上的獨特重要性，特別是對鷺鳥的重要性。這項研究亦確認了區內的魚塘具有內在價值，可發揮生態功能，包括作為雀鳥食物的主要來源，以及供水鳥棲息和覓食的重要生境。魚塘系統基本上與米埔沼澤區相連，亦是后海灣地區濕地生態系統的一部分。於二零一三年六月完成的「蠔殼圍生態實地調查」進一步確定了覆蓋蠔殼圍大部分地區的魚塘和淡水沼澤具有高生態價值，因為魚塘和沼澤對水鳥（包括鷺鳥和琵鷺）及其他依賴濕地的生物（包括歐亞水獺）是重要的，其生態亦與后海灣地區內其他濕地（包括米埔內后海灣拉姆薩爾濕地）有緊密連繫。由於雀鳥於不同季節在不同的魚塘棲息，因此很難就放棄某個魚塘提出充分理由。研究發現，在佔地較廣的相連魚塘棲息的雀鳥，數目遠較在零散及不相連的魚塘棲息的雀鳥為高。倘進行發展而引致魚塘數目減少，將會削減雀鳥的食物來源；同時，在魚塘毗鄰或魚塘範圍內進行某些會造成環境干擾的發展，特別是露天貯物場、工業用途、零星分布的鄉村式發展和道路，亦會導致利用魚塘的雀鳥數目減少。
4. 鑑於魚塘在生態方面已知的內在價值，加上對於日後更改土地用途和魚塘「容納量」對雀鳥所造成的複雜影

響，至今仍未有充分了解，城規會因此採用了「防患未然」的方法，其目的是保護和保育魚塘現有的生態功能，以維持后海灣濕地生態系統的整體生態完整。這個「防患未然」的方法是按照這項研究的科學化調查和分析結果而制定的。

「不會有濕地淨減少」的原則

5. 城規會在考慮后海灣地區的發展建議時，會採用這項研究建議的「不會有濕地淨減少」的原則，而這個原則已就保育相連的魚塘作出規定。「不會有淨減少」可以指「面積」和「功能」這兩方面的減少。現有魚塘發揮的濕地和生態功能，尤其是作為向鷺鳥和其他種類的雀鳥提供大量可以容易獲取的食物來源及棲息地的功能，是不容受到任何影響的。由於魚塘是后海灣地區濕地生態系統一個不可或缺的部分，任何替代魚塘的用途，必須證明不會導致原有魚塘的生態功能有所減少，同時能夠配合后海灣地區之內及／或四周的濕地和魚塘的生態功能，城規會才會視這些用途為適當的用途。用以替代魚塘的濕地生境必須可以持續供應食物，以免危害到雀鳥，特別是鷺鳥，這一點十分重要。

土地用途概念和發展指引

6. 后海灣地區的基本土地用途規劃概念，應該是避免魚塘數目減少、防止生境變得零碎分散，以及紓緩不適當土地用途和人為干擾帶來的負面影響。當局採用雙管齊下的方式以管制土地用途規劃，這個方式包括把所有現有並仍用作養殖／已荒廢的相連魚塘指定為「濕地保育區」，以及指定「濕地緩衝區」以保護濕地保育區的生態完整。這個緩衝區通常涵蓋沿濕地保育區朝陸地方向約 500 米闊的狹長土地(圖 A)。

濕地保育區

- 6.1 魚塘是后海灣地區濕地生態系統不可或缺的部分。濕地保育區的規劃意向，是保育魚塘的生態價值。

這個地區涵蓋后海灣地區現有並仍用作養殖或已荒廢的相連魚塘，而這些魚塘全部都須予保育。除了為保存這個地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，濕地保育區內將不准進行新發展。任何這類發展必須呈交生態影響評估報告，以證明該發展不會令濕地所發揮的功能出現淨減少的情況，也不會帶來負面的干擾影響。至於那些必須取得城規會規劃許可的重建項目，亦須呈交生態影響評估報告。任何發展如須填平魚塘，必須闢設濕地以作賠償，並須採取紓緩措施，防止造成干擾。城規會在就發展項目批給規劃許可時，會把上述要求列為附帶條件之一。

- 6.2 在濕地保育區內進行的發展項目，必須與下列其中一種用途有關，而這些發展必須呈交生態影響評估報告：

保育

- 6.2.1 濕地保育區的土地用途，應以保育濕地地帶為主，以保持生境的完整，免其受到干擾及／或變得零碎分散。任何替代魚塘的其他用途，例如重新闢設的自然保護區、供觀鳥、釣魚和進行水產養殖之用的濕地野生生物保護區等，倘對該區的生態大有裨益，包括其所發揮的生態功能與現有將會被替代的魚塘相類似，甚或更為優勝，並可配合后海灣地區濕地的保育目標，城規會將會給予考慮。擬議的用途應配合區內的鄉郊及濕地環境、有助改善區內的視覺及景觀質素，以及不得增加后海灣地區的污染量。

環境教育

- 6.2.2 城規會鼓勵進行研究和教育用途，以加深市民對區內的生態體系和自然保育功能的認識。對於設有進入限制的教育用途設施，例

如自然教育徑、生態學習中心和郊野學習中心，將會獲得考慮。擬議的用途應配合區內的鄉郊及濕地環境、有助改善區內的視覺及景觀質素，以及不得增加后海灣地區的污染量。

必須進行的基礎設施計劃

6.2.3 為公眾所需而必須進行的基礎設施計劃，例如鐵路、緊急車輛通道和行人徑、道路、渠務和防洪計劃，以及公用設施計劃等，倘當局不能在濕地保育區以外找到合適地點作有關用途，則城規會亦會給予考慮。不過，這類擬議計劃應包括一個可行的濕地賠償計劃，供城規會考慮。此外，這些計劃不得增加后海灣地區的污染量。

私人與公營機構合作的方式

6.3 儘管濕地保育區的主要規劃意向是保育魚塘的生態價值，但如在規劃上有充分的理據支持，城規會可考慮採取私人與公營機構合作的方式，在濕地保育區內進行以保育為目標的發展，但這類發展必須有助加強現有魚塘的生態功能。在顧及「防患未然」的原則及「不會有濕地淨減少」這個概念的情況下，這個方式使城規會可考慮准許發展商在濕地保育區朝陸地方向的土地上進行有限度的低密度私人住宅／康樂發展，藉以交換發展商承諾對發展地盤內餘下的魚塘長期作出保育和管理。這類性質的發展只可填平最少量的魚塘，並須盡量遠離后海灣，以及／或應盡量接連現有的發展地盤。遵守「不會有淨減少」的原則是很重要的，因為可確保發展地盤內的魚塘和毗鄰魚塘的濕地功能不會降低。任何這類發展建議應附連生態影響評估報告及一個可接受且可行的濕地改善及管理計劃，以證明有關發展不會導致地盤原有的魚塘及附近一帶的魚塘喪失整體生態功能，或者可以就這類喪失提供全面的賠償，同時，有關發展帶來的影響可以得到紓緩。此

外，發展建議亦應包括一個機制，以確保濕地的長遠管理工作可落實進行及予以監察。城規會將會通過考慮反對意見的程序，或要求把地盤改劃為「其他指定用途(綜合發展及濕地改善區)」地帶的方法，審慎審議這類發展建議。

濕地緩衝區

- 6.4 濕地緩衝區的意向是保護濕地保育區內的魚塘和濕地的生態完整，並禁止進行會對濕地保育區內的魚塘的生態價值帶來負面干擾影響的發展。為此，當局已沿濕地保育區朝陸地方向的邊緣劃出約 500 米闊的地帶，指定為濕地緩衝區。多年來，濕地緩衝區內的魚塘數目由於填塘而大幅減少，而部分地區的環境更因露天貯物用途日趨惡化。當局因此可考慮把這些環境已受破壞的地區列作目標地區，容許在區內進行適當的住宅／康樂發展，藉以鼓勵遷離露天貯物用途及／或修復部分已喪失的魚塘。
- 6.5 在濕地緩衝區內，任何發展計劃，或任何必須取得城規會規劃許可的重建計劃，均須呈交生態影響評估報告。對於那些可能會對濕地保育區的生態價值帶來負面影響的發展／重建計劃，城規會將不會給予支持，除非生態影響評估可以證明通過積極的措施，負面的影響可以得到紓緩。此外，有關的評估研究亦必須證明有關發展不會導致后海灣的污染量出現淨增加的情況。不過，若干地區用途及次要用途可獲得豁免呈交生態影響評估報告。這些用途載列於**附錄 A**，臨時用途亦包括在內。
- 6.6 有關在濕地緩衝區內進行新露天貯物或貨櫃後勤用途，包括工場的申請，特別是當這類用途涉及填平相連的魚塘，則不論是臨時或永久性質，都會由於這類用途會對雀鳥帶來負面干擾而通常不獲批准。不過，鑑於確有需要協助區內的跨界貨運，倘露天貯物或貨櫃後勤用途設於落馬洲邊界通道附近，並且不會涉及填塘工程，城規會可能會酌情給予批准。

6.7 有關在環境已受破壞地區進行住宅／康樂發展，以遷離／取代現有的露天貯物或貨櫃後勤用途，以及／或修復已喪失的濕地的建議，如果生態影響評估及其他影響評估的結果令城規會滿意，城規會可能會酌情給予批准。至於與濕地保育區鄰接的受干擾地區，發展計劃應提供一個濕地及視覺緩衝區，把有關發展與濕地保育區分隔，以盡量減少對濕地的影響，並修復部分已喪失的魚塘，使其成為適合與濕地保育區為鄰的濕地。在這些已預定進行改善的環境已受破壞地區內，當局可考慮進行下列用途：

濕地修復

6.7.1 城規會鼓勵把已喪失的魚塘修復，或以濕地生境取代現有不適當用途的發展建議。

康樂活動

6.7.2 適當的康樂用途可能獲得考慮。城規會會考慮這些用途與毗鄰的魚塘區是否配合，以及有關發展可能在規劃及環境方面所造成的其他影響。

住宅發展

6.7.3 如果住宅發展計劃包括取代現有露天貯物和貨櫃後勤用途的建議，以及／或附有詳盡的濕地修復建議，而其生態影響評估和其他影響評估又令城規會滿意，則城規會可給予特別考慮。這類計劃應配合四周的土地用途和區內的鄉郊環境。

實地生態研究

6.8 在濕地保育區或濕地緩衝區內，凡需進行生態影響評估的規劃申請，應包括一項通常為期不少於 12 個月的實地研究，以提供現有野生生物生境、動植

物及其季節性變化的基本資料，並研究有關申請對野生生物生境和動植物的影響。有關進行實地研究的確實要求，會視乎擬議發展的規模和性質，以及是否直接令到魚塘數目減少而定。可能提出發展的申請人士應就生態影響評估的技術要求，向漁農自然護理署作出查詢。

其他須考慮的規劃因素

- 6.9 城規會在審議后海灣地區內的申請時，除生態因素外，亦會考慮其他重要的規劃因素，包括發展密度、是否與四周土地用途配合、環境影響(例如噪音、空氣和水質)、交通及排水影響、基礎設施的供應，以及視覺影響等。

城市規劃委員會
二零一四年五月

北
N



深圳經濟特區
SHENZHEN SPECIAL ECONOMIC ZONE

后海灣
(深圳灣)
DEEP BAY
(Shenzhen Wan)

圖例
LEGEND

 濕地保育區界線
BOUNDARY OF WETLAND CONSERVATION AREA

 濕地緩衝區界線
BOUNDARY OF WETLAND BUFFER AREA

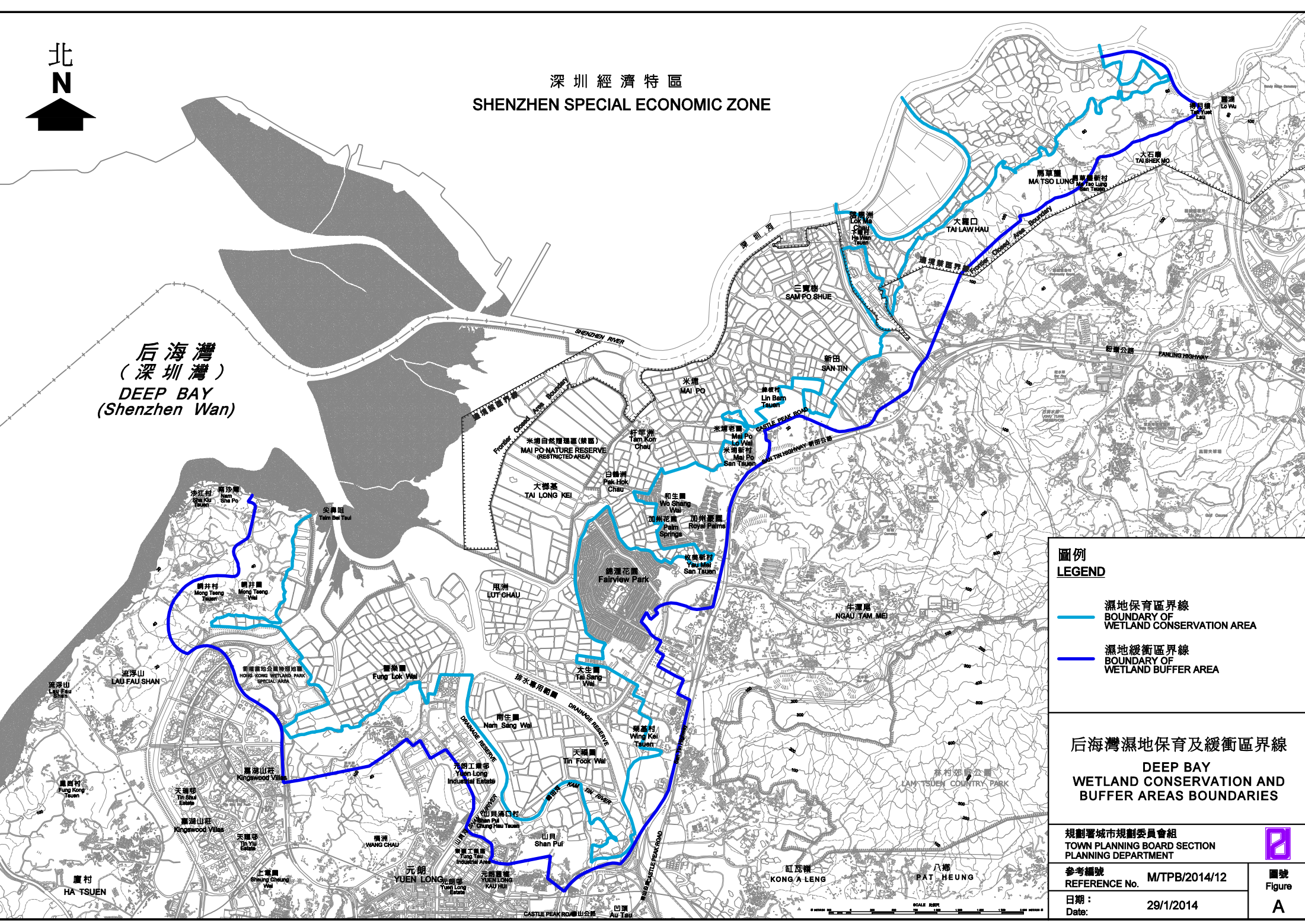
后海灣濕地保育及緩衝區界線
DEEP BAY
WETLAND CONSERVATION AND
BUFFER AREAS BOUNDARIES

規劃署城市規劃委員會組
TOWN PLANNING BOARD SECTION
PLANNING DEPARTMENT

參考編號
REFERENCE No. M/TPB/2014/12

日期:
Date: 29/1/2014

圖號
Figure
A



濕地緩衝區內獲豁免呈交生態影響評估報告的用途一覽表

有關濕地緩衝區內的用途／發展的規劃申請，下列用途／發展可獲豁免向城規會呈交生態影響評估報告：

- 臨時用途
- 農業用途(「具特殊科學價值地點」地帶內的用途除外)
- 祠堂
- 銀行#
- 燒烤地點
- 理髮店#
- 美容院#
- 墓地
- 診療所／分科診療所*
- 單層的電力支站
- 政府垃圾收集站^
- 屋宇(只限於現有建築物的改動、修改及／或重建)
- 新界豁免管制屋宇
- 場外投注站#
- 農地住用構築物
- 照相館#
- 「鄉村式發展」地帶或「住宅(丁類)」地帶內的運動場
- 警崗／報案中心
- 郵政局*
- 私人會所#
- 公廁

- 公共圖書館*
- 公用事業設施裝置(只限電線杆、電燈柱、管道及電話亭)^
- 單層的抽水站
- 小食亭
- 零售商店#
- 學校*
- 陳列室(汽車陳列室除外)#
- 神龕
- 社會福利設施*
- 帳幕營地

備註：

獨立建築物除外

* 超過三層高的獨立建築物除外

^ 不適用於馬草壟及蠔殼圍分區計劃大綱圖上劃為「其他指定用途」註明「生態旅舍」地帶