二零二六年七月十七日舉行的城市規劃委員會
第 1363 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 何珮玲女士	主席
廖凌康先生	副主席
劉竟成先生	
呂守信先生	
馬錦華先生	
徐詠璇教授	
陳遠秀女士	
鄭楚明博士	
鍾錦華先生	
葉文祺先生	
鄧寶善教授	
黃傑龍教授	
黃煜新先生	
陳早標先生	
陳潔茵教授	

張翹楚先生

藍家達博士

梁啟元博士

沈豪傑先生

運輸署總工程師／交通工程(新界西)
岑蕙琳女士

民政事務總署總工程師(工程)
周振邦先生

環境保護署助理署長(環境評估)
譚卓偉先生

地政總署副署長／一般事務
蔡幗珍女士

規劃署署長
葉子季先生

規劃署副署長／地區　　秘書
譚燕萍女士

<u>因事缺席</u>

黃幸怡女士

何鉅業先生

葉頌文博士

潘樂祺先生

葉少明先生

車品覺教授

張欣宇先生

<u>列席者</u>

規劃署助理署長／委員會
鄧翠儀女士(由上午十一時開始)

總城市規劃師／城市規劃委員會
馮志慧女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會
麥仲恒先生

議程項目1
[公開會議]

通過第1362次會議記錄
[此議項以廣東話進行。]

1. 二零二六年七月三日第1362次會議的會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

議程項目2
[公開會議]

續議事項
[此議項以廣東話進行。]

(i) 核准分區計劃大綱草圖

2. 秘書報告，行政長官會同行政會議根據《城市規劃條例》第9(1)(a)條，於二零二六年七月七日核准何文田分區計劃大綱草圖(重新編號為S/K7/26)。核准上述分區計劃大綱圖一事於二零二六年七月十日在憲報公布。

(ii) 考慮有關分區計劃大綱草圖的申述的聆聽會安排

3. 秘書報告，此議項旨在就考慮《西貢市分區計劃大綱草圖編號S/SK-SKT/7》的申述的聆聽會安排，徵求委員的同意。秘書簡介，在二零二六年四月二十四日，上述分區計劃大綱草圖根據《城市規劃條例》第5條展示，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，城規會收到五份有效的申述。由於所收到的申述性質相似，因此建議把所有申述合為一組進行聆聽，由城市規劃委員會全體委員(下稱「城規會全體委員」)以集體形式考慮。為確保聆聽會能有效率地進行，每名申述人在聆聽部分中最多可獲分配10分鐘的陳述時間。現暫定於二零二六年九月由城規會全體委員考慮有關申述。

4. 城規會同意上文第3段的聆聽會安排。

(iii) 新接獲的城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2026年第3號
擬在劃為「綠化地帶」的西貢北企嶺下新圍第 209 約的政府土地興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
(申請編號 A/NE-SSH/166)

5. 秘書報告，上訴委員團(城市規劃)在二零二六年七月八日收到一份上訴通知書，就城市規劃委員會(下稱「城規會」)在二零二六年四月二十四日經覆核後駁回一宗申請(編號A/NE-SSH/166)的決定提出上訴。該宗申請擬在《十四鄉分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-SSH/11》上劃為「綠化地帶」的申請地點興建一幢屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)。

6. 這宗覆核申請被城規會駁回的理由如下：

(a) 擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關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。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；

(b) 擬議發展不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為擬議發展涉及廣泛清除現有天然植被；以及

(c) 擬議發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為企嶺下新圍的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地並非普遍供不應求。為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，把擬議小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為合適。

7. 委員備悉，這宗上訴個案的聆訊日期仍有待確定，並同意秘書會一如往常代表城規會處理這宗上訴。

(iv) 上訴個案的統計數字

8. 秘書報告，截至二零二六年七月十四日，上訴委員團(城市規劃)尚未聆訊的個案有兩宗，而有待裁決的個案有兩宗。

9. 上訴個案的統計數字詳列如下：

得直	46
駁回	181
放棄／撤回／無效	215
尚未聆訊	2
有待裁決	2
總數	446

延期個案

第17條申請
[公開會議(限於簡介和提問部分)]

簡介和提問部分

10. 城市規劃委員會(下稱「城規會」)備悉，有一宗覆核申請個案要求城規會延期作出考慮。這項延期要求的詳情、委員就有關個案所作出的利益申報，以及城規會對已申報利益的意見載於**附件**。

商議部分

11. 經商議後，城規會決定按文件所建議，應申請人的要求，延期就這宗覆核申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《米埔及錦綉花園分區計劃大綱草圖編號 S/YL-MP/9》的申述

(城市規劃委員會文件第 11068 號)

[此議項以廣東話及英語進行。]

12. 秘書報告，《米埔及錦綉花園分區計劃大綱草圖編號 S/YL-MP/9》(下稱「分區計劃大綱圖」)所載的修訂項目 A1 及 B1 是為了落實兩宗已獲同意的第 12A 條申請，分別是在錦堃路的申請編號 Y/YL-MP/10，以及在和生圍的申請編號 Y/YL-MP/9。奧雅納工程顧問公司(下稱「奧雅納公司」)及艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是申請編號 Y/YL-MP/10 申請人的顧問公司，而澳昱冠(香港)有限公司(下稱「澳昱冠公司」)則是申請編號 Y/YL-MP/9 申請人的顧問公司。申請編號 Y/YL-MP/10 的申請人皆才有限公司(R1)(為新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司)、申請編號 Y/YL-MP/9 的申請人盈邦企業有限公司(R2)(為恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)的附屬公司)及嘉道理農場暨植物園公司(R5)都提交了申述。以下委員已就此議項申報利益：

黃幸怡女士	—	在米埔擁有一個物業；
何鉅業先生	—	目前與恒基公司、新鴻基公司及艾奕康公司有業務往來；
葉頌文博士	—	過往與奧雅納公司有業務往來；以及
葉文祺先生	—	為團結香港基金副總裁兼公共政策研究院執行總監，該基金會曾接受恒基公司、新鴻基公司及嘉道理家族的捐款。

13. 委員備悉，黃幸怡女士、何鉅業先生及葉頌文博士因事未能出席會議。由於葉文祺先生沒有參與由恒基公司、新鴻基公司及嘉道理家族贊助的與項目 A1 及 B1 相關的項目，委員同意他可參與會議。

簡介和提問部分

14. 以下規劃署的代表、申述人及申述人的代表此時獲邀到席上：

規劃署

盧玉敏女士	—	粉嶺、上水及元朗東規劃專員
趙柏謙先生	—	高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東
劉倩儀女士	—	城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東
劉正已女士	—	助理城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東

申述人及申述人的代表

R1—Capital Chance Limited

杜立基先生	]	
劉惠寧博士	]	申述人的代表
吳詩雅女士	]	

R2—Profit Point Enterprises Limited

潘富傑先生	—	申述人的代表

R3—Mary Mulvihill

Mary Mulvihill女士	—	申述人

R4—馮錦霖

馮錦霖先生	—	申述人

R5—Kadoorie Farm and Botanic Garden

聶衍銘先生	—	申述人的代表

15. 主席歡迎各人到席，並扼要解釋聆聽會的程序。她表示會請規劃署的代表向委員簡介申述的內容，繼而請申述人及申述人的代表作口頭陳述。為確保聆聽會能有效率地進行，每名申述人將獲分配10分鐘時間作出陳述。在申述人及申述人的代表獲分配的時間完結前兩分鐘和完結的一刻，會有計時器提醒他們。答問部分會在申述人及申述人的代表完成口頭陳述後進行。委員可直接向規劃署的代表或申述人及申述人的代表提問。答問部分結束後，主席會請規劃署的代表、申述人及申述人的代表離席。城市規劃委員會(下稱「城規會」)將閉門商議有關的申述，並於稍後把城規會的決定通知申述人。

16. 主席請規劃署的代表向委員簡介申述的內容。規劃署高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東趙柏謙先生借助投影片，向委員簡介各項申述的內容，包括分區計劃大綱圖修訂項目的背景、申述人所提出的理由／意見、政府的回應，以及規劃署對有關申述的意見。有關詳情載於城規會文件第11068號(下稱「文件」)。修訂項目如下：

(a) 項目A1—把錦堃路的一幅用地(下稱「項目A用地」)由「住宅(丁類)」地帶改劃為「住宅(丙類)1」地帶，最高住用及非住用地積比率分別限為1.5倍及0.09倍，最高建築物高度則限為主水平基準上60米，連同闢設面積不少於2 100平方米開放予公眾使用的休憩用地，闢設不少於2 400平方米總樓面面積的交通停車處設施，以及提供政府規定設置的政府、機構及社區設施；

(b) 項目A2—把竹園村以西的數幅用地由「住宅(丁類)」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶，以反映該等用地大部分位於竹園村的「鄉村範圍」內，並有部分地方建有零散住宅構築物的現況，以及在改劃項目A1用地後，理順用途地帶的界線；

(c) 項目A3—把一幅用地由「住宅(丁類)」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，以反映該用地用作由渠務署營運的竹園雨水泵房的現況；

(d) 項目 B1—把一幅位於和生圍劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的用地(項目 B1 用地)訂明最高建築物高度為主水平基準上 42 米，並加入最高地積比率為 1.3 倍(位於其北部的濕地修復區已落成)，並規定須向城規會提交一份發展藍圖；

(e) 項目 B2—把一幅用地由「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，以反映該用地現時已建有廣深港高速鐵路(下稱「高鐵」)香港段的米埔通風樓；以及

(f) 項目 B3—把一幅用地由「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶改劃為「住宅(丙類)」地帶，以反映名為加州豪園的住宅發展項目現時的發展界線。

17. 分區計劃大綱圖的《註釋》亦已作出修訂，以反映上述改劃土地用途地帶，以及加入其他修訂，以符合最新的《法定圖則註釋總表》及其他技術修訂，當中包括在《註釋》的說明頁第(8)(b)段容許在分區計劃大綱圖涵蓋範圍內土地上的經常准許的用途或發展，加入小型無人機起降設施的提供、保養或修葺工程，但有關條文不包括(a)在個別地帶《註釋》第二欄所載的用途或發展，或(b)說明頁第(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。

18. 主席繼而請申述人及申述人的代表闡述其申述。

R1—Capital Chance Limited

19. 吳詩雅女士借助投影片作出陳述，要點如下：

項目 A1

(a) 她支持項目 A1，因為該項目反映了已獲城規會轄下鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員

會」)在二零二五年七月同意的一宗第 12A 條申請(編號 Y/YL-MP/10)；

(b) 牛潭尾新發展區位於項目 A1 用地以東約 700 米處，而位於項目 A1 用地的擬議發展與在二零二四年十一月公布的牛潭尾新發展區概括土地用途概念圖一致，亦與《牛潭尾分區計劃大綱草圖編號 S/YL-NTM/15》上的擬議高密度住宅發展(新田公路以東的牛潭尾新發展區住宅發展的最高地積比率為 6.5 倍及 6.8 倍，最高建築物高度則為主水平基準上 200 米)相符，而該份分區計劃大綱草圖亦已於二零二五年十月在憲報刊登，並於二零二六年五月獲得批准；

(c) 該宗第 12A 條申請已提出多項優點，包括風道、建築物間距，以及把建築物從牛潭尾排水道後移 50 米，並設低層鄰舍活動樞紐，內有商業樓面、長者鄰舍中心及交通停車處，供擬議發展日後的居民及公眾使用；

(d) 擬議發展已確定在技術上可行，而在第 12A 條申請階段亦沒有收到相關政府決策局／部門的反對或負面意見；以及

(e) 申述人已展開換地程序及《環境影響評估條例》下的法定程序，以符合相關政府部門的規定。

R2 — Profit Point Enterprises Limited

20. 潘富傑先生借助投影片作出陳述，要點如下：

項目 B1

(a) 他支持項目 B1，因為該項目反映了小組委員會在二零二五年十一月同意的一宗第 12A 條申請(編號 Y/YL-MP/9)；

(b) 項目 B1 用地位於北部都會區(下稱「北都」)的「創新科技地帶」內，符合平衡發展與保育的整體規劃原則；

(c) 考慮到新田科技城和牛潭尾新發展區有高密度發展項目，亦設有基礎設施(例如北環線已規劃設於牛潭尾的中途站以及已規劃興建的北都公路等)，擬議發展能與周邊發展互相配合，可提供優質生活環境的住屋選擇，吸引國際人才；

(d) 已提出設計優點及生態措施，包括梯級式建築物高度輪廓(即在從項目 B1 用地北部的已落成濕地修復區後移 50 米的範圍內只會興建 3 層高的房屋，闢設 7.5 米闊的緩衝種植帶(包括住宅部分內的 5 米和濕地修復區內的 2.5 米)，另外會把建築物後移，並闢設觀景廊、園景及康樂地帶，以及供擬議發展日後的居民及訪客觀鳥的觀賞野生動物地點。此外，擬議發展內亦會闢設一間私營安老院舍；以及

(e) 在第 12A 條申請階段沒有收到相關政府決策局／部門對擬議發展的反對或負面意見。

[廖凌康先生在 R2 的代表作出陳述期間到席。]

R4—Fung Kam Lam

21. 馮錦霖先生借助投影片作出陳述，要點如下：

就小型無人機起降設施而修訂《註釋》的說明頁

(a) 他備悉有關在圖則涵蓋範圍內的土地上加入小型無人機起降設施的提供、保養或修葺工程的修訂，並反對在擬用作發展已規劃的三寶樹濕地保育公園的「其他指定用途」註明「濕地保育公園」地帶加入上述修訂，但認為根據這項修訂把保育地帶(例如「自然保育區」地帶)排除在外的安排值得欣賞；

(b) 他澄清說，他一般並不反對使用小型無人機，但反對小型無人機在具重要生態價值的區域(例如三寶樹濕地保育公園)的起降活動，尤其是所產生的噪音會對野鳥及其生境造成影響。已規劃的三寶樹濕地保育公園及米埔拉姆薩爾濕地有大量濕地，是對生物多樣性至關重要的區域；

(c) 雖然漁農自然護理署(下稱「漁護署」)會負責監管三寶樹濕地保育公園日後的管理事宜，但他知悉該公園會分階段落實。在餘下階段的收地及落實工作進行前，於已規劃的三寶樹濕地保育公園內的私人地段上使用小型無人機及其起降設施，並無任何管制；

(d) 根據城市規劃委員會規劃指引編號 12C「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」(下稱「規劃指引編號 12C」)，有規定須為濕地保育區及濕地緩衝區範圍內的發展建議進行生態影響評估。目前尚不清楚有關規定是否適用於小型無人機起降設施；

(e) 現正進行立法程序的《北部都會區發展條例草案》及其附屬法例，載有精簡非保育地帶的城市規劃程序的條文。在這個框架下，「其他指定用途」註明「濕地保育公園」地帶視為保育地帶，不屬於精簡安排的涵蓋範圍。不過，就《註釋》說明頁作出的修訂，並沒有給予「其他指定用途」註明「濕地保育公園」地帶與上述北都法例所涵蓋的其他保育地帶相同的待遇；

(f) 小組委員會在二零二六年三月考慮一宗新田科技城內涉及私人機構為獲准許的創科發展進行填塘工程的申請時，運輸及物流局(下稱「運物局」)已對該項發展所建議的低空飛行活動在生態易受破壞地區(包括米埔自然護理區及已規劃的三寶樹濕地保育公園)可能引起鳥撞風險提出關注；

(g) 最近有新聞報道關於涉嫌改建魚塘事宜，可見生態易受破壞地區脆弱的現況，因為目前對私人土地的規管並不足以保護這類生態易受破壞地區。鑑於缺乏有關小型無人機操作及起降設施規模方面的資訊，把與小型無人機相關的活動加入在《註釋》的說明頁作為經常准許的用途，包括在「其他指定用途」註明「濕地保育公園」地帶內，會對雀鳥造成巨大影響，如有規模較大的小型無人機操作則影響尤甚。他認為須要求就生態易受破壞地區(包括已規劃的三寶樹濕地保育公園)內設置小型無人機有關的設施提交規劃申請。

R5—Kadoorie Farm and Botanic Garden

22. 聶衍銘先生借助投影片作出陳述，要點如下：

項目 A1

(a) 牛潭尾排水道經常有野鴨和瀕危候鳥(例如黑臉琵鷺)使用，因此該處具重要生態價值。據觀察所得，這些雀鳥在米埔濕地與牛潭尾排水道之間低飛覓食。由於鄰近米埔濕地，牛潭尾排水道本質上屬后海灣濕地的延伸部分，為這些鳥類提供棲息地；以及

(b) 項目 A1 用地的位置並不靠近牛潭尾新發展區，兩者由新田公路及青山公路—潭尾段隔開，但該用地卻位近已規劃的三寶樹濕地保育公園。項目 A1 用地的擬議發展若參照牛潭尾新發展區的發展密度和高度，實屬不當。在項目 A1 用地進行擬議發展，其中的建築物樓高超過 10 層，而且鄰近牛潭尾排水道，會導致環境惡化，並會令野生動物對牛潭尾排水道卻步，難以使用該水道豐富的生態資源。

R3—Mary Mulvihill

23. Mary Mulvihill 女士借助實物投影機作出陳述，要點如下：

一般事宜

(a) 擬在項目 A1 及 B1 用地進行的發展佔地廣闊且位近濕地，但擬議發展中未有加入「海綿城市」措施以應對氣候變化；

(b) 要配合擬議發展，當局便須動用額外公共開支進行道路改善工程和闢設政府、機構及社區設施，以滿足居民所需。區內缺乏就業機會，亦會令居民在上下班交通上所花的時間較長；

(c) 當局雖然對項目 A1 及 B1 用地施加建築物高度限制，但發展商或會因應政府最新政策，提交第 16 條申請，以略為放寬建築物高度限制，把第 12A 條申請中的擬議地庫停車場改於地面闢設；

(d) 她備悉兩宗第 12A 條申請(即項目 A1 下的申請編號 Y/YL-MP/10 及項目 B1 下的申請編號 Y/YL-MP/9)的申請人代表出席了會議回答委員提問；

項目 A1

(e) 她強烈反對該項擬議發展，因為項目 A1 的擬議發展僅提供一間長者鄰舍中心，有關該長者鄰舍中心規模的資料亦欠奉。擬議幼稚園以商業服務形式營辦，但考慮到擬議住宅單位的大小，對擬議幼稚園的需求並不足夠；

(f) 擬議發展與內地專家所進行研究的結果不符。有關研究的結論認為靠近海岸的濕地範圍應予保留。儘管有關用地靠近濕地，申請人仍建議在易受影響的濕地區域進行超過 2 000 個單位的大規模發展。先前申請(編號 Y/YL-MP/6)被拒絕的理由是擬議發展不符合當時的規劃指引編號 12B。此外，挖土工程亦可能在惡劣天氣期間造成水浸風險；

(g) 從牛潭山的角度觀看，擬議住宅大樓的規模與周邊發展項目不成比例，會對景觀造成影響，帶來光害問題，並對野生動物造成干擾。擬議發展應顧及周邊低矮發展的環境，而非北都的發展環境；

(h) 在加入約9 000平方米的新增土地後，項目A1用地佔地較第12A條申請(編號Y/YL-MP/10)的申請地點面積為大，為有關發展提供額外面積。納入用地範圍的額外政府土地部分應預留作政府、機構及社區用途，以應付設施短缺的情況，至於納入用地範圍的私人土地部分，則應保留作低矮發展；

項目A2

(i) 由於竹園村有充足的未開發土地，足以應付新界豁免管制屋宇的發展需求，因此她強烈反對把先前「住宅(丁類)」地帶的一部分改劃為「鄉村式發展」地帶，因為該部分應改劃為「綠化地帶」，以作為緩衝區；

項目A3

(j) 支持把「住宅(丁類)」地帶的一部分改劃為「政府、機構或社區」地帶，以反映竹園雨水泵房已建成的狀況，但應根據現行做法訂明建築物高度限制；

項目B1

(k) 她強烈反對項目B1，因為用地鄰近濕地保育區，以及泊車位供應大增會影響區內交通；

(l) 區內的政府、機構及社區設施的供應明顯不足，擬議發展會帶來約10 000名居民，卻只計劃闢設一間規模細小的安老院舍為其服務，所提供的政府、機構及社區設施並不足夠。參考文件附件V所載的政府、機構及社區設施供應表，社區照顧服務設施、安老院舍、學前康復服務、日間康復服務、院

舍照顧服務及精神健康綜合社區中心等政府、機構及社區設施均出現短缺；

項目 B2

(m) 支持就米埔通風樓把「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」的一部分改劃為「政府、機構或社區」地帶，但應根據現行做法訂明建築物高度限制；

項目 B3

(n) 項目 B3 屬內務管理的修訂；

就《註釋》作出的修訂

(o) 她強烈反對就《註釋》的說明頁第(8)(b)段作出修訂，即在圖則涵蓋範圍內的土地上，加入小型無人機起降設施的提供、保養及修葺工程，因為有關修訂將允許在公園內進行商業活動，會造成噪音污染和構成危險。具高生態價值的地方(例如濕地)須加以保護，以免受破壞及被開發。她贊同 R4 所提出的反對意見，因為規管有關使用小型無人機的法例沒有回應使用小型無人機會造成干擾和侵犯私隱的問題。此外，小型無人機的操作對學校造成的影響亦會引起關注；以及

(p) 她強烈反對修訂《註釋》的「備註」內有關豁免「住宅(丁類)」、「鄉村式發展」、「休憩用地」、「康樂」、「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」、「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地保護區」、「自然保育區」、「具特殊科學價值地點」及「具特殊科學價值地點(1)」地帶的政府工程，令其不受填塘／填土或挖土工程條文規管的條款，因為此舉會讓政府可在未經法定規劃程序下進行這類工程。有關豁免條款應僅限於現有構築物的保養及維修工程。

[葉文祺先生在R3進行陳述期間到席。]

[會議小休15分鐘。]

24. 由於規劃署的代表、申述人及申述人的代表陳述完畢，會議進入答問部分。主席解釋，委員可提問，而申述人、申述人的代表及／或規劃署的代表會回答。與會者不應把答問部分視為出席者向城規會直接提問或有關各方互相盤問的場合。主席繼而邀請委員提問。

項目 A1 及 B1

項目 A1 的面積

25. 兩名委員留意到，R3 質疑為何項目 A1 用地的面積與第 12A 條申請編號 Y/YL-MP/10 的申請用地面積有差異，遂詢問造成差異的原因為何；以及改劃為「鄉村式發展」地帶的範圍是否屬於現有鄉村的一部分。

26. 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士借助一些投影片作出回應，表示項目 A1 用地的界線乃參照第 12A 條申請編號 Y/YL-MP/10 的申請用地(面積約為 6.57 公頃)的界線和原有「住宅(丁類)」地帶的界線而定。在制訂擬議修訂以推展已獲同意的第 12A 條申請編號 Y/YL-MP/10 時，規劃署就原有「住宅(丁類)」地帶、第 12A 條申請用地的界線及剩餘的土地進行檢討。經檢討後，屬錦堃路和下竹園路路段和坐落於原有「住宅(丁類)」地帶內的土地，改劃為「住宅(丙類)1」地帶，以免土地用途地帶變得零碎分散，而在計算「住宅(丙類)1」地帶內擬議發展的地積比率時，這些土地不會計算在內。至於其他餘下範圍、現有竹園雨水泵房及大部分位於竹園村「鄉村範圍」內的土地，分別改劃為「政府、機構或社區」地帶及「鄉村式發展」地帶，而改劃為「鄉村式發展」地帶的土地位於竹園村「鄉村範圍」內，並主要由現有住宅構築物佔用。

對牛潭尾排水道的影響

27. 一名委員留意到，R5 關注項目 A1 及 B1 對具有生態價值的牛潭尾排水道的影響，而且牛潭尾排水道沿岸尚有其他發展，遂詢問在兩宗已獲同意的第 12A 條申請中進行的技術評估，是否已評估各項發展對牛潭尾排水道的生態價值所造成的累積影響。

28. R1 的代表杜立基先生及劉惠寧博士借助一些投影片作出回應，要點如下：

(a) 項目 A1 用地所在的后海灣及米埔地區，每年冬季均有數以千計的候鳥到訪。生態價值最高的地方位於米埔的泥灘及拉姆薩爾濕地一帶，候鳥會在該處棲歇；而雀鳥則會在新界西北一帶覓食，其中包括牛潭尾新發展區及新田科技城；

(b) 牛潭尾排水道是人工水道，與錦田河及后海灣連接，其水位受潮汐變化影響，雀鳥會視乎其情況沿水道覓食；

(c) 在第 12A 條申請編號 Y/YL-MP/10 中，初步發展計劃建議從牛潭尾排水道劃設 50 米的建築物後移範圍。在該 50 米後移範圍內，擬闢設具生態元素的景觀池及低層的鄰舍活動樞紐，以盡量減少可能對牛潭尾排水道生態造成的干擾；以及

(d) 在第 12A 條申請編號 Y/YL-MP/10 中，已就牛潭尾排水道進行為期兩年的生態調查，以確定申請地點的 500 米半徑範圍內現有的生態狀況。根據調查結果，雀鳥會在退潮時沿牛潭尾排水道及錦田河飛行，並在河岸覓食。擬從牛潭尾排水道劃設的建築物後移範圍，連同錦璧路沿路超過 10 米高的現有樹木，可沿牛潭尾排水道為雀鳥提供足夠緩衝。參考一些國際研究，靜態人類活動對雀鳥數量及雀鳥使用水道的情況影響有限。以沿岸設有行人路及單車徑的天水圍河道為例，該處的人類活動對雀鳥並無直接或重大影響。

對錦堃路的交通影響

29. 一名委員詢問，就錦堃路沿路的擬議發展所進行的交通影響評估，是否已考慮所有其他規劃中的已知項目，以及政府會否考慮主動全面落實這些發展中的各項擬議道路改善工程。

30. 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士作出回應，表示對於每項向城規會申請許可的發展建議，各有關申請人所提交的交通影響評估已考慮提出申請時所有已知項目造成的累積影響，並提出緩解措施。目前，政府並無就錦堃路制訂改善計劃。倘發展情況有變，導致交通需要增加，相關政府部門會監察並檢討情況，並會在落實有關的擬議道路改善工程時，與各方協調。

項目 B1 用地的水浸風險

31. 一名委員詢問，鑑於項目 B1 的擬議發展毗鄰濕地，在颱風引致的風暴潮期間可能有水浸風險，擬議發展的地盤平整水平為何，以及有何相關緩解措施。規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士借助投影片作出回應，表示根據申請編號 Y/YL-MP/9 中提供的資料，項目 B1 用地的初步發展計劃的地盤平整水平為主水平基準上 6.8 米，而申請人所進行的相關評估證明，考慮到該地點可能出現的水浸風險，有關地盤平整水平屬於恰當。

小型無人機

監管小型無人機操作

32. 部分委員提出以下問題：

(a) 無人機操作(包括與物體之間的最小安全距離)是否受到任何規管；

(b) 本港空域及小型無人機起降設施位置的管制當局為何；以及

(c) 是否有個案是特別供重量達150公斤或以上的小型無人機使用的起降設施設於河道／水體沿岸，而可能會對雀鳥造成滋擾，包括噪音影響。

33. 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士借助一些投影片作出回應，要點如下：

(a) 《民航條例》的附屬法例《小型無人機令》(第448G章)於二零二二年十二月一日生效，訂立了有關使用小型無人機的規管制度，當中把小型無人機界定為重量不超過150公斤的無人機。進行小型無人機操作可能須取得民航處的許可，視乎小型無人機的重量及操作風險水平而定。舉例而言，重量超過7公斤但不超過150公斤的小型無人機，以及進行進階操作(例如跨境操作)，均須取得民航處的許可。此外，民航處頒布的《小型無人機安全規定文件》(下稱「小型無人機規定」)訂明，如操作重量超過250克的小型無人機，小型無人機的駕駛員必須取得認證，並須妥善保存詳細的飛行記錄，包括飛行路線及飛行高度在內。小型無人機規定亦就不同類別以不同速度飛行的小型無人機，訂明與非參與操作的人／構築物／車輛／船隻的最小橫向間距。舉例而言，重量不超過7公斤的小型無人機，若以每小時20公里的最高速度飛行，最小橫向間距須有10米；而重量為250克至7公斤的小型無人機，若以每小時50公里的最高速度飛行，最小橫向間距則須有30米；

(b) 空域由政府透過民航處進行管制。民航處已為小型無人機的操作指定限制飛行區。根據小型無人機規定，小型無人機應避免飛越或飛近人煙稠密的區域，也不應在公路及橋樑等上方飛行；以及

(c) 小型無人機起降設施在分區計劃大綱圖地區內的保育地帶不是經常准許的用途。在發展地帶，如起降設施屬公共性質，相關政府部門會仔細考慮合適地點；私人小型無人機起降設施不大可能設在政府土地上。至於私人土地上的私人小型無人機起降設

施，小型無人機的操作及其相關設施必須符合相關規例、政府租約的條款，以及政府的任何其他規定。

34. 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士借助一些投影片進一步解釋說對《註釋》的說明頁作出修訂。把小型無人機起降設施納入為經常准許的用途，旨在於規劃制度下提供彈性，容許並促進小型無人機的使用，不僅為經濟目的，也為其他如社區服務等目的。此舉符合政府推動低空經濟的政策。雖然有其他規則與規例管制小型無人機的操作及相關設施，但由於小型無人機起降設施預計會涉及有或沒有構築物和職員監督運作的着陸區，這可能會構成規劃制度下的土地用途。為方便小型無人機的使用，並為其起降設施提供彈性，當局就分區計劃大綱圖《註釋》的說明頁作出修訂。

35. 一名委員知悉使用小型無人機將有助於經濟發展及社會服務，而相關運作亦須在這些助益和對自然及環境的影響之間取得平衡。該名委員詢問，在其他分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁中，是否亦已就小型無人機起降設施作出了相同的修訂。規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士在回應時表示，為推動低空經濟，把相同修訂納入其他分區計劃大綱圖是大方向，但把保育地帶排除在外的安排則會按個別情況來考慮。規劃署署長葉子季先生補充說，截至目前為止，已對 10 份其他的分區計劃大綱圖作出了相同的修訂。

噪音

36. 一名委員詢問，有否量度小型無人機在操作期間的噪音水平。規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士在回應時表示，參考公眾可獲取的一般數據，一架 7 公斤的小型無人機在操作期間的噪音水平約為 45 至 60 個 A 加權分貝(下稱「分貝(A)」)，而一架較大的商用小型無人機在操作期間的噪音水平則約為 70 至 85 分貝(A)。

37. 環境保護署(下稱「環保署」)助理署長(環境評估)譚卓偉先生補充說，噪音影響的評估並非完全取決於小型無人機操作時的聲功率級，而亦取決於其他因素，例如噪音源與噪音感應強的地方之間的距離等。環保署已參考低空經濟監管沙盒項

目進行測試。根據民航處就最小安全橫向距離訂明的要求，初步評估顯示，重量在 150 公斤以下的小型無人機的操作不會造成負面的噪音影響。

與鳥類相關的小型無人機作業事宜

38. 一名委員留意到 R4 對小型無人機起降活動對鳥類造成的影響表示關注，惟發展低空經濟包括利用小型無人機作為物流工具，尤其為居於偏遠鄉村的長者送遞藥物、膳食等物資，被視為改善市民福祉的有效方法，遂詢問馮錦霖先生(R4)對操作小型無人機的規例有何建議，以盡量減少對鳥類造成的影響。

39. R4 馮錦霖先生回應時表示，他並非小型無人機作業或鳥類行為方面的專家。由於小型無人機起降設施屬經常准許的用途(保育地帶除外)，城規會將不會有機會根據規劃申請制度向民航處、漁護署及規劃署等相關政府部門索取有關小型無人機作業所造成影響的資料。由漁護署的專家就委員所問小型無人機作業對鳥類行為所造成的影響提供資料，會更為合適。根據經驗，小型無人機作業導致的環境狀況變化可改變鳥類行為，而有關影響的嚴重程度則取決於小型無人機的尺寸、所產生的噪音水平及小型無人機的作業地點。若委員認為評估小型無人機作業或小型無人機設施地點所帶來的影響，對保護鳥類至關重要，則這類用途須透過規劃制度提出規劃申請方可進行。

40. 一名委員得悉馮錦霖先生(R4)表示自己並非鳥類行為方面的專家，遂請 R5 的代表聶衍銘先生及 R1 的代表生態專家劉惠寧博士就小型無人機作業及有關作業對鳥類所造成的影響發表意見，尤其是對位於高生態價值地點／範圍(例如米埔的拉姆薩爾濕地，該處為候鳥及其他高生態價值的動物常到之處)的鳥類所造成的影響。

41. R5 的代表聶衍銘先生表示，身為持證的小型無人機駕駛員，他認為在自然環境中的小型無人機起降設施及其運作所帶來的相關人為干擾會驅趕雀鳥，然而在鄉村進行這類活動似乎不會構成同類問題。為盡量減少小型無人機對鳥類及其他動物造成的影響，必須就飛行路線及飛行區的範圍施加適當的限制。舉例來說，漁護署轄下的塱原自然生態公園內不得放飛小

型無人機。他亦表示，天水圍河道和牛潭尾排水道的已建設環境並不相同，差異在於天水圍河道是一條較寬闊的水道，且高樓大廈僅位於河道的一側。

42. R1 的代表劉惠寧博士表示，米埔及后海灣附近的濕地並非完全沒有人類活動的地方。據觀察所得，直升機會飛越米埔地區，有時甚至會在低空飛行，令水禽四散飛走，然而當直升機一離開，水禽便會返回覓食。他注意到漁護署會利用小型無人機在偏遠地區調查白鷺等野生生物，但認為針對小型無人機作業制訂適當的指引十分重要。至於 R5 的代表在上文第 41 段所述的回應中就天水圍河道提出的意見，劉博士表示天水圍河道沿岸的高層公營房屋發展最高達 40 層，位處河道約 30 至 40 米的範圍內，但項目 A1 擬議發展的建築物則從牛潭尾排水道後移 50 米，為鳥類提供寬敞的飛行廊道。據觀察所得，雀鳥主要沿河道飛行覓食，這與在牛潭尾排水道觀察到的情況相同。

43. 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士回應兩名委員的提問時表示，手頭上沒有關於小型無人機作業與鳥類行為相關的資料或涉及小型無人機與雀鳥相撞的意外數目的記錄。

三寶樹濕地保育公園的小型無人機相關設施

44. 一名委員詢問《註釋》說明頁所載有關小型無人機的修訂是否旨在推展漁護署在濕地範圍內使用小型無人機一事。規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士回應時表示，有關小型無人機起降設施的修訂適用於分區計劃大綱圖界線內的土地(部分保育地帶除外)，並適用於所有使用者。盧女士進一步表示，就日後由漁護署管理的三寶樹濕地保育公園內的範圍，當局會就小型無人機的使用和起降設施的地點制訂適合的規則和規例。儘管如此，漁護署亦可利用小型無人機進行調查，監察和監視其管轄範圍，以調查可能出現的違規活動。因此，容許包括漁護署在內的相關政府部門或其授權人士在三寶樹濕地保育公園內闢設小型無人機起降設施以履行上述職能，實屬合理。事實上，以香港濕地公園為例，當局可在用地管理層面以行政手段規管小型無人機操作，而無須在規劃制度下處理。

45. 一名委員留意到R4主要關注小型無人機起降設施所造成的影響，並表示倘若小型無人機起降設施並非分區計劃大綱圖上經常准許的用途，由於米埔範圍欠缺起降設施，小型無人機便需飛行更長距離，遂詢問馮錦霖先生(R4)對此情況的看法。

46. R4馮錦霖先生回應時表示，他不反對低空經濟，但事情的關鍵在於已規劃的三寶樹濕地保育公園的界線內有私人土地，而已規劃的三寶樹濕地保育公園第二期的私人土地收地工作不會在短期內展開。在漁護署接手管理三寶樹濕地保育公園前的過渡期內，私人土地上可能會出現未有事先向民航處諮詢或申請的小型無人機起降活動及相關設施。此類活動可能規模龐大，令人關注可能對已規劃的三寶樹濕地保育公園內的野生動物(包括鳥類)造成的影響。倘若不對《註釋》說明頁作出修訂，日後漁護署接手該公園的管理職責時，則小型無人機作業及相關設施可成三寶樹濕地保育公園的附屬用途。舉例而言，有新聞報道指已規劃的三寶樹濕地保育公園範圍內出現非法填塘情況，當局需要解決執管問題。該範圍本因其生態價值而擬得到《北都發展條例草案》下有關城市規劃的附屬法例明文保護，但附屬法例與有關分區計劃大綱圖似乎並不一致。

47. 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士回應委員的進一步查詢時表示，就闢設小型無人機設施而言，《北都發展條例草案》下有關城市規劃的附屬法例與法定圖則的《註釋》說明頁中有關小型無人機起降設施的法定規劃條文之間並無衝突，因為根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)擬備的法定圖則旨在對分區計劃大綱圖規劃區內土地的發展及使用提供指引和予以管制，而在《註釋》說明頁中加入小型無人機起降設施適用於分區計劃大綱圖涵蓋的各類地帶(保育地帶除外)。

48. 主席就北都法例和涵蓋已規劃的三寶樹濕地保育公園的「其他指定用途」註明「濕地保育公園」地帶，提出以下要點：

(a) 《註釋》說明頁中允許闢設小型無人機起降設施的條文與擬議的北都法例並無抵觸。按照北都法例下的其中一項主要建議，項目倡議人可根據第16條提出申請不在非保育地帶《註釋》第一欄及第二欄

的用途，因此無須提出第12A條申請，藉此加快北都發展。至於在現屬保育地帶範圍(包括涵蓋已規劃的三寶樹濕地保育公園的「其他指定用途」註明「濕地保育公園」地帶)內的發展建議，則仍須提交第12A條申請。有關政策思維是透過精簡規劃程序(第16條)加快北都非保育地帶的發展，但對於保育地帶，現有的規劃程序(第12A條)仍然適用；

(b) 已規劃的三寶樹濕地保育公園總面積約340公頃，是按照《環境影響評估條例》規定須就新田科技城履行的緩減措施之一。已規劃的三寶樹濕地保育公園第一期涉及約150公頃政府土地，第二期涉及約190公頃私人土地。按照最新計劃，已規劃的三寶樹濕地保育公園第一期的主要工程將於二零二六年年底獲批撥款後展開，目標是在二零三一年完工。而第二期工程則會在第一期工程完成後才展開，並預計在工程展開前約兩年(即約於二零二九年)開始進行收地程序。三寶樹濕地保育公園落成後，漁護署會負責管理公園，包括制定和執行有關在三寶樹濕地保育公園使用小型無人機的規則；以及

(c) 政府收地前的數年期間，第二期所涉的土地仍屬私人擁有。倘有任何用途／發展涉及在劃為「其他指定用途」註明「濕地保育公園」地帶的已規劃三寶樹濕地保育公園內進行填土／填塘工程，均須根據條例向城規會提交第16條申請。如收地前農業地段上搭建了構築物，而這些構築物並非租契所容許，當局可採取執管行動。

49. 就已規劃的三寶樹濕地保育公園範圍內的任何潛在違例發展(包括看來是小型無人機作業及起降設施的違例填土／填塘工程)，規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士解釋說，在「其他指定用途」註明「濕地保育公園」地帶內進行填土／填塘工程，須有規劃許可，倘若發現該範圍內有違例填土／填塘工程，當局會按照規劃制度進行執管行動。當局亦可按情況，用其他與建築物相關的法例及土地行政措施(如土地契約)，針對非法用途及工程進行執管。

政府、機構及社區設施的供應

50. 一名委員備悉R3提出的關注，指根據《香港規劃標準與準則》所載的規定，政府、機構及社區設施的供應不足。該委員亦留意到文件附件V所載的政府、機構及社區設施供應表，遂詢問若計及項目A1及B1的兩項擬議發展，按現有人口計算，有關設施的實際短缺數目為何。

51. 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士作出回應，要點如下：

(a) 政府、機構及社區設施供應表中對政府、機構及社區設施供應的評估，主要以整個元朗區全面發展後的估計人口(即約1 639 000人)為評估基礎。規劃人口包括來自洪水橋、元朗南、牛潭尾及新田科技城等地的人口，而這些地方正處於不同的規劃及落實階段，全面發展需要一段長時間。然而，根據元朗區的現有人口(即約670 000人)來衡量，則可見部分政府、機構及社區設施有供應不足的情況，例如幼兒中心和綜合家庭服務中心等。供應政府、機構及社區設施是一個動態過程，相關政府部門的政策優次及資源均須考慮在內；

(b) 這些新發展區的人口會分階段遷入，歷時甚長。例如，洪水橋新發展區的主要人口入伙時間約為二零三零年至二零三八年；而新田科技城的主要人口則預計約於二零三三／二零三四年入伙，其後直至二零四一年仍續有人口遷入。在這段頗長的期間內，相關政府部門會致力提供充足的政府、機構及社區設施，以滿足人口需要；

(c) 除政府、機構及社區設施供應表(文件附件V)所載者外，尚有表中未有反映的其他政府、機構及社區設施供應來源。這些供應來源，包括當局在已規劃的公營房屋發展中預留5%住用總樓面面積作社會福利設施用途(例如在洪水橋新發展區、屏山、牛潭尾新發展區及新田科技城等地的已規劃公營房屋用地中預留作社會福利設施用途的住用總樓面面積)；

當局於各新發展區已預留但未有指定用途的「政府、機構及社區」用地，可用以應付日後對政府、機構及社區設施的需求；在新近已獲批准／同意的私人發展項目中闢設的政府、機構及社區設施(例如在已獲同意的第 12A 條申請編號 Y/YL-MP/9(項目 B1)中的擬議安老院舍)；以及其他由私營界別供應的設施(例如安老院舍及幼兒中心)，實際上均有助應付區內供應短缺的情況；以及

(d) 規劃署正就政府、機構及社區設施供應表的內容及格式進行檢討，以期提供更多有意義的資料，方便委員及公眾更充分了解有關情況。

52. 由於委員再無提問，主席表示陳述的聆聽程序和答問部分已經完成。她多謝申述人、申述人的代表和規劃署的代表出席會議。城規會將閉門商議有關的申述，稍後會把城規會的決定通知申述人。申述人、申述人的代表和規劃署的代表此時離席。

商議部分

53. 主席邀請委員發表意見。

項目 A1 及 B1

54. 委員普遍對項目 A1 和 B1 沒有反對意見。一名委員認為，項目 B1 所涉擬議發展的地盤平整水平可以接受；而另一名委員則認為，該兩宗第 12A 條申請的初步發展計劃中，已納入有關生態及交通方面的緩解措施。有三名委員對錦堦路未來的交通情況表示關注，因為沿該路雖有多項擬議的大規模住宅發展計劃，但並沒有相應的擬議道路改善工程。雖然區內擬議發展的申請人已建議進行道路／路口改善工程，但政府應在檢討運輸基礎設施的整體規劃和協調各方的工作時發揮牽頭作用，確保道路／路口改善工程能如期完成。

55. 運輸署總工程師／交通工程(新界西)岑蕙琳女士表示，目前錦堦路的車流量較少，但附近路口交通偶爾會有阻延，因此需要進行改善工程。她解釋說，一般而言，交通擠塞與路邊

活動所引致的交通管理問題有較大關係，例如違例路邊泊車及車輛進出安排。隨着北都公路各路段陸續通車，區域運輸基礎設施將進一步改善，這不僅能改善新田公路的交通狀況，亦將改善當區道路網絡的交通狀況。運輸署會協調由各方進行的擬議道路／路口改善工程。

56. 規劃署署長葉子季先生補充說，一些委員所提出有關交通的關注問題，先前在二零二六年七月十日的小組委員會會議上考慮錦塱路的第 12A 條申請編號 Y/YL-MP/11 時，已進行討論，因為米埔地區沿錦塱路有多宗已獲同意的改劃土地用途申請(包括項目 A1 及 B1 所涉的申請)。相關政府部門(包括運輸署和土木工程拓展署)將根據凹頭新發展區的土地用途檢討，全面審視區內的交通狀況，並會跟進土地用途檢討的建議。

57. 主席表示，港鐵公司現正就位於項目 A1 及 B1 用地東南面的凹頭新發展區進行土地用途檢討，並會評估包括項目 A1 及 B1 用地所在的錦銹花園交匯處附近地區在內的周邊道路網絡的基建容量。在二零二六年年底完成該項土地用途檢討後，北都統籌辦事處和運物局聯同運輸署將審視土地用途檢討的結果(包括擬議交通改善措施)，並與相關各方協調，就落實所需的道路／路口改善工程作出決定。

58. 一名委員建議，政府可探討運用人工智能建模技術，呈現預測情境的動態模擬，例如模擬空氣流通及視覺影響，以助了解擬議發展的影響。

小型無人機起降設施

59. 大多數委員並不反對就分區計劃大綱圖《註釋》的說明頁作出修訂，把小型無人機起降設施納為經常准許的用途，但在個別用途地帶的《註釋》第二欄所指明者及在保育地帶內則除外。有些委員認為，民航處是負責監督和監察小型無人機安全操作的主要政府部門，民航處可與漁護署聯絡，就小型無人機作業以及在生態易受破壞地區(包括已規劃的三寶樹濕地保育公園)闢設相關設施，考慮是否應施加限制。有關修訂提供彈性，使小型無人機得以使用，包括用作保育目的和用以推動低空經濟。一些委員提出以下意見及建議：

(a) 由於小型無人機與相關設施一般規模較小，又或可視為附屬用途，故關注是否有必要把小型無人機起降設施納入為規劃制度下的用途。這類設施其實是必要的基礎設設；

(b) 儘管支持推動低空經濟，但鑑於米埔地區和已規劃的三寶樹濕地保育公園的生態價值，以及該公園對鳥類的重要性，採取審慎的做法(例如把該用途列於用作已規劃的三寶樹濕地保育公園的「其他指定用途」註明「濕地保育公園」地帶的《註釋》第二欄)，或更為恰當。此外，應考慮是否須界定小型無人機起降設施的大小及尺寸，以求清晰；

(c) 雖然當局已就使用小型無人機提供指引，但有關針對在生態易受破壞地區不當使用小型無人機的執管情況，則令人疑慮；

(d) 城規會有責任保護三寶樹濕地保育公園等保育區及黑臉琵鷺等瀕危物種，該物種是在米埔自然護理區及鄰近生態易受破壞地區發現的候鳥之一。當局應為自然保育目的和為免發生相撞事故，對小型無人機作業及其相關設施採取審慎態度。在考慮生態旅遊措施時，亦應採取同樣審慎的態度。此外，應考慮就使用小型無人機及其相關設施訂明限制，以避免對生態易受破壞地區造成負面影響；

(e) 若日後對分區計劃大綱圖作出類似修訂，應就擬作保育用途的地區進行檢討並予以特別考慮，同時顧及公眾觀感，就公眾對修訂可能造成的生態影響所表達的關注，以及就監察和執管方面，擬備更有力的回應；

(f) 儘管民航處負責監督小型無人機操作的安全管制和進行審批，漁護署亦應就保育區(包括三寶樹濕地保育公園)內小型無人機操作的管制事宜，與民航處聯絡；

(g) 除送遞食物外，小型無人機還具備多種功能，包括進行調查和調查保育區內的涉嫌非法活動。根據從公共領域取得的資料，小型無人機若重量達150公斤，會視為中型機，可用於與農業活動相關的防護工程及電纜檢查等；以及

(h) 在政府為已規劃的三寶樹濕地保育公園第二期發展進行收地前，小型無人機操作對該公園的影響令人關注。若民航處獲邀出席會議以提供相關資料，會較理想。民航處須檢討應否把一些具高生態價值的地區指定為限制飛行區。

60. 關於需要訂明小型無人機起降設施屬規劃制度下的土地用途，規劃署署長葉子季先生表示某些情況下，小型無人機和相關設施可視作附屬用途，就如商業樓宇內為照顧樓宇商戶需要而設的設施。然而，倘這類設施是獨立設施而非附屬於任何主要用途，例如在三寶樹濕地保育公園獨立而設的小型無人機起降設施，與濕地保育公園的運作並非直接有關，但可能有所幫助，這類設施便不可視作附屬用途。預計有關設施並非大規模，而修訂提供了彈性，容許在分區計劃大綱圖的規劃區內設立這類設施。

61. 秘書補充在大埔有一案例，一條偏遠鄉村內的居民受惠於香港科技園的小型無人機，可獲送遞食物、藥物和日常用品，而小型無人機起降設施便是位於村內空置土地上的獨立設施。在《註釋》說明頁加入有關用途，便會提供彈性，容許設立這些造福居民的設施。

62. 關於民航處對小型無人機操作的管制，環保署助理署長(環境評估)譚卓偉先生表示，倘小型無人機重量在7公斤和150公斤之間，便須事先就飛行路線、地理圍欄邊界、速度和高度等飛行細節取得民航處的許可。

[岑蕙琳女士此時離席。]

63. 主席因應委員有關三寶樹濕地保育公園的意見及關注，提出以下要點：

(a) 這項把小型無人機起降設施納為《註釋》說明頁中經常准許用途的修訂，適用於整份分區計劃大綱圖，包括三寶樹濕地保育公園，但保育地帶(例如「自然保育區」地帶、「具特殊科學價值地點」地帶、「具特殊科學價值地點(1)」地帶，以及涵蓋米埔自然保護區和甩洲等地方的「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地保護區」地帶等)則不包括在這項條文內；

(b) 鑑於民航處訂有規例規管小型無人機的使用，而漁護署最終會接手管理已規劃的三寶樹濕地保育公園，日後在已規劃的三寶樹濕地保育公園內對小型無人機操作的管控應由漁護署負責。以塱原自然生態公園為例，即使該公園並非在民航處權限下指定的限制飛行區，但漁護署作為公園的管理當局，以行政措施限制在公園上空使用小型無人機。一旦漁護署接手三寶樹濕地保育公園的管理職責，便可作出類似的限制，在顧及三寶樹濕地保育公園內生態易受破壞地點的情況下，審慎物色適合闢設小型無人機起降設施的地點。三寶樹濕地保育公園的規劃意向是保育濕地。公園內准設小型無人機起降設施並非為了推動低空經濟，但可以方便使用小型無人機為保育目的進行調查／研究／非法活動調查。與劃為「自然保育區」地帶、「具特殊科學價值地點」地帶、「具特殊科學價值地點(1)」地帶或「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地保護區」地帶的保育區不同，三寶樹濕地保育公園是可以容納若干人類活動的獨特保育區，有些範圍會開放予公眾作生態教育用途，其他地方會用作發揮增值作用的漁業提升，有些範圍則因保育理由而不會向公眾開放；

(c) 至於有人擔心在收回已規劃的三寶樹濕地保育公園內的私人土地前，小型無人機的使用／操作及相關設施會缺乏管制一事，當局可以根據相關規劃及地政制度對違例發展或違規活動採取執管行動；以及

(d) 為了釋除委員的疑慮，可以修訂分區計劃大綱圖《說明書》內關於「其他指定用途」註明「濕地保育公園」地帶的部分，把會上委員提出的意見和建議納入其中，包括在《註釋》說明頁述明容許小型無人機起降設施的提供、保養或修葺工程，主要是讓漁護署日後能加強其對三寶樹濕地保育公園的執法和管理。漁護署應小心監管小型無人機的使用，包括顧及生態的考慮因素為小型無人機設施物色合適地點，盡量減少對生態造成干擾。此外，建議民航處和漁護署應合作檢視有沒有一些地區應限制使用小型無人機，從而為公眾和政府部門提供更清晰的框架。就這方面，規劃署會把上述訊息轉達相關政府部門，包括民航處和漁護署。

總結

64. 主席總結，委員普遍支持分區計劃大綱圖的修訂項目，以及同意不應順應反對申述而修訂分區計劃大綱圖。文件所詳載的政府部門回應，以及政府的代表在會議上所作出的陳述及回應，已回應了有關申述所提出的所有論據。主席表示，已備悉委員就小型無人機作業對三寶樹濕地保育公園生態可能造成的影響所提出的意見和關注；以及如上文第 63(d)段所述，會對分區計劃大綱圖上涵蓋三寶樹濕地保育公園的「其他指定用途」註明「濕地保育公園」地帶的《說明書》作出修訂。

65. 經商議後，城市規劃委員會(下稱「城規會」)備悉 **R1**、**R2** 及 **R3(部分)**表示支持的意見和 **R1** 及 **R2** 所提出的意見，並決定不接納 **R3(部分)**、**R4** 及 **R5** 的意見，以及同意不應順應申述而修訂米埔及錦綉花園分區計劃大綱草圖，理由如下：

「項目 A1 及 B1

(a) 項目 A1 旨在落實已獲同意的第 12A 條申請(編號 Y/YL-MP/10)，以作擬議住宅發展連商業用途，並闢設交通停車處、政府、機構及社區設施和開放予公眾使用的休憩用地。申請人已進行不同技術評估，確保在落實擬議緩解和設計措施後，擬議發展在視覺、生態及排水等方面均屬可接受水平。相關

的發展限制和要求，以及緩解和設計措施，已適當地納入分區計劃大綱圖的「住宅(丙類)1」地帶的《註釋》及／或《說明書》。相關政府決策局／部門均對用地的擬議發展及項目 A1 的相應修訂不表反對或沒有負面意見。有見及此，有關修訂實屬恰當(**R3** 及 **R5**)；

(b) 項目 B1 旨在落實已獲同意的第 12A 條申請(編號 Y/YL-MP/9)，以作擬議住宅發展連安老院舍和濕地修復區。申請人已進行不同技術評估，確保在落實擬議緩解和設計措施後，擬議發展在交通及生態等方面屬可接受水平。相關的發展限制和要求，以及緩解和設計措施，已適當地訂明於分區計劃大綱圖中「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的《註釋》及／或《說明書》。此外，項目 B1 用地的擬議發展亦須以綜合發展計劃形式提出，向城規會申請規劃許可，並如《註釋》的「備註」所詳述，須附連一份發展藍圖和支持有關發展的文件(包括技術評估)。相關政府決策局／部門均對用地的擬議發展及項目 B1 的相應修訂不表反對或沒有負面意見。有見及此，有關修訂實屬恰當(**R3** 及 **R5**)；

<u>項目 A2</u>

(c) 把用地改劃為「鄉村式發展」地帶，旨在考慮到其現有發展情況及周邊環境的情況下，理順這些用地的用途地帶，實屬恰當(**R3**)；

<u>就《註釋》作出的修訂(b)</u>

(d) 修訂《註釋》的說明頁，旨在便利小型無人機起降設施的提供、保養或修葺工程，從而配合政府推動低空經濟發展的政策。小型無人機的操作，以及小型無人機起降設施的提供、保養或修葺工程，將受相關適用的法例或規管要求及／或指引所規管及管轄(**R3** 及 **R4**)；以及

就《註釋》作出的修訂(h)

(e) 加入豁免條款，豁免由政府統籌或落實進行涉及填土／填塘或挖土的公共工程，無須申請規劃許可，做法符合城規會所頒布的最新《法定圖則註釋總表》的規定，亦有助精簡規劃申請程序。有關豁免條款只適用於預計不會造成重大負面影響的公共工程和小型工程。若有用途按照分區計劃大綱圖《註釋》的規定須取得城規會的規劃許可(即第二欄用途)，則有關用途本身仍須取得規劃許可，而與此用途相關的任何填土／填塘或挖土工程(視情況而定)亦須納入為發展建議的一部分。若准許用途／發展(即第一欄用途或《註釋》的說明頁中指定的用途)須進行填土／填塘或挖土工程，而有關工程在有關地帶的分區計劃大綱圖《註釋》的「備註」內並不獲豁免，則仍須就有關工程取得規劃許可。當局對於在相應土地用途地帶(包括與保育相關的土地用途地帶)內進行的發展所施行的法定規管並不會被削弱(**R3**)。」

66. 城規會亦同意，分區計劃大綱草圖連同其《註釋》及已更新的《說明書》(須納入上文第 63(d)段所述的委員意見)，適合根據《城市規劃條例》第 8(1)(a)條呈交行政長官會同行政會議核准。

[會後補註：為反映委員的意見和回應有關預留彈性可在三寶樹濕地保育公園加入小型無人機起降設施的提供、保養或修葺工程的關注，故修訂分區計劃大綱圖《說明書》第 9.9.19 段，加入以下內容：

「9.9.19 為保障「其他指定用途」註明「濕地保育公園」地帶的環境及生態價值，政府將探討在「其他指定用途」註明「濕地保育公園」地帶內，就小型無人機操作及相關起降設施的位置與規模，實施行政及／或規管機制，以緩解可能產生的生態滋擾。政府會研究利用小型無人機操作及相關起降設施進行調查、實時監察和蒐證，以支援針對違法或不合規活動的執法工作，並促進三寶樹濕地保育公園的運作與管理。任何在「其他指定用途」註明「濕地保育公園」地帶內設立小型無人

機起降設施的建議均會獲慎重考慮，確保其選址妥善，以避免對「其他指定用途」註明「濕地保育公園」地帶內及其周邊地區的環境造成潛在影響。」]

議程項目6

[公開會議]

其他事項

[此議項以廣東話進行。]

67. 餘無別事，會議於下午一時四十五分結束。

附件

城市規劃委員會第 1363 次會議記錄
(會議日期：二零二六年七月十七日)

延期個案

申請人要求延期兩個月的覆核申請

項目編號	申請編號*	要求延期次數
4	A/K1/273	第一次

利益申報

城規會備悉委員的利益申報，詳情如下：

項目編號	委員的利益申報	
4	這宗申請由新世界發展有限公司的附屬公司香島發展有限公司提交，而奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)則是申請人的顧問公司	— 葉頌文博士曾與奧雅納公司有業務往來 — 葉文祺先生為團結香港基金副總裁兼公共政策研究院執行總監，該基金會曾接受新世界集團／周大福集團的捐款 — 張翹楚先生目前與新世界集團有業務往來

委員備悉，葉頌文博士因事未能出席會議，而葉文祺先生尚未到席。由於張翹楚先生涉及直接利益，委員同意他可留在席上，但不應參與討論這個項目。

**規劃申請的詳情，請參閱相關議程https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/TPB/Agenda/1363_tpb_agenda.html。*