

城市規劃委員會文件第 9645 號
考慮日期：2014 年 4 月 28 日

考慮有關《鎖羅盆分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/1》的申述及意見

考慮有關《鎖羅盆分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/1》的申述及意見

組別 編號	申述內容	申述人	提意見人
1	反對「鄉村式發展」地帶，認為面積 <u>不足</u>	<p>總數：880</p> <p>村代表及相關團體： R10736：鎖羅盆村村務委員會聯同曾家裘測量師有限公司 R10747：沙頭角區鄉事委員會 R10737、R10742 至 R10746：各原居民鄉村的村代表</p> <p>個別人士： R1 至 R798、R10738 至 R10741 及 R10748 至 R10817</p>	<p>總數：8</p> <p>支持申述書有關「鄉村式發展」地帶面積不足的反對意見 個別人士： C3669 至 C3676</p>
2	反對「鄉村式發展」地帶，認為面積 <u>過大</u>	<p>總數：9 978</p> <p>立法會議員： R10543：陳家洛議員 R10600：陳偉業議員 R10825：胡志偉議員</p> <p>環保／關注組織： R799：創建香港 R10544：西貢之友 R10545：香港大學九名生態學家</p>	<p>總數：3 669</p> <p>支持申述書有關「鄉村式發展」地帶面積過大的反對意見(3 657) 環保／關注組織： C3640：西貢之友 C3641：創建香港</p> <p>個別人士／其他團體： C1 至 C3639、C3642 至 C3655、C3661 及</p>

組別 編號	申述內容	申述人	提意見人
		<p>R10578：自然協會 R10605：土地正義聯盟 R10818：環保觸覺 R10819：香港觀鳥會 R10820：世界自然基金會香港分會 R10821：嘉道理農場暨植物園公司 R10822：長春社 R10823：Eco-Education & Resources Centre R10824：海下之友 R10827：Sea Shepherd Conservation Society R10842：香港昆蟲學會</p> <p><i>個別人士／其他團體：</i> R800 至 R10542、 R10547 至 R10577、 R10579 至 R10599、 R10601 至 R10604、 R10606 至 R10735、 R10826、R10828 至 R10841 及 R10843 至 R10858</p>	<p>C3677 <u>反對這份分區計劃大綱草圖(12)</u> <i>環保／關注組織：</i> C3657：香港鄉郊基金</p> <p><i>個別人士／其他團體：</i> C3656、C3658 至 C3660 及 C3662 至 C3668</p>
	總計	10 858	3 677

註： 上表所列由立法會議員、環保／關注組織、村民及相關團體提交的申述書和對申述的意見書，以及一些同款的信／電郵的樣本夾附於附件 I-1 至 I-29 及附件 II-1 至 II-5。載列所有申述人及提意見人名稱¹及他們的申述書和意見書的光碟夾附於附件 VII(只提供予城規會委員)。

¹ 所有申述人及提意見人的名稱載於城規會的網站，網址為：
http://www.info.gov.hk/tpb/tc/plan_making/S_NE-SLP_1.html

1. 引言

1.1 二零一三年九月二十七日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《鎖羅盆分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/1》，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，共收到 10 858 份申述書。二零一四年一月二十四日，城規會公布申述書的內容，為期三個星期，讓公眾提出意見。公布期在二零一四年二月十四日屆滿，共收到 3 677 份意見書。

1.2 二零一四年三月二十八日，城規會決定把申述及意見分為兩組考慮：

第 1 組

- (a) 一併聆訊第 1 組由村民及相關團體(包括鎖羅盆村村務委員會聯同曾家裘測量師有限公司、沙頭角區鄉事委員會)、各原居民鄉村的村代表及其他個別人士提交的 880 份申述書(**R1 至 R798 及 R10736 至 R10817**)的申述及八份意見書(**C3669 至 C3676**)的意見，內容主要是關於「鄉村式發展」地帶的面積不足；以及

第 2 組

- (b) 一併聆訊第 2 組由立法會議員、環保／關注組織及其他個別人士提交的 9 978 份申述書(**R799 至 R10735 及 R10818 至 R10858**)的申述及 3 669 份意見書(**C1 至 C3655、C3661、C3677、C3656 至 C3660 及 C3662 至 C3668**)的意見，內容主要是關於「鄉村式發展」地帶的面積過大。

1.3 本文件旨在提供資料，以便城規會考慮這些申述和意見。城規會已根據條例第 6B(3)條，邀請申述人及提意見人出席會議。

2. 申述

2.1 所有申述書都反對這份分區計劃大綱草圖，有關意見大致可分為兩組。

第 1 組

- (a) 第 1 組有 880 份申述書(**R1 至 R798 及 R10736 至 R10817**)，由村民和相關團體及其他個別人士提交。他們主要反對「鄉村式發展」地帶，認為面積不足以應付發展小型屋宇的需求，以及反對把大量私人土地劃入「自然保育區」地帶。他們建議把「鄉村式發展」地帶的範圍擴大至河谷中游及上游的地方，以供發展小型屋宇；另提出了一個整全的土地用途地帶規劃方案，促進生態旅遊的發展。

第 2 組

- (b) 第 2 組有 9 978 份申述書(**R799 至 R10735 及 R10818 至 R10858**)，由立法會議員、環保／關注組織及其他個別人士提交。他們主要反對「鄉村式發展」地帶，認為面積過大，理由是此地帶是根據未經核實的小型屋宇需求量而劃，有關數字根本並非實際數字，而且興建小型屋宇會嚴重威脅該區的重要生境及物種。因此，他們建議把「鄉村式發展」地帶的範圍盡量縮小，只局限於現有村落，並把鎖羅盆河的上游及沿河地區改劃為「自然保育區」地帶，藉此分隔開生態易受影響的鎖羅盆河和會造成負面影響的發展。最重要的是，應把郊野公園「不包括的土地」納入郊野公園範圍，以加強對這些土地的發展的管制。

- 2.2 由立法會議員、環保／關注組織、村民和相關團體提交的申述書，以及一些同款的信／電郵的樣本夾附於**附件 I-1 至 I-29**。整套申述書貯存在**附件 VII**的光碟，以供委員參閱。另外，城規會秘書處亦備有一套申述書的印本，以供委員查閱。有關的申述理據和建議及規劃署的回應撮述於**附件 III-1 至 III-2**，而申述書所指的地點則在**圖 H-1 及 H-1a**顯示。

申述理據

第 1 組

- 2.3 第 1 組申述書提出的理據撮述如下：

「鄉村式發展」地帶內沒有足夠的土地

- (a) 擬議的「鄉村式發展」地帶未能滿足日後發展小型屋宇的需求，而且礙於地形上的限制，可用作發展小型屋宇的土地亦不足夠。

第 2 組

2.4 第 2 組申述書提出的理據撮述如下：

劃設「鄉村式發展」地帶

小型屋宇需求

- (a) 擬議的「鄉村式發展」地帶的面積約為 4.12 公頃，實在太大，而且會興建 134 幢屋宇，規劃人口達 1 000。根據二零一一年人口普查的資料，鎖羅盆的人口為 0，該區亦沒有尚待處理的小型屋宇申請。政府應提出理據，說明為何要劃設這樣大的「鄉村式發展」地帶。
- (b) 小型屋宇的需求無窮無盡，所謂需求數字，並無理據可證，亦未有核實。現行的小型屋宇政策不符合可持續發展的原則，大部分申請都濫用這項政策。當局應對村民真正需要的小型屋宇數目作出更確切的估計，並據之劃設「鄉村式發展」地帶。
- (c) 每宗小型屋宇申請都必須附有證明文件，證明申請人有需要建屋自住。此外，也應限制祖傳或繼承得來的鄉村土地的轉讓，盡量使小型屋宇仍由原居村民擁有，不會售予外來人圖利。

對區內生境和周邊地區環境的影響

- (d) 發展鎖羅盆地區，對區內食蟹獾和豹貓的生境會有負面影響。「鄉村式發展」地帶固然過大，來自地帶內小型屋宇的強光更會影響本地稀有的褐扁顛蝠。

- (e) 鎖羅盆沒有公共污水收集系統，區內小型屋宇的污水只可由原地設置的化糞池及滲水井系統處理。此外，該區沒有道路可達，如何能妥善維修保養化糞池及滲水井系統，令人存疑。污染物最終會流入附近的水體，污染環境。
- (f) 鎖羅盆地底表層的沉積物含有透氣和高滲透力的沉澱物，使污水流走得很快，因此，污水雖然經化糞池及滲水井系統處理，但到達大海前仍淨化得不夠。當局沒有針對污水會累積滲透入附近地區這個問題進行地質評估。
- (g) 化糞池及滲水井系統僅可作程度最低的污水處理，其排出的污水仍然含極大量營養物、有機物和微生物。要有效減少這些物質，地層情況必須合適，而有關地區的發展密度亦要低。若化糞池及滲水井系統保養不足，加上數目增加，長遠來說，往往未能有效清除污染物。
- (h) 鎖羅盆外的吉澳海位於大鵬灣水質管制區內，與印洲塘海岸公園和鴨洲魚類養殖區非常接近，前者相距約 1 公里，後者相距約 1.5 公里，因此，鎖羅盆擬議的「鄉村式發展」地帶內的化糞池及滲水井系統對水質的影響累積下去，會污染鎖羅盆生態易受影響的生境及附近易受影響的地區，包括印洲塘海岸公園。

「鄉村式發展」地帶的《註釋》

- (i) 應對「鄉村式發展」地帶施加更嚴格的規劃管制，規定發展「新界豁免管制屋宇」、「食肆」及「商店及服務行業」，以及對現有建築物進行拆卸、加建、改動及／或修改，都必須先取得規劃許可。

對累積影響的評估

- (j) 當局沒有調查／評估增建小型屋宇，在環境、排水、景觀及交通各方面會對該區有何潛在的累積影響。對於郊野公園「不包括的土地」的用途和可建的小型屋

字的數目，當局應作出有根據及負責任的決定，所以事前必須審慎研究個別「不包括的土地」的承受力和郊野公園所有「不包括的土地」的整體承受力。

- (k) 當局也沒有定下任何計劃改善基礎設施(例如排污、道路、泊車位及公共交通設施)以配合鎖羅盆的新發展和該區遊人的需要。當局應擬備鄉村發展藍圖及定出公共工程計劃，改善鎖羅盆的基礎設施和其他設施，防止現有的鄉村污染該區。

劃設「綠化地帶」是否足夠的問題

- (l) 鎖羅盆河的下流已鑑定為「具重要生態價值的河溪」，毗鄰該河上游的「綠化地帶」也具重要的生態價值²，所以應劃作「自然保育區」地帶。「綠化地帶」的真正規劃意向可能並非作保育，因為常有擬在「綠化地帶」發展小型屋宇的申請獲批給規劃許可，日後可能會對濕地及沿河地區造成不能挽救的影響。

「綠化地帶」及「自然保育區」地帶的《註釋》

- (m) 為免有人在申請更改土地用途前破壞環境易受影響的土地的生態(例如假意進行農業活動)，不應容許在「自然保育區」地帶和「綠化地帶」內發展「農業用途」、「農地住用構築物」、「燒烤地點」、「野餐地點」、「公廁設施」和「帳幕營地」，或應把這些用途列於第二欄，規定要向城規會取得規劃許可才能發展。

生態資料

- (n) 環保／關注組織提交的申述書載有生態資料，證明該區的保育價值，有關資料的要點撮述如下：

² 以前曾有調查發現劃為「綠化地帶」的鎖羅盤河中游及上游有大頭蛙、虎紋蛙、食蟹獐及日本鰻鱺。這些河段在生態上與該河獲鑑定為「具重要生態價值的河溪」的河段有直接關連。

- (i) 嘉道理農場暨植物園公司的一項研究曾在鎖羅盆錄得共 244 種維管束植物(其中 7 種具保育價值)、1 種具保育價值的蜻蜓、11 種本地魚(其中 3 種具保育價值)、2 種兩棲類動物及 3 種具保育價值的哺乳類動物。
- (ii) 香港觀鳥會等組織曾在鎖羅盆及附近一帶錄得 38 種雀鳥，當中 10 種具保育價值，包括綠翅金鳩、灰樹鵲和冠魚狗。另外，在擬議「鄉村式發展」地帶附近的淡水沼澤可找到水蕨，這種植物在中國內地列為「國家二級保護」植物；此外，該處也曾錄得青鱗這種具保育價值的魚。
- (iii) 在吉澳海可找到管海馬，這個獲國際自然保護聯盟列為易危的物種，現正受到村屋造成的水污染威脅。

把郊野公園「不包括的土地」指定為郊野公園

- (o) 訂立郊野公園「不包括的土地」政策的目的是要保護「不包括的土地」免因「不協調的發展」(例如在農地及樹林和河流附近發展大量新的小型屋宇)而面臨「即時的發展威脅」。可是，為「不包括的土地」而制訂的大部分分區計劃大綱圖卻擴展「鄉村式發展」地帶的範圍，使這些土地面臨更大規模的「即時的發展威脅」，這樣不但違反當局所申明的郊野公園「不包括的土地」政策，亦不符國際性的《生物多樣性公約》。
- (p) 從生態、景觀和康樂的角度而言，郊野公園「不包括的土地」與毗連的郊野公園緊密相連，所以應納入郊野公園範圍，這樣，各項發展便須經郊野公園及海岸公園委員會及漁護署審批，而當局亦會着力管理，包括進行生境及美化市容設施改善工程、定期巡邏和監察，以及採取執法行動對付違規情況。

建議

第 1 組

2.5 第 1 組申述書提出的建議撮述如下：

- (a) 應把「鄉村式發展」地帶的範圍擴展至毗鄰劃為「自然保育區」地帶及「綠化地帶」的河谷中游和上游的地方。擴展後的「鄉村式發展」地帶，面積應不少於 7.15 公頃，亦不應涵蓋陡坡、河流及墓地(繪圖 H-1 及圖 H-1 a)。
- (b) 為促進生態旅遊的發展，建議改劃「自然保育區」地帶及部分「綠化地帶」的用途，並劃定道路所在的地方。有關的建議如下(繪圖 H-1 及圖 H-1 a)：
 - (i) 把濕地連同防波堤旁邊一段「具重要生態價值的河溪」由「自然保育區」地帶改劃為「綠化地帶」。
 - (ii) 把濕地及旁邊的地方由「自然保育區」地帶及「綠化地帶」改劃為「康樂」地帶，以便發展低密度康樂用途，包括郊野學習／教育／遊客中心，推廣生態旅遊。
 - (iii) 把學校舊址及旁邊的地方由「自然保育區」地帶及「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶，以便發展鄉公所及遊客中心。
 - (iv) 把池塘及毗連擬議「鄉村式發展」地帶的多個地方(包括梯田)由「自然保育區」地帶及「綠化地帶」改劃為「農業」地帶，以作農業用途，例如休閒耕作。
 - (v) 因應上述改劃建議，為「鄉村式發展」地帶、「綠化地帶」、「康樂」地帶、「政府、機構或

社區」地帶及「農業」地帶擬備了一套新的《註釋》³(附件 VI)。

- (vi) 在分區計劃大綱圖上，把現有的行人徑及旁邊由防波堤至擬議的「鄉村式發展」地帶至少闊 2.5 米的地方顯示為「道路」。

第 2 組

2.6 第 2 組申述書提出的建議撮述如下：

- (a) 應把「鄉村式發展」地帶的範圍局限於現有構築物所在之處／屋地(現有已成頽垣的屋宇四周的 20 米範圍內)和已獲批准興建小型屋宇的地點。
- (b) 為加強保護鑑定為「具重要生態價值的河溪」的鎖羅盆河下游，應把該河的上游及支流、沿河地區連該河兩岸作為緩衝區的最少 30 米範圍內的地方，以及毗連的林地，由「鄉村式發展」地帶和「綠化地帶」改劃為「自然保育區」地帶(繪圖 H-2 及圖 H-1a)。
- (c) 把海草床連旁邊的紅樹羣落改劃為「具特殊科學價值地點」地帶(圖 H-1a)。

³ 擬議「鄉村式發展」地帶的《註釋》與現行《鎖羅盆分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/1》上此地帶的《註釋》並無差別，而擬議「綠化地帶」的《註釋》第一欄及第二欄用途則分別加入了「墳墓」及「動物園」。

現行的分區計劃大綱草圖沒有「康樂」地帶、「政府、機構或社區」地帶及「農業」地帶。擬議「康樂」地帶、「政府、機構或社區」地帶及「農業」地帶的《註釋》與《法定圖則註釋總表》上這些地帶的《註釋》有以下的差別：

- 擬議「康樂」地帶的第一欄用途加入了多個用途，包括「室內康樂中心」、「公園」、「小食亭」、「划艇中心」、「垃圾收集站」、「遊艇停泊處」、「碼頭」、「直升機坪」、「水族館」、「植物園」、「水上活動中心」、「學校」、「酒樓餐廳」和「商店及服務行業」。
- 擬議「政府、機構或社區」地帶的第一欄用途加入了「室內康樂中心」、「公園及花園」和「神龕」，第二欄用途則加入了「銀行」、「快餐店」、「紀念花園」、「酒樓餐廳」、「員工宿舍」及「貨倉」。
- 擬議「農業」地帶第一欄的「政府用途(只限報案中心)」修訂為「政府用途(只限報案中心／警崗)」。

- (d) 應把鎖羅盆指定為郊野公園，以保護生態易受影響的地方，另應把發展審批地區圖的有效期限延長最少一年，以便進行所需的程序。在此期間，應把「鄉村式發展」地帶、「綠化地帶」及非保育地帶改劃為「未決定用途」地帶，以保護該區的自然環境。

3. 對申述的意見

- 3.1 在所收到的 3 677 份意見書中，共有 8 份(C3669 至 C3676)由村民及個別人士提交，表示支持第 1 組申述書有關「鄉村式發展」地帶面積不足的反對意見，理由與該組申述書所述的相似。對於第 2 組申述書有關「鄉村式發展」地帶面積過大的反對意見，他們則表示反對。
- 3.2 其餘 3 669 份意見書由環保／關注組織及個別人士提交，表示支持第 2 組申述書有關「鄉村式發展」地帶面積過大的反對意見，理由與該組申述書所述的相似。在這些意見書中，共有 3 657 份(C1 至 C3655、C3661 及 C3677)表示支持第 2 組的申述，而其餘 12 份意見書(C3656 至 C3660 及 C3662 至 C3668)並沒有指明其意見與哪項申述有關，但表示反對這份分區計劃大綱草圖。
- 3.3 對申述的意見及規劃署的回應的摘要載於附件 IV，而所有經提交的意見書則貯存於附件 VII 的光碟，以供委員參閱。

4. 背景(圖 H-1、H-2 及 H-3)

擬備鎖羅盆發展審批地區圖

- 4.1 二零一零年九月一日，發展局局長行使行政長官所授予的權力，根據條例第 3(1)(b)條指示城規會為鎖羅盆地區擬備一份發展審批地區圖。
- 4.2 二零一零年九月三十日，城規會根據條例第 5 條，展示《鎖羅盆發展審批地區草圖編號 DPA/NE-SLP/1》，以供公眾查閱。在草圖展示期內，收到合共 14 份申述書和五份意見書。

城規會於二零一一年四月八日考慮申述書和意見書的內容後，決定不順應有關申述及不建議修訂發展審批地區草圖。

- 4.3 二零一一年十一月八日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條核准鎖羅盆發展審批地區草圖，核准圖其後重新編號為 DPA/NE-SLP/2。二零一一年十一月十八日，城規會根據條例第 9(5)條，展示《鎖羅盆發展審批地區核准圖編號 DPA/NE-SLP/2》，以供公眾查閱。

擬備鎖羅盆分區計劃大綱圖

- 4.4 二零一三年一月十一日，發展局局長行使行政長官所授予的權力，根據條例第 3(1)(a)條指示城規會擬備涵蓋鎖羅盆地區的分區計劃大綱圖。二零一三年四月二十六日，城規會初步考慮鎖羅盆分區計劃大綱草圖，同意這份草圖適宜提交北區區議會和沙頭角區鄉事委員會進行諮詢。
- 4.5 規劃署於二零一三年五月諮詢北區區議會和沙頭角區鄉事委員會。兩會強烈反對「自然保育區」地帶的規劃，因為所涉土地大都是村民的私人土地。此外，該區只有約 9%的土地劃為「鄉村式發展」地帶，未能滿足小型屋宇的需求。這樣規劃「鄉村式發展」地帶會滅村，並剝奪私人土地擁有人的權利。當局對該區未來的規劃缺乏遠見，因為規劃應「以人為本」。當局亦應推廣一些農業旅遊、生態旅遊和康樂活動，以振興當地經濟。這份分區計劃大綱草圖只劃設了「自然保育區」地帶、「綠化地帶」和「鄉村式發展」地帶三個地帶，似乎不足以滿足村民復村的期望。規劃鄉郊地區時，應同時兼顧保育和土地擁用人的發展權，在兩者之間作出平衡，所以這份草圖應加入「農業」地帶、「康樂」地帶和「政府、機構或社區」地帶。
- 4.6 當局亦收到環保組織⁴的意見。這些組織大致支持這份分區計劃大綱草圖，因為該區多個具有重要保育價值的地方都已劃為保育地帶。

⁴ 包括創建香港、世界自然基金會香港分會、長春社和嘉道理農場暨植物園公司。

4.7 考慮到各方對這份分區計劃大綱草圖意見分歧，特別是擬議的「鄉村式發展」地帶和「自然保育區」地帶，規劃署進一步徵詢相關部門(包括漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」))的意見後，修訂了該區的土地用途地帶規劃。具有重要生態價值的濕地綜合區和周邊的天然林地(內有植物茂生的山坡和一條天然大河)建議繼續劃為「自然保育區」地帶和「綠化地帶」；另有約 1.6 公頃的土地⁵ 則建議劃作「鄉村式發展」地帶(此地帶的總面積因此而由約 2.52 公頃增至約 4.12 公頃)。漁護署署長表示，只要有真正需要擴展「鄉村式發展」地帶，他不反對把有關的兩幅土地改劃作擴展鄉村之用。

4.8 二零一三年八月九日，規劃署把加入了有關擴展「鄉村式發展」地帶的建議的經修訂鎖羅盆分區計劃大綱草圖連同從北區區議會、沙頭角區鄉事委員會、村民和環保組織所收到的意見，提交城規會以作進一步考慮。城規會備悉有關的意見，並同意該經修訂的分區計劃大綱草圖適宜展示予公眾查閱。二零一三年九月二十七日，城規會根據條例第 5 條，展示《鎖羅盆分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/1》，以供公眾查閱。二零一三年九月和十月，規劃署諮詢北區區議會和沙頭角區鄉事委員會。兩會都強烈反對劃設「自然保育區」地帶，因為所涉土地大都是村民的私人土地，並認為當局應提供配合該村需要的相關基礎設施。

4.9 相關的原居民鄉村的村代表和沙頭角區鄉事委員會其後提交了申述書，表示反對這份分區計劃大綱草圖⁶。

5. 規劃考慮因素及評估

申述地點及周邊地區(圖 H-1、H-2 及 H-3)

5.1 申述地點遍及這份分區計劃大綱草圖整個規劃區(圖 H-1a)。

⁵ 包括該區東北部一幅土地和西南部一幅狹長平地。

⁶ 提交申述書的包括鎖羅盆村村務委員會聯同曾家裘測量師有限公司(R10736)、蛤塘的村代表(R10737)、梅子林的村代表(R10740)、鳳坑的村代表(R10742)、谷埔的村代表(R10743 和 R10744)、鹽灶下的村代表(R10745)、牛屎湖的村代表和沙頭角區鄉事委員會(R10747)提交。

規劃區

- 5.2 規劃區(下稱「該區」)所涵蓋的土地總面積約為 27.68 公頃。該區三面被船灣郊野公園包圍，東北面向着吉澳海優美的海岸線。該區的界線在草圖上以粗虛線顯示(圖 H-1)。
- 5.3 鎖羅盆村是該區唯一的認可鄉村，現時大致無人居住。該村的發展範圍主要集中在該區北部的山坡下段，大部分村屋已成頹垣，只餘下數幢高一至兩層的村屋，都是殘破及空置的。
- 5.4 該區的南面、西面及北面主要被林地及灌木林覆蓋。山坡上的林地與附近船灣郊野公園的茂密草木連成一片，與附近郊野公園的自然美景互相輝映。位於山坡下段及低地的休耕農地大部分長滿雜草及灌木。該區中部的平地上荒廢的濕潤農田已變成淡水沼澤，現在長有濕地植物和灌木。該區靠海一面沿吉澳海海岸有河口紅樹林／泥灘生境，河口紅樹林東南面則是一個周圍長有蘆葦的池塘。有一條天然河溪由西南至東北方向穿過該區，下游部分獲漁農自然護理署(下稱「漁護署」)鑑定為「具重要生態價值的河溪」。

規劃意向

- 5.5 該區的整體規劃意向是保護該區的高保育和景觀價值，使其能與附近船灣郊野公園的整體自然美境互相輝映。
- 5.6 除環境和生態方面的因素要考慮外，該區的發展還受制於有限的交通和基礎設施。該區的規劃意向亦是要把鄉村發展集中起來，以免對該區的天然環境造成不應有的干擾，以及令區內有限的基礎設施不勝負荷。
- 5.7 「鄉村式發展」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(附件 V)。

- 5.8 「綠化地帶」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(附件 V)。
- 5.9 「自然保育區」地帶的規劃意向，是保護和保存區內現有的天然景觀、生態系統或地形特色，以達到保育目的及作教育和研究用途，並且分隔開易受破壞的天然環境，例如郊野公園，以免發展項目對這些天然環境造成不良影響。根據一般推定，此地帶不宜進行發展(附件 V)。
- 5.10 在「綠化地帶」和「自然保育區」地帶內，如未取得城規會的許可，不得進行任何河道改道、填土／填塘或挖土工程；而在「鄉村式發展」地帶內，任何河道改道或填塘工程必須取得城規會的許可才可進行(附件 V)。

對申述理據的回應

- 5.11 關於「鄉村式發展」地帶的界線，當地村民、沙頭角區鄉事委員會及北區區議會認為劃作「鄉村式發展」地帶的土地不足以應付小型屋宇需求。另一方面，環保／關注組織及不少個別人士則認為「鄉村式發展」地帶的範圍太大，因為有關範圍是根據未經核實的小型屋宇需求量而劃，有關數字根本不是實際數字，而且劃設這樣大的「鄉村式發展」地帶，並未有顧及該區的高生態價值，以及對區內生境及周邊地區(包括印洲塘海岸公園)的環境的潛在負面影響。

劃設「鄉村式發展」地帶

- 5.12 **第 1 組**申述書建議把「鄉村式發展」地帶擴大至毗鄰的「自然保育區」地帶及「綠化地帶」，**第 2 組**申述書則建議把「鄉村式發展」地帶的範圍局限在現有的構築物所在之處／屋地及已獲批准興建小型屋宇的地點。對於這兩種關於劃設「鄉村式發展」地帶的分歧意見，回應如下。

- (a) 據漁護署署長表示，有關的濕地系統(即有紅樹林和海草床的潮間帶生境、蘆葦池、一條鑑定為「具重要生態價值的河溪」的天然河流及淡水沼澤等)具重要的生

態價值。該濕地綜合區曾錄得多種魚和若干具保育價值的物種，其中包括水蕨和矮大葉藻這種海草，以及褐扁顛蝠這種蝙蝠，另外亦有不常見的蜻蜓斑灰蜻和弓背青鱗這種魚。根據現有的資料，該「具重要生態價值的河溪」及毗連該河的淡水沼澤是本港僅餘的一些有弓背青鱗健康和自然生長的地點之一。此外，該沼澤亦滿布在中國內地列為受保護植物的水蕨。由於這些地方是多種稀有及不常見的動植物的重要棲息及生長地，故必須加以保護。漁護署認為，把鎖羅盆濕地綜合區劃為「自然保育區」地帶，對濕地系統而言是恰當的，可保護和保存這些地方豐富的生態資源和生物物種。

- (b) 周邊的林區及該區北部山坡東部一片傳統墓地，與附近船灣郊野公園內天然林地的茂密草木連成一片，可以作為有發展的地方與自然保育區或郊野公園之間的緩衝區。劃設「自然保育區」地帶及「綠化地帶」，是為了要保護區內的生態資源及防止附近的郊野公園受到不協調的發展所影響。
- (c) 當局採用了逐步增加的方式劃設「鄉村式發展」地帶作小型屋宇發展，藉此把小型屋宇的發展局限在現有村落毗鄰適當的地點。不計那些環境易受影響而劃為「自然保育區」地帶及「綠化地帶」的地方，其餘現時劃為「鄉村式發展」地帶的地方主要都是現有村落及毗鄰由荒廢農地演變而成的一些相對已受干擾的未成熟林地及長了灌木的草地，這些地方都適宜作鄉村發展。鎖羅盆村是該區的認可鄉村，其「鄉村式發展」地帶的界線是考慮過「鄉村範圍」、該區地形、民居的分布模式、所預測的小型屋宇需求量、具有重要生態價值的地方及其他環境特點而劃的。規劃署在擬備這份分區計劃大綱草圖時，已徵詢各持份者(包括北區區議會、沙頭角區鄉事委員會、村民、環保／關注組織)及政府部門的看法和意見。
- (d) 這份分區計劃大綱草圖所劃的「鄉村式發展」地帶，其面積約有 4.12 公頃，較鎖羅盆村的「鄉村範圍」

(約 5.58 公頃⁷)小約 26%。「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地約有 3.36 公頃，可建 134 幢屋宇，佔小型屋宇需求量(270 幢屋宇)約 50%(表 1)。

表 1

二零一二年的 小型屋宇需求數字		分區計劃大 綱草圖上的 「鄉村 範圍」 面積 (公頃)	分區計劃大 綱草圖上的 「鄉村式發 展」地帶 面積 (公頃)	應付需求 (270幢屋宇) 所需的 土地 (公頃)	可供應付 需求的 土地 (公頃)	可供使用的 土地所能應付的 需求的 百分比(%)
尚未 處理的 申請 涉及的 需求	預測未來 10 年的需求 (二零一三 至二二年)					
沒有	270	5.58	4.12	6.75	3.36 (134幢屋宇)	50

小型屋宇需求

- (e) 所預測的小型屋宇需求量僅是考慮擬議的「鄉村式發展」地帶時所參考的眾多資料之一，有關的預測數字由原居民代表向地政總署提供，或會隨時間及基於不同理由而轉變，例如人口的變化(出生／死亡)，以及現時居於村外(包括本地及海外)的原居民日後是否希望回鎖羅盆居住。雖然在規劃階段並無機制可核實有關數字，但相關地區的地政處審批小型屋宇申請時，會核實小型屋宇申請人的身分。

對區內生境及周邊地區環境的影響

- (f) 鎖羅盆及周邊地區的生態價值是眾所公認的，亦是擬備這份分區計劃大綱草圖時一個重要的考慮因素。正如這份草圖的《說明書》第 8.1 段所述，「該區毗鄰船灣郊野公園，是該郊野公園內天然林地的自然系統不可或缺的一部分。區內有多種天然生境，包括林

⁷ 鎖羅盆的「鄉村範圍」佔地約 8.58 公頃，但只有約 5.58 公頃位於鎖羅盆分區計劃大綱圖的規劃區內。

地、山坡灌木林、紅樹林、蘆葦池和淡水沼澤，還有一條「具重要生態價值的河溪」，育有一些該區稀有／不常見的動植物，因此須加以保存和保護」。當局已在該區適當的地點劃設根據一般推定不宜進行發展的保育地帶，包括「綠化地帶」和「自然保育區」地帶，務求通過法定規劃大綱，保護鎖羅盆的天然環境，以及與其生態緊密相連的船灣郊野公園及周邊地區。

- (g) 由於該區現時沒有污水渠，當局亦未有計劃為該區鋪設公共污水渠，因此在「鄉村式發展」地帶發展的小型屋宇須使用原地設置的化糞池及滲水井系統排污。在地政總署處理小型屋宇的申請時，相關部門(包括環境保護署(下稱「環保署」)、渠務署、水務署、漁護署及規劃署)會考慮小型屋宇的排污(包括化糞池及滲水井系統)問題。排污工程的安排須符合相關政府部門的規定。
- (h) 正如這份分區計劃大綱草圖的《說明書》第 9.1.5 段所述，根據現行做法及環境運輸及工務局技術通告(工務)第 5/2005 號的規定，如發展計劃／方案可能影響天然溪澗／河流，負責批核和處理發展計劃的當局須徵詢和收集漁護署和相關當局的意見。根據《香港規劃標準與準則》第九章第 5.2.8 節，在人口少的鄉郊地區使用化糞池這一方法處理和排放污水是准許的。為保護該區的水質，發展計劃／方案的原地化糞池及滲水井系統的設計和建造必須符合相關的標準與規例，例如環保署的專業人士作業備考《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》—「須經環境保護署評核的排水渠工程計劃」。環保署的《村屋污水排放指南》亦有載述如何操作和維修保養化糞池(例如清除淤泥的方法)。
- (i) 據環保署表示，在決定某地點是否適合建造化糞池處理和排放污水時，須考慮該地點特有的情況，如滲濾試驗結果、是否接近河流／溪澗、地下水位的深度、地形及洪泛風險等。這些關於個別地點特有情況的資料是非常重要的，尤其有些情況是，即使同一地點，

泥土特性(例如泥土結構)也有很大差異。滲濾試驗是《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》所訂明的其中一項規定。認可人士必須按規定進行試驗，以確定泥土的吸收力，從而定出化糞池可達的負荷量。這項試驗可讓相關各方確定泥土的情況是否合適，能讓化糞池妥善運作，有效處理和排放污水。因此，在評估擬議的化糞池及滲水井系統是否可以接受時，會考慮鎖羅盆個別地點的特有情況。

- (j) 該《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則》亦訂有一些關於化糞池的設計標準，包括泥土滲濾試驗、化糞池與特定水體(如地下水位、河溪、海灘等)之間相隔的距離，以及建築物之間相隔的距離。這些規定有助鑑定何種地層狀況適宜建造化糞池，並在一定程度上限制了屋宇的密度。環保署的《村屋污水排放指南》亦有載述如何操作和維修保養化糞池(例如清除淤泥的方法)。

草圖的《註釋》

- (k) 由於「鄉村式發展」地帶的規劃意向是提供土地作興建新界豁免管制屋宇之用，所以把新界豁免管制屋宇列於此地帶的土地用途表第一欄，做法恰當。至於申述人所提出的其他改動，
- (i) 漁護署表示，從農業發展的角度而言，對有關把各保育地帶的土地用途表中的「農業用途」和「農地住用構築物」改列於第二欄的建議⁸有所保留，因為這樣會對農業有所限制，長遠來說，會窒礙農業發展。此外，漁護署表示，任何涉及河道改道、填土／填塘或挖土的工程，如可能對天然環境有負面影響，均須取得城規會的規劃許可才能進行。考慮到上述的因素，漁護署同意並無有力的理據要對相關地帶的土地用途表第一欄用途施加更嚴格的管制。

⁸ 一些申述人建議所有地帶的土地用途表刪去有關用途。

- (ii) 「燒烤地點」和「野餐地點」是指由政府營運的設施，不包括私人擁有及／或商營的地點；「公廁設施」是指符合《公眾衛生及市政條例》(132章)第2條的涵義的廁所，以及由政府保養、管理和監管並提供予公眾使用的浴室；「帳幕營地」是指供公眾紮營作臨時宿處以便作康樂或訓練用途的地方，而此設施也是政府所指定的。漁護署認為，在這些設施進行的活動未必對易受影響的生境有很大的負面影響，因此並無有力的理據要把「綠化地帶」、「自然保育區」地帶及「海岸保護區」地帶的土地用途表中這些用途列於第二欄。
- (iii) 地政總署處理小型屋宇的申請及有關「食肆」和「商店及服務行業」的申請時，會徵詢相關部門的意見，確保所有相關的部門均有充分機會覆檢申請，並就申請提出意見。此外，根據《公眾衛生及市政條例》(第132章)的規定，倘在處所內經營食物業，必須向食物環境衛生署申領食物業牌照。該署會確定有關處所符合所訂明的衛生標準、建築物結構安全規定、消防安全規定、契約條件和規劃限制，才發出牌照。因此，並無有力的理據要把「鄉村式發展」地帶的土地用途表中的「新界豁免管制屋宇」、「食肆」和「商店及服務行業」列於第二欄。

對累積影響的評估

- (1) 城規會審議鎖羅盆分區計劃大綱草圖時，已考慮所有相關的規劃因素，包括相關政府部門和公眾的意見。對於擬議的「鄉村式發展」地帶，運輸署和路政署曾從交通運輸基礎設施的角度考慮，但都沒有提出問題。
- (m) 地政總署在處理小型屋宇申請時，會諮詢相關的部門，包括環保署、漁護署、運輸署、渠務署、水務署、消防處(關於緊急車輛通道的問題)、土木工程拓展署(關於斜坡問題)及規劃署，確保所有相關部門都

有充分機會覆檢申請，並就申請提出意見。至於發展計劃／方案的原地化糞池系統，地政總署會規定申請人要符合相關的標準與規例，例如《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》。

5.13 對第 2 組申述書提出的其他個別理據的回應撮述如下：

劃設「綠化地帶」是否足夠的問題及生態資料

- (a) 在規劃署草擬分區計劃大綱圖時，漁護署提出的意見着眼於保存保育價值高的生境，多於個別具保育價值的物種的記錄。重要的生境如原生的成熟林地及鎖羅盆河沿河地區和濕地，為多個物種提供合適的棲息和生長地，這些地方都已劃為保育地帶。這些生境普遍育有多樣具保育價值的物種。
- (b) 漁護署認為，把有關土地劃為擬議的「綠化地帶」是恰當的，因為該處的林地是由荒廢農地演變而成的未成熟林地，而且相對已受干擾，而鎖羅盆河的上游亦非「具重要生態價值的河溪」。
- (c) 須留意的是，「綠化地帶」是自然保育地帶，根據一般推定，不宜進行發展。在此地帶內發展小型屋宇，必須取得城規會的規劃許可。城規會會審核每宗申請，按其個別情況作出考慮。規劃署會諮詢環保署、漁護署和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境等相關部門，確保擬議的發展在環境、生態和景觀等方面，不會對附近地區(包括鎖羅盆河和濕地)造成負面影響。

把郊野公園「不包括的土地」指定為郊野公園

- (d) 《二零一零至一一年度施政報告》宣布，政府承諾把其餘 54 幅「不包括的土地」劃入郊野公園範圍，或透過法定規劃程序確立合適用途，以照顧保育和社會發展需要。由法定圖則保護的郊野公園「不包括的土地」，其整體規劃意向是保存區內的自然景觀和保育

價值，以及保護區內的自然鄉郊環境，同時容許現有認可鄉村的原居村民在區內發展小型屋宇。

- (e) 根據《郊野公園條例》(第 208 章)，把某地方指定為郊野公園，屬於郊野公園及海岸公園管理局總監的職權範圍，不由城規會負責。

對申述人的建議的回應

第 1 組

5.14 為促進生態旅遊發展而提出的整全方案涉及的土地範圍廣闊，當中包括濕地系統⁹及四周的林地。漁護署表示，該濕地系統已鑑定為具有重要的生態價值，而擬備這份分區計劃大綱圖時，這一點已予肯定。此外，該區周邊的林地與船灣郊野公園廣大地方的天然植物在生態上緊密相連。因此，有關的地方應繼續劃為「自然保育區」地帶和「綠化地帶」，才能保護區內的生態資源，防止毗鄰的郊野公園受到不協調的發展所影響。對於個別的改劃建議，回應如下：

把濕地連同防波堤旁邊一段「具重要生態價值的河溪」由「自然保育區」地帶改劃為「綠化地帶」

- (a) 防波堤旁邊建議改劃為「綠化地帶」的地方是鎖羅盆濕地系統的一部分，具有重要的生態價值。該處有一段「具重要生態價值的河溪」流經，也有濕地和紅樹林等。漁護署認為，現時把該處劃為「自然保育區」地帶，做法恰當。

把濕地及旁邊包括一段「具重要生態價值的河溪」的地方由「自然保育區」地帶及「綠化地帶」改劃為「康樂」地帶

- (b) 漁護署表示，該狹長的平地有部分為濕地綜合區，該部分應繼續劃作保育，而毗鄰的天然生境，則應劃為「綠化地帶」。特別要指出的是，當局至今沒有收到

⁹ 鎖羅盆的濕地系統包括沿海有紅樹林和海草床的潮間帶生境、蘆葦池、鑑定為「具重要生態價值的河溪」的天然河流，以及在平地中部的淡水沼澤。

任何有關發展康樂用途的具體建議。倘收到此等建議，城規會將按每宗個案的個別情況作出考慮。因此，並無有力的理據要把濕地及旁邊的地方由「自然保育區」地帶及「綠化地帶」改劃為「康樂」地帶。

把村校舊址及旁邊的地方由「綠化地帶」及「自然保育區」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶

- (c) 關於把學校舊址改建為鄉公所及遊客中心(由「綠化地帶」及「自然保育區」地帶(只一小部分)改劃為「政府、機構或社區」地帶)的建議，北區地政專員及北區民政事務專員表示，該學校舊址原是兩塊私人土地，後於一九五八年交還政府以興建學校。該處現時有部分地方空置，有部分地方則有一個建於二零零九年(鎖羅盆發展審批地區圖刊憲前)而現已殘破的構築物。由於該區現時沒有人口，全面發展後總人口亦只有約 1 100，故目前並無需要闢設特定的政府、機構或社區設施。因此，草圖把該學校舊址劃入一個較大的「綠化地帶」內。儘管如此，在「鄉村式發展」地帶內，「鄉公所」是經常准許的用途。至於鄉公所及遊客中心，在「綠化地帶」內屬第二欄用途，如要發展，可向城規會申請，城規會將按個別情況作出考慮。

把池塘及包括一段「具重要生態價值的河溪」的多個地方由「自然保育區」地帶及「綠化地帶」改劃為「農業」地帶

- (d) 漁護署表示，該狹長平地有部分為濕地綜合區，該部分應繼續劃作保育，而毗鄰的天然生境，則應劃為「綠化地帶」。儘管如此，在所有這些地帶內，農業用途都是列於第一欄的經常准許的用途。

改劃建議所涉地帶的《註釋》

- (e) 申述書並沒有詳細的資料，說明建議把有關地點改劃為「綠化地帶」、「康樂」地帶、「政府、機構或社區」地帶及「農業」地帶的理據。此外，這些地帶的《註釋》應以城規會同意的《法定圖則註釋總表》為依據，申述人並未提供資料，說明要在「綠化地

帶」、「康樂」地帶、「政府、機構或社區」地帶及「農業」地帶加入其建議的用途的理據。

在分區計劃大綱圖上劃定顯示為「道路」的地方

- (f) 據相關的工務部門表示，當局未有提出在該區興建通道的計劃／承諾。此外，根據這份分區計劃大綱草圖的《註釋》，由政府統籌或落實的土力工程、地區小工程、道路工程及其他公共工程都是經常准許的。

第 2 組

把鎖羅盆河的上游和支流、沿河地區及毗連的次生林地劃為「自然保育區」地帶

- (g) 據漁護署表示，有一條天然河流由西南至東北方向穿過該區。該河的下游部分是該區濕地綜合區的一部分，獲漁護署鑑定為「具重要生態價值的河溪」。此河段建議劃為「自然保育區」地帶。不過，漁護署署長表示該河的上游部分並未鑑定為「具重要生態價值的河溪」，而是否也應鑑定為「具重要生態價值的河溪」，尚要進一步研究。因此，把這條天然河流的上游部分劃為「自然保育區」地帶並不恰當。
- (h) 正如上文第 5.12(g)至(j)段所述，對於可能影響天然河流／溪澗的發展計劃及關於原地化糞池系統的規定，現時已有相關的規管機制(包括環境運輸及工務局技術通告(工務)第 5/2005 號及環保署的專業人士作業備考《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》)作出規管。
- (i) 沿河地區及毗連的林地在這份分區計劃大綱圖上劃作「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」。這片林地除了在村落附近適宜作鄉村擴展之用的那部分外，其餘部分與附近船灣郊野公園內天然林地的茂密草木連成一片，劃作「綠化地帶」，做法恰當，可對上游地區及林地作出規劃管制和保護。

把海草床及毗連的紅樹林由「自然保育區」地帶改劃為「具特殊科學價值地點」地帶

- (j) 漁農署表示支持有關劃設保育地帶以保護海草床和紅樹林的建議。不過，現有的理據不足以支持把這些地方指定為「具特殊科學價值地點」，而漁護署亦沒有計劃把這些地方指定為「具特殊科學價值地點」。因此，把這些地方劃為「自然保育區」地帶，做法恰當。

把郊野公園「不包括的土地」指定為郊野公園

- (k) 根據《郊野公園條例》(第 208 章)，建議把某個地方納入為「郊野公園」，屬於郊野公園及海岸公園管理局總監的職權範圍，不由城規會負責。

對意見的理據的回應

5.15 在所收到的 3 677 份意見書當中，有 8 份(C3669 至 C3676)支持第 1 組的申述，有 3 657 份(C1 至 C3655、C3661 及 C3677)支持第 2 組的申述，其餘 12 份(C3656 至 C3660 及 C3662 至 C3668)則沒有表明其意見與哪項申述有關，但表示反對這份分區計劃大綱草圖。這些意見書提出的主要理據及規劃署的回應載於附件 III-3，有關理據與申述書所述的相似。

6. 諮詢

6.1 規劃署曾諮詢相關的政府部門，這些部門的意見已收錄在上文。

6.2 規劃署曾諮詢政府下列各局和部門，這些局和部門對各項申述並無重大意見：

- (a) 渠務署總工程師／排水工程；
- (b) 渠務署總工程師／新界北；
- (c) 渠務署總工程師／污水工程；
- (d) 屋宇署總屋宇測量師／新界西；

- (e) 路政署總工程師／新界東；
- (f) 水務署總工程師／發展(2)；
- (g) 機電工程署署長；
- (h) 消防處處長；
- (i) 食物環境衛生署署長；
- (j) 康樂及文化事務署署長；
- (k) 康樂及文化事務署古物古蹟辦事處；
- (l) 海事處海事主任／策劃及發展協調組；
- (m) 土木工程拓展署新界東拓展處處長；
- (n) 教育局項目主任／建校；以及
- (o) 規劃署總城市規劃師／規劃研究。

7. 規劃署的意見

7.1 基於上文第 5 段所作的評估及以下理由，規劃署不支持第 1 組及第 2 組申述，並認為不應順應這些申述修訂這份草圖：

第 1 組及第 2 組

劃設「鄉村式發展」地帶

- (a) 為應付該區的認可鄉村鎖羅盆村的原居村民對小型屋宇的需求，已在合適的地點劃設「鄉村式發展」地帶。該村的「鄉村式發展」地帶的界線是考慮過「鄉村範圍」、該區地形、民居的分布模式、所預測的小型屋宇需求量、具有重要生態價值的地方及其他環境特點而劃的。
- (b) 所預測的小型屋宇需求量僅是劃設擬議的「鄉村式發展」地帶時所考慮的因素之一，預測數字會隨時間而轉變。當局採用了逐步增加的方式劃設「鄉村式發展」地帶作小型屋宇發展，藉此把小型屋宇發展局限在適當的地點。

第 1 組

促進生態旅遊發展的整全方案

- (c) 「自然保育區」地帶主要涵蓋鎖羅盆的濕地系統，該濕地系統包括有紅樹林和海草床的潮間帶生境、蘆葦池、鑑定為「具重要生態價值的河溪」的天然河流及淡水沼澤。這些地方是多種稀有及不常見的動植物的重要棲息及生長地，故必須加以保護。現時把這些地方劃為「自然保育區」地帶，做法恰當。
- (d) 周邊的林區與附近船灣郊野公園內天然林地的茂密草木連成一片。劃設「綠化地帶」，可以作為有發展的地方與自然保育區或郊野公園之間的緩衝區，做法恰當。
- (e) 「農業用途」屬第一欄用途，在所有地帶均是准許的。
- (f) 據相關的工務部門表示，當局未有提出在該區興建通道的計劃／承諾。此外，根據這份分區計劃大綱草圖的《註釋》，由政府統籌或落實的土力工程、地區小工程、道路工程及其他公共工程都是經常准許的。

第 2 組

對區內生境和周邊地區環境的影響

- (g) 城規會審議這份草圖時，已考慮所有相關的規劃因素，包括相關政府部門和公眾的意見。當局已劃設根據一般推定不宜進行發展的保育地帶，包括「綠化地帶」及「自然保育區」地帶，涵蓋具重要生態及景觀價值的地方，務求通過法定規劃大綱，保護鎖羅盆的天然環境，以及與其生態緊密相連的船灣郊野公園。地政總署在處理小型屋宇批地及申請時，會諮詢相關的部門，包括環保署、漁護署及規劃署，確保所有相關部門都有充分機會覆檢申請，並就申請提出意見。發展計劃／方案的原地化糞池及滲水井系統的設計和

建造必須符合相關的標準與規例，例如環保署的專業人士作業備考《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》－「須經環境保護署評核的排水渠工程計劃」。

反對劃設「綠化地帶」

- (h) 鎖羅盆河的上游並非「具重要生態價值的河溪」，把有關土地劃為擬議的「綠化地帶」是恰當的，因為該處的林地是一片由荒廢農地演變而成的未成熟林地，而且相對已受干擾。根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。在此地帶內發展小型屋宇，必須取得城規會的規劃許可。城規會會按每宗個案的個別情況作出考慮。

把鎖羅盆河的上游和支流、沿河地區及毗連的次生林地劃為「自然保育區」地帶

- (i) 鎖羅盆河的上游並非「具重要生態價值的河溪」，把這條天然河流的上游部分劃為「自然保育區」地帶並不恰當。
- (j) 對於可能影響天然河流／溪澗的發展計劃及關於原地化糞池系統的規定，現時已有相關的規管機制(包括環境運輸及工務局技術通告(工務)第 5/2005 號及環保署的專業人士作業備考《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》)作出規管。因此，無須把有關的支流及旁邊的地方剔出「鄉村式發展」地帶及改劃為「自然保育區」地帶。
- (k) 周邊的林區及該區北部山坡東部一片傳統墓地，與附近船灣郊野公園內天然林地的茂密草木連成一片，可以作為有發展的地方與自然保育區或郊野公園之間的緩衝區。因此，把這些地方劃為「綠化地帶」，做法恰當。

把海草床及毗連的紅樹林由「自然保育區」地帶改劃為「具特殊科學價值地點」地帶

- (1) 現有的理據不足以支持把這些地方指定為「具特殊科學價值地點」。因此，把這些地方劃為「自然保育區」地帶，做法恰當。

把郊野公園「不包括的土地」指定為郊野公園

- (m) 根據《郊野公園條例》(第 208 章)，把某個地方指定為「郊野公園」，屬於郊野公園及海岸公園管理局總監的職權範圍，不由城規會負責。

8. 請求作出決定

- 8.1 請城規會審議各項申述和意見時，亦考慮在聆訊上提出的論點，然後決定建議／不建議順應申述的內容／部分內容修訂這份草圖。

9. 附件

- | | |
|----------------|---|
| 附件 I-1 至 I-29 | 立法會議員、環保／關注組織、村民及相關團體的申述書及一些屬同款的信／電郵的申述書的樣本 |
| 附件 II-1 至 II-5 | 環保／關注組織對申述的意見書及一些屬同款的信／電郵的意見書的樣本 |
| 附件 III-1 | 第 1 組申述及規劃署的回應的摘要 |
| 附件 III-2 | 第 2 組申述及規劃署的回應的摘要 |
| 附件 III-3 | 申述要點 |
| 附件 IV | 對申述的意見及規劃署的回應的摘要 |
| 附件 V | 《鎖羅盆分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/1》
《註釋》的摘錄(「鄉村式發展」地帶、「綠化地帶」及「自然保育區」地帶的部分) |
| 附件 VI | 第 1 組的鎖羅盆村村務委員會聯同曾家裘測量師有限公司(R10736)提交的擬議「鄉村式發展」地帶、「綠化地帶」、「農業」地帶、「康樂」地帶及「政府、機構或社區」地帶《註釋》 |

附件 VII	載列所有申述人及提意見人名稱及他們的申述書和意見書的光碟(只提供予城規會委員)
繪圖 H-1	第 1 組的鎖羅盆村村務委員會聯同曾家裘測量師有限公司(R10736)提交的繪圖
繪圖 H-1a	第 1 組的 R1 至 R798 提交的繪圖
繪圖 H-2	第 2 組的世界自然基金會香港分會(R10820)提交的繪圖
圖 H-1	位置圖
圖 H-1a	申述建議
圖 H-2	發展限制
圖 H-3	航攝照片

規劃署

二零一四年四月