

考慮《鎖羅盆分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/1》的進一步申述
(關於考慮《鎖羅盆分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/1》的
申述及意見後建議對該草圖作出的修訂)

進一步申述的內容	進一步申述人
部分支持及部分反對按建議的修訂項目 A 把兩塊分別位於「鄉村式發展」地帶東北端及西南端的土地改劃為「綠化地帶」，並就鎖羅盆分區計劃大綱草圖提出另外的意見／修訂建議	個別人士(F1 至 F3)
反對建議的修訂項目 A，並就這份分區計劃大綱草圖提出另外的意見／修訂建議	當地村民／個別人士 (F4 至 F20)
	鎖羅盆村委員會(F21)

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》(下稱「分區計劃大綱草圖」)，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，共收到 10 748 份有效的申述書。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，收到 3 673 份意見書。

1.2 二零一四年四月至六月期間¹，城規會根據條例第 6B(1)條考慮有關申述及意見後，於二零一四年六月四日決定接納 9 863 份申述書²的部分內容，把兩塊分別位於「鄉村式發展」地帶東北端及西南端的土地改劃為「綠化地帶」(即建議

¹ 城規會於二零一四年四月二十八日、五月八日、五月十二日及五月十九日進行聆訊，然後於五月二十日及六月四日進行商議。

² 申述編號 R799 至 R10554、R10556 至 R10562、R10564、R10566 至 R10569、R10571、R10574、R10576 至 R10580、R10582 至 R10730、R10732 至 R10734、R10818 至 R10854 及 R10856 至 R10858 (不包括已撤回或視為不曾提出的申述)。

的修訂項目 A)。相關的城市規劃委員會文件和會議記錄分別載於附件 I 及 II。

- 1.3 二零一四年七月四日，城規會考慮後同意分區計劃大綱草圖的建議修訂項目 A。相關的城市規劃委員會文件和會議記錄分別載於附件 III 及 IV。二零一四年七月二十五日，城規會根據條例第 6C(2)條展示建議的修訂，以供公眾查閱。有關的憲報公告、建議修訂項目附表、修訂圖則編號 R/S/NE-SLP/1-A1 及建議對分區計劃大綱草圖的《說明書》所作的修訂夾附於附件 Va 至 Vd。展示期在三個星期後屆滿，共收到 26 份進一步申述書。
- 1.4 二零一四年七月二十九日，行政長官根據條例第 8(2)條同意把城規會將分區計劃大綱草圖呈交行政長官會同行政會議核准的法定期限由二零一四年八月二十七日延長六個月至二零一五年二月二十七日。
- 1.5 在所收到的 26 份進一步申述書中，有三份(F1 至 F3)由個別人士提交，表示部分支持及部分反對建議的修訂項目 A；另有 22 份(F4 至 F25)由鎖羅盆村委員會(F21)、鎖羅盆村村務委員會聯同曾家裘測量師有限公司(F24)、沙頭角區鄉事委員會一名委員(F22)、當地村民和個別人士提交，表示反對建議的修訂項目；餘下一份(F26)則沒有清楚表示支持還是反對建議的修訂項目 A。
- 1.6 二零一四年十月二十四日，城規會根據條例第 6D(1)條³決定 F22 至 F26(即原來的申述人或提意見人的進一步申述)無效，應視為不曾作出。城規會亦決定把有效的進一步申述合為一組，一併進行聆訊，理由是這些申述都是與建議的修訂項目 A 有關。本文件旨在提供資料，以便城規會考慮 21 份有效的進一步申述書的內容(F1 至 F21)。
- 1.7 城規會已根據條例第 6F(3)條，邀請所有相關的申述人、相關的提意見人及進一步申述人(F1 至 F21)出席會議。

³ 根據條例第 6D(1)條，任何人(但如該等建議修訂是在考慮該人作出的任何申述或提出的任何意見後建議的，則該人除外)可就該等建議修訂向城規會作出進一步申述。

2. 進一步申述

2.1 在 21 份有效的進一步申述書中，有一份由鎖羅盆村委員會(F21)提交，兩份由鎖羅盆的村民(F8 及 F11)提交，餘下 18 份(F1 至 F7、F9、F10 及 F12 至 F20⁴)則由個別人士提交。其中三份進一步申述書(F1 至 F3)部分支持及部分反對建議的修訂項目 A，其餘 18 份進一步申述書(F4 至 F21)則反對建議的修訂項目。全部有效的進一步申述書夾附於附件 VII，而所指地點的位置則於圖 FH-1 顯示。有效的進一步申述書的內容及規劃署的回應的摘要載於附件 VI。

認為「鄉村式發展」地帶過大而提出反對的進一步申述

2.2 F1 至 F3 支持縮減「鄉村式發展」地帶的面積，但認為此地帶的面積應進一步縮減。這些進一步申述的意見與 F4 至 F7 的相似，都是認為「鄉村式發展」地帶過大而提出反對。這些進一步申述的主要理據撮述如下⁵：

- (a) 不清楚建議的修訂項目 A 所涉「鄉村式發展」地帶的面積是否根據經證實的真正小型屋宇需要而劃定(F2、F4 至 F7)；
- (b) 大浪灣分區計劃大綱圖的規劃意向主要是保護未受破壞的優美自然環境(即「鄉村式發展」地帶只涵蓋現有鄉村地區)。此規劃意向應適用於鎖羅盆，因此，該區應實施大浪灣那樣的嚴格規劃管制(F2 至 F7)；
- (c) 區內鄉村現時的污水處理安排無法保護郊野公園「不包括的土地」範圍內及周邊的水體免受人造污染(F2、F3 及 F5 至 F7)；

⁴ 進一步申述書 F5 至 F7 是內容相同的電子郵件；進一步申述書 F9 及 F16 至 F18 屬同款意見；F12 至 F13 及 F20 屬另一款意見；F8 及 F11 則以上兩款的意見兼而有之。

⁵ 有些意見及修訂建議其實是指整份鎖羅盆分區計劃大綱草圖而不是特指建議的修訂項目 A，包括反對在鎖羅盆進行鄉村式發展(F1)、建議檢討鎖羅盆的「綠化地帶」(F2 至 F7)等。不過，這些意見及修訂建議也會包括在文件內，而所作的回應只會針對與建議的修訂項目 A 有關的意見和建議。

- (d) 沒有評估小型屋宇發展對郊野公園「不包括的土地」的生態、景觀及水污染等方面的累積影響(**F2**及**F4**)，也沒有考慮郊野公園「不包括的土地」的承受力(**F2**)；
- (e) 「綠化地帶」內可能會獲准發展小型屋宇，使土地的現狀得不到適當的長遠保護，有違郊野公園「不包括的土地」的整體規劃意向(**F4**)。此外，劃設「綠化地帶」不能作出足夠的管制，保護鎖羅盆那些有很多具保育價值物種棲息和生長的林地，而該林地與三份分區計劃大綱草圖⁶所涵蓋地區內的相比，是最天然的(**F2**及**F5**至**F7**)；

2.3 因此，應大幅縮減「鄉村式發展」地帶的面積(**F1**)，或把此地帶的範圍局限在現有的鄉村民居，同時把「綠化地帶」改劃為「綠化地帶(1)」或「自然保育區」地帶(圖 **FH-6**)(**F2**至**F7**)。

認為「鄉村式發展」地帶不夠大而提出反對的進一步申述

2.4 **F8**至**F21**的意見相似，都是認為「鄉村式發展」地帶不夠大而提出反對。這些進一步申述的主要理據撮述如下⁷：

- (a) 「鄉村式發展」地帶的面積不足以應付小型屋宇的需求(**F10**、**F14**、**F19**及**F21**)，也不足以為鎖羅盆村提供相關的公共設施(**F8**、**F11**至**F13**及**F20**)；
- (b) 分區計劃大綱草圖的用途地帶過於偏重有關地點的生態價值，忽略土地的社會及經濟價值，以及土地擁有人的權利(**F8**、**F9**、**F11**、**F16**至**F18**)。原居村民有資格亦有權興建小型屋宇，當局不應利用分區計劃大

⁶ 所指的三份分區計劃大綱圖是《海下分區計劃大綱草圖編號S/NE-HH/1》、《鎖羅盆分區計劃大綱草圖編號S/NE-SLP/1》及《白腊分區計劃大綱草圖編號S/SK-PL/1》

⁷ 有些意見及修訂建議其實是指整份鎖羅盆分區計劃大綱草圖而不是特指建議的修訂項目A，包括建議把鎖羅盆的私人土地及／或政府土地改劃作特定用途(**F8**、**F9**、**F11**、**F16**至**F18**、**F20**及**F21**)、反對把私人農地劃作保育(**F21**)等。不過，這些意見及修訂建議也會包括在文件內，而所作的回應只會針對與建議的修訂項目A有關的意見和建議。

綱草圖阻撓他們興建小型屋宇(F14 及 F19)。他們的權利受到《基本法》保障(F21)；以及

- (c) 不應把私人土地劃為「綠化地帶」，因為這樣會局限這些土地可發展的用途(F15 及 F21)。

2.5 進一步申述 F8、F9、F11 至 F13、F19 至 F20 建議把「鄉村式發展」地帶的面積擴大至最少 4.12 公頃⁸，或與小型屋宇的需求成正比。進一步申述 F8 至 F9、F11 至 F13 及 F15 至 F18、F20 及 F21 亦認為應把私人土地劃作鄉村式發展或農業用途，而政府土地則應劃為「自然保育區」地帶或「綠化地帶」(圖 FH-6)。

與建議的修訂項目 A 沒有直接關係的其他意見(F1、F2、F4 至 F7 及 F21)

2.6 與建議的修訂項目 A 沒有直接關係的其他意見及修訂建議包括支持把鎖羅盆納入郊野公園的範圍(F1)；建議修訂分區計劃大綱草圖的《註釋》，實施更嚴格的規劃管制(F2、F4 至 F7)；指關於三份分區計劃大綱草圖的申述及意見的聆訊過程／程序沒有成效⁹(F4)；以及反對劃設「自然保育區」地帶(F21)等。

3. 規劃考慮因素及評估

有關地點及周邊地區(圖 FH-1 至 FH-4)

3.1 進一步申述地點(下稱「有關地點」)(圖 FH-1)包括兩塊分開的土地，分別位於鎖羅盆現有的村落旁邊的東北端及西南端，面積為 1.64 公頃，是休耕農地，長滿雜草及灌木，當中夾雜樹木，西南部距離一條流經該區的天然河流的上游約 20 米。該兩塊土地周圍是「鄉村式發展」地帶、「綠化地帶」

⁸ 即分區計劃大綱草圖原先所劃的「鄉村式發展」地帶的面積。

⁹ 所指的三份分區計劃大綱草圖是《海下分區計劃大綱草圖編號S/NE-HH/1》、《鎖羅盆分區計劃大綱草圖編號S/NE-SLP/1》及《白腊分區計劃大綱草圖編號S/SK-PL/1》，而問題包括商議過程中剝奪原來的申述人的機會，沒有讓他們反駁政府的代表或城規會提出的新論據。

及「自然保育區」地帶，這些地帶主要覆蓋該區的鎖羅盆村、有植被的山坡、林地及濕地系統。

- 3.2 鎖羅盆的「綠化地帶」主要包括有植被的山坡，該些山坡與附近船灣郊野公園內天然林地的茂密草木連成一片。此地帶內都是長滿天然植物的土地，亦有林地、山坡灌木林和草地、休耕農地及天然河溪，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。至於鎖羅盆的「鄉村式發展」地帶，則主要涵蓋現有的村落及毗鄰適宜作小型屋宇發展的地方。

規劃意向

- 3.3 「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。
- 3.4 「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。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。

土地行政

- 3.5 有關地點包括政府土地及私人地段(圖 FH-5)。

對進一步申述的理據及進一步申述人的建議的回應

劃設「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」(F1 至 F7、F8 至 F14、F19 至 F21)

- 3.6 備悉進一步申述 F1 至 F3 支持建議的修訂項目 A 有關縮減「鄉村式發展」地帶面積的意見。關於劃設「鄉村式發展」

地帶及「綠化地帶」的問題，有兩種對立意見，一是認為「鄉村式發展」地帶過大而提出反對，另一是認為「鄉村式發展」地帶不夠大而提出反對，而這兩種意見亦是原來的申述及意見所提出的主要問題，因此城規會已作審議。對於這兩種對立的意見，回應如下。

- 3.7 城規會商議有關劃設「鄉村式發展」地帶問題的申述和意見時，備悉鎖羅盆村的「鄉村式發展」地帶界線是考慮過「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。所預測的小型屋宇需求量僅是劃設擬議的「鄉村式發展」地帶時其中一個考慮因素，而且有關的預測數字會隨時間而變。相關地區的地政處處理小型屋宇批建申請時，會核實小型屋宇申請人的身分。關於依照大浪灣分區計劃大綱圖的做法，在鎖羅盆施加同樣嚴格的規劃管制這一點，城規會委員同意應根據每塊郊野公園「不包括的土地」各自的情況和特色作出考慮。
- 3.8 為盡量減低對自然環境的負面影響，城規會認為應採用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適當的地點。按照逐步增加的做法，加上鎖羅盆現有的人口是零，而該區又缺乏基礎設施，所以城規會決定把兩塊分別位於「鄉村式發展」地帶東北端及西南端的休耕農地改劃為「綠化地帶」(圖 FH-1 至 4)。
- 3.9 作此改劃後，「鄉村式發展」地帶的面積會由 4.12 公頃縮減至 2.48 公頃，當中約 1.72 公頃的土地可發展小型屋宇(68 幢)，滿足約 25% 的小型屋宇需求¹⁰。有關可使用土地的估算，已考慮了闢設配套設施所需的土地。
- 3.10 漁農自然護理署(下稱「漁護署」)認為，把該兩塊分別位於原本的「鄉村式發展」地帶東北端及西南端的土地劃為「綠化地帶」，做法恰當。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境也表示支持作出建議的修訂項目。

¹⁰ 根據地政總署大埔地政專員所提供有關鎖羅盆村的最新資料，該村的小型屋宇需求數字只有些微改變，與城規會商議原來的申述及意見時所考慮的相差很少，其中尚未處理的小型屋宇申請數目與原先的一樣，都是零，而未來10年的小型屋宇預測需求為269幢，原先的則是270幢。

- 3.11 劃設「綠化地帶」不單可發揮緩衝區的作用，分隔開鄉村發展和「自然保育區」(涵蓋具有重要生態價值的濕地系統)，也可保護此郊野公園「不包括的土地」現有的綠化地區；同時亦可提供彈性，讓村民日後可在現有村落旁邊的地方按社區的需要進行適當的發展，或發展小型屋宇，但這些發展須透過規劃申請制度提出申請，由城規會審批。
- 3.12 在沒有任何有力的理據下，加上規劃情況沒有改變，實沒有必要偏離城規會先前的決定。考慮到所有相關的規劃因素、相關政府部門的專家意見及相關持份者(包括村民、環保關注組織及市民大眾)的意見，建議的修訂項目 A，應可在加強該區的自然保育，以及滿足村民發展小型屋宇的需要當中取得平衡。

小型屋宇發展對周邊環境的負面影響(F2至F7)

- 3.13 多份原來的申述書和意見書亦對小型屋宇現時的污水處理安排和對水質的影響表示關注。城規會在考慮這些申述和意見時，備悉地政總署在處理小型屋宇批建申請時，會諮詢相關的政府部門，包括環境保護署(下稱「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」。城規會委員認為，目前的行政制度已有足夠的管制，確保「鄉村式發展」地帶內個別小型屋宇發展及化糞池和滲水井系統對周邊環境不會造成不可接受的影響。
- 3.14 對於進一步申述所指的問題，環保署表示，只要化糞池及滲水井系統是按既定的標準和規定在合適的地點建造，污染物會有所減少，此作用應可足以保護附近的環境。
- 3.15 關於對小型屋宇發展的累積影響的評估，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，包括相關政府部門的專家意見和公眾的意見。漁護署、規劃署總城市規劃師／城市設計及園境、環保署、渠務署、水務署等相

關的政府部門對於分區計劃大綱草圖的「鄉村式發展」地帶均沒有反對意見。

劃設「綠化地帶」，是否足以達到保育目的的問題(F2 及 F4 至 F7)
以及把擬議的「綠化地帶」改劃為「綠化地帶(1)」或「自然保育區」地帶的建議(F2 至 F7)

3.16 須留意的是，「綠化地帶」是保育地帶，符合該區的整體規劃意向，即保護該區的高保育和景觀價值，以及把鄉村發展集中起來，以免對天然環境造成不應有的干擾。在考慮那些質疑劃設「綠化地帶」是否足以達到保育目的的申述和意見時，城規會認為，根據一般推定，「綠化地帶」是不宜進行發展的，若要在此地帶發展小型屋宇，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。另外，河道改道、填土／填塘或挖土工程可能對天然環境有負面影響，如要在此地帶進行這些工程，也必須取得城規會的規劃許可。

3.17 有關地點是長滿雜草及灌木並夾雜樹木的休耕農地，西南部距離一條流經該區的天然河流的上游約 20 米(圖 FH-1 至 FH-4)。漁護署和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境都支持把有關地點劃作「綠化地帶」。

3.18 根據漁護署的資料，鎖羅盆的林地應該是相對未成熟的次生林，生態重要性不及本港其他風水林或成熟次生林，而相關的進一步申述書舉述的三種在該處發現的受保護植物在香港亦頗為常見。相關的進一步申述書聲稱鎖羅盆的林地是三份分區計劃大綱草圖¹¹所涵蓋地區內最天然的，但卻沒有足夠證據證實。

土地擁有人的權益(F8、F9、F11、F14、F16 至 F19 及 F21)

3.19 所有屋地已劃入「鄉村式發展」地帶，在此地帶內，「屋宇(只限新界豁免管制屋宇)」是經常准許的用途。至於農地，在分區計劃大綱草圖範圍內的土地發展「農業用途」，一般

¹¹ 包括《海下分區計劃大綱草圖編號S/NE-HH/1》、《鎖羅盆分區計劃大綱草圖編號S/NE-SLP/1》及《白腊分區計劃大綱草圖編號S/SK-PL/1》。

而言都是經常准許的¹²。因此，土地擁有人使用其屋地及農地的權利並無遭剝削。

3.20 至於鎖羅盆土地擁有人的利益及需要的問題，城規會委員在商議有關的申述及意見時，認為應尊重原居村民興建小型屋宇的權利，亦認為有需要在合適的地點劃設「鄉村式發展」地帶，以應付鎖羅盆原居村民的小型屋宇需求。該區已劃設佔地約 2.48 公頃的「鄉村式發展」地帶作鄉村發展之用。

3.21 至於《基本法》保障原居村民權益的問題，律政司表示，經修訂的分區計劃大綱草圖不會影響土地擁有人轉移或轉讓其土地權益的權力，亦不會令相關的土地變為沒有任何意義或經濟上可行的用途，因此並沒有「剝奪」土地擁有人的產權。此外，對土地用途地帶施加限制是要達致作出更佳規劃管制這個合法目的，而且，相關的土地可作「經常准許的用途」或在取得規劃許可後亦可作其他用途。律政司亦表示，並無確實證據顯示該區的小型屋宇發展如何會受到影響。在任何情況下，即使假設原居村民有權興建小型屋宇，只要在《基本法》生效前，條例已限定有關權益，如今根據條例，以經修訂的分區計劃大綱草圖對有關權益合法施加規劃管制，也就不違反《基本法》第四十條。

私人土地應劃作鄉村式發展或農業用途及／或政府土地應劃作「自然保育區」地帶或「綠化地帶」(F8 至 F9、F11 至 F13 及 F15 至 F18、F20 及 F21)

3.22 考慮到上文第 3.6 至 3.12 段所闡述的所有相關規劃因素，分區計劃大綱草圖所劃設的土地用途地帶(包括「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」)都是合適的。規劃土地用途地帶時，土地業權不應是唯一的考慮因素。況且，如上文第 3.19 段所

¹² 河道改道、填土／填塘或挖土工程可能會對鄰近地方的排水情況及自然環境造成不良影響，所以受到管制，但個別地帶對此類工程的管制不同。這份分區計劃大綱草圖上有「鄉村式發展」地帶、「綠化地帶」及「自然保育區」地帶，其中在「鄉村式發展」地帶內，「農業用途」是經常准許的，但如要進行河道改道或填塘工程，則必須取得規劃許可。在「綠化地帶」內，「農業用途」也是經常准許的，但如要進行河道改道、填土／填塘或挖土工程，則必須取得規劃許可。在「自然保育區」地帶內，「農業用途(植物苗圃除外)」是經常准許的，但如要進行河道改道、或填土／填塘或挖土工程，則必須取得規劃許可。

述，在分區計劃大綱草圖範圍內的土地發展「農業用途」，一般而言都是經常准許的。

與建議的修訂項目A沒有直接關係的其他意見(F1、F2、F4至F7及F21)

3.23 這些與建議的修訂項目 A 沒有直接關係的其他意見與原來的申述／意見提出的相似，城規會已在商議該些申述及意見時作出考慮。指申述聆訊過程／程序沒有成效的意見與建議的修訂項目 A 無關。

4. 諮詢

4.1 規劃署曾就進一步申述諮詢下列政府部門，這些部門的意見已適當地收錄在上文的段落；其中民政事務總署北區民政事務專員表示預料鎖羅盆村民會作出更強烈的抗議，反對城規會就建議的修訂項目所作的決定。

- (a) 漁農自然護理署署長；
- (b) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境；
- (c) 環境保護署署長；
- (d) 地政總署北區地政專員；
- (e) 民政事務總署北區民政事務專員；以及
- (f) 律政司。

4.2 下列政府部門對進一步申述並無重大意見／沒有意見：

- (a) 渠務署總工程師／污水工程；
- (b) 水務署總工程師／發展(2)；
- (c) 土木工程拓展署土力工程處處長；
- (d) 土木工程拓展署新界東拓展處處長；
- (e) 社會福利署署長；
- (f) 運輸署署長；
- (g) 機電工程署署長；
- (h) 食物及環境衛生署署長；
- (i) 通訊事務總監；
- (j) 路政署總工程師／新界東；
- (k) 海事處處長；

- (l) 教育局局長；
- (m) 渠務署總工程師／新界北；
- (n) 康樂及文化事務署署長；
- (o) 消防處處長；以及
- (p) 渠務署總工程師／排水工程。

5. 規劃署的意見

- 5.1 備悉 **F1 至 F3(部分)**支持按建議的修訂項目 A 把兩塊分別位於「鄉村式發展」地帶東北端及西南端的土地改劃為「綠化地帶」的意見。
- 5.2 基於上文第 3 段所作的評估，規劃署不支持進一步申述 **F1 至 F3** 的餘下部分及進一步申述 **F4 至 F21**，並認為應按照建議的修訂項目 A 修訂分區計劃大綱草圖，理由如下：

劃設「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」(F1 至 F7、F8 至 F14 及 F19 至 F21)

- (a) 為盡量減低對自然環境的負面影響，應採用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適當的地點。按照逐步增加的做法，加上鎖羅盆現有的人口是零，該區又缺乏基礎設施，以及有需要在合適的地點劃設「鄉村式發展」地帶以應付原居村民的小型屋宇需求，所以把該兩塊分別位於「鄉村式發展」地帶東北端及西南端的土地改劃為「綠化地帶」，做法恰當。
- (b) 把原本的「鄉村式發展」地帶那兩塊土地劃為「綠化地帶」是恰當的，因為劃設此地帶不單可發揮緩衝區的作用，分隔開鄉村發展地區和「自然保育區」，也可保護此郊野公園「不包括的土地」現有的綠化地區；同時亦可提供彈性，讓村民日後可在現有村落旁邊的地方按社區的需要進行適當的發展，或發展小型屋宇，但這些發展須透過規劃申請制度提出申請，由城規會審批。

- (c) 考慮到所有相關的規劃因素、相關政府部門的專家意見及相關持份者的意見，建議的修訂項目 A，應可在加強該區的自然保育，以及滿足村民發展小型屋宇的需要當中取得平衡。

小型屋宇發展對周邊環境的負面影響(F2 至 F7)

- (d) 地政總署在處理小型屋宇批建申請時，會諮詢相關的政府部門，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。目前的行政制度已有足夠的管制，確保「鄉村式發展」地帶內個別小型屋宇的發展對周邊環境不會造成不可接受的影響。

劃設「綠化地帶」，是否足以達到保育目的的問題(F2 及 F4 至 F7)以及把擬議的「綠化地帶」改劃為「綠化地帶(1)」或「自然保育區」地帶的建議(F2 至 F7)

- (e) 「綠化地帶」是保育地帶，根據一般推定，不宜進行發展。此外，在「綠化地帶」內發展小型屋宇，以及進行河道改道、填土／填塘或挖土工程，均須取得城規會的規劃許可。因此，把有關地點劃為「綠化地帶」應足以發揮保護作用，做法恰當。在沒有任何有力的理據下，實無必要把有關地點改劃為「綠化地帶(1)」或「自然保育區」地帶。

土地擁有人的權益(F8、F9、F11、F14、F16 至 F19 及 F21)

- (f) 所有屋地已劃入「鄉村式發展」地帶，在此地帶內，「屋宇(只限新界豁免管制屋宇)」是經常准許的用途。至於農地，在分區計劃大綱草圖範圍內的土地發展「農業用途」，一般而言都是經常准許的，因此，土地擁有人使用其土地的權利並無遭剝削；
- (g) 應尊重原居村民興建小型屋宇的權利，亦有需要在合適的地點劃設「鄉村式發展」地帶，以應付鎖羅盆原居村民的小型屋宇需求；以及

- (h) 根據法律意見，通過經修訂的分區計劃大綱圖施加規劃管制並不違反《基本法》第六、第四十及第一百五條。

私人土地應劃作鄉村式發展或農業用途及／或政府土地應劃作「自然保育區」地帶或「綠化地帶」(F8 至 F9、F11 至 F13 及 F15 至 F18、F20 及 F21)

- (i) 考慮到所有相關的規劃因素，分區計劃大綱草圖所劃設的土地用途地帶(包括「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」)都是合適的。規劃土地用途地帶時，土地業權不應是唯一的考慮因素。況且，在分區計劃大綱草圖範圍內的土地發展「農業用途」，一般而言都是經常准許的。

關於整份鎖羅盆分區計劃大綱草圖或與建議的修訂項目 A 沒有直接關係的其他意見(F1、F2、F4 至 F7 及 F21)

- (j) 這些與建議的修訂項目 A 沒有直接關係的意見與原來的申述／意見提出的相似，城規會已作考慮。指申述聆訊過程／程序沒有成效的意見與建議的修訂項目 A 無關。

6. 請求作出決定

請城規會審議進一步申述的內容時，亦考慮在聆訊上提出的論點，然後決定按建議的修訂項目 A 還是按在聆訊中再作更改後的建議修訂，修訂這份分區計劃大綱草圖。

7. 下一步工作

7.1 倘城規會決定按建議的修訂項目 A 或再作更改後的建議修訂而修訂這份分區計劃大綱草圖，該等修訂會成為《鎖羅盆分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/1》的一部分。根據條例第 6H 條，這份分區計劃大綱草圖須於其後作為包括該等修訂的圖則而理解。該等修訂會供公眾查閱，直至行政長官會同行

政會議根據條例第 9 條就這份分區計劃大綱草圖作出決定為止。

7.2 行政方面，當局會把城規會的決定通知建築事務監督和相關的政府部門，並會向他們提供該等修訂的副本。

附件

附錄 I	—	城市規劃委員會文件第 9645 號－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
附錄 II	—	城規會二零一四年四月二十八日、五月八日、五月十二日、五月十九日、五月二十日及六月四日會議記錄的摘錄
附錄 III	—	城市規劃委員會文件第 9680 號－在考慮《鎖羅盆分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/1》的申述及意見後建議對該草圖作出的修訂
附錄 IV	—	城規會二零一四年七月四日會議記錄的摘錄
附錄 V a 至 V d	—	憲報公告、建議修訂項目附表、修訂圖則及建議對分區計劃大綱草圖《說明書》作出的修訂
附錄 VI	—	有效的進一步申述及規劃署的回應的摘要
附錄 VII	—	有效的進一步申述書
圖 FH-1	—	位置圖
圖 FH-2	—	航攝照片
圖 FH-3	—	實地照片
圖 FH-4	—	現有自然地貌
圖 FH-5	—	土地類別圖
圖 FH-6	—	進一步申述個案的建議

規劃署

二零一四年十一月