

第 2 組申述及規劃署的回應的摘要

第 2 組申述書(關於古洞北分區計劃大綱圖的 R16、R17、R93 及 R94，以及關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 R16、R17、R541 及 R542)由世界自然基金會香港分會、香港觀鳥會、創建香港及長春社提交。他們的主要申述理據和建議及規劃署的回應撮述如下：

申述要點	規劃署的回應
主要的申述理據	
關於古洞北和粉嶺北兩份分區計劃大綱圖的申述	
G1 農業對香港的重要性	
<p>根據《二零一四年施政報告》，政府承諾「制訂政策及措施，以維持及提升本地漁農業的發展」。政府沒有明確的農業政策。反對將古洞北和粉嶺北的優質農地用作城市發展，令這些農地流失。</p> <p>農業可令文化和生活方式更加多元化，提高香港的競爭力。市民對農業發展的關注回升，雖關注度有限，但仍會促進食品安全。</p> <p>應珍惜及保護常耕農地。另應實施嚴格而積極的政策，通過劃設可保護農業的用途地帶保存農地。擬發展的新界東北新發展區的現況可予優化及提升作可持續發展的</p>	<p>規劃新發展區時採用了「綠色新市鎮」概念，目的是把塱原、雙魚河、河上鄉西面的風水林，以及西面和北面的天然山脊線等現有天然資源融入新市鎮發展。</p> <p>為了促進城鄉共融同時肯定農業對香港的重要性，兩個新發展區內都保留了農地，讓農戶可以繼續進行農耕作業。在古洞北和粉嶺北兩份分區計劃大綱圖上有約 58 公頃的土地劃作「農業」地帶(包括「農業(1)」地帶)，另有 37 公頃的土地預留作塱原自然生態公園，即合共有 95 公頃土地可繼續進行現有的農業活動。</p> <p>開拓新發展區是為了應付香港的住屋、經濟和環境需要，但擬議的新發展區發展難免會影響部分現有農戶。據估計，受影響的常耕農地數目，古洞北新發展區的鳳崗和東方</p>

申述要點		規劃署的回應
	<p>農業和漁業用途。</p>	<p>會有約 4 公頃，而粉嶺北新發展區的馬屎埔和天平山則有約 24 公頃，合共約 28 公頃，但佔香港的常耕農地總數不足 4%。</p> <p>受擬議的新發展區發展影響的農戶可在合適地點購買或租用農地繼續進行農業活動。為利便受影響的農戶進行農業遷置／復耕，政府勘察了古洞南(約 103 公頃)的農地，其中約 34 公頃(包括約 5 公頃的政府土地)為休耕農地，具有潛力作農業遷置／復耕之用。政府會盡力協助受影響的農戶復耕，並根據現行政策給他們作出合理的安排和補償。</p> <p>為進一步協助及利便受影響的農戶搬遷，政府會推出一個特殊農地復耕計劃。政府會優先協助願意出租／出售土地的土地擁有人與受新發展區發展影響的農戶進行配對。這些地方的合適政府土地，亦可以採用短期租約方式，租予受影響的農戶，作為這個特殊計劃的一部分。</p>
<p>G2 缺乏影響評估</p>		
	<p>擔心現有的破壞性土地用途(包括露天貯物)會被推往新界其他地區，但政府似乎並無任何預防措施，而除了對物業或業務有損失者作出補償，讓現有工業恢復經營和搬遷外，亦無其他對策。另外，收地會破壞現有的經濟</p>	<p>根據二零一一年進行「新發展區研究」時所作調查，古洞北和粉嶺北兩個新發展區約有 51 公頃的港口後勤及露天貯物用地，大部分集中於古洞北新發展區的中部，以及粉嶺北新發展區文錦渡路一帶。古洞北新發展區也有一些鄉郊工業，有些在石仔嶺，有些則散布於鳳崗一</p>

申述要點	規劃署的回應
<p>和社會網絡，亦會影響現有的生活方式。究竟這兩個地區有多少居民、商業營運者和僱員受新發展區影響，並無分析和資料。另外，如何為現有人才和擁有技能的人提供就業機會，似乎亦是政策欠奉。</p>	<p>帶。這些鄉郊工業用途與未來的新發展區發展並不配合。</p> <p>當局也明白鄉郊工業用途和露天貯物／港口後勤活動對香港的經濟發展有重要的作用，故已通過不同的法定規劃圖則，在邊境口岸和策略性連接通道附近等一些合適地點劃出足夠的土地，把之指定為「工業(丁類)」、「露天貯物」和「其他指定用途」註明「港口後勤用途」地帶，以應付對這些用途的需求。</p> <p>「新發展區研究」曾研究人口特徵、當地經濟活動的特色、對居民的潛在影響以及建議的緩減影響措施，以確定新發展區發展的可行性。雖然區內有些現有的工業／企業會受到擬議的新發展區發展影響，但「新發展區研究」估計古洞北和粉嶺北兩個新發展區將可提供 37 700 個職位。</p> <p>古洞北新發展區鄰近羅湖及落馬洲兩個口岸、落馬洲河套地區、粉嶺公路和擬設的鐵路站。為善用這一地利，當局把區內約 17.5 公頃的土地劃作「其他指定用途」註明「商業及科研園」地帶和「其他指定用途」註明「研究與發展」地帶，提供土地作商業、辦公室及研發用途。這些土地可為新發展區和附近一帶的居民提供空間發展香港優勢產業，例如創新及高科技產業，以及文化和創意產業。設於古洞北新發展區東南部(尤其是古洞</p>

申述要點		規劃署的回應
		<p>北規劃區第 33 區)的商業及科研園能塑造成通往該區的門廊，而古洞北新發展區西北部的研發用途，則可配合貼近此用地的落馬洲河套地區的發展，發揮協同作用。</p> <p>區內住宅發展項目的經濟及社會設施配套，例如零售、服務業及社區設施等，將會提供不同種類及大量職位，包括一些技術要求較低的職位。相信這些經濟活動有助推動本土經濟，並為當地現有和新增人口帶來一定的就業機會。</p> <p>對於將會受新發展區發展計劃影響的現有鄉郊工業、企業和工場，政府會繼續與持份者溝通，進一步探討，務求找出公平合理又能平衡公眾利益及善用公共資源的解決方法，以照顧他們的需要。不過，補償和重置受影響的企業不屬這兩份分區計劃大綱圖的範疇。</p>
<p>G3 以道路分隔發展區</p>		
	<p>以道路分隔住宅區，會使這些住宅區變得了無生氣，有損其活力和與區外的連繫，而單車和行人道方面，亦沒有關於路徑、共用路面空間、共用河畔長廊，以及房屋、零售和交通樞紐的泊車設施的周全規劃。</p>	<p>古洞北和粉嶺北道路網的設計，是要確保這兩個新發展區有一個完善的道路網，連接附近一帶和新發展區內不同的地方。不過，除了要保持新發展區四通八達外，我們着意締造環保的生活環境。因此，古洞北和粉嶺北兩個新發展區採用環保／利便行人的設計，建立緊密城市的發展模式，大部分新遷入的人口集中在鐵路站或公共交通交匯處附近。根據古洞北和粉嶺北兩份分</p>

申述要點		規劃署的回應
		<p>區計劃大綱圖，高密度的住宅和商業發展項目都集中在古洞北擬設鐵路站的 500 米範圍內，或鄰近公共交通交匯處。新發展區亦會設有四通八達的休憩用地、行人道及單車徑系統，連接各住宅區、擬設的鐵路站或公共交通交匯處、各主要活動地點，以及粉嶺／上水新市鎮和附近的鄉村。此外，新發展區的主要道路都建於市中心外圍，區內又有連綿不斷的休憩用地連接各活動中心，加上有更多步行區，使市中心更利便行人。雙魚河、石上河和梧桐河沿岸亦會闢設河畔長廊，讓現有和新遷入的居民享用。擬在古洞北和粉嶺北兩個新發展區興建的行人道、單車徑和交通網絡，見圖 KTN-5 至 KTN-7 及 FLN-5 至 FLN-7。</p> <p>設計作「道路」用途的地方只分別佔古洞北和粉嶺北兩個新發展區的土地總面積約 10% 及 17%，與元朗 (15%)、天水圍 (24%)、荃灣 (11%) 等其他新市鎮相若。</p>
關於古洞北分區計劃大綱圖的申述		
關於馬草壟河一帶土地用途地帶規劃的申述		
G-K1	<p>馬草壟河及沿河的沼澤的土地用途地帶規劃</p> <p>根據環評報告，馬草壟河曾發現有三線閉殼龜這種全球瀕危物種出沒。由於馬草壟</p>	<p>根據環評報告所述的生態影響評估結果，馬草壟河的上游及中游有三線閉殼龜出沒，生態價值高，而下游則具有中至高度的生態價值，因為該處有幾種具重要保育價值的物種，而且沿河的走廊有重要性。因</p>

申述要點		規劃署的回應
	<p>河及沿河的沼澤(即古洞北規劃區第 2 及 8 區)具有中至高度的生態價值，把之劃為「綠化地帶」，並不足以保護三線閉殼龜這種全球瀕危物種，以及與該河及沼澤伴生的其他野生生物，況且郊區公路 R1 還侵入了該河的河岸區。</p> <p>關於古洞北分區計劃大綱圖的 R16 雖然支持把馬草壟河西面的河岸區劃為「綠化地帶」，但認為該河的東面會受到郊區公路 R1 的負面影響。</p>	<p>此，在古洞北規劃區第 2 及 8 區(附件 IV(a))沿馬草壟河的土地劃為「綠化地帶」，以保護與該河伴生的野生生物的生境。</p> <p>按照一般推定，「綠化地帶」內是不准進行發展的。因此，劃設擬議的「綠化地帶」，在規劃上已可提供足夠的保護。分區計劃大綱圖的《註釋》有一項法定規定，沒有城規會的許可，不得在「綠化地帶」進行任何河道改道、填土／填塘及挖土工程。漁農自然護理署署長亦認為劃設擬議的「綠化地帶」，已可按規劃意向提供所需的保護。</p> <p>另一點須留意的是，為減低對馬草壟河下游的影響，郊區公路 R1 會以高架橋形式跨過馬草壟河，而該河北部與郊區公路 R1 交匯之處的兩旁(總闊度不少於 45 米)會有一個 15 至 30 米的緩衝區。此外，沿郊區公路 R1 地面的一段會架設 1.2 米高的永久實心屏障，以盡量防止陸上一些中型動物誤闖而死亡。以上措施足以保護馬草壟河免受郊區公路 R1 所影響。環評報告的結論是，劃設擬議的「綠化地帶」，同時落實擬議的紓解影響措施，在環境方面而言，是可接受的。</p>
關於塋原自然生態公園附近一帶土地用途地帶規劃及管制的申述		
G-K2	塋原自然生態公園和附近一	塋原是目前劃作「其他指定用途」註明「自然生態公園」地帶，其規

申述要點	規劃署的回應
<p>帶的土地用途地帶規劃</p> <p>把塋原自然生態公園北面和南面的地方分別劃為「農業(1)」地帶和「農業」地帶，與該公園的土地用途並不配合，而且只要向城規會申請，或會獲批准在這兩地帶發展小型屋宇，這樣可能會嚴重影響該公園內需要足夠陽光和優質水源的農地和生態生境。其中塋原北面的地方具有重要生態價值，屬於根據二零零四年新自然保育政策所指定的塋原及河上鄉「須優先加強保育地點」的範圍，亦是連繫塋原和邊境禁區生境的生態走廊。把這個地方劃作擬議的「農業(1)」地帶，未能反映其重要性。關於古洞北分區計劃大綱圖的 R16 雖然支持收地以保護濕地及農地的方案，但認為應修訂「其他指定用途」註明「自然生態公園」地帶的規劃意向，以肯定維持生境多樣性及農耕作業的重要性。</p>	<p>劃意向主要是發展自然生態公園，以保護及優化現有的濕地生境，目的是為區內生態的利益及推廣自然保育和教育。這「其他指定用途」地帶已辨認到該地區的高生態價值。由於此區的生態價值與現有的農耕作業息息相關，因此該自然生態公園或會容許這些農耕作業。政府日後會定出指引和規定。</p> <p>根據環評報告，塋原自然生態公園北面和南面的地方的生態價值並不一樣。該公園北面的地方包括一大片濕農地，已獲環評報告評為具有高度的生態價值；該公園南面的地方，則大部分有植林區、果園、草地、乾農地及房屋相間，大致而言生態價值不高。現時把塋原自然生態公園北面和南面的地方分別劃為「農業(1)」地帶及「農業」地帶，反映了現有的農業用途及這些地方的特色和生態價值。如要在這兩個地方進行發展，包括興建新界豁免管制屋宇，必須取得城規會的規劃許可，讓城規會充分考慮生態方面的因素。城規會會在審批規劃申請時，充分考慮新發展所造成的影響。漁農自然護理署認為劃設「農業」及「農業(1)」地帶已足以保存這兩個地方不同的生態價值。</p> <p>塋原自然生態公園南面的地方劃為「農業」地帶。此地帶的規劃意向，是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立</p>

申述要點	規劃署的回應
	<p>此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。劃設擬議的「農業」地帶，可讓現有的農耕作業得以繼續，同時可作為北面的塋原自然生態公園的緩衝區。根據環評報告，由於此區亦有些現有建築物，所以生態價值較低。</p> <p>塋原自然生態公園北面的地方劃為「農業(1)」地帶。此地帶的規劃意向，主要是保存和保護現有的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，因為該處現時大部分地方有活躍的農業活動；而另一意向則是作為緩衝區，以加強保護擬議的塋原自然生態公園(附件 V)。設立此地帶的目的，亦是要保護雀鳥由河上鄉鷺鳥林飛往塋原的飛行路線範圍。古洞北分區計劃大綱圖的《註釋》及《說明書》已明確說明此區農地的生態價值。除非已獲城規會批給規劃許可，否則此地帶內不得進行發展(例如小型屋宇、公用事業設施裝置及宗教機構(未另有列明者))。此外，為確保塋原自然生態公園北面的地方的生態價值可通過現有的農業活動而得以維持，對此區施加的規劃管制更為嚴格，只有與農業用途及為當地居民而設的鄉郊設施有關的用途才有當然權利獲准發展。所選定的一些為配合當地需要而設的用途，如向城規會申請，才可能獲得批准。由於填塘／填土會對此區的環境造成負面影響，所以如要進行此類活動，包括</p>

	申述要點	規劃署的回應
		<p>在「農業」地帶內通常准許的填土工程(填至 1.2 米)，必須要取得城規會的規劃許可。劃設擬議的「農業(1)」地帶，可對此區施加足夠的規劃管制。</p> <p>劃設擬議的「農業」地帶及「農業(1)」地帶，亦是尊重私人土地擁有人現有的發展權，因為他們可以繼續進行現有的農業活動而不損及該區的生態價值。漁護署亦認為，「農業」地帶及「農業(1)」地帶足以保護相關地區不同的生態價值。</p>
<p>G-K3</p>	<p>住宅發展及商業及科研園</p> <p>住宅發展及商業及科研園的發展布局設計和土地用途並不恰當，應重新考慮。因為這些區接近塋原自然生態公園，而且有很多自然生境。古洞北規劃區第 33 和 34 區不應建議發展有商業成分的旅遊設施，特別是酒店。此外，古洞北規劃區第 33 區或附近一帶亦不需要發展擬議的人工化及混凝土造的地標，因為塋原本身就是古洞北分區計劃大綱圖涵蓋地區內的真正地標。</p>	<p>古洞北新發展區的「其他指定用途」註明「商業及科研園」地帶及「其他指定用途」註明「研究與發展」地帶可提供土地作商業、辦公室及研發用途，也可提供空間發展香港優勢產業，例如創新及高科技產業，以及文化和創意產業，為新發展區及附近一帶的居民創造各種職位。</p> <p>一個可持續及平衡的社區必須有房屋、職位、教育、康樂及社會和社區服務。古洞北新發展區東南面連接粉嶺公路的入口劃為「其他指定用途」註明「商業及科研園」地帶的建築羣，以提供就業機會，規劃意向是用作中密度發展，以提供土地配合各種策略性土地用途要求。基於其位置，其入口會興建一個地標式建築物，塑造成通往新發展區的門廊，以助突出新發展區集</p>

申述要點	規劃署的回應
	<p>住宅、商業、研發及農業用途於一體並有地方作自然和生態保育這個「多元化發展中心」的主題。</p> <p>根據《說明書》，如要在商業及科研園內個別用地進行發展，項目倡議者須先提交按照城市設計與園景設計大綱擬備並符合地政總署署長要求的總綱發展藍圖，以確保園內各發展項目布局周全，協調配合，才能進行發展。此外，項目倡議者須先提交符合規劃署署長要求的城市設計圖，以確保古洞北規劃區第 33 區採用富創意的建築設計及具特色的美化環境措施。由於此地帶接近塋原自然生態公園，故把此地帶所在的古洞北規劃區第 33 及 34 區內的發展項目的最高地積比率限為 3 倍，建築物高度限為主水平基準上 40 至 55 米。</p> <p>除古洞北規劃區第 34 區的用地外，如要在商業及科研園其他用地興建酒店，必須取得城規會的許可。由於古洞北規劃區第 34 區那塊用地的位置接近塋原自然生態公園及其他商業園，所以該用地會提供住宿／接待設施，為前往商業及科研園的商務旅客和附近塋原自然生態公園的遊客服務。</p> <p>劃為「其他指定用途」註明「商業及科研園」地帶的地方現時為都市化地區，有露天貯物用途、工場及寮屋。進行「新發展區研究」時所作的環評包括生態影響評估，目的</p>

申述要點		規劃署的回應
		<p>是評估擬議商業及科研園的發展對生態及環境的潛在影響。根據環評報告，擬在擬議商業及科研園發展的項目在環境方面屬可以接受，如實施建議的全部措施，預料不會對塋原自然生態公園及動物造成很大的負面影響。當局已提出並在《環境監察及審核手冊》訂明各項紓減影響措施，包括制訂建築物設計指引；在施工階段設置隔音／視覺屏障，以盡量避免造成動物死亡和減輕光害；以及在塋原自然生態公園闢設濕地補償區，項目倡議者必須遵從。漁護署也認同，擬議的這些行政措施已足以保護塋原自然生態公園免受商業及科研園未來發展所影響。</p> <p>對於在,古洞北規劃區第 36 區的「鄉村式發展(1)」地帶，該用地靠近河上鄉，當中部分土地已平整。該用地會用作重置受新發展區發展計劃影響而會根據搬村條款重置的村屋。擬議的低層和低密度鄉村式發展（最高建築物高度不得超過 3 層），跟塋原的西邊被雙魚河分隔（約 60 米闊），並沒有對塋原自然生態公園的生態造成很大的負面影響。</p>
<p>G-K4</p>	<p>商業及科研園的建築物高度（古洞北規劃區第 31 至 34 區）</p> <p>塋原自然生態公園附近的科研園的建築物高度限為主水</p>	<p>進行環評時亦進行了生態影響評估，以處理新發展區發展項目對生態的潛在影響。針對鳥類飛行路線受影響的問題，塋原自然生態公園北面和南面劃為「農業」地帶及「農業(1)」地帶的地方會施加嚴</p>

申述要點	規劃署的回應
<p>平基準上 40 米(第 34 區)至主水平基準上 55 米(第 33 區)，會造成光害，影響該公園的雀鳥，令雀鳥不再飛往該公園棲息。雖然當局已在古洞北規劃區第 33 區東面劃設了 18 米闊的非建築用地，以及一個「其他指定用途」註明「美化市容地帶」，以構成一個 30 米闊的緩衝區，但此緩衝區的效用成疑，因為古洞北其中一條幹道 P2 道路的走線定在該「其他指定用途」註明「美化市容地帶」內。</p>	<p>格的規劃管制，關於這一點，分區計劃大綱圖《說明書》已訂明。根據環評報告，實施建議的紓減影響措施後，劃為「其他指定用途」註明「商業及科研園」地帶的用地的擬議建築物高度將不會對生態造成很大的負面影響。</p> <p>當局在制訂古洞北及粉嶺北兩個新發展區對建築物高度的限制時，已充分考慮過進行「新發展區研究」時所作的空氣流通評估、《香港規劃標準與準則》及分區計劃大綱圖所准許的發展密度。古洞北分區計劃大綱圖的建築物的高度整體上是向外圍和河畔遞降，令新發展項目的高度和體積錯落有致，並確保與鄰近的鄉郊環境融合得更好。古洞北規劃區第 31 至 34 區有不同的建築物高度限制，建築物的高度介乎主水平基準上 40 至 60 米，向雙魚河及塱原自然生態公園遞降，構成梯級狀的輪廓。這樣，該區與古洞南地區現有的低矮發展項目之間便可以予人視覺上的紓緩。古洞北規劃區第 34 區的商業及科研園用地特定較低的建築物高度上限，為主水平基準上 40 米。由於塱原自然生態公園佔地 37 公頃，而且約在 70 米範圍外，設定這個建築物高度是合適的，可與具重要生態／景觀價值的地區(如塱原自然生態公園)融合得更好。根據環評報告，實施建議的紓減影響措施後，劃為「其他指定用途」註明「商業及科研園」地帶的用地的擬議建築物高</p>

申述要點		規劃署的回應
		<p>度將不會對雀鳥的飛行路線造成很大的負面影響。</p> <p>古洞北規劃區第 34 區接近塋原自然生態公園，有機會發展酒店，接待商務旅客。在商業及科研園的擬議發展項目，會以城市設計圖為指引，確保發展項目採用富創意的建築設計及具特色的美化環境措施。當局已作充分考慮，盡量減低對塋原自然生態公園的負面影響。</p> <p>古洞北規劃區第 33 區東邊會闢設 30 米的綠化緩衝區(即「其他指定用途」用地內的非建築用地加劃為「其他指定用途」註明「美化市容地帶」的那塊狹長土地)，作為紓減影響措施，使建築物可以距離塋原自然生態公園更遠。除了擬議的 P2 道路及其兩旁的「美化帶」，該自然生態公園與有關用地上的大廈之間會共有 70 米的距離。同樣地，第 37 區的地區休憩用地的北面及東北面邊界會種植樹木及裝設裝飾，使建築物可與該自然生態公園相距 15 米。有鑑於此，古洞北規劃區第 33 區主水平基準上 55 米的建築物高度應不會對塋原自然生態公園造成負面影響。</p>
G-K5	<p>商業及科研園的行政措施</p> <p>商業及科研園十分接近塋原自然生態公園，應加強對該園的發展限制。古洞北規劃區第 32、33、34 及 36 區</p>	<p>根據環評報告，擬在商業及科研園發展的項目在環境方面屬可以接受，如實施建議的全部措施後，預料不會對塋原自然生態公園及動物造成很大的負面影響。雙魚河沿河有植林區、紓緩影響的植林區、草</p>

申述要點	規劃署的回應
<p>應有行政措施，規定項目倡議者提交城市設計圖，連同發展布局設計圖一併由規劃署署長、環境保護署署長及漁農自然護理署署長審批。另外，應考慮是否要規定進行生態影響評估，以確定發展項目對塋原自然生態公園的雀鳥有何潛在影響。</p>	<p>地及兩塊紓緩影響的濕地。當局已提出並在《環境監察及審核手冊》訂明各項紓減影響措施，包括制定建築物設計指引；在施工階段設置隔音／視覺屏障，以盡量避免造成動物死亡和減輕光害；以及在塋原自然生態公園關設濕地補償區，項目倡議者必須遵從。</p> <p>為了替這個商業及科研項目建築羣營造一個公園般的宜人環境，會制訂一個城市設計與園景設計大綱，作為古洞北規劃區第 31、32、33 及 34 區(規劃區第 36 區只有「休憩用地」地帶及「鄉村式發展(1)」地帶)所有商業及科研園用地日後的發展指引。此外，如要在園內個別用地進行發展，須有總綱發展藍圖作為指引，以確保園內各發展項目布局周全，協調配合。不過，由於此地帶接近塋原自然生態公園，古洞北規劃區第 33 區的項目倡議者亦須提交城市設計圖，確保發展項目的建築物排列和外觀設計不會對附近的自然生態公園造成負面影響。採用富創意的建築設計及具特色的美化環境措施，有助把古洞北規劃區第 33 區打造成新發展區的門廊。因此，當局為古洞北規劃區第 33 區制訂城市設計圖時，會諮詢相關的部門，包括環保署署長及漁護署署長。當局為古洞北規劃區第 33 區審批城市設計圖時，會諮詢相關的部門，包括環保署署長及漁護署署長。</p>

申述要點	規劃署的回應
關於風水林的申述	
<p>G-K6 風水林的土地用途地帶規劃</p> <p>風水林具有生態價值，應重新考慮其土地用途地帶規劃。政府最近在二零一三和一四年兩份《施政部告》中建議將一些「綠化地帶」用地改劃作發展住宅，以應付房屋需求。把風水林劃作擬議的「綠化地帶」，未必能保存其現有的生態價值。</p>	<p>風水林在分區計劃大綱圖上劃為「綠化地帶」。分區計劃大綱圖的《註釋》訂明，根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。如未取得城規會的許可，不得在此地帶進行任何河道改道、填土／填塘或挖土工程(附件 V)。古洞北分區計劃大綱圖的《說明書》亦已指出，把古洞北規劃區第 16 區的風水林劃為「綠化地帶」，是為了保護其景觀和生態價值。此外，根據環評報告，該處劃作「綠化地帶」而加以保護的風水林沒有重要的生態價值。因此，把該風水林劃為擬議的「綠化地帶」，在規劃上應可以提供所需的保護。</p>
關於發現受污染泥土的申述	
<p>G-K7 發現受污染泥土</p> <p>根據環評報告，新發展區內發現有受污染的泥土。這個問題理應在古洞北分區計劃大綱圖定稿前解決，但有關調查卻因土地業權問題而尚未完成。</p>	<p>環評報告的結論指出，古洞北有三塊政府用地發現天然存在的砷，且含量高，每千克有 24 至 430 毫克。根據環評報告，當局已就砷對健康構成的風險進行詳盡的評估，以釐定砷含量的可接受水平，並制訂合適和可行的方法以處理含砷量較高的泥土。根據進行環評研究時所作的實地勘測，有可能受污染的範圍較為局部，而且受污染情況屬一般性，容易補救，此外，市場上已有的補救方法素有成效，本港在作出補救方面亦經驗充足，能處理可能出現的污染物。施工前，有關用地會被收回和移交項目倡議者，</p>

申述要點		規劃署的回應
		屆時便可確定需要處理的泥土的確實數量。當局批准環評報告時亦已附加一項條件，規定項目倡議者必須進行詳細的勘查，並就碑的管理提交詳盡的計劃書。因此，古洞北新發展區內應沒有不能克服的污染問題。
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的申述		
<i>關於梧桐河河曲的申述</i>		
<u>表示支持的申述</u>		
S1	支持在虎地坳和華山附近一帶劃設「自然保育區」地帶，以反映這些河曲的生態價值。	備悉 關於粉嶺北分區計劃大綱圖的R542 表示支持在虎地坳和華山附近一帶劃設「自然保育區」地帶以反映這些河曲的生態價值的意見。
<u>表示反對的申述</u>		
G-F1	<p>粉嶺北規劃區第 6 區的梧桐河河曲及其河岸區</p> <p>把粉嶺北規劃區第 6 區所保留的河曲劃為「休憩用地」地帶，會對這些河曲造成人為滋擾，因為「休憩用地」地帶的規劃意向，是「提供戶外公共空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要」。</p> <p>根據粉嶺北分區計劃大綱圖，粉嶺北規劃區第 6 區的</p>	二零一三年一項對所有河曲進行的詳細勘查顯示，在粉嶺北新發展區內，只有梧桐河其中四段保留的河曲(粉嶺北規劃區第 2、6、7 及 10 區各有一段，其中粉嶺北規劃區第 6 區的是「雙」河曲)才有高體鱒魚。根據環評報告，這些河曲的範圍細小，屬於經常受人為滋擾的半天然生境，所發現的動物只有少數具有保育價值，故其生態價值只屬低至中等。根據環評報告的一項附帶條件是要保留粉嶺北規劃區第 2 和 7 區梧桐河的兩段河曲(位於虎地坳和上水華山)，作為高體鱒魚的棲息處。因此，這兩段河曲都劃

申述要點	規劃署的回應
<p>「休憩用地」地帶有兩段河曲。不過，發展大綱圖只顯示了這兩段河曲的其中一段，並註明為「保留的河曲」。粉嶺北分區計劃大綱圖遺漏了粉嶺北規劃區第 6 區的一條細小河曲。此問題令人十分關注，須予澄清(繪圖 FLN-1)。</p>	<p>為「自然保育區」地帶。此地帶的規劃意向，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，以免發展項目對這些天然環境造成不良影響。當局稍後會提交詳細建議，說明高體鱗鮫的遷移計劃和其後的監察計劃，待證實建議的紓減影響措施可行後才展開建築工程。</p> <p>環保署署長表示，上述要求已載於相關的環境許可證中，而根據環評條例的法定要求，許可證持有人須實施已提交的計劃書所述的紓減影響措施和監察計劃。此外，批准環評報告的一項附帶條件是要定期向環保署提交有關履行附帶條件及《環境監察及審核手冊》所定要求的進度報告。</p> <p>粉嶺北規劃區第 6 區的「雙」河曲是河畔長廊的一部分，鄰近該區的住宅羣。把此「雙」河曲及河畔長廊劃為「休憩用地」地帶，闢設區域休憩用地讓區內居民和廣大市民享用，做法恰當。該處的河曲會保留，並會融入此區域休憩用地的設計，成為一大景觀特色(圖 FLN-2 a 及繪圖 FLN-1)。粉嶺北分區計劃大綱圖的《說明書》已訂明此規定。</p> <p>餘下那段在粉嶺北規劃區第 10 區的河曲在粉嶺北分區計劃大綱圖上劃作「休憩用</p>

申述要點		規劃署的回應
		地」、「住宅(乙類)」和「政府、機構或社區」地帶。由於這段河曲細小而且生態價值較低，所以沒有充分理由要有關地點改劃為「自然保育區」地帶。
G-F2	<p><i>所有其他受影響的河曲</i></p> <p>有項目倡議者建議將高體鯉由梧桐河的河曲遷移到雙魚河的河曲，作為紓減影響措施。然而，遷移計劃的詳細建議現階段仍然欠奉。提交有關建議是批准環評報告的一項附帶條件。其實，現在已有各方面的資料，包括擬遷移的數量、遷移方法、接收地點的生境是否合適、風險評估、管理計劃和監察計劃等。</p> <p>世界自然保育聯盟的指引指出，把物種遷移到其原居範圍外，可能帶來很高的風險，而且這些風險是在遷移後一段長時間才見。由於高體鯉需要泥床生境，而與之伴生的淡水二枚貝極易受環境變化影響，所以令人十分關注的是遷移後，雙魚河的河曲最終可能不適合高體鯉生活。</p>	請參閱上述 G-F1 的回應。
G-F3	<p><i>防止河曲受滋擾的措施</i></p> <p>由於河曲和高體鯉的生態易受影響，建議在所有保留的河曲設置圍欄，防止人們</p>	分區計劃大綱圖只顯示概括的土地用途地帶規劃，究竟有何實際措施減少對河曲的人為滋擾，會在詳細設計階段才決定，可能包括改變水位以作分隔、加種植物和加設圍欄

申述要點		規劃署的回應
	<p>進入，構成滋擾。由於有些河曲位於公眾可進入的休憩用地附近(例如粉嶺北規劃區第 6 區的河曲)，為安全起見，亦建議在這些河曲附近設置圍欄。另外，應限制在河曲附近使用化學物處理園景花木，以免造成污染，不然，對高體鯉鰻和河曲內其他物種的生態會有嚴重影響。</p>	<p>等。儘管如此，在粉嶺北分區計劃大綱圖上，粉嶺北規劃區第 2 及 7 區的河曲劃為「自然保育區」地帶。按照一般推定，在「自然保育區」地帶內是不准進行發展的。至於粉嶺北規劃區第 6 區劃作「休憩用地」地帶的河曲，則可以在詳細設計／管理和維修保養擬議休憩用地時考慮限制使用化學物處理園景花木的建議。</p>
<p>G-F4</p>	<p>進行規劃和劃設土地用途地帶的方針</p> <p>有環保組織曾在粉嶺北的梧桐河河曲一帶發現高體鯉鰻。這是一種具有生態價值的稀有淡水魚。有意見認為當局進行規劃和劃設土地用途地帶時應主動保護該河曲的生境。</p>	<p>請參閱上述 G-F1 的回應。</p>
<p>關於文錦渡路鷺鳥林的申述</p>		
<p>G-F5</p>	<p>遷移文錦渡路鷺鳥林的建議</p> <p>應保留文錦渡路鷺鳥林。批准環評報告的其中一項附帶條件，是把因興建新道路交界處而受影響的文錦渡路鷺鳥林遷移到虎地坳。這項計劃必須證實可行，有關道路工程方可動工。可是至今並無任何科學證據證明遷移計劃會成功。鷺鳥會視乎是否有食物來源和附近的滋擾有多大而選擇築巢的地方，所</p>	<p>根據環評報告，粉嶺北規劃區第 2 及 7 區梧桐河北面兩段紓減影響的河曲將闢設一個可供鷺鳥築巢的生境(將種植合適品種的樹木及竹樹)，以補償所失去的文錦渡路鷺鳥林。該兩段河曲在粉嶺北分區計劃大綱圖上均劃為「自然保育區」地帶。按照一般推定，在「自然保育區」地帶內是不准進行發展的。該兩段河曲旁邊的地方在分區計劃大綱圖上劃為「農業」地帶／「綠化地帶」，規劃意向主要是作農業用途／作為毗鄰的河曲的生態緩衝</p>

申述要點	規劃署的回應
<p>以不能保證將來鷺鳥會使用「自然保育區」地帶那個為緩減影響而設的鷺鳥林。有意見認為可檢討新文錦渡迴旋處的設計，或把之再向北移遠一點，使文錦渡路鷺鳥林可以保留。</p>	<p>區。按照一般推定，「綠化地帶」內是不准進行發展的。</p> <p>為提高擬議遷移文錦渡路鷺鳥林計劃的成效，在展開相關建造工程前，當局會就闢設另一個鷺鳥林的事宜，提交詳細的鷺鳥生境創造及管理計劃，以及評估及確定相關紓減影響措施的成效的監察計劃。</p> <p>根據已批准的環評報告，當局會預留足夠的時間，及早採取有關的紓減影響措施，務求在移除現有鷺鳥林前，新鷺鳥林的樹木和灌木已生長到適宜鷺鳥築巢。此外，為減少對處於繁殖期的鷺鳥的滋擾及降低其死亡率，在繁殖季節不會在文錦渡路現有的鷺鳥林施工。批准環評報告的附帶條件亦規定當局要採取可行的步驟，在河水鄉現有鷺鳥林附近一帶種植合適品種的樹木，優化該鷺鳥林及／或附近一帶的地方，以補償所失去的鷺鳥林。環保署署長表示，上述措施已在相關的環境許可證中訂明，而根據環評條例的法定要求，環境許可證持有人須落實所提交的計劃書所述的紓減影響措施及監察計劃；此外，也須定期向環保署提交有關履行附帶條件及《環境監察及審核手冊》所述要求的進度報告。</p> <p><u>有關興建擬議文錦道路迴旋處的其他方案</u></p> <p>礙於梧桐河及紅橋新村等地點有局</p>

申述要點	規劃署的回應
	<p>限，所以關於興建擬議文錦渡迴旋處的選址，「新發展區研究」探討了兩個方案，並在環評報告中說明。方案 1(即粉嶺北分區計劃大綱圖所採用的方案)是把擬議迴旋處設於文錦渡路，方案 2 則是把擬議迴旋處設於文錦渡路以西。</p> <p>雖然方案 1 會影響現有的文錦渡路鷺鳥林，但可闢設另一個鷺鳥林來補償有關損失。方案 2 則要把現有的文錦渡路和擬議的迴旋處的位置向西移，需要收回更多的土地，影響到現有居民，所以並不可取。況且，即使採用方案 2，鷺鳥林亦會被擬議迴旋處包圍，可能會受到不良影響，因此方案 2 並不可行。</p> <p>為免滋擾虎地坳現有的居民／社區，方案 1 是唯一可行的方案，因此粉嶺北分區計劃大綱圖採用了此方案。環評報告現時所建議的設計及紓減影響措施可確保尚餘的環境影響只是輕微及可接受。</p> <p>(基於上文所述，重新設計擬議迴旋處並不可取。環評報告已確定，在另一個地方闢設鷺鳥林以作補償是可行的紓減影響措施。為此，粉嶺北規劃區第 2 及 7 區內保留的河曲均劃為「自然保育區」地帶，以提供合適的生境，配合遷移文錦渡路鷺鳥林。當局亦會採取上文第三段所述的其他措施，提高這項紓減影響的建議的成效。</p>

申述要點	規劃署的回應
關於粉嶺北農地／鄉村的申述	
<p>G-F6 粉嶺北農地流失</p> <p>根據粉嶺北分區計劃大綱圖，馬屎埔將用作發展住宅，因此該區的現有農地將會流失。雖然當局已建議在虎地坳(梧桐河河口)劃設農業地帶，但申述人擔心此區未能按原意用作農地。</p> <p>當局表示新界東北新發展區會有 12 公頃農地，實是高估。申述人促請城規會盡量保留粉嶺北現有的農地，特別是馬屎埔的大片農地。</p>	<p>(a) 為了促進城鄉共融同時肯定農業對香港的重要性，兩個新發展區內都保留了農地，使區內可以繼續進行農耕作業。在古洞北和粉嶺北兩份分區計劃大綱圖上有約 58 公頃的土地劃作「農業」地帶和「農業(1)」地帶，另有 37 公頃的土地預留作塱原自然生態公園，即合共有 95 公頃土地可繼續進行現有的農業活動。</p> <p>(b) 開拓新發展區是為了應付香港的住屋、經濟和環境需要，但難免會影響部分現有農地。據估計，受影響的常耕農地數目，古洞北新發展區會有約 4 公頃，而粉嶺北新發展區則有約 24 公頃，合共 28 公頃，但佔香港的常耕農地總數不足 4%。</p> <p>(c) 受擬議的新發展區發展影響的農戶可在合適的地點購買或租用農地繼續進行農業活動。為利便受影響的農戶進行農業遷置／復耕，政府勘察了古洞南約 103 公頃的農地，當中約 34 公頃(包括約 5 公頃政府土地)為休耕農地，具潛力作農業遷置／復耕之用。政府會盡力協助受影響的農戶復耕，並根據現行政策作出合理的安排和補償。</p> <p>(d) 為進一步協助及利便受影響的農戶搬遷，政府會推出一個特殊農地復耕計劃。政府會優先協助願意出租／出售土地的土地擁有人與受新發展區發展影響的農戶進行配對。</p>

申述要點	規劃署的回應
	<p>在這些地方如有合適的政府土地，亦可採用短期租約方式，租予受影響的農戶，作為這個特殊計劃的一部分。</p> <p>(e) 粉嶺北分區計劃大綱圖已把虎地坳約 12 公頃的土地保留作「農業」地帶，讓現有的農耕作業得以繼續，而農業用途在此地帶是經常准許的。因此，政府無必要預留土地作農業用途。至於有申述人關注在「農業」地帶進行填塘和填土(超過 1.2 米深)必須取得城規會的許可此一問題，其實，施加這項限制是要防止在農地進行違例填土／填塘工程。不過，「農業」地帶《註釋》中的「備註」訂明，特別為真正農耕作業而進行的填土工程，包括為耕種而鋪上厚度不超過 1.2 米的泥土，以及建造已事先獲地政總署發給批准書的任何農用構築物，可獲豁免受此限制。</p> <p>(f) 擬議的粉嶺北新發展區是粉嶺／上水新市鎮的自然擴展。把位於馬屎埔地區的規劃區第 13、15、16 和 17 區接鄰粉嶺市鎮，將會成為粉嶺北新發展區的市中心。有關規劃區是規劃作中至高密度的住宅發展。估計會有 24 公頃常耕農地受影響。當局會根據現行的土地政策收回私人土地，以供發展新發展區之用。</p> <p>(g) 位於粉嶺北規劃區第 12 區的農地建議發展為設有康樂設施的中央公園。該公園的位置方便，日後粉嶺</p>

申述要點		規劃署的回應
		北新發展區大部分居民都易於到達，附近也有社會福利及其他公共設施，可結合成粉嶺北的文娛康樂中心，供新的及現有的社區享用。至於粉嶺北規劃區第 7 區的土地，則預留作興建政府、機構或社區設施之用，為未來的新發展區服務。
G-F7	<p>收地作農業用途</p> <p>一般來說，政府應收回復耕潛力高的優質農地，再通過與塋原自然生態公園的安排類似的新規劃和管理計劃批租。</p> <p>粉嶺北的農地(特別是馬屎埔的農地)已存在逾百年，昔日曾經與毗鄰的龍躍頭及聯和墟緊密聯繫在一起。馬屎埔內的農地值得保存。申述人建議政府收回馬屎埔全部農地，並予以整合及管理，因為農戶往往未能向私人土地擁有人及發展商長期租用他們的土地作農業用途。</p> <p>粉嶺北規劃區第 12 區劃作「休憩用地」地帶的那塊用地可同時作康樂及農業用途，而非一個與其他新市鎮及市區那些公園類似的市鎮公園。雖然該用地是荒廢農地，生態價值有限，但如果能收回並妥為管理，應可回復作農業用途，與塋原自然</p>	請參閱上述 G-F6 的回應。

申述要點		規劃署的回應
	<p>生態公園的情況一樣。</p> <p>應讓粉嶺北規劃區第 7 區現有的農業活動繼續保存。申述人擔心道路的走線，「其他指定用途」註明「美化市容地帶」及「其他指定用途」註明「污水抽水站」地帶會侵佔現有農地。</p>	
G-F8	<p>改善計劃</p> <p>有意見認為應把現有的鄉村和農地全面融合，而為作配合，除鄉村範圍內現有的基建和設施外，亦要進行地區改善計劃，包括改善這些基建和設施。</p>	<p>關於把現有鄉村及農地完全融合並進行地區改善計劃以作配合的申述，須注意的是，規劃新發展區的發展其中一項原則是要把新發展區的發展與附近的鄉郊地區結合起來，藉改善新發展區與村的連繫並進行綜合發展，使新發展區或鄰近鄉村的村民都可享用新發展區的設施。同時，由於新發展區設有新的道路網，村民亦可享用有所改善的對外運輸系統。</p>
關於公共綠化空間的申述		
G-F9	<p>公共綠化空間</p> <p>粉嶺北分區計劃大綱圖共用的綠化公共空間不足，亦沒有把任何地方劃作「綠化地帶」，只是在南面劃了一小塊休憩用地，以及在梧桐河沿河劃了一塊狹長的休憩用地，能否有效發揮休憩用地的作用成疑。應更全面提供休憩用地。</p>	<p>為善用粉嶺北新發展區優美的河畔和山巒景致，該區將會發展成為「河畔社區」，為居民提供優質的生活環境。粉嶺北分區計劃大綱圖把合共 24.89 公頃的土地劃為「休憩用地」地帶，以提供一個公眾休憩用地網絡。網絡中各公眾休憩用地連通，並有不同的面積和功能，即區域休憩用地、地區休憩用地及鄰舍休憩用地。此外，區內還有合共 2.44 公頃的土地劃作「綠化地帶」，規劃意向主要是利用天然地理環境作為市區與近郊的發展區的</p>

申述要點		規劃署的回應
		<p>界限，以及作為毗鄰的河曲的生態緩衝區。由此可見，粉嶺北分區計劃大綱圖已全面提供公共綠化空間。</p> <p>上水華山西南面粉嶺北規劃區第 3 區沿梧桐河而設的狹長休憩用地，是供附近虎地坳的村民享用；而粉嶺北分區計劃大綱圖南部(粉嶺北規劃區第 19 區)的細小休憩用地屬鄰舍休憩用地，是為粉嶺新市鎮東北部安居街的居民而設。</p>
建議		
關於古洞北分區計劃大綱圖內個別地區／地點的建議		
關於馬草壟河一帶土地用途地帶規劃的申述		
P-K1	<p>把馬草壟河及沿河的沼澤劃為「自然保育區」地帶</p> <p>應把馬草壟河及沿河的沼澤(古洞北規劃區第 2 及 8 區)劃為「自然保育區」地帶，以免所作發展對三線閉殼龜和其他動物造成生態影響；另應把鄰近的各類土地用途移至今洞北新發展區內的棕地。</p>	請參閱對 G-K1 的回應。
P-K2	<p>放棄興建郊區公路 R1，把所涉的地方劃為「自然保育區」地帶</p> <p>郊區公路 R1 將會連接擬議</p>	至於放棄興建擬議的郊區公路 R1 及把所涉的地方劃為「自然保育區」地帶的建議，興建擬議的郊區公路 R1 是必須的，因為這條公路通往落馬洲河套地區和古洞北新發

申述要點	規劃署的回應
<p>的落馬洲東面連接路，經蠓殼圍通往落馬洲河套發展區。不過，基於對生態的潛在影響和交通需要，擬議的東面連接路並未有包括在落馬洲河套地區的環評報告內。因此，公路 R1 亦應從分區計劃大綱草圖抽出來，在日後的環評報告中一併評估。要改善現有馬草壟鄉村地區的出入交通，改善馬草壟路等現有道路網便可，效果與興建公路 R1 相同。擬議的郊區公路 R1 應從分區計劃大綱草圖抽出來，並把所涉的地方劃為「自然保育區」地帶，作為馬草壟河的緩衝區。</p>	<p>展區西北端的擬議運動場／體育館、研發用途及污水泵房；此外，有了郊區公路 R1，往來馬草壟現有的鄉郊民居與古洞北新發展區的市中心，會更加方便。設計擬議郊區公路 R1 的走線時，已考慮一系列因素，包括公路標準、道路安全及對環境及生態的影響。</p>
<p>關於塋原自然生態公園和附近一帶土地用途地帶規劃的申述</p>	
<p>P-K3 把塋原自然生態公園北面和南面的地方劃為「其他指定用途」註明「自然生態公園」地帶、「自然保育區」地帶或「綠化地帶」</p> <p>把塋原自然生態公園北面和南面的地方劃為「農業」和「農業(1)」地帶所能作出的法定管制不足以保護這兩個地方，應把之改劃為「其他指定用途」註明「自然生態公園」地帶、「自然保育區」地帶或「綠化地帶」。</p>	<p>請參閱對 G-K2 的回應。總括而言，繼續把塋原自然生態公園北面和南面的地方分別劃為「農業(1)」地帶及「農業」地帶，可反映這些地方現有的農業用途，做法較為恰當。</p>

申述要點		規劃署的回應
P-K4	<p>把古洞北規劃區第 32、33、34 及 36 區劃為「自然保育區」地帶或「綠化地帶」</p> <p>應把古洞北規劃區第 32、33、34 及 36 區由「其他指定用途」註明「商業及科研園」地帶／「鄉村式發展(1)」地帶改劃為「自然保育區」地帶或「綠化地帶」，防止這些區內有任何的發展，務求能盡量保存現有的自然生境。</p>	請參閱對 G-K3 的回應。總括而言，這項改劃建議並不恰當。
P-K5	<p>收緊商業及科研園的建築物高度限制</p> <p>商業及科研園的建築物高度限制應更為嚴格，特別古洞北規劃區第 33 區，務求園內的最高建築物高度與鄰近的鄉村式發展項目相若。</p>	請參閱對 G-K4 的回應。總括而言，這項建議並非必要。
關於風水林的申述		
P-K6	<p>把風水林劃為「自然保育區」地帶</p> <p>應把風水林改劃為「自然保育區」地帶，務求長遠能保護那些生態敏感受體。</p>	請參閱對 G-K5 的回應。總括而言，繼續把風水林劃為「綠化地帶」，可以反映其現有的用途和生態價值，做法恰當。

申述要點	規劃署的回應
關於粉嶺北分區計劃大綱圖內個別地區／地點的建議	
關於梧桐河河曲的申述	
<p>P-F1 把粉嶺北規劃區第 6 區的河曲及其河岸區劃為「自然保育區」地帶</p> <p>「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」。建議把這些地方劃為此地帶，是要反映這些地方的生態價值並給予充分的保護，以免受發展影響及人為滋擾。</p>	<p>對於把粉嶺北規劃區第 6 區的河曲及其河岸區改劃為「自然保育區」地帶的建議，上文對 G-F1 的回應適用。總括而言，劃設「自然保育區」地帶的建議並不恰當。</p>
<p>P-F2 在證實遷移高體鯉鰱的計劃可行前，把所有其他受影響的河曲(粉嶺北規劃區第 6 區的河曲除外)劃為「未決定用途」地帶。如試行後證明計劃不成功，就保存這些受影響的河曲及其河岸區，並把之劃為「自然保育區」地帶</p> <p>高體鯉鰱需要泥床生境，而與之伴生的淡水二枚貝極易受環境變化影響，所以令人十分關注的是，雙魚河河曲最終可能不適合高體鯉鰱生活，導致遷移計劃失敗告終。因此，在證實遷移計劃可行前，應把所有其他受影響的河曲(上述 G-F1 項提及</p>	<p>對關於在證實高體鯉鰱的遷移計劃可行前，把所有其他受影響的河曲(粉嶺北規劃區第 6 區的河曲除外)改劃為「未決定用途」地帶，以及如試行後證明計劃不成功，就把這些受影響的河曲及其河岸區改劃為「自然保育區」地帶的建議，上文對 G-F1 的回應適用。總括而言，此改劃建議並不恰當。</p>

申述要點		規劃署的回應
	<p>的粉嶺北規劃區第 6 區的河曲除外)劃為「未決定用途」地帶。如試行後證實計劃不成功，就應保存這些受影響的河曲及其河岸區，並把之劃為「自然保育區」地帶，以保護高體鱒鮭的生境，防止其數量減少。</p>	
<p>關於文錦渡路鷺鳥林的申述</p>		
<p>P-F3</p>	<p>保留文錦渡路鷺鳥林，把之劃為「自然保育區」地帶</p> <p>由於不能保證將來鷺鳥會使用為緩減影響而設的鷺鳥林，所以應保留文錦渡路鷺鳥林，並把之劃為「自然保育區」地帶。</p>	<p>對於保留文錦渡路鷺鳥林並把之劃為「自然保育區」地帶的建議，會對擬議粉嶺繞道有不良影響。有關建議並不可行。當局曾考慮擬議粉嶺繞道的其他方案，但由於有工程上的限制及要求，該等方案亦不可行。根據環評報告，在採取有關的紓減影響措施下，擬議粉嶺繞道在環境方面而言，是可以接受。</p>
<p>關於粉嶺北農地／鄉村的申述</p>		
<p>P-F4</p>	<p>把馬屎埔的農地、粉嶺北規劃區第 12 區的「休憩用地」地帶，以及粉嶺北規劃區第 13 和 15 區之間用作緩減影響的河曲旁邊的農地劃為「其他指定用途」註明「農業優先區」地帶</p> <p>建議劃設的新「其他指定用途」註明「農業優先區」地帶，其規劃意向主要是保存土地作可持續發展的農業和教育用途，以及提供另一些</p>	<p>對於把馬屎埔的農地、粉嶺北規劃區第 12 區的「休憩用地」地帶用地，以及粉嶺北規劃區第 13 和 15 區之間的農地改劃為新的「其他指定用途」註明「農業優先區」地帶的建議，上文有關 G-F6(f) 及 (g) 段的評估適用。總括而言，這項改劃建議並不恰當。</p>

申述要點		規劃署的回應
	<p>公共空間滿足當地居民和市民大眾的需要。地帶內一般禁止作任何新的發展，只有可支援農業者除外。</p>	
P-F5	<p>把粉嶺北規劃區第 7 區的農地劃為規劃意向主要是保存土地作農業用途的地帶，例如「綠化地帶」和「其他指定用途」註明「農業優先區」地帶</p> <p>粉嶺北規劃區第 7 區位於粉嶺北新發展區的外圍而非市中心，所以其詳細設計應較靈活，易於調整。為保護現有的農業活動，應把該區劃為規劃意向主要是保存土地作農業用途的地帶，例如「綠化地帶」和新的「其他指定用途」註明「農業優先區」地帶。</p>	<p>對於把粉嶺北規劃區第 7 區的農地劃為規劃意向主要是保存土地作農業活動的地帶(例如「綠化地帶」和新的「其他指定用途」註明「農業優先區」地帶)的建議，上文有關 G-F6(f) 及 (g) 段的評估適用。總括而言，這項改劃建議並不恰當。</p>

關於《古洞北分區計劃大綱草圖編號 S/KTN/1》及
 《粉嶺北分區計劃大綱草圖編號 S/FLN/1》
 表示的意見要點
 (第 2 組)

申述編號 (TPB/R/S/KTN/1 及 TPB/R/S/FLN/1)	申述要點 [申述的建議] 及規劃署的回應 (見附件 II-1)
關於古洞北和粉嶺北兩份分區計劃大綱圖的申述	
關於古洞北分區計劃大綱圖的 R93，以及關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 R541	G 1, G 2, G 3
關於古洞北分區計劃大綱圖的申述	
關於古洞北分區計劃大綱圖的 R16	G - K 1, G - K 2, G - K 3 [P - K 1, P - K 2, P - K 3]
關於古洞北分區計劃大綱圖的 R17	G - K 1, G - K 3, G - K 4, G - K 5, G - K 6, G - K 8 [P - K 1, P - K 3, P - K 4, P - K 5, P - K 6]
關於古洞北分區計劃大綱圖的 R93	G - K 3, G - K 9 [P - K 1, P - K 3]
關於古洞北分區計劃大綱圖的 R94	G - K 1, G - K 2, G - K 3, G - K 4, G - K 5, G - K 7 [P - K 1, P - K 2, P - K 3, P - K 4, P - K 5]
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的申述	
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 R16	G - F 1, G - F 2, G - F 3, G - F 5 [P - F 1, P - F 2, P - F 3]
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 R17	G - F 5, G - F 6 [P - F 3]

申述編號 (TPB/R/S/KTN/1 及 TPB/R/S/FLN/1)	申述要點 [申述的建議] 及規劃署的回應 (見附件 II-1)
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 R541	G - F 4, C - F 8, G - F 9
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 R542	S - F 1, C - F 7 [P - F 4, P - F 5]

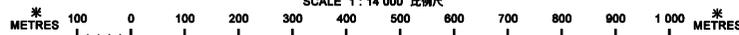


圖例 LEGEND

- 地帶
ZONES
- 規劃範圍界線
PLANNING SCHEME BOUNDARY
- 規劃區界線
PLANNING AREA BOUNDARY
- 18 規劃區編號
PLANNING AREA NUMBER

**古洞北分區計劃大綱圖的規劃區
PLANNING AREAS OF THE KWU TUNG NORTH OUTLINE ZONING PLAN**

就古洞北分區計劃大綱草圖編號S/KTN/1
提出的申述個案編號16, 17, 93及94作出考慮
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. 16, 17, 93 AND 94
TO THE DRAFT KWU TUNG NORTH OUTLINE ZONING PLAN No. S/KTN/1
SCALE 1: 14 000 比例尺



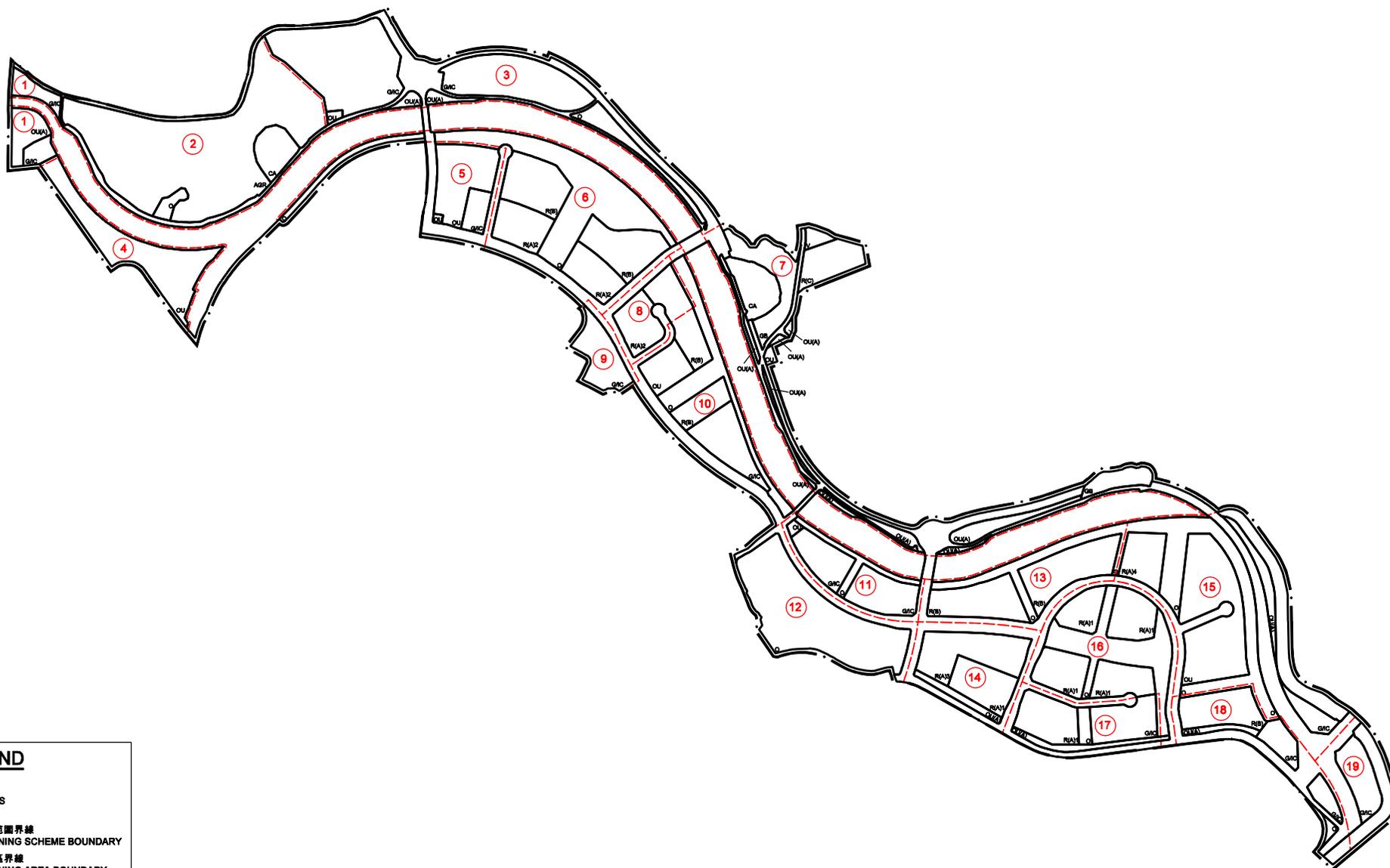
本摘要圖於2014年9月17日擬備
EXTRACT PLAN PREPARED ON 17.9.2014

**規劃署
PLANNING DEPARTMENT**



參考編號
REFERENCE No.
R/S/KTN/1-16, 17, 93 AND 94

附件 ANNEX
IV(a)



圖例 LEGEND

- 地帶
ZONES
- 規劃範圍界線
PLANNING SCHEME BOUNDARY
- 規劃區界線
PLANNING AREA BOUNDARY
- 18
規劃區編號
PLANNING AREA NUMBER

**粉嶺北分區計劃大綱圖的規劃區
PLANNING AREAS OF THE FANLING NORTH OUTLINE ZONING PLAN**

就粉嶺北分區計劃大綱草圖編號S/FLN/1
提出的申述個案編號16, 17, 541及542作出考慮
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. 16, 17, 541 AND 542
TO THE DRAFT FANLING NORTH OUTLINE ZONING PLAN No. S/FLN/1

SCALE 1 : 14 000 比例尺
METRES 100 0 100 200 300 400 500 600 700 800 900 1000 METRES

本摘要圖於2014年9月17日擬備
EXTRACT PLAN PREPARED ON 17.9.2014

**規劃署
PLANNING DEPARTMENT**



參考編號
REFERENCE No.
R/S/FLN/1-16, 17, 541 AND 542

附件 ANNEX
IV(b)

古洞北及粉嶺北兩份分區計劃大綱圖
各類土地用途地帶的規劃意向

1. 古洞北分區計劃大綱圖的規劃意向(圖 KTN-1)

- 1.1 「綜合發展區」地帶的規劃意向，是把涵蓋範圍綜合發展／重建作住宅用途，並提供休憩用地和其他配套設施。設立此地帶，是方便當局因應環境、交通和基礎設施等各種限制和其他限制，對發展的組合、規模、設計和布局實施適當的規劃管制。古洞北唯一的「綜合發展區」地帶位於燕崗村南面規劃區第 38 區。
- 1.2 「住宅(甲類)」地帶的規劃意向，主要是用作發展高密度住宅項目。此地帶包括 10 塊土地用作發展私人住宅、居者有其屋計劃(下稱「居屋»)和租住公屋(下稱「公屋»)項目。這些土地全都在擬設鐵路站的 500 米步程範圍內。
- 1.3 「住宅(乙類)」地帶的規劃意向，主要是作中等密度的住宅發展；服務鄰近住宅區的商業用途，如向城規會提出申請，或會獲得批准。市廣場東面有八塊用地指定為此地帶，並預留作私人住宅發展。
- 1.4 「住宅(丙類)」地帶的規劃意向，主要是作低層、低密度的住宅發展；服務鄰近住宅區的商業用途，如向城規會提出申請，或會獲得批准。現時在規劃區第 14 區鳳崗山南面的鳳崗花園位於此地帶內。
- 1.5 「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。至於指定為「鄉村式發展(1)」地帶的土地的規劃意向，則是提供合適的土地重置受政府計劃影響的村屋。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。

- 1.6 「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要；以及是供應土地予政府、提供社區所需社會服務的機構和其他機構，以供用於與其工作直接有關或互相配合的用途。
- 1.7 「休憩用地」地帶的規劃意向，主要是提供戶外公共空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要。該區會設有一個公眾休憩用地網絡，各公眾休憩用地連通，面積和功能不同，包括區域休憩用地、地區休憩用地及鄰舍休憩用地。
- 1.8 「其他指定用途」地帶的規劃意向，是作特定發展及／或用途。有關用途於地帶的附註中註明，例如「商業／住宅發展暨公共交通交匯處」、「混合用途」、「商貿及科技園」、「研究與發展」、「自然生態公園」、「區域供冷系統」、「鐵路相關設施」、「加油站」、「污水泵房」、「練靶場」及「美化市容地帶」。
- 1.9 「農業」地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。至於指定為「農業(1)」地帶的土地的規劃意向，則主要是保存和保護農地／農場／魚塘，作農業用途，並作為緩衝區，加強保護塋原自然生態公園。
- 1.10 「綠化地帶」的規劃意向，主要是就發展區劃定界線、保存現有的天然景物，並為當地居民和遊客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。
- 1.11 就「農業」、「農業(1)」、「綠化地帶」及「其他指定用途」註明「自然生態公園」地帶而言，必須取得城規會的許可，才可進行河道改道及／或填土／填塘及／或挖土工程。不過，就「農業」地帶而言，政府部門事先以書面指示特別要求進行的填土工程，或為真正農耕作業而進行的

填土工程，包括為耕種而鋪上厚度不超過 1.2 米的泥土，以及建造已事先獲地政總署發給批准書的農用構築物，則可獲豁免受此管制。

2. 粉嶺北分區計劃大綱圖的規劃意向(圖 FLN-1)

- 2.1 「住宅(甲類)」地帶的規劃意向，主要是作高密度住宅發展。地帶內的發展項目全都鄰近兩個擬設的公共交通交匯處，務求能善用公共運輸之便。此地帶包括地區中心及南岸住宅區內用於發展公屋、居屋和私人住宅的用地。
- 2.2 「住宅(乙類)」地帶的規劃意向，主要是作中等密度的住宅發展；服務鄰近住宅區的商業用途，如向城規會提出申請，或會獲得批准。
- 2.3 「住宅(丙類)」地帶的規劃意向，主要是作低層、低密度的住宅發展；服務鄰近住宅區的商業用途，如向城規會提出申請，或會獲得批准。
- 2.4 「鄉村式發展」地帶的規劃意向，是提供合適土地以重置受政府計劃影響的村屋。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。
- 2.5 「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要；以及是供應土地予政府、提供社區所需社會服務的機構和其他機構，以供用於與其工作直接有關或互相配合的用途。
- 2.6 「休憩用地」地帶的規劃意向，主要是提供戶外公共空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要。該區會設有一個公眾休憩用地網絡，各公眾休憩用地連通，面積和功能不同，包括區域休憩用地、地區休憩用地及鄰舍休憩用地。

- 2.7 「其他指定用途」地帶的規劃意向，是作特定發展及／或用途。有關用途於地帶的附註中註明，例如「商業／住宅發展暨公共交通交匯處」、「環保交通系統停泊及營運設施」、「污水處理廠」、「污水抽水站」及「美化市容地帶」。
- 2.8 「農業」地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。
- 2.9 「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，並保護天然景物和環境，以及作為毗鄰的河曲的生態緩衝區。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。
- 2.10 「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，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。大體而言，有需要進行以助保存區內現有天然景觀或風景質素的發展，或者絕對基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目，才可能會獲得批准。
- 2.11 就「農業」、「綠化地帶」及「自然保育區」地帶而言，必須取得城規會的許可，才可進行填土／填塘及／或挖土工程。不過，就「農業」地帶而言，政府部門事先以書面指示特別要求進行的填土工程，或為真正農耕作業而進行的填土工程，包括為耕種而鋪上厚度不超過 1.2 米的泥土，以及建造已事先獲地政總署發給批准書的農用構築物，則可獲豁免受此管制。

已剔除的古洞北及粉嶺北分區計劃大綱圖的申述及意見的摘要

申述

	古洞北分區計劃大綱圖	粉嶺北分區計劃大綱圖
(a) 申述人撤回該申述	3 (R1310, R9475 及 R10018)	3 (R1760, R9925 及 R10468)
(b) 申述人表示未有提交該申述	82 (R449, R765, R2183, R2426, R2469, R3401, R3656, R3664, R3684, R3687, R3857, R3869, R4078, R4143, R4336, R4501, R4525, R4701, R4949, R4974, R5316, R5513, R5925, R6300, R6760, R7187, R7922, R7985, R8594, R8672, R9340, R9662, R10170, R10763, R10850, R11053, R11473, R11716, R11725, R11819, R12098, R12438, R12570, R12595, R13155, R13254, R13427, R13560, R13609, R13771, R13869, R13895, R14118, R14433, R14947, R15226, R15512, R15529, R15626, R15671, R16242, R16269, R16448, R16730, R16910, R17165, R17468, R17548, R17567, R17608, R17634, R17688, R17874, R18198, R18622, R19515, R19897, R20223, R20247, R20306, R20388 及 R20540)	83 (R364, R896, R1211, R2633, R2876, R2919, R3851, R4106, R4114, R4134, R4137, R4307, R4319, R4528, R4593, R4786, R4951, R4975, R5151, R5399, R5424, R5766, R5963, R6375, R6750, R7210, R7637, R8372, R8435, R9044, R9122, R9790, R10112, R10620, R11213, R11300, R11503, R11924, R12167, R12176, R12270, R12550, R12890, R13021, R13046, R13606, R13705, R13878, R14011, R14060, R14222, R14320, R14346, R14569, R14884, R15398, R15677, R15963, R15980, R16077, R16122, R16693, R16720, R16899, R17181, R17361, R17616, R17919, R17999, R18018, R18059, R18085, R18139, R18325, R18649, R19073, R19966, R20348, R20674, R20698, R20757, R20839 及 R20991)
(c) 重復申述	25 以下的相同申述，粗體標示的個案將被剔除 R1234 = R1227 R1235 = R1229 R1236 = R1228 R1237 = R1230 R1594 = R1624	25 以下的相同申述，粗體標示的個案將被剔除 R1677 = R1684 R1678 = R1686 R1679 = R1685 R1680 = R1687 R2067 = R2047

	古洞北分區計劃大綱圖	粉嶺北分區計劃大綱圖
	R1596 = R1623	R2068 = R2045
	R1597 = R1625	R2069 = R2048
	R1730 = R1733	R2185 = R2182
	R1734 = R1737	R2189 = R2186
	R2734 = R8124	R3184 = R8574
	R2855 = R8119	R3305 = R8569
	R2913 = R3290	R3363 = R3740
	R2915 = R3295	R3365 = R3745
	R2916 = R3294	R3366 = R3744
	R2917 = R3310	R3451 = R3759
	R3001 = R3309	R3452 = R3761
	R3002 = R3311	R3453 = R3749
	R3003 = R3299	R3475 = R3739
	R3025 = R3289	R3480 = R3734
	R3030 = R3284	R3828 = R6530
	R3378 = R6080	R4037 = R6420
	R3587 = R5970	R6760 = R6822
	R6310 = R6372	R7333 = R1924
	R11418 = R18960	R11869 = R19411
	R17521 = R17522	R17972 = R17973

意見

	古洞北分區計劃大綱圖	粉嶺北分區計劃大綱圖
(a) 提意見人表示 未有提交該意見	1 (C788)	2 (C88 及 C5624).
(b) 重復意見	1 (C89 及 C162 為相同意見， C162 將被剔除)	1 (C89 及 C162 為相同意見， C162 將被剔除)