

## TOWN PLANNING BOARD

城市規劃委員會文件第 10953 號

供城市規劃委員會於 2024 年 2 月 2 日考慮

《馬鞍山分區計劃大綱草圖編號 S/MOS/27》

考慮申述編號 TPB/R/S/MOS/27—R1 至 R6

**《馬鞍山分區計劃大綱草圖編號 S/MOS/27》  
考慮申述編號 TPB/R/S/MOS/27-R1 至 R6**

| 申述事項<br>(修訂項目)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 申述人<br>(TPB/R/S/MOS/27-)                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>就圖則作出的修訂項目(項目 A)</b><br/>把位於富安花園以南、梅子林路沿路及鄰近梅子林村的若干塊狹長土地，納入大綱圖的範圍，並劃作「綠化地帶」。</p> <p><b>就《註釋》作出的修訂項目</b></p> <p>(a) 修訂《註釋》說明頁以作為分區計劃大綱草圖說明頁的甲部；以及在分區計劃大綱草圖說明頁加入新的乙部。</p> <p>(b) 修訂「政府、機構或社區」地帶及「綠化地帶」土地用途表第二欄的「屋宇」用途為「屋宇(根據《註釋》說明頁准許翻建新界豁免管制屋宇或以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物者除外)」。</p> <p>(c) 修訂「綠化地帶」的「備註」，加入須就任何河道改道、填土／填塘或挖土工程(由政府統籌或落實的公共工程，以及保養、修葺或翻建工程除外)取得規劃許可的規定。</p> <p>(d) 修訂「自然保育區」地帶土地用途表第一欄的「農業用途」為「農業用途(植物苗圃除外)」。</p> <p>(e) 修訂「自然保育區」地帶及「具特殊科學價值地點」地帶的「備註」，以就由政府統籌或落實的填土或填塘公共工程加入豁免條款。</p> | <p><b>總數：6</b></p> <p><b>支持項目A及／或對《註釋》作出的修訂(4)</b><br/><b>R1：</b> 嘉道理農場暨植物園公司<br/><b>R2：</b> 創建香港<br/><b>R3：</b> 個別人士<br/><b>R4：</b> 個別人士</p> <p><b>反對項目A及支持／反對就《註釋》作出的修訂(1)</b><br/><b>R5：</b> 個別人士</p> <p><b>提供意見(1)</b><br/><b>R6：</b> 由盧緯綸建築規劃有限公司代表的 Smart Wish Development Limited</p> |

| 申述事項<br>(修訂項目)                                  | 申述人<br>(TPB/R/S/MOS/27-) |
|-------------------------------------------------|--------------------------|
| (f) 把「鄉村式發展」地帶土地用途表第二欄的「政府垃圾收集站」及「公廁設施」用途移至第一欄。 |                          |

註：申述人的名單載於**附件 III**。申述書的軟複本已藉電子方式送交城市規劃委員會(下稱「城規會」)委員。這些申述書亦已上載至城規會網站 [https://www.tpb.gov.hk/tc/plan\\_making/S\\_MOS\\_27.html](https://www.tpb.gov.hk/tc/plan_making/S_MOS_27.html)，以及存放於規劃署位於北角及沙田的規劃資料查詢處，以供公眾查閱。全套硬複本存放於城規會秘書處，以供委員查閱。

## 1. 引言

1.1 2023 年 9 月 15 日，《馬鞍山分區計劃大綱草圖編號 S/MOS/27》(下稱「分區計劃大綱草圖」)(**附件 I**)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。有關的修訂項目載於**附件 II** 的修訂項目附表，而圖則修訂項目所涉地點的位置則在**圖 H-1** 上顯示。

1.2 在為期兩個月的法定展示期內，城規會收到共 6 份有效的申述。2023 年 12 月 15 日，城規會同意把所有申述合為一組，一併以集體形式考慮。

1.3 本文件旨在提供資料，以便城規會考慮各項申述。申述人的名單載於**附件 III**。有關的申述載於**附件 IV**。城規會已根據條例第 6B(3)條，邀請申述人出席會議。

## 2. 背景

### *項目 A —*

*擬把若干土地納入大綱圖的範圍並劃作「綠化地帶」*

2.1 近年，填土工程激增和其他土地用途對鄉郊地區造成的環境破壞日益受到關注。在這些具生態價值的地區中有部分正面臨發展壓力和環境惡化風險。根據 1991 年頒布的條例第 20(2)條，城規會不得將已包括在分區計劃大綱圖中的地區指定為發展審批地區。由於首份馬鞍山分區計劃大綱圖於 1991 年展示，有關發展審批地區的強制執行條文並不適用於馬鞍

山，因此規劃事務監督之前無法對違例發展採取執管行動。當局主要透過建築圖則、土地契約和各類發牌制度的管制，對土地用途地帶行使執管權力。

- 2.2 為加強條例下的規劃執管權力，立法會於 2023 年 7 月 13 日通過《2022 年發展(城市規劃、土地及工程)(雜項修訂)條例草案》，當中包括在條例中加入修訂，賦權發展局局長可將任何已納入分區計劃大綱圖但未指定為發展審批地區的新界地區指定為「受規管地區」，以便規劃事務監督就這些地區的違例發展採取執管和檢控行動，以達到自然保育的目的及／或保護若干地區，使其不受環境惡化影響。
- 2.3 梅子林連同茅坪是政府為加強保育而於 2004 年頒布的新自然保育政策下所確定的 12 個須優先加強保育地點之一。隨着經 2023 年修訂的《城市規劃條例》於 2023 年 9 月 1 日開始生效，位於富安花園以南梅子林路沿路及鄰近梅子林村合共約 33 公頃的土地於 2023 年 9 月 15 日獲指定為「梅子林受規管地區」(編號 RA/MOS/MTL/1)<sup>1</sup>，讓規劃事務監督有權對違例發展採取執管行動。不過，「受規管地區」的指定並不構成是次分區計劃大綱圖修訂的一部分。
- 2.4 在考慮指定「梅子林受規管地區」的過程中，當局觀察到富安花園以南梅子林路沿路及鄰近梅子林村的一些草木茂密的地方，既不涵蓋於分區計劃大綱圖內，亦不屬於馬鞍山郊野公園(下稱「郊野公園」)範圍。為提供所需的法定規劃管制，以保育其鄉郊特色、自然景觀資源和生境，發展局局長經行政長官授權於 2023 年 8 月 8 日發出指示，根據第 3(1)(a)條將這些地方(約 1.94 公頃)納入馬鞍山分區計劃大綱圖的規劃區範圍。納入分區計劃大綱圖規劃區範圍的相關地方劃作「綠化地帶」(項目 A)，成為毗鄰地區一幅較大「綠化地帶」的一部分。

就圖則《註釋》作出的修訂項目

- 2.5 因應上述修訂，圖則《註釋》亦作出相應修訂：

---

<sup>1</sup> 「梅子林受規管地區」(編號RA/MOS/MTL/1)的圖則夾附於分區計劃大綱草圖的《說明書》。

### 《註釋》說明頁

- 關於指定「梅子林受規管地區」一事，《註釋》說明頁已經修訂，以闡述甲部有關並非「梅子林受規管地區」範圍內的土地的規定，而分區計劃大綱圖經修訂的《註釋》說明頁亦就「梅子林受規管地區」範圍內的土地新增了乙部這一節。甲部訂明分區計劃大綱圖的一般規定，當中參考了市區《註釋》說明頁，並已作出適當修訂以容許多項鄉郊用途；乙部則根據鄉郊《註釋》說明頁擬備，並訂明執行管制規定；

### 「政府、機構或社區」地帶及「綠化地帶」

- 由於在分區計劃大綱草圖《註釋》說明頁的甲部和乙部中，「翻建新界豁免管制屋宇」及「以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物」屬分區計劃大綱圖範圍內的土地內的經常准許項目，因此「政府、機構或社區」地帶及「綠化地帶」土地用途表第二欄的「屋宇」已修訂為「屋宇(根據《註釋》說明頁准許翻建新界豁免管制屋宇或以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物者除外)」；

### 「鄉村式發展」地帶

- 當局藉此機會把在鄉村範圍常見並配合村民和訪客需要的「政府垃圾收集站」及「公廁設施」用途從「鄉村式發展」地帶《註釋》的第二欄移除，並把此等用途加入「鄉村式發展」地帶《註釋》的第一欄。當局會在日後的《法定圖則註釋總表》(下稱「註釋總表」)檢討中納入此等修訂；以及

### 技術修訂

- 為加入城規會 2021 年 8 月 6 日同意的註釋總表修訂，《註釋》亦已作出相應技術修訂，包括在「綠化地帶」內加入「備註」，要求任何河道改道、填土／填塘或挖土工程(由政府統籌或落實的公共工程，以及保養、修葺或翻建工程除外)須取得規劃許可。技術修訂的詳情載於附件 II。

## 分區計劃大綱草圖

- 2.6 2023 年 9 月 11 日，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)同意上述對《馬鞍山分區計劃大綱核准圖編號 S/MOS/26》作出的擬議修訂適宜根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱。相關的小組委員會文件第 6/23 號載於城規會網頁<sup>2</sup>。上述小組委員會會議的會議記錄的摘錄則載於**附件 V**。《馬鞍山分區計劃大綱草圖編號 S/MOS/27》其後於 2023 年 9 月 15 日在憲報刊登。

## **3. 地區諮詢**

- 3.1 沙田區議會議員及沙田鄉事委員會委員於 2023 年 9 月 15 日獲告知，公眾人士可在分區計劃大綱草圖的展示期內，就有關的修訂向城規會秘書提交書面申述。
- 3.2 規劃署分別於 2023 年 9 月 19 日和 2023 年 9 月 28 日就分區計劃大綱草圖所納入的修訂項目諮詢沙田區議會轄下的發展、房屋及環境衛生委員會(下稱「委員會」)和沙田鄉事委員會。規劃署在兩次會議上闡釋與指定「梅子林受規管地區」有關的分區計劃大綱圖修訂，以及相關的執行管制規定。沙田區議會及沙田鄉事委員會均對擬議修訂沒有負面意見。撮述 2023 年 9 月 19 日委員會會議上區議員意見及規劃署回應的會議記錄載於**附件 VI**。

## **4. 申述用地及周邊地區**

### **4.1 項目 A (圖 H-1、H-2、H-3、H-4 a 至 H-4 c)**

- 4.1.1 項目 A 用地的總面積約為 1.94 公頃，劃為「綠化地帶」。有關延展部分具自然特色，草木茂盛，並且與郊野公園在生態上緊密相連。申述用地與在同一「綠化地帶」內的毗鄰土地的性質類似。

---

<sup>2</sup> 小組委員會文件第 6/23 號載於城規會網頁，網址為：  
[https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/RNTPC/Agenda/726\\_rnt\\_agenda.html](https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/RNTPC/Agenda/726_rnt_agenda.html)

## 4.2 規劃意向

- 4.2.1 「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。

## 5. 申述

### 5.1 申述事項

- 5.1.1 在為期兩個月的展示期內，城規會共收到 6 份有效的申述，其中 4 份表示支持項目 A。在表示支持的申述中，有兩份由環保團體(R1 及 R2)提交，另有兩份由個別人士(R3 及 R4)提交，而當中一份(R4)同時亦提供意見。
- 5.1.2 有一份申述(R5)由一名個別人士提交，表示反對項目 A，以及就《註釋》的修訂提出支持或反對。
- 5.1.3 有一份申述(R6)由盧緯綸建築規劃有限公司代表的 Smart Wish Development Limited 提交，就指定「受規管地區」及圖則和《註釋》的相關修訂提供意見。
- 5.1.4 申述提出的主要理由和意見、替代方案，以及規劃署在諮詢相關政府決策局／部門後的回應，撮述於下文第 5.2.1 至 5.4.3 段。

### 5.2 表示支持的申述提出的主要理由及就該些申述作出的回應

- 5.2.1 R1 至 R4 表示支持項目 A，而 R3 亦同時支持當局就「梅子林受規管地區」所涵蓋的範圍在分區計劃大綱草圖內的《註釋》說明頁加入乙部。R5 表示反對項目 A，但對於當局就「梅子林受規管地區」所涵蓋的範圍在《註釋》說明頁中加入新的乙部，以及對「政府、機構或社區」地帶和「綠化地帶」《註釋》作出的修訂表示支持。這些主要意見及規劃署的回應撮述於下文。

### 5.2.2 項目 A

| 主要理由／意見                                                                                         | 申述編號      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| (1) 支持項目 A 把梅子林地區的一些部分納入分區計劃大綱圖，以提供更佳的保護，因梅子林位於新自然保育政策下 12 個須優先加強保育地點之一的範圍內。                    | <b>R1</b> |
| (2) 支持項目 A，因為具有高生態價值的梅子林面臨不少發展壓力並受違規活動影響。項目 A 可確保能作出所需的法定規劃管制，以保存鄉郊特色及保育天然景觀和生境，以及連接至現有的「綠化地帶」。 | <b>R2</b> |
| (3) 支持項目 A，因有關地區與鄰近的「綠化地帶」互相協調，亦是「綠化地帶」的自然延伸，可給予更大彈性在市區邊緣地區內進行不同類型的靜態康樂活動。                      | <b>R3</b> |
| (4) 支持項目 A，因為梅子林地區具有獨特的生態價值，以及在梅子林地區內有違例發展。                                                     | <b>R4</b> |
| <b>回應</b>                                                                                       |           |
| (a) 關於(1)至(4)：                                                                                  |           |
| 備悉表示支持的意見。                                                                                      |           |

### 5.2.3 就《註譯》作出的修訂

| 主要理由／意見                                                         | 申述編號           |
|-----------------------------------------------------------------|----------------|
| (1) <b>R3</b> 支持就「梅子林受規管地區」所涵蓋的範圍加入一份新的《註釋》說明頁乙部，因為它賦予規劃署權力對違例發 | <b>R3 及 R5</b> |

|                                                                                                                        |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <p>展採取執管行動，保護該區以免環境變差，並保育自然環境。<b>R5</b> 表示，假若《註釋》說明頁的修訂能加強對生態易受影響地區的保護，則會支持有關修訂。</p>                                   |           |
| <p>(2) 支持修訂「政府、機構或社區」地帶及「綠化地帶」土地用途表第二欄的「屋宇」用途為「屋宇(根據《註釋》說明頁准許翻建新界豁免管制屋宇或以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物者除外)」，因為所有鄉郊分區計劃大綱圖都是這樣。</p> | <b>R5</b> |
| <p><b>回應</b></p>                                                                                                       |           |
| <p>(a) 關於(1)及(2)：</p> <p>備悉表示支持的意見。</p>                                                                                |           |

### 5.3 表示反對的申述提出的主要理由及就該些申述作出的回應

5.3.1 **R5** 反對項目 A 並提出替代方案，亦反對就《註譯》作出的修訂。其主要意見和規劃署的回應撮述如下。

#### 5.3.2 項目 A

| 主要理由／意見                                                                                                                 | 申述編號      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <p>(1) 反對項目 A，因為近年城規會所批准的多宗改劃個案顯示，「綠化地帶」毫無保護作用。萬一當局認為改劃梅子林地區可配合其發展大型公營房屋的目的，便會把該地區改劃。反之，應把位於郊野公園邊緣的狹長土地劃為「自然保育區」地帶。</p> | <b>R5</b> |

| 回應                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>(a) 關於(1)：</p> <p>項目 A 的幾幅狹長土地是毗鄰「綠化地帶」的土地的剩餘部分，具有與毗連的「綠化地帶」相似的鄉郊自然特色。把這幾幅土地納入分區計劃大綱圖的涵蓋範圍並劃為「綠化地帶」，使之成為較大的「綠化地帶」的一部分，做法實屬恰當，並可確保實施妥善的發展管制。該地帶內的任何發展計劃，必須獲技術評估充分支持，並交由城規會根據條例下的規劃申請機制審批。</p> |

### 5.3.3 就《註釋》作出的修訂項目

| 主要理由／意見                                                                                         | 申述編號 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| (1) 反對所有在「自然保育區」地帶內的農業用途，有關用途應列入第二欄用途。                                                          | R5   |
| (2) 反對當局容許在「綠化地帶」、「自然保育區」地帶及「具特殊科學價值地點」地帶內由政府統籌或落實的公共工程可獲豁免取得規劃許可，即使有關工程涉及河道改道、填土／填塘或挖土工程。      |      |
| (3) 反對把「鄉村式發展」地帶土地用途表第二欄「政府垃圾收集站」及「公廁設施」用途移至第一欄，因為規定這些用途須取得規劃許可的做法，可確保這類設施的位置及設計不會造成侵擾、過於龐大或礙眼。 |      |
| 回應                                                                                              |      |
| (a) 關於(1)：                                                                                      |      |
| 「農業用途(植物苗圃除外)」與「自然保育區」地帶的規劃意向並非不相協調。在「自然保育區」地                                                   |      |

帶《註釋》第一欄加入這項用途，與城規會採用的註釋總表最新版本相符。此外，如興建農用構築物涉及填土或挖土工程，仍須向城規會申請規劃許可，以確保不會對該區造成無法接受的影響。申述沒有提出充分理據，以支持把有關用途移至「自然保育區」地帶的第二欄用途。

(b) 關於(2)：

2021年8月6日，城規會同意經修訂的註釋總表，在「綠化地帶」、「自然保育區」地帶及「具特殊科學價值地點」地帶的「備註」加入有關「由政府統籌或落實的公共工程」的豁免條款，以精簡有關不會造成重大負面影響的小型政府工程的規劃申請程序。因此，修訂項目旨在反映最新版本註釋總表的內容，屬於技術性質。

(c) 關於(3)：

由政府營運的垃圾收集站及公廁設施的規模不大，屬於鄉村地區內供當地居民使用的常見設施。現把這些用途移至第一欄，旨在精簡設置這些供村民及訪客使用的必要設施的流程。食物環境衛生署(下稱「食環署」)表示，設置垃圾收集站及公廁設施時，須遵從《垃圾收集站標準規格手冊》及《公廁標準設施手冊》訂明的相關設計指引，以確保有關設計能妥為融入周邊環境，避免對該區造成滋擾。

#### 5.4 提供意見的申述所提出的主要理由及就該些申述作出的回應

- 5.4.1 **R4** 和 **R6** 就有關修訂項目的事項和有關指定「梅子林受規管地區」事宜提出意見，或就有關修訂項目的事項以外的事宜提出意見。他們的意見和規劃署的回應撮述如下：

| 主要理由／意見                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 申述編號              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| <p>(1) 現有鄉村和「鄉村範圍」均在「梅子林受規管地區」範圍內。本來，只要為期 5 年或以下的臨時用途符合任何其他相關法例、有關政府租契的條件和任何其他政府規定，這些用途均是經常准許的。分區計劃大綱圖作出現時的修訂後，只有若干為期兩個月或以下的特定臨時用途，在符合相同先決條件的情況下，屬經常准許的。由於已有其他相關法例／規例／規定和政府租契對可能出現的臨時用途作出規管，上述做法過分嚴格，既不合理亦無需要。當局把容許作臨時用途的期限由 5 年減至兩個月，做法亦顯得武斷。有關人士只可在取得規劃許可後，才能進行地下公用設施的升級或改善工程、水務工程、渠務工程和環境改善工程，在私人地段範圍內進行的這類工程亦然。</p> | <p><b>R 6</b></p> |
| <p>(2) 相關政府部門之間應設有機制，確保可在分區計劃大綱圖上做到在環保和區內居民的需要之間取得平衡。</p>                                                                                                                                                                                                                                                               | <p><b>R 4</b></p> |
| 回應                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                   |
| <p>(a) 關於(1)及(2)：</p> <p>現有梅子林村並非位於「梅子林受規管地區」範圍內，「鄉村範圍」內只有約一半劃為「綠化地帶」的地方坐落在「梅子林受規管地區」範圍內(圖 H-5)。</p> <p>上述在「梅子林受規管地區」範圍內的「綠化地帶」坐落於政府在 2004 年頒布的新自然保育政策下 12 個須優先加強保育地點之一的範圍內，具有景觀和生態價值。若當局不規管臨時用途，可能會對該區造成負面影響。有鑑於此，如同其他鄉郊地區的分區計劃大綱圖，但凡上述「綠化地帶」內作</p>                                                                    |                   |

為期不超過 3 年的臨時用途，均須取得城規會的規劃許可。

一如在《註釋》說明頁的乙部所訂明，任何由政府統籌或落實的區內優化／改善工程和公共工程均是經常准許的。任何附帶建築、工程和其他作業，以及所有直接有關並附屬於准許用途和發展的用途(包括私人地段範圍內的上述用途)，只要沒有涉及河道改道、填土／填塘或挖土工程，則亦是經常准許的。

分區計劃大綱圖已定下法定架構，為相關政府部門和持份者就區內的土地用途和發展提供指引，並已在保育和區內居民的需要之間取得平衡。

#### 5.4.2 指定梅子林受規管地區(並非分區計劃大綱圖修訂項目的一部分)

| 主要理由／意見                                                                                                                                                                  | 申述編號      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| (1) 「梅子林受規管地區」所涵蓋的範圍已納入分區計劃大綱圖內，以確保根據相應的土地用途地帶及發展限制，作出合適的發展管制。應留意的是，任何非法填土及棄置廢物的活動已受多項法例規管。考慮到現時實施中的執管措施及管制，從發展管制的角度而言，似乎沒有需要採取額外的管制，否則會與多條法例重疊，目前多個政府部門按其職權範圍就該等法例進行執法。 | <b>R6</b> |
| (2) 當局把極為接近馬鞍山新市鎮的「綠化地帶」指定為「梅子林受規管地區」，日後會對整個狹長地區內的任何合適及較不易受影響用地施加劃一的限制。在「梅子林受規管地區」內，只有屬補救類別的工程是經常准許的，連小型改善工程也不是。修訂分區計劃大綱圖的規                                              |           |

|                                                                                                                                                                                                            |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 劃方向，對整幅用地造成重大限制，亦不符合自然保育政策下「申請公私營界別合作保育試驗計劃的指引」的意向。有關計劃透過容許使用生態較不易受破壞的土地，為需要保育的土地提供保育款項。現時就有關「綠化地帶」內較不易受影響的用地所訂的規定，比本港其他「綠化地帶」的規定更為嚴格。                                                                     |  |
| <b>回應</b>                                                                                                                                                                                                  |  |
| <p>(a) 關於(1)及(2)：</p> <p>指定「受規管地區」並非分區計劃大綱圖修訂項目的一部分，亦非屬於可讓公眾提出申述的項目。請參閱第 2.1 至 2.3 段關於劃設「受規管地區」的理據，以及第 5.4.1(a)段的回應。</p> <p>任何在有關的「綠化地帶」內進行發展(包括根據公私營界別合作措施提出的發展)的建議，均須獲技術評估充分支持，並交由城規會根據條例下的規劃申請機制審批。</p> |  |

- 5.4.3 **R4** 就「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的土地用途表提出意見，有關意見並不涉及修訂項目，現撮述如下：

**「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的土地用途表**

| 主要理由／意見                                                                                                                  | 申述編號      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| (1) 反對把農業用途列為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的第一欄用途，因為梅子林具有特別的生態價值。須加入額外的「備註」，列明有關農業活動的性質、面積及其他相關準則，對「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶內屬第一欄用途的「農業用途」作出管制。 | <b>R4</b> |

|                                                                                                                                                                                                             |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| (2) 反對把「郊野學習／教育中心」納入「綠化地帶」的第二欄用途，應改為納入第一欄用途，並加入「備註」，清晰地訂明對有關面積及高度作出的限制。                                                                                                                                     |  |
| <b>回應</b>                                                                                                                                                                                                   |  |
| <p>(a) 關於(1)及(2)：</p> <p>此事項並非分區計劃大綱圖修訂項目的一部分，亦非讓公眾提出申述的項目。關於「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶內的農業用途，請參閱第5.3.3(a)段的回應。</p> <p>「郊野學習／教育中心」用途可能會吸引訪客，並對交通、環境及基礎設施造成影響。因此，把「郊野學習／教育中心」用途納入「綠化地帶」內的第二欄用途，以透過規劃申請作出發展管制的做法合適。</p> |  |

## 6. 諮詢政府部門

6.1 規劃署曾諮詢以下決策局／部門，他們的意見(如有的話)已適當收錄在上文：

- (a) 發展局局長；
- (b) 漁農自然護理署署長；
- (c) 運輸署署長；
- (d) 地政總署沙田地政專員；
- (e) 環境保護署署長；
- (f) 食物環境衛生署署長；
- (g) 水務署總工程師／建設；
- (h) 渠務署總工程師／新界北；
- (i) 路政署總工程師／新界東；
- (j) 土木工程拓展署北拓展處處長；
- (k) 規劃署總城市規劃師／中央執行管制及檢控；
- (l) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境；以及
- (m) 民政事務總署北區民政事務專員。

## 7. 規劃署的意見

- 7.1 備悉 **R1** 至 **R4(部分)** 及 **R5(部分)** 表示支持的意見，以及 **R4(部分)** 及 **R6** 的其他意見。
- 7.2 根據上文第 5.3 段的評估，關於項目 A 及對《註釋》作出的修訂，規劃署不支持 **R5(部分)**，並認為不應順應申述而修訂分區計劃大綱圖，理由如下：
- (a) 項目 A 所涉土地具有與毗連的「綠化地帶」相似的特色，把有關土地劃作「綠化地帶」的做法實屬恰當，可確保實施發展管制，以保育區內的自然景觀資源和生境；
  - (b) 農業用途與「自然保育區」地帶的規劃意向並非不相協調。對「綠化地帶」、「自然保育區」地帶及「具特殊科學價值地點」地帶的《註釋》作出修訂，與城規會同意的註釋總表最新版本相符。有關由政府統籌或落實的公共工程的豁免條款，有助精簡不會造成重大負面影響的小型政府工程；以及
  - (c) 把「政府垃圾收集站」及「公廁設施」納入「鄉村式發展」地帶土地用途表第一欄，可精簡在鄉村地區設置這些常見必要設施的流程，而在設置這些設施時，須遵從相關的設計指引。

## 8. 請求作出決定

- 8.1 請城規會在審議各項申述時，同時考慮在聆聽會上提出的論點，然後決定建議／不建議順應／局部順應申述而修訂分區計劃大綱草圖。
- 8.2 倘城規會決定無須順應有關申述而修訂分區計劃大綱草圖，請委員同意，整份分區計劃大綱草圖連同其《註釋》及已更新的《說明書》適合根據條例第 8 條，呈交行政長官會同行政會議核准。

## 9. 附件

|               |                                                 |
|---------------|-------------------------------------------------|
| 附件 I          | 《馬鞍山分區計劃大綱草圖編號 S/MOS/27》(縮圖)                    |
| 附件 II         | 《馬鞍山分區計劃大綱核准圖編號 S/MOS/26》的<br>修訂項目附表            |
| 附件 III        | 申述人名單                                           |
| 附件 IV         | 申述人所提交的申述書                                      |
| 附件 V          | 2023 年 9 月 11 日鄉郊及新市鎮規劃小組委員會<br>會議記錄摘錄(只提供英文版本) |
| 附件 VI         | 2023 年 9 月 19 日沙田區議會會議記錄摘錄                      |
| 附件 VII        | 馬鞍山分區計劃大綱圖的主要社區設施和休憩用地<br>供應                    |
| 圖 H-1         | 修訂項目 A 的位置圖                                     |
| 圖 H-2         | 修訂項目 A 的平面圖                                     |
| 圖 H-3         | 修訂項目 A 的航攝照片                                    |
| 圖 H-4a 至 H-4c | 修訂項目 A 的實地照片                                    |
| 圖 H-5         | 梅子林受規管地區及梅子林的鄉村範圍                               |

規劃署

2024 年 2 月