

TOWN PLANNING BOARD

(譯本)

城市規劃委員會文件第 10327 號

考慮日期：2017 年 9 月 1 日

考慮有關《大埔滘分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TPK/1》的申述及意見

考慮有關《大埔滘分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TPK/1》的申述及意見

申述內容／申述地點	申述人 (總數：43)	提意見人 (總數：2)
主要是關於《大埔滘分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TPK/1》(下稱「草圖」)的整體規劃意向和「自然保育區」地帶	<u>總數：11(R1 至 R11)</u> <u>表示支持</u> R1：世界自然基金會香港分會 R2：創建香港 R3：香港觀鳥會 R5：美港聯盟 R6 至 R11：個別人士 <u>提出意見</u> R4：嘉道理農場暨植物園公司	<u>總數：1(C2)</u> <u>就該草圖提出意見</u> (沒有指明意見與哪項申述有關) C2：個別人士 (R10)
關於該草圖和大埔尾附近土地的「自然保育區」地帶	<u>總數：32(R12 至 R43)</u> <u>表示反對</u> R12：大埔鄉事委員會 R13：大埔七約鄉公所主席 R14：大埔七約鄉公所副主席 R15：大埔尾村原居民代表 R16 至 R43：村民／個別人士	<u>總數：1(C1)</u> <u>反對該草圖(沒有指明意見與哪項申述有關)</u> C1：大埔區議員

註：申述書和對申述的意見書，以及內容大致劃一的信件／電郵範本夾附於**附件 I 和 II**。載列所有申述人和提意見人名稱，以及他們的申述書和意見書的光碟夾附於**附件 III**(只提供予城規會委員)。城規會秘書處亦備有一套申述書和意見書的印本，以供委員查閱。

1. 引言

1.1 二零一七年二月十日，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《大埔滘分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TPK/1》(下稱「草圖」)，以供公眾查閱。在兩個月的展示期內，城規會共收到 43 份申述書。二零

一七年六月二日，城規會公布申述的內容，為期三個星期，讓公眾提出意見。城規會收到 2 份就申述提交的意見書。

- 1.2 二零一七年七月二十一日，城規會決定把申述及意見合為一組，一併考慮。本文件旨在提供資料，以便城規會考慮**附件 I、II 及 III**所載的申述和意見。這些申述和意見的摘要及規劃署的回應載於**附件 IV**。相關地點的位置在**圖 H-1 至 H-3**顯示。
- 1.3 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 在所收到的 43 份申述書中，有 11 份(**R1 至 R11**)由環保／關注團體(即世界自然基金會香港分會(**R1**)、創建香港(**R2**)、香港觀鳥會(**R3**)、嘉道理農場暨植物園公司(**R4**)、美港聯盟(**R5**))和個別人士(**R6 至 R11**)提交。這些申述書大致支持該草圖和就該草圖提出意見。其餘 32 份申述書(**R12 至 R43**)由大埔鄉事委員會(**R12**)、大埔七約鄉公所的主席(**R13**)和首副主席(**R14**)、大埔尾村原居民代表(**R15**)，以及村民／個別人士(**R16 至 R43**)提交。這些申述書大致反對該草圖，以及反對把大埔尾附近的土地劃為「自然保育區」地帶。

申述的理由及建議

- 2.2 環保／關注團體和個別人士(**R1 至 R11**)提出的主要理由及建議(**圖 H-2**)撮述如下：

- (a) **R1 和 R2** 表示支持該草圖的整體規劃意向，**R1 至 R3 和 R5 至 R11** 表示支持劃設「自然保育區」地帶，**R4** 就該草圖提出意見。

該規劃區具重要生態價值

- (b) 該規劃區(下稱「該區」)完全被大埔滘自然護理區包圍，生態價值高，具重要的保育價值，在生態上和景觀上與大埔滘自然護理區融為一體(**R1 至 R11**)。區內

主要是茂密的林地和未受污染的天然河溪(**R1 至 R3** 和 **R5 至 R10**)。

- (c) 根據 **R3** 提交的申述書，大埔滘自然護理區錄得逾 200 種雀鳥。大埔滘自然護理區與該區構成鳥類保育的全球權威組織認定的「大埔滘、城門、大帽山重點鳥區」的一部分，有很多東喜馬拉雅山系亞熱帶樹林特有的雀鳥品種，也是南中國山脈具代表性的鳥區。**R3** 的內部記錄顯示，該區雀鳥品種的組成與大埔滘自然護理區周邊生境所見的相似，證明兩區之間的生態緊密相連，而且區內林區的狀況完好。**R11** 亦表示在一項短期調查中錄得有趣的雀鳥品種。

劃設「自然保育區」地帶

劃設「自然保育區」地帶做法恰當

- (d) **R1 至 R3** 和 **R5 至 R11** 支持劃設「自然保育區」地帶。**R1** 和 **R3** 認為，劃設「自然保育區」地帶以保護該區的天然環境，做法恰當。**R2** 認為劃設「自然保育區」地帶可反映該處天然生境具有重要的生態價值。**R11** 表示，最適合該區的用途和規劃意向就是作保育和靜態康樂用途。

沒有理據支持發展

- (e) 該區沒有認可鄉村，也沒有「鄉村範圍」，在發展傳統農業或房屋方面，根本沒有或只有極輕微的需要(**R1、R3、R5 至 R9 和 R11**)。牛湖托附近的土地只有一條限制使用通道可達，而且位於上段間接集水區內(**R1 和 R3**)。通往大埔尾附近土地的通道長而陡斜，該處大部分構築物已經荒廢，不再使用(**R3 和 R11**)。該區現時並無公共污水收集系統，亦沒有計劃鋪設公共污水系統。任何發展都會帶來人為滋擾，對大埔滘自然護理區的完整性造成不良影響。因此，沒有必要劃設「鄉村式發展」地帶(**R3**)。

對「自然保育區」地帶實施更嚴格的規劃管制

- (f) 關於「自然保育區」地帶的規劃管制，**R4** 建議檢討是否有必要把「屋宇(只限重建)」用途納入為此地帶的

第二欄用途。**R11** 建議管制農業活動(例如闢設植物苗圃及進行其他形式的填土)，避免有人借此進行與房屋發展有關的工程，以保護潮濕或間歇性潮濕的荒廢農地。

有關整體規劃意向和執管行動的建議

- (g) **R11** 建議修訂草圖的整體規劃意向，納入：(i)協助推行《生物多樣性公約》下的「生物多樣性策略及行動計劃 2016」；(ii)劃設「自然保育區」地帶，從而加強水質、生態系統、景觀和康樂價值方面的自然保育；以及(iii)施加規劃條件，讓漁農自然護理署(下稱「漁護署」)把「不包括的土地」視為受《郊野公園條例》保護的大埔滘自然護理區的一部分，對「不包括的土地」進行保育管理，促成「不包括的土地」最終納入特別地區。
- (h) **R2** 認為政府部門之間必須緊密聯繫，而政府應給予規劃署足夠資源和法律權力對「自然保育區」地帶進行監察和採取執管行動。

有關在圖則上記錄構築物的建議

- (i) 該區受到通道的限制，沒有或只有極輕微的發展需要，因此，**R11** 建議不再使用的荒廢構築物不屬於現有用途，並應在圖則上記錄和註明，以減少日後被濫用作發展或翻建的申索。

把該區納入郊野公園範圍

- (j) **R1 至 R11** 建議把該區納入大埔滘自然護理區／特別地區範圍，或作為大帽山／城門郊野公園的擴建部分，以全面保護這些「不包括的土地」和周邊的大埔滘自然護理區的生態和景觀價值，以及／或確保當局會根據《郊野公園條例》管理該區。

其他意見

- (k) **R11** 建議漁護署預防及管理增加的山火風險，尤其是在大埔尾巴士站上面陡峭斜坡上的墳墓的山火風險。

2.3 村民團體(包括相關組織及村民／個別人士)(R12 至 R43)提出的主要理由和建議(圖 H-3)撮述如下：

- (a) **R12** 反對草圖，而 **R13** 至 **R43** 則反對把大埔尾附近的土地劃為「自然保育區」地帶。

反對把大埔尾附近的土地劃為「自然保育區」地帶

土地權利／權益

- (b) **R12** 至 **R43** 表示，大埔尾附近的土地屬大埔尾村¹所有，其中約三分之一範圍是村民所擁有的農地，村民在過去數百年一直於該處耕種，並自上世紀起建屋居住。**R12** 至 **R43** 反對在沒有給予土地擁有人／農戶賠償的情況下，把大埔尾附近的土地(尤其是私人土地)劃為「自然保育區」地帶，認為此舉侵犯了他們的土地權利／權益。

「自然保育區」地帶的限制

- (c) **R12** 至 **R43** 亦關注劃設「自然保育區」地帶會限制農業活動、墳墓和臨時構築物／寮屋的保養或維修，以及道路的建造。

大埔尾附近的土地生態價值不高

- (d) **R12** 至 **R43** 認為大埔尾附近的土地生態價值不高，故無充分理據支持將之劃為「自然保育區」地帶。有關私人土地長久以來已用作農業用途，其內應沒有林地及受保護的植物品種，亦無人提及河溪內有任何具保育價值的動物品種。

建議將大埔尾附近的土地內的私人土地改劃為「農業」地帶

- (e) 由於大埔尾附近土地內的私人土地上有農作物和寮屋，**R12** 建議把有關私人土地改劃為「農業」地帶(圖

¹ 大埔尾村是一條認可鄉村，位於大埔尾附近的土地東面約 500 米的地方。

H-3)，以保護私人財產權利／權益，並落實農業用途。

區內人士的意見

(f) **R12** 認為當局漠視村民先前對草圖提出的意見。

3. 對申述的意見

3.1 **C1** 由一名大埔區議員提交，表示反對草圖，並重申大埔尾村村民反對在沒有給予村民賠償的情況下，把大埔尾附近土地內的私人土地劃為「自然保育區」地帶，以及反對「自然保育區」地帶限制農業活動及墳墓和道路的保養或維修。**C1** 認為政府應撤回草圖，保護私人財產，與村民商討賠償事宜，以及尊重區內人士的意見及需要。

3.2 **C2**(亦即 **R10**)表示，並無理據支持在該區劃設「鄉村式發展」地帶，而且沒有凌駕性的需要把大埔尾附近的土地改劃為「農業」地帶。**C2** 認為，一些申述人聲稱的村民權利被侵犯，所指的似乎是重建的機會而並非指現有用途。

4. 背景

4.1 二零一六年三月十四日，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)條指示城規會擬備一份涵蓋大埔滘地區近牛湖托及大埔尾的土地的分區計劃大綱圖，以取代在二零一四年三月二十一日首次公布的發展審批地區圖。二零一六年九月二十三日，城規會初步考慮《大埔滘分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TPK/B》，並同意該草圖適宜提交沙田區議會、沙田鄉事委員會、大埔區議會及大埔鄉事委員會以作諮詢。

4.2 規劃署於二零一六年十一月三日諮詢沙田區議會。沙田區議會大致上對草圖沒有意見，一名沙田區議員支持劃設「自然保育區」地帶，並主要就政府對破壞該區生態的情況所採取的執管行動提出關注。規劃署沒有收到沙田鄉事委員會的意見。規劃署分別於二零一六年十一月二日及二零一六年十一月九日諮詢大埔鄉事委員會及大埔區議會，並於二零一六年

十一月收到大埔鄉事委員會的意見書。大埔鄉事委員會及大埔區議會均反對草圖，主要是因為當局在沒有給予土地擁有人／農戶賠償的情況下，將大埔尾附近的土地劃為「自然保育區」地帶；「自然保育區」地帶造成限制；大埔尾附近的土地生能價值不高；以及當局沒有就草圖諮詢區內人士。他們主要建議把大埔尾附近土地內的私人土地劃為「農業」地帶，而政府應向受影響的土地擁有人及農戶提供賠償。

- 4.3 城規會亦於二零一六年十月收到分別來自環保／關注團體(即香港觀鳥會、嘉道理農場暨植物園公司、香港野生雀鳥保育關注組)及一名個別人士的意見。他們全都支持把該區整個範圍劃為「自然保育區」地帶，主要因為該區及大埔滘自然護理區均具重要生態價值，而且該區沒有發展壓力。香港觀鳥會及該名個別人士建議把該區納入大埔滘自然護理區或郊野公園範圍。
- 4.4 二零一七年一月二十日，城規會進一步考慮該草圖，以及所收到來自沙田區議會、大埔區議會、大埔鄉事委員會及環保／關注團體和該名個別人士的意見。城規會考慮這些意見後，同意《大埔滘分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TPK/B》適宜展示予公眾查閱。二零一七年二月十日，城規會根據條例第 5 條展示重新編號為 S/NE-TPK/1 的大埔滘分區計劃大綱草圖，以供公眾查閱。
- 4.5 規劃署分別於二零一七年三月一日及二零一七年三月二日就已刊憲的《大埔滘分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TPK/1》諮詢沙田鄉事委員會及沙田區議會(附件 V)。沙田鄉事委員會反對該草圖，理由主要是把私人土地劃為「自然保育區」地帶會侵犯私人土地擁有人的權利／權益；劃設「自然保育區」地帶會對掃墓活動造成限制；以及政府應向受影響的土地擁有人提供賠償。沙田區議會大致上對草圖沒有意見。一名沙田區議員主要就政府對破壞該區生態的情況所採取的執管行動提出關注。
- 4.6 規劃署於二零一七年三月八日諮詢大埔區議會(附件 VI)。大埔區議會表示，當局未有按大埔鄉事委員會的意見修訂草圖，當局應尊重大埔鄉事委員會、區內村民、土地擁有人和大埔區議會的意見，因此，他們反對草圖。城規會收到大埔區議會環境、房屋及工程委員會主席二零一七年四月二十日

的信件，內容主要是該委員會反對該草圖和另一份《嶂上分區計劃大綱草圖編號 S/NE-CS/1》，並要求城規會延期考慮關於這些草圖的申述和意見。二零一七年五月十九日，城規會備悉考慮草圖的工作須在條例訂明的法定時限內完成，因此認為不能接納延期的要求。同日，城規會秘書處照此回覆大埔區議會環境、房屋及工程委員會主席。正如上文第 4.2 段所述，規劃署先前已就草圖編號 S/NE-TPK/B 諮詢大埔鄉事委員會，而刊憲的草圖沒有作出土地用途地帶的修訂。因此，大埔鄉事委員會認為無須另外舉行諮詢會。二零一七年二月十日，草圖編號 S/NE-TPK/1 刊憲。規劃署於二零一七年二月二十三日獲悉大埔鄉事委員會認為無須另外舉行諮詢會的決定後，分別於二零一七年二月十四日及二零一七年二月二十七日告知大埔鄉事委員會，該草圖已公布予公眾查閱，任何人均可於二零一七年四月十日或之前就該草圖向城規會作出申述。

- 4.7 在擬備該草圖的過程中，多個團體／個別人士曾提出意見。當中，大埔鄉事委員會(**R12**)及大埔尾村原居民代表(**R15**)其後均提交申述書，表示反對草圖／把大埔尾附近的土地劃為「自然保育區」地帶；而香港觀鳥會(**R3**)、嘉道理農場暨植物園公司(**R4**)及有關個別人士(**R11**)亦提交了申述書，表示支持劃設「自然保育區」地帶／就草圖提供意見。

5. 規劃考慮因素及評估

申述地點及周邊地區(圖 H-1 至 H-3)

- 5.1 申述地點涵蓋分區計劃大綱圖整個範圍。

該區(圖 H-4 至 H-6)

- 5.2 該區涵蓋兩幅郊野公園「不包括的土地」，分別在牛湖托附近(約 6.28 公頃)及大埔尾附近(約 5.47 公頃)，土地總面積約 11.75 公頃。該區被沙田與大埔之間的大埔滘自然護理區包圍。大埔滘自然護理區佔地合共約 460 公頃，於一九七七年指定為特別地區，主要目的是保育該處的本地天然生境。內有多年前植林而成的人工林，樹木逾百種，並有各種各樣的伴生動植物。該區的生態和景觀價值高，是構成這個特別

地區整個天然環境不可或缺的部分。該區並沒有認可鄉村及「鄉村範圍」。

牛湖托附近的土地

- 5.3 該處是長滿樹木的山坡，位於大埔滘自然護理區南緣及上段間接集水區內，有一條天然河溪從西北方經該處流向東南方。該處可經由大埔滘林道前往。該林道是限制車輛使用的通道，連接大埔公路松仔園。
- 5.4 牛湖托附近的土地是茂密廣闊的成齡林地，在生態上與大埔滘自然護理區周圍的林地相連，沒有受過干擾的跡象。該處林地的樹木大多屬本土品種，也有一些地方是種植外來品種樹木的植林區。林地內有受保護的植物品種，包括金毛狗、香港大沙葉和土沉香。有一條天然河溪流經該處，河中曾錄得一種具保育價值的淡水魚香港鬥魚，以及一種受保護的動物香港瘰螈。

大埔尾附近的土地

- 5.5 大埔尾附近的土地位於大埔滘自然護理區東緣，由兩部分的土地組成，主要是長滿樹木的山坡，與周圍的大埔滘自然護理區相連。多條天然河溪主要由西向東流經該幅土地的主要部分。在林地當中有一些零散的臨時構築物／寮屋(部分受政府土地牌照所涵蓋，限作耕種及臨時構築物用途)和數片常耕農地。該處只可經由大埔公路分岔出來的陡斜行人徑前往。
- 5.6 大埔尾附近的土地有多片成齡林地。這些林地只有少許受過干擾的跡象，在生態上與周圍的大埔滘自然護理區的林地相連。長有本土樹木的林地位於臨時構築物／寮屋附近，以外來品種樹木居多的植林區則主要位於周邊的山區。林地內發現有常綠臭椿，這種植物屬受保護的品種。這小部分的地方是茂密的成齡林地，與周圍的大埔滘自然護理區相連。

規劃意向

- 5.7 該區的整體規劃意向，是保護該區的高保育和景觀價值，使其能與周圍特別地區的整體自然美景互相輝映。

個別地帶(附件 IV)

- 5.8 分區計劃大綱圖所涵蓋的整個範圍均已劃為「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。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。
- 5.9 在「自然保育區」地帶內，如未取得城規會的規劃許可，不得進行任何河道改道、填土／填塘或挖土工程(包括「自然保育區」地帶內由政府落實或統籌的公共工程)。

對申述的理由及建議的回應

- 5.10 備悉 **R1 及 R2** 對草圖的整體規劃意向及 **R1 至 R3 及 R5 至 R11** 對劃設「自然保育區」地帶表示支持的意見。

該區具重要生態價值

- 5.11 環保／關注團體和個別人士(**R1 至 R11**)表示該區具重要生態價值，而村民團體(**R12 至 R43**)則認為大埔尾附近的土地生態價值不高。
- 5.12 備悉 **R1 至 R11** 所提交／提及有關生態的資料。漁護署確認該區為國際鳥盟(由全球約 120 個非政府機構組成的伙伴組織)認定的「大埔滘、城門、大帽山重點鳥區」，區內的雀鳥品種與大埔滘自然護理區的雀鳥品種相若。該區被大埔滘自然護理區包圍，生態上與大埔滘自然護理區相連。
- 5.13 規劃署在擬備草圖的過程中諮詢了漁護署，並已考慮該區的重要生態價值。該區大多地方具天然風貌，生態及景觀價值高，是構成特別地區整個天然環境不可或缺的部分。這是擬訂該草圖時的重要考慮因素。雖然大埔尾附近的林地當中有一些零散的臨時構築物／寮屋和數片常耕農地，但它們規模細小，不會妨礙該區的整體保育和景觀價值。在制訂草圖的

土地用途地帶時，規劃署已特別留意要保護該區重要的生態及景觀價值，同時顧及特別地區的天然環境。

劃設「自然保育區」地帶

5.14 一方面，環保／關注團體和個別人士大致支持把該區整個範圍劃為「自然保育區」地帶；另一方面，村民團體反對把大埔尾附近土地劃為「自然保育區」地帶。

劃設「自然保育區」地帶做法恰當

5.15 **R1 至 R3 和 R5 至 R11** 支持把該區整個範圍劃為「自然保育區」地帶。鑑於該區是構成特別地區整個天然環境不可或缺的部分，規劃署諮詢漁護署後，把該區整個範圍劃為「自然保育區」地帶，以反映天然生境包括成齡林地和天然河溪的重要生態價值。長遠來說，劃設「自然保育區」地帶，以保育該區的天然環境，以及保護大埔滘自然護理區的完整，做法恰當。

沒有理據支持發展

5.16 **R1、R3、R5 至 R9 和 R11** 認為沒有理據支持在該區進行發展。地政總署沙田地政專員和大埔地政專員確認，該區既沒有認可鄉村，也沒有「鄉村範圍」。草圖沒有建議劃設發展地帶，包括「鄉村式發展」地帶。

對「自然保育區」地帶實施更嚴格的規劃管制

5.17 關於「自然保育區」地帶的規劃管制，**R4** 建議檢討是否有必要把「屋宇(只限重建)」納入為該地帶的第二欄用途，而**R11** 建議管制農業活動(例如闢設苗圃和進行任何形式的填土)，以免有人借此進行與屋宇發展有關的工程。

5.18 根據該草圖，在「自然保育區」地帶不准進行新的住宅發展項目，而「屋宇(只限重建)」用途、闢設植物苗圃，以及河道改道、填土／填塘或挖土工程，都必須向城規會取得規劃許可才可進行。規劃署會就有關規劃申請徵詢相關政府部門的意見，以評估申請的用途或活動可能對周邊環境造成的不良影響。城規會會按個別情況，以及根據當時的規劃情況、

相關指引及相關政府部門的意見，考慮每宗申請。「自然保育區」地帶的《註釋》主要依照城規會通過的《註釋總表》擬訂。根據《註釋總表》，「農業用途(植物苗圃除外)」屬經常准許的第一欄用途，「屋宇(只限重建)」則為第二欄用途，必須取得城規會的規劃許可，城規會會按個別情況考慮有關的規劃申請。「自然保育區」地帶的規劃管制符合自然保育的規劃意向，並平衡了進行耕作活動的權利。沒有有力的理據支持把「屋宇(只限重建)」從第二欄用途中刪除，或對「自然保育區」地帶內的「農業用途」施加更嚴格的管制。

「自然保育區」地帶的限制

5.19 **R12 至 R43** 對「自然保育區」地帶的限制表示關注。根據該草圖的《註釋》說明頁，墳墓及臨時構築物／寮屋的保養或修葺工程、「農地住用構築物」，以及由政府統籌或落實的道路工程，一般是經常准許的。

5.20 **R12 至 R43** 對土地權利／權益表示關注。**R12** 建議把大埔尾附近土地內的私人土地改劃為「農業」地帶。該區的私人土地主要是根據政府集體契約批租作農業用途。在該草圖上的「自然保育區」地帶內，「農業用途(植物苗圃除外)」一般為經常准許的用途。因此，該圖沒有剝奪土地擁有人的權利，雖然沒有劃設「農業」地帶，也沒有妨礙耕作活動。由於該區具保育價值，河道改道、填土／填塘或挖土工程可能會對該區的天然環境造成不良影響，因此必須向城規會取得規劃許可，才可進行。城規會會按個別情況，考慮每宗申請。

5.21 在大埔尾附近土地的林地當中，有些零散的常耕農地(面積介乎約 0.02 公頃至 0.12 公頃)。雖然如此，該地大致具天然風貌，主要有成齡林地和天然河溪，沒有認可鄉村，只可經由大埔公路分岔出來的陡斜行人徑前往。在這情況下，長遠來說，劃設該「自然保育區」地帶，以保育該區的天然環境，以及保存大埔滘自然護理區的完整，做法恰當。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不支持 **R12** 提出把大埔尾附近土地內的私人土地改劃為「農業」地帶的建議，因為這會令該區的景觀價值改變／下降，而且土地擁有權(即土地屬政府土地或私人土地)不應是制訂土地用途地帶的唯一因素。

有關整體規劃意向及執管行動的建議

5.22 **R11** 建議修訂草圖的整體規劃意向以納入協助推行對「香港生物多樣性策略及行動計劃 2016-2021」。這項計劃訂立了策略和行動框架，以加強保育生物多樣性，以及支持可持續發展。根據「香港生物多樣性策略及行動計劃 2016-2021」，在全港發展策略和《香港規劃標準與準則》中，會加入生物多樣性的考慮因素。劃設「自然保育區」地帶，反映了該區的天然生境具重要生態價值，是構成有各種各樣的動植物的大埔滘自然護理區整個天然環境不可或缺的部分。草圖的《說明書》亦已訂明該區的整體規劃意向是保護該區的高保育和景觀價值，使其能與周圍特別地區的整體自然美景互相輝映。

5.23 **R11** 亦建議修訂草圖的整體規劃意向以納入劃設「自然保育區」地帶以加強自然保育，以及施加規劃條件，讓漁護署把「不包括的土地」視為大埔滘自然護理區的一部分，對「不包括的土地」進行保育管理，而 **R2** 則建議須確保對「自然保育區」地帶的監察和執管行動有效地進行。《城市規劃條例》賦予規劃事務監督權力，對發展審批地區圖和取代發展審批地區圖的分區計劃大綱圖所涵蓋地方的違例發展，採取執管行動。該草圖涵蓋的地方先前為《大埔滘發展審批地區圖編號 DPA/NE-TPK/1》所涵蓋，因此，須受《城市規劃條例》下的法定規劃管制和有關執管的條文規管。規劃事務監督會調查公眾投訴和其他政府部門轉介的個案，並進行定期巡查，找出可能屬違例的發展。漁護署也會定期巡查郊野公園「不包括的土地」，如發現涉嫌違例發展，便會把個案轉交相關政府部門(例如地政總署及規劃署)跟進。一旦證實有關發展屬違例發展，便會採取適當的法定執管和檢控行動。漁護署會繼續根據其職權範圍，致力保育自然環境，維護生態完整。

有關在圖則上記錄構築物的建議

5.24 **R11** 建議在圖則上記錄不再使用的荒廢構築物，以減少日後被濫用作發展或翻建的申索。應注意的是，根據草圖，在「自然保育區」地帶內，不准進行新的住宅發展項目，如作屋宇(只限重建)用途，則須取得城規會的規劃許可，城規會按個別情況考慮有關的規劃申請。任何發展如非在有關的

發展審批地區草圖刊憲前已經存在，或在有關的圖則內是准許的或獲得有效的規劃許可，則規劃事務監督或會根據《城市規劃條例》對有關發展採取強制執行的法律程序。

區內人士的意見

5.25 **R12** 認為當局漠視村民先前對草圖提出的意見。在制訂草圖期間，規劃署曾徵詢公眾的意見，包括沙田區議會、沙田鄉事委員會、大埔區議會、大埔鄉事委員會、大埔尾村的原居民代表、村民及環保／關注團體等其他相關持份者的意見，並將收集到的意見向城規會匯報，讓其作初步考慮和進一步考慮，然後才把該草圖刊憲。由於該區的整體規劃意向是要保護區內的高保育和景觀價值，因此在制訂草圖時，必須在滿足區內需要與加強自然保育之間作出平衡。該草圖刊憲後的法定圖則制訂程序包括展示草圖供公眾查閱，以及聆聽收到的申述及意見。根據條例，這個程序本身已屬公眾諮詢程序。城規會會考慮相關的規劃考慮因素和收到的申述及意見，然後才作出決定。

把該區納入郊野公園範圍

5.26 **R1 至 R11** 建議把該區納入特別地區／郊野公園範圍。關於這一點，根據《郊野公園條例》(第 208 章)，劃設郊野公園或特別地區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。擬備這份法定圖則，不會左右日後郊野公園或特別地區的指定。

其他意見

5.27 **R11** 提出漁護署應採取預防山火措施的建議，與草圖沒有直接關係。當局會適當地將此意見轉交相關的政府部門考慮。

對意見的理由的回應

5.28 **C1** 反對把大埔尾附近土地內的私人土地劃為「自然保育區」地帶，並關注多方面事宜，包括「自然保育區」地帶的限制、保護村民的私人財產、向村民作出賠償及尊重區內人士的意見和需要。這些意見與村民團體的申述內容相似。上文第 5.14、5.19 至 5.21 及 5.25 段所載的回應亦相關。

- 5.29 關於 **C1** 要求撤回草圖，應注意的是，城規會於二零一七年二月十日根據條例第 5 條展示《大埔滘分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TPK/1》，以供公眾查閱。根據《城市規劃條例》，城規會須在 2 個月期間屆滿後的 9 個月期間內，將草圖連同列出申述、意見及進一步申述(如有的話)的附表，以及列出城規會對該草圖作出的修訂(如有的話)的附表，呈交行政長官會同行政會議。換言之，該草圖已是正式生效的法定圖則。提意見人並無提出有力的規劃理據，以支持撤回草圖。
- 5.30 **C2** 認為並無理據支持進行發展，也沒有凌駕性的需要把大埔尾附近的土地改劃為「農業」地帶。這些意見與環保／關注團體及個別人士的申述書的意見相似。**C2** 亦認為村民的權利被侵犯，所指的似乎是重建的機會而並非指現有用途。上文第 5.16、5.20 及 5.21 段所載的回應亦相關。

6. 諮詢

- 6.1 規劃署曾徵詢相關政府部門的意見，有關意見已適當地收錄於上文各段。
- 6.2 規劃署曾徵詢以下政府決策局和部門的意見，他們對申述內容沒有很大意見：
- (a) 水務署總工程師／建設；
 - (b) 屋宇署總屋宇測量師／新界西；
 - (c) 路政署總工程師／新界東；
 - (d) 康樂及文化事務署古物古蹟辦事處；
 - (e) 環境保護署署長；
 - (f) 康樂及文化事務署署長(沙田)；
 - (g) 康樂及文化事務署署長(大埔)；
 - (h) 通訊事務總監；
 - (i) 政府產業署署長；
 - (j) 土木工程拓展署新界東拓展處處長；
 - (k) 機電工程署署長；
 - (l) 土木工程拓展署土力工程處處長；
 - (m) 消防處處長；
 - (n) 渠務署總工程師／新界北；
 - (o) 渠務署總工程師／污水工程；

- (p) 渠務署總工程師／排水工程；
- (q) 渠務署總工程師／工程管理；
- (r) 渠務署總工程師／顧問工程管理；
- (s) 渠務署總工程師／淨化海港計劃；
- (t) 運輸署署長；
- (u) 食物環境衛生署署長；
- (v) 民政事務總署大埔民政事務專員；
- (w) 民政事務總署沙田民政事務專員；
- (x) 教育局局長；以及
- (y) 規劃署總城市規劃師／中央執行及檢控。

7. 規劃署的意見

- 7.1 備悉 **R1 及 R2** 對草圖的整體規劃意向及 **R1 至 R3 及 R5 至 R11** 對劃設「自然保育區」地帶表示支持的意見。
- 7.2 基於上文第 5 段所作的評估及以下理由，規劃署不支持 **R4**、**R12 至 R43** 的申述和 **R1 至 R3 及 R5 至 R11** 餘下的申述，並認為不應順應這些申述修訂該草圖。

該區具重要生態價值(R1 至 R43)

- (a) 該草圖把保育及景觀價值高的地方劃為根據一般推定不宜進行發展的「自然保育區」地帶，務求通過法定規劃大綱，保護該區的天然環境，以及與其在生態上相連的大埔滘自然護理區。

劃設「自然保育區」地帶

- (b) 鑑於該區是構成特別地區整個天然環境不可或缺的部分，規劃署把該區整個範圍劃為「自然保育區」地帶，以反映天然生境的重要生態價值。長遠來說，劃設「自然保育區」地帶，以保育該區的天然環境，以及保護大埔滘自然護理區的完整，做法恰當(**R1 至 R3 和 R5 至 R11**)。
- (c) 該區既沒有認可鄉村，也沒有「鄉村範圍」。草圖沒有建議劃設發展地帶(**R1、R3、R5 至 R9 和 R11**)。

- (d) 在「自然保育區」地帶內，「農業用途(植物苗圃除外)」一般為經常准許的用途，但不准進行新的住宅發展項目，而「屋宇(只限重建)」、闢設植物苗圃和填土工程，都必須向城規會取得規劃許可才可進行。城規會會按個別情況，考慮每宗申請。「自然保育區」地帶的規劃管制，是在加強自然保育與尊重土地擁有人的權利之間作出平衡。沒有有力的理據支持對「自然保育區」地帶施加更嚴格的管制(**R4 和 R11**)。
- (e) 墳墓及臨時構築物／寮屋(在緊接憲報首次刊登發展審批地區草圖的公告日期前已經存在)的保養或修葺工程、「農地住用構築物」，以及由政府統籌或落實的道路工程，一般是該草圖經常准許的(**R12 至 R43**)。
- (f) 大埔尾附近土地內的私人土地主要是根據政府集體契約批租作農業用途。在該草圖上的「自然保育區」地帶內，「農業用途(植物苗圃除外)」一般為經常准許的用途。該圖沒有剝奪土地擁有人的權利，雖然沒有劃設「農業」地帶，也沒有妨礙耕作活動。草圖劃設該「自然保育區」地帶，做法恰當，而且有關土地屬政府土地或私人土地，不應是制訂土地用途地帶的唯一因素(**R12 至 R43**)。

有關整體規劃意向及執管行動的建議(R2 和 R11)

- (g) 草圖的整體規劃意向實屬恰當，亦已在草圖的《說明書》訂明。
- (h) 該區須受《城市規劃條例》下的法定規劃管制和有關執管的條文規管。規劃事務監督會調查公眾投訴和其他政府部門轉介的個案，並進行定期巡查，找出可能屬違例的發展。一旦證實有關發展屬違例發展，便會採取適當的法定執管和檢控行動。

有關在圖則上記錄構築物的建議(R11)

- (i) 根據草圖，在「自然保育區」地帶內，不准進行新的住宅發展項目，如作屋宇(只限重建)用途，則須取得城規會的規劃許可，城規會會按個別情況考慮有關的

規劃申請。任何發展如非在有關的發展審批地區草圖刊憲前已經存在，或在有關的圖則內是准許的或獲得有效的規劃許可，則規劃事務監督或會根據《城市規劃條例》對有關發展採取強制執行的法律程序。

區內人士的意見(R12)

- (j) 城規會在制訂該草圖期間，已考慮村民及其他持份者的意見。城規會會考慮相關規劃考慮因素和就該草圖收到的申述及意見，然後才作出決定。

把該區納入郊野公園範圍(R1 至 R11)

- (k) 根據《郊野公園條例》(第 208 章)，劃設郊野公園或特別地區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。擬備這份法定圖則，不會左右日後郊野公園或特別地區的指定。

8. 請求作出決定

請城規會審議各項申述和意見時，亦考慮在聆聽會上提出的論點，然後決定接納申述的部分內容／不接納申述的內容。

9. 附件

附件 I	申述書和內容劃一的申述書範本
附件 II	意見書
附件 III	載有所有申述人和提意見人名稱及他們的申述／意見的光碟(只供委員參閱)
附件 IV	申述和意見及規劃署回應的摘要
附件 V	二零一七年三月二日沙田區議會發展及房屋委員會的會議記錄摘錄
附件 VI	二零一七年三月八日大埔區議會環境、房屋及工程委員會的會議記錄摘錄
附件 VII	《大埔滘分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TPK/1》的「自然保育區」地帶的《註釋》摘錄
圖 H-1	位置圖
圖 H-2	申述書 R1 至 R11 及意見書 C2 的建議

- 圖 H-3 申述書 R12 至 R43 及意見書 C1 的建議
- 圖 H-4 發展限制－大埔滘
- 圖 H-5 土地業權及「鄉村範圍」－大埔滘
- 圖 H-6 航攝照片－大埔滘

規劃署

二零一七年九月