

城市規劃委員會文件
第10821號附件I

有關《梅窩北分區計劃大綱草圖編號 S/I-MWN/1》
的申述人名單

申述編號 (TPB/R/S/I-MWN/1-)	申述人名稱
R1	香港觀鳥會
R2	長春社
R3	創建香港
R4	綠色力量
R5	守護大嶼聯盟
R6	嘉道理農場暨植物園
R7	世界自然基金會香港分會
R8	島嶼活力行動
R9	Mary Mulvihill
R10	Paul Melsom
R11	Jennifer Ann Quinton
R12	Fung Kam Lam
R13	離島區議會主席余漢坤
R14	梅窩鄉事委員會
R15	萬角咀村居民協會
R16	周轉香
R17	Lee Yiu Chee Eugenia
R18	Chung Kwok Keung Peter
R19	Hui Pik Ching
R20	Chang Fung Yan, Penny
R21	Kong Wai Wan
R22	Ma Ho Sun Jeffrey
R23	Lo Siu Fun, Helena
R24	嚴梅珍
R25	羅子亮
R26	Mohammad Sajawal
R27	張連
R28	尹小芸

R29	鄧素娟
R30	呂君祥
R31	Mui Peter Shing Wai
R32	Mohammad Aslam
R33	林梓明
R34	李春有
R35	陳偉強
R36	李富豪
R37	Mohammad Ali
R38	Fung Kin Chung
R39	Mak Ho Pong
R40	陳秀堃
R41	李明耀
R42	朱璐华
R43	潘明輝
R44	張有容
R45	蘇麗瑩
R46	周利旭
R47	何紫雲
R48	馬信成
R49	吳穎義
R50	賴浩韻
R51	梁煥發
R52	陳展鴻
R53	吳里瑋
R54	朱展山
R55	陳美芳
R56	余海偉
R57	馬啟滿
R58	李詠恩
R59	林家輝
R60	周廣輝
R61	鄒俊偉
R62	Yim Ka Wun
R63	Chow Ho Yan
R64	Kwan Wing Shing
R65	偉標投資有限公司

R66	鍾厚德堂兄弟有限公司
R67	Top Winner Properties Limited
R68	時尚物業投資有限公司
R69	Authian Estates Limited
R70	基明集團有限公司

有關《梅窩北分區計劃大綱草圖編號 S/I-MWN/1》
的提意見人名單

意見編號 (TPB/R/S/I-MWN/1-)	提意見人名稱
C1	創建香港
C2	長春社
C3	Mary Mulvihill
C4	Fung Kam Lam
C5	Paul Melsom
C6	John C L Schofield (島嶼活力行動)
C7	鍾厚德堂兄弟有限公司

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Fw: 規劃署傳閱文件《梅窩北分區計劃大綱草圖編號 S/I-MWN/1 》、《沙螺灣及磡頭分區計劃大綱草圖編號 S/I-SLW/1 》、《深屈及磡石灣分區計劃大綱草圖編號 S/I-SW/1 》及《貝澳坳分區計劃大綱草圖編號 S/I-POA/1 》

From: RANDY YU <[REDACTED]>
To: kckyeung@pland.gov.hk
Date: 29/09/2021 15:34
Subject: 規劃署傳閱文件《梅窩北分區計劃大綱草圖編號 S/I-MWN/1 》、《沙螺灣及磡頭分區計劃大綱草圖編號 S/I-SLW/1 》、《深屈及磡石灣分區計劃大綱草圖編號 S/I-SW/1 》及《貝澳坳分區計劃大綱草圖編號 S/I-POA/1 》

敬啟者:

余漢坤議員回應:

雖然在不同時段也曾諮詢三個鄉事委員會，但在這份草圖未見充分的反映該等鄉委會的意見。

離島區議會主席余漢坤議員辦事處敬約

助理: CMING 代行

《梅窩北分區計劃大綱草圖編號 S/I-MWN/1》的申述及意見和規劃署回應的摘要

I. 申述(TPB/R/S/I-MWN/1-R1 至 R70)所提出的理由和建議，以及對申述的相關回應撮述如下：

申述編號 (TPB/R/S/I-MWN/1-)	申述事項	對申述的回應
R 1 香港觀鳥會	<u>申述理由</u> (a) 支持分區計劃大綱草圖的整體規劃意向和保育方針，以及感謝當局對於擬在梅窩北地區(下稱「該區」)和附近一帶進行的發展，會將保育生態及環境易受影響地方列入考慮因素。 (b) 該區的林地生態上與郊野公園相連，而由於河道及相連的濕地育有多種動植物，故應視為區內具重要生態價值的生境。林地、河道及其河岸區和沼澤應得到更佳保護。劃設「綠化地帶」不足以保護天然地理環境免受發展影響。城市規劃委員會(下稱「城規會」)仍可就屋宇發展的申請批給許可，而「綠化地帶」內小型屋宇申請的獲批比率高。城規會亦可批准改劃「綠化地帶」，以作其他用途。沼澤、紅樹林、林地、河流(包括河道兩旁用作緩衝區的 30 米範圍)應劃為	(1) 備悉。 (2) 「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。在「綠化地帶」內，除了農業用途和一些與天然環境互相配合及／或政府執行的用途屬經常准許外，其他大部分用途及發展均須向城規會取得規劃許可。城規會可藉此機會審議就「綠化地帶」提出的發展建議，並會根據城規會的相關指引按每宗申請的個別情況作出考慮。至於改劃土地用途地

申述編號 (TPB/R/S/I-MWN/1-)	申述事項	對申述的回應
	「自然保育區」地帶。其他天然生境(包括灌木林及草地)應劃為「自然保育區」地帶或「綠化地帶(1)」，以限制現有屋宇的重建發展不得超過其現有體積。	帶建議，有關建議必須具備有力的規劃理據，而且不會造成無法克服的問題，才會獲得城規會批准。 「自然保育區」地帶、「海岸保護區」地帶及「綠化地帶」全屬與保育相關的用途地帶，但在土地用途及發展方面的管制，程度各有不同。根據一般推定，這些土地用途地帶不宜進行發展。其中，「自然保育區」地帶通常用於涵蓋具重要生態價值的地區，例如成熟林地和具重要生態價值河溪，而「海岸保護區」地帶則用於涵蓋在景觀、風景或生態方面價值高的天然海岸線。其他常見的天然及長滿植被的地區則通常被劃為「綠化地帶」。該區擁有林地、沼澤、紅樹林及天然河溪等多種天然生境，但沒有成熟林地或具重要生態價值河溪。因此，現時把這些地方劃為「綠化地帶」的做法實屬恰當。關於有建議提出把多個天然生境改劃為管制更為嚴格的用途地帶，漁農自然護理署署長

申述編號 (TPB/R/S/I-MWN/1-)	申述事項	對申述的回應
	(c) 鄉村一般使用的化糞池和滲水井系統會對附近的河流及濕地造成負面影響及污染。	(下稱「漁護署署長」)表示，透過採取以生境為本的方式，維持目前的用途地帶—「綠化地帶」，以保護天然生境，並同時反映該區現時有人居住和活動的用地情況，做法恰當。 (3) 為村屋實地闢設化糞池及滲水井系統的設計、建造和維修保養，均須符合相關標準和規定，包括環境保護署(下稱「環保署」)發出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」。此外，亦須與指明水體保持必要的間距，以確保擬議的化糞池及滲水井系統不會對環境造成負面影響。在這方面，環境保護署署長(下稱「環保署署長」)認為分區計劃大綱草圖已處理有關保護區內河道和海洋水質方面的事宜。

申述編號 (TPB/R/S/I-MWN/1-)	申述事項	對申述的回應
	(d) 應採用逐步增加的方式劃設「鄉村式發展」地帶。 (e) 劃設「農業」地帶不能為具重要生態價值的生境提供足夠保護。「農業」地帶所准許的土地用途會對天然生境和生態易受影響的地方造成不良的環境問題。涉及「農業」地帶的小型屋宇申請獲批比率甚高。區內現有的多幅農地應劃為「綠化地帶(1)」／「農	(4) 劃定盲塘、東灣頭和萬角咀的「鄉村式發展」地帶時，已考慮了「鄉村範圍」、當地地形、現有民居的分布模式、尚未處理的小型屋宇申請數目及預測小型屋宇需求量。地勢崎嶇、可能有天然山坡災害、草木茂盛、具保育和生態價值的地方都不劃入此地帶內。當局劃設「鄉村式發展」地帶時，採取逐步增加的方式，旨在把小型屋宇的發展集中在合適地點，以免對自然環境造成不良滋擾及使區內有限的基礎設施超出負荷。此外，地政總署會根據小型屋宇政策下的既定程序，處理每宗小型屋宇批地申請。 (5) 具保育價值的土地已劃為與保育相關的土地用途地帶。「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。在分區計劃大綱草圖內，「農業」地帶涵蓋數條鄉村(包

申述編號 (TPB/R/S/I-MWN/1-)	申述事項	對申述的回應
	業(2)」地帶，不得在這些地方進行房屋發展。 <u>建議</u> (f) 天然海岸區的所有範圍(包括銀礦灣泳灘)應劃為「海岸保護區」地帶。	括萬角咀)附近多幅常耕及休耕農地。考慮到該區的目前狀況，劃設這個土地用途地帶實屬恰當。因此，漁護署署長對劃設「農業」地帶沒有意見。根據分區計劃大綱草圖的《註釋》規定，已制訂適當的規劃管制，申請人如提出在「農業」地帶內發展新界豁免管制屋宇或闢設康體文娛場所的規劃申請，須根據規劃許可審批制度向城規會提交有關申請。城規會將按每宗申請的個別情況，並參考相關的城規會規劃指引，考慮有關申請。 (6) 「海岸保護區」地帶的規劃意向，是保育、保護和保留天然海岸線，以及易受影響的天然海岸環境，包括具吸引力的地質特色、地理形貌，或在景觀、風景或生態方面價值高的地方，而地帶內的建築發展，會維持在最低水平。此地帶亦可涵蓋能作天然保護區的地方，以防護鄰近發展，抵抗海

申述編號 (TPB/R/S/I-MWN/1-)	申述事項	對申述的回應
		岸侵蝕的作用。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。分區計劃大綱草圖上的「海岸保護區」地帶涵蓋東灣頭與萬角之間的天然海岸線。該地帶大部分地方均難以前往，人跡罕至。 另一方面，「休憩用地」地帶的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。分區計劃大綱草圖上的「休憩用地」地帶涵蓋東灣頭路沿路的海岸線，該處主要包括銀礦灣泳灘。銀礦灣泳灘是一個刊憲公眾泳灘，由康樂及文化事務署負責管理，開放予公眾人士享用。海岸線的餘下部分是緊接銀礦灣泳灘的延伸段，雖不處於刊憲泳灘的範圍內，公眾人士可經東灣頭路前往，十分方便。該處後方設有兩項現有康樂設施，分別是衛理園和香港遊樂場協會賽馬會銀礦灣營。有公眾人士在該處進行動態康樂活動，例如水上運動。

申述編號 (TPB/R/S/I-MWN/1-)	申述事項	對申述的回應
		因此，現時劃設的「海岸保護區」地帶和「休憩用地」地帶是合適的，可反映現有的特徵和情況。漁護署署長認為現時把東灣頭與萬角之間的天然海岸線範圍劃為「海岸保護區」地帶是合適的。此外，康樂及文化事務署署長(下稱「康文署署長」)建議把銀礦灣泳灘保留為「休憩用地」地帶。 儘管東灣頭路沿路的海岸線劃為「休憩用地」地帶，當局仍會對該處的違例發展採取法定規劃執管行動，亦會根據其他相關法例執法。
R 2 (亦為 C 2) 長春社	<u>申述理由</u> (a) 同意分區計劃大綱草圖的整體規劃意向。 (b) 歡迎在東灣頭至萬角的海岸線劃設「海岸保護區」地帶。 (c) 在蝴蝶山曾發現削坡工程，該處亦有植物被清除。當局不應容忍任何「先	(1) 備悉。 (2) 備悉。 (3) 該區指定為發展審批地區後，現時受到條例的法定規劃管制，規劃事務監

申述編號 (TPB/R/S/I-MWN/1-)	申述事項	對申述的回應
	破壞，後建設」的行為。不應在蝴蝶山劃設與發展相關的土地用途地帶以鼓勵發展。	督可根據條例，就該區的違例發展採取行動。蝴蝶山在分區計劃大綱草圖上劃為「綠化地帶」。關於蝴蝶山的清除植物和削坡工程，規劃署總城市規劃師／中央執行管制及檢控表示，若有充分證據證明出現《城市規劃條例》(下稱「條例」)所指的違例發展，當局會展開適當的執行管制行動。此外，條例就發展審批地區圖的「現有用途」所訂明的定義，適用於發展審批地區圖的《註釋》說明頁及其後的分區計劃大綱圖，旨在方便規劃事務監督對鄉郊地區的違例發展採取執行管制行動。由於刑事法有不得追溯的原則，即使現有土地用途不符合隨後發展審批地區圖或分區計劃大綱圖的規定，當局亦不得按刑事法作出懲處。就某人於法例制訂前在沒有任何可能預知的情況下所作的行為施以懲罰，是不公正和不公平的。因此，不符合規定的現有用途可予容忍，並可獲豁免申請規劃許可。鑑於以上所述，目前條例下「現有用途」

申述編號 (TPB/R/S/I-MWN/1-)	申述事項	對申述的回應
	(d) 化糞池和滲水井系統不能清除污染物，在附近的天然河流欠缺妥善保養和化糞池數量不斷增加的情況下，會使附近天然河流的河水受到污染。 (e) 所有河流及其支流、沼澤和紅樹林應一律劃為「自然保育區」地帶或「綠化地帶(1)」。其河岸範圍應納入與保育相關的土地用途地帶。 (f) 未有評估小型屋宇需求預測是否準確。該區缺乏妥善的車輛通道和公共污水收集系統，以應付大量居民入住。「鄉村式發展」地帶應根據原居村民的真正需要而限制在現有鄉村羣	的定義，就不具追溯力而言在法律上是合理的。然而，在發展審批地區草圖於憲報刊登前，所執行的發展管制主要由屋宇署、地政總署和其他發牌當局負責。 (4) 請參閱上文對 R1 的回應(3)。 (5) 請參閱上文對 R1 的回應(2)。 (6) 請參閱上文對 R1 的回應(4)。

申述編號 (TPB/R/S/I-MWN/1-)	申述事項	對申述的回應
	的範圍內，而不應劃設在天然河流的緩衝區內。 <u>建議</u> (g) 東灣頭劃為「休憩用地」地帶的一段海岸線，仍然是一派天然景致，沒有受到人為干擾。建議把該段海岸線由「休憩用地」改劃為「海岸保護區」地帶，以便更準確反映目前狀況。	(7) 請參閱上文對 R1 的回應(6)。
R3(亦為 C1) 創建香港	<u>申述理由</u> (a) 支持這份分區計劃大綱草圖，因為可確保能對該區作出最大程度的規劃和發展管制，並能夠保護該區具保育價值的鄉郊自然特色。 (b) 歡迎在東灣頭至萬角咀之間的天然海岸線劃設「海岸保護區」地帶。 (c) 河流沿岸兩邊應劃為「綠化地帶」或「自然保育區」地帶，作為緩衝地帶，以減少污染和人為干擾。	(1) 備悉。 (2) 備悉。 (3) 請參閱上文對 R1 的回應(2)。

申述編號 (TPB/R/S/I-MWN/1-)	申述事項	對申述的回應
	(d) 化糞池和滲水井系統可能會因為接近水道或維修保養欠佳而失去效用和引致水質污染。應禁止在河道緩衝區或任何其他容易受影響地區內進行小型屋宇發展。 (e) 無法確保小型屋宇發展預測是否準確。由於該區車輛通道不多，亦缺乏公共污水收集系統，因此未必足以容納大量居民入住。「鄉村式發展」地帶應限制在現有村落的範圍內。 (f) 萬角大部分土地均由單一發展商擁有。萬角內的「農業」地帶不但無法保護景觀，反而鼓勵可破壞環境的康樂發展。應把有關地方劃為更嚴格的自然保育用途地帶，或對「農業」地帶的第一欄和第二欄用途作出修訂。 (g) 發現蝴蝶山和東灣頭出現人為滋擾及破壞，根據條例，這些情況會視作「現有用途」。應檢討「現有用途」	(4) 請參閱上文對 R1 的回應(3)。 (5) 請參閱上文對 R1 的回應(4)。 (6) 請參閱上文對 R1 的回應(5)。 (7) 請參閱上文對 R2 的回應(3)。

申述編號 (TPB/R/S/I-MWN/1-)	申述事項	對申述的回應
	的定義，以遏止任何「先破壞，後建設」的活動。 <u>建議</u> (h) 除有關刊憲泳灘的一段外，「海岸保護區」地帶應涵蓋整個沿岸地區，確保對現有海岸線有足夠保護。	(8) 請參閱上文對 R1 的回應(6)。
R4 綠色力量	<u>申述理由</u> (a) 歡迎和認同分區計劃大綱草圖的整體規劃意向。 (b) 支持由東灣頭至萬角劃設「海岸保護區」地帶。 (c) 水體(特別是河流和沼澤)和陸地生境(特別是林地和露天農地)具備豐富的生物多樣性。生態價值高的水體及其沿岸範圍和陸地生境，應劃為「自然保育區」地帶或更嚴格的土地用途地帶。	(1) 備悉。 (2) 備悉。 (3) 請參閱上文對 R1 的回應(2)。

申述編號 (TPB/R/S/I-MWN/1-)	申述事項	對申述的回應
	(d) 化糞池和滲水井系統很可能會出現滲漏，連同其他非點源污染，以及在易受影響的水域進行的其他非法及／或非受管制排污活動，會加重環境和公眾衛生風險。 (e) 「鄉村式發展」地帶應根據原居村民的真正需要和村屋的現有界線而劃設。土地用途地帶的範圍內如涵蓋長有天然植被的地方(包括林地及常耕農地和荒置農地)，特別是萬角咀和東灣頭，則新界豁免管制屋宇應從第一欄及第二欄用途中剔除。	(4) 請參閱上文對 R1 的回應(3)。 (5) 請參閱上文對 R1 的回應(4)及(5)。
R5 守護大嶼聯盟	<u>申述理由</u> (a) 同意並支持分區計劃大綱草圖的整體規劃意向。 (b) 支持把東灣頭與萬角咀之間的天然海岸線劃為「海岸保護區」地帶。 (c) 同意在蝴蝶山劃設「綠化地帶」。	(1) 備悉。 (2) 備悉。 (3) 備悉。

申述編號 (TPB/R/S/I-MWN/1-)	申述事項	對申述的回應
	(d) 位於橫塘、大偉園及東坑尾的林地、濕地及河流應劃為「自然保育區」地帶。 (e) 不支持在沒有強力理據、詳細研究和討論的情況下，將「郊野學習／教育／遊客中心」納入「鄉村式發展」地帶的第二欄。	(4) 請參閱上文對 R1 的回應(2)。 (5) 根據城規會公布的《詞彙釋義》，「郊野學習／教育／遊客中心」指為環保和相關課題而專門或主要用於展示資料，或進行郊野學習和教育計劃的地方或處所。把「郊野學習／教育／遊客中心」用途納入「鄉村式發展」地帶《註釋》的第二欄用途，是考慮到該區具備優美景色和生態價值。申請的規定可使該區更能靈活配合日後支援環保教育和相關學習的需要。如接獲在「鄉村式發展」地帶進行有關用途的申請，規劃署將要求申請人提供理據和相關評估以支持申請。城規會將有機會按每宗這類申請的個別規劃情況作出考慮。故此，把「郊野學習／教育／遊客中心」用途保留在「鄉村式發展」地帶《註釋》的第二欄內，做法恰當。

申述編號 (TPB/R/S/I-MWN/1-)	申述事項	對申述的回應
	(f) 在與保育相關的土地用途地帶內進行由政府統籌及落實的公共工程，如涉及挖土，不應豁免於規劃申請。當局應維持公開及具透明度的程序。 <u>建議</u> (g) 位於衛理園前方的東灣頭海岸線應劃為「海岸保護區」地帶。	(6) 所言的「豁免條款」，即指與政府統籌或落實的公共工程有關的河道改道、填土／填塘和或挖土工程可獲豁免提交規劃申請。把這類「豁免條款」加入有關的分區計劃大綱圖與保育相關的土地用途地帶，與城規會於2021年8月24日頒布最新修訂的法定圖則註釋總表內容相符。附加此「豁免條款」旨在簡化規劃申請程序／機制。雖然這類工程獲得豁免，毋須取得規劃許可，但仍須符合其他相關法例、有關的政府契約所訂下的條件，以及其他政府部門的規定，視乎何者適用而定。 (7) 請參閱上文對 R1 的回應(6)。
R 6 嘉道理農場暨植物園	<u>申述理由</u> (a) 該區的濕地應劃為「自然保育區」地帶而非「綠化地帶」，以反映該處比	(1) 請參閱上文對 R1 的回應(2)。

申述編號 (TPB/R/S/I-MWN/1-)	申述事項	對申述的回應
	其他種有植物的地方具更高的保育價值。	
R 7 世界自然基金會 香港分會	<u>申述理由</u> (a) 歡迎把東灣頭與萬角咀之間的天然海岸線劃為「海岸保護區」地帶。 (b) 關注日後的發展使用化糞池和滲水井系統，會對河流及該處具保育價值的魚類造成破壞。橫塘和東灣頭及其河岸區的河溪應劃為「自然保育區」地帶。 <u>建議</u> (c) 位於橫塘及大偉園的沼澤，以及橫塘河下游的紅樹林具重要保育價值，應由「綠化地帶」改劃為「自然保育區」地帶。	(1) 備悉。 (2) 請參閱上文對 R 1 的回應(3)。 (3) 請參閱上文對 R 1 的回應(2)。
R 8 (亦為 C 6) 島嶼活力行動	<u>申述理由</u> (a) 歡迎在銀鑛灣北岸劃設「海岸保護區」地帶。	(1) 備悉。

申述編號 (TPB/R/S/I-MWN/1-)	申述事項	對申述的回應
	(b) 「鄉村式發展」地帶的規劃意向主要是供原居村民興建小型屋宇。反對劃設新的「鄉村式發展」地帶。「鄉村式發展」地帶內很多土地由非原居村民擁有，不太可能作小型屋宇發展。「鄉村式發展」地帶的規劃意向應修訂為「地帶內的土地，主要預算供興建新界豁免管制屋宇形式的鄉村屋宇之用，包括但不限於小型屋宇政策下的小型屋宇」 (c) 「綠化地帶」未必可為濕地範圍提供充分保護，以免綠化地帶的邊緣因毗鄰的「鄉村式發展」地帶的小型屋宇發展的侵進(例如花園圍牆或圍欄伸延至濕地範圍內)而受到不良影響。當局應修訂分區計劃大綱草圖的《註釋》，闡明這類活動不得在未取得規劃許可的情況下進行。	(2) 「鄉村式發展」地帶的規劃意向，是反映現有的認可鄉村和其他鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。根據分區計劃大綱草圖的《註釋》，屋宇(只限新界豁免管制屋宇)屬「鄉村式發展」地帶內經常准許的用途，當中可包括小型屋宇及非小型屋宇發展。 (3) 請參閱上文對 R1 的回應(2)。

申述編號 (TPB/R/S/I-MWN/1-)	申述事項	對申述的回應
R 9 (亦為 C3) Mary Mulvihill	<u>申述理由</u> (a) 支持「海岸保護區」地帶涵蓋東灣頭至萬角的天然海岸線。 (b) 「綠化地帶」不再適合用作保護環境。城規會會定期批准把「綠化地帶」改劃作其他用途。 (c) 應限制劃設「鄉村式發展」地帶，而所劃設的範圍應與實際數據一致。	(1) 備悉。 (2) 請參閱上文對 R 1 的回應(2)。 (3) 請參閱上文對 R 1 的回應(4)。
R 10 (亦為 C5) Paul Melsom	<u>申述理由</u> (a) 該區為重要的動植物物種提供生境。 <u>建議</u> (b) 窩田的林地應劃為「自然保育區」地帶，以設立一條樹木研習徑，連接至郊野公園或正式的生態步行徑。	(1) 請參閱上文對 R 1 的回應(2)。 (2) 請參閱上文對 R 1 的回應(2)。設立樹木研習徑或生態步行徑的建議已向漁農自然護理署(下稱「漁護署」)轉達，以供漁護署考慮。根據分區計劃大綱草圖的《註釋》說明頁，在「綠化地帶」內，由政府落實或統籌興建的行人徑、地區小工程及道路工程是

申述編號 (TPB/R/S/I-MWN/1-)	申述事項	對申述的回應
	(c) 申述人提出以下建議： - 當局應以現代化的方法修復橫塘河，並豎設指示牌，禁止沿河道傾倒垃圾。 - 應採用有機農業，而且不應在山谷內使用除害劑。 - 設置新的街道照明裝置時，應考慮有關裝置對夜行昆蟲的影響。 - 當局應檢討如何改善防火工作。橫塘墳場內的隔火路應透過收集雨水或連接至灑水系統保持濕潤。	經常准許的。相關的政府部門會在適當時候跟進任何具體建議。 (3) 這些意見已向相關的政府部門(包括漁護署、民政事務總署及消防處)轉達，以供這些部門考慮。相關的政府部門會在適當時候跟進任何具體建議。
R 11 Jennifer Ann Quinton	<u>申述理由</u> (a) 為了該區的生境和生物多樣性，當局應把劃為「綠化地帶」的範圍列為受保育的地方(例如「自然保育區」地	(1) 請參閱上文對 R 1 的回應(2)。

申述編號 (TPB/R/S/I-MWN/1-)	申述事項	對申述的回應
	帶)。這些範圍包括但不限於該區的濕地、山坡和蝴蝶山。 (b) 當局在敲定梅窩的土地用途地帶前，應讓社會各界人士一同參與，並須在該區進行生態評估以作支持。	(2) 當局在擬備分區計劃大綱草圖的過程中已邀請社會各界人士(包括離島區議會、梅窩鄉事委員會、萬角咀村居民協會、環保／關注團體、當區村民／居民以及其他個別人士)參與其中。當局已徵詢相關的政府部門(包括漁農署及土木工程拓展署轄下的可持續大嶼辦事處)在生態方面的意見。
R 12(亦為 C 4) Fung Kam Lam	<u>申述理由</u> (a) 不支持在沒有強力理據、詳細研究和討論的情況下，將「郊野學習／教育／遊客中心」納入「鄉村式發展」地帶的第二欄。	(1) 請參閱上文對 R 5 的回應(5)。
R 13 離島區議會主席 余漢坤	<u>申述理由</u> (a) 反對把先前在梅窩北發展藍圖(下稱「發展藍圖」)中劃為農業或住宅用途的土地劃為「綠化地帶」，因為居民	(1) 位於橫塘的一些私人地段(在分區計劃大綱草圖中被劃為「綠化地帶」)在發展藍圖中被劃為「住宅發展第四

申述編號 (TPB/R/S/I-MWN/1-)	申述事項	對申述的回應
R 14 梅窩鄉事委員會	根據發展藍圖對土地用途有合理期望。 (b) 「綠化地帶」的範圍過大，而且包括多個私人地段。目前劃為「綠化地帶」的部分土地應改劃為「鄉村式發	區」地帶作低密度住宅發展，或是劃為「鄉村式發展」地帶作鄉村式發展。發展藍圖作行政用途，屬非法定性質，於 1984 年擬備／被採納。當局於 2021 年進行全面的土地用途檢討後，因應最新的規劃情況(包括實地視察的結果和觀察所得、土地用途調查、地區諮詢和政府部門的意見)擬備分區計劃大綱草圖，而分區計劃大綱圖則屬法定圖則。由於相關範圍目前主要是沼澤，因此按照該區的現有情況和規劃意向，把該範圍劃為「綠化地帶」實屬恰當。此外，在發展藍圖中劃為「住宅發展第四區」地帶對建屋權並無影響。如在農地擬發展住宅，須修訂契約及由政府進行其他必要的程序，並須向政府取得許可。 (2) 分區計劃大綱草圖旨在顯示該區概括的土地用途地帶，以便把該區的發展和重建計劃納入法定規劃管制之內。分區計劃大綱草圖致力在保育與適當

申述編號 (TPB/R/S/I-MWN/1-)	申述事項	對申述的回應
	展」地帶或「農業」地帶，以分別用作鄉村擴展及復耕。	地使用土地之間取得平衡。土地類別並非唯一的規劃考慮因素，恰當的土地用途地帶可涵蓋政府土地和私人土地。 「綠化地帶」主要涵蓋林地、灌木林、草地、海岸高地、長滿植被的山坡、河溪、沼澤及紅樹林，亦涵蓋一些零星散布並大部分已荒置的農地。為認可鄉村劃定「鄉村式發展」地帶時，已考慮了「鄉村範圍」、當地地形、現有民居的分布模式、尚未處理的小型屋宇申請數目及預測小型屋宇需求量。當局劃設「鄉村式發展」地帶時，採取逐步增加的方式，旨在把小型屋宇的發展集中在適當位置，以免對該區的天然環境造成不應有的干擾或令區內有限的基礎設施不勝負荷。「鄉村式發展」地帶亦涵蓋東灣頭路沿路及涌口的鄉村羣。在分區計劃大綱草圖上劃設「綠化地帶」和「鄉村式發展」地帶的做法實屬恰當。至於復耕方面，由於「農業用

申述編號 (TPB/R/S/I-MWN/1-)	申述事項	對申述的回應
	(c) 預留作鄉村發展的土地不足。一些尚未處理的小型屋宇申請是在分區計劃大綱草圖於憲報刊登前提出，而所涉的用地，被劃為「綠化地帶」而非「鄉村式發展」地帶，因此這類小型屋宇發展須提交規劃申請。由於一些天然斜坡日後可能有空間作小型屋宇發展，故此不應從「鄉村式發展」地帶中剔除。當局應擴大「鄉村式發展」地帶的範圍。	途」在「綠化地帶」內亦屬經常准許用途，劃設「綠化地帶」或「農業」地帶不會阻礙農業發展及復耕。 (3) 一般而言，當局在劃定「鄉村式發展」地帶時，不會包括地勢崎嶇、可能有天然山坡災害、草木茂盛、具保育和生態價值的地方。地政總署離島地政專員表示，該區有 14 宗尚未處理的小型屋宇申請(全部申請均來自盲塘，沒有東灣頭和萬角咀)。該區未來 10 年的小型屋宇需求總數為 20 幢(全部來自盲塘，沒有東灣頭和萬角咀)。根據規劃署的初步估算，為滿足小型屋宇的需求，該區需要約 0.85 公頃的土地，而位於該區 3 個認可鄉村的「鄉村式發展」地帶內，可供使用的土地約有 0.94 公頃。由於村內可供使用的土地足以應付日後的小型屋宇發展，因此按照逐步增加的方式而言，毋須進一步擴展「鄉村式發展」地帶。

申述編號 (TPB/R/S/I-MWN/1-)	申述事項	對申述的回應
	(d) 應預留土地，以用作闢設更多社區及康樂設施。位於梅窩市中心附近的「綠化地帶」應改劃為「政府、機構或社區」地帶，以發展社區會堂、社區福利設施或國際學校，以及改劃為「康樂」地帶。位於竹仔灣的「綠化地帶」及「海岸保護區」地帶應分別改劃為「康樂」地帶及「休憩用地」地帶，以配合闢設水上活動中心的建議。	3 宗尚未處理的小型屋宇申請所涉地點位於盲塘北面邊緣的非「鄉村式發展」地帶範圍內。這些申請所涉用地坐落在盲塘河以西的沼澤範圍，整個或部分範圍位於盲塘的「鄉村範圍」外。現時把有關用地劃為「綠化地帶」，以反映其現時狀況，實屬合適。該等尚未處理的小型屋宇申請的申請人可探討在有關「鄉村式發展」地帶內的其他地點進行小型屋宇發展。 (4) 梅窩區內的康樂及社區設施供應，是按照《香港規劃標準與準則》的規定和相關政府決策局／部門的意見來規劃的。梅窩區／離島區現時的社區及康樂設施供應大致上足以應付區內所需。舉例來說，該區現時有多項康樂設施，例如銀礦灣泳灘、衛理園和香港遊樂場協會賽馬會銀礦灣營。此外，毗連的梅窩市中心地區亦有各式各樣的政府、機構及社區設施，例如市政大廈、消防局及游泳池。相關政

申述編號 (TPB/R/S/I-MWN/1-)	申述事項	對申述的回應
	(e) 同意在分區計劃大綱草圖上擴展「康樂」地帶。位於竹仔灣的「綠化地帶」及「海岸保護區」地帶應分別改劃為「康樂」地帶及「休憩用地」地帶，以配合闢設水上活動中心的建議。(僅限於 R14)	府決策局／部門會按需要檢討這些設施的供應。 (5) 請參閱上文有關提供康樂設施的回應(4)。
R15 萬角咀村居民協會	<u>申述理由</u> (a) 反對在萬角劃設「農業」地帶、「綠化地帶」及「海岸保護區」地帶。劃設「綠化地帶」及「海岸保護區」地帶，未必能改善大嶼山的陸地及海洋生態。 <u>建議</u> (b) 第358L約內的有關地段應改劃為「政府、機構或社區」地帶，以便發展海洋保育中心，從而有助推廣再生能源和保留萬角咀的農業、漁業及文化遺產。	(1) 請參閱上文對 R1 的回應(2)及(6)。已在合適的土地劃設「海岸保護區」地帶及「綠化地帶」以反映及保護天然生境，以及劃設「農業」地帶供農業用途。 (2) 關於擬議把有關用地改劃作「政府、機構或社區」地帶以作海洋生態保育中心，當局認為屬言之過早，因為申述人未有提交具體發展方案或技術評估以支持有關建議。萬角現時普遍是

申述編號 (TPB/R/S/I-MWN/1-)	申述事項	對申述的回應
		常耕農地用途，考慮到用地狀況，把萬角劃為目前的用途地帶，做法恰當。如有需要，申述人可就任何發展建議根據條例第 16 條或第 12A 條提交規劃申請，並輔以相關技術評估，以供城規會考慮。
R 16 周轉香	<u>申述理由</u> (a) 現有的農地及屋地應予保留。	(1) 大體而言，鄉村附近多幅常耕及休耕農地已經保留，在切實可行的情況下盡量劃為「農業」地帶。由於草圖對用途地帶的規劃屬概括性質，一些零星散布及／或遠離鄉村的農地可能連同周邊天然生境一同劃為「綠化地帶」。由於「農業用途」在「綠化地帶」內亦屬經常准許用途，劃設「綠化地帶」或「農業」地帶不會阻礙農業發展及復耕。 分區計劃大綱草圖不會影響現有屋地的土地類別。一般而言，現有屋地已可在分區計劃大綱草圖的「住宅(丙類)」地帶及「鄉村式發展」地帶中

申述編號 (TPB/R/S/I-MWN/1-)	申述事項	對申述的回應
	(b) 應預留更多土地作康樂及社區設施。	適當反映。此外，分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁內有條文列明，在分區計劃大綱圖範圍內的土地，除並無涵蓋屋地的「海岸保護區」地帶外，新界豁免管制屋宇的翻建或以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物均屬經常准許的用途。 (2) 請參閱上文對 R13 及 R14 的回應(4)。
R17 至 R24、R64 個別人士 (詳情請參閱附件 I) R66(亦為 C7) 鍾厚德堂兄弟有限公司	<u>申述理由</u> (a) 反對把梅窩第 2 約地段第 570 號、第 571 號、第 622 號及第 623 號劃為「綠化地帶」，因為會影響復耕。有關地段應保留作農業或康樂用途，以便發展農業及用作復耕。	(1) 請參閱上文對 R16 有關農地的回應(1)。

申述編號 (TPB/R/S/I-MWN/1-)	申述事項	對申述的回應
R 25 至 R 59 個別人士 (詳情請參閱附件 I)	<u>申述理由</u> (a) 區內一些土地屬優質農地。分區計劃大綱草圖上的土地用途地帶會阻礙農業發展。	(1) 分區計劃大綱草圖不會影響現有農地的土地類別。請參閱上文對 R 16 有關農地的回應(1)。
R 60 周廣輝 R 61 鄒俊偉	<u>申述理由</u> (a) 反對把梅窩第 2 約地段第 328 號內尚未處理的小型屋宇申請所涉用地劃為「綠化地帶」。有關用地應改劃為「鄉村式發展」地帶。	(1) 該兩宗尚未處理的小型屋宇申請所涉地點位於盲塘北面邊緣的非「鄉村式發展」地帶範圍內。這兩宗申請所涉用地坐落在橫塘河以西的沼澤範圍，而有關用地整個或部分範圍位於盲塘的「鄉村範圍」外。現時把有關用地劃為「綠化地帶」，以反映其現時狀況，實屬合適。請參閱上文對 R 13 及 R 14 的回應(3)。
R 62 Yim Ka Wun R 63 Chow Ho Yan R 70	<u>申述理由</u> (a) 反對把蝴蝶山多個地段劃為「綠化地帶」。「綠化地帶」並不反映現有用地情況。	(1) 在擬備分區計劃大綱草圖時，規劃署已就該區進行土地用途檢討及實地視察。該「綠化地帶」一般涵蓋林地、灌木林、草地、海岸高地、長滿植被的山坡、河溪、沼澤、紅樹林，以及該區的一些零星散布／已荒置的農

申述編號 (TPB/R/S/I-MWN/1-)	申述事項	對申述的回應
基明集團有限公司	(b) 「綠化地帶」侵犯地段擁有人的合理及合法發展權，尤其是梅窩第 2 約地段第 565 號，該地段屬「建屋牌照 92 號」的涵蓋範圍。	地，以反映現有情況。分區計劃大綱圖的土地用途地帶屬概括性質，亦可能概括地涵蓋零星的住宅、行人徑及其他被天然生境所圍繞的構築物。就此，漁護署署長認為劃定的「綠化地帶」實屬恰當。 (2) 分區計劃大綱草圖旨在顯示該區概括的土地用途地帶，以便把該區的發展和重建計劃納入法定規劃管制之內。分區計劃大綱草圖致力在保育與適當地使用土地之間取得平衡。有關地段廣為林地所覆蓋，在西面部分有一幢構築物。考慮到該區的天然特徵／景觀，有關地段的建屋權未獲地政總署離島地政專員所確認(有關地段的詳情請參閱下文回應(3))，因此把該區包括有關地段劃為「綠化地帶」實屬恰當。根據分區計劃大綱草圖的《註釋》，有關土地可用作「經常准許的用途」(第一欄用途)或須向城規會申請，可在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途(第二欄用途)。城規會會

申述編號 (TPB/R/S/I-MWN/1-)	申述事項	對申述的回應
	<u>建議</u> (c) 梅窩第 2 約地段第 565 號的部分土地應改劃為「住宅(丙類)4」地帶，把最大總樓面面積訂為 365 平方米，最高建築物高度則訂為兩層 (R63 及 R70)。	按每宗申請的個別情況作出考慮。因此，分區計劃大綱草圖不會剝奪地段擁有人的發展權。 (3) 有關用地難以前往，而且有部分範圍被一幢位於大片林地內的構築物所佔用。至於 R70 用以證明梅窩第 2 約地段第 565 號的建屋權而提供的輔助資料，地政總署離島地政專員認為，倚靠這些指稱是協議備忘錄和建屋牌照的「真確副本」來確定有關用地的契約資料，令人質疑做法是否審慎。考慮到土地用途地帶的規劃屬概括性質，因此，有關「綠化地帶」大致涵蓋有關林地及林地內的構築物，實屬恰當。 然而，根據分區計劃大綱草圖的《註釋》說明頁，以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物(即在有關發展審批地區草圖的公告首次在憲報刊登該日已經存在的住用建築物)，是經常准許的做法。如有任何發展計劃，可

申述編號 (TPB/R/S/I-MWN/1-)	申述事項	對申述的回應
	(d) 梅窩第 2 約地段第 565 號的其餘土地及地段第 94 號、第 95 號、第 609 號及第 610 號應改劃為「其他指定用途」註明「動物領養中心」地帶，以便發展動物領養中心連留宿設施及水牛棲息處(R62 及 R70)。	以規劃申請形式提交城規會，城規會將會按其個別情況，並參考相關的城規會規劃指引作出考慮。 (4) 擬議把有關用地改劃作「其他指定用途」註明「動物領養中心」地帶以作動物領養中心連留宿設施用途，當局認為屬言之過早，因為申述人未有提交具體發展方案或技術評估以支持有關建議。考慮到有關用地的情況，包括蝴蝶山北部主要被林地覆蓋，以及土地用途地帶的規劃屬概括性質，在有關用地劃設「綠化地帶」的做法實屬恰當。就此，漁護署署長表示，雖然闢設動物領養中心的建議大致符合漁護署的現行政策，但項目倡議人至今尚未就有關建議聯絡漁護署，以徵詢署方的意見或尋求支持。 至於供水牛棲息的地方，只要無損流浪牛隻的福祉，漁護署大致上不反對有關構思，亦歡迎作進一步的討論。不過，「動物寄養所」，即是指為動

申述編號 (TPB/R/S/I-MWN/1-)	申述事項	對申述的回應
		物(禽畜除外)提供食物及住宿、訓練或康樂設施或進行繁殖的地方或處所，在「綠化地帶」內屬第二欄用途。項目倡議人可按其意願提交第16條申請供城規會考慮。
R 65 偉標投資有限公司	<u>申述理由</u> (a) 反對在梅窩第 2 約地段第 245 號、第 246 號、第 247 號、第 249 號、第 313 號、第 318 號、第 320 號、第 321 號、第 327 號、第 330 號、第 339 號、第 341 號、第 383 號、第 384 號、第 556 號及第 601 號劃定「綠化地帶」，因為會影響復耕。有關地段應保留作農業或康樂用途，以便發展農業及用作復耕。	(1) 請參閱上文對 R16 有關農地的回應(1)。
R 67 Top Winner Properties Limited	<u>申述理由</u> (a) 反對整份分區計劃大綱草圖，因為修訂現有的土地契約會對有關地段出租作農業用途造成影響。	(1) 分區計劃大綱草圖不會影響現有農地的土地類別。請參閱上文對 R16 有關農地的回應(1)。

申述編號 (TPB/R/S/I-MWN/1-)	申述事項	對申述的回應
R 6 8 時尚物業投資有限公司 R 6 9 Authian Estates Limited	<u>申述理由</u> (a) 反對把銀礦灣泳灘旁邊及蝴蝶山以南的一塊用地劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶。 <u>建議</u> (b) 有關用地應改劃為「其他指定用途」註明「混合用途及生態改善」地帶，把最高地積比率訂為 1.5 倍，最高建築物高度則訂為 8 層，以便把該區提升作商住混合發展及旅遊相關用途，以及改善現有景觀的生態特色。	(1) 有關用地主要涉及大偉園的沼澤和蝴蝶山山麓近涌口的現有鄉村羣，考慮到用地狀況，把有關用地劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶，做法恰當。 (2) 關於擬議把有關用地改劃作「其他指定用途」註明「混合用途及生態改善」地帶以作附帶生態改善的混合用途發展，當局認為屬言之過早，因為申述人未有提交具體發展方案或技術評估以支持有關建議。發展局轄下的古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)表示，部分擬議改劃用地位於「涌口具考古研究價值的地點」和「盲塘具考古研究價值的地點」內。如在擬議改劃用地內或附近有任何工程、發展或改劃土地用途地帶的建議可能會影響任何在 1969 年或之前建成具有潛在文物價值的歷史建築物／構築物，不論建築物／構築物是位於地面水平和地下，均須進一步徵詢發展局轄下的

申述編號 (TPB/R/S/I-MWN/1-)	申述事項	對申述的回應
		古蹟辦的意見。有關用地主要涉及大偉園的沼澤和蝴蝶山山麓近涌口的現有鄉村羣，考慮到用地狀況，把有關用地劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶，做法恰當。就此，康文署署長表示為維持有關地區的天然環境，並讓公眾可繼續在該處的休憩用地享有廣闊開揚的景觀，不支持發展建議。儘管如此，如有需要，申述人可根據條例第 16 條或第 12A 條提交規劃申請，並輔以相關技術評估，以供城規會考慮。

II. 就申述提出的意見(TPB/R/S/I-MWN/1-C1至C7)的內容要點，以及對意見的回應撮述如下：

意見編號 (TPB/R/S/I-MWN/1-)	意見摘要	對意見的回應
C1 (亦為 R3) 創建香港	(a) 支持申述 R1、R2、R4 及 R5 至 R7。 (b) 該區與郊野公園相連，而且大部分地方被郊野公園包圍。鄰近郊野公園用途的土地應劃作保育用途。 (c) 「鄉村式發展」地帶範圍應限於現有鄉村民居的範圍內。小型屋宇發展預測數字的真確程度無法得到保證。由於該區缺乏車輛通道和公共排污系統，未必有足夠容量應付大量居民入住。 (d) 在發展審批地區圖實施前已發現涉及破壞環境活動的地方，不應劃設任何與發展相關的土地用途地帶。	(1) 備悉。 (2) 請參閱上文對 R1 的回應(2)。 (3) 請參閱上文對 R1 的回應(4)。 (4) 請參閱上文對 R2 的回應(3)。
C2 (亦為 R2) 長春社	(a) 支持申述 R1 及 R3 至 R7。 (b) 不應進一步縮減與保育相關的土地用途地帶的範圍。	(1) 備悉。 (2) 請參閱上文對 R1 的回應(2)。

意見編號 (TPB/R/S/I-MWN/1-)	意見摘要	對意見的回應
C 3(亦為 R9) Mary Mulvihill	(a) 應把「鄉村式發展」地帶局限在現時的覆蓋範圍內，並與附近水道保持緩衝距離。 (b) 基於該區環境屬易受影響性質，政府對小型屋宇轉售應施加嚴格的條件。 (c) 除「鄉村式發展」地帶外，小型屋宇發展在其他土地用途地帶不應納入為第二欄用途。 (d) 應把萬角的「農業」地帶改劃為與保育相關的地帶，並把住宅發展從第一欄和第二欄用途中剔除。	(1) 請參閱上文對 R1 的回應(4)。 (2) 地政總署離島地政專員表示，小型屋宇批約和免費建屋牌照訂有轉讓限制的條款。擁有人必須在取得地政總署批准和補地價後才可轉讓該小型屋宇。不過，有關意見與規劃事宜無關。 (3) 分區計劃大綱草圖上各個土地用途地帶的第一欄和第二欄用途大致遵照城規會公布的《法定圖則註釋總表》訂定。城規會會根據相關指引，並因應每項發展計劃的個別情況，就涉及第二欄用途的發展建議作出考慮。 (4) 請參閱上文對 R1 的回應(5)。

意見編號 (TPB/R/S/I-MWN/1-)	意見摘要	對意見的回應
	(e) 天然河流和沼澤區應劃為「自然保育區」地帶，並預留緩衝區。此外，亦應保護灌木林及草地。 (f) 所有海岸線均應劃為「海岸保護區」地帶。 (g) 應向公眾人士提供申述人和提意見人所提交文件的軟複本。 (h) 「現有用途」不應包括任何違例發展。	(5) 請參閱上文對 R1 的回應(2)。 (6) 請參閱上文對 R1 的回應(3)。 (7) 公眾人士可於城規會網站查閱申述和意見的軟複本。 (8) 請參閱上文對 R2 的回應(3)。
C4(亦為 R12) Fung Kam Lam	(a) 支持申述 R1 至 R5。 (b) 應修訂「海岸保護區」地帶的《註釋》，刪除與政府統籌或落實的公共工程有關的河道改道、填土／填塘或挖土工程的「豁免條款」。	(1) 備悉。 (2) 請參閱上文對 R5 的回應(6)。
C5(亦為 R10) Paul Melsom	(a) 額外提供 4 幅相片以對 R10 作出補充。	(1) 備悉。

意見編號 (TPB/R/S/I-MWN/1-)	意見摘要	對意見的回應
C6 (亦為 R8) 島嶼活力行動	並無提供任何資料或附件。	不適用
C7 (亦為 R66) 鍾厚德堂兄弟有限公司	(a) 根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。此推定不但限制了設計上的自由，剝削了使用者的權利，還會導致營運成本增加，因為每項活動均須根據條例第 16 條審查和批准，換言之，擬備申請文件所需的成本龐大，而規劃許可期亦存在不確定性。「綠化地帶」不應包括範圍細小或被其他土地包圍的已發展私人土地，亦不應包括大部分範圍屬坡度陡峭的斜坡。 (b) 在橫塘用地劃設「綠化地帶」，未能體現政府政策支持農業活動。此舉證明政府部門各自為政，協調不力。	(1) 請參閱上文對 R13 及 R14 的回應(2)。 (2) 根據分區計劃大綱草圖的《註釋》，「農業用途」屬「綠化地帶」下經常准許的用途，毋須向城規會提出第 16 條申請。因此，把有關用地劃為「綠化地帶」的規劃視作適合，既可進行農業活動，又可對用地施加適當規劃管制。漁護署署長亦表示，除了飼養禽畜外，在

意見編號 (TPB/R/S/I-MWN/1-)	意見摘要	對意見的回應
		該用地進行農業活動毋須向政府尋求許可或政策支持。