

鎖羅盆分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-SLP/4

註釋

土地用途表

說明書

鎖羅盆分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-SLP/4

(就《城市規劃條例》而言，這是一份核准圖)

註釋

(注意：這份《註釋》是圖則的一部分)

- (1) 這份《註釋》說明圖則涵蓋範圍內的土地上經常准許的用途或發展，以及須向城市規劃委員會申請許可的用途或發展。城市規劃委員會若批給許可，可能附加或不附加條件。須取得這種許可的人士，應以特定表格向城市規劃委員會提出申請。有關的特定表格可向城市規劃委員會秘書索取，填妥後送交城市規劃委員會秘書收。
- (2) 在進行這份《註釋》所載的用途或發展(包括經常准許及可獲批給許可的用途或發展)時，必須同時遵守一切其他有關的法例、政府土地契約條款的規定，以及任何其他適用的政府規定。
- (3) 任何土地或建築物的用途，如在緊接有關發展審批地區草圖的公告在憲報首次刊登前已經存在，而該項用途由展開以來一直持續進行，則即使不符合圖則的規定，也無須更正。如擬對這類用途作出任何實質改變，或擬進行任何其他發展(就這類用途而對有關土地或建築物的發展作出輕微改動及／或修改是經常准許的，不在此限)，則必須是圖則所經常准許的，又或必須符合城市規劃委員會所批給許可的內容。
- (4) 凡較早時公布的該區草圖或核准圖(包括發展審批地區圖)准許並於該圖有效期內在何土地或建築物進行的用途或發展，是圖則所經常准許的。如擬對這類用途作出任何實質改變，或擬進行任何其他發展(對有關土地或建築物已完成的發展作出輕微改動及／或修改是經常准許的，不在此限)，則必須是圖則所經常准許的，又或必須符合城市規劃委員會所批給許可的內容。
- (5) 除上文第(3)或(4)段適用的情況外，任何在圖則涵蓋範圍內，以及亦在有關發展審批地區草圖的涵蓋範圍內的用途或發展，除非是圖則所經常准許者，否則在有關發展審批地區草圖的公告在憲報首次刊登該日或以後，若未經城市規劃委員會批給許可，一律不得進行或繼續進行。
- (6) 除城市規劃委員會另有訂明外，凡圖則經常准許或依據城市規劃委員會所批給許可而已經展開或實質改變用途，或已經進行發展或重建，則城市規劃委員會就該地點所批給的一切與用途或實質改變用途或發展或重建有關的許可，即告失效。

- (7) 進行詳細規劃時，道路的路線，以及各個地帶的界線，可能需要略為調整。
- (8) 以下是圖則涵蓋範圍內的土地上經常准許的用途或發展，但(a)在個別地帶《註釋》第二欄所載的用途或發展；或(b)下文第(9)段有關「自然保育區」地帶的條文另有規定者則除外：
- (a) 建築物的保養、修葺或拆卸工程；
 - (b) 植物苗圃、美化種植、休憩用地、避雨處、小食亭、行人徑、巴士／公共小型巴士車站或路旁停車處、單車徑、的士站、公用事業設施管道、電線杆、電燈柱、電話亭、電訊無線電發射站、自動櫃員機和神龕的提供、保養或修葺工程；
 - (c) 道路、水道、大溝渠、污水渠和排水渠的保養或修葺工程；
 - (d) 由政府統籌或落實的土力工程、地區小工程、道路工程、排污工程、渠務工程、環境改善工程、與海事有關的設施和水務工程(配水庫工程除外)及其他公共工程；
 - (e) 新界豁免管制屋宇的翻建；
 - (f) 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在憲報首次刊登該日已經存在的住用建築物)；以及
 - (g) 已獲得政府給予許可的新界原居村民或本地漁民及其家人等的墳墓的建造、保養或修葺工程。
- (9) 在劃作「自然保育區」地帶的土地上，
- (a) 以下是經常准許的用途或發展：
 - (i) 植物苗圃、美化種植、休憩處、避雨處、小食亭、道路、水道、大溝渠、公用事業設施管道、電線杆、電燈柱、電話亭、神龕和墳墓的保養或修葺工程；
 - (ii) 由政府統籌或落實的土力工程、地區小工程、道路工程、排污工程、渠務工程、環境改善工程、與海事有關的設施、水務工程(配水庫工程除外)及其他公共工程；以及
 - (iii) 由政府提供的美化種植；以及

(b) 以下是必須向城市規劃委員會申請許可的用途或發展：

植物苗圃、美化種植(由政府提供的除外)、休憩處、避雨處、小食亭、行人徑、公用事業設施管道、電線杆、電燈柱、電話亭和神龕的提供。

(10) 圖上顯示為「道路」的地方，除上文第(8)(a)至(8)(d)和(8)(g)段所載的用途或發展及下列用途外，所有其他用途或發展必須向城市規劃委員會申請許可：

道路和路旁車位。

(11) (a) 在「自然保育區」地帶以外的任何土地或建築物，為期不超過兩個月的臨時用途或發展，如果無須進行地盤平整工程(填土或挖掘)，而且是下列用途或發展之一，即屬經常准許的用途或發展：

為嘉年華會、展會集市、外景拍攝、節日慶典、宗教活動或體育節目搭建的構築物。

(b) 除第(11)(a)段另有規定外，任何土地或建築物的臨時用途或發展，如為期不超過三年，須向城市規劃委員會申請規劃許可。對於有關用途或發展，即使圖則沒有作出規定，城市規劃委員會仍可批給或拒絕批給許可，規劃許可的有效期最長為三年；若城市規劃委員會批給許可，可能附加或不附加條件。然而，劃為「自然保育區」地帶的土地，不得作臨時的露天貯物及港口後勤用途。

(c) 土地或建築物的臨時用途或發展，如為期超過三年，須根據圖則的規定向城市規劃委員會申請許可。

(12) 除非另有訂明，准許的用途和發展在同一地帶內的所有附帶建築、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，均是經常准許的，無須另行申請規劃許可。

(13) 除文意另有所指，或下述的明文規定外，這份《註釋》所使用的詞彙，具有《城市規劃條例》第1A條所給予該等詞彙的涵義。

「現有建築物」指一間實際存在，並符合任何有關法例及有關政府土地契約條款的建築物(包括構築物)。

「新界豁免管制屋宇」指獲得根據《建築物條例(新界適用)條例》(第121章)第III部的規定發出豁免證明書以豁免其建築工程的住用建築物(賓館及酒店除外)，或主要用作居住(賓館及酒店除外)但建築物的地面一層可能闢作「商店及服務行業」或「食肆」的建築物。

鎖羅盆分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-SLP/4

土地用途表

	<u>頁次</u>
鄉村式發展	1
農業	3
綠化地帶	4
自然保育區	6

鄉村式發展

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
農業用途	墓地
政府用途(只限報案中心、郵政局)	食肆
屋宇(只限新界豁免管制屋宇)	分層住宅
農地住用構築物	政府垃圾收集站
宗教機構(只限宗祠)	政府用途(未另有列明者)#
鄉事委員會會所／鄉公所	酒店(只限度假屋)
	屋宇(未另有列明者)
	機構用途(未另有列明者)#
	康體文娛場所
	政府診所
	公廁設施
	公共車輛總站或車站
	公用事業設施裝置#
	公眾停車場(貨櫃車除外)
	宗教機構(未另有列明者)#
	住宿機構#
	學校#
	商店及服務行業
	社會福利設施#
	私人發展計劃的公用設施裝置

除以上所列，在新界豁免管制屋宇的地面一層，經常准許的用途亦包括：

食肆
圖書館
學校
商店及服務行業

(請看下頁)

鄉村式發展(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，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，如向城市規劃委員會申請許可，或會獲得批准。

備註

- (a) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建(發展或重建作註有#的用途除外)，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度超過三層(8.23 米)，或超過在有關發展審批地區草圖的公告在憲報首次刊登該日已經存在的建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文(a)段所述的建築物高度限制。
- (c) 在有關發展審批地區草圖的公告在憲報首次刊登該日或以後，如未取得城市規劃委員會根據《城市規劃條例》第 16 條批給的許可，不得進行或繼續進行任何河道改道或填塘工程，包括為改作上文第一欄和第二欄所列的任何用途，或《註釋》說明頁所載的經常准許的用途或發展(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)而進行或繼續進行者。

農業

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
農業用途	動物寄養所
政府用途(只限報案中心)	燒烤地點
農地住用構築物	郊野學習／教育／遊客中心
公廁設施	政府垃圾收集站
宗教機構(只限宗祠)	政府用途(未另有列明者)
鄉事委員會會所／鄉公所	屋宇(只限新界豁免管制屋宇，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)
	野餐地點
	康體文娛場所(只限騎術學校、休閒農場、釣魚場)
	公用事業設施裝置
	宗教機構(未另有列明者)
	學校
	私人發展計劃的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，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。

備註

在有關發展審批地區草圖的公告在憲報首次刊登該日或以後，如未取得城市規劃委員會根據《城市規劃條例》第 16 條批給的許可，不得進行或繼續進行任何河道改道或填土／填塘工程，包括為改作上文第一欄和第二欄所列的任何用途，或《註釋》說明頁所載的經常准許的用途或發展(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)而進行或繼續進行者。這限制並不適用於政府部門事先以書面指示特別要求進行的填土工程，或為下面所列目的而進行的填土工程：

- (i) 為耕種而鋪上厚度不超過 1.2 米的泥土；或
- (ii) 建造已事先獲地政總署發給批准書的任何農用構築物。

綠化地帶

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶 條件或無附帶條件下獲准的用途
農業用途	動物寄養所
燒烤地點	播音室、電視製作室及／或電影製作室
政府用途(只限報案中心)	墓地
自然保護區	靈灰安置所(只限設於宗教機構內或 現有靈灰安置所的擴建部分)
自然教育徑	火葬場(只限設於宗教機構內或現有 火葬場的擴建部分)
農地住用構築物	郊野學習／教育／遊客中心
野餐地點	政府垃圾收集站
公廁設施	政府用途(未另有列明者)
帳幕營地	直升機升降坪
野生動物保護區	度假營
	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)
	加油站
	康體文娛場所
	公共車輛總站或車站
	公用事業設施裝置
	公眾停車場(貨櫃車除外)
	雷達、電訊微波轉發站、電視及／或 廣播電台發射塔裝置
	宗教機構
	住宿機構
	鄉事委員會會所／鄉公所
	學校
	配水庫
	社會福利設施
	私人發展計劃的公用設施裝置

(請看下頁)

綠化地帶(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，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。

備註

在有關發展審批地區草圖的公告在憲報首次刊登該日或以後，如未取得城市規劃委員會根據《城市規劃條例》第 16 條批給的許可，不得進行或繼續進行任何河道改道、填土／填塘或挖土工程，包括為改作上文第一欄和第二欄所列的任何用途，或《註釋》說明頁所載的經常准許的用途或發展(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)而進行或繼續進行者。

自然保育區

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶 條件或無附帶條件下獲准的用途
農業用途(植物苗圃除外) 自然保護區 自然教育徑 農地住用構築物 野生動物保護區	郊野學習／教育／遊客中心 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 屋宇(只限重建) 公廁設施 公用事業設施裝置 雷達、電訊微波轉發站、電視及／或 廣播電台發射塔裝置

規劃意向

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。

備註

- (a) 任何現有屋宇的重建，包括改動及／或修改，不得引致整個重建計劃超過在有關發展審批地區草圖的公告在憲報首次刊登該日已經存在的屋宇的地積比率、上蓋面積和高度。
- (b) 在有關發展審批地區草圖的公告在憲報首次刊登該日或以後，如未取得城市規劃委員會根據《城市規劃條例》第 16 條批給的許可，不得進行或繼續進行任何河道改道、填土／填塘或挖土工程，包括為改作上文第一欄和第二欄所列的任何用途，或《註釋》說明頁所載的經常准許的用途或發展而進行或繼續進行者。

鎖羅盆分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-SLP/4

說明書

鎖羅盆分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-SLP/4

說明書

<u>目 錄</u>	<u>頁 次</u>
1. 引言	1
2. 擬備該圖的權力依據及程序	1
3. 擬備該圖的目的	3
4. 該圖的《註釋》	3
5. 規劃區	3
6. 人口	3
7. 發展機會及限制	4
8. 整體規劃意向	5
9. 土地用途地帶	
9.1 鄉村式發展	6
9.2 農業	7
9.3 綠化地帶	7
9.4 自然保育區	8
10. 交通	9
11. 公用設施	9
12. 規劃的實施	9
13. 規劃管制	10

鎖羅盆分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-SLP/4

(就《城市規劃條例》而言，這是一份核准圖)

說明書

注意：就《城市規劃條例》而言，不應視本《說明書》為圖則的一部分。

1. 引言

本《說明書》旨在闡述城市規劃委員會(下稱「城規會」)擬備《鎖羅盆分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-SLP/4》時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，以協助公眾了解該圖的內容。

2. 擬備該圖的權力依據及程序

- 2.1 二零一零年九月一日，發展局局長行使行政長官所授予的權力，根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 3(1)(b)條，指示城規會為鎖羅盆地地區擬備一份發展審批地區圖。
- 2.2 二零一零年九月三十日，城規會根據條例第 5 條，展示《鎖羅盆發展審批地區草圖編號 DPA/NE-SLP/1》，以供公眾查閱。在該草圖展示期內，城規會收到合共 14 份申述和五份意見。二零一一年四月八日，城規會考慮各項申述和意見後，決定不順應申述的內容及不建議修訂該發展審批地區草圖。
- 2.3 二零一一年十一月八日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准鎖羅盆發展審批地區草圖，該核准圖其後重新編號為 DPA/NE-SLP/2。二零一一年十一月十八日，城規會根據條例第 9(5)條展示《鎖羅盆發展審批地區核准圖編號 DPA/NE-SLP/2》，以供公眾查閱。
- 2.4 二零一三年一月十一日，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)條指示城規會擬備涵蓋鎖羅盆地區的分區計劃大綱圖。
- 2.5 二零一三年九月二十七日，城規會根據條例第 5 條展示《鎖羅盆分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/1》，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，城規會共收到 10 748 份有效的申述。二零一四年一月二十四日，城規會公布申述的內容，讓公眾提出意見。在公布期的首三個星期內，城規會收到 3 673 份有效的意見。城規會在二零一四年四月至六月期間考慮有關申述及意見後，於二零一四年六月四日決定局部接納 9 863 份申述，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」。二零一四年七月二十五日，城規會根據條例第

6C(2)條公布建議對這份分區計劃大綱草圖作出的修訂。二零一四年七月二十九日，行政長官根據條例第 8(2)條同意把城規會將這份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限期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。這份分區計劃大綱草圖的建議修訂的公布期為三個星期，城規會共收到 21 份有效的進一步申述。二零一四年十一月二十一日，城規會根據條例第 6F(1)條考慮進一步申述及相關的申述和意見後，決定局部接納 11 份進一步申述，更改建議的修訂，把「鄉村式發展」地帶東北端的土地改劃為「農業」地帶，並維持建議的修訂餘下的部分，把「鄉村式發展」地帶西南端的土地改劃為「綠化地帶」。有關修訂在圖則編號 R/S/NE-SLP/1-A2 上顯示。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上述修訂的圖則而理解。二零一四年十二月十九日，城規會決定根據條例第 8 條把鎖羅盆分區計劃大綱草圖呈交行政長官會同行政會議核准。

- 2.6 二零一五年二月三日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准鎖羅盆分區計劃大綱草圖。該核准圖其後重新編號為 S/NE-SLP/2。二零一五年二月十三日，城規會根據條例第 9(5)條展示《鎖羅盆分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-SLP/2》，以供公眾查閱。
- 2.7 二零一五年二月十八日，有市民就行政長官會同行政會議於二零一五年二月三日核准鎖羅盆分區計劃大綱草圖的決定和城規會於二零一四年十二月十九日把該圖呈交行政長官會同行政會議核准的決定，提出司法覆核申請。依據原訟法庭於二零一七年十一月二十四日就該宗司法覆核(高等法院憲法及行政訴訟 2015 年第 28 號)頒布的裁決，法庭推翻行政長官會同行政會議和城規會的上述決定。收納了圖則編號 R/S/NE-SLP/1-A2 上顯示的修訂的《鎖羅盆分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/1》為當時涵蓋鎖羅盆地區的法定圖則。
- 2.8 二零二零年四月三日，城規會根據條例第 7 條，展示《鎖羅盆分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/3》，以供公眾查閱。該圖收納的修訂，主要是把兩幅位於村落群東北面及南面的用地，由「鄉村式發展」地帶改劃為「農業」地帶。在圖則展示期間，城規會共收到 53 份有效的申述。二零二零年六月十六日，城規會公布申述的內容，為期三星期，以供公眾提出意見，其間共接獲 66 份有效的意見。二零二零年十一月十三日，城規會於考慮申述及意見後，決定不接納有關申述。
- 2.9 二零二一年三月十六日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准鎖羅盆分區計劃大綱草圖。該核准圖其後重新編號為 S/NE-SLP/4。二零二一年三月二十六日，城規會根據條例第 9(5)條展示《鎖羅盆分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-SLP/4》(下稱「該圖」)，以供公眾查閱。

3. 擬備該圖的目的

- 3.1 該圖旨在顯示鎖羅盆地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。該圖亦提供規劃大綱，用以擬備較詳細的非法定圖則。政府在規劃公共工程和預留土地作各類用途時，會以這些詳細圖則作為依據。
- 3.2 該圖只顯示概括的發展和規劃管制原則。該圖是一小比例圖，因此在進行詳細規劃時，道路的路線和各個土地用途地帶的界線，可能需要略為修改。

4. 該圖的《註釋》

- 4.1 該圖附有一份《註釋》，分別說明規劃區及個別地帶內經常准許的各類用途或發展，以及須向城規會申請許可的各類用途或發展。城規會若批給許可，可能附加或不附加條件。條例第 16 條有關申請規劃許可的規定，使當局可較靈活地規劃土地用途及管制發展，以配合不斷轉變的社會需要。
- 4.2 為使公眾易於明白起見，規劃署的專業事務部備有一份《釋義》，把《註釋》內部分詞彙的定義列出，以供公眾索閱。這份《釋義》亦可從城規會的網頁下載（網址為 <http://www.info.gov.hk/tpb/>）。

5. 規劃區

- 5.1 規劃區（下稱「該區」）所涵蓋的總面積約為 27.68 公頃。該區三面被船灣郊野公園包圍，東北面向着吉澳海優美的海岸線。
- 5.2 鎖羅盆村是該區唯一的認可鄉村，現時大致無人居住。該村的發展範圍主要集中在該區北部的山坡下段，大部分村屋已成頹垣。
- 5.3 該區的南面、西面及北面主要被林地及灌木林覆蓋。山坡上的林地與附近船灣郊野公園的茂密草木連成一片，能與附近船灣郊野公園的自然美景互相輝映。位於山坡下段及低地的休耕農地大部分長滿雜草及灌木。該區中部的平地上荒廢的濕潤農田已變成淡水沼澤，現在長有濕地植物和灌木。該區靠海一面沿吉澳海海岸有河口紅樹林／泥灘生境，河口紅樹林東南面則是一個周圍長有蘆葦的池塘。有一條天然河溪由西南至東北方向穿過該區，下游部分獲漁農自然護理署（下稱「漁護署」）鑑定為「具重要生態價值的河溪」。

6. 人口

根據二零一六年中期人口統計的資料，規劃署估計該區沒有人口。預計該區的總規劃人口約為 180。

7. 發展機會及限制

7.1 發展機會

7.1.1 保育及天然景觀

該區的地理環境不但獨特，而且景色優美和多樣化，既有林地，亦有山坡灌木林、荒廢農地、河溪、淡水沼澤、紅樹林，還有一條「具重要生態價值的河溪」，育有一些稀有和不常見的動植物。該區景觀質素高，又有多種不同的天然生境，因此值得保育。

7.1.2 旅遊發展潛力

與鄰近的荔枝窩和三桠村相比，該區不算是熱門的遠足地點。遊客可乘船至吉澳海的渡頭前往該區，另由谷埔、鳳坑或烏蛟騰連接新娘潭路的遠足徑步行亦可達。該區設有遊客設施，例如資料顯示板和路標。

7.2 發展限制

7.2.1 交通運輸(道路)

該區沒有正式車輛通道，只有行人徑和遠足徑，主要位於山坡下段和平地，連接谷埔、鳳坑、烏蛟騰和荔枝窩。遊客可乘船至吉澳海的渡頭前往該區。

7.2.2 土力限制

該區北面、西面和南面的土地均被陡峭的天然山坡圍繞，這些山坡可能會發生山泥傾瀉，構成危險。在這些地區進行新發展，必須進行天然山坡災害研究，並按情況所需，採取適當的消滅災害措施，作為發展或重建項目的一部分。

7.2.3 生態價值

該區毗鄰船灣郊野公園，是該郊野公園內天然林地的自然系統不可或缺的一部分。區內有多種天然生境，包括水道(即「鎖羅盆具重要生態價值的河溪」及其相連的河道)、河口紅樹林／泥灘、海草床、蘆葦床、林地、山坡灌木林和休耕農地。根據漁護署的資料，鎖羅盆的濕地系統包括長有紅樹林和海草床的潮間帶、蘆葦床、一條鑑定為「具重要生態價值的河溪」的天然河溪，以及具重要生態價值的淡水沼澤。該濕地綜合區曾錄得多種魚和若干具保育價值的物種，其中包括水蕨和矮大葉藻這

種海草，以及不常見的蜻蜓斑灰蜻和弓背青鱗這種魚。根據現有的資料，「鎖羅盆具重要生態價值的河溪」及毗連該河的淡水沼澤是本港僅餘的一些有弓背青鱗健康和自然生長的地點之一。此外，沿山坡的密林區附近亦有褐扁鰭蝠這種蝙蝠。因此，任何發展如可能影響該區的鄉郊特色和生態易受影響的地方，一概不建議進行。

7.2.4 景觀特色

該區位於一個封閉偏遠、寧靜和諧、景色宜人的地方，一片鄉郊風貌，景觀資源豐富，有灌木林和林地、廣闊的河溪、池塘、濕地、沼澤、海岸的景物、廢棄的田野和荒廢的村落。該區的景觀價值高，為了盡量使發展不至侵進該區易受影響的地方，影響環境，並加強對生態的保護和保育，不應在該區進行大規模的發展。

7.2.5 墓地

該區東部近吉澳海有一大片墓地，不適宜進行任何發展。

7.2.6 排污

該區現時沒有公共污水渠，而當局亦未有承諾／計劃進行任何工程項目，為該區鋪設排污系統。目前，區內傳統村落一般使用原地排污系統，例如化糞池和滲水井，但這些設施只能應付個別地段的要求，倘該區的人口或遊客數目增加，或有更多康樂／住宅發展項目，便需要增建設施。

7.2.7 基礎設施和公用設施

該區沿東北面邊界現時有一條水管。該區有電力供應，但沒有排水系統。當局未有承諾／建議進行任何工程項目，為該區建造排水設施或提升供水系統計劃。

8. 整體規劃意向

- 8.1 該區毗鄰船灣郊野公園，是該郊野公園內天然林地的自然系統不可或缺的一部分。區內有多種天然生境，包括林地、山坡灌木林、紅樹林、蘆葦床和淡水沼澤，還有一條「具重要生態價值的河溪」，育有一些該區稀有／不常見的動植物，因此須加以保存和保護。該區的整體規劃意向是保護該區的高保育和景觀價值，使其能與附近船灣郊野公園的整體自然美境互相輝映。

- 8.2 除環境和生態方面的因素要考慮外，該區的發展還受制於有限的交通和基礎設施。該區的規劃意向亦是要把鄉村發展集中起來，以免對該區的天然環境造成不應有的干擾及令區內有限的基礎設施不勝負荷。

9. 土地用途地帶

9.1 「鄉村式發展」：總面積 1.11 公頃

9.1.1 此地帶的規劃意向，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，如向城市規劃委員會申請許可，或會獲得批准。

9.1.2 鎖羅盆村是該區唯一的認可鄉村。「鄉村式發展」地帶的界線是根據多個規劃因素而劃的。這些因素包括但不限於「鄉村範圍」、區內地形、民居的分布模式、未處理的小型屋宇申請數目、預測的小型屋宇需求量、有否通道和基礎設施、具重要生態和景觀價值的地方，以及個別地方的特性。地勢崎嶇和草木茂盛的地方、河道和墓地都盡量不劃入此地帶內。

9.1.3 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度超過三層(8.23 米)，或超過在有關發展審批地區草圖的公告在憲報首次刊登該日已經存在的建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。對於要求略為放寬上述限制的申請，城規會會按個別情況作出考慮，包括用地的限制、建築設計是否有創意，以及規劃上是否有美化區內環境的優點。

9.1.4 一些劃作「鄉村式發展」地帶的地方位於陡峭的天然山坡旁邊，可能會受到天然山坡災害影響。日後在這些地方進行發展，發展商或須進行天然山坡災害研究，如確定有需要，須採取適當的消滅災害措施，作為發展項目的一部分。

9.1.5 根據環境運輸及工務局技術通告(工務)第 5/2005 號的規定，在現行的行政安排下，如發展計劃／方案可能影響天然溪澗／河流，負責批核和處理發展計劃的當局須

在各個發展階段徵詢和收集漁護署和相關當局的意見，如可能的話，應在給予許可時加入他們提出的相關意見／建議，作為附帶條件。因此，地政總署在處理貼近現有河道的小型屋宇批地及申請時，必須諮詢相關的部門，包括漁護署及規劃署，以確保所有相關的部門均有充分機會覆檢申請並就申請提出意見。

9.1.6 該區現時沒有公共污水渠，當局亦未有建議為該區鋪設公共污水渠。為保護該區的水質，小型屋宇發展項目的化糞池及滲水系統的設計和建造必須符合相關的標準與規例，例如環境保護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」。

9.1.7 由於河道改道或填塘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，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等工程。

9.2 「農業」：總面積 2.02 公頃

9.2.1 此地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地、農場和魚塘，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。

9.2.2 把位於現有村落東北面和南面的休耕農地劃為「農業」地帶，容許作耕種和其他農業用途。

9.2.3 由於河道改道、填土／填塘工程可能會對鄰近地方的天然環境及生態價值造成不良影響，因此必須取得城規會的許可，才可進行該等工程。不過，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。

9.3 「綠化地帶」：總面積 16.50 公頃

9.3.1 此地帶的規劃意向，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。

9.3.2 劃為「綠化地帶」的地方包括有植被的山坡，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。

- 9.3.3 在此地帶內山坡的東部有一片傳統墓地，供該區原居村民安葬先人之用。該墓地已存在多年，屬現有用途。為尊重當地的習俗及傳統，在此地帶進行殯葬活動，一般可予容忍。
- 9.3.4 根據一般推定，此地帶不宜進行發展。當局會嚴格管制此地帶內的發展。城規會將會參考有關的城規會規劃指引，按個別情況考慮每項發展建議。
- 9.3.5 由於河道改道、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，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等工程。

9.4 「自然保育區」：總面積 8.05 公頃

- 9.4.1 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。
- 9.4.2 此「自然保育區」地帶涵蓋鎖羅盆的濕地系統，包括長有紅樹林和海草床的潮間帶、蘆葦床、一條鑑定為「具重要生態價值的河溪」的天然河溪，以及具重要生態價值的淡水沼澤。該濕地綜合區曾錄得多種魚和若干具保育價值的物種，其中包括水蕨和矮大葉藻這種海草，另外亦有不常見的蜻蜓斑灰蜻和弓背青鱗這種魚。根據現有的資料，「鎖羅盆具重要生態價值的河溪」及毗連該河的淡水沼澤是本港僅餘的一些有弓背青鱗健康和自然生長的地點之一。該區的生態資源豐富，把之劃作此地帶，是希望能通過嚴格的規劃管制，保護和保存這些資源。
- 9.4.3 在此地帶不准進行新的住宅發展項目。若要重建現有屋宇，必須向城規會提出申請，可能會獲得批准。任何現有屋宇的重建，不得引致整個重建計劃超過在有關發展審批地區草圖首次公布該日已經存在的屋宇的地積比率、上蓋面積及高度。

- 9.4.4 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。由於此地帶內的土地具保育價值，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等工程。

10. 交通

道路／交通網

該區現時沒有道路網接達，要從荔枝窩及榕樹凹經步行徑才能到達。該區北面現有一個渡頭。當局並沒有計劃在該區闢建道路網。

11. 公用設施

- 11.1 該區沿東北面邊界現時有一條水管。不過，該區目前並無排污及排水系統，而當局亦未有承諾／建議進行任何工程項目，為該區建造排污或排水設施或提升供水系統計劃。
- 11.2 中華電力有限公司表示已在該區設置供電設施，包括架空電纜、地底電纜和掛柱式變壓器。
- 11.3 「改善沙頭角鄉鎮及鄰近地區研究－可行性研究」建議在該區的東北部設置流動廁所，而長遠來說，如資源許可，便會設置永久廁所，取代流動廁所。此外，亦會在毗鄰的碼頭附近豎設資料顯示板。

12. 規劃的實施

- 12.1 該圖提供一個概括的土地用途大綱，以便在該區執行發展管制及實施規劃建議。當局日後會擬備較詳細的圖則，作為規劃公共工程及私人發展的依據。
- 12.2 目前，該區未有提供基礎設施的整體計劃。當局會視乎有否資源，逐步興建有關設施，但可能要經過一段長時間，有關設施才能全部落成。政府部門及私營機構均會參與其事。
- 12.3 除上文所述的基礎設施工程外，小規模的改善工程，例如改善通道及公用設施鋪設工程，會視乎緩急次序和有否資源，通過工務計劃及鄉郊小工程計劃進行。至於私人發展計劃，則主要透過私人發展商按該圖各個地帶的用途規定主動提出，但必須符合政府的規定。

13. 規劃管制

- 13.1 該區的土地範圍內准許的發展和用途載列於該圖的《註釋》。除非另有訂明，准許的發展和用途在同一地帶內的所有附帶建築、工程和其他作業，以及所有直接有關並附屬於准許發展和用途的用途，均是經常准許的，無須另行申請規劃許可。
- 13.2 在緊接有關發展審批地區草圖的公告在憲報首次刊登前已經存在，並且不符合該圖規定的土地或建築物用途，對該區的環境、排水和交通或會構成不良影響。儘管這類用途不符合該圖的規定，也無須更正，這類用途的實質改變，或任何其他發展(就這類用途而對有關土地或建築物的發展作出輕微改動及／或修改是經常准許的，不在此限)，則必須是該圖所經常准許的；或是如果必須先取得城規會的許可，則須符合城規會所批給許可的內容。城規會將會按個別情況，考慮每宗申請。凡有助改善或改良區內環境的改動及／或修改工程，均可能獲得城規會從優考慮。
- 13.3 城規會將會按個別情況審批每宗規劃申請。一般來說，城規會在考慮規劃申請時，會顧及所有有關的規劃因素，包括城規會頒布的指引。城規會頒布的指引可於城規會的網頁瀏覽，或向城規會秘書處和規劃署專業事務部索閱。至於規劃許可的申請表格和《申請須知》，可從城規會的網頁下載，亦可向城規會秘書處、規劃署專業事務部和該署的有關地區規劃處索取。申請書須夾附城規會所需的資料，供該會考慮。
- 13.4 除上文第 13.1 段提及的發展，或符合該圖規定的發展，或獲城規會批給許可的發展外，任何在有關發展審批地區草圖的公告在憲報首次刊登該日或以後，在該圖所涵蓋的地方進行或繼續進行的其他發展，均可能被當局引用條例規定的執行管制程序處理。在有關發展審批地區草圖的公告在憲報首次刊登該日或以後，如未取得城規會批給的許可，在有關地帶進行河道改道、填土／填塘及挖土工程，當局亦可按執行管制的程序處理。此外，根據推定，在「自然保育區」等與保育相關的地帶內，不宜進行填塘工程，以作臨時土地用途／發展。