

1. 簡介

此工作報告六根據第二階段社區參與活動、工作報告五（發展計劃草圖）、工作報告四（概括性技術評估）及策略性環境評估工作報告的研究成果，以建議的發展計劃圖的形式展示綜合的土地用途規劃大綱。建議的發展計劃圖將會為制定法定圖則提供基礎。雖然與發展計劃草圖相似，建議的發展計劃圖是整個研究的最後表述，在第二階段社區參與過程所獲得的意見及相關持份者與各政府部門的意見亦包括在內。

2. 社區參與

整個規劃過程中，我們採用了兩個階段的全面性社區參與，藉以鼓勵公眾積極參與本規劃研究。第一階段社區參與已於二零零八年五月至八月舉行，其結果已刊載於第一階段社區參與報告。公眾對研究所提出的願景及主題表示原則上的支持，但是在平衡保育與發展方面的意見不一。第二階段社區參與於二零零九年十月三十日展開，並於二零零九年十二月三十一日完結，當中包括十五次簡報會及兩次長達半天的公眾討論會（分別於二零零九年十一月七日假新田惇裕學校，以及於二零零九年十一月二十八日假粉嶺聯和墟社區會堂舉行）。第二階段社區參與的目的在介紹發展計劃草圖，為將來研究範圍的保育發展平衡建立共識。在社區參與過程中共收到三十七份書面意見，當中公眾及書面意見的摘要已刊載於第二階段社區參與報告。大部分的公眾意見認同發展計劃草圖下的建議朝著正確方向，務求在可持續發展的原則下達致發展和保育之間適當的平衡。然而，有意見關注建議的發展土地的面積較少，與深圳的銜接或受阻礙；認為把私人土地劃為「綠化地帶」或「保育地帶」並不公平；關注可能引來違例發展的問題和開放禁區對自然環境的影響；以及認為應該提供更多土地作鄉村式發展。

3. 土地用途規劃大綱

3.1 策略性內容

鄰近研究範圍的深圳區包括位處福田及羅湖的核心商業及商務地區，屬於高度都市化的地區。相鄰的香港範圍亦同時進行新界東北規劃及發展研究及落馬洲河套地區發展規劃及工程研究。相比之下，研究範圍內廣泛地區仍未受干擾，在生態和環境方面容易受到破壞。然而，研究範圍位於邊境策略性位置，可加強香港與深圳的合作，使兩地得以互惠互利。

研究範圍可作為兩個城市之間的「綠色地帶」。綠色發展區能提供主要的景觀美化及減小新界及深圳的城市熱島效應。研究範圍的東面及西面為主要的生態區，這些地區根據土地用途的規劃大綱而受到保護。同時，綠色發展區會成為生機蓬勃的地區，可發展文物及生態旅遊、休閒農耕、康樂活動及規模與鄉郊環境和景觀配合的低密度住宅項目。闢設遠足徑及單車徑後，公眾便可享受和欣賞這片原本與外界隔絕的地方。擬開發的數個發展走廊會連接深圳與現有和已規劃的邊境管制站附近的新界新發展區及新市鎮，讓這個策略性的地區能地盡其用，開創新的發展機遇。

香港二零二零研究中所建議落實兩個位於新界的新發展區，延續落馬洲河套區及蓮塘/香園圍口岸及香港境內連接道路的規劃研究。研究項目的建議會與香港二零二零研究一致，會優先發展新發展區及空置或於市區內未善用的土地。同時會被免研究範圍過度發展引至城市無計劃地擴展。但土地使用仍然會因應長遠發展而重新考慮土地用途規劃大綱。

3.2 願景

研究所採用的願景旨在推廣保護和保育環境及文化遺產，同時提供適當及可持續的土地用途或發展。有見及此，土地用途規劃大綱融合各土地用途建議，推動合適的發展，藉以促進保育、改善生活及本土經濟。

3.3 主題一 — 加強自然保育

郊野公園

建議的紅花嶺郊野公園（包括具特殊科學價值的蓮麻坑鉛礦洞）可反映其生態與保育價值及該區的康樂潛力。預計可利用此土地用途，透過配合商業及旅遊用途，促進附近村落的經濟活動。

河上鄉鷺鳥林

就河上鄉鷺鳥林而建議的土地用途框架可保護鷺鳥的繁殖及覓食地，並限制附近用地的將來發展，遏止其對雀鳥棲息地和飛行路線的滋擾。「自然保育區」被視為適合可為此棲息地提供全面的保障，處於飛行路線內的毗鄰地區則建議劃為「綠化地帶」，透過控制現存發展及根據抑制發展的一般推定，防止做成進一步的騷擾。

落馬洲生態走廊

毗連落馬洲河套區南部的狹長狀魚塘是連結蠔殼圍及其他地區的魚塘的一道重要生態走廊。建議的土地用途將保留該地為「自然保育區」，並稍為伸延以納入《新田分區計劃大綱圖》內的「自然保育區」。

蠔殼圍

建議蠔殼圍的土地用途作為綜合發展及濕地改善區，主要是保存和加強現有魚塘或濕地的生態價值和功能，同時亦透過公私營（界別）合作模式，容許較小規模的發展建議，但須向城市規劃委員會（“城規會”）申請核准及通過詳細環境評估的要求和承諾長期維持與管理計劃。

不過，由於蠔殼圍的面積廣大（240 公頃），加上土地業權分散，難以用作綜合發展，故此建議再作進一步研究，探討蠔殼圍的發展潛力，才決定在法定圖則上把該區劃為哪個土地用途地帶。

保護具特殊科學價值地點

進一步加強具特殊科學價值的蓮麻坑河溪的保育措施。同時，除蓮麻坑河溪以外，蓮麻坑河邊亦應受列保護。

雖然現在已訂有行政措施，確保蓮麻坑河附近的發展項目，會受到有關的政府部門監管，但為了進一步保護蓮麻坑河溪，建議在該河設置 20 米的緩衝區，並考慮把這項建議納入法定城市規劃圖則。

農地

適合的土地（包括常耕農地）可劃為農業用途，其中包括低窪、較平坦及圍繞傳統村落的地區。此土地用途及推動農業的措施可以結合研究中其他關於環保、旅遊、康樂及商業等建議。這亦可以有助保存村落的傳統風貌。

景觀特色

建議將山丘地帶、自然景觀、環境及景觀資源保留為綠化地帶，同時亦可作為城市及近郊發展區的界限，認可的原居民墓地也會適當地劃為「綠化地帶」。

風水林

研究是按照風水林的生態重要性、文化重要性、結構完整性及人為干擾的程度而作出土地用途建議（包括「綠化地帶」及「自然保育區」）。

3.4 主題二 — 保育文化遺產資源

「點線面」

在點線面的模式下，研究範圍內具文化遺產價值的景點大致上與其他土地用途建議結合在一起，包括休閒農業，康樂旅遊及活化再利用一些已空置學校等。此外，亦建議闢設文物為主題的遠足徑，串連各個文物景點以吸引更多遊客，並促進保育和活化。現有的遠足徑可加上文物主題，把具有文化遺產價值的建築物、具吸引力的景點及建築羣串連起來，再與具有文化特色和農業活動的鄉村互相融合，藉此推廣文化旅遊，促進本土經濟。同時亦可透過綠化地帶的規劃對現有的山丘、林木與墓地加以保育，以保存傳統的鄉郊風貌和鄉村的生活空間。

遠足徑／單車徑

建議根據現存山徑闢設一條貫通西部至東部（由米埔新田至沙頭角與沙頭角海）的遠足徑（約三十公里），串連主要歷史村落、歷史建築及生態／景觀資源。其中一段以歷史文物為主題。建議設置單車徑連繫新界北區現時及規劃中的單車網絡，提升康樂及旅遊潛力。

3.5 主題三 — 推廣可持續用途

缸瓦甫綜合發展區

建議的發展座落在現時約七公頃的已平整土地上，地積比率將有一點五倍，最高建築物高度為三至六層高。建議劃作須城規會核准的「綜合發展區」用途。建議發展加入可持續發展/環保元素，使之成為香港可持續生活方式的模式。

馬草壟生態旅舍

建議的生態旅舍俯瞰蠔殼圍的大片魚塘、濕地，料可成為全港首個相關項目。建議的目的是為生態遊客提供幽靜的度假住宿設施。在考慮有關地點的自然景觀、地形和環境因素後，建議在約十四公頃的土地上以地積比率零點一至零點二興建旅舍，高度限制為六米，並通過建築設計和節能措施，以提倡可持續發展的理念，同時盡量減低對附近地區的視覺、環境和生態可能構成的影響。研究亦提供了可以適用於香港其他地區發展類似用途的一套準則作為參考。

鄉村發展

在建議的發展計劃圖內，適合作鄉村發展的土地會建議劃作為「鄉村式發展」。例如地面一層可作商店及食肆用途，以支持旅遊、悠閒及康樂設施。建議亦加入容許新界豁免管制屋宇作為過夜住宿（民宿）用途，以支持研究範圍內其他旅遊及康樂的建議。

落馬洲發展走廊

這項研究提出的建議包括發展規模與區內特色互相配合的商業、購物和娛樂用途，以便與落馬洲河套區的發展相輔相成。至於有關香港一邊的落馬洲河套區毗鄰地區的土地用途及相關的基礎配套設施的建議，將會在現正進行的「落馬洲河套區研究」中檢討。

文錦渡發展走廊

文錦渡路南部建議可發展為發展走廊。其規劃意向是除跨境貿易及物流外，亦建議高科技及創意工業。建議的地積比率為零點四，最高建築物高度為九米，並規定保護該地的次生樹林。

恐龍坑住宅區

在建議的缸瓦甫綜合發展區東面的一塊小面積地區（約十公頃），現時主要被露天貯物及其他對當地環境造成負面影響的用途佔據。此地區的建議土地用途旨在透過低密度的住宅發展（最高地積比率為零點七五倍，最高建築物高度為四層高），提升鄉郊環境質素以及地區特色。

康樂用地

研究建議三個鄰近白虎山、鳳凰湖及塘肚的地區發展作康樂用途。其規劃意向乃促進自然為本的活動、小規模的住宿、農業旅遊及生態旅遊等不會對當地自然、歷史及鄉郊環境構成損害的用途。

3.6 其他

沙嶺墳場

現有的沙嶺墳場具有潛力發展作墳場相關的用途，例如火葬場、靈灰安置所及其他殯儀設施，以應付全港市民的需要。因此，根據建議，宜把該區劃為「其他指定用途」註明「墳場」地帶。

蓮塘/香園圍口岸

蓮塘/香園圍口岸的位置及其連接道路已按照有關的研究結果確定。建議的發展計劃圖已預留適當土地作相關的用途。

停用的學校

建議活化再利用四所已停用的學校，包括：一. 馬草壟的龍溪公立學校，二. 木湖瓦窰的三和公立學校，三. 蓮麻坑的敬修公立學校，以及，四. 担水坑的群雅公立學校。它們可以轉換成為規模較小的渡假營、農業旅

遊／生態旅遊的遊客／諮詢中心，或民俗博物館。而其用途應該皆可以納入建議的「政府、機構或社區」地帶之內。

3.7 康樂及旅遊概念

由於其獨特的環境、文化及景觀特色，研究範圍可供旅客及本地遊人作為文化旅遊、生態旅遊、休閒農業及康樂活動的勝地。

透過更有效運用現有的天然資源，推廣可持續農業及生態旅遊，例如：馬草壟的生態旅舍可提供遠眺蠔殼圍及馬草壟怡人的鄉村景致的高質素住宿；已空置的校舍可轉為旅客／遊人中心／渡假營／民俗博物館或其他康樂用途；現存的行山路徑可連接至各個天然（包括濕地、鷺鳥林、及風水林）及文化遺產（包括：各個具文化特色及農業活動的村落）景點。當地的村落可以成為主要活動的中心，容納本土商業，例如：商店、咖啡店、農家菜、銷售農作物、農墟市集、導賞和民宿服務等。建議在適合地點如香園圍或打鼓嶺作戶外康樂用途，如騎馬、露營、寵物訓練和歷奇遊戲等，藉此提昇旅遊潛力。

此土地用途規劃大綱可為村民及土地擁有人開拓機遇，讓他們能以切合現實及成本較低的方式，積極主動參與發展，促進本土經濟，也令研究範圍內的居民產生社區認同感。建議將來再作一個旅遊發展研究，進一步研究及促進邊境禁區的旅遊潛力。

3.8 交通及基礎建設

據估計現時道路網絡大致可支援將來的交通需求。政府會提供基礎設施及改善鄉郊環境，例如改善現時文錦渡路、蓮麻坑路和一些鄉村道路。

3.9 策略性環境評估

策略性環境評估報告會檢視各個發展建議的潛在影響，為其將來對環境的影響作出概括的評估。

4. 建議的發展計劃圖

4.1 發展概念

由於研究範圍的東部和西部皆具天然生態資源，故這兩部份均建議以保育和康樂用途為主；而西部毗鄰落馬洲河套區，則適合發展跨界服務用途。中部散佈多條文化遺產資源豐富的村落及農地，故可作推廣休閒農業及文化旅遊，並利用其邊界位置優勢推動發展。

4.2 西部

研究範圍西部覆蓋米埔至羅湖等地區，主要是米埔、新田及蠔殼圍的具生態價值的濕地、魚塘和落馬洲、馬草壟及大石磨的山丘地帶，可作自然保育、生態旅遊及跨界發展用途。

主要的機遇是具生態價值的魚塘／濕地，廣泛的農地可提供機會作環保種植及推廣農業旅遊及生態旅遊。落馬洲、料壆的歷史村落及落馬洲警署將成為各個康樂及旅遊景點的主要入口。由於毗連落馬洲邊境管制站及落馬洲河套區，在落馬洲以南及較不易受破壞的地區有潛力作適當程度的發展，而有關建議正由落馬州河套區研究進行研究。

研究建議了適當的發展程度，以避免對環境構成負面影響及回應各種限制，如難以大型發展的地形、有限度的交通及基礎設施、上水污水處理廠的諮詢地帶、羅湖練靶場、墓地及天然地形山泥傾瀉危險的可能性。除此以外，亦有多個環境污染的源頭，如深圳河及濱河污水處理廠所產生的臭氣、落馬洲過境站有可能產生的空氣及噪音影響；直升機場、羅湖練靶場、落馬洲站及支線，容易產生噪音；而將來的車流增加有可能產生的空氣及噪音影響等。

規劃意向將會是保護濕地／魚塘及其附近地區，包括山丘地帶、斜坡地區及林地等適合作為康樂、遠足、及觀鳥等活動的地區。建議的馬草壟生態旅舍將推廣生態旅遊。在研究範圍以南的落馬洲發展走廊日後具有發展潛力，但詳情要視乎「落馬州河套區研究」檢討落馬洲河套區毗鄰地區的擬議土地用途及基礎配套設施的結果而定。

4.3 中部

中部地區覆蓋羅湖至香園圍一帶，包括文錦渡、缸瓦甫、老鼠嶺、週田村及白虎山等地。散佈着文化遺產資源豐富的村落和農地，故此該部分的土地用途主要作農業旅遊、康樂及文化旅遊，並充分利用邊界的地理位置，作合適的住宅及跨界發展用途。

怡人的景致、豐富的文化遺產資源、農地及良好的跨界交通是此區的主要機遇。在紅瓦甫的已空置採泥區建議用作綜合住宅發展，而毗鄰的恐龍坑建議透過低密度的住宅發展提升環境並逐步淘汰不適合的土地用途。此區良好的交通、鄰近的已發展區及新發展區皆有助其發展。文錦渡發展走廊除跨境貿易及物流外亦建議高科技及創意工業，同時亦因應將來發展，於坪輦/打鼓嶺及蓮塘/香園圍的平地可作為日後香港與深圳間的策略性發展連繫。

墳場／墓地、上水污水處理廠的諮詢地帶、輸水管道、新界東北堆填區、山地在土力工程上構成的困難，兩條四十萬伏特的架空電纜、保護已評級歷史建築的需要、基建發展的需求與天然地形山泥傾瀉的危險都對此區的發展構成限制。除此以外，亦有多個環境污染的源頭，如深圳河、豬場及羅芳污水處理廠所產生的臭氣；練靶場及直升機場容易產生噪音；建議的火葬場亦有可能帶來空氣污染；建議中的蓮塘／香園圍口岸及將來的車流增加有可能產生的空氣及噪音影響等。

此區的規劃意向是要維護其天然環境及文化遺產資源，配合生態旅遊、康樂活動、住宅及跨界服務的發展。

4.4 東部

研究範圍東部覆蓋香園圍至沙頭角一帶，包括蓮麻坑、新桂田、伯公坳等地。此部份主要是紅花嶺一帶的山嶺地帶，有豐富的自然生態資源，可作自然保育及康樂旅遊用途。

此區的發展機遇包括其景觀優美、高生態環境、自然環境、文化遺產的價值、景觀、康樂旅遊發展的潛力，以及其鄰近沙頭角的位置。建議的土地用途將推廣傳統村落成為主要的切入點及旅遊中樞，以配合附近地區和劃作農業用途的土地上的康樂發展項目。

不過此區也有不少發展限制，包括保護傳統特色及自然生態資源的需要，例如紅花嶺的山丘，具特殊科學價值的蓮麻坑河溪及蓮麻坑鉛礦洞，地形及土力工程上潛在的困難、有限的交通及基礎設施、新界東北堆填區及其擴展區、季節性濕草地、保護水質的需要及墓地的存在。除此以外，亦有多個環境污染的源頭，如深圳河及沙頭角污水處理廠所產生的臭氣；直升機場容易產生噪音；而沙頭角口岸及將來的車流增加有可能產生的空氣及噪音影響等。

此區的規劃意向是維護其自然風貌、環境多樣性及鄉郊景觀，再配合康樂旅遊發展。土地用途建議設立紅花嶺郊野公園以保護重要野生棲息地、自然景觀、附近的林地、具特殊科學價值的蓮麻坑鉛礦洞及八仙嶺與梧桐山之間的生態走廊。配合遠足徑及單車徑連繫生態、文化遺產資源及可供再利用作旅遊／康樂用途的已空置校舍、再結合歷史村落及其附近的農地來吸引旅客。

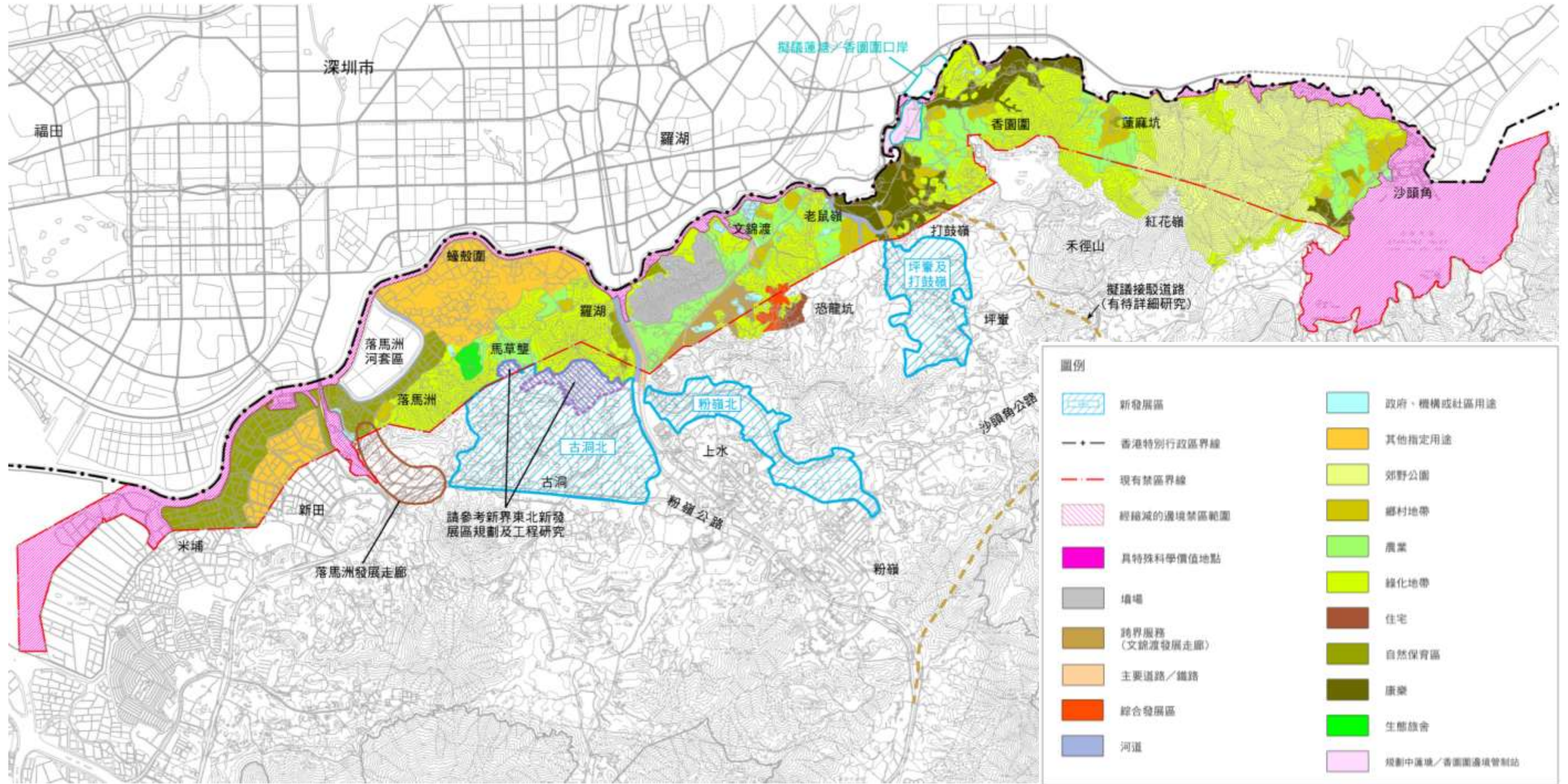
4.5 概要

於土地配置方面，表格四點一提供概括的土地預算。約一四八四公頃土地(約五十六點二巴仙)為保護區或推定為不合適發展用途。這主要是研究範圍內的高環保價值的土地及山丘地帶(如濕地/魚塘及紅花嶺)。而九百七十三公頃土地(百分之三十六點八的土地)會闢作為生態旅舍、低密度住宅、發展走廊、農業及康樂用途，以協助維持鄉郊特色，保護文化遺產，以及提供小規模的用途，以促進在研究範圍內的康樂、旅遊及經濟活動，以符合整體的規劃願景。土地用途預算正好顯示土地用途規劃大綱和研究的願景一致。

土地配置	面積(約公頃)	研究範圍百分比
農業	306	11.6%
自然保育區	212	8.0%
郊野公園	476	18.0%
生態旅舍	14	0.5%
綠化地帶	795	30.1%
政府、機構或社區用途	31	1.2%
主要道路 / 鐵路	19	0.7%
其他指定用途(綜合發展及濕地改善區)	326	12.3%
其他指定用途(墳場)	91	3.5%
其他指定用途(跨境服務)	40	1.5%
住宅	11	0.4%
其他指定用途(規劃中蓮塘 / 香園圍邊境管制站)	23	0.9%
其他指定用途(水泥廠)	少於 1	少於 0.1%
康樂	153	5.8%
綜合發展區	15	0.6%
河道	21	0.8%
具特殊科學價值地點	少於 1	少於 0.1%
鄉村地帶	107	4.1%
總數	2642	100.00%

表格四點一：土地用途概況

圖二為建議的發展計劃圖，該圖能全面反映這項研究建議的土地用途規劃大綱，同時可用作擬訂該區的規劃圖的根據。



圖一：建議的發展計劃圖

5. 實施

在邊境禁區釋放前，建議的土地用途大綱將會用作制定法定圖則的基礎。政府會因應道路情況和預計的交通流量，考慮採取適當的交通管理措施。政府亦將會提供有需要的改善基建設施及服務，例如為文錦渡路、蓮麻坑路及一些鄉村道路進行道路改善計劃。

在符合建議的發展計劃圖的規劃意向及土地用途大綱的情況下，政府會鼓勵私人參與及歡迎私營機構提交相關發展建議，包括馬草壟生態旅舍、缸瓦甫綜合發展區、恐龍坑住宅區、有助跨界服務的發展走廊，以及在農地或魚塘發展的休閒農業及康樂旅遊等。

政府亦透過現行機制支持相關的活化計劃及提供資助，以鼓勵在私人物業上進行遺產保育。

6. 未來路向

建議的發展計劃圖提供建議的土地用途規劃大綱及在制定法定規劃圖則時需要為研究範圍內將來的發展而考慮的相關規劃指引。規劃署將負責並依據法定的程序去制定法定規劃圖則，包括展示草圖予公眾檢閱。