

供 2009 年 12 月 10 日
北區區議會會議使用

邊境禁區的土地規劃研究 發展計劃草圖

目的

1. 本文件旨在就以「邊境禁區的土地規劃研究」為題的顧問研究(下稱「研究」)所建議的發展計劃草圖，徵詢議員的意見。

背景

2. 二零零八年五月至八月，我們就研究所建議的概念規劃草圖進行第一階段社區參與活動。我們在二零零八年六月五日就概念規劃草圖諮詢本議會(文件第 35/2008 號)，並為不同的相關人士／團體，包括當地居民、鄉事委員會、立法會發展事務委員會、城市規劃委員會、鄉議局、環保團體、環境諮詢委員會、學術機構、專業組織和深圳市政府，舉辦一連串的社區參與活動。我們也在不同地點舉行三場公眾論壇，以收集公眾意見，每場論壇均有超過 100 名不同背景的人士參加。此外，我們共接獲 74 份書面意見。第一階段社區參與報告載於附錄 1。

主要的公眾意見

3. 在第一階段社區參與活動所收集的主要公眾意見概述如下：
 - (a) 一般而言，回應者支持將研究範圍發展成「港深之間的自然保育、文化遺產及可持續用途地帶」的願景，並同意三個建議的發展主題，即「加強自然保

育」、「保護文化遺產資源」和「推廣可持續用途」。

- (b) 雖然有些人關注在邊境禁區開放後，研究範圍的環境和生態可能會受到不良影響，但另一些人則認為應找尋更多發展機會，以促進本土經濟，並活化社區。其他人則認為需要在保育和發展之間取得適當平衡。
- (c) 有些人建議，由於邊境禁區鄰近深圳，該區的發展應促進香港與深圳的融合。
- (d) 有些人認為應尊重土地擁有人和原居村民的權益，並預留足夠土地以應付小型屋宇的需求。亦應提供足夠的基礎設施，以滿足區內居民的日常需要。
- (e) 應設立有效機制，確保自然景觀和文化遺產資源得到保育。

發展計劃草圖

- 4. 我們根據所接獲的公眾意見和建議，改良和進一步制定概念規劃草圖的建議。在參照整體技術評估和策略性環境評估的結果後，我們制定了發展計劃草圖，以用作進行第二階段社區參與活動。第二階段社區參與摘要載於附錄 2。
- 5. 雖然研究範圍北面毗連深圳的高度都市化地區，南面主要是已發展的新市鎮和擬議的新發展區，但由於研究範圍位置偏遠，而且屬於禁區，故仍然未受破壞，其生態或環境均容易受到影響。發展計劃草圖因此旨在提供可持續規劃大綱，在保留現有的鄉郊風貌和尊重當地傳統及生活方式的同時，平衡發展和保育方面的需要。研究範圍整體上會保持作「自然保育、文化遺產及可持續用途地帶」，大致可分為三部分：

- (a) 由於研究範圍西部(摘要第 6 頁)擁有生態和天然資產，就這部分地方所制訂的建議以保育和康樂用途為主，包括保護新田和蠔殼圍的濕地和魚塘。建議在馬草壟山坡興建生態旅舍，以善用該處俯瞰蠔殼圍大片魚塘／濕地的位置。該生態旅舍是全港首個同類型設施。我們會制定指引，以指導上述的發展項目，該等指引亦適用於研究範圍其他地方和香港其他地區；
 - (b) 研究範圍中部(摘要第 10 和 11 頁)有零散的村落，文化遺產資源豐富，並有農地。發展計劃草圖建議在保存和加強這些文化和天然資源的同時，容許進行與住宅和旅遊相關的發展。建議在該區進行休閒農業、各類康樂活動和低密度住宅發展；以及
 - (c) 研究範圍東部(摘要第 16 和 17 頁)與西部相似，具有高度的保育價值，景觀優美，並可發展作康樂用途。擬設在紅花嶺的郊野公園包括蓮麻坑鉛礦，會成為新界東北八仙嶺和深圳梧桐山之間生態走廊的一部分。
6. 配合相關設施，並將現有的山徑連接起來，形成一條由東至西約 30 公里長的遠足徑，把區內的自然生態以景觀、文化景點、活動中心及住宿地點連繫起來，從而提高康樂旅遊的整體吸引力，為地區帶來活力，推動經濟發展。
 7. 為了充分利用接近口岸的優越地理位置，發展計劃草圖亦建議沿着連接深圳和香港的主要跨界交通走廊進行發展。落馬洲發展走廊具有潛力闢設商業、購物和娛樂設施，為落馬洲河套區的發展提供支援。文錦渡發展走廊鄰近新界東北新發展區，可發展作跨界支援用途，例如批發中心、陳列室、特賣場，以及商業用途和服務，以滿足香港及深圳居民的需要。長遠而言，沿着連接蓮塘／香園圍新口岸的主要道路亦可發展同類用途。

8. 發展計劃草圖所建議的土地用途大綱會帶來商業和就業機會，有利當地經濟發展。保育現有的天然和文化資源，會推動生態旅遊、休閒農業和相關發展，吸引香港及深圳的居民。提供經改善的基礎設施及發展機會，會提高當地社區的生活質素。

社區參與活動

9. 研究分兩個階段進行社區參與活動：第一階段涉及概念規劃草圖，而第二階段則涉及發展計劃草圖。在完成第一階段社區參與活動後，我們繼續與區內人士及旅遊業和休閒農業的經營者溝通，並在二零零八年八月設立網上討論區，方便公眾就研究進行討論。
10. 在進行第二階段社區參與活動期間，我們會為相關人士／團體舉辦簡介會，他們包括區內居民、鄉事委員會、鄉議局、郊野公園委員會、城市規劃委員會、環境諮詢委員會和立法會發展事務委員會。我們亦會諮詢在上一階段表示對研究感興趣的關注團體、非政府組織、學術機構和專業組織，並會在元朗和北區舉行兩場公眾論壇，以諮詢區內村民和一般市民。第二階段社區參與活動預計為期約兩個月，在二零零九年十月至十二月進行。

未來路向

11. 我們在考慮在第二階段社區參與活動所接獲的公眾意見後，會按需要改良技術評估和建議，並制定建議的發展計劃圖。研究預定在二零一零年完成。建議的發展計劃圖會作為制定法定規劃圖則的基礎，該圖則會在新邊境禁區界線生效前把邊境禁區納入規劃管制。

徵詢意見

12. 請議員留意載於附錄 1 的第一階段社區參與報告，並就載於附錄 2 的發展計劃草圖發表意見。

附件

附錄 1 第一階段社區參與報告

附錄 2 第二階段社區參與摘要

規劃署

二零零九年十二月

