

城鄉規劃及發展委員會進展報告

元朗區議會城鄉規劃及發展委員會於二〇〇四年十一月十七日舉行了二〇〇四年度第五次會議，會上討論要點如下：

建議的城鄉規劃及發展委員會二〇〇五年度會議時間表

二． 委員一致通過上述會議時間表。

擬議有關露天貯物及港口後勤用途的規劃申請指引

三． 規劃署代表指出，是次規劃指引 13D 修訂了自二〇〇三年四月公布的露天貯物及港口後勤用途的規劃指引 13C。有關指引旨在把露天貯物/港口後勤用途作業限制在合適的地區內，以免這類作業在不合適的地方繁衍，同時亦顧及業界的需要。

四． 規劃署代表介紹修訂內容時指出，現時指引把可供申請用作露天貯物/港口後勤用途作業的土地分為 4 類，是次修訂重新劃分 4 類可供申請用作露天貯物/港口後勤用途作業的土地範圍及更改了評審準則，修訂內容如下：

- (1) 第 1 類地區指適合作露天貯物/港口後勤用途的地區，有關地區的評審準則並沒有任何修訂，城規會會優先考慮有關申請。因應業界需求，共有約 224 公頃土地分別在落馬洲、新田、廈村和唐人新村公庵路以西的地區，重劃為第 1 類地區。
- (2) 第 2 類地區大多數未有清晰規劃意向或既定發展計劃，有關地區的評審準則和現行準則相若，城規會通常會批准新的露天貯物/港口後勤用途或繼續現有的露天貯物/港口後勤用途的建議，但仍須視乎未來規劃而定。經分類後，共有約 18 公頃土地分別在新田、錦田南和打鼓嶺/虎地坳的地區，重劃為第 2 類地區。

(3) 第 3 類地區是指於第 1、2 及 4 類地區以外的地區，於有關地區內的規劃申請，城規會通常不會批准進行新的露天貯物/港口後勤用途，亦不鼓勵露天貯物/港口後勤用途進一步繁衍。在南生圍博愛醫院附近和九龍坑地區，共有約 2 公頃多的土地重劃為第 3 類地區。

(4) 第 4 類地區是指環境易受破壞地區、魚塘、住宅用途地區或水浸機會極高的地區，於有關地區的露天貯物/港口後勤用途申請，城規會通常不會批准。由於第 4 類地區規劃意向是逐步取締露天貯物/港口後勤用途，新指引下如接獲規劃許可續期申請，只會批給最長 2 年的許可，讓申請人把有關用途遷往其他地區。

五． 有委員認為上述 4 類地區分佈欠妥善，同時不可申請作露天貯物和港口後勤用途的地區範圍亦過大，城規會在制訂指引時應多聽取地區人士的意見。此外，有委員認為在新指引下，申請露天貯物/港口後勤用途相當困難，扼殺土地業權人的權益，並且凍結新界大量土地的發展。經討論後，會上以絕對多數票通過以下動議：

「本會強烈反對城市規劃委員會規劃指引 13D(修訂本)，因規劃指引 13D(修訂本)凍結新界大量土地對業權人不公平。本會要求取消規劃指引。」

要求發展天水圍 115 區作為「香港濕地公園」的組成部份

六． 有委員建議把天水圍 115 區發展為「香港濕地公園」的組成部份，並由漁農自然護理署負責管理。環境運輸及工務局的書面回覆指出，原則上不反對有關建議，但須考慮策略規劃及土地用途是否配合周圍環境，以及全面評估有關建議的利弊。

七． 經濟發展及勞工局的書面回覆指出，該兩幅擬發展為綜合發展區的土地須受規劃方面的管制，不會對附近一帶(包括自然保育區及香港濕地公園)的景觀或生態環境構成負面影響。假如有關部門對該兩幅土地的發展訂有足夠的規劃管制，可確保不會對香港濕地公園的景觀或生態環境構成負面影響，該局對於應否把第 115 區由綜合發展區改劃為綠化地帶，沒有太大意見。

八． 漁農自然護理署的書面回覆指出，贊同在天水圍 115 區地盤多種植樹木，以綠化該區環境。在有適當資源配合下，該署原則上不反對接管有關植林地帶。

九． 元朗地政處的書面回覆指出，天水圍 115 區現被劃為綜合發展區，並且已預留土地作拍賣。在土地收入受影響的前提下，除非具備充份理據，否則不支持把該區發展為「香港濕地公園」的組成部份。

十． 規劃署代表回應時表示，有委員曾於二〇〇四年十月十八日向城規會提交改劃用途地帶要求，建議把天水圍 115 區由綜合發展區改劃為綠化地帶，以配合鄰近的香港濕地公園發展。城規會暫定於二〇〇五年一月二十八日考慮該項改劃用途地帶的申請。按現時的規劃，天水圍 115 區可用作興建最高十層高的樓宇及附設一層停車場。

十一． 有委員認為，現時天水圍 115 區規劃為綜合發展區，將會影響附近香港濕地公園的景觀和生態，故對有關規劃表示不滿。有委員建議改變土地用途以配合香港濕地公園。經討論後，會上以絕對多數票通過以下動議：

「本會要求將天水圍 115 區闢為綠化區，於此幅土地增種大量樹木，並交由漁農自然護理署管理成為具特殊自然科學用地。」

查詢天水圍天恩邨及慧景軒手機網絡接收問題

十二． 電訊管理局代表回覆委員查詢天水圍天恩邨及慧景軒手機網絡接收問題時表示，由於新界北部和內地相當接近，兩地流動電話網絡互相覆蓋是無可避免的。由於內地邊境地區多為城市化地區，但新界北部仍多為鄉村地區，故內地流動電話發射站密度相對亦較高，覆蓋範圍較大。當內地流動電話訊號較香港流動電話訊號強，手機接收便會出現轉駁為內地網絡的情況。該局建議用戶使用手動選擇網絡功能，以免被收取漫遊費用。至於天恩邨室內未能接收大部份流動電話網絡，局方表示已聯絡各網絡營辦商了解情況，並要求網絡營辦商作出改善。

十三． 有委員關注部份鄉郊偏遠地區不能接收本地流動電話網絡，以及網絡營辦商在未經用戶同意已為用戶加入漫遊服務的情況，並促請電訊管理局加強監管網絡營辦商，以改善流動電話的接收。

反對南生圍分區計劃大綱圖 S/YL-NSW/4 的修訂項目

十四． 有委員對南生圍分區計劃大綱圖編號 S/YL-NSW/4 的修訂項目中，山貝涌口村附近的三幅土地被規劃為綜合發展區，影響附近一帶的環境和景觀表示不滿。

十五． 規劃署代表回應時表示，曾於二〇〇三年九月三十日及十月十七日，分別向城委會及十八鄉鄉事委員會諮詢南生圍分區計劃大綱圖的修訂項目。繼城市規劃委員會於二〇〇四年四月十六日就上述修訂項目刊憲後，城規會共接獲 88 份反對書；在二〇〇四年九月三日初步考慮全部反對意見及政府部門意見後，城規會決定不會就反對意見對有關分區計劃大綱圖另行修訂。城規會亦已安排於二〇〇四年十一月二十六日聆訊反對意見。

十六． 經討論後，會上以絕對多數票通過以下動議：

「本會反對南生圍分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NSW/4 的修訂項目，並強烈反對由低密度鄉村式發展改為綜合發展區，應保存為濕地緩衝區。」

檔號：HAD YLDC 13/30/5/12

元朗區議會秘書處

二〇〇四年十二月六日