

正如上文所述，政府把有關的郊野公園以外的「不包括的土地」納入法定圖則內，目的是保護該區的高景觀價值及鄉郊環境，以配合其附近郊野公園的整體自然景色。農地即使被納入法定規劃圖則規管，有關的地契所容許的用途也不會因此受影響。我們在2011年12月14日的回覆中已指出，當局在最初公布的六張發展審批地區草圖(共涵蓋7幅郊野公園以外的「不包括的土地」)，所有被納入法定規管的土地均被劃為「非指定用途」地區。在取得城市規劃委員會(下稱「城規會」)的規劃許可後，興建小型屋宇的發展仍然可以在有關土地上進行。事實上，有數宗位於海下村、北潭凹、大浪西灣和白腊的丁屋申請，已分別於去年6月、7月、10月和12月獲城規會批准。此外，因應鄉議局及相關村民關注，在最新一批公布的六張發展審批地區草圖內(共涵蓋10幅郊野公園以外的「不包括的土地」)，已納入初步劃定的「鄉村式發展」地帶。整體而言，有關界線是圍繞著現時村落聚集的地方，並包括已獲地政署批准的小型屋宇發展。在這個地帶內，發展小型屋宇是經常准許的用途，原居民無須向城規會提出規劃申請。在製定分區計劃大綱圖的過程中，規劃署會諮詢相關持份者，包括相關的鄉事委員會，務求在保育和社會發展之間，取得合理平衡。

在補償方面，《郊野公園條例》第19條列明，如土地佔用人在郊野公園土地上進行的任何用途或新發展工程遭拒絕批准，或被要求修改或中止，而該等新發展工程或用途是已批租土地的租契或有關租契的協議所准許的，則業權人有權向政府申索補償。

發展局常任秘書長(規劃及地政)周達明



二零一二年二月八日

副本抄送

環境局局長 (經辦人：李文恩女士) (傳真：3509 8645)
 規劃署署長 (經辦人：王愛儀女士) (傳真：2421 9875)