城市規劃委員會文件第 9646 號
考慮日期：2014 年 4 月 28 日

《白腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/1》
考慮申述編號 1 至 10775 及意見編號 1 至 3669

考慮有關《白腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/1》的申述及意見

組別 編號	申述 內容/ 申述地點	申述人	提意見人
1	支持白腊分區計劃大綱草圖(下稱「分區計劃大綱草圖」) 大致反對這份分區計劃大綱草圖，理由包括「鄉村式發展」地帶的面積不足	總數：1 原居村民： R10736 總數：799 村代表及多名原居村民： R10737 個別人士： 798 份申述書 (R1 至 R798)	
2	大致反對這份分區計劃大綱草圖，理由包括「鄉村式發展」地帶的面積過大	總數：9 975 <u>立法會議員：</u> R10543：陳家洛議員 R10600：陳偉業議員 R10747：胡志偉議員 <u>元朗區議員：</u> R10749：黃偉賢先生 <u>環保／關注組織：</u> R799：創建香港 R10544：西貢之友 R10545 及 R10546：香港大學九名生態學家	總數：3 669 A 組： <u>支持申述書有關「鄉村式發展」地帶面積過大的反對意見 (3 659)</u> <u>環保／關注組織：</u> C3640：西貢之友 C3641：創建香港 個別人士： C1 至 C3639、C3642 至 C3656 及 C3661

組別 編號	申述 內容/ 申述地點	申述人	提意見人
		R10578：自然協會 R10605：土地正義聯盟 R10738：世界自然基金會香港分會 R10739：嘉道理農場暨植物園公司 R10740：綠色力量 R10741：長春社 R10742：環保觸覺 R10743：香港觀鳥會 R10744：香港昆蟲學會 R10745：Sea Shepherd Conservation Society R10746：海下之友 個別人士： R800 至 R10542、 R10547 至 R10577、 R10579 至 R10599、R10601 至 R10604、 R10606 至 R10735、R10748、 R10750 至 R10775	B 組： 反對這份分區計劃大綱草圖(10) 環保／關注組織： C3657：香港鄉郊基金 C3664：香港地貌岩石保育協會 個別人士： C3658 至 C3660 及 C3665 至 C3669
	總計	10 775	3 669

註：上表所列由立法會議員、區議員、環保／關注組織、村民及相關團體提交的申述書和意見書，以及一些同款的信／電郵的樣本夾附於附件 I-1 至 I-27。載列所有申述人及提意見人名稱及他們的申述書和意見書的光碟夾附於附件 V(只提供予城規會委員)。

1. 引言

1.1 二零一三年九月二十七日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《白腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/1》，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，共收到 10 775 份申述書。二零一四年一月二十四日，城規會公布申述書的內容，為期三個星期，讓公眾提出意見。公布期於二零一四年二月十四日屆滿，共收到 3 669 份意見書。

1.2 二零一四年三月二十八日，城規會決定把申述及意見分為兩組考慮：

第 1 組

(a) 一併聆訊第 1 組由個別人士、村代表和多名原居村民提交的 800 份申述書(**R1** 至 **R798**、**R10736** 及 **R10737**)的申述，內容主要是關於「鄉村式發展」地帶的面積不足；以及

第 2 組

(b) 一併聆訊第 2 組由立法會議員、區議員、環保／關注組織及個別人士提交的 9 975 份申述書(**R799** 至 **R10735** 及 **R10738** 至 **R10775**)的申述及 3 669 份意見書(**C1** 至 **C3669**)的意見，內容主要是關於「鄉村式發展」地帶的面積過大。

1.3 本文件旨在提供資料，以便城規會考慮這些申述和意見。城規會已根據條例第 6B(3)條，邀請申述人及提意見人出席會議。

2. 申述

2.1 除了一份由當地村民提交的申述書(**R10736**)表示這份分區計劃大綱草圖可促進白腊村未來的發展而支持這份草圖外，其餘所有申述書均反對這份草圖，有關意見大致可分為兩組。

第 1 組

- (a) 第 1 組有 800 份申述書(**R1** 至 **R798**、**R10736** 及 **R10737**)，由個別人士和村民提交。除 **R10736** 外，所有申述人均反對「鄉村式發展」地帶，認為地帶內的土地不足應付發展小型屋宇的需求。村民建議把現有鄉村西南面的地方由「自然保育區」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」，以便鄉村擴展。村民亦建議把現有鄉村東南面的地方由「自然保育區」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，以便設置公共衛生設施。

第 2 組

- (b) 第 2 組有 9 975 份申述書(**R799** 至 **R10735** 及 **R10738** 至 **R10775**)，由立法會議員、區議員、環保／關注組織及個別人士提交。他們主要反對「鄉村式發展」地帶，認為面積過大，理由是此地帶是根據未經核實的小型屋宇需求量而劃，有關數字根本並非實際數字。由於「鄉村式發展」地帶 40%的土地由私人發展公司擁有，而這些公司都有「先破壞，後建設」的不良記錄，因此他們憂慮「鄉村式發展」地帶過大，會立下不良先例，助長私人發展。他們亦擔心擬議的小型屋宇可能會為現有河道和白腊灣帶來環境問題。最重要的是，當局應把郊野公園「不包括的土地」納入郊野公園範圍，以加強對這些土地發展的管制。

- 2.2 所提交的申述書很多都是內容相似的同款電郵／信，這些電郵／信的樣本連同立法會議員、區議員、環保／關注組織及團體所提交的申述書夾附於**附件 I-1** 至 **I-27**。整套申述書和意見書貯存在**附件 V** 的光碟，以供委員參閱。申述書所提出的建議在**圖 H-1** 及**圖 H-1a** 顯示。第 1 組和第 2 組的申述及規劃署的回應，以及申述的要點分別撮述於**附件 III-1**、**III-2** 及 **III-3**。

申述理據

第 1 組

表示支持的申述

2.3 由當地村民提交的申述書(R10736)提出的主要理據撮述如下：

- (a) 村民支持這份分區計劃大綱草圖，因為這份草圖可促進白腊村的發展。天然環境固然要保護，但也要尊重原居村民興建小型屋宇的權利和土地擁有人的權利。
- (b) 白腊現時沒有車路接達，實有必要為白腊關設車路，這對白腊的日後發展至為重要。

表示反對的申述

2.4 第 1 組申述書(R1 至 R798 及 R10737)提出的主要理據撮述如下：

「鄉村式發展」地帶的面積

- (a) 所劃的「鄉村式發展」地帶未能滿足小型屋宇的需求及配合日後鄉村的發展。有關當局沒有考慮過構成整條村布局的歷史文化及風水。原居民所住的舊村昔日曾面向西南面的「白虎山」，由於風水欠佳，所有男性成年人未滿 40 歲就去世。因此，整條村遷到現址，以避厄運。當地村民想知道有關當局有否深入了解他們的情況，在規劃「鄉村式發展」地帶時體諒他們。另外，「鄉村式發展」地帶形狀不規則，浪費了可發展的地方，有些村民亦沒有私人土地興建小型屋宇，因此實有必要把「鄉村式發展」地帶擴展至現有鄉村的西南部，涵蓋地帶內的政府土地。

基礎設施不足

- (b) 該區沒有道路及其他基礎設施和公用事業設施，例如公廁、電視及／或廣播電台發射塔裝置等。當局應提供這些設施。

劃設「自然保育區」地帶

- (c) 相關的部門(包括漁農自然護理署，下稱「漁護署」)既沒有進行任何諮詢工作，也沒有闡述其保育意向，評估報告亦欠奉。當地村民強烈要求漁護署提供評估報告。

「農業」地帶的可行性

- (d) 在郊野公園範圍內使用車輛及農車受到限制，他們質疑在這種情況下如何能夠復耕，以及如何運送和分發農業物資／農產品。由於沒有復耕計劃，當地村民擔心劃設「農業」地帶，會限制他們發展小型屋宇的機會；

第 2 組

2.5 第 2 組申述書(R799 至 R10735 及 R10738 至 R10775)提出的主要理據撮述如下：

「鄉村式發展」地帶的面積及規劃

小型屋宇需求

- (a) 「鄉村式發展」地帶佔地約 2.37 公頃，實在太大，更會建 79 幢屋宇，但根據二零一一年人口普查的資料，白腊的人口不足 50。政府應提出理據說明為何要劃設如此大的「鄉村式發展」地帶。
- (b) 小型屋宇的需求無窮無盡，並無理據可證，亦未有核實。現行的小型屋宇政策不符合可持續發展的原則，大部分申請都濫用這項政策。當局應對村民真正需要

的小型屋宇數目作出更確切的估計，並據之劃設「鄉村式發展」地帶。

- (c) 「鄉村式發展」地帶內大部分土地已售予私人發展商，村民擔心這些土地最終會被私人發展商用來發展住宅項目。
- (d) 每宗小型屋宇申請都必須附有證明文件，證明申請人有需要建屋自住。此外，也應限制祖傳或繼承得來的鄉村土地的轉讓，盡量使小型屋宇仍由原居村民擁有，不會售予外來人圖利。
- (e) 劃設「鄉村式發展」地帶，會立下不良先例，影響其他郊野公園「不包括的土地」，因為白腊這個地區過去已經懷疑有人圖以「先破壞，後建設」的手法進行發展。

對天然生境的影響

- (f) 白腊(特別是其次生林地)育有多種不同的動物，在生態上與環繞該區的西貢東郊野公園緊密相連。白腊曾錄得多種蝴蝶(37種)，當中有兩種並不常見，分別是黃斑弄蝶和鐵木萊異灰蝶；另外亦有多種雀鳥(55種)，當中11種具保育價值。
- (g) 白腊灣是文昌魚的生長地。該區的一條河曾發現中華花龜及虎皮蛙。
- (h) 在「鄉村式發展」地帶內的濕潤荒田可找到一些水蕨(在中國內地列為二級保護植物)，若有人提出發展小型屋宇，這種植物會受到影響。
- (i) 發展住宅可能要闢建道路，這樣會進一步破壞自然環境。使用萬宜路的車輛增加，亦會污染萬宜水庫的集水區。

- (j) 發展小型屋宇可能會帶來污染物，這些污染物會大大降低下游郊野公園區環境的質素，最終影響到白腊灣生態的完整。

對白腊灣環境的影響

- (k) 白腊沒有公共污水收集系統。區內小型屋宇的污水只可由原地設置的化糞池和滲水井系統處理。該區沒有道路可達，如何能妥善維修保養化糞池及滲水井系統，令人存疑。污染物最終會流入附近的水體，污染環境。
- (l) 白腊地底表層的沉積物含有透氣和高滲透力的沉澱物，由沖積物和海灘沉積物混合而成。這些表層沉積物使污水流走得很快，但當中始終有空隙，因此污水無論流經的距離有多遠，到達大海前都淨化得不夠。沒有進行地質評估，後果是污水會累積滲透入附近地區。
- (m) 根據環境保護署署長(下稱「環保署署長」)於二零零六年提交立法會的一份由其擬備的文件，化糞池及滲水井系統僅可作程度最低的污水處理，其排出的污水仍然含極大量營養物、有機物和微生物。要透過滲水井系統有效減少這些物質，地層情況必須合適，而有關地區的發展密度亦要低。此外，渠務署表示，若化糞池及滲水井系統保養不足，加上數目增加，長遠來說，往往未能有效清除污染物。

對累積影響的評估

- (n) 當局沒有調查／評估增建小型屋宇，在環境、排水、景觀及交通各方面會對白腊有何潛在的累積影響。對於郊野公園「不包括的土地」的用途和可建的小型屋宇數目，當局應作出負責任的決定，所以事前必須審慎研究個別「不包括的土地」的承受力和西貢東郊野公園所有「不包括的土地」的整體承受力。

- (o) 當局也沒有定下任何計劃改善基礎設施(例如排污和道路)以配合白腊的新發展和該區遊人的需要。當局應擬備鄉村發展藍圖及定出公共工程計劃，改善白腊的基礎設施和其他設施，防止現有的鄉村污染白腊灣。

「鄉村式發展」《註釋》

- (p) 為免有人在申請更改土地用途前破壞環境易受影響的土地的生態(例如假意進行農業活動)，不應容許在「自然保育區」地帶和「鄉村式發展」地帶內發展「農業用途」、「農地住用構築物」、「燒烤地點」、「野餐地點」、「公廁設施」和「帳幕營地」，或應把這些用途列於第二欄，規定要向城規會取得規劃許可才能發展。有些申述人甚至建議不准在白腊地區發展這些用途。此外，應對「鄉村式發展」地帶施加更嚴格的規劃管制，規定發展「新界豁免管制屋宇」、「食肆」及「商店及服務行業」，以及對現有建築物進行拆卸、加建、改動及／或修改，都必須先取得規劃許可。

把郊野公園「不包括的土地」指定為郊野公園

- (q) 訂立郊野公園「不包括的土地」政策的目的是，要保護「不包括的土地」免因「不協調的發展」(例如在農地及樹林和河流附近發展大量新的小型屋宇)而面臨「即時的發展威脅」。可是，為「不包括的土地」而制訂的大部分分區計劃大綱圖卻擴展「鄉村式發展」地帶的範圍，使這些土地面臨更大規模的「即時的發展威脅」，這樣不但違反當局所申明的郊野公園「不包括的土地」政策，亦不符國際性的《生物多樣性公約》。
- (r) 從生態、景觀和康樂的角度而言，郊野公園「不包括的土地」與毗連的郊野公園緊密相連，所以應納入郊野公園範圍，這樣，各項發展便須經郊野公園及海岸公園委員會及漁護署審批，而當局亦會着力管理，包括進行生境及美化市容設施改善工程、定期巡邏和監察，以及採取執法行動對付違規情況。

申述人的建議

第 1 組

2.6 第 1 組的建議撮述如下(圖 H-1 a)：

- (a) 當地村民建議把現有的白腊村的西南部由「自然保育區」地帶改劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶，以便擴展該村(P1)。
- (b) 當地村民建議把白腊南部的一塊土地由「自然保育區」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，以便設置公廁及電視及／或廣播電台發射塔裝置(P2)。

第 2 組

2.7 第 2 組的建議撮述如下(圖 H-1 a)：

- (a) 應把「鄉村式發展」地帶的範圍局限在現有的鄉村地區，並把此地帶的面積縮減三分之二(P3)。另應只准在現有河流西面的地方發展，東面的地方則應改劃為「自然保育區」地帶。
- (b) 「鄉村式發展」地帶被一條流向白腊灣的河一分為二，小型屋宇的建築工程和排出的污水可能會影響該河。因此，應劃設緩衝區，把該河與「鄉村式發展」地帶內的小型屋宇發展分隔開，並應把該河位於此地帶內的河段和沿河地區(即該河兩岸最少 30 米的緩衝範圍)改劃為「自然保育區」地帶。設置化糞池及滲水井系統的位置須距離水道最少 30 米(P4)。
- (c) 「鄉村式發展」地帶內的濕潤荒田有零星的水蕨生長，建議把這些荒田由「鄉村式發展」地帶改劃為「自然保育區」地帶(P5)。
- (d) 應把白腊指定為郊野公園，以保護該區生態易受影響的地方(P6)，另應把發展審批地區圖的有效期延長最少一年，以便進行所需的程序。在此期間，應把「鄉

村式發展」地帶及非保育地帶改劃為「未決定用途」地帶，以保護該區的天然環境。

- (e) 「農業」地帶所在之處是未成熟的植林區，亦有一個人工池塘。該處的水文系統與流進白腊灣的河相連，進行農業活動所產生的地面徑流會使該河及白腊灣的有機物含量增加。因此，建議把該處由「農業」地帶改劃為「自然保育區」地帶或「綠化地帶」，防止水質變差(P7)。

3. 對申述的意見

A 組

3.1 在所收到的 3 669 份意見書中，有 3 659 份(C1 至 C3656、C3661 及 C3664)主要由環保／關注組織及個別人士提交。他們表示支持環保／關注組織及個別人士提交的申述書(即 R799 至 R10735 及 R10738 至 R10775)的申述，理由是「鄉村式發展」地帶面積過大，會增加郊野公園的生態、景觀和康樂價值受損的可能性。

B 組

3.2 其餘 10 份意見書(C3657 至 C3660 及 C3664 至 C3669)由環保／關注組織及個別人士提交。他們表示反對這份分區計劃大綱草圖，並認為「鄉村式發展」地帶面積過大，理由與第 2 組申述人所提出的相似。

3.3 對申述的意見及規劃署的回應的摘要載於附件 IV，而所有經提交的意見書則貯存於附件 V 的光碟，以供委員參閱。

4. 背景(圖 H-2 及 H-3)

擬備白腊發展審批地區圖

- 4.1 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，根據條例第 3(1)(b)條，指示城規會擬備一份草圖，把白腊地區指定為發展審批地區。
- 4.2 二零一零年九月三十日，城規會根據條例第 5 條，展示《白腊發展審批地區草圖編號 DPA/SK-PL/1》，以供公眾查閱。根據條例第 20(5)條，這份發展審批地區圖的有效期為三年，至二零一三年九月三十日止，除非獲行政長官會同行政會議批准，才能延長。在該草圖展示期內，城規會收到 14 份申述書，而其後在公布申述書的內容期間，則沒有收到任何意見書。城規會在二零一一年三月十一日考慮有關申述後，備悉表示支持的申述，並決定不接納表示反對的申述。
- 4.3 二零一一年十月四日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准白腊發展審批地區草圖，該核准圖其後重新編號為 DPA/SK-PL/2。二零一一年十月十四日，城規會根據條例第 9(5)條展示《白腊發展審批地區核准圖編號 DPA/SK-PL/2》，以供公眾查閱。

擬備白腊分區計劃大綱圖

- 4.4 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白腊地區的分區計劃大綱圖。二零一三年四月二十六日，城規會初步考慮白腊分區計劃大綱草圖，同意這份草圖適宜提交西貢區議會和西貢鄉事委員會。
- 4.5 規劃署分別於二零一三年四月三十日和五月七日就這份分區計劃大綱草圖諮詢西貢鄉事委員會和西貢區議會。西貢區議會要求擴大「鄉村式發展」地帶的範圍作鄉村式發展，以及在該區闢設車輛通道。西貢鄉事委員會表示反對這份分區計劃大綱草圖，因為所劃的用途地帶會影響村民的發展權。西貢鄉事委員會舉行會議後，白腊村的村代表亦提交了反建議，提出把現時白腊村西北部和西南部由「自然保育區」地帶改劃為「綠化地帶」和「鄉村式發展」地帶，以便利鄉村擴展。當地村民建議把白腊南部的一塊土地由「自然保育區」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，以闢設公廁和電視及／或廣播電台發射塔裝置。

- 4.6 另一方面，環保／關注組織則支持劃設「自然保育區」地帶，但認為「鄉村式發展」地帶過大。他們認為，除劃設細小的「鄉村式發展」地帶以容納現有的鄉村外，應把整個白腊指定為郊野公園。由於有一條河的部分河段在「鄉村式發展」地帶內，小型屋宇的建築工程和排出的污水可能會影響該河。因此，在「鄉村式發展」地帶內的那部分河段及沿河地區(即該河兩岸至少 30 米的緩衝範圍)應改劃為「自然保育區」地帶。
- 4.7 二零一三年九月十三日，規劃署把白腊分區計劃大綱草圖連同從西貢區議會、西貢鄉事委員會、環保／關注組織及其他市民所收到的意見，提交城規會以作進一步考慮。城規會備悉有關的意見，並同意這份分區計劃大綱草圖適宜展示予公眾查閱。二零一三年九月二十七日，城規會根據條例第 5 條，展示《白腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/1》，以供公眾查閱。二零一三年十月，規劃署諮詢西貢鄉事委員會和西貢區議會。

5. 規劃考慮因素及評估

申述地點及周邊地區(圖 H-1、H-2 及 H-3)

- 5.1 申述地點遍及草圖整個規劃區(圖 H-1 a)。

規劃區

- 5.2 規劃區(下稱「該區」)所涵蓋的總面積約為 6.8 公頃，位於西貢半島南岸，距西貢市中心東南面約 9.5 公里。該區三面被西貢東郊野公園包圍，其東面、北面及西面都是連綿山嶺，該區南面有優美的海岸線，包括白腊灣海灘，該處亦已被劃為西貢東郊野公園的一部分(圖 H-1)。
- 5.3 該區富有鄉郊田園特色，主要有村屋、灌木叢、林地、草地、休耕農地及河道。白腊是該區唯一的認可鄉村，村屋大多高兩至三層，主要的村屋羣位於中部。這些村屋大多空置，只有部分仍然有人居住。該區的東部及北部是休耕農地，現時已演化成草地。有一條河由北向南穿過該區流入白腊灣。在該區北部較遠處是萬宜水庫。

- 5.4 環繞該區的西貢東郊野公園是本港的風景名勝，也是旅遊及遠足熱點。白腊灣是本港著名的海灘。因此，該區的景觀價值高，能與附近的西貢東郊野公園的自然美景互相輝映。白腊村現有的天然特色在圖 H-2 顯示。
- 5.5 據漁護署表示，該區及鄰近的西貢東郊野公園所錄得的動植物大多屬到處可見的普通品種。儘管該區的生物並不算特別多樣化或具特別高的生態價值，但位於該區邊緣的林地(包括低地樹林及混合灌木叢)與毗連的西貢東郊野公園的茂密草木連成一片，並與該處自然生境的生態緊密相連。特別要指出的是，白腊村附近的林地曾錄得受保護的植物品種香港大沙葉，另在濕潤的荒田亦錄得一小羣水蕨，而這種植物是否出現，視乎環境狀況而定。
- 5.6 該區南部有一座由當地居民建造的廟宇。

規劃意向

- 5.7 該區的整體規劃意向，是保護區內具有高自然景觀價值的地方及自然鄉郊環境，使這些地方能與附近西貢東郊野公園的整體自然美景互相輝映；同時預留土地，以供日後白腊的原居村民發展小型屋宇之用。
- 5.8 「鄉村式發展」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，如向城規會申請許可，或會獲得批准。
- 5.9 「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要。
- 5.10 「農業」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。

- 5.11 「自然保育區」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。
- 5.12 在「農業」地帶和「自然保育區」地帶內，如未取得城規會的許可，不得進行任何河道改道、填土／填塘或挖土工程；而在「鄉村式發展」地帶內，任何河道改道或填塘工程必須取得城規會的規劃許可才可進行。

對申述及建議的回應

表示支持的申述

- 5.13 備悉表示支持的申述(**R10736**)。

表示反對的申述

「鄉村式發展」地帶的面積及規劃

- 5.14 關於「鄉村式發展」地帶的界線，**第 1 組**的申述認為劃作「鄉村式發展」地帶的土地不足以應付小型屋宇需求。不過，**第 2 組**的申述卻認為「鄉村式發展」地帶的範圍太大，因為有關範圍是根據未經核實的小型屋宇需求量而劃，有關數字根本不是實際數字。此外，發展小型屋宇會對天然生境和排污方面造成負面影響，亦會對環境帶來累積的負面影響。對於**第 1 組**及**第 2 組**所提出有關「鄉村式發展」地帶的面積及規劃的申述，回應如下：

- (a) 在劃設白腊地區各土地用途地帶時，已特別關注到要保護該區具重要生態和景觀價值的地方，亦考慮過西貢東郊野公園更廣大的自然系統。儘管如此，為應付

原居村民對小型屋宇的需求，亦有必要在合適的地點劃設「鄉村式發展」地帶。

- (b) 白腊村是該區的認可鄉村。該村的「鄉村式發展」地帶的界線是考慮過「鄉村範圍」、該區地形、民居的分布模式、所預測的小型屋宇需求量、具有重要生態價值的地方及其他環境特點而劃的，只有適合發展小型屋宇的土地才劃入此地帶，而環境／生態易受影響的地方及地形陡峭的地方不會包括在內。在擬備這份分區計劃大綱草圖的過程中，是考慮過相關持份者(包括西貢區議會、西貢鄉事委員會、村民及環保／關注組織)及政府部門的看法和意見，才劃定「鄉村式發展」地帶的界線。
- (c) 白腊完全被西貢東郊野公園包圍，其東面、北面和西面山巒起伏，南面是白腊灣風景優美的海岸線。白腊的中部和北部是休耕農地，現長滿雜草和灌木(圖 H-2)。由於白腊中部的草地平坦，又接近現有鄉村，面積亦夠大，有足夠土地興建尚未處理的申請和預測未來 10 年所需的小型屋宇，因此是劃作「鄉村式發展」地帶的最佳地點。白腊中部這塊預留作應付未來 10 年小型屋宇預測需求的草地(1.81 公頃)，連同現有鄉村和獲准發展小型屋宇及新界豁免管制屋宇的土地(0.56 公頃)，合共有 2.37 公頃的土地劃為「鄉村式發展」地帶。把白腊外圍約 3.41 公頃的林地劃為「自然保育區」地帶，是要保護和保存白腊現有的天然景觀、生態或地形特色，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。
- (d) 所預測的小型屋宇需求量僅是考慮「鄉村式發展」地帶時所考慮的眾多因素之一，有關的預測數字由原居民代表向地政總署提供，或會隨時間及基於不同理由而轉變，例如人口的變化(出生／死亡)，以及現時居於村外(包括本地及海外)的原居村民日後是否希望回白腊居住。雖然在規劃階段並無機制可核實有關數字的真確性，但相關地區的地政專員審批小型屋宇申請時，會核實小型屋宇申請人的身分。這份分區計劃大

綱草圖現時所劃的「鄉村式發展」地帶佔地約 2.37 公頃，只是白腊「鄉村範圍」(6.85 公頃)面積的 34%(圖 H-1)。

- (e) 「鄉村式發展」地帶內的土地，不論是私人擁有還是政府土地，其規劃意向皆主要是供原居村民興建小型屋宇之用。在此地帶內，雖然「屋宇」(只限新界豁免管制屋宇)是經常准許的用途，但「分層住宅」及「屋宇」(未另有列明者)則須取得城規會的規劃許可。因此，這份分區計劃大綱草圖已作出足夠的管制，使「鄉村式發展」地帶內的土地皆用作發展小型屋宇。
- (f) 關於村民提出要把該區西南部由「自然保育區」地帶改劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶以擴展鄉村的建議，漁護署表示，白腊外圍的林區有相對不受干擾的原生林地，林中有多種植物(包括受保護的品種)生長。關於改劃為「綠化地帶」的建議，漁護署表示，所涉的林地環境質素相若，而擬議的「綠化地帶」及「自然保育區」地帶兩處的林地實際上延綿相連，與毗連的西貢東郊野公園融為一體，所以在生態上，實在沒有充分理據對兩處的林地作出不同的處理。為保護這片原生林地，也使鄉村地區與周邊的西貢東郊野公園之間繼續有一緩衝區，從自然保育的角度而言，漁護署不支持把這片林地改劃作擬議的用途地帶。

對白腊灣環境的影響

- (g) 由於該區現時沒有污水渠，當局亦未有計劃為該區鋪設公共污水渠，因此在「鄉村式發展」地帶發展的小型屋宇須使用原地設置的化糞池及滲水井系統排污。在地政總署處理小型屋宇的申請時，相關部門(包括環保署、渠務署、水務署、漁護署及規劃署)會考慮小型屋宇的排污(包括化糞池及滲水井系統)問題，以確保排污工程的安排符合相關政府部門的規定。
- (h) 正如這份分區計劃大綱草圖的《說明書》第 9.1.5 段所述，根據現行做法及環境運輸及工務局技術通告(工

務)第 5/2005 號的規定，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徵詢和收集漁護署和相關當局的意見。根據《香港規劃標準與準則》第九章第 5.2.8 節，在人口少的鄉郊地區使用化糞池這一方法處理和排放污水是准許的。為保護白腊灣的水質，發展計劃／方案的原地化糞池及滲水井系統的設計和建造必須符合相關的標準與規例，例如環保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」。環保署的《村屋污水排放指南》亦有載述如何操作和維修保養化糞池(例如清除淤泥的方法)。

- (i) 據環保署表示，在決定某地點是否適合建造化糞池處理和排放污水時，須考慮該地點特有的情況，如滲濾試驗結果、是否接近河流／溪澗、地下水位的深度、地形及洪泛風險等。這些關於個別地點特有情況的資料是非常重要的，尤其有些情況是，即使同一地點，泥土特性(例如泥土結構)也有很大差異。滲濾試驗是《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》所訂明的其中一項規定。認可人士必須按規定進行試驗，以確定泥土的吸收力，從而定出化糞池可達的負荷量。這項試驗可讓相關各方確定泥土的情況是否合適，能讓化糞池妥善運作，有效處理和排放污水。因此，在評估擬議的化糞池及滲水井系統是否可以接受時，會考慮白腊個別地點的特有情況。
- (j) 除了滲濾試驗之外，該《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則》亦訂有一些關於化糞池的設計標準，包括化糞池與特定水體(如地下水位、河溪、海灘等)之間相隔的距離，以及建築物之間相隔的距離。這些規定有助鑑定何種地層狀況適宜建造化糞池，並在一定程度上限制了屋宇的密度。

對累積影響的評估

- (k) 城規會審議白腊分區計劃大綱草圖時，已考慮所有相關的規劃因素，包括相關政府部門和公眾的意見。對

於「鄉村式發展」地帶，運輸署和路政署曾從交通運輸基礎設施的角度考慮，但都沒有提出問題。

- (1) 地政總署在處理小型屋宇申請時，會諮詢相關的部門，包括環保署、漁護署、運輸署、渠務署、水務署、消防處(關於緊急車輛通道的問題)、土木工程拓展署(關於斜坡問題)及規劃署，確保所有相關部門都有充分機會覆檢申請，並就申請提出意見。地政總署會規定申請人要確保發展計劃／方案的原地化糞池及滲水井系統的設計和建造符合相關的標準與規例，例如《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》。

指定為郊野公園

- (m) 《二零一零至一一年度施政報告》宣布，政府承諾把其餘 54 幅「不包括的土地」劃入郊野公園範圍，或透過法定規劃程序確立合適用途，以照顧保育和社會發展需要。由法定圖則保護的郊野公園「不包括的土地」，其整體規劃意向是保存區內的自然景觀和保育價值，以及保護區內的自然鄉郊環境，同時容許現有認可鄉村的原居村民在區內發展小型屋宇。
- (n) 根據《郊野公園條例》(第 208 章)，建議把某個地方納入為「郊野公園」，屬於郊野公園及海岸公園管理局總監的職權範圍，不由城規會負責。漁護署表示，該署有一套既定的原則和準則評估某個地點是否適合指定為郊野公園，有關的原則和準則包括該地點的保育價值、景觀及其優美程度、發展康樂用途的潛力、面積、是否接近現有的郊野公園、土地類別及現有土地用途。總監若建議把某個地點指定為郊野公園，亦會就建議徵詢郊野公園及海岸公園委員會的意見。因此，某塊郊野公園「不包括的土地」應否納入郊野公園範圍，是由郊野公園及海岸公園委員會決定。此外，是否把發展審批地區圖的有效期延長一年，並不會影響把「不包括的土地」納入郊野公園範圍的程序，因為日後如有需要，分區計劃大綱圖可反映有關情況。

- (o) 在擬備相關的法定圖則時，規劃署會諮詢有關的政府部門，包括民政事務總署、地政總署、漁護署、規劃署總城市規劃師／城市設計及園境、渠務署、環保署、古物古蹟辦事處及土力工程處等。在規劃白腊的各個土地用途地帶時，會考慮要保護該區具重要生態和景觀價值的地方，務求保存該區的天然景觀和保育價值，同時把小型屋宇的發展集中在合適的地點，以免對該區的自然環境造成不良干擾，以及使該區有限的基礎設施不勝負荷。

「鄉村式發展」地帶的《註釋》

- (p) 由於「鄉村式發展」地帶的規劃意向是提供土地作興建新界豁免管制屋宇之用，所以把新界豁免管制屋宇列於此地帶的土地用途表第一欄，做法恰當。至於申述人所提出的其他改動，從農業的角度而言，漁護署對有關把土地用途表中的「農業用途」和「農地住用構築物」改列於第二欄的建議有所保留，因為這樣會對農業有所限制，長遠來說，會窒礙農業發展。此外，漁護署表示，任何涉及河道改道或填塘的工程，如可能對天然環境有負面影響，均須取得城規會的許可才能進行。因此，並無有力的理據要對相關地帶的土地用途表第一欄用途施加更嚴格的管制。
- (q) 「燒烤地點」和「野餐地點」是指由政府營運的設施，不包括私人擁有及／或商營的地點；「公廁設施」是指符合《公眾衛生及市政條例》(132 章)第 2 條的涵義的廁所，以及由政府保養、管理和監管並提供予公眾使用的浴室；「帳幕營地」則是指供公眾紮營作臨時宿處以便作康樂或訓練用途的地方，而此設施也是由政府指定的。漁護署認為，在這些設施進行的活動未必對易受影響的生境有很大的負面影響，因此並無有力的理據，要從相關地帶的土地用途表第一欄中刪除這些用途。
- (r) 地政總署處理小型屋宇的申請及有關「食肆」和「商店及服務行業」的申請時，會徵詢相關部門的意見，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。此外，根據《公眾衛生及市政條例》(第132章)的規定，倘在處所內經營食物業，必須向食物環境衛生署申領食物業牌照。該署會確定有關處所符合所訂明的衛生標準、建築物結構安全規定、消防安全規定、契約條件和規劃限制，才發出牌照。因此，並無有力的理據要把「鄉村式發展」地帶的土地用途表中的「新界豁免管制屋宇」、「食肆」和「商店及服務行業」列於第二欄。

劃設「自然保育區」地帶

- (s) 據漁護署表示，位於該區外圍的林地(包括低地樹林及混合灌木叢)與毗鄰的西貢東郊野公園的茂密草木連成一片，並與該處的天然生境在生態上緊密相連。記錄顯示，靠近該村的林地有香港大沙葉這種受保護的植物。漁護署表示，劃設「自然保育區」地帶，以保護天然環境及其天然資源，做法恰當。

把「農業」地帶改劃為「自然保育區」地帶或「綠化地帶」

- (t) 二零零九年，劃為「農業」地帶的地方曾有挖土工程進行。此地帶有人工池塘及休耕梯田。漁護署表示，這些休耕梯田及池塘有良好潛力恢復作農業用途，故應劃為「農業」地帶，這樣才可保存和保護優質的農地／農場／魚塘作農業用途。為確保在「農業」地帶內進行的活動不會對環境造成負面影響，這份分區計劃大綱圖的《註釋》已訂明，在「農業」地帶內進行河道改道及填土／填塘工程，必須取得城規會的許可。根據《廢物處置條例》的規定，白腊的「農業」地帶內禁止飼養禽畜。至於與飼養禽畜無關的農業活動，預料不會造成嚴重的有機物污染問題，影響河流及白腊灣。

把有水蕨的地方由「鄉村式發展」地帶改劃為「自然保育區」地帶

- (u) 環保／關注組織建議把發現有水蕨的地方由「鄉村式發展」地帶改劃為「自然保育區」地帶。雖然白腊東

面的濕潤荒田發現有零星的水蕨，但漁護署認為數目不多，而這種植物是否出現，視乎環境狀況而定。因此，沒有理據要把這些地方劃為「自然保育區」地帶。

基礎設施不足

- (v) 根據二零一一年人口普查的資料，該區的總人口不足 50。目前該區有食水供應，亦有電力供應和電話服務，但當局未有承諾／計劃進行任何工程項目，為該區鋪設排污、排水或煤氣供應系統。相關的工務部門會一直留意該區未來在基礎設施方面的需要，並會視乎有否資源而提供所需設施。此外，這份分區計劃大綱草圖的《註釋》亦提供了彈性，使政府統籌或落實的土力工程、地區小工程及環境改善工程可以進行。這些工程一般是為提供、保養、日常運作和緊急修理地區設施而必須進行的工程，目的是為公眾的利益及／或改善環境。

把白腊村南部的一塊土地由「自然保育區」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶

- (w) 村民建議把該區南部的一塊土地由「自然保育區」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，以便設置公廁及電視及／或廣播電台發射塔裝置。關於設置電視及／或廣播電台發射塔裝置的要求，通訊事務管理局辦公室會一直留意這方面的需要，有需要時會把這項要求轉達提供有關服務的機構。至於設置公廁的要求，現有鄉村南部有一塊用地已劃為「政府、機構或社區」地帶，以便設置公廁及一個政府垃圾收集站，配合當地居民及遊人的需要。

對意見的理據的回應

5.16 在所收到的 3 669 份意見書當中，有 3 659 份 (C1 至 C3656、C3661 及 C3677) 支持第 2 組的申述，其餘 10 份 (C3657 至 C3660 及 C3664 至 C3669) 則沒有表明其意見與哪項申述有關，但表示反對這份分區計劃大綱草圖。這些

意見書提出的主要理據及規劃署的回應載於附件 IV，有關理據與申述人所述的相似。

6. 諮詢

6.1 規劃署曾諮詢相關的政府部門，這些部門的意見已收錄在上文。

6.2 規劃署曾諮詢下列政府部門，這些部門對各項申述並無重大意見：

- (a) 屋宇署總屋宇測量師／新界東(2)及鐵路；
- (b) 路政署總工程師／新界東；
- (c) 運輸署署長；
- (d) 機電工程署署長；
- (e) 消防處處長；
- (f) 食物環境衛生署署長；
- (g) 通訊事務總監；以及
- (h) 土木工程拓展署新界東拓展處處長。

7. 規劃署的意見

表示支持的申述

7.1 規劃署備悉 **R10736** 表示支持的意見。

表示反對的申述

7.2 根據上文第 5 段所作的評估及下列理由，規劃署不支持第 1 組及第 2 組的申述，並認為不應順應這些申述修訂草圖：

第 1 組及第 2 組

「鄉村式發展」地帶的面積及規劃

- (a) 為應付該區的認可鄉村白腊村的原居村民對小型屋宇的需求，實有必要在合適的地點劃設「鄉村式發展」

地帶。該村的「鄉村式發展」地帶的界線是考慮過「鄉村範圍」、該區地形、民居的分布模式、所預測的小型屋宇需求量、具有重要生態價值的地方及其他環境特點而劃的。所預測的小型屋宇需求量僅是劃設「鄉村式發展」地帶時所考慮的因素之一。只有適合發展小型屋宇的土地才劃入此地帶，而環境／生態易受影響的地方及地形陡峭的地方不會包括在內。

對白腊灣環境的影響

- (b) 對於可能影響河流／溪澗的發展計劃及關於原地化糞池系統的規定，現時已有相關的規管機制(包括環境運輸及工務局技術通告(工務)第 5/2005 號及環保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》)作出規管。因此，無須把有關的支流及旁邊的地方由「鄉村式發展」地帶改劃為「自然保育區」地帶。

第 1 組

把「自然保育區」地帶改劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶

- (c) 該區西南部的「自然保育區」地帶有相對未受干擾而值得保存的原生林地。從自然保育的角度而言，關於把該處由「自然保育區」地帶改劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的建議不值得支持。

把白腊村南部的一塊土地由「自然保育區」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶

- (d) 該區南部的「自然保育區」地帶有相對未受干擾而值得保存的原生林地。從自然保育的角度而言，關於把該處改劃為「政府、機構或社區」地帶的建議不值得支持。

第 2 組

把有關的河流及沿河地區剔出「鄉村式發展」地帶

- (e) 據漁護署表示，穿過白腊那條水道大部分已因人類活動而有所改動。對於可能影響天然河流／溪澗的發展計劃及關於原地化糞池系統的規定，現時已有相關的規管機制(包括環境運輸及工務局技術通告(工務)第 5/2005 號及環保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》)作出規管。因此，無須把該河及沿河地區由「鄉村式發展」地帶改劃為「自然保育區」地帶。

把有水蕨的地方由「鄉村式發展」地帶改劃為「自然保育區」地帶

- (f) 環保／關注組織建議把發現有水蕨的地方由「鄉村式發展」地帶改劃為「自然保育區」地帶。雖然白腊東面的濕潤荒田發現有零星的水蕨，但漁護署認為數目不多，而這種植物是否出現，視乎環境狀況而定。因此，沒有理據要把這些地方劃為「自然保育區」地帶。

把非保育地帶改劃為「未決定用途」地帶

- (g) 規劃署在擬備這份分區計劃大綱草圖時，已考慮白腊地區的天然環境及地形，亦已徵詢相關政府部門的看法。該區的整體規劃意向是保存區內的自然景觀和保育價值，以及保護區內的自然鄉郊環境，同時容許現有認可鄉村的原居村民在區內發展小型屋宇。基於以上所述，把這些地方劃為「未決定用途」地帶並不恰當。

把郊野公園「不包括的土地」指定為郊野公園

- (h) 根據《郊野公園條例》(第 208 章)，把某地方指定為郊野公園，屬於郊野公園及海岸公園管理局總監的職權範圍，不由城規會負責。

- (i) 是否把發展審批地區圖的有效期延長一年，並不會影響把「不包括的土地」納入郊野公園範圍的程序，因為日後如有需要，分區計劃大綱圖可反映有關情況。

把「農業」地帶改劃為「自然保育區」地帶或「綠化地帶」

- (j) 漁護署表示，有關的休耕梯田及池塘有良好潛力恢復作農業用途。為確保在「農業」地帶內進行的發展不會對環境造成負面影響，這份分區計劃大綱圖的《註釋》已訂明，在「農業」地帶內進行河道改道及填土／填塘工程，必須取得城規會的許可。根據《廢物處置條例》的規定，白腊的「農業」地帶內禁止飼養禽畜。至於與飼養禽畜無關的農業活動，預料不會造成嚴重的有機物污染問題，影響河流及白腊灣。因此，沒有理據要把這些地方劃為「自然保育區」地帶或「綠化地帶」。

8. 請求作出決定

- 8.1 請城規會審議各項申述和意見時，亦考慮在聆訊上提出的論點，然後決定建議／不建議順應申述的內容／部分內容修訂這份分區計劃大綱草圖。

9. 附件

附件 I-1 至 I-27	立法會議員、區議員、環保／關注組織及村民的申述書及一些屬同款的信／電郵的申述書的樣本
附件 II-1 至 II-6	環保／關注組織對申述的意見書及一些屬同款的信／電郵的意見書的樣本
附件 III-1	第 1 組申述及規劃署的回應的摘要
附件 III-2	第 2 組申述及規劃署的回應的摘要
附件 III-3	申述要點
附件 IV	對申述的意見及規劃署的回應的摘要
附件 V	載列所有申述人及提意見人名稱及他們的申述書和意見書的光碟(只提供予城規會委員)

圖 H-1	位置圖
圖 H-1 a	申述建議
圖 H-2	發展限制
圖 H-3	航攝照片

規劃署

二零一四年四月