

**考慮《白腊分區計劃大綱草圖編號S/SK-PL/1》的進一步申述
(關於考慮《白腊分區計劃大綱草圖編號S/SK-PL/1》的
申述及意見後建議對該草圖作出的修訂)**

進一步申述的內容	進一步申述人
部分支持及部分反對建議的修訂項目A(把白腊現有那條河的一段及其東面的地方由「鄉村式發展」地帶改劃為「農業」地帶)，並就白腊分區計劃大綱草圖提出另外的意見／修訂建議	個別人士(F1及F3) ¹
反對建議的修訂項目A，並就白腊分區計劃大綱草圖提出另外的意見／修訂建議	當地村民／個別人士(F4至F11) ²

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》(下稱「草圖」)，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，共收到10 665份有效的申述書。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。公布期在二零一四年二月十四日屆滿，共收到3 665份有效的意見書。

¹ 進一步申述F1至F3支持縮減「鄉村式發展」地帶的面積，但認為此地帶的面積應進一步縮減。

² 進一步申述F4至F7反對把有關地點劃作「農業」地帶，建議把之改劃為「自然保育區」地帶或其他保育地帶。進一步申述F8至F11反對把有關地點劃作「農業」地帶，因為「鄉村式發展」地帶的面積縮減得太多，建議把有關地點改劃為「鄉村式發展」地帶。

- 1.2 二零一四年四月至六月期間³，城規會根據條例第6B(1)條考慮有關申述及意見後，於二零一四年六月四日決定接納一些申述書⁴的部分內容，把白腊現有那條河的一段及其東面的地方由「鄉村式發展」地帶改劃為「農業」地帶(即建議的修訂項目A)。相關的城市規劃委員會文件和會議記錄分別載於**附件I及II**。
- 1.3 二零一四年七月四日，城規會考慮後同意《白腊分區計劃大綱草圖編號S/SK-PL/1》的建議修訂項目A。相關的城市規劃委員會文件和會議記錄分別載於**附件III及IV**。二零一四年七月二十五日，城規會根據條例第6C(2)條展示草圖的建議修訂項目A，以供公眾查閱。有關的憲報公告、建議修訂項目附表、修訂圖則編號R/S/SK-PL/1-A1及建議對草圖的《說明書》所作的修訂夾附於**附件Va至Vd**。為期三個星期的展示期於二零一四年八月十五日屆滿，共收到12份進一步申述書。
- 1.4 二零一四年七月二十九日，行政長官根據條例第8(2)條同意把城規會將草圖呈交行政長官會同行政會議核准的法定期限由二零一四年八月二十七日延長六個月至二零一五年二月二十七日。
- 1.5 在所收到的12份進一步申述書中，有三份(**F1至F3**)由個別人士提交，表示部分支持及部分反對建議的修訂項目A；另有八份(**F4至F11**)由當地村民和個別人士提交，表示反對建議的修訂項目A。**F4至F7**反對把有關地點劃作「農業」地帶，建議把之改劃為「自然保育區」地帶或其他保育地帶。**F8至F11**反對把有關地點劃作「農業」地帶，因為「鄉村式發展」地帶的面積縮減得太多，建議把有關地點改劃為「鄉村式發展」地帶。餘下的一份進一步申述書(**F12**)則沒有清楚表示支持還是反對建議的修訂項目A。

³ 城規會於二零一四年四月二十八日、五月八日、五月十二日及五月十九日進行聆訊，然後於五月二十日及六月四日進行商議。

⁴ 申述編號R799至R10554、R10556至R10562、R10564、R10566至R10569、R10571、R10574、R10576至R10580、R10582至R10730、R10732至R10734、R10738至R10770及R10772至R10774。

1.6 根據條例第6D(1)條，任何人(但如該等建議修訂是在考慮該人作出的任何申述或提出的任何意見後建議的，則該人除外)可就該等建議修訂向城規會作出進一步申述。二零一四年十月二十四日，城規會根據條例第6D(1)條決定**F12**(其中一名原來的申述人)的進一步申述無效，應視為不曾作出。城規會亦決定把進一步申述**F1**至**F11**合為一組，一併進行聆訊，理由是這些申述都是關於建議的修訂項目A。本文件旨在提供資料，以便城規會考慮進一步申述**F1**至**F11**(即11份有效的進一步申述書)。有效的進一步申述書的內容及規劃署的回應的摘要載於**附件VI**，有效的進一步申述書夾附於**附件VII**，有效的進一步申述書所指地點的位置在**圖FH-1**顯示。

1.7 城規會已根據條例第6F(3)條，邀請所有原來的申述人和提意見人及進一步申述人**F1**至**F11**出席會議。

2. 進一步申述

2.1 在11份有效的進一步申述書中，有一份由白腊當地一名村民(**F10**)提交，餘下10份(**F1**至**F9**⁵及**F11**)則由個別人士提交。其中三份進一步申述書(**F1**至**F3**)部分支持及部分反對建議的修訂項目A，其餘八份進一步申述書(**F4**至**F11**)則反對建議的修訂項目A。**F4**至**F7**反對把有關地點改劃作「農業」地帶，建議把之改劃為「自然保育區」地帶或「綠化地帶(1)」。**F8**至**F11**反對把有關地點改劃作「農業」地帶，因為「鄉村式發展」地帶的面積縮減得太多，建議把有關地點改劃為「鄉村式發展」地帶。

認為「鄉村式發展」地帶過大而提出反對及／或關注該區環境問題的進一步申述

2.2 進一步申述**F1**至**F3**支持縮減「鄉村式發展」地帶的面積，但認為此地帶的面積應進一步縮減。這些進一步申述的意見與

⁵ 進一步申述**F5**至**F7**的內容基本上相同。

F4至F7的相似，都是認為「鄉村式發展」地帶過大而提出反對。這些進一步申述的主要理據撮述如下⁶：

- (a) 不清楚建議的修訂項目**A**所涉「鄉村式發展」地帶的面積是否根據經證實的真正小型屋宇需要而劃定(**F2**、**F4至F7**)；
- (b) 大浪灣分區計劃大綱圖的規劃意向主要是保護未受破壞的優美自然環境(「鄉村式發展」地帶只涵蓋現有鄉村地區)。此規劃意向應適用於白腊，因此，該區應實施大浪灣那樣嚴格的規劃管制(**F2至F7**)；
- (c) 區內鄉村現時的污水處理安排無法保護郊野公園「不包括的土地」範圍內及周邊的水體免受人們污染(**F2**、**F3及F5至F7**)；以及
- (d) 沒有評估小型屋宇發展對郊野公園「不包括的土地」的生態、景觀及水污染等方面的累積影響(**F2及F4**)，也沒有考慮郊野公園「不包括的土地」的承受力(**F2**)。

建議

進一步局限「鄉村式發展」地帶的範圍

2.3 多份進一步申述書(**F3至F5及F7**)建議大幅縮減「鄉村式發展」地帶的面積，**F2至F7**則建議把此地帶的範圍進一步局限在現有的鄉村民居，同時把沿河的地方(兩邊最少各10米)及／或草地／休耕農地改劃為「自然保育區」地帶或「綠化地帶(1)」⁷(**F2至F7**)，以及建議修訂草圖的《註釋》，以便作出更嚴格的規劃管制(**F2**、**F4至F7**)等。

⁶ 有些意見及修訂建議其實是指整份白腊分區計劃大綱草圖而不是特指建議的修訂項目**A**，包括反對在白腊進行鄉村式發展(**F1**)。不過，對與建議的修訂項目**A**有關的意見和建議所作的回應，也把這些意見及修訂建議包括在內。

⁷ 「綠化地帶(1)」：《海下分區計劃大綱草圖編號S/NE-HH/1》有此地帶，規定要取得城規會的許可才可重建小型屋宇，以及不得發展小型屋宇。

把有水蕨的地方改劃為「綠化地帶(1)」／「自然保育區」地帶

- 2.4 多份進一步申述書建議把有水蕨的地方改劃為「綠化地帶(1)」／「自然保育區」地帶(F2、F5至F7)，以及建議修訂草圖的《註釋》，以便作出更嚴格的規劃管制(F2、F4至F7)等。

認為「鄉村式發展」地帶不夠大而提出反對的進一步申述

- 2.5 進一步申述F8至F11的意見相似，都是認為「鄉村式發展」地帶不夠大而提出反對。這些進一步申述的主要理據撮述如下：

- (a) 「鄉村式發展」地帶的面積不足以應付小型屋宇的需求(F8至F11)，也不足以為白腊村提供相關的公共設施(F10)；
- (b) 草圖的規劃意向及評審準則過於偏重生態價值，未有兼顧發展小型屋宇的需要及白腊的長遠發展，從中作出平衡(F10)；以及
- (c) 原居村民有資格亦有權興建小型屋宇，縮減「鄉村式發展」地帶的面積，會剝削他們的權利，而大幅縮減白腊及其他分區計劃大綱圖的「鄉村式發展」地帶的面積，亦會造成累積影響，值得當局留意(F8)。

建議

擴大「鄉村式發展」地帶

- 2.6 進一步申述F10建議把「鄉村式發展」地帶的面積還原為2.37公頃，亦即那份於二零一三年九月二十七日刊憲的白腊分區計劃大綱草圖所顯示的「鄉村式發展」地帶的面積。進一步申述F8至F9及F11沒有提出任何修訂建議。

與建議的修訂項目A沒有直接關係的其他意見(F1至F7)

- 2.7 與建議的修訂項目A沒有直接關係的其他意見及修訂建議包括支持把白腊納入郊野公園範圍(F1)；建議修訂草圖的《註釋》，以實施更嚴格的規劃管制；就該區的環境保育等問題提出一般的意見(F2、F4至F7)；以及指關於三份分區計劃大綱草圖的申述及意見聆訊過程／程序沒有成效⁸(F4)。

3. 規劃考慮因素及評估

有關地點及周邊地區(圖FH-1至FH-4)

- 3.1 進一步申述地點(下稱「有關地點」)(圖FH-1)包括位於白腊東端緊接現有村落的土地。該地點的面積為1.39公頃，位於白腊的中部，包括現有那條河及長滿雜草和灌木的休耕農地。

規劃意向

- 3.2 根據建議的修訂項目A，有關地點由「鄉村式發展」地帶改劃為「農業」地帶。作此改劃後，「鄉村式發展」地帶的面積會由2.37公頃縮減至0.98公頃，「農業」地帶的面積則會由1公頃增至2.39公頃。
- 3.3 「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。
- 3.4 「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。白腊的「鄉村式發展」地帶主要涵蓋現有的鄉村民居及毗鄰預留作小型屋宇發展的地方。

⁸ 所指的三份分區計劃大綱圖是《海下分區計劃大綱草圖編號S/NE-HH/1》、《鎖羅盆分區計劃大綱草圖編號S/NE-SLP/1》及《白腊分區計劃大綱草圖編號S/SK-PL/1》，而問題包括商議過程中剝奪原來的申述人的機會，沒有讓他們反駁政府的代表或城規會提出的新論據。

土地行政

3.5 有關地點包括政府土地及私人地段(圖 FH-5)。

對進一步申述的理據及進一步申述人的建議的回應

劃設「鄉村式發展」地帶(F1至F11)

- 3.6 備悉進一步申述 F1 至 F3 支持建議的修訂項目 A 有關縮減「鄉村式發展」地帶面積的意見。關於劃設「鄉村式發展」地帶的問題，有兩種對立意見，一是認為「鄉村式發展」地帶過大而提出反對，另一是認為「鄉村式發展」地帶不夠大而提出反對，而這兩種意見亦是原來的申述及意見所提出的主要問題，因此城規會已作審議。對於這兩種對立的意見，回應如下。
- 3.7 城規會商議有關劃設「鄉村式發展」地帶問題的申述和意見時，備悉白腊村的「鄉村式發展」地帶界線是考慮過「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擬議的「鄉村式發展」地帶時其中一個考慮因素，而且有關的預測數字會隨時間而變。相關地區的地政處處理小型屋宇批建申請時，會核實小型屋宇申請人的身分。
- 3.8 關於白腊應施加大浪灣分區計劃大綱圖那樣嚴格的規劃管制這一點，城規會委員同意應根據每塊郊野公園「不包括的土地」各自的情況和特色作出考慮。為盡量減低對自然環境的負面影響，應採用逐步增加的方式劃設「鄉村式發展」地帶作小型屋宇發展，藉此把小型屋宇的發展局限在適當的地點。按照逐步增加的做法，加上白腊缺乏基礎設施，所以城規會決定把白腊現有那條河的一段及其東面的地方由「鄉村式發展」地帶改劃為「農業」地帶(圖 FH-1 至 4)。
- 3.9 作此改劃後，「鄉村式發展」地帶的面積會由 2.37 公頃縮減至 0.98 公頃，當中約 0.41 公頃的土地可發展小型屋宇(18

幢)，滿足到約 23% 的小型屋宇需求⁹。所估計的這個可使用土地數字，已計及闢設必要的配套設施所需的土地數量。

3.10 漁農自然護理署(下稱「漁護署」)及總城市規劃師／城市設計及園境認為，把有關地點由「鄉村式發展」地帶改劃為「農業」地帶，使該處維持是草地／休耕農地，做法合理。漁護署表示，該處的休耕農地有良好潛力恢復作農業用途，把之劃為「農業」地帶，做法恰當。

3.11 在沒有任何有力的理據下，加上規劃情況沒有改變，實沒有必要偏離城規會先前的決定。考慮到所有相關的規劃因素、相關政府部門的專家意見及相關持份者(包括村民、環保關注組織及市民大眾)的意見，按建議的修訂項目 A 作出修訂，應可加強該區的自然保育，同時能滿足村民發展小型屋宇的需要，使這兩方面取得平衡。

小型屋宇發展對周邊環境的負面影響(F2 至 F7)

3.12 多份原來的申述書和意見書亦對小型屋宇現時的污水處理安排和對水質的影響表示關注。城規會在考慮這些申述和意見時，備悉地政總署在處理小型屋宇批建申請時，會諮詢相關的政府部門，包括環境保護署(下稱「環保署」)、漁護署及規劃署，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。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」。城規會委員認為，目前的行政制度已有足夠的管制，確保「鄉村式發展」地帶內個別小型屋宇發展及化糞池和滲水井系統對周邊環境不會造成不可接受的影響。

⁹ 根據地政總署西貢地政專員所提供有關白腊村的最新資料，該村的小型屋宇需求數字只有些微改變，與城規會商議原來的申述及意見時所考慮的相差很少，其中尚未處理的小型屋宇申請數目與原先的一樣，都是7，而未來10年的小型屋宇預測需求量为70幢，原先的則是72幢。

- 3.13 對於進一步申述所指的問題，環保署表示，只要化糞池及滲水井系統是按既定的標準和規定在合適的地點建造，污染物會有所減少，此作用應可足以保護附近的環境。
- 3.14 關於要求對小型屋宇發展的累積影響進行評估，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，包括相關政府部門的專家意見和公眾的意見。漁護署、規劃署總城市規劃師／城市設計及園境、環保署、渠務署、水務署等相關的政府部門對於草圖的「鄉村式發展」地帶均沒有反對意見。

把擬議的「農業」地帶改劃為「綠化地帶(1)」或「自然保育區」地帶的建議(F2至F7)

- 3.15 劃為「農業」地帶的地方在二零零九年曾有挖土工程進行。有關地點是長滿雜草和灌木的休耕農地。西貢地政專員表示，有關地點是舊批農地，地契上訂明是「耕地」或「休耕地」。漁護署表示，有關地點有良好潛力恢復作農業用途，故應劃為「農業」地帶，保留作農業用途。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，分區計劃大綱圖的《註釋》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。由於地帶內的農業活動不涉及飼養禽畜，預料不會造成嚴重的有機物污染問題，影響河流及白腊灣。漁護署和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，從農業和景觀規劃的角度而言，把有關地點劃為「農業」地帶，做法恰當。另一方面，漁護署對把有關地點改劃為「自然保育區」地帶有所保留，因為有些農業活動(例如植物苗圃)在此地帶會受限制。
- 3.16 進一步申述人建議把發現有水蕨的有關地點由「農業」地帶改劃為「自然保育區」地帶。雖然白腊東面的濕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。

與建議的修訂沒有直接關係的其他意見(F1至F7)

3.17 這些與建議的修訂項目 A 沒有直接關係的意見與原來的申述／意見提出的相似，城規會已在商議該些申述及意見時作出考慮。指申述聆訊過程／程序沒有成效的意見與建議的修訂項目 A 無關。

4. 諮詢

4.1 規劃署曾就各項進一步申述諮詢下列政府部門，這些部門的意見已收錄在上文適當的段落。

- (a) 漁農自然護理署署長；
- (b) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境；
- (c) 環境保護署署長；以及
- (d) 地政總署西貢地政專員。

4.2 下列政府部門對各項進一步申述並無重大意見：

- (a) 渠務署總工程師／污水工程；
- (b) 水務署總工程師／發展(2)；
- (c) 土木工程拓展署土力工程處處長；
- (d) 運輸署署長；
- (e) 機電工程署署長；
- (f) 食物及環境衛生署署長；
- (g) 通訊事務總監；
- (h) 路政署總工程師／新界東；
- (i) 海事處處長；
- (j) 渠務署總工程師／新界南；
- (k) 康樂及文化事務署署長；
- (l) 屋宇署總屋宇測量師／新界東；
- (m) 民政事務總署西貢民政事務專員；
- (n) 消防處處長；以及
- (o) 渠務署總工程師／排水工程。

5. 規劃署的意見

- 5.1 備悉 **F1 至 F3(部分)**支持按建議的修訂項目 A 把白腊現有那條河的一段及其東面的地方由「鄉村式發展」地帶改劃為「農業」地帶的意見。
- 5.2 基於上文第 3 段所作的評估，規劃署不支持 F4 至 F11及進一步申述 **F1 至 F3** 的餘下部分，並認為應按照建議的修訂項目 A 修訂草圖，理由如下：

劃設「鄉村式發展」地帶(F1 至 F11)

- (a) 為盡量減低對自然環境的負面影響，應採用逐步增加的方式劃設「鄉村式發展」地帶作小型屋宇發展，藉此把小型屋宇的發展局限在適當的地點。按照逐步增加的做法，加上白腊現有的人口少，該區又缺乏基礎設施，以及有需要在合適的地點劃設「鄉村式發展」地帶以應付原居村民的小型屋宇需求，所以把白腊中部那塊土地由「鄉村式發展」地帶改劃為「農業」地帶，做法恰當。
- (b) 把原本的「鄉村式發展」地帶那塊土地劃為「農業」地帶，會使該處維持是草地／休耕農地，同時亦可提供彈性，讓當地村民日後可因應其發展小型屋宇的需要(如有者)，在現有村落旁邊的地方進行適當的發展，但這些發展須透過規劃申請制度提出申請，由城規會審批。
- (c) 考慮到所有相關的規劃因素、相關政府部門的專家意見及相關持份者的意見，按建議的修訂項目 A 作出修訂，應可加強該區的自然保育，同時能滿足村民發展小型屋宇的需要，使這兩方面取得平衡。

小型屋宇發展對周邊環境的負面影響(F2 至 F7)

- (d) 地政總署在處理小型屋宇批建申請時，會諮詢相關的政府部門，確保所有相關部門有充分機會覆檢申請，並就申請提出意見。目前的行政制度已有足夠的管

制，確保「鄉村式發展」地帶內個別小型屋宇的發展對周邊環境不會造成不可接受的影響。

把擬議的「農業」地帶改劃為「綠化地帶(1)」或「自然保育區」地帶的建議(F2至F7)

- (e) 從農業和景觀規劃的角度而言，把有關地點劃為「農業」地帶，做法恰當。在「農業」地帶內發展小型屋宇，以及進行河道改道或填土／填塘工程，必須取得城規會的許可，確保有關地點得到適當及足夠的保護。沒有任何有力的理據要把有關地點改劃為「綠化地帶(1)」或「自然保育區」地帶。

關於整份白腊分區計劃大綱草圖或與建議的修訂項目 A 沒有直接關係的其他意見(F1至F7)

- (f) 這些與建議的修訂項目 A 沒有直接關係的意見與原來的申述／意見提出的相似，城規會已作出考慮。指申述聆訊過程／程序沒有成效的意見與建議的修訂項目 A 無關。

6. 請求作出決定

請城規會審議進一步申述的內容時，亦考慮在聆訊上提出的論點，然後決定按建議的修訂項目 A 還是按在聆訊中再作更改後的建議修訂而修訂草圖。

7. 下一步工作

- 7.1 倘城規會決定按建議的修訂項目 A 或再作更改後的建議修訂而修訂草圖，該等修訂會成為《白腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/1》的一部分。根據條例第 6H 條，草圖須於其後作為包括該等修訂的圖則而理解。該等修訂會供公眾查閱，直至行政長官會同行政會議根據條例第 9 條就草圖作出決定為止。

- 7.2 行政方面，當局會把城規會的決定通知建築事務監督和相關的政府部門，並會向他們提供該等修訂的副本。

附件

- 附錄 I — 城市規劃委員會文件第 9646 號－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
- 附錄 II — 城規會二零一四年四月二十八日、五月八日、五月十二日、五月十九日、五月二十日及六月四日會議記錄的摘錄
- 附錄 III — 城市規劃委員會文件第 9681 號－在考慮《白腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/1》的申述及意見後建議對該草圖作出的修訂
- 附錄 IV — 城規會二零一四年七月四日會議記錄的摘錄
- 附錄 Va 至 Vd — 憲報公告、建議修訂項目附表、修訂圖則及建議對草圖《說明書》作出的修訂
- 附錄 VI — 有效的進一步申述的摘要
- 附錄 VII — 有效的進一步申述書(F1 至 F11)
- 圖 FH-1 — 進一步申述所指地點的位置圖
- 圖 FH-2 — 航攝照片
- 圖 FH-3 — 實地照片
- 圖 FH-4 — 現有的地理特徵
- 圖 FH-5 — 土地類別圖

規劃署

二零一四年十一月