

城市規劃委員會根據《城市規劃條例》(第 131 章)  
對白腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/1(該圖包含圖則編號  
R/S/SK-PL/1-A2 上顯示的修訂)所作修訂項目附表

I. 就圖則所顯示的事項作出的修訂項目

A 項 — 把一幅位於白腊村落南面的用地，由「鄉村式發展」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶。

B 項 — 把一幅位於白腊村落南端的用地，由「政府、機構或社區」地帶改劃為「自然保育區」地帶。

II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目

修訂「政府、機構或社區」地帶《註釋》的「備註」，以納入「政府、機構或社區(1)」支區的發展限制。

城市規劃委員會

2020 年 4 月 3 日

**《白腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/1》的建議修訂  
(該圖包含圖則編號 R/S/SK-PL/1-A2 上顯示的修訂)**

**1. 引言**

本文件旨在向委員簡介對有關《白腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/1》的問題所作的檢討。這些問題源於原訟法庭對陳嘉琳(申請人)就白腊及另外兩份分區計劃大綱圖<sup>1</sup>提出的司法覆核所頒布的裁決。同時，請委員同意：

- (a) 附件 B1 所載的《白腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/2A》(展示後會重新編號為 S/SK-PL/3)所顯示對白腊分區計劃大綱草圖的建議修訂及附件 B2 所載的《註釋》適宜根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 7 條展示；以及
- (b) 附件 B3 所載的分區計劃大綱圖的經修訂《說明書》旨在闡述城市規劃委員會(下稱「城規會」)就《白腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/2A》(展示後會重新編號為 S/SK-PL/3)上各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，適宜連同該分區計劃大綱草圖一併展示。

**2. 擬備分區計劃大綱圖**

- 2.1 城規會根據條例為郊野公園「不包括的土地」擬備法定圖則，其中包括白腊。城規會於 2010 年 9 月 30 日公布白腊的發展審批地區草圖。該草圖屬中期圖則，其後由分區計劃大綱圖取代。
- 2.2 2013 年 9 月 27 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》(附件 A1)，以供公眾查閱。在法定展示期內，城規會共收到 10 665 份有效的申述及 3 665 份有效的意見。所有申述和意見均與劃設「鄉村式發展」地帶有關，當中包括申請人提交的意見(C3652)。城規會於 2014 年 4 月至 6 月期間考慮有關申述及意見後，於

---

<sup>1</sup> 另外兩份分區計劃大綱圖為鎖羅盤分區計劃大綱圖及海下分區計劃大綱圖。這兩份圖則的問題會在另外兩份文件中闡述，委員將在同一會議上考慮。

2014年6月4日決定局部接納9962份申述，把白腊現有河溪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(附件A2)。2014年7月25日，城規會根據條例第6C(2)條公布建議對該份分區計劃大綱草圖作出的修訂。在為期三個星期的公布期內，城規會共收到11份有效的進一步申述。

- 2.3 2014年11月21日，城規會根據條例第6F(1)條考慮進一步申述及相關的申述和意見後，決定不接納進一步申述，以及會按建議修訂(附件A2)對《白腊分區計劃大綱草圖編號S/SK-PL/1》作出修訂。
- 2.4 2014年12月19日，城規會同意根據條例第8條把白腊分區計劃大綱草圖，連同海下分區計劃大綱草圖及鎖羅盆分區計劃大綱草圖呈交行政長官會同行政會議核准。2015年2月3日，行政長官會同行政會議根據條例第9(1)(a)條，核准該三份分區計劃大綱圖。2015年2月13日，城規會根據條例第9(5)條展示該三份分區計劃大綱核准圖，以供公眾查閱。

### 3. 司法覆核申請

- 3.1 2015年2月18日，申請人就(i)行政長官會同行政會議於2015年2月3日核准白腊、海下和鎖羅盆3份分區計劃大綱草圖的決定；以及(ii)城規會於2014年12月19日把該3份分區計劃大綱草圖提交行政長官會同行政會議核准的決定，提出司法覆核申請。原訟法庭於2017年11月24日裁定該宗司法覆核得直，推翻行政長官會同行政會議和城規會的上述決定，並指令把該3份分區計劃大綱圖全部發還城規會重新考慮。
- 3.2 根據原訟法庭的判決，該司法覆核得直的理由是城規會未有就小型屋宇的真正需要(真正需要問題)(適用於全部3份分區計劃大綱圖)和底圖的準確性(地圖問題)(僅適用於海下分區計劃大綱圖)，履行其查究職責。而城規會的決定，亦導致行政長官會同行政會議的決定存有錯誤。對於這兩個問題，法庭認為城規會所作的商議和給予的理由，均未能證明城規會已妥為查究就3份分區計劃大綱圖所提出的申述，以及就有關申述作出恰當決定。就真正需要問題，城規會未有解釋基於

什麼理據處理小型屋宇需求預算數字，有否及為何採納或拒絕就有關問題提出的眾多申述的有效性；以及這些申述如何影響「鄉村式發展」地帶的制定。

#### 4. 檢討真正需要問題

4.1 為遵行原訟法庭的裁決，在檢討白腊的小型屋宇發展真正需要時，須予以考慮下列劃定「鄉村式發展」地帶時的相關事項：

(a) 劃定「鄉村式發展」地帶時所依據的原則；以及

(b) 估算原居村民小型屋宇發展需要時所參考的資料。

4.2 我們按需要取得／整理了上述事項的補充／最新資料，以便委員就有關問題進行商議，並在有需要時作進一步探討。

##### 劃定「鄉村式發展」地帶時所依據的原則

4.3 白腊是其中一個受法定規劃保護的郊野公園「不包括的土地」。為白腊進行法定規劃，是為了適當地保護該區保育價值高的用地。制訂圖則的工作是一個反覆完善的過程，必須審慎地制訂建議方案，以期在保育與發展之間取得平衡。在擬備土地用途建議時，出發點是以保育為本。首先，按照漁農自然護理署(下稱「漁護署」)所提供的資料，把所有重要的生態地劃為與保育相關的土地用途地帶(例如「自然保育區」地帶)，加以保護。由於郊野公園「不包括的土地」主要涵蓋現有的原居鄉村，故亦須考慮在分區計劃大綱圖上把有關用地劃為「鄉村式發展」地帶，以反映現有的村落組群，並視乎需要物色適宜作鄉村擴展的土地。就此，需審慎分析「鄉村範圍」以外的地方是否適合發展小型屋宇，當中考慮了一系列規劃因素，包括但不限於區內地形、現有民居的分布模式、已獲批准的小型屋宇申請、尚待處理的小型屋宇申請、小型屋宇需求數字、有否通道和基礎設施、具重要生態和景觀價值的地方，以及個別地方的特性。

4.4 在劃定「鄉村式發展」的界線時，小型屋宇發展需求只是各項考慮因素之一，並非務要滿足所有小型屋宇需求。為盡量

減低對自然環境的負面影響，應採用漸進的方式，首先把「鄉村式發展」地帶局限在現有村落及適當的毗連土地內，然後才在充分考慮所有相關的規劃因素後，把「鄉村式發展」地帶的範圍向外擴展。

評估原居村民小型屋宇發展需求時所依據的資料

4.5 在聆聽有關申述／意見／進一步申述的會議上，我們向城規會提供了以下資料，作為預計小型屋宇需求的參考：

(a) 在 2014 年 4 月至 6 月舉行有關申述／意見的聆聽會期間，有 7 宗小型屋宇申請尚待地政總署處理。2014 年 11 月，城規會聆聽進一步申述時，這方面數字沒有改變；以及

(b) 白腊分區計劃大綱草圖在 2013 年 9 月於憲報公布時，原居民代表表示，預測未來 10 年的小型屋宇需求量為 72 幢。在 2014 年 4 月至 6 月舉行的申述／意見聆聽會上，我們向城規會提供了上述數字。2014 年 11 月舉行有關進一步申述的聆聽會時，這數字更新為 70 幢。

補充／最新的資料

4.6 因應這次檢討，為估算村民的小型屋宇需求取得補充／更新的資料包括(i)地政總署自 2010 年以來實際收到／批准／拒絕的小型屋宇申請數目，以及尚待地政總署處理的小型屋宇申請最新數目；和(ii)原居民代表自 2010 年起提供的預測未來 10 年小型屋宇需求量數字，以及其分項數字。此外，我們亦考慮了其他相關因素，例如最新的人口數字及其他地方環境因素。

4.7 地政總署自 2010 年以來實際收到／批准／拒絕的小型屋宇申請數目撮錄如下：

| 年份   | 收到的<br>小型屋宇申請數目 | 批准的<br>小型屋宇申請數目 | 拒絕的<br>小型屋宇申請數目 |
|------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 2010 | 0               | 0               | 1               |
| 2011 | 0               | 0               | 0               |

| 年份   | 收到的<br>小型屋宇申請數目 | 批准的<br>小型屋宇申請數目 | 拒絕的<br>小型屋宇申請數目 |
|------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 2012 | 0               | 0               | 0               |
| 2013 | 0               | 0               | 0               |
| 2014 | 0               | 1               | 0               |
| 2015 | 0               | 0               | 0               |
| 2016 | 0               | 0               | 0               |
| 2017 | 0               | 0               | 0               |
| 2018 | 0               | 0               | 0               |
| 2019 | 0               | 0               | 0               |

4.8 白腊原居民代表提供的預測未來 10 年小型屋宇需求量數字 (根據原居民代表在地政總署每年發出的標準表格上所作的回覆(附件 C)<sup>2</sup>)表列如下：

| 年份*  | 「預測未來 10 年」的需求量數字 |
|------|-------------------|
| 2010 | 沒有提交@             |
| 2011 | 沒有提交@             |
| 2012 | 沒有提交@             |
| 2013 | 72 <sup>#</sup>   |
| 2014 | 70 <sup>^</sup>   |
| 2015 | 不詳 <sup>△</sup>   |
| 2016 | 不詳 <sup>△</sup>   |
| 2017 | 沒有提交@             |
| 2018 | 沒有提交@             |
| 2019 | 不詳 <sup>△</sup>   |
| 2020 | 不詳 <sup>△</sup>   |

\* 預測需求所涉 10 年期的開始年份

@ 期內並無原居民代表提交表格

# 分區計劃大綱草圖在憲報公布時的數字，已在聆聽有關申述／意見的會議上向城規會提供該數字

<sup>^</sup> 已在聆聽進一步申述的會議上向城規會提供該數字

<sup>△</sup> 數字顯示為「不詳」，因為原居民代表在所提交的表格中並無列明數字，或在表格內數字一欄顯示為「不詳」

4.9 對於上述數字的主要意見／調查結果，以及其他相關資料如下：

#### 4.9.1 小型屋宇申請的實際數目

<sup>2</sup> 地政總署西貢地政專員表示，表格樣式和所索取的預算數字的分項在過去數年有所改變。現行的標準表格自 2015 年開始使用。

- (a) 地政總署自 2010 年以來，不曾收到或處理任何小型屋宇申請；
- (b) 地政總署在過去 10 年處理了 2 宗小型屋宇申請，批准和拒絕的小型屋宇申請各有 1 宗；以及
- (c) 地政總署西貢地政專員表示，現時有 4 宗尚未處理的小型屋宇申請，所涉地點全部位於政府土地(圖 1)。

#### 4.9.2 未來 10 年小型屋宇需求的預算數字

- (a) 未來 10 年小型屋宇需求的預算數字會隨着時間而改變。正如上表所顯示，小型屋宇需求量由 2013 年的 72 幢略為下降至 2014 年的 70 幢；
- (b) 根據原居民代表於 2020 年 1 月在標準表格上所作的回覆(附件 C)，現時有 118 名年齡達 18 歲或以上的男性原居村民(16 名居於香港，102 名居於海外)，以及 4 名於未來 10 年內將年滿 18 歲或以上的男性原居村民(2 名居於香港，2 名居於海外)。原居民代表沒有提供資料，述明這些男性原居村民中將有多少人會提出小型屋宇批建申請，因此有關需求的預算數字不詳；
- (c) 地政總署西貢地政專員表示，預算數字純粹是由原居民代表提供的資料，難以根據目前所得的資料加以核實。地政總署西貢地政專員會在小型屋宇批建申請階段核實小型屋宇發展申請人的身份；以及
- (d) 由上述可見，雖然由原居民代表於過去 10 年所提供的未來 10 年小型屋宇需求預測(載於上文第 4.8 段)，為評估小型屋宇需求預算數字是否合理提供了有用的參考資料，但現時沒有切實可行的方法能在規劃階段釐定小型屋宇發展的真正需要。

#### 4.9.3 可供發展小型屋宇的土地

根據我們最新估計，目前的「鄉村式發展」地帶內約有 0.4 公頃土地可供發展小型屋宇(16 幢小型屋宇)，可應付全部尚未處理的小型屋宇申請所需。不過，白腊的原居民代表並未提供 2020 年起計未來 10 年小型屋宇需求量(附件 C)。下表概列白腊村小型屋宇需求及可供發展小型屋宇的土地資料：

| 最新的小型屋宇需求數目<br>(截止 2020 年 1 月)<br>(A)+(B)=4 |                                | 「鄉村式發展」<br>地帶面積 | 可供應付<br>小型屋宇<br>需求的土地 | 應付<br>尚未處理<br>小型屋宇<br>申請所需的<br>土地(A)(公頃) | 應付<br>((A)+(B))<br>小型屋宇<br>需求所需的<br>土地(公頃) | 有土地<br>可應付的<br>尚未處理<br>申請的<br>百分比 | 有土地<br>可應付的<br>小型屋宇<br>需求<br>((A)+(B))的<br>百分比 |
|---|--------------------------------|-----------------|-----------------------|--|--|-----------------------------------|--|
| 尚未處理的<br>小型屋宇<br>申請(A)                      | 預測未來<br>10 年<br>小型屋宇<br>需求量(B) |                 |                       |  |  |                                   |  |
| 4   | 不詳                             | 0.98 公頃         | 0.4 公頃<br>(16 幢屋宇)    | 0.1                                      | —  | 400%                              | —  |

#### 4.9.4 其他相關資料(圖 2)

- (a) 白腊的人口約為 50 人(根據 2016 年中期人口統計資料和規劃署的估算)。主村落內的村屋都是 2 至 3 層高，有些正在翻新／重建。「鄉村式發展」地帶西部有些小型屋宇正在興建(圖 2 的照片 5)。「鄉村式發展」地帶內的空置土地已清理妥當，可隨時發展。為興建獲批准的小型屋宇，「鄉村式發展」地帶北部亦已進行地盤清理工作。兩層高的鄉公所已在主村落南面落成；
- (b) 現有河溪東面劃為「鄉村式發展」地帶的地方已予圍封，並已種草(圖 2 的照片 2)；以及
- (c) 白腊只可經由通往西貢萬宜路的行人徑進出。該區並無車路或海路可達。該區並無良好的基建設施以支持區內大規模發展。

## 5. 建議

- 5.1 根據地政總署自 2010 年以來實際收到／批准／拒絕的小型屋宇申請數目的補充／最新資料，區內對小型屋宇發展的確有一定需求。雖然「鄉村式發展」地帶內可用的土地足以滿足全部尚未處理的小型屋宇申請，但若按土地可供應的小型屋宇數目(即 16 幢屋宇)計算，白腊分區計劃大綱草圖上的「鄉村式發展」地帶範圍並非過大。「鄉村式發展」地帶內的空置土地已清理妥當，適合根據現行分區計劃大綱圖關於「鄉村式發展」地帶的條文作小型屋宇發展。基於政府對「不包括的土地」採用以保育為本的方式，及城規會對劃定「鄉村式發展」地帶界線採取的總體取向，制定「鄉村式發展」地帶時，已在加強自然保育與滿足村民對小型屋宇發展的需求之間取得平衡。相關決策局和部門對有關檢討沒有意見，亦不反對劃設「鄉村式發展」地帶。
- 5.2 除上文對小型屋宇發展的真正需要的檢討外，我們亦藉此因應最新情況檢討了分區計劃大綱草圖所劃設的土地用途地帶。「鄉村式發展」地帶內的空置土地已清理妥當，可隨時發展。一幢兩層高的鄉公所最近已在主村落南面落成。現時分區計劃大綱圖上的「政府、機構或社區」地帶內有 1 所位於該區東南面的廟宇以及 1 幅預留作闢設政府垃圾收集站和公廁的用地。鑑於該幅用地(0.02 公頃)有部分現時被樹木覆蓋，所以建議轉用鄉公所西鄰已清理妥當的空置政府土地(圖 2 至 6)作有關用途。因此，現建議把該幅用地連同位於現有村落南面的現有鄉公所(0.03 公頃)之土地，由「鄉村式發展」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，而原來的「政府、機構或社區」用地則建議改劃為「自然保育區」地帶，以歸入林區的一部分(附件 B1 及圖 3)。
- 5.3 地政總署西貢地政專員表示，把村落南面的土地由「鄉村式發展」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶會涉及政府土地。該幅政府土地曾收到兩宗要求以私人協約方式批地的小型屋宇申請，現時尚未處理。由於以私人協約方式批地涉及司法覆核小型屋宇政策的裁決，目前已暫停處理。
- 5.4 關於擬設的公廁，食物環境衛生署署長表示新建的公廁將採用封閉式的生物處理系統，不設滲濾功能。由於該區現時並沒有或已承諾／計劃鋪設的公共污水渠，環境保護署署長(下

稱「環保署署長」)提醒，排放經處理的污水須受《水污染管制條例》下的發牌規定管制。兩個政府部門對改劃建議不表反對／沒有意見。

5.5 建議的修訂將令「鄉村式發展」地帶的面積減少 0.03 公頃，不過，「鄉村式發展」地帶仍會有大約 0.4 公頃土地可供發展小型屋宇(16 幢小型屋宇)。

5.6 目前白腊分區計劃大綱圖上和作出建議修訂後的有關土地用途地帶分別如下(圖 3)：

| 土地用途地帶                   | 現時(納入圖則編號 R/S/SK-PL-A2 所顯示的修訂後的分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/1)(公頃) | 建議(分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/2A)(公頃) | 增減(公頃) |
|--------------------------|--|-------------------------------|--------|
| 「鄉村式發展」                  | 0.98   | 0.95                          | -0.03  |
| 「政府、機構或社區」及「政府、機構或社區(1)」 | 0.02   | 0.03                          | +0.01  |
| 「自然保育區」                  | 3.41   | 3.43                          | +0.02  |

## 6. 建議就白腊分區計劃大綱草圖作出的修訂項目

### 6.1 就圖則所顯示的事項作出的修訂項目

#### 修訂項目 A(約 0.03 公頃)(圖 3)

把 1 幅位於白腊村落南面的用地，由「鄉村式發展」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，最高建築物高度限為 2 層，或現存建築物的高度，兩者中以數目較大者為準；以及

#### 修訂項目 B(約 0.02 公頃)

把 1 幅位於白腊村落南端的用地，由「政府、機構或社區」地帶改劃為「自然保育區」地帶。

### 6.2 就分區計劃大綱圖《註釋》作出的修訂項目

建議修訂分區計劃大綱圖的《註釋》，把「政府、機構或社區(1)」支區的發展限制(增補以**粗體及斜體**顯示，刪減則以

「刪除線」顯示)納入「備註」內。作出的修訂項目載於附件 B2，供委員考慮。

## 7. 就分區計劃大綱圖《說明書》作出的修訂

建議參照上文所述的建議修訂，對分區計劃大綱圖的《說明書》作出修訂，同時藉此機會，更新各土地用途地帶的一般資料，以反映最新狀況和規劃情況。建議就分區計劃大綱圖《說明書》作出的修訂項目(增補以**粗體及斜體**顯示，刪減則以「刪除線」顯示)載於附件 B3，供委員考慮。

## 8. 圖則編號

圖則展示予公眾查閱後，會重新編號為 S/SK-PL/3。

## 9. 諮詢

### 諮詢政府部門

9.1 檢討結果及白腊分區計劃大綱草圖的建議修訂已送交相關政府決策局及部門傳閱，他們的意見已收錄於上文的檢討。

9.2 所有獲諮詢的政府決策局／部門都不表反對／沒有意見：

- (a) 發展局古物古蹟辦事處執行秘書(古物古蹟)；
- (b) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境；
- (c) 屋宇署總屋宇測量師／新界東(2)及鐵路；
- (d) 路政署總工程師／新界東；
- (e) 渠務署總工程師／新界南；
- (f) 水務署總工程師／建設；
- (g) 民政事務總署總工程師(工程)；
- (h) 運輸署署長；
- (i) 漁農自然護理署署長；
- (j) 機電工程署署長；
- (k) 環境保護署署長；
- (l) 食物環境衛生署署長；
- (m) 消防處處長；
- (n) 康樂及文化事務署署長；

- (o) 海事處處長；
- (p) 地政總署西貢地政專員；
- (q) 民政事務總署西貢民政事務專員；以及
- (r) 土木工程拓展署土力工程處處長。

#### 諮詢西貢區議會、西貢鄉事委員會及公眾

9.3 建議就分區計劃大綱圖作出的修訂，主要是就白腊分區計劃大綱草圖上土地用途地帶作出檢討，以反映該區現況。倘城規會同意建議修訂適宜根據條例第 7 條刊憲，我們會在為期兩個月的法定圖則展示期內諮詢西貢區議會及西貢鄉事委員會。公眾可於法定圖則展示期內就分區計劃大綱圖向城規會提交申述。

#### **10. 對有關小型屋宇發展真正需要問題的申述、意見及進一步申述的回應**

所有先前就《白腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/1》向城規會提交的申述、意見和進一步申述，都對劃設「鄉村式發展」地帶一事提出意見和問題。倘城規會同意上文第 5 段所載的檢討建議，以及詳載於上文第 6 段建議對分區計劃大綱草圖作出的修訂，秘書處會通知所有申述人、提意見人和進一步申述人。根據條例第 6 及 6A 條，他們可分別就分區計劃大綱圖的修訂提交申述或就申述提出意見，供城規會考慮。

#### **11. 請求作出決定**

請委員：

- (a) 考慮詳載於上文第 4 和 5 段的檢討結果和建議；
- (b) 同意詳載於上文第 6 段白腊分區計劃大綱草圖的建議修訂，以及附件 B1 所載的《白腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/2A》(展示後會重新編號為 S/SK-PL/3)和附件 B2 所載的《註釋》適宜根據條例第 7 條展示；
- (c) 採納附件 B3 所載的《白腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/2A》的經修訂《說明書》，用以說明城規會就該分區計劃大綱圖

上各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，並同意把經修訂的《說明書》連同該分區計劃大綱草圖一併公布；以及

- (d) 同意就《白腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/1》通知所有申述人、提意見人和進一步申述人關於對該分區計劃大綱草圖作出的修訂，以及根據條例第 6 及 6A 條，他們可分別就該等修訂提交申述或就有關申述提出意見，供城規會考慮。

## 12. 附件

- 附件 A1 《白腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/1》  
(A3 尺寸縮圖)
- 附件 A2 修訂圖則編號 R/S/SK-PL/1-A2
- 附件 B1 《白腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/2A》所顯示的對白腊分區計劃大綱草圖作出的建議修訂
- 附件 B2 《白腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/2A》的經修訂《註釋》
- 附件 B3 《白腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/2A》的經修訂《說明書》
- 附件 C 由原居民代表提交的白腊未來 10 年小型屋宇需求預測表格
- 圖 1 白腊的小型屋宇申請
- 圖 2 白腊的「鄉村式發展」地帶
- 圖 3 分區計劃大綱圖上現有與擬議用途地帶的比較
- 圖 4 改劃建議
- 圖 5 實地照片
- 圖 6 航攝照片

規劃署

2020 年 3 月

西貢及離島區

沙田、大埔及北區

議程項目2至4

[公開會議]

建議修訂《白腊分區計劃大綱草圖 S/SK-PL/1》(包含圖則編號 R/S/SK-PL/1-A2 上顯示的修訂)；《鎖羅盆分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/1》(包含圖則編號 R/S/NE-SLP/1-A2 上顯示的修訂)；以及《海下分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HH/1》(包含圖則編號 R/S/NE-HH/1-A2 上顯示的修訂)  
(城規會文件第 10624、10625 及 10626 號)

[此議項以廣東話進行。]

簡介和提問部分

7. 委員備悉這三個項目的性質相似，故同意可予一併考慮。

8. 規劃署的代表此時獲邀到席上：

譚燕萍女士 — 西貢及離島規劃專員

朱霞芬女士 — 沙田、大埔及北區規劃專員

胡耀聰先生 — 高級城市規劃師／新圖規劃

黃可怡女士 — 城市規劃師／西貢

9. 主席歡迎各人到席，然後邀請西貢及離島規劃專員及沙田、大埔及北區規劃專員向委員簡介各個項目。

10. 西貢及離島規劃專員譚燕萍女士及沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士借助投影片，向委員簡介建議對白腊、鎖羅盆及海下三份分區計劃大綱草圖作出修訂的背景、有關的司法覆核申請、檢視小型屋宇發展的真正需要、檢視海下分區計劃

大綱圖的「地圖事宜」，以及詳載於城規會文件第 10624、10625 及 10626 號(下稱「各有關文件」)的建議。

11. 由於西貢及離島規劃專員及沙田、大埔及北區規劃專員已陳述完畢，主席邀請委員提問和提出意見。

#### *小型屋宇發展的真正需要*

12. 委員備悉當局提供了十年的小型屋宇需求估算、尚未處理的小型屋宇建屋申請數目，以及地政總署收到／批准／拒絕的小型屋宇建屋申請實際數目，以便檢視小型屋宇需求的真正需要。就此，一些委員提出下列問題：

- (a) 有否核實原居民代表所提供的小型屋宇預算數字；
- (b) 原居民代表會否每年提供十年的小型屋宇需求估算，以便把最新的預算與小型屋宇建屋申請的實際數目作比較；以及
- (c) 「原居村民」的定義為何；居於海外的原居村民是否合資格申請興建小型屋宇。

13. 沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士的回應如下：

- (a) 據地政總署表示，小型屋宇的需求估算由原居民代表提供，難以利用目前可取得的資料加以核實。雖然原居民代表應可提供原居村民名單，但地政總署只會在小型屋宇批建申請階段才會核實小型屋宇發展申請人的資料；以及
- (b) 十年的小型屋宇需求會隨時間改變。雖然地政總署一般會每年要求原居民代表提供最新數字，但有些原居民代表未必會每年提交所需表格／數字。而且，原居民代表提供的數字與小型屋宇建屋申請的實際數字往往有出入。因此，十年的小型屋宇需求估算只是評估小型屋宇需求的參考資料之一。

14. 地政總署助理署長(區域 3)盧錦倫先生在回應一名委員就「原居民」的定義所作提問時指出，根據小型屋宇政策，一般來說，原居村民為男性，年滿 18 歲，父系源自一八九八年時為認可鄉村居民。在處理私人土地的小型屋宇建屋申請時，對於居於海外的村民所提出的申請，地政專員照樣會考慮。不過，居於海外的村民如提出在政府土地批建小型屋宇的申請，則會被拒絕，除非地政專員信納申請人打算返回所屬鄉村居住。

#### 劃定「鄉村式發展」地帶

15. 有些委員備悉載列於各有關文件的劃定「鄉村式發展」地帶原則，提出以下問題：

- (a) 鎖羅盆現有的村落是否有村民居住；以及是否會保留破落的村屋；
- (b) 現有破落村屋所在的土地範圍會否被計算為鎖羅盆可供小型屋宇發展的土地；以及
- (c) 在劃定「鄉村式發展」地帶時，會否把有關村落的歷史背景納入考慮。

16. 關於鎖羅盆的「鄉村式發展」地帶，沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士在回應時表示，雖然村民並非住在鎖羅盆的現有村落，但有跡象顯示有些村民會回村主持儀式／慶典，以及進行修葺。古物古蹟辦事處並無資料顯示該處有任何村屋具歷史價值。與一般用作估算鄉郊分區計劃大綱圖內可供小型屋宇發展土地面積的方法一樣，鎖羅盆的現有破落村屋／廢墟的土地亦計算在內。儘管如此，據地政總署告知，該等地區目前並無重建新界豁免管制屋宇的申請。

17. 西貢及離島規劃專員譚燕萍女士表示，當局已進行研究，以便在擬備分區計劃大綱圖時，對規劃地區的情況(包括現有鄉村的歷史背景及區內的經濟活動)更為清楚了解。

## 劃設「農業」地帶

18. 部分委員就劃設「農業」地帶的理據提問，並問及如何確保劃為「農業」地帶的土地會被使用而不至被荒廢。

19. 就白腊分區計劃大綱圖而言，西貢及離島規劃專員譚燕萍女士指出，漁農自然護理署(下稱「漁護署」)認為鄉村羣東面的休耕農地具良好潛力作復耕及其他農業用途，從農業角度來說值得保留，因此把有關土地劃為「農業」地帶。有關土地沒有被任何樹木覆蓋，亦沒有被界定為具重要生態價值地區。

20. 至於鎖羅盆分區計劃大綱圖，沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士表示，位於「鄉村式發展」地帶內毗連現有村落的休耕農地，多年前是稻田，該些土地有別於南面劃為「自然保育區」地帶的其他休耕農地。劃設「自然保育區」地帶的目的，旨在保存鎖羅盆的濕地系統，包括潮間生境，當中有紅樹林和海草床、蘆葦床、獲確認為具重要生態價值河溪的天然河溪，以及具重要生態價值的淡水沼澤。自鎖羅盆一帶於二零一三年首次被納入分區計劃大綱圖後，該處已被劃為「自然保育區」地帶，以反映該區的保育價值。現時的建議是把毗連現有村落的土地由「鄉村式發展」地帶改劃為「農業」地帶，提出這項建議是由於漁護署認為，有關土地在復耕方面具有良好潛力，從農業角度來說值得保留。此外，該土地在改劃用途後會與東北面現有的「農業」地帶合併，形成連綿的農業帶，進一步鼓勵復耕，同時亦可作為北面「鄉村式發展」地帶和南面「自然保育區」地帶之間的緩衝區。

21. 主席補充說，漁護署得到食物及衛生局和發展局的支援，已委聘顧問進行研究，物色合適而優質的農地，看看是否有可能劃設為農業優先區，以期為本地農業的現代化和持續發展方面出一分力。預計完成有關研究需時。

22. 沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士在回應一名委員的詢問時，確認在「自然保育區」地帶內可進行農業活動，然而，若農業用途涉及河溪改道、填土／填塘或挖土工程，則須取得城市規劃委員會(下稱「城規會」)的批准。

白腊分區計劃大綱圖中的「政府、機構或社區(1)」地帶

23. 主席和部分委員提出下列意見和問題：

- (a) 「政府、機構或社區(1)」地帶內新垃圾收集站和公廁的地點可能會引起村民關注；
- (b) 該區現時是否設有政府垃圾收集站和公廁；
- (c) 位於「政府、機構或社區(1)」地帶的垃圾收集站和公廁會否阻塞通往附近村屋的通道；以及
- (d) 把「政府、機構或社區」用地遷至鄉村北面的可能性。

24. 西貢及離島規劃專員譚燕萍女士作出回應，要點如下：

- (a) 日後的垃圾收集站會收集現有村落的家居垃圾，而新的公廁將提供予到訪該區的遊人使用，並會採用環保設計；
- (b) 現時該區並沒有垃圾收集站和公廁；
- (c) 原本預留作日後興建垃圾收集站和公廁的「政府、機構或社區」用地，位於村公所的南面。由於該用地現時有部分被樹木遮蓋，因此建議使用村公所西面的和已清理妥當的空置政府土地，興建該兩項設施；
- (d) 在新設施和村屋之間保留足夠面積的緩衝區，而新設施不會阻塞附近村屋的通道；以及
- (e) 鄉村北面的一幅土地為私人土地，而有一小型屋宇已獲准在該處興建。由於有關地點接近天然河溪，故有關部門認為在該地點興建垃圾收集站和公廁不能接受。鄉村南面的「政府、機構或社區(1)」地帶較接近海濱，方便經水路運送垃圾。目前有路徑從該處通往海濱。

25. 西貢及離島規劃專員譚燕萍女士回應一名委員的提問時表示，該區南部的「政府、機構或社區」地帶之上現時建有一間廟宇。

#### *配套設施*

26. 鑑於前往白腊和海下一帶休閒觀光的游人越來越多，一名委員詢問上述地區是否設有用作康樂用途的配套設施。

27. 西貢及離島規劃專員譚燕萍女士表示，白腊地區被西貢東郊野公園環抱，而該郊野公園是本港著名的旅遊景點和遠足好去處。西貢東郊野公園內設有露營地點等康樂設施。不過，分區計劃大綱圖所涵蓋的範圍是不包括在郊野公園內的土地，整體規劃意向旨在避免對區內的天然環境造成不應有的干擾。由於該區的基礎設施有限，因此不建議進行大型康樂活動，但會在該處設置公廁和指示路牌等配套設施，以便利遊人。

28. 至於海下地區，沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士回應說，海下灣的海灣和沙灘風景優美，是受歡迎的本地旅遊景點。區內設有多項康樂設施，包括水上康樂中心，該處現時在海下分區計劃大綱圖上劃為「其他指定用途」註明「水上活動康樂中心」地帶。此外，漁護署亦正在鄉村附近的海下路興建海下灣海岸公園遊客中心，區內亦已設有公廁和垃圾收集站等配套設施。

29. 主席問及能否在「鄉村式發展」地帶內興建商業設施。西貢及離島規劃專員譚燕萍女士在回應時指出，「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。雖然在新界豁免管制屋宇的地面一層作「商店及服務行業」及「食肆」用途屬經常准許用途，但倘用作度假屋等其他商業或康樂用途，則可能須向城規會申請以取得批准。

#### *海下分區計劃大綱圖的地圖事宜*

30. 一名委員問及法庭關於「地圖事宜」的判決詳情。沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士說，法庭認為，有關申述所提出關於分區計劃大綱圖的底圖是否準確的問題，但城規會

沒有加以查問。因此，為回應法庭的判決，規劃署在城規會文件第 10626 號第 5 段詳細載述有關爭議，以供城規會考慮和在有需要時提問。朱女士進一步表示，擬備海下分區計劃大綱圖所採用的底圖，擷取自地政總署測繪處擬備的測繪圖，是在擬備分區計劃大綱圖時測繪處所能提供的最新版本。由於地形特徵會隨時間不斷改變，加上在編製圖則時會選出一些特徵以概括方式表達製圖的限制，因此，有關的測繪圖可能無法完全反映目前的情況。然而，根據分區計劃大綱圖所施加的規劃管制不會受到影響，因為規劃管制是根據地面的實際特徵／活動而施加，並非按僅作為參考位置的底圖來施行。她還解釋說，分區計劃大綱圖的北部界線與海下灣海岸公園一致，而不是配合高水位線，理由是要提供確定性並避免出現雙重監管。至於保護海下灣免受污水污染，當局已有既定機制，確保為小型屋宇發展項目設置的化糞池和滲水系統符合環保標準。申請人必須遵守環境保護署專業人士作業備考「須經環境保護署評核的排水渠工程計劃」(專業守則第 5/93 號)中的規定，該專業守則列明多項要求，包括規定滲水系統與高水位線和最接近的河道之間須相隔的最少距離。

31. 主席總結說，規劃署已在相關文件中述明檢討小型屋宇發展真正需要和「地圖事宜」的檢討結果，並提出建議，以及在陳述中作出詳細解釋，亦回應了委員就多項問題所作的查詢。據委員觀察所得，有關三份分區計劃大綱圖評估小型屋宇發展真正需要所依據的準則，以及白腊日後設立垃圾收集站和公廁的擬議地點，可能會引起一些公眾關注，但委員普遍同意，就分區計劃大綱草圖的建議修訂所作考慮，相關的考慮因素均有理據基礎，可展示予公眾查閱。城規會在收到申述和意見後，會進一步考慮有關分區計劃大綱草圖的建議修訂。

32. 經商議後，城規會：

- (a) 備悉城規會文件第 10624、10625 及 10626 號內詳載的檢討結果和建議；
- (b) 同意白腊分區計劃大綱草圖的建議修訂，以及城規會文件第 10624 號附件 B1 所載的《白腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/2A》(展示後會重新編號為 S/SK-PL/3)和文件附件 B2 所載的《註釋》適

宜根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 7 條展示；

- (c) 同意鎖羅盆分區計劃大綱草圖的建議修訂，以及城規會文件第 10625 號附件 B1 所載的《鎖羅盆分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/2A》(展示後會重新編號為 S/NE-SLP/3)和文件附件 B2 所載的《註釋》適宜根據條例第 7 條展示；
- (d) 同意海下分區計劃大綱草圖的建議修訂，以及城規會文件第 10626 號附件 B1 所載的《海下分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HH/2A》(展示後會重新編號為 S/NE-HH/3)和文件附件 B2 所載的《註釋》適宜根據條例第 7 條展示；
- (e) 同意採納城規會文件第 10624 號附件 B3 所載的《白腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/2A》、城規會文件第 10625 號附件 B3 所載的《鎖羅盆分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/2A》及城規會文件第 10626 號附件 B3 所載的《海下分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HH/2A》的經修訂《說明書》，用以說明城規會就該等分區計劃大綱圖上各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，並同意把經修訂的《說明書》連同該等分區計劃大綱草圖一併公布；以及
- (f) 同意就《白腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/1》、《鎖羅盆分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/1》及《海下分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HH/1》通知所有申述人、提意見人和進一步申述人關於對該等分區計劃大綱草圖作出的修訂，以及根據條例第 6 及 6A 條，他們可分別就該等修訂提交申述或就有關申述提出意見，供城規會考慮。

33. 主席多謝規劃署的代表出席會議。他們於此時離席。

[會議小休十分鐘。]

77. 運房局黃永雄先生的回應綜合如下：

- 個別用地是否適合作過渡性房屋用途，須視乎規劃用途地帶、用地實際情況包括地形及地勢、各種技術限制或所需基建配套等因素。另外，運房局亦不希望過渡性房屋項目計劃會阻礙土地原有的長遠規劃用途。
- 剛才他提及有關「抑鬱症」的例子是來自樂善堂營運的「樂屋」項目的租戶。
- 已研究利用不同地方的空置校舍作過渡性房屋發展，例如樂善堂小學改建校舍作過渡性房屋。

78. 社聯蔡海偉先生的回應綜合如下：

- 會積極考慮年青人的需要並願意就項目目標對象再作探討。過去社聯亦曾營運社會房屋項目，讓有需要的青少年入住，並鼓勵他們參與義務工作，服務社區。
- 深水埗南昌街項目為社聯首個組合社會房屋項目，而相關政府部門亦需時進行審批工作及訂立標準，故籌備時間相對較長。汲取過往經驗後，社聯預計將來同類項目所需的籌建時間將會大為縮短。
- 在建造規格上，組合屋的安全標準是不遜於永久性的住用樓宇，並會符合消防及相關屋宇法例，以確保結構安全。

79. 主席請社聯及運房局備悉委員的意見。如日後委員會就相關議題再作出討論，他希望社聯可聯同康文署及民政事務局代表出席會議。此外，他希望相關部門就區內選址作詳細研究，並歡迎部門邀請委員一同實地視察，以便日後作進一步討論。主席請秘書處去信康文署反映委員的意見，並邀請康文署出席會議以交代將軍澳第65區發展項目的安排。

(三) 《白腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/3》的修訂項目  
(SKDC(HPDC)文件第 27/20 號)

80. 規劃署譚燕萍女士按所播放的投影簡報介紹有關文件內容。

81. 由於一項提問與上述議題相關，主席建議在此合併討論，委員表示同意。

郊野公園「不包括土地」的規劃和保育工作  
(SKDC(HPDC)文件第 44/20 及 56/20 號)

82. 主席表示，提問由陳嘉琳女士提出。

83. 委員備悉規劃署的回覆。

84. 陳嘉琳女士認為規劃署採用原有機制及計算方式並不能反映村民的真正需要，而政府亦未能核實有關數據資料的可信性，亦沒有解釋人口與真正需要的關係。此外，她認為規劃署在草擬大綱草圖時並沒有考慮白腊被「先破壞、後發展」的情況。

85. 規劃署譚燕萍女士表示，按照她對司法覆核判詞的理解，法庭認為城規會做得不足的地方是考慮土地規劃為「鄉村式發展」地帶時，沒有因應收到大量申訴及意見書而對小型屋宇的真正需求作出充分討論、諮詢及索取相關資料。因此，規劃署已向相關方面索取補充及更新的資料，讓城規會再作考慮。此外，規劃署無法在規劃階段就能證明村民在有關區域興建小型屋宇的真正需求，故只能透過當區鄉事委員會或村長索取小型屋宇需求量數字及每年分項的資料以作出相關評估，而規劃署亦無從核實有關資料的準確性。儘管如此，城規會劃設不同土地用途地帶時，亦會考慮其他相關資料，包括當區的地形、環境、設施、通道、基建等。

86. 黎煒棠先生不明白修訂項目 A 的用地由「鄉村式發展」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶的原因，並查詢政府或其他機構是否已計劃在有關地帶設立於題述文件附錄一第一欄所列明的設施。

87. 梁衍忻女士有以下的查詢：(一)修訂項目 A 的修訂理據、業權人同意有關修訂的原因及當中會否涉及政府收購私人土地。(二)規劃署如何確保「鄉村式發展」地帶的污水不會流入「自然保育區」地帶。(三)2016 年人口普查中白腊的人口數字。

88. 周賢明先生表示「鄉村式發展」地帶的範圍過大，並對「農業」地帶會否進行復耕抱有懷疑。他認為規劃署、西貢地政處或其他部門應確保附近地方的發展不會破壞原有的生態面貌，並希望委員會就題述議題向城規會提交文件以反映意見。

89. 規劃署譚燕萍女士的回應綜合如下：

- 就修訂項目 A 的土地用途地帶改劃，主要有兩個目的：(一)反映現有村公所的狀況及(二)預留有關地方作政府垃圾收集站和公廁設施的用途。
- 現擬改劃作「政府、機構或社區(1)」地帶的土地均為政府土地，政府無需徵收私人土地以作有關發展。
- 根據 2016 年的中期人口統計資料，白腊的人口數字少於 50 人。規劃署已更新人口估算的資料及其他相關資料並提交予城規會考慮。

- 城規會在訂定土地用途地帶時是採用一貫原則，為讓城規會就有關問題再作考慮，規劃署亦已盡量提供更多資料讓城規會考慮相關的土地用途地帶建議。
- 當村民申請小型屋宇牌照時，需符合相關部門對污水處理及接駁的規定。她知悉該區現時沒有公共污水渠，而每幢屋宇都是使用原地自設的化糞池和滲水井系統，而環保署亦已就相關設施的設計和建造設有標準和規例，以確保屋宇排放的污水不會流向河流。
- 城規會於 2014 年考慮公眾人士對大綱圖的申述及意見後，已把「鄉村式發展」地帶的範圍大幅度減少，並把部分地方改劃為「農業」地帶，以適切反映休耕農地的狀況。

90. 陳嘉琳女士表示，規劃署沿用的評估機制並未能證明居民的真正需要，並認為現實上很多男性原居民在沒有自己土地的情況下，只會透過出讓男丁之名，套上別人的土地申請丁屋以圖利，她難以理解這種「套丁」行為是否居民的真正需要。另外，規劃署亦沒有向城規會委員反映近年白腊出現「先破壞、後發展」的情況。

91. 梁衍忻女士建議規劃署把提交城規會的文件也一併提交予委員會參閱。另外，由於垃圾站擬設於自然保育區旁的位置，她查詢規劃署如何確保有關設施的運作不會污染自然保育區。此外，她查詢規劃署及環保署是否知悉白腊出現「先破壞、後發展」的問題。

92. 黎銘澤先生促請規劃署提供有關「農業」地帶的農務狀況。他認為如業權人未有在有關「農業」地帶按規劃意向進行發展時，規劃署便毋須保留如此大的土地面積作農業用途，而應把部分土地改劃為「自然保育區」。此外，他查詢規劃署預計「鄉村式發展」地帶的土地面積大概可滿足村民未來多少年對興建丁屋的需求。

93. 規劃署譚燕萍女士的回應綜合如下：

- 在規劃土地用途時只會考慮該土地是否適合作相關的土地用途，而不會考慮誰是土地的擁有人。
- 根據相關部門的意見，現時白腊東面土地具有復耕潛力，而有關土地現已規劃為「農業」用途，以鼓勵把休耕農地復耕。
- 在檢討「鄉村式發展」地帶的範圍時，亦曾實地視察現時的狀況，並注意到有不少小型屋宇的建築工程正在進行。由於土地擁有人或村民可按需要決定何時興建小型屋宇，故規劃署未能對有關小型屋宇的發展時間作出估算。
- 就委員對擬建的垃圾站及公廁的疑慮，相關部門在設計及運作相關設施時，必須遵從及符合最新的環保原則及要求。

94. 周賢明先生查詢規劃署有否成功申請於農業用地興建丁屋的數據資料。

95. 何偉航先生認為規劃署未能提供一個令人信服的數字，證明丁屋的真正需求存在。此外，他不滿「先破壞、後發展」的行為，並希望規劃署改劃土地用途時，細心留意農業用地會否引致龐大的利益輸送問題。他亦建議規劃署向城規會解釋把大片土地劃作農業用途的原因。

反對《白腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/3》預留過多土地作丁屋發展，促政府改善圖則以保護郊野公園不包括土地 (SKDC(HPDC)文件第 67/20 號)

96. 陳嘉琳女士提出一項臨時動議，動議措辭為：「反對《白腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/3》預留過多土地作丁屋發展，促政府改善圖則以保護郊野公園不包括土地」。何偉航先生、余浚寧先生、梁衍忻女士、黎銘澤先生、葉子祈先生、黎煒棠先生、呂文光先生及周賢明先生和議。

97. 根據會議常規第 13(2)條，主席請委員就是否把上述臨時動議納入議程進行表決。由於有超過半數出席會議的委員同意，主席宣布把有關臨時動議納入議程。

98. 由於沒有委員提出修訂或反對，主席宣布是項動議獲得通過。

99. 規劃署譚燕萍女士的回應綜合如下：

- 《白腊分區計劃大綱圖》第一次刊憲後，城規會考慮當時的申述及意見後，決定把白腊東面土地改劃為「農業」地帶，以反映休耕農地的狀況，而有關部門亦同意該土地有復耕潛力。
- 城規會考慮及審批於「農業」地帶興建小型屋宇的規劃申請時，都會嚴守一項重要準則，就是檢視「鄉村式發展」地帶內現時有否足夠的土地以滿足小型屋宇的發展需求。如相關鄉村內仍有土地可供興建小型屋宇，城規會一般不會批准有關申請。總括而言，城規會會謹慎考慮及處理每宗小型屋宇發展的申請。
- 規劃署提交至城規會的文件全是公開的資料，委員可於城規會的網站瀏覽。

100. 主席表示，委員會剛才已通過一項臨時動議，表明反對《白腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/3》預留過多土地作丁屋發展，故他請規劃署備悉委員的意見，並請秘書處去信城規會反映有關意見。

關於《白腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/1》的申述、對申述的意見及  
城市規劃委員會的回應／決定的摘要

支持白腊分區計劃大綱草圖的申述

| <u>申述</u> <sup>1</sup>   | <u>意見</u> <sup>1</sup> | <u>城市規劃委員會的回應／決定</u>                         |
|--|------------------------|--|
| <p><b><u>R10736</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 大致支持白腊分區計劃大綱草圖(草圖)。</li> </ul> <p><u>申述的理據</u></p> <p>(1) 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。</p> <p>(2) 白腊現時沒有車路接達，實有必要</p> | <p>沒有</p>              | <p>城市規劃委員會(城規會)備悉 <u>R10736</u> 表示支持的意見。</p> |

<sup>1</sup> 申述人及提意見人的名稱見附件 B。

| <u>申述</u> <sup>1</sup>  | <u>意見</u> <sup>1</sup> | <u>城市規劃委員會的回應／決定</u> |
|---|------------------------|----------------------|
| <p>為白腊關設車路，這對白腊的日後發展至為重要。</p> <p><u>申述人的建議</u></p> <p>沒有。</p> |                        |                      |

反對白腊分區計劃大綱草圖的申述(第 1 組)  
(主要基於「鄉村式發展」地帶的面積不夠大)

| <u>申述</u> <sup>1</sup>   | <u>意見</u> <sup>1</sup> | <u>城市規劃委員會的回應／決定</u>   |
|--|------------------------|--|
| <p><b><u>R1至R798及R10737</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>大致反對這份草圖，理由包括「鄉村式發展」地帶不夠大。</li> </ul> <p><u>申述的理據</u></p> <p><u>「鄉村式發展」地帶的面積及規劃</u></p> <p>(1) 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。整</p> | <p>沒有。</p>             | <p>城規會備悉以下對 R1 至 R798 及 R10737<sup>2</sup> 的回應：</p> <p><u>「鄉村式發展」地帶的面積及規劃</u></p> <p>(1) 白腊村的「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</p> |

<sup>1</sup> 申述人及提意見人的名稱見附件 B。

<sup>2</sup> 不包括附件 B 所載的撤回／不曾作出／內容相同的申述。

| <u>申述</u> <sup>1</sup>   | <u>意見</u> <sup>1</sup> | <u>城市規劃委員會的回應／決定</u>   |
|--|------------------------|--|
| <p>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。</p> <p><u>基礎設施不足</u></p> <p>(2) 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。</p> |                        | <p>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。</p> <p>(2) 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。</p> <p><u>基礎設施不足</u></p> <p>(3) 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</p> |

| <u>申述</u> <sup>1</sup>  | <u>意見</u> <sup>1</sup> | <u>城市規劃委員會的回應／決定</u>  |
|---|------------------------|---|
| <p><u>劃設「自然保育區」地帶</u></p> <p>(3) 相關的部門(包括漁農自然護理署(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。</p> |                        | <p>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。</p> <p><u>劃設「自然保育區」地帶</u></p> <p>(4) 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。</p> |

| 申述 <sup>1</sup>  | 意見 <sup>1</sup> | 城市規劃委員會的回應／決定   |
|--|-----------------|---|
| <p><u>「農業」地帶的可行性</u></p> <p>(4) 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。</p> <p><u>申述人的建議</u></p> <p>(i) 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；以及</p> <p>(ii) 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。</p> |                 | <p><u>「農業」地帶的可行性</u></p> <p>(5) 漁護署表示，「農業」地帶內的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。</p> <p><u>建議——把「自然保育區」地帶改劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶</u></p> <p>(6) 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。</p> <p><u>建議——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</u></p> |

| <u>申述</u> <sup>1</sup> | <u>意見</u> <sup>1</sup> | <u>城市規劃委員會的回應／決定</u>   |
|------------------------|------------------------|--|
|                        |                        | <p>區」地帶</p> <p>(7) 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。</p> <p>城規會決定不接納 <b>R1</b> 至 <b>R798</b> 及 <b>R10737</b>，理由如下：</p> <p>(1) 為應付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，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。</p> |

| <u>申述</u> <sup>1</sup> | <u>意見</u> <sup>1</sup> | <u>城市規劃委員會的回應／決定</u>  |
|------------------------|------------------------|---|
|                        |                        | <p>(2) 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。</p> <p>(3) 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。</p> <p>(4) 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。</p> |

反對白腊分區計劃大綱草圖的申述(第 2 組)  
(主要基於「鄉村式發展」地帶的面積過大)

| <u>申述</u> <sup>1</sup>  | <u>意見</u> <sup>1</sup>  | <u>城市規劃委員會的回應／決定</u>  |
|---|---|---|
| <p><b><u>R799 至 R10735 及 R10738 至 R10775</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>大致反對這份草圖，理由包括「鄉村式發展」地帶的面積過大。</li> </ul> <p><u>申述的理據</u></p> <p><u>小型屋宇需求</u></p> <p>(1) 「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。</p> <p>(2) 小型屋宇的需求無窮無盡，並無理</p> | <p><b><u>C1 至 C3656、C3661 至 C3663</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>大致反對這份草圖，理由包括「鄉村式發展」地帶的面積過大。</li> <li>支持 <b>R799 至 R10735 及 R10738 至 R10775</b>。</li> </ul> <p><u>意見的主要理據</u></p> <p><u>劃設「鄉村式發展」地帶</u></p> <p>(a) 「鄉村式發展」地帶的面積並非按所評估的真正需要釐定，村代表所提供的</p> | <p>城規會備悉以下對 <b><u>R799 至 R10735 及 R10738 至 R10775</u></b> 的申述理據及建議的回應：</p> <p><u>小型屋宇需求</u></p> <p>(1) 在劃設白腊地區各土地用途地帶時，當局已顧及西貢東郊野公園更廣大的自然系統，特別留意如何保護該區具重要生態和景觀價值的地方。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。</p> |

<sup>1</sup> 申述人及提意見人的名稱見附件 B。

| 申述 <sup>1</sup>  | 意見 <sup>1</sup>   | 城市規劃委員會的回應／決定   |
|--|---|---|
| <p>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。</p> <p>(3) 「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。</p> <p>(4) 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。</p> <p>(5) 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，</p> | <p>小型屋宇需求數字根本未經核實。因此，當局應檢討小型屋宇政策。</p> <p><i>反對「農業」地帶</i></p> <p>(b) 「農業」地帶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。應把該處劃為「綠化地帶」，防止水質變差，以及在現有村屋與「自然保育區」地帶之間劃設大小適中的適當緩衝區。</p> <p><i>指定為郊野公園</i></p> <p>(c) 應把發展審批地區圖的有效期延長最少一年，以便當局完成把「不包括的土</p> | <p>(2) 白腊村的「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。</p> <p>(3) 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。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。</p> <p>(4) 根據以逐步增加的方式劃設「鄉村式發展」地帶的做法，白腊分區計劃大綱圖的「鄉村式發展」地帶面積未免過大，應該縮小。要在「農業」地帶興建新界豁免管制屋宇和進行河道改道或填土／填塘工程，</p> |

| <u>申述</u> <sup>1</sup>   | <u>意見</u> <sup>1</sup>  | <u>城市規劃委員會的回應／決定</u>  |
|--|---|---|
| <p>後建設」的手法進行發展。</p> <p><u>對天然生境的影響</u></p> <p>(6) 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。</p> <p>(7) 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。</p> <p>(8) 在「鄉村式發展」地帶內的濕潤荒田找到一些水蕨(在中國內地列為二級保護植物)，若有人提出發展小型</p> | <p>地」納入郊野公園範圍的程序。</p> <p>(d) 應採用綜合全面和協調統一的方法保護郊野公園，以免「不包括的土地」出現不協調的發展。另應推廣私人土地一些可提升郊野公園的生態、農業、景觀和美化市容價值的用途。另外，應把這份分區計劃大綱草圖交予郊野公園及海岸公園委員會評估。此外，郊野公園「不包括的土地」政策必須體現政府在《生物多樣性公約》下應履行的保育責任。可是，為「不包括的土地」而制訂的大部分分區計劃大綱圖卻大幅擴展「鄉村式發展」地帶的範圍，使這些土地面臨更大</p> | <p>必須取得城規會的規劃許可。任何人如蓄意破壞鄉郊和天然環境以圖博取城規會向其日後在有關地點進行的發展給予規劃許可，城規會絕不會姑息。</p> <p><u>對天然生境的影響</u></p> <p>(5) 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。</p> |

| 申述 <sup>1</sup>   | 意見 <sup>1</sup>   | 城市規劃委員會的回應／決定   |
|---|---|---|
| <p>屋宇，這種植物會受到影響。</p> <p>(9) 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。</p> <p>(10) 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。</p> <p><u>對白腊灣環境的影響</u></p> <p>(11) 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。</p> | <p>規模的「即時的發展威脅」，違反郊野公園「不包括的土地」政策。</p> <p><b><u>C3657 至 C3660 及 C3664 至 C3669</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>這些意見書並沒有指明其意見與哪項申述有關，但大致反對這份草圖，理由與以上所述的理由相似。</li> </ul> | <p><u>對白腊灣環境的影響</u></p> <p>(6) 在地政總署處理小型屋宇的申請時，相關部門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。</p> <p>(7) 根據《香港規劃標準與準則》，在人口少的鄉郊地區使用化糞池這一</p> |

| <u>申述</u> <sup>1</sup>   | <u>意見</u> <sup>1</sup> | <u>城市規劃委員會的回應／決定</u>  |
|--|------------------------|---|
| <p>(12) 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。</p> <p>(13) 根據環境保護署署長(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，從化糞池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。</p> |                        | <p>方法處理和排放污水是准許的。任何發展計劃／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。</p> <p>(8) 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、地形及洪氾風險等。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</p> |

| <u>申述</u> <sup>1</sup>  | <u>意見</u> <sup>1</sup> | <u>城市規劃委員會的回應／決定</u>  |
|---|------------------------|---|
| <p><u>對累積影響的評估</u></p> <p>(14) 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。</p> |                        | <p>規定進行試驗，以確定泥土的吸力，從而定出化糞池可達的負荷量。</p> <p>(9) 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，包括土壤滲濾試驗、化糞池與特定水體之間相隔的距離，以及建築物之間相隔的距離。</p> <p><u>對累積影響的評估</u></p> <p>(10) 城規會審議這份草圖時，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。對於擬議的「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。</p> <p>(11) 地政總署在處理小型屋宇申請時，會諮詢相關的部門，確保這些部門都有充分機會覆檢申請，並就申請</p> |

| <u>申述</u> <sup>1</sup>   | <u>意見</u> <sup>1</sup> | <u>城市規劃委員會的回應／決定</u>   |
|--|------------------------|--|
| <p>(15) 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。</p> <p><u>「鄉村式發展」地帶《註釋》</u></p> <p>(16) 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。有些申述人更建議不准在白腊地區發展這些用途。此外，應對「鄉村式發展」</p> |                        | <p>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》。</p> <p><u>「鄉村式發展」地帶的《註釋》</u></p> <p>(12) 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《註釋》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《註釋》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，任何可能對天然環境有負面影</p> |

| <u>申述</u> <sup>1</sup>  | <u>意見</u> <sup>1</sup> | <u>城市規劃委員會的回應／決定</u>   |
|---|------------------------|--|
| <p>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。</p> |                        | <p>響的河道改道或填塘工程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《註釋》中的第一欄用途施加更嚴格的管制。</p> <p>(13) 「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，而這些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《註釋》第一欄中刪除這些用途。</p> |

| <u>申述</u> <sup>1</sup> | <u>意見</u> <sup>1</sup> | <u>城市規劃委員會的回應／決定</u>   |
|------------------------|------------------------|--|
|                        |                        | <p>(14) 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《註釋》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。</p> |

| <u>申述</u> <sup>1</sup>   | <u>意見</u> <sup>1</sup> | <u>城市規劃委員會的回應／決定</u>   |
|--|------------------------|--|
| <p><u>把郊野公園「不包括的土地」指定為郊野公園</u></p> <p>(17) 訂立郊野公園「不包括的土地」政策的目的是，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《生物多樣性公約》。</p> <p>(18) 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</p> |                        | <p><u>把郊野公園「不包括的土地」指定為郊野公園</u></p> <p>(15) 郊野公園「不包括的土地」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。</p> <p>(16) 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。</p> |

| <u>申述</u> <sup>1</sup>  | <u>意見</u> <sup>1</sup> | <u>城市規劃委員會的回應／決定</u>  |
|---|------------------------|---|
| <p>漁護署審批，而當局亦會着力管理，包括進行生境及美化設施改善工程、定期巡邏和監察，以及採取執法行動對付違規情況。</p> <p><u>申述人的建議</u></p> <p><i>局限「鄉村式發展」地帶的範圍</i></p> <p>(i) 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。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。</p> |                        | <p><i>建議——局限「鄉村式發展」地帶的範圍</i></p> <p>(17) 應採用逐步增加的方式劃設「鄉村式發展」地帶，應付白腊的小型屋宇需求。按照逐步增加的做法，應把白腊「鄉村式發展」地帶的範圍縮小，局限在該區那條河西面現有的鄉村民居和毗鄰的土地，以及東北部那個平台，而該河東面的土地則改劃為「農業」地帶。要是真正有需要應付小型屋宇需求，規劃申請制度已提供了彈性，容許提出在「農業」地帶發展小型屋宇的申請，或旨在擴大「鄉村式發展」地帶的改劃申請。城規會會考慮提出申請</p> |

| <u>申述</u> <sup>1</sup>   | <u>意見</u> <sup>1</sup> | <u>城市規劃委員會的回應／決定</u>   |
|--|------------------------|--|
| <p>為流向白腊灣的河劃設 30 米的「自然保育區」地帶作緩衝區</p> <p>(ii) 「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。</p> <p>把「鄉村式發展」地帶內的濕潤荒田改劃為「自然保育區」地帶</p> <p>(iii) 「鄉村式發展」地帶內的濕潤荒田</p> |                        | <p>時的規劃情況，按每宗申請的個別情況作出考慮。</p> <p>建議——為流向白腊灣的河劃設 30 米的「自然保育區」地帶作緩衝區</p> <p>(18) 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。</p> <p>建議——把「鄉村式發展」地帶內的濕潤荒田改劃為「自然保育區」地帶</p> <p>(19) 雖然白腊東面的濕潤荒田發現有零</p> |

| <u>申述</u> <sup>1</sup>  | <u>意見</u> <sup>1</sup> | <u>城市規劃委員會的回應／決定</u>   |
|---|------------------------|--|
| <p>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。</p> <p><i>把白腊指定為郊野公園</i></p> <p>(iv) 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，另應把發展審批地區圖的有效期限延長最少一年，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。</p> |                        | <p>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。</p> <p><i>建議——把白腊指定為郊野公園</i></p> <p>(20) 見上文對 <b>R799 至 R10735</b> 及 <b>R10738 至 R10775</b> 的回應(15)和(16)。</p> <p>(21) 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，劃設「未決定用途」地帶的建議並不恰當。</p> |

| <u>申述</u> <sup>1</sup>  | <u>意見</u> <sup>1</sup> | <u>城市規劃委員會的回應／決定</u>   |
|---|------------------------|--|
| <p>把未成熟的植林區及人工池塘由「農業」地帶改劃為「自然保育區」地帶或「綠化地帶」</p> <p>(v) 「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。</p> |                        | <p>(22) 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。</p> <p><i>建議——把未成熟的植林區及人工池塘由「農業」地帶改劃為「自然保育區」地帶或「綠化地帶」</i></p> <p>(23) 漁護署表示，「農業」地帶內的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</p> |

| <u>申述</u> <sup>1</sup> | <u>意見</u> <sup>1</sup> | <u>城市規劃委員會的回應／決定</u>  |
|------------------------|------------------------|---|
|                        |                        | <p>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」。</p> <p>城規會決定順應 <b>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</b> 的部分申述內容，同意把沿河的「鄉村式發展」地帶的東部改劃為「農業」地帶。</p> <p>城規會決定不接納 <b>R10555、R10563、R10565、R10570、R10572、R10573、R10575、R10581、R10731、R10735、R10771 及 R10775</b>，以及 <b>R799 至 R10554、R10556 至 R10562、R10564、R10566</b></p> |

| <u>申述</u> <sup>1</sup> | <u>意見</u> <sup>1</sup> | <u>城市規劃委員會的回應／決定</u>   |
|------------------------|------------------------|--|
|                        |                        | <p>至 R10569、R10571、R10574、R10576 至 R10580、R10582 至 R10730、R10732 至 R10734、R10738 至 R10770 及 R10772 至 R10774 的其餘部分，理由如下：</p> <p>「鄉村式發展」地帶的面積及規劃</p> <p>(1) 為應付白腊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，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。</p> <p>(2) 所預測的小型屋宇需求量僅是劃設擬議的「鄉村式發展」地帶時所考</p> |

| <u>申述</u> <sup>1</sup> | <u>意見</u> <sup>1</sup> | <u>城市規劃委員會的回應／決定</u>   |
|------------------------|------------------------|--|
|                        |                        | <p>慮的因素之一，預測數字會隨時間而轉變。當局採用了逐步增加的方式劃設「鄉村式發展」地帶作小型屋宇發展，目的是把小型屋宇發展局限在適當的地點。</p> <p><i>對白腊灣環境的影響</i></p> <p>(3) 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。</p> <p><i>建議——把「自然保育區」地帶改劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶</i></p> |

| 申述 <sup>1</sup> | 意見 <sup>1</sup> | 城市規劃委員會的回應／決定  |
|-----------------|-----------------|--|
|                 |                 | <p>(4) 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。</p> <p><i>建議——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</i></p> <p>(5) 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。</p> <p><i>建議——把有關的河流及沿河地區剔出「鄉村式發展」地帶</i></p> <p>(6) 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。</p> |

| <u>申述</u> <sup>1</sup> | <u>意見</u> <sup>1</sup> | <u>城市規劃委員會的回應／決定</u>  |
|------------------------|------------------------|---|
|                        |                        | <p>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；</p> <p><i>建議——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</i></p> <p>(7) 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。</p> |

| 申述 <sup>1</sup> | 意見 <sup>1</sup> | 城市規劃委員會的回應／決定  |
|-----------------|-----------------|--|
|                 |                 | <p>建議——把郊野公園「不包括的土地」指定為郊野公園及郊野公園「不包括的土地」政策</p> <p>(8) 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。</p> <p>建議——把「農業」地帶改劃為「自然保育區」地帶或「綠化地帶」</p> <p>(9) 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</p> |

| <u>申述</u> <sup>1</sup> | <u>意見</u> <sup>1</sup> | <u>城市規劃委員會的回應／決定</u>   |
|------------------------|------------------------|--|
|                        |                        | <p>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」。</p> |

關於《白腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/1》的修訂的進一步申述及  
城市規劃委員會的回應／決定的摘要

| 進一步申述 <sup>1</sup>   | 城市規劃委員會的回應／決定  |
|--|--|
| <p><b><u>F1(部分)至 F3(部分)</u></b></p> <p>支持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」地帶的建議(修訂項目 A)。</p>   | <p>城規會備悉 <b>F1(部分)至 F3(部分)</b> 表示支持的意見。</p>          |
| <p><b><u>F1(部分)至 F3(部分)及 F4 至 F7</u></b></p> <p><b>F1(部分)至 F3(部分)</b> 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。</p> <p><b>F4 至 F7</b> 反對建議的修訂項目 A，認為「鄉村式發展」地帶過大。</p> | <p>城規會亦備悉以下對 <b>F1(部分)至 F3(部分)及 F4 至 F7</b> 的回應：</p> |

<sup>1</sup> 所有進一步申述人的名稱見附件 F。

| 進一步申述 <sup>1</sup>  | 城市規劃委員會的回應／決定   |
|---|---|
| <p data-bbox="212 279 392 316"><u>申述的理據</u></p> <p data-bbox="212 375 616 411">「鄉村式發展」地帶過大</p> <p data-bbox="212 470 1164 558">(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。</p> <p data-bbox="212 901 1164 1093">(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。</p> <p data-bbox="212 1149 795 1185">小型屋宇發展對周邊環境的負面影響</p> <p data-bbox="212 1244 1164 1332">(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。</p> | <p data-bbox="1198 375 1601 411">「鄉村式發展」地帶過大</p> <p data-bbox="1198 470 2049 845">(a) 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。</p> <p data-bbox="1198 901 2049 1093">(b) 關於該區應實施大浪灣分區計劃大綱圖那樣嚴格的規劃管制這一點，規劃郊野公園「不包括的土地」時，應根據每塊「不包括的土地」各自的情況和特色作出考慮。</p> <p data-bbox="1198 1149 1780 1185">小型屋宇發展對周邊環境的負面影響</p> <p data-bbox="1198 1244 2049 1332">(c) 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，確保所有相關部門都有充分機會</p> |

| 進一步申述 <sup>1</sup>  | 城市規劃委員會的回應／決定   |
|---|---|
| <p>(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，也沒有考慮郊野公園「不包括的土地」的承受力。</p> | <p>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，例如環境保護署(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」。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。</p> <p>(d) 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。</p> <p>(e) 至於就小型屋宇發展的累積影響進行評估這一要求，城規會審議這份草圖時，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。相關的政府部門對於「鄉村式發展」地帶均沒有反對意見。</p> |

| 進一步申述 <sup>1</sup>   | 城市規劃委員會的回應／決定  |
|--|--|
| <p><u>進一步申述人的建議</u></p> <p><i>進一步局限「鄉村式發展」地帶的範圍</i></p> <p>(a) 大幅縮減「鄉村式發展」地帶的面積(<b>F3</b>至<b>F5</b>及<b>F7</b>)，或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)」(<b>F2</b>至<b>F7</b>)，以及建議修訂草圖的《註釋》，以便作出更嚴格的規劃管制(<b>F2</b>、<b>F4</b>至<b>F7</b>)等。</p> <p><i>把有水蕨的地方改劃為「綠化地帶(1)」／「自然保育區」地帶</i></p> <p>(b) 把有水蕨的地方改劃為「綠化地帶(1)」／「自然保育區」地帶(<b>F2</b>、<b>F5</b>至<b>F7</b>)，以及建議修訂草圖的《註釋》，以便作出更嚴格的規劃管制(<b>F2</b>、<b>F4</b>至<b>F7</b>)等。</p> | <p><i>進一步局限「鄉村式發展」地帶的範圍</i></p> <p>(a) 見上文對<b>F1</b>(部分)至<b>F3</b>(部分)及<b>F4</b>至<b>F7</b>的回應(a)。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，必須取得城規會的規劃許可，確保有關地點得到適當及足夠的保護。在沒有任何有力的理據下，實無必要把有關地點改劃為「綠化地帶(1)」或「自然保育區」地帶。</p> <p><i>把有水蕨的地方改劃為「綠化地帶(1)」／「自然保育區」地帶</i></p> <p>(b) 雖然白腊東面的濕荒田發現有零星的水蕨，但漁農自然護理署認為數目不多，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。</p> |

| <u>進一步申述</u> <sup>1</sup> | 城市規劃委員會的回應／決定   |
|---------------------------|---|
|                           | <p>城規會決定不接納 <b>F1(部分)</b>、<b>F2(部分)</b>、<b>F3(部分)</b>及<b>F4</b> 至 <b>F7</b>，並認為應按照建議的修訂項目修訂這份草圖，理由如下：</p> <p><i>劃設「鄉村式發展」地帶</i></p> <p>(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村內的適當地點。按照這個做法，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。<br/><b>(F1 至 F11)</b></p> <p>(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。<b>(F1 至 F11)</b></p> |

| 進一步申述 <sup>1</sup> | 城市規劃委員會的回應／決定   |
|--------------------|---|
|                    | <p>(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，在白腊分區計劃大綱草圖加入建議的修訂項目 A，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。(F1 至 F11)</p> <p><i>小型屋宇發展對周邊環境的負面影響</i></p> <p>(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。(F2 至 F7)</p> <p><i>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</i></p> <p>(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，必須取得城規會的規劃許可，確保有關地點</p> |

| <u>進一步申述</u> <sup>1</sup>   | 城市規劃委員會的回應／決定   |
|---|---|
|   | <p>得到適當及足夠的保護。在沒有任何有力的理據下，實無必要把有關地點改劃為「綠化地帶(1)」或「自然保育區」地帶。(F2至F7)</p>   |
| <p><b><u>F8至F11</u></b></p> <p>反對建議的修訂項目 A，理由是「鄉村式發展」地帶不夠大。</p> <p><u>申述的理據</u></p> <p>「鄉村式發展」地帶不夠大</p> <p>(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)。</p> <p><u>過於偏重生態價值</u></p> <p>(b) 這份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)。</p> | <p>城規會亦備悉以下對 F8 至 F11 的回應：</p> <p>「鄉村式發展」地帶不夠大</p> <p>(a) 見上文對 F1(部分)至 F3(部分)及 F4 至 F7 的回應(a)。</p> <p><u>過於偏重生態價值</u></p> <p>(b) 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，在白腊分區計劃大綱草圖加入建議的修訂項目 A，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</p> |

| 進一步申述 <sup>1</sup>   | 城市規劃委員會的回應／決定  |
|--|--|
| <p><i>原居村民的權利</i></p> <p>(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)。</p> <p><u>進一步申述人的建議</u></p> <p>(a) 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。</p> | <p>要，使這兩方面取得平衡。</p> <p><i>原居村民的權利</i></p> <p>(c) 根據建議的修訂項目 A，「鄉村式發展」地帶的面積會由 2.37 公頃縮減至 0.98 公頃，當中的土地可發展 18 幢小型屋宇，滿足到 23% 的小型屋宇需求。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。</p> <p>(d) 見上文對 F1(部分)至 F3(部分)及 F4 至 F7 的回應(a)，以及對 F8 至 F11 的回應(b)及(c)。</p> <p>城規會決定不接納 F8 至 F11，並認為應按照建議的修訂項目修訂這份草圖，理由如下：</p> <p>見上文不接納 F1(部分)、F2(部分)、F3(部分)及 F4 至 F7 的理由(a)至(c)。</p> |

| <u>進一步申述</u> <sup>1</sup>  | 城市規劃委員會的回應／決定  |
|--|--|
| <p><b><u>F1(部分)、F2(部分)、F3(部分)及 F4 至 F7</u></b></p> <p>提出以下與建議的修訂項目沒有直接關係的其他意見：</p> <p>(a) 支持把白腊納入郊野公園範圍。</p> <p>(b) 建議修訂草圖的《註釋》，以實施更嚴格的規劃管制，並就該區的環境保育等問題提出一般的意見。</p> <p>(c) 指關於這份分區計劃大綱草圖的申述及意見的聆訊過程／程序沒有成效<sup>2</sup>。</p> | <p>城規會備悉以下對 <b>F1(部分)、F2(部分)、F3(部分)及 F4 至 F7</b> 的回應：</p> <p>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。</p> |

<sup>2</sup> 申述人指稱城市規劃委員會考慮申述和意見的會議當中的商議環節不應閉門進行，應讓申述人和提意見人出席，這樣他們才可反駁這環節中所討論的意見／論點。

關於《白腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/3》的申述和意見以及規劃署的回應摘要

(1) 申述人(TPB/R/S/SK-PL/3-1 至 17)所提出的理由和建議，以及規劃署的回應概述如下：

| 申述編號<br>(TPB/R/S/SK-PL/3-)                 | 申述事項   | 對申述作出的回應   |
|--|--|--|
| <p><b>R1</b>(亦為 <b>C59</b>)<br/>(個別人士)</p> | <p>(a) 支持修訂項目A及B。</p> <p><u>申述的理由</u></p> <p>(b) 基於政府對郊野公園「不包括的土地」的取態是以保育為本，加上須配合城規會對劃定「鄉村式發展」地帶界線採取的總體取向，有關修訂已在加強該區的保育與滿足小型屋宇發展需求之間取得平衡。</p> <p>(c) 修訂項目A及B建議預留另一幅土地作闢設政府垃圾收集站和公廁之用，這是合理安排。</p> | <p>(i) 備悉表示支持的意見。</p>  |
| <p><b>R2</b><br/>(香港鄉郊基金)</p>              | <p>(a) 對劃設「鄉村式發展」地帶提出負面意見。</p> <p><u>申述的理由</u></p> <p>(b) 城規會並沒有就有關原居村民住屋的真正需要進行有意義的檢討。法庭就先前司法覆核的判決強調，此為城規會的法定責任。沒有對白腊可能合資格村民的住屋需</p>  | <p>(i) 原訟法庭並沒有質疑原居村民對發展小型屋宇的需求，而城規會劃設「鄉村式發展」地帶面積的依據之一。根據司法覆核的裁決，城規會一開始就着發展需要，檢</p> |

| 申述編號<br>(TPB/R/S/SK-PL/3-) | 申述事項  | 對申述作出的回應  |
|----------------------------|---|---|
|                            | <p>求作出估計，亦沒有對有關小型屋宇需求數字是否有效的問題作出獨立評估。在未有證明真正需要的情況下，就決定了修訂圖則上「鄉村式發展」地帶的範圍。</p> | <p>視原居村民申請興建小型屋宇的權利和預計小型屋宇需求，做法實屬合理。正如正文第 2.4 段所述，原訟法庭僅基於城規會未有妥為查究相關問題，才判決司法覆核得直。為跟進司法覆核的裁決，城規會已在 2020 年 3 月 3 日考慮有關真正需要的問題。</p> <p>(ii) 城規會檢討真正需要問題時，了解到並無實際可行的方法可在規劃階段釐定對發展小型屋宇的真正需要。就此，規劃署從地政總署取得小型屋宇申請最新／過往的數字，以及原居民代表自 2010 年以來所提供預測未來 10 年的小型屋宇需求估算及其分項數字，供城規會考慮。這些資料已是手頭可得有關小型屋宇需求的最佳資料。城規會完全明白在規劃階段並無機制可以在規劃階段核實原居民代表提供小型屋宇的需求預算數字，而小型屋宇申請人的資料則會由相關的地政處在處理小型屋宇批建申請時核實。至於預測需求，則僅是劃設「鄉村式發展」地帶時考慮的多項規劃因素之一。城規會在白腊分</p> |

| 申述編號<br>(TPB/R/S/SK-PL/3-) | 申述事項   | 對申述作出的回應   |
|----------------------------|--|--|
|                            | <p>(c) 就住屋的真正需要作出理性考慮時，應顧及過去10年均沒有相關申請；尚未處理的小型屋宇申請數目；居於香港而可能有需要在白腊建屋居住的合資格原居村民人數；以及僑居海外的村民是否已表示真有意回港生活。</p> <p>(d) 撥出足以興建16幢屋宇的土地作「鄉村式發展」地帶沒有實據支持，亦並不合</p> | <p>區計劃大綱圖上劃設「鄉村式發展」地帶時，亦考慮了所有相關的規劃因素，包括但不限於「鄉村範圍」、區內地形、現時的民居分布模式、獲批准及尚未處理的小型屋宇申請、小型屋宇需求預算數字、有否通路和基礎設施、具重要生態和景觀價值的地方，以及個別用地的特性。</p> <p>(iii) 城規會已考慮相關因素。至於申述人提出僑居海外的村民須證明有意在香港定居的理由，地政總署表示，有關僑居海外的村民須證明有意在香港定居的規定，僅適用於申請批准在政府土地興建小型屋宇的村民。倘僑居海外的村民申請在私人土地興建小型屋宇，則不受此限。至於居於香港而有需要在白腊建屋居住的可能合資格原居村民人數，以及僑居海外的村民是否已表示真有意回港生活的問題，主要關乎小型屋宇政策的行政管理，應由地政總署在處理小型屋宇申請的過程中處理。這些問題與修訂分區計劃大綱圖並無直接關係。</p> <p>(iv) 自白腊分區計劃大綱圖在 2013 年首次公布以來，現有村落前方的空置土地(前農</p> |

| 申述編號<br>(TPB/R/S/SK-PL/3-) | 申述事項   | 對申述作出的回應   |
|----------------------------|--|--|
|                            | <p>理。破壞及損害荒廢的前農地為常見的手法，透過破壞及損害土地，令土地失去環境效益，再藉此要求在這些土地發展小型屋宇。</p> | <p>地)便在該分區計劃大綱圖上劃為「鄉村式發展」地帶。劃設「鄉村式發展」地帶的邊界時，已審慎分析了「鄉村範圍」內外的地方是否適合發展小型屋宇，當中考慮了多項規劃因素，包括但不限於區內地形、現有民居的分布模式、獲批准及尚未處理的小型屋宇申請、小型屋宇需求估算、有否通道和基礎設施、具重要生態和景觀價值的地方，以及個別地方的特性。規劃署採用逐步增加的方式劃定「鄉村式發展」地帶，以期把小型屋宇發展局限在現有村落和適當的毗連土地內，以及盡量減低對自然環境的負面影響。在檢討真正需要問題時，留意到有關的空置土地已清理妥當，適合按照現有分區計劃大綱圖有關「鄉村式發展」地帶的規定用來興建小型屋宇。然而，應注意的是，根據小型屋宇政策，有關人士如欲興建小型屋宇，均須提出申請，並獲當局批准。該空置土地在用來興建小型屋宇前，仍可用作農業用途。根據「鄉村式發展」地帶的《註釋》，農業用途是經常准許的用途。</p> |

| 申述編號<br>(TPB/R/S/SK-PL/3-)       | 申述事項  | 對申述作出的回應  |
|----------------------------------|---|---|
|                                  | <p><u>申述人的建議</u></p> <p>(e) 縮減「鄉村式發展」地帶的面積，以供土地興建不多於4幢屋宇(即尚未處理的小型屋宇申請的數目)。</p>  | <p>(v) 劃設的「鄉村式發展」時已考慮所有相關規劃因素、有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)的意見後，認為分區計劃大綱圖上劃設的「鄉村式發展」地帶可在加強該區的自然保育與滿足村民發展小型屋宇的需要兩者之間取得平衡。現時並無有力的理據或規劃情況上的改變，足以支持須偏離城規會先前於 2020 年 3 月 3 日就白腊分區計劃大綱圖所劃的「鄉村式發展」地帶範圍所作的決定。</p> |
| <p><b>R3</b><br/>(嘉道理農場暨植物園)</p> | <p>(a) 對劃設「鄉村式發展」地帶提出負面意見。</p> <p><u>申述的理由</u></p> <p>(b) 城規會未有根據有關小型屋宇真正需要的最新數據和資料妥為檢討「鄉村式發展」地帶的面積，亦未有對司法覆核的裁決所述的相關事宜作出回應。</p> | <p>(i) 請參閱上文對 <b>R2</b> 的回應(i)和(ii)。</p>  |

| 申述編號<br>(TPB/R/S/SK-PL/3-) | 申述事項  | 對申述作出的回應  |
|----------------------------|---|---|
|                            | (c) 「鄉村式發展」地帶內有泥土覆蓋的空置地方仍可用作農業用途。                         | (ii) 請參閱上文對 <b>R2</b> 的回應(iv)。  |
|                            | (d) 該空置的「鄉村式發展」地帶位於一條流向白腊灣的河道旁邊。申述人已多番闡述河道水質會受到污染，請城規會三思。 | (iii) 許多先前的申述及意見亦表示關注小型屋宇的污水處理安排和對水質造成影響的問題。城規會考慮該些先前申述及意見時得悉，地政總署在處理小型屋宇批建申請時，會諮詢相關政府部門(包括渠務署、環保署、漁護署及規劃署)，確保所有相關部門都有充分機會檢視申請，並就申請提出意見。發展計劃／方案的原地化糞池和滲水系統的設計和建造必須符合相關的標準與規例，例如環保署發出的《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》(下稱「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」地帶內的個別小型屋宇發展項目及化糞池和滲水系統不會對周邊環境造成不可接受的影響。<br><br>(iv) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表 |

| 申述編號<br>(TPB/R/S/SK-PL/3-) | 申述事項 | 對申述作出的回應   |
|----------------------------|------|--|
|                            |      | <p>示，只要化糞池和滲水系統是按既定的標準與規例在合適的地點建造，系統會達到消滅污染物的效果，應足以保護附近的環境。根據現行做法，建築專業人士(認可人士／註冊結構工程師／註冊專業工程師)須負責：(i)監督土壤滲透測試；(ii)認證土壤滲透測試的表現(以確定土壤適合建造化糞池和滲水系統)，以及(iii)認證化糞池和滲水系統的設計，包括確保系統符合緩衝距離的規定(一般須與河溪保持至少 15 米的距離，或如果有關河溪的水是供飲用或家居用途，則須相距至少 30 米)，確保該系統在地政總署處理小型屋宇申請的階段已符合「專業守則第 5/93 號」所訂的規定。</p> <p>(v) 原訟法庭對司法覆核案的裁決所指出，當城規會接納地政總署的小型屋宇批建申請機制能有效和充分地處理上述對環境造成的不良影響，城規會在作出規劃決定時，無須查究該等事宜。</p> |

| 申述編號<br>(TPB/R/S/SK-PL/3-) | 申述事項  | 對申述作出的回應   |
|----------------------------|---|--|
|                            | <p><u>申述人的建議</u></p> <p>(e) 縮減「鄉村式發展」地帶的面積，以將其範圍局限在現有村落及已批准興建小型屋宇的地點(圖H-3)。</p> | <p>(vi) 請參閱上文對 R2 的回應(v)。</p>  |
|                            | <p>(f) 劃設緩衝區，把河道與「鄉村式發展」地帶分隔開。</p>  | <p>(vii) 城規會在先前就《白腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/1》舉行的聆聽會及進一步聆聽會中已充分考慮把該條現有河溪劃為「農業」地帶一事。城規會認為將之劃為「農業」地帶，做法恰當。由於該河溪並非「具重要生態價值的河溪」，也非「具特殊科學價值地點」，所以必須通過審批個別小型屋宇批建申請的機制，才能對之施加管制。為確保發展方案的污水處理設施安排符合相關的規定，地政總署在處理小型屋宇申請時，相關政府部門會考慮有關的小型屋宇發展項目的污水處理問題，包括原地化糞池和滲水系統。發展項目的原地化糞池和滲水系統的設計和建造必須符合相關的標準與規例，包括環保署發出的「專業守則第 5/93 號」。</p> |
|                            | <p>(g) 應在白腊採用與大浪灣同樣的保育方法，即：(a)把「鄉村式發展」地帶的範圍局</p>                                | <p>(viii) 關於建議仿做大浪灣分區計劃大綱圖的做法，實施相同的規劃管制一事，在處理每</p>   |

| 申述編號<br>(TPB/R/S/SK-PL/3-) | 申述事項   | 對申述作出的回應   |
|----------------------------|--|--|
|                            | <p>限在現有民居的範圍內；(b)把「新界豁免管制屋宇」用途從「鄉村式發展」地帶《註釋》的第一欄移至第二欄；(c)從「鄉村式發展」地帶《註釋》第二欄中刪除「屋宇(新界豁免管制屋宇除外)」；以及(d)在「鄉村式發展」地帶《註釋》的「備註」中加入新的規定，訂明如擬對現有建築物進行拆卸、加建、改動及／或修改工程，必須先取得規劃許可。</p> | <p>塊郊野公園「不包括的土地」的規劃時，應按個別地方的情況及特點作出考慮。大浪灣分區計劃大綱圖施加較特別的規劃管制，主要是考慮到大浪灣的鄉村民居保存得好，極具文物價值。為確保新的新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展與現有具歷史價值的村屋協調融和，不會影響大浪灣現有鄉村環境的完整性，所以規定在「鄉村式發展」地帶內進行新的新界豁免管制屋宇發展，以及任何現有建築物的拆卸或加建、改動及／或修改或重建工程，都必須取得規劃許可。白腊分區計劃大綱圖涵蓋的土地範圍內沒有具歷史及文物價值的鄉村，也沒有特殊情況需要對「鄉村式發展」地帶內新的新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展採取相同的規劃管制。</p> |

| <p>申述編號<br/>(TPB/R/S/SK-PL/3-)</p> | <p>申述事項</p>   | <p>對申述作出的回應</p>                                  |
|------------------------------------|---|--|
| <p><b>R4</b><br/>(長春社)</p>         | <p>(a) 只是不支持在分區計劃大綱圖的修訂項目A及B。</p> <p><u>申述的理由</u></p> <p>(b) 城規會沒有適當查究對於小型屋宇發展的真正需要。在劃定「鄉村式發展」地帶的面積時，仍未證實對於小型屋宇發展的真正需要。</p> | <p>(i) 請參閱上文對 <b>R2</b> 的回應(i)和(ii)。</p>         |
|                                    | <p>(c) 在分區計劃大綱圖作出的修訂性質輕微，而且不符合對分區計劃大綱圖作出檢討的背景，即(i)檢視小型屋宇發展的真正需要；以及(ii)因應最新情況檢討分區計劃大綱圖所劃的土地用途地帶。</p>                         | <p>(ii) 請參閱上文對 <b>R2</b> 的回應(i)和(ii)。</p>        |
|                                    | <p>(d) 該「鄉村式發展」地帶足以興建16幢屋宇，範圍過大，沒有合理依據，同時違反在郊野公園「不包括的土地」逐步增加以盡量局限「鄉村式發展」地帶的範圍的做法。</p>                                       | <p>(iii) 請參閱上文對 <b>R2</b> 的回應(iv)。</p>           |
|                                    | <p>(e) 目前位於現有村落旁的「鄉村式發展」地帶的土地已於1993、1994、1996及</p>  | <p>(iv) 土地業權可能會隨時間而改變，故不應是規劃土地用途地帶時須考慮的重要因素。</p> |

| 申述編號<br>(TPB/R/S/SK-PL/3-) | 申述事項   | 對申述作出的回應   |
|----------------------------|--|--|
|                            | <p>2001年售予一名發展商，白腊對於小型屋宇發展的真正需要非常可疑。</p>                                       | <p>地政總署地政專員／西貢表示，倘有合理理由懷疑個別個案涉及出售「丁權」，地政總署會按既定程序跟進，並將個案轉交執法機關調查。市民如發現有證據顯示任何人可能干犯作出虛假聲明／失實陳述／欺詐／賄賂／代理人的貪污交易的罪行，可直接向執法機關舉報。地政總署沒有資料顯示白腊有上述問題。</p>   |
|                            | <p>(f) 在白腊發展審批地區圖的規劃實施前，「鄉村式發展」地帶內的空置土地已有人挖土及清除植物。</p>                         | <p>(v) 請參閱上文對 <b>R2</b> 的回應(iv)。</p>   |
|                            | <p>(g) 在白腊劃設「農業」地帶的決定實屬錯誤，因為此舉無法推動真正的農業活動，亦不能保護環境。該處有人挖土，而剩餘的「再生草地」則已鋪上草皮。</p> | <p>(vi) 「農業」地帶既非法庭要求城規會重新考慮的問題所在，亦不是這次的修訂項目。城規會已在先前就《白腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/1》舉行的聆聽會議和進一步聆聽會議上，充分考慮在分區計劃大綱圖上劃設「農業」地帶的問題。城規會認為劃設該「農業」地帶的做法恰當。雖然該「農業」地帶的土地現已圍封，並已種草，有一些花槽和木製平台(圖 <b>H-4a</b> 及 <b>H-4b</b>)，但該地帶的私人地段都</p> |

| 申述編號<br>(TPB/R/S/SK-PL/3-) | 申述事項  | 對申述作出的回應   |
|----------------------------|---|--|
|                            |   | <p>是作農業用途的舊批地段。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)表示，該休耕農地具良好復耕潛力。為確保「農業」地帶內的活動不會對環境造成不良影響，分區計劃大綱圖的《註釋》已訂明，若要在「農業」地帶進行河道改道和填土／填塘工程，必須獲城規會批准方可進行。根據《廢物處理條例》，白腊的「農業」地帶禁止禽畜飼養活動。因此，預期不涉及禽畜飼養的農務活動不會對河溪和白腊灣造成嚴重的有機物污染。</p>                  |
|                            | <p>(h) 該處懷疑有非法排放廢水至天然溪澗的情況，而且河堤大部分地方經過改動。</p> | <p>(vii) 對於懷疑有人非法排放廢水一事，渠務署總工程師／九龍及新界南和環保署署長回應時表示，其部門在過去三年並無收到有關懷疑有人在附近一帶非法排放廢水的個案／投訴。至於位於該河溪管道的出口事宜，環保署署長表示，該署人員在 2020 年 6 月和 7 月進行實地視察時，並無發現該河溪沿岸地方有任何懷疑非法排放廢水的情況、廁所廢物／異味。因此，該署人員在實地視察期間並無發現任何違反環境法例的情況。地政總署地政專員／西</p> |

| 申述編號<br>(TPB/R/S/SK-PL/3-) | 申述事項  | 對申述作出的回應  |
|----------------------------|---|---|
|                            |   | <p>頁表示，西貢地政處並無記錄顯示有任何擬建小型屋宇與上述排水管有關。倘有小型屋宇發展項目的排水渠須越過政府土地，該處會先行徵詢渠務署的意見，然後才會就涉及政府土地的工程批給相關的許可。請同時參閱上文對 <b>R3</b> 的回應(iii)至(v)。</p>  |
|                            | <p>申述人的建議 (圖 H-3)</p> <p>(i) 縮減「鄉村式發展」地帶的面積，以將其範圍局限在現有村落。</p> | <p>(viii) 請參閱上文對 <b>R2</b> 的回應(v)。</p>  |
|                            | <p>(j) 將「農業」地帶改劃為「綠化地帶(1)」地帶或「自然保育區」地帶。</p>                   | <p>(ix) 「農業」地帶既非法庭要求城規會重新考慮的問題所在，亦不是這次的修訂項目。城規會已在先前就《白腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/1》舉行的聆聽會議和進一步聆聽會議上，充分考慮在分區計劃大綱圖上劃設「農業」地帶的問題，並認為該「農業」地帶恰當。考慮文件正文第 5.3.5(a)和(c)段的回應後，我們認為，並無有力的理據支持偏離城規會先前的決定，亦沒有理由劃設建議的「綠化地帶</p> |

| 申述編號<br>(TPB/R/S/SK-PL/3-)            | 申述事項  | 對申述作出的回應   |
|---------------------------------------|---|--|
|                                       |   | (1)」和「自然保育區」地帶。  |
| <b>R5</b> (亦為 <b>C55</b> )<br>(香港觀鳥會) | <p>(a) 支持修訂項目B的建議，增設「自然保育區」地帶。但把「鄉村式發展」地帶的面積縮減0.03公頃(修訂項目A)不足以保護白腊的天然環境，亦不符合整體規劃意向。</p> <p><u>申述的理由</u></p> <p>(b) 城規會未有按司法覆核裁決的要求，妥為查究對小型屋宇的真正需要。城規會所考慮的小型屋宇需求預測數字由原居民代表提供，未經核實。</p> <p>(c) 「鄉村式發展」地帶的土地可供興建多達16幢小型屋宇，並不合理。</p> <p>(d) 位於白腊現有村落旁的現有「鄉村式發展」地帶已於1990年代售予一名發展商。現有「鄉村式發展」地帶可能利便發展商濫用小型屋宇政策。這實有違該地帶的規劃意向。</p> | <p>(i) 備悉表示支持的意見。</p> <p>(ii) 請參閱上文對 <b>R2</b> 的回應(i)和(ii)。</p> <p>(iii) 請參閱上文對 <b>R2</b> 的回應(iv)。</p> <p>(iv) 請參閱上文對 <b>R4</b> 的回應(iv)。</p> |

| 申述編號<br>(TPB/R/S/SK-PL/3-) | 申述事項  | 對申述作出的回應   |
|----------------------------|---|--|
|                            | <p>(e) 將有關範圍劃為「鄉村式發展」地帶的建議會令附近的水生生物及河溪受污水影響。「鄉村式發展」地帶靠近河溪的部分不宜進行鄉村發展，因為會對河岸造成直接影響，相連的水體亦可能會受污水影響。</p>   | <p>(v) 請參閱上文對 <b>R3</b> 的回應(iii)至(v)。</p>  |
|                            | <p>(f) 白腊被西貢東郊野公園包圍，支援多種不同動物羣落，與西貢東郊野公園在生態上有密切關係。白腊亦支援受保護的鷺鳥、水鳥和猛禽。白腊有多個不同品種的蝴蝶(37個物種)和鳥類(55個物種)的記錄。當中包括兩個罕見的蝴蝶品種(黃斑弄蝶 <i>Ampittia dioscorides etura</i>和鐵木萊異灰蝶 <i>Iraota timoleon timoleon</i>)，以及11種具保育價值的水鳥。</p> | <p>(vi) 白腊及周邊地區的生態價值是眾所公認的，亦是擬備這份分區計劃大綱草圖的一個重要考慮因素。分區計劃大綱圖已在適當位置劃設根據一般推定不宜進行發展的保育地帶(即「自然保育區」)，務求通過法定規劃框架，保護白腊的天然環境，以及與西貢東郊野公園及周邊地區生態緊密相連的地方。</p> |
|                            | <p>(g) 違例挖土／填土活動和渠務工程使長有水蕨的濕農田淪為旱地。水蕨具重要保育價值，屬國家二級保護野生植物。當局漠視過往「先破壞，後建設」的情況。城規會亦被誤導，以為該「農業」地帶的土地並無潛在生態價值。有記錄顯示，現時的</p>  | <p>(vii) 據漁護署署長最近的實地視察所見，在東北部「鄉村式發展」地帶北邊的「農業」地帶，東面圍欄和林地邊緣之間內的濕地生境散布着水蕨羣落。雖然在白腊東面荒廢的濕農田發現有零星的水蕨，但他表示，水蕨的羣落細小，是該處的環境狀況</p>                         |

| 申述編號<br>(TPB/R/S/SK-PL/3-) | 申述事項  | 對申述作出的回應   |
|----------------------------|---|--|
|                            | <p>「農業」地帶曾一度有水蕨生長，但該處後來有「先破壞，後建設」的活動。當局應劃設管制更為嚴格的用途地帶，阻止不當發展，讓生態系統得以修復。</p> | <p>造就水蕨形成羣落。該處的生態價值不足以支持把該處劃為保育地帶，例如「自然保育區」地帶。</p>                                   |
|                            | <p>(h) 「農業」地帶所准許的土地用途會對白腊及與郊野公園相連的自然生境造成環境問題。</p>                           | <p>(viii) 請參閱上文對 <b>R4</b> 的回應(vi)。</p>  |
|                            | <p>(i) 當局漠視白腊過往「先破壞，後建設」的情況，令城規會被誤導，以為該「農業」地帶的土地並無潛在生態價值。</p>               | <p>(ix) 請參閱上文對 <b>R4</b> 的回應(vi)。</p>  |
|                            | <p>(j) 應同樣在白腊採用大浪灣的保育方法，即把「鄉村式發展」地帶的範圍局限在現有民居的範圍內。</p>                      | <p>(x) 請參閱上文對 <b>R3</b> 的回應(viii)。</p>   |
|                            | <p><u>申述人的建議</u><br/>(k) 在詳細評估和諮詢公眾後，把白腊納入西貢東郊野公園範圍之內。</p>                  | <p>(xi) 就將郊野公園「不包括的土地」納入受法定圖則保護而言，郊野公園「不包括的土地」的整體規劃意向是保存其自然景觀和保育價值，保護區內的自然鄉郊環境，同</p> |

| 申述編號<br>(TPB/R/S/SK-PL/3-)  | 申述事項  | 對申述作出的回應  |
|-----------------------------|---|---|
|                             |   | <p>時容許現有認可鄉村的原居村民在區內發展小型屋宇。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。</p> |
|                             | (l) 縮減「鄉村式發展」地帶的面積,以將其範圍局限在現有村落的地點。   | (xii) 請參閱上文對 <b>R2</b> 的回應(v)。  |
|                             | (m) 把「鄉村式發展」地帶內的空置土地改劃為保育地帶,例如「綠化地帶(1)」。  | (xiii) 請參閱上文對 <b>R2</b> 的回應(v)。   |
|                             | (n) 把濕地和「農業」地帶的土地改劃為「綠化地帶(1)」   | (xiv) 請參閱上文對 <b>R4</b> 的回應(ix)  |
| <p><b>R6</b><br/>(創建香港)</p> | <p>(a) 對修訂項目A及B表示歡迎。</p> <p>(b) 就劃設「鄉村式發展」地帶提出負面意見。</p> <p><u>申述的理由</u></p> <p>(c) 城規會有責任就小型屋宇發展的真正需要</p> | <p>(i) 備悉對修訂項目表示歡迎的意見。</p>  |

| 申述編號<br>(TPB/R/S/SK-PL/3-) | 申述事項  | 對申述作出的回應  |
|----------------------------|---|---|
|                            | 作出查究及進行檢討，但城規會未有履行其職責，就接納了原居民代表所提供的小型屋宇需求預測數字。          | (ii) 請參閱上文對 <b>R2</b> 的回應(i)和(ii)。  |
|                            | (d) 白腊的主要村屋羣已於1993至2001年期間售予一名發展商，與原居民代表所聲稱的殷切住屋需求說法不一。 | (iii) 請參閱上文對 <b>R4</b> 的回應(iv)。   |
|                            | (e) 撥出的土地足夠興建16幢小型屋宇，超出按地政總署所接獲的申請而得出小型屋宇的真正需要。         | (iv) 請參閱上文對 <b>R2</b> 的回應(iv)。  |
|                            | (f) 為保護現有環境，城規會應嚴格限制郊野公園「不包括的土地」內准許的土地用途和發展。            | (v) 當局根據以保育為本的原則制訂白腊的土地用途建議，以期在保育和發展之間取得平衡。從司法覆核的裁決可見，原訟法庭亦認為城規會在進行規劃時已確實尋求在保育需要和發展需要之間取得平衡。原訟法庭駁回有關城規會未有考慮郊野公園「不包括的土地」政策的指稱。 |

| 申述編號<br>(TPB/R/S/SK-PL/3-)                 | 申述事項  | 對申述作出的回應                                 |
|--|---|--|
|  | <p><u>申述人的建議</u></p> <p>(g) 縮減「鄉村式發展」地帶的面積，以將其範圍局限在現有村落及已批准興建小型屋宇的地點。</p>   | <p>(vi) 請參閱上文對 <b>R2</b> 的回應(v)。</p>     |
| <p><b>R7 及 R8</b><br/>(海下之友、<br/>西貢之友)</p> | <p>(a) 對劃設「鄉村式發展」地帶提出負面意見。</p> <p><u>申述的理由</u></p> <p>(b) 城規會沒有遵從司法覆核判決的規定，查究及適當地處理原居村民對小型屋宇的真正需要。城規會在劃定「鄉村式發展」地帶的範圍時，仍舊採用同一錯誤的方法，即評估其認為「適宜」建屋的土地，而非評估真正住屋需求。</p> | <p>(i) 請參閱上文對 <b>R2</b> 的回應(i)和(ii)。</p> |
|  | <p>(c) 撥出足以興建 16 幢屋宇的「鄉村式發展」土地，並無實據支持，屬隨意而為及不合理。</p>  | <p>(ii) 請參閱上文對 <b>R2</b> 的回應(iv)。</p>    |
|  | <p>(d) 就真正住屋需求作出理性考慮時，應顧及過去 10 年均沒有相關申請；尚未處理的小型屋宇申請數目；居於香港而可能有需</p>   | <p>(iii) 請參閱上文對 <b>R2</b> 的回應(iii)。</p>  |

| 申述編號<br>(TPB/R/S/SK-PL/3-) | 申述事項  | 對申述作出的回應  |
|----------------------------|---|---|
|                            | 要在白腊建屋居住的合資格原居村民的人數。  |   |
|                            | (e) 城規會未有履行《生物多樣性公約》(下稱「《公約》」)第 8(e)條所載有關促進郊野公園「不包括的土地」可持續發展的責任。<br><br>(f) 城規會未有履行香港生物多樣性策略及行動計劃 2016-21 的各項規定，包括行動 2「保育現有保護區以外具重要生態價值的生境」、行動 3「優化天然溪澗的保育」，以及行動 9「在規劃及發展過程引入生物多樣性的考慮因素」。 | (iv) 漁護署署長表示，為回應保育需要，本港現時透過下列其中一個方法保護郊野公園「不包括的土地」，即把有關土地指定為郊野公園，或是在法定圖則上把有關土地劃為保育地帶，例如城規會根據以保育為本的原則修訂白腊分區計劃大綱圖。這些做法與《公約》第 8(e)條和香港生物多樣性策略及行動計劃下推動生物多樣性保育和可持續發展的目標一致。<br><br>(v) 同上。 |
|                            | (g) 目前規定有關人士須就化糞池和滲水系統進行適當的滲濾試驗，惟當局對此規定執  | (vi) 請參閱上文對 R3 的回應(iii)至(v)。  |

| 申述編號<br>(TPB/R/S/SK-PL/3-)            | 申述事項  | 對申述作出的回應  |
|---------------------------------------|---|---|
|                                       | <p>法不力。</p> <p><u>申述人的建議</u></p> <p>(h) 縮減「鄉村式發展」地帶的面積，以提供土地興建不多於四幢屋宇(即尚未處理的小型屋宇申請的數目)。</p>   | <p>(vii) 請參閱上文對 <b>R2</b> 的回應(v)。</p>   |
| <p><b>R9、R10 及 R13</b><br/>(個別人士)</p> | <p>(a) 對劃設「鄉村式發展」地帶提出負面意見。</p> <p><u>申述的理由</u></p> <p>(b) 城規會沒有適當地處理法庭就先前司法覆核所提出有關小型屋宇真正需要的問題。</p> <p>(c) 應在白腊採用大浪灣同樣的保育方法，即把「鄉村式發展」地帶的範圍局限在現有民居及已獲准興建小型屋宇的用地範圍內。</p> <p>(d) 「鄉村式發展」地帶的範圍仍然過大。劃為「鄉村式發展」地帶的地方現時沒有小型屋宇，仍適合耕種，不應劃為「鄉村式</p> | <p>(i) 請參閱上文對 <b>R2</b> 的回應(i)和(ii)。</p> <p>(ii) 請參閱上文對 <b>R3</b> 的回應(viii)。</p> <p>(iii) 請參閱上文對 <b>R2</b> 的回應(iv)。</p> |

| 申述編號<br>(TPB/R/S/SK-PL/3-)         | 申述事項  | 對申述作出的回應   |
|------------------------------------|---|--|
|                                    | <p>發展」地帶。</p> <p><u>申述人的建議</u></p> <p>(e) 縮減「鄉村式發展」地帶的面積，以將其範圍局限在現有村落及已批准興建小型屋宇的地點。</p>   | <p>(iv) 請參閱上文對 <b>R2</b> 的回應(v)。</p>   |
| <p><b>R11 及 R12</b><br/>(個別人士)</p> | <p>(a) 對劃設「鄉村式發展」地帶提出負面意見。</p> <p><u>申述的理由</u></p> <p>(b) 修訂項目不合法庭就先前司法覆核的判決，城規會沒有個別核實每名男性原居村民的住屋真正需要。</p> <p>(c) 撥出足以興建 16 幢小型屋宇的「鄉村式發展」土地，並無實據支持，屬隨意而為及不合理。</p> <p>(d) 就住屋真正需要作出理性考慮時，應顧及過去 10 年均沒有相關申請數目；尚未處理的小型屋宇申請數目；居於香港而有需要在白腊建屋居住的可能合資格原居村民的人數；以及事實上合資格的原居村民可</p> | <p>(i) 請參閱上文對 <b>R2</b> 的回應(i)和(ii)。</p> <p>(ii) 請參閱上文對 <b>R2</b> 的回應(iv)。</p> <p>(iii) 請參閱上文對 <b>R2</b> 的回應(iii)。</p> |

| 申述編號<br>(TPB/R/S/SK-PL/3-) | 申述事項  | 對申述作出的回應                                   |
|----------------------------|---|--|
|                            | 能並無需要申請在白腊建屋居住。   |  |
|                            | (e) 目前規定有關人士須就化糞池和滲水系統進行適當的滲濾試驗，惟當局對此規定執法不力。  | (iv) 請參閱上文對 <b>R3</b> 的回應(iii)至(v)。        |
|                            | (f) 城規會未有履行《公約》第 8(e)條所載有關促進郊野公園「不包括的土地」可持續發展的責任。   | (v) 請參閱上文對 <b>R7</b> 及 <b>R8</b> 的回應(iv)。  |
|                            | (g) 城規會未有履行香港生物多樣性策略及行動計劃 2016-21 的各項規定，包括行動 2「保育現有保護區以外具重要生態價值的生境」、行動 3「優化天然溪澗的保育」，以及行動 9「在規劃及發展過程引入生物多樣性的考慮因素」。 | (vi) 請參閱上文對 <b>R7</b> 及 <b>R8</b> 的回應(iv)。 |
| <b>R14</b><br>(個別人士)       | (a) 對劃設「鄉村式發展」地帶提出負面意見。<br><br>(b) 不反對修訂項目B，即轉用另一在鄉村附近的地方作「政府、機構或社區」地帶，   | (i) 備悉對修訂項目 B 不表反對的看法。                     |

| 申述編號<br>(TPB/R/S/SK-PL/3-) | 申述事項   | 對申述作出的回應  |
|----------------------------|--|---|
|                            | <p>讓「自然保育區」的樹林得以保存。</p> <p><u>申述的理由</u></p> <p>(c) 城規會並沒有就原居村民住屋的真正需要進行有意義的檢討。法庭就先前司法覆核的判決強調，此為城規會的法定責任。城規會未有核實原居民代表所提供的預測小型屋宇需求。對小型屋宇的需求不詳，證明並無需求。沒有證據證明對在白腊發展小型屋宇確有真正需要。</p> | <p>(ii) 請參閱上文對 <b>R2</b> 的回應(i)和(ii)。</p>   |
|                            | <p>(d) 城規會沒有提及先前《白腊分區計劃大綱圖編號S/SK-PL/1》的10 000份意見書中對「鄉村式發展」地帶範圍過大所提供的證據。</p>  | <p>(iii) 先前公眾就白腊分區計劃大綱草圖編號S/SK-PL/1 所提出的申述／意見／進一步申述，大部分是對劃設「鄉村式發展」地帶表達關注。這個問題正是城規會對真正需要問題和白腊分區計劃大綱圖上「鄉村式發展」地帶範圍進行檢討的主題所在。檢討內容載於城規會在2020年3月3日考慮的城市規劃委員會文件第10624號。有關的先前申述／意見／進一步申述撮要載於<b>附件V</b>。</p> |

| 申述編號<br>(TPB/R/S/SK-PL/3-) | 申述事項  | 對申述作出的回應                                    |
|----------------------------|---|---|
|                            | <p>(e) 就住屋的真正需要作出理性考慮時應以事實和證據為基礎，包括過去10年均沒有相關申請；有4宗尚未處理的申請，而所需的可供使用土地僅為0.01公頃；沒有已知或已提交的未來5年需求預測數字；僑居海外的村民是否已表示真的有意回港生活；居於香港而可能合資格的原居村民相對少，只有兩名；沒有車路可達，海路不通，亦無污水收集系統；能否取得真正的平衡，既加強保護公眾在該區的康樂、教育、欣賞美景及自然保育方面的利益，又滿足原居村民的真正需要；以及城規會不應通過批准擴充發展地帶來推進規劃和發展，令環境受到破壞。</p> | <p>(iv) 請參閱上文對 <b>R2</b> 的回應(iii)。</p>      |
|                            | <p>(f) 沒有供16名男性居民興建16幢小型屋宇。撥出足夠興建16幢屋宇的「鄉村式發展」土地，此舉與現有證據相背，並無實據支持，屬隨意而為，並不合理。</p>   | <p>(v) 請參閱上文對 <b>R2</b> 的回應(iv)。</p>        |
|                            | <p>(g) 倘小型屋宇使用化糞池和滲水系統，會對水體、河道及溪澗造成污染問題。目前對規定有關人士須就化糞池和滲水系統進行</p>   | <p>(vi) 請參閱上文對 <b>R3</b> 的回應(iii)和(iv)。</p> |

| 申述編號<br>(TPB/R/S/SK-PL/3-) | 申述事項  | 對申述作出的回應   |
|----------------------------|---|--|
|                            | <p>適當的滲濾試驗的執法不力。當局應進行排污影響評估，然後才劃定「鄉村式發展」地帶。</p>   |  |
|                            | <p>(h) 行政不善加上執法不力，導致白腊出現越來越多破壞環境的建造工程。在2020年5月中視察時拍攝的照片顯示，該處有一部機械挖掘機／挖土機，「農業」地帶內有混凝土工程，該地帶的草皮上亦有構築物和平台；海邊和沙灘後方有違例工程，有人建造一條由白腊通往海岸的車道貫穿「自然保育區」、政府土地和林地，及河道上亦有工程。</p> | <p>(vii) 發現有違例工程的海岸和沙灘位於分區計劃大綱圖的界線以外，屬於西貢東郊野公園的範圍。環保署署長表示，在過去3年收到5宗有關該處有懷疑建造工程或有關該處土地用途的投訴個案，但未發現違反環境法例的情況。</p> <p>(viii) 規劃署總城市規劃師／中央執行管制表示，雖然「農業」地帶存放了一些木製托板和金屬框架(圖 H-4a 及 H-4b)，但現階段未能確定該地帶的用途。暫時沒有充足證據證明該處有城市規劃條例(城規條例)所指的違例發展，因此，現階段不會對指稱在「農業」地帶內的構築物和平台採取規劃執管行動。</p> |
|                            | <p>(i) 城規會未有履行《公約》第8(e)條所載有關促進郊野公園「不包括的土地」可持</p>  | <p>(ix) 請參閱上文對 R7 和 R8 的回應(iv)。</p>  |

| 申述編號<br>(TPB/R/S/SK-PL/3-) | 申述事項   | 對申述作出的回應   |
|----------------------------|--|--|
|                            | <p>續發展的責任。</p> <p>(j) 城規會未有履行香港生物多樣性策略及行動計劃2016-21的各項規定，包括行動2「保育現有保護區以外具有重要生態價值的生境」、行動3「優化天然溪澗的保育」，以及行動9「在規劃及發展過程引入生物多樣性的考慮因素」。</p>  | <p>(x) 請參閱上文對 <b>R7</b> 和 <b>R8</b> 的回應(iv)。</p> |
|                            | <p><u>申述人的建議</u></p> <p>(k) 縮減「鄉村式發展」地帶的面積，以供興建不多於四幢屋宇(即尚未處理的小型屋宇申請的數目)／不多於0.01公頃。</p>   | <p>(xi) 請參閱上文對 <b>R2</b> 的回應(v)。</p>             |
|                            | <p>(l) 應沿用大浪灣的保育方法，(a) 縮減「鄉村式發展」地帶的面積，改劃為保育地帶；(b)把「新界豁免管制屋宇」由「鄉村式發展」地帶《註釋》的第一欄移至第二欄；(c)從「鄉村式發展」地帶《註釋》第二欄中刪除「屋宇(新界豁免管制屋宇除外)」；以及(d)在「鄉村式發展」地帶《註釋》的「備註」中加入新的規定，訂明如擬對現有建築物進行拆卸、加</p> | <p>(xii) 請參閱上文對 <b>R3</b> 的回應(viii)。</p>         |

| 申述編號<br>(TPB/R/S/SK-PL/3-)   | 申述事項  | 對申述作出的回應  |
|------------------------------|---|---|
|                              | <p>建、改動及／或修改工程，必須先取得規劃許可。</p> <p>(m) 把濕地和「農業」地帶的土地改劃為「綠化地帶(1)」。</p> <p>(n) 把有關河溪及河岸兩邊15米範圍內的地方改劃為「自然保育區」地帶。</p> <p>(o) 把「政府、機構或社區(1)」地帶縮小至適當的面積。</p>  | <p>(xiii) 請參閱上文對 <b>R4</b> 的回應(ix)。</p> <p>(xiv) 請參閱上文對 <b>R3</b> 的回應(vii)。</p> <p>(xv) 在「政府、機構或社區(1)」用地，約有 0.03 公頃的土地為現有村公所所在地，而約 0.02 公頃的土地則是預留作興建政府垃圾收集站和公廁(圖 <b>H-2</b>)。後者與食物環境衛生署署長先前要求預留用地的面積相同。</p> |
| <p><b>R15</b><br/>(個別人土)</p> | <p>(a) 反對劃定「鄉村式發展」地帶。</p> <p><u>申述的理由</u></p> <p>(b) 劃定「鄉村式發展」地帶違反集體政府租契及小型屋宇政策。政府根據《收回土地條例》(第124條)收回有關地段前，城規會不得根據《城規條例》為集體政府租契涵蓋的地區擬備任何圖則。此外，根據小</p> | <p>(i) 有關集體政府租契及小型屋宇政策的實施細節事宜與分區計劃大綱圖沒有直接關係。地政總署會在處理小型屋宇批建申請時一併處理該等事宜。</p>  |

| 申述編號<br>(TPB/R/S/SK-PL/3-) | 申述事項  | 對申述作出的回應  |
|----------------------------|---|---|
|                            | 型屋宇政策，已收回的地段只可在政府完成規劃道路及其他公共設施，以及更新有關地段餘下部分的界線後，才可重新批給承租人發展小型屋宇。                |   |
|                            | (c) 應停止所有發展，發展會對該區的生態造成負面影響。  | (ii) 請參閱上文對 <b>R6</b> 的回應(v)。   |
| <b>R16</b><br>(新界鄉議局)      | (a) 反對修訂項目A。<br><br><u>申述的理由</u><br>(b) 有關修訂會進一步減少供原居村民興建小型屋宇的土地。不應縮減「鄉村式發展」地帶。 | (i) 該「鄉村式發展」地帶的界線已顧及「鄉村範圍」、區內地形、民居的分布模式、獲批准及尚未處理的小型屋宇申請、預測的小型屋宇需求量、有否通道和基礎設施、具重要生態和景觀價值的地方，以及個別地方的特性。為遵行法庭對有關司法覆核案的裁決，城規會在決定對該分區計劃大綱圖作出修訂時，已考慮有關小型屋宇需求的補充／最新資料，包括尚未處理的小型屋宇申請數目，以及最新／過往由原居民代表提供的預測未來 10 年小型屋宇需求數字。為盡量減低對自然環境的負 |

| 申述編號<br>(TPB/R/S/SK-PL/3-)      | 申述事項   | 對申述作出的回應   |
|---------------------------------|--|--|
|                                 |  | <p>面影響，規劃署採用逐步增加的方式，先把「鄉村式發展」地帶局限在現有村落和適當的毗連土地內。城規會檢討白腊的真正需要時，留意到該區對小型屋宇發展有一定需求。截至 2020 年 11 月 4 日，地政總署表示該署沒有收到/批准及拒絕涉及白腊的新小型屋宇申請，尚待處理的申請維持在 4 宗。該區沒有足夠的基建設施支持區內的重度發展。在當時的情況下沒有有力的理據支持擴大「鄉村式發展」地帶。</p> |
|                                 | <p>(c) 根據《基本法》第四十條，新界原居村民的合法權益應受保護。「鄉村式發展」地帶內應有足夠土地滿足未來男性原居村民對小型屋宇的需求。</p> | <p>(ii) 《基本法》第四十條並沒有明示斷言興建小型屋宇的權利。只要小型屋宇發展須受城規條例所作出的法定規劃管制，則藉着分區計劃大綱草圖對有關地區施加這些管制，看來並沒有違反《基本法》第四十條。</p>  |
| <p><b>R17</b><br/>(西貢鄉事委員會)</p> | <p>(a) 反對修訂項目A及B。</p> <p><u>申述的理由</u></p> <p>(b) 有關修訂會進一步減少供原居村民興建小</p>    |  |

| 申述編號<br>(TPB/R/S/SK-PL/3-) | 申述事項  | 對申述作出的回應                      |
|----------------------------|---|-------------------------------|
|                            | <p>型屋宇的土地。</p> <p>(c) 不應忽視鄉村的發展需要、男性原居村民對小型屋宇的需求，以及新界原居村民的合法傳統權益。</p> | <p>(i) 請參閱上文對 R16 的回應(i)。</p> |

- (2) 61 份意見(TPB/R/S/SK-PL/3-C1 至 C61)由 3 名亦為申述人的人士(R1、R4 及 R5)、機構和個別人士提交。提意見人提出的理由和規劃署的回應撮述如下：

| 意見編號<br>(TPB/R/S/SK-PL/3-C)       | 所關乎的申述                | 意見摘要   | 對意見的回應                                     |
|-----------------------------------|-----------------------|--|--|
| <p><b>C1 至 C53</b><br/>(個別人士)</p> | <p><b>R2 至 R8</b></p> | <p>(a) 支持有關申述。</p> <p>(b) 應縮減「鄉村式發展」地帶的範圍，把其中一部分地方改劃為「綠化地帶(1)」及「農業」地帶，以保護具重要生態及景觀價值的的地方。</p> | <p>(i) 請參閱上文對 R2 的回應(v)。</p>               |
|                                   |                       | <p>(c) 應使用棕地。雖然政府沒有為香港居民提供適當的</p>  | <p>(ii) 為郊野公園「不包括的土地」擬備法定圖則，並非是為了增加房屋供</p> |

| 意見編號<br>(TPB/R/S/SK-PL/3-C) | 所關乎的申述 | 意見摘要                           | 對意見的回應   |
|-----------------------------|--------|--------------------------------|--|
|                             |        | 公營房屋，但也不應以增加房屋供應為藉口發展土地。(C47)  | 應。該些地區的規劃意向是保存其自然景觀和保育價值，以及保護其自然鄉郊環境，同時讓有關地區內的現有認可鄉村的原居村民興建小型屋宇。多年來，政府一直以多管齊下的方法增加土地供應。為配合社會殷切的房屋需求，政府會同時考慮和探討各項短、中及長期措施。  |
|                             |        | (d) 西貢公路已經飽和，而且西貢的社區設施不足。(C52) | (iii) 鑑於該區人口有限(約 230 人)，預計不會對道路網造成無法克服的交通影響。關於西貢公路的容量方面，西貢公路改善工程第一期的改善項目正在進行，而西貢公路改善工程第二期的道路改善計劃已在二零二零年一月刊憲。至於社區設施方面，政府一直密切監察西貢區和將軍澳區的發展和服務需求，致力在區內關設適當的社區及公共設施。 |

| 意見編號<br>(TPB/R/S/SK-PL/3-C) | 所關乎的申述    | 意見摘要  | 對意見的回應   |
|-----------------------------|-----------|---|--|
|                             | R16 及 R17 | <p>(e) 反對有關申述。</p> <p>(f) 現時無法核實對於小型屋宇發展的真正需要，沒有理據支持擴大「鄉村式發展」地帶的範圍。</p>   | (iv) 請參閱上文對 R16 的回應(i)。                                      |
| C54(亦為 R4)<br>(長春社)         | R16 及 R17 | <p>(a) 反對有關申述。</p> <p>(b) 仍未能證實小型屋宇發展的真正需要，沒有理由擴大「鄉村式發展」地帶。城規會應把該地帶的面積進一步縮減至現有民居的範圍。</p> <p>(c) 「鄉村式發展」地帶周邊差不多所有沒有永久構築物的地段均由一名發展商擁有，十分懷疑是否有迫切的真正需要增加「鄉村式發展」地帶的面積。</p> | <p>(i) 請參閱上文對 R16 的回應(i)。</p> <p>(ii) 請參閱上文對 R4 的回應(iv)。</p> |

| 意見編號<br>(TPB/R/S/SK-PL/3-C)           | 所關乎的申述              | 意見摘要   | 對意見的回應   |
|---------------------------------------|---------------------|--|--|
|                                       |                     | (d) 為了保護白腊，同時為免削弱西貢東郊野公園的生態和景觀價值，「綠化地帶」及「自然保育區」地帶等保育地帶的面積不應進一步縮減。  | (iii) 請參閱上文對 <b>R5</b> 的回應(vi)及 <b>R6</b> 的回應(v)。  |
| <b>C55</b> (亦為 <b>R5</b> )<br>(香港觀鳥會) | <b>R2 至 R4 及 R6</b> | <p>(a) 支持有關申述。</p> <p>(b) 由於仍未核實白腊對小型屋宇發展的真正需要，城規會無法妥為查究法庭在先前的司法覆核判決中所提出的問題。「鄉村式發展」地帶應局限在現有村落的範圍內。</p> <p>(c) 支持擴大「自然保育區」地帶的面積。然而，把「鄉村式發展」地帶的面積縮減0.03公頃的建議仍未能為白腊的天然環境提</p> | <p>(i) 請參閱上文對 <b>R2</b> 的回應(i)、(ii)及(v)。</p> <p>(ii) 支持的意見備悉。請參閱上文對 <b>R2</b> 的回應(v)、對 <b>R5</b> 的回應(vi)及對 <b>R6</b> 的回應(v)。</p> |

| 意見編號<br>(TPB/R/S/SK-PL/3-C) | 所關乎的申述    | 意見摘要  | 對意見的回應  |
|-----------------------------|-----------|---|---|
|                             |           | 供足夠的保護。   |   |
| <b>C56</b><br>(港九工團聯合總會)    | 無         | (a) 應從分區計劃大綱圖上刪除「鄉村式發展」地帶，因為其面積過大，而且鄉村發展會對「綠化地帶」及「自然保育區」地帶造成負面影響。 | (i) 由於白腊村是原居鄉村，故須考慮在分區計劃大綱圖上把有關用地劃為「鄉村式發展」地帶，以反映現有的村落範圍，並在有需要時物色適宜作鄉村擴展的土地。至於鄉村發展可能造成的負面影響，目前的行政制度已有足夠的管制，確保個別小型屋宇發展項目不會對周邊環境造成不可接受的影響。地政總署在處理小型屋宇批建申請時，會諮詢相關政府部門(包括漁護署、環保署及規劃署)，確保所有相關部門都有充分機會檢視申請，並就申請提出意見。 |
| <b>C57</b><br>(個別人士)        | <b>R4</b> | (a) 支持有關申述。<br><br>(b) 縮減「鄉村式發展」地帶                                | (i) 請參閱上文對 <b>R2</b> 的回應(v)。  |

| 意見編號<br>(TPB/R/S/SK-PL/3-C) | 所關乎的申述          | 意見摘要  | 對意見的回應                              |
|-----------------------------|-----------------|---|-------------------------------------|
|                             |                 | 不足以保護有關地區。  |                                     |
|                             |                 | (c) 白腊的土地大部分由一名發展商所擁有。該發展商先前建議興建一所國際學校，並為此進行大規模的地盤平整工程。   | (ii) 請參閱上文對 <b>R4</b> 的回應(iv)。      |
|                             |                 | (d) 對分區計劃大綱圖作出的修訂未能反映就分區計劃大綱圖進行的小型屋宇發展真正需要檢討的背景。  | (iii) 請參閱上文對 <b>R2</b> 的回應(i)和(ii)。 |
| <b>C58</b><br>(個別人士)        | <b>R1 至 R14</b> | (a) 支持有關申述。<br><br>(b) 2020年5月19日，西貢區議會房屋及規劃發展委員會通過臨時動議，反對分區計劃大綱圖，認為該圖預留太多土地發展小型屋宇，促請政府改善該圖，以保護郊野公園「不包括 | (i) 請參閱上文對 <b>R2</b> 的回應(i)至(v)。    |

| 意見編號<br>(TPB/R/S/SK-PL/3-C) | 所關乎的申述 | 意見摘要   | 對意見的回應   |
|-----------------------------|--------|--|--|
|                             |        | <p>的土地」。</p> <p>(c) 分區計劃大綱圖上「鄉村式發展」地帶的面積不合理，沒有保護生態環境，會對鄰近的郊野公園造成負面影響。</p> <p>(d) 地政處在過往10年並無收到小型屋宇申請。多年來，小型屋宇需求預測的資料都不充足，機制有欠透明。</p> |  |
|                             |        | <p>(e) 新聞報道及本地團體進行的調查顯示，白腊的土地大部分已售予一名發展商，且有人在白腊經營度假旅館。</p>   | <p>(ii) 根據該分區計劃大綱圖上「鄉村式發展」地帶的《註釋》，「酒店(只限度假屋)」屬於第二欄用途，規定要向城規會取得規劃許可才能發展。根據規劃署的記錄，該署沒有收到在白腊發展「酒店(只限度假屋)」的規劃申請。相關政府部門(包括地政總署西貢地政處和民</p> |

| 意見編號<br>(TPB/R/S/SK-PL/3-C)                | 所關乎的申述   | 意見摘要  | 對意見的回應  |
|--|----------|---|---|
|  |          |   | <p>政事務總署西貢民政事務處)未有提供有關涉嫌在白腊違法經營度假營的資料。地政總署西貢地政處表示，該處批建的小型屋宇須用作非工業用途，而經營度假營應沒有違反批地契約中的用途限制。不過，經營度假營須受《旅館業條例》所監管。</p> |
|  |          | <p>(f) 城規會淡化了對白腊生態的負面影響。白腊一大片濕地已轉化成草地，而現有河溪亦經過改動。</p>                           | <p>(iii) 請參閱上文對 <b>R2</b> 的回應(iv)、對 <b>R5</b> 的回應(vi)及對 <b>R6</b> 的回應(v)。</p>                                       |
| <p><b>C59</b>(亦為 <b>R1</b>)<br/>(個別人士)</p> | <p>無</p> | <p>(a) 支持有申述指城規會未有充分處理法庭就先前司法覆核所作的判決。沒有資料顯示對小型屋宇的實際需求。「鄉村式發展」地帶應局限於現有村落範圍內。</p> | <p>(i) 請參閱上文對 <b>R2</b> 的回應(i)至(iii)及(v)。</p>   |

| 意見編號<br>(TPB/R/S/SK-PL/3-C) | 所關乎的申述          | 意見摘要   | 對意見的回應                            |
|-----------------------------|-----------------|--|-----------------------------------|
| <b>C60</b><br>(個別人士)        | <b>R2 至 R8</b>  | (a) 支持有關申述。<br><br>(b) 應縮減「鄉村式發展」地帶，把其部分地方改劃為「綠化地帶(1)」及「農業」地帶，以保護具重要生態和景觀價值的地方。  | (i) 請參閱上文對 <b>R2</b> 的回應(v)。      |
| <b>C61</b><br>(西貢區議員梁里)     | <b>R1 至 R14</b> | (a) 支持有關申述。<br><br>(b) 2020年5月19日，西貢區議會房屋及規劃發展委員會通過臨時動議，反對分區計劃大綱圖，認為該圖預留太多土地發展小型屋宇，促請政府改善該圖，以保護郊野公園「不包括的土地」。<br><br>(c) 分區計劃大綱圖上「鄉村式發展」地帶的面積不合理，沒有保護生態環境，會對鄰近的郊野公園造成 | (i) 請參閱上文對 <b>R2</b> 的回應(i)至(ii)。 |

| 意見編號<br>(TPB/R/S/SK-PL/3-C) | 所關乎的申述 | 意見摘要   | 對意見的回應   |
|-----------------------------|--------|--|--|
|                             |        | 負面影響。<br><br>(d) 地政處在過往10年並無收到小型屋宇申請。多年來，小型屋宇需求預測的資料都不充足，機制有欠透明。 |  |
|                             |        | (e) 新聞報道及本地團體進行的調查顯示，白腊的土地大部分已售予一名發展商，且有人在白腊經營度假旅館。              | (ii) 請參閱上文對 <b>C58</b> 的回應(ii)。  |
|                             |        | (f) 城規會淡化了對白腊生態的負面影響。白腊一大片濕地已轉化成草地，而現有河溪亦經過改動。                   | (iii) 請參閱上文對 <b>R2</b> 的回應(iv)、對 <b>R5</b> 的回應(vi)及對 <b>R6</b> 的回應(v)。 |