

TOWN PLANNING BOARD

城市規劃委員會文件第 10689 號

供城市規劃委員會於 2020 年 11 月 13 日考慮

《白腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/3》
考慮申述編號 TPB/R/S/SK-PL/3-1 至 17
及意見編號 TPB/R/S/SK-PL/3-C1 至 C61

《白腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/3》
考慮申述編號 TPB/R/S/SK-PL/3-1 至 17
及意見編號 TPB/R/S/SK-PL/3-C1 至 C61

申述事項 (修訂項目)	申述人 (編號TPB/R/S/SK-PL/3-)	提意見人 (編號TPB/R/S/SK-PL/3-)
項目 A 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 項目 B 把一幅位於白腊村落南面較遠處的用地，由「政府、機構或社區」地帶改劃為「自然保育區」地帶	總數：17 支持 <u>項目 A 及 B</u> R1：個別人士 <u>項目 A 及／或項目 B 但對劃設「鄉村式發展」地帶提出負面意見</u> R5(部分)：香港觀鳥會 R6(部分)：創建香港 <u>反對／不支持／提出反對的意見</u> <u>項目 A</u> R16：新界鄉議局 <u>項目 A 及 B</u> R4：長春社 R17：西貢區鄉事委員會 <u>對劃設「鄉村式發展」地帶提出負面意見</u> R2：香港鄉郊基金 R3：嘉道理農場暨植物園	總數：61 支持 R2 至 R8 和反對 R16 及 R17 C1 至 C53：個別人士 反對 R16 及 R17 C54：長春社(即 R4) 支持 R2 至 R4 及 R6 C55：香港觀鳥會(即 R5) 支持 R4 C57：個別人士 支持 R1 至 R14 C58：個別人士 C61：梁里(西貢區議員) 支持 R2 至 R8 C60：個別人士 提供意見 C56：港九工團聯合總會 C59：個別人士(即 R1)

	R5(部分)：香港觀鳥會 R6(部分)：創建香港 R7：海下之友 R8：西貢之友 R9 至 R15：個別人士	
--	---	--

註：所有申述人和提意見人的名單載於**附件VI**。申述書和意見書的軟複本已藉電子方式送交城市規劃委員會委員。這些申述和意見亦已上載至城市規劃委員會網站 https://www.info.gov.hk/tpb/tc/plan_making/S_SK-PL_3.html，以及存放於規劃署位於北角及沙田的規劃資料查詢處，以供公眾查閱。全套硬複本存放於城規會秘書處，以供委員查閱。

1. 引言

- 1.1 2020年4月3日，《白腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/3》(下稱「該圖」)載於**附件I**，連同海下分區計劃大綱草圖和鎖羅盆分區計劃大綱草圖根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第7條展示，以供公眾查閱。該圖的修訂項目載於**附件II**的修訂項目附表，修訂項目所涉及地點的位置則在**圖H-1**及**H-2**上顯示。
- 1.2 在為期兩個月的法定展示期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)共收到17份有效的申述。2020年6月16日，城規會公布有關申述，讓公眾提出意見。城規會共收到61份有效的意見書。
- 1.3 由於有大量關於白腊、海下和鎖羅盆的分區計劃大綱圖的申述及意見(即16份申述和60份意見)是由相同的申述人和提意見人提交，城規會於2020年8月14日同意把3份分區計劃大綱圖的申述及意見一併考慮。本文件旨在向城規會提供資料，以便城規會考慮就白腊分區計劃大綱草圖所提出的各項申述及意見。城規會已根據條例第6B(3)條，邀請申述人和提意見人出席會議。

2. 背景

分區計劃大綱圖的擬備

2.1 城規會根據條例為郊野公園「不包括的土地」(「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。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》，以供公眾查閱。城規會於 2014 年 4 月至 6 月期間考慮有關申述及意見，以及於 2014 年 11 月 21 日考慮進一步申述及相關的申述和意見後，於 2014 年 12 月 19 日同意根據條例第 8 條把白腊分區計劃大綱草圖，連同鎖羅盆分區計劃大綱草圖及海下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 3 份分區計劃大綱草圖。2015 年 2 月 13 日，城規會根據條例第 9(5)條展示該 3 份分區計劃大綱核准圖，以供公眾查閱。

司法覆核

2.2 2015 年 2 月 18 日，陳嘉琳就(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。

2.3 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 份分區計劃大綱草圖全部發還城規會重新考慮相關事宜。

2.4 根據原訟法庭的裁決，該司法覆核得直的理由是城規會未有就小型屋宇發展的真正需要(真正需要問題)(適用於全部 3 份分區計劃大綱圖)和底圖的準確度(地圖問題)(僅適用於海下分區計劃大綱圖)履行其查訊職責。而城規會未有履行其查究職責，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據，均未能證明城規會已妥為查究有關 3 份分區計劃大綱圖的申述以及妥為就有關申述作出決定。真正需要問題而言，城規會沒

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。至於地圖問題，法庭認為城規會沒有妥為查究和回覆有關申述就分區計劃大綱圖的底圖準確性所提出的問題。

2.5 原訟法庭亦作出下列對城規會有利的裁斷和判決：

- (a) 就作出規劃決定而言，城規會若接納小型屋宇申請的機制可充分處理化糞池系統裝置對環境造成不良影響的問題，則無需就有關問題作出查究和解決；
- (b) 城規會作出平衡保育與發展的規劃決定時，已充分查究對保育的累積影響，並已考慮就此問題提出的申述；
- (c) 就 3 份分區計劃大綱圖而言，沒有出現劃設土地用途地帶不一致的情況。所劃設的每一個地帶均在平衡和兼顧各項可能互相衝突或矛盾的因素後而作出。城規會在平衡各方面的因素後，為 3 份分區計劃大綱圖制定不同的土地用途地帶，這在公共法律層面上並不構成「不一致」；
- (d) 除非有「韋恩斯伯里式不合理性」(*Wednesbury irrationality*)，否則城規會和行政長官會同行政會議考慮(或不考慮)哪些因素是他們的酌情裁決，原訟法庭不會干涉；
- (e) 就規劃而言，城規會以檢視原居村民申請興建小型屋宇的權利和小型屋宇需求估算為起點，決定發展需要的規模，做法實屬合理。城規會將之視為相關因素加以考慮，不屬於「韋恩斯伯里式不合理性」；以及
- (f) 城規會確實致力作出平衡保育與發展需要的規劃。原訟法庭並不同意城規會沒有考慮郊野公園「不包括的土地」政策的指控。

對分區計劃大綱圖的修訂

- 2.6 為遵行原訟法庭的裁決，3 份分區計劃大綱圖檢討了小型屋宇發展的真正需要，以及就海下分區計劃大綱圖檢討了地圖問題。就真正需要問題而言，檢討過程中考慮了劃定「鄉村式發展」地帶時所依據的原則，以及估算該地區原居村民的小型屋宇發展需求時所依據的資料。城規會獲提供了補充／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 年起每年提供的未來 10 年小型屋宇需求估算，以及其分項細節，就有關問題進行商議，並在有需要時作進一步探討。城規會亦考慮了其他相關資料(包括白腊區的人口及現況)。
- 2.7 2020 年 3 月 3 日，城規會考慮有關檢討結果，並重新考慮該 3 份分區計劃大綱圖。城規會充分知悉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。城規會亦備悉，為檢討小型屋宇需求，有關檢討已是可取得當前備存最詳盡的資料。城規會完全明白現時並無機制可以核實原居民代表所提供的小型屋宇需求預算數字。相關的地政處在審批小型屋宇批建申請時，會核實小型屋宇申請人的身份。城規會備悉，在白腊分區計劃大綱圖檢討了真正需要的問題後，該區對小型屋宇有一定的需求，而當局為該區劃定「鄉村式發展」地帶時，已在加強該區的自然保育與滿足村民發展小型屋宇的需要之間取得平衡。
- 2.8 城規會考慮當局對分區計劃大綱圖上的土地用途地帶所作的檢討結果後，同意根據條例第 7 條作出修訂，把村落南面的一幅用地由「鄉村式發展」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶(項目 A)，以及把村落南端的一幅用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「自然保育區」地帶(項目 B)。相關的城市規劃委員會文件第 10624 號載於城規會網站(https://www.info.gov.hk/tpb/en/papers/TPB/SKIs/S_SK-PL_2A-Main%20Paper.pdf)和附件 III(a)，而相關的會議記錄則載於附件 III(b)。2020 年 4 月 3 日，城規會根據條例第 7 條展示《白腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/3》，以供公眾查閱。共收到 17 份有效的申述及 61 份有效的意見。

- 2.9 作為背景資料，城規會就《白腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/1》共收到 10 665 份申述書、3 665 份意見書及 11 份進一步申述，當中大部分內容與劃設「鄉村式發展」地帶有關。該等先前申述、意見及進一步申述的摘要載於**附件 IV**。所有先前申述人／提意見人／進一步申述人已獲通知城規會於 2020 年 3 月 3 日所作的決定，亦獲告知他們可就這一輪的修訂項目作出申述。他們當中有 17 人已就這一輪的修訂項目提出申述及／或意見。

3. 地區諮詢

- 3.1 在 2020 年 5 月 19 日的西貢區議會房屋及規劃發展委員會會議上，規劃署闡釋了分區計劃大綱圖的修訂。委員關注多個問題，包括規劃署仍未核實小型屋宇的真正需要；白腊的「鄉村式發展」地帶範圍過大；發展小型屋宇有可能對「自然保育區」地帶造成影響；以及「農業」地帶內會否有真正的復耕活動。西貢區議會房屋及規劃發展委員會通過動議，反對分區計劃大綱圖所劃的「鄉村式發展」地帶過大，促請政府改善該圖，以保護郊野公園「不包括的土地」。2020 年 5 月 19 日的西貢區議會房屋及規劃發展委員會的會議記錄載於**附件 IV**。該委員會的主席(**C61**)提交了一份意見。
- 3.2 2020 年 4 月 15 日，規劃署就分區計劃大綱圖的修訂，向西貢鄉事委員會提交諮詢文件。西貢鄉事委員會的委員獲邀在分區計劃大綱圖的展示期內，就分區計劃大綱圖的修訂向城規會秘書提交書面意見。在分區計劃大綱圖的法定展示期內，西貢鄉事委員會(**R17**)提交了一份申述，表示反對分區計劃大綱圖的修訂。他們的反對理由包括有關修訂進一步減少原居村民可用來興建小型屋宇的土地；把白腊村的土地改劃為「自然保育區」地帶或「政府、機構或社區」地帶，忽略了該村的發展需要和男性原居村民對小型屋宇的需要；以及新界原居鄉村的合法傳統權利不應被忽略。

4. 申述用地及其周邊地區

4.1 申述用地及其周邊地區(圖 H-1 至 H-4b)

申述用地 A

- 4.1.1 該用地(面積為 0.03 公頃)位於白腊村落以南，涵蓋現有的村公所和毗連一幅預留作闢設政府垃圾收集站和公廁以配合當地居民及遊客需要的空置土地。該用地位於政府土地上。

申述用地 B

- 4.1.2 該用地(面積為 0.02 公頃)位於白腊村落南端的用地，有部分地方現時被樹木覆蓋，屬於林區的一部分。

周邊地區

- 4.1.3 申述用地的周邊地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。主要村屋羣的東面有一條河由北向南穿過該區，流入白腊灣。河的東面是劃為「農業」地帶的休耕農地，現已鋪草。

4.2 規劃意向

- 4.2.1 「政府、機構或社區(1)」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。在指定為「政府、機構或社區(1)」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度超過兩層。

- 4.2.2 「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. 申述和就申述提出的意見

5.1 申述事項

5.1.1 城規會共收到 17 份有效申述。在這些申述中，包括一份申述(**R1**)表示支持修訂項目 A 及 B。一份申述(**R5**)支持修訂項目 B，另一份申述(**R6**)表示歡迎修訂項目 A 及 B，但這兩份申述均就劃設「鄉村式發展」地帶提出負面意見。其餘的申述(**R2 至 R4 及 R7 至 R17**)就修訂項目 A 及／或 B 提出負面意見，這些意見主要與在分區計劃大綱圖上劃設「鄉村式發展」地帶有關。申述人名單載於**附件 VI**。

5.1.2 申述提出的主要理由及建議和規劃署在諮詢相關政府部門後的回應載於**附件 VII**，並概述於下文第 5.2 及 5.3 段。

5.2 表示支持的申述所提出的主要理由及規劃署的回應

5.2.1 **R1** 表示支持分區計劃大綱圖的修訂項目 A 及 B，**R6(部分)**表示歡迎項目 A 及 B，而 **R5(部分)**則表示支持項目 B。

主要理由	申述
(1) 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。	R1
(2) 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，	R1

是合理安排。	
(3) 支持增設「自然保育區」地帶。	R5(部分)
(4) 對修訂項目 A 及 B 表示歡迎。	R6(部分)
回應	
(a) 備悉表示支持的意見。	

5.3 表示反對的申述提出的主要理由／建議及規劃署的回應

5.3.1 **R2 至 R4、R5(部分)、R6(部分)及 R7 至 R17** 均提出負面意見。

5.3.2 小型屋宇發展的真正需要

主要理由	申述
(1) 城規會並沒有就有關原居村民住屋的真正需要的數據和資料進行有意義的檢討／作出適當的查究。法庭就先前司法覆核的判決強調，此為城規會的法定責任。城規會亦未有核實原居民代表所提供的小型屋宇需求預測數字，在未有證明真正需要的情況下，就決定了修訂圖則後「鄉村式發展」地帶範圍。	R2 至 R4、R5(部分)、R6(部分)、R7 至 R14
(2) 對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。	R4
(3) 就住屋的真正需要作出理性考慮時應顧及以下因素： (a) 過去 10 年均沒有相關申請； (b) 尚未處理的小型屋宇申請數目；	R2、R7、R8、R11、R12 及 R14

(c) 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； (d) 僑居海外的村民是否已表示真的有意回港居住(R2 及 R14)； (e) 沒有已知或已提交的未來 5 年需求預測數字(R14)； (f) 缺乏基礎設施(R14)；以及 (g) 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(R14)。	
(4) 先前就分區計劃大綱圖提交的 10 000 份申述提出證據，證明「鄉村式發展」地帶過大。城規會並無參考這些證據資料。	R14
(5) 該幅位於現有村落旁，在「鄉村式發展」地帶內的空地已於 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。質疑小型屋宇發展的真正需要。	R4、R5(部分)及 R6(部分)
回應	
(a) 關於(1)及(2)，原訟法庭並沒有質疑原居村民對發展小型屋宇的需要，而是城規會劃設「鄉村式發展」地帶的面積的依據之一。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。正如上文第 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。	

- (b) 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 年以來所提供的未來 10 年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。城規會完全明白並無機制可以在規劃階段核實原居民代表提供的小型屋宇需求預算數字，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、是否有通路和基礎設施、具重要生態和景觀價值的地方，以及個別用地的特性。
- (c) 關於(3)，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。3(c)至 3(d)提出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。
- (d) 關於(4)，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附件 V。
- (e) 關於(5)，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。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。

5.3.3 劃設「鄉村式發展」地帶

主要理由	申述
所劃設的「鄉村式發展」地帶不恰當／範圍過大	
(1) 撥出的「鄉村式發展」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的真正小型屋宇需求／並無實據支持，屬隨意而為及不合理。	R2至R4、R5(部分)、R6(部分)、R7、R8、R11、R12及R14
(2) 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。	R2
(3) 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。	R4
(4) 「鄉村式發展」劃設的範圍仍然過大。「鄉村式發展」地帶的空置地方仍適合耕種，不應劃為「鄉村式發展」地帶。	R3、R9、R10及R13
建議	
(5) 縮減「鄉村式發展」地帶的範圍，使之局限在現有村落及／或已批准興建小型屋宇的用地範圍，以及／或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)(R4及R5建議對「鄉村式發展」地帶作出的修訂見圖H-3)	R2至R4、R5(部分)、R6(部分)、R7至R10、R13及R14

(6) 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)」及／或「自然保育區」地帶。	R4 及 R5(部分)
(7) 應同樣在白腊採用大浪灣的保育方法，即：(a)把「鄉村式發展」地帶的範圍局限在現有民居的範圍內；(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、加建、改動及／或修改工程，必須先取得規劃許可。	R3、R5(部分)、R9、R10、R13 及 R14

回應

(a)關於(1)至(4)，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」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。

建議

(b) 關於(5)及(6)，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。

- (c) 關於(7)建議仿倣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。

主要理由	申述
<u>應付小型屋宇需求的土地不足</u>	
(8) 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。	R16 及 R17
(9) 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。	R17
(10) 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。	R16

回應

- (d) 關於(8)至(10)，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、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。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，已考慮上文第 2.6 及 2.7 段所述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大發展。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。
- (e) 關於(10)，《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。

主要理由	申述
<u>違反集體政府租契及小型屋宇政策</u>	
(11) 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《城市規劃條例》)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。	R15

回應

- (f) 關於(11)，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。

5.3.4 對現有河溪的環境影響

主要理由	申述
(1) 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。	R3
(2) 懷疑該處有非法排放廢水至天然溪澗的情況，而且河岸大部分地方經過改動。	R4
(3) 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，因為這類發展會對河岸造成直接影響，相連的水體亦可能會受污水影響。	R5(部分)
(4) 倘小型屋宇使用化糞池和滲水系統，會對水體、管道及河道造成污染問題。當局應進行排污影響評估，然後才劃定「鄉村式發展」地帶(R14)。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。	R7、R8、R11、R12 及 R14
建議	
(5) 劃設緩衝區，把河道與「鄉村式發展」地帶分隔開。	R3
(6) 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。	R14
回應	
(a) 關於(1)至(4)，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。

- (b) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示，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。
- (c) 原訟法庭在司法覆核案的裁決中指出，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。
- (d) 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。至於位於該河溪的管道出口，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，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

貢表示，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。

建議

- (c) 關於(5)和(6)，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。由於白腊那條河並非「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安排，包括使用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，包括環保署發出的上述專業守則第 5/93 號。

5.3.5 劃設「農業」地帶

主要理由／建議	申述
(1) 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。再生草地所覆蓋的現有「農業」地帶已鋪上草皮。當局漠視過往「先破壞，後建設」的情況。	R4 及 R5(部分)
(2) 「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。	R5(部分)
(3) 由 2020 年 5 月中視察時攝得的照片可見，「農業」地帶內有混凝土工程，該地帶的草皮上有一些構築物和平台。	R14

(4) 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。水蕨具有重要保育價值，屬國家二級保護野生植物。城規會被誤導，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「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。	R5(部分)
建議	
(5) 把「農業」地帶及／或濕地改劃為「綠化地帶(1)」或「自然保育區」地帶。	R4、R5(部分)及 R14
回應	
(a) 關於(1)至(4)，「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 H-4 a 及 H-4 b)，但該地帶的私人地段都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。沒有有力的理據支持偏離城規會先前的決定，亦沒有理由把該處劃為建議的「綠化地帶(1)」和「自然保育區」地帶。 (b) 關於(3)，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-4 a 及 H-4 b)，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。

- (c) 關於(4)，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的濕地生境散布着水蕨羣落(圖 H-4 a)。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。

建議

- (d) 關於(5)，「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。考慮上文第 5.3.5(a)和(c)段的回應後，沒有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(1)」和「自然保育區」地帶。

5.3.6 保護郊野公園「不包括的土地」

主要理由	申述
(1) 白腊被西貢東郊野公園包圍，支援多種不同動物羣落的生存，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。	R5(部分)
(2) 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」內的准許	R6(部分)

土地用途和發展。	
(3) 應停止所有發展，發展會對該區的生態造成負面影響。	R15
(4) 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。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，在海邊和沙灘後方有疑似違例工程，有人建造一條車道貫穿「自然保育區」、政府土地和林地，由白腊通往海岸，以及河道上有工程。	R14
(5) 城規會未有履行《生物多樣性公約》(下稱「《公約》」)第8(e)條所載「在保護區域的鄰接地區促進無害環境的持久發展以謀增進這些地區的保護」的責任。	R7、R8、R11、R12及R14
(6) 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」。	
建議	
(7) 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。	R5(部分)
回應	
(a) 關於(1)，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。白腊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。	
(b) 關於(2)和(3)，在制訂白腊土地用途建議，已採用以保育為本的原則，務求在保育和發展之間取得平衡。原訟	

法庭在司法審核的裁決下表示，城規會旨在平衡保育和發展需要。原訟法庭不接納有關城規會未有考慮「不包括的地方」政策的指控。

- (c) 關於(4)，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。
- (d) 關於(5)和(6)，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。

建議

- (e) 關於(7)，就將受法定圖則保護的郊野公園「不包括的土地」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，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。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。

5.3.7 劃設「政府、機構或社區(1)」地帶

建議	申述
(1) 把「政府、機構或社區(1)」地帶縮小至適當的面積。	R14
回應	
(a) 「政府、機構或社區(1)」用地約有 0.03 公頃，包括現有村公所所在地，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 H-2)。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。

5.4 對申述的意見

5.4.1 61 份有效的意見分別由長春社(C54)、香港觀鳥會(C55)、港九工團聯合總會(C56)、一名西貢區議員(C61)和個別人士(C1 至 C53 及 C57 至 C60)提交。當中，3 名提意見人(C54、C55 及 C59)本身亦是申述人(R4、R5 及 R1)。在這些意見中，53 份以形式劃一的表格提交，再加上個別提意見人提供的補充意見。提意見人的名單載於附件 VI。

5.4.2 提意見人提出的主要理由和規劃署諮詢相關政府部門後的回應載於附件 VII。主要的其他理由／意見撮述如下：

其他理由／意見	意見
(1) 應使用棕地。不應以增加房屋供應為藉口發展土地。	C47
(2) 西貢公路已經飽和，而且西貢的社區設施不足。	C52
(3) 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。	C56
(4) 新聞報導及本地團體進行的調查顯示，區內有非法經營的度假營。	C58 及 C61
回應	
(a) 關於(1)，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，同時讓原居民興建小型屋宇。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。	
(b) 關於(2)，鑑於該區人口有限(約 230 人)，預計有關的	

鄉村發展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，致力在區內闢設適當的社區及公共設施。

- (c) 關於(3)，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行的土地。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。
- (d) 關於(4)，根據該分區計劃大綱圖的《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政事務總署西貢民政事務處)亦沒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，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。

6. 政府部門傳閱文件

規劃署曾諮詢以下政府部門，他們的回應已適當地收錄在上文：

- (a) 地政總署地政專員／西貢；
- (b) 漁農自然護理署署長；
- (c) 環境保護署署長；
- (d) 食物環境衛生署署長；
- (e) 運輸署署長；
- (f) 渠務署總工程師／九龍及新界南；
- (g) 水務署總工程師／建設；

- (h) 消防處處長；
- (i) 土木工程拓展署土力工程處處長；
- (j) 路政署總工程師／新界東；
- (k) 機電工程署署長；
- (l) 海事處處長；
- (m) 康樂及文化事務署署長；
- (n) 屋宇署總屋宇測量師／新界東(2)及鐵路；
- (o) 發展局古物古蹟辦事處執行秘書(古物古蹟)；
- (p) 民政事務總署總工程師(工程)；
- (q) 民政事務總署西貢民政事務專員；
- (r) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境；以及
- (s) 規劃署總城市規劃師／中央執行管制。

7. 規劃署的意見

7.1 備悉 **R1**、**R5(部分)**及 **R6(部分)**表示支持的意見。

7.2 根據上文第 5 段的評估，規劃署不支持 **R2 至 R4**、**R5(部分)**、**R6(部分)**、**R7 至 R17** 的意見，並認為不應順應這些申述而修訂該分區計劃大綱草圖，理由如下：

小型屋宇發展的真正需要

- (a) 為跟進原訟法庭對司法覆核案作出的裁決，已就真正需要的問題進行了檢討，並已向城規會提供了當前備存最詳盡的資料給其考慮(**R2 至 R4**、**R5(部分)**、**R6(部分)**、**R7 至 R14**)；

劃設「鄉村式發展」地帶

- (b) 劃設「鄉村式發展」地帶實屬恰當，當中考慮了多項規劃因素，包括但不限於「鄉村範圍」、區內地形、民居現時的分佈模式、獲批准及尚未處理的小型屋宇申請數目、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。規劃署採取漸進方式劃定「鄉村式發展」地帶，以期把小型屋宇發展集中在適當位置，以及盡量

減低對自然環境的負面影響。(R2 至 R4、R5(部分)、R6(部分)、R7 至 R17)；

- (c) 城規會應按個別地方的情況及特點，考慮每塊郊野公園「不包括的土地」的處理方法，沒有必要把大浪灣分區計劃大綱圖所施加的規劃管制應用到白腊分區計劃大綱圖上(R3、R5(部分)、R9、R10、R13 及 R14)；
- (d) 有關集體政府租契及小型屋宇政策的實施細節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處理該等事宜(R15)；
- (e) 土地擁有人使用其土地的權利沒有受到剝削。分區計劃大綱草圖沒有違反《基本法》第四十條(R16)；

對現有河溪的環境影響

- (f) 目前有既定機制，透過地政總署的小型屋宇批建申請制度，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(R3、R4、R5(部分)、R7、R8、R11、R12 及 R14)；

劃設「農業」地帶

- (g) 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上，已充分考慮在分區計劃大綱圖上劃設「農業」地帶一事。無有力的理據支持偏離城規會先前的決定(R4、R5(部分)及 R14)；

保護郊野公園「不包括的土地」

- (h) 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」)，務求通過法定規劃大綱，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(R5(部分))。

- (i) 在制訂白腊土地用途建議，已採用以保育為本的原則，務求在保育和發展之間取得平衡(R2至R4、R5(部分)、R6(部分)、R7至R14)；
- (j) 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(R5(部分))；以及

劃設「政府、機構或社區(1)」地帶

- (k) 「政府、機構或社區(1)」地帶的面積恰當，反映現有村公所所在地，以及預留作興建政府垃圾收集站和公廁之用的土地(R14)。

8. 請求作出決定

- 8.1 請城規會在審議各項申述和意見時，亦考慮在聆聽會上提出的論點，然後決定建議／不建議順應／局部順應申述而修訂該分區計劃大綱圖。
- 8.2 倘城規會決定無須順應有關申述而修訂該分區計劃大綱草圖，請委員同意，該分區計劃大綱草圖連同其《註釋》及已更新的《說明書》適合根據條例第8條，呈交行政長官會同行政會議核准。

9. 附件

- 附件 I 《白腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/3》
(縮圖)
- 附件 II 《白腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/1》的
修訂項目附表(該圖包含圖則編號
R/S/SK-PL/1-A2上顯示的修訂)
- 附件 III(a) 城市規劃委員會文件第10624號連圖則1至6
- 附件 III(b) 2020年3月3日城規會會議記錄的摘錄
- 附件 IV 2020年5月19日房屋及規劃發展委員會會議記錄
- 附件 V 有關《白腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/1》

	的先前申述、意見及進一步申述的摘要
附件 VI	申述人和提意見人名單
附件 VII	有關《白腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/3》 的申述和意見及規劃署的回應摘要
圖 H-1	申述和意見所涉用地的位置圖
圖 H-2	航攝照片
圖 H-3	申述的建議
圖 H-4a 及 4b	實地照片

規劃署

2020 年 11 月