

1. 會議於二零一四年六月四日下午二時三十分恢復進行。

2. 下列委員和秘書出席了恢復進行的會議：

周達明先生 主席

黃遠輝先生 副主席

黃仕進教授

馬詠璋女士

邱榮光博士

鄒桂昌教授

何立基先生

黎慧雯女士

林光祺先生

劉興達先生

葉德江先生

袁家達先生

民政事務總署助理署長(2)

許國新先生

環境保護署副署長

謝展寰先生

地政總署署長

甯漢豪女士

規劃署署長

凌嘉勤先生

商議部分

[閉門會議]

3. 主席歡迎各委員到席，表示這一節會議將繼續商議有關《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》的申述和意見。他說，二零一四年五月二十日，委員已討論並商議過申請人／提意見人就這三份分區計劃大綱圖提出的一般共同申述理據，委員的意見撮述如下：

- (a) 應尊重原居村民興建小型屋宇的權利，並劃設「鄉村式發展」地帶以應付他們對小型屋宇的需求；
- (b) 除非情況非常特殊，否則在「鄉村式發展」地帶內興建新界豁免管制屋宇／小型屋宇應有當然權利獲得批准；
- (c) 「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。當局須採用逐步增加的方式劃設「鄉村式發展」地帶以應付小型屋宇需求，務求盡量減少對自然環境造成的負面影響；
- (d) 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負面影響；
- (e) 應在興建小型屋宇前進行滲濾試驗，以決定設置化糞池和滲水井系統的合適位置。擬在「鄉村式發展」地帶內設置的小型屋宇化糞池和滲水井系統可能會或者不會獲相關政府部門接受。政府不保證「鄉村式發展」地帶內所有土地都適合發展小型屋宇；
- (f) 相關的工務部門會一直留意在基礎設施方面的需要，並會視乎有否資源而提供所需設施；

- (g) 容許在新界轄免管制屋宇的地面一層經營「食肆」和「商店及服務行業」，是為了配合村民的需要；
- (h) 沒有有力的理據要對「鄉村式發展」地帶、「自然保育區」地帶、「海岸保護區」地帶、「綠化地帶」和「綠化(1)地帶」內各種用途施加更嚴格的管制；
- (i) 政府並無一些申述人所說的郊野公園「不包括的土地」政策。在新自然保育政策下，制訂法定圖則被視為保護生態價值非常重要的地點的其中一種工具。在擬備這三份分區計劃大綱圖時，當局已顧及到周邊地區(包括郊野公園)更廣大的自然系統，充分考慮如何保護這些地區的重要生態和景觀價值；
- (j) 城市規劃委員會(下稱「城規會」)決意要保育鄉郊自然環境，不會姑息任何蓄意破壞鄉郊自然環境的行為；
- (k) 大浪西灣的規劃環境和背景應與其他郊野公園「不包括的土地」的區分開來，而擬備這三份分區計劃大綱圖時，也不應直接套用大浪西灣個案的司法覆核裁決；
- (l) 根據先前擬備其他法定圖則時所取得的法律意見，透過分區計劃大綱圖施加規劃管制，並不違反《基本法》第四十和一百零五條；
- (m) 根據《郊野公園條例》(第 208 章)和《海岸公園條例》(第 476 章)，指定某地方為郊野公園或海岸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；以及
- (n) 大浪灣分區計劃大綱圖採取較多限制的做法，是鑑於有需要保存大浪灣優美的天然景色、重要的生態價值，以及天然和已建設的環境，尤其是該區的歷史村落和考古地點。

4. 委員備悉相關的資料，包括二零零零和零一年關於考慮大浪灣分區計劃大綱草圖的城規會文件和會議記錄，已提供予他們參閱。

5. 主席說，城規會應考慮申述人／提意見人的所有理據和建議，然後決定是否建議順應申述的內容／部分內容修訂這三份分區計劃大綱圖。委員繼而審閱申述人和提意見人所提出關於個別分區計劃大綱草圖的理據和建議。

《海下分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HH/1》

規劃署建議作出的修訂

6. 主席以城市規劃委員會文件第 9644 號的圖 H-4 作說明，表示為回應一些申述，規劃署建議對《海下分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HH/1》作出一些修訂，以盡量減輕對自然環境(包括林地、濕地、海下河及海下灣)可能造成的負面影響。建議作出的修訂包括把海下現有村落以西相對未受干擾的林地及旁邊的地方由「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」改劃為「綠化地帶(1)」(即修訂項目 A 及 B)。劃設建議的這個「綠化地帶(1)」，可提升對這片林地及濕農地的保護程度，同時可提供彈性，使一些必要的用途(例如「墓地」及「鄉事委員會」)可以發展，滿足區內村民的需要。作出這些建議的修訂後，「鄉村式發展」地帶的面積會由約 2.6 公頃縮減至約 1.95 公頃，而地帶內可供發展小型屋宇的土地亦會因此而由約 1.6 公頃縮減至約 1.02 公頃，可容納約 40 幢新的小型屋宇，滿足海下約 43% 的小型屋宇預測需求(即 94 幢)。

7. 主席續說，規劃署亦建議把海下村落以東的一塊政府土地(約 0.25 公頃)由「自然保育區」地帶改劃為「綠化地帶」(即修訂項目 C)。該處相對平坦，大部分地方均為小樹、灌木及草所覆蓋，規劃署認為該處可發展小型屋宇，惟必須取得城規會的許可。

8. 主席請委員考慮應否接納規劃署所建議的修訂項目 A、B 及 C。

9. 甯漢豪女士回應主席的問題，表示過去三年海下村並無小型屋宇批建申請獲批准，而現在則有 10 宗申請正由地政總署處理。此數字反映出不論海下分區計劃大綱草圖所劃的土地用途地帶為何，海下村對小型屋宇的需求其實甚低。

10. 鑑於作出修訂項目 B 後，「鄉村式發展」地帶的土地會有所縮減，副主席表示考慮修訂建議時，可能要考慮在「綠化地帶」及「綠化地帶(1)」發展小型屋宇的規劃申請獲批准的機會。主席表示，根據一般推定，「綠化地帶」內不宜進行發展。如要申請在「綠化地帶」內發展小型屋宇，必須符合相關的準則與指引，城規會會按每宗申請的個別情況作出考慮。委員亦備悉，在「綠化地帶(1)」內，重建現有的新界豁免管制屋宇及翻建現有的構築物是經常准許的，但發展新的新界豁免管制屋宇則不然。

11. 一名委員表示，假如縮減「鄉村式發展」地帶的面積，村民可能會認為城規會未有充分考慮他們的利益。這名委員提到大浪灣分區計劃大綱圖的「鄉村式發展」地帶所施加的規劃管制(即把「新界豁免管制屋宇」列於「鄉村式發展」地帶的第二欄)，詢問可否以類似的做法代替建議修訂項目 B。這名委員認為，有些來自環保組織的申述人已在聆訊中表示，只要有真正需要，他們不反對在「鄉村式發展」地帶內作擬議的小型屋宇發展。有別於「綠化地帶」，「鄉村式發展」地帶並非推定不宜進行發展。因此，只要擬議的小型屋宇發展符合相關的準則與規定，小型屋宇申請獲批准的機會應不低。這名委員亦表示，由於有說法指原有的「鄉村式發展」地帶內大部分土地都屬私人發展商所有，所以更值得考慮在海下分區計劃大綱草圖對小型屋宇發展施加這樣的規劃管制。

12. 凌嘉勤先生表示，在大浪灣分區計劃大綱圖的「鄉村式發展」地帶施加較嚴格的規劃管制，主要是因為考慮到大浪灣的鄉村保存得相當完好，是價值高的古蹟文物。該區的鄉村布局仍保持完整，未受干擾，而大浪及鹹田的村屋的整體保存價值亦高。為確保新發展的新界豁免管制屋宇／小型屋宇與現有具歷史價值的村屋協調，不會影響大浪灣現有鄉村布局的完整性，如要在「鄉村式發展」地帶內發展新的新界豁免管制屋宇，以及在任何現有建築物進行拆卸或加建、改動及／或修改，或重建現有建築物，都必須先取得規劃許可。白沙澳的村

屋具歷史價值，鄉村布局別樹一幟，值得保存，所以亦同樣施加了限制較多的規劃管制。

13. 委員備悉海下並無具有重要文物價值及歷史價值的鄉村，有關的郊野公園「不包括的土地」亦無特殊的情況要對「鄉村式發展」地帶內新發展的新界豁免管制屋宇／小型屋宇作出更嚴格的規劃管制。委員亦備悉土地業權不應是重要的規劃考慮因素，因為業權會隨時間而變動。建議把海下村以西的地方由「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶改劃為「綠化地帶(1)」，主要的考慮因素是要進一步保護現有的林地、濕地及海下灣。把該處繼續劃為「鄉村式發展」地帶及把「新界豁免管制屋宇」由「鄉村式發展」地帶的第一欄改列第二欄，並不能達到這個保育目的。

14. 一名委員認為海下灣海岸公園及沿海地區生態價值高，加上海下及白沙澳的鄉村發展可能會造成累積影響，所以修訂項目 A 及 B 是恰當的。至於修訂項目 C，有關地點有部分位於風水林，四周現時為次生林；另外，先前又曾有涉及在有關地點附近發展新界豁免管制屋宇的規劃申請遭城規會轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)拒絕。基於這些原因，以及為了加強保護旁邊的西貢西郊野公園及海下灣海岸公園，應繼續把有關地點劃為「自然保育區」地帶。主席以城市規劃委員會文件第 9644 號的圖 H-6 作說明，表示可以有一個混合方案，就是把有關地點西南部風水林內的部分剔出修訂項目 C，繼續把之劃為「自然保育區」地帶，餘下的部分則改劃為「綠化地帶」。這名委員表示，倘沒有人為干擾，有關地點應可回復為林地生境的一部分，而這樣就可全面保存有關地點與周邊林區的完整性。為免鄉村的發展擴散至有關地點，應把整個地點繼續劃為「自然保育區」地帶。

15. 另一名委員表示，由於向城規會提出申請，可能可以在「綠化地帶」內發展新界豁免管制屋宇／小型屋宇，令人懷疑根據修訂項目 C 劃設擬議的「綠化地帶」，能否有效防止人們日後在有關地點進行發展。此外，亦有申述人關注可能會有人以「先破壞，後建設」的手法進行發展。為免發展擴散至海下村東部及防止林地的生境割裂，這名委員不支持建議修訂項目 C。主席表示，有關地點位於海下灣海岸公園範圍外，考慮該處應劃作何種用途地帶時，要根據其保育價值。如要在擬議的

「綠化地帶」內發展小型屋宇，必須符合相關的準則與指引，城規會會按每宗申請的個別情況作出考慮。

16. 一名委員表示，規劃郊野公園「不包括的土地」，首要目標是保育大自然，因此應採取更嚴格的規劃方法。由於居住人口及遊客增多會對自然環境(特別是海下灣海岸公園)構成更大威脅，因此劃作「鄉村式發展」地帶的地方應盡可能少。為確保新發展的新界豁免管制屋宇／小型屋宇不會對自然環境造成無法克服的影響，政府應考慮闢設配合新發展的基礎設施及採取適當的措施，改善海下灣海岸公園的管理。

[何立基先生此時返回席上。]

17. 早前表示不同意修訂項目 C 的那名委員表示，由於海下灣具有重要的生態價值，因此應要求相關的政府部門考慮在海下地區闢設公共污水設施及加強執法，對付非法排放污水的情況。謝展寰先生表示，如有違反《水污染管制條例》的情況，相關的政府部門，包括環境保護署(下稱「環保署」)，會採取執法行動。由於資源問題，加上海下的人口相對較少，所以在海下闢設公共污水處理設施不會是優先要做的工作。海下灣海岸公園現時的水質被評為「極佳」，至於應否規定要採取額外的措施以進一步改善海下灣的水質，就要由郊野公園及海岸公園管理局總監考慮。主席表示會把委員的要求傳達環保署及漁農自然護理署(下稱「漁護署」)，讓其循法定規劃程序以外的其他程序作出考慮。

18. 一名委員表示，保護海下灣海岸公園至為重要。漁護署是管理海下灣海岸公園的部門，應密切監察該處的水質，並採取適當的措施，防止水質變差。在海下設置地區污水處理設施值得考慮。至於建議的修訂項目 C，這名委員表示，有關地點位於一個林區的中央，而海下村的風水林就在其中。為全面保存整個林區，應把有關地點繼續劃為「自然保育區」地帶。

19. 經過進一步討論後，主席總結委員討論的內容，表示分別按修訂項目 A 及 B 的建議，把海下現有村落以西的地方由「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶改劃為「綠化地帶(1)」，可加強保護現有的自然環境，包括林地、濕地、海下河及海下灣，做法恰當；另外，規劃郊野公園「不包括的土地」(包括海

下)時，應採用逐步增加的方式劃設「鄉村式發展」地帶，以應付小型屋宇的需求。至於修訂項目 C，委員認為有關地點位於一個較大的林區中，而整個林區應全面保護，所以規劃上實無有力的理據要把之由「自然保育區」地帶改劃為「綠化地帶」。

其他申述的理據及申述人的建議

20. 委員繼而審閱申述人及提意見人所提出有關《海下分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HH/1》的其他理據和建議，並備悉以下回應：

劃設的「綠化地帶」並不足夠

- (a) 海下重要的生境如原生的成熟林地及海下河沿河地區，為多個物種提供合適的棲息和生長地，這些地方在海下分區計劃大綱草圖上都已劃為保育地帶，包括「自然保育區」地帶、「綠化地帶」及「海岸保護區」地帶；

資料不全且有誤導成分

- (b) 海下灣海岸公園的界線是參照高水位線而劃的，而在劃定該海岸公園的範圍時，亦考慮了海岸線的生態特點。為加強保護海岸的生態，特把海下的海灘和沙丘劃入該海岸公園的範圍。這份分區計劃大綱草圖所涵蓋的地區，其北面的界線與海下灣海岸公園的界線吻合，兩者之間並無空隙；
- (c) 在擬備這份分區計劃大綱圖時，規劃署着眼於保存保育價值高的生境，多於個別具保育價值的物種的記錄；
- (d) 這份分區計劃大綱草圖的《說明書》已具體說明海下地區的文化遺產。如有任何發展計劃可能會影響那些文化遺址及其周邊環境，會徵詢康樂及文化事務署轄下古物古蹟辦事處的意見；

申述人的建議

「海岸保護區」地帶的範圍應涵蓋距離岸邊至少 30 米的地方

- (e) 海下村與海下灣海岸公園之間的「海岸保護區」地帶的闊度由 25 米至 35 米不等。若把「海岸保護區」地帶的範圍進一步向內陸擴展，便會侵進現有的鄉村；以及

為海下制訂長遠的圖則

- (f) 擬備這份分區計劃大綱草圖旨在提供法定規劃大綱，為該區的長遠發展計劃提供指引，並保護鄉郊特色及自然環境。城規會在制訂圖則及審議申述的過程中已考慮公眾的意見，包括主要持份者的意見。

決定

21. 委員同意備悉申述編號 R10737 至 R10739 及 R10742 表示支持海下分區計劃大綱草圖的意見。

22. 委員亦決定順應第 2 組申述表示反對把「鄉村式發展」地帶劃得太大的部分內容，修訂《海下分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HH/1》，把「鄉村式發展」地帶的西部及毗鄰的「綠化地帶」改劃為「綠化地帶(1)」(修訂項目 A 及 B)(如城市規劃委員會文件第 9644 號附件 VI 的圖則所示)；而因應建議對海下分區計劃大綱草圖作出的有關修訂，亦決定修訂該草圖的《註釋》及《說明書》；此外，亦要求規劃署把有關海下分區計劃大綱草圖的修訂建議提交城規會，待城規會同意後根據條例第 6C(2)條刊憲。

23. 委員亦決定不接納第 1 組的所有申述及第 2 組的餘下申述，以及不應順應這些申述的內容修訂海下分區計劃大綱草圖。委員繼而審閱詳載於城市規劃委員會文件第 9644 號第 7.3 段各項不接納這些申述及不順應這些申述的內容修訂海下分區計劃大綱草圖的理由，並認為有關的理由應作適當修訂。

申述編號 R10737 至 R10739 及 R10742

24. 經進一步商議後，城規會決定備悉申述編號 R10737 至 R10739 及 R10742 關於海下分區計劃大綱草圖的支持意見。

表示反對的申述¹

25. 經進一步商議後，城規會同意順應申述編號 R799 至 R10554、R10556 至 R10562、R10564、R10566 至 R10569、R10571、R10574、R10576 至 R10580、R10582 至 R10730、R10732 至 R10734、R10750 至 R10910、R10922 至 R10931 及 R10933 關於海下分區計劃大綱草圖的部分申述內容，把「鄉村式發展」地帶西部及毗連的「綠化地帶」改劃為「綠化地帶(1)」。

26. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述編號 R1 至 R798、R10555、R10563、R10565、R10570、R10572、R10573、R10575、R10581、R10731、R10735、R10736、R10740、R10741、R10743 至 R10749、R10911 至 R10921、R10932 及 R10934 關於海下分區計劃大綱草圖的申述，以及申述編號 R799 至 R10554、R10556 至 R10562、R10564、R10566 至 R10569、R10571、R10574、R10576 至 R10580、R10582 至 R10730、

¹ 剔除了撤回／視為不曾作出的申述編號 R287、R569、R751、R752、R756、R758、R1102、R2547、R2687、R3677、R3764、R3793、R3979、R3984、R4190、R4321、R4368、R4398、R4621、R4642、R4676、R4754、R4963、R4983、R5064、R5093、R5145、R5215、R5234、R5238、R5287、R5433、R5436、R5508、R5576、R5632、R5924、R6021、R6031、R6064、R6126、R6128、R6185、R6229、R6230、R6261、R6307、R6310、R6346、R6349、R6415、R6488、R6534、R6551、R6670、R6689、R6904、R6905、R6934、R6954、R7073、R7110、R7213、R7302、R7322、R7571、R7632、R7642、R7800、R7837、R7903、R7911、R7968、R7981、R8061、R8115、R8232、R8308、R8392、R8479、R8548、R8566、R8637、R8720、R8725、R8736、R8741、R8775、R8955、R8959、R9038、R9083、R9085、R9145、R9270、R9285、R9326、R9330、R9396、R9433、R9542、R9562、R9613、R9962、R10217、R10227、R10330、R10392、R10509 及 R10531。

R10732 至 R10734、R10750 至 R10910、R10922 至 R10931 及 R10933 關於該圖的其餘部分申述內容，理由如下：

第 1 組和第 2 組的申述

(HH-R1 至 R10736、HH-R10738 至 R10741 及 HH-R10743 至 R10934)

劃設「鄉村式發展」地帶

- 「(a) 為應付該區的認可鄉村海下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；
- (b) 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，藉此把小型屋宇發展局限在適當的地點；

第 1 組的申述

(HH-R1 至 R798、HH-R10736、HH-R10740、HH-R10741 及 HH-R10743 至 R10749)

把「自然保育區」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」

- (c) 該區西部及海下路沿路的「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，把該處劃為「自然保育區」地帶是恰當的；

把「海岸保護區」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶

- (d) 「海岸保護區」地帶所涵蓋的地方有紅樹林、與紅樹林伴生的植物和後灘植物，毗鄰就是海下灣海岸公園。劃設「海岸保護區」地帶是有必要的，可以此地帶作為緩衝區，分隔開鄉村地區和海下灣海岸公園；

第 2 組的申述

(HH-R799 至 R10735 及 HH-R10750 至 R10934)

對海下灣海岸公園環境的影響

- (e) 當局已劃設根據一般推定不宜進行發展的保育地帶，包括「綠化地帶」、「自然保育區」地帶及「海岸保護區」地帶，涵蓋具重要生態及景觀價值的地方，務求通過法定規劃大綱，保護海下的天然環境，以及與其生態緊密相連的西貢西郊野公園和海下灣海岸公園；
- (f) 正如《海下分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HH/1》的《說明書》所述，為保護海下灣海岸公園的水質，發展計劃／方案的原地化糞池及滲水井系統的設計和建造必須符合相關的標準與規例，包括環境保護署(下稱「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」；
- (g) 地政總署在處理建造小型屋宇的申請時，會諮詢相關的政府部門，包括環保署、漁農自然護理署(下稱「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。漁護署亦一直有密切監察海下灣海岸公園的水質；

資料不全且有誤導成分

- (h) 海下灣海岸公園的界線是參照高水位線而劃的，而海下灣海岸公園經刊憲的界線於一九九六年根據

《海岸公園條例》獲批准。海下分區計劃大綱草圖所涵蓋的地區，其北面的界線與海下灣海岸公園的界線吻合，兩者之間並無空隙；

- (i) 在擬備《海下分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HH/1》及各土地用途建議時，已考慮各方面的因素，包括保育及自然景觀、生態價值、景觀特色、交通、基礎設施和公用事業設施，亦已徵詢各持份者和相關政府部門的看法和意見。海下分區計劃大綱草圖並非依據測量圖來擬備，只是採用其地圖數據而已；

劃設「綜合發展區」地帶

- (j) 現時建議在海下地區劃設的用途地帶，是根據各不同地點在生態和景觀上的價值及其是否適宜作小型屋宇發展而劃的，目的是提供清晰的規劃意向及作出保護。要加強規劃限制或保護環境，並無必要把海下地區劃作「綜合發展區」地帶；

「海岸保護區」地帶的範圍應涵蓋距離岸邊至少 30 米的地方

- (k) 從自然保育的角度而言，所劃的「海岸保護區」地帶已經恰當，可發揮緩衝作用，隔開鄉村與海下灣海岸公園；

把郊野公園「不包括的土地」指定為郊野公園

- (l) 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；以及

擴大「其他指定用途」註明「水上活動康樂中心」地帶的範圍

- (m) 沒有有力的理據要擴大「其他指定用途」註明「水上活動康樂中心」地帶的範圍。據《海下分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HH/1》的《註釋》說明頁所

載，在「自然保育區」地帶內，道路(包括行人徑)的保養或修葺工程是經常准許的。」

《鎖羅盆分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/1》

「鄉村式發展」地帶的面積大小

27. 委員備悉，很多由環保及關注組織提交的申述書和意見書均認為《鎖羅盆分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/1》的「鄉村式發展」地帶過大，其範圍應局限在現有的鄉村構築物所在之處、屋地和已批准興建小型屋宇的地點。不過，另一方面，由鎖羅盆村民和鄉事界提交的申述和意見則指出，「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地不足以應付小型屋宇的需求及配合鎖羅盆村的復村計劃。一名鎖羅盆村村民(SLP-R10812/C3669)在聆訊上出示了一份該村男性原居村民的名單，以示小型屋宇需求數字正確無誤。根據《鎖羅盆分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/1》，鎖羅盆的「鄉村式發展」地帶佔地約 4.12 公頃，當中約 3.36 公頃可供發展，興建約 134 幢新的小型屋宇，滿足到鎖羅盆約五成的小型屋宇需求(即 270 幢)。

28. 主席以實物投影機上所示的一幅圖則作說明，表示《鎖羅盆分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/D》原先建議的「鄉村式發展」地帶佔地約 2.52 公頃，範圍局限在現有的鄉村民居及毗鄰的地方，該圖於二零一三年四月二十六日提交城規會作初步考慮。規劃署於二零一三年五月諮詢過相關的持份者(包括北區區議會和沙頭角區鄉事委員會)及有關的政府部門後，所擬備的《鎖羅盆分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/1》把現有的鄉村民居毗鄰兩個地方由「綠化地帶」改劃為「鄉村式發展」地帶，於是「鄉村式發展」地帶擴大至 4.12 公頃。這兩個地方包括(i)東北部一幅緊接現有村落的土地(約 0.65 公頃)，該處是長有灌木和樹木的休耕農地(下稱「東北部分」)；以及(ii)西南部一幅狹長平地(約 0.99 公頃)，該處主要是休耕的乾農地，另外還包括毗連該處的緩坡(下稱「西南部分」)。主席請委員參看《鎖羅盆分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/D》原先建議的「鄉村式發展」地帶的範圍，然後考慮《鎖羅盆分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/1》的「鄉村式發展」地帶的範圍是否恰當。

29. 委員備悉鎖羅盆沒有尚未處理的小型屋宇申請，因此普遍認為沒有迫切需要劃設一個如《鎖羅盆分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/1》所示面積達 4.12 公頃的「鄉村式發展」地帶，以應付小型屋宇的需求及配合一些申述人所提出的復村計劃。「鄉村式發展」地帶有縮小的必要，而減去的可以是東北部分或西南部分，或兩者同時減去。

30. 一名委員表示，鎖羅盆現時沒有人口，亦沒有尚未處理的小型屋宇申請，但《鎖羅盆分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/1》卻把規劃人口定為 1 000 左右，增長未免過劇。雖然該區劃作「鄉村式發展」地帶的土地只可滿足五成的小型屋宇需求，符合逐步增加的做法，但增建的新小型屋宇總數達 134 幢，實在過多，故應縮小該區的「鄉村式發展」地帶。

31. 一名委員表示，按照逐步增加的做法，「鄉村式發展」地帶的範圍應先主要局限在現有的鄉村民居。倘日後真正有需要發展小型屋宇以應付小型屋宇的需求，規劃申請制度已提供彈性，容許提出在「綠化地帶」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。城規會會按每宗申請的個別情況作出考慮。

32. 另一名委員表示，「鄉村式發展」地帶內的低地未必適合發展小型屋宇。因此，西南部分，亦即主要是舊有梯田和斜坡的那部分地方，應繼續劃為「鄉村式發展」地帶，而東北部分則應還原為「綠化地帶」。

33. 凌嘉勤先生表示，應考慮採納《鎖羅盆分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/D》所建議的「鄉村式發展」地帶，該地帶的範圍涵蓋鎖羅盆的中部(下稱「中部」)，主要包括現有的鄉村民居，以提供彈性，讓村民可以興建小型屋宇，並盡量減少對內陸地方和低窪休耕農地可能造成的環境影響。

34. 一名委員表示，鎖羅盆現時的人口是零，村民提供的小型屋宇預測需求數字又未經核實，所以現階段沒有迫切需要提供太多土地以應付小型屋宇的需求。由於該區現時沒有車路可達，如把「鄉村式發展」地帶擴展得太大，海上交通和建築工程會大增，對自然環境會有負面影響。這名委員又說，根據現

有的資料，該區現階段未見有真正需要發展小型屋宇。因此，「鄉村式發展」地帶的範圍應局限在中部現有的鄉村民居，該些民居所在之處仍有土地可發展小型屋宇。待日後「鄉村式發展」地帶全面發展後，可考慮把鄉村進一步擴展至東北部分和西南部分。

35. 另一名委員表示，在這三幅郊野公園「不包括的土地」中，鎖羅盆最具自然風貌。該區現時沒有人口，基礎設施又不足，在中短期內對小型屋宇發展的需求應該不會很大。因此，現階段應按照逐步增加的做法，把「鄉村式發展」地帶的範圍局限在中部現有的鄉村民居。這名委員續說，東北部分和西南部分的環境天然，兩者都應還原為「綠化地帶」。倘日後真正有需要發展小型屋宇，村民可提交規劃申請，要求在「綠化地帶」內發展新界豁免管制屋宇，讓城規會考慮。這名委員又表示，城規會若使用村民在聆訊上提供的小型屋宇需求預測數字來劃定「鄉村式發展」地帶的面積，務必小心審慎，因為可能會成為先例，令其他村民仿效。

36. 委員備悉，雖然「綠化地帶」內有個別小型屋宇發展的規劃申請獲得小組委員會／城規會批准，但根據一般推定，此地帶是不宜進行發展的。凌嘉勤先生表示，建議在「綠化地帶」內進行的任何發展均須符合相關的準則和指引，因此對於此地帶內的發展應已有足夠的管制。

37. 副主席表示，以鎖羅盆目前的情況來看，該區短期內對小型屋宇發展的需求應該不會很大。由於缺乏基礎設施，所以不論「鄉村式發展」地帶有多大，該區的人口最終也可能很少。問題的關鍵在於如何作出適當的平衡，一方面照顧到村民的發展需要，另一方面又能對自然環境作出足夠的保護。在目前的情況下，較合理的做法應是把「鄉村式發展」地帶的範圍局限在現有的鄉村民居和毗鄰的合適土地，作為起步點。倘日後確定有真正需要發展小型屋宇或復村，城規會可按個別個案的情況考慮讓鄉村發展的範圍擴展至毗鄰的「綠化地帶」。

38. 主席表示，劃定「鄉村式發展」地帶的界線時，必須考慮若干因素，包括「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。城規會應平衡申述人的不同意見，然後才作出決

定。無論建議對鎖羅盆分區計劃大綱草圖作出任何修訂，都必須有充分的理據支持，而城規會亦應準備在考慮這份分區計劃大綱草圖的進一步申述時，向申述人(包括環保人士和村民)解釋其決定。

39. 一名委員表示，在東北部分發展的小型屋宇會十分接近「自然保育區」地帶，可能會對該地帶造成嚴重的負面影響。為審慎起見，應把「鄉村式發展」地帶的範圍局限在中部現有的鄉村民居，而東北部分和西南部分則改劃為「綠化地帶」。

40. 另一名委員表示，分區計劃大綱圖應清楚說明城規會積極保護郊野公園「不包括的土地」自然環境的決心。凡是具保育價值的都應劃為保育地帶，例如「自然保育區」地帶和「綠化地帶」。鎖羅盆缺乏基礎設施，現時分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/1 所劃設的「鄉村式發展」地帶未免過大，會令村民對發展產生不切實際的期望。為盡量減低對自然環境可能造成的影響，應先把「鄉村式發展」地帶的範圍局限在中部現有的鄉村民居和毗鄰的合適土地。若日後證明真正有需要發展小型屋宇，村民可提出第 12A 條規劃申請，要求進一步擴展「鄉村式發展」地帶，讓城規會考慮。這名委員並表示，其他郊野公園「不包括的土地」亦應採取類似的規劃方法。

41. 一名委員表示，鎖羅盆缺乏基礎設施，亦沒有尚未處理的小型屋宇申請，預料短期內不會有重大改變。由於該區現時的人口為零，按照逐步增加的做法，只保留中部的「鄉村式發展」地帶，應該合理；而把小型屋宇的發展局限在現有的鄉村民居一帶，發展模式會更有條理，做法亦恰當。當局可向村民解釋縮小「鄉村式發展」地帶的理念。這名委員又說，規劃是一個持續的過程，倘日後真正有需要復村，可通過現有的機制修訂分區計劃大綱圖，以配合規劃情況的轉變。

42. 另一名委員表示，鎖羅盆很多村民已移居海外，是否確有需要復村，令人存疑。

43. 經進一步的討論後，主席總結委員的意見，表示因為採用逐步增加的做法，加上鎖羅盆現時的人口為零，區內又缺乏基礎設施，因此應採納《鎖羅盆分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/D》的建議，把「鄉村式發展」地帶的範圍主要局

限在中部現有的鄉村民居，而東北部分和西南部分則改劃為「綠化地帶」。倘真正有需要發展更多小型屋宇，規劃申請制度已提供彈性，容許提出在「綠化地帶」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時的規劃情況，按每宗申請的個別情況作出考慮。

其他申述的理據和申述人的建議

44. 委員繼而審閱申述人和提意見人所提出有關《鎖羅盆分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/1》的其他理據和建議，並備悉以下回應：

生態資料不足

- (a) 在草擬這份分區計劃大綱圖時，規劃署着眼於保存保育價值高的生境，多於個別具保育價值的物種的記錄；
- (b) 鎖羅盆重要的生境如原生的成熟林地及鎖羅盆河沿河地區和濕地，為多個物種提供合適的棲息和生長地，這些地方都已劃為保育地帶，包括「自然保育區」地帶和「綠化地帶」；

申述人的建議

把濕地及旁邊包括一段「具重要生態價值的河溪」的地方由「自然保育區」地帶及「綠化地帶」改劃為「康樂」地帶及「農業」地帶

- (c) 那涵蓋濕地綜合區的地方應繼續劃作保育，而旁邊的天然生境，則應劃為「綠化地帶」。當局至今沒有收到任何有關發展康樂用途的具體建議，而且在這份分區計劃大綱圖上，農業用途在所有地帶均是准許的。因此，並無有力的理據要把該片濕地及旁邊的地方由「自然保育區」地帶及「綠化地帶」改劃為「康樂」地帶及「農業」地帶；

把村校舊址及旁邊的地方由「綠化地帶」及「自然保育區」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶

- (d) 該區現時沒有人口，即使經城規會同意縮小「鄉村式發展」地帶，未來人口可能仍少，故目前並無需要闢設特定的政府、機構及社區設施；
- (e) 在「鄉村式發展」地帶內，「鄉公所」是經常准許的用途，而「鄉公所」和「遊客中心」在「綠化地帶」內則屬於第二欄用途，必須取得城規會的規劃許可；以及

改劃建議所涉地帶的《註釋》

- (f) 申述書和就申述作出的口頭陳述都沒有提供詳細的資料，說明為何建議把所述的不同地點改劃為「綠化地帶」、「康樂」地帶、「政府、機構或社區」地帶及「農業」地帶，以及為何要在這些地帶加入申述人建議的用途；

決定

45. 委員決定順應第 2 組申述表示反對把「鄉村式發展」地帶劃得太大的部分內容，修訂《鎖羅盆分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/1》，把「鄉村式發展」地帶的東北部和西南部改劃為「綠化地帶」；而因應建議對鎖羅盆分區計劃大綱草圖作出的有關修訂，亦決定修訂該草圖的《說明書》；此外，亦要求規劃署把有關鎖羅盆分區計劃大綱草圖的修訂建議提交城規會，待城規會同意後根據條例第 6C(2)條刊憲。

46. 委員決定不接納第 1 組的所有申述和第 2 組的餘下申述，以及不應順應這些申述的內容修訂鎖羅盆分區計劃大綱草圖。委員繼而審閱詳載於城市規劃委員會文件第 9645 號第 7.1 段各項不接納這些申述及不順應這些申述的內容修訂鎖羅盆分區計劃大綱草圖的理由，並認為有關的理由應作適當修訂。

第 1 組及第 2 組的申述²

47. 經進一步商議後，委員同意順應申述編號 R799 至 R10554、R10556 至 R10562、R10564、R10566 至 R10569、R10571、R10574、R10576 至 R10580、R10582 至 R10730、R10732 至 R10734、R10818 至 R10854 及 R10856 至 R10858 關於鎖羅盆分區計劃大綱草圖的部分申述內容，把「鄉村式發展」地帶的東北部及西南部改劃為「綠化地帶」。

48. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述編號 R1 至 R798、R10555、R10563、R10565、R10570、R10572、R10573、R10575、R10581、R10731、R10735 至 R10817 及 R10855 關於鎖羅盆分區計劃大綱草圖的申述，以及申述編號 R799 至 R10554、R10556 至 R10562、R10564、R10566 至 R10569、R10571、R10574、R10576 至 R10580、R10582 至 R10730、R10732 至 R10734、R10818 至 R10854 及 R10856 至 R10858 關於該圖的其餘部分申述內容，理由如下：

² 剔除了撤回／視為不曾作出的申述編號 R287、R569、R751、R752、R756、R758、R1102、R2547、R2687、R3677、R3764、R3793、R3979、R3984、R4190、R4321、R4368、R4398、R4621、R4642、R4676、R4754、R4963、R4983、R5064、R5093、R5145、R5215、R5234、R5238、R5287、R5433、R5436、R5508、R5576、R5632、R5924、R6021、R6031、R6064、R6126、R6128、R6185、R6229、R6230、R6261、R6307、R6310、R6346、R6349、R6415、R6488、R6534、R6551、R6670、R6689、R6904、R6905、R6934、R6954、R7073、R7110、R7213、R7302、R7322、R7571、R7632、R7642、R7800、R7837、R7903、R7911、R7968、R7981、R8061、R8115、R8232、R8308、R8392、R8479、R8548、R8566、R8637、R8720、R8725、R8736、R8741、R8775、R8955、R8959、R9038、R9083、R9085、R9145、R9270、R9285、R9326、R9330、R9396、R9433、R9542、R9562、R9613、R9962、R10217、R10227、R10330、R10392、R10509 及 R10531。

第 1 組及第 2 組的申述
(SLP-R1 至 R10858)

劃設「鄉村式發展」地帶

- 「(a) 為應付該區的認可鄉村鎖羅盆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；
- (b) 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，藉此把小型屋宇發展局限在適當的地點；

第 1 組的申述

(SLP-R1 至 R798 及 SLP-R10736 至 R10817)

促進生態旅遊發展的整全方案

- (c) 「自然保育區」地帶主要涵蓋鎖羅盆的濕地系統，該濕地系統包括有紅樹林和海草床的潮間帶生境、蘆葦池、鑑定為「具重要生態價值的河溪」的天然河流及淡水沼澤。這些地方是多種稀有及不常見的動植物的重要棲息及生長地，故必須加以保護。現時把這些地方劃為「自然保育區」地帶，做法恰當；
- (d) 該區周邊的林區與附近船灣郊野公園內天然林地的茂密草木連成一片。劃設「綠化地帶」，可以作為有發展的地方與自然保育區或郊野公園之間的緩衝區，做法恰當；

- (e) 「農業用途」屬第一欄用途，在所有地帶均是准許的；
- (f) 據相關的工務部門表示，當局未有提出在該區興建通道的計劃／承諾。此外，根據鎖羅盆分區計劃大綱草圖的《註釋》，由政府統籌或落實的土力工程、地區小工程、道路工程及其他公共工程都是經常准許的；

第 2 組的申述

(SLP-R799 至 R10735 及 SLP-R10818 至 R10858)

對區內生境和周邊地區環境的影響

- (g) 城規會審議鎖羅盆分區計劃大綱草圖時，已考慮所有相關的規劃因素，包括相關政府部門和公眾的意見。當局已劃設根據一般推定不宜進行發展的保育地帶，包括「綠化地帶」及「自然保育區」地帶，涵蓋具有重要生態及景觀價值的地方，務求通過法定規劃大綱，保護鎖羅盆的天然環境，以及與其生態緊密相連的船灣郊野公園。地政總署在處理建造小型屋宇的申請時，會諮詢相關的政府部門，包括環境保護署(下稱「環保署」)、漁農自然護理署及規劃署，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」；

反對劃設「綠化地帶」

- (h) 鎖羅盆河的上游並非「具重要生態價值的河溪」，把有關土地劃為擬議的「綠化地帶」是恰當的，因為該處的林地是一片由荒廢農地演變而成的未成熟林地，而且相對已受干擾。根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。在此地帶內發展小型屋宇，

必須取得城規會的規劃許可。城規會會按每宗個案的個別情況作出考慮；

把鎖羅盆河的上游和支流、沿河地區及毗連的次生林地劃為「自然保育區」地帶

- (i) 鎖羅盆河的上游並非「具重要生態價值的河溪」，把這條天然河流的上游部分劃為「自然保育區」地帶並不恰當；
- (j) 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，無須把有關的支流及旁邊的地方剔出「鄉村式發展」地帶及改劃為「自然保育區」地帶；
- (k) 該區周邊的林區及北部山坡東部一片傳統墓地，與附近船灣郊野公園內天然林地的茂密草木連成一片，可以作為有發展的地方與自然保育區或郊野公園之間的緩衝區。因此，把這些地方劃為「綠化地帶」，做法恰當；

把海草床及毗連的紅樹林由「自然保育區」地帶改劃為「具特殊科學價值地點」地帶

- (l) 現有的理據不足以支持把這些地方指定為「具特殊科學價值地點」。因此，把這些地方劃為「自然保育區」地帶，做法恰當；以及

把郊野公園「不包括的土地」指定為郊野公園

- (m) 根據《郊野公園條例》(第 208 章)，把某個地方指定為「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。」

《白腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/1》

「鄉村式發展」地帶的面積大小

49. 主席表示，《白腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/1》上的「鄉村式發展」地帶可興建 79 幢小型屋宇，滿足到白腊十成的小型屋宇需求，但很多由環保／關注組織提交的申述書和意見書都認為這個地帶過大。有些申述人認為，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」，因為白腊這個地區懷疑曾有人以「先破壞，後建設」的手法進行發展。

50. 委員大致認為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。主席以城市規劃委員會文件第 9646 號的圖 H-3 作說明，表示一如海下和鎖羅盆這兩份分區計劃大綱圖，可考慮把白腊「鄉村式發展」地帶的範圍局限在該區那條河西面現有的村落和毗鄰的地方。

51. 委員備悉，有一條河由北向南穿過白腊地區流入白腊灣。該河東面主要是再生的草地，可由「鄉村式發展」地帶改劃為「農業」地帶。

52. 主席回應一名委員的查詢，表示如果申述人在聆訊上作出的口頭陳述，以及借助投影片和錄影片段講述的資料，是闡述原本申述書的內容，城規會可加以考慮。

53. 這名委員表示，有些申述人指稱，白腊河兩旁的平地由一個私人發展商擁有，一直有人在該處違例進行地盤平整工程和清除植被。把該處劃為「鄉村式發展」地帶，似乎是鼓勵這種「先破壞，後建設」的行為。即使把該處改劃為「農業」地帶，能取得規劃許可進行發展的可能性也頗高。有鑑於此，這名委員對把該處劃為「鄉村式發展」地帶或「農業」地帶有所保留。委員大致同意，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。委員亦備悉，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，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。

54. 副主席表示，有些申述人聲稱，白腊大部分私人土地都已賣給一個私人發展商，只有兩名身為白腊村民的申述人出席聆訊。根據所得資料，在白腊興建小型屋宇的需求未必很大。按照逐步增加的做法，應把白腊「鄉村式發展」地帶的範圍局限在該區那條河西面的地方，而該河東面的地方則改劃為「農業」地帶。主席指出，城規會應聚焦於申述人的各項申述理據和建議方面。

55. 凌嘉勤先生以城市規劃委員會文件第 9646 號的圖 H-3 的航攝照片作說明，表示按照逐步增加的做法，應考慮把白腊「鄉村式發展」地帶的範圍局限在該區那條河西面現有的鄉村民居和毗鄰的地方。另應繼續把白腊地區東北部那個平台繼續劃為「鄉村式發展」地帶。該處一些涉及發展小型屋宇的申請已獲小組委員會批准。至於該河東面的地方，是由休耕農地演化而再生的草地，可由「鄉村式發展」地帶改劃為「農業」地帶。

56. 一名委員指出，在該河附近發展小型屋宇，可能會對該河的水質及白腊灣的生態環境有負面影響，遂詢問該河與擬議的「鄉村式發展」地帶之間是否應有一個緩衝區。凌嘉勤先生表示，根據現行做法，只有指定為「具重要生態價值的河溪」或「具特殊科學價值地點」的河溪，才會考慮劃設緩衝區。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，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，在地政總署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，包括化糞池及滲水井系統。發展項目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，包括環保署的《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》。

57. 一名委員表示，現時白腊只有少數村民居住，區內的村屋大多空置或已損毀，只有幾幢仍然有人居住，而村民也沒有復村的計劃或方案，故質疑應否把該河西面的平地繼續劃作「鄉村式發展」地帶。這名委員又問，把「鄉村式發展」地帶

縮小後，該河西岸能興建多少幢新小型屋宇。秘書表示，如果把「鄉村式發展」地帶的範圍局限在該河西面的地方，其土地面積就會由 2.37 公頃減至約一公頃，其中約 0.4 公頃可興建 18 幢小型屋宇，滿足到白腊 23% 的小型屋宇需求(即 79 幢)。主席指出，「鄉村式發展」地帶的界線是考慮過若干因素而劃，包括「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。白腊村的「鄉村範圍」差不多涵蓋白腊分區計劃大綱圖的整個規劃區，而分區計劃大綱草圖現時所劃的「鄉村式發展」地帶則只佔白腊「鄉村範圍」約 34%。

58. 這名委員表示，白腊灣的水質極佳，在沿海地區興建任何擬議的小型屋宇，都可能對白腊灣的水質有負面影響。委員備悉，白腊灣並非海岸公園。為保護白腊灣的水質，小型屋宇發展項目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，包括環保署的《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》。

59. 凌嘉勤先生回應這名委員的查詢，表示該河東面的地方現時在《白腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/1》上劃為「鄉村式發展」地帶。若城規會同意把該處改劃為「農業」地帶，日後在該處興建新界豁免管制屋宇就必須取得規劃許可。一名委員詢問有何理據要建議把該處改劃為「農業」地帶。凌嘉勤先生表示，該處是休耕農地，長滿雜草和灌木。雖然有些申述人指該處的農地發現有零星的水蕨，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，該處的生態價值並不足以支持把之劃為「自然保育區」地帶或「綠化地帶」等保育地帶。這名委員又問，該處是否適合作農業用途。凌嘉勤先生表示，在《白腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/1》上，「農業用途」在所有地帶均是准許的。此擬議「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。

60. 甯漢豪女士表示，在劃設「鄉村式發展」地帶的界線時，應考慮若干因素，其中包括「鄉村範圍」及所預測的小型屋宇需求量。不過，因為這三塊郊野公園「不包括的土地」的「鄉村式發展」地帶是採用逐步增加的方式規劃，所以面積無

法滿足全部小型屋宇需求，村民會因為這樣而覺得當局沒有完全尊重「鄉村範圍」。因此，應清楚說明逐步增加方式的可取之處。凌嘉勤先生表示，逐步增加的方式可支配現有鄉村民居周圍的鄉村擴展，使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益；此外，也有助把人為滋擾的範圍局限在現有民居一帶，從而盡量減少對村外天然環境造成的不必要負面影響。

61. 一名委員表示，在擬備郊野公園「不包括的土地」的法定圖則時，應把大部分地方劃為「綠化地帶」，而個別具保育價值和有良好潛力作農業用途的地方則應分別劃為「自然保育區」地帶和「農業」地帶。有些郊野公園「不包括的土地」人口較少，而且沒有車路和基礎設施，為盡量減低對這些土地的天然環境(包括附近的郊野公園)的負面影響，應把「鄉村式發展」地帶的範圍局限在現有的鄉村民居。至於有村民居住並有道路可達的郊野公園「不包括的土地」，則應在現有民居附近物色合適的地方作鄉村發展，但須採用逐步增加的方式規劃。

62. 另一名委員同意並表示，郊野公園「不包括的土地」的主要規劃目的，是保育和保護天然環境，包括附近的郊野公園。原居村民的發展需要固然須正視，但逐步增加是務實的做法，能適當支配和管制鄉村發展的規模與範圍。發展需要與自然保育兩者都應兼顧，作出平衡。

63. 一名委員詢問，西北面現有人工池塘旁邊的「農業」地帶會否適合作鄉村發展。凌嘉勤先生表示，該處鄰近郊野公園，未必適合興建小型屋宇。

64. 經進一步討論後，主席總結委員的意見，表示按照逐步增加的方式，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時的規劃情況，按每宗申請的個別情況作出考慮。

其他申述的理據和申述人的建議

65. 委員繼而審閱申述人和提意見人所提出有關《白腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/1》的其他理據和建議，並備悉以下回應：

劃設「自然保育區」地帶

- (a) 位於白腊地區外圍的林區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，因此，把之劃為「自然保育區」地帶，以保護天然環境及其天然資源，做法恰當；

劃設「農業」地帶

- (b) 區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；

申述人的建議

把「自然保育區」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶

- (c) 現有鄉村南部有一塊用地已劃為「政府、機構或社區」地帶，以便設置公廁及政府垃圾收集站，配合當地居民及遊人的需要；以及
- (d) 通訊事務管理局辦公室會一直留意設置電視及／或廣播電台發射塔裝置的需要，有需要時會把這項要求轉達提供有關服務的機構。

決定

66. 委員同意備悉申述編號 R10736 表示支持白腊分區計劃大綱草圖的意見。

67. 委員決定順應第 2 組申述表示反對把「鄉村式發展」地帶劃得過大的部分內容，修訂《白腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/1》，把「鄉村式發展」地帶東部沿河的地方改劃作「農業」地帶；而因應建議對白腊分區計劃大綱草圖作出的有關修訂，亦決定修訂該草圖的《說明書》；此外，亦要求規劃署把有關白腊分區計劃大綱草圖的修訂建議提交城規會，待城規會同意後根據條例第 6C(2)條刊憲。

68. 委員決定不接納第 1 組的所有申述及第 2 組的餘下申述，以及不應順應這些申述的內容修訂白腊分區計劃大綱草圖。委員繼而審閱詳載於城市規劃委員會文件第 9646 號第 7.2 段各項不接納這些申述及不順應這些申述的內容修訂白腊分區計劃大綱草圖的理由，並認為有關的理由應作適當修訂。

申述編號 R10736

69. 經進一步商議後，城規會決定備悉申述編號 R10736 關於白腊分區計劃大綱草圖的支持意見。

表示反對的申述³

70. 經進一步商議後，城規會同意順應申述編號 R799 至 R10554、R10556 至 R10562、R10564、R10566 至

³ 剔除了撤回／視為不曾作出的申述編號 R287、R569、R751、R752、R756、R758、R1102、R2547、R2687、R3677、R3764、R3793、R3979、R3984、R4190、R4321、R4368、R4398、R4621、R4642、R4676、R4754、R4963、R4983、R5064、R5093、R5145、R5215、R5234、R5238、R5287、R5433、R5436、R5508、R5576、R5632、R5924、R6021、R6031、R6064、R6126、R6128、R6185、R6229、R6230、R6261、R6307、R6310、R6346、R6349、R6415、R6488、R6534、R6551、R6670、R6689、R6904、R6905、R6934、R6954、R7073、R7110、R7213、R7302、R7322、R7571、R7632、R7642、R7800、R7837、R7903、R7911、R7968、R7981、R8061、R8115、R8232、R8308、R8392、R8479、R8548、R8566、R8637、R8720、R8725、R8736、R8741、R8775、R8955、R8959、R9038、R9083、R9085、R9145、R9270、R9285、R9326、R9330、R9396、R9433、R9542、R9562、R9613、R9962、R10217、R10227、R10330、R10392、R10509 及 R10531。

R10569、R10571、R10574、R10576 至 R10580、R10582 至 R10730、R10732 至 R10734、R10738 至 R10770 及 R10772 至 R10774 關於白腊分區計劃大綱草圖的部分申述內容，把沿河的「鄉村式發展」地帶的東部改劃為「農業」地帶。

71. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述編號 R1 至 R798、R10555、R10563、R10565、R10570、R10572、R10573、R10575、R10581、R10731、R10735、R10737、R10771 及 R10775 關於白腊分區計劃大綱草圖的申述，以及申述編號 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 關於該圖的其餘部分申述內容，理由如下：

第 1 組及第 2 組的申述

(PL-R1 至 R10735 及 PL-R10737 至 R10775)

「鄉村式發展」地帶的面積及劃設

- 「(a) 為應付該區的認可鄉村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；
- (b) 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，藉此把小型屋宇發展局限在適當的地點；

對白腊灣環境的影響

- (c) 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 號及環境保護署(下稱「環保署」)的專業人士作業備考《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》)作出規管。因此，無須把有關的支流及旁邊的地方由「鄉村式發展」地帶改劃為「自然保育區」地帶；

第 1 組的申述

(PL-R1 至 R798 及 PL-R10737)

把「自然保育區」地帶改劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶

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

把白腊村南部的一塊土地由「自然保育區」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶

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

第 2 組的申述

(PL-R799 至 R10735 及 PL-R10738 至 R10775)

把有關的河流及沿河地區剔出「鄉村式發展」地帶

- (f) 據漁農自然護理署(下稱「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

冀池系統的規定，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；

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

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

把郊野公園「不包括的土地」指定為郊野公園

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

把「農業」地帶改劃為「自然保育區」地帶或「綠化地帶」

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

其他一般意見

72. 主席表示，R10587 聲稱城市規劃委員會文件未有包括其申述書內的一些觀點，即「鄉村式發展」地帶根據未經證實的小型屋宇需求數字而劃，面積過大；小型屋宇政策被濫用；以及違反郊野公園「不包括的土地」政策及《生物多樣性公約》。對於這些問題，文件未有提出合理的理由和證據回應。

73. 委員得悉，規劃署備有整套申述書及意見書供市民查閱，亦已把申述書及意見書貯存在光碟，夾附於相關的城規會文件供委員參閱。城規會亦已聆聽 R10587 就有關問題所作的口頭陳述，其申述書中提出的理據和建議已載於相關的城規會文件及／或在會議上獲城規會考慮。

修訂分區計劃大綱圖

74. 主席要求規劃署執行城規會的決定，擬備相關的分區計劃大綱圖的進一步修訂建議並提交城規會通過，然後根據條例第 6(C)2 條刊憲。

延長期限

75. 主席表示，根據條例第 8(2)條，這三份分區計劃大綱草圖須於二零一四年八月二十七日或以前呈交行政長官會同行政會議核准。由於要對這三份分區計劃大綱草圖作出擬議的修訂，而公布擬議修訂及處理進一步申述(如有者)亦需要一段時間，因此不大可能趕及在九個月的法定期限內完成這三份分區計劃大綱圖的制訂程序，然後呈交行政長官會同行政會議核准。有見及此，城規會有必要向行政長官提出申請，把呈交這三份分區計劃大綱圖予行政長官會同行政會議核准的法定期限延長，以便有足夠時間完成這三份分區計劃大綱圖相關申述的審議程序。委員表示同意。

議程項目 3

[公開會議]

其他事項

[會議以廣東話進行]

76. 主席表示，在二零一四年五月二十三日舉行的都會規劃小組委員會及鄉郊及新市鎮規劃小組委員會會議上，當局建議而委員亦同意委任黃婉霜女士為城規會秘書處的特別顧問，協助及代表城規會處理關於司法覆核訴訟的工作。委員備悉此項委任安排由二零一四年五月二十八日起生效。

77. 餘無別事，會議於下午四時二十五分結束。

授權李耀斌 (S/NE-HH/1-R32, S/NE-SLP/1-R32, S/SK-PL/1-R32) 作為代表出席會議的
申述人名單

	分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HH/1, S/NE-SLP/1, and S/SK-PL/1	申述人名稱
1.	R129	傅茂信
2.	R520	楊貴康
3.	R523	李金玲
4.	R524	何偉成
5.	R527	林惠茗
6.	R582	李明
7.	R588	區鳳屏
8.	R598	Mandy Lau
9.	R599	梁偉傑
10.	R604	謝蘭芳
11.	R619	李麗雲
12.	R620	李少彬
13.	R622	劉麗薇
14.	R630	魏立新
15.	R631	李玉蘭
16.	R633	余智強
17.	R634	Agnes Cheung
18.	R674	蔡進華
19.	R757	何英
20.	R792	鄭國輝

授權黃慶祥(S/NE-SLP/1-R10812)作為代表出席會議的申述人名單

	分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/1	申述人名稱
1.	SLP-R10738	黃子揚
2.	SLP-R10755	黃桂華
3.	SLP-R10763	黃冠新
4.	SLP-R10774	Wong Wai Sun
5.	SLP-R10776	Wong Ho Yan
6.	SLP-R10799	Wong Ho Yi Yedda
7.	SLP-R10811	范黃綺嫻
8.	SLP-R10813	黃瑞強

授權世界自然基金會香港分會(S/NE-HH/1-R10874, S/NE-SLP/1-R10820, S/SK-PL/1-R10738)作為代表出席會議的申述人名單

	分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HH/1, S/NE-SLP/1, and S/SK-PL/1	申述人名稱
1.	R3271	Yiu Wai Sin
2.	R3722	吳兆文
3.	R3726	Lei Pek lok
4.	R3737	Leung Ka Po
5.	R3817	鄧遠德
6.	R3822	Wan Yiu Kee
7.	R3900	Judy Kai
8.	R3973	Chan Chung Ming
9.	R4014	Poon Shuk Lai
10.	R4250	Cheung Cho Fai Bartholomew
11.	R4264	李笑蘭
12.	R4601	Kwong Sze Ki
13.	R4725	Maria Fernanda Barros
14.	R4903	Ho Ting
15.	R5204	Chan Ka Lung, Kenith
16.	R5253	Mancy Lau
17.	R5294	Ma Yat Man
18.	R5385	楊淑茹
19.	R5387	林建文
20.	R5399	Martin D Fairbairn
21.	R5402	Katharine Liu
22.	R5647	Cheung Ka Ming
23.	R5715	Leung Yu Fung
24.	R5867	蔡智麟
25.	R5925	Sin Yiu Wai
26.	R6025	Chan Chak Fu
27.	R6138	Verity B Picken
28.	R6239	Peter Roy Kennerley
29.	R6303	Kurt Rafael Verkest
30.	R6401	Lai Yin Mei
31.	R6404	Kiang Hiu Fung
32.	R6457	Lau Chui Wan

33.	R6469	Kwong Kwan Yee
34.	R6531	黃志賢
35.	R6563	洪嘉華
36.	R6569	Wong Chi Foon
37.	R6575	陳慶蓮
38.	R6661	Cherry Graham Ellis
39.	R6663	梁雪嬌
40.	R6703	Caremla Wong
41.	R6754	Cheng Wai Man
42.	R6804	King Lap Pai, Franki
43.	R6824	Maybelle Li
44.	R6851	Ho Yee Lin Eline
45.	R6868	Helen Yip
46.	R6908	Mak Yat Kin
47.	R6916	Poon Carrie
48.	R6973	Dora Chuck
49.	R7010	Lam Pui Yi
50.	R7700	Vincent Lee
51.	R7945	Dick Au
52.	R8070	Ho Sin Wa Sarah
53.	R8116	Sek Chin Ngai
54.	R8136	張秀欣
55.	R8179	黎秋怡
56.	R8183	聶耀昌
57.	R8216	Ip Sze Ching, Stella
58.	R8260	Ho Yau Ho
59.	R8551	盧珮瑜
60.	R8692	王國偉
61.	R9156	Yue Kin Wai
62.	R9447	Yuen Kam Hung
63.	R9457	Leung Suk Chiu
64.	R9503	Shiu Chi Shing
65.	R9575	Moon Fung
66.	R9839	Wong Tsz Fung
67.	R10057	Shin Wai Cheong
68.	R10183	Tse Mei Wah
69.	R10291	Ma Man Fai
70.	R10325	Shum Sui Bing Clare

71.	R10495	Eric Ng YH
72.	S/NE-HH/1- R10889 S/NE-SLP/1-R10840 S/SK-PL/1-R10762	Tang Yuen Tak

授權嘉道里農場暨植物園公司(S/NE-HH/1-R10883, S/NE-SLP/1-R10821, S/SK-PL/1-R10739)作為代表出席會議的申述人名單

	分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HH/1, S/NE-SLP/1, and S/SK-PL/1	申述人名稱
1.	R4662	Tan Kit San
2.	R4684	Wong Ming Wai
3.	R10585	Fauna
4.	S/NE-HH/1-R10849, S/NE-SLP/1-R10834, S/SK-PL/1-R10766	王麗賢