

---

環境影響評估

行政摘要

新界元朗米埔錦墾路以東丈量約份第 104 約多個地段  
和鄰近政府土地的低層數和低密度住宅發展項目

編寫單位  
英環香港有限公司

協作單位  
雅博奧頓國際設計有限公司  
AECOM  
中創顧問有限公司  
陳錦敏亞洲有限公司  
生態系統顧問有限公司  
蔣匡文建築事務所  
弘域城市規劃顧問有限公司  
康冠偉顧問有限公司

日期  
2016 年 8 月

參考編號  
R2057\_V6.F

新界元朗米埔錦學路以東丈量約份第 104 約多個地段  
和鄰近政府土地的低層數和低密度住宅發展項目


編制:



---

Henry Ng  
Senior Consultant

審核:



---

David Yeung  
Managing Director

英環香港有限公司

地址: 香港灣仔分域街18號捷利中心2403室

電話: 3465 2888

傳真: 3465 2899

電郵: [hkinfo@ramball.com](mailto:hkinfo@ramball.com)

## 目錄

1.	引言	1-1
1.1	項目背景	1-1
1.2	項目位置	1-1
1.3	環境影響評估條例及指定工程項目	1-1
1.4	項目簡介	1-1
2.	環境影響評估主要結果	2-1
2.1	一般資料	2-1
2.2	空氣質素	2-1
2.3	噪聲	2-2
2.4	水質	2-4
2.5	排污系統及污水處理	2-5
2.6	廢物管理	2-8
2.7	生態	2-10
2.8	漁業	2-11
2.9	文化遺產	2-11
2.10	景觀及視覺影響	2-12
3.	環境監察及審核	3-1
4.	結論	4-1

## 附圖目錄

圖1	項目位置及附近環境
圖2	分區計劃大綱圖
圖3	項目概念設計
圖4	擬議沿項目邊界設置的種植緩衝區
圖5	被邊界種植緩衝遮擋及美化的隔音屏側視簡圖
圖6	景觀緩解措施設計概念圖-景觀坡地設計
圖7	景觀優化設計概念圖-池塘景觀配置

## 附錄

附錄甲	環境影響評估非技術性摘要
-----	--------------

## 1. 引言

### 1.1 項目背景

- 1.1.1 本項目為一個低層和低密度住宅發展項目。項目位於元朗米埔錦墾路以東丈量約份第104約多個地段和鄰近政府土地。項目涉及地盤總面積約3.8公頃。項目的周圍有西面的錦墾路、北面的豐竹路、東北面的下竹園路、和位於南面和西南面的下新圍路。項目用地被附近已建和待建的住宅項目環繞。項目的位置和周邊環境見圖1。
- 1.1.2 根據環境影響評估條例的要求，本項目已就項目在施工和運作階段可能引致的環境影響的性質和程度作出詳細的環境影響評估，當中包括空氣質素、噪音、水質、廢物管理、生態、漁業、文化遺產及景觀和視覺資源方面的評估，並建議相應的環境影響消減措施以符合相關的環保法規和標準。本項目的環境影響評估（EIA）由合資格及富經驗的環境顧問聯同多個界別的專家根據項目環境影響評估研究概要及環境影響評估程序的技術備忘錄的要求來進行，包括生態及漁業、工程、規劃、建築、交通、文化遺產、景觀和都市設計方面。
- 1.1.3 本摘要總結了關鍵的環境影響評估研究結果。為方便公眾了解本環境影響評估研究的結果，**附錄甲** 總結了非技術性摘要 以作參考。

### 1.2 項目位置

- 1.2.1 項目的位置見圖 1。根據已獲批准的米埔及錦綉花園分區計劃大綱圖，圖則編號 S/YL-MP/6，本項目的地點屬於「住宅(丁類)」用途地帶 (圖 2)。根據分區計劃大綱圖，這「住宅(丁類)」用途地帶的規劃意向是透過規劃申請鼓勵以低層和的低密度的永久住宅發展項目來提升/取代現有的臨時建築。若得到城市規劃委員會的規劃批准，項目用地亦可發展作低層和低密度住宅。
- 1.2.2 項目用地被附近已建和待建的住宅項目環繞 (例如, 西面的錦綉花園、南面的明珠花園和海錦花園、東面預留的鄉村式發展用地、北面的規劃住宅(丁類)」用地)。已建成的現有牛潭尾排水道位於錦墾路以西位置。再向西和北面則是政府已規劃的單車徑以連接元朗和上水。
- 1.2.3 另外，本項目並非位於城市規劃委員會的規劃指引(規劃指引編號12C)所訂明的濕地緩衝區及濕地保育區範圍內。因此，該規劃指引內有關「不會有濕地淨減少」的原則、及濕地改善及管理計劃不適用於此項目。

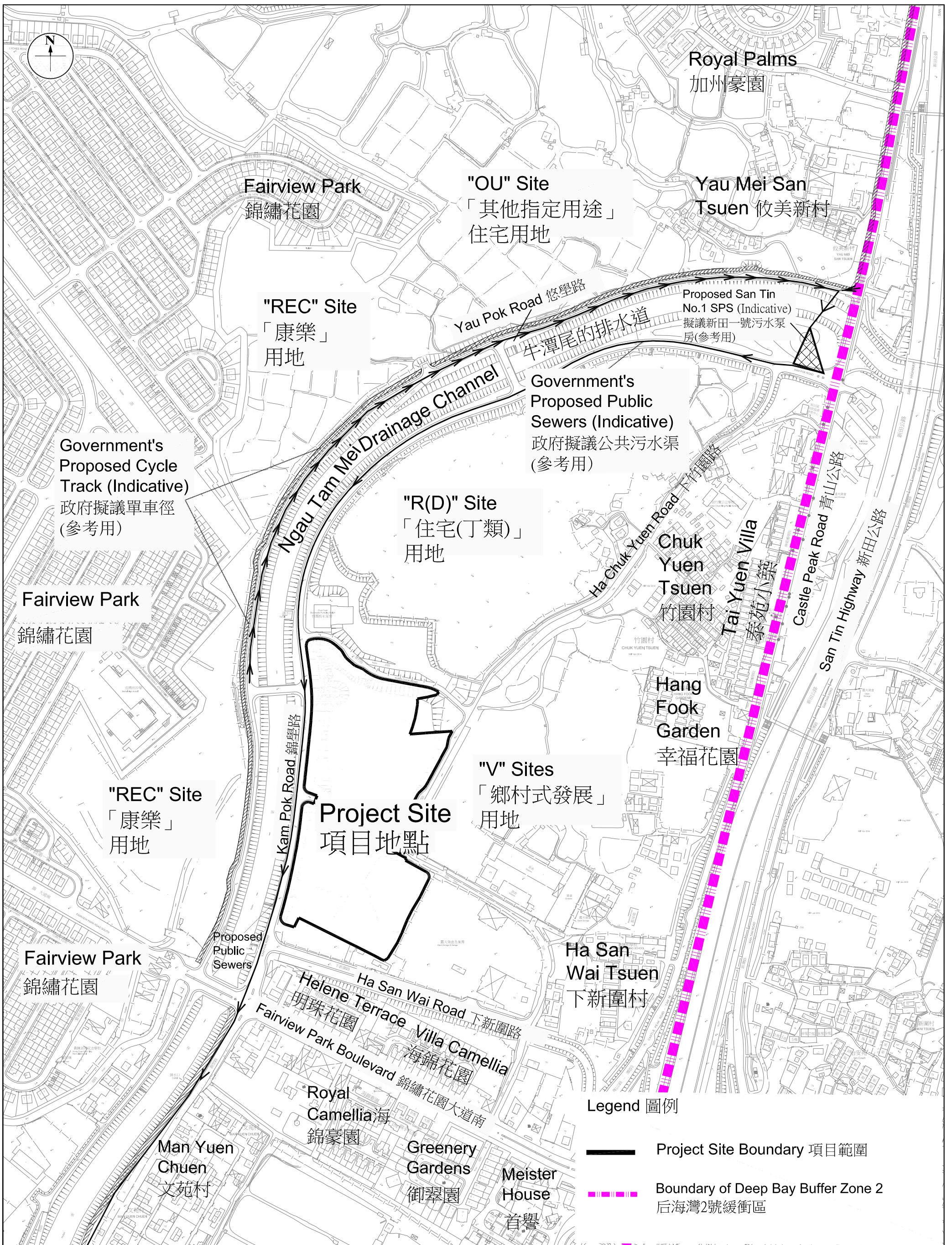
### 1.3 環境影響評估條例及指定工程項目

- 1.3.1 根據環境影響評估條例，后海灣1號或2號緩衝區內興建住宅或康樂發展均屬指定工程項目，需就有關項目進行環境影響評估。而由於本項目位處后海灣2號緩衝區內 (圖 1) 並涉及住宅發展，故需進行環境影響評估。

### 1.4 項目簡介

- 1.4.1 本項目包括低層和低密度住宅發展項目，住客會所，泳池，排水系統 和其他附屬設施。發展包括32幢二層 (6.6米高) 的低密度住宅連花園及車位 (圖 3)。





<b>Figure 附圖:</b> 1	<b>RAMBOLL ENVIRON</b>
<b>Title 名稱:</b> Location and Environ of the Project 項目位置及附近環境	Drawn by: HN
	Checked by: TC
<b>Project 項目:</b> Proposed Low-rise and Low-density Residential Development at Various Lots and their Adjoining Government Land in D.D. 104, East of Kam Pok Road, Mai Po, Yuen Long, N.T. 新界元朗米埔錦學路以東丈量約份第104約多個地段及和鄰近政府土地的低層數和低密度住宅發展項目	Rev.: 1.2
	Date: Jul 2016



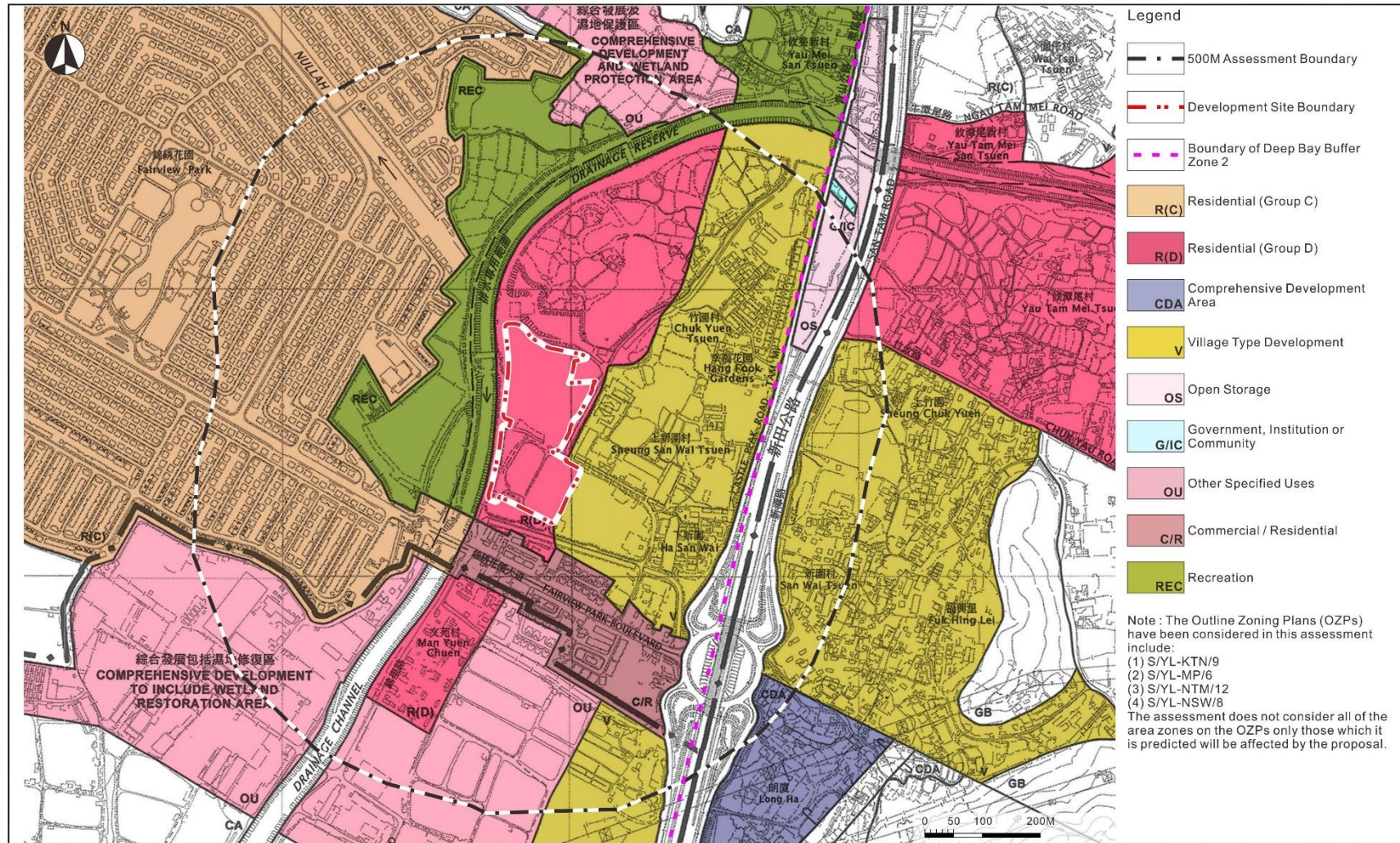


圖 2 分區計劃大綱圖





圖3 項目概念設計

## 2. 環境影響評估主要結果

### 2.1 一般資料

- 2.1.1 本項目的環評工作乃根據環境影響評估程序的技術備忘錄以及項目環境影響評估研究概要的要求進行，並就項目在施工和運作階段可能引致的環境影響的性質和程度作出詳細的環境影響評估。
- 2.1.2 下面章節總結了本項目在興建和運作階段的一些潛在環境問題、主要調查結果、結論及建議事項。

### 2.2 空氣質素

#### 施工期影響評估摘要

- 2.2.1 在項目施工階段，地盤平整工程涉及的翻土和搬運泥頭／填料等活動所產生的揚塵是空氣污染的主要來源。
- 2.2.2 在透過執行以下的消減措施和承建商執行良好的工地管理，如實施「空氣污染管制（建造工程塵埃）規例」所要求的塵埃控制措施〔例如，為地盤內所指定的車輛通道鋪設硬料、為地盤平整工程施工部份灑水、以不滲透的隔塵布覆蓋運載泥塵物料的工地車輛、易生塵埃物料需要以不滲透的隔塵布覆蓋或灑水、起卸物料時灑水、限制地盤內車輛時速等〕。另外，分階段進行地盤平整工程，以便減低揚塵。預計在實施緩解措施情況下項目所產生的揚塵不會對空氣質素造成不可接受的影響並符合相關法規要求。下表顯示在實施緩解措施情況下所預測的空氣污染物濃度：

	總懸浮粒子(1小時最高值)	可吸入懸浮粒子(24小時平均值)	可吸入懸浮粒子(1年平均值)	微細懸浮粒子(24小時平均值)	微細懸浮粒子(1年平均值)
預測濃度範圍, 微克/立方米	164 - 316 **	78-80 *	43.3 - 43.7 **	59-59 *	30.7 - 30.8 **
超標次數	不適用	1次 ***	不適用	1次 ***	不適用
是否達到空氣質素指標?	是	是 #	是	是 #	是
濃度限值, 微克/立方米	500	100	50	75	35
容許超標次數	不適用	9次	不適用	9次	不適用

附註: \* 以上24小時平均濃度值為在空氣敏感受體位置預測的第十高24小時平均濃度值(環評報告 附錄3-7)。

\*\* 根據環評報告中 表3-9、3-12和表3-13的結果。

\*\*\* 根據預測的24小時平均濃度值所計算的最高超標次數(見環評報告中 表3-10和表3-11)。

# 預測的空氣污染物第十高24小時平均濃度和根據預測的24小時平均濃度值所計算的超標次數均在相關空氣質素指標標準以內。



- 2.2.3 雖然如此,本項目仍然建議在施工期間進行空氣質素監察,以確保環評報告所建議的消減措施能夠適當地執行,並將施工時的塵埃水平盡量減少。預料項目施工期間不會對空氣質素造成不良的剩餘影響。

*營運階段影響評估摘要*

- 2.2.4 在項目落成運作階段(當住客居於有關單位時)並不會有任何產生不良塵埃的源頭或活動。由於本項目是低密度住宅,項目所產生的車輛排放有限(高峰時段在每小時約有19架次產生)並不會對空氣質素帶來任何不良的影響。此外,和現時項目地點用作露天停車場所產生的交通量比較,本項目發展不會對附近道路產生額外的交通量。項目所產生的污水將會排放至擬建的公共污水收集系統。而建議臨時污水處理廠將會在圍封式建築物內和位於地底,並將安裝除臭系統以便空氣經處理之後再作排放(其氣味去除率將不少於99.5%;並且排放口將遠離附近空氣敏感受體),因此項目不會引致任何空氣污染或臭味滋擾。又由於評估範圍內沒有發現煙囪,因此相信項目的空氣質素不受工業煙囪排放所影響。另外,本項目雖然接近現有的道路網,但擬議發展已後移,與最近的道路之間已預留足夠間距(由7米至超過104米不等),令車輛排放的影響變得極少。總體而言,預計項目不會受到不可接受的空氣質素影響。
- 2.2.5 簡而言之,透過實施環評報告所建議的消減措施,本發展項目不會對空氣質素構成不良的剩餘影響。

## 2.3 噪聲

- 2.3.1 在項目施工期間,相關建築活動所使用的機動設備將會是噪聲的主要來源。項目營運階段的噪聲源則來自附近道路的交通噪音、潛在工業噪聲評估、和臨時污水處理廠發出的噪聲等。

*施工期影響評估摘要*

- 2.3.2 在項目施工期間,相關建築活動所使用的機動設備將會是噪聲的主要來源。透過採納一系列的噪聲消減措施,如使用靜音型設備、小心安排施工計劃以免地盤各部份同步施工、良好的施工方法、以及提供移動式的臨時隔音屏障等,評估估計施工噪聲會降至界乎 58dB(A)至74dB(A)之間,符合環境影響評估程序的技術備忘錄中的施工噪聲標準。此外,為避免鄰近錦綉花園的伯特利中學(距離本項目邊界超過150米)同時受到本項目、附近政府擬建的單車徑項目、以及擬建政府工務工程編號4235DS轄下之牛潭尾污水收集系統的疊加施工噪聲影響,報告建議如果發生以上情況時,將在本項目沿西面邊界位置設置小段高3米的臨時隔音屏以保護該噪聲敏感受體免受施工噪聲影響。基於以上各項緩解措施,預期項目或附近可能同步進行的工程均不會產生不良的施工噪聲影響。

沒有實施任何緩解措施, 分貝 dB(A)	實施緩解措施後, 分貝 dB(A) *	噪聲標準, 分貝 dB(A)	建議的緩解措施
>75	58 - 74	住宅為75dB(A) 及教育機構為70dB(A) (而考試期間則為65dB(A))	使用靜音型設備、小心安排施工計劃以免地盤各部份同步施工、良好的施工方法、以及提供移動式和固定式的臨時隔音屏障
>70 教育機構	61 - 62		

附註: \* 根據環評報告中 表4-19的結果。

- 2.3.3 環評報告亦建議在施工期間進行噪聲監察，以確保環評報告內所建議的噪聲消減措施正確地執行，盡量減低噪聲水平。

#### 營運階段影響評估摘要

- 2.3.4 至於項目附近道路的交通噪聲對將來項目住客的影響，由於擬議發展距離錦學路已提供緩衝帶 (>8米寬)，項目噪聲敏感受體所受到的交通音量會界乎46dB(A)至70dB(A)之間，並可符合70dB(A)噪聲標準。因此相信道路交通噪聲不會對項目造成不可接受的噪聲影響。
- 2.3.5 就項目東面遠處的露天儲物場和項目的臨時污水處理廠所進行的潛在工業噪聲評估，結果顯示在採取建議的噪聲消減措施後（包括用擬建的項目臨時污水處理廠建築物(10.4mPD);一段4.5米高的隔音屏障作阻擋; 以及在臨時污水處理廠加裝噪聲消減措施（見2.3.6段），有關噪聲不會對項目造成不良的噪聲影響。預計露天儲物場的運作音量可以符合相關的噪聲標準(55dB(A)(日間)及45dB(A)(夜間))。

	噪聲值, 分貝 dB(A)	噪聲標準, 分貝 dB(A)
道路交通噪聲	46-70 *	70
工業噪聲	52 / 45 (日間 /夜間) **	55 (日間); and 45 (夜間)

附註: \* 根據環評報告中 附錄4-3的結果。

\*\* 根據環評報告 附錄4-6和4-7中估算的露天儲物場所產生的日間及夜間最高噪聲值。

- 2.3.6 環評報告建議項目的臨時污水處理廠需加裝噪聲消減措施，例如減聲器、隔音罩等，以便將臨時污水處理廠聲功率級降至74分貝 (dB(A)) 或以下以符合相關的噪聲標準(55dB(A)(日間)及45dB(A)(夜間))。
- 2.3.7 從以上分析可得出結論認為透過實施環評報告內所建議的噪聲消減措施，本項目不會發生不可接受的噪聲影響。

## 2.4 水質

### *施工期影響評估摘要*

- 2.4.1 本項目只涉及陸上工程，因此潛在的水質影響相信來自施工期間外露地表的逕流和土壤侵蝕。為消減有關影響，環評報告建議採用良好的施工方法和鋪設妥善設計的臨時排水系統。
- 2.4.2 根據環保署專業人士環保事務諮詢委員會專業守則1/94號（ProPECC PN 1/94）的規定，採用良好的施工方法和鋪設妥善設計的臨時排水系統包括沿地盤邊鋪設預製混凝土排水渠並設有沙／泥隔除裝置。該套排水系統會把地盤內收集到的地表逕流經妥善處理後才排放至牛潭尾排水道。此外，項目在施工前以至落成啟用階段均須根據「水污染管制條例」向環保署申請相關的排放牌照並確保排放達到排放標準。承建商將需要提交施工期間的排水管理計劃，而該計劃的實施將經過監察及審核。而作為環境監察及審核（EM&A）工作的一部份，常規的地盤環境審核包括定期進行水質監察和巡視，以確保地表逕流能妥善排放以及環評報告內所建議的有關水質影響消減措施能得到落實。

### *營運階段影響評估摘要*

- 2.4.3 項目啟用後所有家居生活污水將排放至規劃中位於牛潭尾和新田之間鄰近牛潭尾排水道和青山公路的公共污水收集系統（PWP No. 4235DS）。而在公共污水收集系統啟用前，項目產生的污水將與從毗鄰牛潭尾河道抽取的水源一同淨化並經過項目內的臨時污水處理廠處理達到排放標準以及項目環境許可證的要求後才排放到牛潭尾排水道，以便確保后海灣的污染量不會出現淨增加的情況。因此項目不會對后海灣構成污染（詳情請見以下 排污系統及污水處理 段落）。而項目排放均須根據「水污染管制條例」向環保署申請相關的排放牌照，並確保排放達到牌照的排放標準以及項目環境許可證的要求。
- 2.4.4 項目啟用後地表逕流將排放至牛潭尾排水道。針對地表逕流的初次沖刷污染，建議了相應的最佳管理辦法從設計方面減少外露的地表及土壤侵蝕、減少硬地面面積、妥善管理的種植帶、設計妥善的排水系統、安裝隔除裝置除去污染源、減少使用肥料、以及行政措施等確保系統得到適當的維護。道路排水水溝設計將包括沙／泥隔除裝置和隔油池。落成後的項目設有適當的排水系統以妥善收集地表逕流並設有沙／泥隔除裝置。停車位排水口亦會設有隔油池。而跟下游牛潭尾排水道工程排洪渠的量容相比，因項目而增加的地表逕流相對極少，預料項目在運作期間不會對水質造成不良的影響。
- 2.4.5 除此之外，項目施工期間和啟用後亦會按照緊急應變計劃以便應對惡劣天氣及緊急情況。

	建議的緩解措施
<p>施工階段</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 沿地盤邊鋪設預製混凝土排水渠並設有沙／泥隔除裝置;</li> <li>• 根據環保署專業人士環保事務諮詢委員會專業守則 1/94 號的規定，採用良好的施工方法和鋪設妥善設計的臨時排水系統;</li> <li>• 收集到的地表徑流將在排放至牛潭尾排水道前進行妥善處理;</li> <li>• 設計及實施項目施工期工地排水管理計劃;</li> <li>• 定期進行水質監察和巡視並將作為環境監察及審核 (EM&amp;A) 工作的一部份;</li> <li>• 根據「水污染管制條例」向環保署申請相關的排放牌照並確保排放達到排放標準;</li> <li>• 惡劣天氣及緊急情況時的緊急應變計劃</li> </ul>
<p>營運階段</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 生活污水最終將排放至規劃中的公共污水收集系統;</li> <li>• 在公共污水收集系統啟用前，項目產生的污水將會經過項目內的臨時污水處理廠處理;</li> <li>• 污水將經過處理達到排放標準以及項目環境許可證的要求後才排放到牛潭尾排水道。排放需要確保后海灣的污染量不會出現淨增加的情況;</li> <li>• 建議了相應的最佳管理辦法從設計、污染隔除裝置、行政措施等多方面入手以便消滅「初次沖刷」污染;</li> <li>• 落成後的項目設有適當的排水系統以妥善收集地表徑流並設有沙／泥隔除裝置。道路排水溝設計包括沙／泥隔除裝置和隔油池，停車位排水口亦會設有隔油池裝置;</li> <li>• 惡劣天氣及緊急情況時的緊急應變計劃</li> </ul>

2.4.6 透過採納及執行環評報告內所建議的消減措施，預計項目在施工以至運作階段均不會對水質造成不良的影響。

## 2.5 排污系統及污水處理

### 施工期影響評估摘要

2.5.1 本發展項目位於新界元朗錦學路以東，毗鄰錦繡花園。施工期間，現場將提供化糞式廁所以處理施工階段排出的污水，並由專門承造商定期提供清理污水服務。因此，本發展項目在施工階段不會因排污而造成任何不良的剩餘影響。



### 營運階段影響評估摘要

- 2.5.2 現時該區附近並沒有公共污水收集系統。本發展項目最高所衍生的132人 (包括居民和員工) 於高峰時段產生額外每秒約4.4公升的污水，將排放至擬建工務工程編號4235DS轄下之新田及牛潭尾污水幹渠系統。水力計算分析結果顯示，2030年時，建議中的公共污水收集系統仍具備足夠的處理量輸送當區 (包括本項目所產生) 的污水，而元朗污水處理廠經擴建後也具備足夠的處理能力去接收2030年時所產生的污水。
- 2.5.3 工務工程編號4235DS轄下的新田及牛潭尾污水幹渠系統目前仍處於計劃階段，工程將受到公眾諮詢結果的影響。本發展項目有需要自設一所污水處理廠作為臨時措施以處理本發展項目所產生的污水。透過一併處理牛潭尾排水道的河水，經臨時污水處理廠處理後的出水並不會增加后海灣水質管制區的污染物負荷，同時符合《水污染管制條例》中排入C組內陸水域的污水標準。
- 2.5.4 城市規劃委員會的規劃指引訂明，所有基建發展均不能增加后海灣地區的污染量。由於現時本發展項目範圍內沒有任何污水排放，即使日後排放污水經過處理，亦都無可避免地增加污染量。因此，建議的臨時污水處理廠將會抽取毗鄰牛潭尾河道的水源一同淨化。至於所需的河水量從兩個旱季及兩個雨季的抽取樣本中，挑選其中最低的平均污染物濃度作計算。根據2012年9月至2013年9月、及2015年3月至2015年4月期間的牛潭尾河道的水質監控結果顯示，污水處理廠須每日抽取約200立方米的河水以抵消本發展項目所衍生的額外污染量。因考慮到河水水質的不穩定變化，在設計過程中以最低平均污染物濃度作估算，所以大部分時間河水的污染物濃度將高於採用的最低平均污染物濃度，尤其在旱季。實際抽取的河水量可根據日後運作期間的水質監控結果進行調整。根據以下圖表顯示，本發展項目落成後，生化需氧量(BOD5)、氮總量(TN-N)、磷總量(TP)、總懸浮固體(TSS)、氨氮(NH3-N)、及大腸桿菌(E.coli)都有所減少。由此可見，相比現時的情況，經本發展項目落成後而排放至后海灣的總污染量並無增加，符合了城市規劃委員會規劃指引中的不能增加后海灣地區的污染物負荷要求。

污染物	臨時污水廠 目標水體排 放質量*	《水污染管制 條例》C組內陸 水體排放標準 (排水量≤每日 100立方米)*	每200立方米水 源的年污染量 (發展項目落成 前)	年污染量 (發展項目落 成後)	后海灣減少 的年污染量
生化需氧量(BOD <sub>5</sub> ) (公斤)	3	<20	292	274	18
氮總量(TN-N) (公斤)	4	未標明	398	365	33
磷總量(TP) (公斤)	0.5	<10	58	47	11
總懸浮固體(TSS) (公斤)	10	<20	4,453	916	3,537
氨氮(NH <sub>3</sub> -N) (公斤)	2	<2	197	183	15
大腸桿菌( <i>E.coli</i> ) (個)	1000	<1000	2.2 x10 <sup>13</sup>	9.1 x10 <sup>11</sup>	2.1 x10 <sup>13</sup>

備註: \* 除大腸桿菌以每100毫升總個數計算, 其他污染物單位以每公升毫克計算。

\*\* 除大腸桿菌以每年總個數計算, 其他污染物單位以全年總公斤計算。

- 2.5.5 臨時污水處理將採用生物處理、膜過濾以及逆滲透技術。以上提及的污水處理技術已被證明其出水濁度低、生化需氧量低、氮含量低及細菌量低。經臨時污水廠處理後排出的水體質量能達到設計的生化需氧量(BOD<sub>5</sub>)、氮總量(TN-N)、磷總量(TP)、總懸浮固體(TSS)、氨氮(NH<sub>3</sub>-N)、及大腸桿菌(*E.coli*)的濃度, 並且符合城市規劃委員會規劃指引的污染物負荷和《水污染管制條例》的水體排放標準, 而且可降低排放至后海灣的總污染量。
- 2.5.6 本發展項目內的污水收集系統設計將便利與日後落成的新田及牛潭尾污水幹渠系統的連接。不論短期或長期, 本項目建設的排污方案均不會為環境、水質、生態、公眾健康及安全帶來不良的影響。因此, 本發展項目不會因排污而造成任何不良的剩餘影響。

	建議的緩解措施
建築工人排放的污水 (施工階段)	<ul style="list-style-type: none"> <li>化糞式廁所提供施工期間的臨時污水處理;</li> <li>化糞式廁所將由專門承造商定期提供清理污水服務。</li> </ul>
住宅污水 (營運階段)	<ul style="list-style-type: none"> <li>項目高峰時段將產生每秒約4.4公升的污水;</li> <li>項目污水最終將排放至擬建的新田及牛潭尾污水幹渠系統;</li> <li>新田及牛潭尾污水幹渠系統運作前, 項目將設置一所臨時污水處理廠;</li> <li>臨時污水處理廠的設計將容許將來接駁至新田及牛潭尾污水幹渠系統;</li> <li>臨時污水處理廠的保養及緊急情況建議的措施以便達至有效運作;</li> <li>臨時污水處理廠將每日抽取毗鄰牛潭尾河道約200立方米的水源一同淨化, 使排放物不會增加后海灣的總污染物量;</li> <li>設置均衡池(約3日的污水儲存量)以便應對臨時污水處理廠未能運作時使用。如有需要時, 將污水運往政府污水處理廠處置;</li> <li>污水經過臨時污水處理廠的處理, 並須確保排放達到「水污染管制條例」下牌照的排放標準以及項目環境許可證的要求。</li> </ul>

## 2.6 廢物管理

### 施工期影響評估摘要

- 2.6.1 項目在施工階段所產生的廢物主要包括工地清理, 被挖出的泥土、拆建廢料、維修建築機械和設備所產生的化學廢物及工人產生的一般垃圾。評估結果顯示項目有機會透過回收、再用或重用等方法減少廢物的產生。挖出的泥土和拆建廢料等將盡量重用作為回填用途。
- 2.6.2 本項目地點部份目前空置部份用作露天停車場。本項目過去和現有的土地用途並沒有發現可能構成土地污染的情況。因此, 不預計有土地污染的問題。
- 2.6.3 施工時所產生的各種廢物已有適當的棄置方法, 同時亦已就減少建築垃圾及在工地上就地廢物再用進行了評估。環評報告建議執行相關的環境消滅措施和良好的工地管理工作, 以消滅相關的環境影響。

	建議的措施
施工期間所產生的廢物	<ul style="list-style-type: none"><li>• 制定並在項目施工期實施廢物管理方案;</li><li>• 對廢物的棄置實行運載記錄制度以方便管理;</li><li>• 對施工人員進行廢物管理培訓;</li><li>• 盡量避免及減少拆建物料的產生;</li><li>• 盡量重用廢料以減少廢物的產生;</li><li>• 透過回收、再用減少廢物的產生;</li><li>• 根據相關法規、指引及良好的施工方法妥善處理和棄置廢物;</li><li>• 在考慮其他棄置方法後, 才考慮將廢物棄置在堆填區;</li><li>• 定期進行巡視及審核確保有效的實施;</li><li>• 回用項目施工期間挖掘所產生的物料</li></ul>

2.6.4 只要嚴格遵守建議的做法，預期項目在施工期間所產生的廢物不會對環境造成不良的剩餘影響。

#### 營運階段影響評估摘要

2.6.5 由於本項目並非高密度發展，即使當項目落成及全面使用時亦只會產生有限度的家居廢物。項目在運作階段將會有垃圾站處理和棄置廢物。產生的垃圾將由持牌的承辦商利用垃圾車將之妥善收集及棄置。因此預計項目在運作期間不會產生不良的廢物管理問題。

## 2.7 生態

2.7.1 本項目為一低密度發展計劃。項目地點主要為已發展區，和小面積的人工林和一個荒廢魚塘。2009年至2010年間，進行了為期12個月的生態調查，以評估在項目地點及周邊500米內的地區內生境的生態價值及野生生物對該地區的應用。項目地點內的所有生境的植物多樣性均較低，大部分是外來種類。動物的多樣性亦低。這些生境被評為「非常低」的生態價值。為確定生境狀況和生態數據，在2011,2014,2015及2016年均進行了調查，確定項目將不會造成顯著的負面影響。

2.7.2 在500米的評估地區內確認了8種生境，包括已發展區、人工林、耕地、魚塘、蓄洪池、草地/灌木叢、溝渠和排水道。除了牛潭尾排水道外，所有的生境的生態價值評為「非常低」、「低」或「低至中」。牛潭尾排水道的生態價值評為「中」。在評估地區內，大型水鳥主要沿著這排水道飛行。由文獻回顧及生態調查發現，旱季退潮時，只是偶然會有高數量的水鳥使用這排水道。在這排水道內曾記錄過黑臉琵鷺，但其數量十分低。

### *施工期影響評估摘要*

2.7.3 根據環境影響評估程序的技術備忘錄及本項目的環評研究概要進行了生態影響評估。項目地點內的生境損失估計為3.17公頃發展區、0.3公頃人工林和0.33公頃廢棄魚塘。項目地點內的廢棄魚塘因為面積很小，廢棄狀態，跟后海灣內的其他濕地生態系統分隔，及至少自九十年代初已長期被旁邊的停車場的干擾，因此，並不被考慮為水鳥的重要生境。因生境損失只造成「不顯著」的生態影響，所以不需消滅措施。由於項目位於濕地保育區和濕地緩衝區外，因此，城市規劃委員會規劃指引(規劃指引編號12C)內有關「不會有濕地淨減少」的原則、及濕地改善及管理計劃不適用於此項目。項目地點在施工期間均可通過現有道路抵達，故不會因建設通道而對生態棲息地造成暫時或永久性損失。施工干擾及表徑流估計會為周邊生境及相關生物分別造成“中”及“低至中”的影響。

2.7.4 施工期間在牛潭尾排水道內覓食的水鳥，是項目的敏感受體。水鳥數量在冬季較高。為減少施工期間對牛潭尾排水道內覓食鳥類的潛在影響，將建議了一系列消滅措施，包括使用靜音型設備及建築方法、只在每年十月至翌年三月水鳥渡冬季節以外時間在項目地點築起圍板，在施工場地附近加設可移動隔音屏障或聲屏，和施行良好的工場守則。這些消滅措施的效用，將在施工期間鳥類渡冬季節時透過生態監察以進行評估。將會透過進行定期的地盤監督工作，檢查良好工場守則的執行。

### *營運階段影響評估摘要*

2.7.5 項目在營運期間，預計不會因為居民活動、交通噪音(和現有停車場的交通及行人流量抵消後)、表徑流及排水/污水排放、生境片斷化、人工照明和鳥類飛行障礙，而對周邊地區造成顯注的生態影響。在設計隔音屏障時，將考慮減少鳥撞。隔音屏障將採用不透明、不反射及有顏色的物料，以減少鳥撞，特別是在昏暗的時候(如：晨、昏)。臨時污水處理廠的牆壁提供部分的噪音緩解措施，因此隔音屏障的玻璃面板的幅度將減少。

2.7.6 項目在營運期間，將減少環境干擾，如噪音水平，空氣質量和揚塵。項目的景觀設計將增加項目地點的植物覆蓋。

2.7.7 總括而言，採取上述緩解措施實施後，本項目預期不會在施工期間和營運期間造成顯著的負面累積及剩餘生態影響。

## 2.8 漁業

### 影響評估摘要

- 2.8.1 按照環境影響評估程序的技術備忘錄的要求進行了漁業影響評估。本項目將導致一個約**0.33**公頃的廢棄魚塘的損失，該面積細小的魚塘恢復運作的機會非常低，因此只會造成不顯著的影響，也不需要實施消減措施。當建議的消減措施實施後（即水質影響的消減措施），本項目在施工及營運階段不會對魚塘造成顯著的水質影響。本項目不會造成顯著的剩餘負面影響。
- 2.8.2 因此，本項目在施工及營運階段，均不需要實施針對漁業的消減措施。

## 2.9 文化遺產

### 影響評估摘要

- 2.9.1 本項目已進行文化遺產影響評估，確定項目及其周邊沒有任何法定的古蹟、已評級或建議評級歷史建築物。項目施工及營運階段不會影響任何已知的具考古研究價值的地點或具有考古潛質的地方，同時不會對任何法定的古蹟、已評級或建議評級歷史建築物、潛在文化景觀特徵、祖墳或歷史村落造成直接或間接的影響。因此，不需要進行環境監察及審核工作。



## 2.10 景觀及視覺影響

2.10.1 在工程項目研究範圍內，共有43個景觀資源，當中包括鄉村村落、路邊美化市容種植帶、草地、農地、魚塘、人工排水道、發展區和露天停車場；及6個具景觀特色的地方，如鄉郊住宅屋宇、明渠旁邊、鄉郊、露天庫場及倉庫特色景觀。這些景觀資源及具景觀特色的地方，可承受一定程度的環境改變，對擬建住宅項目帶來的改變能耐被評估為低至中度敏感。視覺評估選取了11個視覺敏感受體及3個已計劃的視覺敏感受體，其中2個現存及已計劃的視覺敏感受體對實施指定工程項目產生的視覺影響高度敏感，包括居住在擬建工程項目附近的村民及將來週邊住宅項目的居民。

### *規劃發展管制大綱檢討*

2.10.2 擬建住宅項目對一個於S/YL-MP/6米埔及錦綉花園北分區計劃大綱圖內的住宅（丁類）地帶有直接影響，但不會為S/YL-KTN/9錦田北、S/YL-NTM/12牛潭尾及S/YL-NSW/8南生圍等分區計劃大綱圖內，發展區內的附近地帶來影響。擬建項目將是一個與現有及已計劃土地用途相融的低層數及低密度住宅發展，將提供高質素住宅、景觀及休憩設施，從而逐步淘汰區內不雅觀的工業用地。當全面實施景觀與視覺緩解措施後，擬建發展合乎規劃發展管制大綱內的規劃意向，而項目亦會與將來牛潭尾排水道旁已計劃的低密度住宅及休憩發展的鄉郊景觀相融。城市規劃委員會已核准了擬建發展就《城市規劃條例》第16條提出的申請。

### *景觀影響評估摘要*

#### 施工階段對景觀資源(LRs)及具景觀特色的地方(LCAs)的影響

2.10.3 本工程項目因工地平整、建築工程、污水處理設施(臨時)、機電及排水網絡、內部道路網和噪音緩解措施，會影響在工地範圍內的現有景觀資源，導致現有樹木(LRs3.5及3.8)、魚塘(已廢棄)(LR6.1)和露天停車場流失(LR10.3)。

2.10.4 由於項目範圍內主要為硬地面(超過總工地面積的三分之二)，現有樹木及植被主要集中在工地的邊緣位置。根據初步樹木調查發現，約有364棵樹木位於或非常靠近擬建項目範圍內。樹木集中在沿錦墾路、豐竹路和下竹園路斜坡上的密茂種植區，包括本地、觀賞及先鋒品種。對路邊、明渠邊的美化有重要效用。364棵現有樹木中，約有15% (56 棵)為入侵樹木品種銀合歡，它們將根據園藝保養守則被移除。擬建工程項目著重樹木保護及其對整體景觀特色和區內市容的影響。約274棵現有樹木(75.2%) 將被原地保留或區內移植。

- 2.10.5 為減少潛在的景觀影響，工程項目建議了一系列緩解措施，包括盡可能保護現有樹木、限制工地範圍、與同期項目相協調、盡早補植受影響的植物、復原受干擾的路邊美化市容種植帶、在發展內引入景觀園林提供以原生本地物種及有觀賞價值、觀賞闊葉樹種相結合的美化植林、在發展內引入景觀池塘及於池塘邊緣選種吸引鳥類或蝴蝶的植物品種，在工地周邊保護舊有及種植新林木緩衝區及種植帶。預計損失樹木在數量和質量方面都會得到比例不低於1:1的補償。在全面實施緩解措施後，在施工期間對受影響的景觀資源的中度影響將緩解至中度至輕微的水平。
- 2.10.6 擬建發展項目如上所述施工階段預計損失現有景觀資源及改變現有景觀特色，直接影響錦墾路低密度住宅景觀(LCA5)。當全面實施緩解措施後，施工期間對住宅景觀的影響將由中度緩解至輕微。工程對週邊其他具景觀特色的地方並沒有直接影響。

營運階段對景觀資源(LRs)及具景觀特色的地方(LCAs)的影響

- 2.10.7 當全面實施緩解措施及景觀綠化成熟後，營運階段對景觀資源(LRs)及具景觀特色的地方(LCAs)的中度影響會緩解至中度至輕微(第一年實行措施)及至輕微至微不足道(第十年綠化成熟)。擬建項目將是一個與現有鄉郊低地及河畔視觀相融的住宅發展。
- 2.10.8 工地週邊牛潭尾排水道旁現有數個已計劃的住宅和休憩工程。儘管擬建工程項目對鄉郊住宅屋宇和明渠旁邊鄉效景觀沒有直接影響。擬建的低層數低密度住宅發展配合緩解措施，連同錦墾路現有的住宅景觀將取代不受歡迎的鄉效現有的工業景觀。長遠而言，提高及有利研究範圍內的景觀和視覺質素。

視覺影響評估摘要

施工階段對視覺敏感受體(VSRs)的影響

- 2.10.9 施工階段對視覺敏感受體(VSRs)的影響通過緩解措施，施工階段對視覺敏感受體(VSRs)的視觀質素影響將會由顯著至中度，減到中度至輕微的水平。

營運階段對視覺敏感受體(VSRs)的影響

- 2.10.10 在沒有採取緩解措施時，工程會對工地附近的視覺敏感受體造成顯著至中度的影響。當全面實施視覺緩解措施後，包括限制工地範圍、融合週邊景觀的創新建築物設計、整合隔音屏障及污水處理設施等工程結構設計、採用綠色屋頂和垂直綠化、景觀坡地、以及復原受干擾路邊種植帶和美化種植(參見圖4至圖6)，對視覺敏感受體的視覺影響將會大致由第一年的中度至輕微水平，緩解至第十年的輕微至微不足道的水平。通過緩解，大部份視覺敏感受體在第十年營運階段並沒有剩餘影響，只有對鄰近工地的道路使用者及居民有輕微影響。擬建發展項目會逐步淘汰牛潭尾排水道旁不受歡迎的景物，對沿排水道已計劃的將來居民及休憩用地使用者的視覺景象而言是有益處的。雖然擬建發展項目改變了牛潭尾排水道旁的視覺景觀，但是隨著替換了現有不雅景物及實施視覺緩解措施，景觀質素得以提升，擬建發展項目將會融合現有及將來區內發展的整體視覺景觀。
- 2.10.11 根據《環境影響評估程序的技術備忘錄》之附件十和附件十八，在實踐適當的緩解措施後，擬建工程項目的景觀和視覺影響將會是可接受的。



表格2.10.1 景觀及視覺影響評估摘要

編號	敏感度	改變幅度		影響程度 (沒有採取緩解措施)		緩解措施*	影響程度 (已採取緩解措施)	
		施工期間	營運階段	施工期間	營運階段		施工期間	營運階段
								第十年 (剩餘影響)
<b>1.0 主要景觀資源 (LRs) – 微不足道至輕微影響的顯著性</b>								
LR 3.5 豐竹路路邊種植帶	中等	中	中	溫和	溫和	CP1, CP3, CP4, OP1, OP2, OP6	輕微	微不足道
LR 3.8 錦學路路邊種植帶		小	小					
LR 6.1 下新圍路北魚塘 (已廢棄)	低	大	大			CP3, OP2, OP7	溫和	輕微
LR 10.3 下竹園路露天場地		中	中			CP3, OP1, OP2	輕微	微不足道
<b>2.0 主要具景觀特色的地方 (LCAs) – 微不足道影響的顯著性</b>								
LCA 5 錦學路低層住宅景觀	低	中	中	溫和	溫和	CP1, CP3, CP4, OP1, OP2, OP5, OP6, OP7	輕微	微不足道
<b>3.1 視覺敏感受體 (VSRs) – 輕微影響的顯著性</b>								
VSR 3 豐竹路的車輛使用者和 行人	中等	大	大	顯著	顯著	CP1, CP2, CP5, OP3, OP4, OP5, OP6	溫和	輕微不利影響 在全面實施樹木保護、移植及種植新 林木緩衝區後，擬建發展很大程度會 被屏蔽，視覺景觀影響從而減低。
VSR 5 下竹園路的車輛使用者 和行人						CP1, CP2, CP5, OP3, OP4, OP5, OP6		輕微不利影響 在全面實施樹木保護及種植新林木緩 衝區後，擬建發展很大程度會被屏 蔽，視覺景觀影響從而減低。
VSR 7 下新圍路低層住宅居民						CP1, CP2, OP3, OP4, OP5, OP6		輕微不利影響 使用融合週邊景觀的建築設計及整合 創新的隔音屏障設計。
VSR 11 牛潭尾排水道旁的車 輛使用者和行人						CP2, OP3, OP4, OP5		完成下新圍路景觀地區的樹木移植計 劃後，視覺影響將會得到緩解。

編號	敏感度	改變幅度		影響程度 (沒有採取緩解措施)		緩解措施*	影響程度 (已採取緩解措施)		
		施工期間	營運階段	施工期間	營運階段		施工期間	營運階段	
								第十年 (剩餘影響)	
<b>3.2 視覺敏感受體 (VSRs) – 微不足道影響的顯著性</b>									
PVSR 1 已計劃的豐竹路北低層住宅發展的居民	高	中	中	溫和	溫和	CP1, CP2, CP5, OP3, OP6	輕微	微不足道	
VSR 4 竹園村和幸福花園村民									CP2, OP3, OP4,
VSR 8 錦綉花園大道的低層住宅居民	中等	小	小	溫和	溫和	CP2, OP3, OP4, OP5	輕微	微不足道	
VSR 10 錦綉花園居民									CP1, OP6
VSR 2 竹園雨水泵房及蓄洪池工作人員	低	中	中	溫和	溫和	CP1, CP2, CP5, OP3, OP6	輕微	微不足道	
VSR 6.1 下新圍村倉庫和露天貨櫃場工作人員									CP1, CP2, CP5, OP3, OP4, OP5, OP6
VSR 6.2 下新圍村村民									CP2, OP3, OP4, OP5, OP6
VSR 9 錦綉大道南的車輛使用者和行人									CP2, OP3, OP4, OP5
<b>3.3 視覺敏感受體 (VSRs) – 輕微裨益影響的顯著性</b>									
PVSR 12A 已計劃的錦綉花園東面休憩及住宅用地的居民	中等	中	中	溫和	溫和	CP1, CP2, CP5, OP3, OP5, OP6	輕微	輕微裨益 使用融合週邊景觀的建築設計、高度及質量。 在全面實施錦學路景觀地區的樹木保護、移植及種植後，視覺影響將會得到緩解。	
PVSR 12B 已計劃的錦綉花園東面休憩及住宅用地的使用者									

註: 此表格只歸納受擬建發展影響的主要景觀資源, 具景觀特色的地方及視覺敏感受體。詳細評核請參閱環境影響評估報告第11章。

\* 建議的景觀及/或視覺緩解措施

	緩解措施代碼	緩解措施	景觀(L) / 視覺(V)
施工期間	CP1	保護現有樹木	L/V
	CP2	工地範圍及臨時工地範圍	V
	CP3	補植受影響的植物及適當選擇植物品種	L
	CP4	移植原有樹木	L
	CP5	與同期項目相協調 – 協調同期項目的計劃以減低累積影響及儘量減少干擾週期	V
營運階段	OP1	路邊種植帶和美化種植	L
	OP2	補償種植計劃	L
	OP3	融合週邊景觀的建築設計	V
	OP4	隔音屏障	V
	OP5	工程結構設計	L/V
	OP6	創建林木緩衝區	L/V
	OP7	景觀-池塘配置	L

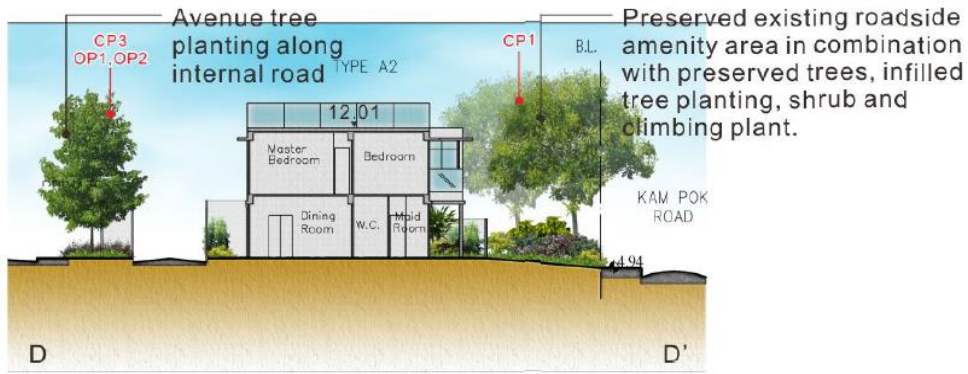


圖 4 擬議沿項目邊界設置的種植緩衝區

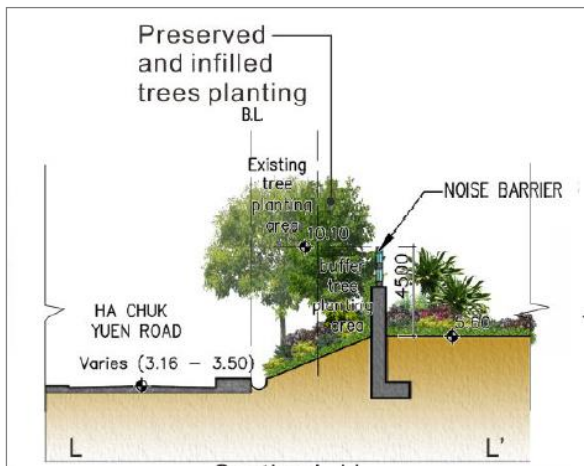
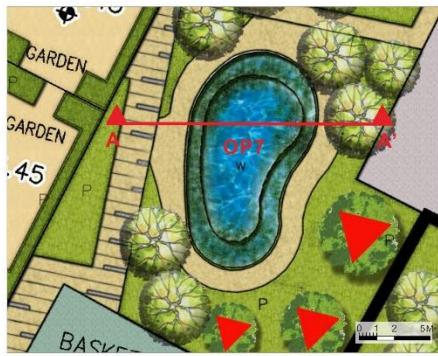


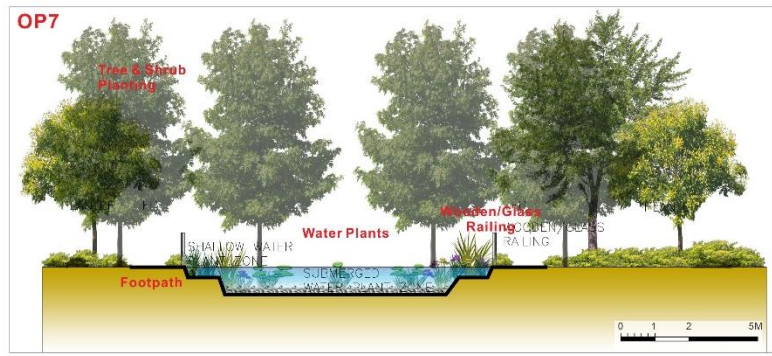
圖 5  
被邊界種植緩衝擋及美化的  
隔音屏側視簡圖



圖 6 - 景觀緩解措施設計概念圖-景觀坡地設計



Plan



Section A-A'

圖7 景觀優化設計概念圖-池塘景觀配置



### 3. 環境監察及審核

3.1.1 本項目將會在施工和運作階段實行環境監察與審核計劃，以檢查各項消減措施建議的成效及對相關法定準則的符合度。

3.1.2 環評報告內的環監手冊提供了環境監察及審核計劃、環評報告內所建議的在項目施工及運作階段所實施的緩解措施、以及其他要求的詳情。一支由合適及合資格人仕及專家所組成的環境小組亦將被任命以執行報告內所建議的各項環境監察及審核工作。而獨立環境查核人亦會就項目所涉及的環境事宜向項目工程師代表提出意見，並審核環境小組所進行的環境監察及審核工作。主要的施工和營運階段環境監察要求撮要如下：

#### 施工和營運階段環境監察撮要

環境影響類別	環境監察要求
一般	<p><u>施工階段</u>：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>地盤監督工作 - 由環境小組在施工期每星期進行一次；</li> <li>環境相關投訴調查 - 收到投訴後。由環境小組及獨立環境查核人進行；</li> <li>報告 - 基線監察；每月監察報告；季度總結；及總監察報告皆由環境小組進行。</li> </ul>
噪聲	<p><u>施工階段</u>：</p> <p>在噪音感應強的地方進行噪聲監察</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>基線監察： 由環境小組在建造工程展開前進行，為期14天。</li> <li>施工期監察： 由環境小組在施工期內定期進行，每星期一次。</li> </ul> <p><u>營運階段</u>：</p> <p>無</p>
空氣質素	<p><u>施工階段</u>：</p> <p>在空氣敏感受體地方進行空氣質素監察</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>基線監察： 由環境小組在建造工程展開前進行，為期14天。</li> <li>施工期監察： 由環境小組在施工期內定期進行，每六日一次。</li> </ul> <p><u>營運階段</u>：</p> <p>無</p>
水質	<p><u>施工階段</u>：</p> <p>由環境小組監察附近明渠和牛潭尾排水道的水質</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>基線監察：</li> </ul>

環境影響類別	環境監察要求
	<p>由環境小組在建造工程展開前進行，為期4星期，每星期三次。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 施工期監察： 由環境小組在施工期內定期進行，每星期三次。</li> </ul> <p><u>營運階段:</u> 無</p>
排污系統及污水處理	<p><u>施工階段：</u> 無</p> <p><u>營運階段：</u> 在臨時污水處理廠運作期間，環境小組根據排放牌照以及項目環境許可證的要求進行定期監察。 水質監察同樣會在牛潭尾排水道定期進行。</p>
廢物	<p><u>施工階段：</u> 由環境小組和項目工程師對廢物產生、棄置和減廢工作進行監察。審核承建商的廢物處置工作。</p> <p><u>營運階段：</u> 無</p>
景觀及視覺	<p><u>施工階段:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 基線監察： 由經認證樹藝師或具有一年或以上樹木勘察經驗人仕在施工前一個月進行樹林調查。</li> <li>• 施工期監察： 監察和審核樹木維護工作實施情況; 每季進行一次由施工開始直至植物栽種培植期完結。</li> </ul> <p><u>營運階段：</u> 無。</p>
生態	<p><u>施工階段 (由合資格的生態學家負責)：</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 定期進行地盤監督工作以確保良好的工場守則的執行。</li> <li>• 由十月至三月施工期間，就鳥類在牛潭尾排水道的使用率作監察。基線監察需地盤施工前進行，以記錄牛潭尾排水道的鳥類使用率及確認任何地盤情況的改變。</li> </ul> <p><u>營運階段：</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 無。</li> </ul>
漁業	<p><u>施工階段：</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 無。</li> </ul> <p><u>營運階段：</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 無。</li> </ul>

## 4. 結論

- 4.1.1 本環評結果就項目施工和運作階段可能引致環境影響的性質和程度提供資料。
- 4.1.2 根據評估的結果，環評研究得出結論認為本項目對環境的影響在消減措施後為可接受的，並符合環保法規和標準。預計當採取適當的消減措施後，項目不會產生不良的剩餘影響。環境監察及審核計劃中亦已建議監察有關消減措施的執行情況，確保項目符合相關的環保要求和標準。



附錄 甲  
環境影響評估 非技術性摘要



新界元朗米埔錦壘路以東丈量約份第104約多個地段和鄰近政府土地的低層數和低密度住宅發展項目

## Proposed Low-rise and Low-density Residential Development

at Various Lots and their Adjoining Government Land in D.D. 104, East of Kam Pok Road, Mai Po, Yuen Long, N.T.

聯同  
in association with



ENVIRON



AECOM



CHINA POINT





# 目錄

1	非技術摘要的目的及其內容 .....	3
2	后海灣2號緩衝區 .....	4
3	規劃意向與環境影響評估要求一致 .....	6
4	選擇合適的發展方案 .....	7
5	擬議發展計劃的考慮因素 .....	8
6	環境影響評估的主要結果 .....	9
7	環境監察及審核的重要性 .....	13
8	概論 .....	14

## 圖表目錄

圖1.1：融入周邊環境的擬議發展
圖2.1：相關地盤位於后海灣2號緩衝區
圖2.2：地盤地理位置及其土地用途
圖2.3：地盤位置及其協調的鄰接住宅用地
圖3.1：於后海灣2號緩衝區的住宅發展
圖4.1：可選擇方案A的佈局
圖4.2：可選擇方案B的佈局
圖4.3：推薦方案的佈局
圖5.1：擬議發展計劃的設計優點
圖6.1：環評中易受空氣污染影響的受眾位置
圖6.2：臨時建築工程噪音的緩解措施
圖6.3：環評中水質抽查位置
圖6.4：擬議接駁政府排污設施位置
圖6.5：有存護價值的物種的棲息地及位置
圖6.6：垂直綠化及園境坡級
圖6.7：重置周邊植物
圖7.1：環境監察及審核程序圖



## 1.0 非技術摘要的目的及其內容



圖1.1：融入周邊環境的擬議發展

**此地帶的規劃意向，主要是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物。設立此地帶的目的，亦是要作低層、低密度的住宅發展...**

來源：米埔及錦綉花園分區計劃大綱核准圖  
編號S/YL-MP/6

### 目的

非技術摘要旨在簡短地解釋，在新界元朗米埔錦學路以東丈量約份第104約多個地段和鄰近政府土地(項目位置)上的低層和低密度住宅發展項目的環境影響評估(環評)結果。(若要查看詳細評估，請參閱全份環評報告。)

本項目的主要目的為：

- i. 滿足《環境影響評估條例》對后海灣2號緩衝區內擬議住宅發展的要求，以確保對米埔自然保護區及內后海灣區的生態、排水、排污、交通及環境方面沒有造成重大的負面影響；
- ii. 跟從環境保護基礎原則去避免、減少及緩解任何由擬議項目所產生的環境影響；及
- iii. 根據環境監察及審核程序落實項目。



## 2.0 后海灣2號緩衝區

為保護內后海灣區，政府已採立緩衝區方式來監控區內的發展。擬議的住宅發展處於后海灣2號緩衝區(圖2.1)，在審議任何低密度住宅發展，必需證實該發展是不會對米埔自然保護區及內后海灣區造成重大的負面影響。

本項目位置雖然位於后海灣2號緩衝區內，但附近已有郊區式住宅發展、鄰接市區式道路。它相對離后海灣較遠，與米埔自然保護區相距約1,200米(圖2.2)。

而現行的法定圖則的規劃意向，亦將此處劃定為郊區式住宅區(圖2.3)。

只因擬議的住宅項目位於后海灣2號緩衝區之內，必須進行環評以估量因本計劃而產生可能對環境造成的負面影響及緩解措施成效。透過環評程序，擬議紓緩措施來避免或減低對環境的影響，達致沒有重大的不良剩餘影響。

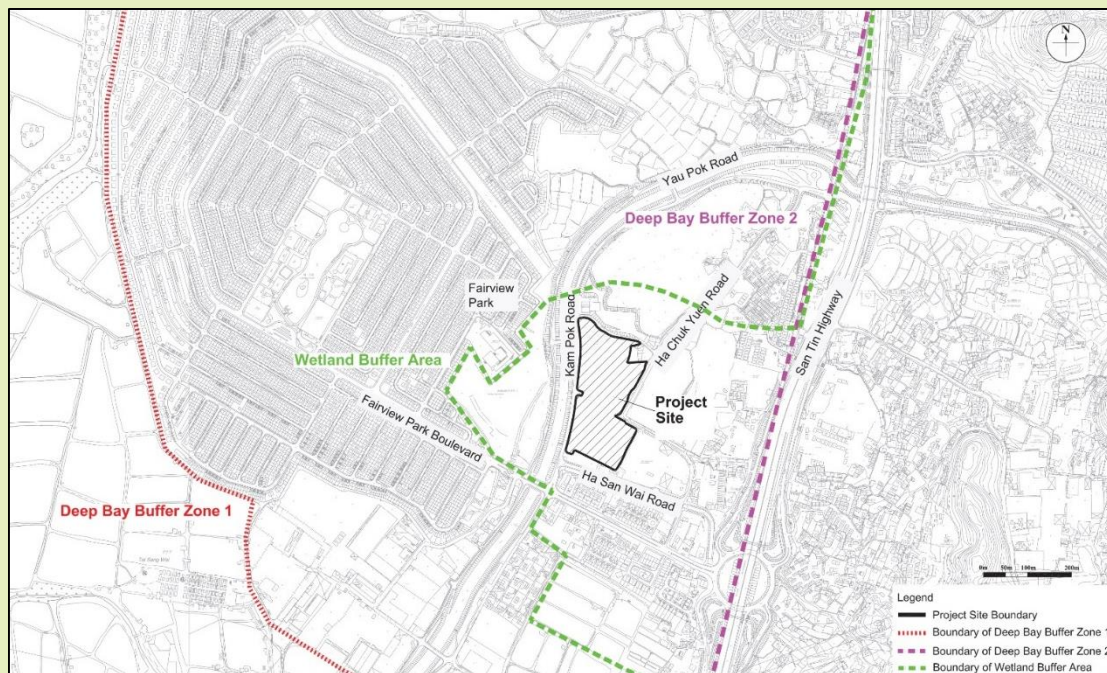


圖2.1：相關地盤位於后海灣2號緩衝區

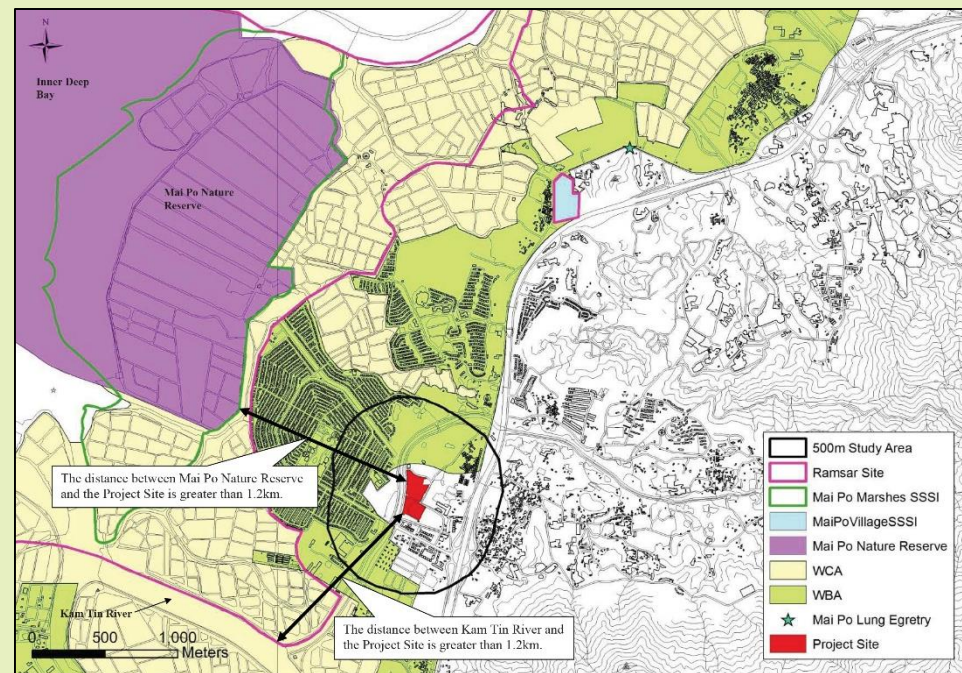


圖2.2：地盤地理位置及其土地用途



## 2.0 后海灣2號緩衝區

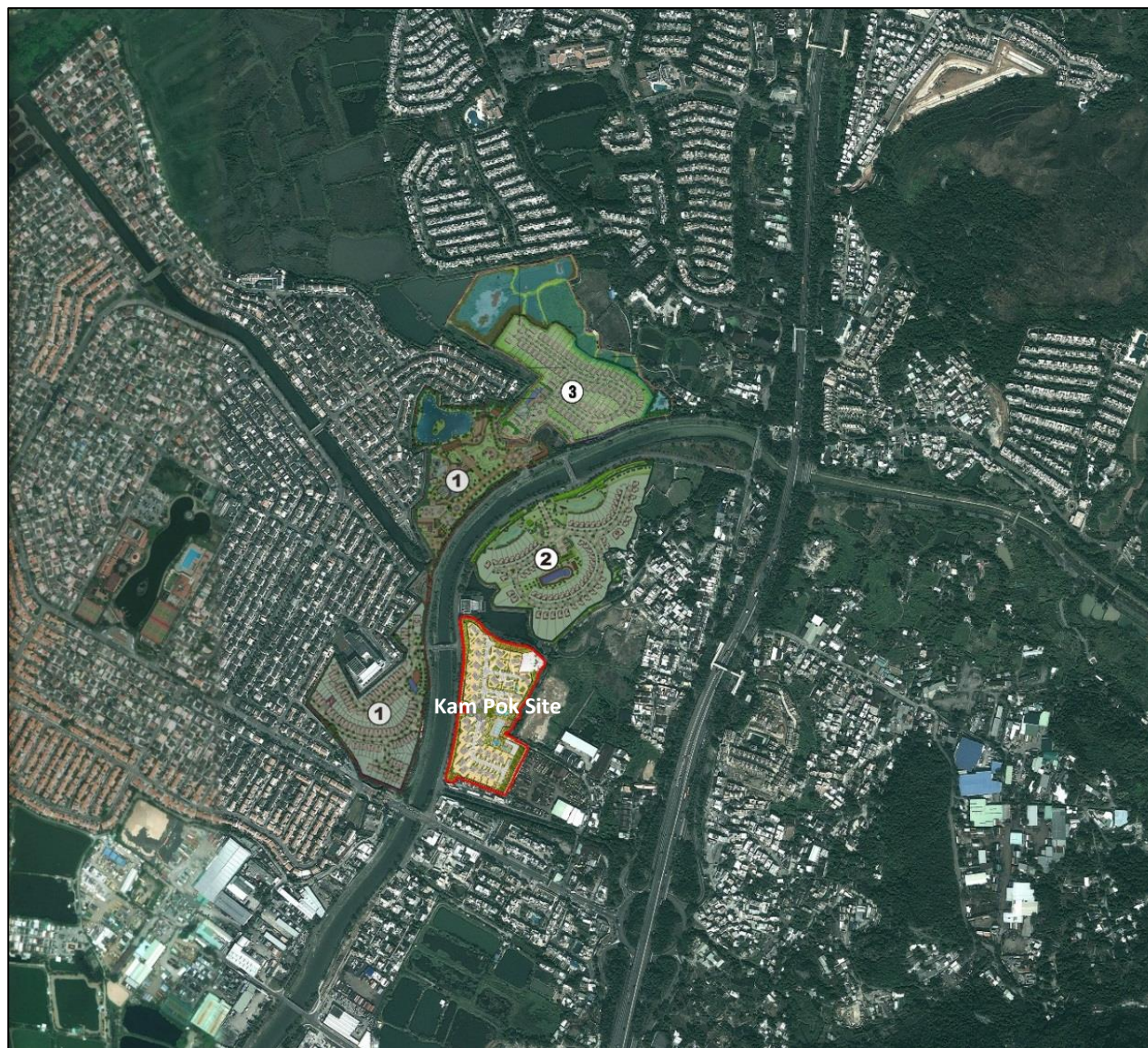


圖2.3：地盤位置及其協調的鄰接住宅用地

- ① 於「康樂」及「住宅(丙類)」地帶內擬議住宅暨休閒康樂項目  
(城規會於2016年5月13日同意上述地帶的改劃申請，申請編號Y/YL-MP/3)
- ② 已獲批准的擬議屋宇發展、略為放寬建築物高度限制，以及填土和挖土(只適用於地盤平整工程)的規劃申請-申請編號A/YL-MP/205
- ③ 毗鄰攸美新村的綜合發展及濕地保護發展項目



### 3.0 規劃意向與環境影響評估要求一致

自1994年，城市規劃已利用住宅發展為推動力，逐步取代與后海灣2號緩衝區內之不配合的土地用途(圖3.1)。就此，城市規劃委員會早已於同一環評位置上有附帶條件下批准一個住宅發展項目。

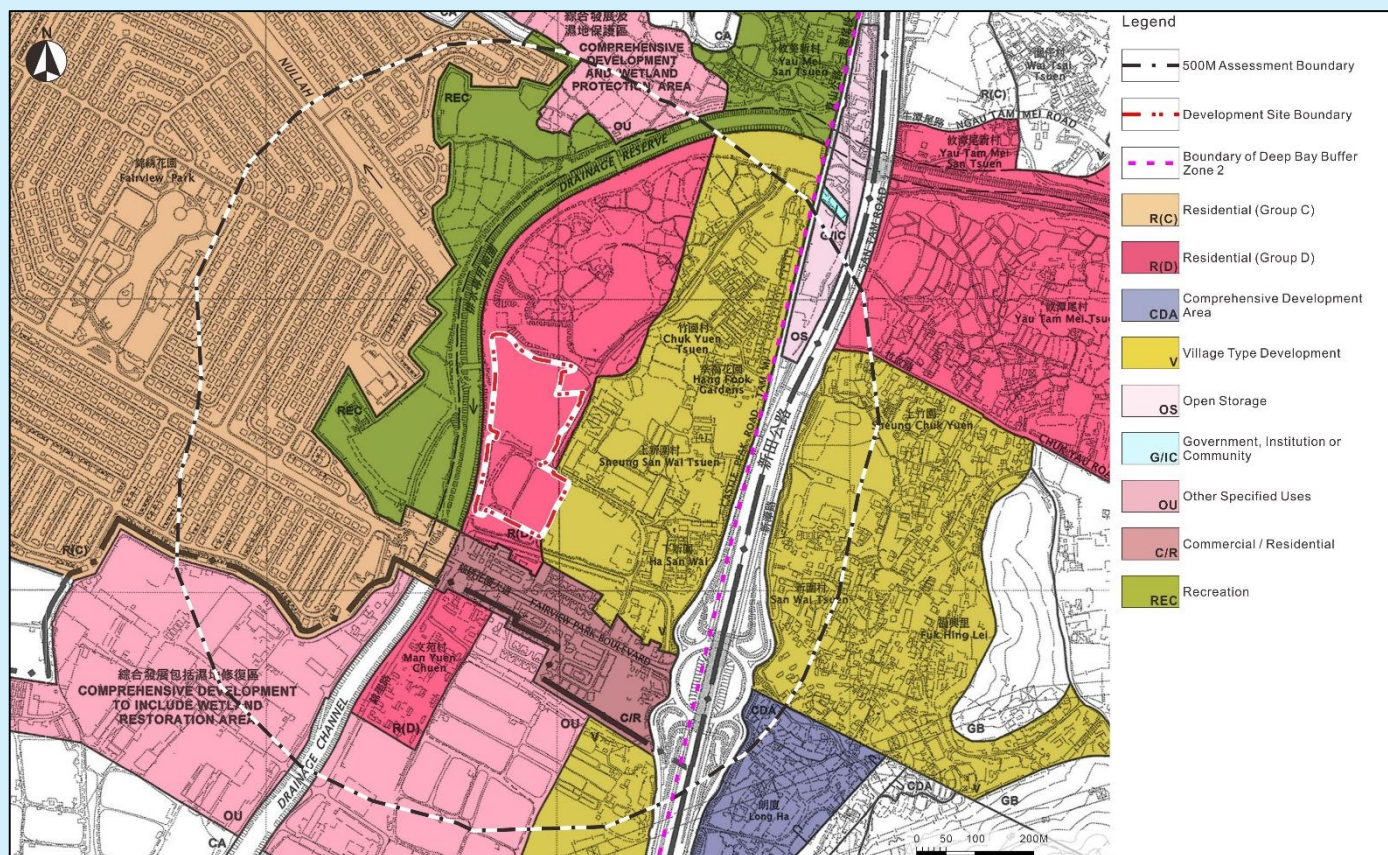


圖3.1：於后海灣2號緩衝區的住宅發展



## 4.0 選擇合適的發展方案

在《環境影響評估條例》的程序下，一般評估兩個佈局，亦即「有發展」及「不發展」的情況。因此，在兩個佈局下，環評報告將顯示其對環境的影響。

### 「不發展」方案 (維持現狀)

在這種情況下，大部分現存的土地用途，包括泊車活動預計將繼續進行。而現在低生態價值的廢棄魚塘(見6.6段)，定必繼續惡化及最終可能會對當地的環境及衛生造成負面影響。

### 「有發展」方案

在這種情況下，已考慮相關政府部門的技術評估要求，作出三個發展方案作評估及比較(圖4.1至4.3)。以根據持續改善環境為主導方針，最終得出推薦方案。

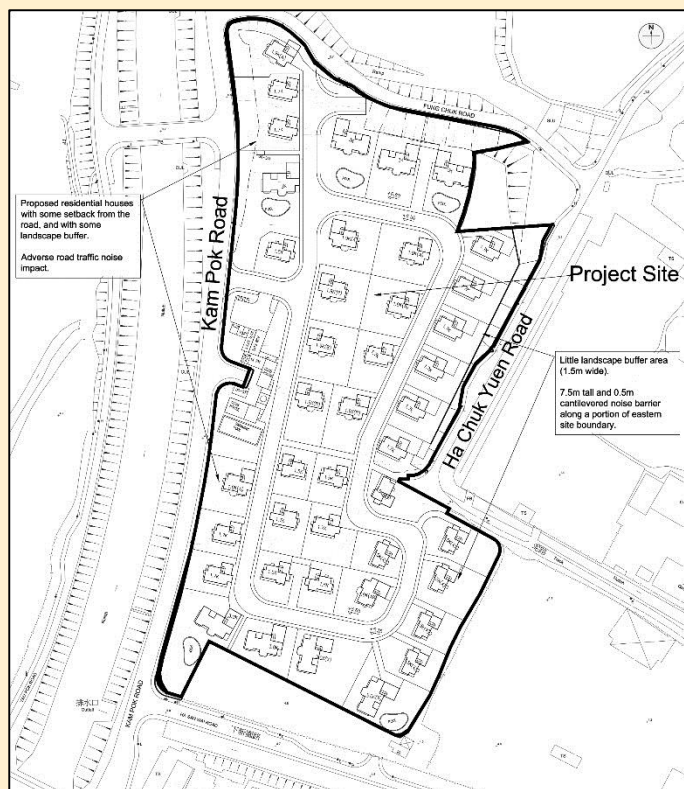


圖4.1：可選擇方案A的佈局

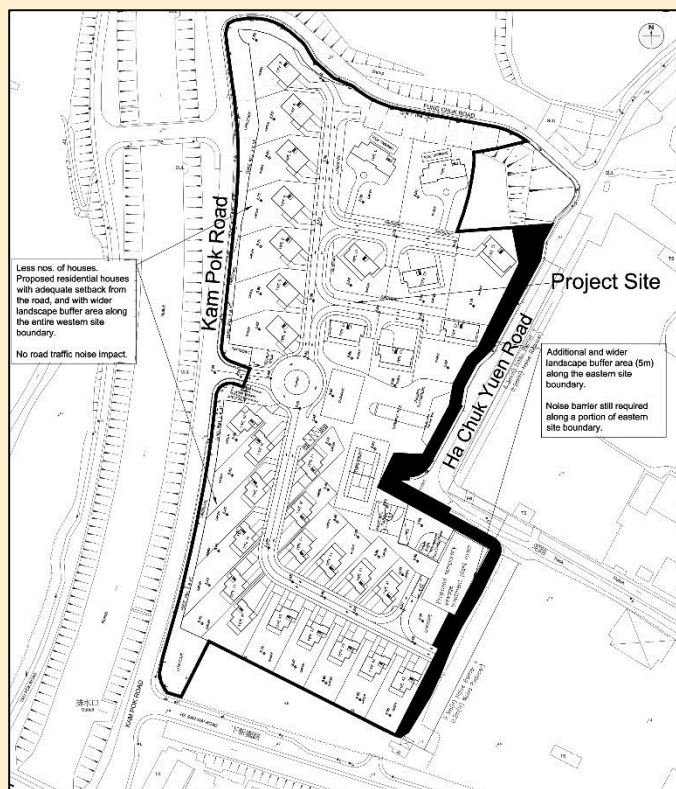


圖4.2：可選擇方案B的佈局

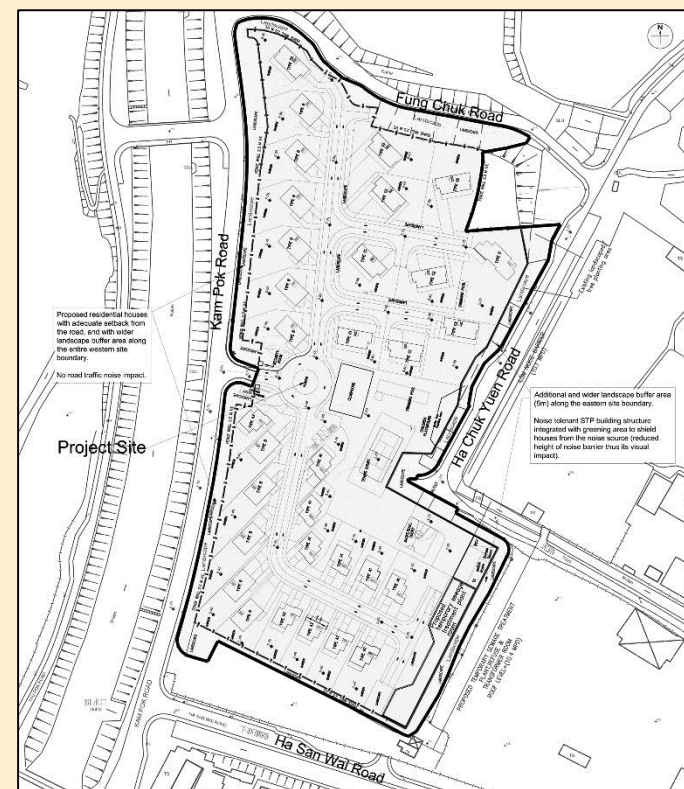


圖4.3：推薦方案的佈局



## 5.0 擬議發展計劃的考慮因素

發展項目是透過「避免、減少及緩解」的環評基本原則下篩選出的推薦方案，並且採納以下所述的特殊考慮(圖5.1)：

- i. 為避免砍伐地盤邊緣的樹木，除了在南面提供樹木種植帶，沿項目其他邊緣提供5至8米闊的園林緩衝區；
- ii. 在東南面利用污水處理廠作為隔音屏障以緩解附近工場產生的影響；
- iii. 為減少交通噪音影響，建築物與錦學路之間將提供超過8米的緩衝區。
- iv. 採用最新的污水處理技術以確保不會影響周邊水源的水質；及
- v. 將採納及監控各項緩解措施以確保沒有重大剩餘負面影響。



圖5.1：擬議發展計劃的設計優點

## 6.0 環境影響評估的主要結果

### 在《環境影響評估條例》下的指定工程項目

《環境影響評估條例》要求位於后海灣1號或2號緩衝區內的住宅或康樂設施發展工程開展前，均需進行環境影響評估。由於本住宅發展項目位於后海灣2號緩衝區，因此需遵守環評條例的有關規定(環評報告亦已備妥)。在進行環評時已評估施工和營運期間的潛在環境影響和作出回應措施。各項主要評估結果將闡述如下。

### 6.1 空氣質素

附近居民將關注本項目在施工階段的空氣質素(圖6.1)。預期在進行工地平整工程時，會有飄散塵埃，因此，將實施各種緩解措施以減少塵埃量，務求符合最新的香港空氣質素指標和環境影響評估程序的技術備忘錄之要求。在項目入伙後，也有合適的緩解措施，避免因車輛排放及臨時污水處理廠所發出的不良空氣污染或異味。

### 6.2 噪音

項目入伙前，會實施噪音緩解措施(圖6.2)，以確保項目能符合相關的建築噪音準則。預期本項目和附近同期進行的其他項目均不會造成不良噪音影響。而項目的特殊佈局設計及後退空間，將確保項目入伙後亦符合相關日、夜的噪音準則。

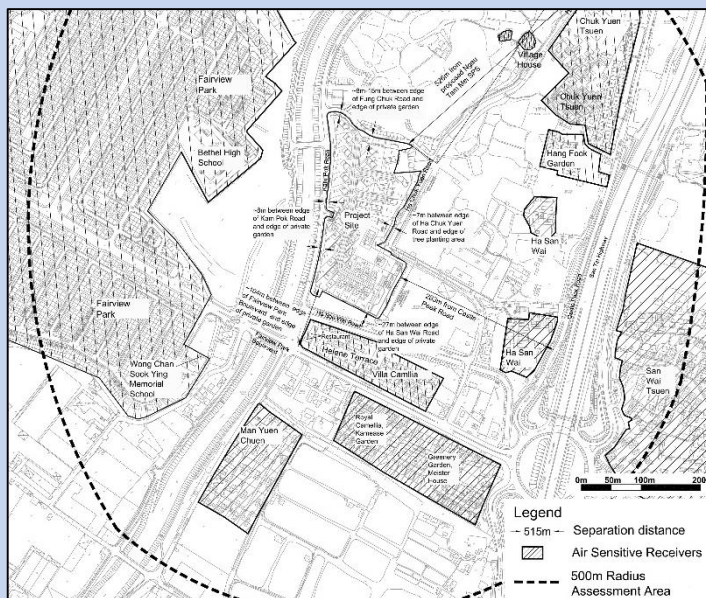


圖6.1：環評中易受空氣污染影響的受眾位置

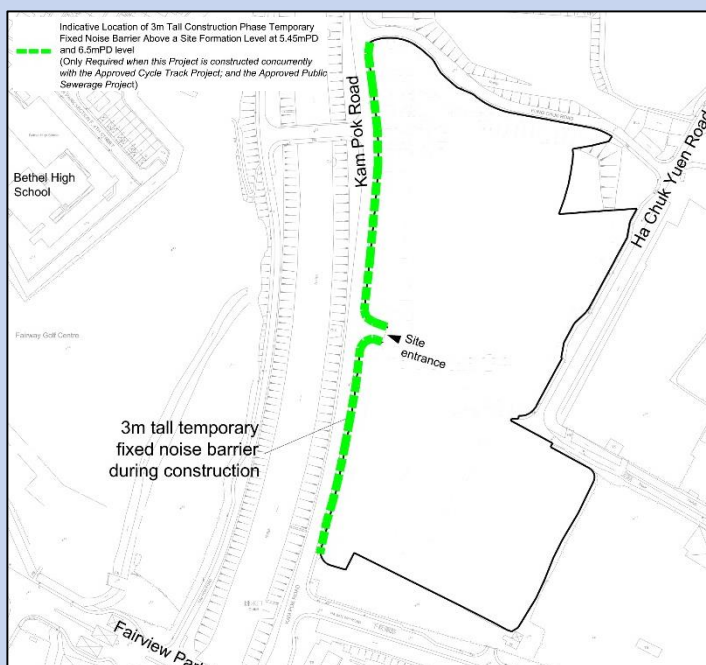


圖6.2：臨時建築工程噪音的緩解措施



## 6.0 環境影響評估的主要結果

### 6.3 水質

在開始建築工程前，將會建造一個臨時排水系統(設有沙/泥隔除裝置)。地面雨水將妥善處理及排放到牛潭尾排水道，而排放物亦會符合《水污染管制條例》排放牌照的要求。在項目入伙前，將定期進行地盤水質監察和巡視工作，以確保雨水排放達標(圖6.3)。

### 6.4 排污系統及污水處理

在公共污水系統運作前，本發展項目將設置一所臨時污水處理廠，以應付本發展所產生的污水(圖6.4)。此臨時污水處理廠將採用先進的污水處理技術以去除污水中的污染物，經處理後的污水符合香港水污染管制條例的相關排放標準。與此同時，經處理後的污水將符合城市規劃委員會規劃指引，以確保后海灣的污染量不會增加。本發展項目中的污水收集系統將連接日後落成的公共污水收集系統，其臨時及長期排污方案都不會對環境造成任何不良影響。

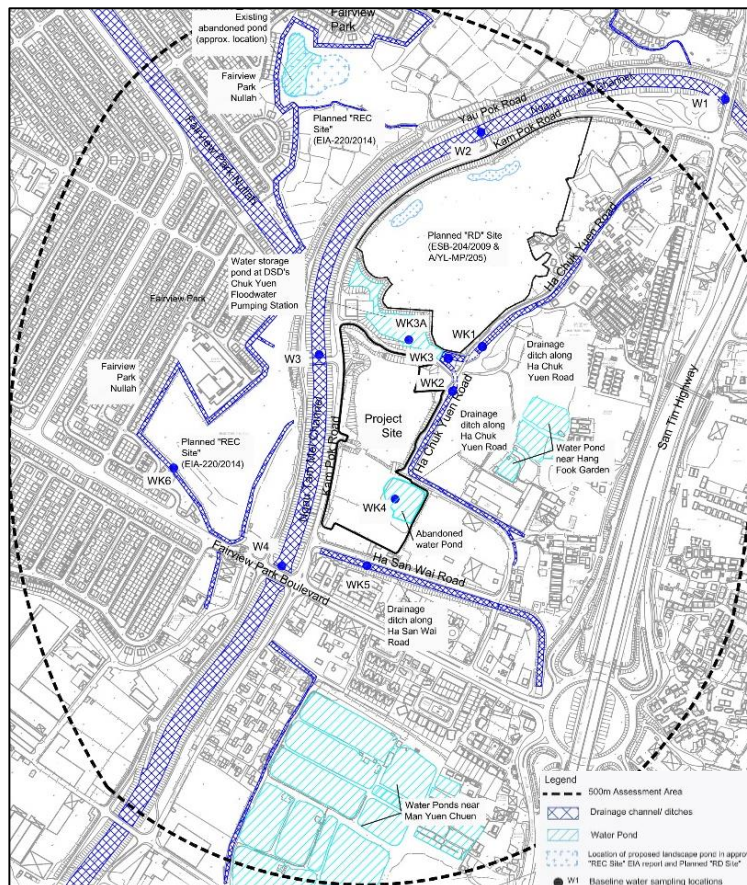


圖6.3：環評中水質抽查位置

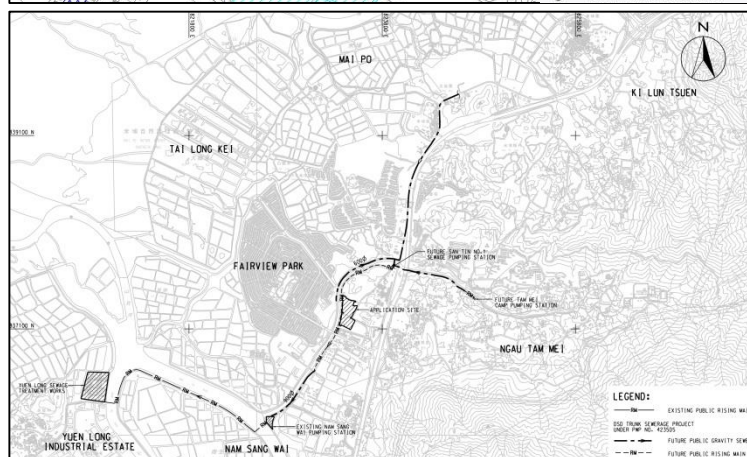


圖6.4：擬議接駁政府排污設施位置



## 6.0 環境影響評估的主要結果

### 6.5 廢物管理

在施工階段製造的廢物將透過回收、再用或循環再造的方式處理，環評報告內已建議多項相關緩解措施，以及加上施工現場良好操守，務求不會對環境造成不良影響。項目入伙後所產生的垃圾會由持牌承辦商妥善收集及處理。

### 6.6 生態

項目地點主要為已發展區，和小面積的人工林和一個荒廢魚塘。項目地點內的所有生境的植物多樣性均較低，大部分是外來種類。動物的多樣性亦低。這些生境只有「非常低」的生態價值。

在500米評估區內的棲息地，除牛潭尾排水道外，均被評為「非常低」或「低」或「低至中」的生態價值 (圖6.5)。

項目地點內的廢棄魚塘並非水鳥的重要棲息地，因其跟后海灣內的其他濕地生態系統分隔，及長期受毗鄰的停車場干擾。所以，本棲息地的生態損失只造成「不顯著」的生態環境影響，故此不需提供緩解措施。

為減低對在牛潭尾排水道內覓食的鳥類的影響，環評報告已建議了一系列緩解措施，包括運用靜音型設備和建築方法，另外在施工期間，於每年的十月至翌年三月水鳥渡冬季節以外時間築起圍板，及在施工場地附近加設可移動的隔音屏障等措施。

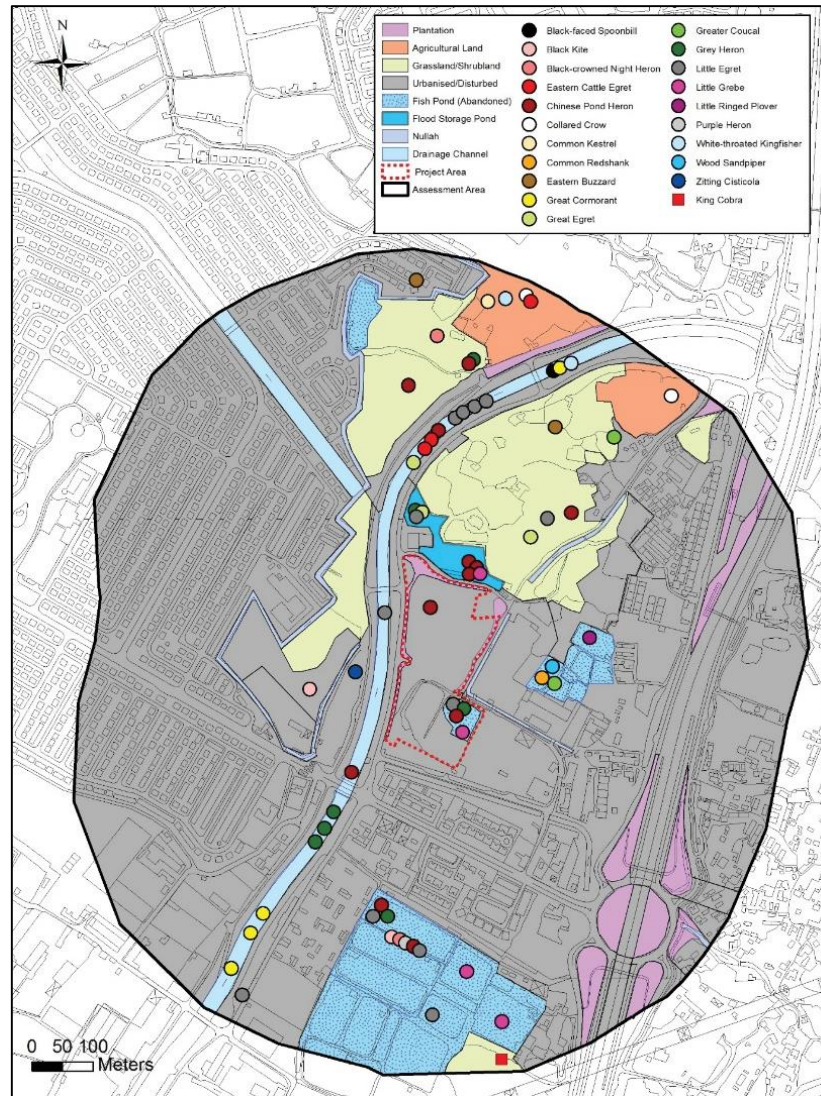


圖6.5：有存護價值的物種的棲息地及位置

## 6.0 環境影響評估的主要結果

### 6.7 漁業

本項目不會影響任何使用中的魚塘。

### 6.8 文化遺產

本項目已進行文化遺產影響評估，確定項目及其周邊沒有任何法定的古蹟、已評級或建議評級歷史建築物。項目施工及營運階段不會影響任何已知的具考古研究價值的地點或具有考古潛質的地方，同時不會對任何法定的古蹟、已評級或建議評級歷史建築物、潛在文化景觀特徵、祖墳或歷史村落造成直接或間接的影響。因此，不需要進行環境監察及審核工作。

### 6.9 景觀及視覺影響

相對現存的停車場，發展項目會為該區帶來正面的景觀及視覺增益。施工期內會全面實施視覺緩解措施，包括限制工地範圍。同時，也採用創新及切合環境的建築布局及設計，把擬議的隔音屏障及臨時的污水處理廠融合一起。再配以垂直綠化，景觀坡級以及利用路邊種植帶和美化植林等等修復曾受干擾的地方(圖6.6及6.7)。



圖6.6：垂直綠化及園境坡級



圖6.7：重置周邊植物



## 7.0 環境監察及審核的重要性

環評程序的成功與否取決於環境監察與審核機制，以確保各建議措施均能夠符合有關法定準則和要求，並有效地實施。

由合資格人仕及專家成立的「環境小組」，會執行本項目建議的各項環境監察及審核工作，而獨立環境查核人員會向項目工程師或其代表，就涉及的環境事宜提出意見，同時也審核「環境小組」的工作報告(圖7.1)。

有關環境監察與審核計劃的細節，以及在施工期間和入伙階段所需的緩解措施和相關要求，都在環評報告中的環境監察與審核手冊內闡述。

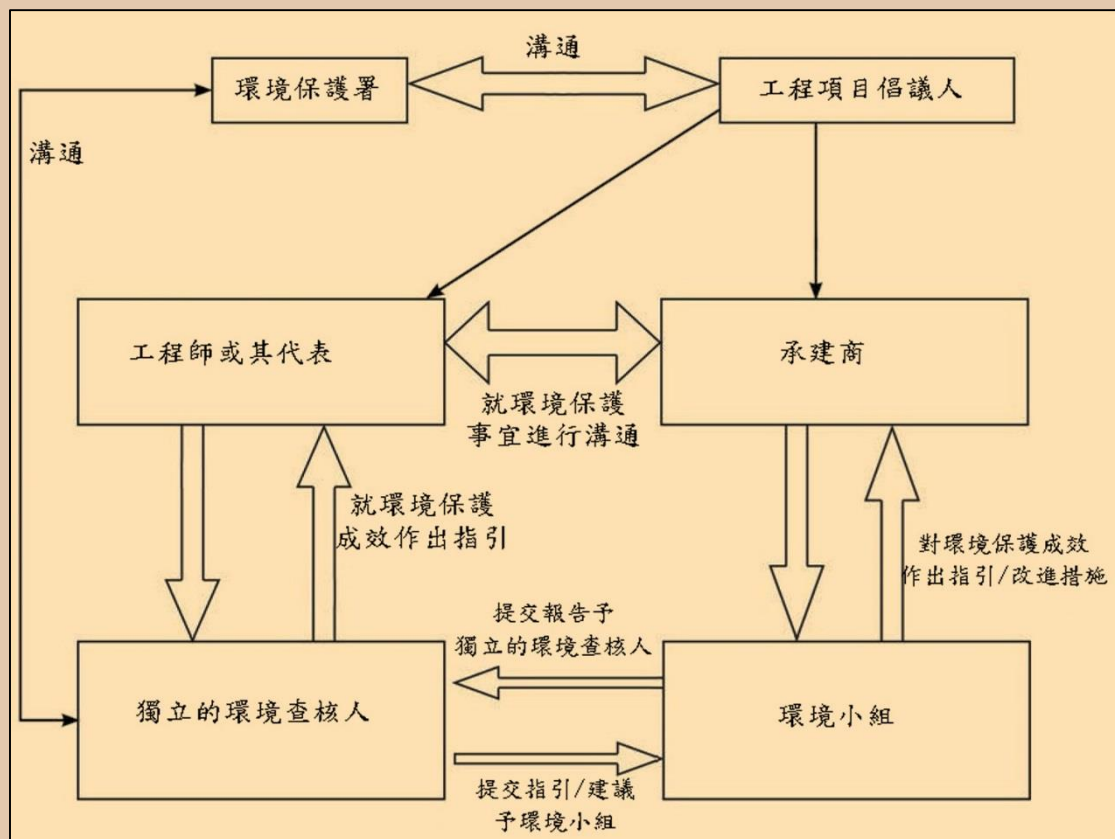


圖7.1：環境監察及審核程序圖



## 8.0 概論

本擬議發展項目符合《環境影響評估條例》下后海灣2號緩衝區內住宅發展的要求及《城市規劃條例》下所指定的土地用途規劃意向。在「避免、減少及緩解」對環境影響的基礎原則下，擬議住宅發展不會引發出任何重大剩餘負面影響。