

《二澳分區計劃大綱草圖編號 S/I-YO/1》

考慮申述編號 TPB/R/S/I-YO/1-R1 至 R20 及
 意見編號 TPB/R/S/I-YO/1-C1 至 C1401

申述內容	申述人	提意見人
支持 支持這份分區計劃大綱圖及／或「海岸保護區」地帶	<u>總計：4</u> R1(部分)：Greencourt Ltd. R2：Fabian Pedrazzini R3：大澳環境及發展關注協會 R19：Clive Noffke	
反對	<u>總計：13</u>	<u>總計：1 401</u>
反對把一塊土地劃為「綠化地帶」，建議把土地改劃為「其他指定用途」註明「生態旅舍」地帶	R1(部分)：Greencourt Ltd.	C1(Greencourt Ltd.，R1)對 R1、R4 至 R8 提出意見 C2(二澳農作社，R7)對 R17 提出意見
反對涉及「鄉村式發展」地帶、「綠化地帶」及「海岸保護區」地帶對村民權益的影響，以及涉及和基礎設施；或提出類似意見	R4：二澳村原居民代表龔學成先生 R5：大澳鄉事委員會 R6：離島區議員余漢坤先生	C4(長春社，R16)、C11及 C13(個別人士)對 R1 提出意見 C6(香港觀鳥會，R15)對 R1、R4、R5、R7、R14、R16 及 R17 提出意見
反對涉及「農業」地帶／對自然環境的負面影響及／或要求加強保護「農業」地帶／一些土地／自然環境，或提	R11：嘉道理農場暨植物園公司 R12：Tony Nip R13：Dr. Chiu Sein Tuck R14：世界自然基金會香	C7(世界自然基金會香港分會，R14)對 R1、R11 至 R17 提出意見

申述內容	申述人	提意見人
出類似意見	港分會 R15 ：香港觀鳥會 R16 ：長春社 R17 ：創建香港 R18 ：Lam 女士	C8 (環保觸覺)對 R1、R4 至 R7、R11 至 R17 提出意見 C9 (個別人士)對 R1、R11 及 R15 提出意見
反對(申述內容難以解讀)	R20 ：Lee Lo Mo 先生	C10 (個別人士)對 R1、R11 至 R17 提出意見
提出意見 與二澳的復耕、生態及／或基礎設施有關	<u>總計：5</u> R7 ：二澳農作社有限公司 R8 ：蘇文英 R9 ：星人公社 R10 ：川歷樂活協會	C12 (個別人士)對 R4 至 R7 提出意見 1 384 份意見書包括 C5 (守護大嶼山聯盟)、 C175 (土地正義聯盟)、 C1315 (綠領行動)、 C1377 (創建香港，R17)及個別人士提交的意見書。這些意見書主要是內容大致相同的範本意見書，就下列申述書提出意見： (i) R1 (ii) R4、R5、R7、R9 及 R10 (iii) R14 至 R17。詳情如下： C5 及 C1377 對 (i) 至 (iii)、R11 至 R13 提出意見 C14 至 C1376 及 C1393 對 (i)至(iii)提出意見 C1378 至 C1386 對(ii)及(iii)提出意見 C1387 至 C1392 及 C1394 對

申述內容	申述人	提意見人
		(i)及(ii)提出意見 C1395 至 C1396 對 (i) 及 (iii)提出意見 C3 (大嶼山分區委員會)、 C1397 至 C1401 (個別人士)(總計：6)沒有指明就那份申述書提出意見
總計：	20	1 401

註：載有所有提意見人名稱及所有申述書和意見書的光碟夾附於**附件 I**(只提供予城規會委員)。

1. 引言

1.1 二零一五年十一月十三日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《二澳分區計劃大綱草圖編號 S/I-YO/1》(下稱「草圖」)(圖 **H-1**)，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，當局收到 20 份申述書。二零一六年二月五日，城規會公布申述書的內容，讓公眾提出意見。在為期三個星期的公布期內，當局共收到 1 401 份有效的意見書。

1.2 二零一六年四月十五日，城規會決定把這些申述及意見合為一組，一併考慮。

1.3 本文件旨在提供資料，以便城規會考慮這些申述和意見。城規會已根據條例第 6B(3)條，邀請申述人及提意見人出席會議。

2. 申述

2.1 在這 20 份申述書中，一份(**R1**)同時表示支持和反對；三份(**R2**、**R3** 和 **R19**(部分))表示支持；九份(**R4**、**R5**、**R11**、**R12**、**R13**、**R16**、**R17**、**R18** 和 **R20**)表示反對；七份(**R6**

至 **R10**、**R14** 和 **R15**)提出意見，但沒有表示支持或反對；其餘三份(**R6**、**R14** 和 **R15**)申述內容屬反對性質。

2.2 表示支持的申述是由一名土地擁有人(**R1**)、個別人士(**R2** 和 **R19**)和大澳環境及發展關注協會(**R3**)提交。

2.3 至於表示反對的申述，**R1**(部分)建議把一塊用地由「綠化地帶」改劃為「其他指定用途」註明「生態旅舍」地帶，以便發展生態旅舍。其後，**R1** 提交意見書 **C1**，將其建議修訂為把有關用地改劃為「農業」地帶(見下文第 3.2 段)。餘下的申述書大致上可歸納為以下兩類：

(a) 二澳村的原居民代表(**R4**)、大澳鄉事委員會(**R5**)和一名離島區議員(**R6**)對二澳村民的權益表示關注，例如「鄉村式發展」地帶土地不足、基礎設施缺乏，以及他們在「綠化地帶」或「海岸保護區」地帶內的私人土地權益。

(b) 嘉道理農場暨植物園公司(**R11**)、世界自然基金會香港分會(**R14**)、香港觀鳥會(**R15**)、長春社(**R16**)、創建香港(**R17**)和個別人士(**R12**、**R13** 和 **R18**)主要關注「農業」地帶和「綠化地帶」對自然環境的負面影響，並要求加強保護某些地區及／或「農業」地帶及／或「綠化地帶」。

2.4 四份提出意見的申述書是由二澳農作社有限公司(**R7**)、一名個別人士(**R8**)、星人公社(**R9**)和川歷樂活協會(**R10**)提交，內容是關於二澳的復耕和生態情況，以及碼頭、道路和基礎設施的規劃事宜。

2.5 **R1** 至 **R20** 的申述書載於附件 **IIa** 和 **IIb**。申述的主要理由和規劃署的回應撮錄於附件 **III**。申述地點在圖 **H-3** 顯示。

申述的理由

表示支持的申述

- 2.6 **R1** (部分) 支持草圖的刊憲，因為草圖把二澳地區納入法定規劃管制。**R1** 亦支持涵蓋其土地的「海岸保護區」地帶，以保存二澳的天然海岸線。
- 2.7 **R2** 支持這份分區計劃大綱圖的條文、精神及意向，並建議加強保護某些土地，讓其免受建築發展計劃影響。
- 2.8 **R3** 同意規劃的大方向，特別是把有紅樹林的地方劃為「綠化地帶」及「海岸保護區」地帶。**R3** 認為應尊重不同持份者的權利；區內的主溪流及另外兩條溪流不應被改道及覆蓋；若有適度的農業發展配合，將會有助二澳持續發展；以及維持現有濕地的耕作對二澳的生態環境很重要。
- 2.9 **R19** 讚賞這份分區計劃大綱圖的《註釋》，它描述了郊野公園內的環境布局和鳳凰徑的位置，指出該區擁有的最高的景觀價值，並提供了保育方面的全面資料。他認同把前濱範圍劃為「海岸保護區」地帶。另一方面，**R19** 亦就「鄉村式發展」地帶和保育地帶提出意見(見下文第 2.10(d)和(k)段)。

表示反對的申述／就相似議題提出意見的申述

- 2.10 表示反對的申述 (**R1**(部分)、**R4** 至 **R6**、**R11** 至 **R18**)，以及就相似議題提出意見的申述(**R7** 至 **R10** 和 **R19**(部分)) 的主要理由，撮述如下：

*反對把一塊用地劃為「綠化地帶」並建議改劃作發展生態旅舍之用(**R1**)(圖 **H-4** 和 **H4a**)*

- (a) **R1** 反對把二澳灣以東一塊佔地約 2.68 公頃的用地劃為「綠化地帶」。根據申述書的資料，該用地有約 1.8 公頃的土地由 **R1** 擁有，0.73 公頃的土地由其他人擁有，餘下 0.15 公頃的土地則為政府土地(繪圖 **H-1**)。**R1** 建議在該用地發展一所有 70 間客房的生態旅舍，附設佔整體總樓面面積不少於兩成的郊野學習／教育

／遊客中心，免費開放予公眾。**R1** 表示，該用地靠近大澳和南大嶼山，擬議的生態旅舍發展項目對發展大嶼山成為名符其實的旅遊勝地，為海外和本地遊客服務，具有非常重要的策略意義。有關發展亦會與二澳新村的農業活動產生協同效應，並支援大澳和昂坪的旅遊活動。擬議發展會建於荒廢農地。有關用地並非位於易受影響的地帶或郊野公園內。申述人沒有建議闢設車路、填塘和河道改道。**R1** 建議把該用地由「綠化地帶」改劃為「其他指定用途」註明「生態旅舍」地帶，以便進行擬議的發展。倘獲批准劃為「其他指定用途」註明「生態旅舍」地帶，**R1** 所擁有位於北大嶼郊野公園內的私人土地將交還政府或以換地形式給政府。

- (b) 其後，**R1** 提交意見書(**C1**)，建議把該用地劃為「農業」地帶，代替先前的「其他指定用途」註明「生態旅舍」地帶，並在「農業」地帶《註釋》第二欄加入附屬住宿用途(見第 3.2 段)。

「鄉村式發展」地帶(**R4 至 R6、R8 和 R19**)

- (c) 二澳原居民代表(**R4**)表達有關復村的要求。有關的「鄉村式發展」地帶佔地 0.33 公頃，相等於 13 幅小型屋宇用地，不足以滿足未來 10 年的小型屋宇需求(145 幢小型屋宇)。二澳原居民代表、大澳鄉事委員會和一名離島區議員(**R4 至 R6**)認為，早在七十年代已劃定了興建丁屋的村界，應把「鄉村範圍」內的土地劃為「鄉村式發展」地帶。
- (d) **R19** 卻認為，所劃設的「鄉村式發展」地帶不符現況，因為該處位置偏遠，村落已荒廢多年，將不會有發展。**R8** 建議「鄉村式發展」需設有用地限制。

「海岸保護區」地帶及「綠化地帶」和「海岸保護區」地帶內的私人土地(**R4 至 R7**)(圖 H-3、H-4、H-4b 和 H-5)

- (e) 二澳原居民代表、大澳鄉事委員會和一名離島區議員(**R4 至 R6**)認為，在未取得村民的同意下，不應把私

人土地劃為「綠化地帶」或「海岸保護區」地帶，因為此舉會影響村民的權益。**R5** 進一步建議取消「海岸保護區」地帶，因為此地帶會影響二澳日後的發展。二澳農作社有限公司(**R7**)認為，應把二澳新村的私人農地劃為「農業」地帶。

缺乏運輸及基礎設施(**R4 至 R10**)

- (f) 二澳沒有車輛通道。村民由二澳步行往大澳需時約一小時。二澳原居民代表(**R4**)認為，當二澳村復村復耕工作計劃全面展開後，二澳的居住及工作人口將分別約為 1 560 人及 80 人，而每月的活動及路過人口將分別為 2 000 人次及 600 人次。二澳原居民代表、大澳鄉事委員會、離島區議會一名議員及二澳農作社有限公司(**R4 至 R7**)均認為應提供或在分區計劃大綱圖上劃設連接大澳與二澳的車輛通道，以便利農業活動和配合日後人口增長的需要。
- (g) **R4 至 R10** 認為，二澳需要有一個合規格的碼頭，以便提供緊急服務、進行復耕和鄉郊農耕體驗／教育活動或保障安全。二澳原居民代表(**R4**)建議重建二澳海灣西部漁苗埔無人使用的殘破舊碼頭(圖 **H-2**)，並在分區計劃大綱圖上規劃一條連接該碼頭與二澳村的車輛通道。
- (h) 二澳沒有供水、排水及排污設施。**R4 至 R10** 建議為二澳規劃或提供這些設施，以應付日後人口增長、耕種和鄉郊農耕體驗／教育活動的需要，避免未經處理的污水排出，影響生態，以及防止洪泛。在颱風及暴雨期間所出現的倒灌問題，對農田、設施和人畜造成損毀和傷亡。**R9 及 R10** 認為，二澳是露營、觀星及／或自然教育活動的理想地方，惟缺乏基礎設施。

「農業」地帶和「綠化地帶」(**R8、R11 至 R17 及 R19**)

- (i) 環保／關注組織／人士(**R11 至 R17**)認為，劃設「農業」地帶不足以保護農地，使之免受小型屋宇發展的壓力。該「農業」地帶(尤其是環繞二澳新村的「鄉村

範圍」內的地方)(圖 H-5)會成為日後小型屋宇發展的備用土地。「農業」地帶內小型屋宇申請獲得批准的比率頗高(在二零零三至二零一二年期間約為62.5%)。小型屋宇／其他發展會破壞環境和周邊的郊野公園。**R14 至 R17** 建議以限制更多的「農業(2)」地帶取代「農業」地帶，以禁止在該區發展新屋宇及確保在該區進行真正的農業活動。**R15 及 R17** 建議以同樣具限制性的「綠化地帶(1)」取代「綠化地帶」，以限制小型屋宇發展和保護天然生境。

- (j) **R15** 認為，如未取得城規會或相關部門的許可，不得進行任何河道改道、填土或挖土工程。
- (k) **R19** 認為，除了 1.38 公頃的「海岸保護區」地帶外，並沒有其他保育地帶。「綠化地帶」會被侵佔用作發展。**R17 及 R19** 指出，有一份發展協議涵蓋二澳整個山谷，打算發展包括渡假酒店、房屋及水上活動／康樂活動中心的旅遊中心，這對保護該區具潛在威脅。
- (l) **R8** 建議保留農地／增加農地，並將農地劃為「農業」地帶而非「綠化地帶」，讓土地發揮耕種的功能。

溪澗的岸邊及「農業」地帶內有林地和沿岸植物的地方(**R11 至 R17**)(圖 H-5、H-5a 至 H-5c)

- (m) **R11 至 R17** 認為，二澳新村西面的二澳主溪澗及其岸邊土地(圖 H-5、H-5b 及 H-5c)應劃為「綠化地帶」／「綠化地帶(1)」／「海岸保護區」地帶／「自然保育區」地帶等保育地帶，妥為保護。農業用途在這些地帶是經常准許的用途。主溪澗發現有線細鯪和弓背青鱗這兩種具重要保育價值的淡水魚。「農業」地帶未能反映溪澗及其岸邊生態易受影響的實況，亦未能妥善保護整條天然溪澗。這份分區計劃大綱圖未有為主溪澗及其岸邊劃設保育地帶，與其他郊野公園「不包括土地」的分區計劃大綱圖的做法不同。其他郊野公園「不包括土地」(例如赤徑、土瓜坪、北丫、小灘和馬草壟)的岸邊都被劃為保育地帶，即使有關溪澗很多都不是「具重要生態價值的河溪」，亦不一定具重

要保育價值的物種。此外，岸邊很多低窪地區仍廣為植被，甚或天然濕地所覆蓋，故不應劃為「農業」地帶，而應劃為「綠化地帶」或「海岸保護區」地帶。

- (n) **R11 至 R17** 認為，位於二澳新村東面及西面「農業」地帶內的林地(圖 **H-5** 及 **H-5a**)，不宜作耕種及其他農業用途，因此不能歸類為非常耕農地，甚或荒廢農地。林地是盧氏小樹蛙的棲息地，亦是其他動物的覓食和哺育地。因此，應把林地劃為保育地帶，例如「綠化地帶」／「綠化地帶(1)」／「海岸保護區」地帶／「自然保育區」地帶。
- (o) **R11 至 R14 及 R16** 認為，「農業」地帶內有沿岸植物的地方(圖 **H-5** 及 **H-5a**)沒有發現耕種活動，而且是內陸農業活動與沿岸易受影響生境之間的生態緩衝區，應把該些地方劃為保育地帶，例如「綠化地帶」／「綠化地帶(1)」／「海岸保護區」地帶／「自然保育區」地帶。此外，把該些地方劃為保育地帶，不會侵犯耕種的權利。

申述人的建議

2.11 與分區計劃大綱圖上用途地帶有關係的申述的建議，撮述如下：

*建議改劃一塊「綠化地帶」用地以發展生態旅舍(R1)(圖 **H-4**)*

- (a) 把面積約 2.68 公頃的用地由「綠化地帶」改劃為「其他指定用途」註明「生態旅舍」地帶，最高地積比率為 0.2 至 0.25 倍，最高建築物高度限為兩層，以發展一所生態旅舍和相關設施(另見第 3.2 段 C1 就 R1 提出的意見)。

區內村民及其他協會／人士的建議

「鄉村式發展」地帶

- (b) 把「鄉村式發展」地帶擴大至二澳的「鄉村範圍」。
(**R4 至 R6**)(圖 H-5)

「海岸保護區」地帶及「綠化地帶」或「海岸保護區」地帶內的私人土地(**R4 至 R7**)

- (c) 取消「海岸保護區」地帶(**R5**)。
- (d) 不要把私人農地劃為「綠化地帶」和「海岸保護區」地帶(**R4 至 R6**)，把二澳新村的私人農地劃為「農業」地帶(**R7**)。

規劃／關設運輸和基礎設施(**R4 至 R10**)

- (e) 規劃／關設連接大澳與二澳的車路(**R4 至 R7**)、一個合規格的碼頭(**R5 至 R10**)、供水系統及排水和排污設施(**R4 至 R10**)；以及在漁苗埔興建碼頭和連接碼頭與二澳村的車輛通道(**R4**)。

環保／關注組織／人士的建議

修訂「綠化地帶」和「農業」地帶的《註釋》

- (f) 修訂「農業」地帶的《註釋》(**R11 至 R17**)和「綠化地帶」的《註釋》(**R15 和 R17**)，在《註釋》的第二欄，以「屋宇(只限重建)」取代「屋宇(只限新界豁免管制屋宇，根據《註釋》說明頁准許翻建新界豁免管制屋宇或以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物者除外)」。
- (g) 必須取得城規會的許可，方可進行河道改道、填土或挖土工程(**R15**)。

修訂「綠化地帶」和「農業」地帶的範圍(圖 H-5)

- (h) 把二澳的主溪澗及其岸邊(R11 至 R17)、「農業」地帶內有林地的地方(R11 至 R17)和「農業」地帶內有沿岸植物的地方(R11 至 R14 和 R16)改劃為保育地帶，例如「綠化地帶」／「綠化地帶(1)」／「海岸保護區」地帶／「自然保育區」地帶。

並非與這份分區計劃大綱圖直接有關的其他意見

2.12 二澳農作社有限公司(R7)認為，政府應擔當整合的角色，結合農圃、民宿和農家菜等休閒體驗。可在農村進行在地加工裝配、倉存管理、物流和包裝工作，使閒置的土地和鄉村重現生機。R15 認為，應採取環保的農業活動方式，並維持濕地耕作，以保護該區的生物多樣性。R18 關注對樹木和植被的影響，但當局未有進行相關評估。R18 認為應在有關用地及其周邊地方進行樹木調查及評估，以確定有沒有重要品種的樹木及／或潛在的古樹名木。R8 認為政府擬備這份分區計劃大綱圖時，應融入可持續發展的原則，並進行策略性環境評估。

3. 對申述的意見

3.1 在 1 401 份有效的意見書中，C1 由 Greencourt Ltd.(R1)提交、C2 由二澳農作社有限公司(R7)提交、C3 由大嶼山分區委員會提交，另有八份意見書來自環保／關注組織(分別是長春社(C4)、守護大嶼山聯盟(C5)、香港觀鳥會(C6)、世界自然基金會香港分會(C7)、環保觸覺(C8)、土地正義聯盟(C175)、綠領行動(C1315)及創建香港(C1377))，其餘 1 390 份意見書則由個別人士提交，主要是內容大致相同的範本意見書。

3.2 C1(R1)澄清，R1 擬議的生態旅舍位於他的土地範圍內(約 1.8 公頃)。該生態旅舍旨在為有興趣參加農耕活動的人士提供非常基本的住宿，並非五星級度假酒店。由於二澳位置偏遠，而且交通不便，擬議的發展將為參加農耕活動人士提供簡單住宿，讓他們可連續短期留宿。生態旅舍內預計須闢建中等規模的植物護罩和溫室構築物。C1 明白城規會或許難以

接納劃設「其他指定用途」註明「生態旅舍」地帶的建議，遂建議把所涉地點劃為「農業」地帶，確保有關土地作農業和相關的附屬用途(休閒農場／溫室和指導耕種的地方)。在「農業」地帶的《註釋》第二欄，可加入附屬住宿設施用途。把有關用地改劃為「農業」地帶，可確保土地擁有人有責任營運／進行有助保留該區鄉郊特色的用途和發展。C1 已進行植物調查，結果顯示有關地方大致是再生的灌木叢，沒有重要的景觀或園藝價值，不會使 C1 建議的活動種類受到限制。C1 反對把他的土地劃為「綠化地帶」，因為此舉破壞在土地契約所訂明的用途(例如農業和住宅用途)的目的。此外，C1 支持 R4 至 R6 有關關建合規格碼頭和提供食水的建議，以保障安全和推廣農業活動；支持 R5 及 R6 有關反對把私人土地改劃為「綠化地帶」的申述；支持 R7 有關推動現代化可持續耕種的建議；以及支持 R8 有關拓展農地的意見。C1 認為應把該區和他的土地改劃為「農業」地帶。

3.3 對於 R17 質疑土地擁有人和經營者是否有意在二澳真正耕作，C2 作出回應。C2 提供有關他們在二澳進行一體化農耕規劃的資料，表示自復耕後，二澳一直有農業活動和農產品生產。C2 澄清，村民與二澳農作社之間並沒有簽訂租約，也沒有計劃要把二澳發展為旅遊中心。

3.4 C3 支持二澳村民的權利和要求，認為他們的權利不應受二澳的規劃所影響。

3.5 環保／關注組織(C4 至 C8、C175、C1315、C1377)及個別人士(C9 至 C174、C176 至 C1314、C1316 至 C1376、C1378 至 C1396)提交的 1 393 份意見書大多是內容大致相同的範本意見書，內容大致撮述如下：

(a) 反對 R1 建議把有關用地由「綠化地帶」改劃為「其他指定用途」註明「生態旅舍」地帶，以及反對 R1 建議發展有 70 間客房的生態旅舍，理由主要是建議的發展會在生態、地質、美學、景觀和休閒等方面破壞郊野公園的完整，並影響通往水滂漕的行山徑。建議的發展會影響林地、沿岸植物、天然溪澗和盧氏小樹蛙的棲息地。申述人沒有提交詳細建議，亦沒有提交就各

方面進行的全面技術評估(C4 至 C11、C13 至 C1377、C1387 至 C1396)；

- (b) 反對 **R4、R5、R7、R9 及／或 R10** 提出興建碼頭和連接該碼頭、大澳和二澳的車輛通道的建議，理由主要是該建議會對該區和附近郊野公園的環境、生態、景觀及／或交通造成負面影響。該區沒有大規模發展，無須闢設建議的設施，現有設施已經足夠(C5、C6、C8、C12、C14 至 C1394)；
- (c) 支持 **R14、R15、R16 及／或 R17** 的建議，在「農業」地帶及／或「綠化地帶」《註釋》的第二欄，以「屋宇(只限重建)」取代「屋宇(只限新界豁免管制屋宇)」，藉取消興建屋宇的權利和去除破壞農地生態價值的誘因，以保護農業。提意見人支持真正的農業，並認為「農業」地帶不足以保護農業(C5 至 C10、C14 至 C1386、C1393、C1395 至 C1396)；
- (d) 支持 **R11 至 R17** 的建議，藉把溪澗的岸邊、林地、低窪地區及／或有沿岸植物的地方改劃為保育地帶，以保護二澳生態易受影響的地區／生境(C5、C7、C10、C1377 及 C1383)；以及
- (e) 反對 **R4、R5、R7、R9 及 R10** 提出擴大「鄉村式發展」地帶的建議，因為二零一五年尚未處理的小型屋宇申請有六宗，而預計未來 10 年的小型屋宇需求為 40 幢。此外，亦反對把私人農地由「綠化地帶」改劃為「農業」地帶，因為大部分私人農地都已荒廢(C1377)。

3.6 很多意見書均提出一般意見，表示支持保育和反對破壞自然環境及／或郊野公園。不過，**C1401** 支持進行發展，認為香港不需要這麼多郊野公園。對申述的意見摘要及規劃署的回應載於附件 IV。

4. 背景

- 4.1 二零一五年五月七日，發展局局長行使行政長官所授予的權力，根據條例第 3(1)(a)條指示城規會擬備一份涵蓋二澳(下稱「該區」)的分區計劃大綱圖。二零一五年八月十四日，城規會初步考慮《二澳分區計劃大綱草圖編號 S/I-YO/B》，同意該份草圖適宜提交離島區議會及大澳鄉事委員會以作諮詢。
- 4.2 規劃署分別徵詢離島區議會(二零一五年九月七日及二十一日)和大澳鄉事委員會(二零一五年九月十五日)對該份草圖的意見。二零一五年九月十八日，規劃署與二澳原居民代表就草圖舉行會議。二零一五年十月八日，規劃署人員與二澳原居民代表和相關政府部門代表進行實地視察和舉行會議，商討原居民代表提出修建碼頭的建議。大澳鄉事委員會和二澳原居民代表要求當局擴大「鄉村式發展」地帶範圍、刪除「海岸保護區」地帶，不要把私人土地劃為「綠化地帶」，尊重私人土地權，以及預留土地闢建運輸和基礎設施，以配合預算人口增加的需要。他們亦要求當局修訂該草圖後，再徵詢當地人士的意見，然後才把經修訂草圖提交城規會。
- 4.3 二零一五年九月九日，規劃署與環保／關注組織舉行會議，向他們簡介該草圖。長春社、世界自然基金會香港分會、創建香港、嘉道理農場暨植物園公司、香港觀鳥會和綠色力量出席了會議。其後，長春社、世界自然基金會香港分會、創建香港和嘉道理農場暨植物園公司就草圖提交了意見和建議。他們主要關注溪澗兩岸、毗鄰郊野公園的地方、有沿岸植物的地方和林地的問題，要求把這些地方劃為保育地帶。他們亦要求把「農業」地帶內的農地改劃為限制更大的用途地帶，以保護生態易受影響的生境，使之免受發展威脅。
- 4.4 二零一五年十月三十日，規劃署把從二澳原居民代表、離島區議會、大澳鄉事委員會和環保／關注組織所收到的意見，連同經修訂的《二澳分區計劃大綱草圖編號 S/I-YO/C》，提交城規會考慮。城規會同意這份二澳分區計劃大綱草圖適宜展示，以供公眾查閱。二零一五年十一月十三日，城規會根據條例第 5 條展示《二澳分區計劃大綱草圖編號 S/I-YO/1》(圖 H-1)，以供公眾查閱。

5. 諮詢離島區議會及大澳鄉事委員會

在擬備草圖期間，規劃署已進行地區諮詢，城規會已考慮了地區人士的意見，或把他們的意見適當地加入《二澳分區計劃大綱草圖編號 S/I-YO/C》，儘管如此，二零一五年十二月，規劃署把《二澳分區計劃大綱草圖編號 S/I-YO/1》送交所有離島區議員及大澳鄉事委員會委員傳閱，以供考慮。二零一五年十二月十日，規劃署徵詢大澳鄉事委員會的意見，二澳原居民代表以委員身分出席了會議。大澳鄉事委員會反對草圖，認為當局沒有處理二澳村民的意見。二澳原居民代表和大澳鄉事委員會隨後向城規會提交了申述書。上文第 2.10(c)、(e)至(h)段提到二澳原居民代表(R4)的要求。大澳鄉事委員會(R5)反對這份草圖，支持二澳原居民代表的要求。離島區議員余漢坤先生亦向城規會提交了一份申述書(即 R6)，提出類似的意見。申述的理由和規劃署的評估撮述於本文件的正文及附件 III。

6. 規劃考慮因素及評估

申述地點及周邊地區(圖 H-3)

6.1 申述地點涵蓋二澳的「鄉村範圍」、「鄉村式發展」地帶、二澳灣以東一塊用地、劃為「綠化地帶」和「海岸保護區」地帶的私人地段、二澳溪澗的東岸和「農業」地帶內有沿岸植物和林地的地方。

規劃意向

6.2 該區的整體規劃意向，是保護該區的高保育和景觀價值以及鄉郊環境，使其能與附近北大嶼和南大嶼兩個郊野公園的整體自然美景互相輝映，同時預留土地，以供該區的原居村民日後發展小型屋宇之用。規劃該區的各個土地用途地帶時，已考慮到要保護該區的天然生境，例如與毗連的北大嶼和南大嶼兩個郊野公園的茂林綠野連成一片的林地，以及天然河溪。該區的常耕及休耕農地具良好耕作潛力，會予保留。

6.3 「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。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。設立此地帶的目的，亦是要把

鄉村式發展集中在地帶內，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。在新界豁免管制屋宇的地面一層，有多項配合村民需要和鄉村發展的商業和社區用途列為經常准許的用途。其他商業、社區和康樂用途，如向城規會申請許可，或會獲得批准。

- 6.4 「農業」地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場，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。除在「農業」地帶的《註釋》另有訂明者外，任何河道改道或填土工程，須取得城規會的規劃許可。
- 6.5 「綠化地帶」的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為發展區的界限，並保存現有的自然景觀，同時提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。除在「綠化地帶」的《註釋》另有訂明者外，任何河道改道、填土或填土工程，須取得城規會的規劃許可。
- 6.6 「海岸保護區」地帶的規劃意向，是保育、保護和保留天然海岸線，以及易受影響的天然海岸環境，包括具吸引力的地質特色、地理形貌，或在景觀、風景或生態方面價值高的地方，而地帶內的建築發展，會維持在最低水平。此地帶亦可涵蓋能作天然保護區的地方，以防護鄰近發展，抵抗海岸侵蝕的作用。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。除在「海岸保護區」地帶的《註釋》另有訂明者外，任何河道改道、填土或填土工程，須取得城規會的規劃許可。

對申述的理由和申述人的建議的回應

表示支持的申述

- 6.7 規劃署備悉 **R1**(部分)至 **R3** 和 **R19**(部分)表示支持的申述。規劃署對他們的其他意見／建議的回應載於**附件 III**。

表示反對的意見／就類似議題提出的意見

反對把一塊用地劃為「綠化地帶」並建議把之改劃作發展生態旅舍之用(**R1** 和 **C1**)(圖 **H-4** 和 **H-4a**)

- 6.8 該塊「綠化地帶」用地(2.68 公頃)相當接近二澳灣，位於西面的「海岸保護區」地帶與東面的北大嶼郊野公園中間(圖 **H-4**)。多條溪澗從山上的郊野公園經過這塊用地流向二澳灣，滋養着沿岸的淡水沼澤和植物。該塊用地大部分地方長滿植物，包括未受干擾的林地、草地和灌木。該塊用地內有荒廢農地和殘破失修的屋宇。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)認為，該塊用地的大部分地方都是林地，而不是 **C1** 提交的植物調查報告所指的灌木叢。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境和漁護署署長都認為，現時把該塊用地劃作根據一般推定不宜進行發展的「綠化地帶」，可以恰當反映現有天然景觀。
- 6.9 建議發展的生態旅舍樓高兩層，提供 70 間客房，設有郊野學習／教育／遊客中心。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，該項發展與周邊的環境並不協調，如旅舍是以度假區的形式運作，不協調的情況將更為明顯。此外，該項發展可能會對周邊的自然環境帶來負面的視覺影響。根據「經修訂的大嶼山發展概念計劃」的景觀保育部分，該塊用地屬景觀保護區，旨在使其成為郊野公園和已發展地區之間的景觀緩衝區。因此，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不同意 **R1** 指該塊用地的位置相對上較不顯眼的陳述。
- 6.10 相關的政府部門(包括環境保護署署長(下稱「環保署署長」)、土木工程拓展署土力工程處處長及水務署總工程師／發展(2))認為，沒有足夠的資料證明在如此面積廣闊的用途上發展建議的生態旅舍，在環境、土力和基礎設施方面可以接受。環保署署長表示，由於有關用地內和附近有水道，這些限制會影響可否使用化糞池／滲水系統來處理發展項目所產生的污水。水務署表示，有關用地距最近的水務署大澳食水供應系統甚遠(約 2 公里)，而現有的大澳濾水廠容量亦非常有限。擬發展的生態旅舍不會有水錶供水。土木工程拓展署則表示，有關用地在陡峭的天然山坡下，過往曾有天然山

坡山泥傾瀉記錄。申述人須就建議的發展提交岩土工程規劃檢討報告。然而，申述人並沒有提交詳細建議或評估報告。

- 6.11 **R1** 在其提交的意見書 **C1** 建議把有關用地改劃為「農業」地帶，在《註釋》的第二欄加入附屬住宿用途，以便擬發展的生態旅舍可為有興趣參加農耕活動的人士提供基本住宿。儘管如此，相關政府部門關注的問題依然存在。在申述人沒有提交任何影響評估的情況下，實不宜把有關用地由「綠化地帶」改劃為任何其他地帶，以便發展建議的生態旅舍。至於有關的契約權益，地政總署離島地政專員表示，有關用地內申述人所擁有的地段不屬可建屋類別。由於有關的私人土地主要是根據集體政府租契批租作農業用途，而在「綠化地帶」內，「農業用途」是經常准許的，因此並沒有剝奪土地擁有人的權益。此外，根據現行的規劃申請機制，個別人士如欲改變土地用途，可把申請書連同所需的技術評估文件提交城規會考慮。

「鄉村式發展」地帶(**R4 至 R6**、**R8** 及 **R19**)

- 6.12 二澳村是該區的認可鄉村，該村「鄉村式發展」地帶的界線(圖 **H-5**)是圍繞着現時村屋聚集的地方而劃，所考慮的包括現有建築物所在之處、「鄉村範圍」、已批准的小型屋宇申請、尚未處理的小型屋宇申請、屋地、區內地形、用地特點，以及所預測的小型屋宇需求量。草木茂盛的地方、常耕農地、生態易受影響的地方及河道都盡量不劃入此地帶內。當局在擬備這份草圖的過程中，在劃設「鄉村式發展」地帶時，亦有考慮相關持份者(包括離島區議會、大澳鄉事委員會、二澳原居民代表、環保／關注組織)和政府部門的意見。
- 6.13 關於 **R4 至 R6** 認為「鄉村式發展」用地(0.38 公頃)不足以應付未來 10 年小型屋宇需求，須注意到小型屋宇需求預測僅是劃設「鄉村式發展」地帶時其中一項考慮因素。預測數字由原居民代表向地政總署提供，會因種種理由(例如目前在海外和本港其他地方居住的原居村民是否希望將來遷回該區)隨時間而改變。鑑於二澳並沒有尚未處理的小型屋宇申請，而且缺乏基礎設施，規劃署採用了逐步增加的方式劃設「鄉村式發展」地帶。這方式可把鄉村集中在現有鄉村民居周圍擴展，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。此方式也有助把人為干擾的範圍局限在現有民居一帶，從而盡量減少對村外自然環境造成不必要的負面影響。此外，如欲在「鄉村式發展」地帶外興建小型屋宇，可向城規會申請規劃許可。

表 1：二澳村的小型屋宇需求

二零一五年九月的小型屋宇需求數字		「鄉村範圍」大概面積	「鄉村式發展」地帶面積	應付 145 幢小型屋宇需求所需的土地	可供應付新需求的土地	可供使用的土地所能應付的新需求的百分比
尚未處理的申請	預測未來的 10 年的需求量					
0 宗	145 幢	4.03 公頃	0.38 公頃	3.63 公頃	0.33 公頃 [#]	9%

[#] 數字不包括一九八一年批准發展但仍未興建的六幢小型屋宇。

6.14 在「鄉村範圍」內，有兩塊土地在草圖上劃為「鄉村式發展」地帶(0.38 公頃)，其餘的地方則劃為「農業」地帶和「綠化地帶」。漁護署署長表示，「鄉村範圍」內劃為「農業」地帶的土地大部分是常耕農地和有復耕潛力的休耕農地，而劃為「綠化地帶」的地方則是未成熟林地。目前劃設的「農業」地帶和「綠化地帶」均屬恰當。

6.15 至於 **R8** 認為「鄉村式發展」地帶需設有用地限制，**R8** 沒有提供理據，也沒有就如何限制其用途提出具體建議。目前「鄉村式發展」地帶的《註釋》就該地帶所訂的限制恰當。這些限制大致是根據《法定圖則註釋總表》而訂定。

「海岸保護區」地帶及在「綠化地帶」和「海岸保護區」地帶內的私人土地(**R4 至 R7**)

6.16 在分區計劃大綱圖上劃設保育地帶時，已考慮生態價值、景觀特色、區內地形、用地特點、持份者的意見和相關部門的意見。「海岸保護區」地帶涵蓋現時長有沿岸植物的天然海岸區、泥灘、岩岸和相關的河口景致。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，現時把這些地方劃為「海岸保護區」地帶實屬恰當，可以保護天然海岸線及沿岸景觀特色。

6.17 至於在保育地帶(即「綠化地帶」和「海岸保護區」地帶)內的私人土地(圖 H-3)，有關的土地主要是根據集體政府租契批租作農業用途。「綠化地帶」和「海岸保護區」地帶內沒有屋地。大部分常耕農地和具復耕潛力的休耕土地都已劃為「農業」地帶。由於在「海岸保護區」地帶和「綠化地帶」內，「農業用途」是經常准許的用途，因此並沒有剝奪土地擁有人的權益。在「海岸保護區」地帶內的私人土地涵蓋長有天然植物的天然海岸(圖 H-4b)，而在「綠化地帶」內的私人土地則主要涵蓋延綿一片的林地。漁護署署長認為，現時的用途地帶恰當，可保存現有的自然景觀，並容許土地作農業用途。此外，在「海岸保護區」地帶和「綠化地帶」內，除農業用途外，符合有關規劃意向的用途也是經常准許的，而一些指定用途，如向城規會申請許可，或會獲得批准。

缺乏運輸和基礎設施(R4 至 R10)

6.18 相關的政府部門會一直留意二澳在基礎設施方面的需要，但視乎有否資源提供所需設施。目前，相關的部門(包括運輸署、渠務署、環境保護署和水務署)沒有要求在區內預留土地作道路或排水、排污和供水設施。如果相關的部門日後有計劃在區內提供基礎設施，這份分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁已提供了彈性，訂明可以在該區進行由政府統籌或落實的土力工程、地區小工程、道路工程、排污工程、渠務工程、環境改善工程、與海事有關的設施、水務工程(配水庫工程除外)及其他公共工程。

6.19 有關興建車輛通道連接大澳及二澳的要求，運輸署署長表示，現時沒有計劃闢設通往二澳的車輛通道，亦無擴闊大澳與二澳之間行人徑的建議。此外，該區被北大嶼郊野公園及南大嶼郊野公園包圍，如要在該區興建道路，必須仔細評估因此而造成的影響，並必須獲郊野公園及海岸公園管理局總監同意。

6.20 至於在二澳興建碼頭的要求，運輸署署長表示，沙螺灣碼頭及大澳碼頭(位於二澳附近)的使用率低，而且沒有往返二澳的持牌渡輪服務及街渡服務。因此，從交通營運角度而言，現時並無需要興建新碼頭，相關部門目前亦無計劃在二澳闢建碼頭。關於二澳原居民代表(R4)建議在二澳灣西面的漁苗埔

興建一個合規格的碼頭，並築建一條車輛通道連接碼頭和二澳村，須注意的是，漁苗埔位於這份分區計劃大綱圖(圖 H-2)的範圍外，屬南大嶼郊野公園的範圍，有關建議必須獲郊野公園及海岸公園管理局總監同意。此外，相關部門認為擬議地點的水很淺，如要在該處築建碼頭，可能要加設一道長的步橋通往較深水處，加上建議興建的車輛通道須穿越二澳灣西面一個有植被的地方，須小心評估有關影響。

- 6.21 二澳灣東面現時有一渡頭(圖 H-2)。這份分區計劃大綱圖《註釋》的說明頁提供了彈性，在有需要時可進行碼頭改善工程。

「農業」地帶和「綠化地帶」(R8、R11至R17及R19)

- 6.22 關於環保／關注組織／人士建議修訂「農業」地帶及／或「綠化地帶」的《註釋》，以禁止在這些地帶發展新屋宇，「綠化地帶」及「農業」地帶的《註釋》大致按照《法定圖則註釋總表》制訂，臚列一些可通過規劃許可申請制度獲城規會考慮的用途。這樣可提供彈性，讓人提出可能與附近地區協調的發展建議，以及闢設可能與附近地區協調的各類設施，供市民使用及／或享用。在這些地帶內，「屋宇」用途須取得城規會許可。「綠化地帶」屬保育地帶，根據一般推定，此地帶不宜進行發展。城規會會因應相關的規劃考慮因素，按個別情況考慮每宗申請。現時並無有力的理據，要對這些地帶施加進一步的限制。至於 R8 建議保留農地／增加農地，應注意的是，常耕農地和具復耕潛力的休耕農地大多已劃為「農業」地帶。
- 6.23 關於 R15 建議未取得城規會的許可不得進行任何河道改道、填土或挖土工程，在涵蓋／毗連溪澗的地帶，即「農業」地帶、「綠化地帶」及「海岸保護區」內，現有的《註釋》已有條文規定，除另有訂明者外，在這些地帶進行河道改道、填土及／或挖土工程，須取得城規會的規劃許可。因此，現行規定是恰當的。

溪澗的岸邊及「農業」地帶內有林地和沿岸植物的地方(**R11** 至 **R17**)

- 6.24 關於二澳新村西南面溪澗的岸邊，該溪澗及其西岸已劃為「綠化地帶」，東面則劃為「農業」地帶。漁護署署長表示，溪澗東岸主要是荒廢農地(圖 **H-5**、**H-5b** 和 **H-5c**)。從農業發展的角度而言，此區附近一帶有活躍農業活動。由於該「農業」用地的南部有活躍耕作活動，北面的地方則具良好復耕潛力，因此，把該用地劃為「農業」地帶實屬恰當，能反映有關的規劃意向。雖然那條溪澗有發現弓背青鱗和線細鰻這兩種具保育價值的淡水魚的記錄，但它並不是「具重要生態價值的河溪」。現時分別把溪澗的西面和東面劃為「綠化地帶」和「農業」地帶實屬恰當，能反映現有的自然景觀。「農業」地帶的「備註」述明，任何河道改道或填土工程可能對毗鄰的環境有負面影響，須取得城規會的許可方可進行。至於環保組織的意見指，在其他郊野公園「不包括土地」內，有其他非「具重要生態價值的河溪」的岸邊劃為保育地帶，必須注意的是，每條溪澗及其岸邊都不同，應考慮溪澗本身的特點和個別情況來劃設用途地帶。
- 6.25 關於在二澳新村東西兩面「農業」地帶內的林地(圖 **H-5** 和 **H-5a**)，該地帶並沒有特別具重要保育價值的物種，也沒有已列入古樹名木冊的樹木。雖然漁護署署長表示，在二澳南面近二澳舊村農田附近的林地及二澳以東的一條溪澗附近有發現盧氏小樹蛙的記錄，但他亦表示，盧氏小樹蛙在大嶼山分佈廣泛，以及二澳新村以東的林地附近有活躍的耕作活動。有關地方主要是私人土地，具復耕潛力。從農業發展的角度而言，把接近二澳新村的地方劃為「農業」地帶實屬恰當。至於二澳新村以西那些細碎的林地，亦屬於有活躍耕作活動的延綿平地的一部分，適宜繼續劃為「農業」地帶。
- 6.26 關於二澳新村現時劃為「農業」地帶有沿岸植物的地方(圖 **H-5** 和 **H-5a**)，該處大部分地方是一片連綿平地，沒有特別具重要保育價值的物種。漁護署署長表示，該處有沿岸植物的地方與現有的常耕農地相連，具復耕潛力。

其他意見

6.27 就 **R7** 有關農業政策的意見，漁護署署長表示，在新農業政策下，政府會推廣「休閒農業」，作為商業生產農場的附屬活動，藉此讓農民增加收入，招徠顧客。此外，新農業政策亦主張透過包裝為相關產品建立品牌及進行市場推廣，以協助農民增值。至於提供住宿及餐飲服務，經營者須遵守現有的監管制度。至於 **R18** 有關區內樹木和植被影響的關注，漁護署署長表示沒有已知的記錄顯示有關的「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶內有別具價值的樹木。目前相關部門已有機制，如有發展項目進行，保護受影響樹木。

對意見的回應

6.28 第 3 段載述有關意見提出的觀點與申述的理由相似，上文第 6.8 至 6.27 段的評估已作相關回應。對有關意見的詳細回應載於附件 **IV**。

7. 諮詢

7.1 規劃署曾諮詢以下政府決策局／部門，他們的意見已適當地收錄於文件內：

- (a) 運輸署署長；
- (b) 漁護署署長；
- (c) 環保署署長；
- (d) 海事處處長；
- (e) 土木工程拓展署總工程師／海港工程；
- (f) 土木工程拓展署土力工程處處長；
- (g) 水務署總工程師／發展(2)；
- (h) 渠務署總工程師／港島及離島；
- (i) 渠務署總工程師／污水工程；
- (j) 渠務署總工程師／排水工程；
- (k) 路政署總工程師／新界東；
- (l) 規劃署總城市規劃師／中央執行管制及檢控
- (m) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境；以及
- (n) 地政總署離島地政專員。

7.2 規劃署曾諮詢以下政府決策局／部門，他們對有關申述和意見的內容沒有意見：

- (a) 康樂及文化事務署署長；
- (b) 民政事務總署離島民政事務專員；
- (c) 土木工程拓展署港島及離島拓展處處長；
- (d) 警務處處長；以及
- (e) 消防處處長。

8. 規劃署的意見

規劃署備悉 **R1**(部分)、**R2**、**R3** 和 **R19**(部分)表示支持的意見。基於上文第 6 段所作的評估及以下理由，規劃署不支持 **R1**(部分)、**R4 至 R18**、**R19**(部分)和 **R20** 的意見，並認為不應順應這些申述修訂分區計劃大綱草圖：

改劃一塊「綠化地帶」用地以發展生態旅舍

- (a) 沒有足夠的資料證明發展擬議的生態旅舍用途，不會在環境、視覺、景觀、生態、土力、運輸和基礎設施方面造成負面影響。此外，沒有強烈的理由支持把如此面積廣闊的用地改劃為「其他指定用途」註明「生態旅舍」地帶或其他地帶，以便擬議生態旅舍發展。(R1)

「鄉村式發展」地帶

- (b) 劃設該村「鄉村式發展」地帶的界線，所考慮的包括「鄉村範圍」、區內地形、民居／屋地模式、所預測的小型屋宇需求量、尚未處理的小型屋宇申請、具生態價值的地方，以及個別地點特有情況。(R4 至 R6、R19)
- (c) 小型屋宇需求預測僅是劃設「鄉村式發展」地帶時其中一項考慮因素。鑑於現時二澳沒有尚未處理的小型屋宇申請，而且缺乏基礎設施，採用逐步增加的方式劃設「鄉村式發展」地帶，以期可把小型屋宇發展集中在適當的位置，此做法實屬恰當。現時並無強烈理據支持把「鄉村式發展」地帶擴大至「鄉村範圍」。(R4 至 R6)

- (d) 目前「鄉村式發展」地帶的《註釋》及就「鄉村式發展」地帶所訂的限制均屬恰當。申述人沒有就限制「鄉村式發展」地帶內用途提供理據，也沒有就如何限制「鄉村式發展」地帶內用途提出具體建議。(R8)

「海岸保護區」地帶及在「綠化地帶」和「海岸保護區」地帶內的私人土地

- (e) 「海岸保護區」地帶涵蓋現時長有沿岸植物的天然海岸區、泥灘、岩岸和相關的河口景致。現時把這些地方劃為「海岸保護區」地帶實屬恰當，可以保護天然海岸線及沿岸景觀特色。(R5)
- (f) 在顧及所有相關的規劃考慮因素後，在分區計劃大綱圖上劃設的「綠化地帶」和「海岸保護區」地帶均屬恰當。(R4至R7)
- (g) 在「海岸保護區」地帶和「綠化地帶」內的私人土地都是農地，而在「海岸保護區」地帶和「綠化地帶」內，「農業用途」是經常准許的用途，因此並沒有剝奪土地擁有人的權益。(R4至R7)

運輸和基礎設施

- (h) 根據這份分區計劃大綱圖的《註釋》，由政府統籌或落實的土力工程、地區小工程、道路工程、排污工程、渠務工程、環境改善工程、與海事有關的設施、水務工程(配水庫工程除外)及其他公共工程為該區經常准許的發展。(R4至R10)

「農業」地帶和「綠化地帶」

- (i) 「綠化地帶」及「農業」地帶的《註釋》大致按照《法定圖則註釋總表》制訂，臚列一些可根據規劃許可申請制度獲城規會考慮的用途。這樣可提供彈性，讓人提出可能與附近地區協調的發展建議，以及闢設可能與附近地區協調的各類設施，供市民使用及／或享用。在這些地帶內，「屋宇」用途須取得城規會許可。城規會會因應相關的規

劃考慮因素，按個別情況考慮每宗申請。現時並無有力的理據支持對這些地帶施加進一步的限制。(R11至R17)

- (j) 除在「農業」地帶、「綠化地帶」及「海岸保護區」地帶的《註釋》另有訂明者外，在這些地帶進行河道改道、填土及／或挖土工程，須取得城規會的規劃許可。因此，現行規定是恰當的。(R15)
- (k) 根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。至於可獲城規會考慮的用途，城規會會根據規劃許可申請制度處理。(R19)
- (l) 常耕農地和具復耕潛力的休耕農地大多已劃為「農業」地帶。(R8)

溪澗的岸邊及「農業」地帶內有林地和沿岸植物的地方

- (m) 二澳新村西南面的溪澗東岸主要是荒廢農地，具良好復耕潛力。因此，把該用地劃為「農業」地帶實屬恰當，能反映有關的規劃意向。「農業」地帶的《註釋》訂明在此地帶進行河道改道或填土工程，須取得城規會的規劃許可。(R11至R17)
- (n) 二澳新村以東的林地附近有活躍的耕作活動，有關地方具復耕潛力。二澳新村以西的林地亦屬於有活躍耕作活動的延綿平地的一部分。把該地方劃為「農業」地帶實屬恰當。(R11至R17)
- (o) 有沿岸植物的地方與現有的常耕農地相連，具復耕潛力，劃為「農業」地帶實屬恰當。(R11至R14及R16)

對樹木和植被的影響

- (p) 沒有記錄顯示有關的「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶內有別具價值的樹木，以及目前已有機制，如有發展項目進行，保護受影響的樹木。

9. 請求作出決定

請城規會審議各項申述時，考慮在聆聽會中提出的論點，然後決定是否接納有關申述。

10. 附件

附件 I	載有提意見人姓名、所有申述書(R1 至 R20)及意見書(C1 至 C1401)的光碟[只提供予城規會委員]
附件 IIa 及 IIb	申述書 R1 至 R20 [只提供予城規會委員]
附件 III	申述理由／申述人的建議摘要及規劃署的回應
附件 IV	對申述的意見摘要及規劃署的回應
圖 H-1	《二澳分區計劃大綱草圖編號 S/I-YO/1》
圖 H-2	航攝照片
圖 H-3	申述地點的位置圖
圖 H-4	R1、R4 至 R7 申述地點的平面圖
圖 H-4a	R1 申述地點的實地照片
圖 H-4b	R1、R4 至 R6 申述地點的實地照片
圖 H-5	R4 至 R7、R11 至 R17 申述地點的平面圖
圖 H-5a 至 H-5c	R11 至 R17 申述地點的實地照片
繪圖 H-I	R1 申述地點－土地業權

規劃署

二零一六年七月

《二澳分區計劃大綱草圖編號 S/I-YO/1》

申述理由／申述人的建議摘要及規劃署的回應

申述編號 TPB/R/S/I-YO/-	申述的理由／建議	規劃署的回應
<p>R1</p>	<p>(a) 草圖把二澳地區納入法定規劃管制，支持草圖的刊憲。</p> <p>(b) 支持涵蓋申述人持有的土地的「海岸保護區」地帶，以保存二澳的天然海岸線。</p> <p>(c) 反對把申述人持有的土地劃為「綠化地帶」。建議把一塊約 2.68 公頃的用地(約 1.8 公頃由申述人擁有，約 0.73 公頃由其他人擁有，約 0.15 公頃為政府土地)改劃為「其他指定用途」註明「生態旅舍」地帶，地積比率為 0.2 至 0.25 倍，最高建築物高度限為兩層，以發展一所有 70 間客房的生態旅舍，連同郊野學習／教育／遊客中心：</p> <p>(i) 建議劃為「其他指定用途」註明「生態旅舍」的用地(約 2.68 公頃，其中約 1.8 公頃屬申述人所有)位處海岸區，朝內陸向上傾斜。該用地約有一半是未受干擾的林地；至於餘下的一半，曾被平整，根據記錄，是荒廢農地(約 5 500 平方米)，現時主要長滿雜草和灌木。該用地南部有名為「水澇漕」的溪澗。75% 的建築用地將位於已平整的荒廢農地。郊</p>	<p>(a) 備悉。</p> <p>(b) 備悉。</p> <p>(c) 見城市規劃委員會文件第 10130 號(文件)第 6.8 和 6.19 段。</p>

申述編號 TPB/R/S/I-YO/-	申述的理由／建議	規劃署的回應
	<p>野學習／教育／遊客中心總樓面積佔整體總樓面面積不少於兩成，將免費開放予公眾。建議的發展將與二澳新村現有的假日農場活動產生協同效應。</p> <p>(ii) 生態旅舍設計和發展大綱在規劃署「生態旅舍計劃書的評審準則」(二零一零年)和旅遊事務署「旅遊新基建發展顧問研究：水療及消閑度假設施」(二零零六年)已有概述。</p> <p>(iii) 在風景優美的郊區發展附設水療服務的三至五星級旅遊住宿設施，最能配合獨有的市場定位，可提高香港作為旅遊勝地的競爭力，服務本地和海外的度假旅客。</p> <p>(iv) 該用地位於鳳凰徑第七段，靠近大澳和大嶼南的海灘。用地所在的大嶼山西部並無旅遊住宿設施。該用地對發展大嶼山成為名符其實的旅遊勝地，為海外和本地遊客服務，具有非常重要的策略意義。建議的旅遊住宿設施將可支援大澳和昂坪的旅遊活動。</p> <p>(v) 該用地並非位於特別景觀區、易受影響／保育地帶或郊野公園內。申述人沒有建議闢設車路、填塘和河道改道。</p>	

<p>申述編號 TPB/R/S/I-YO/-</p>	<p>申述的理由／建議</p>	<p>規劃署的回應</p>
	<p>(vi) 倘獲批准劃為「其他指定用途」註明「生態旅舍」地帶，申述人 R1 所擁有位於北大嶼郊野公園內的私人土地將交還政府或以換地形式給政府。</p> <p>備註：申述人提交一份對 R1 的意見書(C1)作補充，指出建議的生態旅舍是為有意參加農耕和有機園藝活動的人士提供基本住宿，讓其可連續短期留宿。明白到城規會可能難以接受建議的「其他指定用途」註明「生態旅舍」地帶，C1(R1)建議把該用地劃為「農業」地帶。有關建議見附件 IV 內 C1 的意見撮錄。</p>	
<p>R2</p>	<p>(a) 支持這份分區計劃大綱圖的條文、精神及意向。</p> <p>(b) 注意到「綠化地帶」的規劃意向與政府建議的發展計劃有矛盾。城規會可考慮是否可加強保護這份分區計劃大綱圖及日後其他鄉郊地區的分區計劃大綱圖中的某些土地，讓其免受建築發展計劃影響。</p>	<p>(a) 備悉。</p> <p>(b) 在鄉郊地區的分區計劃大綱圖上劃定的土地用途地帶都是經過仔細考慮，以求在自然保育與發展需要之間取得平衡。</p>
<p>R3</p>	<p>(a) 同意規劃的大方向，特別是把有紅樹</p>	<p>(a) 備悉。</p>

<p>申述編號 TPB/R/S/I-YO/-</p>	<p>申述的理由／建議</p>	<p>規劃署的回應</p>
	<p>林的地方劃為「綠化地帶」及「海岸保護區」地帶。</p> <p>(b) 應尊重不同持份者的權利，以達至完整的規劃及持續發展。</p> <p>(c) 主溪流及其餘兩條溪流對於二澳的生境影響甚大至為重要，必須保證這些溪流不會被改道及覆蓋。</p> <p>(d) 政府與關注團體應對二澳的農業活動採取正面的態度。二澳的物種多樣化，若有適度的農業發展配合，將會有助二澳持續發展。在二零一三至二零一五年間進行的生態調查發現，二澳的生物物種沒有很大的改變。</p> <p>(e) 維持現有濕地的耕作對二澳的生態環境很重要。漁農自然護理署(下稱「漁護署」)應協助保護水源。</p>	<p>(b) 在擬備分區計劃大綱圖時，已考慮不同持份者的權利。見文件第4.2至4.4段及第5段。</p> <p>(c) 溪澗已劃為「綠化地帶」，該地帶內的河道改道及填土工程須取得城規會的許可。</p> <p>(d)及(e) 備悉。已把意見轉達漁護署。</p>
<p>R4</p>	<p>(a) 反對這份分區計劃大綱圖。申述人是二澳村原居民代表，曾在不同的會議上向城規會／政府表達有關二澳村復村的要求，要求當局為二澳規劃／提</p>	<p>(a) 見文件第4.2至4.4段、第5段及第</p>

<p>申述編號 TPB/R/S/I-YO/-</p>	<p>申述的理由／建議</p>	<p>規劃署的回應</p>
	<p>供所需的基礎設施及社區設施。然而，政府從未提供任何具體解決方案。</p> <p>(b) 現時二澳村民步行往大澳需時約一小時。二澳復村後，估計人口為 1 600 人。二澳的農地復耕後，需要運送農作物／物資進出二澳。為此，當局應規劃一條車輛通道連接大澳與二澳。</p> <p>(c) 有需要闢建碼頭，提供緊急救援及常規服務。建議在漁苗埔重建一個合規格的碼頭，並規劃一條車輛通道連接碼頭與二澳村。</p> <p>(d) 當二澳村復村復耕工作計劃全面展開後，二澳的居住及工作人口將分別約為 1 560 人及 80 人，而每月的活動及路過人口將分別為 2 000 人次及 600 人次。因此，有需要為二澳規劃食水、排水及排污系統。在颱風及暴雨期間所出現的倒灌問題，對農田、設施和人畜造成損毀和傷亡。</p> <p>(e) 「鄉村式發展」地帶佔地 0.33 公頃，相等於 13 幅小型屋宇用地，不足以滿足小型屋宇需求，影響村民的權益。由於在七十年代已有建丁屋的村界，應把村界內的土地劃為「鄉村式發展」地帶。預計未來 10 年的小型屋宇需求量为 145 幢。</p> <p>(f) 在未取得村民的同意下，不應把私人土地劃為「綠化地帶」或「海岸保護區」地帶，因為此舉會影響村民的權</p>	<p>6.18 至 6.21 段。</p> <p>(b) 見文件第 6.18 及 6.19 段。</p> <p>(c) 見文件第 6.18 、 6.20 及 6.21 段。</p> <p>(d) 見文件第 6.18 段。</p> <p>渠務署每年都會在雨季前後視察二澳的溪流，如有需要會進行小型工程。</p> <p>(e) 見文件第 6.12 及 6.14 段。</p> <p>(f) 見文件第 6.16 及 6.17 段。</p>

申述編號 TPB/R/S/I-YO/-	申述的理由／建議	規劃署的回應
	益。	
R5	<p>(a) 反對這份分區計劃大綱圖，因為該圖沒有納入大澳鄉事委員會和二澳原居民代表在諮詢期間所提出的建議。</p> <p>(b) 支持村代表的意見。應重新規劃該圖以納入村代表的要求，把該圖重新提交城規會考慮，並包括：</p> <p>(c) 劃出連接大澳與二澳的車輛通道。</p> <p>(d) 由於前往二澳的人流增加，應規劃一個合規格的碼頭。</p> <p>(e) 由於二澳多年前已開始復村，該處的人口正在增加。應規劃供水和排污系統，以應付日後的需要。</p> <p>(f) 二澳在七十年代已有建丁屋的村界，應把村界內的土地劃為「鄉村式發展」地帶。村民的權益不應受到影響。</p> <p>(g) 不應把私人農地劃為「綠化地帶」。由於「海岸保護區」地帶會影響二澳日後的發展，應把之取消。</p>	見上文對 R4 的回應，以及文件第 6.12 至 6.14 段和第 6.16 至 6.21 段。
R6	<p>(a) 他收到當地持份者的意見，指當局雖然有進行諮詢，但是這份分區計劃大綱圖沒有反映二澳村民的訴求和回應他們的需要。</p>	(a)及(b) 見上文對 R4 的回應。

<p>申述編號 TPB/R/S/I-YO/-</p>	<p>申述的理由／建議</p>	<p>規劃署的回應</p>
	<p>(b) 復耕令人口日漸增加。二澳村民要求當局為二澳規劃連接大澳的車輛通道、合規格的碼頭及供水和排污系統，以應付人口增加所產生的需要。此外，應把舊有村界內的土地劃為「鄉村式發展」地帶，但不要把私人土地劃為「綠化地帶」或「海岸保護區」地帶。</p> <p>(c) 擬備分區計劃大綱圖時應考慮村民的權益，回應他們的訴求，尊重土地原來的用途。</p>	<p>(c) 見文件第 4.2、4.4 和 5 段。</p>
<p>R7</p>	<p>(a) 申述人是二澳農作社有限公司，正在二澳進行復耕和復村計劃。在擬備分區計劃大綱圖時，當局未有考慮二澳新村及二澳舊村的復耕、復村和農業活動運作所需的基礎建設和設施。基礎建設和設施缺乏令復耕困難。二澳新村有 2.6 公頃的私人農地，現時開拓的農田有 1.8 公頃。靠近二澳舊村的社區農圃亦有舉辦活動，讓住在市區的人參與耕種。</p> <p>(b) 自從復耕以來，二澳生產了多種農產品，動物和昆蟲的品種亦有增加。</p> <p>(c) 天然的水源將不足以應付人口和活動增加所產生的需要。應在二澳提供供水和排污系統。現時只有一條行人徑連接大澳與二澳，步程一小時。須興建合規格的碼頭，並築建連接大澳的車輛通道，供救護車及鄉村車輛使用。</p>	<p>(a) 見文件第 6.18 至 6.21 段。</p> <p>(b) 備悉。</p> <p>(c) 見文件第 6.18 至 6.21 段。</p> <p>(d) 渠務署每年都會在雨季前後視察二澳的河道，如有需要會進行小型工程。</p> <p>(e) 見文件第 6.27 段。</p> <p>(f) 見文件第 6.17 段。</p> <p>(g) 已把意見轉達有關</p>

<p>申述編號 TPB/R/S/I-YO/-</p>	<p>申述的理由／建議</p>	<p>規劃署的回應</p>
	<p>(d) 颱風和豪雨時有水浸的問題。應定期在河流進行疏浚工作。</p> <p>(e) 政府可擔當整合的角色，結合農圃、民宿和農家菜等休閒體驗。可在農村進行在地加工裝配、倉存管理、物流和包裝工作，使閒置的土地和鄉村重現生機。</p> <p>(f) 應把二澳新村的私人農地劃為「農業」地帶，以尊重原來的土地用途。</p> <p>(g) 應妥善打理農地旁邊的政府土地，防止出現蟲患的問題。</p> <p>(h) 建議更改遠足徑路線，以免對私人農地造成滋擾，並把遠足徑連接到村民建議位於魚苗埔的碼頭。</p>	<p>部門。</p> <p>(h) 漁護署已為郊野公園的遊人提供鳳凰徑第七段由狗嶺涌經深坑瀝和分水坳至牙鷹角一段的另一條遠足路徑。</p>
<p>R8</p>	<p>(a) 農地復耕後，昆蟲、雀鳥和動物數目日增。政府擬備這份分區計劃大綱圖時，應採融入持續發展的原則，並進行策略性環境評估。</p> <p>(b) 建議保留農地/增加農地比例，將農地劃為「農業」地帶，而非「綠化地帶」，讓土地發揮耕種的功能。</p> <p>(c) 建議「鄉村式發展」地帶需設有用地限制。</p> <p>(d) 建議為二澳規劃供水、排水及排污系統，以避免未經處理的污水排出，影</p>	<p>(a) 當局擬備這份分區計劃大綱圖時已採納可持續發展的原則。除「鄉村式發展」地帶外，這份分區計劃大綱圖並無其他發展地</p>

<p>申述編號 TPB/R/S/I-YO/-</p>	<p>申述的理由／建議</p>	<p>規劃署的回應</p>
	<p>響生態，以及防止洪泛。</p> <p>(e) 建議加設防污帶，阻隔海洋垃圾，以保護紅樹林及泥灘。</p> <p>(f) 建議完善碼頭規格，以保障使用人士的安全。</p>	<p>帶。</p> <p>(b) 見文件第 6.22 段。</p> <p>(c) 見文件第 6.15 段。</p> <p>(d) 見文件第 6.18 段。</p> <p>(e) 二澳灣的紅樹林及泥灘不在這份分區計劃大綱圖涵蓋的範圍。已把建議轉達有關部門。</p> <p>(f) 見文件第 6.20 至 6.21 段。</p>
<p>R9 及 R10</p>	<p>農地復耕後，二澳的生物多樣性豐富，是露營、觀星及／或自然教育活動的理想地方，惟缺乏基楚設施。政府應為二澳規劃／提供食水供應、排水和排污系統及一個合規格的碼頭，以方便人們進行鄉郊農耕體驗活動。</p>	<p>見文件第 6.18, 6.20 及 6.21 段。</p>
<p>R11 至 R13</p>	<p>(a) 「農業」地帶未能反映天然溪澗及其岸邊土地生態易受影響的實況。二澳的主溪澗發現有線細鯿和弓背青鱗這兩種具有重要保育價值的淡水魚。香港只有數個地點發現有野生線細鯿。在</p>	<p>見文件第 6.22 段及第 6.24 至 6.26 段。</p>

申述編號 TPB/R/S/I-YO/-	申述的理由／建議	規劃署的回應
	<p>其他郊野公園「不包括土地」內的弓背青鱗生境，在相關的分區計劃大綱圖獲妥善保護。</p> <p>(b) 有關地點應劃為保育地帶加以保護。農業用途在保育地帶是經常准許的用途，將有關地點劃作保育地帶不會影響真正的農耕活動。</p> <p>(c) 未有為主溪澗及其岸邊土地劃設保育地帶，與其他郊野公園「不包括土地」的分區計劃大綱圖的做法不同。</p> <p>(d) 現時，二澳只在山谷內數個地方有農耕活動。很多低窪地區仍廣為植被或天然濕地覆蓋(這些天然濕地應在城市規劃委員會文件第 9978 號的圖 5 上顯示但沒有顯示)，並無農耕活動，故不應劃為「農業」地帶。</p> <p>(e) 二零一二至一三年間，二澳的低地及山邊地區的植被曾被人大規模清除。</p> <p>(f) 劃設「農業」地帶不足以保護農地免受小型屋宇發展的壓力。過去 10 年間，「農業」地帶的小型屋宇申請獲批准比率頗高(63.27%)。</p> <p>(g) 能否在如此偏遠的郊野公園「不包括土地」按可持續發展原則營運真正的農業，存在疑問。</p> <p>(h) 為了避免與其他高回報用途爭地，確保土地用途明確，管理公眾對發展的期望，以及避免四周土地用途不相協</p>	

<p>申述編號 TPB/R/S/I-YO/-</p>	<p>申述的理由／建議</p>	<p>規劃署的回應</p>
	<p>調，應把下列地方劃為適當的保育地帶(例如「綠化地帶」、「綠化地帶(1)」、「自然保育區」及／或「海岸保護區」地帶)：</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) 天然溪澗及岸邊土地； (ii) 濕地範圍；以及 (iii) 其他現為植被／林地覆蓋的所有低地及山邊地區，以及非常耕農地。 	
<p>R14</p>	<ul style="list-style-type: none"> (a) 由於「農業」地帶內小型屋宇申請獲得批准的比率頗高(在二零零三至二零一二年期間約為 62.5%)，該「農業」地帶(尤其是位於「鄉村範圍」內的地方)會成為日後小型屋宇發展的備用土地。在「農業」地帶內發展小型屋宇會使可耕種的農地減少，並對附近易受影響生境(例如天然溪澗和沿岸的紅樹林)的生態和水質造成負面影響。因此，應採用「農業(2)」地帶，把《註釋》第二欄的「屋宇(只限新界豁免管制屋宇)」改為「屋宇(只限重建)」，以保護生態易受影響的生境免受發展的威脅，同時支持真正的耕種活動。 (b) 沿岸有植被的地方是內陸農業活動與沿岸易受影響生境之間的生態緩衝區。應把這區劃為「海岸保護區」地帶，而不是「農業」地帶，才可為沿岸的生境和景觀提供足夠的保護，及避免該處出現可能進行的發展(例如小型屋宇)。 	<p>見文件第 6.22 和 6.24 至 6.26 段。</p>

申述編號 TPB/R/S/I-YO/-	申述的理由／建議	規劃署的回應
	<p>(c) 二澳的主溪澗有發現線細鯿和弓背青鱗這兩種具有重要保育價值的淡水魚的記錄。現時把該處劃為「農業」地帶，不足以保護該溪澗和上述物種免受發展所影響。在溪邊土地進行任何發展都會令可耕種的農地減少，影響該溪澗的水質，並對有重要生態價值的淡水魚造成負面影響。</p> <p>(d) 將溪澗的東岸劃為「農業」地帶的做法與其他郊野公園「不包括土地」(例如赤徑和土瓜坪)的分區計劃大綱圖的做法(把天然溪澗及其岸邊劃為保育地帶，例如「綠化地帶」或「綠化地帶(1)」)不同。該天然溪澗應劃為保育地帶(例如「綠化地帶」或「綠化地帶(1)」)加以保護。</p> <p>(e) 二澳的西部有發現盧氏小樹蛙的記錄。規劃署應向漁護署求證。</p> <p>(f) 部分林地為盧氏小樹蛙的棲息地，應把這些林地由「農業」地帶改劃為保育地帶(例如「綠化地帶(1)」)。</p>	
R15	<p>(a) 二澳有發現盧氏小樹蛙和弓背青鱗的記錄。林地及附近的溪澗為牠們重要的棲息地。溪澗和岸邊，以及二澳新村的林地應劃為保育地帶(例如「綠化地帶(1)」／「海岸保護區」及／或「自然保育區」地帶)加以保護。</p> <p>(b) 過去 10 年，「綠化地帶」內小型屋宇申請獲批准的比率約為 57%。有見及</p>	見文件第 6.22 至 6.25 段。

申述編號 TPB/R/S/I-YO/-	申述的理由／建議	規劃署的回應
	<p>此，應以保育地帶(例如「綠化地帶(1)」、「海岸保護區」及／或「自然保育區」地帶)取代「綠化地帶」，以紓緩小型屋宇發展壓力和保護天然生境。</p> <p>(c) 區內發現有挖土機、寬闊的行人徑、一些最近挖掘的壕溝和輸水系統。未能確定二澳是否有確實、長遠和可持續的耕種計劃。</p> <p>(d) 應採取環保的農耕方式，並維持濕地耕作，以保護該區的生物多樣性。如未取得城規會或相關部門的許可，不得進行任何河道改道、填土或挖土工程。</p> <p>(e) 鑑於「農業」地帶內小型屋宇申請獲批准的比率達 63%，「農業」地帶內的土地易被人用作發展小型屋宇。二澳新村的「農業」地帶大部分位於「鄉村範圍」內，令村民誤以為該區是供鄉村發展的備用土地。在「農業」地帶《註釋》的第二欄，應以「屋宇(只限重建)」取代「屋宇(只限新界豁免管制屋宇)」，以消除小型屋宇發展壓力，並尊重村民的重建權。</p> <p>(f) 應以能更準確反映規劃意向為耕作的用途地帶(即「農業(2)」地帶)或其他保育地帶(例如「綠化地帶(1)」／「海岸保護區」／「自然保育區」地帶)取代「農業」地帶，因為這些地帶真正尊重和保護農地，真正尊重和保護農地的多重價值(文化、景觀和生態</p>	

申述編號 TPB/R/S/I-YO/-	申述的理由／建議	規劃署的回應
	<p>價值，並可作為休憩用地、緩衝區和野生動物走廊)，以及真正尊重和欣賞農民。</p>	
R16	<p>(a) 反對這份分區計劃大綱圖。</p> <p>(b) 質疑環繞二澳新村的「農業」地帶能否有效保護農地以供真正農業之用。鑑於「農業」地帶位於「鄉村範圍」內，加上「農業」地帶內的小型屋宇申請獲批准比率高達 62.5%，人們會對小型屋宇申請產生錯誤的期望。</p> <p>(c) 雖然規劃署重申，城規會會按每宗申請的個別情況作出考慮，但城規會文件 9978 號曾提及其他地帶(包括「農業」地帶)的土地可用作應付未來 145 幢的小型屋宇的需求。</p> <p>(d) 由於二澳被兩個郊野公園環抱及擁有多種生境，故在「農業」地帶《註釋》第二欄，應以「屋宇(只限重建)」取代「屋宇(只限新界豁免管制屋宇，根據《註釋》說明頁准許翻建新界豁免管制屋宇或以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物者除外)」，以禁止在該區進行發展及確保真正的農業運作可在該區進行。</p> <p>(e) 該區的林地為盧氏小樹蛙的棲息地，與毗鄰郊野公園的茂林綠野連成一片，這些地區應劃為「綠化地帶」。</p>	見文件第 6.22 和 6.24 至 6.26 段。

<p>申述編號 TPB/R/S/I-YO/-</p>	<p>申述的理由／建議</p>	<p>規劃署的回應</p>
	<p>(f) 「農業」地帶內一些有沿岸植物的地點沒有耕種活動，應改劃為「海岸保護區」地帶。把這些地方劃為「海岸保護區」地帶，不會侵犯在該些地方耕種的權利。</p> <p>(g) 在其他分區計劃大綱圖(例如馬草壟及赤徑的分區計劃大綱圖)，一些自然溪澗(即使未被指定為「具重要生態價值的河澗」)及其岸邊被劃為「綠化地帶」。二澳的自然溪澗與這些未被指定為「具重要生態價值的河溪」的情況相似，在岸邊及河口都有荒廢的農地和內灘植物，以及曾發現稀有的淡水魚類線細魮和弓背青鱗。現劃為「農業」地帶的岸邊應改劃為保育地帶。</p>	
<p>R17</p>	<p>(a) 反對這份分區計劃大綱圖。</p> <p>(b) 為確保二澳可持續發展農業，劃為農業和保育用途的地方不應有建屋權：</p> <p>(i) 應杜絕小型屋宇雜亂無章地發展以保護土地作耕作的價值。</p> <p>(ii) 在預期將來會批准發展小型屋宇的誘因下，有人會作出破壞生態的行為。</p> <p>(iii) 如將來無權建屋，土地擁有人便會更積極採用可持續發展的農業模式，盡量增加土地耕作帶來的利益。</p> <p>(iv) 該區現時沒有道路基建，也沒有計劃興建這些設施。</p> <p>(v) 小型屋宇／其他發展會破壞環</p>	<p>(a)、(b)和(d) 見文件第 6.22段。</p> <p>(c)和(g) 最近一次 實地視察 沒有發現 西面溪澗 沿岸有挖 土的情況。 規劃監督 將繼續監 察該區情 況。如發 現任</p>

申述編號 TPB/R/S/I-YO/-	申述的理由／建議	規劃署的回應
	<p>境和周邊的郊野公園。</p> <p>(vi) 土地擁有人和經營者根本沒有意圖或興趣真正耕作。從二零一二年開始，區內的生態被破壞，自此一直沒有人嘗試耕種。</p> <p>(vii) 據報，原居民與發展商簽訂了30年契約，以在二澳發展旅遊中心，包括度假酒店、房屋和水上活動／康樂中心。現時，有些地段由私人發展商擁有。</p> <p>(viii) 土地擁有人和經營者沒有提供詳細的發展計劃，說明他們將來會／或會怎樣落實可持續發展的農業運作，以及他們有何需要。</p> <p>(c) 在發展審批地區圖於二零一二年公布前，已有人以復耕為藉口破壞該區的大部分天然生境。這看來是「先破壞，後發展」的態度。</p> <p>(d) 建議採納「農業(2)」地帶，刪除《註釋》第二欄的「屋宇（只限新界豁免管制屋宇）」用途，或以「綠化地帶(1)」或「自然保育區」地帶取代「農業」地帶。</p> <p>(e) 二澳新村的「農業」地帶有部分地方是林地。林地有發現盧氏小樹蛙的記錄。這些地方應劃為「自然保育區」地帶或「海岸保護區」地帶。</p> <p>(f) 二澳新村西面的溪澗及其岸邊（兩旁30米範圍內）應劃為「自然保育區」</p>	<p>何違例發展，將採取適當的執管行動。</p> <p>(e)及(f)見文件第6.24至6.25段。</p>

<p>申述編號 TPB/R/S/I-YO/-</p>	<p>申述的理由／建議</p>	<p>規劃署的回應</p>
	<p>地帶，以保護兩種稀有的淡水魚。</p> <p>(g) 最近得知，西面溪澗沿岸有人非法砍樹和挖土。規劃署應展開調查。當局應把該區劃為有局限性的用途地帶，加以保護。</p>	
<p>R18</p>	<p>(a) 反對這份分區計劃大綱圖。</p> <p>(b) 關注對樹木和植被的影響。樹木和植被是該處主要的景觀資源，與毗鄰的郊野公園相連。然而，當局未有就分區計劃大綱圖進行樹木調查、景觀和視覺影響評估及生態影響評估。應在該處及其周邊地方進行樹木調查及評估，以確定有沒有重要品種的樹木及／或潛在的古樹名木。</p>	<p>見文件第 6.27 段。</p>
<p>R19</p>	<p>(a) 申述人讚賞這份分區計劃大綱圖的《註釋》，它描述了該區在郊野公園內的環境布局，指出該區有受歡迎的遠足徑（鳳凰徑）和最高的景觀價值，並提供了保育方面的全面資料。他認同在前濱範圍劃設的「海岸保護區」地帶。</p> <p>(b) 劃設的「鄉村式發展」地帶不符現況，因為該處位置偏遠，村落已荒廢多年，將不會有發展。</p> <p>(c) 除了 1.38 公頃的「海岸保護區」地帶外，並沒有其他保育地帶。「綠化地帶」會被侵佔用作發展。有一份發展契約涵蓋二澳整個山谷，打算在二澳</p>	<p>(a) 備悉。</p> <p>(b) 見文件第 6.12 段。</p> <p>(c) 見文件第 6.16 及 6.22 段。文中提及在「綠化地帶」內的旅遊中</p>

申述編號 TPB/R/S/I-YO/-	申述的理由／建議	規劃署的回應
	發展旅遊中心，包括渡假酒店、房屋及水上活動／康樂活動中心。這對保護該區具潛在威脅。	心須取得城規會的規劃許可。
R20	反對這份分區計劃大綱草圖，但申述內容難以解讀。	備悉。

《二澳分區計劃大綱草圖編號 S/I-YO/1》
對申述的意見摘要及規劃署的回應

意見編號 TPB/R/S/I-YO/1-	意見摘要	規劃署的回應
C1	<p>由 R1 提交。</p> <p>(a) 補充 R1 所提供的資料：</p> <ul style="list-style-type: none">— 擬議的設生態旅舍位於提意見人的土地範圍內。該生態旅舍旨在為有興趣參加耕種和有機園藝活動的人士提供非常基本的住宿，並非五星級度假酒店。所有住宿設施會設於先前建有鄉郊式房屋的土地。— 擬議的發展旨在為公眾人士提供農耕的體驗。由於二澳位置偏遠，而且交通不便，擬議的發展將為參加農耕活動人士提供簡單及基本自助煮食的住宿設施，讓他們可連續短期留宿。生態旅舍內預計須闢建中等規模的植物護罩和溫室構築物。R1 建議劃設「其他指定用途」註明「生態旅舍」地帶，以便能闢建上述擬議設施。由於該處現時劃為「綠化地帶」，闢建擬議的設施會受到阻撓和批評。— 提意見人明白城規會也許難以接納劃設「其他指定用途」註明「生態旅舍」地帶的建議。提意見人建議把所涉地點劃為「農業」地帶，這樣便可確保有關土地作農業和相關的附屬用途，並可把附屬住宿設施列為第二欄的用途。城規會可以施加各項條件，規管設施的運作。— 把有關地方改劃為「農業」地帶(附加明確的規劃管制)可確保土地擁有人有責任營運／進行有助保留該區鄉	見城市規劃委員會文件第 10130 號(下稱「文件」)第 6.11 段。

意見編號 TPB/R/S/I-YO/1-	意見摘要	規劃署的回應
	<p>郊特色的用途和發展。</p> <ul style="list-style-type: none">— 已進行植物調查，並未觀察到稀有品種和具重要生態價值的品種。不過，據報該處現時有土沉香。擬興建生態旅舍、農業和住宿設施的地方大致是再生的灌木叢，沒有重要的景觀或園藝價值，不會使建議的活動種類受到限制。— 反對把他的用地劃為「綠化地帶」，因為此舉破壞在土地契約所訂明的用途(例如稻田、旱田、屋宇或打穀)的目的。 <p>(b) 支持 R4 提出在二澳關建合規格碼頭／改善現有碼頭和提供食水的要求。改善現有碼頭是為遊人提供安全的登岸處。現有的設施既不合規格，亦不安全。在二澳關設碼頭和提供食水，對支援二澳的休閒農場／周末耕種活動至為重要。</p> <p>(c) 支持 R5 和 R6 有關改善二澳現有碼頭和恢復／改善供水服務的建議，亦支持他們有關反對把私人土地改劃為「綠化地帶」的申述。</p> <p>(d) 支持 R7 的看法，應修訂這份分區計劃大綱圖，以推動規模與二澳當前特色相符的現代化可持續耕種。</p> <p>(e) 就 R8 指發展應該是可持續的，以及在進行任何大規模的發展前應進行技術評估的看法提出意見，C1 認為把「生態旅舍」放於第二欄，可讓城規會就有關發展作出管制。其他相關的農業用途亦可放於第二欄。支持拓展農地，作精心規劃和構思的可持續農業發展。應把該區和他的土地劃為</p>	

意見編號 TPB/R/S/I-YO/1-	意見摘要	規劃署的回應
	「農業」地帶，而不是「綠化地帶」。在這些地方劃為「綠化地帶」，剝奪了土地擁有人原有的土地使用權。	
C2	<p>由 R7 提交並對 R17 提出意見：</p> <ul style="list-style-type: none">• 提供有關在二澳進行一體化農耕規劃的資料。在二澳不同的區域均有栽種不同的農作物的規劃，並會定期進行生態普查。經過三年的農場經營，生產了各種農產品和農產加工品。R17 指「經營者根本沒有意圖或興趣作真正耕種」這個說法並不公平，因為申述人未有與二澳農作社(R7，C2)溝通下作出說法。• R17 聲稱「據報姓龔的原居村民與一家公司簽訂了一份為期 30 年的契約，計劃在二澳發展旅遊中心，包括度假酒店、屋宇及水上活動／康樂活動中心」。不過，C2 從沒有與任何二澳村民簽署租約，也沒有任何計劃要在二澳興建休閒酒店及旅遊中心。• 有關二澳農作社的運作、規劃及發展可參閱 C2 及 R7。R17 指「沒有提供詳細的發展計劃」這個說法並不正確。• 根據在二零一四及一五年進行的生態普查(如 R7 所述)顯示，二澳錄得大量物種。R17 指「該處的生態大多被剷除，有關土地所似作假的農業用途」這個說法並不正確。• C2 計劃把生態調查結果上載到他們的網站，並在社交媒體開設專頁，分享二澳的生態。	備悉。
C3	• 沒有提及有關意見針對哪項申述，但	見附件 III 中對

意見編號 TPB/R/S/I-YO/1-	意見摘要	規劃署的回應
	<p>似是支持 R4。</p> <ul style="list-style-type: none"> • 支持二澳村民提出的所有要求。 • 二澳的規劃與其他人士／團體無關。根據有關規劃，鄉村的所有權益都應得到保障／不受影響。 	<p>R4 的回應。</p>
<p>C4 至 C11、 C13 至 C1377、 C1387 至 C1396</p>	<p>反對 R1 建議把有關用地由「綠化地帶」改劃為「其他指定用途」註明「生態旅舍」地帶，以及反對 R1 建議發展有 70 間客房的生態旅舍。這些意見書載有以下一項或以上的意見摘要：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 有關建議與這份分區計劃大綱圖的整體規劃意向和「綠化地帶」的規劃意向不符。 • 建議的發展會在生態、地質、美學、景觀和休閒等方面破壞郊野公園的完整，並影響通往水滂漕的天然行山徑。 • 二澳附近有屬於全港市民的海岸公園和郊野公園，也有罕見的物種。有關用地涉及一片紅樹林及海濱植物，生態價值甚高。此外，亦有罕見植物品種番杏。有關建議會對環境造成無法逆轉的破壞／對生態和景觀造成負面影響，也會影響現有的生境。 • 沒有提供詳細建議，亦沒有提供就環境、景觀、交通、排水和排污方面的影響評估。 • 擬議發展會影響區內的林地、海岸植物、淡水沼澤和天然河溪，也會對盧氏小樹蛙及其生境造成無法逆轉的負面影響。 • 擬議發展位於水滂漕石澗的入海口，該處未受破壞，也是集水區。該區以 	<p>見文件第 6.8 及 6.9 段。</p>

意見編號 TPB/R/S/I-YO/1-	意見摘要	規劃署的回應
	<p>至大嶼山整個生態系統都應受到保護。水滂漕石澗是香港一個著名的自然勝景，建議的發展會破壞石澗，以及影響大澳食水水源水滂漕的水質。</p> <ul style="list-style-type: none">• 到訪二澳潮間泥灘和參加「生態旅遊」活動的遊客增多，會直接威脅馬蹄蟹的生境。• 不應破壞二澳的原始風貌。• 一幢有 70 間客房的建築物是酒店，而不是旅舍。二澳靠近大澳，大澳可提供住宿，實無必要進行這樣的發展。• 該生態旅舍到頭來可能變成有賭博設施和色情業的大型度假村。• 生態旅舍需要更多連接該區的交通運輸，因而破壞島上該部分的寧靜環境。• 批准發展生態旅舍會導致區內有進一步發展(例如住宅)。• 建造有關建築物除了破壞綠化帶外，也會涉及斜坡安全性。• 一旦在綠化帶內興建生態旅舍，綠化帶會失去過渡地帶的功能，無法防止對郊野公園環境造成干擾。• 反對興建度假村，但支持進行露營活動。• 在不適當的地區進行更多工程，會使污染惡化。• 在大嶼山發展諮詢委員會為大嶼山訂出可接受的可持續發展策略前，應擱置建議的發展計劃。• 發展生態旅舍將佔用公共資源。	

意見編號 TPB/R/S/I-YO/1-	意見摘要	規劃署的回應
	<ul style="list-style-type: none"> • 有關建議毫無優點。 • 原居村民把地賣給外人和公司，犧牲環境圖利。 • 應考慮使用其他土地如高爾夫球場和解放軍用地等。 	
C5、C6、C8、C12、C14 至 C1394	<p>反對申述人提出興建碼頭和連接該碼頭、大澳和二澳的車輛通道的建議。</p> <p>(C5 和 C14 至 C1394 就 R4、R5、R7、R9 和 R10 提出意見；C6 就 R4、R5 和 R7 提出意見；以及 C8 和 C12 就 R4 至 R7 提出意見)。這些意見書載有以下一項或以上的主要意見摘要：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 任何發展都會對該區、林地、寧靜的小徑及北大嶼和南大嶼郊野公園的環境、生態、景觀及／或交通造成負面影響，影響現有生境和自然環境。 • 在二澳興建碼頭和道路會增加可達性和發展壓力。 • 興建另一個碼頭會造成水質污染，影響海洋生物。 • 二澳本身沒有大規模發展的意向。對遊人和村民來說，現有的行人徑已經足夠。 • 二澳一直有農業活動，換言之，已有所需的運輸設施滿足需要，無必要增建設施(例如合規格的碼頭和連接大澳的道路)。 • 接納闢建道路和碼頭等設施的建議會是災難性的失敗。 • 車輛通道與現有和周邊的發展並不協調。 • 申述人估計二澳日後的人口超過 4 000，將遠超二澳的承受能力。 	見文件第 6.18 及 6.21 段。

意見編號 TPB/R/S/I-YO/1-	意見摘要	規劃署的回應
	<ul style="list-style-type: none"> • 對政府會否批地和撥款闢建道路，還是應由發展商出資，存有疑問。 • 擬議的碼頭或會成為非法進入香港的目的地。 	
C11	<ul style="list-style-type: none"> • 亦反對闢建由大澳穿越「綠化地帶」和郊野公園通往分流的道路。這條道路會造成破壞。 • 亦支持發展農業，以及闢建碼頭，方便參與耕種計劃的人士前往該處。 	<ul style="list-style-type: none"> • 並無建議闢建由大澳通往分流的道路。 • 備悉。
C1377	<p>亦反對 R4、R5、R7、R9 和 R10 所提出的其他論點：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 反對擴大「鄉村式發展」地帶和預留更多土地以供發展小型屋宇。二零一五年，尚未處理的小型屋宇申請只有六宗，而預計未來 10 年的小型屋宇需求量为 40 幢。 • 大部分私人農地都已荒廢，並劃為「綠化地帶」。「農業用途」為「綠化地帶」內經常准許的用途。無須把該處劃為「農業」地帶。 	見文件第 6.12 及 6.22。
C5 至 C10、C14 至 C1386、C1393、C1395 及 C1396	<p>支持申述人的建議，在「農業」地帶及／或「綠化地帶」《註釋》的第二欄，以「屋宇(只限重建)」取代「屋宇(只限新界豁免管制屋宇)」，即不准許在「農業」地帶及／或「綠化地帶」發展新屋宇。</p> <p>(C4 至 C1386、C1393、C1395 及 C1396 對 R14 至 R17 提出意見；C5、C7、C8、C10 及 C1377 對 R11 至 R17 提出意見；C6 對 R14，R16 及 R17 提出意見；以及 C9 對 R11 及 R15 提出意見)。</p>	見文件第 6.22 段。

意見編號 TPB/R/S/I-YO/1-	意見摘要	規劃署的回應
	<p>這些意見書載有以下一項或以上的意見摘要：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 支持真正的農業。若土地擁有人真的打算發展農業，他們應支持有關建議，取消興建屋宇的權利和去除破壞土地生態價值的誘因，以保護農業。 • 反對「假扮耕種」的伎倆。 • 「農業」地帶既不足以保護農業，也不能阻止小型屋宇發展。 • 劃設具局限性的用途地帶來限制土地用途才可真正保護農地、保存農地的價值和尊重農民。 • 進行發展會影響郊野公園、自然環境及／或生境。 • 二澳的原始風貌不應遭發展破壞。 • 反對重建現有建築物以外的屋宇發展。 • 在不適當的地區進行更多工程，會使污染惡化。 • 在這處偏遠的「不包括土地」，實在沒有理由發展「現代」小型屋宇。小型屋宇的興建方式及興建化糞池等會破壞環境。 • 低密度的房屋對增加房屋供應沒有幫助。 • 該村已荒廢多年，「鄉村式發展」地帶的土地足夠使用。 • 應廢除小型屋宇政策。丁屋是已過時的概念，對香港市民不公平，當局須作出全面檢討。 	
C5、C7 至 C10、C1377 及 C1383	支持申述人的意見／建議，保護二澳生態易受影響的地區／生境。	見文件第 6.22、6.24 至

意見編號 TPB/R/S/I-YO/1-	意見摘要	規劃署的回應
	<p>(C5、C7、C8、C10 及 C1377 對 R11 至 R17 提出意見；C9 對 R11 提出意見；C1383 則沒有提及所述意見針對哪項申述。)</p> <p>主要意見概述如下：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 不應把低窪地區劃為「農業」地帶，因為大部分低窪地方都有植被覆蓋。 • 應把二澳新村內／屬盧氏小樹蛙生境／不宜作農業用途的林地劃為「綠化地帶(1)」、「自然保育區」地帶或「海岸保護區」地帶，並進行古樹名木評估。 • 應把二澳新村西面的自然溪澗及岸邊(河溪兩旁 30 米內的範圍)劃為「自然保育區」地帶、「綠化地帶」或「綠化地帶(1)」，而非「農業」地帶。 • 應把有植被覆蓋／作為內陸農業活動與二澳海灣易受影響的海岸生境之間生態緩衝區的海岸地點劃為「海岸保護區」地帶。 	6.26 段。
C8	亦建議加強保護該區，規定如要在區內進行任何工程，必須取得規劃許可。	見文件的第 6.23 段。
	<p>除了上述意見外，以上部分意見書亦提出下列一項或以上的一般意見，表示支持保育和反對破壞自然環境概述如下：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 應保留／不應破壞大嶼山的自然環境／生態。 • 應保護所有郊野公園。長遠來說，發展會影響大嶼山的郊野公園。 	備悉。

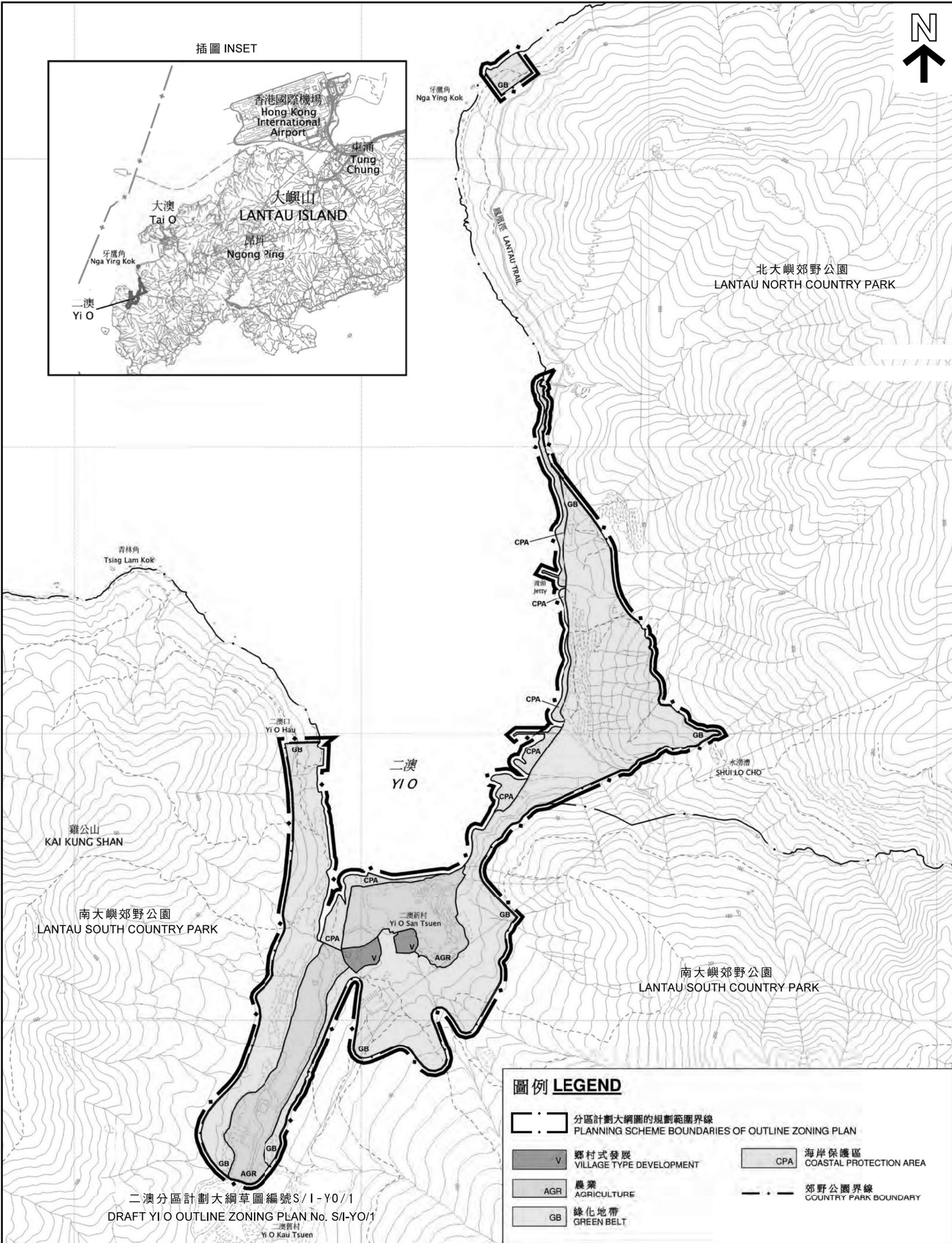
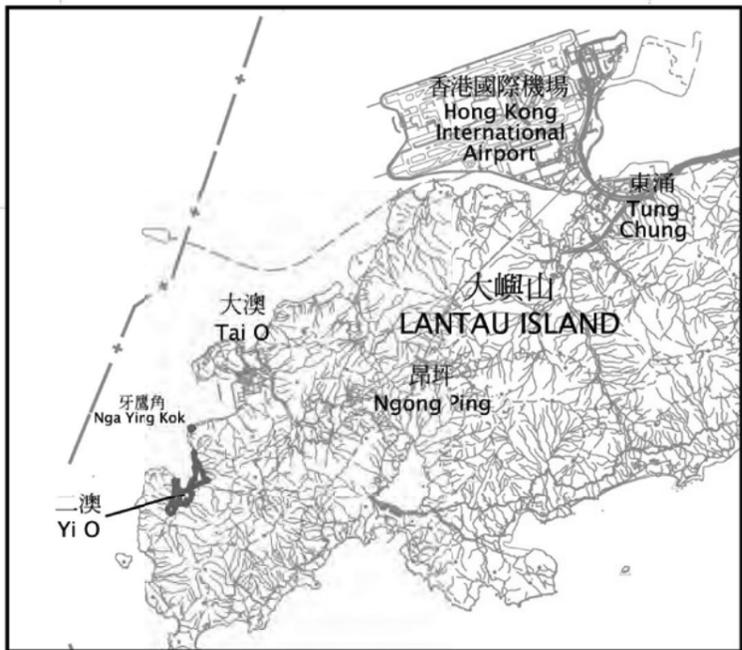
意見編號 TPB/R/S/I-YO/1-	意見摘要	規劃署的回應
	<ul style="list-style-type: none"> • 反對「先破壞，後發展」。 • 維持不變就是最佳的保護方法。 • 不應借「生態」、「耕種」、「復耕」或「保育」之名破壞大自然／大嶼山或牟利。 • 為下一代保護環境。 • 土地一旦遭破壞，就難以回復舊貌。 • 香港沒有有效的環境保護措施。 • 反對發展二澳。 • 山谷和河流數年前遭破壞。 • 應保存農地，並應先發展棕地，然後才發展未開墾土地。 • 發展郊野公園土地並非解決土地供應不足問題的辦法。 • 反對把天然景觀和保育地區私有化。 • 如有必要在大嶼山發展經濟、旅遊和開拓住屋，應只限於東涌和愉景灣地區，為了環境着想，並使生活方式多元化，應盡可能讓其餘的地方保持天然的狀況。 • 反對任何消費主導的生態旅遊業在大嶼山發展，破壞環境和文化。 • 政府應購買私人土地，參照香港濕地公園和米埔自然保護區的模式保護該區。 	
除上文所述外，以上部分意見書亦提出下列其他意見：		
C1109	<ul style="list-style-type: none"> • 大嶼山發展諮詢委員會的組成方式缺乏透明度，漠視了大嶼山居民的意見。 • 建議重組大嶼山發展諮詢委員會，加人民選成員。 	城規會不能處理有關大嶼山發展諮詢委員會的事宜。

意見編號 TPB/R/S/I-YO/1-	意見摘要	規劃署的回應
C1145	城規會應檢控郊野公園內的違例發展／對郊野公園造成破壞者。	檢控違例發展的工作由規劃事務監督(即規劃署署長)負責。規劃署會繼續執行這方面的工作。
C5、C1106、C1120和C1370	林筱魯先生身為大嶼山發展諮詢委員會成員，與發展商有聯繫，在發展二澳一事上涉及利益衝突。	林筱魯先生並非城規會的委員。城規會不能處理此事。
C1151、C1179、C1213、C1282、C1291和C1337	二澳的村民已封閉位於二澳範圍內的一段鳳凰徑。相關的政府部門應就此採取行動。必須向公眾開放該段行山徑。	漁護署已為郊野公園的遊人提供鳳凰徑第七段由狗嶺涌經深坑瀝和分水坳至牙鷹角一段的另一條遠足路徑。
C1162	在二澳發展農業及為香港市民提供農產品，以保障本地市民的健康。	備悉。農業用途在二澳是容許的。
C1158	房屋短缺的問題是由於無法控制新來港移民人數和土地規劃欠佳所致。強烈反對把綠化土地發展為「新市鎮」。	當局並無建議在二澳發展新市鎮。
C1187	如果發展商囤積土地多年，政府應收回有關的土地。	收地事宜不屬於城規會的職權範圍。

意見編號 TPB/R/S/I-YO/1-	意見摘要	規劃署的回應
C1211	在發展大嶼山之前，應先改善交通配套。	發展局現正擬備的大嶼山發展策略會考慮這點。
C1291	應把鳳凰徑進入二澳的路段列為「道路」，禁止村民阻塞或封閉有關路段。	該段路是小徑，不是道路。漁護署已為郊野公園的遊人提供鳳凰徑第七段由狗嶺涌經深坑瀝和分水坳至牙鷹角一段的另一條遠足路徑。
C1342	大嶼山即使發展休閒遊樂設施，應設限制人流的措施，以免居民及環境受到過分滋擾。	發展局現正擬備的大嶼山發展策略會考慮接待旅客的能力。
C1345	應製備涵蓋大嶼山未來 30 至 50 年的整體全面計劃。應按此總綱計劃設計特定地區的分區計劃大綱圖的布局。應擱置這份分區計劃大綱圖，直至關於大嶼山長遠發展的諮詢完成為止。	發展局現正擬備大嶼山發展策略。為確保可以維持規劃管制，以及繼續對違例發展採取執管行動，有必要為二澳地區擬備分區計劃大綱圖。
以下的意見沒有提及與那份申述書有關：		

意見編號 TPB/R/S/I-YO/1-	意見摘要	規劃署的回應
C1397 至 C1400	反對破壞自然環境及／或郊野公園。	備悉。
C1401	支持進行發展。香港不需要這麼多郊野公園。	備悉。

插圖 INSET



圖例 LEGEND

分區計劃大綱圖的規劃範圍界線 PLANNING SCHEME BOUNDARIES OF OUTLINE ZONING PLAN	海岸保護區 COASTAL PROTECTION AREA
鄉村式發展 VILLAGE TYPE DEVELOPMENT	郊野公園界線 COUNTRY PARK BOUNDARY
農業 AGRICULTURE	
綠化地帶 GREEN BELT	

二澳分區計劃大綱草圖編號S/I-YO/1
DRAFT YI O OUTLINE ZONING PLAN No. S/I-YO/1
二澳舊村
YI O Kau Tsuen

本摘要圖於2016年6月29日擬備，
所根據的資料為於2015年11月13日
展示的分區計劃大綱圖編號S/I-YO/1
EXTRACT PLAN PREPARED ON 29.6.2016
BASED ON OUTLINE ZONING PLAN No.
S/I-YO/1 EXHIBITED ON 13.11.2015

就二澳分區計劃大綱草圖編號S/I-YO/1
提出的申述個案編號1-20號
以及相關意見個案編號C1-C1401作出考慮
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. 1 - 20
AND RELATED COMMENTS No. C1 - C1401
DRAFT YI O OUTLINE ZONING PLAN No. S/I-YO/1

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
R/S/I-YO/1-1 to 20

圖 PLAN
H - 1

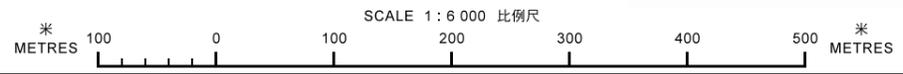




插圖 INSERT:



青林角
Tsing Lam Kok

渡頭
JETTY

北大嶼郊野公園
LANTAU NORTH COUNTRY PARK

村民建議在漁苗埔規劃碼頭
VILLAGERS' PROPOSAL TO
PLAN A PIER AT 漁苗埔

二澳口
Yi O Hau

二澳
YI O

水滂漕
SHUI LO CHO

雞公山
KAI KUNG SHAN

南大嶼郊野公園
LANTAU SOUTH COUNTRY PARK

二澳新村
Yi O San Tsuen

二澳舊村
Yi O Kau Tsuen

南大嶼郊野公園
LANTAU SOUTH COUNTRY PARK

航攝照片 AERIAL PHOTO

就二澳分區計劃大綱草圖編號S/I-YO/1
提出的申述個案編號1-20號
以及相關意見個案編號C1-C1401作出考慮
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. 1 - 20
AND RELATED COMMENTS No. C1 - C1401
DRAFT YI O OUTLINE ZONING PLAN No. S/I-YO/1

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



本摘要圖於2016年6月29日擬備，
所根據的資料為地政總署於2015年1月16日
拍得的航攝照片編號CW112567及CW112680
EXTRACT PLAN PREPARED ON 29.6.2016
BASED ON AERIAL PHOTOS No. CW112567
& CW112680 TAKEN ON 16.1.2015
BY LANDS DEPARTMENT

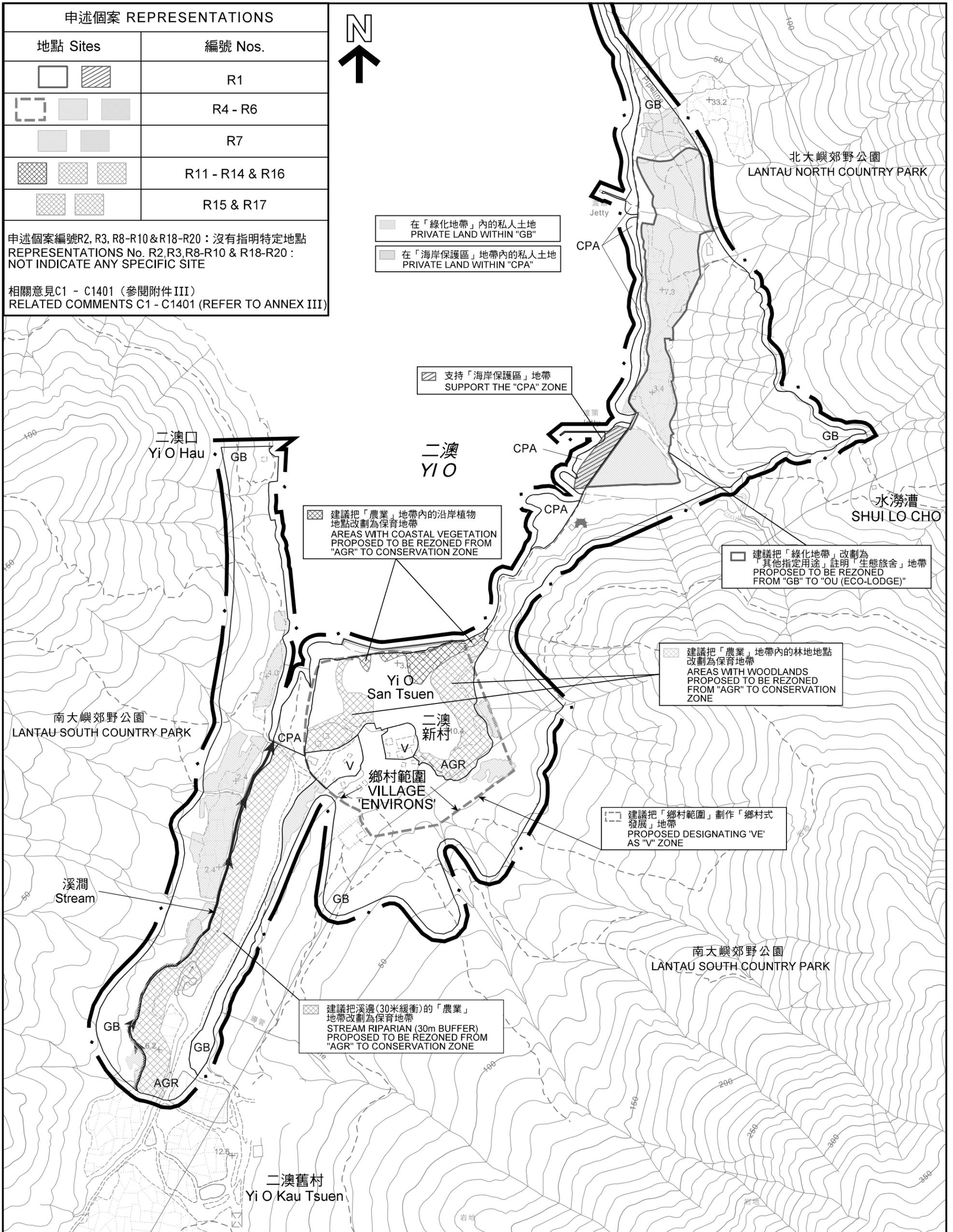
參考編號
REFERENCE No.
R/S/I-YO/1-1 to 20

圖 PLAN
H - 2

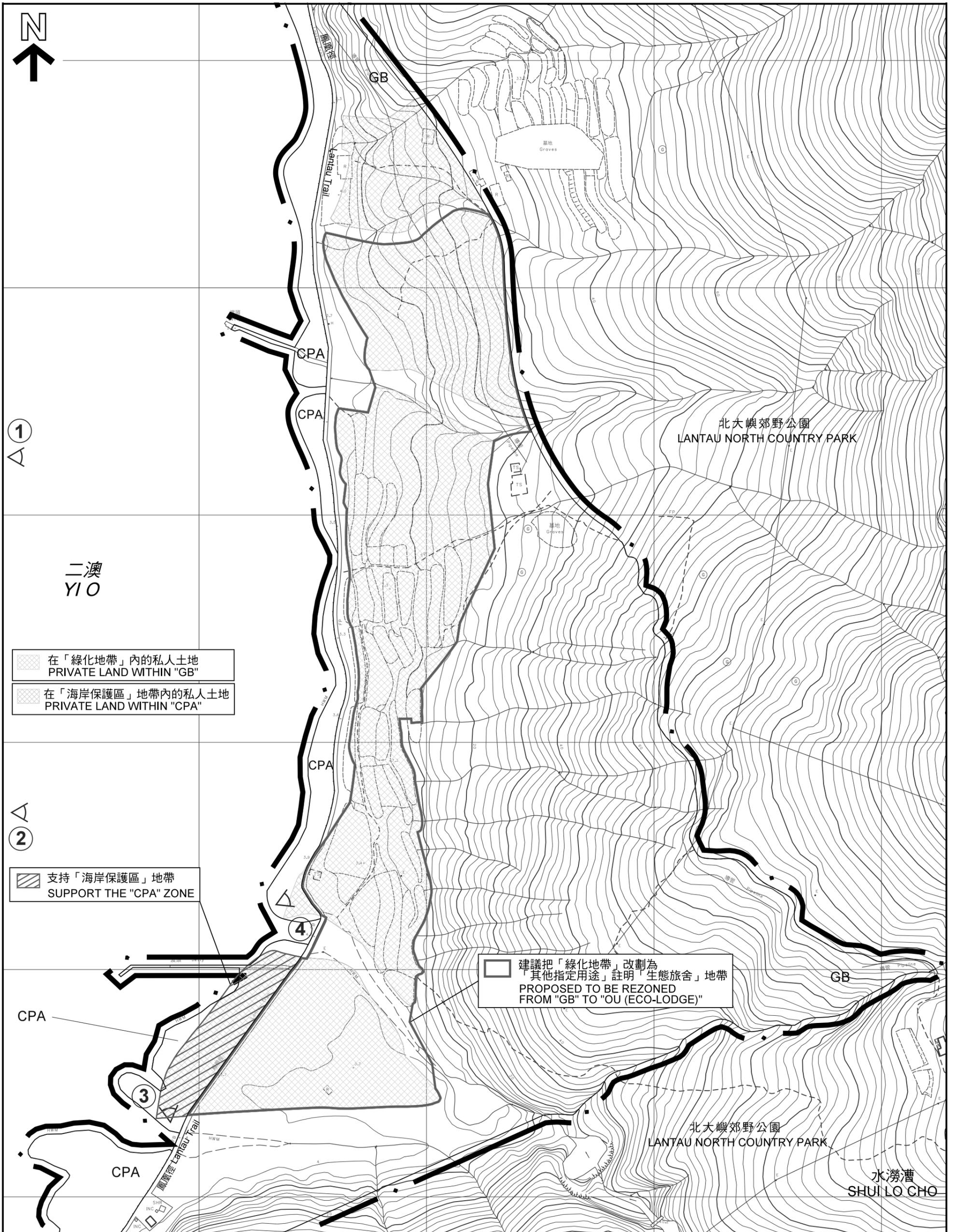
申述個案 REPRESENTATIONS	
地點 Sites	編號 Nos.
	R1
	R4 - R6
	R7
	R11 - R14 & R16
	R15 & R17

申述個案編號R2, R3, R8-R10 & R18-R20：沒有指明特定地點
REPRESENTATIONS No. R2, R3, R8-R10 & R18-R20 :
NOT INDICATE ANY SPECIFIC SITE

相關意見C1 - C1401 (參閱附件III)
RELATED COMMENTS C1 - C1401 (REFER TO ANNEX III)



<p>本摘要圖於2016年6月29日擬備， 所根據的資料為測量圖編號13-NW-A EXTRACT PLAN PREPARED ON 29.6.2016 BASED ON SURVEY SHEET No. 13-NW-A</p>	<p>位置圖 LOCATION PLAN 就二澳分區計劃大綱草圖編號S/I-YO/1 提出的申述個案編號1-20號 以及相關意見個案編號C1-C1401作出考慮 CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. 1 - 20 AND RELATED COMMENTS No. C1 - C1401 DRAFT YI O OUTLINE ZONING PLAN No. S/I-YO/1</p>	<p>規劃署 PLANNING DEPARTMENT</p>
	<p>SCALE 1:4 000 比例尺</p>	<p>參考編號 REFERENCE No. R/S/I-YO/1-1 to 20</p>



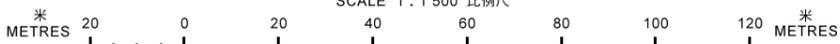
 在「綠化地帶」內的私人土地
PRIVATE LAND WITHIN "GB"
 在「海岸保護區」地帶內的私人土地
PRIVATE LAND WITHIN "CPA"

 支持「海岸保護區」地帶
SUPPORT THE "CPA" ZONE

 建議把「綠化地帶」改劃為
「其他指定用途」註明「生態旅舍」地帶
PROPOSED TO BE REZONED
FROM "GB" TO "OU (ECO-LODGE)"

1  實地照片的觀景點
(參閱圖 H-4a 和 H-4b)
VIEWING POINT OF SITE PHOTO
(REFER TO PLANS H-4a & H-4b)

 本摘要圖於2016年6月29日擬備，
所根據的資料為測量圖
編號 13-NW-2D、3C、7B 和 8A
EXTRACT PLAN PREPARED ON 29.6.2016
BASED ON SURVEY SHEETS
No. 13-NW-2D, 3C, 7B & 8A

平面圖 SITE PLAN (1)
 (申述個案編號 REPRESENTATIONS No. R1 & R4 to R7)
 就二澳分區計劃大綱草圖編號 S/I-YO/1
 提出的申述個案編號 1-20 號以及相關意見個案編號 C1-C1401 作出考慮
 CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. 1 - 20
 AND RELATED COMMENTS No. C1 - C1401
 DRAFT YI O OUTLINE ZONING PLAN No. S/I-YO/1
 SCALE 1 : 1 500 比例尺


規劃署
 PLANNING
 DEPARTMENT 
 參考編號
 REFERENCE No.
 R/S/I-YO/1-1 to 20
 圖 PLAN
 H - 4

觀景點 VIEWING POINT 1



觀景點 VIEWING POINT 2



申述個案編號R1建議改劃為「其他指定用途」註明「生態旅舍」地帶的地點
REPRESENTATION No. R1 PROPOSES TO REZONE TO "OU (ECO-LODGE)"

實地照片 SITE PHOTO

就二澳分區計劃大綱草圖編號S/I-YO/1
 提出的申述個案編號1-20號
 以及相關意見個案編號C1-C1401作出考慮
 CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. 1 - 20
 AND RELATED COMMENTS No. C1 - C1401
 DRAFT YI O OUTLINE ZONING PLAN No. S/I-YO/1

規劃署
 PLANNING
 DEPARTMENT



參考編號
 REFERENCE No.
 R/S/I-YO/1-1 to 20

圖PLAN
 H - 4a

本圖於2016年6月2日擬備，所根據的
 資料為攝於2016年4月21日的實地照片
 PLAN PREPARED ON 2.6.2016
 BASED ON SITE PHOTOS TAKEN
 ON 21.4.2016

觀景點 VIEWING POINT 3



觀景點 VIEWING POINT 4



在「海岸保護區」地帶內的私人土地
PRIVATE LAND FALLING WITHIN "COASTAL PROTECTION AREA"

申述個案編號 REPRESENTATIONS No. R1 & R4-6

實地照片 SITE PHOTO

就二澳分區計劃大綱草圖編號S/I-YO/1
提出的申述個案編號1-20號
以及相關意見個案編號C1-C1401作出考慮
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. 1 - 20
AND RELATED COMMENTS No. C1 - C1401
DRAFT YI O OUTLINE ZONING PLAN No. S/I-YO/1

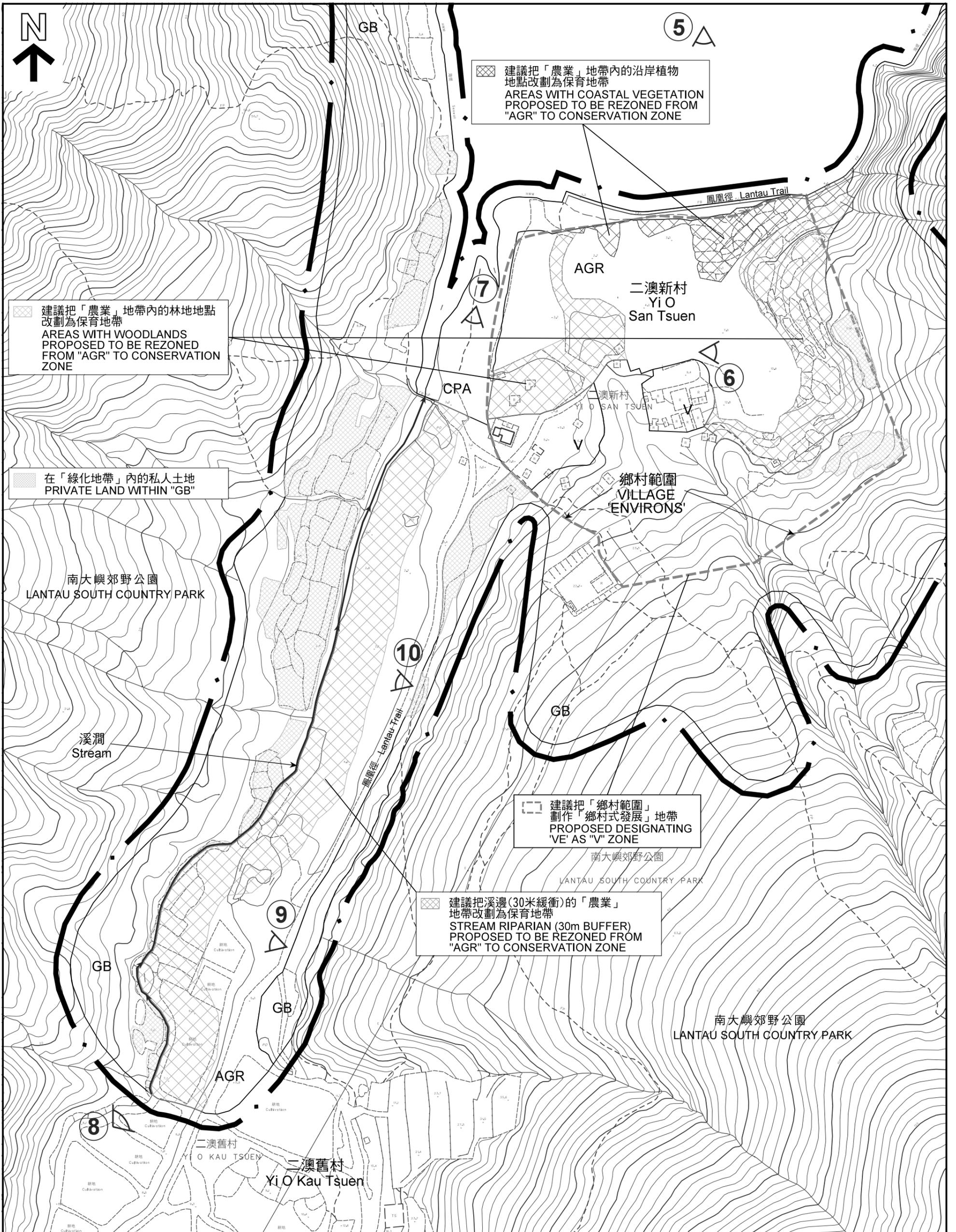
規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
R/S/I-YO/1-1 to 20

圖PLAN
H - 4b

本圖於2016年6月2日擬備，所根據的
資料為攝於2016年4月21日的實地照片
PLAN PREPARED ON 2.6.2016
BASED ON SITE PHOTOS TAKEN
ON 21.4.2016



建議把「農業」地帶內的沿岸植物地點改劃為保育地帶
 AREAS WITH COASTAL VEGETATION PROPOSED TO BE REZONED FROM "AGR" TO CONSERVATION ZONE

建議把「農業」地帶內的林地地點改劃為保育地帶
 AREAS WITH WOODLANDS PROPOSED TO BE REZONED FROM "AGR" TO CONSERVATION ZONE

在「綠化地帶」內的私人土地
 PRIVATE LAND WITHIN "GB"

建議把「鄉村範圍」劃作「鄉村式發展」地帶
 PROPOSED DESIGNATING 'VE' AS 'V' ZONE

建議把溪邊(30米緩衝)的「農業」地帶改劃為保育地帶
 STREAM RIPARIAN (30m BUFFER) PROPOSED TO BE REZONED FROM "AGR" TO CONSERVATION ZONE

5 實地照片的觀景點
 (參閱圖 H-5a 至 H-5c)
 VIEWING POINT OF SITE PHOTO
 (REFER TO PLANS H-5a - H-5c)

本摘要圖於2016年6月29日擬備，
 所根據的資料為測量圖
 編號 13-NW-7A、7B、7C 和 7D
 EXTRACT PLAN PREPARED ON 29.6.2016
 BASED ON SURVEY SHEETS
 No. 13-NW-7A, 7B, 7C & 7D

平面圖 SITE PLAN (2)
 (申述個案編號 REPRESENTATIONS No. R4 to R7 & R11 to R17)
 就二澳分區計劃大綱草圖編號 S/I-YO/1
 提出的申述個案編號 1-20 號以及相關意見個案編號 C1-C1401 作出考慮
 CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. 1 - 20
 AND RELATED COMMENTS No. C1 - C1401
 DRAFT YI O OUTLINE ZONING PLAN No. S/I-YO/1

SCALE 1 : 2 000 比例尺

METRES 40 0 40 80 120 160 METRES

規劃署
 PLANNING
 DEPARTMENT

參考編號
 REFERENCE No.
 R/S/I-YO/1-1 to 20

圖 PLAN
 H - 5

觀景點 VIEWING POINT 5



林地 WOODLAND 沿岸植物 COASTAL VEGETATION 林地 WOODLAND

觀景點 VIEWING POINT 6



申述個案編號 REPRESENTATIONS No. R11-17

實地照片 SITE PHOTO

就二澳分區計劃大綱草圖編號S/I-YO/1
提出的申述個案編號1-20號
以及相關意見個案編號C1-C1401作出考慮
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. 1 - 20
AND RELATED COMMENTS No. C1 - C1401
DRAFT YI O OUTLINE ZONING PLAN No. S/I-YO/1

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
R/S/I-YO/1-1 to 20

圖PLAN
H - 5a

本圖於2016年4月29日擬備，所根據的資料為攝於2016年4月21日的實地照片
PLAN PREPARED ON 29.4.2016
BASED ON SITE PHOTOS TAKEN
ON 21.4.2016

觀景點 VIEWING POINT 7



觀景點 VIEWING POINT 8



溪澗的東面
EASTERN SIDE OF THE STREAM

申述個案編號 REPRESENTATIONS No. R11-17

 溪澗 (只作識別用)
STREAM
(FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY)

本圖於2016年6月2日擬備，所根據的資料為攝於2016年4月21日的實地照片
PLAN PREPARED ON 2.6.2016
BASED ON SITE PHOTOS TAKEN
ON 21.4.2016

實地照片 SITE PHOTO

就二澳分區計劃大綱草圖編號S/I-YO/1
提出的申述個案編號1-20號
以及相關意見個案編號C1-C1401作出考慮
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. 1 - 20
AND RELATED COMMENTS No. C1 - C1401
DRAFT YI O OUTLINE ZONING PLAN No. S/I-YO/1

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
R/S/I-YO/1-1 to 20

圖PLAN
H - 5b

觀景點 VIEWING POINT 9



觀景點 VIEWING POINT 10



溪澗的東面
EASTERN SIDE OF THE STREAM

申述個案編號 REPRESENTATIONS No. R11-17

實地照片 SITE PHOTO

就二澳分區計劃大綱草圖編號S/I-YO/1
提出的申述個案編號1-20號
以及相關意見個案編號C1-C1401作出考慮
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. 1 - 20
AND RELATED COMMENTS No. C1 - C1401
DRAFT YI O OUTLINE ZONING PLAN No. S/I-YO/1

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
R/S/I-YO/1-1 to 20

圖PLAN
H - 5c

本圖於2016年6月2日擬備，所根據的
資料為攝於2016年4月21日的實地照片
PLAN PREPARED ON 2.6.2016
BASED ON SITE PHOTOS TAKEN
ON 21.4.2016



PROPOSED AMENDMENT ZONE PLAN

 BRIGHTEST LIMITED 柏圖有限公司 <small>(Incorporated in Hong Kong)</small>	LEGEND:  COASTAL PROTECTION AREA  COUNTRY PARK AREA  PROPOSED AMENDMENT AREA	 REPRESENTERS LAND  GOVERNMENT LAND  OTHER OWNERS LAND  LOT BOUNDARY	DRAWING TITLE PROPOSED AMENDMENT AREA	REVISION DRAWN FY
			PROJECT: DRAFT Y1 O OZP NO.S/I-YO/1 REPRESENTATION	CHECKED JT,CM APPROVED KC
PLAN NO. FIGURE NO.2A		SCALE: 1:1000	DATE: 8-1-2016	



(來源：申述人(R1)於2016年1月11日提交的繪圖)
 (Source : DRAWING SUBMITTED BY REPRESENTER (R1) ON 11.1.2016)

參考編號 REFERENCE No. R/S/I-YO/1-1 to 20	繪圖 DRAWING H-1
--	-----------------------------

就對《二澳分區計劃大綱草圖編號 S/I-YO/1》的建議修訂
提出的有效進一步申述及規劃署的回應摘要

進一步申述的編號 (TPB/R/S/I-YO/1-) 及進一步申述人	進一步申述的理由／建議	規劃署的回應
<p>F 1 二澳村原居民代表 龔學成先生</p>	<p>與建議修訂有關</p> <p>(a) 反對建議修訂。應取消該些修訂。</p> <p>(b) 建議修訂會剝奪村民的權利。</p> <p>(c) 政府應尊重二澳原來的土地用途。「鄉村範圍」內的土地是用來興建小型屋宇，應劃為「鄉村式發展」地帶。</p> <p>(d) 政府漠視二澳村村民、大澳鄉事委員會及離島區議會的意見。</p> <p>與建議修訂無關</p> <p>(e) 政府應提供必需的生活設施，並應規劃一條連接大澳及二澳的道路，以及供水、排水和排污設施，並在漁苗埔重建一個標準的碼頭和一條連接該碼頭和二澳村的通道。</p>	<p>(a) 見文件第 3.8 至 3.10 段。</p> <p>(b) 見文件第 3.8 段。</p> <p>(c) 見文件第 3.8 及 3.9 段。</p> <p>(d) 見文件第 3.10 段。</p> <p>(e) 在二零一六年七月八日舉行的申述及意見聆聽會上，城規會已考慮有關意見。目前，相關的部門(包括運輸署、渠務署、環境保護署和水務署)沒有要求在區內預留土地，以興建道路或排水、排污和供水設施。根據分區計劃</p>

進一步申述的編號 (TPB/R/S/I-YO/1-) 及進一步申述人	進一步申述的理由／建議	規劃署的回應
		大綱圖的《註釋》，由政府統籌或落實的土力工程、地區小工程、道路工程、排污工程、渠務工程、環境改善工程、與海事有關的設施、水務工程(配水庫工程除外)及其他公共工程，為該區經常准許的發展。
F 2 Ng Hei Man	<p>與建議修訂有關</p> <p>(a) 修訂項目 A 把林地由「農業」地帶改劃為「綠化地帶」，實屬恰當。</p> <p>與建議修訂無關</p> <p>(b) 當局沒有處理環保團體就二澳新村以東「農業」地帶內的林地提出的問題。該林地應改劃為「綠化地帶」。</p> <p>(c) 質疑「農業」地帶能否有效地保護農地作真正的農業活動。</p>	<p>(a) 備悉。</p> <p>(b) 在二零一六年七月八日舉行的申述及意見聆聽會上，城規會已考慮有關意見。二澳新村以東的林地附近有活躍的耕作活動，有關地方具復耕潛力，把該地方劃為「農業」地帶實屬恰當。</p> <p>(c) 至(f)：在二零一六年七月八日舉行的申述及意見聆聽會上，城規會已考慮有關意見。「農業」地帶的《註釋》</p>

進一步申述的編號 (TPB/R/S/I-YO/1-) 及進一步申述人	進一步申述的理由／建議	規劃署的回應
	<p>(d) 位於「鄉村範圍」內的整個「農業」地帶會為小型屋宇申請帶來錯誤的期望。</p> <p>(e) 二澳被擁有各種生境的北大嶼和南大嶼兩個郊野公園所包圍。因此，二澳的農地應劃為有更嚴格限制的土地用途地帶，加以保護。</p> <p>(f) 建議以有更嚴格限制的土地用途地帶取代「農業」地帶，即把「屋宇（只限新界豁免管制屋宇，根據《註釋》說明頁准許翻建新界豁免管制屋宇或以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物者除外）」用途從《註釋》的第二欄剔除，並在第二欄加入「屋宇（只限重建）」用途。</p>	<p>大致按照《法定圖則註釋總表》制訂，臚列一些可根據規劃許可申請制度獲城規會考慮的用途。這樣可提供彈性，讓人提出可能與附近地區協調的發展建議，以及闢設可能與附近地區協調的各類設施，供市民使用及／或享用。在這地帶內，新界豁免管制屋宇（小型屋宇）用途為必須取得城規會許可的用途。城規會會因應相關的規劃考慮因素，按個別情況考慮每宗申請。現時並無有力的理據支持對「農業」地帶施加進一步的限制。</p>
F 3 Woo Ming Chuan	與建議修訂有關 (a) 支持建議修訂項目 A 及 B，因為「綠化地帶」能更有效地保護二澳地區的林地和鹹淡水沼澤。	(a) 備悉。

進一步申述的編號 (TPB/R/S/I-YO/1-) 及進一步申述人	進一步申述的理由／建議	規劃署的回應
	<p>(b) 然而，過往「綠化地帶」內小型屋宇申請獲批准比率約達 57%，引起了一些關注。有關的「綠化地帶」(修訂項目 A 及 B)應進一步改劃為其他保育地帶(例如「綠化地帶(1)」、「海岸保護區」地帶及「自然保育區」地帶，以紓緩小型屋宇發展的壓力。</p> <p>與建議修訂無關</p> <p>(c) 二澳新村以東「農業」地帶內的部分林地生境，在生態上與南大嶼郊野公園相連，具重要的保育價值。有關林地應改劃為保育地帶，如「綠化地帶(1)」、「海岸保護區」地帶及「自然保育區」地帶。</p>	<p>(b) 見文件第 3.6 及 3.7 段。</p> <p>(c) 見上文 F2 的(b)段。</p>
<p>F4 Karen Kam</p>	<p>與建議修訂有關</p> <p>(a) 感謝城市規劃委員會同意修訂分區計劃大綱圖的用途地帶。</p> <p>(b) 應把有鹹淡水沼澤和蘆葦叢的地方(修訂項目 B)由「綠化地帶」改劃為「自</p>	<p>(a) 備悉。</p> <p>(b) 見文件第 3.6 段。</p>

進一步申述的編號 (TPB/R/S/I-YO/1-) 及進一步申述人	進一步申述的理由／建議	規劃署的回應
	<p>然保育區」地帶，因為在多個郊野公園「不包括的土地」內，有類似濕地生境的土地都已劃為「自然保育區」地帶。</p> <p>與建議修訂無關</p> <p>(c) 關注二澳溪邊東岸的南部未得到足夠保護，應將之劃為保育地帶。</p>	<p>(c) 在二零一六年七月八日舉行的申述及意見聆聽會上，城規會已考慮有關意見。溪邊東岸的南部主要是荒廢農地，具良好復耕潛力。把該處劃為「農業」地帶實屬恰當，能反映有關規劃意向。</p>