

《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
<p>支持</p> <p><u>支持</u>這份分區計劃大綱圖及／或「海岸保護區」地帶</p>	<p>總計：4</p> <p>R1(部分)：Greencourt Ltd. R2：Fabian Pedrazzini R3：大澳環境及發展關注協會 R19：Clive Noffke</p>	
<p>反對</p>	<p>總計：13</p>	<p>總計：1 401</p>
<p><u>反對</u>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</p>	<p>R1(部分)：Greencourt Ltd.</p>	<p>C1(Greencourt Ltd.，R1)對 R1、R4 至 R8 提出意見</p> <p>C2(二澳農作社，R7)對 R17 提出意見</p>
<p><u>反對</u>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<u>提出</u>類似意見</p>	<p>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</p>	<p>C4(長春社，R16)、C11及C13(個別人士)對 R1 提出意見</p> <p>C6(香港觀鳥會，R15)對 R1、R4、R5、R7、R14、R16 及 R17 提出意見</p>
<p><u>反對</u>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<u>提</u></p>	<p>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</p>	<p>C7(世界自然基金會香港分會，R14)對 R1、R11 至 R17 提出意見</p>

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 年的小型屋宇需求量为 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