

有關《沙螺灣及磡頭分區計劃大綱草圖編號 S/I-SLW/1》的申述人名單

申述編號 (TPB/R/S/I-SLW/1-)	申述人名稱
R1	Hong Kong Bird Watching Society
R2	The Conservancy Association
R3	Designing Hong Kong Limited
R4	Green Power
R5	守護大嶼聯盟
R6	Kadoorie Farm and Botanic Garden
R7	World Wide Fund For Nature Hong Kong
R8	Mary Mulvihill
R9	離島區議會主席余漢坤
R10	大澳鄉事委員會
R11	周轉香
R12	Chan Wing Foon
R13	Li Sau Mui
R14	沙螺灣洪聖寶誕值理會
R15	沙螺灣活動發展委員會
R16	沙螺灣鄉公所
R17	大嶼山二澳村 (原居民村)
R18	大嶼山西北沿岸鄉區聯會
R19	鄧詠琦
R20	陳永佳
R21	陳樂頤
R22	李艳梅
R23	李秀蘭
R24	李艷紅 Lee Yim Hung
R25	張廣明
R26	李大鵬
R27	張廣任 Cheung Kwong Yam
R28	袁月珍 Yuen Yuen Chun
R29	李志峯
R30	Lai Fung Ping
R31	Lai Chi Wa
R32	Fong Hoi Lun
R33	Wong Huen Ting Jade

R34	Cheung Man Nei Olivia
R35	陳永娟
R36	謝擎天
R37	Tsai Kai Pong
R38	Tse Kam Yau
R39	Tse Kwok Hing
R40	Tse Wai Chung
R41	Cheh Ka Po
R42	Tse Shu Fan
R43	Tse Lai Ngor
R44	Tse Lai Yuk
R45	Chang Wai Tang
R46	徐承芬
R47	Corona Land Company Limited
R48	潘惠英 Poon Wai Ying
R49	盈溢發展有限公司 Win Wealth Development Limited
R50	達兆有限公司 Famous Deep Limited
R51	世紀88 Century 88 Limited
R52	溢龍投資有限公司 Full Dragon Investment Limited

有關《沙螺灣及磡頭分區計劃大綱草圖編號 S/I-SLW/1》的提意見人名單

意見編號 (TPB/R/S/I-SLW/1-)	提意見人名稱
C1	Designing Hong Kong Limited
C2	The Conservancy Association
C3	Mary Mulvihill
C4	Fung Kam Lam

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Fw: 規劃署傳閱文件《梅窩北分區計劃大綱草圖編號 S/I-MWN/1 》、《沙螺灣及磡頭分區計劃大綱草圖編號 S/I-SLW/1 》、《深屈及磡石灣分區計劃大綱草圖編號 S/I-SW/1 》及《貝澳坳分區計劃大綱草圖編號 S/I-POA/1 》

From: RANDY YU <[REDACTED]>
To: kckyeung@pland.gov.hk
Date: 29/09/2021 15:34
Subject: 規劃署傳閱文件《梅窩北分區計劃大綱草圖編號 S/I-MWN/1 》、《沙螺灣及磡頭分區計劃大綱草圖編號 S/I-SLW/1 》、《深屈及磡石灣分區計劃大綱草圖編號 S/I-SW/1 》及《貝澳坳分區計劃大綱草圖編號 S/I-POA/1 》

敬啟者:

余漢坤議員回應:

雖然在不同時段也曾諮詢三個鄉事委員會，但在這份草圖未見充分的反映該等鄉委會的意見。

離島區議會主席余漢坤議員辦事處敬約

助理: CMING 代行

關於《沙螺灣及磡頭分區計劃大綱草圖編號 S/I-SLW/1》的申述、意見及規劃署的回應摘要

I. 申述(TPB/R/S/I-SLW/1-R1 至 R52)的理由和建議及對申述的回應摘錄如下：

申述編號 (TPB/R/S/I-SLW/1-)	申述事項	對申述的回應
R1 香港觀鳥會	<u>申述的理由</u> (a) 支持分區計劃大綱草圖的整體規劃意向和保育方針。 (b) 關注分區計劃大綱草圖未有涵蓋「磡頭海灘具特殊科學價值地點」的部分範圍，因該處長有大嶼山最大片的矮大葉藻和喜鹽草海草床，以及木欖這種本地並不常見的紅樹。	(1) 備悉。 (2) 漁農自然護理署(下稱「漁護署」)定期監察「磡頭海灘具特殊科學價值地點」及附近範圍的海草，並會按情況檢視是否有需要調整具特殊科學價值地點的界線。有關「具特殊科學價值地點」地帶已顧及「磡頭海灘具特殊科學價值地點」的界線，而且當局已參照發展審批地區草圖的規劃區、高水位線、郊野公園範圍、土地類別等，並按照一貫方式劃定分區計劃大綱草圖的規劃區。有關「具特殊科學價值地點」地帶的界線與發展審批地區草圖上同一「具特殊科學價值地點」地帶一致。在此地帶內，規劃事務監督可對任何違例發展採取規劃執行管制行動。該「具特殊科學價值地

申述編號 (TPB/R/S/I-SLW/1-)	申述事項	對申述的回應
	(c) 沙螺灣及礮頭(下稱「該區」)擁有多種具保育價值的生境，包括林地、天然河流、在河口及沿岸的紅樹林，這些全屬供保育價值高的物種棲息的重要生境。這些生境應得到適當保護，以免受任何發展和潛在污染影響。	點」地帶在海面的部分受政府管制，有關當局可對任何不符合現有條文及規例的活動及／或發展採取執行管制及檢控行動。 (3) 「具特殊科學價值地點」地帶、「自然保育區」地帶、「海岸保護區」地帶及「綠化地帶」全屬與保育相關的用途地帶，而這些地帶在土地用途及發展方面的管制程度各有不同。根據一般推定，這些地帶不宜進行發展。「具特殊科學價值地點」地帶的規劃意向，是保護「礮頭海灘具特殊科學價值地點」的景物。「海岸保護區」地帶的規劃意向，是保護在景觀、風景或生態方面價值高的天然海岸線。「自然保育區」地帶用於具重要生態價值的地區，例如風水林。其他常見的天然生境及長滿植被的地區則通常被劃為「綠化地帶」。該區有林地、灌木林、草地、長滿植被的山坡和河流，並發現有人居住和有人類活動。因此，現時劃設的「綠化地

申述編號 (TPB/R/S/I-SLW/1-)	申述事項	對申述的回應
	(d) 懷疑有人於 2021 年 3 月在沙螺灣的季節性濕地進行挖土及焚燒大量植物。為免鼓勵當區土地擁有人養成「先破壞、後發展」的態度，應把季節性濕地改劃為管制更為嚴格的用途地帶以作保護，避免出現更多不相協調的發展項目。	帶」合適。沙螺灣及磡頭鄉村羣後面的風水林草木茂盛，已被劃為「自然保育區」地帶。至於適合作農業用途的地區，會被劃為「農業」地帶。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)表示，透過採取生境地圖製作的方式，維持目前以保育為本的用途地帶，以保護常見的天然生境，並同時反映該區的現有用地情況，做法恰當。就此，目前的用途地帶已對該區的規劃實施充分的管制，所劃設的地帶合適。 (4) 規劃署總城市規劃師／中央執行管制及檢控表示，在 2021 年進行的最近一次實地視察期間，僅發現在有關地點有植物被清除。雖然根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)，清除植物並不構成違例發展，但當局會密切監察現場情況。自 2021 年 1 月 8 日發展審批地區圖在憲報刊登後，該區受條例的法定規劃管制。如發現有關地點出現任何違例發展，有關當局會視

申述編號 (TPB/R/S/I-SLW/1-)	申述事項	對申述的回應
	(e) 位於沙螺灣北面在城規會文件第 10695 號被識別為「草地」生境的部分範圍，其實應為「季節性濕草地」。	乎情況採取執行管制及檢控行動。關於有建議提出把有關地區改劃為管制更為嚴格的用途地帶，漁護署署長表示，透過採取生境地圖製作的方式，維持目前以保育為本的用途地帶，以保護常見的天然生境，並同時反映該區的現有用地情況，做法恰當。就此，目前的用途地帶已對該區的規劃實施充分的管制，所劃設的地帶合適。 (5) 漁護署署長表示，有關地區主要長滿植被，並有些樹木生長，東面和西面以水道為界，以及有一條行人徑貫通中央部分。這些長滿植被的地區可能由荒廢農地演變而成，可概括定義為濕地。如上文所述，倘若透過採取生境地圖製作的方式把有關地區劃為「綠化地帶」，漁護署署長對此並沒有負面意見。「綠化地帶」已對該區的規劃實施充分的管制，所劃設的地帶合適。

申述編號 (TPB/R/S/I-SLW/1-)	申述事項	對申述的回應
	(f) 關注房屋發展及相關污水處理設施會對周邊易受破壞的生態環境造成累計負面影響。應採取逐步增加的方式劃設「鄉村式發展」地帶。「鄉村式發展」地帶應規限在現有鄉村羣的範圍內，所有河流、水道及水體均應設有緩衝區。建議不要在河道、河流、水道及水體兩旁的 30 米範圍內劃設「鄉村式發展」地帶。	(6) 劃定「鄉村式發展」地帶的界線時，已考慮了「鄉村範圍」、當地地形、現有鄉村民居的分布模式、尚未處理的小型屋宇申請數目，以及所預測的小型屋宇需求量。視乎情況，地勢崎嶇、可能有天然山坡災害、草木茂盛、具保育和生態價值的地方都不會劃入「鄉村式發展」地帶內。規劃署採取逐步增加的方式劃定「鄉村式發展」地帶，以期把小型屋宇發展集中在適當位置，以免對該區的天然環境造成不應有的干擾或令區內有限的基礎設施不勝負荷。在村屋原地自設的化糞池及滲水井系統，其設計、建造和維修保養，均須符合相關標準和規定，包括環境保護署(下稱「環保署」)發出的專業人士作業備考《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》「須經環境保護署評核的排水渠工程計劃」。此外，亦須與指明水體保持必要的間距，以確保擬議的

申述編號 (TPB/R/S/I-SLW/1-)	申述事項	對申述的回應
	(g) 關注現時劃為「農業」地帶及「綠化地帶」的地方內的天然生境和生態未獲充分保護，因為這兩個地帶內經常准許或可能獲准的土地用途會對自然環境造成不應有的問題。	化糞池及滲水井系統不會對環境造成負面影響。就此，環境保護署署長(下稱「環保署署長」認為分區計劃大綱草圖已處理有關保護區內河道水質方面的事宜。此外，大部分河流／水道及其兩岸會劃為「綠化地帶」，以反映該區的一般天然地理環境／景觀。一些或因人類活動而受到改動的水道(例如溝渠)，流經位於「鄉村式發展」地帶範圍內的現有鄉村羣。當局已就可能對天然河道／河流造成影響的發展制定相關的規管機制。 (7) 請參閱上文回應(3)。在「農業」地帶及「綠化地帶」內，除了農業用途及一些與自然環境互相配合的用途及／或由政府執行的用途屬經常准許外，其他大部分用途及發展均須向城規會取得規劃許可。城規會可藉此機會審議發展建議，並會依據相關的指引按每宗申請的個別情況作出考慮。

申述編號 (TPB/R/S/I-SLW/1-)	申述事項	對申述的回應
	(h) 沼澤、紅樹林、林地、河流，以及河道兩旁 30 米的緩衝區應劃為「自然保育區」地帶。 (i) 灌木林和草地應劃為「自然保育區」地帶或「綠化地帶(1)」，以期「作為鄉村發展項目與河溪之間的生態緩衝區，而且有助保護該區的景觀資源」。此外，「任何現有屋宇的重建，包括改動及／或修改，不得引致整個重建計劃超過在有關發展審批地區草圖的公告在憲報首次刊登該日已經存在的屋宇的地積比率、上蓋面積和高度」。 (j) 所有天然海岸區應劃為「海岸保護區」地帶。	(8) 請參閱上文回應(3)。 (9) 請參閱上文回應(3)。目前的用途地帶已對該區的規劃實施充分的管制，並訂有明確的規劃意向，以及對土地用途及發展有不同程度的管制。並無有力理據支持有關劃設「綠化地帶(1)」的建議。 (10) 沿海岸線大部分地方已劃為「海岸保護區」地帶，以保育、保護和保留天然海岸線，以及易受影響的天然海岸環境。目前只有建有人造設施(例如沙螺灣西北部現有渡頭附近的行人徑)的沿岸地區沒有劃入「海岸保護區」地帶內，這些沿岸地區已劃設適

申述編號 (TPB/R/S/I-SLW/1-)	申述事項	對申述的回應
	(k) 現有的多幅農地應劃為「農業(2)」地帶或「綠化地帶(1)」，不得在這些地方進行房屋發展。	當的土地用途地帶。 (11) 具保育價值的土地已劃為與保育相關的土地用途地帶。「農業」地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。在分區計劃大綱草圖內，「農業」地帶涵蓋數條鄉村附近多幅常耕及休耕農地。考慮到該區的目前狀況，劃設這個土地用途地帶實屬恰當。因此，漁護署署長對劃設「農業」地帶沒有意見。根據分區計劃大綱草圖的《註釋》規定，已制訂適當的規劃管制，申請人如提出在「農業」地帶內發展新界豁免管制屋宇的規劃申請，須根據規劃許可審批制度向城規會提交有關申請。城規會將按每宗申請的個別情況，並參考相關的城規會規劃指引，考慮有關申請。

申述編號 (TPB/R/S/I-SLW/1-)	申述事項	對申述的回應
	<u>申述人的建議</u> (1) 「具特殊科學價值地點」地帶的範圍應擴大至涵蓋整個「磡頭海灘具特殊科學價值地點」。	(12) 請參閱上文回應(2)。
R2(亦為 C2) 長春社	<u>申述理由</u> (a) 同意分區計劃大綱草圖的整體規劃意向。 (b) 發展審批地區圖於憲報刊登後，發現該區有被挖土和清除植物的痕跡。 (c) 「磡頭海灘具特殊科學價值地點」的「具特殊科學價值地點」界線仍然與有關登記冊的界線不一致。該「具特殊科學價值地點」長有木欖這種稀有紅樹，以及矮大葉藻和喜鹽草海草床。 (d) 申述人關注化糞池和滲水井系統的可靠性，以及有關系統是否符合相關的標準和指引。鄉村發展可能會對鄰近的天然河流和支流構成影響，而有關	(1) 備悉。 (2) 請參閱上文對 R1 的回應(4)。 (3) 請參閱上文對 R1 的回應(2)。 (4) 請參閱上文對 R1 有關在村屋原地自設化糞池和滲水井系統的規定的回應(6)。

申述編號 (TPB/R/S/I-SLW/1-)	申述事項	對申述的回應
	系統不能處理這些影響。 (e) 當局應嚴格按照小型屋宇的真正需求，以及採取逐步增加的方式劃設兩條認可鄉村的「鄉村式發展」地帶。如該區缺乏適當的車輛通道和公共排污系統，人口大幅增加會對環境造成災難性影響。當局應審慎評估小型屋宇發展等活動。 (f) 現有的規劃機制應保存鄉郊風貌和自然環境，保護有潛力進行復耕的休耕土地，以及保障真正的農業活動。當局對貼近生態易受影響地方的農地施加嚴格管制，實屬恰當。 (g) 與保育相關的用途地帶(例如「綠化地帶(1)」或「自然保育區」地帶)，應涵蓋所有天然河流和其支流，以及其河岸範圍。 (h) 在優質農地所在的用途地帶內，不應把「屋宇(只限新界豁免管制屋宇)」	(5) 請參閱上文對 R1 有關劃設「鄉村式發展」地帶的回應(6)。為了保護該區的天然生境及鄉郊特色，現時的分區計劃大綱圖並沒有預期該區會有重大發展和顯著的人口增長。 (6) 請參閱上文對 R1 的回應(3)。 (7) 請參閱上文對 R1 有關為河流／水道劃設用途地帶的回應(6)。 (8) 請參閱上文對 R1 的回應(11)。

申述編號 (TPB/R/S/I-SLW/1-)	申述事項	對申述的回應
	納入第一欄或第二欄用途內。 <u>申述人的建議</u> (1) 當局應就「礮頭海灘具特殊科學價值地點」檢討其「具特殊科學價值地點」地帶的界線，並把該地帶擴展至涵蓋整個「具特殊科學價值地點」。 (2) 沙螺灣內的一幅政府土地屬次生林生境，故應由「鄉村式發展」地帶改劃為「綠化地帶(1)」或「自然保育區」地帶。	(9) 請參閱上文對 R1 的回應(2)。 (10) 請參閱上文對 R1 的回應(3)。有關地區位於鄉村的邊陲，有部分已予清理，並有耕作地、棚屋及稀疏的植物。因此，把該範圍劃為「鄉村式發展」地帶以反映其現時狀況，實屬恰當。

申述編號 (TPB/R/S/I-SLW/1-)	申述事項	對申述的回應
R3(亦為 C1) 創建香港	<u>申述理由</u> (a) 支持分區計劃大綱草圖，因為確保可在該區盡量實行最大程度的規劃及發展管制。 (b) 關注小型屋宇發展對天然河流和其支流可能會造成污染，因為化糞池及滲水井系統與水道位置接近又或是保養不足。應禁止在河流的緩衝區和易受影響的地點興建小型屋宇。 (c) 關注沙螺灣附近的違例發展(包括擴闊道路和削坡)會被視為現有用途。當局應檢討「現有用途」的定義，以遏止「先破壞，後建設」的行為。	(1) 備悉。 (2) 請參閱上文對 R1 有關在村屋原地自設化糞池及滲水井系統的規定的回應(6)。 (3) 條例就發展審批地區圖的「現有用途」所訂明的定義，反映在發展審批地區圖的《註釋》及其後的分區計劃大綱圖內，旨在方便規劃事務監督對鄉郊地區的違例發展採取執行管制行動。由於刑事法有不得追溯的原則，即使現有土地用途不符合隨後發展審批地區圖或分區計劃大綱圖的規定，當局亦不得按刑事法作出懲處。就某人於法例制訂前在沒有任何可能預知的情況下所作的行為施以懲罰，是不公正和不公平的。因此，不符合規定

申述編號 (TPB/R/S/I-SLW/1-)	申述事項	對申述的回應
	(d) 應把河堤兩旁均劃入保育地帶(如「綠化地帶」和「自然保育區」地帶)，以作為緩衝區。 (e) 應把整個沿岸地區劃入保育地帶，例如「海岸保育區」地帶。 (f) 「鄉村式發展」地帶應局限在現有村落內。 <u>申述人的建議</u> (1) 「礮頭海灘具特殊科學價值地點」內的「具特殊科學價值地點」地帶，並不包括高水位線以下的海洋。應檢視「礮頭海灘具特殊科學價值地點」內「具特殊科學價值地點」地帶的界	的現有用途可予容忍，並可獲豁免申請規劃許可。鑑於以上所述，目前條例下「現有用途」的定義，就不具追溯力而言，是合理的。儘管如此，在發展審批地區草圖於憲報刊登前，有關的發展管制主要由屋宇署、地政總署和其他發牌當局負責。 (4) 請參閱上文對 R1 有關為河溪／水道劃設用途地帶的回應(6)。 (5) 請參閱上文對 R1 的回應(10)。 (6) 請參閱上文對 R2 的回應(5)。 (7) 請參閱上文對 R1 的回應(2)。

申述編號 (TPB/R/S/I-SLW/1-)	申述事項	對申述的回應
	線，以把覆蓋範圍延伸至整個「具特殊科學價值地點」。	
R4 綠色力量	<u>申述理由</u> (a) 歡迎並同意分區計劃大綱草圖的整體規劃意向。 (b) 「磡頭海灘具特殊科學價值地點」內的海草分布可能已隨時間向外擴展。當局有需要檢視現時分布情況。倘確定海草床的分布已經向外擴展，便應擴大「磡頭海灘具特殊科學價值地點」的界線。 (c) 關注該區的海岸線。該區的海岸線是北大嶼山海岸系統的重要組成部分，不但貫通多個生態熱點，而且是馬蹄蟹的育幼場和供海草及其他具保育價值物種棲息的生境。 (d) 關注生態價值高、具豐富生物多樣性並發現有具保育價值物種在內棲息的	(1) 備悉。 (2) 請參閱上文對 R1 的回應(2)。 (3) 請參閱上文對 R1 的回應(10)。 (4) 請參閱上文對 R1 的回應(3)。

申述編號 (TPB/R/S/I-SLW/1-)	申述事項	對申述的回應
	淡水及陸地生境。 (e) 由於現時並未敷設或計劃敷設公共污水收集系統而依賴化糞池和滲水井系統，關注有較大機會出現化糞池和滲水井系統滲漏情況及其他非點源污染，以及會有違例或不受管制的污水排入易受水污染影響的地方。 (f) 應根據原居民的真正需要和現有村屋範圍劃設「鄉村式發展」地帶。 (g) 沿岸的生境(包括泥灘、河口、紅樹林、石灘及後灘植物)應劃為「海岸保護區」地帶。 (h) 應把所有水體(包括河流和沼澤及其岸邊 30 米的範圍)和陸地生境(包括風水林及成熟次生林地)劃為「自然保育區」地帶或管制更為嚴格的土地用途地帶，以提供保護。 (i) 如某些土地用途地帶內有天然樹木(包	(5) 請參閱上文對 R1 有關在村屋原地自設化糞池及滲水井系統的規定的回應(6)。 (6) 請參閱上文對 R2 的回應(5)。 (7) 請參閱上文對 R1 的回應(10)。 (8) 請參閱上文對 R1 有關為河流／水道劃設用途地帶的回應(6)。 (9) 請參閱上文對 R1 的回應(11)。

申述編號 (TPB/R/S/I-SLW/1-)	申述事項	對申述的回應
	括林地)和活躍及荒置的農地，須把新界豁免管制屋宇從這些土地用途地帶的第一及第二欄用途中剔除。	
R5 守護大嶼聯盟	<u>申述理由</u> (a) 同意並支持分區計劃大綱草圖的整體規劃意向。 (b) 關注東澳古道及沙螺灣的環境因涉嫌違例發展(例如挖土及泊車用途)而持續受到破壞。規劃署及其他政府部門須合力遏止破壞行為。 (c) 應檢討「磡頭海灘具特殊科學價值地點」的「具特殊科學價值地點」地帶界線，並作適當的調整。 (d) 應透過劃設更為嚴格的保育地帶保護目前「綠化地帶」所涵蓋的天然河流。 (e) 由於無法證實兩個認可鄉村的 10 年小型屋宇需求數字，規劃署應審慎檢討	(1) 備悉。 (2) 請參閱上文對 R1 的回應(4)。 (3) 請參閱上文對 R1 的回應(2)。 (4) 請參閱上文對 R1 有關為河道／水道劃設用途地帶的回應(6)。 (5) 請參閱上文對 R2 的回應(5)。

申述編號 (TPB/R/S/I-SLW/1-)	申述事項	對申述的回應
	是否需要縮減「鄉村式發展」地帶的範圍。 (f) 為保護文化遺產，應為具考古研究價值的地點提供足夠保護。	(6) 該區有 3 處「具考古研究價值的地點」，分別是「沙螺灣具考古研究價值的地點」、「沙螺灣(西)具考古研究價值的地點」，以及「磡頭具考古研究價值的地點」。區內亦有一幢三級歷史建築，即沙螺灣村舊門樓。所有「具考古研究價值的地點」和歷史建築均值得保育。此外，沙螺灣的西岸建有兩間寺廟，分別是把港古廟和天后宮。根據分區計劃大綱圖的《說明書》，如有任何工程、發展、重建或改劃土地用途地帶的建議可能會影響上述具考古研究價值的地點、已評級的歷史建築物／構築物、有待評級的新項目，以及任何其他已確認的歷史構築物及其四周的環境，必須先徵詢發展局轄下的古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)的意見。此外，如在規劃區內有任何於 1969 年或之前建成的建築物／構築物，不論建築物／構築

申述編號 (TPB/R/S/I-SLW/1-)	申述事項	對申述的回應
		物是位於地面水平或地下，均須通知古蹟辦。
R6 嘉道理農場暨植物園	<u>申述理由</u> (a) 「鄉村式發展」地帶不應位於水道附近。 (b) 「鄉村式發展」地帶不應涵蓋植被茂密的地方。 <u>申述人的建議</u> (1) 「礮頭海灘具特殊科學價值地點」的「具特殊科學價值地點」地帶界線應擴大至覆蓋位於礮頭的海草床。	(1) 請參閱上文對 R1 的回應(6)。 (2) 請參閱上文對 R1 的回應(6)。 (3) 請參閱上文對 R1 的回應(2)。
R7 世界自然基金會香港分會	<u>申述理由</u> (a) 「礮頭海灘具特殊科學價值地點」涵蓋朝向陸地的部分和海洋部分，而相關的「具特殊科學價值地點」地帶卻只涵蓋朝向陸地的部分。 (b) 該區的河流及沿岸地區是重要物種(包括兩個馬蹄蟹品種和數個具保育價值	(1) 請參閱上文對 R1 的回應(2)。 (2) 請參閱上文對 R1 的回應(3)。

申述編號 (TPB/R/S/I-SLW/1-)	申述事項	對申述的回應
	的魚類品種)的棲息地，具重要保育價值。 (c) 缺乏公共污水渠及依賴化糞池和滲水井系統可能會污染環境，並對附近的村民和公眾人士構成健康風險。 (d) 天然河流及河岸範圍應劃為「自然保育區」地帶。 (e) 擴展後的「鄉村式發展」地帶內河流的河岸範圍，由於該處的河流及海岸水域的生態易受影響，因此應改劃為「自然保育區」地帶。 <u>申述人的建議</u> (1) 應該擴大「具特殊科學價值地點」地帶的邊界至涵蓋整個「磡頭海灘具特殊科學價值地點」。	(3) 請參閱上文對 R1 有關在村屋原地自設化糞池及滲水井系統的規定的回應(6)。 (4) 請參閱上文對 R1 有關為河道／水道劃設用途地帶的回應(6)。 (5) 請參閱上文對 R1 有關為河道／水道劃設用途地帶的回應(6)。 (6) 請參閱上文對 R1 的回應(2)。

申述編號 (TPB/R/S/I-SLW/1-)	申述事項	對申述的回應
R8 (亦為 C3) Mary Mulvihill	<u>申述理由</u> (a) 關注「具特殊科學價值地點」地帶只涵蓋「磡頭海灘具特殊科學價值地點」朝向陸地的部分。 (b) 鑑於城規會過往曾定期批准改劃「綠化地帶」作其他用途，申述人關注「綠化地帶」涵蓋的天然生境未得到足夠保護。 (c) 關注濫用小型屋宇政策，以及反對把鄉村邊界伸展至超越「鄉村範圍」。「鄉村式發展」地帶應規限在現有的民居內。 (d) 應把整條海岸線劃為「海岸保護區」地帶。	(1) 請參閱上文對 R1 的回應(2)。 (2) 請參閱上文對 R1 的回應(3)。 (3) 請參閱上文對 R2 的回應(5)。 (4) 請參閱上文對 R1 的回應(10)。

申述編號 (TPB/R/S/I-SLW/1-)	申述事項	對申述的回應
R9 離島區議會主席余漢坤	<u>申述理由</u> (a) 反對把認可鄉村附近的地區或涉及尚未處理的小型屋宇申請的土地劃為「綠化地帶」。此舉不但忽略原居民的住屋需要，亦漠視他們的合法期望。應將「鄉村式發展」地帶擴展至涵蓋附近的「綠化地帶」，以滿足鄉村的長遠發展需要。 (b) 部分天然斜坡不應被剔出「鄉村式發展」地帶，因為日後可能有機會作小型屋宇發展。	(1) 整體而言，現有鄉村羣附近的地方為常見的天然生境和長滿植被的地區。因此，現時劃設的「綠化地帶」較為合適。根據地政總署離島地政處提供的最新資料，沙螺灣尚未處理的小型屋宇申請數目為 35 宗，未來 10 年的小型屋宇需求預測為 394 幢，而磡頭的相關數字分別為 27 宗和 120 幢。規劃署一直採用逐步增加的方式劃定「鄉村式發展」地帶。根據該署的初步估算，位於沙螺灣和磡頭的「鄉村式發展」地帶分別約有 1.9 公頃和 1.2 公頃的土地可供使用，足以應付尚未處理的小型屋宇申請的土地需求，即分別為 0.87 公頃和 0.68 公頃。因此，該署認為無須進一步擴展「鄉村式發展」地帶。 (2) 請參閱上文對 R1 有關劃定「鄉村式發展」地帶的回應(6)。當局已在「鄉村式發展」地帶劃定適當土地作鄉村擴展之用。視乎情況，地勢崎嶇、可

申述編號 (TPB/R/S/I-SLW/1-)	申述事項	對申述的回應
	(c) 「綠化地帶」及「海岸保護區」地帶的範圍過大。「綠化地帶」亦涵蓋大量私人土地。 (d) 應擴大「農業」地帶，以進行農業復耕，以及讓有可能會重歸鄉村的當地村民從事農業活動。	能有天然山坡災害、草木茂盛、具保育和生態價值的地方都不會劃入「鄉村式發展」地帶內。 (3) 分區計劃大綱草圖旨在顯示該區概括的土地用途地帶，以便把該區的發展及重建計劃納入法定規劃管制之內。分區計劃大綱草圖設法在保育和適當使用土地之間取得平衡。土地類別並非唯一的規劃考慮因素，在劃設適當的土地用途地帶時，不論政府土地還是私人土地，均會涵蓋在內。「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及沿岸易受影響的自然環境。其他常見的天然生境及長滿植被的地區，則通常被劃為「綠化地帶」。 (4) 大部分現有農地和具有復耕潛力的荒廢農地均劃為「農業」地帶。對於「農業」地帶現時所劃設的範圍，漁護署署長沒有負面意見。此外，「農業用途」是「鄉村式發展」地帶和

申述編號 (TPB/R/S/I-SLW/1-)	申述事項	對申述的回應
		「綠化地帶」內經常准許的用途。真正的農業活動不會受到阻撓。
R10 (大澳鄉事委員會)	<u>申述理由</u> (a) 反對把私人農地劃為「綠化地帶」。現時越來越多當地村民返回該區進行復耕工作，把私人農地劃為「綠化地帶」會影響土地擁有人的權益。 (b) 介乎東涌與大澳之間的現有山徑的其中一段位於磡頭私人土地上。建議將行山徑改道，以便遠離鄉村範圍。 (c) 應擴大「鄉村式發展」地帶，以便提供足夠土地作小型屋宇發展之用。	(1) 請參閱上文對 R9 的回應(3)和(4)。 (2) 有關介乎東涌與大澳之間的現有山徑(一般稱為「東澳古道」)改道的建議已轉告相關政府部門(即民政事務總署轄下離島民政事務處及土木工程拓展署轄下可持續大嶼辦事處)，以供考慮。 (3) 請參閱上文對 R9 的回應(1)。
R11 周轉香	<u>申述理由</u> (a) 現有的農地和屋宇地段應予保留。	(1) 該區現有的農地和屋宇地段不會受到分區計劃大綱圖所影響。大部分現有農地和具復耕潛力的荒廢農地均劃為

申述編號 (TPB/R/S/I-SLW/1-)	申述事項	對申述的回應
	(b) 應保留更多土地以闢設康樂及社區設施。	「農業」地帶，而一些天然生境(例如林地和灌木林)則通常劃為「綠化地帶」。「農業用途」在「綠化地帶」內屬經常准許用途。一般而言，「鄉村式發展」地帶已適切反映現有的屋宇地段。此外，分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁訂明，在分區計劃大綱圖所涵蓋的範圍內(「自然保育區」地帶、「海岸保護區」地帶及「具特殊科學價值地點」地帶除外)，新界豁免管制屋宇的翻建，或以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物，屬經常准許的用途。在任何情況下，任何土地或建築物的現有用途，即使不符合分區計劃大綱圖的規定，也無須更正。 (2) 為了保護該區的天然生境及鄉郊特色，現時的分區計劃大綱圖並沒有預期該區會有重大發展和顯著的人口增長。不過，一些適合的土地已劃為「政府、機構或社區」地帶，以便提供政府、機構及社區設施，配合當區

申述編號 (TPB/R/S/I-SLW/1-)	申述事項	對申述的回應
		居民的需要。例如，沙螺灣及礮頭有兩個空置校舍，有需要時可用作容納合適的社區設施，為區內居民提供服務；以及沙螺灣的西面設有一個足球場。
R12 至 R35 個別人士及地區居民組織 (有關詳情請參閱附件 I)	<u>申述理由</u> (a) 反對分區計劃大綱草圖及／或劃設保育地帶，以及在未取得村民同意及提供賠償的情況下，對私人土地施加發展限制，因為這樣會影響村民的權益及／或違反《基本法》第三章第四十條(保護原居民的傳統權益)。(R12 至 R25、R27 至 R30、R33 至 R35)	(1) 「鄉村式發展」地帶旨在就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線，以及把鄉村式發展集中在地帶內，使發展模式較具條理。當局已把適當的土地劃入「鄉村式發展」地帶內，以便該區的認可鄉村進行鄉村擴展。此外，根據現行的小型屋宇政策，申請或興建小型屋宇的權利，屬於原居民本人可享有的人身權利，而非他所擁有土地的附帶權利。就土地用途施加規劃管制，不會影響原居民申請或興建小型屋宇的權利。據此而論，分區計劃大綱圖對某人的土地施加規劃管制，並不會觸及《基本法》第四十條。

申述編號 (TPB/R/S/I-SLW/1-)	申述事項	對申述的回應
	(b) 反對當局在制訂圖則的階段沒有進行公眾諮詢，導致土地用途建議有欠妥善，無法照顧村民的需要。(R15 及 R16) (c) 反對大幅縮減沙螺灣的「鄉村式發展」地帶的範圍及與「鄉村範圍」出現的差異，因為這樣既忽略村民的需求，而且可供發展小型屋宇的土地也會減少。先前暫緩處理小型屋宇申請已經對村民的住屋需要造成影響。	(2) 當局已在制訂分區計劃大綱圖的階段，諮詢當地的持份者，並已於 2021 年 4 月 1 日的大澳鄉事委員會會議上諮詢該委員會的意見，以及於 2021 年 6 月 30 日以傳閱文件的方式諮詢離島區議會的意見。當局應礮頭及沙螺灣原居民代表的要求，分別於 2021 年 2 月 24 日及 2021 年 2 月 26 日另行舉行會議，聽取他們對分區計劃大綱草圖的意見。當局於 2021 年 3 月 11 日與當地村民實地視察沙螺灣。當局已在城市規劃委員會文件第 10752 號反映村民意見(包括在法定諮詢期內，在發展審批地區草圖申述中載述的意見)，供城規會於 2021 年 8 月 6 日考慮。 (3) 請參閱上文對 R9 的回應(1)。

申述編號 (TPB/R/S/I-SLW/1-)	申述事項	對申述的回應
	(R12、R19 至 R21、R23 至 R25、R27、R28、R31、R32、R35) (d) 「鄉村式發展」地帶的部分範圍位於山坡及林地，可能會對小型屋宇的發展構成威脅及帶來困難，並會增加開支。(R13、R15、R23、R25、R30) (e) 反對擴展後的「鄉村式發展」地帶的界線。考慮到先前有申請被相關當局拒絕，沙螺灣村的東面和南面並不適合發展小型屋宇。(R26) (f) 反對大幅縮減「農業」地帶的範圍。(R12) (g) 沙螺灣現時缺乏交通設施(包括道路交通和渡輪服務)及交通網絡容量，應對此作出改善。上述情況對居民出行、運輸農產品、舉辦大型活動、緊急服務車輛進出等方面均構成困難。應提供對外車輛連接道及／或緊急車輛通道。(R12、R14 至 R18、R20 至	(4) 請參閱上文對 R9 的回應(2)。 (5) 請參閱上文對 R1 有關劃定「鄉村式發展」地帶的回應(6)。 (6) 請參閱上文對 R9 的回應(4)。 (7) 當局已把與該區的交通設施和基礎設施供應有關的關注轉告相關政府部門，以供考慮。相關政府部門會繼續留意是否需提供交通設施和基礎設施，並就此作出詳細考慮及評估(當中包括人口、供應標準及可供使用的資源)。倘相關政府部門計劃在該區提供

申述編號 (TPB/R/S/I-SLW/1-)	申述事項	對申述的回應
	R27、R29、R30) (h) 應在沙螺灣和赤鱸角島之間興建一條直接的車輛通道，以加強與大嶼山其他部分的接達程度。(R13、R14、R16、R17、R22、R25、R33、R34) (i) 應興建一條連接沙螺灣和東涌及／或大澳的車輛通道。(R27、R28、R30)	這些設施，分區計劃大綱圖《註釋》的說明頁已提供彈性，以便進行由政府統籌或落實的公共工程，而這些工程是分區計劃大綱圖涵蓋範圍內土地上的經常准許的用途。 消防處處長表示，消防處已就該區可能出現的火災及其他緊急事故制訂調配計劃。消防處會按既定程序，調配適當人手及資源到事故現場提供緊急服務。 (8) 請參閱上文回應(7)。運輸署署長表示，沙螺灣和赤鱸角島之間的連接道路，須待工程部門(尚待選定)就技術可行性作進一步檢討後才可確定。 (9) 請參閱上文回應(7)。運輸署署長表示，擬在東涌和大澳之間闢設的沿岸道路，須待工程部門(尚待選定)就技術可行性作進一步檢討後才可確定。

申述編號 (TPB/R/S/I-SLW/1-)	申述事項	對申述的回應
	(j) 應改善沙螺灣的基礎設施和社區設施／服務的供應，包括排污系統、淡水供應、海水沖廁、消防服務和救護車服務、警察服務、社區會堂及／或垃圾收集站。(R13、R15 至 R17、R22、R23、R25 至 R27、R30) (k) 為沙螺灣原居村民而設的山邊認可殯葬區的位置並沒有反映在分區計劃大綱草圖內。(R19)	(10) 請參閱上文回應(7)。食物環境衛生署署長表示，考慮到公廁現時的使用率及所提供的桶站垃圾收集站數目，該部門未有計劃在沙螺灣和礮頭的鄉村範圍內闢設新的公共設施。闢設公廁和垃圾收集站須視乎多項因素，包括實際需求、技術可行性的進一步檢討，以及在該區或相關地區擬進行或計劃進行的基礎設施(例如交通、污水、供水工程)改善工程。 (11) 雖然沙螺灣山邊的有關認可殯葬區不是位於有關分區計劃大綱草圖內¹，但礮頭東南面有一個認可殯葬區，而該殯葬區早於發展審批地區草圖刊憲前已經存在，並位於有關分區計劃大綱草圖中劃為「綠化地帶」的範圍內。雖然在分區計劃大綱圖中未有把該認可殯葬區劃為一個指定用途地帶，但分區計劃大綱圖的《說明書》訂明，

¹ 有關認可殯葬區位於毗鄰的《深屈及礮石灣分區計劃大綱草圖編號 S/I-SW/1》中劃為「綠化地帶」的範圍內。在兩幅分區計劃大綱圖上對現有認可殯葬區的處理方式相同。

申述編號 (TPB/R/S/I-SLW/1-)	申述事項	對申述的回應
	(l) 建議更改行山徑的路線，使之遠離鄉村範圍，以盡量減低對當區居民造成的滋擾(R15 至 R17) (m) 應妥善管理河流，進行河道疏浚及水壩防護工程，並提供灌溉設施。(R16、R18、R23、R25、R30) (n) 應擴大沙螺灣的「鄉村式發展」地帶，以提供足夠土地作小型屋宇發展。(R13、R15、R22、R27) (o) 應把鄉村範圍內的平地劃為「鄉村式發展」地帶。(R25) (p) 不應把鄉村範圍的任何部分劃為「農業」地帶。(R25)	為尊重當地的習俗及傳統，在「綠化地帶」的認可殯葬區內進行殯葬活動，一般可予容忍。因此，現有認可殯葬區不會受到分區計劃大綱草圖所影響。 (12) 請參閱上文對 R10 的回應(2)。 (13) 請參閱上文的回應(7)。漁護署署長表示，如有需要改善灌溉情況，農戶可向漁護署提出要求。 (14) 請參閱上文對 R9 的回應(1)。 (15) 同上。 (16) 同上。

申述編號 (TPB/R/S/I-SLW/1-)	申述事項	對申述的回應
	(q) 運輸署署長在城規會文件第 10752 號附錄 IV 所提供的交通數據並非反映事實。(R16)	(17) 運輸署署長表示，運輸署一直密切監察「屯門—東涌—沙螺灣—大澳」持牌渡輪服務(下稱「大澳航線」)的服務水平。根據於近期進行的監察調查，服務水平可配合乘客的需求。不過，大澳航線的渡輪營運商已計劃於今年加派一艘船隻，以改善航線的服務。運輸署將會就落實安排與渡輪營運商保持密切聯繫。
R36 謝擎天	<u>申述理由</u> (a) 反對把東涌第 6 約地段第 212 號劃為「綠化地帶」。2016 年，申述人在發展審批地區圖於憲報刊登前就有關用地提交了小型屋宇申請。他仍要求把有關用地改劃為「鄉村式發展」地帶，以配合其小型屋宇申請。 (b) 反對把東涌第 6 約地段第 891 號及第 954 號劃為「綠化地帶」。申述人已於 2019 年取得由地政總署發出的批	(1) 關於理由(a)及建議(1)，請參閱上文對 R9 的回應(1)。有關地方有植物覆蓋(包括灌木林)。考慮到上述情況及各項規劃考慮因素(包括現有土地用途、用地狀況、地形及村落的分布模式等)，現時把有關地段劃為「綠化地帶」實屬恰當。 (2) 關於理由(b)及建議(2)，請參閱上文對 R9 的回應(1)。根據兩份分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁，任何土地

申述編號 (TPB/R/S/I-SLW/1-)	申述事項	對申述的回應
	准書，以便在有關用地作溫室用途，而該等用地過往一直用作農業用途。申述人要求把有關用地由「綠化地帶」改劃為「農業」地帶。 <u>申述人的建議</u> (1) 把東涌第 6 約地段第 212 號由「綠化地帶」改劃為「鄉村式發展」地帶。 (2) 把東涌第 6 約地段第 891 號及第 954 號由「綠化地帶」改劃為「農業」地帶。	或建築物的用途，如在緊接有關發展審批地區草圖的公告在憲報首次刊登前已經存在，而該項用途由展開以來一直持續進行，則即使不符合分區計劃大綱圖的規定，也無須更正。有關地方有植物覆蓋(包括林地及／或灌木林)，或位於天然河流的河岸範圍。考慮到上述情況及各項規劃考慮因素(包括現有土地用途、用地狀況、地形及村落的分布模式等)，把有關地段劃為「綠化地帶」實屬恰當。根據分區計劃大綱圖的《註釋》，「農業用途」是「綠化地帶」內經常准許的用途。真正的農業活動不會受到影響。
R37 至 R44 個別人士 (詳情請參閱附件 I)	<u>申述理由</u> (a) 有關用地的小型屋宇申請已於 2021 年初提出。(R37 至 R42) (b) 該區小型屋宇申請曾因當局自 1990 年代起興建香港國際機場，中止處理近 30 年。近年當局放寬飛機噪音預測的限制後，申述人開始重啟所須的法	(1) 備悉。 (2) 當局已在「鄉村式發展」地帶劃定適當土地作鄉村擴展之用。地政總署是根據當時實施的小型屋宇政策考慮小型屋宇申請。在處理小型屋宇申請的

申述編號 (TPB/R/S/I-SLW/1-)	申述事項	對申述的回應
	律程序，以着手進行他們的小型屋宇申請。 <u>申述人的建議</u> (1) 把東涌第 6 約的以下用地由「農業」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶： i. 地段第 705 號 A 分段(R37) ii. 地段第 705 號 B 分段(R38) iii. 地段第 705 號餘段(R39) iv. 地段第 282 號(R44)	過程中，地政總署會徵詢相關政府部門的意見，包括規劃署就法定規劃方面的意見，而每宗申請會按個別情況審批。不過，處理小型屋宇申請的事宜關乎小型屋宇政策。 (3) 土地用途地帶是根據相關的規劃考慮因素而劃定界線及劃設的，有關的規劃考慮因素包括現有土地用途、用地狀況、地形、「鄉村範圍」、鄉村的分布模式、保育和生態價值等。「農業」地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。現有農地和具有復耕潛力的荒廢農地的適當範圍均已劃為「農業」地帶，而申述所涉地方均為常耕農地或荒廢農地，屬於一片更大的農地羣的一部分。把有關地方劃為「農業」地帶實屬恰當。

申述編號 (TPB/R/S/I-SLW/1-)	申述事項	對申述的回應
	(2) 把東涌第 6 約的以下用地由「綠化地帶」改劃為「鄉村式發展」地帶： i. 地段第 771 號 A 分段(R40) ii. 地段第 771 號 B 分段(R41) iii. 地段第 771 號餘段(R42) iv. 地段第 328 號(R43)	(4) 請參閱上文對 R9 的回應(1)。申述所涉地方有植物覆蓋(包括林地或灌木林)。考慮到上述情況及各項規劃考慮因素(包括現有土地用途、用地狀況、地形、鄉村的分布模式等)，有關地段現時劃為「綠化地帶」實屬恰當。
R45 Chang Wai Tang	<u>申述理由</u> (a) 反對把他的現有農地劃入「綠化地帶」。該土地一直用作進行農業活動。 <u>申述人的建議</u> (1) 把東涌第 6 約地段第 110、130、159、819 及 850 號由「綠化地帶」改劃為「農業」地帶。	(1) 關於理由(a)及建議(1)，請參閱上文對 R36 的回應(2)。
R46 徐承芬	<u>申述理由</u> (a) 反對在私人農地劃設「綠化地帶」。若劃設「綠化地帶」，政府應向土地擁有人作出賠償，以彌補所損失的土地價值。	(1) 請參閱上文對 R36 的回應(2)。

申述編號 (TPB/R/S/I-SLW/1-)	申述事項	對申述的回應
	(b) 基於香港國際機場飛機噪音預測 25 等量線的問題，由 1997 年至 2016 年間，當局暫停處理約 20 宗正在處理的小型屋宇申請。分區計劃大綱草圖應一併考慮該些尚未處理的申請，而不應影響處理有關申請的進度。 (c) 所有私人農地均應改劃為「農業」地帶。	(2) 請參閱上文對 R37 至 R44 的回應(2)。 (3) 分區計劃大綱草圖不會影響現有農地的土地類別。大體而言，鄉村附近多幅常耕／休耕農地及具復耕潛力的農地已經保留，在切實可行範圍內盡量劃為「農業」地帶。根據分區計劃大綱圖的《註釋》，不論是「鄉村式發展」地帶、「綠化地帶」、「自然保育區」地帶，還是「海岸保護區」地帶，「農業用途」都是經常准許的用途。真正的農業活動並不會受到影響。對於「農業」地帶現時所劃設的範圍，漁護署署長亦沒有負面意見。
R47 由盧緯綸代表的 Corona Land Company Limited	<u>申述理由</u> (a) 反對把沙螺灣和磡頭附近的兩幅有關用地劃為「農業」地帶、「綠化地	(1) 關於理由(a)和建議(1)，把有關地區改劃為「其他指定用途」註明「生態

申述編號 (TPB/R/S/I-SLW/1-)	申述事項	對申述的回應
	帶」及「鄉村式發展」地帶。建議把上述用地改劃為「其他指定用途」註明「生態旅舍」地帶，理由如下： • 改劃建議符合可持續大嶼藍圖下訂定的「北發展、南保育」的原則，用作影響較低的休閒和康樂用途。 • 由於有關用地鄰近東澳古道，連接大嶼山多個旅遊樞紐，闢設生態旅舍可推廣生態旅遊，並可為遠足人士和長途行山人士提供舒適的休息地方。 • 擬議的「其他指定用途」註明「生態旅舍」地帶可有效地對相關擬進行的發展作出規劃管制，確保在可持續發展與環境保育之間取得平衡。 <u>申述人的建議</u> (1) 把沙螺灣和礮頭附近的兩幅有關用地	旅舍」地帶以發展生態旅舍的建議言之過早，因為申述人未有提交具體方案。據土木工程拓展署可持續大嶼辦事處處長表示，擬議生態旅舍規模龐大，而申述人未有提交技術評估以支持該建議。其影響未明。據漁護署署長表示，兩幅位於沙螺灣及礮頭的用地都長滿樹木，預料該建議會涉及廣泛地移除植物。在擬議用地之內及鄰近地方亦發現一些天然河流。因此，現時並無足夠資料支持改劃。考慮到用地情況，現時把申述地點劃為「綠化地帶」實屬恰當。不過，申述人如有需要，可根據條例第 16 條或第 12A 條提交規劃申請，並輔以相關的技術評估以支持其申請，以供城規會考慮。

申述編號 (TPB/R/S/I-SLW/1-)	申述事項	對申述的回應
	由「農業」地帶、「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶改劃為「其他指定用途」註明「生態旅舍」地帶，以發展生態旅舍。	
R48 至 R52 個別人士及公司 (有關詳情請參閱附件 I)	申述理由 (a) 反對劃設第 305L 約地段第 2226 號和第 2227 號，該等地段是根據集體政府租契持有，並分別批租作屋宇用途和打穀場用途的「綠化地帶」。 (R48) (b) 反對把第 305L 約地段第 1479 號的部分土地劃為「農業」地帶，因這會令該幅土地貶值。 (R49) (c) 反對把東涌第 6 約地段第 280 號劃為「農業」地帶，因這會影響土地擁有人的利益。 (R50) (d) 反對把第 305L 約地段第 168 號、第 170 號、第 171 號、第 1336 號、第 1344 號、第 1407 號、第 1703 號、第 1954 號、第 1962 號、第 1964 號	(1) 關於申述理由(a)、(d)、(e)及建議(1)和(4)至(6)，請參閱上文對 R9 的回應(1)。有關的地方被植被(包括林地及／或灌木林)覆蓋，或是位於天然河流的河岸區。考慮到上文所述情況及各規劃考慮因素(包括土地現有用途、用地狀況、地形、鄉村民居分布模式等)，有關地段現時劃設的「綠化地帶」實屬恰當。 (2) 關於申述理由(b)、(c)及建議(2)和(3)，請參閱上文對 R37 至 R44 的回應(3)。 (3) 關於理由(g)，在分區計劃大綱圖上劃設土地用途地帶，不太可能會構成《基本法》第一百零五條所指須提供補償的財產「徵用」。分區計劃大綱

申述編號 (TPB/R/S/I-SLW/1-)	申述事項	對申述的回應
	和第 1966 號²劃為「綠化地帶」，因為該等地段是根據集體政府租契持有批租作農業用途的土地。(R50) (e) 反對把第 305L 約地段第 292 號、第 310 號、第 322 號、第 324 號、第 339 號、第 465 號、第 597 號、第 765 號、第 766 號、第 767 號、第 771 號、第 811 號、第 847 號、第 958 號、第 959 號、第 1019 號和第 1089 號劃為「綠化地帶」，因為該等地段是根據集體政府租契持有批租作農業用途的土地。(R51) (f) 反對把第 305L 約地段第 1381 號劃為「綠化地帶」，因為該用地是根據集體政府租契持有批租作農業用途的土地。(R52)	草圖不會影響任何土地擁有人轉移或轉讓其土地利益的權利，也不會令有關土地變成沒有任何有意義或經濟上可行的用途。只要是為了達到保育和保護該區現有天然景觀、生態或地形特色這個合法目的，而有關土地又可作「經常准許的用途」及須先向城規會申請並可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途，該圖並沒有違反《基本法》第六條或第一百零五條有關保護財產權的規定。

² 第 308L 約地段第 155 號、第 262 號、第 271 號、第 292 號、第 316 號和第 318 號並不包括在內，該等地段位於毗鄰的《深屈及礮石灣分區計劃大綱草圖編號 S/I-SW/1》的「海岸保護區」地帶和「綠化地帶」內。儘管它們屬於不同的用途地帶和分區計劃大綱圖，但上文對 R48 至 R52 的回應(1)亦適用於上述地段。

申述編號 (TPB/R/S/I-SLW/1-)	申述事項	對申述的回應
	(g) 根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。這與下文有關《基本法》就使用和徵用私人財產的前提有所抵觸。(R50 至 R52) <u>《基本法》第一章第六條</u> 香港特別行政區依法保護私有財產權。 <u>《基本法》第五章第一百零五條</u> 香港特別行政區依法保護私人和法人財產的取得、使用、處置和繼承的權利，以及依法徵用私人和法人財產時被徵用財產的所有人得到補償的權利。 <u>申述人的建議</u> (1) 把第 305L 約地段第 2226 號及第 2227 號由「綠化地帶」改劃為「鄉村式發展」地帶。(R48) (2) 把第 305L 約地段第 1479 號由「農	

申述編號 (TPB/R/S/I-SLW/1-)	申述事項	對申述的回應
	業」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶。(R49) (3) 把東涌第 6 約地段第 280 號由「農業」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶。(R50) (4) 把第 305L 約地段第 168 號、第 170 號、第 171 號、第 1336 號、第 1344 號、第 1407 號、第 1703 號、第 1954 號、第 1962 號、第 1964 號和第 1966 號由「綠化地帶」改劃為「農業」地帶。(R50) (5) 把第 305L 約地段第 292 號、第 310 號、第 322 號、第 324 號、第 339 號、第 465 號、第 597 號、第 765 號、第 766 號、第 767 號、第 771 號、第 811 號、第 847 號、第 958 號、第 959 號、第 1019 號和第 1089 號由「綠化地帶」改劃為「農業」地帶。(R51)	

申述編號 (TPB/R/S/I-SLW/1-)	申述事項	對申述的回應
	(6) 把第 305L 約地段第 1381 號由「綠化地帶」改劃為「農業」地帶。(R52)	

II. 就申述提出的意見(TPB/R/S/I-SLW/1-C1 至 C4)的內容要點以及對意見的回應撮述如下：

意見編號 (TPB/R/S/I-SLW/1-)	意見內容	對意見的回應
C1(亦為 R3) 創建香港	(a) 支持申述 R1、R2 及 R4 至 R7，理由如下： ● 該區毗連郊野公園範圍，因此應劃為保育地帶，以免各項活動侵進該區，破壞環境。 ● 保育地帶應涵蓋所有景觀和生境(包括天然河流、林地、海灘及天然海岸線)，以免有關環境被人類活動破壞。 ● 由於該區缺乏車輛通道和公共排污系統，「鄉村式發展」地帶的劃設範圍應嚴格限於現有鄉村民居的範圍內。 ● 不得進行移除植物和削切斜坡等的違例工程。該等地方不應劃為與發展有關的土地用途地帶。	(1) 請參閱上文對 R1 的回應(3)。 (2) 同上。 (3) 請參閱上文對 R1 有關劃設「鄉村式發展」地帶的回應(6)。 (4) 請參閱上文對 R1 的回應(4)。

意見編號 (TPB/R/S/I-SLW/1-)	意見內容	對意見的回應
	● 「具特殊科學價值地點」地帶的界線應擴展至涵蓋整個指定的「礮頭海灘具特殊科學價值地點」，以提供更佳和更充足的保護。	(5) 請參閱上文對 R1 的回應(2)。
C2(亦為 R2) 長春社	(a) 支持申述 R1、R3 至 R7，並就以下理由提出意見： ● 要為保育價值高和景致優美的地方劃設保育地帶並予以保護。 ● 不應再減少保育地帶。 ● 關注東澳古道沿路的違例工程(包括擴闊道路和削切斜坡工程)對景觀特色造成負面影響。	(1) 請參閱上文對 R1 的回應(3)。 (2) 當局並無建議對《沙螺灣及礮頭分區計劃大綱草圖編號 S/I-SLW/1》作出進一步修訂，以供城規會考慮。 (3) 請參閱上文對 R1 的回應(4)。

意見編號 (TPB/R/S/I-SLW/1-)	意見內容	對意見的回應
	● 該區不應再增闢車輛通道，以防止出現可能要容忍「先破壞、後建設」的行為。	(4) 請參閱上文對 R1 的回應(4)。現時並無政府部門提出增闢車輛通道的建議。
C3(亦為 R8) Mary Mulvilhill	(a) 與 R8 相關，並就以下理由提出意見： ● 「具特殊科學價值地點」地帶的範圍應擴大至覆蓋整個「礮頭海灘具特殊科學價值地點」的海草床 ● 關注「鄉村式發展」地帶內屋宇發展項目所排放的污水可能會令水道的水質下降。應把「鄉村式發展」地帶局限在現時的覆蓋範圍內，並與附近水道保持足夠的緩衝距離。	(1) 請參閱上文對 R1 的回應(2)。 (2) 請參閱上文對 R1 有關劃設「鄉村式發展」地帶的回應(6)。當局已就可能會對天然河道／河流造成影響的發展制定相關的規管機制。

意見編號 (TPB/R/S/I-SLW/1-)	意見內容	對意見的回應
	● 必須嚴格審核小型屋宇申請，以防有人濫用小型屋宇政策。基於該區環境屬易受影響的性質，應對小型屋宇轉售施加嚴格的條件。 ● 除「鄉村式發展」地帶外，小型屋宇發展不應列為其他土地用途地帶的第二欄用途。 ● 關注「農業」地帶內准許的用途與生態價值高而易受影響的地方不相協調。 ● 沼澤區和潮間帶應劃為「自然保育區」地帶。	(3) 地政總署離島地政專員表示，小型屋宇批約和免費建屋牌照載有轉讓限制的條款。小型屋宇的業主必須在取得地政總署的許可和補地價後，才可轉讓小型屋宇。不過，有關事宜關乎小型屋宇政策，與分區計劃大綱圖的土地用途地帶無關。 (4) 分區計劃大綱草圖上多個土地用途地帶的土地用途表大致符合法定圖則註釋總表。因此，並無有力的理據支持偏離該表。第二欄用途必須獲城規會批給規劃許可方可進行。城規會將按本身訂下的指引，因應每宗申請的個別情況加以考慮。 (5) 請參閱上文對 R1 的回應(7)。 (6) 請參閱上文對 R1 的回應(3)。

意見編號 (TPB/R/S/I-SLW/1-)	意見內容	對意見的回應
	● 應保護灌木林及草地，以維持其作為緩衝區的角色。 ● 所有海岸線均應劃為「海岸保護區」地帶。 ● 分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁應作進一步闡釋，以澄清違例發展不能視為「現有用途」。	(7) 同上。 (8) 請參閱上文對 R1 的回應(10)。 (9) 請參閱上文對 R3 的回應(3)。
C4 Fung Kam Lam	支持申述 R1 至 R5，理由如下： (a) 認同分區計劃大綱草圖的整體規劃意向，即保育該區的景致及生態價值，以保護該區的天然生境及鄉郊特色。 (b) 應刪除「自然保育區」、「海岸保護區」、「具特殊科學價值地點」3 個土地用途地帶《註釋》的「備註」中與政府統籌或落實的公共工程有關的河道改道、填土／填塘和挖土工程的豁免條款，並刪除《說明書》中相應的段落，以強調分區計劃大綱草圖的	(1) 備悉。 (2) 所言的「豁免條款」，即指與政府統籌或落實的公共工程有關的河道改道、填土／填塘或挖土工程可獲豁免提交規劃申請。把這類「豁免條款」加入有關的分區計劃大綱圖與保育相關的用途地帶，與城規會於 2021 年 8 月 24 日頒布最新修訂的法定圖則註釋

意見編號 (TPB/R/S/I-SLW/1-)	意見內容	對意見的回應
	整體規劃意向。	總表內容相符。就保育相關的土地用途地帶附加此一「豁免條款」，旨在簡化規劃申請程序／機制。雖然這類工程獲得豁免，無須取得規劃許可，但仍須符合其他相關法例、有關的政府契約所訂下的條件，以及其他政府部門的規定，視乎何者適用而定。