

離島區議會
文件 IDC 131/2016 號

大蠔分區計劃大綱草圖編號 S/I-TH/B

1 目的

本文件旨在徵詢離島區議會（下稱「區議會」）對《大蠔分區計劃大綱草圖編號 S/I-TH/B》（**附錄一**）、其《註釋》（**附錄二**）及《說明書》（**附錄三**）的意見。

2 背景

- 2.1 根據《城市規劃條例》（下稱「條例」）第20(5)條，大蠔發展審批地區圖的法定有效期為三年，到二零一七年三月二十八日便屆滿。因此，城市規劃委員會（下稱「城規會」）須擬備一份分區計劃大綱圖，以取代該發展審批地區圖，讓該發展審批地區圖在有效期屆滿後，繼續為大蠔地區（下稱「該區」）實施法定規劃管制。
- 2.2 二零一六年十月二十四日，城規會通過把《大蠔分區計劃大綱草圖編號 S/I-TH/B》（下稱「該圖」）提交離島區議會和梅窩鄉事委員會（下稱「鄉委會」），以徵詢區議員和鄉事委員的意見。城規會在根據條例第五條把分區計劃大綱草圖刊憲前，會進一步考慮離島區議會和鄉委會的意見。

3 規劃區

- 3.1 該區總面積約為230公頃，包括面積約32公頃的水體(大蠔灣)。該區位於東涌新市鎮擴展區東面，被北大嶼郊野公園(擴建部分)範圍內的婆髻山山脊分隔開來。該區主要涵蓋大蠔谷。大蠔谷範圍內有大蠔灣、村落、農地、有天然植被的地方(包括林地、灌木林及河溪等)，以及分散於東面和南面的數塊有植被的高地(即田寮、紅花顏、亞婆塢及黃公田)。
- 3.2 該區中部是低窪谷地，地勢由南面的山脈和山峰向海岸逐漸降低，山巒綿延起伏。根據「香港具景觀價值地點研究」的評級，該區(包括分散的四塊有植被的高地)的景觀價值屬高級別。
- 3.3 該區擁有豐富的景觀資源，包括成熟林地、灌木林、草地、山谷、小圓丘和河溪。該區亦有天然海岸景物，例如大蠔灣的河口和海岸線。大蠔灣是北大嶼山公路的主要地標，在該公路築建前是個開闊的沿岸海灣。大蠔河河口地區有紅樹林和潮間帶泥灘。大蠔灣東面周邊一帶長有海濱植物，這些植物主要是零星的幼齡秋茄樹，以及大量半成熟的海芒果、黃槿和水黃皮。

- 3.4 大蠔河有部分範圍被列為「具重要生態價值的河溪」，以及指定為「具特殊科學價值地點」。大蠔河是本港僅餘的少數中型天然河溪之一，育有本港多種淡水魚和鹹淡水魚，錄得不同的魚類品種，包括稀有的黑首阿胡鰕虎魚、稀有的黑體塘鱧及稀有的移棲魚類香魚。根據記錄，大蠔河「具特殊科學價值地點」範圍內的泥灘亦曾發現貝克喜鹽草和具重要保育價值的馬蹄蟹(圓尾鬚)。
- 3.5 大蠔亦育有具區域性保育價值的爬蟲大壁虎，以及多種稀有／不常見的蝴蝶(包括稀有的紅鋸蛺蝶)。大蠔亦錄得兩種具保育價值的兩棲動物，即盧氏小樹蛙和短腳角蟾。
- 3.6 山上山谷兩旁是草木茂生的林地和灌木林，一直伸延至該區外的北大嶼郊野公園(擴建部分)和北大嶼郊野公園的範圍。區內有一條用混凝土鋪築而成的行人徑連接北大嶼山公路和山坡上的郊野公園，途經白芒、牛牯塢和大蠔新村的村落和相關的農地。
- 3.7 該區有四條認可鄉村，分別是白芒、牛牯塢、大蠔(又名大蠔新村)及黃公田(又名黃蜂田)。除位於該區最南端的黃公田村沒有村落外，該區所有其他鄉村都有典型的三層高村屋和祠堂，並有大片已鋪好地面的地方供祭祀之用。

4 整體規劃意向

該區的整體規劃意向，是保存該區具獨特科學及生態價值的優美自然景致，以保護更廣大地區的天然生境及自然系統，同時保存歷史文物和鄉村的本土文化及傳統。倘擬在區內和附近一帶進行發展，必須充分考慮生態及環境易受影響地方(例如大蠔河「具特殊科學價值地點」)。認可鄉村的小型屋宇發展項目會集中在適當的位置，以保存該區的鄉郊特色。

5 土地用途地帶

- 5.1 該區的建議土地用途地帶及規劃意向已詳載於草圖的《註釋》及《說明書》(附錄)內，並概述如下：

5.2 「鄉村式發展」：總面積6.43公頃

- 5.2.1 此地帶的規劃意向，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。

5.2.2 除了現時沒有村落的黃公田外，其餘三條認可鄉村(即白芒、牛牯塱及大蠔)的「鄉村式發展」地帶是考慮了「鄉村範圍」、區內地形、現有民居的分布模式、尚未處理的小型屋宇申請數目及所預測的需求量而劃的。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、墓地和河道緩衝區都不劃入此地帶內。

5.2.3 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度超過三層(8.23米)。由於河道改道工程可能會對鄰近地方的排水情況及自然環境造成不良影響，因此必須取得城規會的許可，才可進行這類工程及相關的活動，但由政府統籌或落實的公共工程，以及保養、修葺或翻建工程則除外。

5.3 「政府、機構或社區」：總面積0.15公頃

5.3.1 此地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要；以及是供應土地予政府、提供社區所需社會服務的機構和其他機構，以供用於與其工作直接有關或互相配合的用途。

5.3.2 該區現有的政府、機構或社區用途包括位於白芒和牛牯塱的兩個公廁，以及在大蠔灣東邊的六合玄宮。

5.4 「綠化地帶」：總面積166.97公頃

5.4.1 此地帶的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為發展區的界限，以保存現有的自然景觀，並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。

5.4.2 該區的「綠化地帶」主要涵蓋大蠔谷、紅花顏及亞婆塱地區內的農地、山坡、天然植被和小溪，以及黃公田。白芒、牛牯塱及大蠔這幾條鄉村的農地有活躍的農耕活動。沒有村落的黃公田亦包括在此地帶之內。

5.4.3 由於河道改道、填土／填塘或挖土工程可能會對鄰近地方的排水情況及自然環境造成不良影響，因此必須取得城規會的許可，才可進行這類工程及相關的活動，但由政府統籌或落實的公共工程，以及保養、修葺或翻建工程則除外。

5.5 「海岸保護區」：總面積4.20公頃

5.5.1 此地帶的規劃意向，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。

5.5.2 此地帶涵蓋大蠔灣一帶的海岸區，主要有海濱植物、潮間帶泥灘、石岸，以及大蠔河河口西面部分的紅樹林。

5.5.3 在此地帶不准進行新的住宅發展項目。若要重建現有屋宇，必須向城規會提出申請，或會獲得批准。由於此地帶內的土地具保育價值，因此可能會對鄰近地方的排水情況及自然環境造成不良影響的河道改道、填土／填塘或挖土工程，必須取得城規會的許可才可進行，但由政府統籌或落實的公共工程，以及保養、修葺或翻建工程則除外。

5.6 「自然保育區」：總面積15.41公頃

5.6.1 此地帶的規劃意向，是保護和保存區內現有的天然景觀、生態系統或地形特色，以達到保育目的及作教育和研究用途，並且分隔開易受破壞的天然環境如「具特殊科學價值地點」或「郊野公園」，以免發展項目對之造成不良影響。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。

5.6.2 大蠔河「具特殊科學價值地點」兩旁劃設了緩衝區，以保護水生生境。白芒村南面的一片成熟林地亦劃入此地帶，用意是保存該林地，使其現有自然特色免受進一步干擾。

5.6.3 在此地帶不准進行新的住宅發展項目。若要重建現有屋宇，必須向城規會提出申請，或會獲得批准。與河道改道、填土／填塘或挖土有關的工程可能會對鄰近地方的排水情況及自然環境造成不良影響。由於此地帶內的土地具保育價值，因此必須取得城規會的許可，才可進行該等活動，但由政府統籌或落實的公共工程，以及保養、修葺或翻建工程則除外。

5.7 「具特殊科學價值地點」：總面積4.64公頃

5.7.1 此地帶的規劃意向，是保存和保護具特殊科學價值的景物，例如稀有或特別品種的動植物及其生境。這些地方均劃作「具特殊科學價值地點」。設立此地帶的目的，是阻止市民在地帶內進行活動或發展。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。除非有需要進行發展以助保存「具特殊科學價值地點」地帶內具特殊科學價值的景物、保持和保護「具特殊科學價值地點」地帶的現有特色，

或達至教育和研究的目的，否則此地帶內不准進行發展。

5.7.2 此地帶涵蓋指定的大蠔河「具特殊科學價值地點」。該「具特殊科學價值地點」佔地約五公頃，內有一條天然河溪(大蠔河)及數條由高地流向低地河口的支流。大蠔河是中型天然河溪，育有本港多種淡水魚和鹹淡水魚，包括稀有的黑首阿胡鰕虎魚及稀有的黑體塘鱧，亦是全港唯一已知有稀有移棲魚香魚出沒的地點。此外，根據記錄，大蠔河河口的泥灘也曾發現具重要保育價值的馬蹄蟹(圓尾蟹)。

5.7.3 河道改道、填土或挖土工程可能會對鄰近地方及自然環境造成不良影響。由於此地帶內的土地具保育價值，因此必須取得城規會的許可，才可進行該等活動。

6 徵求意見

請各議員對《大蠔分區計劃大綱草圖編號S/I-TH/B》發表意見，而議員的意見將會經本署轉交城規會考慮。

7 附錄

- | | |
|-----|------------------------------|
| 附錄一 | 《大蠔分區計劃大綱草圖編號 S/I- TH/B》 |
| 附錄二 | 《大蠔分區計劃大綱草圖編號 S/I- TH/B》的註釋 |
| 附錄三 | 《大蠔分區計劃大綱草圖編號 S/I- TH/B》的說明書 |

規劃署
西貢及離島規劃處
二零一六年十二月