

離島區議會
文件 IDC 34/2004

長洲分區計劃大綱草圖編號 S/I-CC/D

1. 目的

本文件旨在向議員簡述《長洲分區計劃大綱草圖編號 S/I-CC/D》的內容，並就此徵詢議員的意見。

2. 背景

2.1 長洲分區計劃大綱草圖是根據已採納的《長洲發展大綱圖編號 D/I-CC/2》擬備的。規劃署在擬備該發展大綱圖時，曾分別於二零零三年八月十一日和七月十七日，徵詢離島區議會和長洲鄉事委員會的意見。

2.2 二零零四年四月二日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)考慮《長洲分區計劃大綱草圖編號 S/I-CC/D》，認為適宜把該草圖提交離島區議會，以徵詢議員的意見。

3. 整體規劃意向

3.1 長洲的整體規劃意向，主要是保存該島的鄉郊特色、無車環境和自然景觀。為免破壞長洲的鄉郊環境，以及引致該島有限的交通設施和基礎設施不勝負荷，現有建築物的低層、低密度特色，也應予保留。如作進一步發展，基本上會採用在已發展地區騰出空間進行發展／重新發展的模式，發展範圍主要規限於現有的鄉村和其他住宅區。長洲除了現有的渡假屋和東岸的東灣和觀音灣的水上康樂活動區外，西南岸特別是張保仔洞一帶，也有一些可供遊覽和進行康樂活動的景點，有機會融合發展成為一個康樂活動中心區。

3.2 長洲的規劃意向，也是要保留島上文物，以增加該島的旅遊景點，以及保存該島的文物和傳統。

4. 人 口

根據二零零一年人口普查的資料，該區的人口總數約為23 000 人。預計該區的規劃人口會維持不變，即約為23 000 人。

5. 主要的土地用途建議

5.1 商 業

此地帶的規劃意向，主要是作商業發展，為附近的居民和遊客提供服務，用途可包括酒店、商店及服務行業和食肆。渡輪碼頭東面一座樓高四層的商業樓宇(現有一間超級市場和一間酒樓)和東灣的華威酒店均劃為「商業」地帶，以反映有關土地的現有商業用途。

5.2 住宅(甲類)

此地帶的規劃意向，主要是作中等密度的住宅發展。在建築物的地下一層，服務鄰近住宅區的商業用途屬經常准許的用途。此地帶涵蓋兩個鄉村式公共租住屋邨，分別為長貴邨和雅寧苑，以及長洲公園附近一個私人住宅發展，該住宅發展的地下一層是用作商業用途的。

5.3 住宅(丙類)

此地帶的規劃意向，主要是作低層、低密度的住宅發展。住宅(丙類)地帶集中在大鬼灣附近的西北面海旁、西灣附近的西南面海旁、南面的高地和其他周邊地區，涵蓋現有的低層、低密度發展，以及一些騰空準備作低層、低密度發展的地盤。

5.4 住宅(丁類)

此地帶的規劃意向，主要是改善現有的鄉村式樓宇，那些樓宇大多破舊不堪，而且缺乏足夠的基礎設施和公用設施。多座由慈善團體在七十和八十年代興建，用以安置長洲居民的鄉村式樓宇，包括信義村、圓桌村和美經援村(應善良美經援村、自助美經援村和西灣美經援村)，均劃作「住宅(丁類)」地帶。

5.5 鄉村式發展

此地帶的規劃意向，主要是提供土地，以保留現有的鄉村地區。集中於長洲中部低地的現有鄉村地區，都劃為「鄉村式發展」地帶。此外，北社新村、大鬼灣新村、南蛇塘、大菜園、龍仔村、高山村、大石口和仙人井也劃為「鄉村式發展」地帶。

5.6 政府、機構或社區

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／或該地區的需要。長洲是一個發展完善的社區，重要的政府、機構或社區設施一應俱全。此地帶涵蓋現有的政府、機構或社區用途用地和其他已規劃的設施，包括擬於南灣興建的多用途政府大樓連社區會堂；擬於西堤道興建的滅火輪消防局；位於西灣的水務工程預留用地、污水抽水站和電力分站；以及垃圾收集站。此外，有多塊土地亦已劃為「政府、機構或社區」地帶，留作日後使用。

5.7 休憩用地

此地帶的規劃意向，主要是提供戶外空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和遊客的需要。劃為「休憩用地」地帶的土地包括位於東灣和觀音灣的兩個憲報公布的泳灘、位於東灣仔的泳灘、北帝廟前面的露天廣場連足球場、南灣的長洲

公園，以及桂濤花園西北面的一塊休憩用地。已規劃的休憩用地主要包括擬於長洲西南面張保仔洞旁興建的海岸公園，以及一塊位於大菜園的土地。

5.8 康樂

此地帶的規劃意向，主要是進行康樂發展，為市民提供所需設施，從而促進動態及／或靜態康樂活動和旅遊／生態旅遊的發展。位於觀音灣附近的長洲拯溺會和一個水上活動中心，以及長洲東部多個現有的青年營和青年中心，均已劃為「康樂」地帶。長洲西南部鯪魚灣有一塊面積頗大、環境清幽且適合作郊野康樂用途的私人土地(即前西園農場)，該塊土可重新發展作低層、低密度的康樂發展用途，而新用途要與四周的鄉郊和自然環境互相配合。

5.9 其他指定用途

此地帶涵蓋指定作下列用途的土地：

與海灘有關的休憩用途

兩塊前臨東灣的土地都劃作這項用途，目的是促進發展／重新發展，作為配合海灘環境的消閒用途。

墳場

指定作這項用途的土地包括長洲墳場及其擬議擴展部分、長洲天主教墳場、長洲基督教墳場，以及位於長洲墳場內的火葬場和骨灰龕。

污水處理廠

位於大鬼灣南面現有的污水處理廠屬於指定作這項用途的土地。

垃圾轉運站

位於大鬼灣北面現有的垃圾轉運站屬於指定作這項用途的土地。

石油氣瓶貯存庫

大鬼灣南面污水處理廠旁的一塊土地，現指定作貯存石油氣瓶的用途。

製冰廠

此地帶的指定用途，旨在反映位於長貴邨附近現有的製冰廠的用途。

船廠及修船工場

長洲灣北岸兩塊現設有船廠及修船工場的土地，都指定作這項用途。

上落貨區

此地帶的指定用途，旨在反映位於海旁毗鄰長洲市政大廈的現有上落貨區，以及另外兩塊位於海旁的土地，預留作遷置西堤道現有上落貨和貯存貨物的用途。

碼頭

劃作「其他指定用途」註明「碼頭」地帶的土地涵蓋長洲現有的渡輪碼頭和公眾碼頭。

5.10 綠化地帶

「綠化地帶」涵蓋長洲北部和南部長滿天然植物的山坡和高地，其規劃意向是保護區內的鄉郊景觀，以及提供土地作靜態康樂場地。

5.11 海岸保護區

「海岸保護區」的規劃意向，主要是保育、保護和保留天然海岸線，以及易受影響的天然海岸環境。長洲北岸和南岸未受破壞的天然海岸線及西北岸兩個沙灘，都劃為「海岸保護區」。

6. 未來路向

城規會已於二零零四年四月二日考慮長洲分區計劃大綱草圖，委員認為適宜把該草圖提交離島區議會，以徵詢議員的意見。規劃署會把議員對該草圖的意見，提交城規會考慮。該草圖稍後將根據《城市規劃條例》在憲報公布，以供公眾查閱。整份長洲分區計劃大綱草圖(包括《註釋》和《說明書》)會存放在離島區議會秘書處，以供議員在有需要時參考。

7. 附 件

圖 1 長洲分區計劃大綱草圖編號 S/I-CC/D

規劃署
大嶼山及離島規劃處
二零零四年四月