

離島區議會  
文件 IDC 44 / 2012 號

**《蒲台群島發展審批地區草圖編號 DPA/I-PTI/1》**  
(二零一二年四月廿三日)

**1. 目的**

本文件旨在向議員介紹有關《蒲台群島發展審批地區草圖編號 DPA/I-PTI/1》(下稱「該圖」)(附錄一)的規劃意向，並介紹該圖的《註釋》(附錄二)及《說明書》(附錄三)。

**2. 背景**

- 2.1 二零一二年二月二十日，發展局局長行使行政長官所授予的權力，根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 3(1)(b)條，指示城市規劃委員會(下稱「城規會」)擬備一份草圖，把蒲台群島地區指定為發展審批地區。
- 2.2 二零一二年三月二日，城規會根據條例第 5 條，展示《蒲台群島發展審批地區草圖編號 DPA/I-PTI/1》(下稱「該圖」)，以供公眾查閱。

**3. 擬備該圖的原因**

- 3.1 蒲台群島有鄉郊和自然景致，又具重要科學和保育價值，在香港是獨一無二的。最近，當局發現有人在蒲台西南部(即近灣仔)清除植物及鋪設混凝土板，對該區的自然環境構成負面影響。
- 3.2 為防止出現雜亂無章和未受規管的發展項目，影響該區的鄉郊自然特色，有必要擬備一份涵蓋該區的發展審批地區圖，讓當局在擬備分區計劃大綱圖前，能為該區日後的發展提供臨時規劃指引和規管各項發展，以及執行管制行動，對付違例發展項目和不適當地改變用途的情況，以保護該區具重要科學和保育價值的自然鄉郊特色。

**4. 擬備該圖的目的**

- 4.1 該圖旨在界定蒲台群島發展審批地區(下稱「該區」)的範圍，並說明在該區界線範圍內經常准許的各類發展和用途，以及如向城規會申請，可能獲該會批給許可的發展和用途。城規會若批給許可，可能附加或不附加條件。

- 4.2 當局打算在三年內以分區計劃大綱圖取代該圖。根據條例第 20(5) 條，發展審批地區草圖在憲報公布後，有效期為三年，但行政長官會同行政會議可以批准把有效期延長一年。當分區計劃大綱圖取代這份發展審批地區草圖後，有關可在該區執行管制行動的規定仍然適用。
- 4.3 在制訂分區計劃大綱圖前，當局須仔細分析該區的土地用途模式，研究基礎設施是否足夠，並考慮各項發展限制。在此期間，該圖可為該區提供臨時規劃指引，並協助當局實施發展管制。

## 5. 發展審批地區

### 5.1 規劃區

該區的總面積約 550 公頃，包括蒲台（約 369 公頃）、墨洲（約 3 公頃）、橫瀾島（約 10 公頃）、螺洲（約 120 公頃）和宋崗（約 48 公頃）。該區的界線在附錄一以粗虛線顯示。

### 5.2 整體規劃意向

該區的整體規劃意向，是保護該區具重要科學價值和高保育價值的鄉郊自然景致，以免受到違例發展項目和不適當地改變用途的情況所侵擾，以及反映現有的認可鄉村和鄉郊民居的範圍。如建議在該區或附近進行發展，應適當地考慮為區內生態和環境易受影響的地方（例如蒲台）進行保育。

## 6. 土地用途地帶及意向用途

- 6.1 該區的土地用途地帶及規劃意向已詳載於該圖的《註釋》（附錄二）及《說明書》（附錄三）內，並概述如下：
- 6.2 該區約有 0.56 公頃土地劃為「鄉村式發展」地帶。此地帶的規劃意向，是反映現有的認可鄉村（即大灣村）的範圍。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。該區的「鄉村式發展」地帶的界線是根據現有村落聚集之處和樓宇構築物所在、「鄉村範圍」、當地地形和土地特點而暫時劃成。在擬備分區計劃大綱圖的階段，當局會考慮關於小型屋宇的需求和發展，再檢討和劃定「鄉村式發展」地帶的界線。

6.3 該區其餘約 549.11 公頃的土地劃為「非指定用途」地區。在這地區內的島嶼山邊，都是一些突岩、樹木、草叢和灌木。而在蒲台的低地，則有休耕及有耕作的農地、廟宇和村屋。該區兩個法定古蹟亦包含在此地區內。為了防止該區獨一無二的鄉郊自然特色和保育價值被進一步破壞，使自然環境的質素下降，這地區都暫時劃為「非指定用途」地區，以待制訂分區計劃大綱圖時，仔細進行分析及研究，訂定適當的土地用途。除了「農業用途」和該圖的《註釋》所載的一些准許的用途外，任何用途或發展均須取得城規會的規劃許可。

## 7. 該圖的《註釋》

- 7.1 該圖附有一份《註釋》，分別說明該區經常准許的各類用途或發展，以及須向城規會申請許可的各類用途或發展。城規會若批給許可，可能附加或不附加條件。條例第 16 條有關申請規劃許可的規定，使當局可較靈活地規劃土地用途及管制發展，以配合不斷轉變的社會需要。
- 7.2 為使公眾易於明白起見，規劃署備有一份《釋義》，把《註釋》內部分詞彙的定義列出，以供公眾索閱。這份《釋義》亦可從城規會的網頁下載(網址為 <http://www.info.gov.hk/tpb>)。

## 8. 展示該發展審批地區圖

- 8.1 由 2012 年 3 月 2 日起，城規會根據條例第五條展示《蒲台群島發展審批地區草圖編號 DPA/I-PTI/1》，以供公眾查閱，為期兩個月，至 2012 年 5 月 2 日止。按照條例第 6(1)條，任何人士可在該圖展示期間向委員會作出申述。申述須以書面作出，並須不遲於 2012 年 5 月 2 日以送交以下地址：

香港北角渣華道 333 號  
北角政府合署 15 樓  
城市規劃委員會秘書處

- 8.2 市民亦可在城規會網站作出申述，網址為 [http://www\(tpb.gov.hk](http://www(tpb.gov.hk))。

## 9. 規劃管制

- 9.1 該圖內准許的發展和用途載列於這份發展審批地區草圖的《註釋》中（附錄二）。除非另有訂明，准許的發展和用途在同一地帶內的所有附帶建築、工程和其他作業，以及所有直接有關並附屬於准許發展和用途的用途，均是經常准許的，無須另行申請規劃許可。

- 9.2 在緊接這份發展審批地區草圖的公告首次在憲報刊登（即 2012 年 3 月 2 日）前已經存在，並且不符合該圖規定的土地或建築物用途，儘管無須更正以符合該圖的規定，但這類用途的實質改變，或任何其他發展（就這類用途而對有關土地或建築物的發展作出輕微改動及／或修改是經常准許的，不在此限），則必須是該圖所經常准許的；或是如果必須先取得城規會的許可，則須符合城規會所批給許可的內容。城規會將會按個別情況，考慮每宗申請。
- 9.3 除上文第 9.1 段提及的發展，或符合這份發展審批地區草圖的規定的發展，或獲城規會批給許可的發展外，任何在該圖的公告首次在憲報刊登該日或以後，在該圖所涵蓋的地方進行或繼續進行的其他發展，均可能被當局引用條例規定的執行管制程序處理。在該圖的公告首次在憲報刊登該日或以後，如未取得城規會批給的許可，在劃為「非指定用途」地區的土地範圍內進行河道改道、填土／填塘或挖土工程，或在「鄉村式發展」地帶內進行河道改道或填塘工程，當局亦可按執行管制的程序處理。

## 10. 諮詢工作

- 10.1 本處按城規會決定，在 2012 年 3 月 2 日起至 5 月 2 日的公眾展示期內，就這份發展審批地區草圖諮詢離島區議會及南丫島南段鄉事委員會。其中南丫島南段鄉事委員會諮詢會已於二零一二年三月十四日舉行。議員如對該圖有任何意見，歡迎在公眾展示期內如上文第 8.1 段所述向城規會提交申述。

## 11. 附件

- 附錄一 《蒲台群島發展審批地區草圖編號 DPA/I-PTI/1》  
附錄二 《蒲台群島發展審批地區草圖編號 DPA/I-PTI/1》的《註釋》  
附錄三 《蒲台群島發展審批地區草圖編號 DPA/I-PTI/1》的《說明書》

規劃署  
西貢及離島規劃處  
二零一二年三月