

離島區議會文件
編號 IDC 119/2014

蒲台群島分區計劃大綱草圖編號 S/I-PTI/C
(二零一四年十二月十五日)

1 目的

本文件旨在徵詢離島區議會（下稱「區議會」）對《蒲台群島分區計劃大綱草圖編號S/I-PTI/C》（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，蒲台群島發展審批地區圖的法定有效期為三年，到二零一五年三月二日便屆滿。因此，城市規劃委員會（下稱「城規會」）需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，繼續為蒲台群島地區（下稱「該區」）實施法定規劃管制。
- 2.2 二零一四年十二月五日，城規會通過把《蒲台群島分區計劃大綱草圖編號S/I-PTI/C》提交離島區議會和南丫島南段鄉事委員會（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 該區涵蓋的總面積約為550公頃，由香港最南端一羣島嶼組成，主要包括蒲台(約369公頃)、墨洲(約3公頃)、螺洲(約120公頃)、宋崗(約48公頃)及橫瀾島(約10公頃)。該區有鄉郊自然環境，又具重要科學和保育價值，在香港是獨一無二的。
- 3.2 蒲台島是香港最南端的一個離島，亦是該區最大的一個島嶼。島上多山，滿布突岩和植被，包括：紅樹林、有成齡大樹的樹林和灌木樹叢。該島一派自然風貌，大灣及灣仔散布着一些村屋。根據二零一一年人口普查的資料，該村現時人口約為50。在二零一一／一二年，蒲台島上西南部（即灣仔附近）發現有人在砍伐植物及鋪設混凝土板。
- 3.3 橫瀾島是本港最東端的一個離島，島的南部滿布突岩，有少量灌木和草叢，北部則石骨嶙峋。該區的墨洲、螺洲及宋崗是孤島，島上多山，滿布突岩，夾雜着灌木和草叢。

4 整體規劃意向

該區的整體規劃意向，是保育該區具有高生態和科學價值的地方、保護該區獨特的景貌，以及保持該區的鄉郊自然特色。若擬在該區或附近一帶進行發展，必須充分考慮如何保育生態和環境易受影響的地方，例如蒲台。該區另一規劃意向是對附設夜宿設施的教育及康樂設施，以及低層、低密度的住宅發展實施適當的規劃管制，並透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善現有的臨時構築物。

5 土地用途地帶

5.1 「住宅(丁類)」：總面積0.48公頃

- 5.1.1 此地帶的規劃意向，主要是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物。設立此地帶的目的，亦是要作低層、低密度的住宅發展，但這類發展須獲得城規會的規劃許可。
- 5.1.2 該區的「住宅(丁類)」地帶主要涵蓋蒲台村西南面的地方，該處在該村的「鄉村範圍」外，主要建有一些一至兩層高的臨時住用構築物。這些構築物在多年前興建，大部分都有人居住，有部分則已成頹垣。
- 5.1.3 為幫助改善及更新區內環境，重建現有的一至兩層高平房或建築物，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大建築面積超過37.2平方米及最高建築物高度超過兩層(6米)，或超過現有建築物的建築面積及高度，兩者中以數目較大者為準。在此地帶內，翻建新界豁免管制屋宇及以新界豁免管制屋宇取代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現有住用建築物，是經常准許的。除為了改善住宅外，亦可申請作低層、低密度的住宅發展，或會獲城規會批准。為配合附近地區的整體發展密度，所作的住宅發展(包括重建作「分層住宅」和「屋宇」(新界豁免管制屋宇除外)用途)，不得引致整個發展計劃的最高地積比率超過0.4倍及最高建築物高度超過三層(9米)。
- 5.1.4 為了讓發展項目能靈活採用具創意的設計，以配合個別用地的特點，城規會可通過規劃許可審批制度，考慮略為放寬地積比率及建築物高度的限制。城規會將按個別發展計劃在規劃上的優越之處，作出考慮。
- 5.1.5 由於河道改道或填塘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，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等工程。

5.2 「鄉村式發展」：總面積0.71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。其他商業和社區用途，如向城規會申請許可，或會獲得批准。
- 5.2.2 該區的「鄉村式發展」地帶的界線是圍繞着現時村落聚集的地方而劃的，所考慮的包括「鄉村範圍」、當地地形、現有民居的分布模式、用地特點及所預測的小型屋宇需求量。地形嶇崎或草木茂盛的地方、墓地、生態易受影響的地方和河道都盡量不劃入此地帶內。
- 5.2.3 該區只有一條認可鄉村，就是蒲台的蒲台村。現時在「鄉村式發展」地帶內有一間餐廳。該村的「鄉村範圍」內沒有獲批准或尚未處理的小型屋宇申請，村內建有一至兩層高的平房。
- 5.2.4 為確保村內日後的發展或重建計劃可保留該村的特色，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)，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。城規會可通過規劃許可審批制度，考慮略為放寬建築物高度的限制。城規會將按個別發展計劃在規劃上的優越之處，作出考慮。
- 5.2.5 由於河道改道或填塘工程可能會對鄰近地方的排水情況和自然環境造成不良影響，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等工程。
- 5.2.6 該區現時沒有污水渠，當局亦未有計劃為該區鋪設公共污水渠，因此每幢屋宇現時都是使用原地設置的化糞池及滲水井系統排污。根據環境運輸及工務局技術通告(工務)第5/2005號的規定，在現行的行政安排下，如發展計劃／方案可能影響天然溪澗／河流，負責批核和處理發展計劃的當局須在各個發展階段徵詢和收集漁農自然護理署署長和相關當局的意見，如可能的話，應在給予許可時加入他們提出的相關意見／建議，作為附帶條件。為保護河流和大海的水質，發展計劃／方案的原地化糞池及滲水井系統的設計和建造亦須符合相關的標準與規例，例如環保署的《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第5/93號》。地政總署在處理小型屋宇批建申請時，如有關的小型屋宇貼近現有河道，必須諮詢相關的部門，包括環保署、漁農自然護理署及規劃署，確保所有

相關的部門均有充分機會覆檢申請並就申請提出意見。

5.3 「政府、機構或社區」：總面積0.24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 該區的「政府、機構或社區」地帶涵蓋蒲台的天后古廟和一所棄置鄉村學校(即蒲台學校)，以及橫瀾島南部的燈塔和其他政府用途／設施。把該學校用地劃為「政府、機構或社區」地帶，是要預留該用地予政府作相關用途。此地帶亦提供了彈性，容許把該學校用地活化再利用作配合的政府、機構或社區用途。
- 5.3.3 為保存該區的鄉郊風貌和建築物低矮的特色，在此地帶內，發展／重建項目的最高建築物高度不得超過該圖所訂明的限制，或不得超過在有關發展審批地區圖的公告在憲報首次刊登該日已經存在的建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- 5.3.4 為了讓發展項目能靈活採用具創意的設計，以配合個別用地的特點，城規會可通過規劃許可審批制度，考慮略為放寬建築物高度的限制。城規會將按個別發展計劃在規劃上的優越之處，作出考慮。
- 5.3.5 由於河道改道或填塘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，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等工程。

5.4 「休憩用地」：總面積0.10公頃

- 5.4.1 此地帶的規劃意向，主要是提供戶外公共空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要。
- 5.4.2 該區的「休憩用地」地帶涵蓋天后古廟前面和蒲台村東緣的地方。在節慶活動中，這兩處會用作中國戲曲的表演場地，而蒲台村東緣那塊平地在緊急時也用作直升機升降坪。

5.5 「其他指定用途」：總面積0.07公頃

- 5.5.1 此地帶的規劃意向，是作特定的發展及／或用途。有關的發展及／或用途已於此地帶的附註中註明。該圖上只有一個「其他指定用途」地帶，註明「碼頭」，涵蓋蒲台的大灣及橫瀾島現時用作碼頭的三塊用地。

5.6 「綠化地帶」：總面積150.47公頃

- 5.6.1 此地帶的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，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。
- 5.6.2 有天然植被的地方、林地、山區、山坡上的灌木林和草地都劃為「綠化地帶」，以保護該區現有這些一片翠綠的地方和保存山區景貌。
- 5.6.3 該區的「綠化地帶」主要涵蓋蒲台的大灣和灣仔、墨洲、螺洲和宋崗有植被的山坡。蒲台南部有兩片傳統墓地也劃入此地帶。該兩片墓地供該區原居村民安葬先人之用，在有關發展審批地區圖首次公布該日已經存在，屬現有用途。為表示尊重當地的習俗及傳統，在此地帶進行殯葬活動，一般可予容忍。
- 5.6.4 根據一般推定，此地帶不宜進行發展。當局會嚴格管制此地帶內的發展。對於發展計劃，城規會將會參考相關的城市規劃委員會規劃指引，按個別情況作出考慮。
- 5.6.5 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，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等工程，但由政府統籌或落實的公共工程，以及保養、修葺或翻建工程除外。

5.7 「海岸保護區」：總面積30.43公頃

- 5.7.1 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。
- 5.7.2 該區的「海岸保護區」地帶涵蓋各島的海岸區，當中主要包括沿海有植被的地方及石岸。
- 5.7.3 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。任何現有屋宇的重建，不得引致整個重建計劃超過在有關發展審批地區圖首次公布該日已經存在的屋宇的地積比率、上蓋面積及高度。
- 5.7.4 由於此地帶內的土地具保育價值，如要進行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。

5.8 「自然保育區」：總面積367.17公頃

- 5.8.1 此地帶的規劃意向，是保護和保存區內現有的天然景觀、生態系統及地形特色，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，以免發展項目對這些天然環境造成不良影響。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。
- 5.8.2 該區的「自然保育區」地帶涵蓋蒲台大部分具重要科學價值及高保育價值的地方。蒲台的地理位置令它成為候鳥的重要食量補給站，曾錄得300多種鳥類例如黑喉紅尾鵯、赤頸鵯、鷹鵯、馬來八色鵯和鳳頭蜂鷹。蒲台亦是香港僅有的四個有土生盧氏小樹蛙棲息的地點之一。這種蛙在《國際自然保護聯盟瀕危物種紅色名錄》中列為「瀕危」物種，在蒲台的河流可見其蹤影。蒲台亦是蝴蝶的集中地，品種達60多種。該區的「自然保育區」地帶亦涵蓋橫瀾島有植被的山坡及遍布嶙峋岩石的地方。該島的環境天然，是燕鷗的繁殖地。
- 5.8.3 這些地方的生態資源和生物物種豐富，把之劃作此地帶，是希望能通過嚴格的規劃管制，保護和保存這些資源和物種。在此地帶不准進行新的住宅發展項目。若要重建現有的屋宇，必須向城規會提出申請，或會獲得批准。任何現有屋宇的重建，不得引致整個重建計劃超過在有關發展審批地區圖首次公布該日已經存在的屋宇的地積比率、上蓋面積及高度。
- 5.8.4 在此地帶內，大灣公眾碼頭附近一帶出入較方便，又有具建屋權的私人地段，或有潛力發展設有夜宿設施的教育及康樂設施，讓遊客可在該區逗留較長時間，進行教育／康樂活動，這樣將可發揮該區在發展教育及康樂設施方面的潛力。不過，究竟此類發展是否可行，尚要就環境、生態、交通、基礎設施、排污、排水、視覺及景觀等方面再作評估，才能確定。如要在此地帶進行任何發展，必須先徵詢相關政府部門(包括規劃署及漁護署)對發展計劃的意見，確保發展計劃不會影響此地帶獨特的天然環境。
- 5.8.5 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。由於此地帶內的土地具保育價值，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等工程。

6 徵求意見

請各議員對《蒲台群島分區計劃大綱草圖編號S/I-PTI/C》發表意見，而議員的意見將會經本署轉交城規會考慮。

7 附件

- 附件一 《蒲台群島分區計劃大綱草圖編號 S/I-PTI/C》
- 附件二 《蒲台群島分區計劃大綱草圖編號 S/I-PTI/C》的註釋
- 附件三 《蒲台群島分區計劃大綱草圖編號 S/I-PTI/C》的說明書

規劃署
西貢及離島規劃處
二零一四年十二月