

離島區議會
文件 IDC 63/2021 號

《梅窩北分區計劃大綱草圖編號 S/I-MWN/C》、
《沙螺灣及礮頭分區計劃大綱草圖編號 S/I-SLW/C》、
《深屈及礮石灣分區計劃大綱草圖編號 S/I-SW/C》及
《貝澳坳分區計劃大綱草圖編號 S/I-POA/C》

1. 目的

本文件旨在徵詢區議會對《梅窩北分區計劃大綱草圖 S/I-MWN/C》、《沙螺灣及礮頭分區計劃大綱草圖編號 S/I-SLW/C》、《深屈及礮石灣分區計劃大綱草圖編號 S/I-SW/C》及《貝澳坳分區計劃大綱草圖編號 S/I-POA/C》(附錄 I 至 IV) 的意見。

2. 背景

2.1 根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 20(5)條，於 2021 年 1 月 8 日刊憲的《梅窩北發展審批地區草圖編號 DPA/I-MWN/1》、《沙螺灣及礮頭發展審批地區草圖編號 DPA/I-SLW/1》、《深屈及礮石灣發展審批地區草圖編號 DPA/I-SW/1》及《貝澳坳發展審批地區草圖編號 DPA/I-POA/1》(下稱「《發展審批地區草圖》」)的法定有效期為三年，到 2024 年 1 月 8 日便屆滿。因此，城市規劃委員會(下稱「城規會」)需擬備分區計劃大綱圖，以取代四份發展審批地區圖，讓有關發展審批地區圖在有效期屆滿後，繼續為梅窩北、沙螺灣及礮頭、深屈及礮石灣以及貝澳坳地區實施法定規劃管制。

2.2 為盡早就該四個地區訂定合適的土地用途地帶及適時諮詢公眾，規劃署已加快擬備《分區計劃大綱圖》的工作，並於本年 1 月 15 日向城規會提交《梅窩北分區計劃大綱草圖編號 S/I-MWN/C》、《沙螺灣及礮頭分區計劃大綱草圖編號 S/I-SLW/C》、《深屈及礮石灣分區計劃大綱草圖編號 S/I-SW/C》及《貝澳坳分區計劃大綱草圖編號 S/I-POA/C》(下稱「《大綱草圖》」)作初步考慮，並獲城規會同意以《大綱草圖》諮詢公眾。規劃署會諮詢鄉事委員會及相關持份者，並將收集到的意見提交城規會作進一步考慮。在獲城規會同意後，《大綱草圖》會根據條例第 5 條刊憲，取代有關的《發展審批地區草圖》，並進行進一步法定公眾諮詢。

3. 土地用途地帶

擬備四份大綱草圖時，規劃署考慮了《可持續大嶼藍圖》提出「北發展；南保育」的原則，強調保育四個地區內具景觀和生態價值的自然環境，同時平衡鄉村發展的需要，反映現有村落的分布並就各鄉村的需要預留土地作未來發展。

四份大綱草圖的詳細規劃意向及土地用途地帶已詳載於附錄 I 至 IV 內。有關的土地用途撮錄如下：

表一：四份大綱草圖的土地用途摘要

土地用途地帶	梅窩北		沙螺灣及礮頭		深屈及礮石灣		貝澳坳	
	面積 (公頃)	面積 (%)	面積 (公頃)	面積 (%)	面積 (公頃)	面積 (%)	面積 (公頃)	面積 (%)
「商業」	0.53	0.32	/	/	/	/	/	/
「住宅(丙類)」	0.15	0.09	/	/	/	/	/	/
「鄉村式發展」	4.00	2.42	5.86	3.76	0.62	0.35	0.29	3.26
「政府、機構或社區」	0.04	0.02	0.55	0.35	0.08	0.04	0.48	5.40
「休憩用地」	2.27	1.37	0.19	0.12	/	/	/	/
「康樂」	2.53	1.53	/	/	/	/	/	/
「其他指定用途」	0.02	0.01	0.05	0.03	0.03	0.02	0.62	6.98
「農業」	3.78	2.29	9.77	6.27	3.39	1.89	/	/
「綠化地帶」	152.05	91.95	128.37	82.33	142.94	79.59	7.50	84.36
「海岸保護區」	/	/	7.47	4.79	5.24	2.92	/	/
「自然保育區」	/	/	2.49	1.60	19.85	11.05	/	/
「具特殊科學價值地點」	/	/	1.17	0.75	6.52	3.63	/	/
主要道路等	/	/	/	/	0.92	0.51	/	/
總面積	165.37	100	155.92	100	179.59	100	8.89	100

4. 徵求意見

請各議員對四份大綱草圖發表意見，而議員的意見將會提交城規會考慮。

5. 附件

- 附錄 I 《梅窩北分區計劃大綱草圖編號 S/I-MWN/C》簡介文件
- 附錄 II 《沙螺灣及礮頭分區計劃大綱草圖編號 S/I-SLW/C》簡介文件
- 附錄 III 《深屈及礮石灣分區計劃大綱草圖編號 S/I-SW/C》簡介文件
- 附錄 IV 《貝澳坳分區計劃大綱草圖編號 S/I-POA/C》簡介文件

規劃署
西貢及離島規劃處
2021年2月