

離島區議會
文件 IDC 82/2021 號

《梅窩北分區計劃大綱草圖編號 S/I-MWN/1》、
《沙螺灣及礮頭分區計劃大綱草圖編號 S/I-SLW/1》、
《深屈及礮石灣分區計劃大綱草圖編號 S/I-SW/1》及
《貝澳坳分區計劃大綱草圖編號 S/I-POA/1》

1. 目的

本文件旨在向區議會介紹《梅窩北分區計劃大綱草圖 S/I-MWN/1》、《沙螺灣及礮頭分區計劃大綱草圖編號 S/I-SLW/1》、《深屈及礮石灣分區計劃大綱草圖編號 S/I-SW/1》及《貝澳坳分區計劃大綱草圖編號 S/I-POA/1》（附錄 I 至 IV）。

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》和《貝澳坳發展審批地區草圖編號 DPA/I-POA/1》的法定有效期為三年，至 2024 年 1 月 8 日屆滿。因此，城市規劃委員會（下稱「城規會」）須擬備分區計劃大綱圖，以取代該四份發展審批地區圖，以便在該發展審批地區圖有效期屆滿後，繼續為該四個地區實施法定規劃管制。

2.2 2021 年 1 月 15 日，城規會同意把《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》提交離島區議會和相關的鄉事委員會（下稱「鄉委會」），以徵詢區議員和鄉事委員的意見。其後，規劃署分別於 2021 年 3 月 5 日、3 月 25 日及 4 月 1 日分別徵詢梅窩鄉委會、大嶼山南區鄉委會及大澳鄉委會的意見，並在 2021 年 6 月 30 日透過傳閱文件方式就草圖徵詢離島區議會的意見。在 2021 年 8 月 6 日，規劃署把區議會和鄉委會的意見、其他收到的公眾意見、部門的意見，及對分區計劃大綱草圖的建議修訂一併

提交城規會作進一步考慮。城規會同意有關圖則的修訂建議。2021年8月27日，城規會根據條例第5條將四份分區計劃大綱草圖刊憲，以供公眾查閱，為期兩個月，並取代2021年1月8日公布的四份相關發展審批地區草圖。

3. 土地用途地帶

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」	0.60	0.36	/	/	/	/	/	/
「住宅(丙類)」	0.15	0.09	/	/	/	/	/	/
「鄉村式發展」	4.55	2.75	6.18	3.96	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	0.54	6.07
「休憩用地」	2.41	1.46	0.19	0.12	/	/	/	/
「康樂」	3.11	1.88	/	/	/	/	/	/
「其他指定用途」	0.02	0.01	0.05	0.03	0.03	0.02	0.62	6.97
「農業」	3.78	2.29	9.20	5.90	4.17	2.32	/	/
「綠化地帶」	147.29	89.07	128.80	82.62	142.16	79.16	7.44	83.70
「自然保育區」	/	/	2.31	1.48	19.85	11.05	/	/
「海岸保護區」	3.42	2.07	7.47	4.79	5.24	2.92	/	/
「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. 公眾諮詢

4.1 由 2021 年 8 月 27 日起，城規會根據條例第 5 條展示四份分區計劃大綱草圖，以供公眾查閱，為期兩個月至 2021 年 10 月 27 日止。公眾可於圖則展示期間正常辦公時間內，到城規會秘書處、北角及沙田政府合署的規劃資料查詢處、西貢及離島規劃處、離島民政事務處、相關鄉委會查閱有關圖則。公眾亦可於城規會的網頁（<http://www.info.gov.hk/tpb>）瀏覽四份大綱草圖。任何人士可於 10 月 27 日前就四份分區計劃大綱草圖向城規會作出書面申述。地址及網址如下：

地址 ： 城市規劃委員會秘書處
 ： 香港北角渣華道 333 號
 ： 北角政府合署 15 樓
網址 ： tpbpd@pland.gov.hk

4.2 請議員備悉四份大綱草圖。如對大綱草圖有任何意見，歡迎議員在法定展示期間向城規會提出意見。

5. 附件

- 附錄 I 《梅窩北分區計劃大綱草圖編號 S/I-MWN/1》簡介文件
- 附錄 II 《沙螺灣及磡頭分區計劃大綱草圖編號 S/I-SLW/1》簡介文件
- 附錄 III 《深屈及磡石灣分區計劃大綱草圖編號 S/I-SW/1》簡介文件
- 附錄 IV 《貝澳坳分區計劃大綱草圖編號 S/I-POA/1》簡介文件
- 附錄 V 根據條例第 6(1)條就草圖作出申述的適用表格

規劃署
西貢及離島規劃處
2021 年 9 月