



圖例
NOTATION

ZONES		地帶
RESIDENTIAL (GROUP A)	R(A)	住宅（甲類）
RESIDENTIAL (GROUP D)	R(D)	住宅（丁類）
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT	V	鄉村式發展
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	G/IC	政府、機構或社區
OPEN SPACE	O	休憩用地
RECREATION	REC	康樂
UNDETERMINED	U	未決定用途
AGRICULTURE	AGR	農業
GREEN BELT	GB	綠化地帶
COMMUNICATIONS		交通
MAJOR ROAD AND JUNCTION	== ==	主要道路及路口
MISCELLANEOUS		其他
BOUNDARY OF PLANNING SCHEME	— + —	規劃範圍界線
BOUNDARY OF COUNTRY PARK / SPECIAL AREA	— . —	郊野公園 / 特別地區界線

土地用途及面積一覽表
SCHEDULE OF USES AND AREAS

USES	大約面積及百分率 APPROXIMATE AREA & %		用途
	公頃 HECTARES	% 百分率	
RESIDENTIAL (GROUP A)	0.77	0.32	住宅（甲類）
RESIDENTIAL (GROUP D)	26.95	11.17	住宅（丁類）
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT	12.73	5.28	鄉村式發展
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	5.67	2.35	政府、機構或社區
OPEN SPACE	1.22	0.51	休憩用地
RECREATION	18.39	7.62	康樂
UNDETERMINED	1.67	0.69	未決定用途
AGRICULTURE	28.06	11.63	農業
GREEN BELT	143.95	59.68	綠化地帶
MAJOR ROAD ETC.	1.80	0.75	主要道路等
TOTAL PLANNING SCHEME AREA	241.21	100.00	規劃範圍總面積

夾附的《註釋》屬這份圖則的一部分，
現經修訂並按照城市規劃條例第 5 條展示。
THE ATTACHED NOTES ALSO FORM PART OF THIS PLAN
AND HAVE BEEN AMENDED FOR EXHIBITION UNDER
SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE

核准圖編號 S / I - M W F / 8 的修訂
AMENDMENTS TO APPROVED PLAN No. S/I-MWF/8

AMENDMENTS EXHIBITED UNDER SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE	按照城市規劃條例第 5 條 展示的修訂
AMENDMENT ITEM A	修訂項目 A 項
AMENDMENT ITEM B	修訂項目 B 項

（參看附表）
(SEE ATTACHED SCHEDULE)

按照城市規劃條例第 5 條展示的
核准圖編號 S/I-MWF/8 的修訂
AMENDMENTS TO APPROVED PLAN No. S/I-MWF/8 EXHIBITED
UNDER SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE ON

SECRETARY
TOWN PLANNING BOARD
城市規劃委員會秘書

香港城市規劃委員會依據城市規劃條例擬備的梅窩邊緣分區計劃大綱圖
TOWN PLANNING ORDINANCE, HONG KONG TOWN PLANNING BOARD
MUI WO FRINGE - OUTLINE ZONING PLAN

SCALE 1:7500 比例尺
米 METRES 200 0 200 400 600 800 1000 METRES 米

規劃署遵照城市規劃委員會指示擬備
PREPARED BY THE PLANNING DEPARTMENT UNDER
THE DIRECTION OF THE TOWN PLANNING BOARD

圖則編號
PLAN No. S/I-MWF/8C

城市規劃委員會根據城市規劃條例(第 131 章)
對梅窩邊緣分區計劃大綱核准圖編號 S/I-MWF/8
所作修訂項目附表

I. 就圖則所顯示的事項作出的修訂項目

- A 項－ 把銀鑛灣路西端一塊用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶。
- B 項－ 把銀灣邨以西一塊用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「未決定用途」地帶。

II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目

- (a) 在《註釋》說明頁加入「未決定用途」地帶的條款。
- (b) 在《註釋》加入「住宅(甲類)」地帶的土地用途表，並在該地帶的「備註」中加入最高地積比率為 3.6 倍及最高建築物高度為主水平基準上 55 米的限制。

梅窩邊緣分區計劃大綱草圖編號 S/I-MWF/8C

(這是為施行《城市規劃條例》的規定而擬備的草圖)

註釋

(注意：這份《註釋》是圖則的一部分)

- (1) 這份《註釋》說明圖則涵蓋範圍內的土地上經常准許的用途或發展，以及須向城市規劃委員會申請許可的用途或發展。城市規劃委員會若批給許可，可能附加或不附加條件。須取得這種許可的人士，應以特定表格向城市規劃委員會提出申請。有關的特定表格可向城市規劃委員會秘書索取，填妥後送交城市規劃委員會秘書收。
- (2) 在進行這份《註釋》所載的用途或發展(包括經常准許及可獲批給許可的用途或發展)時，必須同時遵守一切其他有關的法例、政府土地契約條款的規定，以及任何其他適用的政府規定。
- (3) 任何土地或建築物的用途，如在緊接有關發展審批地區草圖的公告在憲報首次刊登前已經存在，而該項用途由展開以來一直持續進行，則即使不符合圖則的規定，也無須更正。如擬對這類用途作出任何實質改變，或擬進行任何其他發展(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)，則必須是圖則所經常准許的，又或必須符合城市規劃委員會所批給許可的內容。
- (4) 凡較早時公布的該區草圖或核准圖(包括發展審批地區圖)准許並於該圖有效期內在何土地或建築物進行的用途或發展，是圖則所經常准許的。如擬對這類用途作出任何實質改變，或擬進行任何其他發展(對有關土地或建築物已完成的發展作出輕微改動及／或修改是經常准許的，不在此限)，則必須是圖則所經常准許的，又或必須符合城市規劃委員會所批給許可的內容。
- (5) 除上文第(3)或(4)段適用的情況外，任何在圖則涵蓋範圍內，以及亦在發展審批地區草圖的涵蓋範圍內的用途或發展，除非是圖則所經常准許者，否則在有關發展審批地區草圖的公告在憲報首次刊登該日或以後，若未經城市規劃委員會批給許可，一律不得進行或繼續進行。
- (6) 除城市規劃委員會另有訂明外，凡圖則經常准許或依據城市規劃委員會所批給許可而已經展開或實質改變用途，或已經進行發展或重建，則城市規劃委員會就該地點所批給的一切與用途或實質改變用途或發展或重建有關的許可，即告失效。

(7) 進行詳細規劃時，路口、道路的路線，以及各個地帶的界線，可能需要略為調整。

(8) 以下是圖則涵蓋範圍內的土地上經常准許的用途或發展，但在個別地帶《註釋》第二欄所載的用途或發展的條文另有規定者則除外：

(a) 建築物的保養、修葺或拆卸工程；

(b) 植物苗圃、美化種植、休憩用地、避雨處、小食亭、行人徑、巴士站或路旁停車處、單車徑、的士站、公用事業設施管道、電線杆、電燈柱、電話亭、電訊無線電發射站、自動櫃員機和神龕的提供、保養或修葺工程；

(c) 道路、水道、大溝渠、污水渠和排水渠的保養或修葺工程；

(d) 由政府統籌或落實的土力工程、地區小工程、道路工程、排污工程、渠務工程、環境改善工程、與海事有關的設施、水務工程(配水庫工程除外)及其他公共工程；

(e) 新界豁免管制屋宇的翻建；

(f) 以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物(即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住用建築物)；以及

(g) 已獲得政府給予許可的新界原居村民或本地漁民及其家人等的墳墓的建造、保養或修葺工程。

(9) 圖上顯示為「道路」的地方，除上文第(8)(a)至(8)(d)和(8)(g)段所載的用途或發展及下列用途外，所有其他用途或發展必須向城市規劃委員會申請許可：

道路和路旁車位。

(10) (a) 任何土地或建築物，為期不超過兩個月的臨時用途或發展，如果無須進行地盤平整工程(填土或挖掘)，而且是下列用途或發展之一，即屬經常准許的用途或發展：

為嘉年華會、展會集市、外景拍攝、節日慶典、宗教活動或體育節目搭建的構築物。

(b) 除第(10)(a)段另有規定外，任何土地或建築物的臨時用途或發展，如為期不超過三年，須向城市規劃委員會申請規劃許可。對於有關用途或發展，即使圖則沒有作出規定，城市規劃委員會仍可批給或拒絕批給許可，規劃許可的有效期限最長為三年；若城市規劃委員會批給許可，可能附加或不附加條件。

(c) 土地或建築物的臨時用途或發展，如為期超過三年，須根據圖則的規定向城市規劃委員會申請許可。

- (11) 在「未決定用途」地帶內，除上文第(8)和(10)(a)段所載的用途或發展外，所有其他用途或發展必須向城市規劃委員會申請許可。任何填土／填塘工程，包括為上文第(8)和(10)(a)段所載的用途或發展外(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)，均必須向城市規劃委員會申請許可。
- (12) 除非另有訂明，准許的用途和發展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用途和發展的用途，均是經常准許的，無須另行申請規劃許可。
- (13) 除文意另有所指，或下述的明文規定外，這份《註釋》所使用的詞彙，具有《城市規劃條例》第 1A 條所給予該等詞彙的涵義。

「現有建築物」指一間實際存在，並符合任何有關法例及有關政府土地契約條款的建築物(包括構築物)。

「新界豁免管制屋宇」指獲得根據《建築物條例(新界適用)條例》(第 121 章)第 III 部的規定發出豁免證明書以豁免其建築工程的住用建築物(賓館及酒店除外)，或主要用作居住(賓館及酒店除外)但建築物的地面一層可能闢作「商店及服務行業」或「食肆」的建築物。

土地用途表

	<u>頁次</u>
住宅(甲類)	1
住宅(丁類)	3
鄉村式發展	5
政府、機構或社區	7
休憩用地	9
康樂	10
農業	12
綠化地帶	14

住宅(甲類)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶 條件或無附帶條件下獲准的用途
分層住宅	食肆
政府用途(未另有列明者)	教育機構
屋宇	展覽或會議廳
圖書館	政府垃圾收集站
街市	酒店
康體文娛場所	機構用途(未另有列明者)
公眾停車場(只限單車)	辦公室
住宿機構	娛樂場所
社會福利設施	私人會所
私人發展計劃的公用設施裝置	公廁設施
	公用事業設施裝置
	公眾停車場(未另有列明者)
	宗教機構
	學校
	商店及服務行業
	訓練中心

除以上所列，在(a)建築物的地面一層；或(b)現有建築物特別設計的非住宅部分，經常准許的用途亦包括：

食肆
教育機構
機構用途(未另有列明者)
場外投注站
辦公室
娛樂場所
私人會所
公廁設施
可循環再造物料回收中心
學校(設於特別設計的獨立校舍除外)
商店及服務行業
訓練中心

(請看下頁)

住宅(甲類)(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作中等密度住宅發展。在建築物的地面一層，或現有建築物特別設計的非住宅部分，商業用途屬經常准許的用途。

備註

- (a) 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／或重建計劃的最高地積比率超過 3.6 倍及最高建築物高度超過主水平基準上 55 米，或超過現有建築物的地積比率和高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文(a)段所述的地積比率和建築物高度限制。
- (c) 為施行上文(a)段而計算最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是供住用建築物或建築物住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。

住宅(丁類)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶 條件或無附帶條件下獲准的用途
農業用途 政府用途(只限報案中心、郵政局) 屋宇(只限重建；現有屋宇的加建、 改動及／或修改) 農地住用構築物 公眾停車場(只限單車) 鄉事委員會會所／鄉公所	食肆 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者)# 屋宇(未另有列明者) 機構用途(未另有列明者)# 圖書館 街市 康體文娛場所 政府診所 公廁設施 公用事業設施裝置# 可循環再造物料回收中心 宗教機構# 住宿機構 學校# 商店及服務行業 社會福利設施# 私人發展計劃的公用設施裝置

除以上所列，在新界豁免管制屋宇的
地面一層，經常准許的用途亦包括：

食肆
圖書館
學校
商店及服務行業

規劃意向

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。

(請看下頁)

住宅(丁類)(續)

備註

- (a) 現有臨時構築物或現有建築物的加建、改動及／或修改，或原地重建(作「新界豁免管制屋宇」或註有#的用途除外)，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)，或超過在《梅窩邊緣分區計劃大綱草圖編號 S / I - M W F / 1》的公告在憲報首次刊登該日已經存在的建築物的建築面積及高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 任何「屋宇」(「新界豁免管制屋宇」除外)用途的發展，包括重建，不得引致發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 0.2 倍、最大上蓋面積超過 20% 及最高建築物高度超過兩層(6 米)，但上文(a)段所適用的除外。
- (c) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文(b)段所述的地積比率、上蓋面積和建築物高度限制。
- (d) 為施行上文(b)段而計算最高地積比率和最大上蓋面積時，任何純粹建造為或擬用作供住用建築物或建築物的住用部分的全部擁有人或佔用人使用的康樂設施的樓面空間，均應納入計算。至於附屬於發展或重建計劃及與該等計劃直接有關的機房、管理員辦事處和管理員宿舍，則可免計算在內。
- (e) 在《梅窩邊緣分區計劃大綱草圖編號 S / I - M W F / 1》的公告在憲報首次刊登該日或以後，如未取得城市規劃委員會根據《城市規劃條例》第 16 條批給的許可，不得進行或繼續進行任何填塘工程，包括為改作上文第一欄和第二欄所列的任何用途，或《註釋》說明頁所載的經常准許的用途或發展(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)而進行或繼續進行者。
- (f) 在《梅窩邊緣分區計劃大綱草圖編號 S / I - M W F / 4》的公告在憲報首次刊登該日或以後，如未取得城市規劃委員會根據《城市規劃條例》第 16 條批給的許可，不得進行或繼續進行任何填土或河道改道工程，包括為改作上文第一欄和第二欄所列的任何用途，或《註釋》說明頁所載的經常准許的用途或發展(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)而進行或繼續進行者。

鄉村式發展

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
農業用途	食肆
政府用途(只限報案中心、郵政局)	政府垃圾收集站
屋宇(只限新界豁免管制屋宇)	政府用途(未另有列明者)#
農地住用構築物	屋宇(未另有列明者)
公眾停車場(只限單車)	機構用途(未另有列明者)#
宗教機構(只限宗祠)	康體文娛場所
鄉事委員會會所／鄉公所	政府診所
	公廁設施
	公用事業設施裝置#
	宗教機構(未另有列明者)#
	住宿機構
	學校#
	商店及服務行業
	社會福利設施#
	私人發展計劃的公用設施裝置

除以上所列，在新界豁免管制屋宇的地面一層，經常准許的用途亦包括：

食肆
圖書館
學校
商店及服務行業

規劃意向

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、社區和康樂用途，如向城市規劃委員會申請許可，或會獲得批准。

(請看下頁)

鄉村式發展(續)

備註

- (a) 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(發展或重建作註有#的用途除外)，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建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文(a)段所述的建築物高度限制。

政府、機構或社區

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
救護站	靈灰安置所
播音室、電視製作室及／或電影製作室	懲教機構
食肆(只限食堂、熟食中心)	火葬場
教育機構	食肆(未另有列明者)
展覽或會議廳	殯儀設施
郊野學習／教育／遊客中心	直升機升降坪
政府垃圾收集站	度假營
政府用途(未另有列明者)	屋宇(根據《註釋》說明頁准許翻建新界豁免管制屋宇或以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物者除外)
機構用途(未另有列明者)	場外投注站
圖書館	辦公室
街市	娛樂場所
康體文娛場所	私人會所
政府診所	雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置
公廁設施	住宿機構
公共車輛總站或車站	污水處理／隔篩廠
公用事業設施裝置	商店及服務行業
公眾停車場(貨櫃車除外)	私人發展計劃的公用設施裝置
可循環再造物料回收中心	
宗教機構	
研究所、設計及發展中心	
鄉事委員會會所／鄉公所	
學校	
配水庫	
社會福利設施	
訓練中心	
批發行業	

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及該地區的需要；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。

(請看下頁)

政府、機構或社區(續)

備註

在有關發展審批地區草圖的公告在憲報首次刊登該日或以後，如未取得城市規劃委員會根據《城市規劃條例》第 16 條批給的許可，不得進行或繼續進行任何填土／填塘工程，包括為改作上文第一欄和第二欄所列的任何用途，或《註釋》說明頁所載的經常准許的用途或發展(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)而進行或繼續進行者。

休憩用地

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
燒烤地點	食肆
郊野學習／教育／遊客中心	政府垃圾收集站
公園及花園	政府用途(未另有列明者)
涼亭	度假營
行人專區	娛樂場所
野餐地點	康體文娛場所
運動場	私人會所
公廁設施	公用事業設施裝置
公眾停車場(只限單車)	宗教機構
休憩處	配水庫
	商店及服務行業
	帳幕營地
	私人發展計劃的公用設施裝置

規劃意向

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，以配合當地居民和其他市民的需要。

備註

在有關發展審批地區草圖的公告在憲報首次刊登該日或以後，如未取得城市規劃委員會根據《城市規劃條例》第 16 條批給的許可，不得進行或繼續進行任何填土／填塘工程，包括為改作上文第一欄和第二欄所列的任何用途，或《註釋》說明頁所載的經常准許的用途或發展(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)而進行或繼續進行者。

康樂

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
農業用途	動物寄養所
燒烤地點	播音室、電視製作室及／或電影製作室
郊野學習／教育／遊客中心	食肆
政府用途(只限報案中心)	高爾夫球場
度假營	政府垃圾收集站
農地住用構築物	政府用途(未另有列明者)
野餐地點	酒店
康體文娛場所	屋宇(根據《註釋》說明頁准許翻建新界豁免管制屋宇或以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物者除外)
公廁設施	娛樂場所
公眾停車場(只限單車)	私人會所
鄉事委員會會所／鄉公所	公用事業設施裝置
帳幕營地	宗教機構
	住宿機構
	商店及服務行業
	主題公園
	私人發展計劃的公用設施裝置
	動物園

規劃意向

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。康樂發展的配套用途，如申請規劃許可，或會獲得批准。

(請看下頁)

康樂(續)

備註

- (a) 任何住宅發展(「新界豁免管制屋宇」除外)不得引致整個發展計劃的最高地積比率超過 0.2 倍、最大上蓋面積超過 20% 及最高建築物高度超過兩層(6 米)。
- (b) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文(a)段所述的地積比率、上蓋面積和建築物高度限制。
- (c) 為施行上文(a)段而計算最高地積比率和最大上蓋面積時，任何純粹建造為或擬用作供住用建築物或建築物的住用部分的全部擁有人或佔用人使用的康樂設施的樓面空間，均應納入計算。至於附屬於發展或重建計劃及與該等計劃直接有關的機房、管理員辦事處和管理員宿舍，則可免計算在內。
- (d) 在《梅窩邊緣分區計劃大綱草圖編號 S / I - M W F / 1》的公告在憲報首次刊登該日或以後，如未取得城市規劃委員會根據《城市規劃條例》第 16 條批給的許可，不得進行或繼續進行任何填塘工程，包括為改作上文第一欄和第二欄所列的任何用途，或《註釋》說明頁所載的經常准許的用途或發展(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)而進行或繼續進行者。
- (e) 在《梅窩邊緣分區計劃大綱草圖編號 S / I - M W F / 4》的公告在憲報首次刊登該日或以後，如未取得城市規劃委員會根據《城市規劃條例》第 16 條批給的許可，不得進行或繼續進行任何填土或河道改道工程，包括為改作上文第一欄和第二欄所列的任何用途，或《註釋》說明頁所載的經常准許的用途或發展(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)而進行或繼續進行者。

農業

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
農業用途	動物寄養所
政府用途(只限報案中心)	燒烤地點
農地住用構築物	郊野學習／教育／遊客中心
公廁設施	政府垃圾收集站
宗教機構(只限宗祠)	政府用途(未另有列明者)
鄉事委員會會所／鄉公所	屋宇(只限新界豁免管制屋宇，根據《註釋》說明頁准許翻建新界豁免管制屋宇或以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物者除外)
	野餐地點
	康體文娛場所(只限騎術學校、休閒農場、釣魚場)
	公用事業設施裝置
	宗教機構(未另有列明者)
	學校
	私人發展計劃的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。

備註

- (a) 在《梅窩邊緣分區計劃大綱草圖編號 S / I - M W F / 1》的公告在憲報首次刊登該日或以後，如未取得城市規劃委員會根據《城市規劃條例》第 16 條批給的許可，不得進行或繼續進行任何填塘工程，包括為改作上文第一欄和第二欄所列的任何用途，或《註釋》說明頁所載的經常准許的用途或發展(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)而進行或繼續進行者。

(請看下頁)

農業(續)

備註(續)

- (b) 在《梅窩邊緣分區計劃大綱草圖編號 S / I - M W F / 4》的公告在憲報首次刊登該日或以後，如未取得城市規劃委員會根據《城市規劃條例》第 16 條批給的許可，不得進行或繼續進行任何填土或河道改道工程，包括為改作上文第一欄和第二欄所列的任何用途，或《註釋》說明頁所載的經常准許的用途或發展(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)而進行或繼續進行者。這限制並不適用於政府部門事先以書面指示特別要求進行的填土工程，或為下面所列目的而進行的填土工程：

- (i) 為耕種而鋪上厚度不超過 1.2 米的泥土；或
- (ii) 建造已事先獲地政總署發給批准書的任何農用構築物。

綠化地帶

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
農業用途	動物寄養所
燒烤地點	播音室、電視製作室及／或電影製作室
政府用途(只限報案中心)	墓地
自然保護區	靈灰安置所(只限設於宗教機構內或現有靈灰安置所的擴建部分)
自然教育徑	火葬場(只限設於宗教機構內或現有火葬場的擴建部分)
農地住用構築物	郊野學習／教育／遊客中心
野餐地點	政府垃圾收集站
公廁設施	政府用途(未另有列明者)
公眾停車場(只限單車)	直升機升降坪
帳幕營地	度假營
野生動物保護區	屋宇(根據《註釋》說明頁准許翻建新界豁免管制屋宇或以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物者除外)
	加油站
	康體文娛場所
	公共車輛總站或車站
	公用事業設施裝置
	公眾停車場(未另有列明者，貨櫃車除外)
	雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置
	宗教機構
	住宿機構
	鄉事委員會會所／鄉公所
	學校
	配水庫
	社會福利設施
	私人發展計劃的公用設施裝置

(請看下頁)

綠化地帶(續)

規劃意向

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；保護天然景物；以及提供土地作靜態康樂場地，以配合當地居民和遊客的需要。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。

備註

在有關發展審批地區草圖的公告在憲報首次刊登該日或以後，如未取得城市規劃委員會根據《城市規劃條例》第 16 條批給的許可，不得進行或繼續進行任何填土／填塘或河道改道工程，包括為改作上文第一欄和第二欄所列的任何用途，或《註釋》說明頁所載的經常准許的用途或發展(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)而進行或繼續進行者。

梅窩邊緣分區計劃大綱草圖編號S/I-MWF/8C

說明書

說明書

梅窩邊緣分區計劃大綱草圖編號 S/I-MWF/8C

<u>目錄</u>	<u>頁次</u>
1. 引言	1
2. 擬備該圖的權力依據及程序	1
3. 擬備該圖的目的	3
4. 該圖的《註釋》	3
5. 規劃區	3
6. 人口	4
7. 整體規劃意向	4
8. 土地用途地帶	
8.1 住宅(甲類)	5
8.2 住宅(丁類)	5
8.3 鄉村式發展	6
8.4 政府、機構或社區	7
8.5 休憩用地	7
8.6 康樂	7
8.7 農業	8
8.8 綠化地帶	9
8.9 未決定用途	9
9. 交通	10
10. 公用設施	10
11. 文化遺產	10
12. 規劃的實施	11
13. 規劃管制	11

梅窩邊緣分區計劃大綱草圖編號 S/I-MWF/8C

(這是為施行《城市規劃條例》的規定而擬備的草圖)

說明書

注意：就《城市規劃條例》而言，不應視本《說明書》為圖則的一部分。

1. 引言

本《說明書》旨在闡述城市規劃委員會(下稱「城規會」)擬備《梅窩邊緣分區計劃大綱草圖編號 S/I-MWF/8C》時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，以協助公眾了解該圖的內容。

2. 擬備該圖的權力依據及程序

- 2.1 梅窩邊緣分區計劃大綱核准圖所涵蓋的土地，先前曾納入《梅窩邊緣發展審批地區草圖編號 DPA/LI-MWF/1》的範圍內。該草圖由城規會擬備，並於一九九二年六月十二日在憲報刊登。
- 2.2 一九九四年十二月十三日，當時的總督會同行政局根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 9(1)(a)條，核准梅窩邊緣發展審批地區草圖。有關該草圖已獲核准的公告於一九九四年十二月二十三日在憲報公布，該草圖獲核准後，重新編號為 DPA/LI-MWF/2。
- 2.3 一九九五年三月十三日，當時的規劃環境地政司行使當時的總督授予的權力，根據條例第 3(1)(a)條，指示城規會為梅窩邊緣地區擬備分區計劃大綱圖。
- 2.4 一九九五年六月一日，城規會根據條例第 5 條，展示《梅窩邊緣分區計劃大綱草圖編號 S/I-MWF/1》，以供公眾查閱。其後，為了反映不斷轉變的情況，城規會對該草圖作出一次修訂。
- 2.5 二零零零年二月二十二日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准梅窩邊緣分區計劃大綱草圖，核准圖其後重新編號為 S/I-MWF/3。二零零三年七月八日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把《梅窩邊緣分區計劃大綱核准圖編號 S/I-MWF/3》發還城規會以作出修訂。
- 2.6 二零零三年十二月二十四日，城規會根據條例第 5 條，展示《梅窩邊緣分區計劃大綱草圖編號 S/I-MWF/4》。該草圖的《註釋》加入了多項修訂，以反映城規會所通過採納的《法定圖

則註釋總表》修訂本的內容。在該草圖展示期間，城規會並無接獲反對書。

- 2.7 二零零四年十一月二日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准該分區計劃大綱草圖，核准圖其後重新編號為 S / I - M W F / 5。二零零四年十一月十二日，《梅窩邊緣分區計劃大綱核准圖編號 S / I - M W F / 5》根據條例第 9(5)條展示，以供公眾查閱。二零零五年四月十二日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把該分區計劃大綱核准圖發還城規會以作出修訂。
- 2.8 二零零五年四月二十九日，城規會根據條例第 5 條，展示《梅窩邊緣分區計劃大綱草圖編號 S / I - M W F / 6》，以供公眾查閱。該草圖主要加入了對「農業」地帶的《註釋》所作的修訂，以加入有關填土工程的管制。在該草圖展示期間，城規會接獲兩份反對書。二零零六年四月二十一日，城規會進一步考慮該等反對書的意見，並決定順應反對書的部分內容而建議作出一項修訂，即修訂「農業」地帶《註釋》的「備註」，讓政府部門以書面指示特別要求進行的填土工程可獲豁免受到規劃管制。二零零六年五月十九日，該草圖的擬議修訂根據條例第 6(7)條在憲報公布。在公布期內，並無接獲針對修訂而提出的有效進一步反對書。二零零六年七月十四日，城規會同意該擬議修訂是根據條例第 6(9)條作出的決定，以及有關修訂應為該草圖的一部分。
- 2.9 二零零六年二月二十四日，城規會根據條例第 7 條，展示《梅窩邊緣分區計劃大綱草圖編號 S / I - M W F / 7》，以供公眾查閱。該草圖加入了對《註釋》說明頁中的「現有建築物」釋義所作的修訂。在該草圖展示期間，城規會並無接獲反對書。
- 2.10 二零零六年十月十七日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准該梅窩邊緣分區計劃大綱草圖，核准圖其後重新編號為 S / I - M W F / 8。二零零六年十月二十七日，城規會根據條例第 9(5)條，展示《梅窩邊緣分區計劃大綱核准圖編號 S / I - M W F / 8》，以供公眾查閱。
- 2.11 二零一三年九月三日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把該分區計劃大綱核准圖發還城規會以作出修訂，而發還核准圖一事於二零一三年九月十三日在憲報公布。
- 2.12 二零一三年 X 月 XX 日，城規會根據條例第 5 條，展示《梅窩邊緣分區計劃大綱草圖編號 S / I - M W F / 9》(下稱「該圖」)，以供公眾查閱。該圖的修訂是把銀礦灣路西端的一塊用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)」及「未決定用

途」地帶，以便發展擬議的「居者有其屋計劃」（下稱「居屋」）項目。

3. 擬備該圖的目的

- 3.1 該圖旨在顯示梅窩邊緣地區概括的土地用途地帶及主要的道路運輸網，以便把區內的發展及重建計劃納入法定規劃管制之內。該圖亦提供規劃大綱，用以擬備較詳細的非法定圖則。政府在規劃公共工程和預留土地作各類用途時，會以這些詳細圖則作為依據。
- 3.2 該圖只顯示概括的發展和管制原則。該圖是一小比例圖，因此進行詳細規劃時，道路的路線和各個土地用途地帶的界線，可能需要略為修改。

4. 該圖的《註釋》

- 4.1 該圖附有一份《註釋》，分別說明規劃區及個別地帶內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更有效地管制發展，以配合不斷轉變的社會需要。為了提供彈性讓發展項目能採用配合個別用地特點的設計，城規會可透過規劃許可審批制度，考慮略為放寬個別土地用途地帶《註釋》所載的特定發展限制；城規會會按個別發展計劃在規劃上優越之處，作出考慮。
- 4.2 為使公眾易於明白起見，規劃署的專業事務部備有一份《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>）。

5. 規劃區

- 5.1 規劃區（下稱「該區」）面積約為 241 公頃，東起蝴蝶山及梅窩市，北達禾上凹的山麓地帶，西接北大嶼郊野公園，南臨嶼南道及南大嶼郊野公園。
- 5.2 該區中部及東部毗鄰梅窩市，地勢頗為平坦。該區鄉郊氣息濃厚，以耕地為主，漁農自然護理署把該區的耕地列為質素良好的耕地，認為應予保存，以作農業用途。在東部鹿地塘村附近有數個魚塘。近年，有人把一些荒置的魚塘和休耕農地填平並改作露

天貯物場及臨時工場，這情況在銀 灣路附近一帶地方尤為普遍。

- 5.3 該區有多條村落，分別為白銀鄉、大地塘、鹿地塘、梅窩舊村、井頭新村、窩田、龍尾坑、龍尾村、荔枝園村及灣仔，其中只有白銀鄉、大地塘、鹿地塘和梅窩舊村為認可鄉村。
- 5.4 該區不但有多姿多采的自然景觀，而且有豐富的生態資源和文化遺產。區內的低窪谷地有不少農地、魚塘、鄉村羣和天然河流，而四周則盡是青蔥蒼翠、林木茂盛的山坡，環境清幽宜人。此外，低窪谷地還有一大片甚具生態價值的濕地。為了保存該區的鄉郊風貌，以及保育區內的自然景觀和生境，應禁止在區內填土／填塘、進行河流改道工程、闢設露天貯物場和非正式工場，或開展大型住宅發展計劃。
- 5.5 該區除嶼南道和一小段銀 灣路外，並沒有其他合標準的車輛通路。**連接區內主要村落的緊急車輛通道網絡已落成**。雖然該等通道只供緊急車輛使用，但也同時用作行人徑和單車徑。
- 5.6 該區的傳統鄉村聚集中心均建有化糞池和滲水井，以處理污水。不過，為了應付現有和未來發展的需求，實有需要改善區內的排污設施。此外，該區地勢較低，所以雨水排放系統也有需要改善，以減輕水浸問題。
- 5.7 該區的東南部坐落於銀礦灣濾水廠諮詢區的範圍內。儘管該濾水廠的日常工作已符合政府就該區現有和規劃人口制訂的風險限度指引，但是進行任何會使該區人口大幅增加的發展計劃前，均須先把建議提交潛在危險設施土地使用規劃和管制協調委員會核准，該協調委員會會先聽取環境保護署的意見才作出決定。

6. 人口

根據二零一一年人口普查的資料，該區的總人口約為 **2,000**。預計該區的總規劃人口約為 **4,250**。

7. 整體規劃意向

- 7.1 根據於二零零一年六月完成的「新界西南發展策略檢討」提出的推薦發展策略，南大嶼山(包括該區)的規劃主題獲確定為自然保育及可持續的康樂發展。因此，日後要進行任何發展，均須考慮當地的規劃因素，並且配合保育環境和自然景觀的目標，以確保有關發展能與自然景觀和鄉村環境融為一體。

- 7.2 鑑於該區風景優美，環境清幽，生態資源豐富，當局的規劃意向，是藉限制發展和推廣農業活動以保存其鄉郊風貌，並容許在適合發展的地方進行鄉村擴展。不過，當局也鼓勵在該區發展與鄉郊環境配合的低密度康樂用途。另外，銀礦灣路西端有一塊已平整並空置的政府土地，由於鄰近西面現有的公共屋邨（即銀灣邨）及梅窩市中心，計劃作發展居屋之用。
- 7.3 當局指定該區的各個地帶時，已顧及自然環境、地形、現有民居、基礎設施供應情況、區內發展規定及有關的策略規劃研究等因素。

8. 土地用途地帶

8.1 住宅(甲類)：總面積 0.77 公頃

- 8.1.1 此地帶的規劃意向，主要是作中等密度住宅發展。在建築物的地面一層，或現有建築物特別設計的非住宅部分，商業用途屬經常准許的用途。不過，在地面以上各層發展商業用途，則須取得城規會的規劃許可。
- 8.1.2 此地帶涵蓋該區東部銀礦灣路西端一塊擬用作發展居屋的空置政府土地。地帶內的發展項目，其最高地積比率不得超過 3.6 倍，最高建築物高度不得超過主水平基準上 55 米，或不得超過現有建築物的地積比率和高度，兩者中以數目較大者為準。
- 8.1.3 施加此發展限制，是要確保發展或重建項目與周邊的景貌融為一體，並避免該區已規劃的基礎設施不勝負荷。
- 8.1.4 為了提供彈性讓具創意的設計能配合個別用地的特點，城規會可透過規劃許可申請的審批制度，考慮略為放寬地積比率及建築物高度限制。城規會會按個別發展計劃在規劃上優越之處，作出考慮。

8.2 住宅(丁類)：總面積 26.95 公頃

- 8.2.1 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。在此地帶範圍內重建構築物或興建新屋宇，宜採用耐用的物料作建築材料。不過，興建取代臨時構築物或現有建築物的屋宇（新界豁免管制屋宇除外），不得引致整個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）。

- 8.2.2 任何如向城規會提出申請或會獲得批准的「屋宇」(新界豁免管制屋宇除外)用途的發展，包括重建，不得引致發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 0.2 倍、最大上蓋面積超過 20% 及最高建築物高度超過兩層(6 米)。訂立上述規限，旨在使發展密度與現有臨時構築物的重建密度一致，以及確保基礎設施不會不勝負荷。為免出現規模過大的發展，使該區的鄉郊風貌得以保持，計算地積比率和上蓋面積時，須把住宅發展的附屬或直接有關的康樂設施納入計算內。一般來說，擬在此地帶進行發展的申請人，必須向城規會證明，擬議發展只會對環境和基礎設施造成極輕微的不良影響。
- 8.2.3 該區有四塊「住宅(丁類)」用地。這些用地涵蓋在窩田村、白銀鄉、菜園村、梅窩舊村附近、大地塘村以南和鹿地塘村東南面的臨時住用構築物。這些地區都具有鄉郊特色。
- 8.2.4 把土地指定為「住宅(丁類)」地帶，既可藉此改善此地帶的環境；又可對重建計劃實施規劃管制，使有關計劃能與鄉郊環境融為一體；更可確保有關地帶備有所需的設施。
- 8.2.5 由於填土／填塘及河道改道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，才可進行該等活動。

8.3 鄉村式發展：總面積 12.73 公頃

- 8.3.1 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。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、社區和康樂用途，只要能配合村民的需要及不會破壞鄉村的特色，如向城規會申請許可，或會獲得批准。
- 8.3.2 當局在界定「鄉村式發展」地帶的界線時，已顧及現有鄉村的範圍、小型屋宇需求量、地形及環境限制等因素。此地帶的規劃意向，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。地形崎嶇、草木茂盛的地方，河道和墓地都沒有劃入此地帶內。鄉村擴展區日後的發展及其他基礎設施的改善工程，將以詳細的鄉村發展藍圖為指引。

8.3.3 該區有四條認可鄉村，即白銀鄉、梅窩舊村、大地塘和鹿地塘，已劃作「鄉村式發展」地帶。這些鄉村位於平地上，外緣是常耕／休耕農地和丘陵地帶。這四條認可鄉村的人口，在二零一一年約為 1,300，而此地帶的規劃人口則約為 2,100。

8.4 政府、機構或社區：總面積 5.67 公頃

8.4.1 此地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及該地區的需要。

8.4.2 梅窩學校和銀礦灣濾水廠是該區現有的兩項政府、機構或社區設施。此外，鹿地塘村東北面有一塊土地，亦納入此地帶內。該塊土地預留作興建擬議的低地污水抽水站。

8.4.3 由於填土／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，才可進行該等活動。

8.5 休憩用地：總面積 1.22 公頃

8.5.1 此地帶的規劃意向，主要是提供戶外空間作各種動態及靜態康樂用途，以配合當地居民和遊客的需要。

8.5.2 在銀礦灣路附近，鹿地塘東北面較遠處有一塊土地劃作這項用途。當局計劃在該處為區內村民闢設休憩處，而其設計將會以現有的瞭望臺為中心。由於擬議休憩處鄰近「康樂」地帶，因此度假人士也可到該處休息。

8.5.3 當局亦會在鄉村地區的詳細發展藍圖上，另撥土地作鄰舍休憩用地，為區內居民提供休憩地方。不過，這些用地不會在該圖上顯示。

8.5.4 由於填土／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，才可進行該等活動。

8.6 康樂：總面積 18.39 公頃

8.6.1 此地帶的規劃意向，主要是指定土地進行康樂發展，為市民提供所需設施，從而促進動態及靜態康樂活動和旅遊／生態旅遊的發展。康樂發展的配套用途，如向城規會申請規劃許可，或會獲得批准。

- 8.6.2 該區有兩塊土地劃作「康樂」地帶。位於該區東南部的一塊「康樂」用地，可供發展動態康樂設施，例如騎術學校、燒烤地點或度假營，以便為前往銀灣度假的人士提供後備／另類設施。
- 8.6.3 另一塊「康樂」用地位於白銀鄉村的東北面，環境清幽，適宜作康樂用途，例如發展帳幕營地和附設康樂設施的度假中心。
- 8.6.4 這兩塊「康樂」用地均倚靠現有行人徑連接梅窩市，故所發展的康樂用途，其密度應較低，而位於該區東北部那塊「康樂」用地尤然。
- 8.6.5 在此地帶的範圍內，一般不准進行住宅發展，除非能證明有關發展只是康樂用途的附屬或配套度假住宿設施。此外，該等發展的密度，須與鄉郊地區的發展密度一致，即最高地積比率不得超過 0.2 倍、最大上蓋面積不得超過 20% 及最高建築物高度不得超過兩層(6 米)。為免出現規模過大的發展，使該區的鄉郊風貌得以保持，計算地積比率和上蓋面積時，須把住宅發展的附屬或直接有關的康樂設施納入計算內。一般來說，擬在此地帶進行發展的申請人，必須向城規會證明，擬議發展不會對環境和基礎設施造成任何不良影響，或只會造成輕微的不良影響。
- 8.6.6 由於填土／填塘及河道改道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，才可進行該等活動。

8.7 農業：總面積 28.06 公頃

- 8.7.1 此地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地、農場和魚塘，以便作農業用途。此地帶的範圍內有多條河流，可提供灌溉用的水。漁農自然護理署認為，該區內的所有常耕地均值得保存，特別是位於窩田的耕地和大地塘東面及白銀鄉南面的多塊狹長土地。此外，鹿地塘北面也有多塊常耕地。
- 8.7.2 設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好復耕潛力的休耕農地。在常耕地附近有大片休耕農地，漁農自然護理署認為這些土地可恢復作農業用途，例如種植商品農作物、開設果園和苗圃等。劃入此地帶的土地，主要集中在該區的北部和東部。

8.7.3 由於填土／填塘及河道改道工程可能會對鄰近地方的排水情況及環境造成不良影響，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等活動。不過，政府部門事先以書面指示特別要求進行的填土工程，或為真正農耕作業而進行的填土工程，包括為耕種而鋪上不超過 1.2 米厚的泥土，以及建造已事先獲地政總署發給批准書的農用構築物，則可獲豁免受此管制。

8.8 綠化地帶：總面積 143.95 公頃

8.8.1 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；保護長滿草木的山坡和天然景物；以及提供土地作靜態康樂場地，以配合當地居民和遊客的需要。此地帶主要包括山麓地帶、山坡低段、橫嶺、零星小圓丘和林地，以及該區西緣和南緣兩片長滿天然植物的土地，該兩片土地分別位於北大嶼和南大嶼郊野公園附近。此地帶的山坡上有幾條天然河流，是山谷內的農地和濕地的灌溉水源。位於龍尾坑的河流從未受破壞，在該處可找到各式各樣的淡水生物；至於位於白銀鄉河的瀑布，則是該區的旅遊和消閒勝地。這些河流應受到保護，以免有人將其填平或更改其河道。

8.8.2 根據一般推定，此地帶不宜進行任何發展。在此地帶內進行發展將受到嚴格管制。任何建築發展必須先取得城規會的許可，而城規會將會參照有關的城規會規劃指引，按個別情況考慮每項發展建議。

8.8.3 由於填土／填塘及河道改道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，才可進行該等活動。

8.9 未決定用途：總面積 1.67 公頃

8.9.1 此地帶涵蓋銀灣邨以西的地區，有已平整的土地及荒置的農地／魚塘。在「未決定用途」地帶內，除分區計劃大綱圖《註釋》說明頁所載各項准許的用途或發展外，所有其他用途或發展必須取得城規會的規劃許可。任何填土／填塘工程，包括為《註釋》說明頁所載的經常准許的用途或發展(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)，均必須向城市規劃委員會申請許可。

8.9.2 梅窩的基礎設施承受力有限，加上銀鑛灣濾水廠(屬具有潛在危險的裝置)連帶的潛在風險，以及用地業權分散的

問題，都使此地帶的發展潛力受到局限。現階段由於基礎設施所限，又未有技術評估證明此區可作哪類發展，因此暫把此區劃作「未決定用途」地帶，待進行進一步研究及解決基礎設施方面的限制後，才決定此區的長遠用途。

9. 交通

9.1 該區有道路通往設有渡輪及巴士服務的梅窩市。

9.2 目前，除行經該區東南部的嶼南道外，該區並無其他合標準的車輛通路。一直以來，該區是倚賴一個由多條闊約 1.2 米的行人徑／單車徑組成的網絡，連接各條村落的。**連接區內主要村落的緊急車輛通道網絡已落成。**

10. 公用設施

10.1 供水

10.1.1 該區由銀鑛灣濾水廠供應食水，但沒有海水供應，要暫時使用淡水沖廁。如要在該區進行新的發展，必須改善配水網絡。

10.2 污水處理系統

10.2.1 現時，該區主要使用化糞池系統處理污水。連接大地塘和白銀鄉的主污水支渠已與緊急車輛通道一起建成，而連接鹿地塘的主污水支渠工程則在籌劃中。

10.2.2 當局現正檢討梅窩污水處理廠的設計，務求增加污水處理量，以處理擬於銀鑛灣路西端發展的居屋項目的污水。除了上述居屋項目外，梅窩污水處理廠不會有多餘能力處理更多住宅發展項目的污水。

10.3 雨水排放系統

渠務署已於二零零三年完成該區的雨水排放整體研究計劃，並於二零一零年在橫塘河、大地塘河、白銀鄉河和鹿地塘河進行排水改善工程，以減低該區水浸的風險。

10.4 其他公用設施

預料該區在其他公用設施(包括電力和電話)的供應方面，不會出現問題。

11. 文化遺產

- 11.1 該區有一些已評級的歷史建築物／構築物，包括袁氏大屋主屋(二級)、袁氏大屋東更樓(二級)、袁氏大屋鄰接東更樓的小屋(二級)、袁氏大屋西更樓(二級)、袁氏大屋前屋(二級)、袁氏大屋穀倉(二級)，以及鹿地塘更樓(三級)。另外，「涌口具考古研究價值的地點」有小部分在該區範圍內。
- 11.2 如有任何發展、重建或改劃土地用途地帶的建議可能會影響上述已評級的歷史建築物／構築物、具考古研究價值的地點，以及其四周的環境，必須先徵詢康樂及文化事務署轄下古物古蹟辦事處的意見。
- 11.3 如無法避免干擾這些具考古研究價值的地點和其他具考古潛藏的地方，則須由合資格的考古學家進行詳細的考古影響評估。該考古學家須根據《古物及古蹟條例》(第 53 章)申請牌照，以便進行考古影響評估，但在申請牌照前，須把考古影響評估建議提交古物古蹟辦事處核准。

12. 規劃的實施

- 12.1 該圖為該區提供一個概括土地用途大綱，以便執行發展管制和實施規劃建議。當局日後會擬備較詳細的圖則，作為規劃公共工程和私人發展的根據。
- 12.2 該區的改善工程，例如污水收集系統工程、排水工程和公用設施鋪設工程，已經或將會由當局透過工務計劃和其他合適的工程計劃進行。只要資源許可，當局日後仍會進行這類改善工程。至於私人發展計劃，則主要透過私人發展商按該圖各個地帶的用途規定主動提出，有關計劃包括發展或重建其物業，但必須符合政府的規定。

13. 規劃管制

- 13.1 該區內准許的發展和用途載列於該圖的《註釋》。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。
- 13.2 在緊接有關發展審批地區圖的公告在憲報首次刊登前已經存在，並且不符合該圖規定的土地或建築物用途，對該區的環境、排水和交通或會構成不良影響。儘管這類用途不符合該圖的規定，也無須更正，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。城規會會按個別情況考慮每宗申請。凡有助改善或改良該區環境的改動及／或修改工程，均可能獲城規會從優考慮。

13.3 城規會將會按個別情況審批每宗規劃申請。一般來說，城規會在考慮規劃申請時，會顧及所有有關的規劃因素，其中可能包括政府內部圖則和城規會頒布的指引。發展大綱圖和發展藍圖均存放在規劃署，以供公眾查閱。城規會頒布的指引，可於城規會的網頁瀏覽，或向城規會秘書處及規劃署專業事務部索閱。至於規劃許可的申請表格和《申請須知》，可從城規會的網頁下載，亦可向城規會秘書處，以及規劃署專業事務部和該署的有關地區規劃處索取。申請書須夾附城規會所需的資料，供該會考慮。

13.4 除上文第 13.1 段提及的發展，或符合該圖的規定的發展，或獲城規會批給許可的發展外，任何在一九九二年六月十二日或以後在梅窩邊緣發展審批地區草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。在有關地帶《註釋》所提述的特定圖則的展示期間或之後進行的填土／填塘及河道改道工程，如無城規會批給的許可，當局亦可按執行管制程序處理。

城市規劃委員會

二零一三年 XXX 月