

《梅窩北分區計劃大綱草圖編號 S/I-MWN/1》簡介文件

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編號 S/I-MWN/1》(附件一)及其《註釋》(附件二)及《說明書》(附件三)。

2. 規劃區

該區佔地合共約 165.37 公頃，北望北大嶼郊野公園(擴建部分)和北大嶼郊野公園，西接梅窩邊緣地區，西南面為梅窩市中心，南臨銀鑛灣。該區地勢大部分為山嶺，在橫塘和沿該區南緣海岸線有一些平地。該區並無車路接達。橫塘和東灣頭可由梅窩市中心經東灣頭路徒步和騎單車前往，再經行人徑連接萬角。

3. 整體規劃意向

- 3.1 該區的整體規劃意向，是保育區內的優美景色和生態價值，以保護天然生境，並保留該區獨特的自然鄉郊特色和文化遺產。在適當情況下，鼓勵發展與鄉郊環境互相配合而影響較低的休閒和康樂用途。此外，區內會劃定土地供鄉村發展。
- 3.2 倘擬在區內和附近一帶進行發展，必須充分考慮保育生態及環境易受影響地方。認可鄉村的小型屋宇發展項目會集中在適當的位置，以免有關發展雜亂無章地擴展，以及保存該區的鄉郊特色。當局指定該區的各個地帶時，已考慮到須保護該區的天然生境，例如區內的林地和天然河溪。這片林地與毗連北大嶼郊野公園(擴建部分)及北大嶼郊野公園的林地形成一片延綿不斷的茂林綠野。

4. 土地用途地帶

該區的土地用途地帶及規劃意向已詳載於草圖的《註釋》及《說明書》(附件二及三)內，並概述如下：

4.1 「商業」：總面積 0.60 公頃

- 4.1.1 此地帶的規劃意向，主要是作商業發展，為所在一帶的居民及遊客提供服務，用途可包括酒店、商店、服務行業、娛樂場所和食肆。
- 4.1.2 此地帶主要涵蓋位於銀礦灣泳灘後面現有的兩間酒店(即海景渡假樂園和梅窩酒店)，以及東灣頭路正在興建的度假式發展項目。
- 4.1.3 在指定為「商業(1)」、「商業(2)」及「商業(3)」的土地範圍內，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／或重建計劃的最大總樓面面積及最高建築物高度超過下列的限制，或超過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總樓面面積及高度，兩者中以數目較大者為準。

<u>支區</u>	<u>最大 總樓面面積</u>	<u>最高 建築物高度</u>
「商業(1)」	390 平方米	3 層
「商業(2)」	735 平方米	3 層
「商業(3)」	2 302 平方米	3 層

4.2 「住宅(丙類)」：總面積 0.15 公頃

- 4.2.1 此地帶的規劃意向，主要是作低層、低密度的住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，如向城規會提出申請，或會獲得批准。
- 4.2.2 此地帶內現時有三個住宅發展項目，分別位於盲塘西面、東灣頭路及東灣頭東南面。
- 4.2.3 在指定為「住宅(丙類)1」、「住宅(丙類)2」及「住宅(丙類)3」的土地範圍內，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／或重建計劃的最大總樓面面積及最高建築物高度超過下列的限制，或超過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總樓面面積及高度，兩者中以數目較大者為準：

<u>支區</u>	<u>最大 總樓面面積</u>	<u>最高 建築物高度</u>
「住宅(丙類)1	186 平方米	2 層
「住宅(丙類)2	586 平方米	3 層
「住宅(丙類)3	759 平方米	3 層

4.3 「鄉村式發展」：總面積 4.55 公頃

- 4.3.1 此地帶的規劃意向，是反映現有的認可鄉村和其他鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展。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，如向城規會申請許可，或會獲得批准。
- 4.3.2 此地帶涵蓋三條認可鄉村(即盲塘、東灣頭和萬角咀)，以及東灣頭路一帶和涌口的鄉村羣。
- 4.3.3 盲塘、東灣頭和萬角咀的「鄉村式發展」地帶是考慮了「鄉村範圍」、當地地形、現有民居的分布模式、尚未處理的小型屋宇申請數目及預測小型屋宇需求量後而劃定的。地勢崎嶇、可能有天然山坡災害、草木茂盛、具保育和生態價值的地方都不劃入此地帶內。把東灣頭路一帶和涌口鄉村羣所在地劃為「鄉村式發展」地帶，旨在反映現況。
- 4.3.4 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。

4.4 「政府、機構或社區」：總面積 0.04 公頃

4.4.1 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／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。

4.4.2 此地帶涵蓋盲塘南部現有的垃圾收集站、盲塘西南面現有的一座天主教堂、東灣頭西南面現有的東灣頭公廁，以及計劃在東灣頭路興建的食水泵房。

4.4.3 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。

4.5 「休憩用地」：總面積 2.41 公頃

4.5.1 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。

4.5.2 此地帶主要涵蓋位於銀鑛灣的刊憲公眾泳灘，包括泳灘建築物及泳灘設施。另亦涵蓋東灣頭路、一些現有泳灘的配套商店和食肆，以及該刊憲泳灘旁東灣頭路沿路的海灘。

4.6 「康樂」：總面積 3.11 公頃

4.6.1 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。

4.6.2 此地帶主要涵蓋香港遊樂場協會賽馬會銀礦灣營和衛理園。

4.6.3 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兩層(6 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。

4.6.4 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。任何住宅發展不得引致整個發展計劃的最高地積比率超過 0.2 倍及最高建築物高度超過兩層(6 米)。

4.7 「其他指定用途」：總面積 0.02 公頃

此地帶的規劃意向，是指定土地作碼頭，以方便經海路往來該區。此地帶涵蓋一個位於萬角的碼頭。

4.8 「農業」：總面積 3.78 公頃

4.8.1 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。

4.8.2 此地帶主要涵蓋一些位於鄉村附近的常耕農地和荒置農地。

4.9 「綠化地帶」：總面積 147.29 公頃

4.9.1 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。

4.9.2 此地帶主要涵蓋毗連北大嶼郊野公園(擴建部分)和北大嶼郊野公園的林地、灌木林、草地、海岸高地、長滿植被的山坡、河溪、沼澤和紅樹林。另亦涵蓋一些零星散布且大多已荒置的農地。

4.10 「海岸保護區」：總面積 3.42 公頃

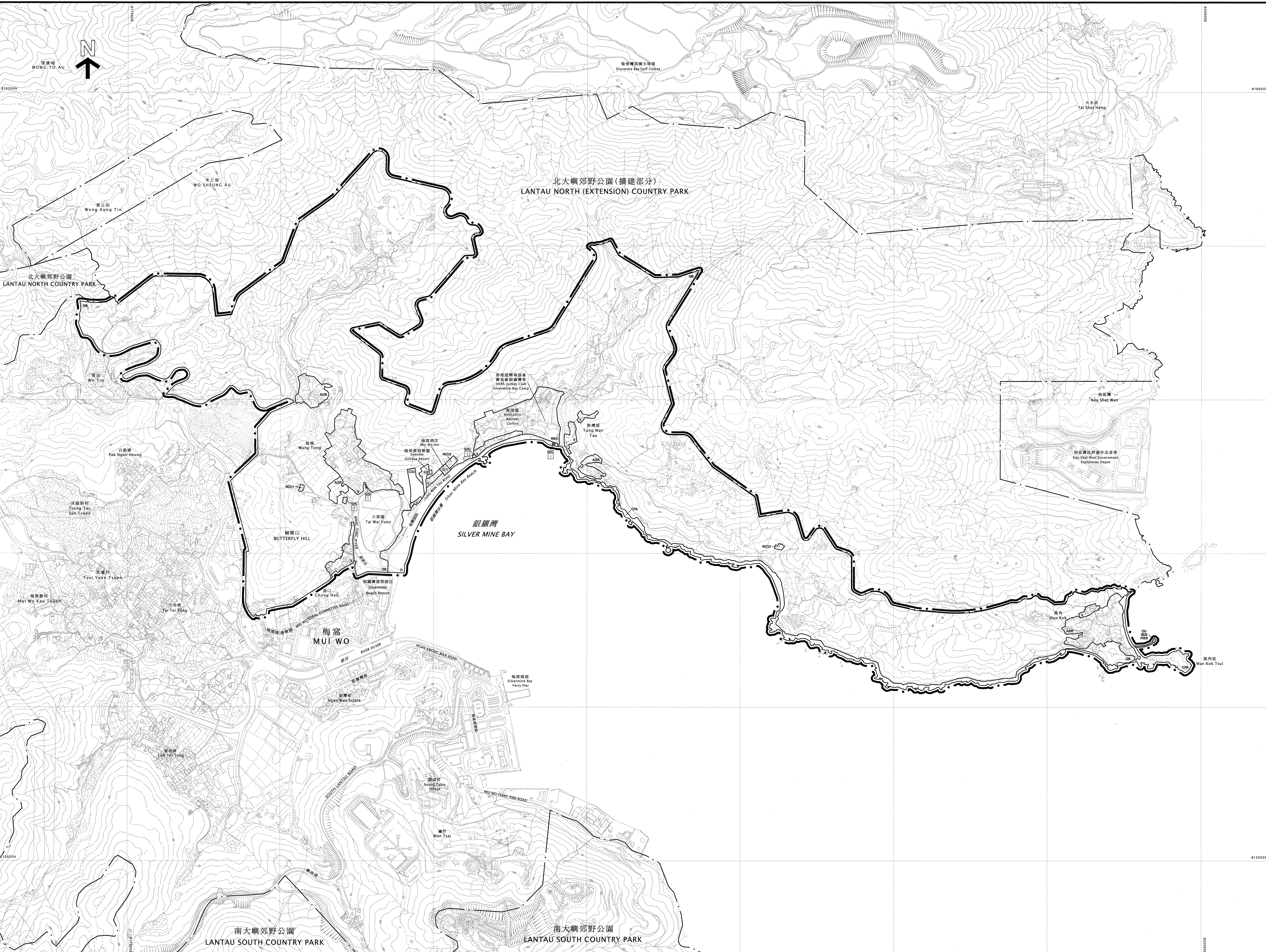
4.10.1 此地帶的規劃意向，是保育、保護和保留天然海岸線，以及易受影響的天然海岸環境，包括具吸引力的地質特色、地理形貌，或在景觀、風景或生態方面價值高的地方，而地帶內的建築發展，會維持在最低水平。此地帶亦可涵蓋能作天然保護區的地方，以防護鄰近發展，抵抗海岸侵蝕的作用。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。大體而言，有需要進行以助保存區內現有天然景觀或風景質素的發展，或者絕對基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目，才可能會獲得批准。

4.10.2 此地帶主要涵蓋該區南面邊界和東面邊界沿岸由東灣頭至萬角的天然海岸線，該處的海岸景物包括平岩和海灘。

4.10.3 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草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. 附件

- 附件一 《梅窩北分區計劃大綱草圖編號 S/I-MWN/1》
- 附件二 《梅窩北分區計劃大綱草圖編號 S/I-MWN/1》的《註釋》
- 附件三 《梅窩北分區計劃大綱草圖編號 S/I-MWN/1》的《說明書》



圖例 NOTATION

ZONES		地帶
COMMERCIAL	C	商業
RESIDENTIAL (GROUP C)	RC2	住宅 (丙類)
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT	V	鄉村式發展
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	GIC	政府、機構或社區
OPEN SPACE	O	休憩用地
RECREATION	REC	康樂
OTHER SPECIFIED USES	OU	其他指定用途
AGRICULTURE	AGR	農業
GREEN BELT	GB	綠化地帶
COASTAL PROTECTION AREA	CPA	海岸保護區
MISCELLANEOUS		
BOUNDARY OF PLANNING SCHEME	—•—•—	規劃範圍界線
BOUNDARY OF COUNTRY PARK	—•—•—	郊野公園界線
MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN NUMBER OF STOREYS)	1	最高建築物高度 (樓層數目)

土地用途及面積一覽表 SCHEDULE OF USES AND AREAS

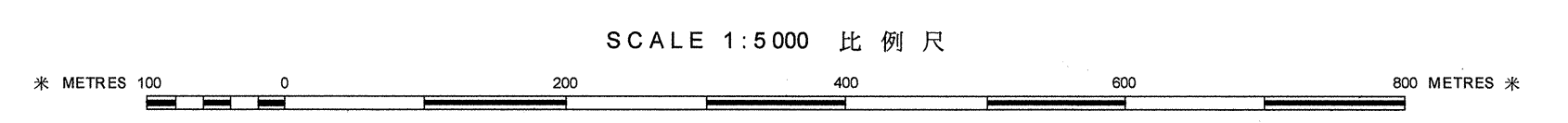
USES	大約面積及百分比 APPROXIMATE AREA & %		用途
	公頃 HECTARES	% 百分比	
COMMERCIAL	0.60	0.36	商業
RESIDENTIAL (GROUP C)	0.15	0.09	住宅 (丙類)
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT	4.55	2.75	鄉村式發展
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	0.04	0.02	政府、機構或社區
OPEN SPACE	2.41	1.46	休憩用地
RECREATION	3.11	1.88	康樂
OTHER SPECIFIED USES	0.02	0.01	其他指定用途
AGRICULTURE	3.78	2.29	農業
GREEN BELT	147.29	89.07	綠化地帶
COASTAL PROTECTION AREA	3.42	2.07	海岸保護區
TOTAL PLANNING SCHEME AREA	165.37	100.00	規劃範圍總面積

夾附的《註釋》屬這份圖則的一部分
THE ATTACHED NOTES ALSO FORM PART OF THIS PLAN

2021年8月27日 按照城市規劃條例第5條展示的
草圖
DRAFT PLAN EXHIBITED UNDER SECTION 5 OF THE TOWN
PLANNING ORDINANCE ON 27 AUGUST 2021

Fiona LUNG 龔小玉
SECRETARY 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北分區計劃大綱圖
TOWN PLANNING ORDINANCE, HONG KONG TOWN PLANNING BOARD
MUI WO NORTH - OUTLINE ZONING PLAN



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-MWN/1

梅窩北分區計劃大綱草圖編號 S/I-MWN/1

(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首次在憲報刊登前已經存在，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首次在憲報刊登該日或以後，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，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(a)在個別地帶「註釋」第二欄所載的用途或發展；或(b)下文第(9)段有關「海岸保護區」地帶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、單車徑、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首次在憲報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) 在劃作「海岸保護區」地帶的土地上，

- (a) 以下是經常准許的用途或發展：
 - (i) 植物苗圃、美化種植、休憩處、避雨處、小食亭、行人徑、水道、大溝渠、公用事業設施管道、電線杆、電燈柱、電話亭、神龕和墳墓的保養或修葺工程；
 - (ii) 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；以及
 - (iii) 由政府提供的美化種植；以及
- (b) 以下是必須向城市規劃委員會申請許可的用途或發展：

植物苗圃、美化種植(由政府提供的除外)、休憩處、避雨處、小食亭、行人徑、公用事業設施管道、電線杆、電燈柱、電話亭和神龕的提供。

- (10) (a) 在「海岸保護區」地帶以外的任何土地或建築物，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。然而，劃為「海岸保護區」地帶的土地，不得作臨時的露天貯物及港口後勤用途。

- (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) 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。

- (12) 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關作「商店及服務行業」或「食肆」的建築物。

梅窩北分區計劃大綱草圖編號 S/I-MWN/1

土地用途表

	頁次
商業	1
住宅(丙類)	3
鄉村式發展	5
政府、機構或社區	7
休憩用地	9
康樂	10
其他指定用途	12
農業	13
綠化地帶	14
海岸保護區	16

商業

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
商營浴室／按摩院 食肆 教育機構 展覽或會議廳 政府用途(未另有列明者) 酒店 資訊科技及電訊業 機構用途(未另有列明者) 圖書館 場外投注站 辦公室 娛樂場所 康體文娛場所 私人會所 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 學校 商店及服務行業 社會福利設施 訓練中心 私人發展計劃的公用設施裝置	播音室、電視製作室及／或電影製作室 分層住宅 政府垃圾收集站 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) 住宿機構

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作商業發展，為所在一帶的居民及遊客提供服務，用途可包括酒店、商店、服務行業、娛樂場所和食肆。

(請看下頁)

商業(續)

備註

- (a) 在指定為「商業(1)」、「商業(2)」及「商業(3)」的土地範圍內，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／或重建計劃的最大總樓面面積及最高建築物高度超過下列的限制，或超過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總樓面面積及高度，兩者中以數目較大者為準：

<u>支區</u>	<u>最大總樓面面積</u>	<u>最高建築物高度</u>
「商業(1)」	390 平方米	3 層
「商業(2)」	735 平方米	3 層
「商業(3)」	2 302 平方米	3 層

- (b) 為施行上文第(a)段而計算最大總樓面面積時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作機房和管理員辦事處，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。
- (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，考慮略為放寬上文第(a)段所述的總樓面面積及建築物高度限制。

住宅(丙類)

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 政府用途(只限報案中心、郵政局) 屋宇 私人發展計劃的公用設施裝置	食肆 教育機構 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 機構用途(未另有列明者) 圖書館 康體文娛場所 私人會所 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 鄉事委員會會所／鄉公所 學校 商店及服務行業 社會福利設施 訓練中心

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作低層、低密度的住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，如向城市規劃委員會提出申請，或會獲得批准。

(請看下頁)

住宅(丙類)(續)

備註

- (a) 在指定為「住宅(丙類)1」、「住宅(丙類)2」及「住宅(丙類)3」的土地範圍內，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／或重建計劃的最大總樓面面積及最高建築物高度超過下列的限制，或超過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總樓面面積及高度，兩者中以數目較大者為準：

<u>支區</u>	<u>最大總樓面面積</u>	<u>最高建築物高度</u>
「住宅(丙類)1」	186 平方米	2 層
「住宅(丙類)2」	586 平方米	3 層
「住宅(丙類)3」	759 平方米	3 層

- (b) 為施行上文(a)段而計算最大總樓面面積時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作機房、管理員辦事處和管理員宿舍，或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的康樂設施，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。
- (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(a)段所述的總樓面面積及建築物高度限制。

鄉村式發展

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(只限新界豁免管制屋宇) 農地住用構築物 宗教機構(只限宗祠) 鄉事委員會會所／鄉公所	食肆 郊野學習／教育／遊客中心 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者)# 酒店(只限度假屋) 屋宇(未另有列明者) 機構用途(未另有列明者)# 康體文娛場所 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，是反映現有的認可鄉村和其他鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展。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。
- (c) 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。

政府、機構或社區

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
播音室、電視製作室及／或電影製作室 食肆(只限食堂、熟食中心) 教育機構 郊野學習／教育／遊客中心 政府垃圾收集站 政府用途(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 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	動物寄養所 動物檢疫中心 靈灰安置所 懲教機構 火葬場 食肆(未另有列明者) 殯儀設施 直升機升降坪 度假營 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) 場外投注站 辦公室 娛樂場所 私人會所 雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置 住宿機構 污水處理／隔篩廠 商店及服務行業(未另有列明者) 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。

(請看下頁)

政府、機構或社區(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，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以樓層數目計算)超過圖則所訂明的限制，或超過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。

休憩用地

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
鳥舍 燒烤地點 泳灘 郊野學習／教育／遊客中心 公園及花園 涼亭 行人專區 野餐地點 運動場 散步長廊／廣場 公廁設施 休憩處	食肆 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 度假營 娛樂場所 康體文娛場所 私人會所 公用事業設施裝置 宗教機構 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。

康樂

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
燒烤地點
郊野學習／教育／遊客中心
政府用途(只限報案中心)
度假營
農地住用構築物
野餐地點
康體文娛場所
公廁設施
帳幕營地

動物寄養所
播音室、電視製作室及／或電影製作室
食肆
分層住宅
政府垃圾收集站
政府用途(未另有列明者)
酒店
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)
娛樂場所
私人會所
公用事業設施裝置
宗教機構
住宿機構
商店及服務行業
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兩層(6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) 任何住宅發展不得引致整個發展計劃的最高地積比率超過 0.2 倍及最高建築物高度超過兩層(6米)。
- (c) 為施行上文(b)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機房、管理員辦事處和管理員宿舍，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。
- (d) 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)及(b)段所述的建築物高度和地積比率限制。

其他指定用途

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

只適用於「碼頭」

碼頭

政府用途(未另有列明者)
公用事業設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，是指定土地作碼頭，以方便經海路往來梅窩北。

農業

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) 農地住用構築物 公廁設施 宗教機構(只限宗祠) 鄉事委員會會所／鄉公所	動物寄養所 燒烤地點 郊野學習／教育／遊客中心 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 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

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河道改道、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 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 燒烤地點 政府用途(只限報案中心) 自然保護區 自然教育徑 農地住用構築物 野餐地點 公廁設施 帳幕營地 野生動物保護區	動物寄養所 播音室、電視製作室及／或電影製作室 墓地 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) 火葬場(只限設於宗教機構內或現有火葬場的擴建部分) 郊野學習／教育／遊客中心 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 直升機升降坪 度假營 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) 康體文娛場所 公用事業設施裝置 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

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，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。

(請看下頁)

綠化地帶(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河道改道、填土／填塘或挖土工程，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。

海岸保護區

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(植物苗圃除外) 自然保護區 自然教育徑 農地住用構築物 野生動物保護區	郊野學習／教育／遊客中心 政府用途 屋宇(只限重建) 碼頭 公廁設施 公用事業設施裝置 雷達、電訊微波轉發站、電視及／或 廣播電台發射塔裝置

規劃意向

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。

備註

- (a) 任何現有屋宇的重建，包括改動及／或修改，不得引致整個重建計劃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屋宇的地積比率、上蓋面積和高度。
- (b) 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河道改道、填土／填塘或挖土工程，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，以及保養或修葺工程除外)而進行或繼續進行者。

梅窩北分區計劃大綱草圖編號 S/I-MWN/1

說明書

梅窩北分區計劃大綱草圖編號 S/I-MWN/1

說明書

目錄

	<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	2
4 該圖的《註釋》	2
5 規劃區	2
6 人口	3
7 發展機會及限制	3
8 整體規劃意向	7
9 土地用途地帶	7
9.1 「商業」	7
9.2 「住宅(丙類)」	8
9.3 「鄉村式發展」	8
9.4 「政府、機構或社區」	9
9.5 「休憩用地」	10
9.6 「康樂」	10
9.7 「其他指定用途」	11
9.8 「農業」	11
9.9 「綠化地帶」	11
9.10 「海岸保護區」	12
10 交通	13
11 公用事業設施	13
12 文化遺產	14
13 規劃的實施	14
14 規劃管制	15

梅窩北分區計劃大綱草圖編號 S/I-MWN/1

(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《梅窩北分區計劃大綱草圖編號 S/I-MWN/1》時就有關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 二零二零年十一月九日，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，指示城規會擬備一份草圖，把梅窩北地區指定為發展審批地區。
- 2.2 二零二一年一月五日，發展局局長行使行政長官所授予的權力，根據條例第 3(1)(a)條，指示城規會擬備一份涵蓋梅窩北地區的分區計劃大綱圖。
- 2.3 二零二一年一月八日，城規會根據條例第 5 條，展示《梅窩北發展審批地區草圖編號 DPA/I-MWN/1》，以供公眾查閱。在展示期內，城規會共收到 44 份申述。
- 2.4 二零二一年八月二十七日，城規會根據條例第 5 條，展示《梅窩北分區計劃大綱草圖編號 S/I-MWN/1》(下稱「該圖」)，以供公眾查閱。
- 2.5 依據條例第 20(6)條，由於《梅窩北發展審批地區草圖編號 DPA/I-MWN/1》涵蓋的土地於二零二一年八月二十七日被包括在《梅窩北分區計劃大綱草圖編號 S/I-MWN/1》內，因此該發展審批地區圖於當天停止有效(有關現有用途及違例發展的條文除外)，而《梅窩北發展審批地區草圖編號 DPA/I-MWN/1》的圖則制訂程序亦終止。

3 擬備該圖的目的

- 3.1 該圖旨在顯示梅窩北地區概括的土地用途地帶，以便把梅窩北地區的發展和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規劃管制原則。該圖是一小比例圖，因此在進行詳細規劃及發展時，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》，分別說明規劃區和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管制發展，以配合不斷轉變的社會需要。
- 4.2 為使公眾易於明白起見，規劃署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 該區佔地合共約 165.37 公頃，北望北大嶼郊野公園(擴建部分)和北大嶼郊野公園，西接梅窩邊緣地區，西南面為梅窩市中心，南臨銀鑛灣。該區地勢大部分為山嶺，在橫塘和沿該區南緣海岸線有一些平地。該區並無車路接達。橫塘和東灣頭可由梅窩市中心經東灣頭路徒步和騎單車前往，再經行人徑連接萬角。
- 5.2 該區有村落、林地、灌木林、草地、海岸高地、長滿植被的山坡、河溪、沼澤、紅樹林、海灘、海岸線和農地等。區內天然景觀資源豐富，而且具重要生態價值的動植物品種繁多。窩田、蝴蝶山和東灣頭附近有未成熟的林地，長滿常見的本地樹木，例如白楸、鵝掌柴、朴樹、浙江潤楠、榕樹和果樹，例如荔枝和龍眼，並夾雜外來樹種，例如台灣相思。根據記錄，橫塘附近的山坡林地曾長有土沉香。蝴蝶山附近的沼澤和林地邊緣是多種具保育價值動物品種的棲息地。這些物種包括牛背鷺、小紅蛺蝶、素雅灰蝶、三斑趾弄蝶、寬鏢弄蝶、薑弄蝶、虎紋蛙和盧氏小樹蛙。窩田附近的林地曾錄得有綠翅金鳩和大壁虎等具保育價值的物種出沒。

- 5.3 橫塘和東灣頭有兩條河溪，大部分範圍均屬天然河段，而且曾錄得具保育價值的魚類，例如異鱸和紫身枝牙鰕虎魚。
- 5.4 該區有三條認可鄉村，分別是盲塘、東灣頭和萬角咀。村屋和住用構築物大多一至三層高。上坡地區和沿岸亦見有零星的民居。盲塘、東灣頭和萬角咀都有一些常耕農地，但大部分農地已經荒置。該區並無車路接達。銀礦灣泳灘是梅窩其中一個主要旅遊景點。根據記錄，該區的主要經濟活動主要是由與銀礦灣泳灘相關的商業和康樂活動帶動，包括酒店和度假營，並帶來就業機會。

6 人口

根據二零一六年中期人口統計的資料，規劃署估計，該區的人口約為650人。該區的規劃人口預計約為900人。

7 發展機會及限制

7.1 發展機會

7.1.1 可持續大嶼藍圖(下稱「藍圖」)

- (a) 政府於二零一七年六月公布藍圖，秉承「北發展、南保育」為總體原則。大嶼山大部分地區具天然和文化資源，將作保育用途，其獨特的鄉郊村落亦會予以保存及改善；如情況合適，會用作影響較低的休閒和康樂用途，供市民共享。
- (b) 藍圖亦公布將審慎平衡發展／改善和保存梅窩鄉鎮特色的需要，以期保留其鄉鎮風貌。

7.1.2 自然保育

- (a) 該區主要與北大嶼郊野公園(擴建部分)和北大嶼郊野公園相接，區內有豐富的天然生境，包括林地、灌木林、草地、海岸高地、長滿植被的山坡、河溪、沼澤、紅樹林、海灘和海岸線。
- (b) 該區的陸地天然生境多不勝數，加上擁有河溪和天然海岸線環境，成為各類動物的理想棲息地，形成一個多元生態羣。該區的野生動植物種類繁多，值得保育。應防止出現雜亂無章和未受規管的發展項目，以免對該區的自然鄉郊特色和保育價值造成不良影響。

7.1.3 旅遊及康樂發展

- (a) 銀礦灣泳灘是香港熱門的旅遊景點。每年吸引許多本地和海外遊客經常到訪。沿泳灘一帶建有很多與泳灘相關的設施，例如度假營、酒店和商店等。「改善梅窩銀礦灣沙灘及附屬設施」的工程計劃已於二零一八年完成，建造了新的泳灘建築物及泳灘設施，包括燒烤場及休憩處，並在泳灘近入口處興建了觀景平台，為到訪銀礦灣泳灘的人士帶來更佳的體驗。
- (b) 土木工程拓展署可持續大嶼辦事處於二零二零年十二月公布《大嶼山保育及康樂總綱圖》及《大嶼山遠足徑及康樂設施計劃》，為大嶼山的保育和康樂措施提供指引框架，並協調政府與私人的保育項目，以便為保育大嶼山發揮更佳的協同效應。部分現有的遠足徑、憲報公布的泳灘和擬闢設的環嶼遠足徑均位於該區。

7.1.4 農業發展

該區有活躍的農耕活動，荒置的農地或許亦有潛力回復作農業用途。

7.2 發展限制

7.2.1 交通

該區並無車路接達。橫塘和東灣頭可由梅窩市中心經東灣頭路徒步和騎單車前往，再經行人徑連接萬角。萬角設有碼頭，主要讓該區居民能有限度地經海路往來該區。

7.2.2 有限的基礎設施

- (a) 計劃在該區進行的任何發展項目都須預留足夠的地方，以便日後進行必需的排水改善工程。具體而言，現有水道／河溪兩旁必須預留緩衝區，並提供足夠闊度，供日後闢設具有更多顧及生態裝置的排水系統、建造環保河道／進行排水改善工程、進行相關的排水設施維修保養工程和治河工程。倘在該區進行的發展或重建項目或會影響排水系統或令排水特性有變，便須向渠務署提交排水研究報告，載列受影響排水系統及任何緩解措施的詳情，以供該署根據環境運輸及工務局技術通告（工務）第

14/2004、5/2005、2/2006 號、發展局工務技術通告第 9/2020 號及渠務署指引簡介第 1 號所訂明的原則進行審核。

- (b) 該區的鄉村一般使用原地處理系統(例如化糞池和滲水井)處理污水。倘該區的人口或遊客數目增加，或在該區進一步發展無法接駁至公共污水渠的康樂／住宅／商業／機構項目，則項目倡議者必須額外裝置污水處理設施，作為發展項目不可或缺的部分。
- (c) 該區現有的鄉村有食水供應，但供水系統的容量有限。倘預計會在區內發展大型項目，須預留充足的時間，進行所需的供水系統改善工程。該區並未設有海水沖廁系統。

7.2.3 土力限制

- (a) 該區及附近一帶都有天然山坡。根據記錄，這些天然山坡過往曾發生山泥傾瀉。區內亦有約 183 幅已登記的人造斜坡，其穩定程度大多不詳。
- (b) 倘這些人造斜坡會影響任何發展及重建項目，或會受到任何發展及重建項目影響，便須按適當情況，向土木工程拓展署土力工程處提交土力勘察及研究報告，載列永久土力工程的詳情，以供該處根據環境運輸及工務局(工務)技術通告第 29/2002 號所訂明的原則進行審核，或根據《建築物條例》(第 123 章)向屋宇署提交有關報告及詳情。
- (c) 日後在該區進行發展或重建，需要進行天然山坡災害研究，以評估這些天然山坡可能帶來的災害和限制，並須視乎需要採取適當的消滅災害措施，作為發展或重建項目的一部分。

7.2.4 文物保存／考古價值方面的考慮

- (a) 該區有四個具考古研究價值的地點，即「盲塘具考古研究價值的地點」、「竹仔灣具考古研究價值的地點」、「涌口具考古研究價值的地點」和「萬角咀具考古研究價值的地點」，全部值得保存。此外，如在規劃區內有任何於一九六九年或之前建成的建築物／構築物，不論建築物／構築物是位於地面水平或地下，均須通知古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)。

- (b) 如有任何工程、發展、重建或改劃土地用途地帶的計劃可能會影響上述具考古研究價值的地點、已評級的歷史建築／構築物、有待評級的新項目、任何其他已確認的歷史構築物及其四周的環境，必須先徵詢發展局轄下的古蹟辦的意見。如無法避免干擾具考古研究價值的地點，便須與古蹟辦事先達成協議，採取措施保護這些地點，例如是否需要進行詳細的考古影響評估。有關考古影響評估應評核擬議工程對考古的影響。如有需要，應由合資格的考古學家根據《古物及古蹟條例》(第 53 章)申請牌照，進行實地考古勘察，但在申請牌照前，須把考古影響評估建議提交古蹟辦核准。項目倡議者須根據考古影響評估的結果，與古蹟辦協商，全面實施適當的紓減影響措施。

7.2.5 機場高度限制

該區發展項目的建築物高度，必須符合已刊憲的機場高度限制圖的規定，一旦該高度限制圖因為擴建香港國際機場成為三跑道系統而有所修訂，則須符合新修訂的規定。建於或將建於該區內的任何一幢或多幢建築物或其他構築物或設備(或該幢或該等建築物或構築物或設備的任何加建部分或裝置)的任何部分均不得超過《香港機場(障礙管制)條例》(第 301 章)所訂明的現行「限制高度」(此高度就是一般所指的機場高度限制)，或如有與三跑道系統相關的修訂，則為新修訂的「限制高度」。

7.2.6 飛機噪音

該區雖然位於香港國際機場三跑道系統的飛機噪音預測 25 等量線的覆蓋範圍外，但由於該區位於直升機主要的「銀鑛灣」進出航道之下，而且接近香港國際機場，因此可能會受到飛機和直升機的噪音影響。政府飛行服務隊的直升機經常使用「銀鑛灣」進出航道飛越該區，所產生的直升機噪音會對該區的住宅發展項目造成負面影響。

7.2.7 風險

該區有部分地方位於銀鑛灣濾水廠和狗虱灣政府爆炸品倉庫的諮詢區範圍內，兩者皆屬具有潛在危險的設施。在這些範圍進行任何發展，均會因為與該等具有潛在危險的設施相關的風險而受到限制，並須向潛在危險設施土地使用規劃和管制協調委員會提交危險評估報告，在獲得其批准後，方可向城規會申請規劃許可。

7.2.8 城市設計

該區饒富鄉郊特色，充滿郊野氛圍。任何擬議發展的規模均須配合該區的自然鄉郊特色。

7.2.9 殯葬區

該區有一個為原居村民而設的認可殯葬區。該殯葬區位於盲塘的西北面，不適宜進行任何發展。

8 整體規劃意向

- 8.1 該區的整體規劃意向，是保育區內的優美景色和生態價值，以保護天然生境，並保留該區獨特的自然鄉郊特色和文化遺產。在適當情況下，鼓勵發展與鄉郊環境互相配合而影響較低的休閒和康樂用途。此外，區內會劃定土地供鄉村發展。
- 8.2 倘擬在區內和附近一帶進行發展，必須充分考慮保育生態及環境易受影響地方。認可鄉村的小型屋宇發展項目會集中在適當的位置，以免有關發展雜亂無章地擴展，以及保存該區的鄉郊特色。當局指定該區的各個地帶時，已考慮到須保護該區的天然生境，例如區內的林地區和天然河溪。這片林地區與毗連北大嶼郊野公園(擴建部分)及北大嶼郊野公園的林地區形成一片延綿不斷的茂林綠野。

9 土地用途地帶

9.1 「商業」：總面積 0.60 公頃

- 9.1.1 此地帶的規劃意向，主要是作商業發展，為所在一帶的居民及遊客提供服務，用途可包括酒店、商店、服務行業、娛樂場所和食肆。
- 9.1.2 此地帶主要涵蓋位於銀礦灣泳灘後面現有的兩間酒店(即海景渡假樂園和梅窩酒店)，以及東灣頭路正在興建的度假式發展項目。
- 9.1.3 在指定為「商業(1)」、「商業(2)」及「商業(3)」的土地範圍內，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／或重建計劃的最大總樓面面積及最高建築物高度超過下列的限制，或超過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總樓面面積及高度，兩者中以數目較大者為準：

<u>支區</u>	<u>最大總樓面面積</u>	<u>最高建築物高度</u>
「商業(1)」	390平方米	3層
「商業(2)」	735平方米	3層
「商業(3)」	2 302平方米	3層

9.1.4 為了提供彈性讓發展項目能採用較具創意的設計以配合個別用地的特點，城規會可透過規劃許可審批制度，考慮略為放寬總樓面面積及建築物高度限制。城規會會按個別發展計劃在規劃上的優越之處，作出考慮。

9.2 「住宅(丙類)」：總面積 0.15 公頃

9.2.1 此地帶的規劃意向，主要是作低層、低密度的住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，如向城規會提出申請，或會獲得批准。

9.2.2 此地帶內現時有三個住宅發展項目，分別位於盲塘西面、東灣頭路及東灣頭東南面。

9.2.3 在指定為「住宅(丙類)1」、「住宅(丙類)2」及「住宅(丙類)3」的土地範圍內，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／或重建計劃的最大總樓面面積及最高建築物高度超過下列的限制，或超過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總樓面面積及高度，兩者中以數目較大者為準：

<u>支區</u>	<u>最大總樓面面積</u>	<u>最高建築物高度</u>
「住宅(丙類)1」	186平方米	2層
「住宅(丙類)2」	586平方米	3層
「住宅(丙類)3」	759平方米	3層

9.2.4 為了提供彈性讓發展項目能採用較具創意的設計以配合個別用地的特點，城規會可透過規劃許可審批制度，考慮略為放寬總樓面面積及建築物高度限制。城規會會按個別發展計劃在規劃上的優越之處，作出考慮。

9.3 「鄉村式發展」：總面積 4.55 公頃

9.3.1 此地帶的規劃意向，是反映現有的認可鄉村和其他鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展。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，如向城規會申請許可，或會獲得批准。

9.3.2 此地帶涵蓋三條認可鄉村(即盲塘、東灣頭和萬角咀)，以及東灣頭路一帶和涌口的鄉村羣。

9.3.3 盲塘、東灣頭和萬角咀的「鄉村式發展」地帶是考慮了「鄉村範圍」、當地地形、現有民居的分布模式、尚未處理的小型屋宇申請數目及預測小型屋宇需求量後而劃定的。地勢崎嶇、可能有天然山坡災害、草木茂盛、具保育和生態價值的地方都不劃入此地帶內。把東灣頭路一帶和涌口鄉村羣所在地劃為「鄉村式發展」地帶，旨在反映現況。

9.3.4 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。

9.3.5 為了提供彈性讓發展項目能採用較具創意的設計以配合個別用地的特點，城規會可透過規劃許可審批制度，考慮略為放寬建築物高度限制。城規會會按個別發展計劃在規劃上的優越之處，作出考慮。

9.3.6 由於河道改道工程可能會對鄰近地方的排水及環境造成不良影響，因此必須取得城規會的許可，才可進行這類工程及相關的活動，但由政府統籌或落實的公共工程，以及保養、修葺或翻建工程則除外。

9.4 「政府、機構或社區」：總面積 0.04 公頃

9.4.1 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／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。

9.4.2 此地帶涵蓋盲塘南部現有的垃圾收集站、盲塘西南面現有的一座天主教堂、東灣頭西南面現有的東灣頭公廁，以及計劃在東灣頭路興建的食水泵房。

9.4.3 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。

9.4.4 為了提供彈性讓發展項目能採用較具創意的設計以配合個別用地的特點，城規會可透過規劃許可審批制度，考慮略為放寬建築物高度限制。城規會會按個別發展計劃在規劃上的優越之處，作出考慮。

9.5 「休憩用地」：總面積 2.41 公頃

9.5.1 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。

9.5.2 此地帶主要涵蓋位於銀鑛灣的刊憲公眾泳灘，包括泳灘建築物及泳灘設施。另亦涵蓋東灣頭路、一些現有泳灘的配套商店和食肆，以及該刊憲泳灘旁東灣頭路沿路的海灘。

9.6 「康樂」：總面積 3.11 公頃

9.6.1 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。

9.6.2 此地帶主要涵蓋香港遊樂場協會賽馬會銀鑛灣營和衛理園。

9.6.3 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兩層(6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。

9.6.4 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。

任何住宅發展不得引致整個發展計劃的最高地積比率超過 0.2 倍及最高建築物高度超過兩層(6 米)。

9.6.5 為了提供彈性讓發展項目能採用較具創意的設計以配合個別用地的特點，城規會可透過規劃許可審批制度，考慮略為放寬建築物高度及地積比率限制。城規會會按個別發展計劃在規劃上的優越之處，作出考慮。

9.7 「其他指定用途」：總面積 0.02 公頃

此地帶的規劃意向，是指定土地作碼頭，以方便經海路往來該區。此地帶涵蓋一個位於萬角的碼頭。

9.8 「農業」：總面積 3.78 公頃

9.8.1 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。

9.8.2 此地帶主要涵蓋一些位於鄉村附近的常耕農地和荒置農地。

9.8.3 由於河道改道和填土／填塘工程可能會對鄰近地方的排水及環境造成不良影響，因此必須取得城規會的許可，才可進行該等工程及相關活動，但由政府統籌或落實的公共工程，以及保養、修葺或翻建工程則除外。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，或為耕種而鋪上厚度不超過 1.2 米的泥土，或為建造已事先獲地政總署發給批准書的任何農用構築物而進行的填土工程。

9.9 「綠化地帶」：總面積 147.29 公頃

9.9.1 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。

9.9.2 此地帶主要涵蓋毗連北大嶼郊野公園(擴建部分)和北大嶼郊野公園的林地、灌木林、草地、海岸高地、長滿植被的山坡、河溪、沼澤和紅樹林。另亦涵蓋一些零星散布且大多已荒置的農地。

- 9.9.3 此地帶涵蓋盲塘西北面的一個認可殯葬區。該殯葬區是供該區原居村民安葬先人之用。為尊重當地的習俗及傳統，在此地帶的認可殯葬區內進行殯葬活動，一般可予容忍。民政事務處根據《公眾衛生及市政條例》(第 132 章)獲授權就認可殯葬區範圍內的殯葬活動簽發殯葬許可證。認可殯葬區內的殯葬活動亦受地政總署、食物環境衛生署、漁農自然護理署及水務署訂明的條件所規管。殯葬活動應盡量局限在指定的殯葬區範圍內進行。
- 9.9.4 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。如有任何發展計劃，城規會將會按其個別情況，並參考相關的城市規劃委員會規劃指引作出考慮。由於河道改道、填土／填塘或挖土工程可能會在排水和環境方面對鄰近地方和自然環境造成不良影響，因此必須取得城規會的許可，才可進行該等工程及相關活動，但由政府統籌或落實的公共工程，以及保養、修葺或翻建工程則除外。

9.10 「海岸保護區」：總面積 3.42 公頃

- 9.10.1 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。
- 9.10.2 此地帶主要涵蓋該區南面邊界和東面邊界沿岸由東灣頭至萬角的天然海岸線，該處的海岸景物包括平岩和海灘。
- 9.10.3 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草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。
- 9.10.4 由於河道改道、填土／填塘或挖土工程可能會在排水和環境方面對鄰近地方和自然環境造成不良影響，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等工程和相關活動，但由政府統籌或落實的公共工程，以及保養或修葺工程除外。

10 交通

10.1 該區並無車路接達。橫塘和東灣頭可由梅窩市中心經東灣頭路徒步和騎單車前往，再經行人徑連接萬角。萬角設有碼頭，可作有限度的海路往來。

11 公用事業設施

11.1 排水

渠務署已完成橫塘河的排水改善工程，以減低該區水浸的風險。

11.2 排污

- (a) 現時，該區主要使用化糞池和滲水井系統處理污水。在梅窩區，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。位於梅窩東南部(在該區範圍外)的梅窩污水處理廠不會有剩餘能力處理包括該區在內任何梅窩新增發展項目進一步產生的污水。至於位於憲報公布泳灘附近的新發展項目，如這些項目將額外裝置污水處理設施，污水排放方面須受《水污染管制條例》(第 358 章)規管。根據《技術備忘錄：排放入排水及排污系統、內陸及海岸水域的流出物的標準》，不容許有新的流出物循任何方向排入憲報公布的泳灘的界線 100 米範圍內，包括河流、溪澗及雨水渠。
- (b) 如無法接駁至公共污水渠，便須建議其他方案，以保護河溪和海洋的水質，而任何發展計劃／方案的原地化糞池和滲水井系統的設計和建造均須符合相關的標準、規例和要求，包括環境保護署的專業人士作業備考《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》。

11.3 供水

該區大部分地方位於水務署指定的銀鑛灣食水供應區範圍，因此有食水供應。該區並未設有海水沖廁系統。

11.4 其他

現時，該區有電話網絡和電力供應，並有瓶裝石油氣供應。

12 文化遺產

- 12.1 該區有四個具考古研究價值的地點，即「盲塘具考古研究價值的地點」、「竹仔灣具考古研究價值的地點」、「涌口具考古研究價值的地點」和「萬角咀具考古研究價值的地點」，全部值得保存。此外，如在規劃區內有任何於一九六九年或之前建成的建築物／構築物，不論建築物／構築物是位於地面水平或地下，均須通知古蹟辦。
- 12.2 古物諮詢委員會(下稱「古諮會」)除公布 1 444 幢歷史建築物的名單外，還公布了新項目名單，這些項目會由古諮會評級。有關這 1 444 幢歷史建築物的名單及新項目的詳細資料，已上載至古諮會的網頁(<http://www.aab.gov.hk>)。
- 12.3 如有任何工程、發展、重建或改劃土地用途地帶的計劃可能會影響上述具考古研究價值的地點、已評級的歷史建築物／構築物、有待評級的新項目、任何其他已確認的歷史構築物及其四周的環境，必須先徵詢發展局轄下的古蹟辦的意見。如無法避免干擾具考古研究價值的地點，便須與古蹟辦事先達成協議，採取措施加以保護這些地點，例如是否需要進行詳細的考古影響評估。有關考古影響評估應評核擬議工程對考古的影響。如有需要，應由合資格的考古學家根據《古物及古蹟條例》(第 53 章)申請牌照，進行實地考古勘察，但在申請牌照前，須把考古影響評估建議提交古蹟辦核准。項目倡議者須根據考古影響評估的結果，與古蹟辦協商，全面實施適當的紓減影響措施。

13 規劃的實施

- 13.1 該圖提供一個概括的土地用途大綱，以便在該區執行發展管制及實施規劃建議。當局日後會擬備較詳細的圖則，作為規劃公共工程及私人發展的依據。
- 13.2 目前，該區未有改善或提供基礎設施的整體計劃。當局會視乎有否資源，逐步興建有關設施，但可能要經過一段長時間，有關設施才能全部落成。政府部門及私營機構均會參與其事。
- 13.3 除上文所述的基礎設施工程外，小規模的改善工程，例如通道改善工程、公用設施裝置鋪設工程及公共工程項目，會視乎緩急次序及有否資源，通過工務計劃及地區小工程改善計劃進行。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，但必須符合政府的規定。

14 規劃管制

- 14.1 該區的土地範圍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。
- 14.2 在緊接這份發展審批地區草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，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。凡有助改善或改良區內環境的改動及／或修改工程，均可能獲得城規會從優考慮。
- 14.3 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，會顧及所有相關的規劃因素，包括城規會頒布的指引。城規會頒布的指引可於城規會的網頁瀏覽，或向城規會秘書處和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、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。
- 14.4 除上文第 14.1 段提及的發展，或符合該圖規定的發展，或獲城規會批給許可的發展外，任何在二零二一年一月八日或以後在梅窩北發展審批地區的圖則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。在有關地帶的《註釋》所提述的特定圖則展示期間或之後進行的河道改道、填土／填塘或挖土工程，如未取得城規會批給的許可，當局亦可按執行管制的程序處理。

城市規劃委員會
二零二一年八月