

TOWN PLANNING BOARD

城市規劃委員會文件第 10821 號

供城市規劃委員會於 2022 年 4 月 29 日考慮

《梅窩北分區計劃大綱草圖編號 S/I-MWN/1》
考慮申述編號 TPB/R/S/I-MWN/1-R1 至 R70
及意見編號 TPB/R/S/I-MWN/1-C1 至 C7

《梅窩北分區計劃大綱草圖編號 S/I-MWN/1》

考慮申述編號 TPB/R/S/I-MWN/1-R1 至 R70

及意見編號 TPB/R/S/I-MWN/1-C1 至 C7

申述事項	申述人 (編號 TPB/R/S/I-MWN/1-) 總數：70	提意見人 (編號 TPB/R/S/I-MWN/1-) 總數：7
表示支持的申述／提供意見的申述		
支持《梅窩北分區計劃大綱草圖》(下稱「分區計劃大綱圖」)的規劃意向和保育方針；及／或就透過劃設保育地帶保護生境提供意見	總數：13 <u>環保／關注團體(8)</u> R1：香港觀鳥會 R2：長春社 R3：創建香港 R4：綠色力量 R5：守護大嶼聯盟 R6：嘉道理農場暨植物園 R7：世界自然基金會香港分會 R8：島嶼活力行動 <u>個別人士(3)</u> R9 至 R11	總數：6 <u>環保／關注團體(3)</u> C1：創建香港(亦為 R3)支持 R1、R2 及 R4 至 R7 C2：長春社(亦為 R2)支持 R1 及 R3 至 R7 C6：島嶼活力行動(亦為 R8)沒有提供具體意見(沒有附件，亦沒有提供意見) <u>個別人士(3)</u> C3(亦為 R9)提供進一步意見 C4(亦為 R12)支持 R1 至 R5 C5(亦為 R10)提供進一步資料
就「鄉村式發展」地帶內一項第二欄用途提供意見	<u>個別人士(1)</u> R12	
就一般土地用途提供意見	<u>個別人士(1)</u> R16	

申述事項	申述人 (編號 TPB/R/S/I-MWN/1-)	提意見人 (編號 TPB/R/S/I-MWN/1-)
表示反對的申述		
反對分區計劃大綱圖，理由包括「鄉村式發展」地帶不足	<u>總數：57</u> <u>離島區議會主席(1)</u> R13 ：離島區議會主席余漢坤 <u>鄉事委員會(1)</u> R14 ：梅窩鄉事委員會	<u>總數：1</u>
大致上反對分區計劃大綱圖，因為可能會影響農業用途	<u>個別人士(35)</u> R25 至 R59 <u>公司(1)</u> R67	
反對劃設「綠化地帶或為個別用地劃設的用途地帶	<u>地區居民組織(1)</u> R15 ：萬角咀村居民協會 <u>個別人士(13)</u> R17 至 R24、R60 至 R64 <u>公司(5)</u> R65、R66、R68 至 R70	<u>公司(1)</u> C7(亦為 R66) 提供進一步意見

註：所有申述人和提意見人的名單載於**附件I**。申述和意見的電子複本已透過電子方式送交城市規劃委員會(下稱「城規會」)委員，並已上載至城規會網站https://www.info.gov.hk/tpb/tc/plan_making/S_I-MWN_1.html；另備存於規劃署位於北角和沙田的規劃資料查詢處，以供公眾查閱。整套申述和意見的印本存放於城規會秘書處，以供委員查閱。

1. 引言

1.1 2021年8月27日，《梅窩北分區計劃大綱草圖編號S/I-MWN/1》(下稱「分區計劃大綱圖」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第5條展示，以供公眾查閱(圖H-1)。

- 1.2 在為期兩個月的法定展示期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到 70 份申述。2021 年 12 月 3 日，城規會公布申述的內容，讓公眾提出意見。在 3 個星期的公布期屆滿後，城規會收到 7 份意見。
- 1.3 2022 年 2 月 9 日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)同意把所有申述及意見合為一組，以集體形式考慮。
- 1.4 本文件旨在提供資料，以便城規會考慮申述和意見。城規會已根據條例第 6B(3)條，邀請申述人和提意見人出席會議。

2. 背景

- 2.1 2021 年 1 月 8 日，城規會把梅窩北地區(下稱「該區」)指定為發展審批地區，並涵蓋在《梅窩北發展審批地區草圖編號 DPA/I-MWN/1》(下稱「發展審批地區圖」)的範圍內。發展審批地區草圖旨在作出臨時規劃管制，務求保存區內的優美景色和生態價值，以保護天然生境，同時保留該區獨特的鄉郊自然特色和文化遺產；此外，亦是要防止違例發展入侵，以及避免在該區內出現不適當地改變用途的情況
- 2.2 在發展審批地區草圖的展示期內，城規會一共收到 44 份申述。其中，15 份申述表示支持發展審批地區草圖，23 份表示反對，另有 6 份提供意見。此外，一些申述人提出用途地帶建議。
- 2.3 2021 年 1 月 15 日，城規會初步考慮《梅窩北分區計劃大綱草圖編號 S/I-MWN/C》(城市規劃委員會文件第 10713 號)，並同意適宜就分區計劃大綱草圖諮詢離島區議會和梅窩鄉事委員會。此外，城規會亦表示由於分區計劃大綱圖上的土地用途地帶只屬概括性質，因此規劃署或可考慮調整及理順「康樂」地帶和「鄉村式發展」地帶的範圍。
- 2.4 2021 年 8 月 6 日，城規會經考慮在諮詢過程中收集到的意見和在發展審批地區草圖展示期內收到的申述(城市規劃委員會文件第 10751 號)，認為應把「郊野學習／教育／遊客中心」用途納入「鄉村式發展」地帶《註釋》的第二欄內，並同意在把有關用途納入相關地帶《註釋》的第二欄後，《梅窩北

分區計劃大綱草圖編號 S/I-MWN/E》及其《註釋》便適宜根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱。2021 年 8 月 27 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》，以供公眾查閱。

- 2.5 根據條例，由於《梅窩北發展審批地區草圖編號 DPA/I-MWN/1》的有關土地於 2021 年 8 月 27 日納入該日刊憲的分區計劃大綱草圖的範圍內，因此該發展審批地區圖於當天停止有效。該發展審批地區圖的圖則制訂工作亦不再繼續進行。

3. 公眾諮詢

- 3.1 在城規會進一步考慮初步《梅窩北分區計劃大綱草圖編號 S/I-MWN/E》前，規劃署已於 2021 年 3 月 5 日的梅窩鄉事委員會會議上諮詢該委員會的意見，並於 2021 年 6 月 30 日以傳閱文件的方式諮詢離島區議會的意見。規劃署於 2021 年 6 月 3 日與基明集團有限公司(即蝴蝶山多個地段的土地擁有人)的代表和萬角咀村居民協會的代表(同時代表萬角的一位主要土地擁有人)舉行會議。此外，規劃署於 2021 年 3 月 17 日及 2021 年 4 月 12 日就分區計劃大綱草圖與環保／關注團體舉行了兩次會議，當中有些環保／關注團體的代表亦是該區的當地居民。創建香港、嘉道理農場暨植物園公司、世界自然基金會香港分會、守護大嶼聯盟、長春社、綠色力量、香港觀鳥會及香港地貌岩石保育協會出席了 2021 年 3 月 17 日舉行的會議；而島嶼活力行動、守護大嶼聯盟、Ark Eden 及撐香港環保聯署平台出席了 2021 年 4 月 12 日舉行的會議。他們的意見已在城市規劃委員會文件第 10751 號反映，以供城規會考慮。
- 3.2 《梅窩北分區計劃大綱草圖編號 S/I-MWN/1》在憲報刊登後，規劃署已於 2021 年 9 月 23 日把一份資料文件(離島區議會文件 IDC 82/2021 號)送交離島區議會議員傳閱。離島區議會主席余漢坤先生於 2021 年 9 月 29 日就上述文件作出回應，表示有關的分區計劃大綱草圖未能全面回應梅窩鄉事委員會在先前的諮詢所提出的意見(附件 II)。

4. 分區計劃大綱草圖(圖 H-1)

4.1 規劃區

- 4.1.1 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。
- 4.1.2 該區有村落、林地、灌木林、草地、海岸高地、長滿植被的山坡、河流、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。
- 4.1.3 橫塘和東灣頭有兩條河流，大部分範圍均屬天然河段，而且曾錄得具保育價值的魚類。
- 4.1.4 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。銀鑛灣泳灘是梅窩其中一個主要旅遊景點。該區的主要經濟活動主要是由與銀鑛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。

4.2 規劃意向

- 4.2.1 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。
- 4.2.2 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流。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。

4.3 個別地帶

- 4.3.1 「商業」地帶(約 0.60 公頃)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。
- 4.3.2 「住宅(丙類)」地帶(約 0.15 公頃)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。
- 4.3.3 「鄉村式發展」地帶(約 4.55 公頃)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。
- 4.3.4 「政府、機構或社區」地帶(約 0.04 公頃)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。
- 4.3.5 「休憩用地」地帶(約 2.41 公頃)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。

- 4.3.6 「康樂」地帶(約 3.11 公頃)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。
- 4.3.7 「其他指定用途」註明「碼頭」地帶(約 0.02 公頃)的規劃意向，是指定土地作碼頭，以方便經海路往來梅窩北。
- 4.3.8 「農業」地帶(約 3.78 公頃)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。
- 4.3.9 「綠化地帶」(約 147.29 公頃)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。
- 4.3.10 「海岸保護區」地帶(約 3.42 公頃)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. 申述和就申述提出的意見(圖 H-2 及 H-3)

5.1 申述事項

- 5.1.1 在為期兩個月的展示期內，城規會共收到 70 份申述，包括 13 份表示支持分區計劃大綱草圖及／或就保育／發展事宜提出意見的申述(**R1 至 R12 及 R16**)，以及

57 份反對分區計劃大綱草圖的申述(**R13 至 R15 及 R17 至 R70**)。

- 5.1.2 11 份表示支持分區計劃大綱草圖及／或提出意見的申述由環保／關注團體(**R1 至 R8**)及多名個別人士(**R9 至 R11**)提交，他們大致支持分區計劃大綱草圖，以及該圖的規劃意向及保育方針，以對該區實施規劃管制。此外，他們提出有關加強某些生境的保育程度和阻止鄉村過度發展的意見。
- 5.1.3 兩份提出意見的申述由個別人士(**R12 及 R16**)提交。**R12** 對把「郊野學習／教育／遊客中心」納入「鄉村式發展」地帶的第二欄表示關注。**R16** 就一般的土地用途提出意見。
- 5.1.4 在 57 份表示反對的申述中，兩份由離島區議會主席(**R13**)及梅窩鄉事委員會(**R14**)提交，表示反對分區計劃大綱圖，主要理由是「鄉村式發展」地帶不足。萬角咀村居民協會(**R15**)、5 間公司(**R65、R66 及 R68 至 R70**)及 13 名個別人士(**R17 至 R24 及 R60 至 R64**)反對劃設「綠化地帶」或就特定地點劃設的土地用途地帶，部份包含改劃建議。**R17 至 R24 及 R66** 所提交的 9 份申述格式劃一，內容有些微不同。**R68 及 R69** 所提交的申述包含改劃建議，內容大致相同。**R62 及 R63** 的改劃建議與 **R70** 的相同。其餘 36 份申述由一間公司(**R67**)及 35 名個別人士(**R25 至 R59**)提交，這些申述格式劃一，內容有些微不同。他們普遍反對分區計劃大綱圖，原因是因為所施加的規劃管制或會影響該區的農業用途。
- 5.1.5 申述提出的主要理由及建議，以及規劃署在諮詢相關政府決策局／部門後的回應，載於附件 III，並概述於下文第 5.2 及 5.3 段。

5.2 表示支持／提出意見的申述所提出的主要理由／建議及回應

5.2.1 規劃意向

主要理由	申述編號
(1) 支持分區計劃大綱草圖的整體規劃意向，即保育該區的景致及生態價值，以保護該區的天然生境。該分區計劃大綱草圖確保可以實施妥善的規劃和發展管制，並能夠保護該區具保育價值的鄉郊自然特色。	R 1 至 R 5
回應	
關於(1)：	
(a) 備悉表示支持的意見。	

5.2.2 保育自然環境及生境

主要理由／建議	申述編號
(1) 歡迎在東灣頭至萬角的海岸線劃設「海岸保護區」地帶。	R 2 至 R 5 、 R 7 至 R 9
(2) 同意在蝴蝶山劃設「綠化地帶」。	R 5
(3) 該區的多個陸地生境和水體，是不同動植物品種棲息的重要生境，具有很高的生態價值。這些生境應得到適當保護，以免受任何發展和潛在污染影響。劃設「綠化地帶」不足以保護天然地理環境免受發展影響。城規會仍可就屋宇發展的申請批給許可，而「綠化地帶」內小型屋宇申請的獲批比率高。城規會亦可批准改劃「綠化地帶」，以作其他用途。該等生態價值高的生境應劃為「自然保育區」地帶或「綠化地帶(1)」，以限制現有屋宇的重建發展不得超過其現有體積。	R 1 至 R 11

土地用途地帶的範圍內如涵蓋長有天然植被的地方(包括林地及常耕農地和荒置農地)，特別是萬角咀和東灣頭，則新界豁免管制屋宇應從第一欄及第二欄用途中剔除。	
(4) 東灣頭現時劃為「休憩用地」地帶的一段海岸線，仍然是一派天然景致，沒有受到人為干擾。	R 2、R 3、R 5
(5) 在與保育相關的土地用途地帶內進行由政府統籌及落實的公共工程，如涉及挖土，不應豁免於規劃申請。當局應維持公開及具透明度的程序。	R 5
(6) 鄉村一般使用的化糞池和滲水井系統會對附近的河流及濕地造成負面影響及污染。	R 1 至 R 4、R 7
<u>建議</u>	
(7) 窩田的林地應由「綠化地帶」改劃為「自然保育區」地帶(繪圖 H-1、圖 H-4 a 及 H-4 b)。	R 10
(8) 位於橫塘及大偉園的沼澤，以及橫塘河下游的紅樹林應由「綠化地帶」改劃為「自然保育區」地帶(繪圖 H-2、圖 H-5 a 及 H-5 b)。	R 7
(9) 位於東灣頭的海岸線和海灘應由「休憩用地」地帶改劃為「海岸保護區」地帶(繪圖 H-3 及 H-4、圖 H-6 a 及 H-6 b)。	R 1 至 R 3、R 5

回應

關於(1)和(2)：

(a) 備悉表示支持的意見。

關於(3)、(7)和(8)：

(b) 「自然保育區」地帶、「海岸保護區」地帶及「綠化地帶」全屬與保育相關的土地用途地帶，但在土地用途及發展方面的管制，程度各有不同。根據一般推定，這些土地用途地帶不宜進行發展，其中，「自然保育區」地帶通常用於涵蓋具重要生態價值的地區，例如成熟林地和具重要生態價值河溪，而「海岸保護區」地帶則用於涵蓋在景觀、風景或生態方面價值高的天然海岸線。其他常見的天然生境及長滿植被的地區則通常被劃為「綠化地帶」。該區擁有林地、灌木林、沼澤、紅樹林及天然河流等多種天然生境，但沒有成熟林地或具重要生態價值河溪。因此，現時把這些地方劃為「綠化地帶」的做法實屬恰當。關於有建議提出把多個天然生境改劃為管制更為嚴格的用途地帶，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)表示，透過採取以生境為本的方式，維持目前的用途地帶—「綠化地帶」，以保護天然生境，並同時反映該區現時有人居住和活動的用地情況，做法恰當。

「綠化地帶」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。在「綠化地帶」內，除了農業用途和一些與天然環境互相配合及／或政府執行的用途屬經常准許外，其他大部分用途及發展均須向城規會取得規劃許可。城規會可藉此機會審議就「綠化地帶」提出的發展建議，並會根據城規會的相關指引按每宗申請的個別情況作出考慮。至於改劃土地用途地帶的申請，只有具有有力規劃理據和並無無法克服的問題的申請才會獲城規會批准。

關於(4)和(9)：

- (c) 「海岸保護區」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。分區計劃大綱草圖上的「海岸保護區」地帶涵蓋東灣頭與萬角之間的天然海岸線。該地帶大部分地方均難以前往，人跡罕至。

另一方面，「休憩用地」地帶的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。分區計劃大綱草圖上的「休憩用地」地帶涵蓋東灣頭路沿路的海岸線，該處主要包括銀礦灣泳灘。銀礦灣泳灘是一個刊憲公眾泳灘，由康樂及文化事務署負責管理，開放予公眾人士享用。海岸線的餘下部分是緊接銀礦灣泳灘的延伸段，雖不處於刊憲泳灘的範圍內，公眾人士可經東灣頭路前往，十分方便。該處後方設有兩項現有康樂設施，分別是衛理園和香港遊樂場協會賽馬會銀礦灣營。有公眾人士在該處進行動態康樂活動，例如水上運動。

因此，現時劃設的「海岸保護區」地帶和「休憩用地」地帶是合適的，可反映現有的特徵和情況。至於進一步擴大「海岸保護區」地帶以覆蓋東灣頭海岸線的建議，漁護署署長認為現時把東灣頭與萬角之間的天然海岸線範圍劃為「海岸保護區」地帶是合適的。此外，康樂及文化事務署署長(下稱「康文署署長」)建議把銀礦灣泳灘保留為「休憩用地」地帶。

儘管東灣頭路沿路的海岸線劃為「休憩用地」地帶，當局仍會對該處的違例發展採取法定規劃執管行動，亦會根據其他相關法例執法。

關於(5)：

- (d) 所言的「豁免條款」，即指與政府統籌或落實的公共工程有關的河道改道、填土／填塘或挖土工程可獲豁免提交規劃申請。把這類「豁免條款」加入有關的分區計劃

大綱圖與保育相關的土地用途地帶，與城規會於 2021 年 8 月 24 日頒布最新修訂的法定圖則註釋總表內容相符。附加此「豁免條款」旨在簡化規劃申請程序／機制。雖然這類工程獲得豁免，毋須取得規劃許可，但仍須符合其他相關法例、有關的政府契約所訂下的條件，以及其他政府部門的規定，視乎何者適用而定。

關於(6)：

- (e) 為村屋實地闢設化糞池及滲水井系統的設計、建造和維修保養，均須符合相關標準和規定，包括環境保護署(下稱「環保署」)發出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》「須經環境保護署評核的排水渠工程計劃」。此外，亦須與指明水體保持必要的間距，以確保擬議的化糞池及滲水井系統不會對環境造成負面影響。在這方面，環境保護署署長(下稱「環保署署長」)認為分區計劃大綱草圖已處理有關保護區內河道和海洋水質方面的事宜。

5.2.3 鄉郊發展及「鄉村式發展」地帶

主要理由／建議	申述編號
(1) 對「鄉村式發展」地帶進行的評估應基於可靠的資料，包括土地業權和權益，以及實際而非推測的小型屋宇申請數目。小型屋宇需求預測的準確程度尚未得到核實。該區缺乏妥善的車輛通道和公共污水收集系統以應付大量居民入住。應採用逐步增加的方式。「鄉村式發展」地帶應根據原居村民的真正需要而限制在現有鄉村羣的範圍內，而且不應劃設在河道、河流、水道、水體或任何其他容易受影響地區的 30 米範圍內。	R1 至 R4、R9
(2) 「鄉村式發展」地帶的規劃意向主要是供原居村民興建小型屋宇。反對劃設新的「鄉村式發展」地帶，原因是	R8

「鄉村式發展」地帶內很多土地由非原居村民擁有，不太可能作小型屋宇發展。「鄉村式發展」地帶的規劃意向應修訂為「地帶內的土地，主要預算供興建新界豁免管制屋宇形式的鄉村屋宇之用，包括但不限於小型屋宇政策下的小型屋宇」。 (3) 不支持在沒有強力理據、詳細研究和討論的情況下，將「郊野學習／教育／遊客中心」納入「鄉村式發展」地帶的第二欄。 (4) 現有的屋地應予保留。	R 5、R 12 R 16
回應	
關於(1)： (a) 劃定盲塘、東灣頭和萬角咀的「鄉村式發展」地帶時，已考慮了「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。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。當局劃設「鄉村式發展」地帶時，採取逐步增加的方式，旨在把小型屋宇的發展集中在合適的地點，以避免對區內自然環境造成不良滋擾和令基礎建設超出負荷。此外，地政總署會根據小型屋宇政策下的既定程序，處理每宗小型屋宇批地申請。	
關於(2)： (b) 「鄉村式發展」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。根據分區計劃大綱草圖的《註釋》，屋宇(只限新界豁免管制屋宇)屬「鄉村式發展」地帶內經常准許的用途，當中可包括小型屋宇及非小型屋宇發展。	

關於(3)：

- (c) 根據城規會公布的《詞彙釋義》，「郊野學習／教育／遊客中心」指為環保和相關課題而專門或主要用於展示資料，或進行郊野學習和教育計劃的地方或處所。把「郊野學習／教育／遊客中心」用途納入「鄉村式發展」地帶《註釋》的第二欄用途，是考慮到該區具備優美景色和生態價值。申請的規定可使該區更能靈活配合日後支援環保教育和相關學習的需要。如接獲在「鄉村式發展」地帶進行有關用途的申請，規劃署將要求申請人提供理據和相關評估以支持申請。城規會將有機會按每宗這類申請的個別規劃情況作出考慮。故此，把「郊野學習／教育／遊客中心」用途保留在「鄉村式發展」地帶《註釋》的第二欄內，做法恰當。

關於(4)：

- (d) 分區計劃大綱草圖不會影響現有屋地的土地類別。一般而言，現有屋地已可在分區計劃大綱草圖的「住宅(丙類)」地帶及「鄉村式發展」地帶中適當反映。此外，分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁內有條文列明，在分區計劃大綱圖範圍內的土地，除並無涵蓋屋地的「海岸保護區」地帶外，新界豁免管制屋宇的翻建或以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物均屬經常准許的用途。

5.2.4 農地及「農業」地帶

主要理由／建議	申述編號
(1) 「農業」地帶所准許的土地用途會對天然生境和生態易受影響的地方造成不良的環境問題。涉及「農業」地帶的小型屋宇申請獲批比率甚高。區內現有的多幅農地應劃為「綠化地帶(1)」／「農業(2)」地帶，不得在這些地方進行房屋發展。尤其是萬角，該區大部分土地均由單一發展商擁有。萬角內的「農業」地帶不但無法保護景觀，反而鼓勵可破壞環境的康	R1、R3

樂發展。應把萬角的土地劃為更嚴格的保育地帶，或對「農業」地帶的第一欄和第二欄用途作出修訂。 (2) 現有農地應予保留。	R 16
回應	
關於(1)： (a) 具保育價值的土地已劃為與保育相關的土地用途地帶。請參閱第 5.2.2 段的回應(b)。 「農業」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。在分區計劃大綱草圖內，「農業」地帶涵蓋數條鄉村(包括萬角咀)附近多幅常耕及休耕農地。考慮到該區的目前狀況，劃設這個土地用途地帶實屬恰當。因此，漁護署署長對劃設「農業」地帶沒有意見。根據分區計劃大綱草圖的《註釋》規定，已制訂適當的規劃管制，申請人如提出在「農業」地帶內發展新界豁免管制屋宇或闢設康體文娛場所的規劃申請，須根據規劃許可審批制度向城規會提交有關申請。城規會將按每宗申請的個別情況，並參考相關的城規會規劃指引，考慮有關申請。	
關於(2)： (b) 大體而言，鄉村附近多幅常耕及休耕農地已經保留，在切實可行的情況下盡量劃為「農業」地帶。由於草圖對用途地帶的規劃屬概括性質，一些零星散布及／或遠離鄉村的農地可能連同周邊天然生境一同劃為「綠化地帶」。由於「農業用途」在「綠化地帶」內亦屬經常准許用途，劃設「綠化地帶」或「農業」地帶不會阻礙農業發展及復耕。	

5.2.5 違例發展

主要理由／建議	申述編號
(1) 在發展審批地區圖實施前，已發現該區範圍內(例如蝴蝶山)出現人為滋擾及破壞。當局不應容忍任何「先破壞，後建設」的活動。應檢討「現有用途」的定義，因為根據條例這些活動均會視作「現有用途」。不應在蝴蝶山劃設與發展相關的土地用途地帶以鼓勵發展。	R2、R3
回應	
關於(1)： (a) 該區指定為發展審批地區後，現時受到條例的法定規劃管制，規劃事務監督可就該區的違例發展採取執行管制行動。蝴蝶山在分區計劃大綱草圖上劃作「綠化地帶」。關於蝴蝶山的清除植物和削坡工程，規劃署總城市規劃師／中央執行管制及檢控表示，若有充分證據證明有關地點出現條例所指的違例發展，當局會展開適當的執行管制行動。此外，條例就發展審批地區圖的「現有用途」所訂明的定義，反映在發展審批地區圖的《註釋》說明頁及其後的分區計劃大綱圖內，旨在方便規劃事務監督對鄉郊地區的違例發展採取執行管制行動。由於刑事法有不得追溯的原則，即使現有土地用途不符合隨後發展審批地區圖或分區計劃大綱圖的規定，當局亦不得按刑事法作出懲處。就某人於法例制訂前在沒有任何可能預知的情況下所作的行為施以懲罰，是不公正和不公平的。因此，不符合規定的現有用途可予容忍，並可獲豁免申請規劃許可。鑑於以上所述，目前條例下「現有用途」的定義，就不具追溯力而言在法律上是恰當的。然而，在發展審批地區草圖於憲報刊登前，所執行的發展管制主要由屋宇署、地政總署和其他發牌當局負責。	

5.2.6 康樂及社區設施供應

主要理由／建議	申述編號
(1) 應預留更多土地作康樂及社區設施。	R 16
回應	
關於(1)： (a) 梅窩區內的康樂及社區設施供應，是按照《香港規劃標準與準則》的規定和相關政府決策局／部門的意見來規劃的。該區現時有多項康樂設施，例如銀礦灣泳灘、衛理園和香港遊樂場協會賽馬會銀礦灣營。此外，毗連的梅窩市中心地區亦有各式各樣的政府、機構及社區設施，例如市政大廈、消防局及游泳池。相關政府決策局／部門會按需要檢討這些設施的供應。	

5.3 表示反對的申述所提出的主要理由／建議及回應

5.3.1 「綠化地帶」及其他與保育相關的土地用途地帶

主要理由／建議	申述編號
(1) 「綠化地帶」的範圍過大，而且包括多個私人地段。目前在分區計劃大綱草圖中劃為「綠化地帶」的部分土地應改劃為「鄉村式發展」地帶或「農業」地帶，以分別用作鄉村擴展及復耕。	R 13、R 14
(2) 劃設「綠化地帶」及「海岸保護區」地帶未必能改善大嶼山的陸地及海洋生態。	R 15

(3) 反對在橫塘內／附近的多個地段劃定「綠化地帶」，因為會影響復耕。有關地段應保留作農業或康樂用途，以便發展農業及用作復耕(圖 H-7a 及 H-7b)。 (4) 反對把先前在梅窩北發展藍圖(下稱「發展藍圖」)中劃為農業或住宅用途的土地劃為「綠化地帶」，因為居民根據發展藍圖對土地用途有合理期望(圖 H-8a 至 H-8c)。 (5) 「綠化地帶」並不反映現有用地情況。 (6) 「綠化地帶」侵犯地段擁有人的合理及合法發展權，尤其是梅窩第 2 約地段第 565 號，該地段屬「建屋牌照 92 號」的涵蓋範圍。	R 17 至 R 24、 R 64 至 R 66 R 13、R 14 R 63、R 70 R 63、R 70
回應	
關於(1)： (a) 分區計劃大綱草圖旨在顯示該區概括的土地用途地帶，以便把該區的發展和重建計劃納入法定規劃管制之內。分區計劃大綱草圖致力在保育與適當地使用土地之間取得平衡。土地類別並非唯一的規劃考慮因素，恰當的土地用途地帶可涵蓋政府土地和私人土地。 「綠化地帶」主要涵蓋林地、灌木林、草地、海岸高地、長滿植被的山坡、河流、沼澤及紅樹林，亦涵蓋一些零星散布並大部分已荒置的農地。為認可鄉村劃定「鄉村式發展」地帶時，已考慮了「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。當局劃設「鄉村式發展」地帶時，採取逐步增加的方式，旨在把小型屋宇的發展集中在合適地點，以免對自然環境造成不良滋擾及使區內有限的基礎建設超出負荷。在分區計劃大綱草圖上劃設的「綠化地帶」和「鄉村式發展」地帶實屬恰當。至	

於復耕方面，請參閱第 5.2.4 段的回應(b)。

關於(2)：

(b) 「海岸保護區」地帶及「綠化地帶」均屬與保育相關的土地用途地帶，但在土地用途及發展方面的管制，程度各有不同。根據一般推定，這些土地用途地帶均不宜進行發展。「海岸保護區」地帶是為在景觀、風景或生態方面具高價值的天然海岸線而設。其他常見的天然生境及長滿植被的地區則通常被劃為「綠化地帶」。為反映及保護天然生境，已在合適的土地劃設「海岸保護區」地帶及「綠化地帶」。

關於(3)：

(c) 請參閱第 5.2.4 段的回應(b)。

關於(4)：

(d) 位於橫塘的一些私人地段(在分區計劃大綱草圖中被劃為「綠化地帶」)在發展藍圖中被劃為「住宅發展第四區」地帶作低密度住宅發展，或是劃為「鄉村式發展」地帶作鄉村式發展。發展藍圖作行政用途，屬非法定性質，於 1984 年擬備／被採納。當局於 2021 年進行全面的土地用途檢討後，因應最新的規劃情況(包括實地視察的結果和觀察所得、土地用途調查、地區諮詢和政府部門的意見)擬備分區計劃大綱草圖，而分區計劃大綱圖則屬法定圖則。由於相關範圍目前主要是沼澤，因此按照該區的現有情況和規劃意向，把該範圍劃為「綠化地帶」實屬恰當。此外，在發展藍圖中劃為「住宅發展第四區」地帶對建屋權並無影響。如在農地擬發展住宅，須修訂契約及由政府進行其他必要的程序，並須向政府取得許可。

關於(5)：

(e) 在擬備分區計劃大綱草圖時，規劃署已就該區進行土地用途檢討及實地視察。該「綠化地帶」一般涵蓋林地、灌木林、草地、海岸高地、長滿植被的山坡、河流、沼

澤、紅樹林，以及該區的一些零星散布／已荒置的農地，以反映現有情況。分區計劃大綱圖的土地用途地帶屬概括性質，亦可能概括地涵蓋零星的住宅、行人徑及其他被天然生境所圍繞的構築物。就此，漁護署署長認為劃定的「綠化地帶」實屬恰當。

關於(6)：

- (f) 分區計劃大綱草圖旨在顯示該區概括的土地用途地帶，以便把該區的發展和重建計劃納入法定規劃管制之內。分區計劃大綱草圖致力在保育與適當地使用土地之間取得平衡。有關地段廣為林地所覆蓋，在西面部分有一幢構築物。考慮到該區的天然特徵／景觀，而有關地段的建屋權未獲地政總署離島地政專員所確認(有關地段的詳情請參閱第 5.3.5 段的回應(c))，因此把該區包括有關地段劃為「綠化地帶」實屬恰當。根據分區計劃大綱草圖的《註釋》，有關土地可用作「經常准許的用途」(第一欄用途)或須向城規會申請，可在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途(第二欄用途)。城規會會按每宗申請的個別情況作出考慮。因此，分區計劃大綱草圖不會剝奪地段擁有人的發展權。

5.3.2 農地

主要理由／建議	申述編號
(1) 區內一些土地屬優質農地。分區計劃大綱草圖上施加的規劃管制會阻礙農業發展。	R 25 至 R 59
(2) 反對整份分區計劃大綱草圖，因為修訂現有的土地契約會對有關地段出租作農業用途造成影響。	R 67
回應	
關於(1)及(2)：	
(a) 分區計劃大綱草圖不會影響現有農地的土地類別。請參	

閱第 5.2.4 段的回應(b)。

5.3.3 鄉郊發展和「鄉村式發展」地帶

主要理由／建議	申述編號
(1) 預留作鄉村發展的土地不足。由於天然斜坡日後可能有空間作小型屋宇發展，故此不應從「鄉村式發展」地帶中剔除。一些尚未處理的小型屋宇申請是在分區計劃大綱草圖憲報刊登前提出，而所涉的用地，被劃為「綠化地帶」而非「鄉村式發展」地帶，因此這類小型屋宇發展須提交規劃申請。當局應擴大「鄉村式發展」地帶的範圍，以配合長遠的鄉村發展，以及涵蓋梅窩第 2 約地段第 328 號內尚未處理的小型屋宇申請所涉用地(圖 H-9a 及 H-9b)。	R13、R14、R60、R61
回應	
關於上文(1)： (a) 一般而言，當局在劃定「鄉村式發展」地帶時，不會包括地勢崎嶇、可能有天然山坡災害、草木茂盛、具保育和生態價值的地方。請參閱第 5.2.3 段的回應(a)。 地政總署離島地政專員表示，該區有 14 宗尚未處理的小型屋宇申請(全部申請均來自盲塘，沒有東灣頭和萬角咀)。該區未來 10 年的小型屋宇需求總數為 20 幢(全部來自盲塘，沒有東灣頭和萬角咀)。根據規劃署的初步估算，為滿足小型屋宇的需求，該區需要約 0.85 公頃的土地，而位於該區 3 個認可鄉村的「鄉村式發展」地帶內，可供使用的土地約有 0.94 公頃(表 1)。由於村內的可供使用的土地足以應付日後的小型屋宇發展，因此按照逐步增加的方式而言，毋須進一步擴展「鄉村式發展」地帶。	

**表 1—「鄉村式發展」地帶內
可供應付小型屋宇需求的土地**

認可鄉村	分區計劃 大綱草圖上 「鄉村式 發展」地帶 的面積 (公頃)	可供發展 小型屋宇 的土地 (公頃) [幢]	尚未處理的 小型屋宇 申請所需 的土地 (公頃) [幢]	未來 10 年 小型屋宇 需求所需 的土地 (公頃) [幢]	可應付尚未 處理的小型 屋宇申請和 未來 10 年 需求的 百分比 (%)
盲塘	3.05	0.78 [31]	0.35 [14]	0.5 [20]	94%
東灣頭	0.35	0.07 [2]	0 [0]	0 [0]	—
萬角咀	0.15	0.09 [3]	0 [0]	0 [0]	—

3 宗尚未處理的小型屋宇申請(包括 **R60** 及 **R61** 提及的兩宗申請)所涉地點位於盲塘北面邊緣的非「鄉村式發展」地帶範圍內。這些申請所涉用地坐落在橫塘河以西的沼澤範圍，整個或部分範圍位於盲塘的「鄉村範圍」外。現時把有關用地劃為「綠化地帶」，以反映其現時狀況，實屬合適。該等尚未處理的小型屋宇申請的申請人可探討在有關「鄉村式發展」地帶內的其他合適地點進行小型屋宇發展。

5.3.4 康樂及社區設施供應

主要理由／建議	申述編號
(1) 應預留土地，以用作闢設更多社區及康樂設施。位於梅窩市中心附近的「綠化地帶」應改劃為「政府、機構或社區」地帶，以發展社區會堂、社區福利設施或國際學校，以及改劃為「康樂」地帶。位於竹仔灣的「綠化地帶」及「海岸保護區」地帶應分別改劃為「康樂」地帶及「休憩用地」地帶，以配合闢設水上活動中心的建議。	R13、R14

回應
關於(1)： (a) 請參閱第 5.2.6 段的回應(a)。

5.3.5 發展建議

主要理由／建議	申述編號
(1) 反對在萬角劃設「農業」地帶、「綠化地帶」及「海岸保護區」地帶。第 358L 約內的有關地段應改劃為「政府、機構或社區」地帶，以便發展海洋保育中心，有助推廣再生能源和保留萬角咀的農業、漁業及文化遺產(繪圖 H-5 及 H-6、圖 H-10a 及 H-10b)。	R 15
(2) 反對把銀礦灣泳灘旁邊及蝴蝶山以南的一塊用地劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶。有關用地應改劃為「其他指定用途」註明「混合用途及生態改善」地帶，把最高地積比率訂為 1.5 倍，最高建築物高度則訂為 8 層，以便把該區提升作商住混合發展及旅遊相關用途，以及改善現有景觀的生態特色(繪圖 H-7、圖 H-11a 及 H-11b)。	R 68、R 69
(3) 反對把蝴蝶山多個地段劃為「綠化地帶」，並提出兩項建議： 建議 1：梅窩第 2 約地段第 565 號的部分土地應改劃為「住宅(丙類)4」地帶，把最大總樓面面積訂為 365 平方米，最高建築物高度則訂為兩層(R63 及 R70)(繪圖 H-8、圖 H-12a 及 12b)。	R 62、R 63、R 70

建議 2：梅窩第 2 約地段第 565 號的其餘土地及地段第 94 號、第 95 號、第 609 號及第 610 號應改劃為「其他指定用途」註明「動物領養中心」地帶，以便闢設擬議動物領養中心連留宿設施及水牛棲息處 (R62 及 R70)(繪圖 H-9、圖 H-12a 及 H-12b)。	
回應	
關於(1)：	
(a) 關於擬議把有關用地改劃作「政府、機構或社區」地帶以作海洋生態保育中心，當局認為屬言之過早，因為申述人未有提交具體發展方案或技術評估以支持有關建議。萬角現時普遍是常耕農地用途，考慮到用地狀況，把萬角劃為目前的用途地帶，做法恰當。如有需要，申述人可就任何發展建議根據條例第 16 條或第 12A 條提交規劃申請，並輔以相關技術評估，以供城規會考慮。	
關於(2)：	
(b) 關於擬議把有關用地改劃作「其他指定用途」註明「混合用途及生態改善」地帶以作附帶生態改善的混合用途發展，當局認為屬言之過早，因為申述人未有提交具體發展方案或技術評估以支持有關建議。有關用地主要涉及大偉園的沼澤和蝴蝶山山麓近涌口的現有鄉村羣，考慮到用地狀況，把有關用地劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶，做法恰當。就此，康文署署長表示為維持有關地區的天然環境，並讓公眾可繼續在該處的休憩用地享有廣闊開揚的景觀，不支持發展建議。儘管如此，如有需要，申述人可根據條例第 16 條或第 12A 條提交規劃申請，並輔以相關技術評估，以供城規會考慮。	
關於上文(3)：	
(c) 建議 1：有關用地難以前往，而且有部分範圍被一幢位於大片林地內的構築物所佔用。至於 R70 用以證明梅窩	

第 2 約地段第 565 號的建屋權而提供的輔助資料，地政總署離島地政專員認為，倚靠這些指稱是協議備忘錄和建屋牌照的「真確副本」來確定有關用地的契約資料，令人質疑做法是否審慎。考慮到土地用途地帶的規劃屬概括性質，因此，有關「綠化地帶」大致涵蓋有關林地及林地內的構築物，實屬恰當。

然而，根據分區計劃大綱草圖的《註釋》說明頁，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)，是經常准許的做法。如有任何發展計劃，可以規劃申請形式提交城規會，城規會將會按其個別情況，並參考相關的城規會規劃指引作出考慮。

- (d) 建議 2：擬議把有關用地改劃作「其他指定用途」註明「動物領養中心」地帶以作動物領養中心(連夜宿宿舍)用途，當局認為屬言之過早，因為申述人未有提交具體發展方案或技術評估以支持有關建議。考慮到有關用地的情況，包括蝴蝶山北部主要被林地覆蓋，以及土地用途地帶的規劃屬概括性質，在有關用地劃設「綠化地帶」的做法實屬恰當。就此，漁護署署長表示，雖然闢設動物領養中心的建議大致符合漁護署的現行政策，但項目倡議人至今尚未就有關建議聯絡漁護署，以徵詢署方的意見或尋求支持。

至於供水牛棲息的地方，只要無損流浪牛隻的福祉，漁護署大致上不反對有關構思，亦歡迎作進一步的討論。不過，「動物寄養所」，即是指為動物(禽畜除外)提供食物及住宿、訓練或康樂設施或進行繁殖的地方或處所，在「綠化地帶」內屬第二欄用途。項目倡議人可按其意願提交第 16 條申請供城規會考慮。

5.4 對申述的意見

- 5.4.1 對申述提出的意見共有七份，分別由三個環保／關注團體(C1、C2 和 C6)、一間公司(C7) 和三名個別人士(C3 至 C5)提交。當中，提意見人 C1、C2、C3、C4、C5、C6 和 C7 本身亦分別是申述人 R3、R2、R9、R12、R10、R8 和 R66。

5.4.2 **C1**、**C2** 和 **C4** 大致支持環保／關注團體就申述所提交的意見，理由是該區的生態豐富，景致優美，應當通過劃設保育地帶來加以保護，避免受發展影響和人為干擾。**C4** 亦就「海岸保護區」地帶內與公共工程有關的河道改道、填土／填塘或挖土工程的「豁免條款」提出意見。

5.4.3 **C3**、**C5** 和 **C7** 主要重申他們在申述中所提的觀點，並補充更多資料。**C3** 提出更多意見和建議，內容與環保／關注團體所提意見相若。**C5** 就其申述附加相關照片。**C7** 提出額外理據，以進一步支持其申述。

5.4.4 **C6** 並沒有就其意見提交任何資料或附件。

5.4.5 就支持及反對意見所提出的理由，以及提出觀點的意見，與有關申述所提出的理由類似。意見所提出的主要理由，以及規劃署在諮詢相關政府決策局／部門後的回應載於附件 III。意見另外提出的主要理由撮述於下文第 5.5 段。

5.5 意見提出的額外主要理由及對該等意見的回應

主要理由	意見編號
(1) 不應進一步縮減與保育相關的土地用途地帶的範圍。	C2
(2) 除「鄉村式發展」地帶外，小型屋宇發展在其他土地用途地帶不應納入為第二欄用途。	C3
(3) 基於該區環境屬易受影響性質，政府對小型屋宇轉售應施加嚴格的條件。	C3
(4) 根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展，不但限制了設計上的自由，亦剝削了使用者的權利。此外，這樣亦導致營運成本增加，因為每項活動均須根據條例第 16 條審查和批准，換言之，擬備申請文件所需的成本龐	C7

大，而規劃許可期亦存在不確定性。 「綠化地帶」不應包括範圍並非細小、亦非零散、亦非大部分範圍屬陡峭斜坡的已發展私人土地。 (5) 在橫塘用地劃設「綠化地帶」，未能體現政府政策支持農業活動。	C7
回應	
關於(1)： (a) 請參閱第 5.2.2 段的回應(b)。	
關於(2)： (b) 分區計劃大綱草圖上各個土地用途地帶的第一欄和第二欄用途大致遵照城規會公布的《法定圖則註釋總表》訂定。城規會會根據相關指引，並因應每項發展計劃的個別情況，就涉及第二欄用途的發展建議作出考慮。	
關於(3)： (c) 地政總署離島地政專員表示，小型屋宇批地和免費建屋牌照有訂明轉讓限制條款。擁有人必須得到地政總署批准和補地價後才可轉讓該小型屋宇。然而，這並非規劃事宜。	
關於(4)： (d) 請參閱第 5.3.1 段的回應(a)有關劃設「綠化地帶」以及在土地用途地帶內涵蓋私人土地的回應。	
關於(5)： (e) 根據分區計劃大綱草圖的《註釋》，「農業用途」屬「綠化地帶」下經常准許的用途，毋須向城規會提出第 16 條申請。因此，在有施加適當規劃管制的情況下，有關用地的「綠化地帶」可視作適合進行農業活動。漁護署署長亦表示，除了飼養禽畜外，在該用地進行農業活	

動毋須向政府尋求許可或政策支持。

6. 諮詢政府部門

規劃署已諮詢以下政府決策局／部門，他們的意見已適當地納入上文各段及附件 III：

- (a) 地政總署離島地政專員；
- (b) 民政事務總署離島民政事務專員；
- (c) 環保署署長；
- (d) 房屋署總規劃師；
- (e) 運輸署署長；
- (f) 土木工程拓展署可持續大嶼辦事處處長；
- (g) 土木工程拓展署土力工程處處長；
- (h) 土木工程拓展署總工程師／海港工程；
- (i) 土木工程拓展署項目組長／改善碼頭工程；
- (j) 水務署總工程師／建設；
- (k) 水務署總工程師／香港及離島區；
- (l) 機電工程署署長；
- (m) 消防處處長；
- (n) 食物環境衛生署署長；
- (o) 康樂及文化事務署署長；
- (p) 發展局古物古蹟辦事處執行秘書(古物古蹟)；
- (q) 渠務署總工程師／香港及離島；
- (r) 渠務署總工程師／顧問工程管理；
- (s) 漁護署署長；
- (t) 路政署總工程師／新界東；
- (u) 政府飛行服務隊總監；
- (v) 民航處處長；
- (w) 警務處處長；
- (x) 海事處處長；
- (y) 屋宇署總屋宇測量師／新界東(1)及牌照；
- (z) 通訊事務總監；
- (aa) 規劃署總城市規劃師／中央執行管制及檢控；
- (bb) 規劃署總城市規劃師／策略規劃；
- (cc) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境；以及
- (dd) 規劃署總工程師／跨界基建發展。

7. 規劃署的意見

7.1 備悉 **R1(部分)至 R5(部分)**表示支持的意見。

7.2 根據上文第 5 段的評估，規劃署不支持 **R1(部分)至 R5(部分)**和 **R6 至 R70**，並認為不應順應這些申述而修訂分區計劃大綱圖，理由如下：

保育自然環境及生境

- (a) 「自然保育區」地帶、「海岸保護區」地帶及「綠化地帶」全屬與保育相關的土地用途地帶，但在土地用途及發展方面的管制，程度各有不同。在分區計劃大綱草圖劃設「綠化地帶」是合適的，一方面可保護區內林地、沼澤、紅樹林及天然河流等天然生境，並同時反映該區現時有人居住並活動的用地情況(**R1 至 R11 及 R13 至 R15**)。
- (b) 從自然保育的角度而言，把涵蓋東灣頭與萬角之間的天然海岸線的地方劃為「海岸保護區」地帶是合適的。此外，把沿東灣頭路的沿岸地區(包括銀礦灣泳灘和進行動態水上活動的地方)劃為「休憩用地」地帶而非「海岸保護區」地帶是合適的，以反映現有用地情況，即該處用作進行康樂活動(**R1 至 R3 及 R5**)；
- (c) 為村屋實地闢設化糞池及滲水井系統的設計、建造和維修保養，均須符合相關標準和規定，以確保不會對環境造成負面影響(**R1 至 R4 及 R7**)；

農地及劃設「綠化地帶」和「農業」地帶

- (d) 把現有鄉村附近的常耕農地和荒置農地羣劃為「農業」地帶，並把一些被天然生境包圍並零星散布的農地劃為「綠化地帶」，是合適的做法。「農業用途」在「綠化地帶」內仍屬經常准許用途，劃設「綠化地帶」或「農業」地帶不會阻礙農業發展和復耕(**R1、R3、R16 至 R59 及 R64 至 R67**)；

- (e) 一般而言，區內的現有農地和屋地不會受到分區計劃大綱圖施加的法定規劃管制影響。現時毋須採取任何行動，使任何土地或建築物的現有用途符合分區計劃大綱圖的規定(**R16、R25 至 R59 及 R67**)；

劃設「鄉村式發展」地帶

- (f) 「鄉村式發展」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地方劃定界線。劃定「鄉村式發展」地帶的範圍時，已考慮了「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。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。當局劃設「鄉村式發展」地帶時，採取逐步增加的方式，旨在把小型屋宇的發展集中在合適地點，以免對自然環境造成不良滋擾及使區內有限的基礎建設超出負荷(**R1 至 R4、R8、R9、R13、R14、R60 及 R61**)；

分區計劃大綱圖《註釋》內訂明的規劃管制

- (g) 分區計劃大綱草圖旨在顯示該區概括的土地用途地帶，並施加法定規劃管制。根據分區計劃大綱圖的《註釋》，有關土地可用作「經常准許的用途」(第一欄用途)或須向城規會申請，可在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途(第二欄用途)。分區計劃大綱草圖不會剝奪地段擁有人的發展權(**R13、R14、R63 及 R70**)；
- (h) 把「郊野學習／教育／遊客中心」用途納入「鄉村式發展」地帶《註釋》的第二欄用途，可使該區更能靈活配合日後作為這些用途的需要。故此，這項規定應予保留(**R5 及 R12**)；
- (i) 為政府統籌或落實的公共工程有關的河道改道、填土／填塘或挖土工程附加「豁免條款」，旨在簡化規劃程序。在與保育相關的土地用途地帶內加入「豁免條款」符合就《法定圖則註釋總表》作出的最新修訂(**R5**)；

違例發展

- (j) 在有關發展審批地區草圖在憲報刊登後，規劃事務監督可就該區的違例發展採取執行管制行動。任何懷疑違例發展，包括填土／填塘或挖土工程均會受到嚴密監控，並會適當展開執行管制行動。目前「現有用途」的定義符合刑事法有不得追溯的原則(**R2** 及 **R3**)；

康樂及社區設施供應

- (j) 梅窩區內的康樂及社區設施供應，是按照《香港規劃標準與準則》的規定和相關政府決策局／部門的意見來規劃的。當局會按需要檢討這些設施的供應(**R13**、**R14** 及 **R16**)；以及

發展建議

- (k) 在現階段便採納申述人為進行各項擬議發展而提出的改劃建議，屬言之過早，因為申述人未有提交具體發展方案或相關的技術評估。把相關用地劃為現時的土地用途地帶已考慮到相關的規劃考慮因素，做法實屬恰當(**R15**、**R62**、**R63** 及 **R68** 至 **R70**)。

8. 請求作出決定

- 8.1 請城規會在審議各項申述和意見時，亦考慮在聆聽會上提出的論點，然後決定建議／不建議順應／局部順應申述而修訂圖則。
- 8.2 倘城規會決定毋須順應有關申述而修訂該圖則，請委員同意，該圖連同其《註釋》及已更新的《說明書》適合根據條例第 8 條，呈交行政長官會同行政會議核准。

9. 附件

附件 I

申述人和提意見人名單

附件 II

離島區議會主席在 2021 年 9 月 29 日發出的電子郵件

附件 III	申述及意見及規劃署回應摘要
繪圖 H-1	R10 提供的繪圖
繪圖 H-2	R7 提供的繪圖
繪圖 H-3	R2 提供的繪圖
繪圖 H-4	R5 提供的繪圖
繪圖 H-5 及 H-6	R15 提供的繪圖
繪圖 H-7	R68 及 R69 提供的繪圖
繪圖 H-8 及 H-9	R70 提供的繪圖
圖 H-1	《梅窩北分區計劃大綱草圖編號 S/I-MWN/1》(縮印本)
圖 H-2	申述(R1 至 R70)和意見(C1 至 C7)所涉地點的位置圖
圖 H-3	申述(R1 至 R70)和意見(C1 至 C7)所涉地點的航攝照片
圖 H-4a 及 H-4b	窩田的林地(R10)
圖 H-5a 及 H-5b	區內的沼澤和紅樹林(R7)
圖 H-6a 及 H-6b	東灣頭路沿路的海岸線(R2 及 R5)
圖 H-7a 及 H-7b	梅窩第 2 約內多個地段(R17 至 R24 及 R64 至 R66)
圖 H-8a 至 H-8c	橫塘的私人地段及已採納的《梅窩北發展藍圖編號 L/I-MWN/1B》摘要
圖 H-9a 及 H-9b	梅窩第 2 約地段第 328 號(R60 及 R61)
圖 H-10a 及 H-10b	建議在萬角劃設的「政府、機構或社區」地帶(R15)
圖 H-11a 及 H-11b	建議在大偉園及蝴蝶山附近劃設的「其他指定用途」註明「混合用途及生態改善」地帶(R68 及 R69)
圖 H-12a 及 H-12b	建議在蝴蝶山劃設的「其他指定用途」註明「動物領養中心」地帶及「住宅(丙類)4」地帶(R62、R63 及 R70)

規劃署

2022 年 4 月