

荔枝窩、小灘及三桠村分區計劃大綱核准圖編號

S/NE-LCW/2

註釋

土地用途表

說明書

## 荔枝窩、小灘及三桠村分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-LCW/2

(就《城市規劃條例》而言，這是一份核准圖)

### 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，以及亦在有關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，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(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「自然保育區」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、巴士／公共小型巴士車站或路旁停車處、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、與海事有關的設施和水務工程(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) 在劃作「自然保育區」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、道路、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) 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。

(11) (a) 在「自然保育區」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(11)(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「自然保育區」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。

(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。

荔枝窩、小灘及三桠村分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-LCW/2

土地用途表

	<u>頁次</u>
鄉村式發展	1
政府、機構或社區	3
農業	5
綠化地帶	6
自然保育區	8

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	墓地
政府用途(只限報案中心、郵政局)	食肆
屋宇(只限新界豁免管制屋宇)	分層住宅
農地住用構築物	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	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)#
	街市
	康體文娛場所
	私人會所
	政府診所
	公廁設施
	公共車輛總站或車站
	公用事業設施裝置#
	公眾停車場(貨櫃車除外)
	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

(請看下頁)

鄉村式發展(續)

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。

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或填塘工程，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。

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	動物寄養所
動物檢疫中心(只限設於政府建築物)	動物檢疫中心(未另有列明者)
播音室、電視製作室及／或電影製作室	靈灰安置所
食肆(只限食堂、熟食中心)	懲教機構
教育機構	火葬場
展覽或會議廳	駕駛學校
郊野學習／教育／遊客中心	食肆(未另有列明者)
政府垃圾收集站	殯儀設施
政府用途(未另有列明者)	度假營
醫院	屋宇(根據《註釋》說明頁准許翻建
機構用途(未另有列明者)	新界豁免管制屋宇或以新界
圖書館	豁免管制屋宇取代現有住用
街市	建築物者除外)
碼頭	場外投注站
康體文娛場所	辦公室
政府診所	加油站
公廁設施	娛樂場所
公共車輛總站或車站	私人會所
公用事業設施裝置	雷達、電訊微波轉發站、電視及／或
公眾停車場(貨櫃車除外)	廣播電台發射塔裝置
可循環再造物料回收中心	住宿機構
宗教機構	污水處理／隔篩廠
研究所、設計及發展中心	商店及服務行業
鄉事委員會會所／鄉公所	私人發展計劃的公用設施裝置
學校	動物園
配水庫	
社會福利設施	
訓練中心	
批發行業	

(請看下頁)



政府、機構或社區(續)

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。

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。

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或填土／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。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)
帳幕營地	直升機升降坪
野生動物保護區	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)
	加油站
	碼頭
	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(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，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。

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。

自然保育區

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
農業用途(植物苗圃除外)	郊野學習／教育／遊客中心
自然保護區	政府垃圾收集站
自然教育徑	政府用途(未另有列明者)
農地住用構築物	屋宇(只限重建)
野生動物保護區	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，是保護和保存區內現有的天然景觀、生態系統或地形特色，以達到保育目的及作教育和研究用途，並且分隔開易受破壞的天然環境如郊野公園，以免發展項目對這些天然環境造成不良影響。

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而進行或繼續進行者。

荔枝窩、小灘及三桠村分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-LCW/2

說明書

## 荔枝窩、小灘及三桠村分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-LCW/2

### 說明書

<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	2
4. 該圖的《註釋》	2
5. 規劃區	3
6. 人口	4
7. 發展機會及限制	4
8. 整體規劃意向	8
9. 土地用途地帶	
9.1 鄉村式發展	8
9.2 政府、機構或社區	9
9.3 農業	10
9.4 綠化地帶	11
9.5 自然保育區	11
10. 交通	12
11. 文化遺產	12
12. 公用設施	13
13. 規劃的實施	13
14. 規劃管制	13

## **荔枝窩、小灘及三桠村分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-LCW/2**

(就《城市規劃條例》而言，這是一份核准圖)

### **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《荔枝窩、小灘及三桠村分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-LCW/2》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 二零一一年七月十四日，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，指示城規會為荔枝窩、小灘及三桠村地區擬備一份發展審批地區圖。
- 2.2 二零一一年八月二十六日，城規會根據條例第 5 條，展示《荔枝窩、小灘及三桠村發展審批地區草圖編號 DPA/NE-LCW/1》，以供公眾查閱。在展示該草圖期間，收到六份申述書，但沒有收到任何意見書。二零一二年三月九日，城規會考慮有關申述後，決定不建議順應申述的內容修訂該草圖。
- 2.3 二零一二年六月二十六日，行政長官會同行政會議核准荔枝窩、小灘及三桠村發展審批地區草圖，該核准圖其後重新編號為 DPA/NE-LCW/2。二零一二年七月十三日，城規會根據條例第 9(5)條，展示《荔枝窩、小灘及三桠村發展審批地區核准圖編號 DPA/NE-LCW/2》，以供公眾查閱。
- 2.4 二零一四年三月十二日，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荔枝窩、小灘及三桠村地區的分區計劃大綱圖。
- 2.5 二零一四年八月二十二日，城規會根據條例第 5 條，展示《荔枝窩、小灘及三桠村分區計劃大綱草圖編號 S/NE-LCW/1》，以供公眾查閱。在兩個月的展示期內，收到 114 份申述書。二零一四年十一月二十一日，城規會公布申述書的內容，為期三個星期，讓公眾提出意見，其間收到五份意見書。二零一五年五月十五日，城規會考慮有關的申述及意見後，決定接納 108 份申述書的部分內容，把荔枝窩村西南及南面的三塊土地由「綠化地帶」改劃作「農業」地帶。二零一五年六月五日，城規會根據條



例第 6C(2)條公布建議對分區計劃大綱草圖所作的修訂。二零一五年六月二十三日，行政長官根據條例第 8(2)條同意把城規會將這份分區計劃大綱草圖呈交行政長官會同行政會議核准的法定期限由二零一五年七月二十二日延長六個月至二零一六年一月二十二日。建議對分區計劃大綱草圖所作的修訂的公布期在三個星期後屆滿，共收到 810 份有效的進一步申述書。二零一五年十月十六日，城規會根據條例第 6F(1)條考慮進一步申述及相關的申述和意見的內容後，決定不接納進一步申述的內容，並按建議的修訂對這份分區計劃大綱草圖作出修訂。根據條例第 6H 條，這份分區計劃大綱草圖須於其後作為包括上述修訂的圖則而理解。

- 2.6 二零一六年二月二日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准荔枝窩、小灘及三桠村分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S/NE-LCW/2。二零一六年二月十九日，城規會根據條例第 9(5)條展示《荔枝窩、小灘及三桠村分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-LCW/2》(下稱「該圖」)，以供公眾查閱。

### 3. 擬備該圖的目的

- 3.1 該圖旨在顯示荔枝窩、小灘及三桠村地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。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 規劃區(下稱「該區」)包括三個分區，分別是荔枝窩區(約 90 公頃)、小灘區(約 20 公頃)及三桠村區(約 21 公頃)，總面積約 131 公頃。該區除了近荔枝窩與「荔枝窩特別地區」相接的一面及向着印洲塘海岸公園的一面，其餘地方皆被船灣郊野公園包圍。該區現時可乘船經荔枝窩及三桠的小碼頭到達，亦可從烏蛟騰及新娘潭經步行徑徒步前往。該區的界線在圖上以粗虛線顯示。

### 5.2 荔枝窩

5.2.1 此區主要有紅樹林、林地、灌木林、水道及休耕農地，亦有荔枝窩、蛤塘及梅子林三條認可鄉村。

5.2.2 荔枝窩面向風景宜人的印洲塘海岸公園和「荔枝窩海灘具特殊科學價值地點」。印洲塘海岸公園是於一九九六年指定的海岸公園，以漁業資源豐富見稱，是仔稚魚和多種海洋生物幼體的孕育場。荔枝窩海灘在一九七九年指定為「具特殊科學價值地點」，以保護該處確認具重要生態價值的海草床(喜鹽草和矮大葉藻)。「荔枝窩海灘具特殊科學價值地點」的岸邊附近長滿紅樹，而且有好幾個品種，被認為是香港其中一片最重要的紅樹林。印洲塘海岸公園和「荔枝窩海灘具特殊科學價值地點」都在該區毗鄰。另外，也有記錄顯示小灘的荒廢池塘有海草生長，而在狗麻石沿岸近印洲塘海岸公園入口亦有大片珊瑚羣落。

5.2.3 荔枝窩後面有一片成齡樹林(風水林)，植物種類多，亦有不常見的樹木品種和古樹名木，其中約一公頃的地方在二零零五年根據《郊野公園條例》指定為「特別地區」。另外，有一條天然河溪流經荔枝窩區，其中約 500 米的河段被鑑定為「具重要生態價值的河溪」。

5.2.4 此區有一地質教育中心，展示香港的地質資源和介紹古老的客家村；另外，有一條自然步道，把荔枝窩與沿海地區連接起來。此區有已評級的歷史建築物協天宮及鶴山寺(三級歷史建築物)。此區是旅遊和遠足的熱門地點。「荔枝窩具考古研究價值的地點」大部分位於此區。

5.2.5 梅子林和蛤塘這兩條認可的原居民鄉村在荔枝窩西南面約一公里處，已經荒廢，大部分村屋已成頽垣。兩條村落後面有成齡樹林(風水林)，由於位置較偏僻，得以保

持完整，但梅子林的成齡樹林(風水林)，其生物品種比蛤塘的風水林多樣化。

### 5.3 小灘

5.3.1 此區多是平曠的農地，這些農地位於低窪之處，現已荒廢，變成潮間帶池塘和淡水沼澤，四周是灌木及林地。此區亦毗鄰印洲塘海岸公園及「荔枝窩海灘具特殊科學價值地點」，該處有紅樹林和海草床等生境。

5.3.2 在此區的西面邊界附近，有一條天然河溪從南向北流向海岸公園。小灘的生境育有多種值得保護的野生生物及植物，亦是蝴蝶出沒的熱點。水道旁邊及近海岸的潮間帶池塘有紅樹林，曾發現不常見的海草品種。濕地的東面、南面和西面都被船灣郊野公園山麓延綿不斷的林地包圍。

### 5.4 三桠村

5.4.1 此區主要有林地、灌木林、常耕及荒廢農地、淡水沼澤、河溪、河口紅樹林及泥灘等生境。外圍山坡上的林地及村後的成齡樹林(風水林)，與毗鄰的船灣郊野公園構成延綿不斷的林地生境。此區的生境育有多種值得保護的動物及植物，亦為蝴蝶及淡水魚出沒的熱點。

5.4.2 此區的認可鄉村三桠村面向西南，直接俯瞰沿海風景宜人的平地，而北、西、南三面則被林木茂密的山丘包圍。該村的東南部有一些常耕農地。村內的數幢村屋最近翻新，用以招待遊客。三桠有一些養蜂場。

## 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 100。預計該區的總規劃人口為 700，主要是由於鄉村擴展。

## 7. 發展機會及限制

### 7.1 發展機會

#### 7.1.1 保育與天然景觀

該區被船灣郊野公園和「荔枝窩特別地區」包圍，前臨印洲塘海岸公園，一片鄉郊風貌。區內有不少具重要保育價值的地方，夾雜各種各樣天然生境，包括沿海紅樹

林、泥灘、潮間帶池塘、「具重要生態價值的河溪」、淡水河溪、未受干擾的陸地樹林和山間樹林、林地、成齡樹林(風水林)、灌木林及常耕和休耕農地。這些地方是該區不同動植物(包括一些稀有和不常見的品種)的生長和棲息地，景致天然，環境清幽。那些未受干擾的林地渾然天成，與附近船灣郊野公園大片茂林綠野在生態上緊密相連。該區有優質景觀和各種天然生境，值得保育。

#### 7.1.2 旅遊發展潛力

7.1.2.1 該區位於二零一三年年初完成的「改善沙頭角鄉鎮及鄰近地區研究－可行性研究」的部分聯繫範圍內。荔枝窩有豐富的文化和文物資源，除文化／歷史外，在生態方面亦具價值，故有很大潛力發展旅遊。不過，為了盡量減少外來干擾，區內只會提供基本的旅遊配套設施。該區的生態適合多個物種生長和棲息，其中數個更具重要保育價值。該區有兩座廟宇，分別是協天宮和鶴山寺，都是三級歷史建築物。區內現有為遊客而設的配套設施，包括指示牌、小食亭、資料板和公廁；另有一地質教育中心，介紹香港的地質資源和古老的客家村，以及「荔枝窩自然步道」。該步道把荔枝窩與沿海地區、客家村、成齡樹林(風水林)及銀葉古樹林和有巨大白花魚藤生長的地方連接起來，其中部分路段鋪設了木板步道，方便遊客往來，探索紅樹林。本地旅行社開辦了不少荔枝窩一日遊旅行團。

7.1.2.2 該區的環山步行徑網絡把三桠與烏蛟騰及其他「十約」村連接起來，其中最古老的步行徑相信是三桠與烏蛟騰之間的步行徑(稱為宋元史蹟徑)，其歷史可追溯至近一千年前的宋元兩代，至今仍然保存，是此區的遠足人士經常使用的路徑。

### 7.2 發展限制

#### 7.2.1 交通運輸

該區目前並無車路，只有烏蛟騰及新娘潭的行人徑及遠足徑接達。另乘船經荔枝窩及三桠的小碼頭可達該區。

### 7.2.2 土力

該區位於陡峭的天然山坡下，可能會受到山泥傾瀉的天然災害影響。日後在這些地方進行發展，或須進行天然山坡災害研究，以確定災害的規模，如確定有需要，必須採取適當的消滅災害措施，作為發展項目的一部分。

### 7.2.3 重要生態價值

7.2.3.1 該區被船灣郊野公園及「荔枝窩特別地區」包圍，前臨風景宜人的印洲塘海岸公園。該區的荔枝窩海灘有海草床(喜鹽草及矮大葉藻)，因此獲指定為「具特殊科學價值地點」。該區夾雜各種各樣值得保存的生境和天然資源，包括沿海長有白花魚藤和銀葉樹的紅樹林及泥灘。在狗麻石沿岸近印洲塘海岸公園入口有大片石珊瑚生長。根據二零一三年香港珊瑚礁普查，該處的珊瑚覆蓋範圍超過 56%。

7.2.3.2 流經荔枝窩區的自然河溪其中約 500 米的一段獲鑑定為「具重要生態價值的河溪」。沿海的生境育有多種具保育價值的物種，獲鑑定為具重要生態價值的濕地。該處曾錄得逾 30 種蜻蜓(包括班灰蜻)和多種具保育價值的動物，例如食蟹獾及豹貓。小灘北部的潮間帶池塘和淡水沼澤曾發現有不常見的海草品種。沿海地區的紅樹林、平坦的低窪沼澤及三桠中部的水道曾錄得一些具保育價值的淡水魚和無脊椎動物，包括不常見的淡水魚弓背青鱗。該處也錄得具保育價值的蝴蝶品種和不常見的蜻蜓目昆蟲(蜻蜓和豆娘)。

7.2.3.3 未受干擾的陸地生境(包括樹林和林地)不單與周邊船灣郊野公園的成熟林地一脈相承，當中的物種和其組合更是十分多樣化，再加上一些形態奇特的巨大古樹，包括具重要保育價值的鼎湖血桐、青藤公、金葉樹和土沉香，以及在荔枝窩成齡樹林(風水林)的三棵珍貴古樹，亦令這個林區更具保育價值。荔枝窩沿海地區的成齡樹林(風水林)及茂密植物為蝴蝶(包括罕見的旖弄蝶)提供了良好的生境。此外，荔枝窩區亦錄得不常見的蜻蜓目昆蟲(蜻蜓和豆娘)、爬蟲類動物及具保育價值的兩棲類動物(包括青蛙)。蛤塘及梅子林的成齡樹林(風水林)也有多種植物，包括具重要保育價值的香

港大沙葉和土沉香。因此，不建議在該區進行任何可能影響該區鄉郊風貌及生態易受影響地方的發展。

#### 7.2.4 景觀特色

根據「香港具景觀價值地點研究」(二零零五年)，該區的整體景觀價值高。由於該區有獨特的景觀資源和特色，為盡量減少發展侵進環境易受影響的地方，並保護和促進生態保育，不應在該區進行大規模的發展。

#### 7.2.5 墓地

該區有數塊墓地，這些地方不宜進行任何發展，其中在荔枝窩山區中部和梅子林及蛤塘的林地旁邊的墓地就更不宜進行發展。

#### 7.2.6 排污

該區現時沒有公共污水渠，而當局亦未有承諾／計劃進行任何工程項目，為該區鋪設排污系統。目前，區內傳統村落一般使用原地排污系統，例如化糞池和滲水井，但這些設施只能應付個別地段的要求，倘該區的人口或遊客數目增加，或有更多康樂／住宅發展項目，便需要增建設施，尤其是污水處理設施。此外，日後倘在該區進行任何發展計劃(包括發展小型屋宇)，必須防止污水滲漏，以免對印洲塘海岸公園的沿岸和海洋生態生境(例如紅樹林、海草和珊瑚)造成直接和累積影響。

#### 7.2.7 基礎設施和公用設施

該區有電力供應和電話服務，也有食水供應給現有設施和荔枝窩及三桠的村民，但梅子林及蛤塘等其他偏遠地方則沒有食水供應。不過，該區現時沒有排污及排水系統，而當局亦未有承諾／計劃為該區鋪設排污及排水系統。

#### 7.2.8 文化遺產

7.2.8.1 康樂及文化事務署(下稱「康文署」)轄下古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)表示，荔枝窩的協天宮及鶴山寺是該區的三級歷史建築物。協天宮供奉關帝，而關帝又名協天大帝，故而得名。憑寺內的壁畫推斷，該寺可能建於一九零零年。此外，「荔枝窩具考古研究價值的地

點」在荔枝窩南面，於二零零零年曾有史前陶器碎片及宋、明、清三代瓷器碎片出土。

7.2.8.2 該寺東面有兩座炮台。自一場瘟疫後，慶春約各村每十年便會在寺前舉行打醮。

## 8. 整體規劃意向

8.1 該區毗鄰船灣郊野公園，是該郊野公園內天然林地的自然系統不可或缺的一部分。區內有多種天然生境，包括沿海紅樹林、泥灘、潮間帶池塘、「具重要生態價值的河溪」、淡水河溪、未受干擾的陸地樹林和山間樹林、林地、成齡樹林(風水林)、灌木林及常耕和休耕農地等。這些地方是該區一些稀有／不常見的動植物的生長和棲息地，因此須加以保存和保護。該區的整體規劃意向是保護該區的高保育和景觀價值，使其能與附近船灣郊野公園的整體自然美境互相輝映。

8.2 除環境和生態方面的因素要考慮外，該區的發展還受制於有限的交通和基礎設施。該區的規劃意向亦是要把鄉村發展集中起來，以免對該區的天然環境造成不應有的干擾及令區內有限的基礎設施不勝負荷。

## 9. 土地用途地帶

### 9.1 「鄉村式發展」：總面積 5.92 公頃

9.1.1 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。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。

9.1.2 該區的認可鄉村是荔枝窩、梅子林、蛤塘和三桠。「鄉村式發展」地帶的界線是考慮了「鄉村範圍」、區內地形、現有民居的分布模式、用地限制、已獲批准的小型屋宇發展申請、尚未處理的小型屋宇申請及所預測的小型屋宇需求量而劃的。地勢崎嶇和草木茂盛的地方和河道都盡量不劃入此地帶內。

- 9.1.3 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。對於要求略為放寬上述發展限制的申請，城規會會按個別情況作出考慮，包括用地的限制、建築設計是否有創意，以及規劃上是否有美化區內環境的優點。
- 9.1.4 一些劃作「鄉村式發展」地帶的地方位於陡峭的天然山坡下，可能會受到山泥傾瀉的天然災害影響。日後在這些地方進行發展，發展商或須進行天然山坡災害研究，如確定有需要，須採取適當的消滅災害措施，作為發展項目的一部分。
- 9.1.5 根據環境運輸及工務局技術通告(工務)第 5/2005 號「保護天然河道／河流免受建造工程的不良影響」的規定，在現行的行政安排下，如發展計劃／方案可能影響天然溪澗／河流，負責批核和處理發展計劃的當局須在各個發展階段徵詢和收集漁農自然護理署和相關當局的意見，如可能的話，應在給予許可時加入他們提出的相關意見／建議，作為附帶條件。因此，地政總署在處理貼近現有河道的小型屋宇批地及申請時，必須諮詢相關的部門，包括漁農自然護理署及規劃署，以確保所有相關的部門均有充分機會覆檢申請並就申請提出意見。
- 9.1.6 該區現時沒有公共污水渠，當局亦未有建議為該區鋪設公共污水渠。為保護該區的水質，小型屋宇發展項目的化糞池和滲水井系統的設計和建造必須符合政府的相關標準與規例，例如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》－「須經環境保護署評核的排水渠工程計劃」。
- 9.1.7 由於河道改道或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，才可進行該等工程。

9.2 「政府、機構或社區」：總面積 0.11 公頃

- 9.2.1 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、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。



- 9.2.2 劃入此地帶的主要現有政府、機構或社區設施包括一座單層的永久沖水式廁所，以及位於荔枝窩由香港電話有限公司所操作的一座單層電話機樓。此外，此地帶亦涵蓋荔枝窩入口附近的協天宮及鶴山寺(單層宗教機構)的現有用途。
- 9.2.3 此外，北區區議會已同意把荔枝窩前小瀛學校的空置校舍改建為地質教育暨生態教育中心。這是北區區議會在社區重點項目計劃下推行的其中一個項目的一部分。在當局擬備該圖時，該項目正處於勘測和設計階段。由於「郊野學習／教育／遊客中心」是「政府、機構或社區」地帶內經常准許的用途，所以建議把該用地劃為「政府、機構或社區」地帶，以便發展建議的這個用途。
- 9.2.4 為保存該區的鄉郊風貌和建築物低矮的特色，並予人視覺和空間上的舒緩，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(即一層)，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。

9.3 「農業」：總面積 9.50 公頃

- 9.3.1 此地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地，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。
- 9.3.2 荔枝窩村和三桠村南部有一些常耕農地，當中夾雜荒廢的農地／草地。此外，荔枝窩村西南及南面的地方大多是荒廢農地。這些地方都劃為「農業」地帶，目的不僅是要保存常耕和休耕農地，以便作農業用途(包括休閒耕種或有機耕種)，亦要保存該區的鄉郊格局及天然環境。
- 9.3.3 由於河道改道或填土／填塘工程可能會對鄰近地方的天然環境和生態價值造成不良影響，因此必須向城規會取得規劃許可，才可進行該等工程。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，包括為耕種而鋪上厚度不超過 1.2 米的泥土，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。

9.4 「綠化地帶」：總面積 91.97 公頃

- 9.4.1 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。
- 9.4.2 長有天然植物的地方、林地、山區、山坡上的灌木林、草地和河道(包括「具重要生態價值的河溪」及沿河地區)，連同「荔枝窩特別地區」與荔枝窩村的村落之間的狹長土地都劃為「綠化地帶」，以保護該區現有這些一片翠綠的地方和保存山區景貌。
- 9.4.3 劃為「綠化地帶」的還包括位於荔枝窩中部及規劃區邊緣近蛤塘的許可墓地。這些墓地乃該區原居村民安葬先人的墓地，已存在多年，屬現有用途。為尊重當地的習俗及傳統，在此地帶進行殯葬活動，一般可予容忍。
- 9.4.4 根據一般推定，此地帶不宜進行發展。當局會嚴格管制此地帶內的發展。城規會將會參考相關的城規會規劃指引，按個別情況考慮每項發展建議。
- 9.4.5 由於河道改道、填土／填塘或挖土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，才可進行該等工程。

9.5 「自然保育區」：總面積 23.54 公頃

- 9.5.1 此地帶的規劃意向，是保護和保存區內現有的天然景觀、生態系統或地形特色，以達到保育目的及作教育和研究用途，並且分隔開易受破壞的天然環境如郊野公園，以免發展項目對這些天然環境造成不良影響。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。
- 9.5.2 現時荔枝窩村北部的林區劃為「自然保育區」地帶，因為該處是長有成齡樹而相對未受干擾的原生林地，而且與船灣郊野公園及荔枝窩的成齡樹林(風水林)大片天然的茂林綠野在生態上緊密相連。梅子林、蛤塘和三桠村的成齡樹林(風水林)劃為「自然保育區」地帶，因為這些成齡樹林(風水林)有多種植物生長，當中更包括具重要保育價值的香港大沙葉和土沉香。

- 9.5.3 荔枝窩東面邊界的沿海地區有紅樹林、與紅樹林伴生的植物及後灘植物，包括大量具高度生態及景觀價值的銀葉樹和白花魚藤。該處貼近生態易受影響的印洲塘海岸公園及「荔枝窩海灘具特殊科學價值地點」，因此建議劃為「自然保育區」地帶，加以保護。
- 9.5.4 小灘的濕地系統中有具重要生態價值的天然河溪、潮間帶池塘和沼澤。該處可找到不常見的海草品種，而沼澤內亦曾錄得罕見的植物水蕨，這種植物在中國內地屬受保護植物。該處也曾錄得具保育價值的動物品種，包括斑灰蜻。三桠村沿海的地方有沿海林地及由紅樹林和低窪沼澤組成的濕地系統。這些地方獲鑑定為具重要生態價值。記錄顯示，沿海的潮間帶及鵝頭咀岬角有具保育價值的動物品種，包括斑葉女貞、苦檻藍及海南草海桐。此外，該處的水道也錄得弓背青鱗這種具保育價值的魚。因此，把小灘及三桠村的濕地區域劃為「自然保育區」地帶，以反映這些區域的生態價值高，並保護鄰近的印洲塘海岸公園沿海的地方。
- 9.5.5 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，可能會獲得批准。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的公告首次在憲報刊登該日已經存在的屋宇的地積比率、上蓋面積及高度。
- 9.5.6 河道改道、填土／填塘或挖土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。由於此地帶內的土地具保育價值，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等工程。

## 10. 交通

### 交通網絡

該區目前沒有車路接達，鹿頸路和新娘潭路是最接近該區的道路。該區可乘船經荔枝窩及三桠的小碼頭到達，亦可從烏蛟騰及鹿頸經遠足徑和郊遊徑徒步前往。另外，也有因應私人旅行團的需求而提供的各類渡輪和街渡服務。馬料水碼頭和黃石碼頭是兩個熱門登船地點，可前往該區及附近一帶，以及吉澳和鴨洲等島嶼。

## 11. 文化遺產

- 11.1 荔枝窩的協天宮及鶴山寺是該區的三級歷史建築物，「荔枝窩具考古研究價值的地點」大部分亦位於該區，該處於二零零零年曾

有史前陶器碎片及宋、明、清三代瓷器碎片出土。上述已評級的歷史建築物／構築物及具考古研究價值的地點均有保存價值。

- 11.2 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>)。
- 11.3 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、有待評級的新項目、具考古研究價值的地點，以及其四周的環境，必須先徵詢康文署轄下古蹟辦的意見。

## **12. 公用設施**

該區有電力供應和電話服務。其他公用設施方面，現時有食水供應給現有設施和荔枝窩及三桠的村民，但梅子林和蛤塘等其他偏遠地方則沒有食水供應，當局未有承諾／計劃在該區鋪設排污及排水系統。

## **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，例如改善通道工程，會由當局通過工務計劃進行。只要資源許可，當局日後仍會進行這類工程。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。

## **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 在緊接有關發展審批地區草圖的公告在憲報首次刊登該日前已經存在，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，會顧及所有有關的規劃因素，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，在該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，如未取得城規會批給的許可，在有關地帶進行河道改道、填土／填塘及挖土工程，當局亦可按執行管制的程序處理。此外，根據推定，在「自然保育區」等與保育相關的地帶內，不宜進行填塘工程，以作臨時土地用途／發展。