Cyngor Sir Ddinbych
Pwyllgor Cynllunio
24ain Gorffennaf 2002
Eitem rhif 2

(i) Cynllun Datblygu Unedol Sir Ddinbych (CDU)
Statws a'i Ddefnydd i Reoli Datblygu

(ii) Disodli'r holl Gynlluniau Datblygu eraill

Cyflwyniad

Pwrpas yr adroddiad hwn yw rhoi gwybod am-

1. Fabwysiadu CDU Sir Ddinbych
2. Bod y CDU yn disodli'r holl Gynlluniau Datblygu eraill sy'n ymwneud â'r Sir
3. Statws, pwysau a defnydd y CDU at ddibenion rheoli datblygu
4. Y trefniadau interim ynghylch argaeledd a mynediad at y dogfennau CDU mabwysiedig

Cefndir

- Yn unol â phenderfyniad y Cyngor a rheoliadau statudol, cyhoeddwyd y Rhybudd o Fwriad i Fabwysiadu'r CDU am 2 wythnos yn olynol yn y Daily Post. Ymddangosodd y rhybudd cyntaf ar 5fed Mehefin 2002
- Aeth y cyfnod o 28 diwrnod o fewn pa bryd y gall Llywodraeth Cynulliad Cymru ymyrryd yn y broses fabwysiadu heibio ar 3ydd Gorffennaf heb unrhyw ymyrraeth
- Derbyniwyd sylw gan wrthwynebwr ond roedd hyn y tu allan i'r cyfnod statudol o 6 wythnos ar gyfer gwneud gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig ac nid oedd yn cynnwys unrhyw faterion trefniadol perthnasol. Er hynny fe anfonwyd ymateb llawn yn egluro'r sefyllfa.
- O'r herwydd, mabwysiadwyd y CDU yn ffurfiol ar 4ydd Gorffennaf
- Yn unol â'r rheoliadau, cyhoeddwyd Rhybudd o Fabwysiadu'r CDU ar 2 wythnos olynol ar y 10fed a'r 17eg Gorffennaf yn y Daily Post a'r London Gazette. Yn ogystal mae pawb y mae angen iddynt gael eu hysbysu neu a fynegodd ddymuniad i gael eu hysbysu wedi'u hysbysu'n briodol drwy lythyr. Mae'r holl ddogfennau angenrheidiol ar gael i'w harchwilio yn holl swyddfeydd, llyfrgelloedd a siopau un alwad y Cyngor
- Dechreuodd y cyfnod o 6 wythnos ar gyfer gwneud her gyfreithiol i'r Uchel Lys ar 10fed Gorffennaf ac mae'n dod i ben ar 14eg Awst . Rhaid i unrhyw her gael ei gwneud am resymau cyfreithiol naill ai (i) bod y Cyngor wedi methu â chydymffurfio mewn rhyw ffordd â'i ofyniad cyfreithiol i ystyried yr holl wrthwynebiadau ac Adroddiad yr Arolygydd yn iawn, neu (ii) ei fod wedi methu â chydymffurfio'n drefniadol yn y broses fabwysiadu
- Tan y 14eg Awst byddai'n annoeth i'r Cyngor gyhoeddi'r cynllun mabwysiedig gan y gall unrhyw her gyfreithiol lwyddiannus achosi newid yn y cynllun mewn rhyw ffordd

CDU Mabwysiedig Sir Ddinbych

Yn amodol ar y cyfyngiadau a amlinellwyd uchod, mae'r CDU yn awr wedi'i fabwysiadu at ddibenion Adran 54A Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y'i diwygiwyd) - sy'n dweud -

"Ble, wrth wneud unrhyw benderfyniad dan y Deddfau Cynllunio, y mae sylw i'w roi i'r cynllun datblygu, mae'r penderfyniad i'w wneud yn unol â'r cynllun oni bai bod ystyriaethau perthnasol yn dweud fel arall".
O'r herwydd, mae'r newidiadau canlynol wrth benderfynu ceisiadau cynllunio yn deillio-

1. Disodlir yr holl gynlluniau datblygu eraill a oedd yn gweithredu yn y Sir gan y CDU ac maent yn peidio â bod ag effaith pan ddaw'r CDU yn weithredol
2. Rhaid i bob cais cynllunio gael ei ystyried yn unol â'r CDU - oni bai bod ystyriaethau perthnasol yn dweud fel arall
3. Wrth i'r cynlluniau datblygu a ddisodlwyd beidio â chael effaith nid ydynt yn ystyriaethau cynllunio perthnasol
4. Nid yw'r amser y cyflwynir cais cynllunio yn berthnasol - dim ond yr amser pryd y mae'n cael ei benderfynu

Dogfennau CDU

- Hyd nes y cwblheir cyfnod yr her gyfreithiol o 6 wythnos yn foddhaol byddai'n amhriodol cyhoeddi'r dogfennau CDU mabwysiedig
- Mae'r dogfennau'n cael eu paratoi yn barod i'w cyhoeddi yn nechrau Medi
- Mae'r dogfennau'n cael eu newid i gymryd (i) yr wybodaeth ddiweddaraf a (ii) y canllawiau cynllunio cenedlaethol cyfredol ee Polisi Cynllunio Cymru Mawrth 2002 i ystyriaeth. Heblaw fel y cytunir gan y Cyngor a'i gyhoeddi'n briodol nid oes dim newidiadau i'r polisïau neu'r cynigion yn cael eu gwneud
- Bydd y CDU mewn 3 fformat - (i) copi caled - llyfr cyfunol o Ddatganiad Ysgrifenedig a Mapiau Cynigion (yn wahanol i ar hyn o bryd mewn llyfrau ar wahân) (ii) CD-ROM a (iii) Gwefan y Cyngor
- Bydd y CDU yn gwbl ddwyieithog - bydd y llyfr copi caled yn fersiwn Saesneg a Chymraeg ar wahân

Trefniadau Interim

- Yn y cyfnod cymharol fyr tan ganol Awst mae trefniadau interim yn eu lle
- Mae fersiwn electronig testun yn unig ar gael ar wefan Gwasanaethau Cynllunio y Cyngor: www.denbighshire.gov.uk

Casgliadau

1. Mae mabwysiadu'r CDU yn gam ymlaen cadarnhaol sy'n cael gwared ag ansicrwydd blaenorol ac yn rhoi mwy o hyder wrth ddod â chynigion datblygu yn eu blaen a'u penderfynu
2. Y CDU yn awr yw prif ddogfen polisi cynllunio defnydd tir y Cyngor ar gyfer ystyried cynigion datblygu

Argymhellion

Er gwybodaeth y mae'r adroddiad hwn

PWYLLGOR CYNLLUNIO
CYFARFOD: 24 Gorffennaf 2002
Eitem: 3

DEDDF CYNLLUNIO TREF A GWLAD 1990
CYNLLUNIO TREF A GWLAD (DATBLYGIAD CYFFREDINOL) GORCHYMYN 1995 - HYD HEDDIW
DEDDF CYNLLUNIO A IAWNDAL 1991
RHEOLIAD HYSBYSEBU CYNLLUNIO TREF A GWLAD 1994
DEDDF CYNLLUNIO (ADEILADAU RHESTREDIG A CHADWRAETH) 1990

CEISIADAU AM GANIATAD DATBLYGU

Adroddiadau ac argymhellion gan Swyddogion i'w hystyried a'u datrys gan Awdurdod Cynllunio'r Sir.

Bydd pob cais am y cynigion a nodir yn yr adroddiad hwn ar gael i'w archwilio gan Aelodau o'r Pwyllgor cyn ac yn ystod y cyfarfod lle ystyrir y ceisiadau.

Gellir gweld y Papurau Cefndir i bob cais, gan gynnwys ffurflenni, cynlluniau, gohebiaeth, Cynllun Datblygiad a dogfennau arweiniad yn ystod yr oriau swyddfa arferol.

Nid yw'r atodiad y cyfeiriwyd ato yn yr adroddiad ar gael yn Gymraeg ac mae hynny yn unol â Chynllun Iaith Gymraeg y Cyngor

ADRODDIAD GORFODI CYNLLUNIO

CYFEIRNOD: ENF/287/00/S

LLEOLIAD: Llanarmon-yn-Iâl

TROSEDD: Defnyddio tir ac adeiladau fel canolfan gweithgareddau HGV ar gyfer 2 wagen a 2 drelar

CYFYNGIADAU: Dim yn berthnasol

POLISÏAU A CHANLLAWIAU CYNLLUNIO PERTHNASOL:

CYNLLUN DATBLYGU UNEDOL CYNGOR SIR DDINBYCH
Polisi STRAT 7 - Amgylchedd
Polisi STRAT 14 - Priffyrdd
Polisi ENV 2 - Datblygu sy'n effeithio ar yr AHNE/AHE
Polisi GEN 6 - Gofynion rheoli datblygu
Polisi EMP 5 - Datblygiad cyflogaeth ar raddfa fechan y tu allan i'r ffin ddatblygu

CANLLAWIAU'R LLYWODRAETH GANOLOG
Polisi Cynllunio Cymru Mawrth 2002

NODYN CYNGOR TECHNEGOL (CYMRU) 9 : Gorfodi a Rheoli Cynllunio

YSTYRIAETHAU HAWLIAU DYNOL

O'r 2 Hydref 2000 cymerir darpariaethau'r Ddeddf Hawliau Dynol 1998 i ystyriaeth wrth ystyried camau gorfodi yn erbyn defnydd masnachol diawdurdod. Yn yr achos hwn, mae'r materion dan ystyriaeth yn ymwneud â hawl deiliad y safle i gynnal gweithgaredd busnes ar y tir a pholisïau'r Cyngor sy'n ceisio sicrhau nad yw datblygu'n effeithio'n andwyol ar amwynder preswyl neu ddiogelwch y briffordd.

Ni chodwyd unrhyw faterion hawliau dynol penodol gan berchennog y tir neu gan unrhyw drydydd person arall.

1. GWYBODAETH GEFNDIR:

1.1 Dygwyd y mater hwn at sylw swyddogion gyntaf ym mis Tachwedd 2000 ac wedi hynny cafwyd cyfnod o fonitro'r safle ac amrywiol ymchwiliadau i gadarnhau'r sefyllfa gynllunio. Cysylltwyd â pherchennog y tir yn ffurfiol yn Chwefror 2001 ac wedyn ar 2 achlysur arall yn rhoi gwybod bod defnydd y tir a'r adeiladau yn gofyn am gyflwyno cais ffurfiol am ganiatâd cynllunio.

1.2 Hysbyswyd y perchennog fod defnydd presennol y tir yn ddiawdurdod o ystyried ei fod yn gweithredu heb y caniatâd cynllunio gofynnol.

1.3 Wedi hynny mae perchennog y tir wedi cyflwyno cais cynllunio ôl-weithredol cyfeirnod: 15/2002/0150/PF i barhau i ddefnyddio'r tir a'r adeiladau fel canolfan gweithgareddau HGV ar gyfer dwy wagen a dau drelar. Bu'r cais yn destun proses ymgynghori ac mae Pennaeth Priffyrdd a Chludiant yn gwrthwynebu'r cais oherwydd y rhwydwaith ffyrdd ansafonol, gyda'r Cyngor Cymuned yn gwrthwynebu ar sail diogelwch y briffordd a'r effaith bosibl ar amwynder preswyl. Yn ogystal â hyn mae 4 llythyr o wrthwynebiad wedi'u derbyn mewn ymateb i gyhoeddusrwydd.

1.4 Rhoddir adroddiad ar y cais yn rhywle arall yn yr Agenda hwn dan "Ceisiadau am Ganiatâd i Ddatblygu". Ni ystyrir bod y defnydd arfaethedig yn dderbyniol yn y man hwn ac felly argymhellir bod y cais i'w wrthod.

1.5 Petai'r aelodau wedi cytuno â'r argymhelliad i wrthod, bydd angen camau gorfodi yn awr i sicrhau bod y defnydd diawdurdod yn peidio a bod y tir a'r adeiladau'n cael eu dychwelyd i'w defnydd awdurdodedig.

2. RHESYMAU DROS GYHOEDDI RHYBUDD GORFODI

2.1 Mae'r defnydd mewn ardal sydd â rhwydwaith ffyrdd ansafonol sy'n anaddas ar gyfer y defnydd arfaethedig. Mae Pennaeth Priffyrdd a Chludiant yn gwrthwynebu'r cais cynllunio yn ffurfiol.

2.2 Mae'r defnydd yn creu swn ac aflonyddwch ac mae'n agos iawn at eiddo preswyl.

2.3 Mae'r cynnig yn groes i Bolisïau STRAT 7, GEN 6 ac EMP5 Cynllun Datblygu Unedol mabwysiedig Cyngor Sir Ddinbych a'r canllawiau cynllunio cenedlaethol perthnasol.

2.4 Ni allai defnyddio amodau oresgyn yr effaith andwyol ar ddiogelwch y briffordd ac amwynder preswyl.

3. ARGYMHELLIAD

3.1 Bod awdurdodiad i'w ganiatáu ar gyfer y canlynol:-

(i) Cyflwyno Rhybudd Gorfodi i sicrhau bod y defnydd diawdurdod yn peidio a'i fod yn dychwelyd i'w ddefnydd awdurdodedig blaenorol.

(ii) Cychwyn achos erlyn neu gamau priodol eraill dan y Deddfau Cynllunio yn erbyn unrhyw berson neu bobl y cyflwynir unrhyw Rybudd Gorfodi, neu Rybudd arall o'r fath iddynt, neu y cymerir camau cyfreithiol yn eu herbyn petaent yn methu â chydymffurfio â'u gofynion.

PWYLLGOR CYNLLUNIO
24 GORFFENNAF 2002
AGENDA EITEM. 5

ADRODDIAD Y PENNAETH CYNLLUNIO

DYDDIAD YMWELIADAU SAFLE

1. Pwrpas

1.1 Cynghori Aelodau am ddyddiad tebygol unrhyw Ymweliad Safle y gofynnwyd amdano gan y Pwyllgor Cynllunio.

2. DYDDIAD YMWELIADAU SAFLE

2.1 Ar ôl ymgynghori penderfynwyd mai **ddydd Iau, 1 Awst, 2002** sydd fwyaf addas. Trefnwyd y dyddiad yn amodol.

2.2 Cynghorir chi felly y cynhelir unrhyw ymweliad safle **ddydd Iau, 1 Awst, 2002 (nodir yr amser yn nês ymlaen).**

3. AELODAETH Y PANEL YMWELIAD SAFLE

3.1 Bydd hyn yn dibynnu ar Gydbwysedd Gwleidyddol gan gynnwys Cadeirydd ac Is-Gadeirydd y Pwyllgor a'r Aelod(au) Lleol perthnasol.

4. ARGYMHELLIAD

4.1 Bod Aelodau yn cytuno i gynnal yr Ymweliad Safle ddydd Iau, 1 Awst, 2002

PWYLLGOR CYNLLUNIO
24AIN GORFFENNAF 2002
EITEM RHIF 6

ADRODDIAD GAN BENNAETH GWASANAETHAU CYNLLUNIO

YMGYNGHORIAD GAN GYNGOR BWRDEISTREF SIROL WRECSAM

ADEILADU TRI THYRBIN GWYNT A SEILWAITH CYSYLLTIEDIG, CEFN COED, GLYN CEIRIOG

1. PWRPAS YR ADRODDIAD

1.1 Mae'r adroddiad yn gofyn am sylwadau'r Pwyllgor ar gais cynllunio a gyflwynwyd i Gyngor Bwrdeistref Sirol Wrecsam ym mis Mai 2002, yr ymgynghorwyd â Sir Ddinbych arno fel y Cyngor Sir gyfagos. Dangosir lleoliad y safle ar y cynllun yng nghefn yr adroddiad hwn.

2. CEFNDIR

2.1 Cyflwyniad i Gyngor Bwrdeistref Sirol Wrecsam gan y tirfeddiannwr am ddatblygiad 3 tyrbin gwynt gyda seilwaith cysylltiedig ar dir yn Cefn Coed, Glyn Ceiriog, rhyw 6km i'r de o Langollen yw'r cais.

2.2 Bydd gan y 3 tyrbin 1.3 MW arfaethedig 3 llafn rotor yr un, 31 metr o hyd ar dŵr tiwbaidd pigfain 60 metr o uchder yn rhoi uchafswm uchder o 91 metr i gyd.

2.3 Yn canlyn y cais mae yna Adroddiad Amgylcheddol sy'n cynnwys gwybodaeth ar faterion megis effaith ar y dirwedd, ecoleg ac archeoleg; sŵn ac ymyriant electromagnetig. Paratowyd yr adroddiad gan Dulas Ltd, Machynlleth. Daw'r adroddiad i'r casgliad y bydd y clwstwr tyrbinau gwynt arfaethedig yn cael peth effaith amgylcheddol yn lleol, yn bennaf yn nhermau'r effaith ar amwynder gweledol yn agos at y datblygiad arfaethedig; ond bod yr effeithiau hyn wedi'u clustnodi a'r cynnig wedi'i gynllunio i leihau'r effaith ar y dirwedd.

2.4 Mae copi o'r cais a'r dogfennau atodedig ar gael i'w harchwilio cyn cyfarfod y pwyllgor cynllunio.

3. YSTYRIAETHAU CYNLLUNIO PERTHNASOL

3.1 Mae ceisiadau am ddatblygiadau ynni gwynt yn codi cwestiynau sylfaenol egwyddor ac ystyriaethau defnydd tir penodol.

3.2 Mae yna gefnogaeth gref i'r egwyddor o ddatblygu ffynonellau ynni adnewyddadwy sy'n gwneud defnydd o adnoddau naturiol. Mae'r gefnogaeth wedi'i seilio ar y rhagdybiaeth fod yna ragolygon i dechnoleg o'r fath fod yn economaidd atyniadol ac yn amgylcheddol dderbyniol.

3.3 Mae canllawiau cenedlaethol ar ynni adnewyddadwy wedi'u cynnwys ym 'Mholisi Cynllunio Cymru (2002)' Llywodraeth Cynulliad Cymru. Anogir ymagwedd gadarnhaol at ddatblygiadau ynni adnewyddadwy a dywedir "Y dylai awdurdodau cynllunio lleol felly hwyluso datblygiad pob ffurf ar ynni adnewyddadwy ....ble maent yn amgylcheddol ac yn gymdeithasol dderbyniol. Dylent wneud darpariaeth gadarnhaol

ar gyfer datblygu o'r fath i gwrdd ag anghenion cymdeithas yn awr ac yn y dyfodol..." Cyfeirir yn benodol at ddatblygiadau ynni gwynt sy'n dweud " Y gall cynlluniau....ar raddfa fach fod yn briodol yn y rhan fwyaf o fannau ar yr amod eu bod yn cael eu lleoli a'u cynllunio'n sensitif."

3.4 Polisi perthnasol Cynllun Datblygu Unedol Sir Ddinbych yn ymwneud ag ynni gwynt yw MEW 8 'Ynni Adnewyddadwy' sy'n rhoi cefnogaeth i ddatblygiad sy'n cynhyrchu neu'n dal ynni o ffynonellau sy'n gynaladwy yn naturiol, hyd ag y mae'n gydnaws â pholisïau eraill y cynllun, ac ar yr amod nad oes dim effaith annerbyniol ar ansawdd amgylcheddol cymdogaeth.

3.5 Nid yw'r safle wedi'i leoli o fewn unrhyw ardal sydd wedi'i dynodi'n statudol ond byddai i'w weld o'r Ardal o Harddwch Eithriadol fel y'i dynodir yn CDU Sir Ddinbych. Nod datganedig y Cyngor yw pwyso am gael dynodi'r ardal hon yn Ardal O Harddwch Naturiol Eithriadol yn statudol a dywed Polisi ENV 2 'Datblygu sy'n Effeithio ar yr AHNE/AHE' y bydd datblygiadau ond yn cael eu caniatáu ble na fyddent yn niweidio cymeriad a golwg y dirwedd yn annerbyniol ac na fyddent yn peryglu dynodi'r AHNE yn y dyfodol.

3.6 Ymddengys mai'r ystyriaethau defnydd tir penodol sy'n berthnasol i Cefncoed, Glyn Ceiriog y mae'n rhaid eu cydbwyso â'r rhagdybiaeth genedlaethol o blaid datblygu ynni gwynt yw:

- Ymyriant electromagnetig
- Effaith weledol
- Sŏn
- Ecoleg
- Archeoleg

4. SYLWADAU AR Y CYNIGION FEL Y MAENT YN EFFEITHIO AR SIR DDINBYCH

4.1 Yn canlyn y cais mae yna Adroddiad Amgylcheddol. Ni ystyrir bod angen Asesiad Effaith Amgylcheddol (EIA) llawn gan yr ymgeisydd gan fod cyngor y llywodraeth yn dweud ei bod yn fwy tebygol y bydd angen EIA ar gyfer datblygiadau masnachol o 5 neu fwy o dyrbinau. Mae'r adroddiad yn mynd i beth manylion ar yr holl faterion a amlinellir yn 3.6 uchod gan ganolbwyntio ar yr effeithiau posibl a'r mesurau lliniaru a arfaethir.

4.2 **Ymyriant Electromagnetig**

Ymgynghorwyd â'r holl weithredwyr trawsyriant a microdonfedd yn yr ardal a dywedodd y rheini a ymatebodd na fyddai'r tyrbinau arfaethedig yn achosi ymyriant electromagnetig ac felly ni ragwelir problemau o'r math yma.

4.3 **Effaith Weledol**

Mae effaith weledol y cynnig yn ystyriaeth bwysig. Prif elfennau gweledol y safle yw'r tri thyrbin, lonydd cynnal a chadw, llawr caled i graeniau ac adeilad gêr switsio a mesur. O'r elfennau hyn dim ond y tyrbinau sy'n debygol o fod yn weladwy o'r tu mewn i Sir Ddinbych.

4.4 Mae'r adroddiad yn gwneud asesiadau o 6 gweledfan bosibl ac un o'r rheini yw Creigiau Eglwyseg, sydd o fewn Sir Ddinbych a'r AHE ddynodedig. Byddai'r tri thyrbin yn weladwy o'r man hwn tua 8.7 km i ffwrdd ar y nenlinell yn y pellter a disgwylir i symudiad y llafnau fod yn weladwy mewn tywydd da. Mae'r olygfa o'r fan hon yn agored a phanoramig a byddai'r tyrbinau ond yn cymryd 2° o'r olygfa. Felly ystyrir bod yr effaith weledol gyffredinol yn fach yn y fan hon. Ni fyddai'r tyrbinau'n weladwy o'r

A5, o dref Llangollen neu o atyniadau twristiaid Plas Newydd, Valle Crucis neu Amgueddfa Foduron Llangollen.

4.5 **Sŵn**

Mae'r datblygiad yn annhebygol o arwain at sŵn sy'n cael effaith andwyol ar dai o fewn Sir Ddinbych.

4.6 **Ecoleg**

Gwnaed yr asesiad ecolegol gan ADAS Consulting Ltd gan ymgynghori â Chyngor Cefn Gwlad Cymru ac Ecolegydd Sirol Sir Ddinbych.
Nid oes dim safleoedd a ddynodwyd yn statudol neu safleoedd Bywyd Gwyllt Sirol yng nghyffiniau'r tyrbinau arfaethedig.

4.7 **Archeoleg**

Gwnaed yr asesiad archeolegol gan Ymddiriedolaeth Archeolegol Clwyd-Powys. Canfu'r asesiad 9 o safleoedd archeolegol ac un cloddiad archeolegol o fewn ardal y cynnig. Ni ystyrir bod yr un o'r safleoedd hyn o bwysigrwydd cenedlaethol ac ni fyddai unrhyw safleoedd o fewn Sir Ddinbych yn cael eu heffeithio.

5. CASGLIAD

5.1 Mae yna ymrwymiad cenedlaethol cynyddol i ynni adnewyddadwy, ac mae derbynioldeb cynlluniau unigol yn dibynnu ar bwyso nifer o effeithiau amgylcheddol.

5.2 Saif safle Cefn Coed y tu allan i unrhyw ddynodiadau tirwedd statudol ac mae'n ffisegol addas i ddatblygiad tyrbinau gwynt. Mae llawer o effeithiau amgylcheddol posibl y cynnig yn rhai lleol iawn a dim ond yr effaith weledol sy'n debygol o fod ag unrhyw berthnasedd i dai a thrigolion o fewn Sir Ddinbych. Mae'r effaith weledol yma'n debygol o fod yn fach ei natur ac nid yw'n debygol o beryglu dynodi'r ardal yn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol yn y dyfodol.

6. ARGYMHELLIAD

Nad yw Cyngor Sir Ddinbych fel yr awdurdod cynllunio cyfagos yn cynnig **dim gwrthwynebiad** i'r cynnig hwn gan na fyddai'r tyrbinau gwynt arfaethedig yn effeithio'n andwyol ar ddefnydd tir, amwynderau neu fuddiannau trigolion Sir Ddinbych.

PWYLLGOR CYNLLUNIO
24 GORFFENNAF 2002
EITEM RHIF 7

ADRODDIAD GAN BENNAETH GWASANAETHAU CYNLLUNIO

CANLLAWIAU CYNLLUNIO ATODOL 25 (SPG 25):
CARAFANAU STATIG A CHALETS: DRAFFT YMGYNGHORI

1. PWRPAS YR ADRODDIAD

1.1 Mae'r adroddiad yn gofyn i'r Pwyllgor gymeradwyo'r SPG amgaeëdig ar Garafanau Statig a Chalets (Atodiad 1) fel drafft a fydd yn destun cyfnod ymgynghori o 6 wythnos.

2. CEFNDIR

2.1 Mae Cynllun Datblygu Unedol (CDU) Sir Ddinbych wedi'i fabwysiadu'n awr a bydd yr SPG presennol yn cael ei ddiweddaru ac SPG newydd yn cael ei baratoi ble mae angen. Bydd yr SPG sydd ynghlwm wrth yr adroddiad hwn yn ychwanegu at bolisi TSM9 CDU Sir Ddinbych, a fydd yn darparu canllawiau pellach i aelodau, swyddogion a datblygwyr wrth gyflwyno ac asesu cynigion datblygu ar gyfer safleoedd carafanau statig a chalets. Yn arbennig, bydd yr SPG yn rhoi sylw i faint a graddfa cynigion, yn cynnwys eu heffaith amgylcheddol a chymdeithasol.

2.2 Rhaid i SPG fod yn destun ymgynghori cyhoeddus cyn penderfyniad gan y Cyngor i'w fabwysiadu. Unwaith y bydd wedi'i fabwysiadu gellir ei gymryd i ystyriaeth fel ystyriaeth berthnasol wrth benderfynu ceisiadau am ganiatâd cynllunio.

2.3 Bydd yr SPG drafft yn destun cyfnod ymgynghori o 6 wythnos, a byddir yn trefnu ei fod ar gael i'r cyhoedd wneud sylwadau arno fel a ganlyn:

- yn holl swyddfeydd, llyfrgelloedd, siopau un alwad y Cyngor a gwefan y Cyngor;
- byddir yn gwahodd datblygwyr a/neu asiantiaid a all fod â chysylltiad â chyflwyno ceisiadau cynllunio ar gyfer datblygu carafanau static/chalets a phawb a wnaeth sylwadau ynghylch polisi TSM9 y CDU Adnau i wneud sylwadau;

Byddir yn trefnu bod yr holl sylwadau a gyflwynir yn ystod y cyfnod ymgynghori o 6 wythnos ar gael yn gyhoeddus, yn cynnwys ymateb y Cyngor i bob un.

3. CASGLIAD

3.1 Mae'r SPG ar ddatblygu carafanau statig a chalets wedi'i baratoi er mwyn darparu rhagor o wybodaeth a chyfarwyddyd i swyddogion, aelodau a datblygwyr wrth baratoi ac asesu ceisiadau cynllunio. Wedi cael cymeradwyaeth y pwyllgor, bydd yr SPG yn destun cyfnod ymgynghori o 6 wythnos, cyn ei gymeradwyo fel canllawiau cynllunio mabwysiedig. Bydd yr SPG mabwysiedig yn galluogi gwneud penderfyniadau cyson a safonol.

4. ARGYMHELLIAD

4.1 Bod yr SPG amgaeëdig i'w gymeradwyo fel drafft ymgynghori a fydd yn destun cyfnod ymgynghori o 6 wythnos.

Nid yw'r atodiad y cyfeiriwyd ato yn yr adroddiad ar gael yn Gymraeg ac mae hynny yn unol â Chynllun Iaith Gymraeg y Cyngor

Appendix 1

Denbighshire County Council

Planning Services

Supplementary Planning Guidance 25 (SPG 25)

Static Caravan and Chalet Development

Consultation Draft
July 2002

SECTION 1
INTRODUCTION, BACKGROUND AND POLICY CONTEXT

1. Introduction

This note is one of a series of Supplementary Planning Guidance (SPG) Notes amplifying the development plan policies and other issues in a clear and concise format with the aim of improving the design and quality of new development. The notes are intended to offer broad guidance which will assist members of the public and officers prior to the submission of planning applications and assist officers in handling and Members in determining planning applications.

2. Status and Stages in Preparation

The Council's SPG Notes are not part of the adopted plan. However, they have been the subject of both a formal Council resolution and public consultation. The National Assembly Government has confirmed that SPG can be treated as a material planning consideration when Local Planning Authorities (LPAs), Planning Inspectors and the National Assembly Government determine planning applications and appeals. A statement of the public consultation that accompanied the preparation of this SPG is contained in a separate Annex, which includes a summary of the comments and the Council's response to them. This SPG was approved by the Council on [date to be confirmed].

3. Background to Issues

Denbighshire County Council recognise the contribution that static caravans and chalets have upon the County's local economy. The Unitary Development Plan (UDP) aims to provide opportunities for sensitive and unobtrusive development of such sites. The protection of the quality of the environment will be a primary consideration and proposals will be subject to a stringent environmental assessment. The impact of any proposal upon the overall character of a community, both through socio-economic and/or linguistic impact, will also be carefully assessed.,

4. This document is divided into two main sections:
   (1) Outline of the policy and guidance on interpreting the policy and its criteria;
   (2) Detailed advice on siting, design, layout etc. intended for proposals which, in principle, have satisfied the policy criteria.

5. National and Local Planning Policy Background

This SPG supplements policy TSM9 'Static Caravan and Chalet Development' of the adopted Denbighshire Unitary Development Plan (UDP).

6. National planning guidance relating to static caravan and chalet development is contained in Planning Policy Wales (2002) and Technical Advice Note (TAN) 13: *Tourism*.

SECTION 2
INTERPRETATION OF POLICY ISSUES

7. Tourism Proposals in Denbighshire

The important contribution that tourism makes to the local economy of Denbighshire is recognised in the UDP. The **UDP Part I** Strategic Policy for tourism is **STRAT 9** which applies a specific spatial strategy to tourism development, as follows:

STRAT 9 Tourism

"Tourism development proposals in the form of:

(i) tourism projects in the coastal resorts of Rhyl and Prestatyn or as part of Major Mixed Development Areas or allocated sites at Rhuddlan and Corwen;

(ii) small scale built or natural environment based tourism projects in the countryside and rural settlements;

Will be permitted where they provide appropriate infrastructure, accommodation and attractions and which consolidate and diversify the tourism industry without unacceptably affecting the social, highway, amenity, heritage or environmental interests."

8. Spatial Strategy

Policy STRAT 9 (above), the UDP's General Development Strategy and the Council's wider economic/tourism strategy, will form the basis of the **spatial strategy** that the LPA will apply in determining applications for static caravans/chalet development. This **spatial strategy** is set out in paragraph 12.3.2 of the UDP's Tourism chapter, and is based upon the **scale of the development**. In determining applications for caravan or chalet development, the County Council will aim to:

- *Concentrate **major development proposals** whether new build, redevelopment or conversion, **within main settlements**; and then*
- *Proportionately **reduce** the size, scale and impact of proposals for **smaller settlements**;*
- *To ensure that in the **countryside** only **smaller scale proposals** based on capacity considerations are appropriate.*

9. UDP Policy TSM9: Static Caravan and Chalet Development

In addition to the strategic tourism policy set out in paras. 7-8 above, specific advice on new static caravan and chalet sites is found in policy TSM9, which is set out in Figure 1 below.

Figure 1:

Static Caravan & Chalet Development
Policy TSM 9

NEW STATIC CARAVAN AND/OR CHALET SITES WILL BE PERMITTED WHERE THE FOLLOWING CRITERIA ARE MET:

i) THE SITE HAS GOOD ACCESSIBILITY TO AN ADEQUATE LOCAL HIGHWAY NETWORK AND IS ACCESSIBLE BY A CHOICE OF MEANS OF TRANSPORT;

Ii) THE SITE CAN BE UNOBTRUSIVELY SITED AND FULLY ASSIMILATED INTO THE LANDSCAPE;

Iii) THE PROPOSAL DOES NOT UNACCEPTABLY HARM THE AONB, AOB, HISTORIC LANDSCAPES/GARDENS, CONSERVATION AREAS, UNDEVELOPED COAST, GOOD AGRICULTURAL LAND, AREAS OF LOCAL LANDSCAPE VALUE, SSSI'S OR LOCAL WILDLIFE SITES, INCLUDING THOSE IDENTIFIED AND SHOWN ON PROPOSALS MAPS.

Whilst a popular and thriving form of tourist holiday accommodation, the County is already well served, if not over provided on the coast by such uses, many of which present a conspicuous and unsightly appearance. It is highly unlikely that even in the inland areas a case could be justified for new sites. Large static caravan and chalet parks are difficult to site and extend over large areas often dominating and degrading the landscape.

A 'Caravan' is defined by the Caravan Sites Act 1968 as "*any structure designed and adapted for human habitation which is capable of being moved from one place to another (whether by being towed, or by being transported on a motor vehicle or trailer) and any motor vehicle so designed, but does not include (a) any railway rolling stock which is for the time being on rails forming part of a railway system, or (b) any tent*."

10. The main considerations of policy TSM9 are transportation; landscape and the environment. Each of these are considered in turn below.

11. Transportation

A new static caravan or chalet site will have an impact upon the local road network. The **UDP's Part I** strategic policy on transport is set out in policy **STRAT 1** and applicants should have regard to this:

"Development should seek to be sustainable, making the best use of resources by being located so as to minimise the need for travel by private car and utilise existing infrastructure, facilities and services."

12. More detailed **UDP Part II** transportation policies to which applicants for caravan and chalet developments must have regard include:

- **Policy TRA6** 'Impact of New Development on Traffic Flows'
- **Policy TRA8** 'Transport Requirements in Major Developments'

13. The bullet points below provide an overview of the transportation considerations which must be considered as part of any application for planning permission:

- New caravan and chalet sites must have a **good transportation infrastructure** and must not affect the safe and free flow of traffic**;**
- Sites must ideally have **direct access** to an A or B classified road. This would avoid placing unreasonable pressure on minor country roads;
- The site must ideally be served by **footpaths** and **cycleways**. Where this is not possible, the Local Planning Authority must be satisfied that pedestrians and cyclists can access and egress the site **safely**;
- The site must also be within reasonable walking distance to a **public transport** (i.e. bus or train) service which serves local centres. Where this is not possible, the applicant may wish to explore the option of contributing towards subsidising a public transport service to the site;

- Where necessary the LPA may require the developer to submit a **Traffic Impact Assessment**.

14. Landscape and Environmental Considerations

The impact of a caravan or chalet site upon the landscape will be a significant factor to which special attention will be given in the determination of a planning applications. The **UDP's Part I strategic** policy on landscape issues is **STRAT 7 Environment:**

"The Special Character of Denbighshire, its built heritage, countryside, coastline and environment will be safeguarded by:
....protecting and enhancing the nature conservation, biodiversity and landscape quality of the County including the aquatic environment both in rural and urban areas;
....taking account of physical or natural environmental considerations."

Static caravan or chalet park development must be **unobtrusive** and **fully assimilated** into the landscape. More detailed guidance relating to **layout and landscaping** is found in Section 2. Developers should have regard to the checklist below, which deals with landscape and environmental considerations:

- The **scale** of a development must respect its surrounding environment;
- In view of their environmental impact, larger developments will generally only be permitted **within** or **adjacent** to settlements (refer also to 'Spatial Strategy' in para. 8);
- Proposals in more rural locations must be relatively **small scale** and **sensitively** developed;
- Proposals should be sited in unobtrusive locations, and should **avoid** skylines, prominent hillsides or exposed sites.
- Developments should ideally be set against a **backdrop** of semi-mature / mature trees or within woodland settings. Sites which require extensive screening through new planting will **not** be appropriate.
- Proposals should **respect the topography** of the site and existing site levels should be retained wherever possible.
- All planning applications must be accompanied by a comprehensive **landscape scheme** (refer to Section 2 for further details);
- Close scrutiny should be given to **environmental designations** throughout the County and regard should be given to the following UDP policies where relevant:
  - *ENV2 Development Affecting the AONB/AOB;*
  - *ENV3 Local Landscape Areas;*
  - *ENV4 International / National Sites of Nature Conservation Value;*
  - *ENV5 Sites of Local Conservation Importance.*
  - *ENV11 Safeguarding of High Quality Agricultural Land;*
  - *CON5 Development Within Conservation Areas;*
  - *CON6 Development Adjacent to Conservation Areas;*

15. Other Strategic Policy Considerations

Further important considerations in determining applications for caravan and chalet development will be as follows:

(a) The utilisation of previously developed land and any loss of greenfield land:

- Static caravan and chalet developments often cover a large area of land, encroaching both greenfield land and land of high agricultural or ecological value;
- Previously developed land should, wherever possible, be used in preference to greenfield sites, particularly those of high agricultural or ecological value;

[Planning Policy Wales (2002), Para 2.7; Denbighshire UDP Strategic Objective - Environment; and *STRAT1 General*]

(b) To maintain, protect and enhance as far as possible through land use planning the character of communities

- Static Caravan and Chalet Parks, particularly larger ones, may have an adverse effect upon the character of a local community. The impact upon communities will be assessed in terms of:
  - Welsh language and culture;
  - Socio-economic structure of the area and impact upon local services;

[UDP: Strategic Objective - Social]

SECTION 2:
DETAILED DEVELOPMENT ISSUES

16. Topographgy

- The layout of static caravans and chalets should **respect the existing topography** of the site. The natural contours of the landscape should be used where possible to reduce the visual impact of a proposal.
- In certain circumstances minor changes in level will be necessary in parts of a proposed site. Where this is the case, the preference will be for cutting into slopes rather than creating platforms for building.

17. Density

- Chalet and Static Caravan development, sited away from existing buildings should be **low density**, with sufficient separation between units, particularly between chalet units.
- This should be fitting with the rural nature of the surroundings, ensuring the character of the area remains open and rural.
- Low density development will also provide a good standard of amenity and privacy to occupants.

18. Layout of Units

- Suburban type layouts will **not** be acceptable. The site layout should be **open plan**, with no formally defined curtilage for each chalet or static caravan.
- Instead of formal curtilages for each individual unit, a high quality and **integrated landscaping scheme** for the entire site shall be encouraged.
- As part of the overall landscaping and layout of large sites, the site should be broken up into smaller clusters of no more than 10 units in each **cluster**.

19. Roads and Parking

- The **access road and internal road layout** should reflect the character of the area. Formal hard surfacing with raised concrete kerbs can look out of place in a rural setting.
- In many cases, a less formal solution may be more appropriate and will be encouraged by the LPA.
- This may include an internal road utilising gravel / wood chippings and no raised concrete kerbs.
- The overall layout of a site should include **informal open areas**, which would provide space for informal recreation.
- **Car parking** should be to the side or the rear of individual units and away from the main elevation.
- Large centralised parking areas should be avoided.

20. On site buildings

- In open countryside, on site buidings such manager's accommodation, laundrettes etc should utilise **existing buildings**;
- Where this is not possible, buildings will only be permitted on the site where they are necessary for the effective operation of the site. Their visual impact should be kept to a minimum through careful siting and design.

21. Landscaping

- The Local Planning Authority will place great emphasis on achieving **high quality hard and soft landscaping**, which will help to integrate the development into its setting.
- Developers will be expected to submit a **scheme of landscaping** as part of the application. The landscaping should be submitted as an integrated scheme for the entire site.
- **Soft landscaping** should focus on native species, and take into account the cover to be provided throughout the seasons, as well as the species and cover adjacent to the site. The use of fast growing conifers will not be acceptable.
- In assessing **screening** of any proposed sites, it will be necessary to consider whether the operator of the proposed site will have control over the woodland which provides the screening, in order to avoid a situation where a site might later be exposed to view due to felling operations by the adjoining landowner.
- The overall layout of large sites should be broken up into smaller clusters of no more than 10 units in each cluster.
- **Hard surfacing** should be kept to an absolute minimum and should generally be limited to access roads, footpaths and car parking.
- Lighting should generally be kept to a minimum and where required should be designed so as to minimise light pollution by utilising low level, low intensity illumination.

22. Occupancy Restrictions

- Conditions will be imposed to restrict occupancy for holiday purposes only. This is primarily to ensure that chalets and static caravans are not used as residential accommodation.

PWYLLGOR CYNLLUNIO
24ain Gorffennaf 2002
EITEM RHIF 8

ADRODDIAD GAN BENNAETH GWASANAETHAU CYNLLUNIO

DIWEDDARIAD PENDERFYNIADAU APELIO

1. PWRPAS YR ADRODDIAD.

1.1 Hysbysu'r aelodau o benderfyniadau apelio diweddar.

2. CEFNDIR

2.1 Roedd yr adroddiad ar y cynllun a'r gweithdrefnau dirprwyo a ystyriwyd yn y Pwyllgor Cynllunio ar 31ain Hydref 2001 ac a gymeradwywyd wedyn yng nghyfarfod y Cyngor Sir ar 27ain Tachwedd 2001 yn cynnig bod adroddiad i'w gyflwyno ar grynodeb o benderfyniadau apelio bob chwarter yn ôl fformat penodol. Amlinellir penderfyniadau apelio a dderbyniwyd am ail chwarter 2002 yn yr **atodiad amgaeëdig**.

2.2 Fel y gofynnwyd gan yr Aelodau rydym wedi cynnwys colofn yn dangos lefel y penderfyniad gwreiddiol (Pwyllgor neu Ddirprwyedig) ac argymhelliad y swyddogion.

2.3 Er ein bod yn falch o ateb cwestiynau ar benderfyniadau apelio yn y Pwyllgor Cynllunio, os oes gennych unrhyw faterion ynglyn â'r manylion y byddech yn hoffi eu trafod, a wnewch chi gysylltu â Mark Dakeyne neu Ian Weaver cyn y cyfarfod os gwelwch yn dda.

Er gwybodaeth i'r aelodau y mae'r adroddiad hwn.

COPIAU AR GAEL GAN Y PENNAETHGWASANAETHAU CYNLLUNIO

ADRODDIAD GAN BENNAETH GWASANAETHAU CYNLLUNIO

ENWI STRYDOEDD DATBLYGIADAU NEWYDD.

1. PWRPAS YR ADRODDIAD.

1.1 Hysbysu'r Aelodau o ddatblygiadau newydd sydd wedi'u henwi'n ddiweddar gan y Gwasanaethau Cynllunio.

2. DATBLYGIADAU NEWYDD.

2.1 Wedi'u rhestru isod mae'r datblygiadau newydd sydd wedi'u henwi yn y 6 mis diwethaf yn rhan ogleddol y sir. Rhoddais adroddiad ddiwethaf ar enwi strydoedd datblygiadau yn rhan ogleddol y sir yn y Pwyllgor Cynllunio ar 19 Rhagfyr 2001.

(i) Stad Traeth y Twr, Prestatyn
Enwyd yn: Ffordd Idwal, Llys Ogwen, Llys Brân, Llys Vyrnwy, Llys Mymbyr, *Llys Llydaw*

(ii) Amberley Park, Prestatyn (Rhan III Stad Fferm Plas Newydd)
Enwyd yn: Ffordd Maes yr Haf, Ffordd Cae Felin, Crud yr Awel

(iii) Ardd Gefn Spyders Cottage, 139 Victoria Road, Prestatyn
Enwyd yn: Clos Pry Copyn.

(iv) Rhan 10, Stad Fferm Tynewydd, Y Rhyl
Enwyd yn: Lôn Ystrad, Lôn Hafren, Llys Taf, Llys Towy

2.2 **Er gwybodaeth i'r Aelodau** y mae'r eitem hon.

CYFARFOD Y PWYLLGOR CYNLLUNIO
24 GORFFENNAF 2002
EITEM: 10

Penderfyniadau a wnaed gan y Pennaeth Gwasanaethau Cynllunio o dan y Pwerau a ddirprwywyd 8 Mehefin - 5 Gorffennaf 2002

Eitem er gwybodaeth

Dyma restr o geisiadau lle gwnaed y penderfyniad eisoes o dan bwerau dirprwyedig. Os ydych yn dymuno trafod y cais/penderfyniad, cysylltwch â'r Swyddog Achos os gwelwch yn dda.

MATH O BENDERFYNIAD

CANIATAU	**caniatáu caniatâd cynllunio**
CYMERADWYO	**cymeradwyo materion neu amod a neilltuwyd**
CYDSYNIO	**rhoi caniatâd adeilad rhestredig, ardal gadwraeth neu gydsynio i hysbyseb**
DIM GWRTHWYNEBIAD	**dim gwrthwynebiad i waith ar goeden/coed mewn ardal gadwraeth**
PENDERFYNU	**penderfynu nad oes angen cymeradwyaeth o flaen llaw neu ei fod yn cael ei roi pan benderfynir ar y cais (gweithiau telecom ac amaethyddol penodol)**
DAT. A GANIATEIR	**canfyddwyd fod y cynnig yn ddatblygiad a ganiateir ar ôl derbyn y cais**
TYNNU YN ÔL	**y cais wedi'i dynnu'n ôl gan yr ymgeisydd**
GWRTHOD	**gwrthod pob math o gais**

Nid yw'r atodiad y cyfeiriwyd ato yn yr adroddiad ar gael yn Gymraeg ac mae hynny yn unol â Chynllun Iaith Gymraeg y Cyngor