Adroddiad i'r: **Pwyllgor Cynllunio**

Dyddiad y Cyfarfod: **22 Ionawr 2014**

Aelod/Swyddog Arweiniol: **Cynghorydd David Smith, Parth Cyhoeddus**
Angela Loftus, Rheolwr Cynllunio a Pholisi Gwarchod y Cyhoedd

Awdur yr Adroddiad: **Lara Griffiths, Swyddog Cynllunio**

Teitl: **Canllaw Cynllunio Atodol Addasu Adeiladau Gwledig – Drafft Ymgynghori**

---

1. Am beth mae'r adroddiad yn sôn?

1.1. Mae'r adroddiad hwn yn cyd-fynd â dogfen ddrafft Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) ar addasu adeiladau gwledig a fydd, o'i mabwysiadu, yn cael ei defnyddio wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio.

2. Beth yw'r rheswm dros lunio'r adroddiad hwn?

2.1. Ar ôl mabwysiadu Cynllun Datblygu Lleol Sir Ddinbych (CDLl), mae angen CCA wedi'i ddiweddaru ar addasu adeiladau gwledig er mwyn rhoi arweiniad pellach i ddatblygwyr, Swyddogion ac Aelodau. Mae CCA drafft ar gyfer ymgynghoriad cyhoeddus ynghlwm wrth yr adroddiad hwn.

3. Beth yw'r argymhellion?

3.1. Bod yr Aelodau'n cytuno ar y CCA drafft ar addasu adeiladau gwledig fel sail ar gyfer ymgynghoriad cyhoeddus.

4. Manylion am yr adroddiad

4.1. Ar ôl mabwysiadu'r CDLl ar 4 Mehefin 2013, cytunodd y Cyngor i gario'r gyfres bresennol o CCAau ymlaen, gan gynnwys CCA 16 – Addasu Adeiladau Gwledig. Fodd bynnag, o ystyried y gwahaniaethau sylweddol rhwng y Cynllun Datblygu Unedol (CDU) blaenorol a pholisïau'r CDLl sy'n ymwneud ag addasu adeiladau gwledig, cyflwyno'r angen am dai fforddiadwy, a'r angen am arweiniad pellach, mae angen cynhyrchu CCA wedi'i ddiweddaru ar y pwnc hwn. Pan gaiff ei fabwysiadu, bydd y CCA yn ystyriaeth gynllunio berthnasol wrth asesu ceisiadau cynllunio.

4.2. Mae'r CCA yn ategu'r polisïau CDLl ar addasu adeiladau o ddefnydd amaethyddol, masnachol neu gymunedol (yn bennaf polisïau PSE4, PSE 10 a BSC 12) drwy ddarparu rhagor o fanylion am ba ddefnydd all fod yn dderbyniol ar gyfer adeiladau a addaswyd, manylion y profion marchnata gofynnol a chanllawiau dylunio.

4.3. Byddai'r cyfnod ymgynghori cyhoeddus am o leiaf 8 wythnos a disgwylir iddo ddechrau'r wythnos olaf ym mis Ionawr 2014. Ymgynghorir â holl Gynghorau Dinas, Tref a Chymuned ynghyd â phobl sydd wedi'u cofrestru ar gronfa ddata'r CDLl. Bydd copïau caled o ddogfennau ar gael ym mhob llyfrgell a siop un alwad yn ogystal ag ar wefan Sir Ddinbych. Adroddir yn ôl ar ganlyniadau'r ymgynghoriad i'r Pwyllgor Cynllunio gyda CCA terfynol i'w fabwysiadu.

5. Sut mae'r penderfyniad yn cyfrannu at y Blaenoriaethau Corfforaethol?

5.1. *Blaenoriaethau Corfforaethol 2012-17.* Bydd y CCA yn cyfrannu'n gadarnhaol at y flaenoriaeth gorfforaethol ganlynol a gynigir:

- Datblygu'r economi leol - Bydd darparu canllawiau pellach ar ofynion y polisi CDLl yn cyfrannu'n sylweddol tuag at sicrhau a darparu cyfleoedd cyflogaeth wledig ledled y Sir.

6. Beth fydd yn ei gostio a sut y bydd yn effeithio ar wasanaethau eraill?

6.1. Ni rhagwelir y bydd cytuno ar y CCA yn creu unrhyw gost ychwanegol.

7. Beth yw prif gasgliadau'r Asesiad o Effaith ar Gydraddoldeb a gynhaliwyd ar y penderfyniad? Dylid cynnwys yr Asesiad o Effaith ar Gydraddoldeb a gwblhawyd fel atodiad i'r adroddiad.

7.1 Ni ystyrir bod Asesiad o Effaith ar Gydraddoldeb yn angenrheidiol ar gyfer y penderfyniad hwn. Mae'r egwyddor o addasu adeiladau gwledig wedi'i sefydlu trwy fabwysiadu'r CDLl. Mae'r CCA yn rhoi arweiniad pellach ar hyn. Cynhaliwyd Asesiad o Effaith ar Gydraddoldeb Llawn ar y CDLl ym mis Mai 2011.

8. Pa ymgynghoriadau a gynhaliwyd gydag Archwilio ac eraill?

8.1 Ni chynhaliwyd unrhyw ymgynghoriad ffurfiol, ond mae ymgynghoriad mewnol wedi'i gynnal gyda Grŵp Llywio Aelodau'r CDLl, swyddogion yn yr Adran Rheoli Datblygiad, Swyddog Cadwraeth y Sir, Ecolegydd y Sir a Swyddog Cydraddoldeb Corfforaethol a gwnaed newidiadau. Cododd Grŵp Llywio'r Aelodau rai pryderon ynglŷn â'r polisi CDLl sy'n cyfyngu ar addasu ar gyfer defnydd cyflogaeth, masnachol neu gymunedol neu ar fethu â sicrhau defnydd o'r fath ar gyfer tai fforddiadwy i ddiwallu anghenion lleol. Nid yw'r CDLl yn rhoi cyfle i newid y polisi hwn ac yn dilyn ymarfer meincnodi yn erbyn cynghorau eraill yng Ngogledd Cymru, gyda chynlluniau datblygu diweddar wedi eu mabwysiadu mae'n glir bod y polisi hwn yn gyson gyda phob un o'r awdurdodau hyn yng Ngogledd Cymru (Sir y Fflint, Conwy, Gwynedd ac Eryri). Mynegwyd pryder hefyd bod y prawf marchnata 12 mis yn rhy hir, eto cadarnhawyd fod hyn yn gyson gyda'r awdurdodau eraill yng Ngogledd Cymru sydd wedi cyhoeddi canllawiau ar hyn. Awgrymaf fod y prawf 12 mis yn aros yn y drafft ar gyfer yr ymgynghoriad ar y CCA gyda'r cyfle i'w ddiwygio os bydd angen yn dilyn canlyniadau'r ymarfer ymgynghori.

9. **Datganiad y Prif Swyddog Cyllid**

9.1 Dylai unrhyw gostau cysylltiedig â'r canllawiau hyn gael eu cynnwys o fewn y cyllidebau presennol ac felly nid oes unrhyw oblygiadau ariannol amlwg yn yr adroddiad.

10. Pa risgiau sy'n bodoli ac a oes unrhyw beth y gallwn ei wneud i'w lleihau?

10.1 Yn absenoldeb canllawiau wedi'u diweddaru, mae yna risg na fydd y Cyngor yn gallu gweithredu'r polisi CDLl yn effeithiol. Byddai hyn yn arwain at fethu sicrhau'r defnydd cyflogaeth, masnachol neu gymunedol ar gyfer adeiladau gwledig neu dai fforddiadwy ychwanegol mewn ardaloedd gwledig. Mae'r CCA presennol ar gyfer addasu adeiladau gwledig yn ymwneud â'r polisi CDU blaenorol, sy'n wahanol iawn i'r polisi CDLl, ac felly ni ellir dibynnu arno i ddarparu arweiniad cynllunio digonol yn y tymor hir. Mae mabwysiadu CCA newydd ar gyfer addasu adeiladau gwledig wedi'i nodi fel blaenoriaeth gan Grŵp Llywio'r Aelodau CDLl.

11. Pŵer i wneud Penderfyniad

11.1 Deddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol (2004).