Adroddiad i'r:	**Pwyllgor Cynllunio**
Dyddiad y Cyfarfod:	**19 Mawrth 2014**
Aelod/Swyddog Arweiniol:	**Y Cyng. David Smith** **Angela Loftus, Rheolwr Polisi Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd**
Awdur yr Adroddiad:	**Angela Loftus, Rheolwr Polisi Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd**
Teitl:	**Drafft Briff Datblygu Safle CDLl 2: Safle Strategol Allweddol Bodelwyddan**

---

1. Am beth mae'r adroddiad yn sôn?

1.1 Mae'r adroddiad hwn yn cyflwyno Drafft Briff Datblygu Safle Cynllun Datblygu Lleol (CDLl) Sir Ddinbych – 2006 2021 ar gyfer 'Safle Strategol Allweddol Bodelwyddan'. Ynghlwm wrth yr adroddiad hwn mae'r Briff Datblygu Safle drafft (Atodiad 1), adroddiad yr ymgynghoriad cyhoeddus (Atodiad 2), nodiadau o'r prif faterion a godwyd gan Aelodau Grŵp Llywio'r Cynllun Datblygu Lleol (Atodiad 3), a'r ddogfen sgrinio Asesiad o'r Effaith ar Gydraddoldeb (Atodiad 4).

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

2.1 Pwrpas yr adroddiad hwn yw rhoi gwybod i Aelodau am y Brîff Datblygu Safle drafft ar gyfer Safle Strategol Allweddol Bodelwyddan ac i ofyn iddynt gymeradwyo cynnal ymgynghoriad ar y Brîff Datblygu Safle drafft gyda chyrff statudol a'r cyhoedd. Os caiff ei gymeradwyo, bydd y Brîff Datblygu Safle yn cael ei ddefnyddio wrth benderfynu ar unrhyw gais cynllunio ar y safle.

3. Beth yw'r Argymhellion?

3.1 Argymhellir bod yr Aelodau'n cymeradwyo'r Briff Datblygu Safle drafft ar gyfer Safle Strategol Allweddol Bodelwyddan er dibenion ymgynghoriad cyhoeddus.

4. Manylion yr adroddiad.

4.1 Mae'r briff datblygu safle yn un o gyfres o nodiadau Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) sy'n ymhelaethu ar bolisïau neu egwyddorion datblygu Cynllun Datblygu Lleol Sir Ddinbych 2006-2021 (CDLl) ar gyfer dyraniadau safleoedd unigol mewn fformat sy'n anelu i arwain y broses, dyluniad ac ansawdd datblygiadau newydd.

4.2 Nid yw nodiadau CCA y Cyngor yn rhan o'r cynllun datblygu a fabwysiadwyd. Mae Llywodraeth Cymru wedi cadarnhau, yn dilyn ymgynghoriad cyhoeddus a chymeradwyaeth ddilynol gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol, y gall y CCA gael

eu trin fel ystyriaeth gynllunio berthnasol pan fydd Awdurdodau Cynllunio Lleol, Arolygwyr Cynllunio a Llywodraeth Cymru yn penderfynu ar geisiadau cynllunio ac apeliadau.

4.3 Mae tir ym Modelwyddan wedi ei ddyrannu fel safle strategol allweddol ar gyfer datblygiad defnydd cymysg yng Nghynllun Datblygu Lleol y Cyngor. Mae’r safle yn ganolog i strategaeth ofodol y CDLl o ran diwallu anghenion datblygu'r Sir yn y dyfodol. Mae'r CDLl yn dyrannu’r safle ar gyfer datblygiad defnydd cymysg i sicrhau bod y seilwaith angenrheidiol yn cael ei gyflwyno er mwyn sefydlu cymuned gynaliadwy. Mae polisi BSC5 yn nodi'r gofynion ar gyfer y safle: 1715 o gartrefi newydd, gan gynnwys tai fforddiadwy, 26 ha o dir cyflogaeth (gyda chymysgedd o ddefnydd B1, B2 a B8), darpariaeth iechyd ac addysg, gwelliannau isadeiledd, mannau agored, cyfleusterau cymunedol ac elfennau cysylltiedig eraill.

4.4 Mae egwyddorion datblygu safle strategol ym Modelwyddan wedi eu trafod yn helaeth trwy Archwiliad Cyhoeddus y Cynllun Datblygu Lleol a chadarnhawyd dyrannu’r safle trwy Adroddiad yr Arolygwyr a mabwysiadu’r Cynllun yn ffurfiol ym mis Mehefin 2013. Felly, mae’r egwyddor o ddatblygu’r safle hwn wedi ei sefydlu ac mae'r briff yn ceisio sicrhau bod y gofynion polisi a nodir yn y Cynllun Datblygu Lleol, ynghyd ag amcan y Cyngor o ran sicrhau bod y datblygiad wedi ei gynllunio’n dda, yn cynnwys datblygiadau defnydd cymysg a chynaliadwy, yn cynnwys cysylltiadau da i'r gymuned bresennol ac yn diwallu anghenion y Sir a'r gymuned leol. Mae’r briff:

- yn darparu dadansoddiad cyd-destunol o'r safle a'i leoliad
- yn diffinio gweledigaeth ac amcanion datblygu
- yn sefydlu fframwaith datblygu gyda defnyddiau tir a gofynion cynaliadwyedd
- yn sefydlu egwyddorion dylunio trefol, ac
- yn nodi ystyriaethau gweithredu

4.5 Bydd y briff datblygu, ar ôl ei fabwysiadu’n ffurfiol, yn ffurfio sail ar gyfer penderfynu ar unrhyw gais cynllunio ar y safle. Nod y briff yw darparu arweiniad ar ddefnyddiau posibl y safle, darparu cynllun bras o ddatblygiadau posibl a nodi gofynion y Cyngor o ran datblygu.

4.6 Cafodd briff drafft ei baratoi fel tystiolaeth gefndir ar gyfer Adolygiad o’r CDLl. Cafodd y ddogfen ei hystyried gan Grŵp Llywio’r CDLl cyn ei gyflwyno i'r Arolygiaeth Gynllunio, ond nid oedd yn destun proses ymgynghori lawn ac ni chafodd ei mabwysiadu'n ffurfiol ar y pryd. Yn dilyn mabwysiadu'r Cynllun Datblygu Lleol, ym mis Hydref 2013 ymgynghorwyd â phreswylwyr a budd-ddeiliaid allweddol, gan gynnwys Cyngor Tref Bodelwyddan, gyda chymorth hwyluswyr profiadol *Planning for Real Unit*. Roedd yr ymgynghoriad yn cynnwys dwy sesiwn gawl heibio cymunedol (un yn ystod yr wythnos ac un arall ar y penwythnos), gweithdy trigolion a budd-ddeiliaid a chyfarfod arbennig o'r Cyngor Tref. Mae Atodiad 2 yn cynnwys adroddiad manwl o'r ymgynghoriad a'i gasgliadau. Mae’r casgliadau a'r sylwadau a wnaed yn y digwyddiadau hyn wedi dylanwadu ar gynhyrchu’r Brîff Datblygu Safle hwn.

4.7 Os yw’r Pwyllgor Cynllunio yn cymeradwyo'r briff ar gyfer ymgynghori, byddai'r cyfnod ymgynghori cyhoeddus yn para am 8 wythnos a rhagwelir y bydd yn dechrau ddiwedd mis Mawrth 2014. Byddwn yn ymgynghori â’r holl Gynghorau Cymuned, Tref a Dinas, ynghyd â budd-ddeiliaid allweddol a phobl sydd wedi cofrestru ar gronfa ddata’r CDLl. Bydd copïau caled o'r dogfennau hyn ar gael ym mhob llyfrgell a siop un alwad yn ogystal ag ar wefan Sir Ddinbych. Bydd canlyniadau'r ymgynghoriad yn cael eu hadrodd yn ôl i'r Pwyllgor Cynllunio gyda’r CCA terfynol i’w fabwysiadu.

4.8 Yn ychwanegol at brif elfennau’r ymgynghoriad, bydd swyddogion yn cynnal digwyddiad galw heibio yng Nghanolfan Gymunedol Bodelwyddan gydag aelodau o'r cyhoedd ac ymgyngoreion statudol.

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

5.1 Blaenoriaethau Corfforaethol 2012-17. Bydd y CCA yn cyfrannu'n gadarnhaol tuag at y flaenoriaeth gorfforaethol arfaethedig canlynol:

- *Moderneiddio'r Cyngor* i gyflawni effeithlonrwydd a gwella gwasanaethau ar gyfer ein cwsmeriaid drwy sicrhau bod dogfennau canllawiau cynllunio yn gyfredol
- *Datblygu'r Economi Lleol* trwy ddarparu'r fframwaith ar gyfer darparu tir ar gyfer cyflogaeth a thai newydd a, thrwy hynny, ysgogi twf yn y diwydiant adeiladu lleol.
- *Strydoedd glân a thaclus trwy sicrhau bod cynllun datblygiad a ddyluniwyd yn dda yn cael ei ddarparu, sy'n ymgorffori seilwaith gwyrdd, llwybrau ar gyfer cerdded a beicio, ynghyd â threfniadau ar gyfer cynnal a chadw yn y dyfodol.*
- *Sicrhau mynediad at dai o ansawdd da* trwy ddarparu fframwaith ar gyfer cyflwyno cymysgedd o ddatblygiadau tai newydd, gan gynnwys cyfran o dai fforddiadwy.

6. Faint fydd hyn yn ei gostio a sut bydd yn effeithio ar wasanaethau eraill?

6.1 Mae'r adroddiad yn ceisio cymeradwyaeth ar gyfer ymgynghori ac ar hyn o bryd ni ragwelir y bydd unrhyw gost ychwanegol.

7. Beth yw prif gasgliadau’r Asesiad o Effaith ar Gydraddoldeb a gynhaliwyd am y penderfyniad? Dylid atodi Asesiad o Effaith ar Gydraddoldeb wedi ei gwblhau fel atodiad i’r adroddiad hwn.

7.1 Nid yw’n angenrheidiol cynnal Asesiad o Effaith ar Gydraddoldeb llawn ar gyfer y briff hwn. Cafodd y cynnwys ei sgrinio am effeithiau niweidiol tebygol ar yr wyth nodwedd warchodedig, ac mae’r templed Asesiad o Effaith ar Gydraddoldeb i’w gael yn Atodiad 4.

8. Pa ymgynghoriadau a gynhaliwyd gydag Archwilio ac eraill?

8.1 Cafodd y fframwaith ar gyfer datblygu ym Modelwyddan ei drafod yng nghyfarfod o’r Grŵp Llywio’r Cynllun Datblygu Lleol ar 12 Rhagfyr 2013. Mae’r

materion allweddol a godwyd yn y cyfarfod hwn i’w cael yn Atodiad 3. Ym mis Tachwedd a mis Rhagfyr 2013 ymgynghorwyd â'r gymuned, disgyblion Ysgol y Faenol a Chyngor y Dref ac mae adroddiad ar yr ymgynghoriad hwn a’i ganlyniadau ynghlwm wrth Atodiad 2.

9. Datganiad y Prif Swyddog Cyllid

9.1 Dylai unrhyw gost sy'n gysylltiedig â'r canllawiau fod wedi eu cynnwys o fewn y cyllidebau presennol ac felly nid oes goblygiadau 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 Mae’r Briff Datblygu Safle yn gosod gweledigaeth glir ar gyfer datblygu'r safle ar gyfer y dyfodol. Heb arweiniad clir ar gyfer y safle mae perygl na fyddai datblygiad cynaliadwy o ansawdd uchel, gyda'r cymysgedd priodol o ddefnyddiau a manteision cymunedol yn cael ei gyflawni.

11. Pŵer i wneud y Penderfyniad

11.1 Deddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol (2004).