Adroddiad I: Pwyllgor Cynllunio

Dyddiad y Cyfarfod: 16eg Mawrth 2016

Aelod / Swyddog Arwain: Y Cynghorydd David Smith, Tir y Cyhoedd, Angela Loftus, Rheolwr Cynllunio Strategol a Thai

Awdur yr Adroddiad: Claire MacFarlane, Swyddog Cynllunio

Teitl: Briff Datblygu Safle: Safleoedd Brwcws, Dinbych – Mabwysiadu'r ddogfen derfynol

---

1. Beth yw testun yr adroddiad?

1.1 Mae'r adroddiad hwn yn cyflwyno crynodeb o'r ymatebion a dderbyniwyd yn yr ymgynghoriad cyhoeddus ar y 'Briff Datblygu Safle: Safleoedd Brwcws, Dinbych', diwygiadau arfaethedig i'r Canllaw Cynllunio Atodol ac mae'n argymell mabwysiadu'r ddogfen er mwyn gallu defnyddio'r canllawiau i wneud penderfyniadau ar geisiadau cynllunio.

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

2.1 Diben yr adroddiad hwn yw hysbysu'r Aelodau ynglŷn â'r sylwadau a dderbyniwyd mewn ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus ar y Briff Datblygu Safle drafft ac i geisio mabwysiadu'r briff datblygu gyda'r newidiadau arfaethedig. Os caiff ei fabwysiadu, defnyddir y Briff Datblygu Safle i helpu i wneud penderfyniadau ar unrhyw geisiadau cynllunio ar y safle.

3. Beth yw'r Argymhellion?

3.1 Y bydd yr Aelodau yn mabwysiadu'r Briff Datblygu Safle arfaethedig ar gyfer safleoedd Brwcws, Dinbych, sydd wedi'i atodi yn Atodiad 1, i'w ddefnyddio i wneud penderfyniadau ar geisiadau cynllunio ac apeliadau cynllunio.

4. Manylion yr adroddiad

4.1 Os caiff ei fabwysiadu, bydd y Briff Datblygu Safle yn un o gyfres o nodiadau Canllawiau Cynllunio Atodol sy'n ymhelaethu Cynllun Datblygu Lleol Sir Ddinbych 2006 – 2021 (CDLl) a dyraniadau safle.

4.2 Bydd y Briff Datblygu Safle yn ffurfio'r sail ar gyfer penderfynu ar unrhyw geisiadau cynllunio yn y dyfodol ar y safle. Nod y briff yw darparu canllaw ar faterion posibl yw y bydd angen i ddatblygwyr ystyried, canllawiau cynllunio sy'n berthnasol yn lleol ar y safle a sicrhau bod gofynion y Cyngor ar y safle hwn yn cael eu cyflawni.

4.3 Roedd y Briff Datblygu Safle yn destun ymgynghoriad cyhoeddus am 13 wythnos o 3^{ydd} Awst i 30^{ain} Hydref 2015. Mae Adroddiad yr Ymgynghoriad, yn cynnwys crynodeb o bob ymateb a dderbyniwyd, wedi'i atodi i'r adroddiad hwn yn Atodiad 2.

4.4 Cynhaliwyd pedwar sesiwn galw heibio mewn lleoliadau amrywiol yn ystod y broses ymgynghori. Daeth mwy na 120 o bobl i'r digwyddiadau hyn a chafodd y rhai a oedd yn bresennol gyfle i roi sylwadau ar fapiau o'r safle. Yn y digwyddiadau, roedd Swyddogion o wahanol adrannau ar gael i siarad gyda'r cyhoedd, darparu gwybodaeth ychwanegol a chyngor ar ymholiadau ar safleoedd penodol.

4.5 Derbyniwyd cyfanswm o 59 o ymatebion ysgrifenedig yn ystod cyfnod yr ymgynghoriad (yn cynnwys nifer o ymatebion hwyr) a rhoddwyd 167 o sylwadau ar y mapiau yn ystod y sesiynau galw heibio. Mae'r prif faterion allweddol a godwyd wedi'u crynhoi ac mae crynodeb o bob sylw a dderbyniwyd ynghyd â'r ymatebion unigol wedi'u cyflwyno yn Adroddiad yr Ymgynghoriad, sydd wedi'i atodi yn Atodiad 2. Mae'r sylwadau gwreiddiol ar gael i'w gweld yn llawn gan y Tîm Cynllunio Strategol a Thai yng Nghaledfryn.

4.6 Cynigiwyd nifer o ddiwygiadau mewn ymateb i'r sylwadau a dderbyniwyd. Dangosir y rhain mewn testun **trwm** neu destun gyda ~~llinelldrwyddo~~ yn y Briff Datblygu Safle sydd wedi'i atodi yn Atodiad 1. Y prif newidiadau sy'n cael eu cynnig yw: ehangu cwmpas yr asesiad trafnidiaeth sydd ei angen; testun ychwanegol ar ofynion archeolegol, teithio gweithredol (cerdded a beicio) a mathau o dai; atgyfnerthu'r geiriad sydd ei angen ar gyfer y coridor bywyd gwyllt/tirlun; a'r gofyniad ar gyfer cynllun adeiladu ar gyfer unrhyw ddatblygiad.

4.7 Cyflwynwyd y Briff Datblygu Safle ac Adroddiad yr Ymgynghoriad wedi'u diwygio i Aelodau Grŵp Llywio'r Cynllun Datblygu Lleol ar 9^{fed} Chwefror 2016. Roedd y Grŵp Llywio yn argymell cyflwyno'r ddogfen i'r Pwyllgor Cynllunio i'w mabwysiadu.

4.8 Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau ar ddogfen sgrinio'r Asesiad Amgylcheddol Strategol.

5. Ym mha ffordd y mae'r penderfyniad yn cyfrannu at y Blaenoriaethau Corfforaethol?

5.1 Bydd y Canllaw Cynllunio Atodol yn cyfrannu'n gadarnhaol at y Blaenoriaethau Corfforaethol canlynol a bennwyd gan Gyngor Sir Ddinbych:

- *Moderneiddio'r Cyngor* i ddarparu arbedion a gwella gwasanaethau i'n cwsmeriaid drwy sicrhau bod dogfennau canllaw cynllunio cyfredol yn cael eu darparu ar gyfer cyflwyno tir i'w ddatblygu ar y safle hwn.
- *Datblygu'r Economi Leol* drwy ddarparu'r fframwaith ar gyfer darparu tir newydd posibl ar gyfer datblygiad tai newydd a thrwy ysgogi twf yn y diwydiant adeiladu lleol.

- *Strydoedd glân a thaclus* drwy sicrhau bod cynllun datblygu wedi'u gynllunio'n dda yn cael ei gyflwyno, sy'n ymgorffori mannau agored, llwybrau ar gyfer mynediad i gerddwyr, ynghyd â threfniadau ar gyfer cynnal a chadw yn y dyfodol..
- *Sicrhau mynediad da i dai o safon* drwy ddarparu'r fframwaith ar gyfer darparu datblygiadau tai newydd, yn cynnwys cyfran o dai fforddiadwy.

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

6.1 Mae'r adroddiad hwn yn ceisio cymeradwyaeth i'w fabwysiadu ac ar y cam hwn nid ydym yn rhagweld y bydd yn creu unrhyw gostau ychwanegol.

6.2 Ar ôl ei fabwysiadu, bydd y Canllaw Cynllunio Atodol o fudd i Swyddogion ac Aelodau wrth wneud penderfyniadau ar geisiadau cynllunio. Bydd yn cynorthwyo'r Tîm Rheoli Datblygiad oherwydd bydd ganddynt wybodaeth ychwanegol ar fathau derbyniol o ddatblygiadau yn nhermau cynllunio a chyfyngiadau posibl ar safleoedd.

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

7.1 Casgliad proses sgrinio'r Asesiad o'r Effaith ar Gydraddoldeb (Atodiad 3) yw nad oes angen yr Asesiad o'r Effaith ar Gydraddoldeb ar gyfer y Briff Datblygu Safle, yn cynnwys y diwygiadau arfaethedig i'r ddogfen.

7.2 Derbyniodd yr aelodau farn sgrinio gyntaf yr Asesiad o'r Effaith ar Gydraddoldeb gyda'r adroddiad a gyflwynwyd i'r pwyllgor ar 15fed Gorffennaf 2015 pan ofynnodd y Swyddogion am gymeradwyaeth ar gyfer ymgynghoriad cyhoeddus gyda rhanddeiliaid allweddol a'r cyhoedd. Cytunwyd nad oedd angen Asesiad llawn o'r Effaith ar Gydraddoldeb ar y cam hwnnw. Nid yw'r diwygiadau arfaethedig i'r ddogfen yn gwarantu asesiad llawn.

8. Pa ymgynghoriadau a gynhaliwyd gyda'r pwyllgor Archwilio ac eraill?

8.1 Drwy gydol y broses o baratoi'r ddogfen, bu Swyddogion Cynllunio yn gweithio ar y cyd ar gynnwys y Briff Datblygu Safle gyda chydweithwyr o'r Adran Priffyrdd, yr Economi a Datblygu Busnes a Rheoli Datblygiad. Derbyniodd Aelodau ward Dinbych Isaf wybodaeth gyson am y cynnydd.

8.2 Bu aelodau Grŵp Llywio'r CDLl yn trafod cynnwys y ddogfen ddrafft cyn yr ymgynghoriad cyhoeddus ym mis Mehefin 2015, a thrafodwyd materion a godwyd yn y sylwadau a dderbyniwyd, a diwygiadau arfaethedig, ym mis Chwefror 2016.

8.3 Cyflwynwyd y cynigion ar gyfer y briff datblygu safle hefyd i Grŵp Aelodau Ardal Dinbych ym mis Ionawr 2016. Bu i'r swyddogion fynychu cyfarfodydd

Cyngor Tref Dinbych ym mis Medi a mis Tachwedd 2015 i drafod y briff datblygu a'r ymgynghoriad.

8.4 Cynhaliwyd nifer o gyfarfodydd hefyd gyda phreswylwyr lleol ac Aelodau'r ward. Bu'r preswylwyr lleol hefyd yn cyfrannu at y gwaith o baratoi'r Briff Datblygu Safle drafft cyn yr ymgynghoriad cyhoeddus ffurfiol.

9. Datganiad y Prif Swyddog Cyllid

9.1 Ni ragwelir y bydd mabwysiadu'r Briff Datblygu Safle yn creu unrhyw gostau ychwanegol, ond os bydd unrhyw gostau yn codi, bydd angen cyfyngu'r rhain o fewn y cyllidebau Adrannol presennol.

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 nodi gweledigaeth glir ar gyfer datblygu'r safle yn y dyfodol. Heb ganllawiau clir ar gyfer y safle, mae yna berygl na fydd datblygiad cynaliadwy o safon uchel, gyda chymysgedd priodol o ddeunyddiau a buddiannau cymunedol yn cael ei wireddu ac ni fyddai mewnbwn arwyddocaol y preswylwyr i'r briff yn cael ei adlewyrchu.

10.2 Ni fyddai peidio cymryd unrhyw gamau; h.y. peidio cael canllaw cynllunio ar waith ar gyfer partïon â diddordeb, yn gyson ag uchelgais y Cyngor i ddarparu swyddi a chartrefi i gymunedau lleol ac amgylchedd adeiledig a naturiol deniadol i fyw ac i gynnal busnes.

11. Y Pŵer i wneud y Penderfyniad

11.1 Deddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol (2004).