Adroddiad i'r:	**Pwyllgor Cynllunio**
Dyddiad y Cyfarfod:	**15fed Mawrth 2017**
Aelod / Swyddog: Arweiniol	**Y Cynghorydd David Smith, Parth y Cyhoedd, Angela Loftus, Rheolwr Cynllunio Strategol a Thai**
Awdur yr Adroddiad:	**Lara Griffiths, Uwch Swyddog Cynllunio**
Teitl:	**Briff Datblygu Safle: Tir gerllaw Ysgol Pendref a Lodge Farm, Dinbych Uchaf Mabwysiadu'r ddogfen derfynol**

---

1. Am beth y mae'r adroddiad yn sôn?

1.1 Mae'r adroddiad hwn yn crynhoi ymatebion yr ymgynghoriad cyhoeddus 9 wythnos o hyd ar y Briff Datblygu Safle: Tir gerllaw Ysgol Pendref a Lodge Farm, Dinbych Uchaf ac yn cynnig nifer o newidiadau i'r Briff Datblygu mewn ymateb i'r sylwadau a dderbyniwyd. Mae nifer o atodiadau ynghlwm â'r adroddiad hwn:

Atodiad 1 - Adroddiad yr Ymgynghoriad – ymateb y Cyngor i'r sylwadau a dderbyniwyd
Atodiad 2 - Y Briff Datblygu Safle yn dangos y nodiadau
Atodiad 3 – Asesiad Lles

2. Beth yw'r rheswm dros wneud yr adroddiad hwn?

2.1 Pwrpas yr adroddiad hwn yw rhoi gwybod i'r Aelodau am y sylwadau a dderbyniwyd mewn ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus ar y Briff Datblygu Safle drafft ar gyfer Tir gerllaw Ysgol Pendref a Lodge Farm, Dinbych Uchaf a gofyn i'r Aelodau gymeradwyo'r Briff Datblygu ynghyd â'r newidiadau arfaethedig. Os caiff ei gymeradwyo, bydd y Briff Datblygu Safle yn cael ei ddefnyddio wrth wneud penderfyniadau ynglŷn ag unrhyw geisiadau cynllunio ar y safleoedd.

3. Beth yw'r Argymhellion?

3.1 Bod yr Aelodau yn mabwysiadu'r Briff Datblygu Safle ar gyfer Tir gerllaw Ysgol Pendref a Lodge Farm, Dinbych Uchaf sydd ynghlwm yn Atodiad 2, ynghyd â'r newidiadau a argymhellir, er mwyn gwneud penderfyniadau ar geisiadau cynllunio ac apeliadau cynllunio.

4. Manylion yr adroddiad.

4.1 Os caiff ei fabwysiadu, mae'r briff datblygu safle yn un o gyfres o nodiadau Canllawiau Cynllunio Atodol 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 ceisio arwain y broses, dyluniad ac ansawdd datblygiadau newydd.

4.2 Nid yw Canllawiau Cynllunio Atodol y Cyngor yn rhan o'r cynllun datblygu mabwysiedig. Mae Llywodraeth Cymru wedi cadarnhau y gellir trin Canllawiau Cynllunio Atodol fel ystyriaethau cynllunio perthnasol, ar ôl ymgynghoriad cyhoeddus a chymeradwyaeth ddilynol yr Awdurdod Cynllunio Lleol, wrth i'r Awdurdodau Cynllunio Lleol, Arolygwyr Cynllunio a Llywodraeth Cymru benderfynu ar geisiadau ac apeliadau cynllunio.

4.3 Mae'r safleoedd sydd wedi'u hamlinellu yn y briff datblygu yn eiddo i'r Cyngor Sir ac yng nghyfrif y Refeniw Tai. Ar ôl i'r briff datblygu gael ei fabwysiadu'n ffurfiol, bydd yn sail ar gyfer penderfynu unrhyw geisiadau cynllunio ar y safle yn y dyfodol. Bwriad y briff yw cynnig canllawiau ar faterion posibl y bydd angen i ddatblygwyr eu hystyried, arweiniad ar ddylunio perthnasol lleol ar y safle a cheisio sicrhau bod gofynion y Cyngor ar gyfer datblygu ar y safle hwn yn cael eu bodloni.

4.4 Cymeradwyodd yr Aelodau y ddogfen ddrafft ar gyfer yr ymgynghoriad cyhoeddus yn y Pwyllgor Cynllunio ar 16 Tachwedd 2016 ac roedd yn destun ymgynghoriad cyhoeddus am 9 wythnos hyd at 3 Chwefror 2017. Roedd yr ymgynghoriad yn cynnwys datganiadau i'r wasg, gwybodaeth ar wefan y Cyngor ac ebost neu lythyr i bawb ar gronfa ddata y CDLl, gan gynnwys Cynghorau Dinas, Tref a Chymuned; Cynghorwyr Sir; awdurdodau lleol cyfagos, ymgyngoreion statudol; sefydliadau lleol, rhanbarthol a chenedlaethol sydd â diddordeb yn y CDLl; asiantwyr /datblygwyr, landlordiaid cymdeithasol cofrestredig; ymgyngoreion statudol (e.e. CNC, Llywodraeth Cymru); tirfeddianwyr perthnasol ac eraill sydd â diddordeb yn y safle, ac aelodau o'r cyhoedd, yn rhoi gwybod iddynt am fanylion yr ymgynghoriad, digwyddiad galw heibio yng Nghaledfryn, Dinbych a sut i ymateb.

4.5 Roedd copïau o'r ddogfen ddrafft a ffurflenni sylwadau ar gael ar wefan y Cyngor, mewn Llyfrgelloedd Cyhoeddus a 'Siopau Un Alwad' y Cyngor.

4.6 Yn ogystal, derbyniodd dros 500 cartref a busnes yn Ninbych sy'n amgylchynu'r safleoedd daflen yn cynnwys yr holl fanylion ymgynghori angenrheidiol ac yn hysbysebu'r digwyddiad galw heibio. Cynhaliwyd sesiwn 'galw heibio' yng Nghaledfryn, Dinbych ar 26 Ionawr 2017. Daeth naw o bobl i'r digwyddiad hwn a rhoddwyd cyfle iddynt roi eu sylwadau ar fapiau'r safle. Roedd Swyddogion o adrannau gwahanol yn bresennol yn y digwyddiad i siarad gyda'r cyhoedd, darparu mwy o wybodaeth a rhoi cyngor ar faterion penodol yn ymwneud â'r safle.

4.7 Derbyniwyd cyfanswm o 4 sylw ysgrifenedig gan unigolion a sefydliadau. Hefyd, rhoddwyd 16 sylw ar y mapiau yn y sesiwn galw heibio a'u nodi gan swyddogion a oedd yn bresennol yn y sesiwn. Roedd y sylwadau yn cynnwys sylwadau gan drigolion lleol, Cyfoeth Naturiol Cymru a Dŵr Cymru/Welsh Water. Mae'r holl sylwadau a dderbyniwyd wedi cael eu logio, eu cydnabod a'u sganio. Gellir gwneud cais i weld y sylwadau gwreiddiol trwy gysylltu â'r

Tîm Cynllunio Strategol a Thai yng Nghaledfryn. Mae'r prif faterion a godwyd a chrynodeb o bob sylw a dderbyniwyd, ynghyd ag ymateb i bob sylw, wedi'u nodi yn Adroddiad yr Ymgynghoriad sydd ynghlwm yn Atodiad 1.

4.8 Rydym yn cynnig nifer o newidiadau mewn ymateb i'r sylwadau a dderbyniwyd. Mae'r newidiadau wedi'u **huwcholeuo** neu â ~~llinell drwodd~~ yn y Briff Datblygu sydd ynghlwm yn Atodiad I.

4.9 Ymhlith y prif newidiadau a gynigir mae gwybodaeth ychwanegol yn ymwneud â'r angen i gadw mynediad at waith lliniaru llifogydd, ystyried lleoliadau posibl llwybrau troed a threfniadau rheoli ar gyfer mesurau lliniaru cadwraeth natur.

4.10 Bwriad y newidiadau arfaethedig yw rhoi mwy o eglurder ynglŷn â gofynion y Cyngor am ddatblygu ar y safle ac adlewyrchu'r sylwadau a dderbyniwyd yn dilyn ymgynghori â'r cyhoedd. Cafodd y prif faterion a godwyd yn ystod yr ymgynghoriad eu hadrodd yn ôl i Aelodau Grŵp Llywio'r Cynllun Datblygu Lleol ar 21 Chwefror 2017. Argymhellodd y Grŵp Llywio y dylid cyflwyno'r ddogfen i'r Pwyllgor Cynllunio ar gyfer ei mabwysiadu.

4.11 Ni chafwyd unrhyw sylwadau ar yr Asesiad Amgylcheddol Strategol (SEA) – y ddogfen sgrinio.

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

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

- *Moderneiddio'r Cyngor* i gyflenwi arbedion effeithlonrwydd a gwella gwasanaethau ar gyfer ein cwsmeriaid trwy sicrhau bod y canllawiau cynllunio diweddaraf yn cael eu darparu er mwyn dod â tir ymlaen i gael ei ddatblygu ar y safle hwn
- *Datblygu'r Economi Leol* trwy ddarparu fframwaith ar gyfer cyflenwi tir o bosibl ar gyfer datblygiadau tai newydd a thrwy ysgogi twf yn y diwydiant adeiladu lleol.
- *Strydoedd glân a thaclus* trwy sicrhau bod cynllun datblygu sydd wedi ei gynllunio'n dda yn cael ei gyflenwi, sydd yn ymgorffori lleoedd agored, llwybrau ar gyfer cerddwyr, ynghyd â threfniadau ar gyfer gwaith cynnal yn y dyfodol.
- *Sicrhau mynediad at dai o ansawdd* trwy ddarparu'r fframwaith ar gyfer cyflenwi datblygiadau tai newydd, gan gynnwys cyfran o dai fforddiadwy.

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

6.1 Mae'r adroddiad hwn yn gofyn am gymeradwyaeth i fabwysiadu ac ar y cam hwn ni ragwelir y bydd yn arwain at gostau ychwanegol.

6.2 Ar ôl eu mabwysiadu, bydd y Canllawiau Cynllunio Atodol o fudd i sawl adran yn y Cyngor. Er enghraifft, y Tîm Eiddo wrth werthu tir yn y dyfodol, a negodi â phartïon sydd â diddordeb. Bydd hefyd o gymorth i'r tîm Rheoli Datblygu gan y

bydd ganddynt wybodaeth ychwanegol ar y mathau derbyniol o ddatblygu yn nhermau cynllunio a chyfyngiadau posibl y safle.

7. **Beth yw prif gasgliadau'r Asesiad o Effaith ar Lles? Gellir lawrlwytho adroddiad yr Asesiad o Effaith ar Les o'r wefan a dylid ei roi ynghlwm fel atodiad i'r adroddiad.**

7.1 Mae'r effeithiau yn debygol o fod yn gadarnhaol neu'n niwtral, awgrymwyd mesurau lliniaru ar gyfer unrhyw effeithiau negyddol posibl.

8. Pa ymgynghori a gafwyd gyda'r Pwyllgor Archwilio ac eraill?

8.1 Yn ystod y broses o lunio'r ddogfen, bu'r Swyddogion Cynllunio yn gweitiho ar gynnwys y Briff Datblygu Safle drafft ar y cyd â chydweithwyr o Priffyrdd, Tai, Rheoli Datblygu, a Chefn Gwlad. Rhoddwyd gwybod i Aelodau lleol Dinbych Uchaf am unrhyw ddatblygiadau yn ystod y broses hon.

8.2 Trafododd aelodau Grŵp Llywio'r CDLl gynnwys y ddogfen ddrafft cyn yr ymgynghoriad cyhoeddus ym mis Hydref 2016, ac fe wnaethant drafod y materion a godwyd yn y sylwadau a dderbyniwyd ym mis Chwefror 2017.

8.4 Hefyd, cyflwynwyd cynigion ar gyfer y briff datblygu safle i Aelodau Grŵp Ardal Aelodau Dinbych ym mis Tachwedd 2016.

9. Datganiad y Prif Swyddog Cyllid

9.1 Ni ragwelir y bydd mabwysiadu'r Briff Datblygu Safle yn arwain at gostau ychwanegol ond os byddant yn codi bydd yn rhaid eu cynnwys yng nghyllidebau Adrannol presennol.

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

10.1 Mae'r Briff Datblygu Safle yn cynnig gweledigaeth glir ar gyfer datblygu'r safleoedd yn y dyfodol. Heb ganllawiau clir ar gyfer y safle, mae perygl na fyddai datblygu cynaliadawy o ansawdd uchel, yn cynnwys yr amrywiaeth priodol o ddefnydd a buddion cymunedol, yn bosibl ac na fyddai mewnbwn sylweddol trigolion i'r Briff yn cael ei adlewyrchu.

10.2 Byddai peidio â gweithredu, h.y. peidio â chael canllawiau cynllunio ar gyfer partïon sydd â diddordeb, yn anghyson ag uchelgais y Cyngor i ddarparu swyddi a thai i gymunedau lleol ac amgylchedd adeiledig a naturiol deniadol i fyw a gweithio ynddo.

11. Pŵer i wneud y Penderfyniad

11.1 Deddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol (2004).