ADRODDIAD I'R:	**CYNGOR**
Dyddiad y cyfarfod:	**4 Mehefin 2013**
Aelod / Swyddog Arweiniol:	**Cynghorydd Eryl Williams**
Awdur yr Adroddiad:	**Graham Boase, Pennaeth Cynllunio a Diogelu'r Cyhoedd**

Teitl: Mabwysiadu Cynllun Datblygu Lleol Sir Ddinbych 2006 - 2021

---

1. Am beth mae'r adroddiad yn sôn?

1.1 Mae'r adroddiad hwn yn rhoi gwybod i Aelodau am Adroddiad gorfodol yr Arolygwyr ar Gynllun Datblygu Lleol Sir Ddinbych 2006-2021; mae'n gofyn am fabwysiadu'r Cynllun Datblygu Lleol yn ffurfiol; yn amlinellu'r broses ar gyfer monitro ac adolygu'r Cynllun Datblygu Lleol ac yn gofyn am gymeradwyaeth i drosglwyddo'r gyfres bresennol o Nodiadau Cyfarwyddyd Ychwanegol i'w defnyddio gyda'r Cynllun Datblygu Lleol. Mae nifer o atodiadau yn cyd-fynd â'r adroddiad hwn ac maent ynghlwm ac wedi'u rhestru isod. Mae copïau papur ar gael i'w gweld yn Ystafell yr Aelodau.

Atodiad 1: Cynllun Datblygu Lleol Cyngor Sir Ddinbych gan gynnwys Mapiau Cynigion, fel y'u diwygiwyd gan argymhellion gorfodol yr Arolygwyr.
Atodiad 2 Adroddiad ar yr Archwiliad i Gynllun Datblygu Lleol Cyngor Sir Ddinbych 2006-2021 (Adroddiad yr Arolygydd)
Atodiad 3: Rhestr o Nodiadau Cyfarwyddyd Cynllunio Ychwanegol a fabwysiadwyd.
Atodiad 4: Datganiad Mabwysiadu
Atodiad 5: Adroddiad Arfarnu Cynaliadwyedd
Atodiad 6: Templed Asesiad o'r Effaith ar Gydraddoldeb

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

2.1 Mae angen penderfyniad ar fabwysiadu'r Cynllun Datblygu Lleol, trosglwyddo CCYau presennol a chreu CCYau newydd, cynllun(iau) isadeiledd, briffiau datblygu fel y bo angen a phan fo'n briodol, cyn datblygu'r 25 safle ychwanegol.

3. Beth yw'r Argymhellion?

1. **Bod y Cyngor yn mabwysiadu'n ffurfiol Cynllun Datblygu Lleol Cyngor Sir Ddinbych (gan gynnwys y Mapiau Cynigion) (ynghlwm fel Atodiad 1), fel y'u diwygiwyd gan argymhellion gorfodol yr Arolygydd (ynghlwm fel Atodiad 2), yn unol ag Adran 67 Deddf**

Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a Rheoliad 25 Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Cynllun Datblygu Lleol) (Cymru) 2005.

2. **Bod y Cyngor yn cytuno i drosglwyddo'r rhestr o Nodiadau Cyfarwyddyd Cynllunio Ychwanegol a fabwysiadwyd sydd ynghlwm fel Atodiad 3 i'w defnyddio wrth bennu ceisiadau cynllunio, nes cynhelir adolygiad llawn o bob cyfarwyddyd presennol.**
3. **Bod y Cyngor yn cytuno y bydd CCYau, cynllun(iau) isadeiledd, briffiau datblygu ac ati fel sy'n angenrheidiol yn ofynnol, pan fo'n briodol, cyn datblygu'r 25 safle ychwanegol.**

4. Manylion am yr adroddiad.

Cefndir

4.1 Mae'r CDLl yn ddogfen statudol sy'n dyrannu safleoedd ar gyfer datblygiad **posibl** ac mae'n cynnwys polisïau penodol i arwain/rheoli'r ffordd y dylid gwneud datblygiadau. Felly mae'n darparu lefel o sicrwydd i ddatblygwyr sydd am fuddsoddi yn y Sir ac mae'n darparu sail i'r Cyngor wrth bennu ceisiadau cynllunio. Mae'n allweddol i ddarparu blaenoriaethau corfforaethol y Cyngor yn llwyddiannus, sef 'Sicrhau mynediad i dai o ansawdd da' a 'Datblygu'r economi leol' drwy ddyrannu tir i ddiwallu anghenion y Sir o ran denu defnydd cyflogaeth newydd, darparu tai newydd (gan gynnwys tai fforddiadwy), creu cyfleusterau cymunedol a hamdden, gwella ffyrdd ac isadeiledd arall ac ati. Mae creu'r CDLl felly yn ddogfen allweddol wrth hwyluso datblygu economaidd ledled y Sir.

4.2 Yn dilyn cytundeb yn y Cyngor llawn ar 20 Mai 2011, cyflwynwyd y CDLl a'i sail dystiolaeth yn ffurfiol i'r Arolygiaeth Gynllunio i'w Archwilio'n gyhoeddus. Fel rhan o'r Archwiliad, cynhaliwyd Sesiynau Gwrandawiadau Cyhoeddus ym mis Ionawr - Chwefror 2012 a chynhaliwyd Sesiynau Gwrandawiadau ychwanegol ym mis Mai 2012. Cyhoeddodd yr Arolygwyr eu canfyddiadau cychwynnol o ran angen a chyflenwad tai ar 14 Mehefin 2012. Roedd hyn yn ei gwneud yn glir, er eu bod yn fodlon â lefelau twf arfaethedig y Cyngor, roedd angen cyflenwad tai ychwanegol er mwyn diwallu angen y Cyngor ei hun o ran tai yn y dyfodol. Mewn ymateb i hyn, nodwyd 21 safle ychwanegol ac yn dilyn ymgynghoriad, cytunodd y Cyngor i gyflwyno'r safleoedd hyn, ynghyd â pholisi cyflwyno, i'r Arolygwyr. Cynhaliwyd Sesiynau Gwrandawiadau pellach ym mis Chwefror eleni, i alluogi'r safleoedd hyn i gael eu trafod ac i gynnig cyfle i unrhyw wrthwynebwyr gyflwyno eu pryderon a'u tystiolaeth i'r Arolygwyr. Bu cyfanswm o 28 Sesiwn Gwrandawiad Cyhoeddus ar wahân dros gyfnod o 13 mis, ac yn ystod yr amser hwn mae'r Arolygwyr wedi clywed yr holl dystiolaeth/dadleuon a gyflwynwyd gan y Cyngor a nifer fawr o unigolion/sefydliadau eraill sydd â diddordeb dros ac yn erbyn amrywiaeth lawn o safleoedd a pholisïau datblygu posibl.

4.3 Rôl yr Arolygwyr oedd ystyried y CDLl, ynghyd â'r holl dystiolaeth sydd wedi llywio'r gwaith o'i ddatblygu, gan gynnwys sylwadau a wnaed o ganlyniad i ymgynghoriad cyhoeddus a'r Sesiynau Gwrandawiadau Cyhoeddus, ac

adrodd yn ôl wrth y Cyngor ynghylch a ydynt yn credu bod CDLl y Cyngor yn 'gadarn'. Mae adroddiad yr Arolygwyr yn orfodol ar y Cyngor.

Adroddiad yr Arolygwyr

4.4 Mae'r Arolygwyr wedi cyhoeddi eu hadroddiad terfynol ar yr Archwiliad bellach. Mae Adroddiad yr Arolygwyr yn cynnwys adroddiad eglurhaol ac atodiad sy'n nodi rhestr o bob un o'r newidiadau gofynnol i'r Cynllun. Mae hwn ynghlwm fel **Atodiad 2**. I grynhoi, mae'r Arolygwyr wedi gweld bod y CDLl yn **gadarn a bod modd ei ddarparu**, yn amodol ar rai diwygiadau.

4.5 I grynhoi, y pwyntiau allweddol a godwyd yw:

- Mae gofynion cyfreithiol a phrofion gweithdrefnol wedi'u bodloni.
- Mae'r strategaeth gyffredinol a dyraniad twf yn cael eu cefnogi, gan gynnwys Safle Strategol Allweddol Bodelwyddan.
- Mae'r ffigur tai cyffredinol sef 7,500 annedd yn cael ei gefnogi, ond bydd dyraniadau tai ychwanegol yn cael eu cynnwys i gynyddu'r cyflenwad tir. Y 21 safle a gynigiwyd gan y Cyngor yw'r rhain, ynghyd â phedwar safle a oedd wedi'u cynnwys mewn ymgynghoriad cynharach (Mawrth/Ebrill 2012) nad oeddent wedi'u cynnig ar gyfer eu dyrannu gan y Cyngor. Y pedwar safle hwn yw:

  Tir oddi ar The Paddock, Llanelwy
  Bryn Gobaith, Llanelwy
  Ffordd Hendre, Galltmelyd
  Y tu cefn i Castle View a The Hollies, Llangollen
- **Nid** yw polisi cyflwyno arfaethedig y Cyngor ar gyfer datblygu'r safleoedd ychwanegol wedi'i gynnwys yn y cynllun.
- Bydd gofyniad dwysedd o 35 annedd ar gyfer pob ha yn cael ei gynnwys. Ni fydd hyn yn berthnasol i bentrefi a nifer fach o safleoedd unigol.
- Diwygiadau i'r polisi Tai Fforddiadwy:
  - Bydd datblygu 10 neu fwy o anheddau yn golygu bod 10% o dai fforddiadwy wedi'u darparu ar y safle
  - Bydd datblygiadau o 3-9 o anheddau yn gwneud cyfraniad ariannol
  - Caiff y gofynion uchod eu cynyddu pan fydd prisiau gwerthiant 10% ac 20% yn uwch na phrisiau 2009.
- Bydd yr Ardal o Harddwch Eithriadol yn cael ei thynnu yn rhannol o'r mapiau cynigion ac ni fydd yn cael yr un lefel o amddiffyniad â'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

Er y bu rhywfaint o anesmwythyd ymhlith Aelodau gan fod safleoedd ychwanegol wedi'u cynnwys a gan fod y polisi cyflwyno wedi'i adael allan, mae'n amlwg o Adroddiad yr Arolygwyr na fyddai'r CDLl wedi'i ystyried yn gadarn heb y newidiadau hyn.

4.6 Mae adroddiad yr Arolygwyr ar gael i'w weld drwy wefan y Cyngor ac mae copïau papur ym mhob un o lyfrgelloedd y Cyngor, yn y siopau un stop ac yng Nghanolfan Gymunedol Bodelwyddan. Mae copïau ar gael i'w gweld yn Ystafell yr Aelodau hefyd.

Mabwysiadu

4.7 Mae gofyn i'r Cyngor fabwysiadu'r CDLl fel y'i ddiwygiwyd gan adroddiad gorfodol yr Arolygwyr drwy benderfyniad y Cyngor a rhaid i hyn gael ei wneud cyn pen 8 wythnos o dderbyn Adroddiad yr Arolygwyr (derbyniwyd 26/04/2013). Pe na bai'r Cyngor yn cytuno i fabwysiadu'r CDLl, mae gan Lywodraeth Cymru bŵer i ymyrryd a chymeradwyo'r CDLl ar ran y Cyngor. Mae gan Lywodraeth Cymru bŵer hefyd i ymyrryd ar unrhyw gam yn y broses hyd at pan fydd y Cyngor yn mabwysiadu'r Cynllun yn ffurfiol os oes barn bod y CDLl/Adroddiad yr Arolygwyr yn anfoddhaol yn dechnegol. Mae'r CDLl diwygiedig ynghlwm fel **Atodiad 1.** Bydd y CDLl yn weithredol o'r dyddiad y caiff ei fabwysiadu gan y Cyngor felly caiff ei ddefnyddio i **lywio** penderfyniadau cynllunio o'r dyddiad hwnnw. Felly, mae mabwysiadu'r CDLl yn golygu mabwysiadu Cynllun strategol, pwysig, lefel uchel. Ni fydd yr un o'r safleoedd datblygu yn y Cynllun yn cael caniatâd cynllunio yn rhinwedd mabwysiadu'r Cynllun. Cyn i unrhyw ddatblygiad ddigwydd, rhaid i bob safle gyflwyno cais cynllunio ffurfiol a rhaid i'r Cyngor ei ystyried yn ofalus. Os yw'r Cyngor yn anhapus â manylion unrhyw gais cynllunio o'r fath, mae o fewn ei bwerau'n llwyr i wrthod y cais am ganiatâd cynllunio. Gellir cryfhau sail ar gyfer gwrthodiadau o'r fath drwy fabwysiadu CCYau, cynllun(iau) isadeiledd, briffiau datblygu ac ati fel y bo angen, sy'n gofyn i safleoedd ddarparu isadeiledd gofynnol. Wrth fabwysiadu'r CDLl, caiff Cynllun Datblygu Unedol Sir Ddinbych ei ddisodli a'i ganslo. Pan fydd wedi'i fabwysiadu, rhaid i'r Cyngor roi hysbysiad cyhoeddus yn y papurau newydd lleol a rhoi gwybod i'r bobl sydd wedi gofyn am gael y wybodaeth ddiweddaraf, i'w cyfeirio at y Datganiad Mabwysiadu (wedi'i atodi fel Atodiad 4).

4.8 Heb CDLl wedi'i fabwysiadu, bydd y Cyngor yn ei chael yn anodd rheoli lefel a maint y datblygiad yn y Sir, h.y. byddai'n anodd gwrthod cynigion cynllunio ar safleoedd nad ydynt wedi'u cynnwys yn y Cynllun, oherwydd diffyg cyflenwad tir digonol ar gyfer tai. Felly bydd peidio â mabwysiadu'r Cynllun yn annog y rhai sy'n hybu'r safleoedd na chawsant eu cynnwys yn y Cynllun i gyflwyno ceisiadau cynllunio ar gyfer eu datblygiad. Byddai hefyd yn anoddach gwrthod safleoedd sydd wedi'u cynnwys yn y Cynllun nad yw wedi'i fabwysiadu ar sail manylion, gan gynnwys gofynion isadeiledd angenrheidiol, gan na fyddai CCYau cysylltiedig, cynllun(iau) isadeiledd, briffiau datblygu ac ati ar gael fel sy'n angenrheidiol a phan fo'n briodol ar gyfer y 25 safle ychwanegol.

4.9 Os caiff y Cynllun ei fabwysiadu, bydd unrhyw gynigion datblygu ar gyfer safleoedd a gaiff eu dyrannu yn dal i fod yn amodol ar yr ystyriaethau arferol yn y cam cais cynllunio. Bydd nifer o'r 25 safle ychwanegol **yn** dibynnu ar ddarparu isadeiledd newydd a chynigir bod asesiad manwl o ofynion isadeiledd, ynghyd â CCY cysylltiedig, cynllun(iau) isadeiledd, briffiau datblygu ac ati fel sy'n briodol yn cael eu creu pan fo angen cyn i'r safleoedd hynny gael eu datblygu. Roedd y polisi cyflwyno a gynigiwyd gan y Cyngor wedi'i gynllunio i reoleiddio rhyddhau safleoedd ar gyfer tai. Ni dderbyniodd yr Arolygydd y polisi hwn, fodd bynnag, byddai'r dull a gynigiwyd yn gadael i'r Cyngor gael rhywfaint o reolaeth dros ddarparu'r datblygiad. Heb ddarpariaeth ddigonol ar gyfer isadeiledd, byddai caniatâd cynllunio yn cael ei wrthod ar gyfer cynigion datblygu, penderfyniad a fydd yn fwy dylanwadol gyda CDLl wedi'i fabwysiadu, na phe na bai wedi'i fabwysiadu. Felly, bydd yr aelodau yn

cael y gair olaf o hyd o ran rhoi caniatâd cynllunio ar gyfer unrhyw un o'r safleoedd a ddyrennir yn y cynllun ar ôl ystyried manylion y cynigion yn ofalus.

4.10 Bydd CDLl wedi'i fabwysiadu yn darparu fframwaith cadarn a chyfredol i ganiatáu i'r Cyngor arwain a rheoli datblygiadau yn y Sir yn y dyfodol, ynghyd â dyrannu tir i ddiwallu anghenion y Sir ar gyfer tai newydd, cyflogaeth ac ati. Mae'r Arolygydd o'r farn bod y Cynllun yn 'gadarn' ac mae wedi cytuno â mwyafrif polisïau'r Cyngor. Yn ddiau, mae gan Gynghorwyr bryderon am ychwanegu safleoedd pellach a diffyg polisi cyflwyno. Fodd bynnag, gellir ymarfer rheolaeth dros ddatblygiadau'r dyfodol yn iawn drwy fabwysiadu'r CDLl a datblygu a defnyddio cynlluniau isadeiledd a briffiau datblygu safle a gaiff eu mabwysiadu fel CCY. Felly, argymhellir bod y Cyngor yn mabwysiadu'r CDLl.

Monitro ac Adolygu

4.11 Pan fydd wedi'i fabwysiadu, rhaid i'r Cyngor gyflwyno Adroddiad Monitro Blynyddol ar y CDLl i Lywodraeth Cymru. Bydd hyn yn edrych ar p'un a yw polisïau'r Cynllun yn gweithio a p'un a oes angen adolygu unrhyw bolisïau. Rhaid i'r Cyngor adolygu'r Cynllun 4 blynedd ar ôl ei fabwysiadu. Gallai adolygiad arwain at newid llawn neu rannol i'r Cynllun, neu dim newid o gwbl. Bydd unrhyw elfen a gaiff ei newid yn destun ymgynghoriad cyhoeddus, penderfyniad ffurfiol gan Aelodau ac unrhyw archwiliad dilynol.

Cyfarwyddyd Cynllunio Ychwanegol

4.12 Mae gan y Cyngor gyfres o nodiadau CCY a fabwysiadwyd a gafodd eu paratoi i ategu polisïau a gaiff eu cynnwys yn y Cynllun Datblygu Unedol. Mae rhestr o CCYau a fabwysiadwyd wedi'i chynnwys yn **Atodiad 3** yn yr adroddiad hwn.

4.13 Er mwyn sicrhau cydymffurfiaeth â pholisïau'r CDLl (a newidiadau i bolisi/deddfwriaeth arall), cynhelir adolygiad o bob un o'r CCYau presennol cyn gynted ag sy'n ymarferol yn dilyn mabwysiadu'r CDLl. Yn y cyfamser, cynigir bod y rhain yn cael eu cario ymlaen i'w defnyddio wrth bennu ceisiadau cynllunio. Bydd angen CCYau ychwanegol, cynllun(iau) isadeiledd, briffiau datblygu ac ati hefyd cyn gynted ag sy'n ymarferol yn dilyn mabwysiadu'r CDLl.

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

5.1 Bydd gan y CDLl rôl uniongyrchol i'w chwarae wrth gyflawni blaenoriaethau 'Datblygu'r economi leol' a 'Sicrhau mynediad i dai o ansawdd da' drwy'r polisïau a'r cynigion sydd ynddo, gan ddylanwadu ar ddatblygiadau ar y tir.

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

6.1 Mae mwyafrif helaeth y costau o ran datblygu'r CDLl wedi digwydd eisoes. Bydd bod â CDLl wedi'i fabwysiadu yn cael effaith gadarnhaol ar fwyafrif y gwasanaethau yn y Cyngor o ystyried ei bod yn ddogfen strategol allweddol a fydd yn hybu datblygiad economaidd ledled y Sir.

6.2 Bydd methu â mabwysiadu'r CDLl yn cael goblygiadau pellach a sylweddol o bosibl o ran cost i'r Cyngor.

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

7.1 Mae templed yr Asesiad o Effaith ar Gydraddoldeb a gwblhawyd wedi'i gynnwys fel **Atodiad 6** i'r adroddiad hwn. Cynhaliwyd Asesiad o Effaith ar Gydraddoldeb ar gynnwys y CDLl eisoes ac adroddwyd yn ei gylch wrth y Cyngor Llawn ym mis Mai 2011.

8. Pa ymgynghoriadau a gynhaliwyd gydag Archwilio ac eraill?

8.1 Mae'r CDLl wedi'i ddatblygu drwy ymgynghori helaeth ac mae pob sylw a gafwyd wedi'i drosglwyddo i'r Arolygwyr ac maent wedi'u hystyried. Mae'r Sesiynau Gwrandawiadau Cyhoeddus wedi galluogi'r rhai a wahoddwyd i gyflwyno eu tystiolaeth ar lafar i'r Arolygwyr.

9. Datganiad y Prif Swyddog Cyllid

Dylid cynnwys y costau sydd ynghlwm â datblygu'r CDLl o fewn adnoddau presennol. Mae gan y Cyngor gronfa wrth gefn benodol yn y cyfrifon i gyfrannu at gostau creu'r Cynllun pe bai angen cyllid ychwanegol.

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

Dan Adran 113 Deddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol, gall unrhyw unigolyn herio dilysrwydd y CDLl ar y sail nad yw o fewn y pŵer priodol neu na chydymffurfiwyd â gofynion yn Rhan 6 y Ddeddf neu Rheoliadau'r CDLl. Mewn amgylchiadau o'r fath, gellir gwneud cais i'r Uchel Lys a rhaid ei wneud o fewn 6 wythnos i gyhoeddi'r hysbysiad mabwysiadu. Mae'r risgiau sy'n gysylltiedig â pheidio â chytuno i fabwysiadu'r CDLl wedi'u hamlinellu yng nghorff yr adroddiad uchod.

11. Pŵer i wneud y Penderfyniad

11.1 Deddf Llywodraeth Leol 2000, Deddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol (2004), a rheoliadau a chyfarwyddyd cysylltiedig.