



Ein cyf/Our ref: qA2303335

David Horton
Appleton Deeley Planning and Landscape
546 Pensby Road
Cilgwri
CH61 7UE

E-bost: davehorton4@gmail.com

28 Gorffennaf 2025

Annwyl David Horton,

**DEDDF CYNLLUNIO GWLAD A THREF 1990 – ADRAN 77
CAIS CYNLLUNIO A ALWYD I MEWN AR GYFER DATBLYGIAD ARFAETHEDIG O 10 O
ANHEDDAU A GWAITH TIRWEDDU CYSYLLTIEDIG YN NHŶ GAMFORD, GAMFORD
LANE, YR ORSEDD, WRECSAM, LL12 0EW**

**CYFEIRNOD PENDERFYNIADAU CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD CYMRU (PCAC):
CAS-03494-D4F5X8
CYFEIRNOD Y CAIS: P/2023/0738**

1. Rhoddwyd ystyriaeth i adroddiad yr Arolygydd ynglŷn â chais cynllunio eich cleient, cyfeirnod yr awdurdod cynllunio lleol: P/2023/0738.
2. Ar 4 Mehefin 2024, yn unol ag Adran 77 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 ("Deddf 1990"), galwyd y cais cynllunio a enwyd uchod i mewn ar gyfer penderfyniad gan Weinidogion Cymru. O dan ddarpariaethau Deddf Llywodraeth Cymru 2006, mae'r pŵer i benderfynu ar geisiadau o dan Adran 77 Deddf 1990 wedi cael ei drosglwyddo i Weinidogion Cymru, ac mae'r swyddogaethau hyn wedi cael eu harfer gennyf i fel Ysgrifennydd y Cabinet dros yr Economi, Ynni a Chynllunio.
3. Mae'r Arolygydd yn argymhell y dylid gwrthod caniatâd cynllunio. Mae copi o adroddiad yr Arolygydd ("IR") wedi'i amgáu. Mae'r holl gyfeiriadau at rifau paragraffau yn ymwneud ag adroddiad yr Arolygydd, oni nodir yn wahanol.

Canolfan Cyswllt Cyntaf / First Point of Contact Centre:
0300 0604400

Bae Caerdydd • Cardiff Bay
Caerdydd • Cardiff
CF99 1SN

Correspondence.Rebecca.Evans@gov.wales
Gohebiaeth.Rebecca.Evans@llyw.cymru

Rydym yn croesawu derbyn gohebiaeth yn Gymraeg. Byddwn yn ateb gohebiaeth a dderbynnir yn Gymraeg yn Gymraeg ac ni fydd gohebu yn Gymraeg yn arwain at oedi.

We welcome receiving correspondence in Welsh. Any correspondence received in Welsh will be answered in Welsh and corresponding in Welsh will not lead to a delay in responding.

Y Prif Faterion

4. Mae'r Arolygydd o'r farn mai'r prif faterion yn yr achos hwn yw p'un a ddylai'r datblygiad arfaethedig gyfrannu tuag at dai fforddiadwy, p'un a yw'r datblygiad yn gwrthdaro â pholisi cenedlaethol a lleol a luniwyd i warchod cefn gwlad a hyrwyddo datblygu cynaliadwy, effaith y datblygiad ar gymeriad a golwg yr ardal, effaith y datblygiad arfaethedig ar fioamrywiaeth a chyfanrwydd Ardal Cadwraeth Arbennig (ACA) Afon Dyfrdwy a Llyn Tegid a ph'un a yw'r datblygiad arfaethedig yn gwrthdaro â Pholisi 22 Cymru'r Dyfodol ynglŷn â datblygiad mawr mewn Llain Las – Ardaloedd i'w Hystyried. Cytunaf â'r Arolygydd mai dyma'r prif faterion sy'n gysylltiedig â'r cais. (IR 60)

Polisi

5. Mae'r Arolygydd yn amlygu mai'r cynllun datblygu mabwysiedig ar gyfer yr ardal yw Cymru'r Dyfodol a'r Cynllun Datblygu Lleol, fel arfer, ond mae'n nodi y bu mabwysiadu Cynllun Datblygu Lleol Wreccsam 2013 i 2028 ("y CDLI") yn destun her gyfreithiol. Roedd yr Arolygydd, heb wybod beth fyddai'r sefyllfa pan fyddai'r penderfyniad yn cael ei wneud gan Weinidogion Cymru, wedi amlinellu'n gymwynasgar bolisiau perthnasol y CDLI, a rhai Cynllun Datblygu Unedol Wreccsam 1996 i 2011, a fabwysiadwyd yn 2005 ("y CDU") (IR 4-15). Mae wedi dod yn hysbys ers hynny mai'r cynllun datblygu mabwysiedig yw Cymru'r Dyfodol a'r CDU, ac rwyf wedi cymryd y rhain fel fy man cychwyn wrth benderfynu ar y cais hwn oherwydd bod rhaid i benderfyniadau cynllunio gael eu gwneud yn unol â'r cynllun datblygu oni bai bod ystyriaethau perthnasol yn awgrymu, fel arall. Fodd bynnag, cytunaf â chasgliadau'r Arolygydd fod ystyriaethau o'r fath yn cynnwys polisi ac arweiniad cenedlaethol a gyhoeddwyd yn ystod yr 20 mlynedd ers i'r CDU gael ei fabwysiadu. Hefyd, er nad yw'r CDLI heb ei fabwysiadu yn rhan o'r cynllun datblygu, mae bolisiau'r CDLI wedi bod yn destun archwiliad a chanfuwyd eu bod yn gadarn, felly maen nhw'n ystyriaeth berthnasol arwyddocaol. (IR61-62)

Tai Fforddiadwy

6. Mae'r Arolygydd o'r farn y dylid rhoi mwy o bwys i'r sylfaen dystiolaeth sy'n ategu'r CDLI na Pholisi H7 y CDU. Mae'n amlygu bod Polisi H2 y CDLI yn ceisio cyfraniadau at dai fforddiadwy mewn datblygiadau sy'n cynnwys 10 neu fwy o unedau. Ni chynigir tai fforddiadwy ar y safle ac er bod yr ymgeisydd yn datgan y cytunwyd ar dalu swm gohiriedig tuag at ddarparu tai fforddiadwy oddi ar y safle, mae'r Arolygydd o'r farn na chytunwyd ar faint unrhyw gyfraniad ac ni chyflwynwyd rhwymedigaeth gynllunio. Felly, mae'r Arolygydd yn datgan bod y datblygiad arfaethedig yn gwrthdaro â Pholisi H2 y CDLI a'r polisi cenedlaethol a amlinellir ym Mholisi Cynllunio Cymru ("PPW"). (IR 63-64)

Cefn gwlad/Cynaliadwyedd

7. At ddibenion y CDU a'r CDLI, mae safle'r cais yng nghefn gwlad agored, y tu allan i derfyn anheddiad diffiniedig yr Orsedd. Yn gyson â'r polisi cenedlaethol, mae Polisi PS1 y CDU a Pholisi SP2 y CDLI yn cyfeirio datblygiad preswyl newydd tuag at safleoedd o fewn terfynau anheddu. Mae'r Arolygydd yn nodi nad yw'r datblygiad arfaethedig yn cael ei gefnogi gan Bolisi H5 y CDU na Pholisi H7 y CDLI ychwaith, sy'n pennu nifer gyfyngedig o amgylchiadau lle caniateir datblygiad preswyl newydd y tu allan i derfynau anheddu. (IR 66)
8. Mae'r Arolygydd yn datgan bod modd cyrraedd y safle trwy lôn heb ei goleuo sy'n gul mewn mannau ac sydd heb droedffordd, felly mae'n debygol iawn y byddai darpar

breswylwyr yn dibynnu ar geir preifat i deithio i gyfleusterau. Er bod y safle yn dir a ddatblygwyd yn flaenorol, mae PPW yn datgan nad yw'r faith bod safle yng nghefn gwlad yn gyfystyr â thir a ddatblygwyd yn flaenorol yn cyfiawnhau datblygiad sy'n anghynaliadwy fel arall, o reidrwydd. Mae'r Arolygydd yn ymwybodol bod y datblygiad arfaethedig ar gyfer adeiladu di-garbon, ond mae'n nodi y gallai ac y dylai datblygiad o'r fath ddigwydd o fewn terfynau anheddu. Mae'r datblygiad arfaethedig yn gwrthdaro â pholisi lleol a chenedlaethol sy'n ceisio diogelu cefn gwlad a hyrwyddo datblygu cynaliadwy. (IR 67-69)

Cymeriad a golwg/Creu lleoedd

9. Mae'r safle yng nghefn gwlad agored, ac er bod datblygiad a ganiatawyd yn ddiweddar yn ymestyn yr anheddiad adeiledig tuag at safle'r cais, mae'r ardal yn wledig o ran ei chymeriad a'i golwg. Mae'r Arolygydd o'r farn, ni waeth sut y defnyddiwyd yr adeiladau ar y safle cyn iddynt gael eu gadael, bod gosodiad, ffurf a golwg yr adeiladau yn debyg i fferm fawr sy'n cyfateb i'w lleoliad gwledig. (IR 70)
10. Mae'r Arolygydd yn datgan y byddai'r datblygiad arfaethedig yn troi ei gefn ar Lôn Gamford, heblaw am y byngalo arfaethedig, ac y byddai'n edrych fel clofan amgaeedig o dai sy'n wynebu tuag i mewn, yn groes i'w amgylchoedd gwledig. Fel y cyfryw, daw'r Arolygydd i'r casgliad y byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith niweidiol ar gymeriad a golwg yr ardal a'i fod yn gwrthdaro â Pholisiâu GDP1 a PS2 y CDU, Polisi DM1 y CDLI a'r egwyddorion creu lleoedd yn PPW. (IR 71)

Bioamrywiaeth

11. Cyflwynwyd Arfarniad Ecolegol Rhagarweiniol a gynhaliwyd yn 2023 gyda'r cais. Argymhellodd Cyfoeth Naturiol Cymru ("CNC") ac Ecolegydd y Cyngor fod angen arolygon ychwanegol a bod y wybodaeth arolwg a gyflwynwyd yn annigonol. Mae'r Arolygydd yn datgan na chyflwynwyd arolygon ychwanegol a, heb arolygon digonol, ni all fod yn sicr na fyddai'r datblygiad yn cael effaith niweidiol ar rywogaethau a warchodir. Felly, mae'r cais yn gwrthdaro â Pholisi E6 y CDU, polisiâu SP14 ac NE1 y CDLI a pholisi cenedlaethol a amlinellir yn PPW a TAN5. (IR 72-73)

ACA Afon Dyfrdwy a Llyn Tegid

12. Mae safle'r cais o fewn dalgylch ACA Afon Dyfrdwy a Llyn Tegid, y mae'r Arolygydd yn nodi ei bod yn methu o ran targedau ansawdd dŵr ar gyfer ffosfforws. Yn seiliedig ar y dystiolaeth a gyflwynwyd, mae'r Arolygydd yn datgan na all gasglu na fyddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith niweidiol ar gyfanrwydd yr ACA. (IR 74-77)

Rhwystyr Glas/Ardaloedd Llain Las i'w Hystyried

13. Mae'r safle o fewn Rhwystyr Glas a amlygir ym Mholisi EC1 y CDU, er nad yw'r Arolygydd yn rhoi llawer o bwys i hyn. Fodd bynnag, mae'r Arolygydd yn nodi bod y safle o fewn ardal y mae Cymru'r Dyfodol wedi amlygu ei bod yn addas ar gyfer Llain Las. Mae Polisi 22 Cymru'r Dyfodol yn datgan mai mater i Gynllun Datblygu Strategol ("CDS") yw amlygu llain las o amgylch Wrecsam a Glannau Dyfrdwy. Mae Polisi 22 Cymru'r Dyfodol hefyd yn datgan na ddylai penderfyniadau rheoli datblygu ganiatáu datblygiadau mawr yn yr ardaloedd a ddangoswyd i'w hystyried ar gyfer lleiniau glas, heblaw mewn amgylchiadau eithriadol iawn, hyd nes bod yr angen am leiniau glas wedi cael ei gadarnhau gan CDS mabwysiedig. Mae'r Arolygydd yn datgan na ddangoswyd amgylchiadau eithriadol iawn ac felly bod y datblygiad arfaethedig yn gwrthdaro â Pholisi 22 Cymru'r Dyfodol. (IR 78-80)

Ystyriaethau eraill perthnasol

14. Mae'r Arolygydd wedi rhoi sylw i ystyriaethau eraill perthnasol sy'n ymwneud â'r cais. Un ystyriaeth berthnasol yw'r posibilrwydd o ailgychwyn defnyddiau cyfreithlon ar y safle. Mynegodd preswylwyr bryder y byddai hyn yn cael effaith niweidiol ar eu hamodau byw. Er bod gan y safle ddefnydd cyfreithlon ar gyfer amaethyddiaeth, Dosbarth B2, Dosbarth B8, iard gweithredwr cludo nwyddau, a busnes cludo nwyddau, ynghyd â depo cynnal a chadw cerbydau nwyddau trwm (HGV) atodol, mae'r Arolygydd o'r farn bod yr adeiladau presennol yn annhebygol o gael eu trawsnewid i ailgychwyn y defnyddiau cyfreithlon. Byddai angen caniatâd cynllunio ar gyfer unrhyw adeilad newydd at ddefnydd masnachol, a fyddai'n ddarostyngedig i broses cais cynllunio ar wahân, felly nid yw'r Arolygydd yn rhoi llawer o bwys i'r posibilrwydd o ailgychwyn defnyddiau cyfreithlon ar y safle. (IR 81-83)
15. Mae'r Arolygydd hefyd yn nodi y bu methiant cyson i fodloni trywydd tai'r CDLI heb ei fabwysiadu, ond mae'n ystyried nad yw'r cyfraniad cymedrol o 10 o anheddau yn drech na'r niwed a'r gwrthdaro sylweddol â pholisi a amlygwyd. (IR 84)

Casgliadau'r Arolygydd

16. Mae'r safle y tu allan i ffin anheddiad yr Orsedd fel y'i diffinnir yn y CDU mabwysiedig, mewn lleoliad anghynaliadwy, ac nid yw'r datblygiad arfaethedig o fath yr ystyrir ei fod yn dderbyniol yng nghefn gwlad yn ôl polisi cenedlaethol a lleol. (IR 87)
17. Byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith niweidiol ar gymeriad a golwg yr ardal. Er bod angen cydnabyddedig am dai fforddiadwy, ni chynigir unrhyw rai ar y safle ac nid oes dull gerbron Gweinidogion Cymru a fyddai'n darparu cyfraniad. (IR 88)
18. Ni chyflwynwyd digon o wybodaeth ecolegol ynglŷn ag effaith y datblygiad arfaethedig ar rywogaethau a warchodir ac mae'r datblygiad arfaethedig yn debygol o gael effaith niweidiol ar ACA Afon Dyfrdwy a Llyn Tegid. Mae'r safle o fewn Ardal i'w Hystyried ar gyfer Llain Las lle y ceir caniatáu datblygiad mawr mewn amgylchiadau eithriadol iawn yn unig, na ddangoswyd gan y cais. (IR 89)
19. Nid yw'r Arolygydd o'r farn bod effaith bosibl ailddefnyddio'r safle at ddefnydd diwydiannol neu fasnachol yn drech na'r gwrthdaro â pholisi cenedlaethol a lleol a amlygwyd uchod. (IR 90)
20. Mae'r Arolygydd yn argymhell bod y cais am ganiatâd cynllunio'n cael ei wrthod. (IR 91)

Penderfyniad Ffurfiol

21. Cytunaf â rhesymeg a chasgliadau'r Arolygydd. Am y rhesymau a amlinellir yn adroddiad yr Arolygydd, ac wrth arfer y pŵer y cyfeirir ato ym mharagraff dau y llythyr penderfyniad hwn, gwrthodaf ganiatâd cynllunio ar gyfer cais cynllunio P/2023/0738.

Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 ("y Ddeddf WFG")

22. Wrth ddod i'r penderfyniad hwn, nodaf fod rhaid i Weinidogion Cymru, yn unol â'r Ddeddf WFG, gynnal datblygu cynaliadwy. Mae hyn yn cynnwys cymryd pob cam rhesymol i fodloni eu hamcanion llesiant. Rwyf wedi ystyried y ffyrdd o weithio a amlinellir yn adran 5(2) y Ddeddf WFG ac 'SPSF1: Canllawiau Craidd, Rhannu Pwrpas: Rhannu Dyfodol – Canllawiau Statudol ar y Ddeddf WFG'. Amlinellir fy asesiad yn erbyn pob un o'r ffyrdd o weithio isod:

Edrych tuag at yr hirdymor

23. Mae'r penderfyniad yn ystyried yr angen i greu datblygiadau cynaliadwy ar gyfer yr hirdymor.

Cynnwys pobl/Cydweithio ag eraill

24. O fewn fframwaith proses benderfynu statudol, a lywodraethir gan weithdrefnau rhagnodedig, roedd y cais yn destun cyhoeddusrwydd ac ymgynghori, a roddodd gyfle i ymgysylltu â'r cyhoedd a rhanddeiliaid. Mae sylwadau a dderbyniwyd trwy'r gweithdrefnau hyn wedi cael eu hystyried wrth benderfynu ar y cais hwn.

Defnyddio ymagwedd integredig

25. Mae'r penderfyniad wedi ystyried y cynllun datblygu a'r ffordd y mae'n integreiddio meysydd economaidd, cymdeithasol ac amgylcheddol ar draws graddfeydd gofodol.

Atal

26. Byddai'r penderfyniad yn atal datblygiad anghynaliadwy rhag cael ei gynnal a fyddai'n tanseilio'r egwyddorion creu lleoedd yn PPW.

Camau rhesymol

27. Rwyf wedi ystyried p'un a fyddai'n rhesymol gwneud penderfyniad gwahanol, o ystyried dyletswydd llesiant Gweinidogion Cymru. Nodaf mai'r penderfyniad arall fyddai rhoi caniatâd cynllunio i'r datblygiad. Byddai hyn yn cael effaith negyddol ar yr amcan i "Wneud ein dinasoedd, ein trefi a'n pentrefi yn lleoedd gwell fyth i fyw a gweithio ynddynt". Byddai effaith y penderfyniad arall hwn ar yr amcanion eraill yn niwtral. O ganlyniad, rwy'n ystyried bod y penderfyniad i wrthod caniatâd cynllunio yn gam rhesymol tuag at gyflawni amcanion llesiant Gweinidogion Cymru.

28. Anfonwyd copi o'r llythyr hwn at Gyngor Bwrdeistref Sirol Wrecsam.

Yn gywir,



Rebecca Evans AS/MS

Cabinet Secretary for Economy, Energy and Planning
Ysgrifennydd y Cabinet dros yr Economi, Ynni a Chynllunio