



Adroddiad

gan Mr A Thickett BA (Anrh) BTP Dip RSA MRTPI

Arolygydd a benodwyd gan Weinidogion Cymru

Gwnaed ymweliad â'r safle ar 7 Ionawr 2025

Cyfeirnod: CAS-03494-D4F5X8

Dyddiad: 11/03/2025

Cyfeiriad y safle: Gamford House, Gamford Lane, Yr Orsedd, Wreccsam, LL12 0EW

- Galwyd y cais i mewn i'w benderfynu gan y Gweinidog dros Newid yn yr Hinsawdd mewn llythyr a gyhoeddwyd o dan adran 77 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990, ar 4 Mehefin 2024.
- Cyflwynir y cais gan Appleton Deeley Planning and Landscape i Gyngor Bwrdeistref Sirol Wreccsam.
- Mae'r datblygiad arfaethedig yn cynnwys ailddatblygu'r safle gyda 10 annedd carbon sero a gwaith tirlunio cysylltiedig.

Crynodeb o'r Argymhelliad: Gwrthod caniatâd cynllunio.

Materion Rhagarweiniol a Gweithdrefnol

- Mae'r materion sy'n ymddangos yn berthnasol i ystyriaeth y Gweinidogion wedi cael eu crynhoi fel a ganlyn:
 - Nid yw'r cynnig yn darparu unrhyw dai fforddiadwy ar y safle, mae wedi'i leoli y tu allan i ffin anheddiad ac yng nghefn gwlad, yn groes i bolisi cenedlaethol. Ymddengys fod y datblygiad arfaethedig mewn lleoliad lle na fyddai cyflogaeth, cyfleusterau addysg neu wasanaethau yn hygyrch trwy ddulliau trafnidiaeth cynaliadwy.
 - Nid yw'r cais wedi gwneud unrhyw asesiad o faterion amgylcheddol/bioamrywiaeth wedi'u diweddarau, gan gynnwys y dull fesul cam, fel y nodir ym Mhennod 6 Polisi Cynllunio Cymru (PCC 12) ac y dylid penderfynu ar y cais yn ei erbyn.
 - Mae gan Cyfoeth Naturiol Cymru ac ecolegydd yr ACLI bryderon ynghylch diffyg manylion ac asesu materion ecolegol.
 - Ymddengys fod y datblygiad arfaethedig yn gwrthdaro â pholisïau yn y CDLI a fabwysiadwyd yn ddiweddar ac yn codi pryderon ynglŷn â'i gydymffurfiaeth â pholisi cynllunio cenedlaethol yn PCC, yn enwedig o ran creu lle a chreu lleoedd cynaliadwy, a chydymffurfio â'r dull fesul cam o ddewis safleoedd.

Y Safle a'r Cyffiniau

- Mae'r safle'n cynnwys casgliad o adeiladau ar wahanol gamau o ddadfeilio a dymchweliad yng nghefn gwlad i'r dwyrain o'r Orsedd. Mae mynediad i'r safle trwy Gamford Lane, sef lôn gul, heb olau a heb droedffordd. Er ei fod yn agos at yr Orsedd a

datblygiad a ganiatawyd yn ddiweddar sy'n ymestyn yr anheddiad tuag at safle'r cais, mae'r ardal o amgylch y safle yn wledig o ran cymeriad ac ymddangosiad.

Y Cynnig

3. Dymchwel yr adeiladau presennol, gan gynnwys y ffermdy blaenorol sydd bellach yn adfeilliedig ac adeiladu 10 annedd. Byddai naw annedd yn rhannu mynediad oddi ar Gamford Lane ac yn ffurfio ystâd fechan o amgylch lawnt canolog. Byddai gan un annedd ei ddreif ei hun oddi ar Gamford Lane i'r dwyrain o'r prif ddatblygiad.

Polisi

4. Mae'r cynllun datblygu ar gyfer ardal fel arfer yn cynnwys Cymru'r Dyfodol a'r Cynllun Datblygu Lleol (CDLI) mabwysiedig. Mabwysiadwyd Cynllun Datblygu Lleol Wrecsam 2013 i 2028 ym mis Rhagfyr 2023. Cyn hynny, penderfynodd y Cyngor beidio â mabwysiadu'r CDLI, ddwywaith. Canfuwyd bod y penderfyniadau hynny'n anghyfreithlon gan yr Uchel Lys, ond cawsant eu gwrthdroi gan y Llys Apêl. Mae Llywodraeth Cymru wedi ceisio caniatâd i herio penderfyniad y Llys Apêl yn y Goruchaf Lys. Ar adeg ysgrifennu, nid yw'r Goruchaf Lys wedi penderfynu a ddylid ystyried yr her i benderfyniad y Llys Apêl.
5. Mae penderfyniad y Cyngor i fabwysiadu'r CDLI hefyd yn destun her yn yr Uchel Lys. Ar adeg ysgrifennu, nid yw dyddiad ar gyfer y Gwrandawriad yn hysbys.
6. Oni bai a hyd nes bod penderfyniad y Cyngor i fabwysiadu'r CDLI yn cael ei ddiddymu gan yr Uchel Lys, y cynllun datblygu ar gyfer yr ardal yw Cymru'r Dyfodol a'r CDLI. Pe bai'r Uchel Lys yn diddymu penderfyniad y Cyngor i fabwysiadu'r CDLI, y cynllun datblygu ar gyfer yr ardal fyddai Cymru'r Dyfodol a Chynllun Datblygu Unedol Wrecsam, 1996 i 2011, a fabwysiadwyd yn 2005 (CDU).
7. Gan nad wyf yn gwybod beth fydd y sefyllfa ar yr adeg y bydd Gweinidogion Cymru yn gwneud eu penderfyniad, byddaf yn crynhoi polisiâu CDU a'r CDLI perthnasol. Rwy'n ystyried y senarios polisi gwahanol yn adran asesu yr adroddiad hwn.

Y cynllun datblygu

Cymru'r Dyfodol

8. Mae polisiâu 1 a 20 yn amlygu Wrecsam a Glannau Dyfrdwy fel Ardal Dwf Genedlaethol lle bydd twf mewn cyflogaeth a thai. Mae Polisi 2 yn ei gwneud yn ofynnol i gynlluniau datblygu gynnwys fframwaith gofodol sy'n llywio twf ac mae Polisi 7 yn ceisio cynyddu darpariaeth tai fforddiadwy. Mae Polisi 9 yn ei gwneud yn ofynnol i bob datblygiad wella bioamrywiaeth.
9. Mae'r safle yn gorwedd o fewn y 'Llain Las – Ardaloedd i'w hystyried' a ddangosir ar y Diagram Strategol Rhanbarthol ar gyfer Gogledd Cymru. Mewn ardaloedd felly, mae Polisi 22 yn gwrthsefyll datblygiadau mawr ac eithrio mewn amgylchiadau eithriadol iawn, hyd nes bod yr angen am leiniau glas a'u ffiniau wedi cael eu sefydlu gan Gynllun Datblygu Strategol (CDS).

CDLI

10. Mae strategaeth ofodol y CDLI yn darparu ar gyfer twf o fewn aneddiadau (Polisi SP2). Mae datblygiad sydd wedi'i leoli y tu allan i derfynau anheddiad yn cael ei ystyried yn ddatblygiad yng nghefn gwlad agored a bydd yn cael ei reoli a'i gyfyngu'n llym. Bydd cynigion ar gyfer tai y tu allan i derfynau anheddiadau ond yn cael eu caniatáu pan, ymhlith pethau eraill, mae'n angenrheidiol ar gyfer gweithiwr menter wledig, annedd amnewid neu dai fforddiadwy ar dir cyfagos i derfynau aneddiadau (Polisi H7).

11. O dan Bolisi SP1, bydd disgwyl i ddatblygiad newydd uchafu darpariaeth tai fforddiadwy lle amlygir angen. Mae Polisi H2 yn ceisio cyfraniadau i dai fforddiadwy ar ddatblygiadau o 10 neu fwy o unedau. Dylid darparu tai fforddiadwy ar y safle a dim ond mewn amgylchiadau eithriadol y caniateir symiau cymudo i ddarpariaeth oddi ar y safle.
12. Dim ond pan nad oes dewis arall boddhaol a dim effaith niweidiol ar gynnal y boblogaeth y caniateir datblygiad sy'n debygol o effeithio ar rywogaethau gwarchodedig (Polisi NE1). Mae Polisi NE6 yn gwrthsefyll datblygiad a fyddai'n cael effaith andwyol ar uniondeb Ardal Cadwraeth Arbennig Afon Dyfrdwy a Llyn Tegid (ACA). Er mwyn sicrhau nad oes unrhyw effaith andwyol ar uniondeb yr ACA, bydd yn ofynnol i ddatblygiadau sy'n creu gollyngiadau dŵr gwastraff ddangos nad oes cynnydd mewn lefelau ffosfforws yn yr ACA.
13. Mae polisïau perthnasol eraill yn cynnwys:

DM1	Ystyriaethau Rheoli Datblygu
CF2	Darparu Mannau Agored Newydd
T1	Rheoli Effeithiau Trafnidiaeth
T2	Teithio Llesol

Cynllun Datblygu Unedol

14. Mae polisi PS1 yn cyfarwyddo tai newydd i dir o fewn terfynau aneddiadau. Y tu allan i derfynau aneddiadau, bydd anheddau newydd ond yn cael eu caniatáu lle, ymhlith pethau eraill, mae'n cynnwys mewnlenni neu'n hanfodol i gartrefu rhywun sy'n cael ei gyflogi mewn amaethyddiaeth neu goedwigaeth (Polisi H5). Cefnogir cynigion sy'n gwella gwerth bioamrywiaeth safleoedd gan Bolisi PS11. Mae'r safle'n gorwedd o fewn Rhwystr Glas ac Ardal Tirwedd Arbennig (ATA) lle mae Polisïau EC1 ac EC5 yn cyfyngu datblygiad i'r hyn sy'n gysylltiedig, ymhlith pethau eraill, â mentrau gwledig.
15. Dylid darparu tai fforddiadwy ar ddatblygiadau o 25 neu fwy o dai (Polisi H7). Mae polisïau PS2 a GDP1 yn ceisio sicrhau bod datblygiad yn cysoni â'i amgylchoedd. Mae Polisi EC6 yn ceisio diogelu a gwella bioamrywiaeth.

Polisi a chanllawiau cenedlaethol

Polisi Cynllunio Cymru (PCC)

16. Elfen hanfodol ar gyfer lle cynaliadwy yw lleoliad y datblygiad. Mae cynlluniau datblygu yn darparu'r sail ar gyfer hyn drwy nodi ardaloedd a safleoedd ar gyfer datblygiadau newydd (3.41). Dylai strategaethau gofodol gefnogi'r amcanion o leihau'r angen i deithio, lleihau dibyniaeth ar y car preifat a chynyddu cerdded, beicio a'r defnydd o drafnidiaeth gyhoeddus (3.49).
17. Dylai datblygiadau yng nghefn gwlad fod wedi'u lleoli o fewn ac yn agos at aneddiadau. Rhaid i adeiladau newydd yng nghefn gwlad agored sydd i ffwrdd o aneddiadau presennol neu ardaloedd sydd wedi'u dyrannu ar gyfer datblygu barhau i gael eu rheoli'n llym (3.60). Mae lletyau glas â'r un diben â Lleiniau Glas lle ceir rhagdybiaeth yn erbyn datblygiad amhriodol (3.68 a 3.69).
18. Rhaid i'r system gynllunio, ymhlith pethau eraill, alluogi darparu tai fforddiadwy (4.22). Lle mae polisïau cynllun datblygu yn gofyn am dai fforddiadwy, bydd hyn yn ystyriaeth berthnasol wrth benderfynu ar geisiadau perthnasol (4.2.30).
19. Rhaid i'r rheiny sy'n gwneud penderfyniadau ddilyn dull fesul cam i gynnal a gwella bioamrywiaeth (6.4.11). Mae ACA o bwysigrwydd Ewropeaidd a dim ond os na fydd yn effeithio'n andwyol ar uniondeb y safle (6.4.29) y caniateir datblygu (6.4.29). Mae

presenoldeb rhywogaethau gwarchodedig yn ystyriaeth berthnasol. Efallai y bydd angen arolygon i lywio effaith debygol cynnig ar rywogaeth warchodedig i lywio'r broses rheoli datblygu (6.4.35).

Nodyn Cyngor Technegol 5: Cadwraeth Natur a Chynllunio (TAN 5)

20. Mae'n hanfodol bod presenoldeb rhywogaethau gwarchodedig, neu fel arall, a'r graddau y gall y datblygiad arfaethedig effeithio arnynt, yn cael ei sefydlu cyn rhoi caniatâd cynllunio. Ni ddylid rhoi caniatâd cynllunio yn amodol ar amod bod arolygon rhywogaethau gwarchodedig yn cael eu cynnal ac, os cânt eu canfod, bod mesurau lliniaru yn cael eu cyflwyno i'w cymeradwyo (6.22).

Yr Achos ar ran Appleton Deeley Planning and Landscape

21. Mae'r canlynol yn grynodeb o achos yr ymgeisydd.

Cefn Gwlad/Cynaliadwyedd

22. Mae'r her gyfreithiol i fabwysiadu'r CDLI yn ystyriaeth berthnasol ac, ni waeth beth yw canlyniad yr her gyfreithiol, mae polisiâu gofodol y CDLI yn ansicr.

23. Mae polisi H5 y CDU wedi dyddio. Ymhellach, mae ystyriaethau perthnasol gan gynnwys polisi cenedlaethol, y CDLI, cyflenwad tai, dileu Rhwystrau Glas a statws CLG, lleoliad cynaliadwy a chymwysterau carbon sero y datblygiad arfaethedig yn gorbwyso unrhyw wrthdaro. Mae'r datblygiadau diweddar yn Rossett Road ac Ysgol Uwchradd Darland yn golygu nad yw cymeriad gwledig y lleoliad yn bodoli mwyach.

24. Nid yw'r safle mewn rhwystr glas na CLG fel y'i diffinnir gan y CDLI. Arweiniodd yr Adolygiad Ffiniau Anheddiad sy'n ategu'r CDLI at adolygu'r ffin anheddiadau yn agosach at y safle. Mae PCC yn nodi, wrth amlygu safleoedd ar gyfer datblygu, dylid ystyried yn gyntaf aildddefnyddio tir a ddatblygwyd yn flaenorol a/neu dir a danddefnyddir o fewn aneddiadau, ac wedyn tir ar gyrion aneddiadau. Mae'r safle tir llwyd hwn o fewn 150 metr i ffin yr anheddiad.

25. Mae'r datblygiad arfaethedig yn cyflwyno cyfle i ailddatblygu safle tir llwyd i fodloni amcanion canlynol y CDU sydd wedi dyddio a'r CDLI.

- Ailddatblygu tir llwyd cyn defnyddio safleoedd tir glas
- Darparu amwynder preswyl o ansawdd uchel i breswylwyr
- Safonau dylunio estynedig ac ansawdd adeiladu
- Diogelu a gwella agoredrwydd yng nghefn gwlad,
- Bodloni'r angen am gartrefi gweithredol o ansawdd uchel,
- Gwell ansawdd dŵr, ansawdd aer, seinwedd, ecoleg a llai o symudiadau cerbydau nag aildechrau'r defnyddiau cyfreithlon.

26. Mae'r safle mewn lleoliad cynaliadwy. Byddai'r datblygiad arfaethedig yn ehangu agoredrwydd cefn gwlad ac yn gwella ansawdd dylunio yn yr ardal. Mae Polisi C15 y CDU yn nodi y bydd camau'n cael eu cymryd i amddiffyn a gwella amwynder cyffredinol trwy adfer ac atgyweirio safleoedd adfeiliedig.

27. Mae'r argyfwng hinsawdd yn gofyn am weithredu brys ar allyriadau carbon. Rhaid i'r system gynllunio helpu Cymru i arwain y ffordd o ran hyrwyddo a chyflwyno cymdeithas gystadleuol, gynaliadwy wedi'i datgarboneiddio. Dim ond trwy weithredu datblygiadau carbon sero priodol y gellir gwireddu ymrwymadau datgarboneiddio. Bydd y cartrefi newydd arfaethedig yn ddi-garbon, yn effeithlon o ran ynni, a byddant yn helpu cymunedau i addasu i'r hinsawdd sy'n newid.

Angen am dai

28. Mae'r safle'n gorwedd mewn Ardal Dwf Genedlaethol a byddai'r datblygiad arfaethedig yn cyfrannu at niferoedd tai a thwf economaidd. Mae gofyniad y CDLI ar gyfer 7,750 o gartrefi yn cyfateb i 517 y flwyddyn. Y gyfradd gwblhau rhwng 2013 a 2021 oedd 254 o unedau'r flwyddyn. Mae hyn yn dangyflenwad sylweddol. Yn ogystal â dyraniadau, disgwylir i'r gofyniad tai gael ei gyflawni gan gydrannau eraill, gan gynnwys rhai ar hap. Mae'r datblygiad hwn yn cyflwyno cyfle o'r fath.

Hanes cynllunio

29. Yn 2016, rhoddwyd caniatâd cynllunio ar gyfer trawsnewid ysguboriau yn 8 annedd a dau dŷ pâr newydd, disodli'r ffermdy presennol a dymchwel y strwythurau a oedd yn weddill ar y safle.

30. Rhoddwyd Tystysgrif Cyfreithlondeb Defnydd Presennol neu Ddatblygiad ar 9 Gorffennaf 2021 ar gyfer ardal defnydd cymysg a oedd yn cynnwys busnes amaethyddol, Dosbarth B2, Dosbarth B8, iard gweithredwr cludo, a busnes cludo, ynghyd â depo cynnal a chadw cerbydau nwyddau trwm ategol (Sui Generis).

Tai Fforddiadwy

31. Cytunwyd ar ddarparu swm cymudo cyn penderfynu'r cais hwn. Mae'r rhwymedigaeth hon wedi bod yn ystyriaeth yng nghynllun ailddatblygu'r ymgeisydd.

Llain Las - Ardaloedd i'w Hystyried

32. Nid yw'r cynnig yn ddatblygiad mawr ac nid yw'r angen am Lain Las yma wedi cael ei sefydlu. Bydd y datblygiadau diweddar yng nghyffiniau'r safle a'r newid i ansawdd y dirwedd yn anochel yn diystyru'r lleoliad rhag cael ei gynnwys o fewn Llain Las. Nid yw'r safle mewn lleoliad gwledig ynysig ac mae'r datblygiadau diweddar yn Rossett Road ac Ysgol Uwchradd Darland yn sicrhau bod gan y dirwedd gymeriad trefol. Byddai Llain Las yn amhriodol yn y lleoliad hwn.

Datganiad Seilwaith Gwyrdd (GIS)/Bioamrywiaeth

33. Mae'r canlynol yn grynodedig o GIS yr apelydd.

34. Mae arolygon ecoleg wedi cael eu cyflawni a chyflwynwyd digon o wybodaeth i ddangos na fyddai'r datblygiad yn effeithio'n andwyol ar rywogaethau gwarchodedig yn statudol a'u cynefinoedd. Mae'r cynnig yn cyd-fynd â Pholisïau SP14 a NE1 y CDLI, TAN 5 a PCC.

35. Cynhaliwyd arfarniad ecolegol rhagarweiniol ym mis Chwefror 2023 a chynhaliwyd arolwg ymlusgiaid rhwng Mehefin a dechrau Medi y flwyddyn honno. Mae'r cynefinoedd a gofnodwyd o fewn ffin yr arolwg ac yn gyfagos iddi yn cynnwys coetir llydanddail lled-naturiol, glaswelltir gwael wedi'i led-wella a mieri. Ni welwyd unrhyw rywogaethau gwarchodedig yn ystod yr arolwg ond credwyd bod y coetir a'r prysgwydd yn debygol o ddarparu lloches i adar nythu coed bach ac yn darparu nodweddion llinellol ar hyd lle mae ystlumod yn debygol o gymudo.

36. Bydd y gwrych a'r pwll presennol yn cael eu cadw. Bydd y datblygiad arfaethedig yn arwain at golli prysgwydd a glaswelltir niwtral. Gallai hyn arwain at golled net mewn bioamrywiaeth. Mae cynefinoedd eraill i'w colli yn cynnwys adeiladau presennol, arwyneb caled a thir noeth ond mae hyn yn debygol o gael effaith fach oherwydd gwerth ecolegol isel y cynefinoedd hyn.

37. Canfuwyd bod gan y pwll ar y safle a'r pwll agosaf oddi ar y safle boblogaeth ganolig o madfallod dŵr cribog yn 2019. Canfu arolwg diweddarach fod y pyllau'n addas ar gyfer

madfallod dŵr cribog ac mae'r safle'n cynnwys y cynefin gorau posibl ar ffurf glaswelltir bras, twmpathog, prysgwydd trwchus a gwrychoedd. Mae'n debygol bod madfallod dŵr cribog yn bresennol yn y pyllau ac ar y safle.

38. Cofnodwyd ystlumod ar y safle yn 2015 a 2019. Canfu arolwg 2023 fod gan yr adeiladau werth cynefin cymedrol ar gyfer cefnogi ystlumod sy'n clwydo. Ni chanfuwyd unrhyw dystiolaeth o dylluanod gwyn yn nythu nac yn clwydo ond mae'r ysguboriau'n addas ar gyfer tylluanod gwyn yn nythu. Nodwyd bod tylluan wen yn eistedd mewn coeden ar y safle yn ystod yr arolwg.
39. Mae dyluniad yr adeiladau, yr arwynebau caled a nodweddion eraill yn canolbwyntio ar elfennau adeiladedig lle byddent yn gwneud y niwed lleiaf. Byddai'r ffurf adeiledig yn cael ei ategu gan gynefinoedd newydd gyda nodweddion addas ar gyfer bywyd gwyllt. Bydd yr ardaloedd cynefin sy'n cael eu cadw yn cael eu gwella fel bod eu cyflwr a'u hamrywiaeth yn cael eu gwella ac y caiff cysylltedd ei gynnal.
40. Byddai gwella bioamrywiaeth yn cael ei gyflawni trwy ddefnyddio rhywogaethau brodorol ar gyfer gwrychoedd, a lawntiau gyda chymysgedd o rywogaethau i wneud y mwyaf o'r amrywiaeth o flodau. Byddai'r pwll yn creu cyfleoedd ar gyfer rhywogaethau newydd a fyddai'n gwella amrywiaeth rhywogaethau yn yr ardal. Mae lleoliad a ffurf y nodweddion hyn wedi cael eu hystyried yn ofalus er mwyn sicrhau bod eu cysylltedd yn cael ei wella. Gellid sicrhau'r gwelliannau hyn trwy Gynllun Tirwedd a Rheoli Ecolegol (LEMP).

Ffosffadau

41. Cynigir defnyddio pwll ar y safle i fynd i'r afael â gofynion niwtraliaeth ffosffadau. Mae'r cynllun ar gyfer 10 annedd, mae annedd bresennol ar y safle, er nad yw wedi cael ei meddiannu ers tua 8 mlynedd. Bydd y datblygiad yn cysylltu â charthffosiaeth prif gyflenwad sy'n rhedeg i'r gweithfeydd trin dŵr gwastraff yn Lavister. Bydd y datblygiad yn ymgorffori ailgylchu dŵr llwyd a fydd yn lleihau'r llwyth ar y gweithfeydd trin dŵr gwastraff. Byddai hyn yn arbed 25 litr y person y dydd a rhagwelir y byddai'r datblygiad yn gollwng tua 2,500 litr y dydd.
42. O ystyried y defnydd tebygol o ddŵr fesul preswlydd, y defnydd presennol, y llwyth ffosfforws blynyddol o'r datblygiad arfaethedig a'r defnydd o bŵll ar y safle i fancio 0.1kg/blwyddyn o ffosffad atmosfferig, byddai cyfanswm y llwyth ffosfforws blynyddol i'w liniaru o ganlyniad i'r datblygiad arfaethedig yn 11.54 Kg o gyfanswm ffosfforws/blwyddyn.
43. Mae gan Weithfeydd Trin Dŵr Gwastraff Lavister y gallu i dynnu'r ffosfforws o'r datblygiad arfaethedig. Mae Dŵr Cymru a CNC yn cadarnhau nad yw'r datblygiad arfaethedig yn debygol o gael effaith sylweddol ar ACA Afon Dyfrdwy a Llyn Tegid.

Cyngor Bwrdeistref Sirol Wrecsam

44. Hysbyswyd PEDW, gan fod y Pwyllgor Cynllunio wedi penderfynu rhoi caniatâd cynllunio yn groes i argymhelliad y swyddogion, cyfrifoldeb y Cynghorwyr ac Aelodau'r Ward fyddai nodi pam y dylid cymeradwyo'r datblygiad arfaethedig. Nid oes unrhyw beth wedi cael ei dderbyn gan yr awdurdod cynllunio lleol, yn hyn o beth.
45. Ceisiais farn y partïon ar y sefyllfa bolisi, a ph'un a yw'r safle yn gorwedd mewn 'Llain Las – Ardaloedd i'w Hystyried' a ffosffadau. Ymatebodd swyddogion y cyngor fel a ganlyn.

Y cynllun datblygu

46. Mabwysiadwyd y CDLI ym mis Rhagfyr 2023 ac mae'n rhan o'r cynllun datblygu. Mae mabwysiadu'r CDLI yn destun her ac os bydd yr Uchel Lys yn canfod nad oedd

mabwysiadu'r CDLI yn gyfreithlon, mae'n debygol o golli'r statws cynllun datblygu. Nid yw dyfarniad y Llys Apêl yn newid statws y CDLI, mae'n parhau i fod yn rhan o'r cynllun datblygu a dylid penderfynu'r cais mewn perthynas â pholisi y CDLI oni bai bod ystyriaethau perthnasol yn nodi, fel arall.

47. Os yw'r Uchel Lys yn canfod nad oedd y penderfyniad i fabwysiadu'r CDLI yn gyfreithlon, byddai'n dychwelyd i statws cynllun heb ei fabwysiadu. Mae paragraff 9.4.8 y Llawlyfr Rheoli Datblygu yn cynghori y bydd y pwys sydd i'w roi ar CDLI heb ei fabwysiadu yn dibynnu ar y cam y mae wedi'i gyrraedd yn y broses o lunio cynlluniau; gyda sicrwydd ynghylch cynnwys y cynllun sy'n cael ei gyflawni pan fydd Arolygydd yn cyflwyno adroddiad rhwymol. Mae'r CDLI wedi bod yn destun archwiliad. Canfuwyd ei fod yn gadarn a dylid rhoi pwys sylweddol arno fel ystyriaeth berthnasol.
48. Os bydd yr Uchel Lys yn canfod nad oedd y penderfyniad i fabwysiadu'r CDLI yn gyfreithlon, bydd y Cynllun Datblygu Unedol (CDU) yn adennill statws cynllun datblygu. Mabwysiadwyd y CDU yn 2005, daeth cyfnod y cynllun i ben yn 2011 ac mae'r sylfaen dystiolaeth dros 20 mlwydd oed. Lle ceir gwrthdaro rhwng y CDU a'r CDLI neu PCC a TAN, dylid rhoi mwy o bwys ar y dogfennau diweddarach.

Llain Las – Ardaloedd i'r Hystyried

49. Mae'r Llain Las – Ardaloedd i'w Hystyried yn cwmpasu ardal helaeth i'r gogledd a'r dwyrain o Wrecsam, gan gynnwys safle'r cais. Mae Polisi 22 Cymru'r Dyfodol yn nodi mai CDC ddylai amlygu llain las o amgylch Wrecsam a Glannau Dyfrdwy. Byddai'r datblygiad arfaethedig yn ddatblygiad amhriodol o fewn Llain Las. Fodd bynnag, mae'r CDC yng nghamau cynnar cael ei baratoi ac ychydig o bwys y dylid ei roi ar y posibilrwydd o gynnwys y safle o fewn Llain Las.

Ymgynghoreion Statudol

CNC

Rhywogaethau Gwarchodedig

50. Mae'r Arfarniad Ecolegol Rhagarweiniol a gynhaliwyd yn 2023 yn cynnwys gwybodaeth ddigonol i asesu'r angen am fesurau osgoi a lliniaru o ran ystlumod a madfallod dŵr cribog. Dylid cyflwyno mwy o wybodaeth i ddangos na fyddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith niweidiol.
51. Os bydd yr arolygon yn amlygu presenoldeb ystlumod neu fadfallod dŵr cribog, dylid cyflwyno'r wybodaeth ganlynol:
- Mesurau osgoi rhesymol,
 - Mesurau lliniaru/iawndal,
 - Cynllun rheoli safle/cynnal a chadw clwydo,
 - Monitro ar ôl adeiladu,
 - Mesurau sy'n ofynnol i atal neu leihau dal neu ladd damweiniol,
 - Archwiliad Cydymffurfiaeth Ecolegol sy'n nodi Dangosyddion Perfformiad Allweddol i'w defnyddio at ddibenion asesu a thystio gweithredu cynigion sy'n cydymffurfio.
 - Asesiad goleuadau allanol/goleuadau mewnol (ystlumod).

Ffosffadau

52. Gallai'r datblygiad arfaethedig arwain at gynnydd yn y llwyth ffosfforws o'r Gweithfeydd Trin Dŵr Gwastraff derbyn i ACA Afon Dyfrdwy. Mae mwyafrif dalgylch Afon Dyfrdwy

yng Nghymru yn methu ei dargedau ansawdd dŵr ar gyfer ffosfforws. Mae angen ystyried effeithiau maetholion cysylltiadau newydd fesul achos o fewn y broses Asesiadau Rheoliadau Cynefinoedd (HRA). Mae adolygiad o drwyddedau gollwng cwmnïau dŵr wedi cael ei gwblhau ond mae dadansoddiad data pellach ar gyfer Afon Dyfrdwy yn cael ei gynnal yn dilyn cwestiynau gan Arolygwyr. Darperir cyngor pellach ar ôl i'r gwaith hwn ddod i ben.

53. Mae mesurau'n cael eu rhoi ar waith i leihau colledion ffosfforws o'r sector defnydd tir i amgylchedd yr afon, gan gynnwys ymyriadau gwirfoddol fel ffensys glannau, plannu coed, ac adfer cynefinoedd yn yr afon. Er ei bod yn weddol sicr y bydd rhai o'r mesurau hyn yn digwydd ac yn arwain at ostyngiadau mewn gollyngiadau ffosfforws, mae'n anodd meintoli'r buddion y bydd y mesurau hyn yn eu darparu a chadarnhau amserlenni. Disgwylir i'r mesurau hyn ffurfio rhan o Gynlluniau Rheoli Maetholion sy'n cael eu datblygu gan Fyrddau Rheoli Maetholion.
54. Cyflwynwyd Rheoliadau Adnoddau Dŵr (Rheoli Llygredd Amaethyddol) (Cymru) 2021 (CoAPR) gan Lywodraeth Cymru i leihau colledion nitrogen o dir amaethyddol. Er bod y Rheoliadau ar hyn o bryd yn cael eu cyfeirio at nitrogen, bydd y mesurau hefyd o fudd anuniongyrchol trwy leihau gollyngiadau ffosfforws o'r tir. Mae cydymffurfio â'r Rheoliadau yn ofyniad cyfreithiol ac felly mae'n fesur i leihau colledion maetholion o dir sy'n sicr. Mae gan CNC raglen arolygu ffermydd sydd â'r nod o sicrhau cydymffurfiaeth â'r Rheoliadau ac rydym wrthi'n ystyried ei chyfraniad yn rhan o'r adolygiad uchod.

Tir halogedig

55. O ystyried defnyddiau blaenorol y safle, pe bai caniatâd cynllunio yn cael ei roi, dylid gosod amodau sy'n gofyn am adfer.

Dŵr Cymru

56. Ar yr adeg y gwnaed y cais i'r Cyngor, roedd capasiti yn bodoli o fewn y rhwydwaith carthffosiaeth gyhoeddus i dderbyn llif budr domestig o'r cynnig. Mae gan weithfeydd Trin Dŵr Gwastraff Lavister derfyn caniatâd ffosffad o 1 mg/l, sy'n cynnwys dosio fferrig, ac mae'n gweithredu o fewn y terfynau caniatâd cyfredol. Mae cynigion i gyflawni gwelliannau i'r gollyngiadau cyffredinol o'r gweithfeydd ond mae'r terfyn ffosffad yn parhau i fod yn 1 mg/l, yn unol â'r adolygiad o drwyddedau a gynhaliwyd gan CNC.

Cadw

57. Dim gwrthwynebiad

Sylwadau Ysgrifenedig

58. Derbyniwyd sylwadau i gefnogi'r datblygiad arfaethedig gan gynnwys Cynghorwyr a Chyngor Cymuned yr Orsedd, ac i ymateb i'r galw i mewn. Rhoddir cefnogaeth ar y seiliau canlynol:

- Ailddatblygu safle adfeiliedig
- Mae'r safle'n denu ymddygiad gwrthgymdeithasol
- Cael gwared ar ddefnyddiau nad ydynt yn cydymffurfio
- Darparu cartrefi eco a lleihau ôl troed carbon
- Buddion i fioamrywiaeth
- Cynyddu'r cyflenwad tai
- Lleoliad cynaliadwy

59. Byddai trigolion hefyd yn croesawu gwelliannau i'r ffyrdd a mesurau tawelu traffig.

Asesiad

60. Rwy'n ystyried mai'r prif faterion yw:

- a ddylai'r datblygiad arfaethedig gyfrannu tuag at dai fforddiadwy,
- a yw'r datblygiad arfaethedig yn gwrthdaro â pholisi cenedlaethol a lleol sydd wedi cael eu cynllunio i ddiogelu cefn gwlad a hyrwyddo datblygu cynaliadwy,
- effaith y datblygiad arfaethedig ar gymeriad ac ymddangosiad yr ardal,
- effaith y datblygiad arfaethedig ar fioamrywiaeth ac uniondeb ACA Afon Dyfrdwy a Llyn Tegid,
- a ph'un a yw'r datblygiad arfaethedig yn gwrthdaro â Pholisi 22 Cymru'r Dyfodol ynghylch datblygiad mawr yn y Llain Las – Ardaloedd i'w hystyried.

Polisi

61. Gan ddibynnu ar drafodaethau'r Goruchaf Lys a chanlyniad yr her yn yr Uchel Lys, ar yr adeg y bydd Gweinidogion Cymru yn gwneud eu penderfyniad, bydd y cynllun datblygu naill ai'n Cymru'r Dyfodol a'r CDLI neu Cymru'r Dyfodol a'r CDU. Dylid gwneud penderfyniadau cynllunio yn unol â'r cynllun datblygu oni bai bod ystyriaethau perthnasol yn dangos, fel arall.
62. Mae ystyriaethau perthnasol o'r fath yn cynnwys polisi a chanllawiau cenedlaethol diweddarach; mae hyn yn arbennig o berthnasol i'r CDU o ystyried y newidiadau sylweddol mewn polisi cenedlaethol yn yr 20 mlynedd ers ei fabwysiadu. Pe bai'r penderfyniad i fabwysiadu'r CDLI wedi cael ei ddiddymu, ar ôl cael ei archwilio a'i ganfod yn gadarn, mae polisïau'r CDLI hefyd yn ystyriaeth sylweddol yn yr achos hwn.

Tai Fforddiadwy

63. Ni fyddai'r datblygiad arfaethedig yn sbarduno gofyniad am dai fforddiadwy o dan Bolisi H7 y CDU. O ystyried oedran y CDU a sylfaen dystiolaeth hyd yn oed hŷn, ni ddylid rhoi llawer o bwys ar ei bolisïau ynghylch tai fforddiadwy. Dylid ffafrio'r sylfaen dystiolaeth sy'n cefnogi'r CDLI, yn ogystal â Pholisi H2 y CDLI.
64. Nid yw'r ymgeisydd yn dadlau, ac nid wyf yn gweld unrhyw reswm dros amau, bod angen tai fforddiadwy. Nid oes unrhyw dai fforddiadwy yn cael ei gynnig ar y safle. Mae'r ymgeisydd yn nodi bod talu swm cymudo tuag at ddarpariaeth yn rhywle arall wedi cael ei gytuno a bod rhwymedigaeth wedi bod yn ystyriaeth. Fodd bynnag, nid yw maint unrhyw gyfraniad wedi cael ei gytuno ac nid os unrhyw rwymedigaeth gynllunio wedi cael ei chyflwyno. Yn absenoldeb mecanwaith i ddarparu tai fforddiadwy, mae'r datblygiad arfaethedig yn gwrthdaro â Pholisi H2 y CDLI a'r polisi cenedlaethol fel y nodir yn PCC.
65. Os bydd Gweinidogion Cymru yn penderfynu rhoi caniatâd cynllunio, cyn iddo gael ei roi, dylid gwahodd yr ymgeisydd i ymrwmo i Gytundeb Adran 106 gyda'r Cyngor neu gyflwyno ymrwymiad unochrog sy'n ymrwmo i dalu'r swm sy'n ofynnol gan y Cyngor.

Cefn Gwlad/Cynaliadwyedd

66. Mae'r safle y tu allan i derfyn anheddiad diffiniedig yr Orsedd ac yng nghefn gwlad agored fel y'i diffinnir yn y CDLI a'r CDU. Mae'r datblygiad arfaethedig yn gwrthdaro â Pholisi SP2 y CDLI a Pholisi PS1 y CDU, sydd, yn unol â pholisi cenedlaethol, yn cyfeirio datblygiad preswyl newydd i safleoedd o fewn terfynau anheddiad. Nid yw'r datblygiad arfaethedig ychwaith yn cael cefnogaeth gan Bolisi H7 y CDLI na Pholisi H5 y CDU a

oedd yn nodi nifer cyfyngedig o amgylchiadau lle gellir caniatáu datblygiad preswyl newydd y tu allan i derfynau anheddiad.

67. Ceir mynediad i'r safle trwy lôn heb ei oleuo, sy'n gul mewn mannau ac nid oes ganddo droedffordd. Mae'n debygol iawn y byddai darpar drigolion yn dibynnu'n fawr ar gar preifat ar gyfer teithiau i'r siopau, gwaith, addysg, iechyd a chyfleusterau eraill, yn enwedig yn y tywyllwch ac mewn tywydd garw. Pe bai'r adeiladau'n cael eu hatgyweirio a'u hailfeddiannu ar gyfer y defnyddiau a nodir yn y dystysgrif datblygu cyfreithlon, byddai hyn hefyd yn cynhyrchu symudiadau cerbydau gan gynnwys gweithwyr, danfoniadau ac o bosibl cwsmeriaid. Fodd bynnag, nid wyf yn ystyried bod hyn yn cyfiawnhau caniatáu datblygiad sy'n gwrthdaro â pholisi lleol a chenedlaethol ynghylch lleoliad tai newydd.
68. Mae PCC yn nodi, oherwydd bod safle yng nghefn gwlad yn dir a ddatblygwyd yn flaenorol, nid yw hyn ynddo'i hun yn cyfiawnhau datblygiad annerbyniol ac anghynaliadwy. Gallai'r ddadl bod safle'n hyll yr olwg gael ei hailadrodd sawl gwaith a thanseilio'r rheolaeth lem dros ddatblygiad yng nghefn gwlad. Mae'r adeiladwaith di-garbon arfaethedig yn ganmoladwy ond nid yw'n gysylltiedig â lleoliad y safle. Gallai datblygiad o'r fath ddigwydd o fewn terfynau anheddiad a phrin yw'r pwys a roddaf ar hyn.
69. Mae'r datblygiad arfaethedig yn gwrthdaro â Pholisïau SP2 a H7 y CDLI, Polisïau PS1 a H5 y CDU a'r polisi cenedlaethol sy'n diogelu cefn gwlad a hyrwyddo datblygu cynaliadwy a nodir yn PCC.

Cymeriad ac ymddangosiad/Creu Lleodedd

70. Mae'r safle'n gorwedd yng nghefn gwlad agored. Er ei fod yn agos at yr Orsedd a datblygiad a ganiatawyd yn ddiweddar sy'n ymestyn yr anheddiad tuag at safle'r cais, mae'r ardal yn parhau i fod yn wledig o ran ei chymeriad a'i hymddangosiad. Er gwaethaf y defnydd o'r adeiladau cyn iddynt gael eu gwagio, mae cynllun, ffurf ac ymddangosiad yr adeiladau yn debyg i fferm fawr sy'n gymesur â'u lleoliad gwledig. Rwy'n cytuno â fy nghydweithiwr a ddywedodd, wrth wrthod apêl am ailddatblygiad ar gyfer tai yn 2019, *'Mae gan y safle gymeriad amaethyddol mewn lleoliad gwledig ehangach sy'n cynnwys clystyrau eraill o eiddo preswyl â tharddiad amaethyddol.'* (APP/H6955/A/19/3237654).
71. Heblaw am y byngalo arfaethedig, byddai'r datblygiad yn troi ei gefn ar Gamford Lane. Byddai'r datblygiad arfaethedig yn ymddangos fel cilfach gaeedig, sy'n wynebu'n fewnol, o dai arddull foethus faestrefol, yn groes i'w hamgylchedd gwledig. Deuaf i'r casgliad y byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith niweidiol ar gymeriad ac ymddangosiad yr ardal ac yn gwrthdaro â Pholisi DM1 y CDLI, Polisïau GDP1 a PS2 y CDU a'r egwyddorion creu lleoedd sydd wedi'u hymgorffori yn PCC.

Bioamrywiaeth

72. Mae'r dull fesul cam yn gofyn am ddealltwriaeth o werth ecolegol safle i lywio penderfyniadau ar ddewis safle, dyluniad, lliniaru ac, os oes angen, iawndal. Cynhaliwyd Arfarniad Ecolegol Rhagarweiniol yn 2023. Mae'r ymgeisydd o'r farn bod gwybodaeth yr arolwg yn ddigonol ond mae CNC ac Ecolegydd y Cyngor yn anghytuno ac yn argymhell arolygon pellach. Yn Nhabl 8 eu hadroddiad, argymhellodd ymgynghorydd yr ymgeisydd y dylid cynnal arolwg trapio poteli o fadfallod dŵr cribog yn 2024. Argymhellodd yr ymgynghorydd arolygon ychwanegol ar gyfer ystlumod, hefyd. Nid wyf yn gweld unrhyw reswm, felly, i roi o'r neilltu bryderon CNC nac Ecolegydd y Cyngor. Er bod yr ymgeisydd wedi addo cynnal arolygon pellach, nid oes unrhyw beth wedi cael ei gyflwyno i nodi bod rhai wedi cael eu cynnal.

73. Yn absenoldeb arolygon digonol, ni allaf fod yn sicr na fyddai'r datblygiad yn cael effaith andwyol ar rywogaethau gwarchodedig. Nid yw'n briodol gadael materion mor bwysig i amodau ac rwy'n canfod bod y datblygiad arfaethedig yn gwrthdaro â Pholisïau SP14 a NE1 y CDLI, Polisi E6 y CDU a'r polisi cenedlaethol a nodir yn PCC a TAN5.

ACA Afon Dyfrdwy a Llyn Tegid

74. Mae'r safle o fewn dalgylch ACA Afon Dyfrdwy a Llyn Tegid. Mae'r ACA yn methu o ran targedau ansawdd dŵr ar gyfer ffosfforws. Mae crynodiadau uchel o ffosfforws yn arwain at y broses o gyfoethogi maetholion a gallant newid cydbwysedd rhywogaethau planhigion gan arwain at ddifrod ecolegol sylweddol. Er mwyn dod i'r casgliad na fyddai'r cynnig yn cael effaith sylweddol debygol ar integreidd yr ACA, mae angen canfod na fyddai'n arwain at gynnydd mewn ffosffadau yn mynd i mewn i'r ACA.
75. Nodir cyfrifiadau ffosffad yr ymgeisydd ond byddai'r datblygiad arfaethedig yn arwain at greu anheddau newydd a fyddai, trwy gyflwyno draeniad budr ychwanegol i'r system garthffosiaeth, yn cynyddu faint o ffosfforws sy'n cael ei ollwng o'r safle. Mae trwydded y gweithfeydd trin dŵr gwastraff a fyddai'n trin y carthffrwd o'r datblygiad arfaethedig yn cael ei hadolygu.
76. Serch hynny, mae'r ACA yn methu. Er mwyn canfod na fyddai unrhyw effaith sylweddol debygol, rhaid i mi fod yn sicr naill ai y byddai'r ffosffad yn cael ei stripio 100% yn y gweithfeydd trin dŵr gwastraff o'r llwyth a gynhyrchir gan y datblygiad, neu y bydd mesur o'r fath wedi cael ei sicrhau neu'n cael ei sicrhau a gwelliannau mewn sectorau eraill (amaethyddiaeth yn bennaf) wedi cael eu cyflawni neu'n cael eu cyflawni o fewn oes y caniatâd. Hefyd, yn y senario olaf, mae angen i mi fod yn sicr bod disgwyl i welliannau sicrhau na fyddai'r ACA yn methu mwyach.
77. Mae Dŵr Cymru yn cyfeirio at welliannau arfaethedig yn y gweithfeydd trin dŵr gwastraff ond byddai'r terfyn ffosffadau yn aros yr un peth. Mae CNC yn tynnu fy sylw at fesurau sy'n cael eu cymryd yn y sector amaethyddol i leihau ffosfforws. Serch hynny, mae rhai ohonynt yn wirfoddol ac nid oes digon o dystiolaeth o'm blaen i ddod i'r casgliad bod y mesurau hyn wedi cael eu sicrhau neu y byddent yn cyflawni'r gostyngiadau angenrheidiol mewn ffosfforws. Felly, ni allaf ddod i'r casgliad na fyddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar uniondeb yr ACA. Yng ngoleuni'r casgliad hwn, nid wyf yn gweld angen cynnal Asesiad Priodol.

Ardaloedd Rhwystr Glas / Llain Las i'w hystyried

78. Adolygwyd dynodiad Rhwystr Glas y CDU trwy'r CDLI. Canfuwyd bod y penderfyniad i beidio â'i gario ymlaen i'r CDLI yn gall ac rwy'n credu bod hyn yn cyfyngu ar bwys ar y dynodiad pe bai'r CDU mewn grym pan wneir y penderfyniad ar yr achos hwn.
79. Mae'r safle'n gorwedd mewn ardal y mae Cymru'r Dyfodol wedi'i nodi'n un sy'n addas ar gyfer Llain Las. Er mwyn diogelu'r ardaloedd hyn cyn cynhyrchu CDS, mae Polisi 22 Cymru'r Dyfodol yn gwrthsefyll datblygiad mawr oni bai bod amgylchiadau eithriadol iawn. Diffinnir datblygiad mawr yng Nghorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu) (Cymru) 2012 fel, ymhlith pethau eraill, 10 neu fwy o dai annedd. Mae'r cynnig yn bodloni'r diffiniad o ddatblygiad mawr ac nid yw'n cael ei nodi yn PCC yn un sy'n briodol mewn Llain Las.
80. Ni fyddai'r datblygiad arfaethedig mor ddwys â'r adeiladau presennol ond byddai'n cael ei ledaenu'n ehangach. Byddai hynny a'r eiddo domestig anochel yn y gerddi yn cael effaith andwyol ar agoredrwydd. Rwy'n cydnabod nad yw'r safle'n gorwedd mewn Llain Las dynodedig ond mae'r bygythiad i agoredrwydd yn ychwanegu pwys at yr amcan polisi i wrthsefyll datblygiad mawr mewn Ardaloedd sy'n cael eu Hystyried yn Llain Las

oni bai bod amgylchiadau eithriadol iawn. Mae'r datblygiad arfaethedig yn gwrthdaro â Pholisi 22 Cymru'r Dyfodol.

Wrth gefn - Ailddechrau defnyddiau cyfreithlon

81. Mae gan y safle ddefnydd cyfreithlon ar gyfer busnes amaethyddol, Dosbarth B2, Dosbarth B8, iard gweithredwr cludo, a busnes cludo, ynghyd â depo cynnal a chadw cerbydau nwyddau trwm ategol. O ystyried problemau yn y gorffennol, mae trigolion yn pryderu, yn ddigon dealladwy, y byddai dychwelyd i ddefnydd masnachol neu ddiwydiannol yn cael effaith andwyol ar eu hamodau byw. Ond dim ond os yw'n debygol o ddigwydd y mae gan sefyllfa wrth gefn bwysau.
82. Mae'r ymgeisydd yn nodi, pan brynwyd y safle yn 2017, bod fandaliaeth wedi gwneud yr adeiladau y tu hwnt i'w trawsnewid yn economaidd hyfyw ac felly ni weithredodd caniatâd 2016 i drawsnewid yr ysguboriau ac adeiladu dau dŷ pâr. Rwy'n gwerthfawrogi bod cost adnewyddu ar gyfer defnyddiau masnachol yn debygol o fod yn llai nag ar gyfer defnyddiau preswyl. Serch hynny, wyth mlynedd yn ddiweddarach mae'n debygol bod yr adeiladau presennol hyd yn oed yn fwy adfeiliedig ac, os nad oedd trawsnewid yr adeiladau yn gynnig hyfyw yn 2017, mae'n ymddangos yn annhebygol o fod felly nawr. Hyd yn oed os yw adnewyddu yn bosibl, o ystyried cyflwr adfeiliedig cydnabyddedig yr adeiladau, mae hyn yn ymddangos yn annhebygol, hefyd.
83. Er y byddai defnydd cyfreithlon o'r safle yn ystyriaeth berthnasol, byddai angen caniatâd cynllunio ar unrhyw adeilad newydd at ddefnydd masnachol. Byddai hyn yn rhoi cyfle i sicrhau bod adeiladau'n cydymffurfio â safonau inswleiddio a sŵn cyfoes ac i osod amodau i ddiogelu amodau byw pobl sy'n byw gerllaw. Prin yw'r pwys a roddaf ar y sefyllfa wrth gefn.

Cyflenwad tai

84. Nodir y methiant cyson i fodloni llwybr tai y CDLI ond nid yw'r cyfraniad cymedrol o 10 annedd yn gorbwyso'r gwrthdaro polisi a'r niwed sylweddol a nodwyd uchod.

Amodau

85. Cyflwynodd y Cyngor restr o amodau y mae'n ystyried y dylid eu gosod os yw Gweinidogion Cymru yn bwriadu rhoi caniatâd cynllunio. Nid oes unrhyw un o'r adeiladau ar y safle wedi cael eu nodi'n rhai sydd â theilyngdod pensaernïol neu hanesyddol. Hefyd, o ystyried cyflwr adfeiliedig yr adeiladau presennol, nid wyf yn gweld unrhyw werth na diben cynllunio i ofyn am arolwg adeiladau hanesyddol.
86. Pe bai Gweinidogion Cymru yn penderfynu rhoi caniatâd cynllunio, mae'r amodau yn Atodiad A yn angenrheidiol ac yn bodloni'r profion yn y Gylchlythyr 16/14.

Casgliadau

87. Mae'r safle y tu allan i ffin anheddiad yr Orsedd fel y'i diffinnir yn y CDU a'r CDLI ac nid yw'r datblygiad arfaethedig o fath yr ystyrir ei fod yn dderbyniol yng nghefn gwlad mewn polisi cenedlaethol a lleol. Oherwydd lleoliad y safle a natur Gamford Lane, byddai darpar feddianwyr yn dibynnu'n fawr ar gar preifat ac ni ellir dweud bod y safle mewn lleoliad cynaliadwy.
88. Byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith niweidiol ar gymeriad ac ymddangosiad yr ardal. Mae angen cydnabyddedig am dai fforddiadwy ond nid oes rhai wedi cael eu cynnig ar y safle ac nid oes mecanwaith gerbron Gweinidogion i ddarparu cyfraniad.
89. Mae'r datblygiad arfaethedig yn debygol o gael effaith andwyol ar ACA Afon Dyfrdwy a Llyn Tegid ac nid oes digon o wybodaeth wedi cael ei chyflwyno ynglŷn ag effaith y datblygiad arfaethedig ar ystlumod a madfallod dŵr cribog. Mae'r safle'n gorwedd mewn

ardal i'w hystyried yn Llain Las lle dim ond mewn amgylchiadau eithriadol iawn y gellir caniatáu datblygiad mawr.

90. Nid wyf yn ystyried bod effaith bosibl ailddefnyddio'r safle at ddefnydd diwydiannol neu fasnachol yn gorbwyso'r gwrthdaro â pholisi cenedlaethol a lleol sy'n rheoli datblygu yng nghefn gwlad ac yn hyrwyddo datblygu cynaliadwy, y diffyg tai fforddiadwy a niwed i rywogaethau gwarchodedig. Nid wyf ychwaith yn ystyried bod yr ymgeisydd wedi dangos amgylchiadau eithriadol iawn sy'n angenrheidiol i gydymffurfio â Pholisi 22 Cymru'r Dyfodol.

Argymhelliad

91. Am y rhesymau a roddwyd uchod ac o ystyried yr holl faterion a godwyd, rwy'n argymhell y dylid gwrthod caniatâd cynllunio.
92. Wrth wneud yr argymhelliad hwn, rwyf wedi ystyried gofynion adrannau 3 a 5 Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015. Rwy'n ystyried bod yr argymhelliad hwn yn unol ag egwyddor datblygu cynaliadwy'r Ddeddf drwy ei chyfraniad tuag at un neu fwy o amcanion llesiant Gweinidogion Cymru

Anthony Thickett

Arolygydd

ATODIAD A: Atodlen yr Amodau Cynllunio a Argymhellir

Mae'r rhesymau dros amodau 3 i 8 yn cynnwys polisiau'r CDLI a'r CDU. Os bydd Gweinidogion yn penderfynu rhoi caniatâd cynllunio, bydd angen dileu un neu'r llall gan ddibynnu ar ba gynllun sydd mewn grym ar y pryd.

1. Ni ddylai'r datblygiad ddechrau yn hwyrach na phum mlynedd o ddyddiad y penderfyniad hwn.

Rheswm: Cydymffurfio ag Adran 91 y Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref, 1990.

2. Dylid cyflawni'r datblygiad yn unol â'r cynlluniau canlynol: Cynllun Lleoliad 1:1250 a rhifau lluniadau. PL01, PL02, PL03, PL04, PL06, PL07, PL09, PL10 a L02.

Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad yn cael ei gyflawni yn unol â'r dogfennau, y cynlluniau a'r lluniadau cymeradwy a gyflwynwyd gyda'r cais.

3. Ni ddylid cyflawni unrhyw waith datblygu, dymchwel na chlirio safle hyd nes bod cynllun i ddarparu lliniariad ar gyfer ystlumod, amddiffyn a lliniariad ar gyfer madfallod dŵr cribog a sicrhau budd net i fioamrywiaeth wedi cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i fod yn cael ei gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Dylid cyflawni'r datblygiad yn unol â'r manylion cymeradwy.

Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad yn darparu budd net i fioamrywiaeth yn unol â Pholisi NE1 y CDLI/Polisi EC6 y CDU.

4. Ni chaiff unrhyw ddatblygiad ddigwydd hyd nes i ymchwiliad i natur a maint yr halogiad ar y safle gael ei gynnal yn unol â manylion i'w cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Os canfyddir unrhyw halogiad, ni fydd unrhyw ran o'r datblygiad sydd wedi cael ei ganiatáu yn cael dechrau hyd nes bod cynllun sy'n nodi mesurau adfer i'w wneud yn addas i'w feddiannu fel eiddo preswyl wedi cael ei gyflwyno i'r

awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd gwaith adfer yn digwydd yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd. Os canfyddir yn ystod y datblygiad unrhyw halogiad nad yw wedi'i nodi yn yr ymchwiliad safle, ni fydd unrhyw ddatblygiad pellach yn digwydd ar y rhannau hynny o'r safle lle canfuwyd y halogiad hwnnw nes bod cynllun adfer ychwanegol wedi cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo ar gyfer y rhannau hynny o'r safle. Bydd y rhannau perthnasol o'r safle yn cael eu hadfer wedi hynny yn unol â'r cynllun adfer ychwanegol.

Rheswm: Diogelu darpar breswylwyr yn unol â Pholisi DM1 y CDLI /Polisi GDP1 y CDU.

5. Ni fydd unrhyw annedd yn cael ei meddiannu hyd nes bod Adroddiad Gwirio sy'n dangos bod y gwaith adfer a gymeradwywyd fel rhan o amod rhif 4 uchod wedi cael ei gyflawni'n foddhaol, wedi cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo.

Rheswm: Diogelu darpar breswylwyr yn unol â Pholisi DM1 y CDLI /Polisi GDP1 y CDU.

6. Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn digwydd hyd nes bod samplau o'r holl ddeunyddiau wynebu allanol a thoi wedi cael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y datblygiad yn cael ei gynnal yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Diogelu cymeriad ac ymddangosiad yr ardal yn unol â Pholisïau DM1, SP12 a SP14 y CDLI/Polisi GDP1 y CDU.

7. Ni cheir meddiannu'r datblygiad a ganiateir hyd nes y bydd ymlediadau gwelededd o 2.4 metr x 43 metr i'r ddau gyfeiriad wedi cael eu mesur i linell ganol y briffordd gyfagos yn eu lle wrth y fynedfa i'r naw annedd fel y dangosir ar y Cynllun Safle Arfaethedig. O fewn yr ymlediadau hyn ni fydd unrhyw rwystr sy'n fwy nag 1 metr o uchder uwchlaw lefel y briffordd gyfagos. Wedi hyn, bydd angen cadw'r ymlediadau'n glir rhag unrhyw rwystr o'r fath i welededd yn barhaol.

Rheswm: Er budd diogelwch priffyrdd yn unol â Pholisi DM1 y CDLI /Polisi GDP1 y CDU.

8. Ni fydd unrhyw ddatblygiad na chlirio safle yn digwydd hyd nes bod cynllun tirlunio wedi cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y cynllun yn cynnwys arwyddion o'r holl goed sydd eisoes yn bodoli (gan gynnwys lledaeniad a rhywogaethau) a gwrychoedd ar y tir, gan amlygu'r rheiny fydd yn cael eu cadw a nodi mesurau i'w diogelu drwy gydol y datblygiad. Bydd unrhyw blannu, hadu neu dywarchu a gynhwysir yn y manylion tirlunio cymeradwy yn cael ei wneud yn y tymhorau plannu a hadu cyntaf ar ôl meddiannu'r annedd a ganiateir neu ar ôl cwblhau'r datblygiad, pa un bynnag yw'r cynharaf; a bydd unrhyw goed neu blanhigion sydd o fewn cyfnod o 5 mlynedd o gwblhau'r datblygiad yn marw, yn cael eu tynnu neu'n cael eu difrodi'n ddifrifol neu'n afiach, yn cael eu disodli yn y tymor plannu nesaf gyda rhai eraill o faint a rhywogaethau tebyg.

Rheswm: Diogelu cymeriad ac ymddangosiad yr ardal yn unol â Pholisïau DM1, SP12 a SP14 y CDLI/Polisi GDP1 y CDU.

9. Ni chaiff unrhyw ddatblygiad ddigwydd hyd nes bod cynllun i alluogi darparu seilwaith band eang all drosglwyddo data ar gyfradd gigabeit o ffin y safle i'r anheddau a ganiateir wedi cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gytuno'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y datblygiad yn cael ei gyflawni yn unol â'r manylion cymeradwy.

Rheswm: Cefnogi cyflwyno seilwaith cyfathrebu digidol ledled Cymru yn unol â Pholisi 13 Cymru'r Dyfodol.