



Ein cyf: Our ref: qA1031018

David Williams
Rheolwr y Gwasanaeth Cynllunio
Cyngor Bwrdeistref Sirol Wreccsam
Neuadd y Dref
Wreccsam
LL11 1AY

11 Chwefror 2019

Annwyl David,

Cyngor Bwrdeistref Sirol Wreccsam – Ymgynghoriad ar y Newidiadau Golygyddol Bach a'r Newidiadau Penodol Arfaethedig: Ymateb Llywodraeth Cymru

Diolch yn fawr am ymgynghori â Llywodraeth Cymru ynghylch y Newidiadau Bach a'r Newidiadau Penodol arfaethedig i Ddiwygiad 1^{af} Cynllun Datblygu Lleol Wreccsam.

Yr Arolygydd Cynllunio fydd yn penderfynu a yw'r cynllun yn cael ei ystyried yn un 'cadarn' ai peidio. Mae'r Newidiadau Penodol arfaethedig wedi cael eu hystyried yng ngoleuni'r sylwadau a gyflwynwyd i'r Cynllun Adneuo ar 17 Mai 2018, yn unol â'r profion cadernid. Mae'r **Atodiad** sydd ynghlwm yn darparu ymateb manwl ynghylch a yw'r Atodlen o Newidiadau Penodol Arfaethedig yn bodloni'r materion a godwyd yn ein sylwadau adneuo. Mae'r **atodiad** yn nodi lle a pham mae ein hamcanion yn dal i gael eu cynnal ac, os bydd yr Arolygydd yn credu ei bod yn briodol, bydd modd eu diwygio, eu hegluro neu fynd i'r afael â nhw drwy sesiynau'r gwrandawiadau.

Ers yr ymgynghoriad ar y Cynllun Adneuo, mae Argraffiad 10 o Bolisi Cynllunio Cymru wedi cael ei gyhoeddi. Bydd ar yr awdurdod angen ystyried a oes gan y cynllun unrhyw oblygiadau. **Ar ben hynny, nid yw'r Newidiadau Penodol yn mynd i'r afael â llawer o Sylwadau Adneuo Llywodraeth Cymru yng nghyswllt darparu a gweithredu, eglurder cyflenwad tai a hyfywedd tai fforddiadwy.** Bydd Swyddogion Llywodraeth Cymru yn parhau i weithio gyda Swyddogion y Cyngor i geisio datrys unrhyw faterion sydd heb eu penderfynu cyn yr archwiliad.

Heb leihau effaith pwerau'r Gweinidog i ymyrryd yn hwyrach ymlaen yn y broses ac yn yr archwiliad annibynnol, mae Llywodraeth Cymru wedi ymrwymo i helpu Awdurdodau Cynllunio Lleol drwy'r broses Cynllun Datblygu Lleol.

Yn gywir,



Mark Newey
Pennaeth y Gangen Cynllunio
Yr Arolygiaeth Gynllunio

Atodiad: Cynllun Datblygu Lleol Wrecsam - Ymgynghoriad ar y Newidiadau Penodol Arfaethedig: Ymateb Llywodraeth Cymru

Rhif y Newid Penodol	Sylwadau Llywodraeth Cymru (LIC)
Pennod 5: Strategaeth a Pholisi Strategol	
FC01 <u>Dal i wrthwynebu'n rhannol</u>	<u>Polisi SP1: Darpariaeth Tai</u> Mae'r Newid Penodol yn cyflwyno targed tai fforddiadwy o 1319 o gartrefi i'r polisi y mae gofyn iddo gyd-fynd â'r Cynllun Datblygu Lleol (4.2.5) a Nodyn Cyngor Technegol 2 (3.2). Caiff y newid hwn ei gefnogi ac mae'n mynd i'r afael â Gwrthwynebiad Cynllun Adneuo LIC yn y cyswllt hwn (Sylw LIC, Cat C, tudalen 5). Fodd bynnag, byddai Llywodraeth Cymru yn croesawu eglurhad ar sut mae'r targed tai fforddiadwy wedi cael ei gyfrifo. Byddai tabl yn nodi'r cyfraniadau tai fforddiadwy disgwylidig yn ôl haenau anheddau a chydannau tai yn ddefnyddiol, yn helpu i egluro'r cynllun ac yn sicrhau gwaith monitro effeithiol (Sylw LIC, Cat C, tudalen 5).
Pennod 6: Pwnc, Meini Prawf a Pholisiâu sy'n Seiliedig ar Ardaloedd	
FC17 <u>Dal i wrthwynebu</u> FC18 <u>Wedi mynd i'r afael â'r gwrthwynebiad</u>	<u>Polisi H4: Safleoedd Sipsiwn a Theithwyr a Chyfiawnhad Rhesymegol</u> Rydym yn nodi bod y lefel a'r math o newid sy'n ofynnol i adlewyrchu caniatadau cynllunio diweddar wedi eu hegluro a'u hadolygu drwy'r newidiadau arfaethedig. Mae lefel ddiwygiedig yr angen yn 21 llain dros gyfnod y cynllun, a bydd angen 2 o'r lleiniau hynny yn syth erbyn 2020. Mae'r tri safle a neilltuwyd yn darparu ar gyfer 19 llain. Bydd ar yr awdurdod angen cadarnhau sut a phryd y bydd y ddwy lain sy'n weddill yn cael eu darparu. Nodwn fod y cynllun yn dal i gyfeirio at drafodaethau parhaus sy'n ymwneud â safleoedd preifat. Bydd yn rhaid i'r cynllun gynnig darpariaeth briodol ar gyfer yr angen a nodwyd. Mewn perthynas ag addasrwydd ac ymarferoldeb y safle, bydd yn rhaid i'r Cyngor sicrhau bod modd darparu safle i ddiwallu'r angen brys erbyn 2020. Yng nghyswllt gweddill y dyraniadau, mae angen i'r materion o ran safle a nodir yn y Papur Dewis Safle gael eu cysoni i ddarparu'r lleiniau angenrheidiol erbyn 2028. (Polisi Cynllunio Cymru 4.2.35, Cylchlythyr 005/2018, para 35) (Gweler Sylw LIC, Cat C, tudalen 5) <u>Polisi H5: Llety i Sipsiwn a Theithwyr</u> Mae'r newid penodol arfaethedig yn cael gwared â maen prawf (i) a gefnogir, gan ei fod yn mynd yn groes i'r polisi cenedlaethol ac yn bodloni ein gwrthwynebiad yn y cyswllt hwn (Gweler Sylw LIC, Cat C, tudalen 6)

<p>FC19</p> <p><u>Wedi mynd i'r afael â'r gwrthwynebiad</u></p>	<p><u>Polisi H6: Tai Amlfeddiannaeth</u></p> <p>Nododd Sylw Adneuo LIC (Cat C, tudalen 6) y byddai'r polisi yn cael ei gryfhau pe bai maen prawf yn cael ei gynnwys er mwyn diffinio'r hyn a olygir gan "grynodiad rhy uchel" ac yn lle y byddai hyn, ar lefel ofodol, yn berthnasol er mwyn sicrhau bod y polisi yn effeithiol a bod modd ei roi ar waith yn ymarferol. Mae'r Newid Penodol arfaethedig nawr yn cyflwyno dull rheiddiol sy'n defnyddio trothwyon a phrosesau rhyngosod. Yr Awdurdod Cynllunio Lleol sy'n gyfrifol am gyfiawnhau'r dull hwn yn seiliedig ar dystiolaeth ac am sicrhau y bydd yn cyflawni amcanion y polisi a bod modd ei roi ar waith yn ymarferol. Nid oes gan Lywodraeth Cymru ragor o sylwadau ar y mater hwn.</p>
<p>FC17 <u>(wedi mynd i'r afael â'r gwrthwynebiad)</u></p> <p>FC28 Rhan 1 - <u>(gwrthwynebiad newydd)</u></p> <p>FC28 Rhan 2- <u>Wedi mynd i'r afael â'r gwrthwynebiad yn rhannol.</u></p> <p>FC12 - <u>(cefnogaeth</u></p>	<p><u>RE2 – Cynlluniau Ynni Adnewyddadwy</u></p> <p>Mae'r newid hwn yn mynd i'r afael â'n pryderon yn y cyswllt hwn. (Sylw Adneuo LIC, Cat C, Tudalen 6)</p> <p>Mae'r awdurdod wedi cynnig newid penodol i gael gwared â'r ardal(oedd) chwilio am wynt o'r cynllun. Nid yw'r cyfiawnhad dros wneud hyn yn glir o'r Newidiadau Penodol. Rydym yn nodi o'r Adroddiad Ymgynghori mai'r sail resymegol fyddai cynnwys clustogfa (solar) 3.5km a chlustogfa (gwynt) 7km o amgylch yr AHNE. Er bod gosod clustogfa effaith weledol 7km yn cyd-fynd â Phecyn Adnoddau Ynni Adnewyddadwy LIC, mae'r newid hwn wedi'i wneud cyn i'r REA diwygiedig gael ei gyhoeddi i'r cyhoedd. Dylai newidiadau penodol fod yn seiliedig ar dystiolaeth. Nid yw'n glir chwaith a fyddai diwygio tybiaethau o ran cyfyngiadau yn yr REA yn effeithio ar yr ardaloedd eraill? Mae angen egluro hyn.</p> <p>Mae Sylw Adneuo LIC (Cat C, Tudalen 6) yn nodi y dylai'r LSA arfaethedig ar gyfer gwynt/solar gael eu rhestru'n arbennig yn y cynllun, ynghyd â'r cyfraniadau ar gyfer pob safle. Mae'r newid penodol arfaethedig nawr yn rhestru'r ardaloedd chwilio ar gyfer Solar, ac mae hynny'n cael ei gefnogi. Fodd bynnag, mae'n dal yn aneglur beth fydd y cyfraniad (yn sgil gwres a thrydan) o'r ardaloedd hyn dros gyfnod y cynllun. Mae hyn yn hanfodol er mwyn helpu i fonitro'r polisi hwn yn effeithiol. Byddai'r Cyngor yn elwa ar edrych ar gynlluniau sydd wedi'u mabwysiadu'n ddiweddar ynghyd â'u fframweithiau monitro (Abertawe a Phowys).</p> <p><u>DM1 – Ystyriaethau Rheoli Datblygu</u></p> <p>Rydym o blaid nodi Maen Prawf 3 ac ychwanegu 'neu ansefydlogrwydd tir'. Fodd bynnag, dylai'r ardaloedd hyn fod ar y map cyfyngiadau, yn hytrach nag ar y Map Cynigion.</p>

rannol)	<p>Mae paragraff 5.10.17 Argraffiad 10 o Bolisi Cynllunio Cymru yn nodi, “Nid oes angen diogelu adnoddau glo crai.” Felly, nid oes angen diogelu glo ar Fap Cynigion.</p> <p>Hefyd, nid yw Llywodraeth Cymru yn credu bod angen ychwanegu at ardaloedd risg uchel Awdurdod Glo y Map Cynigion. Mae'n well rhoi'r rhain ar Fap Cyfyngiadau. Mae hyn yn cyd-fynd â'r dull gweithredu ledled Cymru. Hefyd, byddai hyn yn cael gwared â'r angen am y newidiadau arfaethedig i'r polisi yn y cyswllt hwn.</p>
----------------	--

Newid Golygyddol Bach (MEC37) – Egluro Polisi H2 Tai Fforddiadwy – Dogfen KPD21a

Mae LIC yn croesawu cyhoeddi'r Ddogfen KPD21 i egluro cynnwys Polisi H2 – Tai Fforddiadwy. Mae Sylw Adneuo LIC (Cat B, tudalen 4) yn tynnu sylw at bryderon sylweddol yng nghyswllt Polisi H2 a'r sylfaen dystiolaeth ategol. Yn anffodus, mae Llywodraeth Cymru wedi cael copi caled anghywir o'r cynllun Adneuo (Roedd y polisi hwn yn cynnwys rhaniad 3 ffordd o ran y targed tai fforddiadwy yn y Sir). Mae MEC37 yn egluro bod safbwynt y polisi wedi'i rannu yn 4. Felly, mae'r sylwadau canlynol yn cymryd lle ein sylw Adneuo.

Mae'n hollbwysig bod y dystiolaeth hyfywedd yn gyfredol ac yn ystyried yr holl gostau hysbys, gan gynnwys lwfans ar gyfer seilwaith priodol. Dylai polisïau Tai Fforddiadwy fod yn seiliedig ar dystiolaeth gadarn a dylent fod yn berthnasol i'r rhan fwyaf o gynlluniau. Mae hyn yn hollbwysig er mwyn sicrhau bod y polisi'n cyd-fynd â'r sylfaen dystiolaeth ac yn cynyddu'r ddarpariaeth tai fforddiadwy drwy'r Cynllun Datblygu Lleol, o ystyried lefel uchel yr angen a'r flaenoriaeth sydd wedi'i nodi. Mae LIC yn credu bod rhannu'r targed yn bedwar yn cyd-fynd â'r ardaloedd hyfywedd yn yr AHVS, sydd wedi'u crynhoi yn Nhabl 7.3 o'r AHVS. **Fodd bynnag, mae Llywodraeth Cymru yn credu bod angen egluro rhai o elfennau craidd yr AHVS:**

- Mae dadansoddiad o darged polisi hyfyw a sut mae'r gwaged yr uned yn bodloni 'cyfraniadau eraill' yn aneglur. Mae'r dadansoddiad sydd wedi'i grynhoi ym mharagraff 7.13 yr AHVS wedi cael ei gwblhau ar sail polisi targed 20% yn unig ar draws y bwrdd. Byddai wedi bod yn ddefnyddiol pe bai'r tabl hwn wedi cael ei ymestyn i gynnwys yr holl dargedau polisi realistig ac wedi'i feincnodi yn erbyn dadansoddiad o'r hyn sy'n ffigur realistig ar gyfer cyfraniadau eraill. Mae Awdurdodau Cynllunio Lleol eraill wedi defnyddio amrywiaeth o gyfraniadau S016 rhwng £1750 a £10,000 yr uned. Ar hyn o bryd, nid yw'n amlwg a oes gwaged digonol i ddangos bod y 'targedau hyfyw' a awgrymir yn Nhabl 7.3 yn hyfyw yn ymarferol, yn enwedig lle mae gwerth isel iawn neu werth negyddol mewn tri o'r ardaloedd marchnad (**gweler y tabl dros y dudalen**)? Beth yw'r gost S106 realistig yn yr ardaloedd hyn sy'n adlewyrchu dyrannu safleoedd a gofynion y Cynllun Seilwaith? A oes yna oblygiadau ar gyfer targedau'r polisi tai fforddiadwy yn y Cynllun Datblygu Lleol?
- Mae angen eglurhad a chyfiawnhad i ddangos bod gwerthoedd y 'gwaged' yn y tabl uchod yn ddigonol i gyfiawnhau bod y targedau ym Mholisi H2 yn hyfyw ac yn gallu bodloni 'cyfraniadau eraill'.
- Nid yw'n amlwg chwaith a yw'r AHVS wedi profi effaith 'chwistrellwyr' (£3,100 yr annedd)?

Is Ardal (30dph)	Meincnod Gwerth Tir	Sefyllfa Polisi Hyfyw (O Dabl 7.3 yr AHVS) fel sy'n cael ei adlewyrchu ym Mholisi H2		Gwarged yr uned ar gyfer 'cyfraniadau eraill' <i>(hyfywedd posibl o Dabl 7.3 llai LVB / 30dph = gwarged yr uned)</i>
Y Dwyrain Gwledig	£719,801	40%	£1.05	£11000
Gogledd Wrecsam a Gresffordd	£464,996	40%	£0.48	£500
De Wrecsam	£368,555	30%	£0.46	£3050
Y Gorllewin gwledig, y Waun	£300,000	30%	£0.36	£2000
Aneddiadau'r gogledd-orllewin	£174,289	25%	£0.20	£860
Cefn Mawr a Rhos	£119,462	0%	£0.03	£-3000