

Mr Lawrence Isted  
Pennaeth Lles y Gymuned a Datblygu  
Cyngor Bwrdeistref Sirol Wrecsam  
16 Stryd yr Arglwydd,  
Wrecsam  
LL1 1LG.

1 Ebrill 2016

Annwyl Lawrence

### **Ymateb Llywodraeth Cymru i'r Ymgynghoriad ar y Strategaeth a Ffefrir ar gyfer CDLI Wrecsam**

Diolch ichi am ymgynghori â Llywodraeth Cymru am y Strategaeth a Ffefrir ar gyfer Cynllun Datblygu Lleol (CDLI) Wrecsam. Rydym yn cydnabod bod paratoi CDLI a'r sylfaen dystiolaeth ategol yn waith sylweddol i bob awdurdod cynllunio lleol ac rydym yn cydnabod yr holl waith y mae Wrecsam wedi'i wneud i baratoi ei Strategaeth a Ffefrir.

At ei gilydd, mae Llywodraeth Cymru yn cefnogi'r Strategaeth a Ffefrir. Mae'r Strategaeth honno'n seiliedig ar asesiad o'r opsiynau o ran twf a'r opsiynau gofodol ac ar ddealltwriaeth o rôl a swyddogaeth aneddiadau Wrecsam. Rydym yn cefnogi lefel y twf a nodir ynghyd â'r dull o fynd ati i alluogi'r twf hwnnw ledled y Fwrdeistref Sirol.

Mae'r atodiad i'r llythyr hwn yn rhoi ein sylwadau manwl ar y Strategaeth a Ffefrir. Y prif faterion ichi eu hystyried wrth fwrw ymlaen â'r gwaith hwn yw sicrhau bod CDLI cadarn yn cael ei baratoi a'i fod yn ymdrin â'r materion a ganlyn:-

- y gallu i ddarparu safleoedd, a hyfywedd y safleoedd hynny;
- fframwaith ar gyfer darparu'r safleoedd strategol;
- rôl ranbarthol ehangach Wrecsam; a'r
- modd yr eir i'r afael â chyflogaeth ar draws y Fwrdeistref Sirol yn ei chyfanrwydd.

Bellach, mae'n bwysig bod y Cyngor yn parhau i fwrw ymlaen â'i CDLI i ddarparu Cynllun a fydd yn ei helpu i gwrdd â'r amcanion a nodir ynddo. Byddem yn barod iawn i gyfarfod â chi i drafod ein sylwadau yn fanylach pe bai hynny o fudd ichi.

Nid yw'r llythyr hwn yn amharu mewn unrhyw ffordd â'r disgrisiwn sydd gan y Gweinidog i ymyrryd ym mhroses y CDLI ac nid yw ychwaith yn effeithio ar yr archwiliad annibynnol. Yn ôl yr arfer, byddem yn eich annog i geisio'ch cyngor cyfreithiol eich hun

er mwyn sicrhau eich bod wedi cwrdd â'r holl anghenion gweithdrefnol, gan gynnwys Arfarniad o Gynaliadwyedd, Aseiad Amgylcheddol Strategol ac Aseiad Rheoliadau Cynefinoedd am mai eich awdurdod cynllunio lleol chi sy'n gyfrifol am y materion hynny.

Yn gywir

**Mark Newey**

Pennaeth y Gangen Cynlluniau

Yr Is-adran Gynllunio

Llywodraeth Cymru

# Atodiad i Lythyr Llywodraeth Cymru dyddiedig 1 Ebrill 2016 mewn ymateb i Grynodedb Cyffredinol o Ymgynghoriad Cyngor Bwrdeistref Wrecsam ar y Strategaeth a Ffefrir

## Crynodedb Cyffredinol

Mae Llywodraeth Cymru yn cefnogi'r modd y mae Wrecsam wedi mynd ati i lunio'r Strategaeth a Ffefrir. Mae'r papurau testun a'r papurau cefndir, ynghyd â'r dystiolaeth ategol allweddol, wedi'u cyflwyno'n dda ac yn esbonio sut yr aed ati i ddatblygu'r Strategaeth a Ffefrir. Mae'r opsiynau o ran twf a'r opsiynau gofodol yn cael eu hesbonio'n dda ac mae cyfeiriadau clir at y sylfaen dystiolaeth ategol.

Rydym yn cydnabod y gwaith sylweddol a wnaed gan y tîm Polisi Cynllunio wrth iddo fynd ati i lunio'r Strategaeth a Ffefrir. Mae'r dogfennau unigol wedi'u cyflwyno'n ardderchog gyda chyfeiriadau clir at y sylfaen dystiolaeth ac mae'n hawdd dod o hyd i'r dogfennau ar y wefan. Mae nifer o'n sylwadau'n berthnasol i faterion a ddylai gael eu hystyried wrth baratoi'r CDLI a Adneuir a'r nod yw helpu Wrecsam i fwrw ymlaen â'r gwaith hwn.

Y **prif fater** i Wrecsam fydd dangos sut y bydd y **safleoedd yn cael eu darparu**, a hefyd sut y bwriedir darparu'r seilwaith a fydd yn cefnogi hynny. Mae hefyd yn arbennig o bwysig dangos y bydd modd datblygu **safleoedd strategol**. Mae hefyd yn bwysig cyflwyno tystiolaeth i ddangos sut mae **materion rhanbarthol** wedi llywio CDLI Wrecsam a sut y bydd yn cyfrannu at yr amcanion rhanbarthol ehangach. Mae angen esboniad pellach ynghylch faint o **dir cyflogaeth** fydd yn cael ei ddarparu a sut y bydd hwnnw'n cael ei rannu ar draws y Fwrdeistref Sirol.

## Y Weledigaeth, yr Amcanion a'r Strategaeth Ofodol

Mae'r **weledigaeth** yn nodi y bydd Wrecsam yn tyfu, yn denu buddsoddiad, bod ei lleoliad yn rhoi iddi rôl fel porth i Gymru a bydd yn diwallu anghenion o ran tai. Mae'r elfennau hynny o'r weledigaeth i'w croesawu a dylent fod o gymorth i lywio'r CDLI a Adneuir. Nid yw'r weledigaeth yn manteisio ar y cyfle i ddweud sut y bydd y Fwrdeistref Sirol yn newid ac nid yw ychwaith yn unigryw i'r Fwrdeistref. Mae'r 12 o **amcanion** strategol yn rhoi ffocws gwell i'r CDLI gan nodi'r amcanion economaidd, cymdeithasol ac amgylcheddol. Mae'r cyfeiriadau at dref Wrecsam yn SO1 a SO3 yn cysylltu'r amcanion â man penodol. Mae hyn o gymorth i esbonio sut y bwriedir ymdrin â mater drwy bolisiâu a dyraniadau sy'n gysylltiedig ag ardal. Byddai'n fuddiol pe bai'r amcanion sy'n weddill yn cael eu mynegi'n ofodol yn yr un modd er mwyn nodi sut y bwriedir cyflawni'r amcanion drwy ddull gweithredu gofodol.

Mae'r **strategaeth ofodol** yn cael ei mynegi'n glir ac mae'n seiliedig ar asesiad o'r opsiynau twf a'r opsiynau gofodol i wneud lle ar gyfer y twf hwn. Mae'r opsiynau hyn yn seiliedig ar weledigaeth ac amcanion y CDLI ac fe'u haseswyd yn unol â hynny.

Mae paragraff olaf ond un 5.6 yn y Strategaeth a Ffefrir yn dweud ei bod yn bosibl y gallai rhai o'r aneddiadau yn Strategaeth a Ffefrir y Cyngor yn '*unsuitable for development and.....do not offer any opportunities for growth due to significant planning constraints*'. Os oes tystiolaeth ar gael yn ystod y cam hwn i brofi nad oes modd i rai o'r aneddiadau ddarparu ar gyfer twf, dylai'r Strategaeth a Ffefrir fod yn gliriach yn hynny o beth.

## Tai

### **Yr Opsiwn a Ffefrir ar gyfer Twf**

Wrth asesu'r opsiynau o ran twf a'r anghenion cyffredinol o ran tai, mater i'r awdurdod cynllunio lleol yw cyfiawnhau lefel ei ddarpariaeth ar gyfer tai gan roi sylw i Bolisi Cynllunio Cymru. Mae polisi Cenedlaethol (PCC 9.9.2) yn dweud y dylid defnyddio Amcanestyniadau Aelwydydd diweddaraf yr awdurdod lleol ochr yn ochr â'r Asesiadau diweddaraf o'r Farchnad Dai Leol. Dylid ystyried materion eraill wrth asesu'r opsiynau a'r anghenion o ran twf. Gallai'r materion hynny gynnwys yr hyn y mae'r cynllun yn gobeithio'i gyflawni, y cysylltiadau rhwng cartrefi a swyddi, yr angen am dai fforddiadwy, ystyriaethau o safbwynt y Gymraeg a'r gallu i weithredu'r cynllun.

Mae'r Cyngor wedi ystyried un ar bymtheg o opsiynau ar gyfer twf (Papur Cefndir Rhif 1, Mawrth 2015), ac mae'r Strategaeth a Ffefrir yn cyflwyno pedwar opsiwn 'realistig' ar gyfer twf strategol. **Rydym yn cefnogi'r ffaith bod y Cyngor wedi ystyried amcanestyniadau sy'n seiliedig ar gyflogaeth (opsiwn A) a'r amcanestyniadau'n seiliedig ar y boblogaeth a gafwyd yn Amcanestyniadau Aelwydydd 2011 (opsiynau B-D).**

Rydym yn nodi cyfeiriad y Cyngor at Gylchlythyr y Gweinidog (CL-01-14). Yn y cylchlythyr hwnnw, nododd y Gweinidog yn glir gan ddatgan nad yw'n briodol i'r awdurdodau gynllunio ar gyfer cyfnod o berfformiad economaidd gwael ac adlewyrchu cyfnod o'r fath. Er bod amcanestyniadau 2011 yn seiliedig gyfnod lle gwelwyd dirywiad yn y sefyllfa economaidd, nodwyd nad oedd yr amcanestyniadau ar gyfer Wrecsam yn adlewyrchu'r duedd honno a'u bod yn dangos cynnydd bach yn nifer yr aelwydydd ers amcanestyniadau 2008. Mae'r Cyngor yn darparu dadansoddiad cymharol a manwl o'r gwahaniaethau rhwng y ffigurau a'r tueddiadau yn amcanestyniadau 2008 a 2011. Nodwyd mai'r cynnydd yn y cyfraddau mudo oedd yn bennaf gyfrifol am y canlyniadau hynny. Byddai'r cynllun yn elwa ar gynnwys sylwadau cyd-destunol ychwanegol am y nodweddion economaidd unigryw a oedd yn wynebu Wrecsam ac a arweiniodd at gynnal twf drwy gydol y cyfnod o ddirwasgiad.

Dylai'r Cyngor sicrhau bod yr opsiwn a ffefrir ar gyfer twf (opsiwn B) yn cael ei gyfiawnhau'n ddigonol ac yn **gwneud yn fawr o'r cyfleoedd** i sicrhau twf economaidd dros gyfnod y cynllun. Dylid hefyd sicrhau ei fod yn gallu gwireddu gweledigaeth y Cyngor o gryfhau'r economi a sicrhau ei bod yn gadarn ac yn ymateb i leoliad strategol y sir yn y Gogledd-ddwyrain. Mae'n bwysig bod y Cyngor yn **sicrhau cydbwysedd rhwng dyhead economaidd a'r gallu i gyflawni.**

Rydym yn nodi y bydd yr opsiwn a ffefrir i ddarparu 10,650 o unedau yn arwain at gyfradd gwblhau gyfartalog sy'n uwch na'r cyfraddau adeiladu blaenorol yn y Fwrdeistref Sirol. Yn sgil y prinder tai a welwyd yn ystod dwy flynedd gyntaf y cynllun (Ebrill 2013 - Mawrth 2015), bydd angen i fwy o dai gael eu cwblhau bob blwyddyn er mwyn darparu'r lefel angenrheidiol o dai. Yn unol â pharagraff 9.2.3 o Bolisi Cynllunio Cymru, dylai pob CDLI ddangos bod **cyflenwad pum mlynedd o dir ar gyfer tai** ar gael o'r cyfnod pan gaiff y CDLI ei fabwysiadu a thrwy gydol cyfnod y cynllun.

Mae'r ddarpariaeth dai yn cynnwys **cymhareb drosi** o 3.4% a hynny er mwyn trosi aelwydydd yn anheddau ar sail data a ddarparwyd gan Gyfrifiad 2001 a 2011 (BP1, paragraff 6.14). Mae hynny'n sicrhau bod modd darparu ar gyfr cyfraddau gwacter, symudiadau yn y farchnad dai ac elfen o aelwydydd cudd. Ymddengys fod y Cyngor wedi gwneud lwfans o 3.9%. Dylai'r Cyngor egluro'r ffigur priodol.

Cynigir ym Mholisi SP7 bod y cynllun yn gwneud darpariaeth ar gyfer 11,715 o gartrefi er mwyn sicrhau bod yr angen am 10,650 o gartrefi yn cael ei ddiwallu. **Rydym yn cefnogi'r lwfans hyblygrwydd hwn**, a mater i'r Cyngor yw dangos bod y lwfans hyblygrwydd neu'r lwfans wrth gefn o 10% yn ddigon i ddangos y bydd y cynllun yn gallu ymateb i heriau economaidd ac amgylchiadau annisgwyl sy'n gysylltiedig â chyflenwi tai. Byddai'n fanteisiol pe bai'r tabl o opsiynau twf ar dudalen 23 yn cyfeirio at yr angen y mae'r Cyngor yn anelu at ei ddiwallu o ran tai, yn hytrach nag at gyfanswm y ddarpariaeth.

Dylai'r CDLI a Adneuir fod yn glir am bob elfen o'r **cyflenwad tai** a chynnwys ffigurau ar ymrwymadau o ran tai, dyraniadau a'r lwfans ar gyfer datblygiadau ar hap. Rhaid i bob un o'r elfennau hynny fod yn hyfyw a dylai fod modd eu cyflenwi yn ystod cyfnod y cynllun.

### ***Dull gweithredu gofodol***

Eir ati yn Nhabl 4 ym Mhapur Pwnc 1 i nodi nifer y dyraniadau posibl ym mhob haen o'r hierarchaeth aneddiadau. Bydd y rhan fwyaf o'r dyraniadau yn nhref Wrecsam (3771/56%). Bydd nifer sylweddol o dai newydd i'w darparu mewn aneddiadau haen 2, 3 a 4 (2972/44%). Paratowyd Astudiaeth Capasiti Trefol yn 2007 a'i ddiweddarau yn 2013 a 2015. Un o gasgliadau allweddol yr astudiaeth honno oedd bod y diffyg capasiti i ddarparu ar gyfer twf mewn aneddiadau sy'n bodoli eisoes. Mae'r Astudiaeth honno wedi dylanwadu ar benderfyniad y Cyngor i fwrw ymlaen â strategaeth i ddatblygu tir glas a nodi safleoedd strategol y tu allan i ffiniau aneddiadau sy'n bodoli eisoes.

Er y byddai'r rhan fwyaf o dai newydd yn nhref Wrecsam, byddai nifer sylweddol o dai newydd yn cael eu darparu mewn aneddiadau haen is ar draws y fwrdeistref sirol. Mae'r Cyngor wedi cynnal asesiad o Safleoedd Ymgeisiol ac (fel y nodir ym Mhapur Cefndir 2) wedi asesu'r potensial datblygu mewn aneddiadau ar draws y Fwrdeistref Sirol. Mae'r gwaith hwnnw wedi rhoi dealltwriaeth i'r Cyngor o'r mathau o safleoedd sydd ar gael ac o'r rheini y gellid ystyried eu dyrannu a'u cynnwys yn y CDLI a Adneuir.

Wrth asesu safleoedd unigol a chyfuniadau o safleoedd, **bydd angen i'r Cyngor ddangos bod safleoedd ar gael mewn gwirionedd a bodd modd eu datblygu**. Os bydd y CDLI yn cynnwys safleoedd â chyfyngiadau arnynt, na fydd modd eu darparu yn y pen draw, bydd goblygiadau posibl i'r Cyngor wrth i'r CDLI gael ei archwilio ac ar ôl iddo gael ei fabwysiadu. Mae'n bwysig bod hyrwyddwyr safleoedd yn parhau i gael eu cynnwys yn y broses a'u bod yn deall pa mor bwysig yw dangos y bydd modd datblygu'r safleoedd yn y pen draw.

Bydd angen i'r CDLI a Adneuir esbonio **sut y bydd safleoedd yn cael eu datblygu'n raddol drwy gydol cyfnod y cynllun** er mwyn sicrhau bod cyflenwad 5 mlynedd o dir ar gael ac er mwyn sicrhau bod y gwaith o ddarparu tai newydd ar draws y Fwrdeistref Sirol yn cael ei reoli yn y ffordd orau i helpu i weithredu strategaeth y CDLI. A fydd gofyn darparu tai newydd yn yr aneddiadau haen 1 cyn i safleoedd cael eu rhyddhau yn haen 2? Yn haen 2 cyn haen 3? Neu a fydd modd adeiladu'r holl ddyraniadau o'r adeg y mabwysiedir y cynllun? Os felly, beth fyddai'n ei olygu i strategaeth y CDLI pe bai cynigion yn cael eu cyflwyno i godi nifer sylweddol o dai newydd mewn aneddiadau haen is cyn y rheini a ddyrennir yn haen 1? A allai hynny atal y safleoedd strategol rhag cael eu datblygu pe bai'r ffocws ar adeiladu tai y tu allan i dref Wrecsam? Wrth ystyried yr angen i ddatblygu'n raddol dros gyfnod y cynllun, mae'n bwysig bod y diwydiant adeiladu tai yn rhan o hynny ac yn darparu tystiolaeth i ddangos a fydd yr adeiladwyr tai yn gallu cwrdd â'r cyfraddau adeiladu a ragwelir/gofynnol ai peidio.

Wrth ystyried yr angen i ddatblygu'n raddol ar draws y Fwrdeistref Sirol, dylid sicrhau bod y **seilwaith** sydd ei angen er mwyn datblygu'r safleoedd hynny ar gael. Mae darparu seilwaith yn hanfodol er mwyn datblygu safleoedd a dyna a fydd yn penderfynu a fydd modd datblygu safleoedd yn y ffordd orau i gefnogi'r strategaeth ofodol. Bydd angen i bawb sy'n gysylltiedig â darparu seilwaith – gan gynnwys datblygwyr a darparwyr seilwaith – fod yn gysylltiedig â'r gwaith o ddatblygu'r CDLI a Adneuir a bydd angen iddynt ddarparu tystiolaeth i **ddangos y bydd modd darparu'r seilwaith erbyn yr adeg y bydd ei angen**.

Mae'r strategaeth yn seiliedig ar y Dadansoddiad o'r Farchnad Dai Leol. Yn ôl y Dadansoddiad hwnnw, mae'r angen am **dai fforddiadwy** yn amlwg mewn aelwydydd ym mhob rhan o'r Fwrdeistref Sirol ac mae diffyg darpariaeth ym mhob ardal heblaw tref Wrecsam. Fel y nodir ym Mhapur Testun 1, dim ond un o nifer o ffyrdd o ddiwallu'r galw am dai fforddiadwy yw'r CDLI. Wrth ddarparu tai ar draws y Fwrdeistref Sirol, bydd y strategaeth ofodol yn golygu y bydd modd datblygu tai newydd (os yw hynny'n ymarferol) er mwyn cyfrannu at ddiwallu'r galw am dai fforddiadwy.

Cafodd Astudiaeth Hyfywedd Wrecsam a Sir y Fflint ei pharatoi ym mis Tachwedd 2014 er mwyn llywio polisiâu ar dai fforddiadwy a'r Ardoll Seilwaith Cymunedol. Mae'r astudiaeth honno'n rhoi golwg gyffredinol ar **hyfywedd** ar draws y Fwrdeistref Sirol ac mae'n nodi bod lefelau gwahanol o hyfywedd mewn ardaloedd gwahanol. Mae'n nodi bod 6 is-farchnad, a seiliwyd y strategaeth ofodol ar y dystiolaeth honno. Yn gyffredinol, mae hyfywedd ar ei gryfaf yn hanner dwyreiniol y Fwrdeistref Sirol. Dylai'r CDLI a Adneuir esbonio sut y mae maint yr angen am **dai fforddiadwy** yn y Sir wedi dylanwadu ar faint a lleoliad y twf.

Mae'n **hanfodol bod y CDLI a Adneuir yn seiliedig ar y dystiolaeth ddiweddaraf sydd ar gael am hyfywedd**. Wrth fynd ati i asesu hyfywedd, dylid gwneud hynny ar sail y gofynion polisi yn y CDLI a Adneuir. Os oes angen seilwaith megis ysgolion, cyfleusterau cymunedol neu gynlluniau trafniadaeth er mwyn datblygu safleoedd, rhaid ystyried y costau hynny yn ogystal â chost darparu tai fforddiadwy wrth fynd ati i brofi hyfywedd. Bydd angen i'r Cyngor asesu'r dystiolaeth sydd ganddo am hyfywedd a sicrhau ei fod wedi rhoi cyfrif priodol am gostau nad oeddent, o bosibl, yn wybyddus ym mis Tachwedd 2014. Dylai hynny gynnwys y posibilrwydd o daliad Ardoll Seilwaith Cymunedol, y cyfeirir ato ym Mholisi SP2.

Dylai'r Cyngor ystyried y dystiolaeth wrth fynd ati i bennu targedau ar gyfer tai fforddiadwy. Ar hyn o bryd, mae'r dystiolaeth honno'n awgrymu bod angen targedau gwahanol ar gyfer ardaloedd lle mae hyfywedd yn wahanol. Mae'r trothwy o 25 o unedau a awgrymir yn yr astudiaeth hyfywedd er mwyn sicrhau tai fforddiadwy i'w weld yn uchel, a bydd angen i'r Cyngor ddarparu tystiolaeth i gefnogi ei safbwynt. Mae'n bwysig bod yr holl randdeiliaid, gan gynnwys y diwydiant datblygu a chymdeithasau tai, yn cael eu cynnwys yn y broses o bennu targedau ar gyfer tai fforddiadwy.

Mae'r Strategaeth a Ffefrir yn seiliedig ar yr Asesiad o Anghenion Llety **Sipsiwn a Theithwyr** (GTANA) a gafodd ei baratoi yn 2013. Lluniwyd yr astudiaeth gyfredol (2013) cyn i Ddeddf Tai (Cymru) 2014 (Adrannau 101 a 102) ddod i rym. Mae'r Ddeddf honno'n ei gwneud yn ofynnol i awdurdodau lleol gyflwyno Asesiad newydd o Anghenion Sipsiwn a Theithwyr i (Uned Gynhwysiant) Llywodraeth Cymru erbyn mis Chwefror 2016. Rhaid i'r CDLI a Adneuir wneud darpariaeth ar gyfer diwallu unrhyw angen a nodir dros gyfnod llawn y cynllun hyd at 2028, yn unol â chanlyniadau GTANA 2016. Dylai'r cynllun hefyd gynnwys polisiâu syn seiliedig ar feini prawf fel yr argymhellir mewn polisi cenedlaethol.

## Cyflogaeth

Rhaid i'r Cyngor nodi sylfaen dystiolaeth glir a thryloyw i gefnogi'r lefel arfaethedig o **dir cyflogaeth** dros gyfnod y cynllun. Rhaid iddo hefyd amlinellu'r berthynas rhwng y lefel honno a'r weledigaeth, yr amcanion a'r strategaeth ofodol yn y cynllun. Ar hyn o bryd, ymddengys fod yr esboniad am lefel y ddarpariaeth yn anghyson.

Mae Opsiwn Twf a Ffefrir B: Amcanestyniad sy'n seiliedig ar Ymfudo yn cynnig y bydd twf o 7,550 o swyddi dros gyfnod y cynllun, sef 4,200 jobs o swyddi mewn 'sectorau twf' a 3,458 o swyddi mewn iechyd ac addysg. Nodir bod hynny gyfystyr â 53 o hectarau o dir cyflogaeth. Mae Polisi SP1 yn dweud y bydd y Cyngor yn gwneud darpariaeth ar gyfer 96-106 ha o dir cyflogaeth, gan gynnwys nodi safle strategol allweddol, ar sail yr ardal a ffefrir ar gyfer chwilio am estyniad o 20-30 ha ar Ystad Ddiwydiannol Wrecsam, ac mae'n pennu targed o greu 7,500 o swyddi. Yn ôl yr Adolygiad o Dir Cyflogaeth (mis Hydref 2015), nodir mai'r angen a nodwyd yw 2.06ha/ y flwyddyn ac y byddai hynny, yn ôl yr amcangyfrifon, yn arwain at lefel twf o 7,658 o swyddi a'r angen am 30.9 o hectarau o dir cyflogaeth, ynghyd â dyraniad o 20-30 ha ar Ystad Ddiwydiannol Wrecsam, sy'n golygu y byddai angen cyfanswm o 50.9-60.9 ha.

Nid yw'r cyflenwad o 76.2 o hectarau o dir cyflogaeth a gynigir ym Mholisi SP1 yn cyd-fynd â'r opsiwn twf a ffefrir gan y Cyngor, ac nid yw'n gydnaws ychwaith â'r ddarpariaeth tai arfaethedig. Mae angen i'r Cyngor edrych ar y gorgyflenwad o dir cyflogaeth, a'i gyfiawnhau, ac ystyried hefyd y goblygiadau i'r cyflenwad tai pe bai mwy na 53 o hectarau o dir yn cael eu cymryd. Mae'r ddarpariaeth o dir cyflogaeth rhyw 50 o hectarau'n uwch na'r amcanestyniadau yn yr Adolygiad o Dir Cyflogaeth (30.9 o hectarau). **Er nad yw Llywodraeth Cymru yn gwrthwynebu'r egwyddor bod y ddarpariaeth ar gyfer cyflogaeth yn uwch na'r galw a ragwelir**, rhaid i'r Cyngor sicrhau ei fod yn gweithredu yn unol â pholisi cenedlaethol a'i fod yn rhoi digon o eglurhad i gefnogi'r ddarpariaeth arfaethedig (TAN 23, paragraff 4.5.2).

Ymddengys fod darparu 76.2 ha o dir cyflogaeth yn seiliedig ar asesiad o'r tir cyflogaeth sydd ar gael ar hyn o bryd *"excluding land which is already developed, has significant access constraints, is held for the expansion of individual firms, is proposed for alternative uses or land which has identified ecological issues"* (ELR, paragraff xvi). Rhaid i'r Cyngor sicrhau ei fod wedi pwysu a mesur a yw'n briodol iddo ddiogelu'r tir cyflogaeth hwn a sicrhau hefyd fod ei faint a'i leoliad yn briodol a'i fod yn **gydnaws â gweledigaeth, amcanion a strategaeth ofodol y Cyngor**.

Ymddengys fod 20-30 o hectarau ychwanegol o dir cyflogaeth wedi'u dyrannu ar Ystad Ddiwydiannol Wrecsam heb addasu'r ffigur y mae'r Cyngor yn ei roi ar gyfer y cyflenwad. Mae'n arwain at gyflenwad sy'n gyfanswm o 96.2-106.2 o hectarau o dir cyflogaeth, sy'n gyfystyr â gorgyflenwad o 65.3- 75.3 o hectarau. Dylid rhoi mwy o eglurhad am yr effaith y gallai'r dyraniad hwn ei chael ar weddill y cyflenwad o dir cyflogaeth ac ar y cyfraddau defnyddio ar gyfer y tir hwnnw.

## Safleoedd Strategol

Mae **tri safle strategol** yn y Strategaeth a Ffefrir. Mae Polisi SP9 yn nodi'r safleoedd hynny a hefyd yr amryfal ddefnyddiau cymysg arnynt. Mae Papur Cefndir 3 yn darparu gwybodaeth gyd-destunol ar gyfer pob safle, megis y cyfyngiadau ar y safle, materion yn ymwneud â mynediad ac ati. Mae Papur Cefndir 5 yn rhoi rhagor o wybodaeth am y safle strategol ar gyfer cyflogaeth.

Yn unol â'u diffiniad, mae safleoedd strategol o bwysigrwydd strategol er mwyn gweithredu'r CDLI. Mae ganddynt rôl ganolog i'w chwarae yn y cynllun. O'r herwydd, byddant yn cael eu harchwilio'n fanwl drwy broses y CDLI ar ei hyd. **Mae'r holl bwytiau uchod a godwyd yn yr atodiad hwn am hyfywedd, cyflawni, datblygu'n raddol, a seilwaith yn berthnasol i bob safle strategol yn unigol.**

**Ar hyn o bryd, mae'r dystiolaeth i gefnogi'r safleoedd strategol yn brin.** Bydd angen i'r Cyngor ddangos y bydd modd cyflenwi'r safleoedd fel y nodir yn y Strategaeth a Ffeirir. Mae'n bwysig bod y dystiolaeth yn cynnwys asesiad trwyadl o'r costau sy'n gysylltiedig â datblygu'r safleoedd hyn yn y modd a ragwelir gan y Cyngor, a hefyd fframwaith manwl ar gyfer eu cyflenwi. Mae cryn gyfrifoldeb ar hyrwyddwyr safleoedd, perchennogion tir a datblygwyr i ddarparu tystiolaeth sy'n dangos sut a phryd y bydd safleoedd yn cael eu datblygu; bod modd darparu'r seilwaith ffisegol a chymdeithasol angenrheidiol ar y safle; a bod dealltwriaeth fanwl o'r materion sy'n gysylltiedig â hyfywedd pob un o'r safleoedd.

Dylai'r CDLI a Adneuir sicrhau ei bod yn **hawdd iawn cyrraedd pob un o'r safleoedd strategol ar drafnidiaeth gyhoeddus, drwy gerdded a beicio.** Dywedir yn Polisi Cynllunio Cymru y dylai awdurdodau lleol asesu safleoedd strategol er mwyn nodi cyfleoedd i fodloni safonau adeiladu mwy cynaliadwy (gan gynnwys safonau di-garbon), gan sicrhau eu bod yn seiliedig ar dystiolaeth ac yn hyfyw) (Paragraff 4.12.5). Dylai'r Cyngor ystyried polisiâu dylunio penodol yn y CDLI a/neu friff neu uwchgynllun dylunio/datblygu ar gyfer y safleoedd strategol. Gellir eu defnyddio hwy i roi arweiniad ar y modd y dylid mynd ati i ddatblygu'r safleoedd, er enghraifft, patrwm y datblygu, dwysedd a'r cymysgedd o ran defnyddiau. Mae Llywodraeth Cymru wedi rhoi arweiniad yn hyn o beth yn ddiweddar mewn Canllawiau ar Ddadansoddi Safle a Chyd-destun. Gall Comisiwn Dylunio Cymru hefyd roi cyngor yn hyn o beth.

Mae Safle Strategol Ystad Ddiwydiannol Wrecsam yn cydnabod **sensitifrwydd amgylcheddol** y safle hwnnw ac mae'r wybodaeth ategol yn cydnabod y bydd angen defnyddio cryn dipyn o'r tir a fydd yn rhan o'r estyniad ar gyfer camau lliniaru ecolegol. Dylai'r CDLI a Adneuir fod yn glir am y strategaethau lliniaru y bydd eu hangen fel rhan o'r estyniad hwnnw a dylai hefyd nodi sut y mae'n cyd-fynd â'r fframweithiau sy'n bodoli eisoes ar gyfer rhywogaethau gwarchoddedig ar y Safle Diwydiannol.

## **Awdurdodau Cyfagos a'r Rhanbarth Ehangach**

Mae Llywodraeth Cymru yn cefnogi'r ffaith bod y Cyngor wedi mynd ati i gydweithio â Sir y Fflint, gan wneud hynny ar yr adolygiad o dir cyflogaeth ac ar yr astudiaeth hyfywedd. Rydym hefyd yn croesawu'r ffaith bod y Strategaeth a Ffeirir yn cydnabod yr angen i gydweithio ar sail ranbarthol mewn perthynas â mwynau, monitro gwastraff a dynodiadau tirwedd a threftadaeth.

Yn ei weledigaeth, mae'r Cyngor yn cyfeirio at ei leoliad fel porth i Gymru ac at amcan SO1, yn cyfeirio at hyb 'Wrecsam-Glannau Dyfrdwy-Caer'. Nid oes unrhyw fanylion pellach yn y Strategaeth a Ffeirir ynghylch sut yr aed ati i ystyried materion a strategaethau rhanbarthol ehangach. **Mae'r ffaith bod y manylion hynny wedi'u hepgor yn fater o bwys.** Byddai'n fanteisiol pe bai Pennod 2: *context and key issues and drivers* yn manylu ar strategaethau allweddol megis Bwrdd Uchelgais Economaidd Gogledd Cymru a 'Cynghair Mersi ar Ddyfrdwy ac yn cyflwyno sylwadau am sefyllfa CDLIau awdurdodau cyfagos. Mae'n bwysig bod y rôl sydd gan Wrecsam i'w chwarae yn y rhanbarth ehangach yn cael ei chydabod a bod y manteision a ddaw i'r rhanbarth



o weithredu CDLI Wrecsam yn cael eu mynegi'n glir. Dylai'r Cyngor gynnwys tystiolaeth i ddangos bod cydweithio gydag awdurdodau cyfagos i gyflawni amcanion rhanbarthol cyffredin wedi llywio'r strategaeth a dylai ddangos, er enghraifft, nad yw'r strategaeth gyflogaeth a ddewiswyd yn tanseilio strategaeth Sir y Fflint a/neu strategaeth y rhanbarth ehangach.

## **Mwynau**

Dylai'r CDLI a Adneuir roi tystiolaeth glir i ddangos sut mae'r **cyflenwad o fwynau, a diogelu mwynau** wedi dylanwadu ar y gwaith o ddatblygu'r Strategaeth a Ffefrir ac ar y dyraniadau. Pan wneir dyraniadau mewn ardaloedd lle mae mwynau'n cael eu diogelu, dylai'r Cyngor amlinellu'r sail resymegol dros wneud y dyraniadau hynny a nodi ei fod, yn unol â gofynion polisi cenedlaethol (Polisi Cynllunio Cymru, paragraff 14.2.1), wedi ystyried y posibilrwydd o gloddio am adnoddau mwynau cyn ymgymryd â mathau eraill o ddatblygu.

Dylai'r CDLI a Adneuir hefyd:

- ddiogelu adnoddau mwynau yn unol â mapiau mwynau Arolwg Daearegol Prydain;
- diogelu mannau sy'n bodoli eisoes neu fannau posibl lle mae cyswllt â rheilffyrdd er mwyn sicrhau bod ystod lawn o opsiynau cludiant cynaliadwy ar gael;
- ar y cyd â Sir y Fflint, darparu'n ddigonol ar gyfer cynhyrchu agregau dros gyfnod y cynllun fel y nodir yn yr Adolygiad 1<sup>af</sup> o Ddatganiad Technegol Rhanbarthol y Gogledd (2014);
- bod mor glir â phosibl am yr ardaloedd hynny lle na ddylid cloddio am lo er mwyn rhoi sicrwydd i gymunedau;
- cynnwys clustogfeydd o amgylch gweithfeydd mwynau a ganiateir ac o amgylch gweithfeydd arfaethedig o'r fath;
- pennu strategaeth glir ar gyfer safleoedd mwynau segur a rhoi eglurhad ynghylch cyflwyno gorchmynion gwahardd;
- annog defnydd darbodus o adnoddau naturiol a hyrwyddo'r defnydd o agregau a ailgylchwyd ac agregau eilaidd fel y bo llai o adnoddau crai yn cael eu cloddio;
- datblygu fframwaith polisi addas er mwyn sicrhau bod yr effeithiau a gaiff unrhyw geisiadau a gyflwynir yn y dyfodol ar yr amgylchedd, amwynder ac iechyd yn cael eu hasesu.

## **Manwerthu**

Ni chyfeirir yn y polisiâu at yr angen o ran manwerthu a nodwyd yn yr adroddiadau am asesiadau manwerthu. Nodir yn y papurau cefndir y bydd yr angen o ran **siopau cyfleustra** yn cael ei ddosbarthu rhwng y canolfannau haen is ond ni ddywedir hynny yn y polisi strategol. Yn ddelfrydol, dylid gwnerud hynny er mwyn amlinellu strategaeth manwerthu'r cynllun. Yn achos nwyddau **cymharol**, deallir mai'r strategaeth yw lleoli safleoedd i ddiwallu'r angen a nodwyd yng nghanol tref Wrecsam. Dylai'r polisi strategol fod yn glir yn hynny o beth.

## Gwastraff

Nodir yn TAN 21 (paragraff 3.21) y dylai CDLlau ddangos lle mae safleoedd addas a phriodol ar gael ar gyfer darparu **pob math o gyfleusterau rheoli gwastraff**. Dylent wneud hynny er mwyn rhoi sicrwydd i weithredwyr gwastraff sydd â diddordeb mewn diwallu galw mewn ardal. Rhaid i'r Cyngor nodi'r safleoedd cyflogaeth hynny y bernir eu bod yn briodol ar gyfer cyfleusterau rheoli gwastraff.

## Yr Amgylchedd Naturiol

Mae Polisi SP5, at ei gilydd, yn mynd i'r afael â pholisïau cenedlaethol ar dirweddau a gwarchod natur. Wrth fynd ati i ddrafftio'r polisïau yn y CDLI a Adneuir, bydd angen sicrhau bod eu bod yn dangos yn glir y gwahaniaeth rhwng y lefelau o warchodaeth a'r pwysoliad gwahanol a roddir iddynt. Er enghraifft, nid oes cysondeb yn y naratif wrth drafod safleoedd statudol ac anstatudol. Cyfeirir atynt hefyd fel safleoedd Ewropeaidd a safleoedd nad ydynt yn rhai Ewropeaidd. Mae hierarchaeth glir o safleoedd yn Polisi Cynllunio Cymru ac yn TAN 5 (e.e. Atodiad 2) a dylid adlewyrchu hynny yn y fframwaith polisi. Mae'r prawf 'amgylchiadau tra phwysig eithriadol' yn mynd ymhellach na pholisi cenedlaethol ar gyfer safleoedd nad ydynt yn rhai Ewropeaidd. **Bydd angen i'r Cyngor roi cyfiawnhad llawn sy'n cynnwys tystiolaeth** ar gyfer y prawf hwn ac amlinellu sut y bydd yn cael ei weithredu.

## Yr Iaith Gymraeg

Nodwn fod cyfeiriad ym Mhapur Testun 11 (tudalen 6) at Ganllaw Cynllunio Lleol Rhif 31: Yr Iaith Gymraeg a Chymunedau Cymraeg (Chwefror 2011) sy'n ei gwneud yn ofynnol i gyflwyno datganiad o effaith ar y Gymraeg a Chymunedau Cymraeg. Er mwyn cydymffurfio â pholisi cenedlaethol, sy'n cael ei nodi yn TAN 20: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg (Hydref 2013 a'r drafft ymgynghori dyddiedig mis Ionawr 2016), ni ddylid cynnal asesiadau o'r effaith ar y Gymraeg mewn perthynas â cheisiadau cynllunio oherwydd y byddai hynny'n dyblygu'r arfarniad o gynaliadwyedd a'r prosesau o ddewis safleoedd ar gyfer y CDLI, er bod rhai eithriadau (drafft ymgynghori, Ionawr 2016, paragraff 3.3). Yn unol â gofynion Deddf Cynllunio (Cymru) 2015, **rhaid i'r Cyngor sicrhau bod yr arfarniad o gynaliadwyedd yn ystyried effeithiau posibl y cynllun ar yr iaith Gymraeg**. Dylid cynnwys datganiad yn y CDLI a Adneuir ynghylch sut yr aed ati i ystyried anghenion a buddiannau'r Gymraeg wrth ei baratoi a dylid nodi hefyd y cysylltiad rhwng unrhyw bolisïau'n ymwneud â'r Gymraeg a pholisïau eraill yn y cynllun (Polisi Cynllunio Cymru, paragraff 4.13.3).

## Treftadaeth

Rydym yn croesawu'r ffaith bod polisïau wedi'u cynnwys er mwyn diogelu a gwella'r asedau treftadaeth sydd yn y Fwrdeistref Sirol, yn enwedig Polisi SP10. Nodwn fod safle Treftadaeth y Byd yn y Fwrdeistref Sirol, sef Traphont Ddŵr a Chamlas a Safle Treftadaeth y Byd, sy'n ymestyn i awdurdodau cyfagos Sir Ddinbych a Swydd Amwythig. Dylai'r CDLI a Adneuir gynnwys polisïau treftadaeth ac iddynt ffocws pendant sy'n anelu at sicrhau bod ei asedau lleol yn parhau i gael eu gwarchod a'u rheoli. **Rhaid i bolisïau o'r fath fod yn unigryw i'r ardal leol**, ac os yw asedau o'r fath yn croesi ffiniau awdurdodau lleol, rhaid sicrhau cysondeb rhwng y polisïau hynny a'r hyn a wneir yn yr awdurdodau cyfagos hynny. Ni ddylid ailadrodd polisi cynllunio cenedlaethol ar dreftadaeth fel u'i nodi ym Mhennod 6 o Polisi Cynllunio Cymru.

## Trafnidiaeth

Rydym yn croesawu'r pwyslais sy'n cael ei roi yn y Strategaeth a Ffefrir ar hygyrchedd, ar iechyd ac ar bwysigrwydd strategaeth effeithiol ar gyfer trafndiaeth. O ran teithio llesol, mae Polisi SP4 yn nodi y dylai datblygiadau newydd annog teithiol llesol,

cynaliadwy. Nodir ym Mhapur Pwnc 3 y bydd y gwaith ar deithio llesol yn sail i'r modd yr eir ati i hyrwyddo cerdded a beicio. **Rydym yn cefnogi'r ffaith bod y Cyngor yn hyrwyddo teithio llesol.**

### **Ynni Adnewyddadwy**

Mae'r ffaith nad yw'r Cyngor wedi cynnal **Asesiad Ynni Adnewyddadwy** eto yn destun siom, ac mae hynny wedi cyfyngu ar allu'r Cyngor i ystyried y posibiladau o ran ynni adnewyddadwy ac ynni carbon isel wrth asesu'r safleoedd datblygu newydd. Nodwn y bydd y Cyngor yn cynnal yr asesiad hwn ar gyfer y CDLI a Adneuir a dylai fod yn ymwybodol bod Llywodraeth Cymru wedi cyhoeddi fersiwn wedi'i diweddarau o'r Pecyn Cymorth i Gynllunwyr ar Ynni Adnewyddadwy ym mis Medi 2015. Dylai'r Cyngor fod yn ymwybodol hefyd o lythyr y Gweinidog (Rhagfyr 2015) sy'n ei gwneud yn ofynnol i Awdurdodau Cynllunio Lleol fod yn **rhagweithiol wrth ymdrin â phob ffurf ar gynhyrchu ynni adnewyddadwy**, gan edrych ar ganlyniadau'r Asesiad Ynni Adnewyddadwy a llunio polisiau lleol (gan gynnwys dyraniadau neu ardaloedd chwilio) ar gyfer cynllun ynni adnewyddadwy ar raddfa awdurdod lleol (5MW - 25MW) neu fathau eraill o dechnoleg carbon isel.

Yn unol â pholisi cenedlaethol, dylai'r Cyngor fynd ati drwy gyfrwng y CDLI a Adneuir i fanteisio i'r eithaf ar y cyfleoedd i sefydlu cynlluniau gwresogi ardal a chynhyrchu ynni drwy gydleoli cynigion newydd a dyraniadau tir o fewn datblygiadau presennol, yn ogystal â chydleoli defnyddwyr a chyflenwyr gwres (Polisi Cynllunio Cymru, paragraff 12.9.8).

### **Llifogydd**

Dylai'r Cyngor **ddarparu tystiolaeth glir i ddangos sut yr aed ati i ystyried polisi ar lifogydd wrth ddatblygu'r Strategaeth a Ffefrir ac wrth ddewis safleoedd**. Rhaid sicrhau bod y CDLI a Adneuir yn cydymffurfio â'r polisi cenedlaethol yn TAN 15: Datblygu a Pherygl o Lifogydd, sy'n datgan yn glir na ddylai datblygiadau agored iawn i niwed na gwasanaethau brys gael eu dyrannu mewn parth C2. Byddem yn croesawu polisi cryf yn y CDLI a Adneuir a fydd yn cefnogi ac yn atgyfnerthu polisi cenedlaethol.

### **Dylunio**

Mae polisi cyffredinol ar ddylunio yn y Strategaeth a Ffefrir (Polisi SP 11 Egwyddorion Dylunio Cynaliadwy) sy'n ceisio annog dylunio cynaliadwy o ansawdd uchel. Mae'r polisi hwnnw, at ei gilydd, yn adlewyrchu polisi a chanllawiau cynllunio cenedlaethol. Bydd angen rhoi mwy o ystyriaeth i sut y bydd y polisi cyffredinol hwn yn cael ei ddatblygu'n bolisiau ar ddylunio yn y Cynllun a Adneuir. Gall Comisiwn Dylunio Cymru roi rhagor o gyngor yn hyn o beth.

### **Tir Amaethyddol**

Mae'r Cyngor wedi darparu tystiolaeth gadarn i ddangos ei fod wedi ystyried y posibilrwydd o golli'r Tir Gorau a Mwyaf Amlbwrpas (BMV) wrth bwysu a mesur ei opsiynau ar gyfer twf a'i strategaeth ofodol. Mae'n cydnabod bod yr angen i ddarparu'r seilwaith angenrheidiol, a'r diffyg capasiti ar dir llwyd/o fewn ffiniau trefol sy'n bodoli eisoes, yn rhwym o arwain at golli tir glas/y tir gorau a mwyaf amlbwrpas.

Mae'r Cyngor wedi dangos ei fod wedi mynd ati mewn ffordd synhwyrol a phragmatig i ystyried y posibilrwydd o golli'r tir gorau a mwyaf amlbwrpas, gan wneud hynny yng nghyd-destun polisi cynllunio cenedlaethol. **Mae'n hanfodol bod y Cyngor, wrth fwrw ymlaen â'r cynllun, yn parhau i weithio gyda'r Gwasanaeth Cyngori ar Ansawdd Tir i bennu statws safleoedd o ran eu dynodi'n dir gorau a mwyaf amlbwrpas.**

## **Monitro**

Mae'n hanfodol bod y fframwaith monitro'n cynnwys **trothwyon allweddol a phwyntiau gweithredu** fel y bo modd, i'r graddau y bo hynny'n bosibl, gymryd camau priodol i osgoi problemau mawr. Mae nifer o enghreifftiau o arferion da o ran fframweithiau monitro a allai fod o fudd i'r Cyngor wrth iddo baratoi ei fframwaith monitro.

## **Canllawiau Cynllunio Atodol**

Dylid nodi adeg adneuo'r CDLI bod bwriad i baratoi canllawiau cynllunio atodol i gefnogi'r gwaith o gyflawni polisïau a dyraniadau penodol yn y CDLI. Dylid nodi hefyd pryd y bydd y canllawiau hynny'n cael eu paratoi a, lle bo hynny'n briodol, dylid eu cysylltu â'r fframwaith monitro.