BWRDEISTREF SIROL WRECSAM
CYNLLUN DATBLYGU LLEOL 2006-2021

GWEITHDAI YMGYNGHORI Ậ'R GYMUNED

Cyflwyniad
Bydd y Cynllun Datblygu Lleol yn un o'r pedwar dogfen allweddol gan y Cyngor (y tri arall fydd y Strategaeth Gymunedol; Strategaeth Iechyd a Lles a'r Strategaeth Pobl Ifanc a Phlant). Mae'r Cynllun Datblygu'n neilltuo tir ar gyfer sawl pwrpas ac yn cynnwys y polisïau a ddefnyddia'r Cyngor wrth ystyried ceisiadau am ganiatâd cynllunio. Ceisia bwyso a mesur yr angen am ddatblygiadau yn y dyfodol yn erbyn yr angen gwirioneddol i ddiogelu'r amgylchedd. Bydd hwn yn disodli Cynllun Datblygu Unedol presennol y Sir pan ddaw hwnnw i ben yn 2011.

Y Broses Ymgynghori
Yn y gorffennol, mae cynghorau lleol wedi paratoi eu cynllun datblygu ar ffurf ddrafft ac yna gofyn am sylwadau ac awgrymiadau ar newidiadau posibl. Fel arfer, byddid yn addasu'r drafft sawl gwaith a byddai'r broses hir yn diweddu drwy gael ymholiad cyhoeddus cyn cael cytundeb ar y fersiwn derfynol. Erbyn hyn, mae Llywodraeth y Cynulliad Cymru wedi cyflwyno system newydd o baratoi cynllun wedi ei seilio ar gynnydd amlwg yn nifer y sesiynau ymgynghori cyhoeddus. O ganlyniad, bydd cyfleoedd i ddylanwadu ar gynnwys y Cynllun yn y camau olaf wedi eu lleihau. Felly, mae'n hanfodol bod unrhyw un sy'n dymuno cyfrannu at y Cynllun yn gwneud hynny mor fuan â phosibl.

Mae'r gweithdai ymgynghori â'r gymuned yn rhan o raglen eang i gysylltu â buddgyfranogwyr. Y **nod yw sefydlu strategaeth gynllunio ddewiso**l fydd yn diffinio maint ac, yn fras, lleoliad datblygiadau'r dyfodol. Bydd y strategaeth wedyn yn creu'r sail wrth ystyried dyraniadau tir mwy manwl, cynigion datblygu a pholisïau diogelu'r amgylchedd. Dechreuwyd yn ddiweddar ar yr agweddau mwy manwl hyn a gwahoddwyd sylwadau ac awgrymiadau am safleoedd posibl ar gyfer eu datblygu. Bydd yr awgrymiadau hyn (ynghyd â'r gofynion defnydd tir eraill i gyd sydd angen eu cynnwys yn y Cynllun) yn cael eu hasesu yn ôl y graddau y maent yn cydymffurfio gyda'r strategaeth ddewisol

Yr Amserlen
Mae'r Cynllun yn cael ei baratoi yn unol ag amserlen a gytunwyd gyda Llywodraeth y Cynulliad. Bydd rhaid sefydlu'r strategaeth ddewisol erbyn canol y flwyddyn hon. Yna bydd yn cael ei dosbarthu ar gyfer ymgynghoriad mwy cyhoeddus. Dylai drafft o'r cynllun cyflawn (a enwir fel y fersiwn 'adneuo cyhoeddus') yn cael ei gyhoeddi yn Ionawr 2009 a'i gyflwyno i Lywodraeth y Cynulliad yn ddiweddarach y flwyddyn honno. Mae'n debygol y bydd y cynllun terfynol yn cael ei fabwysiadu tua diwedd 2010 ar ôl archwiliad cyhoeddus gan Arolygydd wedi ei benodi gan y Cynulliad.

Y Gweithdai
Mae'r Gweithdai'n cael eu rheoli gan *Cass Associates* a fydd yn arwain a chynorthwyo cyfranogwyr drwy'r trafodaethau. Nod y gweithdai yw creu agwedd annibynnol sy'n rhydd o syniadau rhagdybiedig. Mae'r Cyngor, fodd bynnag, wedi nodi rhai materion allweddol i'r Cynllun fynd i'r afael â nhw ac mae wedi gosod allan rhai opsiynau strategol eraill. Ceir crynodeb o'r rhain yn y nodiadau atodedig. Gwahoddir cyfranogwyr yn y gweithdai i ystyried yr opsiynau hyn a hefyd cynnig eu hawgrymiadau eu hunain.

CYNLLUN DATBLYGU LLEOL BWRDEISTREF SIROL WRECSAM

MATERION STRATEGOL ALLWEDDOL AC OPSIYNAU

Sylwer : Mae adroddiadau'r Cyngor *"Developing the Vision : Key Issues and Strategy Options November 2006"* ac *"Sustainability Appraisal : Assessing Alternatives and Options December 2006"* yn cynnwys mwy o wybodaeth gefndirol. Mae'r adroddiadau ar gael ar bapur neu ar ffurf disg gompact a byddant yn cael eu gosod ar wefan y Cyngor.

MATERION
Bydd angen i'r Cynllun Datblygu Lleol fynd i'r afael â nifer o faterion. Mae'r rhain yn cynnwys:-

Cymdeithasol
Lefelau uchel o amddifadrwydd
- Problemau iechyd yn codi o'r gorffennol diwydiannol
- Cynnydd cyflym ym mhrisiau tai

Economaidd
- Yr angen i wella sgiliau'r gweithlu
- Gwella'r mynediad i gyfleoedd swyddi
- Cydnabod y gorgyflenwad o dir cyflogaeth
- Integreiddio datblygu â gwell cludiant cyhoeddus

Amgylcheddol
Yr angen i ddiogelu a gwella'r amgylchedd
Ymdopi â'r newid hinsawdd
- Diogelu bioamrywiaeth
- Amddiffyn ardaloedd mewn perygl o lifogydd
- Hybu ailgylchu sbwriel
- Delio â thir wedi ei lygru
- Diogelu ansawdd dŵr

Cymhellion Datblygu
- Gall datblygiad newydd helpu i ddarparu swyddi, amgylchedd a bod yn gymorth i welliannau cymdeithasol
- Mae'r Cyngor Bwrdeistref yn parhau i fod yn ardal ddeniadol i fuddsoddi ynddi
- Mae'r adfywiad diweddar wedi llwyddo i wella'r amgylchedd
- Mae mentrau Cymunedol wedi lleihau'r amddifadrwydd cymdeithasol
- Mae cysylltiadau cludiant gweddol dda
- Mae amrywiaeth o dai yn dal ar gael
- Mae sector addysg uwch gref ar gael, ac ysbyty rhanbarthol mawr
- Mae cyfleusterau siopa wedi gwella'n aruthrol

Cyfyngiadau Datblygu
- Tref Wrecsam. Wedi ei hamgylchynu gan dir amaethyddol o ansawdd uchel, dyddodion tywod a graean gwerthfawr i gyfeiriad y gogledd a'r dwyrain; parcdir atyniadol, hanesyddol i gyfeiriad y de a'r dwyrain, cyfyngiadau ar allu'r briffordd
- Y Pentrefi Gorllewinol (o Goed Llai drwy Frymbo, Gwersyllt a Choedpoeth i'r Rhos, Rhiwabon a Chefn). Ardaloedd llethrau serth a thirwedd arbennig sy'n gyfagos i'r ardaloedd adeiledig; rhwystrau gwyrdd sy'n rhwystro pentrefi rhag uno; yn agos i dir amaethyddol o ansawdd dda; cyfyngiadau priffyrdd mewn rhai pentrefi; gwasanaethau cymunedol o dan bwysau; y galw am dai preifat yn is na'r cyfartaledd
- Pentrefi gwledig (o Rossett a Holt i Ddyffryn Maelor a Cheiriog). Wedi eu hamgylchynu â thir amaethyddol o ansawdd uchel; rhwystrau gwyrdd ac ardaloedd tirwedd arbennig; cyfleoedd i godi tai newydd yn gyfyngedig; perygl o lifogydd yn yr ardaloedd iseldirol, isadeiledd a gwasanaethau cymuned ddiffygiol

Gweledigaeth ac Amcanion

Mae'r Cyngor am sicrhau y bydd **"y Cyngor Bwrdeistref yn ardal gynaliadwy i fyw, gweithio a chwarae ynddi"**. Gyda'r weledigaeth hon mewn golwg, bydd rhaid i'r Cynllun anelu at yr amcanion canlynol:-

Cymdeithasol
- Gwella'r system drafnidiaeth mewn ffordd gynaliadwy ac integredig
- Gwella hygyrchedd a lleihau'r angen i ddibynnu ar y car
- Sicrhau bod datblygiadau'n cynnwys amrywiaeth defnydd ac amrywiaeth o dai

Economaidd
- Cynnal twf busnes a chreu cyflogaeth o ansawdd uchel
- Darparu safleoedd i gwrdd ag anghenion addysgol ac i hyfforddi
- Datblygu Canol Tref Wrecsam fel y prif safle manwerthu, cyflogaeth a hamdden
- Sicrhau cyflenwad digonol o dir ar gyfer datblygiadau'r dyfodol
-

Amgylcheddol
- Sefydlu patrwm anheddiad sy'n lleihau nwyon tŷ-gwydr ac annog bioamrywiaeth
- Cydnabod na ellir cyfiawnhau aneddiadau hollol newydd
- Canolbwyntio datblygiad yn y safleoedd mwyaf cynaliadwy
- Diogelu ardaloedd sy'n agored i lifogydd
- Gwneud defnydd doeth o adnoddau naturiol
- Nodi safleoedd sy'n addas ar gyfer rheoli sbwriel
- Darparu tai sy'n defnyddio ynni'n effeithlon mewn drwy adeiladu clos mwyaf addas ar gyfer yr ardal leol
- Hybu adeiladau wedi eu cynllunio'n dda
- Diogelu a gwella'r amgylchedd naturiol
-

Opsiynau Tyfiant Strategol a Awgrymwyd

Yr Angen am Dai
Mae twf yn y boblogaeth yn golygu bod mwy o deuluoedd a mwy o alw am dai newydd. Ar hyn o bryd, mae poblogaeth y Cyngor Bwrdeistref tua 129,300, cynnydd o 3.5% dros y degawd diwethaf. Bydd rhaid i'r Cynllun Datblygu Lleol ystyried oblygiadau creu amrywiaeth o opsiynau adeiladu. Er Enghraifft:-

Option T1 Mae hwn yn rhagdybio y bydd twf yn y boblogaeth yn dilyn y duedd a osodwyd drwy ymfudiad i'r Cyngor Bwrdeistref dros y bum mlynedd ddiwethaf. Byddai'r boblogaeth yn codi o 11,200 a byddai angen 9200 o dai newydd (613 y flwyddyn).

Option T2 Mae hwn yn rhagdybio y bydd twf yn y boblogaeth yn dilyn y duedd a osodwyd drwy ymfudiad i'r Cyngor Bwrdeistref dros y deng mlynedd diwethaf. Byddai'r boblogaeth yn codi o 5,800 a byddai angen 7,200 o dai newydd (480 y flwyddyn).

Option T3 Mae hwn yn rhagdybio y bydd twf yn y boblogaeth yn dilyn tuedd ymfudo hirdymor ,ac yn codi o 5,200. Byddai angen 6,700 o dai newydd (447 y flwyddyn)

Option T4 Mae hwn wedi ei seilio ar y ffaith bod graddfa gwblhau tai dros y bum mlynedd ddiwethaf yn parhau. Byddai'r boblogaeth yn codi o 4,100 a byddai angen 6,300 o dai newydd (420 y flwyddyn).

Option T5 Mae hwn yn rhagdybio poblogaeth statig. Ni fyddai twf yn y boblogaeth, ond byddai rhaid adeiladu tua 4,500 o dai newydd i gymryd i ystyriaeth y newid yn y math o deuluoedd (300 y flwyddyn).

Option T6 Mae hwn wedi ei seilio ar newid naturiol o fewn y boblogaeth bresennol, fyddai'n gostwng o tua 200. Fodd bynnag, er mwyn cymryd y newid yn y math o deuluoedd i ystyriaeth, byddai'n rhaid cael 4,200 o dai ychwanegol eto (253 y flwyddyn).

Bydd rhaid i'r Cynllun benderfynu pa un o'r opsiynau uchod, os oes un o gwbl, fyddai'r un mwyaf addas . Gellid ystyried opsiynau eraill.

Tir Cyflogaeth
Ar hyn o bryd, mae tua 237 hectar o dir cyflogaeth ar gael ar gyfer datblygu yn y Cyngor Bwrdeistref. Ers 1996, defnyddiwyd ar gyfartaledd tua 7 hectar o dir y flwyddyn, sy'n gadael cyflenwad o dros 30 mlynedd. Yn gyffredinol, nid oes angen clustnodi mwy o dir ar gyfer cyflogaeth. Fodd bynnag, gellir dadlau nad yw'r cyflenwad presennol o'r ansawdd cywir nac yn y safle iawn i fodloni anghenion y dyfodol. Mae'n debygol felly, y gellid defnyddio tir cyflogaeth presennol at bwrpas gwahanol, ond byddai rhaid gwneud iawn am hynny drwy ddarparu safleoedd o ansawdd uwch mewn lleoliadau newydd. Dyma rai opsiynau posibl i'w hystyried:-

Opsiwn AMG1 Parhau â pholisi presennol y Cyngor o sicrhau bod 20 hectar o dir yn cael eu neilltuo ar gyfer cyflogaeth. Golyga hyn ddod o hyd i 63 hectar o dir cyflogaeth newydd.

Opsiwn AMG2 Darparu tir dim ond er mwyn cwrdd â graddfa anghenion tir y deng mlynedd olaf. Golyga hyn 105 hectar yn unig, gan adael tua 132 hectar posibl o'r cyflenwad presennol dros ben.

Opsiwn AMG3 Parhau i ddarparu digon o dir i gwrdd â graddfa anghenion tir yr 1980au. Byddai hyn yn sicrhau bod y Cyngor Bwrdeistref yn gallu cwrdd ag unrhyw angen am dir cyflogaeth allai godi ei ben dros gyfnod y Cynllun. Fodd bynnag, byddai angen 123 hectar yn fwy ar gyfer yr opsiwn hwn.

<u>I BLE</u> DDYLAI'R TYFIANT FYND?
Gallai strategaeth y dyfodol ar gyfer datblygiadau newydd gael ei seilio ar un o nifer o opsiynau lleoliad. Rhoddir pump o bosibiliadau eang ar gyfer rownd ddechreuol ymgynghori â'r gymuned, er mwyn cael sylwadau. Fodd bynnag, gallai'r strategaeth derfynol fod yn gyfuniad o'r rhai a awgrymwyd , neu'n opsiwn newydd sy'n codi'n uniongyrchol o'r broses ymgynghori. Dyma'r awgrymiadau presennol:-

Opsiwn A : Ffocws ar Wrecsam. Byddai hwn yn canolbwyntio mwyafrif y datblygiadau newydd yn, neu yn agos, i dref Wrecsam

Manteision	Anfanteision
Gwneud y defnydd gorau o gyfleusterau addysg, iechyd a manwerthu sy'n bod eisoes	Byddai galw uchel y farchnad dai yn Wrecsam yn defnyddio unrhyw safle sydd wedi ei chlustnodi yn fuan iawn
Potensial uchel ar gyfer creu cyflogaeth	Colli rhannau o'r rhwystrau gwyrdd a thirluniau arbennig ar gwr y dref
Cyfleoedd ar gyfer datblygiadau amrywiol-ddefnydd (tai, siopa, cyflogaeth, hamdden a.y.b.)	Buddsoddiadau minimal mewn aneddiadau eraill
Mwy o botensial i gael datblygwyr i gyfrannu at gronfeydd cyfleusterau i'r cyhoedd sydd â galw mawr amdanynt	Datblygiadau tir glas arwyddocaol a cholli ychydig o dir amaethyddol
Y cysylltiadau gorau â thrafnidiaeth gyhoeddus	Gallai datblygiad tai sylweddol annog cymudo, ac o ganlyniad, byddai cynnydd yn nefnydd y car
Poblogaidd gyda datblygwyr	Dim lles gwirioneddol i gymunedau difreintiedig
Dim bygythiadau i safleoedd wedi eu gwarchod	

Opsiwn B : Gwasgaru. Byddai hwn yn gwasgaru tyfiant newydd o gwmpas safleoedd newydd bach neu ganolig drwy'r Fwrdeistref Sirol.

Manteision	Anfanteision
Galluogi aneddiadau i dyfu'n organig a datblygiadau newydd ddim yn effeithio'n ormodol	Anoddach cael datblygiadau amrywiol-ddefnydd yn cynnwys amrywiaeth o wasanaethau a chyfleusterau cefnogol
Yn cwrdd ag anghenion tai lleol ac yn cefnogi cyfleusterau cymunedol	Gwasgaru datblygiadau'n rhoi pwysau ychwanegol ar arian preifat a chyhoeddus
Amrywiaeth o ddatblygiadau'n cwrdd ag	Cyfleoedd prin iawn i ddatblygwyr wneud

anghenion gwahanol sectorau o'r farchnad	cyfraniadau o bwys i ariannu gwasanaethau newydd neu rai wedi eu gwella
Gallai gwasgaru datblygiadau leihau effaith colli tir glas	Rhai aneddiadau ddim yn cael gwasanaeth trafnidiaeth gyhoeddus dda iawn
	Colli rhwystrau glas

Opsiwn C : Ffocws ar Adfywio. Byddai'r strategaeth hon yn cyfeirio'r tyfiant at yr ardaloedd sydd â mwyaf o angen adfywio cymdeithasol, economaidd ac amgylcheddol.

Manteision	Anfanteision
Canolbwyntio datblygiad mewn ardaloedd sydd â mwyaf o angen	Potensial datblygu'n gyfyngedig achos topograffi anodd ac isadeiledd gwael
Gwella amrywiaeth ac ansawdd gwasanaethau lleol	Cyfyngiadau safle mawr (tir wedi ei lygru, mynediad annigonol a.y.b.)
Potensial ar gyfer gwelliant amgylcheddol arwyddocaol	Costau datblygu uwch
Defnyddio tir llwyd a chadw colli tir glas i isafswm	Dim ond datblygiad cyfyngedig mewn aneddiadau gwledig
Cyfle am swyddi newydd yn nes adref, felly llai o gymudo	Colli ychydig o dir rhwystr glas ar gwr yr aneddiadau adfywio

Opsiwn D : Ffocws ar Drafnidiaeth Rheilffordd. Byddai'r twf newydd yn digwydd yn y lle cyntaf yn yr aneddiadau agos at reilffordd. Byddai twf mewn mannau eraill yn cael eu cyfyngu'n gyffredinol i ymrwymiadau presennol neu orffen ardaloedd adeiledig.

Manteision	Anfanteision
Canolbwyntio datblygiadau mewn safleoedd cynaliadwy lle mae trafnidiaeth rheilffordd a ffordd	Angen am ychydig o safleoedd tir glas
Pwyslais ar adfywio ond heb fod yn gorlwytho cyfleusterau presennol	Gallai datblygiad ar yr A483 waethygu tagfeydd traffig ar yr adegau prysuraf
Cydnabod anghenion datblygu yn ne'r Cyngor Bwrdeistref	Gallu cyfyngedig rhwydwaith rheilffordd i ddelio â'r cynnydd yn ei ddefnydd
Byddai'n darparu cyfleoedd arwyddocaol i ddatblygwyr gyfrannu tuag at ariannu gwelliannau i gyfleusterau cymunedol	Gallai annog mwy o gymudo i leoedd tu hwnt i ffiniau'r Cyngor Bwrdeistref
	Datblygiad minimal mewn aneddiadau eraill er y gallai'r rhain fod wedi elwa o fuddsoddiadau pellach

Opsiwn E : Clystyrau o Ganolfannau Cyflogi. Byddai'r opsiwn hwn yn cyfeirio twf i'r ardaloedd hynny sy'n cynnwys neu yn ymyl y prif ganolfannau cyflogi.

Manteision	Anfanteision
Lleihau hyd y daith i'r gwaith, tagfeydd traffig, allyriadau a llygredd aer	Gallai twf newydd yn ymyl rhai aneddiadau olygu bod dal angen tir glas.
Datblygiadau'n digwydd mewn safleoedd cynaliadwy	Rhai aneddiadau heb amrywiaeth digonol o gyfleusterau cymunedol
Galluogi defnyddio tir cyflogaeth dros ben at bwrpasau eraill	Dim sicrwydd y byddai clystyrau cyflogaeth bresennol yn denu buddsoddiadau newydd yn y dyfodol
Potensial ar gyfer darparu cyfleusterau cymunedol newydd fel rhan o'r datblygiad newydd	

Eich Sylwadau

Yn dilyn eich trafodaethau yn y gweithdai, byddai'r Cyngor yn gwerthfawrogi cael clywed eich sylwadau chi ynglŷn â'r materion y dylai'r Cynllun Datblygu Lleol fynd i'r afael â hwy. Yn bennaf:-

1. Ydi gweledigaeth y Cyngor yr un iawn ar gyfer y Cyngor Bwrdeistref?
2. A nodwyd yr holl brif faterion?
3. Ydi'r amcanion yn rhai realistig?

4. Pa opsiwn twf sy'n well gennych?
5. Yn fras, lle dylid cyfeirio'r datblygu?

Paratowyd holiadur ar gynnwys y nodiadau hyn, ac mae amlen ragdaledig yn amgaeedig i chi gael anfon eich ymateb. Byddai ateb erbyn Chwefror 16 2007 yn dderbyniol iawn.