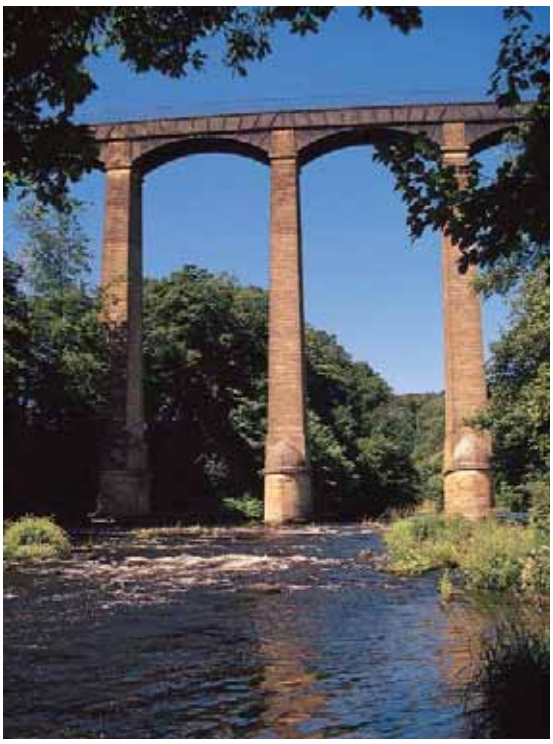
Cynllun Datblygiad Unedol
Wrecsam
1996-2011

Mabwysiadwyd Chwefror 2005

wrexham COUNTY BOROUGH
BWRDEISTREF SIROL wrecsam



Mabwysiadu

Mabwysiadwyd y Cynllun Datblygu Unedol 1996 - 2011 gan Gyngor Bwrdeistref Sirol Wrecsam ar 14 Chwefror 2005.

Cynnwys

Pennod		Tudalen
1.	Cyflwyniad	2
	Rhan 1 - Y Strategaeth	
2.	Ystyriaethau Cyffredinol	6
3.	Y Strategaeth Gynllunio	9
	Rhan 2 - Polisïau Penodol	
4.	Egwyddorion Datblygu Cyffredinol	14
5.	Cadwraeth ag Amgylchedd	17
6.	Tai	29
7.	Gwaith	41
8.	Siopa	49
9.	Cyfleusterau Cymuned a Hamdden a Thwristiaeth	56
10.	Cludiant	62
11.	Mwynau a Gwastraff	69
12.	Cadw Golwg a Gweithredu	79
Map 1:	Ardal y Cynllun	2
Map 2:	Y Cyd-destun Rhanbarthol	3
Atodiad I:	Ystadegau Amlinellol	81
Atodiad II:	Tir Gyda Chaniatâd Cynllunio	84
Atodiad III:	Polisïau a Chyfarwyddyd Perthynol y Cyngor	87
Amgaead 1:	Cynigion	
Amgaead 2:	Wrecsam, Canol Tref Wrecsam ac Ystad Ddiwydiannol Wrecsam (Mewnosodiadau 1, 2 a 3)	
Amgaead 3:	Pentrefi Trefol a Gwledig (Mewnosodiadau 4 a 5)	
Amgaead 4:	Pentrefi Trefol a Gwledig (Mewnosodiadau 6 - 29 yn gynhwysol)	

1. Cyflwyniad

Ffurf y Cynllun, ei Gynnwys a'r Amserlen

1.1 Mae'r Cynllun dros ardal weinyddol Cyngor Bwrdeistref Sirol Wrecsam fel y dangosir ar Fap 1. Mae yn disodli cynlluniau datblygiad a fabwysiadwyd hyd yma, sef Cynllun Lleol Wrecsam Maelor: Ymlaen i 2001, Cynllun Lleol Dosbarth Glyndw^r, a Chynllun Fframwaith Clwyd : Newid Cyntaf. Rhydd fframwaith at wneud penderfyniadau lleol a chymodi rhwng buddion datblygu a chadwraeth er mwyn i newidiadau mewn defnydd tir fynd rhagddynt yn gydlynol ac er lles mwyaf y gymuned. Dyddiad bôn y cynllun yw Ebrill 2001. Dim ond y datblygiadau hynny y mae'r Cyngor yn wirioneddol ddisgwyl iddynt fod wedi eu cwblhau erbyn 2011 a gynhwysir yn y Cynllun.

1.2 Mae'r Cynllun mewn dwy ran:-

Rhan 1 - sy'n amlinellu bwriad bras y Cyngor tuag at ddatblygiad yn yr ardal a rhoddi fframwaith i'r polisïau a'r cynigion mwy penodol. Mae'n ymwneud yn bennaf â gweledigaeth o sut y dylai'r ardal ddatblygu er lles y bobl leol, datblygwyr, ac ymwelwyr fel ei gilydd. Mae'n mynegi'r ddarpariaeth sydd i'w gwneud ar gyfer tai, gwaith a defnydd mawr arall o dir; lleoliad datblygiadau yn fras a'r mannau lle gall y bydd angen polisïau atal. Mae'r Cynllun yn cydymffurfio â pholisïau perthnasol Llywodraeth Cynulliad Cymru (Polisi Cynllunio Cymru, March 2002) gan ystyried yr adnoddau sydd ar gael ac ystyriaethau cymdeithasol, economaidd ac amgylcheddol.

Map 1 : Ardal y Cynllun

© Hawlfraint y Goron

Map 1 : Y Cyd-destun Rhanbarthol

© Hawlfraint y Goron

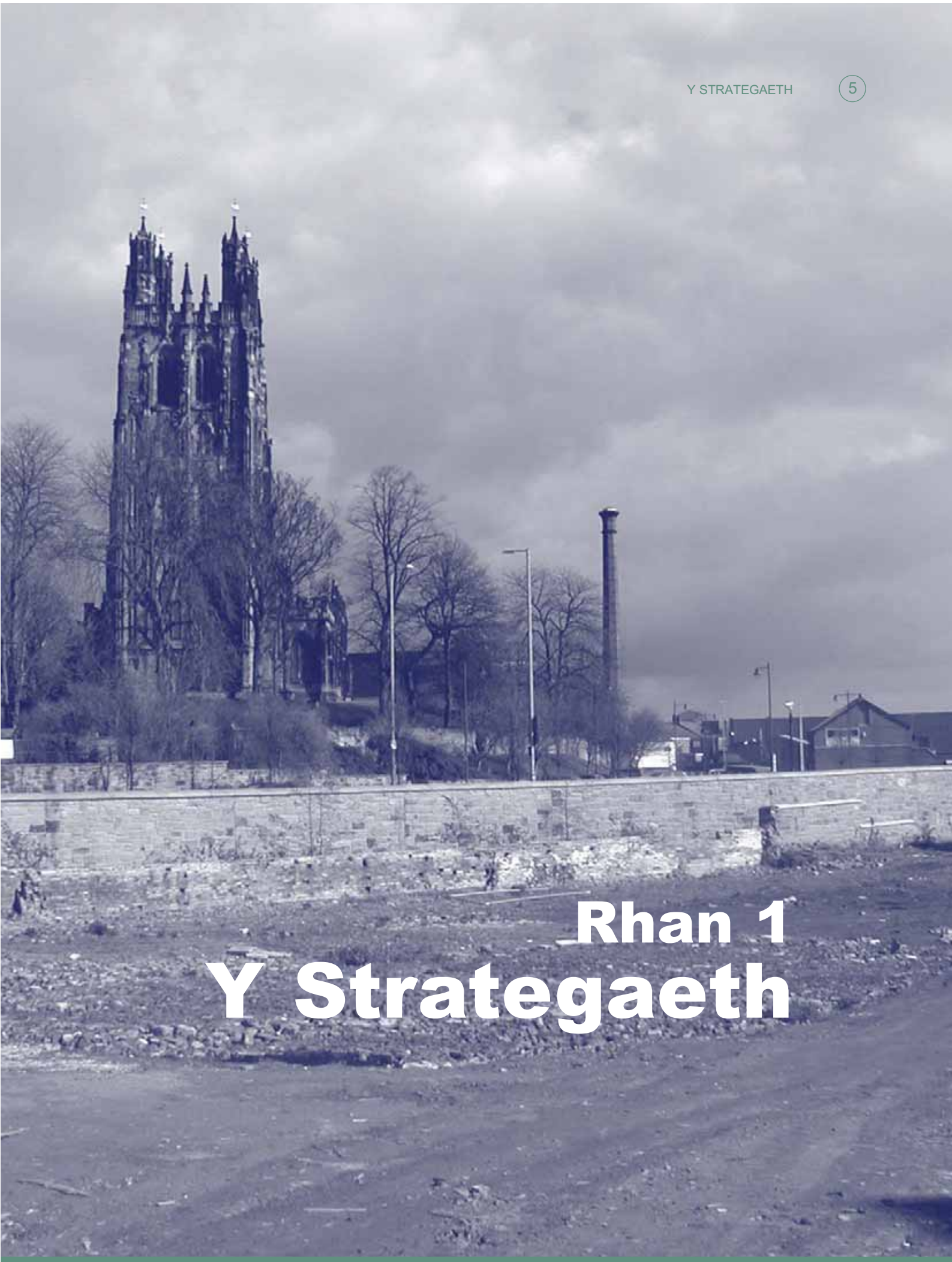
Rhan 2 - Polisïau penodol sy'n datblygu gweledigaeth strategol y Fwrdeistref Sirol ac yn rhoddi cyfarwyddyd manwl ar ddatblygu neu ddefnydd arall o'r tir yn lleol ynghyd â chyfiawnhad rhesymegol dros y Cynllun. Mae'r Map Cynigion a'r Mewnosodiadau un ai yn dynodi safleoedd i'w datblygu neu fannau lle bydd polisïau arbennig yn gymwys.

1.3 Cedwir golwg cyson ar y ffactorau sy'n effeithio ar berthnasedd a chyflawniad polisïau ac amcanion sylfaenol y Cynllun. O fewn cyfnod y Cynllun mae'n anorfod y bydd ansicrwydd am yr adnoddau fydd ar gael i weithredu'r polisïau. Gall tueddiadau mewn poblogaeth, tai a gwaith newid hefyd.

Ardal y Cynllun

1.4 Saif Bwrdeistref Sirol Wrecsam yng ngogledd-ddwyrain Cymru. Gyda Bryniau Clwyd yn ei ffinio i'r gorllewin a chefn gwlad fryniog Powys a Swydd Amwythig i'r de, mae'r ardal yn ymestyn tua'r gogledd a'r dwyrain i ffin Lloegr. Dengys Cynllun 2 gyd-destun rhanbarthol y Fwrdeistref Sirol. Mae ganddi boblogaeth oddeutu 128,500 gan gynnwys patrwm diddorol ac amrywiol o aneddiadau mewn tirlun deniadol, hanesyddol yn aml. Wedi ei lleoli yn strategol mewn "porth" i ogledd Cymru, mae'r Fwrdeistref Sirol yn hygyrch o brif ganolfannau masnachol gogledd orllewin a chanolbarth Lloegr.

1.5 Dynodir ystadegau amlinellol y Fwrdeistref Sirol yn Atodiad 1.



Rhan 1
Y Strategaeth

2. Ystyriaethau Cyffredinol

2.1 Mae'r Cynllun yn adlewyrchu gweledigaeth y Cyngor ar ddyfodol ei ardal yn seiliedig ar:-

- tref Wrecsam yn ganolbwynt dinesig iddo, yn datblygu fel canolfan fasnachol fywiog, fydd yn denu ymwelwyr o ogledd Cymru a'r gororau.

- trefi a phentrefi gwledig arbennig wedi eu hadfywio a chefn gwlad hyfyw ddeniadol.

- economi grymus modern ym mhob cylch gan gynnwys iechyd, addysg, masnach, twristiaeth a diwydiannau cynhyrchu.

- ansawdd bywyd sy'n gwella i'w holl drigolion gyda phwyslais ar gefnogi mynediad i amrywiaeth o gyfle addysgol a gwaith; gofalu am y mwyaf bregus mewn cymdeithas; rhoddi lle gweddus i fyw ynddo; diogelu'r amgylchedd; cydbwyso anghenion gwledig a threfol; a hybu hamdden, diwylliant a chelfyddyd.

- sefydliadau o statws cynnyddol, er enghraifft: y Cyngor ei hyn; NEWI yn dod yn Brifysgol; Coleg Iâl yn parhau i ddatblygu ei statws; ac Ysbyty Wrecsam Maelor (y fwyaf yng Ngogledd Cymru ar hyn o bryd) yn datblygu ei medrusrwydd gofal iechyd, ymchwil a'i gallu addysgu ymhellach.

2.2 Rhoddwyd ystyriaeth lawn i gyfarwyddyd cynllunio cenedlaethol a rhanbarthol; polisïau awdurdodau cyfagos; ystyriaethau cymdeithasol, economaidd, ac amgylcheddol; a'r adnoddau sy'n debygol o fod ar gael mewn gwirionedd yn y dyfodol.

Cyfarwyddyd Cynllunio Cenedlaethol

2.3 Mae Llywodraeth Cynulliad Cymru yn Polisi Cynllunio Cymru (March 2002) yn ystyried mai rhan allweddol o'r drefn gynllunio yw cyrraedd datblygiad cynaliadwy, yn awr ac i genedlaethau'r dyfodol, rhwng datblygiad economaidd, i sicrhau safonau byw cynnyddol, ac amddiffyn a gwella'r amgylchedd. Dylid gwneud llawn ddefnydd o dir diffaith, anghyfannedd, neu segur mewn mannau trefol i hybu adfywiad trefol a gostwng pwysau datblygu yng nghefn gwlad.

2.4 Mae polisi cludiant cenedlaethol yn hybu symud pobl a nwyddau yn effeithlon a diogel ac amddiffyn yr amgylchedd, drwy ostwng dibyniaeth ar y car a thwf teithiau modurol, a thrwy hybu dulliau cludiant mwy cynaliadwy. Ni chaiff cefnffyrdd na ffyrdd lleol, fydd yn cynnyddu tagfeydd traffig neu'n hyrwyddo mwy o draffig, eu hadeiladu. Ar yr un pryd, rhaid i ddigon o dir y gellir ei ddatblygu, wedi ei wasanaethu'n dda gan yr isadeiledd

presennol a sy'n berthnasol i'r patrwm aneddiad sydd ohoni, fod ar gael ar gyfer gofynion datblygiad yn y dyfodol. Mae swyddogaeth canol trefi a phentrefi o'r pwysigrwydd mwyaf

2.5 Mae cyfarwyddyd hefyd yn annog amrywiad economaidd yng nghefn gwlad os bydd o les i'r economi gwledig neu'n cynnal neu wella'r amgylchedd. Dylid amddiffyn cefn gwlad am ei werth gweledol, ecolegol, hanesyddol, hamdden, ac amaethyddol; dylid amddiffyn yr amgylchedd hanesyddol, fel hefyd fannau agored sydd â gwerth hamdden neu amwynder sylweddol, yn arbennig mewn cylchoedd trefol.

2.6 Dylai gweithgareddau sy'n gysylltiedig â chyflenwi ynni fod yn gyson â gwarchod yr amgylchedd lleol a byd-eang. Dylid lleihau unrhyw ddifrod amgylcheddol neu golli amwynderau a achosir gan gyflenwi ynni neu weithgareddau atodol a dylid atal sterileiddio

adnoddau ynni'n ddiangen. Y dewis yw ffynonellau sy'n creu ynni adnewyddadwy (e.e. gwynt, gwastraff, dwr, haul a choed). Seilir polisi'r llywodraeth ganolog ar reoli gwastraff ar hierarchaeth o leihau, ailddefnyddio, adfer (gan gynnwys ailgylchu deunyddiau, adfer ynni a chompostio), a chael gwared ar wastraff yn ddiogel mor agos â phosibl i'r pwynt lle y crewyd ef. Dylid adfer tir gwag a rhoi defnydd buddiol iddo. Dylid lleoli datblygiadau fel eu bod yn lleihau'r risg o beryglon naturiol neu ddynol

Polisïau Awdurdodau Cyfagos

2.7 Ffinir y Fwrdeistref Sirol gan awdurdodau unedig Cymreig Sir y Fflint, Sir Ddinbych, a Phowys, ac, i'r gogledd a'r dwyrain, gan Ddinas Caer yn Swydd Caer, a dosbarthau Gogledd Swydd Amwythig a Chroesoswallt yn Swydd Amwythig. Mae pwysau datblygu sylweddol i'r gogledd o Wrecsam ac mae ffiniau gwyrdd presennol yn ategu ffin werdd gorllewin Swydd Caer sy'n rheoli ymlediad Caer i gefn gwlad. Cylchoedd gwledig gyda phwysau datblygu isel yw gweddill ffiniau'r Fwrdeistref Sirol lle mae polisïau yn amddiffyn cefn gwlad ac yn hybu amrywiad yr economi gwledig. Mae'r Cyngor yn gweithio'n agos gydag awdurdodau cyfagos drwy gyfres o fforymau rhanbarthol ac is-ranbarthol i sicrhau y cedwir at bolisiau a strategaethau cynllunio.

Ystyriaethau Cymdeithasol, Economaidd ac Amgylcheddol

2.8 Er mai prif swyddogaeth y Cynllun yw datblygiad defnydd tir mae hefyd yn cyfrif ystyriaethau demographig, cymdeithasol, ac economaidd sy'n effeithio ar, ac yr effeithir arnynt gan, ei bolisïau. Ei brif thema yw gwella ansawdd bywyd pob trigolyn lleol, waeth beth fo'u rhyw, tras, oed ac unrhyw anabledd. Bodola ardaloedd o ddifreiniad difrifol, diweithdra hirdymor, prinder mynediad i swyddi ac addysg, lefel uchel o droseddu ac amgylcheddau llwm yn Wrecsam a rhai o'r pentrefi trefol yn y gorllewin. Mae'r cynllun, drwy ei strategaeth defnydd tir a datblygu, yn adlewyrchu blaenoriaethau'r Cyngor i ymdrin â thlodi a hybu cynhwysiad cymdeithasol drwy fentrau cymunedol, yn ogystal â phrosiectau adfywio corfforol ac economaidd. Mae mentrau adfywio cyfredol yn cynnwys hen safle gwaith dur Brymbo, Cefn Mawr, Plas Madoc, Brynteg/Broughton a Stryt y Bont, Wrecsam. Mae'n bosibl y gweithredir eraill yn ystod bywyd y cynllun.

2.9 Mae polisïau tai yn cynnig rhychwant o fathau o safle ac amrywiaeth o safleoedd gan ateb gofynion lleol y dyfodol rhagweladwy mewn dull amgylcheddol dderbyniol. Darperir ar gyfer tai fforddiadwy. Mae'r iaith Gymraeg yn elfen bwysig yng nghymeriad amryw o gylchoedd lleol ac mae polisïau yn sicrhau y bydd datblygiad yn y pentrefi hyn, mewn maint a lleoliad, yn parchu a hybu diwylliant Cymreig

2.10 Gwelodd diwedd y 1980au a dechrau'r 1990au amrywiad economaidd sylweddol a chreu swyddi yn y Fwrdeistref Sirol. Fodd bynnag, mae gwendidau sylfaenol yn parhau ac un o'r mwyaf sylweddol yw or-ddibyniaeth y Fwrdeistref ar wneuthuriad. Ni fydd y Fwrdeistref Sirol yn cael bydd o gronfeydd strwythur yr UE dan Amcan 1 a 2 ac mae colli statws Ardal a Gynorthwyir yn ei gwneud hi'n anoddach i gystadlu yn y sectorau uwch-dechnoleg. Mae hyn yn hanfodol os yw'r economi am ffynnu ymhellach. Mae'r Cynllun yn darparu ar gyfer cryn dir gwaith mewn amrywiaeth o fannau i sicrhau digon o gyfle i fuddsoddiad o'r tu allan, amrywiad yn y sector gwasanaethau, ac ehangu neu adleoli busnesau presennol. Mae ei bolisïau gwaith a pholisïau sy'n ceisio uchafu mynediad i gyfleusterau lleol yn gyson ag amcanion y Cyngor o leihau tlodi a diweithdra a hybu cyfartaledd cyfle. Pwysleisir pwysigrwydd twristiaeth i'r economi lleol gyda pholisïau cynllunio.

2.11 Mae polisïau yn anelu at sicrhau fod bywiogrwydd a hyfywdra Canol Tref Wrecsam a chanolfannau siopa cylch yn parhau fel canolbwyntiau siopa, cymunedol, a gwasanaethau hamdden. Ar yr un pryd mae'r Cynllun yn hybu dosbarthiad sy'n rhoddi dewis a chyfleuster rhesymol i'r holl drigolion. Mae ailgylchu ac ail-ddefnyddio tir diffaith, gwag, neu heb ei lawn ddefnyddio yn egwyddor allweddol o'r Cynllun sydd yn amlwg yn defnyddio tir mewn modd amgylcheddol effeithlon, ac o fudd i safon bywyd. Mae polisïau hefyd yn sicrhau fod datblygiad yn cael ei annog mewn mannau hygyrch lle bo cyfleusterau cymunedol ar gael a mynediad digonol i gludiant cyhoeddus yn bodoli.

2.12 Mae ansawdd amgylcheddol yn dylanwadu ar holl agweddau bywyd. Mae gan pob datblygiad oblygiadau amgylcheddol. Bu'r Cynllun yn destun Gwerthusiad Amgylcheddol i sicrhau fod ei bolisïau, drwyddi draw, â goblygiadau amgylcheddol cadarnhaol ac y bydd datblygiad priodol yn gynaliadwy yn y dyfodol. Mae'r Gwerthusiad Amgylcheddol ar gael fel dogfen gefndir i'r Cynllun.

Adnoddau

2.13 Cwtogwyd ar wariant y sector cyhoeddus ers dechrau'r 1980au ac mae'n debygol y bydd y tuedd hwn yn parhau: bydd y rhan fwyaf o benderfyniadau buddsoddi a chynlluniau datblygu, felly, yn aros gyda'r sector preifat. Er bod y rhelyw o'r adnoddau sydd eu hangen i weithredu polisïau'r Cynllun tu hwnt i reolaeth uniongyrchol y Cyngor, bydd y Cynllun yn gallu arwain datblygiad defnydd tir i'r mannau mwyaf addas drwy ei alluoedd rheoli datblygiad, a grymoedd cynllunio eraill.

3. Y Strategaeth Gynllunio

Datblygiad Cynaliadwy

3.1 Defnyddia'r strategaeth gynllunio'r egwyddorion datblygiad cynaliadwy a geir mewn cyfarwyddyd polisi cynllunio cenedlaethol ac a grynhoir ym mhennod 2. Ceisia gyfuno nodau economaidd, cymdeithasol ac amgylcheddol a chydwedda raglen weithredu Agenda 21 Leol y Cyngor. Bodlonir anghenion datblygu tir y dyfodol mewn ffordd reoledig a chynyddol a mantolir datblygiadau newydd yn erbyn buddion cadwraeth ac adferiad. Gostyngir costau amgylcheddol ac ariannol a dibynniaeth ar siwrneiau car hir.

Cefn Gwlad, Tirlun a Bioamrywiaeth

3.2 Ar y cyd â'r angen i ddarparu ar gyfer datblygiadau adeiledig, ceisia'r strategaeth ddiogelu amgylchedd naturiol y Fwrdeistref Sirol ac, yn benodol, y tirluniau, safleoedd unigol a chynefinoedd hynny y nodwyd eu bod o bwysigrwydd gweledol neu ecolegol penodol. Mae'r strategaeth felly'n gyson ag amcanion Cynllun Gweithredu Bioamrywiaeth y Cyngor (gweler Atodiad III).

3.3 Mae gan y Fwrdeistref Sirol ardaloedd helaeth o dir amaethyddol o ansawdd uchel. Mae'r strategaeth yn cydnabod y pwysigrwydd o gynnal gallu cynhyrchiol yr ardaloedd hyn ac ystyrir hyn yn y dyraniadau tir manwl a'r cynigion eraill a gyflwynir yn Rhan 2 y Cynllun.

Estyn Anheddu

3.4 Nid yw estyn aneddiadau ar raddfa fawr fel a ddigwyddai yn y gorffennol yn briodol bellach. Mae'r strategaeth yn ceisio diogelu amwynderau aneddiadau felly a sicrhau economi ac effeithiolrwydd drwy adfywio ardaloedd adeiledig ynghyd ag estyniadau cyfyng. Cymhwysir y strategaeth o fewn tri is-faes polisi fel a ganlyn:-

a) Wrecsam. Hon yw prif dref y Fwrdeistref Sirol. Dyma hwb y rhwydwaith cludiant lleol a lle canolbwyntir y rhan fwyaf o'r gwasanaethau manwerthu, gwaith, hamdden a chyhoeddus. Felly, dyma'r lleoliad sydd fwyaf addas ar gyfer datblygiad pellach. Fodd bynnag, nid yw twf ym mhob cyfeiriad yn briodol. Mae'r dref yn agos i dir amaethyddol o ansawdd uchel; tirweddau o bwysigrwydd hanesyddol, gan gynnwys Erddig, Dyffryn Clywedog a Pharc Cefn; safleoedd o ddiddordeb cadwraeth natur a mannau tywodog a gro helaeth i'r gogledd a'r dwyrain. Mae angen atal y dref rhag ymdoddi i'r pentrefi cyfagos hefyd. Mae'r strategaeth yn ystyried y cyfyngiadau hyn yn arbennig mewn perthynas â dyrannu tir ar gyfer datblygiadau newydd.

b) Y pentrefi trefol. Mae'r rhain yn cynnwys aneddiadau mwy i'r gogledd, gorllewin ac i'r de o dref Wrecsam. Tra bod ystod eu gwasanaethau'n gulach na Wrecsam, gallant gefnogi peth twf ychwanegol, yn enwedig ar dir gwag neu dir na wneir digon o ddefnydd ohono. Fodd bynnag, mewn rhai pentrefi trefol (gan gynnwys Gwersyllt, Penycae a Rhostyllen), mae datblygiadau diweddar wedi bod yn gyflym a helaeth. O ganlyniad,

cyrhaeddwyd eu trothwyon amgylcheddol ac mae gwasanaethau a chyfleusterau dan bwysau. Yn ogystal, gwahanir sawl pentref trefol gan ardaloedd cul o gefn gwlad agored. Anela'r strategaeth at ddiogelu cymeriad unigol y pentrefi drwy gadw'r ardaloedd agored hyn ac adlewyrchir hyn wrth ddyrannu tir ar gyfer datblygiad. Nid yw'n briodol hybu mwy o ddatblygiadau mawr ar ymyl y pentrefi trefol tu hwnt i'r ymroddiadau presennol.

c) Y pentrefi gwledig. Cyfyngir yr ystod o wasanaethau sydd ar gael yn yr aneddiadau hyn i'r rhai sy'n cwrdd ag anghenion lleol yn unig. Mae cefn gwlad braf yn amgylchynu'r pentrefi hyn ac nid oes modd cyrraedd rhai ohonynt ar gludiant cyhoeddus. Cyfyngir datblygiadau newydd felly i safleoedd bychain

3.5 Ac eithrio'r pentrefi lleiaf, diffiniwyd ffiniau datblygu ar gyfer bron i bob anheddiad. Mae'r ffiniau hyn yn gosod terfyn clir ac ni chaniateir datblygiad newydd tu hwnt i'r rhain. O fewn y ffiniau hyn, derbynnir datblygiadau os ydynt yn cydymffurfio â'r polisïau amgylchedd adeiledig yn Rhan 2 o'r cynllun a chyfarwyddyd cynllunio atodol y Cyngor a'r safonau a restrir yn Atodiad III.

3.6 Adlewyrcha'r strategaeth botensial rhai aneddiadau o ran datblygiad pellach tra'n cydnabod nad oes fawr o le i ddatblygu eraill ymhellach oherwydd yr isadeiledd neu'r gwasanaethau sydd eu hangen i ddiogelu'r amgylchedd.

Tai

3.7 Mae elfen tai'r strategaeth yn adlewyrchu'r ymagwedd gyffredinol tuag at dwf. Yn ei hanfod, yr amcan yw dyrannu'r rhan fwyaf o ddatblygiadau tai newydd ar gyfer ystod o safleoedd o fewn a ger ardaloedd adeiledig cyfredol; defnyddio tir a ddatblygwyd yn flaenorol neu dir gwag; gwneud defnydd o unrhyw allu ychwanegol mewn isadeiledd a gwasanaethau; a chanolbwyntio ar leoliadau sydd â chludiant cyhoeddus neu gysylltiadau cerdded a beicio rhesymol.

Rhan 1 : Polisïau Strategol

LLEOLIAD DATBLYGIAD YN FRAS

Polisi PS1 Cyfeirir datblygiad newydd ar gyfer tai, gwaith, a gwasanaethau cymunedol at derfynau aneddiad / ardaloedd gwaith a ddiffiniwyd

Polisi PS2 Rhaid i ddatblygiad beidio effeithio'n andwyol ar gefn gwlad, cymeriad tirlun / treflun, mannau agored nac ar ansawdd yr amgylchedd naturiol.

Polisi PS3 Dylai datblygiad newydd ddefnyddio tir gwag, diffaith neu heb ei lawn ddefnyddio yn lle tir o werth (graddfa 1, 2 neu 3a) ecolegol, amgylcheddol, neu amaethyddol

Polisi PS4 Rhaid i ddatblygiad gadw patrwm a chymeriad yr aneddiadau presennol a'i gyfuno â'r rhwydwaith gludiant bresennol er mwyn helpu i ostwng yr angen i deithio a hybu dulliau eraill yn lle'r car drwyddi draw.

TAI

Polisi PS5 Gwneir ddarpariad ar gyfer datblygu 5,775 o dai newydd rhwng 1996 a 2011.

GWAITH

Polisi PS6 Rhoddir oddeutu 300 hectar o dir gwaith ar gael i'w ddatblygiad rhwng 1996 a 2011.

SIOPA

Polisi PS7 Yr ardaloedd blaenoriaeth ar gyfer datblygiad siopa a masnachol swyddfeydd newydd yng Nghanol diffiniedig Tref Wrecsam ac ardaloedd siopa canolfannau cylchoedd.

CLUDIANT

Polisi PS8 Datblygir y rhwydwaith gludiant i ddarparu cyfres o ddewisiadau teithio rhwng y prif ganolfannau preswyl, masnachol, gwaith ac addysg drwy wneud y defnydd gorau o'r rhwydwaith ffordd a rheilffordd bresennol gydag unrhyw welliannau angenrheidiol a thrwy annog cludiant cyhoeddus, beicio a cherdded.

MWYNAU

Polisi PS9 Cyflawnir darpariaeth ar gyfer datblygiad mwynau er mwyn sicrhau cyflenwad priodol o fwynau mewn perthynas â gofyniadau tir lleol a pholisiau diogelwch amgylcheddol a'r potensial i ddefnyddio trenau i gludo.

GWASTRAFF

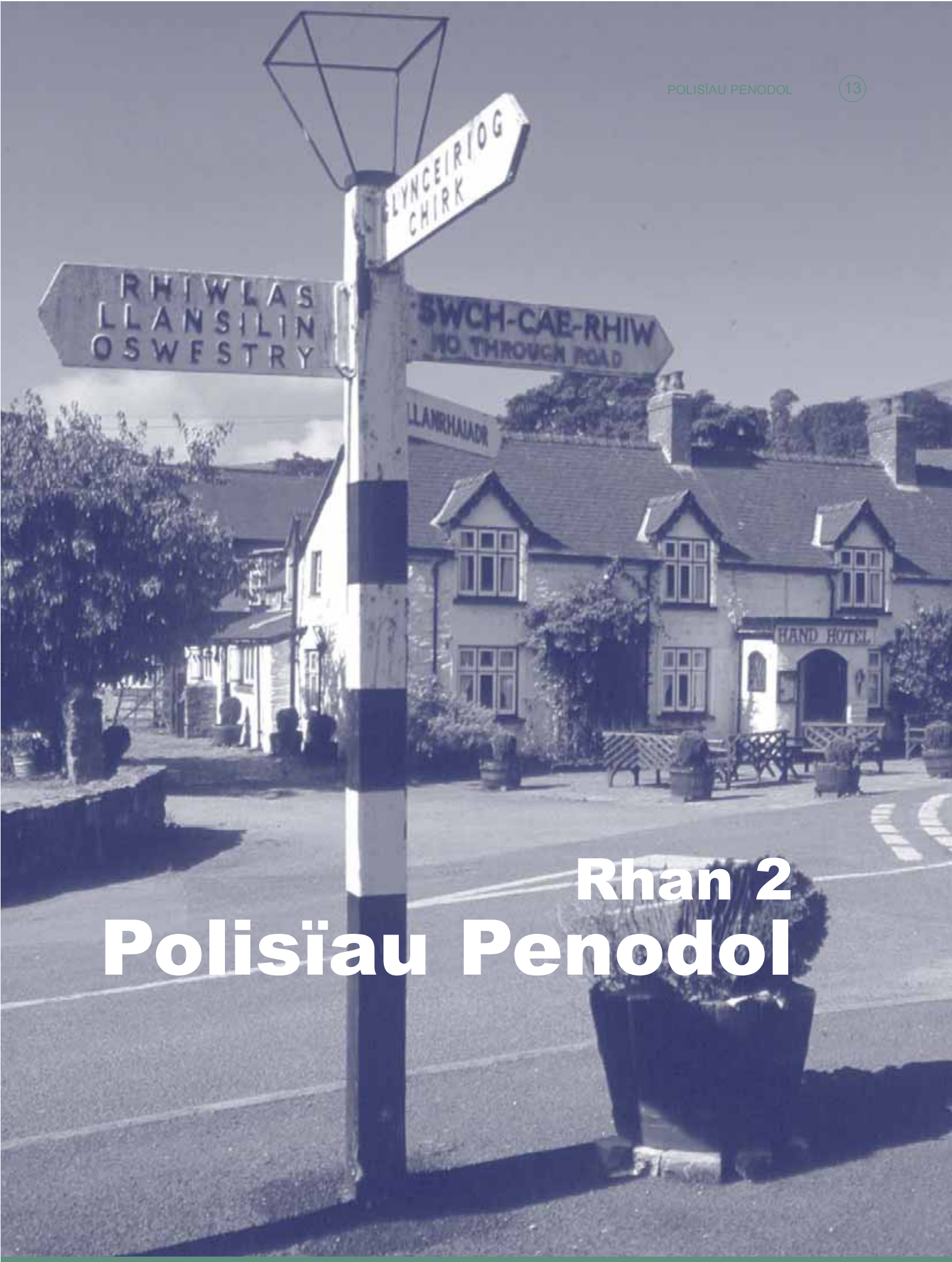
Polisi PS10 Rhoddir blaenoriaeth i leihau swm y gwastraff a gynhyrchir, ynghyd â chynyddu swm y gwastraff a ailddefnyddir neu a ailgylchir. Byddwn yn dewis adfer ynni lle nad yw ailddefnyddio ac ailgylchu'n ddichonol a bydd gwastraff yn cael ei roi ar neu mor agos â phosibl i'r lleoliad lle cynhyrchwyd ef yn y lle cyntaf.

BIOAMRYWIAETH

Polisi PS11 Anogir cynigion a fydd yn gwella gwerth bioamrywiol safleoedd ac i sefydliad gwarchodfeydd natur lleol lle fydd cadwraeth natur a diddordeb tirlun y tir wedi ei ddiogelu a'i fwyhau.

YNNI ADNEWYDDADWY

Polisi PS12 Cefnogir cynigion i greu ynni o ffynonellau adnewyddadwy os nad yw'r buddion amgylcheddol ehangach yn cael eu gorbwyso gan unrhyw effeithiau drwg y datblygiad arfaethedig (gan gynnwys unrhyw gyfleusterau trydanol sydd eu hangen) ar y tirlun, diogelwch cyhoeddus a'r amgylchedd lleol.



Rhan 2
Polisïau Penodol

4. Egwyddorion Datblygu Cyffredinol

Nodau Datblygu

Polisi GDP1 Dylai pob datblygiad newydd:-

a) sicrhau bod ei raddfa a chynllun a'i ddefnydd o ddeunyddiau a thirlunio'n cydweddu â chymeriad y safle ac yn gwneud cyfraniad positif i ymddangosiad yr ardal gerllaw.

b) y styried diogelwch personol a chymunedol wrth gynllunio datblygiadau a mannau cyhoeddus/preifat..

c) gwneud y defnydd gorau o ddulliau cynllunio, lleoli a chyfeiriadau er mwyn arbed ynni a dwr.

ch) sicrhau mynediad diogel a chyfleus i gerddwyr a cherbydau i ac o'r safleoedd datblygu, ar y safle ei hun a gerllaw.

d) sicrhau y lleolir y datblygiad lle ceir mynediad cyfleus i gludiant cyhoeddus a llwybrau cerdded a beicio, lle'n bosibl.

dd) sicrhau diogelwch ac amwynderau'r cyhoedd a gwarchod yr amgylchedd rhag effeithiau llygredd dwr, tir neu awyr, peryglon diwydiannol neu chwarela a swn, aroglau neu dirgryniad sy'n gysylltiedig â'r datblygiad.

e) sicrhau gwasanaethau cyhoeddus (e.e. nwy, dwr, trydan) am y gost gyhoeddus isaf.

f) gwarchod safleoedd ac ardaloedd cadwraeth natur a bywyd gwyllt a darparu cynefinoedd newydd lle collir cynefin neu ardal o ddiddordeb bywyd gwyllt.

ff) sicrhau nad yw'r datblygiad yn arwain at lifogydd, erydiad, tirlithriad neu lygredd ar neu i ffwrdd o'r safle..

g) ystyried yr angen i warchod yr ardaloedd hynny sydd â hunaniaeth Gymraeg gref o ran diwylliant neu iaith rhag datblygiad a allai niweidio'r hunaniaeth hon

ng) sicrhau datblygiad cymunedau cynaliadwy, drwy hybu lles economaidd, cymdeithasol ac amgylcheddol yr ardal.

4.1 Yn ychwanegol i bolisïau defnydd tir neu leoliad y cynllun, rhaid i bob cynnig datblygu fodloni rhai gofynion cyffredinol y mae eu rheoleiddio'n brif swyddogaeth y system gynllunio (e.e. draeniad/tebygrwydd o lifogydd, sefydlogrwydd, peryglon naturiol, effeithiolrwydd ynni, deunyddiau a chynllun, ayb). Cyfrifoldeb cyrff statudol yw llawer o'r materion hyn ac ymgynghori â nhw fel mater o drefn. Gallwn gyflawni ansawdd dim ond drwy ddefnyddio safonau hyblyg ond sensitif sy'n perthyn i ansawdd gweledol a gweithredol datblygiad newydd a'i effaith ar yr amgylchedd o'i gwmpas. Yn aml, nid yw cynllun da'n costio mwy na chynllun drwg. O bryd i'w gilydd, bydd y Cyngor yn cyhoeddi cyfarwyddyd cynllunio atodol, gyda'r nod o annog safonau uchel o ddatblygiad a chynllun. Penderfynir ar gynigion datblygu yn unol â'r Cynllun Datblygiad Unedol, oni bai bod ystyriaethau sylweddol eraill yn nodi fel arall. Bydd y Cyngor yn cyfeirio at gyfarwyddyd cynllunio atodol anstatudol hefyd wrth ystyried a phenderfynu ar gynigion, os yn briodol. Bydd y Cyngor yn gwneud defnydd llawn o rwymedigaethau dan adran 106 o'r Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref ac amodau cynllunio er mwyn sicrhau bod pob datblygiad newydd yn cyd-fynd â pholisïau ac amcanion y cynllun. Bydd y Cyngor yn paratoi gwybodaeth ar gyfer safleoedd penodol pan yn briodol. Er enghraifft, paratowyd wybodaeth ar gyfer y safle datblygu mawr ar Ffordd Rhuthun, Wrecsam lle dyrannwyd tir ar gyfer tai, cyflogaeth ac addysg.

4.2 Mae gan Fwrdeistref Sirol Wrecsam nifer o osodiadau y mae'n rhaid i ni adrodd amdanynt i'r Weithrediaeth Iechyd a Diogelwch oherwydd y symiau o sylweddau peryglus a gedwir ac a ddefnyddir yno. Er eu bod yn destun rheolaeth gaeth dan ddeddfwriaeth iechyd a diogelwch gyfredol, ystyriwn ei bod yn gall cyfyngu datblygiad tir gerllaw. Bydd lleoli unrhyw osodiadau newydd yn amodol ar reolau cynllunio a anelir at eu gwahanu o dai a thir arall.

4.3 Mae cymeriad unigryw rhannau o'r Fwrdeistref Sirol yn deillio o'i ddiwylliant a thirlun Cymreig. Mae'r iaith Gymraeg yn rhan bwysig o fywyd dyddiol nifer o drigolion lleol ac yn benderfynydd allweddol o we gymdeithasol cymunedau, Dyffryn Ceiriog, Y Rhos / Johnstown, Penycae, Coedpoeth, a'r Mwynglawdd er enghraifft. Ni ellir amddiffyn a meithrin yr hunaniaeth ddiwylliannol ac ieithyddol hwn ar wahân i ddatblygiad yr economi lleol a chadw'r tirlun.

4.4 Gall atal troseddu fod yn ystyriaeth sylweddol wrth ystyried ceisiadau cynllunio ac mae'n rhaid i awdurdodau lleol ystyried yr angen i atal troseddu yn eu holl benderfyniadau. Rhaid cael ymagwedd gytbwys at gynllunio sy'n ceisio datblygu ansawdd gweledol datblygiad ac atal troseddu, gofidio am droseddu, ac anhrefn ar yr un pryd.

Gallu'r Isadeiledd a Chyfleusterau Cymunedol

Polisi GDP2 Lle mae gallu isadeiledd, gan gynnwys cyfleusterau cymunedol, yn debygol o fod yn ddiffygiol o ganlyniad i ddatblygiad newydd, trafodir cytundeb cynllunio lle bydd y datblygwr yn darparu'r gallu ychwanegol ar neu i ffwrdd o'r safle a/neu'n rhoi cyllid i'r Cyngor ddarparu'r gallu hwn ei hun. Bydd gofynion yn deg ac yn rhesymol ac yn perthyn i raddfa a maint y datblygiad arfaethedig.

4.5 Gellir cael buddion i'r gymuned, sy'n perthyn i'r datblygiad arfaethedig ac sydd eu hangen er mwyn cael caniatâd cynllunio, yn ddigon hawdd os ydynt yn berthynol deg a rhesymol ac yn gweddu'r datblygiad arfaethedig. Gellid disgwyl i ddatblygwr dalu neu gyfrannu at isadeiledd neu gyfleusterau cymunedol na fyddent wedi bod yn angenrheidiol heblaw am oherwydd y datblygiad hwn neu a fyddai wedi creu colled cynllunio sylweddol i'r gymuned (e.e. gostwng safonau cludiant lleol, mynd y tu hwnt i allu ysgolion lleol, ac ymlaen). Nid datblygiadau mawr yn unig sy'n gallu effeithio ar isadeiledd neu gyfleusterau cymunedol. Bydd pob datblygiad newydd, mewn rhyw ffordd, yn effeithio ar y sefyllfa bresennol ac yn gynyddol a gydag amser, gall yr effaith hon fod yn sylweddol, yn enwedig pan fo cymaint o gyfyngiadau ariannol ar y sector cyhoeddus. Bydd y polisi hwn yn arbennig o berthnasol o ran sicrhau y gweithredir cynigion yn Ardal Ddatblygu Ffordd Rhuthun.

4.6 Gall newidiadau mewn poblogaeth oherwydd tai newydd roi pwysau ar argaeledd lleoedd ysgol. Yn lleol, mae gwahaniaeth cynnyddol rhwng galw a chyflenwad. Yn gyffredinol, mae gormod o le mewn ysgolion trefol a gwledig lle cyfyngir ar ddatblygiadau gan gyfyngiadau amgylcheddol, daearyddol, isadeiledd neu farchnata. Fodd bynnag, mae sawl ysgol yn llawn. Bwriada'r Cyngor gywiro'r sefyllfa hon drwy drosi eiddo i ddefnydd cymunedol, addasu'r ysgolion sy'n bwydo i gydweddu'r lleoedd sydd ar gael ar y gofrestr a chyfuno a/neu gau ysgolion o bosibl. Mantolir hyn gan waith gwella a/neu newid ysgolion hyn, darparu ysgolion newydd mewn ardaloedd lle gwelwn dwf sylweddol a datblygu addysg oedolion, pellach ac uwch ymhellach.

5. Amgylchedd a Chadwraeth

Cefndir

5.1 Yr amgylchedd lleol yw un o brif adnoddau'r Fwrdeistref Sirol, drwy fod yn elfen hanfodol yn ansawdd bywyd y trigolion ac wrth ddatblygu mentrau diwydiannol a thwristaidd lleol yn llwyddiannus. Mae ansawdd amgylcheddol o dan fygythiad o sawl cyfeiriad, gan gynnwys dulliau amaethu dwys, distrywio cynefinoedd naturiol, defnyddio cefn gwlad ar gyfer datblygiad, ac ail ddatblygu cylchoedd hanesyddol mewn aneddiadau. Mae'r ardal yn cynnwys nifer o safleoedd diffaith, heb eu llawn ddefnyddio neu wedi eu hesgeuluso a safleoedd diwydiannol peryglus. Mae'r Cyngor yn ymroddedig i weithredu i adfer y difrod a wnaed yn y gorffennol, i osgoi dirywiad pellach, ac i gadw a gwella'r elfennau hynny o dirlun a threflun sy'n ffurfio rhan bwysig o'r dreftadaeth leol ac ansawdd bywyd ei drigolion. Dylai newidiadau angenrheidiol barchu ac ategu cymeriad yr amgylchedd.

Ffiniau Gwyrdd

Polisi EC1 Ni chaniateir datblygiad sy'n effeithio'n andwyol ar gymeriad agored y ffiniau gwyrdd. Gellir caniatau datblygiad perthynol i amaeth, coedwigaeth, hamdden caeau chwarae, mynwentydd, neu ddefnydd arall sy'n addas i gefn gwlad ond iddynt hwy, ac unrhyw adeilad perthynol, beidio amharu ar gymeriad agored yr ardal.

5.2 5.2 Mae nifer o fannau lle daw aneddiadau presennol yn agos at ei gilydd ac mae angen cynnal llain o dir yn rhydd o ddatblygiad. Cynigir ffiniau gwyrdd:

i) i atal twf pellach aneddiadau i osgoi aneddiadau cyfagos rhag cyfuno;

ii) i atal datblygiad rhag amharu ar olwg cefn gwlad

iii) i gadw cymeriad aneddiadau; ac

iv) i gynorthwyo tuag at ganolbwyntio datblygiad o fewn yr aneddiadau presennol.

Bydd ffiniau gwyrdd dynodedig yn parhau yn agored ac yn rhydd o ddatblygiad adeiledig heblaw lle gall y defnyddiau arbennig a restrir uchod fod yn dderbyniol, o dan amgylchiadau eithriadol. Yn Wrecsam, mae rhwystrau glas sydd â'r un nodweddion a dibenion â chyn leiniau glas, heblaw am eu parhad hir dymor, wedi ymdopi ag amrywiaeth eang o bwysau datblygu ac wedi cyflawni eu dibenion yn llwyddiannus. Ystyrir felly nad oes angen dynodiad Llain Las. Nid yw cloddio mwynau yn gwrthdaro ag amcanion rhwystr glas cyhyd nad yw'n amharu ar gymeriad agored yr ardal, a'i fod yn cynnwys gwaith adfer o safon uchel. Ni ystyrir datblygiad sydd gan mwyaf yn drefol ac sy'n cynnwys datblygiad adeiledig sylweddol neu oleuo yn y nos yn ddefnydd addas o'r rhwystr las.

Tir Amaethyddol

Polisi EC2 Caniateir datblygiad ar dir amaethyddol, graddau 1, 2 neu 3a os nad yw'n arwain at golli'r tir hwnnw'n ddiwrthdro.

5.3 Mae'r Fwrdeistref Sirol yn cynnwys parthau eang o dir amaethyddol uchel ei safon wedi ei grynhoi gan mwyaf o gwmpas Wrecsam, Gresffordd / Marffordd, Yr Orsedd / Burton, Holt ac ar hyd gorlifdir Afon Ddyfrdwy. Yn gyffredinol, mae lleoliad tir amaethyddol o safon uchel yn cyd-fynd â'r mannau lle ceir y pwysau datblygiad uchaf. Ni ellir cael tir amaethyddol uchel ei safon yn ôl ac ni ddylid adeiladu'n anwrthdroadwy arno os oes unrhyw safle o safon is ar gael. Yn y cyd-destun lleol ystyrir tir o ansawdd graddfa 3a ymysg y tir gorau a mwyaf aml ddefnydd a rhoddir iddo'r un amddiffyniad â thir o raddfa uwch. Wrth ystyried datblygiad sy'n effeithio ar dir amaethyddol, rhoddir ystyriaeth i'r goblygiadau amaethyddol ynghyd â'r agweddau amgylcheddol ac economaidd. O dan amgylchiadau eithriadol, lle bydd raid cymryd tir amaethyddol o safon uchel, dylai datblygiad, os yn bosibl, osgoi defnyddio'r tir a reolir orau a thir a wellwyd drwy fuddsoddi cyfalaf. Bydd angen gwerthuso effaith economaidd ac amgylcheddol unrhyw gynigion datblygu ar dir Graddau 1, 2 a 3a os golyga colli'r tir hwnnw am byth. Dywed Polisi MW8, sy'n delio ag adfer safleoedd gwaith mwnau, os yw cynllun adfer yn golygu dychwelyd tir Graddau 1, 2 neu 3a i ddefnydd amaethyddol, dylid adfer y safle mor agos ag sy'n ymarferol resymol i'r radd wreiddiol

Adeiladau Amaethyddol

Polisi EC3 Caniateir codi adeiladau amaethyddol newydd oni bai fod effaith y datblygiad ar yr amgylchedd a'r tirwedd amgylchynol yn sylweddol niweidiol yn nhermau ei affaith ar yr amgylchedd a'r tirwedd amgylchynol. Dylai'r datblygiad ffurfio rhan o gyfadeiladau presennol fferm a manteisio ar dopograffeg a nodweddion eraill yr amgylchedd er mwyn cysgodi. Caniateir adeiladau ar wahân mewn amgylchiadau eithriadol yn unig lle ceir angen amaethyddol hanfodol, a lle nad oes lleoliad arall rhesymol ar gyfer y datblygiad.

5.4 Mae'r Cyngor yn ymwybodol o'r angen am fuddsoddiad parhaol mewn adeiladau fferm modern, stordai biswail ac offer. Mae angen i fusnesau fferm newid a thyfu mewn ymateb i rymoedd y farchnad a deddfwriaeth os ydynt am oroesi. Gall problemau godi o ganlyniad i gynigion sy'n anarferol o fawr, mewn lleoliadau sensitif neu lle byddai manteision o hyrwyddo hynodrwydd lleol. Lle bod hyn yn wir gall fod angen amodau cynllunio i leihau'r effaith, er y rhoddir ystyriaeth i anghenion swyddogaethol a goblygiadau costau. Diffinnir fferm fel cwrtil adeiladau'r fferm y gellir eu defnyddio y canolbwyntir nhw o gwmpas y ffermdy fel arfer.

Gwrychoedd, Coed a Choetir

Polisi EC4 Anogir cadwraeth a rheolaeth gwrychoedd, coed, coetir, bywyd gwyllt, a nodweddion naturiol tirlun a dwr eraill presennol a phlannu newydder mwyn gwella cymeriad y tirlun a'r treflun. Ni chaniateir datblygiad sydd yn cynnwys colled sylweddol o goed neu sy'n debygol o beri difrod annerbyniol i safleoedd Coetir Hynafol neu wrychoedd pwysig.

5.5 Mae llawer o safon y tirlun yn deillio o batrwm y gwrychoedd, coed a choetir a nodweddion naturiol eraill megis pyllau. Rhaid annog cadw, plannu a rheoli'r fath nodweddion yn gywir er mwyn cynnal a gwella'r tirlun, i gadw cynefinoedd bywyd gwyllt, ac i wrth-droi rhai newidiadau a wnaeth amaeth modern i'r tirlun gwledig. Dylid atal datblygiadau a newid defnydd tir felly os ydynt yn effeithio'n union neu'n anuniongyrchol ar gyfanrwydd neu barhad y tirlun y penodwyd nhw o bwysigrwydd mawr o ran blodau a phlanhigion gwyllt. Gallai datblygiad fod yn dderbynion os gellir darparu mesurau a fyddai'n ailosod cyfanrwydd neu barhad y nodweddion hyn. Anogwn reoli'r nodweddion hyn fel arfer a, lle'n briodol, byddwn yn gosod amodau ar unrhyw ganiatâd cynllunio. Gellir trafod rhwymedigaethau cynllunio gyda pherchnogion tir neu ddatblygwyr i sicrhau rheolaeth yn y tymor hir. Defnyddiwn TPO (gorchmynion diogelu coed) i atal colled, dinistriad neu ddifrod i goed sy'n nodweddion pwysig yn y tirlun neu'r treflun. Diogelir rhai gwrychoedd gan y Rheoliadau Gwrychoedd a bydd y Cyngor yn defnyddio ei bwerau dan y ddeddfwriaeth hon i reoli gwrychoedd pwysig. Lle na ellir atal difrod i goetir, bydd angen mesurau lliniarol priodol.

Ardaloedd o Dirlun Arbennig

Polisi EC5 Mewn ardaloedd o dirlun arbennig, rhoddir blaenoriaeth i warchod a gwella'r tirlun. Rheolir datblygiad, heblaw am fentrau amaethyddol, ffermydd bach sy'n seiliedig ar ffermio a mentrau gwledig eraill, a datblygiad gwaith hanfodol yn gaeth. Bydd gofyn i ddatblygiad gydymffurfio â safon uchel o gynllun a thirlunio a rhoddir sylw arbennig i leihau ei effaith weledol yn agos ac o bell.

5.6 O fewn y Fwrdeistref Sirol mae nifer o fannau a ystyrir o werth tirlun uchel arbennig. Mae'r rhain yn cynnwys llethrau uchaf Mynydd Rhiwabon, Dyffryn y Ffrith, rhannau o Ddyffryn Dyfrdwy, a Dyffryn Ceiriog. Yn ogystal, mae clytiau o dirlun uchel ei werth sy'n cyfrannu tuag at leoliad, amwynder, a chymeriad aneddiadau lleol, neu olygfeydd ar hyd y prif lwybrau cyswllt, ac sy'n ffurfio amgylcheddau deniadol a hydeiml ynddynt eu hunain. Mae enghreifftiau yn cynnwys parcdir a thirluniau gerddi yng nghofrestr Parciau a Gerddi o Ddiddordeb Hanesyddol Arbennig CADW (sydd i gyd o fewn Ardaloedd Tirlun Arbennig), Tirlun Hanesyddol, clytiau llan, mannau agored ger, neu oddi mewn i, ardaloedd adeiledig, dyffrynnoedd afonydd, a thir amaeth. Mae datblygiad yn aml yn anaddas yn y fath fannau sensitif ac mae cynnal a gwella ansawdd y tirlun yn arbennig o bwysig.

Ardal o Harddwch Naturiol Arbennig

5.7 Yn ystod bywyd y cynllun, mae'n bosibl y bydd ardal o brydferthwch naturiol neilltuol yng Nghlwyd yn cael ei hestyn i gynnwys darnau o Fynydd Rhiwabon a Mynyddoedd y Berwyn, sy'n cynnwys cryn dipyn o Ddyffryn Ceiriog. Mae'r Cyngor yn cefnogi'r fath gynnig. Byddai dynodiad o'r fath yn cydnabod pwysigrwydd cenedlaethol y tirlun hwnnw a'r angen i'w amddiffyn, ei reoli, a'i wella. Cadwraeth tirlun fyddai'r brif ystyriaeth a byddai datblygiad fyddai'n tynnu oddi wrth gymeriad a golwg y tirlun yn cael ei wrthwynebu. Byddai raid i unrhyw ddatblygiad a ganiateid fod o'r safon dyluniad uchaf, gan ddefnyddio deunydd addas i'r gymdogaeth.

Cadwraeth Bioamrywiaeth

Polisi EC6 Ni chaniateir datblygiad naill ai o fewn neu ger safleoedd o ddiddordeb bioamrywiaeth, a fyddai'n cael effaith andwyol annerbyniol ar eu nodweddion cynhenid. Anogir cynigion a fydd yn gwella gwerth bioamrywiol safleoedd a sefydliad cadwraethau natur lleol lle bydd cadwraeth natur a diddordeb tirwedd y tir yn cael ei ddiogelu a'i fwyhau.

5.8 Mae'r Safleoedd o Ddiddordeb Bioamrywiaeth yn y Fwrdeistref Sirol yn gofyn eu hamddiffyn yn rhinwedd eu planhigion, anifeiliaid, nodweddion geolegol a ffisiograffig arbennig. Mae'r safleoedd gwarchod natur sensitif hyn yn aml o dan bwysau i'w newid a gallant gael eu heffeithio neu hyd yn oed eu dinistrio oherwydd gweithrediadau sy'n andwyol i safle wedi'i diogelu, megis newidiadau mewn technegau amaeth, sydd efallai heb fod yn rhwym wrth reolaeth gynllunio. Gall arolygu ac asesu safleoedd gwarchod natur yn barhaol ddod ag amddiffyniad statudol i safleoedd heb eu rhestru cyn hynny. Mae'r polisi hwn hefyd yn gymwys, mewn trefn pwysigrwydd, i safleoedd gwarchod natur o bwysigrwydd rhyngwladol (Ardaloedd Gwarchod Arbennig, Ardaloedd Cadwraeth Arbennig, a Safleoedd Ramsar), Safleoedd o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig o Bwysigrwydd Cenedlaethol, Safleoedd o Bwysigrwydd Geolegol Rhanbarthol, Safleoedd Bywyd Gwyllt o bwysigrwydd lleol, a chynefinoedd eraill rhywogaethau a warchodir. Bydd ar y Cyngor angen i arolwg gael ei gyflawni er mwyn gwerthuso effaith datblygiad ar nodweddion cynhenid y safleoedd hyn. Gall cadwraethau natur, yn cynnwys cynefinoedd

o arwyddocâd lleol, wneud cyfraniad defnyddiol i gadwraeth natur ac i gyfleoedd i'r cyhoedd weld, dysgu am, a mwynhau bywyd gwyllt.

Ardaloedd Cadwraeth

Polisi EC7 O fewn a ger ardaloedd cadwraeth, y flaenoriaeth fydd cadw a / neu wella'r adeiladau, strwythurau, strydoedd, coed, mannau agored, gweddillion archeolegol, golygfeydd, ac elfennau eraill sy'n cyfrannu tuag at gymeriad unigryw'r ardal. Rhaid i adeiladau newydd a newidiadau / ychwanegiadau i adeiladau presennol mewn ardaloedd cadwraeth, pa un ai'n rhestredig fel o ddiddordeb pensaernïol neu hanesyddol arbennig neu beidio, adlewyrchu dyluniad a chymeriad yr ardal gyfan a ffurf, maint, manylion, a deunydd yr adeiladau resennol

5.9 Mae canol aneddiadau hanesyddol yn aml â swyn gweledol, undod pensaernïol, hanes cymdeithasol ac economaidd diddorol, a synnwyr o leoliad sydd o gryn bwysigrwydd i drigolion lleol ac ymwelwyr fel ei gilydd. Mae'r Fwrdeistref Sirol yn cynnwys dau ar hugain o ardaloedd cadwraeth, wedi eu dynodi i gadw a gwella eu cymeriad pensaernïol neu hanesyddol arbennig. O fewn yr ardaloedd cadwraeth dylai datblygiad sicrhau cysondeb dyluniad, a dylai barchu'r gwahanol elfennau sy'n rhoddi eu cymeriad unigryw (e.e. cymysgedd a dosbarthiad yr adeiladau, amrywiaeth gofod, llwybrau symud, deunydd, manylion pensaernïol, patrymau defnyddio tir, tirluniad, ac ati). Mae'n hanfodol bod unrhyw ddatblygiad oddi mewn i ardaloedd cadwraeth yn cael ei ddylunio i barchu cymeriad yr ardal gyfan, a gwrthwynebir datblygiad a ddylunnir yn anaddas neu heb fod yn cyd-fynd. Gall y Cyngor gyflwyno Cyfarwyddiadau Erthygl 4 lle bod newidiadau o ganlyniad i hawliau datblygu a ganiatawyd yn effithio'n andwyol ar gymeriad ardaloedd cadwraeth. Ni roddir caniatâd cynllunio amlinellol i ddatblygiad mewn ardaloedd cadwraeth; bydd y Cyngor yn gofyn am gynlluniau manwl o'r cynigion, gan gynnwys drychiadau, sy'n dangos y datblygiad arfaethedig yn ei safle. Bydd y Cyngor yn paratoi ac yn cyhoeddi cynigion ar gyfer gwella ardaloedd cadwraeth dynodedig.

Polisi EC8 Ni chaniateir dymchwel unrhyw adeilad mewn ardal gadwraeth heblaw, o dan amgylchiadau eithriadol:

a) bod yr adeilad neu'r strwythur tu hwnt i'w drwsio'n rhesymol; neu

b) y byddai dymchwel o fudd cadarnhaol i wella'r ardal gadwraeth; ac

c) c) bod caniatâd cynllunio wedi ei roddi a chytundeb cyfreithiol wedi ei gytuno ar godi adeilad priodol yn ei le fydd yn adlewyrchu dyluniad a chymeriad yr ardal gadwraeth

ch) y defnyddir y defnyddiau a gynhyrchir wrth ddymchwel yr adeilad ar gyfer adeiladu'r adeiliad neu strwythur newydd, lle'n bridol..

5.10 Mae rhagdybiaeth gyffredinol o blaid cadw adeiladau sy'n gwneud cyfraniad cadarnhaol i gymeriad neu olwg ardal gadwraeth, ond mae rhai adeiladau a strwythurau yn cynrychioli elfennau croes yng ngolygfa'r stryd a byddai'n well eu symud a datblygu'r safle i safonau uwch o ddyluniad. Mae'r rhan fwyaf o waith sy'n cynnwys dymchwel angen Caniatâd Ardal Gadwraeth, ac ni roddir hwn fel rheol os na fydd cynlluniau derbyniol a manwl at ail ddatblygu. Gall y deunydd a geir wrth ddymchwel adeiladau gael ei ailddefnyddio'n aml i drwsio adeiladau lleol eraill sydd o werth hanesyddol neu bensaernïol neu wrth adeiladu

adeilad(au) newydd. Byddai'r trefniant hwn yn sicrhau gwell safon o gynllun yn ogystal â hybu defnydd mwy cynaliadwy o adnoddau adeiladu traddodiadol.

Adeiladau o Ddiddordeb Pensaernïol neu Hanesyddol Arbennig

Polisi EC9 Rhaid i newidiadau / ychwanegiadau i, a datblygiad neu ail ddatblygiad o fewn cwrtil, adeiladau neu strwythurau a restrir fel o ddiddordeb pensaernïol neuhanesyddol arbennig barchu lleoliad a chymeriad yr adeiladau neu strwythurau rhestredig.

5.11 Mae'r Fwrdeistref Sirol yn cynnwys dros 870 o adeiladau rhestredig o ddiddordeb pensaernïol neu hanesyddol arbennig. Rhaid i'r pwyslais fod ar eu trwsio a'u gwella yn hydeiml, gan ddefnyddio deunydd a thechnegau traddodiadol, ac ar sefydlu defnydd newydd priodol iddynt er mwyn sicrhau eu parhad i'r dyfodol. Ni chaniateir dymchwel fel rheol. Mae newidiadau / ychwanegiadau i adeiladau rhestredig yn gofyn am y medrusrwydd a gofal mwyaf er mwyn osgoi niweidio cymeriad cynhenid yr adeiladau eu hunain a'u lleoliad. Yn yr un modd, rhaid i ddatblygiad newydd sy'n effeithio ar adeilad rhestredig fod wedi ei ddylunio'n hydeiml er mwyn peidio niweidio cyfanrwydd a hunaniaeth hanesyddol yr adeilad rhestredig. Ystyrir defnyddio grym y gyfraith pan fo adeiladau rhestredig mewn perygl oherwydd esgeulustra bwriadol, dadfeiliad dros gyfnod neu eu gadael.

Amodau Gwell i Gerddwyr

Polisi EC10 Gwneir cynlluniau gwella amgylcheddol yn :

Wrecsam: Stryt yr Abad, Stryt Argyle, Stryt Caer (rhan ohoni), Stryt y Dug, Stryt Egerton (de), Stryt yr Arglwydd (rhan ohoni), Stryt y Priordy, Stryt y Rhaglaw (rhan ohoni), Allt y Dref, Stryt y Drindod, Stryt Yorke ac ardal Stryt y Bont.

5.12 Mae problemau i gerddwyr yn arbennig o ddifrifol yn strydoedd siopa Wrecsam a'r Rhos. Mae canol tref Wrecsam yn eithaf pwysig i boblogaeth y Fwrdeistref Sirol ac ymwelwyr o'r tu allan i'r ardal ac mae'n hanfodol y dylid rhoddi blaenoriaeth i bedestreiddio a chynlluniau gwella atodol er mwyn creu amgylchedd mwy diogel a deniadol. Mae cyfiawnhad tebyg, er ar raddfa leol, yn berthynol i'r Rhos. Rhan annatod o'r gwelliant sydd ei angen yw tirlunio a gwaith pafin, gyda dodrefn stryd, ar rannau o'r stryd lle rhoddir blaenoriaeth i gerddwyr. Ar yr un pryd, telir sylw i ddulliau cadwraeth ac adnewyddu trefol creadigol drwy gadw a hyrwyddo treftadaeth leol. Mae cynigion gwella amgylcheddol yn ategu'r polisïau rheoli traffig perthnasol.

Archaeoleg

Polisi EC11 Ni chaniateir datblygiad a fyddai'n effeithio ar safle neu osodiad hen gofeb rhestredig neu safle archeolegol o bwysigrwydd cenedlaethol. Caniateir datblygiad sy'n effeithio'n uniongyrchol ar safleoedd o bwysigrwydd archeolegol nad ydynt yn rhestredig dim ond os cyflawnir ymchwiliad i benderfynu ar natur, maint a phwysigrwydd yr olion a bod yr ymchwiliad hwn yn nodi nad yw cadw'r olion yn gyfiawn a bod rhaglen o gloddio a chofnodi wedi ei chytuno. Rheolir datblygiad yn ofalus hefyd i sicrhau na ddifrodir gosodiad safleoedd o bwysigrwydd archeolegol nad ydynt yn rhestredig, lle'n briodol.

5.13 Mae gweddillion archeolegol wedi eu rhestri yng Nghofnod Safleoedd a Chofadeiladau'r Sir, ac maent yn rhan bwysig o dreftadaeth y Fwrdeistref Sirol, ac yn gofnod pwysig o hanes a diwylliant yr ardal leol. Maent yn bwysig oherwydd yr wybodaeth sydd ynddynt am y gorffennol, ac oherwydd eu rhan mewn addysg, hamdden, a thwristiaeth; maent yn asedau cyfyngedig, na ddylid eu distrywio'n ddifeddwl. Mae dros 110 o safleoedd henebion rhestredig yn y Fwrdeistref Sirol, a rhai ohonynt (e.e. Clawdd Wat a Chlawdd Offa) o arwyddocâd cenedlaethol. Cyn gwneud unrhyw waith datblygu ar un o'r rhain, mae angen Caniatâd Heneb Rhestredig oddi wrth CADW: Henebion Hanesyddol Cymru. Ar hyn o bryd mae CADW yn cynnal rhaglen arolwg fydd, efallai, yn gosod ychwanegiadau sylweddol i'r rhestr o safleoedd rhestredig. Fodd bynnag ni fydd yr holl weddillion archeolegol sy'n haeddu eu cadw o angenrheidrwydd yn cael eu rhestru, ac mae'r priodoldeb o gadw heneb a'i leoliad yn ystyriaeth bwysig wrth benderfynu ceisiadau cynllunio pa un yw'r heneb honno yn rhestredig ai peidio.

5.14 Gall gwerthusiad archeolegol helpu i ddiffinio cymeriad a maint y gweddillion archeolegol yng nghyffiniau datblygiad arfaethedig, a gall fynegi'r pwysigrwydd ddylid ei osod ar eu cadw. Mae hefyd o help wrth ddynodi dulliau o leihau neu osgoi difrod. Dylai sefydliad archeolegol neu archaeolegydd gyda chymhwyster proffesiynol, yn gweithio ar gyfarwyddyd y Cyngor, gynnal gwerthusiad o'r fath cyn y gwneir unrhyw benderfyniad ar y cais cynllunio.

Datblygiad ar Perygl o Lifogydd

Polisi EC12 Caniateir datblygiad (gan gynnwys codi tir) o fewn gorlifdir diffiniedig os:-

a) na fyddai'n agored i berygl annerbyniol o orlifo ar y safle a/neu

b) nad yw'n arwain at berygl annerbyniol o orlifo ar neu i ffwrdd o'r safle a/neu

c) nad yw'n effeithio ar gynlluniau rheoli llifogydd neu gynlluniau cynnal.

5.15 Mae cynigion datblygu o fewn ardaloedd lle ceir risg o lifogydd hefyd yn gallu gwaethygu neu greu problemau gorlifo newydd ar dir neu eiddo arall drwy ostwng gallu'r gorlifdir neu drwy atal llif llifogydd. Bydd mesurau lleddfu llifogydd ond yn lleihau'r risg o orlifo; nid yw'n dileu'r risg. Am y rhesymau hyn, ni chaniateir datblygiad ar dir lle ceir risg annerbyniol o lifogydd. Lle nad oes gwybodeath fanwl ar gael, gofynnir i ddatblygwyr gyflawni ymchwiliadau technegol manwl i werthuso'r risg a sicrhau nad oes datblygiad annerbyniol, gan gynnwys codi tir, yn digwydd o fewn yr ardal a nodwyd.

5.16 Mewn amgylchiadau eithriadol, lle mae'r Cyngor yn ystyried bod datblygiad yn hanfodol ar gyfer dichonoldeb economaidd yr ardal a lle cadarnhawyd nad oes unrhyw safleoedd eraill sy'n gallu darparu'r hwb hanfodol, caniateir y datblygiad dim ond lle gall y datblygwr ddangos y gellir gweithredu mesurau lliniaru a diogelu priodol ac amgylcheddol gydymdeimladol. Bydd y Cyngor yn gofyn i ddatblygwyr gyflawni a darparu manylion o ymchwiliadau hydrolig i benderfynu ar oblygiadau'r datblygiad arfaethedig. Dylai datblygwyr fod yn ymwybodol mai nhw sy'n gyfrifol am gostau cyflawni unrhyw waith ymchwilio/lliniaru. Ni chaniateir cychwyn ar ddatblygiad hyd nes i unrhyw waith lliniaru gofynnol gael ei weithredu er boddhad y Cyngor a lle mae cytundeb ffurfiol mewn perthynas â chynnal unrhyw strwythurau diogelu/lliniaru yn ei le.

5.17 Dangosir maint y gorlifdir arwyddol o fewn y Fwrdeistref Sirol, sy'n seiliedig ar wybodaeth a gafwyd gan Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru, ar y mapiau. Rhaid pwysleisio bod hon yn wybodaeth arwyddol (h.y. nid terfynol) ac felly mae'n destun newidiadau ac arolygiadau yn ystod bywyd y cynllun.

Dwr Ffo

Polisi EC13 Ni chaniateir datblygiad a fyddai'n arwain at effaith annerbyniol ar yr amgylchedd dwr oherwydd dwr ffo ychwanegol.

5.18 Mae datblygu ar dir glas fel arfer yn arwain at gynnydd yn swm y tir anhydraidd. Gall hyn newid y cylch dwr naturiol wrth i gyfraddau a meintiau o ddwr arwyneb sy'n cyrraedd cwrs dwr arwynebol gynyddu. Mae draeniau a charthffosydd yn symud dwr arwynebol o ardaloedd anhydraidd yn uniongyrchol neu drwy system garthffosiaeth. Mae'r trefniadau hyn yn lleihau swm y dwr sydd ar y tir sy'n gwastraffu adnodd gwerthfawr ac yn cynnyddu llygredd (er enghraifft, o ddwr ffo trefol llygredig a charthffosiaeth) ac yn cynnyddu llif afonydd. Gall cynnyddu llif afon achosi difrod corfforol i'r glannau a gwely cwrs dwr a chynyddu'r risg o lifogydd.

5.19 Lle'n ymarferol, dylid cael gwared ar ddwr arwynebol mor agos i'r ffynhonnell â phosibl. Lle nodir risgiau posibl, gallai cyfleusterau gwanhau llif neu fesurau lliniaru priodol fod yn ofynnol ar gyfer y datblygiad. Dylid ystyried defnyddio strwythurau peirianneg ysgafnach y cyfeirir atynt fel Systemau Draeniad Trefol Cynaliadwy (SUDS). Mae hwn yn gysyniad sy'n canolbwyntio penderfyniadau am gynllunio, adeiladu a chynnal draeniad ar ansawdd yr amgylchedd a'r bobl. Mae SUDS yn strwythurau corfforol a adeiladir i dderbyn dwr ffo. Fel arfer, maent yn cynnwys pantiau, pyllau, basnau ac arwynebau mandyllog a dylid eu hystyried yn lle draeniad traddodiadol, lle'n briodol. Gall Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru ddarparu cyfarwyddyd ar gynllunio SUDS ac mae wedi cynhyrchu dogfen o'r enw "Protecting the Quality of Our Environment, Sustainable Urban Drainage Systems - An Introduction". Bydd y Cyngor yn gofyn i ddatblygwr ddangos, yn ariannol ac yn ymarferol, sut bydd yn cynnal unrhyw gyfleusterau gwanhau neu fesurau lliniaru yn y tymor hir.

Diogelu Dyfroedd a Reolir

Polisi EC14 Ni chaniateir datblygiad a fyddai'n cael effaith annerbyniol ar allu, llif, ansawdd neu argaeledd dyfroedd a reolir a thir cysylltiedig.

5.20 Mae dwr yn adnodd hanfodol y mae ei bresenoldeb a'i burdeb yn hanfodol ar gyfer cynnal bywyd ac mae mewn perygl cyson o gamddefnydd. Gall gor-dyniad gael effaith ddrwg ar echdynwyr a'r amgylchedd a gall llygru dwr arwynebol a thir beri i'r dwr fod yn amhosibl i'w ddefnyddio a difrodi'r amgylchedd. Ar y cyd ag Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru, ni fydd y Cyngor yn caniatáu datblygiad sy'n rhoi dyfroedd a reolir mewn perygl annerbyniol.

5.21 Mae Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru'n gyfrifol am ddiogelu a gwella adnoddau dwr. Mae Dwr Cymru, ar y cyd ag Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru, yn asesu dibynadwyedd cyflenwadau dwr a pha un a oes angen gwaith i gyfyngu ar alw neu gynyddu cyflenwadau mewn rhai ardaloedd. Bydd y Cyngor yn cysylltu ag Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru a Dwr Cymru ar gynigion sy'n debygol o effeithio ar gyflenwad neu ansawdd dwr neu sy'n debygol o greu neu gael eu heffeithio gan orlifo. Mae trwyddedau a roddir dan Ddeddf Adnoddau Dwr 1991 yn rheoli rhai tyniadau penodol. Mae'r broses trwyddedu tyniadau'n sicrhau y gall Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru reoli adnoddau dwr yn briodol.

5.22 Cyfyngir datblygiadau yn y dyfodol i leoliadau lle mae digon o adnoddau dwr neu lle gellir darparu adnoddau dwr o'r newydd heb effeithio ar echdyniadau presennol, llif afonydd, ansawdd dwr, amaethyddiaeth, pysgotfeydd neu warchod amwynderau a natur.

Safleoedd Bychan a Esgeuluswyd

Polisi EC15 Gweithredir i amddiffyn a gwella amwynder cyffredinol drwy adennill ac adfer safleoedd diffaith, a thrwy wella safleoedd blêr, adeiladau adfeiliedig, a doluriau eraill i'r llygad, yn arbennig y rhai mewn mannau sensitif.

5.23 Mae amryw o safleoedd ac adeiladau a adawyd neu a esgeuluswyd drwy'r Fwrdeistref Sirol, yn aml oddi mewn i, neu ar bwys, ardaloedd adeiledig (e.e. safleoedd bwlch yn deillio o waith clirio, adeiladau adfeiliedig, a safleoedd diwydiannol heb eu defnyddio'n llawn ac yn aml heb fod yn cydymffurfio). Weithiau, bydd defnydd anawdurdodedig neu dros dro o'r fath safleoedd (e.e. at barcio, storfeydd agored, neu daflu gwastraff a ffoi) yn amlygu effaith y difwyno ar yr ardal o gwmpas. Hybir a chefnogir cynlluniau i wella amwynder lleol, gyda blaenoriaeth i safleoedd amlwg mewn ardaloedd adeiledig, ar yr ymylon trefol, ac yn agos i brif lwybrau cyswllt fel yr A483. Mae'r fath safleoedd yn aml yn addas ar gyfer plannu coed / tirluniad, lleoedd eistedd allan, mannau chwarae, parcio, ail ddatblygiad, neu eu hymgorffori mewn defnydd tir cyfagos. Rhoddir ystyriaeth i ddiddordeb cadwraeth natur posibl safleoedd a esgeuluswyd a'r potensial i greu cynefinoedd.

Tir Diffaith

Polisi EC16 EC16 Caiff y safleoedd canlynol eu hadennill a'u hadfer at ddefnydd buddiol :

Cyf.	Safle	Defnydd a Gynigir Wedyn
1	Rhos : Aberderfyn	Amwynder / Man Agored
2	Southsea : Tomen Plas Power	Amwynder / Hamdden /Cadwraeth Natur
3	Tanyfron : Tomen Tanyfron / Tomen Nancy Thompson	Amwynder / Man Agored / Cadwraeth Natur
4	Gwaith Dur Brymbo	Tai / Gwaith / Amwynder
5	Acrefair : Tref-y-Nant *	Amaethyddiaeth/Coetir
6	Y Bers: Gwaith Glo *	Amwynder
7	Brymbo : Bryn Hyfryd *	Amaethyddiaeth
8	Brymbo : Penrhos *	Amaethyddiaeth
9	Brymbo : Rheilffordd *	Hamdden/Cadwraeth natur
10	Moss : Hen Chwarel Ffordd San Steffan *	Amwynder/Coetir
11	Rhos-Legacy : Hen dir rheilffordd *	Amwynder
12	Rhos : Llwyneinion *	Amwynder
13	Plas Bennion *	Amaethyddiaeth/Coetir
14	Chwarel Bwlchgwyn*	Amwynder/Twristiaeth

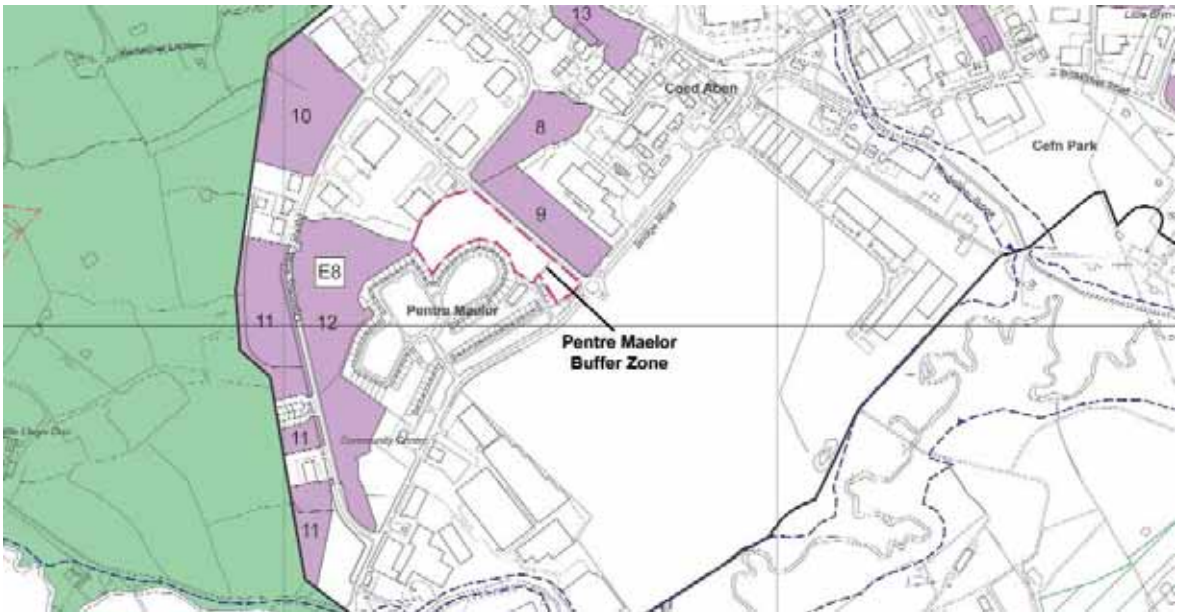
** safleoedd nad ydynt yn rhan o raglen gadarn ar hyn o bryd.*

5.24 Adenillwyd ardaloedd eang o ddiffeithwch eisoes. Fodd bynnag, mae digon yn aros i'w wneud i wella tir ac adeiladau sy'n amharu'n ddifrifol ar amwynder lleol ac ansawdd amgylcheddol y Fwrdeistref Sirol drwyddi draw. Bydd ail ddefnyddio tir fu'n ddiffaith hyd yn hyn yn gostwng pwysau am ddatblygiad ar safleoedd tir glas ac yn cyfrannu tuag at ddefnyddio tir yn economaidd. Er mai'r nod yn y pen draw yw diddymu holl ddiffeithwch, rhoddir blaenoriaeth i'r safleoedd diffaith hynny lle mae perygl difrifol i fywyd, sy'n agos at ardaloedd preswyl neu brif lwybrau cyswllt, a lle gellir sefydlu defnydd buddiol wedyn. Rhaglennir y cynlluniau a restrir uchod ar gyfer gwaith adennill ar hyn o bryd. Lle bydd safleoedd diffaith â buddion gwarchod natur, archeolegol neu arall, gofalir y bydd y buddion hynny yn cael eu hamddiffyn mewn unrhyw gynllun adennill. Buasai'n ddymunol iawn adfer y safleoedd a nodir gan * ond ar hyn o bryd nid oes unrhyw gynigion cadarn ar eu cyfer; fodd bynnag, gallai adnoddau fod ar gael i'n galluogi i weithredu ar y safleoedd hyn yn ystod bywyd y cynllun.

Pentre Maelor

Polisi EC17 Diogelir tir yn Ffordd Clywedog (Dwyrain) ar Ystad Ddiwydiannol Wrecsam fel parth rhagod tirwedd i'w gadw'n rhydd o ddatblygiad.

5.25 Saif stad dai Pentre Maelor o fewn ffiniau datblygu Ystad Ddiwydiannol Wrecsam ac mae'r trigolion yn aml yn dioddef amhariad ar eu safon bywyd oherwydd effaith andwyol traffig, sw^n gwaith, ac ati, sy'n dod gyda diwydiant. Daeth cryn broblemau oherwydd agosrwydd Deeside Aluminium i'r tai. Ni ddylid caniatau i'r fath broblemau gynyddu a bydd y polisi hwn, drwy ddynodi tir rhwng Pentre Maelor a Ffordd Clywedog (Dwyrain) fel parth rhagod, i'w dirlunio a'i gadw'n rhydd o ddatblygiad adeiledig, yn helpu i amddiffyn a gwella amwynder y trigolion lleol. Bydd y Cyngor yn annog perchenogion y tir i ddatblygu a gweithredu cynllun tirlunio dros y tir hwn. Mae'r polisi hwn yn ategu Polisi E8, sy'n cadw'r tir rhwng Pentre Maelor a Ffordd Clywedog (De) at Ddefnydd Busnes yn unig.



© Hawlfraint y Goron

6. Tai

Cefndir

6.1 Mae tai yn gryn ddefnyddwyr tir yn y Fwrdeistref Sirol. Rhwng 1971 a 1991 cynyddodd nifer y cartrefi 26.0% er mai dim ond 7.0% oedd y cynnydd yn y boblogaeth. Yn bennaf mae hyn o ganlyniad i'r gostyngiad mewn maint teuluoedd ar gyfartaledd o 3.16 person yn 1971 i 2.52 person yn 1991, sydd wedi arwain at gynnydd cymesur yn y galw am gartrefi newydd. Mae oddeutu 4.0% o'r stoc dai yn wag; ychydig iawn o gartrefi sy'n ail gartrefi neu dai haf a thros dro maent yn wag fel rheol oherwydd trosiant arferol y farchnad a gwaith gwella.

6.2 Gostyngodd nifer y tai preifat a adeiledir yn sylweddol ers dechrau'r 1970au ond mae'r galw am dai yn parhau'n fywiog. Cwblhawyd 470 o gartrefi bob blwyddyn ar gyfartaledd (gan gynnwys addasiadau) rhwng 1981 a 1996 yn gynwysedig.

6.3 Rhoes polisi cynllunio, dros y pum mlynedd ar hugain diwethaf, flaenoriaeth i ddatblygiadau tai newydd yn y pentrefi trefol i'r gorllewin a'r de o Wrecsam er mwyn atal y trai yn y boblogaeth, cynnal gwasanaethau cymunedol, hybu ail ddatblygiad safleoedd segur, a gwella hyder yn y pentrefi hynny yn gyffredinol. Ar yr un pryd, cafwyd graddfa resymol o ddarparu tai, addas i'r strategaeth ddatblygu gyffredinol ac o fewn fframwaith y cyfyngiadau amgylcheddol ar y pryd, yn nhref Wrecsam ac, i raddau llai, yn y pentrefi gwledig.

6.4 Tynnir sylw at y tueddiadau diweddar canlynol mewn dosbarthiad tai:

- rhwng 1984 a 1997 yn gynwysedig, codwyd 3,019 o gartrefi newydd yn y pentrefi trefol, 1,677 o gartrefi newydd yn nhref Wrecsam, a 1,400 o gartrefi newydd yn y pentrefi gwledig.·

- ganol y 1970au bu graddfa gymharol uchel o ddatblygiadau tai yn Broughton , Y Rhos, a Gwersyllt wedi ei atodi gan ddatblygiadau mawr yng Nghoedpoeth a'r Waun yn ystod y 1970au yn arbennig a, thros yr ychydig flynyddoedd diwethaf, ym Mhenycae a Rhostyllen. Cwblhawyd 232 o gartrefi bob blwyddyn ar gyfartaledd dros y deng mlynedd diwethaf.

- bu cynnydd cyflym yn nifer y cartrefi yn nhref Wrecsam yn ystod canol y 1960 au a'r 1970 ond bod y datblygiad wedi arafu dros y deng mlynedd diwethaf i 123 o gartrefi bob blwyddyn ar gyfartaledd.

- bu twf cyfyngedig yn y pentrefi gwledig heblaw cyfnodau o ehangu cyflym yn ystod diwedd y 1960au a dechrau'r 1970au ym Mangor-is-y-Coed a Marchwiel, ac, yn ystod y 1970au yn Gresffordd / Marfford. Gwelwyd 115 o gartrefi newydd bob blwyddyn ar gyfartaledd dros y deng mlynedd diwethaf.

Dyrannu Tir ar gyfer Tai

Polisi H1 Bydd digon o dir yn cael ei ddyrannu at ddatblygiadau tai rhwng 2001 a 2011 fel a ganlyn:

PENTREFI TREFOL

Cyf.	Lleoliad	Maint (ha)	Unedau
1.	Acrefair: Ffordd Llangollen	2.40	60
2.	Broughton : Hen Safle Gwaith Gatewen	8.57	214
3.	Broughton: Ffordd Southsea/Ffordd Newydd	3.28	77
4.	Y Waun : Parc Lodgevale	0.70	18
5.	Gwersyllt: Ffordd Waelod	1.33	33
6.	Llai : Ffordd Llai	1.31	31
7.	Penycae: Ffordd Afoneitha	0.53	12
8.	Pentre Broughton : Stryd Fawr	0.70	18
9.	Rhos : Stryt Fawr/Stryt y Neuadd	0.25	9
10.	Rhostyllen : Ffordd Wrecsam	7.57	160
11.	Rhiwabon : Ffordd yr Orsaf	1.17	23
12.	Rhiwabon: Ffordd y Neuadd Newydd	3.50	80
13.	Tanyfron: Bryn Gwenfro	2.33	56
14.	Trefor: Hen Waith Brics, Ffordd Llangollen	1.40	40
	Pentrefi Trefol Is-Gyfanswm	**35.04**	**831**

TREF WRECSAM

Cyf.	Lleoliad	Maint (ha)	Unedau
15.	Rhosrobin: Fferm Pontrobin	1.22	36
16.	Stryt y Bont/Buarth Cambria	4.73	260
17.	Cyn Fragdy, Ffordd Ganolog	2.80	100
18.	Hen Depo, Ffordd y Cilgant	0.54	13
19.	Ffordd Sir Amwythig / Ffordd Greenbank	1.06	30
20.	Ffordd Stansty/Ffordd Gardden	2.05	60
21.	Ffordd Rhuthun	11.00	327
22.	Ffordd Ddyfrllyd	1.23	37
	Tref Wrecsam Is-Gyfanswm	**24.63**	**863**

PENTREFI GWLEDIG

Cyf.	Lleoliad	Maint (ha)	Unedau
23.	Bronington : Hen Ganolfan Arddio, Lôn Neuadd Newydd	0.63	12
24.	Dolywern : Ger Y Wern	0.30	5
25.	Gresffordd : Bryn y Groes	2.87	43
26.	Holt : Ffordd Wrecsam	0.67	12
27.	Lavister : Canolfan Arddio Waterways	0.94	12
28.	Y Mwynglawdd: Ger Llys Eversley	0.25	6
29.	Llannerch Panna: Ysbyty Pwylaidd	4.05	66
	Pentrefi Gwledig is Gyfanswm	**9.71**	**156**
	CYFANSWM	**69.38**	**1850**

6.5 Arweinir gofynion poblogaeth ac anheddau tybiedig y cynllun gan dybiad a arweinir gan ymfudiad drwy ddefnyddio tueddiadau ymfudo y cytunwyd arnynt gyda'r Cynulliad Cenedlaethol ar gyfer tybiadau 1996 a data tai manwl sy'n cynnwys peth darpariaeth ar gyfer poblogaeth myfyrwyr yr ardal. Yn 1996, poblogaeth Bwrdeistref Sirol Wrecsam oedd 125,110. Disgwylir i'r ffigwr gynyddu 1,198 i 126,308 yn 2011. Mae hyn yn sylweddol is na'r cynnydd a welwyd yn y gorffennol, oherwydd llai o fuddsoddiad mewnol, newidiadau naturiol ac ymfudiad mewnol. O ganlyniad, disgwylir cyfradd arafach o ffurfio anheddau newydd. Disgwylir i'r gofyn am dai gynyddu o 52,470 yn 1996 i 58,113 yn 2011, cynnydd o 5,643 annedd newydd neu 376 annedd y flwyddyn dros gyfnod y cynllun. Ychwanegwyd lwnfas i gwmpasu unrhyw amgylchiadau annisgwyl (e.e. cyfyngiadau ar berchnogaeth tir neu

isadeiledd, ayb) a allai oedi datblygiad safleoedd tai'r cynllun (h.y. 564 cartref newydd). Mae Polisi PS5 felly'n darparu ar gyfer datblygu 5775 annedd rhwng 1996 a 2011. Cydnabyddir bod rhagdybio'r boblogaeth ond yn un o sawl ffactor sy'n dylanwadu ar ofynion tai'r cynllun. Ystyriwyd ffactorau eraill megis cyfraddau cwblhau tai, gallu corfforol ac amgylcheddol aneddiadau i ymdopi â thwf ac ymrwymiadau cyfredol yn llawn fel rhan o'r strategaeth gynllunio. under Policy H1 seek to reflect this requirement for 1900 dwellings.

6.6 Mae'r Cynllun yn ceisio dynodi digon o dir i ateb y gofyn hwn am dai newydd yn y dyfodol fel a ganlyn:

Cyfanswm y ddarpariaeth tai 1996-2011	**5775**
a) Anheddau a gwblhawyd 1996-2001= 2075, gan adael gofyn anheddu ar gyfer 2001-2011	3700
b) Tir â chaniatâd cynllunio am gartrefi newydd ar 1 Ebrill 2000 ac yn cyfrannu at y cyflenwad pum mlynedd neu'n debygol o ddechrau yn y pum mlynedd a chyfrannu tu hwnt i hyn	1070
c) Safleoedd bach heb eu hadnabod (9 annedd neu lai)	1000
d) Gofynion dros ben o'r dyraniadau	1630

Cynyddir y gofyn preswyl o 1630 10% (163 annedd) fel lwfans wrth weithredu safleoedd a 107 fel lwfans wrth weithredu safleoedd â chaniatâd cynllunio. Ceisia'r safleoedd a ddyrannwyd dan Bolisi H1 adlewyrchu'r gofyn hwn ar gyfer 1900 annedd.

6.7 Gwelodd Astudiaeth Angen Tai Wrecsam (1999) fod angen 1950 annedd ychwanegol (164 ohonynt yn anheddau'r sector cyhoeddus) dros y cyfnod 5 mlynedd 1998 i 2003. Mae'r rhan fwyaf o'r angen hwn yn nhref Wrecsam (45%), yn y gogledd-orllewin (36%) a'r de-orllewin (17%). Yn ychwanegol, mae'r model, sy'n seiliedig ar barhad tueddiadau presennol, wedi tybio diffyg o oddeutu 4,150 annedd (sef cyfartaledd o 320 annedd y flwyddyn) rhwng 1998 a 2011. Unwaith eto, mae'r ffigwr hwn o ganlyniad i gyfuno diffygion a gormodedd o eiddo o feintiau gwahanol dros wahanol

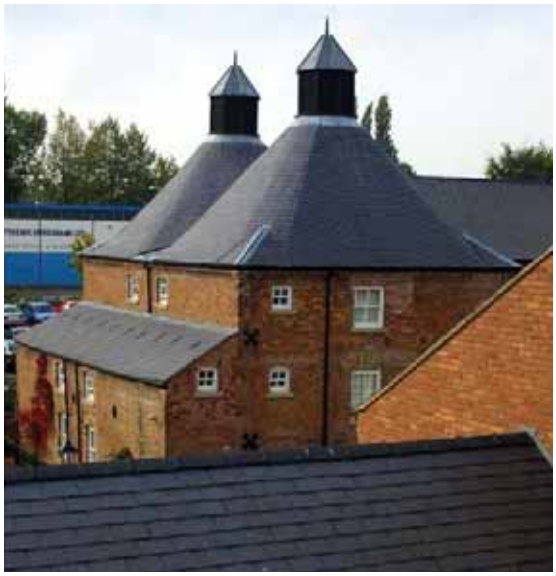
ddeiliadaethau. Mae'r arolwg yn awgrymu bod cydbwysedd rhesymol yn y Fwrdeistref Sirol a bod digon o ddarpariaeth ar gyfer dyraniadau yn y cynllun datblygu unedol drafft.

6.8 Mae'r dyraniadau tir a nodir ym Mholisi H1, o ran nifer, ystod o fathau, amrywiaeth o ran lleoliad, yn rhesymol ac yn ddigonol i ddiwallu gofynion tai dyfodol y Fwrdeistref Sirol tan 2011. Canran y dyraniadau ar dir llwyd yw 53%. Canran y caniatâd am dai newydd (Ebrill 2001) ar dir llwyd yw 67%. Y ffigwr cyfun (dyraniadau a chaniatâd) ar dir llwyd yw 59%. Ystyriwyd yn llawn y cyfyngiadau o ran marchnata, gwasanaethu, graddio a pherchnogaeth wrth ddiffinio tir sydd wir ar gael. Mae'r dwysedd datblygu ar bob safle'n amcangyfrifiadau ac yn amrywio yn unol â lleoliad, daearyddiaeth a chyfyngiadau corfforol y safleoedd a ddyrannwyd a chymeriad cyffredinol y cyffiniau. Mae safleoedd a ddyrannwyd yn ddigonol o ran maint a lleoliad ac wedi eu hintegreiddio'n dda â'r patrwm presennol o anheddu a defnydd tir. Gallai rhyddhau rhagor i dir preswyl estyn datblygiad yn ddiangen ac yn afresymol, yn groes i'r strategaeth o adfywiad trefol a diogelu cefn gwlad a byddwn yn gwrthwynebu hyn.

Datblygu Tir Ananodiadol o fewn Aneddiadau

Polisi H2 Caniateir datblygiadau tai ar dir ananodiadol o fewn ffiniau aneddiadau yn amodol ar Bolisi GDP1.

6.9 Er bod y Cynllun yn darparu cyflenwad hael o safleoedd heb eu datblygu, ystyrir cynigion i ddatblygu tir ananodiadol o fewn ffiniau aneddiadau os bydd yn cyd-fynd â chymeriad a ffurf yr ardal adeiledig. Mae datblygiad o'r fath yn cyfrannu tuag at ddefnydd economaidd o dir, yn osgoi rhoddi pwysau ar gefn gwlad, ac yn gweithredu i ddiddymu effaith andwyol tir a esgeuluswyd mewn ardaloedd preswyl. Fodd bynnag, ni ddylai datblygiad ragfarnu un ai'r amwynder a fwynheir yn bresennol gan drigolion cyfagos na'r gobaith o ailddatblygiad. Mae datblygiad dideimlad a all gynyddu trwch datblygiadau, neu greu gor-ddatblygiad, neu arwain at golli mannau agored preifat neu gyhoeddus, ac sy'n tynnu oddi ar gymeriad cyffredinol ardaloedd preswyl (e.e. cymdogaeth Ffordd Caer / Ffordd Maes-y-Dre / Rhodfa Penymaes / Rhodfa'r Parc yn Wrecsam neu gymdogaeth Lôn Wynnstay / Rhodfa Stancliffe / Gallt y Pistyll / Lôn Hoseli ym Marfford) yn ystyriaethau pwysig.



Addasu Adeiladau tu allan I Ffiniau Anheddiad

Polisi H3 Ni chaniateir newid defnydd neu addasu adeilad segur i ddefnydd preswyl tu allan i ffiniau anheddiad heblaw:

a) yn achos adeiladau amaethyddol, lle nad oes mwyach angen amaethyddol a bod defnydd arall di-breswyl heb fod yn amaethyddol wedi profi'n anaddas; ac

b) bod yr adeilad yn strwythurol ddiogel ac y gellir ei addasu heb ailadeiladu helaeth cyfystyr â chodi adeilad newydd; ac

c) bod unrhyw nodweddion cynhenid o werth yn yr adeilad yn cael eu cadw; a

d) nad yw'r adeilad arfaethedig a'r cwrtil perthynol ddim yn ymwthio'n annymunol i'r tirlun, nac yn creu problemau mynediad, nac angen darparu gwasanaethau ar gost gyhoeddus; ac

e) bod cynllun llawr yr adeilad presennol yn ddigon i greu annedd y gellir byw ynddi.

Rhanu Tai

Polisi H4 Ni chaniateir rhannu tai presennol heblaw:

a) pan fydd rhaniad yn bosibl heb newidiadau mawr, estyniadau, nac adeiladau ychwanegol newydd fyddai'n newid cymeriad yr adeilad gwreiddiol yn sylweddol; a

b) bod y cynigion yn cyd-fynd â Pholisi GDP1; a

c) bod digon o fannau agored ar gael; a

d) tna fyddai'r cynnig yn arwain at ormod o dai amlbreswyl sy'n niweidiol i lefelau troseddu, adeiledd cymdeithasol yr ardal ac amwynderau'r trigolion presennol.

6.10 Gellir creu cartrefi newydd hefyd drwy addasu adeiladau afreidiol a rhannu preswylfeydd mwy o faint. Mae nifer sylweddol o adeiladau gwag a heb eu llawn ddefnyddio yn y Fwrdeistref Sirol. Mae addasu a rhannu wedi cyfrannu cyfartaledd o 42 cartref newydd bob blwyddyn dros y naw mlynedd diwethaf i gyflenwi'r gofyn cynnyddol am unedau llai. Gall addasu greu cartrefi llai sydd eu mawr angen, yn gynt ac yn rhatach na chodi cartrefi newydd ac, ar yr un pryd, sicrhau ailddefnydd boddhaol o adnoddau presennol ac ategu polisïau cadwraeth. Yn yr un modd, anogir trosi adeiladu gwag dibreswyl i fod yn anheddau os gellir cyflawni'r safonau cynllunio sylfaenol ac y gellid profi bod y defnydd amaethyddol wedi dod i ben a bod defnyddiau dibreswyl eraill yn amhriodol. Felly, gallwn achub adeiladau o ddiddordeb hanesyddol neu bensaernïol, sydd yn aml wedi eu lleoli ar dir wedi ei dirlunio ac o ddiddordeb sylweddol, sy'n helpu strategaeth amgylcheddol y cynllun. Rhaid cynllunio unrhyw drosiad gwledig yn gydymdeimladol er mwyn diogelu patrymau

anheddu presennol a chymeriad hanesyddol, bywyd gwyllt a thirlun lleol. Mae Polisi H4 yn gymwys ar gyfer cynigion sy'n gofyn am ganiatâd cynllunio i is-rannu anheddau presennol. Mae rheolau cynllunio'n cwmpasu mathau penodol o dai amlbreswyl yn unig ac felly nid yw'r polisi'n cwmpasu pob datblygiad tai amlbreswyl. Ni roddir caniatâd cynllunio i dros eiddo dibreswyl gwledig oni bai bod yr adeilad ar raddfa ddomestig ac wedi ei adeiladau â deunyddiau parhaol, megis cerrig, brics, llechi neu deils. Ni chaniateir trosi adeiladau parod i ddefnydd preswyl dan Bolsi H3 felly.

6.11 Gall ymgorfforfi preswylfeydd hunan-gynhaliol mewn adeiladau siopa a masnachol arfaethedig, gan mwyaf yng nghanol tref Wrecsam a'r canolfannau siopa ardal a ddiffinnir, gan gynyddu cyfanswm y stoc dai ynghyd â chreu diogelwch ychwanegol a bwrlwm wedi oriau agor y siopau.

Tai yng Nghefn Gwlad

Polisi H5 Tu allan i ffiniau anheddiad ni chaniateir cartrefi newydd heblaw:-

a) lle bydd y cynigion yn unol â Pholisïau H3, H4, ac H8; neu

b) lle bydd y cynigion yn mewnlenwi o dan amodau Polisi GDP1; neu

c) y gellir dangos angen hanfodol i gartrefu gweithiwr allweddol amaethyddol neu goedwigaeth llawn amser; ac

i) y gellir profi hyfywdra economaidd hir dymor y fenter; a

ii) bod y person, oherwydd natur y gwaith, yn gorfod byw ar y safle yn hytrach nag mewn anheddiad cyfagos; a

iii) nad oedd adeiladau addas gerllaw y gellid eu haddasu yn gartref; a

iv) bod y cartref newydd wedi ei leoli ar bwys adeilad presennol, yn cael ei dirlunio, ac o ffurf, maint, dyluniad a deunydd sydd yn adlewyrchu cymeriad gwledig y gymdogaeth.

ABydd unrhyw ganiatâd yn amodol ar gyfyngu preswyliad i weithwyr hanfodol.

6.12 Llunnir y polisi hwn i atal tai newydd ar ffurf cartrefi unig, cyfuno clystyrau hwnt ac yma, nac ymestyn datblygiad strimyn yng nghefn gwlad gan y byddai yn arwain at golli ansawdd gweledol a chymeriad y tirlun ac yn effeithio'n andwyol ar amaeth. Yma diffinnir tai newydd fel tai annedd parhaol, carafannau, cartrefi symudol, neu strwythurau parod neu rai dros dro eraill y gellid ei defnyddio at ddibenion preswyl. Mae datblygiad gwasgarog hefyd yn ddrutach i'w wasanaethu fel rheol na datblygiad mewn, neu ar bwys, aneddiadau presennol.

6.13 Fodd bynnag, gall mewnlenwi, a ddiffinnir fel datblygiad o ddim mwy na dau gartref mewn bwlch bychan mewn wyneb adeiledig a ddatblygwyd yn dda, fod yn dderbyniol lle na fydd unrhyw niwed amgylcheddol yn digwydd. Nid yw'r diffiniad hwn yn cynnwys safleoedd sy'n ymestyn i gefn gwlad tu hwnt i ffiniau'r adeiladau cyfagos. Dylai datblygiad tai mewnlenwi adlewyrchu llinell yr eiddo cyfagos. Cyfyng iawn yw'r cyfle o ddatblygu fel hyn yng nghefn gwlad.

6.14 At hyn, o dan amgylchiadau eithriadol fe all fod yn briodol i ganiatau codi cartref yng nghefn gwlad i'r rhai sy'n gorfod bod ar gael yn llawn amser yn eu gweithle, oherwydd anghenion arbennig eu gwaith, a heb fod yn gallu byw mewn anheddiad neu adeilad cyfagos (e.e. gweithwyr allweddol amaethyddol neu goedwigaeth). Yn yr achosion hyn rhaid dangos yn foddhaol bod angen hanfodol am dai mewn perthynas â rheoli'r fenter a'i hyfywdra hir dymor; yn achos tai gweithwyr amaethyddol bydd hyn yn gofyn am gefnogaeth Adran Amaeth y Swyddfa Gymreig neu ymgynghorwr amaethyddol cydnabyddedig. Dylid lleoli'r cartref newydd yn agos at adeilad presennol, ei dirlunio, ac o ffurf, maint, dyluniad a deunydd sy'n adlewyrchu cymeriad gwledig y gymdogaeth. Bydd unrhyw ganiatâd yn amodol ar gyfyngu preswyliad i weithwyr hanfodol.

Amodau Deiliadaeth Breswyl

Polisi H6 Ni chaniateir ceisiadau cynllunio i ryddhau amodau sy'n cyfyngu ar ddeiliadaeth i weithwyr allweddol amaethyddol neu goedwigaeth heblaw:

a) tbod yr angen am dai i weithwyr allweddol hir dymor wedi darfod; a

b) y gwnaed cynigion dilys dros gyfnod o o leiaf deuddeng mis ar bris yn adlewyrchu'r amod deiliadaeth, o gofio cyflwr cyffredinol y farchnad, i werthu neu logi'r eiddo i bobl cymwys yn ôl yr amod gwreiddiol.

6.15 Gall newidiadau yng ngraddfa a chymeriad amaeth effeithio ar y gofyn am dai i'w dal gan weithwyr amaethyddol neu goedwigaeth. Ni ddylid cadw'r fath dai yn wag yn unig oherwydd amodau cynllunio

sydd yn cyfyngu ar ddeiliadaeth sydd wedi goroesi eu defnyddioldeb. Rhoddir ystyriaeth ymarferol i ryddhau amodau deiliadaeth amaethyddol neu goedwigaeth cyn belled â bod tystiolaeth nad oes angen hir dymor mwyach am dai o'r fath a bod cynigion aflwyddiannus wedi eu gwneud dros gyfnod rhesymol, ac am bris sy'n adlewyrchu'r amod deiliadaeth, i werthu neu logi'r eiddo.

Tai Fforddiadwy

Polisi H7 Lle gellir profi bod diffyg tai fforddiadwy i ateb gofynion lleol, bydd y Cyngor yn trafod gyda datblygwyr i ddarparu elfen o dai fforddiadwy mewn cynigion o 25 neu fwy o dai. Cedwir y budd dechreuol o brisiau disgownt ar gyfer deiliaid dilynol ac yn y dyfodol drwy reoli'r cynllun gan gorff tai lleol gyda chymorth cytundebau cyfreithiol.

Polisi H8 O dan amgylchiadau eithriadol, lle na ellir darparu ar gyfer angen a brofwyd, fod pobl yn anabl i gystadlu yn y farchnad dai leol, o fewn ffiniau gwledig, ystyrir cynigion am dai fforddiadwy cyfyngedig ar gyrion aneddiadau lle:

a) na ellir cynnwys mwy na 5 adeilad ar safle sy'n ffurfio estynia rhesymegol i ffin anheddiad a bod y datblygiad yn adlewyrchu'r treflun a'r tirlun amgylchynol mewn ffurf, maint, dyluniad a deunydd; a

b) bod y budd cyntaf o brisiau disgownt yn cael ei gadw ar gyfer deiliaid dilynol ac yn y dyfodol drwy reoli'r cynllun gan gorff tai lleol gyda chymorth cytundebau cyfreithiol.

6.16 Fwyfwy mewn rhai rhannau o'r Fwrdeistref Sirol, mae'n wirioneddol anodd dod o hyd i gyflenwad digonol o dai fforddiadwy i bobl leol (Mae'r term "tai fforddiadwy" yn cyfeirio at dai Marchnad costau isel a thai â chymhorthdal, beth bynnag fo'r trefniadau daliadaeth, perchnogaeth, neu drefniadau ariannol, a fydd ar gael i bobl na all fforddio meddiannu tai sydd ar gael yn gyffredinol ar y farchnad agored). Achosir y broblem drwy gyfuniad o ostyngiad sylweddol yng nghyflenwad tai Cyngor a thai arall fforddiadwy i'w llogi, a dyfodiad cymudwyr a phobl wedi ymddeol. Mae'r pwysau hyn yn codi gwerth eiddo ac yn gwthio pobl leol allan o'r farchnad dai i bob diben. Mae'r problemau yn arbennig o lym i'r rhai sydd yn ennill islaw'r cyfartaledd neu heb fod yn ennill o gwbl.

6.17 Mae asesiad o lefel a dosbarthiad galw am dai fforddiadwy, ynghyd â gwerthusiad o gyfleoedd ar gyfer y cyfleusterau hyn, yn hanfodol i'r polisi hwn. Cyfeirir cynigion am dai cost isel at safleoedd o fewn ffiniau anheddu a bydd y Cyngor yn trafod gyda datblygwyr i ddarparu elfen o dai cost isel mewn cynigion o 25 cartref neu fwy. Rhoddir ystyriaeth i faint, cymeriad a lleoliad y safle, yn enwedig ei bellter o wasanaethau lleol a chludiant cyhoeddus. Asesir cynigion yn unol ag Arolwg Anghenion Tai Wrecsam (1999). Nododd hwn ddiffyg o fwy na 1000 annedd sector cyhoeddus a bron i 600 yn y sector rhent preifat. Mae'r galw hwn yn amrywio'n fawr rhwng aneddiadau gwahanol. Fodd bynnag, mae'n bosibl nad yw'r ardaloedd lle mae galw'n lleoliadau lle dylai anghenion a galwadau fod. Ymdrinnir â chanlyniadau unrhyw arolygon a gomisiynir gan y Cyngor ar anghenion tai lleol fel ystyriaethau sylweddol

wrth ystyried ceisiadau cynllunio sy'n dod o fewn cwmpas y polisi hwn. Rhoddir ystyriaeth i faint, cymeriad a lleoliad y safle, yn enwedig pellter ar droed neu ar feic o wasanaethau lleol a chludiant cyhoeddus.

6.18 O dan amgylchiadau eithriadol, lle na ellir dod o hyd i dir addas o fewn i aneddiadau, gellir rhyddhau safleoedd anheddiad bychan ar y cyrion fydd yn gallu cynnwys hyd at 5 o dai ond iddo beidio effeithio'n andwyol ar bolisïau amddiffyn a chadw cefn gwlad. Ni fwriedir y fath safleoedd ar gyfer tai unigol hunan-adeiladu nac ar gyfer cynlluniau croes noddi lle bydd tai a werthir am bris llawn y farchnad yn noddi tai pris isel. Byddant yn ychwanegol at ddarpariaeth y farchnad dai gyffredinol a gynhwysir yn y Cynllun. Bydd unrhyw ganiatâd yn amodol ar gytundebau cyfreithiol priodol fydd yn amddiffyn deiliadaeth y fath dai yn ddechreuol, yn ddilynol, ac yn y dyfodol fel cartrefi pris isel a bod trefniant rheoli gyda Chymdeithas Dai, Ymddiriedolaeth Bentref, neu gorff priodol arall. Yn gyffredinol, mae amodau cynllunio yn annigonol at gyfyngu ar ddeiliadaeth. Mae prinder tai fforddiadwy'n arbennig o ddrwg yn y pentrefi gwledig mwy deniadol lle mae galw am dai o'r sector preifat yn uchel a/neu lle cyfyngir ar ddatblygu tir. Mae Arolwg Angen Tai Wrecsam (1999) wedi nodi angen am unedau cymdeithasol yn enwedig yng ngogledd-ddwyrain a de-ddwyrain gwledig y sir.

Safleoedd Carafannau Sipsiwn

Polisi H9 O dan amgylchiadau eithriadol, lle na ellir gosod safleoedd i garafannau teuluoedd sipsiwn unigol o fewn ffiniau anheddiad, ystyrir cynigion eraill, yn amodol ar gydymffurfio â Pholisi GDP 1.

6.19 Mae'r Fwrdeistref Sirol wedi datblygu strategaeth sipsiwn sy'n cynnwys darparu lleiniau ychwanegol yn Ffordd Rhuthun, Wrecsam; cau Safle Croesnewydd, Wrecsam; darparu tai i sipsiwn mewn tai presennol; a'r datblygiad gan y sipsiwn eu hunain o safleoedd addas i deuluoedd unigol. Ni fwriedir datblygu unrhyw safleoedd mawr ychwanegol yn ystod cyfnod y Cynllun, ac mae'n debygol y bydd unrhyw gynigion newydd gan y sipsiwn i ddatblygu safleoedd carafan yn rhai ar gyfer dim mwy na thair carafan, i deuluoedd unigol. Mae'r polisi yn cydnabod na fydd modd dod o hyd i safle addas o fewn ffiniau anheddiad bob amser. Ni chefnogir cynigion lle bydd y safle carafannau newydd yn gwrthdaro â pholisïau amgylcheddol a lleoliadol cyffredinol eraill a'r egwyddorion datblygiad a amlinellir ym Mholisi GDP1. Telir sylw arbennig i effaith weledol y cynigion ar gymeriad y tirlun o amgylch.

Cyfnewid Tai yng Nghefn Gwlad

Polisi H10 Ni ellir caniatau cyfnewid tai yng nghefn gwlad heblaw:

a) bod yr adeilad presennol yn gyfanheddol neu y gellir ei wneud felly heb ailadeiladu sylweddol na chynnydd sylweddol yn arwynebedd y llawr.

b) nad yw'r adeilad presennol o ddiddordeb pensaernïol na hanesyddol, nac o wneuthuriad parod neu dros dro.

c) bod y tŷ arfaethedig:

i) wedi ei leoli ar safle'r adeilad gwreiddiol; neu

ii) yn eithriadol, lle gellir goresgyn cyfyngiadau cynllunio, ei fod wedi ei leoli o fewn cwrtil yr adeilad presennol; a

iii) yn adlewyrchu arwynebedd llawr, ffurf, maint, a chymeriad yr adeilad gwreiddiol; a

iv) ei fod yn bodloni Polisi GDP1.

Ni chaniateir estyniadau a gellir gosod amodau i gyfyngu ar yr hawliau datblygu a ganiateir. Bydd unrhyw ganiatâd yn amodol ar fynnu dymchwel yr adeilad presennol cyn neu wrth anheddu'r adeilad newydd.

6.20 Gall adeilad presennol brofi'n annigonol ar gyfer safonau byw modern (e.e. oherwydd lleoliad gwael) neu fod ei gyflwr adeiladol yn gwneud adnewyddu yn amhosibl. I'w ystyried yn gymwys i'w gyfnewid bydd adeilad presennol un ai yn gyfanheddol yn ei gyflwr presennol neu fod modd ei wneud felly yn ôl safonau modern rhesymol heb orfod gwneud gwaith sydd gyfystyr ag ailadeiladu sylweddol neu gynydd sylweddol yn arwynebedd y llawr.

Mae cyfnewid yn annerbyniol fel rheol yn achos adeiladau o ddiddordeb pensaernïol neu hanesyddol ac nid yw meini prawf y polisi yn cynnwys adeiladau parod neu dros dro (e.e. carafanau, cabanau gwyliau). Ni chefnogir cynigion at gyfnewid tai lle bydd yr adeilad newydd yn effeithio'n andwyol ar gymeriad y treflun / tirlun lleol. Bydd y Cyngor yn anelu at sicrhau fod yr adeilad newydd yn adlewyrchu ffurf, maint, uchder, a chymeriad yr adeilad presennol ac y bydd yn dod â gwelliant i'r amgylchedd trefol neu wledig. Bydd caniatâd am gyfnewid adeilad yn cynnwys amod fydd yn mynnu dymchwel yr eiddo presennol cyn neu ar symud i'r adeilad newydd. Fel rheol ni roddir caniatâd cynllunio amlinellol ar gyfer cyfnewid adeiladau oherwydd bod dyluniad a sefyllfa'r adeilad newydd yn rhan annatod o ystyried y cynnig.

Cartrefi Preswyl a Nyrsio

Polisi H11 Fel rheol caniateir cynigion am gartrefi gofal preswyl a chartrefi nyrsio i'r henoed:

a) lle bydd y datblygiad yn unol â Pholisi GDP1; a

b) y gellir darparu gerddi digonol at amwynder y trigolion; ac

c) mewn achos o newid defnydd, bod yr adeilad presennol o faint digonol i'r defnydd arfaethedig heb estyniadau sylweddol; ac

d) ei fod yn hygyrch i gyfleusterau cymunedol (e.e. siopau, swyddfa'r post, y meddyg, ac ati).

6.21 Mae cyfran yr henoed yn y boblogaeth yn cynnyddu a rhaid darparu ar gyfer eu hanghenion tai arbennig. Atebir llawer o'r gofyn hwn drwy adeiladu, neu newid defnydd adeiladau, i greu cartrefi gofal preswyl neu gartrefi nyrsio i'r henoed. Er mwyn diogelu amwynder y trigolion sydd â diffygion symudoledd fel rheol, ac ymwelwyr, ac er mwyn diogelwch ar y ffordd fawr, mae'n angenrheidiol sicrhau mai dim ond adeiladau addas mewn tiroedd digonol ac mewn safleoedd priodol, ger gwasanaethau cymunedol, a ddefnyddir. Rhaid i gynigion am gartrefi preswyl a chartrefi nyrsio o'r newydd gydymffurfio â pholisïau lleoliadol ac amgylcheddol y Cynllun. Bydd y Cyngor yn sicrhau na fydd unrhyw estyniad(au) i gartrefi preswyl a nyrsio ddim yn arwain at or-ddatblygu'r safle nac yn effeithio'n andwyol ar gyfanrwydd yr adeilad gwreiddiol, nac ar gymeriad y tirlun a / neu'r treflun.

Adfer Tai

Polisi H12 Hybir adnewyddu a gwella safon ardaloedd o dai hen. Dymchwelir tai anaddas, heblaw adeiladau rhestredig o ddiddordeb pensaernïol neu hanesyddol arbennig ac mewn ardaloedd cadwraeth, na ellir eu trwsio am bris rhesymol.

6.22 Tra bo ansawdd, math a safle tai newydd yn bwysig, gallai adeiladu o'r newydd fod yn waith di-ben-draw os na wellir ansawdd y tai presennol yn sylweddol. Mae'r Fwrdeistref Sirol wedi etifeddu nifer fawr o dai diwydiannol o gyfnod cyn y 1920au, gyda llawer ohonynt mewn cyflwr gwael: amcangyfrifir bod 3,200 o dai felly, sy'n dod i 7.5% o dai'r sector preifat. Mae hyn yn cymharu'n ffafriol gyda'r cyfartaledd cenedlaethol o 13.3% o dai anaddas yn y sector preifat. Mae angen adnewyddu tai h~n yn raddol ynghyd â mannau agored cyfagos er mwyn sefydlogi cymdogaethau h~n, yn adeiladol a chymdeithasol, er mwyn atal unrhyw ddirywiad pellach, i ddefnyddio adnoddau presennol yn fwy effeithlon, ac i ategu polisïau cadwraeth. Mae rhagdybiaeth gyffredinol yn erbyn dymchwel adeiladau rhestredig o ddiddordeb pensaernïol neu hanesyddol arbennig neu dai mewn ardaloedd cadwraeth. Ailddefnyddir unrhyw ddeunyddiau a geir wrth ddymchwel tai nad ydynt yn addas i drwsio adeiladau lleol eraill neu wrth adeiladu adeilad(au) newydd, lle'n bosibl, er mwyn hybu defnydd mwy cynaliadwy o adnoddau adeiladu naturiol prin.

Adfywio Stryt y Bont/Cambrian Yard, Wrecsam

Polisi H13 Mae ardal Stryt y Bont/Cambrian Yard Wrecsam, sef 4.73 hectar, yn cael ei hadfywio. Yn ogystal â gwella eiddo a gwelliannau amgylcheddol, cynigir ychydig o ailddatblygiad i gynnwys safle Cambrian Yard. Bydd y prif ddefnydd tir yn yr ardal hon yn cynnwys datblygiad preswyl, busnes (Dosbarth B1) a siopau i gwrdd ag anghenion lleol.

6.23 Yn 2002, cefnogodd y Cyngor strategaeth adfywio a chynllun gweithredu ar gyfer yr ardal hon o Wrecsam. Mae gan yr ardal broffil uchel iawn ger canol tref Wrecsam, yn blaenu'r ffordd gylch fewnol ac yn brif fynedfa i ganol y dref. Mae'n agos i ddwy ardal gadwraeth ac yn cynnwys nifer o adeiladau cain y mae'r cynllun gweithredu'n bwriadu eu cadw a'u gwella. Bydd raid i ddatblygiad newydd felly fod yn gynllun o ansawdd uchel iawn. Ymysg y cynigion allweddol yw datblygu rhyw 260 uned o dai dwysedd uchel o fewn amgylchedd defnydd cymysg wedi ei gynllunio'n dda. Oherwydd lleoliad y safle a'r math o dai i'w darparu, mae'n debygol y bydd safonau parcio llai'n briodol. Mae rhannau isaf y safle o fewn ardal sydd â risg llifogydd a bydd raid i'r datblygiad gynnwys amddiffynfeydd caled sy'n cwrdd â gofynion Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru.

Cyn Fragdy Carlsberg Tetley, Wrecsam

Polisi H14 Bydd y tir ar y cyn fragdy Carlsberg Tetley, Ffordd Ganolog, Wrecsam yn cael ei ddiogelu ar gyfer defnyddiau cymysg, gan gynnwys tai, cyflogaeth a hamdden.

6.24 Mae'r safle hwn ger canol tref Wrecsam yn ffurfio rhan allwedol o'r fynedfa i Wrecsam a nodwyd fel un o ardaloedd ailddatblygu pwysicaf y Fwrdeistref Sirol. O ystyried agosrwydd y safle i ganol y dref a NEWI, mae dewisiadau preswyl priodol yn cynnwys fflatiau dwysedd uchel a llety i fyfyrwyr. Mae dewisiadau cyflogaeth priodol yn cynnwys swyddfeydd technoleg uchel, unedau deor ac adeiladau hyfforddi. Byddai dewisiadau hamdden yn cynnwys tafarn a/neu fwyty. Bydd y Cyngor yn ceisio sicrhau y gweithredir yn gyflym i ddatblygu'r safle. Bydd raid i unrhyw ddatblygiad barchu lleoliad a chymeriad yr adeilad rhestredig sydd ar y safle. Mae trafodaethau'n mynd yn eu blaen i ymdrin â phroblemau cludiant ger safle'r bragdy ond, ar hyn o bryd, ni wyddom a fyddant yn cael eu heffeithio gan unrhyw gynnig penodol a allai gael ei gyflwyno..

7. Gwaith

Cefndir

7.1 Adeiladwyd cryfder diwydiannol y Fwrdeistref Sirol gan mwyaf ar ddiwydiannau trwm traddodiadol megis glo, dur, a brethyn. Arweiniodd dirwasgiad diwedd y 1970au a dechrau'r 1980au at gryn golled swyddi, a chyrhaeddodd diweithdra bron 20% erbyn 1982.

7.2 Ymatebodd yr awdurdodau lleol ac Asiantaeth Datblygu Cymru i'r tuedd hwn gyda chyfres o arweiniadau datblygu gwaith a adfywiodd yr economi lleol. Crewyd swyddi newydd yn y sectorau cynhyrchu, masnachol a gwasanaethau, a daeth yr ardal yn ganolfan ryngwladol i nifer o gorfforaethau Ewropeaidd, Americanaidd, ac o'r Dwyrain Pell. Erbyn Mis Hydref 1997, gostyngwyd cyfradd diweithdra'r Fwrdeistref Sirol i 4.2%, islaw'r cyfartaledd o 5.0% dros Brydain.

7.3 Ar waethaf y llwyddiant hwn, mae'r economi lleol yn wynebu nifer o herion:

- llai o fuddsoddiad symudol a mwy o gystadleuaeth o rannau eraill o'r Deyrnas Unedig a gwledydd eraill;
- colli statws ardal a gynorthwyir;
- pocedi o ddiweithdra ac amddifadedd difrifol, yn enwedig yn y pentrefi trefol i'r gorllewin o Wrecsam;
- cymudo i ganolfannau cyflogaeth tu allan i'r Fwrdeistref Sirol, sy'n arwain at golli arian;
- cyfraddau gweithgarwch economaidd isel a phoblogaeth gynyddol ddibynnol;
- gor-ddibyniaeth ar ddiwydiant, sy'n golygu bod yr economi'n agored i benderfyniadau allanol.

Clustnodi Tir Gwaith

Polisi E1 Clustnodir digon o dir at ddatblygu gwaith rhwng 2001 a 2011 yn :

YSTAD DDIWYDIANNOL WRECSAM

Cyf.	Safle	Maint (ha)
1.	Ffordd yr Abaty	1.4
2.	Ffordd Abenbury	1.7
3.	Ffordd yr Onnen De(i)	2.6
4.	Ffordd yr Onnen De (ii)	7.3
5.	Ffordd yr Onnen De (iii)	0.8
6.	Bythynnod Bryn	3.6
7.	Ffordd Bryn	9.5
8.	Gogledd Ffordd Clywedog	1.9
9.	Dwyrain Ffordd Clywedog	2.2
10.	De Ffordd Clywedog (i)	3.3
11.	De Ffordd Clywedog (ii)	5.0
12.	De Ffordd Clywedog (iii)	6.5
13.	Ffordd Coed Aben	2.6
14.	Ffordd Dunster	1.5
15.	Maelor, Ffordd Bedwell	2.9
16.	Rhydfudr (i)	2.1
17.	Rhydfudr (ii)	0.9
18.	Rhydfudr (iii)	2.1
19.	Rhydfudr (iv)	0.9
20.	Rhydfudr (v)	3.3
21.	Ffordd Ridley Wood	3.3
	Is-Gyfanswm Ystad Ddiwydiannol Wrecsam	**65.4**

SAFLEOEDD ERAILL

Cyf.	Safle	Maint (ha)
22.	Acrefair: Ystad Ddiwydiannol Wynnstay	1.4
23.	Gresffordd: Ystad Ddiwydiannol	1.1
24.	Johnstown: Ystad Ddiwydiannol Vauxhall	2.5
25.	Llai: Ystad Ddiwydiannol (i)	3.3
26.	Llai: Ystad Ddiwydiannol (ii)	2.9
27.	Llai: Ystad Ddiwydiannol (iii)	0.4
28.	Llai: Ystad Ddiwydiannol (iv)	1.4
29.	Llai: Ystad Ddiwydiannol (v)	1.2
30.	Llai: Ystad Ddiwydiannol (vi)	0.8
31.	Llai: Ystad Ddiwydiannol (vii)	7.5
32.	Rhosllannerchrugog: Ystad Ddiwydiannol Coppi	0.4
33.	Rhostyllen: Ystad Ddiwydianol Croesfoel	1.3
34.	Rhosymedre: Plas Kynaston	0.6
35.	Wrecsam: Ystad Ddiwydiannol y Pandy	1.1
36.	Wrecsam: Ystad Ddiwydiannol Queensway	0.5
37.	Wrecsam: Ystad Ddiwydiannol Rhosddu	1.7
38.	Wrecsam : Y Parc Technoleg	5.3
39.	Wrecsam : Ardal Datblygu Ffordd Rhuthun	15.2
	Is-Gyfanswm Safleoedd Eraill	**48.6**
	CYFANSWM	**114.0**

7.4 Mae'r Cynllun yn ceisio dynodi digon o dir i ateb gofynion gwaith newydd y Fwrdeistref Sirol at y dyfodol dros y cyfnod 1996 - 2011 ar sail 20 hectar o dir y flwyddyn. Mae hyn islaw cyfradd uchaf diwedd y 1980au, ond ymhell uwchlaw cyfradd dechrau'r 1990au gan ganiatau cynnydd, felly, mewn cyfradd datblygiad yn y dyfodol, o dderbyn yr angen i wella cyfle gwaith yn lleol ac i amrywio'r economi lleol. Datblygwyd 46 hectar o dir gwaith yn ystod 1996-01. Felly, y gofyn diwygiedig am dir gwaith dros y cyfnod 2001-2011 yw 254.0 hectar. Ceir hwn fel a ganlyn:

a) tir gyda chaniatâd cynllunio ar gyfer gwaith ar 1 Ebrill 2001 yw 138.3 hectar fel yr amlinellir yn Atodiad II.

b) dyraniadau tir o 113.5 hectar.

7.5 Mae'r Cynllun yn dynodi digon o dir gwaith hygyrch, wedi ei wasanaethu'n llawn, i ddiwallu datblygiad economaidd cyson y Fwrdeistref Sirol. Cyfeirir holl ddatblygiadau gwaith newydd i'r safleoedd uchod ac i safleoedd gyda chaniatâd cynllunio ar gyfer gwaith. Mae'r cynigion yn taro'r man canol rhwng amrywiaeth o faint safle, lleoliad, a'r math o ddatblygiad gwaith sy'n hanfodol i

waith hybu economaidd cadarnhaol. Wrth sicrhau bod tir at gael, ystyriwyd polisïau eraill y Cynllun, yn arbennig y rhai'n ymwneud â diogelu tir o ansawdd amaethyddol uchel, ffiniau gwyrdd a chefn gwlad. Mae dros 57% o'r lwfans tir gwaith yn cynnwys safleoedd 'caeau brown'. Nid yw'r ffaith bod tir ar gael ynddo'i hun yn creu swyddi; rhaid addasu'r safleoedd a ddynodwyd yn gyfle i greu swyddi drwy raglen o ddarparu isadeiledd a gwaith hybu gan asiantaethau'r sectorau cyhoeddus a phreifat.

7.6 Mae gweithgareddau storio a warysau cyfanwerthu yn gwneud cyfraniad gwerthfawr tuag at greu swyddi ac amrywio'r economi lleol. Mae gweithgareddau warws yn gyffredinol yn cynnwys symud nwyddau crynswth, gan fod angen lorïau trymion yn aml. Dim ond y safleoedd gwaith hynny sydd â mynediad uniongyrchol i briffyrdd, a lle gellir isafu unrhyw effaith andwyol ar amwynder preswyl, sydd yn addas ar gyfer warysau cyfanwerthu. Nid yw warysau cyfanwerthu yn addas ar gyfer y safleoedd Ansawdd Uchel a ddynodir ym Mholisi E2. Mae'r safleoedd a ddynodir hefyd yn addas fel safleoedd i ganolfannau ffonio lle nad yw'r cyhoedd angen mynediad.

Safleoedd Ansawdd Uchel at Ddefnydd Cynhyrchu / Swyddfa / Ymchwil

Polisi E2 Gwarchodir tir at sefydlu safleoedd o ansawdd uchel ar gyfer technoleg uwch, cynhyrchu, ymchwil a datblygiad, a swyddfeydd o fri yn:

Parc Technoleg Wrecsam **5.3ha**
Gweler Polisi E1: Cyf. 38

Ardal Datblygu Ffordd Rhuthun **15.2ha**
Gweler Polisi E1: Cyf. 39

Cyfyngir datblygiad i ddefnydd busnes fel a ddiffinnir gan Ddosbarth B1 o Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987.

Bydd datblygiadau'n ddwysedd isel ag adeiladau a wynebau caled o ansawdd uchel a wedi eu gosod o fewn lleoliad tirluniedig, cynlluniedig, dymunol a naturiol.

7.7 Mae gwelliannau i'r A483(T) wedi cynnyddu atyniad y Fwrdeistref Sirol i ddatblygiad gwaith. Rhaid ateb gofynion am safleoedd o ansawdd uchel o fewn y cyfyngiadau a osodir gan strategaeth ddatblygu gyffredinol y Cynllun. Y dewis yw safle annibynnol mewn tirlun deniadol naturiol neu wedi ei ddylunio ar gyfer datblygiad adeiledig trwch isel ond ansawdd uchel; mewn gwirionedd, darparu'r amgylchedd gwaith gorau posibl ar gyfer eu personél tra medrus ac, ar yr un pryd, creu delwedd drawiadol at ddibenion Marchnata. Yn yr un modd, mae anghenion gweithredol yn gofyn am gysylltiadau da i'r gyfundrefn gysylltiadau leol, awyr lân, dw^r pur, gwasanaethau dibynadwy ac ychydig berygl o ansadrwydd tir na dirgryniadau drwy'r awyr er mwyn cyrraedd y safonau uchaf o lendid a sefydlogrwydd sydd ei angen wrth gynhyrchu

a gosod cydrannau'r dechnoleg uwch. Cyfyngir datblygiad ar y safleoedd i Ddefnydd Busnes fel a diffinnir gan Ddosbarth B1 Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987. Yn gyffredinol, dylai mwyafswm o 50% o bob safle datblygu unigol gael ei neilltuo ar gyfer gofynion gweithredol ac adeiledig.

7.8 7.8 Mae newidiadau diweddar mewn technoleg swyddfa / ymchwil wedi gwneud lleoli adeiladau yn llawer mwy hyblyg nag y bu. O ganlyniad, gellir lleoli swyddfeydd a gwaith ymchwil mwy, lle nad yw mynediad y cyhoedd yn bwysig, ar safleoedd ansawdd uchel sy'n addas o safbwynt amgylcheddol a chysylltiadau. Gallai datblygiad o'r fath hefyd fod yn ail-ddefnydd buddiol o blastai mawrion, rhai ohonynt o ddiddordeb pensaernïol neu hanesyddol ac efallai mewn cyflwr hanner-adfeiliedig; fe all bod lle i ddatblygiad swyddfeydd / ymchwil ar dir plastai o'r fath.

Safleoedd Gwaith Defnyddwyr Mawr Unigol

Polisi E3 Dyrennir tir yn Owens Corning Fibreglass, Ystad Ddiwydiannol Wrecsam ar gyfer un prosiect cyflogaeth defnyddiwr unigol o bwys sy'n gofyn am fwy na 30 hectar ar gyfer ddatblygiad cyflogaeth na ellir ei roi ar dir cyflogaeth dyranedig na thir cyflogaeth â chaniatâd cynllunio. Bydd unrhyw ddatblygiad a gynigir yn gorfod cynnwys tirlunio helaeth o ansawdd uchel er mwyn lliniaru effaith weledol y datblygiad ar ymddangosiad y cefn gwlad cyfagos a'r tirlun lleol.

7.9 Dynodwyd digon o dir cyflogaeth yn y Cynllun eisoes i ateb y gofynion rhagweladwy i'r dyfodol ar gyfer meddianwyr o faint bychan i ganolig. Yn eithriadol, fodd bynnag, nid oes lle ar dir dynodedig i rai cynlluniau cyflogaeth mawr iawn a all fod angen safleoedd o 30 hectar neu fwy. Mae'r safle dynodedig 32.2 hectar yn cydymffurfio'n llwyr â pholisïau strategol ac amgylcheddol y Cynllun a dylai ei nodi ymlaen llaw leihau'r amser arwain-i-mewn dichonol, gan felly ei wneud yn ddeniadol i feddiannydd dichonol. Yn ychwanegol i'r cyn safle Firestone, hefyd ar YYstad Ddiwydiannol Wrecsam, sy'n gorchuddio arwynebedd o 46.1 hectar ac sydd â chaniatâd cynllunio yn barod sydd yn nwylo Asiantaeth Datblygu Cymru ar gyfer defnyddiwr unigol. Ond mae rhagweld y galw tebygol yn y dyfodol a'r anghenion lleoliad ac isadeiledd defnyddiwr mawr unigol ar gyfer prosiectau cyflogaeth yn anodd iawn. Bydd yn rhaid i unrhyw gynigion ychwanegol na ellir eu datblygu ar dir dynodedig neu ymrwymedig presennol gydymffurfio ag egwyddorion strategol a datblygu cyffredinol y Cynllun yn ogystal â pholisïau amgylcheddol. Dylai'r safle yn Owens Corning Fibreglass a'r manylion tirlunio ffurfio rhan o gynllun cyffredinol yr adeiladau a chynllun y safle. Dylai cynigion tirlunio fod yn gydymdeimladol i'r tirlun lleol o ran y mathau o blanhigion a dylid ceisio creu cynefinoedd newydd ar gyfer bywyd gwyllt, er mwyn adlewyrchu Polisïau EC5 ac EC6 o'r CDU.

Datblygu Tir Ananodiadol mewn Aneddiadau

Polisi E4 Caniateir datblygiadau gwaith ar dir ananodiadol o fewn ffiniau aneddiad yn amodol ar Bolisi GDP1.

7.10 Er bod y Cynllun yn darparu cyflenwad hael o safleoedd heb eu datblygu, rhoddir ystyriaeth i gynigion gwaith eraill ar dir ananodiadol mewn aneddiadau. Mae'r fath ddatblygiad yn cyfrannu tuag at ddefnydd economaidd o dir, yn osgoi rhoddi pwysau ar gefn gwlad, ac yn diddymu effaith andwyol malltod mewn aneddiadau. Fodd bynnag, rhaid i gynigion beidio rhagfarnu amwynderau presennol drwy s@n, dirgryniad, arogleuon, diogelwch, iechyd na chynhyrchu gormodedd o draffig. Lle bydd gwrthwynebiadau cynllunio, fe all y bydd modd eu hateb yn foddhaol drwy osod amodau ar y caniatâd neu drwy ddefnyddio cytundeb cyfreithiol (e.e. oriau gweithredu, mathau o beiriannau i'w defnyddio, newidiadau i'r dulliau cynhyrchu, estyniadau yn y dyfodol, ac ati). Byddai'r cytundebau hyn yn rhoddi grymoedd ychwanegol i warchod amwynderau'r trigolion presennol pe byddai unrhyw newidiadau gwrthwynebus yn natur y busnes a redir. Rhaid i ddatblygiadau derbyniol sydd o fewn ffiniau aneddiad, yn unol â chyfarwyddyd cynllunio atodol y Cyngor, greu tirluniad digonol er mwyn diogelu a / neu wella ansawdd weledol yr ymyl drefol.

Cyflogaeth yng Nghefn Gwlad

Polisi E5 Caniateir datblygiadau gwaith bychan yng nghefn gwlad drwy addasu adeiladau presennol yn unig:

a) pan fydd y cynnig yn unol â Pholisi GDP1; a

b) pan fydd yr adeilad yn strwythurol gadarn ac y gellir ei addasu heb ailadeiladu sylweddol sydd cystal â chodi adeilad newydd; ac

c) pan gedwir unrhyw nodweddion cynhenid o werth yn yr adeilad; ac

d) tpan nad yw'r adeilad a'i gwrtil yn ymwthio'n annerbyniol i'r tirlun, yn creu problemau mynediad, nac angen darparu gwasanaethau ar gost gyhoeddus.

7.11 Gwrthwynebir datblygiad newydd yng nghefn gwlad fyddai'n arwain at golled yn ansawdd weledol a chymeriad y tirlun ac yn effeithio'n andwyol ar amaeth. Fodd bynnag, mewn rhai ardaloedd gwledig mae angen creu gwaith, osgoi colli gwasanaethau, a chynnal cymuned hyfyw a chytbwys. Gall busnesau bach, yn aml rhai'n dechrau, sydd dan gyfyngiadau ariannol, redeg o adeiladau cost isel gan greu cyfle gwaith yn y cymunedau gwledig lleol. Gall ail ddefnyddio neu addasu adeiladau gwag neu sydd heb eu defnyddio'n llawn yng nghefn gwlad greu'r fath gyfle cyn belled â bod y cynigion heb fod yn gwrthdaro â buddion trigolion lleol, ansawdd yr amgylchedd lleol, ac y gellir darparu mynediad a pharcio boddhaol.

Gwaith Ffermydd Bach neu Gyflogaeth Gysylltiedig

Polisi E6 Dylid lleoli gwaith ffermydd bach megis prosesu a phecynnu bwyd, yn ogystal â gwasanaethau i ffermydd eraill, megis cyfleusterau gweithdai a hurio a chynnal offer, o fewn adeiladau fferm presennol. Lle gellir dangos nad oes adeiladau priodol ar gael, caniateir adeiladu adeilad newydd, os:

a) ta) yw'r adeilad yn rhan ac yn ffurfio estyniad rhesymegol i'r adeiladau fferm presennol;

b) b) na fydd yr adeilad yn ymwthio ar y tirlun;

c) c) nad yw'r adeilad yn fwy na 300 metr sgwâr.

7.12 Mae strwythur newidiol y diwydiant ffermio a'r pwysau cynnyddol ar incymau ffermydd gyda'i gilydd yn cynnyddu'r angen ar gyfer amrywiad ffermydd. Mewn Nodyn Cyngor Technegol drafft ar Ddatblygiad Amaeth a Gwledig a gyhoeddwyd ym mis Medi 1998, nododd y Llywodraeth y dylid annog gweithrediadau bychain ar-fferm megis prosesu a phacio bwyd, ynghyd â gwasanaethau i ffermydd eraill megis cyfleusterau gweithdy, a llogi a chynnal a chadw offer. Mae'n bwysig fodd bynnag, nad yw unrhyw ddatblygiad yn effeithio'n andwyol ar y tirlun gwledig . Wrth gydnabod y ffactorau hyn, a'r ffaith nad yw adeiladau sy'n addas ar gyfer eu trosi bob tro ar gael, mae Polisi E6 mewn amgylchiadau a ddiffiniwyd yn ofalus, yn caniatáu codi adeiladau newydd at ddibenion cyflogaeth sy'n berthnasol i amaeth.

Swyddfeydd Masnachol

Polisi E7 Lleolir datblygiadau swyddfeydd masnachol yng nghanolfannau masnachol diffiniedig Wrecsam (heblaw llawr y stryd mewn strydoedd siopa) ac ym Marics Hightown, Ffordd Grosvenor, Stryt y Rhaglaw (rhan), Wrecsam, ac yng nghanolfannau siopa ardal diffiniedig Cefn Mawr, Y Waun, Coedpoeth, Gresffordd, Gwersyllt, Y Rhos, a Rhiwabon. Ruabon.

7.13 Mae datblygiadau swyddfeydd masnachol (e.e. banciau, cymdeithasau adeiladu, twrneiod, ac ati), sy'n gwasanaethu'r cyhoedd sy'n ymweld â hwy gan mwyaf, yn cyfrannu tuag at greu swyddi ac economi lleol bywiog ac amrywiol. Dylid lleoli'r fath swyddfeydd fel rheol yn, neu ger, y prif ardaloedd trefol lle gall fod gofod priodol ar gael ar safleoedd presennol, neu lle gellir cyfuno mynediad drwy gludiant preifat a chyhoeddus gyda siopa neu deithiau eraill, neu fannau sy'n hygyrch i'r cyhoedd. Y bwriad yw hybu datblygiad swyddfeydd masnachol yng nghanol tref Wrecsam a chanolfannau siopa cylch cyfagos. Mae'r safleoedd a ddynodwyd hefyd yn addas fel safleoedd canolfannau ffonio. Er mwyn sicrhau cynllun dichonol o ddatblygiad ar safleoedd penodol, gallai datblygiad defnydd cymysg yn cwmpasu swyddfeydd/gwaith, tai a hamdden fod yn briodol.

7.14 Yng nghanol tref Wrecsam mae parhad hyfywdra strydoedd siopa o'r pwysigrwydd mwyaf ac ni chaniateir datblygiadau swyddfeydd masnachol ar lawr y stryd mewn prif strydoedd siopa. Tra bo swyddfeydd ar gael yn rhwydd ar loriau uchaf yng nghanol y dref, nid yw hyn yn gwbl dderbyniol i fusnesau sydd angen parcio ar y safle. Dyna'r rheswm felly, dros y galw am swyddfeydd ym Marics Hightown, Ffordd Grosvenor, Ffordd Rhosddu (rhan), a Stryt y Rhaglaw (rhan). Mae cyfleoedd eraill i wella lle i swyddfeydd mewn cynlluniau ail ddatblygu masnachol cymysg.

Pentre Maelor

Polisi E8 Cedwir tir yn Nhe Ffordd Clywedog (iii) ar Ystad Ddiwydiannol Wrecsam am Ddefnydd Busnes.

7.15 Saif stad dai Pentre Maelor o fewn ffiniau datblygu Ystad Ddiwydiannol Wrecsam ac mae'r trigolion yn aml yn dioddef amhariad ar eu safon bywyd oherwydd effaith andwyol traffig, sw^n gwaith, ac ati, sy'n dod gyda diwydiant. Ni ddylid caniatau i broblemau felly gynyddu ac mae'r polisi hwn, drwy gyfyngu yn llym ar y math o waith y gellir ei wneud ar dir gerllaw stad dai Pentre Maelor, yn sicrhau nad effeithir yn andwyol ar amwynderau'r trigolion lleol. Datblygir y tir ar gyfer defnydd busnes yn unig, fel y diffinnir gan Ddosbarth B1 o Orchymyn (Dosbarthiadau Defnydd) Cynllunio Tref a Gwlad 1987, hynny yw, fel swyddfa, at ymchwil a datblygiad, a'r prosesau diwydiannol hynny y gellir eu gwneud mewn cylch preswyl heb amharu ar amwynder yr ardal drwy sw^n, dirgryniad, arogl, ac ati. Felly, ni chaniateir datblygiad cyffredinol yn y cylch hwn. Bydd gofyn i ddatblygiad a ganiateir ddangos tirluniad a phellter digonol rhwng adeiladau diwydiannol a thai cyfagos. I amddiffyn amwynder Pentre Maelor ymhellach, dynodwyd y tir yn union i'r gogledd o'r tai fel "parth rhagod" gan Bolisi EC17, i'w gadw'n rhydd o ddatblygiad adeiledig.

8. Siopa

Cefndir

8.1 Roedd y 1990au yn gyfnod o newid sylweddol yn sector manwerthu tref Wrecsam a welodd sawl datblygiad manwerthu mawr: yng nghanol y dref ar Sgwâr Henblas, Y Werddon ac ar ymyl Wrecsam ym Mhlas Coch. Cafwyd ychwanegiadau eraill o bwys ar gydag adleoliad ac estyniad siopau Asda a Tesco.

8.2 Mae canol tref Wrecsam yn brif ganolbwynt teithiau i siopa am nwyddau parhaol a nwyddau angenrheidiol, yn denu siopwyr o bobman yn y Fwrdeistref Sirol a mannau oddi amgylch, yn arbennig o Sir Ddinbych, Sir y Fflint a Swydd Amwythig. Mae'r pentrefi trefol mwy megis Cefn Mawr, Y Waun, Gwersyllt a'r Rhos, yn ganolfannau pwysig at siopa am nwyddau angenrheidiol, yn denu cyfran uchel o'r fasnach gerdded o ddalgylchoedd lleol cymharol fychan.

Canlyniadau Ymchwil

8.3 Darparodd asesiad o le llawr manwerthu yn y Fwrdeistref Sirol a gyflawnwyd yn gynnar yn 2001 y canlyniadau ac argymhellion allweddol canlynol:

- Mae gan ganol tref Wrecsam a'i chyfleusterau siopa cyfagos 96200 metr sgwâr o le llawr manwerthu, yn darparu ardal siopa ddeniadol sy'n gwneud yn dda ar ddangosyddion Marchnad megis rhenti a chyfraddau siopau gwag. Dylai'r awdurdod cynllunio barhau i gynnal a gwella canol tref Wrecsam a cheisio gwella ansawdd y siopau lleol;

- Nwyddau cyfleus: mae'n debygol na fydd llawer o dwf mewn gwariant cyfleus yn ystod bywyd y cynllun ac nid oes lle ar hyn o bryd i ddatblygu lle llawr ar gyfer nwyddau cyfleus yn Wrecsam. Ni ddylid nodi safleoedd newydd yn y CDU ar gyfer hyn felly.

- Nwyddau cymharu: mae'n debygol y bydd twf sylweddol mewn gwariant cymharu yn ystod bywyd y cynllun, gyda lle llawr ychwanegol o 13800 metr sgwâr erbyn 2006. Mae Wrecsam yn ystyried ar hyn o bryd yn dilyn cwblhau sawl prif ddatblygiad manwerthu ond, o fewn 2-3 blynedd, bydd manwerthwyr nad ydynt yn cael eu cynrychioli ar hyn o bryd yn ailystyried eu gofynion yn Wrecsam.

- Dylid cael arolwg o ganol y dref er mwyn mesur lefel y safleoedd nad ydynt yn cael eu defnyddio a nodi safleoedd ar gyfer lle llawr cymharu. Gallai cyfuniad o safleoedd newydd ac unedau gwag ddiwallu ar gyfer lle manwerthu ychwanegol. Os na ellir nodi safleoedd newydd, dylid cael polisi sy'n seiliedig ar feini prawf i sicrhau yr ystyrir pob safle c anol tref a dosbarth cyn datblygu unrhyw barciau manwerthu ar ymyl canol y dref neu tu allan i'r dref.

- Mae digon o storfeydd manwerthu yn Wrecsam ac ni ddylid ystyried rhagor o barciau manwerthu a fyddai'n gwanhau canol y dref.

8.4 Mae'r Cyngor wedi ystyried canlyniadau ac argymhellion adroddiad yr ymgynghorwyr yn ofalus. Derbyniwn na ddylid nodi safleoedd newydd ar gyfer lle llawr cyfleus cyn 2006. O ran y canlyniad bod lle ar gyfer lle llawr manwerthu cymharu, sef 13800 metr sgwâr erbyn 2006, mae'r Cyngor yn ystyried ei bod yn annhebygol iawn y gellid darparu'r lle llawr ychwanegol hwn yn y tymor byr o fewn ffiniau canol y dref. Mae'r Cyngor yn derbyn yr argymhelliad felly y dylid cael polisi sy'n seiliedig ar feini prawf i sicrhau yr ystyrir canol y dref a chanol dosbarthiadau cyn datblygu unrhyw barciau manwerthu newydd ar ymyl canol y dref neu tuallan i'r dref.

Anghenion Siopa

8.5 Mae canol tref Wrecsam yn llywodraethu patrwm manwerthu a masnach yn lleol a chynigia ystod ac ansawdd o siopau heb eu hail yng ngogledd Cymru. Mae digon o ddarpariaeth ar gyfer siopau ar ymyl y dref a thu allan i'r canol. Ac eithrio canol dosbarthiadau a darpariaeth leol, cyfeirir y rhan fwyaf o ddarpariaeth fanwerthu newydd at ganol tref Wrecsam. Gan ffurfio arch a ganolir ar gyffordd Stryt yr Hôb/Stryt y Syfwr, diffinnir y ffin allanol gan y pellter cerdded 300 metr o'r canol; mae'n ddigon cryno i ganiatáu i gerddwyr symud o gwmpas y rhannau gwahanol yn rhwydd ond mae'n cynnwys posibiliadau ar gyfer lle llawr manwerthu a masnach ychwanegol heb i un darn fanteisio ar draul darn arall. Rhaid i ganol tref Wrecsam wella ei darpariaeth fanwerthu a gwella ei ffurf ac ansawdd corfforol os yw am barhau i gyflawni ei rôl siopa/masnach is-ranbarthol. Bwriada'r Cyngor i ganol tref Wrecsam barhau i fod yn ganolbwynt gweithgarwch siopa/masnach lleol. Mae Polisi T2 o'r Cynllun Datblygiad Unedol yn hybu ailddatblygiad yr orsaf fysiau ar Stryt y Brenin i gynnwys defnyddiau siopa a masnach, a chyfleusterau newydd ac o safon uchel i deithwyr. Mae'r orsaf fysiau ger prif ardal siopa, masnach a dinesig canol tref Wrecsam a dyma ben taith y rhan fwyaf o wasanaethau bws y Fwrdeistref Sirol.

8.6 Bydd rheoli a hybu canol tref Wrecsam yn debygol o wella ei fywiogrwydd a'i hyfywdra. Er bod nifer o elfennau y bydd ansawdd canol tref yn ddibynnol arnynt, (e.e. presenoldeb staff diogelwch; glanhau strydoedd effeithlon) tu allan i gwmpas y drefn gynllunio, bydd y Cyngor yn hybu unrhyw strategaethau rheoli canol y dref a lunnir o fewn fframwaith bras y Cynllun.

8.7 Mae rhan ogleddol canol tref Wrecsam yn cynnwys defnydd dinesig gan mwyaf wedi eu cartrefu mewn datblygiadau trwch isel mewn mannau agored cyhoeddus. Fel y cyfryw, mae cymeriad yr ardal hon drwyddi draw yn wahanol i brif galon siopa canol tref Wrecsam. Bwriad y Cyngor yw y dylai datblygiad neu ail ddatblygiad yn y dyfodol at ddibenion dinesig gael ei grynhoi yn yr ardal hon a bod datblygiad yn adlewyrchu cymeriad presennol yr ardal.

Strydoedd Siopa yng Nghanol Tref Wrecsam

Polisi S1 Ni chaniateir cynigion heb fod yn adwerthu ar wynebau lefelau daear ym mhrif strydoedd siopa Stryt Caer (rhan); Stryt Henblas; Stryt yr Hôb; Stryt yr Arglwydd (rhan); Stryt y Syfwr; Stryt y Rhaglaw (rhan); a Ffordd Rhosddu (rhan), Wrecsam os byddant yn effeithio'n andwyol ar gymeriad, bwrlwm neu hyfywdra y strydoedd siopa'r ardal.

8.8 Ni fydd estyn defnyddiau nad ydynt yn fanwerthu ar loriau isel (e.e. gwasanaethau ariannol a phroffesiynol, bwytai a thafarndai, defnyddiau adloniant) ar strydoedd siopa o ddiddordeb i siopwyr a chynrychiolaeth 'flaenau caeëdig'. Tra cydnabyddwn gyfraniad y defnyddiau hyn, mae gormod ohonynt mewn ardal fach yn amharu ar ddymunoldeb manwerthu strydoedd siopa, llif cerddwyr ac ansawdd weledol Ardal Gadwraeth Canol Tref Wrecsam. Yn aml, cydbwysir defnyddiau manwerthu a defnyddiau eraill a byddai colli rhagor o ddefnyddiau manwerthu'n niweidio patrwm defnydd tir a gweledol yr ardal. Ceisia'r Cyngor gynnal strydoedd siopa canol tref Wrecsam drwy wrthwynebu pwysau pellach am ddefnyddiau nad ydynt yn rhai manwerthu lle byddai cynigion yn arwain at ormod o'r defnyddiau hyn a lle byddent yn cael effaith ddrwg ar gymeriad, ffyniant neu ddichonoldeb ei strydoedd siopa ac ardal gadwraeth canol y dref.

Polisi S2 Tu allan i brif strydoedd siopa canol tref Wrecsam rhoddir anogaeth i gynigion adwerthu lefel daear. Caniateir datblygiad masnachol defnydd cymysg dim ond os bydd yn mwyhau bywiogrwydd ac ansawdd amgylcheddol yr ardal.

8.9 Mae'r strydoedd hynny sydd ger, neu'n cysylltu'r prif strydoedd siopa, yn draddodiadol yn cynnwys defnyddiau masnach cymysg (e.e. adwerthu, gwasanaethau ariannol a phroffesiynol, sefydliadau bwyd a diod a.y.b.). Mae eu helfen adwerthu llawr stryd yn llai nag mewn prif strydoedd siopa, ond yn dal yn gwneud cyfraniad gwerthfawr i fywiogrwydd y ganolfan siopa gyfan, oherwydd ei bod yn un o amrywiaeth o ddefnyddiau sy'n cyfrannu i les gyfan y ganolfan. Mae banciau a sefydliadau

ariannol eraill, er enghraifft, yn darparu gwasanaethau pwysig ac mae angen annog eu cadw o fewn canolfannau tref. Yn yr un modd, gall datblygiadau defnydd cymysg, gan gyfuno er enghraifft adwerthu gyda sefydliadau bwyd a diod, ddarparu canol tref bywiog yn ogystal â lleihau'r angen i deithio i ymweld ag ystod o gyfleusterau. Mae datblygiadau defnydd cymysg yn ddiweddar wedi cyfrannu, ar y cyd â mentrau adfywio (e.e. pedestreiddio) ar gyfer gwelliannau i ansawdd amgylcheddol o fewn canol tref Wrecsam. Mae'n debygol, er enghraifft, y byddai wyneb lefel daear heb fod yn adwerthu'n parhau am bedwar neu fwy o unedau , neu unedau lefel daear heb fod yn adwerthu yn gorchuddio 30% o hyd cyfan un ochr wyneb stryd, yn tanseilio statws adwerthu a chymeriad strydoedd siopa eilaidd canol tref Wrecsam. Gweithredir y polisi hwn drwy ddefnyddio amodau cynllunio, cytundebau cyfreithiol, a thrafodaethau.

Defnyddiau Nad Ydynt yn Cynnwys Siopa yng Nghanol y Dref

Polisi S3 Er mwyn cynnal a gwella ei ffyniant a dichonoldeb, canol tref Wrecsam fydd y dewis ar gyfer defnyddiau nad ydynt yn rhai siopa, megis swyddfeydd sy'n darparu gwasanaethau i'r cyhoedd a defnyddiau hamdden o bwys. Caniateir y defnyddiau hyn yn gyntaf yng nghanol y dref lle mae mynediad hawdd i gludiant cyhoeddus. Dewisir lleoliadau ar ymyl y dref wedyn, os ydynt ar raddfa sy'n briodol i faint a swyddogaeth canol y dref ac yn helpu i gynnal a gwella ffyniant a dichonoldeb y canol cyfan.

Yn debyg i gynigion manwerthu, dim ond lle mae angen clir (a ddiffiniwyd yn unol â chynigion unigol) na ellir eu rhoi ar safle neu safleoedd eraill y dylid ystyried safleoedd tu allan i'r canol. Rhaid i ddatblygwr ddangos ei fod wedi asesu pob safle posibl yn y lleoliadau dethol cyn cynnig safleoedd llai canolog ar gyfer defnyddiau canol tref allweddol.

8.10 Adlewyrcha'r polisi hwn y cyngor ym Mholisi Cynllunio Cymru, sy'n pwysleisio y dylid lleoli defnyddiau tir y mae llawer o bobl angen mynediad iddynt, gan gynnwys prif ddefnyddiau manwerthu a hamdden (megis theatrau, sinemâu aml-sgrîn, neuaddau bingo ac aleau bowlio) , swyddfeydd llywodraeth ganolog a lleol, swyddfeydd masnachol, ysbytai a chyfleusterau addysg yng nghanol trefi.

Datblygiadau Siopa Mawr

Polisi S4 Lleolir datblygiadau manwerthu mawr o fewn ardal siopa canol tref Wrecsam ac o fewn canolfannau siopa dosbarth. Lle'n bosibl, dylai datblygiadau ddefnyddio tir gwag neu a esgeuluswyd neu adeiladau sy'n briodol i'w trosi er mwyn cynnal a gwella dymunoldeb, ffyniant a dichonoldeb canol tref Wrecsam a chanolfannau siopa dosbarth. Dylai datblygidau integreiddio'n dda gydag ardaloedd siopa presennol.

Lle nodir angen am ddatblygiad manwerthu mawr a lle gwelir nad oes safle ar gael o fewn ardal siopa canol tref Wrecsam neu o fewn canolfan siopa dosbarth, byddwn yn cymryd ymagwedd gyfresol at ddewis safle. Y dewis nesaf fydd safleoedd ar ymyl canol tref Wrecsam neu ganolfannau siopa dosbarth; yna safleoedd tu alllan i ganol y dref. Wrth ystyried safleoedd ar ymyl ac y tu allan i ganol y dref, dylai'r datblygiad:

a) lle'n bosibl defnyddio tir gwag neu dir na ddefnyddir ef neu adeiladau sy'n addas i'w trosi a

b) bod yn hawdd mynd ato ar sawl math o gludiant ac nid yn achosi tagfeydd traffig neu broblemau diogelwch y ffyrdd difrifol ar ffyrdd lleol na ellir ymdrin â nhw.

8.11 Bydd 'datblygiad manwerth mawr' at ddibenion Polisi S4 yn un o fwy na 2500 metr sgwâr o le llawr crynswth. Mae Nodyn Cyngor Technegol 4 Llywodraeth Cynulliad Cymru - Manwerthu a Chanol Trefi (1996) yn rhoi cyfarwyddyd defnyddio ar:

- fathau a ffynonellau o wybodaeth fanwerthu;
- meini prawf i fesur ffyniant, dymunoldeb a dichonoldeb canol trefi a dosbarth;
- asesiadau effaith;
- terminoleg ar gyfer datblygiadau manwerthu a lleoliadau manwerthu.

Canolfannau Siopa Cylch

Polisi S5 Caniateir datblygiad siopa a masnachol newydd yng nghanolfannau siopa cylch diffiniedig Parc Borras, Cefn Mawr, Y Waun, Coedpoeth, Gresffordd, Gwersyllt, Holt, Penybryn, Rhiwabon, a'r Rhos, cyn belled â'i fod yn berthynol mewn graddfa a math i faint a swyddogaeth y ganolfan. Gwrthwynebir newid defnydd o adwerthu / masnachol fyddai'n effeithio'n andwyol i raddau helaeth ar hyfywdra a bwrlwm y canolfannau hyn.

8.12 Yn gyffredinol mae canol tref Wrecsam yn ben ar siopa yn y Fwrdeistref Sirol. Fodd bynnag, mae canol saith o bentrefi yn gweithredu fel canolfannau siopa cylch eilradd, yn gwasanaethu yn bennaf anghenion siopa angenrheidiol er bod rhai hefyd yn cynnwys safon a rhychwant rhesymol o gyfleusterau siopa cymhariaeth a defnyddiau gwasanaeth a phroffesiynol cyfyngedig (e.e. cymdeithasau adeiladu, banciau, trinwyr gwallt, siopa llogi fideo) mewn rhes neu floc di-dor. Maent â swyddogaeth bwysig gan fod yn ganolbwynt i'r cymunedau a wasanaethant ac ni ddylid eu tanseilio drwy sefydlu datblygiadau adwerthu niweidiol mewn mannau eraill yn nalgylch y ganolfan neu drwy newid defnydd o adwerthu / masnachol. Er mwyn gwella safon y cyfleusterau siopa yn y canolfannau hyn, i wneud y defnydd gorau o'r cyfleusterau sydd ar gael megis parcio, i gadw hygyrchedd holl rannau o'r gymuned, a helpu i adnewyddu a gwella'r adeiledd, bwriedir crynhoi'r rhan fwyaf o ddefnyddiau siopa a masnachol yn y pentrefi mewn canolfannau siopa cylch diffiniedig.

Siopa Anghenion Lleol

Polisi S6 Caniateir datblygiadau siopa bach o fewn terfynau anheddu os:-

a) gall cwsmeriaid gyrraedd y datblygiad yn ddiogel ar droed;

b) nad yw'r datblygiad yn niweidio amwynderrau preswyl a/neu nad yw'n achosi problemau traffig e.e. parcio ar y stryd na ellir eu datrys;

c) nad yw lle llawr gwerthu'r datblygiad yn fwy na 300 metr sgwâr.

8.13 Oddi allan i'r canolfannau siopa diffiniedig, ond oddi mewn i ffiniau aneddiad penodol, cydnabyddir y gall fod angen am siopau anghenion lleol sy'n gweinyddu anghenion cyffredin prynwyr yn y cylch cyfagos ac yn hygyrch ar droed fel rheol. Yn aml gellir cymathu'r 'siop gornel' neu siop nwyddau angenrheidiol fechan i'r gymdogaeth mae'n ei gwasanaethau ac sy'n breswyl gan mwyaf. Gall adwerthu o orsafoedd tanwydd hefyd roddi gwasanaeth anghenion lleol gwerthfawr cyn belled â bod storfeydd ac arddangosiadau oddi allan yn cael eu rheoli'n llym ar seiliau amwynder a diogelwch traffig ac yn peidio effeithio ar weithrediad cyffredinol yr orsaf danwydd. Yn amlwg, byddai'n annerbyniol i adwerthu felly ddatblygu i'r fath raddau ag i fygwth canolfannau siopa presennol yn ddifrifol neu lle gallant effeithio mewn modd annerbyniol ar amgylchedd, amwynder preswyl, amwynder cyffredinol, neu drefniadau traffig yr ardal. Gallai lleoli datblygiadau newydd gerllaw defnydd arall tebyg osgoi effeithiau amgylcheddol neu amwynder preswyl andwyol. Mae sefydliadau anghenion lleol heb fod â llawr gwerthu dros tua 300 metr sgwâr yn nodweddiadol o'r ardal ac ni fyddant yn effeithio i unrhyw raddau sylweddol ar fwrlwm a hyfywdra canolfannau siopa cylch.

Adwerthu yng Nghefn Gwlad

Polisi S7 Caniateir adwerthu yng nghefn gwlad, o ddewis drwy addasu a / neu ddefnyddio adeiladau addas os:

a) byddant yn bennaf yn gwerthu nwyddau neu gynnyrch a gynhyrchir neu a dyfir yn bennaf yno; a

b) bod y cynigion yn unol â Pholisi GDP1; ac

c) bod y llawr gwerthu heb fod dros 50 metr sgwâr

8.14 Mae siopau pentref yn cyfrannu tuag at ansawdd bywyd gwledig ac yn aml hwy yw'r unig ddarpariaeth ar gyfer anghenion dyddiol trigolion lleol, yn arbennig y rhai heb gar wrth law mewn mannau lle bydd cludiant cyhoeddus yn brin fel rheol. Mae'r Cynllun yn ceisio atal y dirywiad yn nifer y siopau mewn pentrefi gwledig drwy hybu unrhyw fentrau hunan-help o'r tu mewn i'r cymunedau lleol, cyfeirio datblygiad siopa i ganolfannau siopa presennol neu o fewn terfynau aneddiad, a thrwy amddiffyn cefn gwlad rhag datblygiad. Fodd bynnag, o dan amgylchiadau eithriadol, gallai datblygiad siopa cyfyngedig yng nghefn gwlad (e.e. siopau fferm sy'n gwerthu eu cynnyrch eu hunain; siop fechan yn gwerthu nwyddau a gynhyrchir mewn gweithdy yno; neu siop fechan sy'n rhan o gyfleuster ymwelwyr neu orsaf danwydd) greu cyfle gwaith ychwanegol a helpu amrywiad economaidd yng nghefn gwlad. Nid yw Marchnadoedd agored na chyfleusterau siopa heb fod yn berthynol i ddefnydd ategol yn dderbyniol. Rhaid i gynigion foddhau'r safonau priffyrdd, tirlun, ac amwynder arferol a rhaid iddynt fod yn israddol mewn llawr gwerthu i brif ddefnydd y tir / adeilad sydd heb fod yn adwerthu. Nid yw siop gyda llawr gwerthu heb fod dros tua 50 metr sgwâr yn debygol o effeithio'n andwyol iawn ar atyniad adwerthu a hyfywdra siopau anghenion lleol presennol mewn aneddiadau cyfagos.

Datblygiad Siopa o fewn Ardaloedd Cyflogaeth Diffiniedig

Polisi S8 Caniateir datblygu tir a ddyrannwyd at ddefnydd cyflogaeth, manwerthu ac eraill lle gellir dangos na fyddai colli'r tir cyflogaeth yn arwain at gyfyngu ystod ac ansawdd y safleoedd cyflogaeth eraill sydd ar gael.

8.15 Ystyrir y dylid diogelu ardaloedd cyflogaeth diffiniedig ar gyfer defnydd cyflogaeth ac nid ydynt yn lleoliadau addas ar gyfer datblygiad adwerthu ac eithrio agorfaoedd bychain cyfyngedig a fydd yn gwerthu peth cynnyrch yn yr adeilad. Rhaid i unrhyw ddatblygiad siopa mawr newydd gydsynio â Pholisïau S4 sy'n cyfeiro datblygiad adwerthu i leoliadau priodol.

Colled Cyflesterau Lleol

Polisi S9 Tu allan i ganol tref Wrecsam a chanolfannau siopa dosbarth, caniateir cynigion sy'n golygu golli cyfleusterau siopa/masnachol dim ond lle:-

a) nad yw'r defnydd yn ddilys bellach ac mae pob ymdrech resymol i werthu neu osod y busnes dros gyfnod o 12 mis wedi bod yn aflwyddiannus neu

b) lle mae'r adeilad yn wag ac mewn cyflwr hyll ac y byddai'r cynnig yn dod â gwelliannau amgylcheddol sylweddol a

c) lle na fyddai colli'r cyfleuster yn cael effaith ddrwg ar batrwm cymdeithasol ac economaidd yr ardal.

8.16 Mae gan sawl cymdogaeth, pentref a phentrefan y Fwrdeistref Sirol gyfleusterau siopa a masnachol bach sy'n hanfodol i'w lles cymdeithasol ac economaidd. Mae'r cyfleusterau hyn ar ffurf swyddfeydd post, siopau cyfleus bach, banciau a thafarndai fel arfer. Gallai colli'r cyfleusterau hyn effeithio ar anawdd bywyd trigolion a chreu angen i deithio i gyfleusterau ymhellach i ffwrdd. Ceisia'r polisi hwn gadw cyfleusterau sy'n darparu gwasanaethau pwysig i drigolion cymunedau bach neu anghysbell.

9. Cyfleusterau Cymuned a Hamdden a Thwristiaeth

Cefndir

9.1 Mae cyfleusterau cymunedol (e.e. neuaddau pentref, swyddfeydd post, siopau lleol, tafarnau, ysgolion, ac ati) yn rhan bwysig o hunaniaeth gymunedol, yn aml yn darparu canolbwynt i gyfathrach gymdeithasol, ac yn hanfodol i ddatblygiad cymunedol. Yn ogystal, mae cyfleusterau yn ystyriaethau pwysig wrth leoli tai newydd. Ymhellach, cydnabyddir y rôl pwysig y mae twristiaeth yn ei chwarae o fewn yr economi lleol, drwy gynorthwyo i gynnal swyddi presennol, creu swyddi newydd a chreu cyllid drwy gynyddu gwariant. Mae'n elfen allweddol o economi'r Fwrdeistref Sirol ac mae'n dod yn gynyddol bwysig. Mae polisïau'r Cynllun yn ceisio cyd-fynd â Strategaeth Twristiaeth y Cyngor.

Cyfleusterau Presennol

Polisi CLF1 Gwrthwynebir datblygiad a fydd yn effeithio'n andwyol ar gyfleusterau canolog aml-weithgaredd cymuned a hamdden dan do ac awyr agored presennol, yn enwedig o fewn ffiniau aneddiadau.

9.2 Rhaid darparu amryw o gyfleusterau cymunedol, fodd bynnag, ar sail ardal er mwyn cael economi maint. Mae'r cyfleusterau presennol yn cynrychioli cryn fuddsoddiad a dylid eu defnyddio i'r eithaf. Felly, gwrthwynebir newid defnydd neu ail ddatblygu cyfleusterau cymunedol os nad yw'r amlwg eu bod yn segur, wedi eu lleoli'n wael neu'n peri difrod amgylcheddol. Yn aml,

gall cyfuno a / neu wella cyfleusterau presennol heb golled andwyol o'r ddarpariaeth yn lleol ddod â buddion drwyddi draw. Mae cyfleusterau cymuned a hamdden yn cynnwys darpariaeth dan do (e.e. canolfannau cymuned, canolfannau hamdden, tafarndai, a.y.b.) a darpariaeth awyr agored (e.e. Parciau Bwrdeistrefol, parciau gwledig) ar gyfer difyrrwch aml-weithgaredd ac maent fel arfer wedi eu lleoli'n ganolog o fewn eu cymunedau.

Cyfleusterau Newydd

Polisi CLF2 Diogelir tir at ddarparu:

1. canolfan iechyd ac ysbyty seiciatreg dydd (10 lle) ger Ysgol Gynradd Rhosymedre,
2. theatr gymunedol, ar bwys i'r Llyfrgell a Chanolfan Gelfyddydau, Wrecsam,
3. canolfan cymunedol, Lon Yr Ysgol, Bronington,
4. ysgol gynradd ar 4.5 hectar o dir o fewn canran tai ardal ddatblygu Ffordd Rhuthun, Wrecsam.

Gellir darparu cyfleusterau ychwanegol yn ystod cyfnod y Cynllun.

9.3 Mae'n annhebygol y bydd gwasanaethau cymdeithasol, yr heddlu na'r gwasanaeth tân yn creu anghenion defnydd tir ychwanegol yn y Fwrdeistref Sirol yn ystod cyfnod y Cynllun. Mae datblygiad gwasanaethau iechyd yn debygol o ddigwydd oddi mewn i safleoedd presennol neu ar y safle uchod yn y dyfodol. Bu gofyn lleol am ganolfannau cymunedol yn y Mwynglawdd a'r Orsedd; llyfrgelloedd ym Mangor Is y Coed, Coedpoeth, Gwersyllt, Holt, Llai, Owrtyn, Llannerch Banna, a'r Orsedd / Marfford ond, ar hyn o bryd, ni ddynodwyd unrhyw safleoedd newydd. Mae'r Fynwent, Ffordd Rhiwabon, Wrecsam bron yn llawn; yn fuan fe fydd angen dod o hyd i safleoedd posibl eraill er nad oes gan y Cyngor ymrwymiad statudol i ddarparu Mynwent. Yn ogystal, gallai Wrecsam gynnal ysbyty cymunedol ond ni ddynodwyd safle.

Cyfleusterau Defnydd Deublyg

Polisi CLF3 Bydd ymestyn defnydd deublyg y gymuned a'r ysgol o gyfleusterau hamdden presennol yn ddewisol / yn cael ei annog.

9.4 Mae rhai cyfleusterau, megis canolfannau hamdden neu gyrsiau golff, yn darparu ar gyfer anghenion y Fwrdeistref Sirol gyfan, neu o leiaf ran sylweddol ohoni: mae cyfleusterau eraill megis meysydd chwarae, mannau chwarae plant neu neuaddau cymunedol yn ateb gofynion y boblogaeth gerllaw. Yn aml, gellir darparu cyfleusterau ychwanegol drwy ddatblygu neu ddefnyddio safleoedd ac adeiladau presennol yn fwy dwys neu gellir cael lle iddynt ar leiniau o dir sydd o faint, ffurf, neu nodweddion naturiol sy'n eu gwneud yn anaddas ar gyfer unrhyw ddefnydd arall. Mae Cyngor Chwaraeon Cymru wedi mynegi fod 61% o'r galw a ddisgwylir am neuaddau chwaraeon a 15% o'r galw a ddisgwylir am byllau nofio yn y Fwrdeistref Sirol heb eu diwallu gan gyfleusterau presennol. Mae gwneud y defnydd gorau o gyfleusterau chwaraeon a nofio yn flaenoriaeth felly. Gall agor cyfleusterau presennol ysgolion i ddefnydd deuol y gymuned a'r ysgol leihau yn sylweddol y galw lleol am hamdden sydd heb ei ddiwallu, wneud y defnydd gorau o'r isadeiledd presennol, a chynyddu defnyddio tir yn economaidd, a chaiff ei hybu.

Meysydd Chwarae, Mannau Chwarae Plant a Mannau Agored

Polisi CLF 4 Ni chaniateir ail ddatblygu meysydd chwaraeon, meysydd chwarae, mannau chwarae plant na mannau agored anffurfiol a gerddi gosod at ddefnydd heblaw chwaraeon a hamdden heblaw:

a) pe byddai ail ddatblygu dim ond rhan fechan o'r safle yn caniatau cadw a gwella'r cyfleuster presennol hwnnw; neu

b) bod y gofyn hir dymor am y cyfleuster wedi darfod ac na fyddai'n arwain at neu'n cynnyddu diffyg presennol yn y cyfleuster hwnnw yn y gymdogaeth gyfagos; neu

c) bod y golled yn cael ei ailosod gyda darpariaeth gyfartal neu well yn y gymdogaeth gyfagos. Dylai safleoedd eraill fod o fewn terfynau aneddiad neu mewn amgylchiadau eithriadol yn gyfagos i ffiniau aneddiadau cyn belled â bod adeiladau, goleuadau a chyfleusterau parcio perthynol yn peidio ymwthio i'r tirlun ac na leiheir mynediad i ddefnyddwyr.

9.5 Mae dros 70% o gymunedau lleol yn dangos diffyg darpariaeth o feysydd chwarae; mae'r diffygion yn arbennig o arw yn Wrecsam, Cefn Mawr, Broughton, Coedpoeth, a Phenycae. Mae oddeutu 90% o gymunedau lleol hefyd yn dangos diffygion mewn darpariaeth o fannau chwarae plant. Rhoddir pwyslais sylweddol ar amddiffyn meysydd chwarae presennol, a ddiogelir rhag datblygiad a'u cadw at ddefnydd hamdden. Rhoddir pwyslais cynnyddol ar gyfraniad mannau agored i gymeriad y tirlun a'r treflun lleol ac ansawdd bywyd y trigolion drwy hamddena bywiog a'i olwg. Defnyddir safonau Cymdeithas y Meysydd Chwarae Cenedlaethol ar ddarparu meysydd chwarae a mannau agored cyhoeddus (h.y. lleiafswm o 2.4 hectar o le chwarae awyr agored ar gyfer pob poblogaeth 1000) wrth fesur maint y ddarpariaeth bresennol. Nid yw darpariaeth cyfleusterau gydag arwynebau synthetig a deunydd eraill a all wrthsefyll defnydd dwys yn cyfiawnhau rhyddhau cyfleusterau glaswellt ar gyfer ail-ddatblygiad.

Safonau Mannau Agored mewn Tai Newydd

Polisi CLF5 Rhaid i ddatblygiad newydd o ddeg neu fwy o dai ddarparu mannau agored cyhoeddus anffurfiol o fewn y safle ar raddfa isaf o 0.4 hectar i bob 50 ty^, fod wedi ei leoli'n gyfleus i ddefnyddwyr, a bod yn ddefnyddiadwy fel meysydd neu aes chwarae a / neu ardal neu ardaloedd chwarae plant gydag offer a man neu fannau amwynder agored. O dan amgylchiadau eithriadol, gellir amrywio cymhwysiad y safonau hyn, yn achos datblygiad tai trefol sy'n llenwi bylchau, lle bydd y datblygwr yn derbyn cytundeb cyfreithiol i wneud cyfraniadau ariannol tuag at gost darparu mannau agored cyhoeddus:

a) lle bydd y safle yn anaddas at ddarparu man agored cyhoeddus; neu

b) lle na fyddai'r datblygiad yn gosod pwysau sylweddol ychwanegol ar gyfleusterau mannau agored yng nghyffiniau'r safle.

9.6 Gall tai newydd osod pwysau ychwanegol ar fannau agored cyhoeddus lleol presennol a chyfleusterau hamdden anffurfiol eraill os na wneir darpariaeth ychwanegol fel rhan annatod o'r datblygiad. Rhaid, felly,

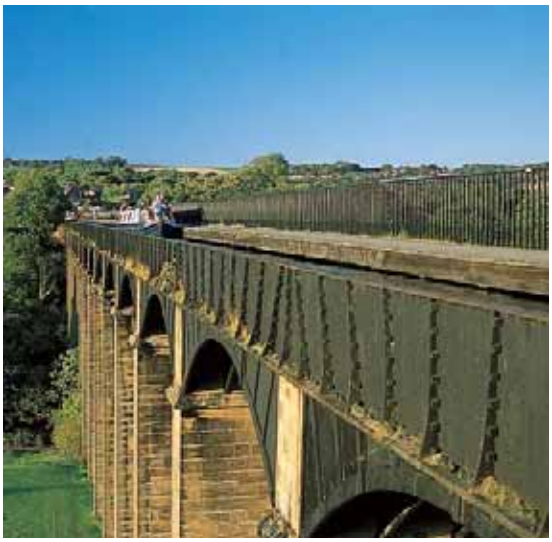
sicrhau fod datblygiadau tai newydd sylweddol o 10 neu fwy o dai yn ymgorffori digon o fannau agored cyhoeddus anffurfiol. Dylid darparu ar safon isaf o 0.4 hectar i bob 50 o dai a chynnwys man neu fannau chwarae plant gydag offer, a / neu fan neu fannau agored anffurfiol, a, phan fo gofynion mannau agored yn 0.6 hectar neu fwy, faes neu feysydd chwarae. Mae'r polisi yn cydnabod yn achos safleoedd llenwi bychan trefol, y gall fod yn anymarferol darparu man agored cyhoeddus yn unol â'r safonau gofynnol, gan ganiatau i'r datblygwr dderbyn cytundeb cyfreithiol am gyfraniadau ariannol tuag at gostau mannau agored cyhoeddus. At hyn, dylai datblygwyr ddarparu symiau cyfnewid i helpu'r Cyngor i fabwysiadu a chynnal mannau agored cyhoeddus yn y tymor hir. Dylai'r ddarpariaeth awyr agored oddi-ar-safle fod yn uniongyrchol berthnasol i'r datblygiad arfaethedig, gan fodloni anghenion safonol goblygiadau cynllunio fel a nodir yng nghylchlythyr Swyddfa Gymreig 13/97 (hynny yw, angenrheidiol, perthnasol, perthynol, rhesymol).

Hamdden Anffurfiol

Polisi CLF6 Diogelir, cynhelir a gwellir y patrwm presennol o hawliau tramwy cyhoeddus a bydd unrhyw lwybrau newydd posibl yn cael eu nodi a'u diogelu.

Polisi CLF7 Caniateir datblygiadau hamdden cefn gwlad a dw^r os nad yw'n effeithio'n andwyol ar amwynder gweledol na gwerth gwarchod natur y gymdogaeth. Dylai datblygiad adeiledig (e.e. canolfannau gwybodaeth, toiledau a meysydd parcio) fod yn fach ac yn uniongyrchol berthynol i'r adnodd.

9.7 Mae oriau gwaith byrrach, ymddeol yn gynnar, a disgwyliad einioes hwy wedi cynnyddu amser hamdden pobl a chreu galw cynnyddol am gyfleusterau hamdden. Mae'r sectorau cyhoeddus a phreifat wedi buddsoddi mewn cyfleusterau ymwelwyr newydd a gwell, anffurfiol gan mwyaf, sydd wedi sicrhau gwell cyfle gwaith, incwm lleol, a rhychwant y cyfleusterau hamdden sydd ar gael i'r trigolion lleol. Nid yw'r rhan fwyaf o bobl yn cymryd rhan mewn gweithgareddau hamdden trefnedig. Mae hamdden awyr agored anffurfiol megis picnicio, astudio natur, neu ymweld â mannau o ddiddordeb yn dod yn fwy pwysig. Mae cyfle ar gael i ddatblygu cyfleusterau anffurfiol yn y Parciau Gwledig presennol, yn Nyfroedd Alun, ac yn cynnwys canolfan ymwelwyr newydd gyda chyfleusterau cyfagos yn Nhy^ Mawr, yn Fenns Moss, mewn amryw o safleoedd cefn gwlad sydd mewn dwylo preifat, ac ar hyd y rhwydwaith helaeth o hawliau tramwy cyhoeddus, gan gynnwys llwybr troed hamdden Llwybr Maelor, yn y Fwrdeistref Sirol. Mae Camlas Llangollen, Pont Ddwr Pontcysyllte a Glanfa Trefor yn attyniadau hamdden dwr gwerthfawr y gellid eu gwella gyda datblygiad wedi ei ddylunio'n dda. Lle mae hawliau tramwy'n cael eu rhwystro'n anghyfreithlon, bydd y Fwrdeistref yn gweithredu i symud y rhwystr ar unwaith



Telathrebu

Polisi CLF8 Caniateir datblygu cyfleusterau telathrebu ac isadeiledd perthynol, ar ôl ystyried ystyriaethau technegol a gweithredol a lle cyflawnwyd gwerthusiad:

a) yn gyntaf, o'r potensial i rannau mastiau a safleoedd; os nad oes potensial

b) yn ail, o'r potensial i ddefnyddio adeiladau a strwythurau presennol; os nad oes potensial

c) yn drydydd, o'r potensial i ddefnyddio safleoedd eraill.

Dylai lleoliad unrhyw ddatblygiad ostwng yr effaith ar y tirlun/treflun lleol a dylai gynnwys mesurau lliniaru unrhyw effaith ddrwg, lle'n briodol.

9.8 Mae telathrebu modern yn elfennau hanfodol a buddiol ym mywyd y gymuned leol ac yn yr economi cenedlaethol. Mae llawer o'r rhwydwaith ffôn, wrth gwrs, wedi ei sefydlu ers amser. Mae technoleg cyfathrebu newydd yn lledaenu'n gyflym yn awr i ateb y gofyn cynnyddol am well cyfathrebu yn y gwaith ac yn y cartref, mewn busnes ac yn y gwasanaethau cyhoeddus. Mae'r polisi hwn yn anelu at hyrwyddo twf cyfundrefnau newydd a phresennol tra'n sicrhau y lleolir mastiau neu arsefydliadau yn ofalus i osgoi neu isafu unrhyw ymwthiad gweledol i'r tirlun / treflun.

Lletya Ymwelwyr tu allan i Ffiniau Anheddu

Polisi CLF9 Caniateir llety ymwelwyr tu allan i aneddiadau dim ond drwy drosi adeiladau presennol ac estyn llety â gwasanaeth a hunanarlwyo presennol.

Caniateir trosi adeiladau dim ond lle mae'r:

a) adeilad yn dyddio cyn 1948, ac o frics, cerrig, llechi a theils a

b) lle mae'r adeilad yn gadarn ac yn gallu cael ei drosi heb ailadeiladu helaeth a fyddai'n gyfystyr â chodi adeilad newydd a

c) lle cedwir unrhyw nodweddion teilwng yn yr adeilad a

d) lle nad yw'r llety a fwriedir a'i gwrtil yn tarfu ar y tirlun, yn creu problemau myneiad nac yn gofyn am ddarparu gwasanaethau y bydd raid i'r cyhoedd dalu amdanynt a

e) tlle mae cynllun llawr yr adeilad presennol yn ddigon i greu uned y gellir byw ynddi heb estyniad.

Caniateir estyniadau i lety presennol dim ond lle:-

a) mae'r adeiladau presennol yn cael defnydd llawn ac na ellir eu haddasu ymhellach a

b) lle mae'r estyniad arfaethedig yn briodol o ran graddfa a chynllun i'r adeilad presennol, nid yw'n effeithio ar y tirlun lleol, gwregys werdd nac unrhyw nodweddion eraill y cydnabyddir eu bod yn bwysig.

9.9 Gall llety o safon dros nos i ymwelwyr greu cyfle gwaith lleol a buddion i gyflenwyr nwyddau lleol ac, mewn ardaloedd gwledig, helpu amrywiad economaidd. Mae diffyg llety cyffredinol yn lleol. Mae'r galw am addasu adeiladau gwledig heb fod yn rhai preswyl i lety hunan wasanaeth yn cynnyddu ac mae cyfle yn bodoli i addasu adeiladau gwledig ar gyfer hyn. Hybir addasu hydeiml o adeiladau segur yng nghefn gwlad yn llety i ymwelwyr, cyn belled ag y gellir cyrraedd safonau dylunio sylfaenol ac y gellir profi fod y defnydd amaethyddol wedi peidio, a bod defnydd arall heb fod yn breswyl wedi profi'n anaddas. Rhaid i unrhyw addasiad yng nghefn gwlad fod wedi ei ddylunio yn hydeiml er mwyn amddiffyn y patrwm aneddiad presennol a chymeriad lleol hanesyddol, bywyd gwyllt, a'r tirlun. Mae addasu yn sicrhau ail ddefnyddio adnoddau presennol, ac yn ategu polisïau cadwraeth. Gellir gosod amodau i gyfyngu ar hawliau datblygiad a ganiateir.

Carafanau Teithio / Safleoedd Campio

Polisi CLF10 Chaniateir safleoedd carafanau teithio a gwersylla, ac ymestyniadau i safleoedd presennol, yn unig lle:

a) bod y safle yn anymwthiol ac wedi ei gysgodi'n dda heb fod angen tirlunio strategol ychwanegol;

b) nad yw'r safle wedi ei leoli o fewn ffin gwyrdd neu Ardal Tirlun Arbennig;

c) defnyddir y safle at ddibenion teithio'n unig ac ni ddefnyddir ef ar gyfer cadw carafanau na ddefnyddir.

9.10 Mae carafanau gwyliau a theithio a safleoedd gwersylla yn rhan bwysig o'r sector gwyliau hunan-arlwyaeth a gallant wneud cyfraniad defnyddiol i'r economi gwledig. Gall fod galw am safleoedd ychwanegol, neu estyniadau i safleoedd presennol, yn ystod cyfnod y Cynllun. Fodd bynnag, gall safleoedd carafán a gwersylla hefyd fod yn elfen hynod estron ac ymwthiol ar y tirlun, ac mae angen rheoli eu lleoliad yn ofalus iawn. Mae lleoliad safleoedd hefyd yn bwysig er mwyn sicrhau na achosir perygl ac anghyfleuster i ddefnyddwyr ffyrdd eraill, gan fod carafanau a dynnir yn symud yn arafach ac yn fwy trwsgl na'r mwyafrif o gerbydau eraill. Mae mynediad rhwydd i'r rhwydwaith brif ffyrdd felly'n bwysig.

10. Cludiant

Cludiant

10.1 Ni ellir ystyried symud pobl a nwyddau ar wahân i agweddau eraill ar ddatblygiad defnydd tir. Bydd rhwydwaith gludiant teithwyr a llwythi effeithlon gydag elfen gref o gyfuno ag ardaloedd datblygu presennol ac yn y dyfodol, yn hanfodol i sicrhau ansawdd amgylcheddol uchel ac economi llwyddiannus. Mae nawr angen i'r Cyngor baratoi Cynllun Cludiant Lleol a fydd yn nodi'n fanwl y dulliau o gyflawni'r amcanion hyn. Byddwn yn ffafrio cynigion sy'n ceisio lleihau dibyniaeth ar y car.

Cludiant Cyhoeddus

Polisi T1 Cefnogir cynigion am gyfleusterau cludiant cyhoeddus gwell ar gyfer gwasanaethau bws, tacsi a threnau, gan gynnwys cyfleusterau cyfnewid, cyfleusterau parcio a theithio, parcio ceir a beiciau, llwybrau beicio a cherdded a mynediad i fysiau ar ddatblygiadau newydd.

10.2 Mae Wrecsam yn ganolbwynt rhwydwaith o wasanaethau bws a thrên sy'n gwasanaethu'r Fwrdeistref Sirol a llwybrau rhanbarthol sy'n bwydo i gyfundrefn cludiant cyhoeddus cenedlaethol. Mae oddeutu 33% o gartrefi lleol heb gar ac yn hollol ddibynnol ar gludiant cyhoeddus i gyrraedd y gwaith, y siopau, addysg, cyfleusterau hamdden, ac ati. Mae cymunedau gwledig y Fwrdeistref Sirol o dan anfantais arbennig. Mae gan y rhwydwaith presennol y gallu i gludo nifer sylweddol uwch o deithwyr. Fodd bynnag, er mwyn cyrraedd hyn, bydd angen gwelliannau i'r rhwydwaith ac amledd y gwasanaethau a chyfleusterau teithwyr (e.e. uwchraddio gorsafoedd a chyfleusterau; mynediad diogel a hwylus i gerddwyr; parcio diogel i geir a beiciau; ac ati). Cefnogir unrhyw fentrau cludiant cyhoeddus newydd mewn egwyddor. Mae'r Cyngor yn parhau'n ymroddedig i ddatblygu cyfleuster pario a theithio lle mae amodau priodol. Byddwn yn ffafrio cynigion sy'n hwyluso'r defnydd o gludiant cyhoeddus ac yn lleihau dibyniaeth ar y car, os ydynt yn cydymffurfio â pholisïau eraill.

Polisi T2 Ail ddatblygir gorsaf fysiau Stryt y Brenin, Wrecsam i gynnwys defnyddiau siopa a masnachol a chyfleusterau o ansawdd uchel i deithwyr fel rhan o system cludiant cyhoeddus integredig.

10.3 Mae'r Orsaf Fysiau ar bwys prif ardal siopa, masnachol a dinesig canol tref Wrecsam ac mae'n gyrchfan i'r rhan fwyaf o wasanaethau bws y Fwrdeistref Sirol. Dyma'r darlun cyntaf o Wrecsam a gaiff llawer o bobl. Mae cyfleusterau aros ac ategol, fodd bynnag, wedi dyddio ac mae angen cryn fuddsoddiad cyfalaf yn yr orsaf i'w galluogi i ddod i safonau modern. Mae'r Cyngor yn hybu ail ddatblygiad o'r tir yn Stryt y Brenin, sy'n cynnwys yr orsaf fysiau, ar gyfer datblygiad siopa / masnachol i ymgorffori cyfleusterau teithwyr newydd sydd lawn mor hygyrch.

Polisi T3 Diogelir tir yn Yr Orsedd, Johnstown a Rhosymedre ar gyfer gorsafoedd trên, ynghyd â pharcio ceir a beiciau a chyfleusterau teithwyr ar y rheilffordd o Gaer i Amwythig.

10.4 Mae astudiaethau wedi pwysleisio'r manteision hir-dymor posibl a dichonoldeb darparu gorsafoedd trên yn Johnstown a Rhosymedre tra bod cefnogaeth leol gryf hefyd i ail-agor yr orsaf yn Yr Orsedd. Mae Strategaeth Cludiant Integredig y Cyngor yn hyrwyddo'r angen am ymchwiliadau cyllido a chynllunio manwl sy'n gytûn â mentrau eraill ar y llinell mewn awdurdodau lleol cyfagos.

Ffyrdd

Polisi T4 Neilltuir tir ar gyfer y cynllun gwella ffyrdd canlynol:

- Cyffordd Ffordd Ddyfrllyd/Ffordd Bradle, Wrecsam

Polisi T5 Neilltuir tir ar gyfer y cynllun gwella ffyrdd canlynol hefyd:-

- A5156 Cylchfan Ffordd Parc Borras / Llanypwll/Cross Lanes

10.5 Saif Wrecsam ar gyffordd nifer o briffyrdd yn cysylltu â gogledd a de Cymru, a gogledd-orllewin a chanolbarth Lloegr. Gwelir gwelliannau diweddar ac a raglennir i gefnffyrdd a phrif ffyrdd lleol yn y Fwrdeistref Sirol ac yn Swydd Caer, Swydd Amwythig a Phowys cyfagos yn hwb hanfodol i'r economi lleol. At hyn, mae ffordd strategol yr A483(T) yn borth amlwg i a thrwy'r Fwrdeistref Sirol i ymwelwyr a thrigolion gan greu canfyddiad parhaol o ansawdd amgylcheddol yr ardal. Bydd y Cyngor yn ymdrechu i wella delwedd tramwyfa yr A483(T). Mae Cynllun Cludiant Lleol y Cyngor 2001-2006 (mabwysiadwyd Gorffennaf 2000) yn gosod allan rhaglen y Cyngor am y pum mlynedd tan 2006, yn amlinellu gweledigaeth ugain mlynedd ar gyfer y Fwrdeistref Sirol ac yn ffurfio sail ar gyfer diffinio'r strategaeth gwella ffyrdd.

10.6 Oddi mewn i'r Fwrdeistref Sirol rhed y prif dramwyfa, yr A483(T), yn gyffredinol rhwng gogledd a de. Gall tagfeydd traffig ar yr A483 ger ei chyffordd â'r A55 yn Sir Gaer achosi oedi sylweddol yn ystod oriau brig. Bu datblygiad tai a diwydiannol dwys mewn pentrefi trefol i'r gorllewin o'r A483(T). Saif peth o'r datblygiad hwn ar ochr bellaf yr aneddiadau hyn o'r A483, gan wneud gwelliannau ffyrdd hygyrch yn anodd, yn ddrud, ac yn rhwygol i gymunedau lleol. Saif Wrecsam a Ystad Ddiwydiannol Wrecsam i'r dwyrain o'r dramwyfa hon ac nid ydynt yn dioddef yr un problemau. Fodd bynnag, mae mynediad i Ystad Ddiwydiannol Wrecsam yn wael. Mae llif traffig ar gyrion deheuol a dwyreiniol canol tref Wrecsam wedi cynnyddu i'r fath raddau fel eu bod yn awr yn achosi lefel annerbyniol o niwed amgylcheddol i ardaloedd hanesyddol a phreswyl ac yn peri problemau diogelwch i gerddwyr. Er bod cwblhau cynllun cyswllt canol tref Wrecsam wedi cynorthwyo i reoli traffig yn lleol ac wedi galluogi estyn pedestreiddiad, ni fydd yn helpu i ddileu problemau sy'n effeithio ar ardaloedd prewyl i'r de o ganol tref Wrecsam oherwydd traffig dosbarthu lleol.

10.7 Nid yw cyrraedd strategaeth y Cynllun drwyddi draw yn ddibynnol ar welliannau ffyrdd mawr. Fodd bynnag, mae angen y cynlluniau gwella ffyrdd i gynyddu hygyrchedd, i greu gwell amgylchedd i aneddiadau a osgoir, i gynnal gwaith denu diwydiant, ac am resymau diogelwch ar y ffyrdd. Mae'r cynlluniau gwella ffyrdd a amlinellir ym Mholisau T4 a T5 i'w chwennych yn fawr ond ar hyn o bryd nid oes unrhyw gynnig wedi ei raglennu'n gadarn; fodd bynnag, gall adnoddau ddod fydd yn galluogi gweithredu'r cynlluniau hyn yn ystod cyfnod y Cynllun.

Rhwydwaith Priffyrdd

Polisi T6 Bydd cynlluniau gwella ffyrdd; gweithrediad cynigion rheoli traffig; a rheolaeth datblygiad ger y brif rwydwaith priffyrdd a'r rhwydwaith craidd yn ystyried llif rhydd a diogel traffig. Bydd ffyrdd sy'n ffurfio'r rhwydwaith pennaf a chraidd yn cael blaenoriaeth dros ffyrdd eraill a bydd cyfyngiadau ar fynediad, parcio, croesi a symudiadau troi. Diffinnir y rwydwaith pennaf a chraidd isod.

Rhunydwaith Priffyrdd Pennaf

A5(T)	Y Waun (Ffin Sir Amwythig) i Froncysyllte (Ffin Sir Ddinbych)
A483(T)	Halton (A5) i Pulford Brook (Ffin Sir Gaer)
A495	Breaden Heath (Ffin Sir Amwythig) i Redbrook (A525)
A525	Redbrook (A495) i Bont Redbrook (Ffin Sir Amwythig)
A534	Holt (Ffin Sir Gaer) i Lanypwll (A5156)
A5156	Acton (A483) i Lanypwll (A534)

Rhwydwaith Priffyrdd Craidd

A525	Redbrook (A495) i Wrecsam (A5152)
A525	Wrecsam (A5152) i'r Mwynglawdd (B5430)
B5430	Mwynglawdd (A525) i Four Crosses (A525)
A525	Four Crossess (B5430) i Ffin Sir Ddinbych
A528	Marchwiel (A525) i Knolton (Ffin Swydd Amwythig)
A534	Llanypwll (A5156) i Wrecsam (A5152)
A539	Eglwys Cross (A525) i Drefor (Ffin Sir Ddinbych)
A541	Wrecsam (A5152) i Bont Y Sir (Ffin Sir Fflint)
A5152	Rhostyllen (A483) i Acton (A483) gan gynnwys Cylchffordd Fewnol Wrecsam, ac eithrio Ffordd Ddyfrllyd, Pentre Felin, Glan yr Afon a Ffordd San Silyn

10.8 Mae'r polisi hwn yn diffinio hierarchaeth ffyrdd y Fwrdeistref Sirol at ddibenion asesu goblygiadau cynigion datblygu ar ein ffyrdd.

Rheoli Traffig

Policy T7 Gweithredir y cynlluniau rheoli traffig canlynol;

1. Wrecsam : Mynediad cyfyng i gerbydau ar:
   (rhan o) Stryt Caer, Stryt y Dug, (rhan o) Stryt yr Arglwydd, (rhan o) Stryt y Rhaglaw a Stryt y Drindod
2. A541: Gwersyllt (Stansty i Mur y Parc)

10.9 Mae darnau cul o ffyrdd a ddefnyddir gan draffig trwodd, traffig lleol a cherbydau danfon yn peri tagfeydd a pheryglon, yn arbennig pan fyddant wedi eu cyfuno â pharcio ar y stryd, trefniadau gwasanaethu annigonol a phalmentydd sydd un ai islaw'r safon neu heb fod yno o gwbl. Effeithir yn arbennig ar ganol tref Wrecsam a chanolfannau siopa cylch y Rhos a Choedpoeth. Yng nghanol tref Wrecsam, bu i bedestreiddio strydoedd siopa, ynghyd â darparu gwasanaethu cefn, greu amodau siopa deniadol a diogel gan wella golwg yr ardal yn sylweddol. Bydd adeiladu dolen St. Giles yn galluogi gweithredu mwy o gynlluniau rheoli traffig. Fe all cyfle i weithredu cynlluniau rheoli traffig mewn ardaloedd siopa a phreswyl presennol ac i'r dyfodol yn y Fwrdeistref Sirol godi hefyd yn ystod cyfnod y Cynllun. Gall gweithredu mesurau rheoli traffig wneud cyfraniad cadarnhaol tuag at welliant amgylcheddol, creu cyfle i wneud y defnydd gorau o ffyrdd presennol, helpu i redeg gwasanaethau bws, a chreu canolfannau siopa a phreswyl mwy diogel, hygyrch, a deniadol i gerddwyr a beicwyr. Mae'r B5245 (Ffordd Newydd/Ffordd Rhosddu, Wrecsam) yn dioddef o dagfeydd a pheryglon a pharcio ar y stryd sy'n ei gwneud yn amhriodol ar gyfer rhagor o draffig. Bydd cynlluniau rheoli traffig arfaethedig yn sicrhau y cedwir mynediad i wasanaethau hanfodol.

Parcio

Polisi T8 Bydd angen datblygiad a gafwyd caniatâd cynllunio i ddarparu mannau parcio ar y safle neu gerllaw, yn unol â safonau parcio cyfredol y Cyngor. Rhoddir ystyriaeth arbennig i'r ffactorau canlynol, fel sy'n briodol:-

a) targaeledd cludiant cyhoeddus gerllaw,

b) agosrwydd at feysydd parcio cyhoeddus,

c) agosrwydd at wasanaethau a chyfleusterau lleol,

d) peryglon ar y ffyrdd ac ystyriaethau amwynderau'n codi o barcio ar y stryd ger y safle.

Lle bydd anawsterau gweithredu darpariaeth parcio ar y safle neu gerllaw, bydd y Cyngor yn gofyn i ddatblygwr wneud cyfraniadau ariannol ar gyfer mesurau i gynorthwyo cludiant cyhoeddus neu gyfleusterau beicio a cherdded, fel sy'n briodol.

10.10 Mae cyfarwyddyd y Cyngor ar safonau parcio, a ddiweddarir o dro i dro, yn sicrhau nad yw datblygiad ddim yn effeithio'n andwyol ar ddiogelwch ar y ffyrdd nac ar amwynder lleol. Ambell i waith, fodd bynnag, gall cydymffurfio'n llawn â'r safonau hyn fod naill ai'n anymarferol neu'n anaddas (e.e. lle bydd cyfyngiadau anorchfygol o fynediad, amwynder, lle neu gynllun) yn arbennig lle gwrthodir amcanion allweddol adfywiad trefol neu gadwraeth. Mae'r fath amgylchiadau yn debygol o ddigwydd yng nghanol tref Wrecsam ac yn y canolfannau siopa cylch mwy. Os nad oes lle ar gael ar y safle, bydd angen darparu parcio mewn man arall yn yr ardal. Mae'r Cyngor yn gweithredu polisi o ganiatau i ddatblygwr brynu lleoedd parcio anweithredol neu i gyllido gwelliannau i gludiant cyhoeddus yn lle darparu parcio ar y safle. Gall y fath drefniadau fod yn fuddiol i'r datblygwr, drwy arbed lle gwerthfawr ar y safle, a'r cyhoedd, fydd yn elwa ymhen hir a hwyr o fwy o ddarpariaeth parcio cyhoeddus neu well cyfleusterau a gwasanaethau cludiant cyhoeddus, a dargedir yn benodol ar leoedd arhosiad byr i ddiogelu ffyniant a dichonoldeb canol tref Wrecsam neu well gyfleusterau cludiant cyhoeddus. Mae polisïau atodol ar barcio ceir wedi eu gosod allan yn y Strategaeth Parcio a gynhwyswyd yng Nghynllun Cludiant Lleol y Cyngor 2001-2006 (gweler Atodiad III). Mae'r Cyngor yn cydnabod bod rheoli parcio'n gallu annog y cyhoedd i ddefnyddio cludiant cyhoedus, llwybrau cerdded a beicio, lle mae hyn yn briodol.

Llwybrau Cerdded, Beicio a Marchogaeth

Polisi T9 Bydd gofyn cynigion datblygu i ddarparu llwybrau cerdded a beicio, lle'n ddilys a phriodol, sy'n cysylltu â llwybrau presennol neu arfaethedig ac sy'n cyfuno â'r system cludiant cyhoeddus. Bydd cyfleoedd ar gyfer marchogaeth ceffylau ar hyn y llwybrau hyn yn cael eu sicrhau hefyd, lle'n briodol.

10.11 Bydd gwelliannau ffyrdd, mesurau rheoli traffig, a chynlluniau cerddwyr yn creu ardaloedd mwy diogel a deniadol i gerddwyr a beicwyr. Mae'r Fwrdeistref Sirol yn cynnwys amryw o hawliau tramwy cyhoeddus sydd, yn arbennig yn yr ardaloedd gwledig, yn cyflawni swyddogaeth hamdden bwysig. Fodd bynnag,

mae'r cyfle i gerdded a beicio'n rheolaidd i'r gwaith, i siopa, neu at ddibenion addysgol neu hamdden yn gyfyngedig drwy ddiffyg llwybrau diogel a chyfleus rhwng aneddiadau. Mae darpariaeth llwybrau beicio ar wahân un pwrpas a chyfleusterau parcio, yn gysylltiedig â'r system cludiant cyhoeddus yn ystyriaeth sylweddol wrth werthuso cynigion datblygu. Dylai'r holl lwybrau hyn fod yn agored ac yn ddiogel a chyfleus i'w defnyddio. Mae'n hanfodol bod cerdded, gan gynnwys defnyddio llwybrau tynnu camlesi, a beicio, yn dod yn ddewis ymarferol yn lle'r car

10.12 Mae hen reilffyrdd a thir segur arall yn agored i'w haddasu yn llwybrau cerdded / beicio, heb orfod prynu llawer o dir na gwaith peirianyddol mawr. Mae'r llwybrau uchod yn cysylltu ardaloedd allanol y Fwrdeistref Sirol gyda Wrecsam ac yn rhoddi dolennau beicio di-dor i'r gwaith, i siopa, ac i gyfleusterau addysgol a hamdden. At hyn, mae'r llwybrau yn ategu llwybrau beicio presennol ac a gynllunnir mewn ardaloedd ar bwys y Fwrdeistref Sirol. Fodd bynnag, cydnabyddir bod darparu'r holl lwybrau hyn yn gofyn am drafodaeth a chydweithrediad perchnogion tir. Mae'n bosibl y bydd angen rhai addasiadau i'r llwybrau wrth i waith cynllunio manwl fynd yn ei flaen. Cefnogir llwybrau hir drwy'r Fwrdeistref Sirol i ardaloedd eraill hefyd, megis y cyswllt arfaethedig yn y Rhwydwaith Beicio Cenedlaethol o Drawsfynydd i Gaer, drwy Wrecsam.

10.13 Gosodir allan cyfarwyddyd pellach ar ddatblygu'r rhwydwaith cerdded a beicio yn y strategaethau cerdded, hawliau tramwy a beicio sy'n ffurfio rhan o'r Cynllun Cludiant Lleol (gweler Atodiad III).

Polisi T10 Datblygir y canlynol fel llwybrau cerdded / beicio:-

1. Y Mwynglawdd i Brymbo (Stryd Fawr)
2. Brymbo (Stryd Fawr) i Broughton (Dale Road)
3. Broughton (Stryt y Bydden) i Wrecsam (Ffordd Ddyfrllyd)
4. Broughton (Poolmouth Rd.) i Wrecsam (Ffordd Ddyfrllyd)
5. Caego (Ffordd Gatewen) i Gwersyllt (Ffordd Brynhyfryd)
6. Gwersyllt (Dodds Lane) i Rhosrobin (Ffordd Newydd Llai)
7. Rhos (Ffordd Llwyneinion) i Legacy (Ffordd Bronwylfa)
8. Legacy (Ffordd Bronwylfa) i Rhostyllen (Ffordd Y Bers)
9. Rhiwabon drwy Acrefair i Drefor (ffin Sir Ddinbych)
10. Wrecsam (Ffordd Abenbury) i Owrtyn (Lôn Cae Dyah)
11. Bettisfield - Fenns Bank
12. Croesfan Berwig i'r Bont Bwyso Calch, Y Mwynglawdd

Byddwn yn ceisio cael cyfle i farchogaeth ceffylau ar hyd y llwybrau hyn, lle'n briodol. Bydd llwybrau cerdded/beicio ychwanegol yn cael eu darparu yn nhref Wrecsam.

11. Mwynau a Gwastraff

Cefndir

11.1 11.1 Mae cloddio mwynau yn gwneud cyfraniad sylweddol i'r economi lleol a rhanbarthol ac mae'n creu gwaith sylweddol. Fodd bynnag, er bod dyddodion mwynau sylweddol yn y Fwrdeistref Sirol gall eu cloddio effeithio ar amodau byw y bobl leol a hagru'r tirlun yn barhaol. Mae'r cynllun yn annog ailgylchu mwnau a defnyddio agregau ailaidd, lle'n bosibl er mwyn meithrin amcanion datblygiad cynaliadwy drwy leihau (a) dibyniaeth ar gymysgeddau cynradd a (b) yr angen i weithio cronfeydd newydd.. Gallai ailddechrau gweithio ar safleoedd lle peidiwyd â chloddio sawl blwyddyn yn ôl fod yn groes i bolisïau amwynderau a thirlunio'r cynllun. Yn yr amgylchiadau hyn, bydd y Cyngor yn ceisio gorfodi gorchmynion gwahardd i atal cloddio rhag ailgychwyn lle'n briodol. Bydd y Cyngor yn ystyried y cyfarwyddyd ar fwyngloddio a baratowyd gan Gynulliad Cenedlaethol Cymru ar y cyd â'r polisïau a osodir allan isod.

Agregiadau

Polisi MW1 IWrth benderfynu ar geisiadau i gloddio am fwnau agreg, bydd y Cyngor yn ystyried gofynion polisi cenedlaethol ar gyfer cynnal banciau tir yng Nghymru. Ystyrir y dyraniadau is-ranbarthol a wneir gan Weithgor Agregau Rhanbarthol Gogledd Cymru wrth asesu goblygiadau banciau tir unrhyw ddatblygiad arfaethedig.

11.2 Mae banc tir o safleoedd â chaniatâd cynllunio i gloddio am agregau'n galluogi gweithredwyr mwnau i reoli eu llwythi'n effeithiol a chynnal cynhyrchiad hanfodol. Mae banciau tir hefyd yn hepu awdurdodau cynllunio lleol i fantoli buddion y diwydiant mwnau â'r angen i ddiogelu'r amgylchedd yn y tymor canolig a hir. Mae Gweithgor Agregau Rhanbarthol Gogledd Cymru'n cydosod gwybodaeth ar gynhyrchu agregau ar draws y rhanbarth ac yn cofnodi' lefelau o lwythi a ganiateir. Mae'r wybodaeth hon yn rhoi cyd-destun ar gyfer cyfrifiadau banciau tir. Ar adeg paratoi'r cynllun hwn, nid oedd y gweithgor wedi penderfynu a ddylid dyrannu llwythi i wahanol is-ranbarthau yng Ngogledd Cymru, at ddibenion asesu banciau tir. Gallai'r is-ranbarthau fod yn seiliedig ar un ardal awdurdod lleol neu fwy. Gweithredir y polisi felly gan ystyried yr ardal banc tir priodol a ddiffiniwyd ar gyfer Wrecsam gan y gweithgor ac yng nghyd-destyn cyfarwyddyd polisi cenedlaethol ar gyfer banciau tir a geir yn y Nodyn Cyngor Technegol - Mwynau (Cymru) 1 : Cymysgeddau.

Tywod a Gro

Polisi MW2 Caniateir cloddio am dywod a gro:-

a) yn gyntaf ar dir â chaniatâd cynllunio ar gyfer cloddio am fwnau;

b) yn ail, ar estyniadau i weithfeydd gweithredol naill ai pan nad yw'r llwythi ar dir (a) uchod yn ddigon i gynnal gofynion banciau tir neu pan fo angen mwy o gloddio i wneud defnydd llawn o'r deunyddiau (o ran eu hansawdd a'u cyfansoddiad) na fyddai'n bosibl wrth weithio ar y safle presennol;

c) yn drydydd, ar safleoedd newydd, lle mae maint, ansawdd a chyfansoddiad y llwythi a weithir dan (a) a (b) yn dirywio hyd nes nad yw'n bosibl cynnal gofynion banciau tir.

11.3 Cloddio tywod a gro yw'r prif weithgaredd mwynau yn y Fwrdeistref Sirol gydag all gynnyrch sy'n cyfrannu'n sylweddol at gyfanswm all gynnyrch rhanbarthol gogledd Cymru. Mae adnoddau tywod a gro helaeth yn bod yn lleol, yn aml yn agos iawn at ardaloedd preswyl, a byddai ansawdd bywyd poblogaethau lleol mawr, ynghyd ag ansawdd cefn gwlad, yn cael ei niweidio'n sylweddol drwy gloddio tywod a gro. Mae safleoedd gweithredol yn y Borras/ Fferm Y Caia, Ballswood, Llai a'r Hafod, Tref Ioan gyda'i gilydd yn cynnwys cronfeydd sylweddol a ganiateir fel a amlinellir yn Atodiad II. Mae'r Cyngor yn ystyried y dylid ceisio gwneud y defnydd mwyaf o'r adnoddau hyn. Os na fydd yr adnoddau hyn yn ddigon, mae'r polisi'n adnabod y bydd angen cael mwy o gronfeydd drwy estyn gwaith presennol ar ei hyd neu ar ei lawr. Mae'r Cyngor yn gwybod ei fod yn briodol cymysgu'r deunydd â thywod a gro o gronfa arall gerllaw, er mwyn mwyhau defnydd y gronfa a ganiateir. Gallai'r amgylchiadau hyn godi o ganlyniad i amrywiaethau annisgwyl yng nghyfansoddiad y defnyddiau a gloddir mewn chwarel presennol. Gallai estyniad er mwyn cymysgu yn hytrach na chwrdd â gofynion banciau tir ddileu unrhyw angen i ofyn am ganiatâd i agor chwarel newydd rhywle arall. Rhoddir pwyslais ar ailgylchu mwnau a defnyddio agregau aileidd. Y nod yw cael ymagwedd fwy cynaliadwy at gloddio am fwnau a ddylai leihau'r angen am gloddio ychwanegol. Ffafrir agor safleoedd newydd dim ond pan na ellir diwallu gofynion banciau tir ar safleoedd gweithredol a'u hestyniadau. Ym mhob achos, bydd effaith ar y tirlun lleol, cadwraeth natur a bioamrywiaeth, y rhwydwaith ffyrdd, systemau draenio a dwr, sefydlogrwydd y ddaear ac amwynderau lleol yn ystyriaethau pwysig. Lle bwriedir estyn safle cyfredol, bydd y Cyngor yn ceisio cael gwelliannau i reolaeth ac adferiad y safleoedd dan sylw, lle'n ddichonol a phriodol.

Craig Mâl

Polisi MW3 Ystyrir cynigion i dynnu creigiau mâl o safleoedd newydd neu eu hestyniadau o ran gofynion banciau tir ar gyfer creigiau mâl.

11.4 Ni welwyd gwaith tynnu creigiau mâl yn y Fwrdeistref Sirol ers 1993 pan beidiodd Chwarel y Mwynglawdd â gweithredu. Mae gweithredwyr yn canolbwyntio eu gweithgareddau ar chwareli mawr yng ngweddill Gogledd Cymru lle ceir cronfeydd o galch, tywodfaen, ayb o ansawdd uchel a lle mae amodau gweithredol yn fwy effeithiol. O ganlyniad, mae'n annebygol y bydd angen

unrhyw ddyraniad rhanbarthol ar gyfer tynnu creigiau mâl yn Wrecsam. Mae caniatâd cynllunio'n bodoli ar gyfer cloddio am galch ar safleoedd yn Y Mwynglawdd, o fewn a ger ardaloedd o bwysigrwydd cadwraeth a thirlun, ac yn Froncysyllte, mewn lleoliad sy'n agos i anheddau a adeiladwyd ers i'r chwarel gau yng nghanol y 1960au. Wrth ystyried y cronfeydd presennol sy'n bodoli yng ngweddill Gogledd Cymru a'r effaith amgylcheddol ddifrifol debygol yn lleol, nid oes angen ac ni ddymunwn ddarparu ar gyfer rhagor o chwarela creigiau mâl yn y Fwrdeistref Sirol yn ystod bywyd y cynllun

Glo

Polisi MW4 Caniateir cynigion am gynlluniau tymor byr ac ar raddfa fach i gloddio am lo lle mae mesurau caeth o ran sgrinio a thirlunio a rheolau gweithredu llym yn bodoli a lle na fyddai unrhyw effaith ddrwg ar drigolion lleol.

Mewn mannau eraill, caniateir cynigion am dynnu clo brig dim ond lle:-

a) mae'r safle'n wag neu wedi ei lygru'n sylweddol a lle

b) gellir adfer yn fwy effeithiol drwy gloddio brig yn hytrach na dulliau eraill a lle

c) mae cloddio brig yn rhan annatod o gynllun cynhwysfawr i ailddatblygu safle; a lle

d) mae gwelliannau lleol a buddion cymunedol mor sylweddol a pharhaol y byddent yn gorbwyso'r amhariad a achosir gan waith glo brig.

Rhaid i bob cynnig sicrhau nad oes difrod amgylcheddol parhaol.

11.5 Ni fu hanes diweddar o weithio glo brig ar raddfa fawr yn lleol. Nodweddir y maes glo arwyneb gan grynhoad helaeth o bentrefi trefol a byddai ansawdd bywyd y boblogaeth fawr leol hon, ynghyd ag ansawdd y wlad rhyngddynt, yn dioddef yn enbyd o weithio glo brig. Fodd bynnag, ystyrir cynlluniau bychain y gellir eu cwblhau yn y tymor hir yn sgil manylion penodol y cynnig a pholisïau eraill y CDU. Mewn rhai lleoliadau, gall gwaith glo brig byr a bychan fod yn dderbyniol yn amodol ar waith cuddio, tirlunio, a rheolau gweithredu lle na fydd effaith andwyol ar eiddo wedi ei feddiannu. Gall gweithio glo brig roddi cyfle i adfer tir i well cyflwr. Gall gwelliannau o'r fath gynnwys adennill tir diffaith, symud neu sefydlogi peryglon daearyddol, gwella tirlun, darparu mynediad cyhoeddus, man agored cyhoeddus ac amddiffyn a gwella cynefin bywyd gwyllt a nodweddion cadwraeth archeolegol. Yn y cyd-destun hwn, diffiniwn gynllun tymor byr fel un y gellir ei gwblhau, gan gynnwys ei adfer, mewn llai na thair blynedd. Mae cynllun bach (ar raddfa fach) yn un sy'n cynhyrychu llai na 150,000 tunnell o lo.

Clai

Polisi MW5 MW5 Caniateir cynigion i gloddio clai yn unig lle:

a) mae angen y clai i fodloni prinder cenedlaethol neu ranbarthol o glai gyda nodweddion penodol y dyddodion yn ardal Wrecsam;

b) byddai datblygiad ymrwymedig arall yn rhwystro cronfeydd clai ar yr un safle rhag cael eu cloddio.

Ystyrir cynigion i ddatblygu safleoedd newydd dim ond pan ellir dangos na all cynigion sy'n bodloni telerau eraill y polisi hwn gael eu diwallu drwy estyn safleoedd presennol.

11.6 Mae cloddio clai yn ddiwydiant traddodiadol yn y Fwrdeistref Sirol ac mae pwll clai Yr Hafod ger Tref Ioan yn parhau i ddarparu defnyddiau ar gyfer gwneud teils. Mae'r cronfeydd heb eu cloddio ar y safle'n ddigon i gynnal cynhyrchiant yn ystod bywyd y cynllun ac mae'n ymddangos na fydd galw i agor gwaith clai arall yn y Fwrdeistref Sirol yn ystod yr un cyfnod. Fodd bynnag, mae cronfeydd clai o ansawdd uchel yn y Fwrdeistref y gallai eu cyfansoddiad fod yn arbennig o briodol ar gyfer pwrpasau diwydiannol arbenigol. Tra bod polisi MW5 yn cydnabod y gellir cael diddordeb mewn gweithio'r cronfeydd hyn, mae'n nodi y dylid cloddio yno dim ond yn yr amgylchiadau cyfyng a ddisgrifir. Mae cloddio clai'n creu tyllau dwfn sy'n gallu creu problemau adfer mawr. Yn Wrecsam, byddai hyn yn briodol dim ond os gellir dangos bod angen amlwg am ddefnydd o ansawdd a chyfansoddiad nad yw ar gael yn hawdd o ffynonellau eraill tu allan i'r Fwrdeistref Sirol.

Mawn

Polisi MW6 Ni chaniateir cynigion i gloddio mawn o safleoedd newydd neu drwy ymestyn safleoedd presennol.

11.7 Mae ardaloedd eang o fawndir, llawer ohono wedi ei ddynodi yn statudol fel safleoedd o ddiddordeb gwyddonol arbennig o arwyddocâd rhyngwladol, yn gorwedd yn Fenns Moss. Mae cloddio mawn at ddefnydd yn y cartref ond yn bennaf at ddefnydd garddwriaethol wedi peri difrod anadferadwy i ecoleg ac archaeoleg rhannau o'r mawndiroedd lleol. Mae gweddillion aneddiadau dynol cynhanesyddol a diweddarach wedi eu cadw mewn mawn yn adnodd archeolegol cyfoethog. Mae mawn hefyd yn rhoddi cofnod hanesyddol pwysig o newidiadau yn y tywydd a newidiadau

biolegol drwy ddadansoddi paill. Mae anifeiliaid a phlanhigion presennol y mawndiroedd o bwysigrwydd cyffelyb. Dylent, felly, aros heb darfu arnynt er mwyn amddiffyn eu nodweddion archeolegol a gwyddonol gwerthfawr. Cyfyngir cloddio mawn i dir gyda chaniatâd cynllunio cyfredol a rheolir dulliau gweithio yn llym er mwyn lleihau'r difrod i fuddion ecolegol, archeolegol a thirlun nes bydd parhau i gloddio mawn yn fasnachol yn ddiangen.

Ailweithio Gwastraff Mwynau

Polisi MW7 Caniateir ail weithio gwastraff mwynau at ddiben cloddio mwynau:-

a) pan fyddai hynny yn adennill tir diffaith mewn modd o ansawdd uchel yn barhaol ac ôl-ddefnydd buddiol; a

b) pe gellid diddymu peryglon sylweddol megis tir ansefydlog, perygl llifogydd, halogiad neu lygredd arall; ac

c) pan na fydd y gwastraff wedi ail dyfu'n naturiol i'r graddau fod y domen wedi cymathu i'r tirlun.

11.8 Mae ychydig o safleoedd gwastraff mwynau yn parhau yn y Fwrdeistref Sirol ac, felly, mae'n annhebygol y bydd cynlluniau i ail weithio yn gwneud cyfraniad sylweddol i gloddio mwynau dros gyfnod y Cynllun. Fodd bynnag, lle bydd cyfle'n codi i ddod â buddion cynllunio sylweddol drwy ail weithio, hybir hyn gan y byddai'r deunydd fyddai'n cael ei adennill yn cyfrannu tuag at ddatblygiad cynaliadwy a gwelliannau amgylcheddol, yn amodol ar gydymffurfio â pholisïau eraill y Cynllun. Yn arbennig, lle bo safle wedi ail dyfu'n sylweddol ac yn cynnwys cryn werth ecolegol, archeolegol neu dirlun, gall fod yn anodd cyfiawnhau'r amhariad sydd ei angen i symud yr hyn all fod yn swm cyfyngedig o ddeunydd y gellir ei farchnata. Byddwn yn ystyried unrhyw effaith ddrwg ar drigolion lleo, o ran swn, llwch, traffig ac amwynderau gweledol.

Adfer Mwyngloddiau

Polisi MW8 Dylai cynigion ar gyfer cloddio, gweithio a phrosesu mwnau ddarparu ar gyfer ôl-ddefnydd buddiol. Dylid adfer safleoedd yn raddol yn unol â'r meini prawf canlynol:-

a) lle mae datblygiad yn cynnwys cyfnod unigol o waith, dylid dechrau ar adfer y safle ar unwaith ar ôl gorffen cloddio a phrosesu;

b) lle mae datblygiad yn cynnwys dau gyfnod neu fwy, dylid adfer y safle'n gyfredol wrth i'r gwaith cloddio a phrosesu ym mhob cyfnod dod i ben;

c) lle mae'r datblygiad yn cynnwys cyfnodau sy'n gorgyffwrdd sy'n atal adfer pob cyfnod yn gyfredol, mae'n dderbyniol oedi adfer rhai cyfnodau o fewn y cyd-destun ehangach;

ch) os yw'r cynllun adfer yn golygu dychwelyd y tir at ddefnydd amaethyddol y dosberthir ef fel Gradd 1, 2 neu 3a, dylid adfer y safle mor agor ag sy'n ymarferol i'w radd wreiddiol.

11.9 Rhoddir caniatâd cynllunio at fwyngloddio am gyfnod penodol ac ar ddiwedd hwnnw rhaid adfer y tir yr effeithiwyd arno. Rhaid i weithrediadau ganiatáu am adferiad graddol sy'n lleihau effaith amgylcheddol gyffredinol y gwaith ac sy'n cyfyngu maint y tir sy'n destun mwyngloddio ar unrhyw un adeg, cyn belled ag sy'n rhesymol ymarferol. Yn unol ag egwyddorion cynaladwyedd, dylai cynlluniau adfer fod o ansawdd uchel sy'n gwella safon tir a thirluniau salach ac sy'n darparu cyfleoedd ar gyfer creu safleoedd cadwraeth natur. Yn ogystal ag adfer, lle adferir safle i ddefnydd 'gwyrdd', bydd y gwaith adfer yn cynnwys ôl-ofal hefyd fel arfer. Mae graddio gweithrediadau'n caniatáu ar gyfer adferiad graddol sy'n lleihau effaith amgylcheddol gyffredinol y gwaith ac sy'n lleihau colli tir amaethyddol. Rhaid i'r cynllun adfer gydymffurfio â pholisïau defnydd tir ac amgylcheddol y cynllun.

Diogelu Adnoddau Mwynau

Polisi MW9 Diogelir adnoddau o dywod a gro a chlai rhag datblygiad nad yw'n ymwneud â mwynau er mwyn atal sterileiddio cronfeydd mwynau nad ydynt wedi cael eu cloddio. Nid yw nodi ardaloedd o adnoddau mwynol yn tybio o blaid cloddio am y rhain. Yn ymarferol, byddwn yn ymwrthod unrhyw ddatblygiad arfaethedig yn yr ardaloedd hyn oni bai bod asesiad adnoddau (neu wybodaeth arall) yn dangos nad oes cronfeydd yn bodoli yn y safle. Lle rhoddir caniatâd cynlunio ar dir sy'n dal cronfeydd mwnol ar gyfer datblygiad nad yw'n fwnol sy'n peryglu adnoddau mwnol yn sylweddol, dylid darparu ar gyfer tynnu'r cronfeydd hyn ymlaen llaw.

11.10 Cloddio am dywod a gro yw prif weithgaredd mwnol y Fwrdeistref Sirol gyda'r allbwn yn cyfrannu'n sylweddol at gyfanswm allbwn rhanbarthol Gogledd Cymru. Yn ychwanegol, mae cronfeydd clai'r Fwrdeistref Sirol yn darparu defnydd o ansawdd uchel ar gyfer gwneud brics a theils. Mae polisïau MW2 a MW5 yn ceisio sicrhau y cloddir am dywod, gro a chlai mewn ffordd gynaliadwy o fewn y cyd-destun ehangach o gwrdd â galwadau realistig y farchnad yn ystod cyfnod y cynllun. Fodd bynnag, mae cronfeydd helaeth nad ydynt yn cael eu cloddio ledled y Fwrdeistref Sirol ac, yn unol â pholisi Llywodraeth Cynulliad Cymru, mae'n bwysig diogelu mynediad i'r adnoddau hyn rhag ofn y bydd eu hangen yn y tymor hwy. Mae Polisi

MWo yn diogelu adnoddau tywod, gro a chlai rhag mathau eraill o ddatblygiad parhaus a fyddai'n eu sterileiddio'n gyfan gwbl neu'n rhwystro cloddio yn y dyfodol.

Safleoedd Mwynau Anweithredol

Polisi MW10 Gwneir gorchmynion gwahardd, i sicrhau na fydd unrhyw gloddio ychwanegol yn digwydd heb ganiatâd cynllunio pellach, ar gyfer y safleoedd anweithredol canlynol:-

1 Bwlchgwyn: Chwarel Bwlchgwyn (gogledd)

2 Bwlchgwyn: Chwarel Bwlchgwyn (de)

3 Froncysyllte: Pen y Craig

4 Rhos: Llwyneinion

5 Wern: Tir Celyn

11.11 Bydd gofyn esboniad ynghylch dyfodol safleoedd anweithredol na ystyriwn eu hailgychwyn er mwyn rhoi sicrwydd i'r gymuned leol, annog adferiad ac ôl-ddefnydd cynnar ac effeithiol a chyfrannu at adlewyrchiad mwy cywir a realistig o fanciau tir mwnau.

Cylchfeydd Rhagod Mwynau

Polisi MW11 Bydd cylchfeydd rhagod agored, lle gwrthwynebir datblygiad tynnu mwynau newydd a datblygiad nad yw'n fwnol sensitif newydd, yn diogelu'r safleoedd mwnau canlynol:-

Safleoedd anweithredol

1 Bwlchgwyn: Chwarel Bwlchgwyn (gogledd)

2 Bwlchgwyn: Chwarel Bwlchgwyn (de)

3 Froncysyllte: Pen y Craig

4 Rhos: Llwyneinion

5 Wern: Tir Celyn

Safleoedd gweithredol

6 Bronington: Fenns Bank a Whixall Mosses

7 Gresffordd: Fferm Caia

8 Johnstown: Hafod

9 Llai: Ballswood

10 Llai: Prif Domen Llai

11 Y Mwynglawdd: Y Mwynglawdd

12 Wrecsam: Maes Awyr Borras/Fferm Caia

11.12 Yn aml, mae gwrthdaro rhwng gwaith mwynau a defnyddiau tir eraill o ganlyniad i effaith amgylcheddol swn a llwch o gloddio mwnau, prosesu, tirgryniad o ganlyniad i danio. Mae sefydlu cylchfeydd rhagod agored o gwmpas safleoedd mwnau anweithredol a gweithredol yn diogelu rhag y math hwn o wrthdaro. Byddwn yn gwrthwynebu datblygiad nad yw'n fwnol newydd (e.e. tai, ysgolion, ayb) a fyddai'n sensitif i unrhyw effaith ddrwg o ddatblygiad mwynau neu gloddio newydd. O ystyried y

cronfeydd helaeth a ganiateir, mae'n annhebygol y rhoddir caniatâd am gronfeydd pellach yn ystod bywyd y Cynllun. Fodd bynnag, lle rhoddir caniatâd i estyn safle gwaith, defnyddir y polisi cylchfa ragod i ardal ddiwydiedig I ystyried y pellterau lleiaf a argymhellir mewn cyfarwyddyd cenedlaethol. Yn achos unrhyw waith mwynau newydd a ganiateir, defnyddir y pellterau a roddir mewn cyfarwyddyd cenedlaethol fel sail ar gyfer diffinio parth briodol.

Rheoli Gwastraff

11.13 Mae rheoli gwastraff yn Wrecsam wedi canolbwyntio ar gladdu sbwriel yn draddodiadol. Fodd bynnag, mae safleoedd sy'n briodol ar gyfer claddu'n dod yn fwy prin ac mae'r costau sy'n orfodol dan y dreth claddu sbwriel yn debygol o wneud y math hwn o reoli gwastraff yn llai dymunol. Bydd angen ymagwedd fwy cynaliadwy tuag at reoli gwastraff er mwyn cydymffurfio â chyfarwyddiadau Ewropeaidd a Strategaeth Gwastraff Genedlaethol Cymru. Mae angen edrych yn fwy cynhwysfawr ar reoli gwastraff, gyda'r nodau canlynol mewn golwg:

1. Darparu fframwaith cynllunio sy'n galluogi digon o ddarpariaeth ar gyfer cyfleusterau rheoli gwastraff i ddiwallu anghenion cymdeithas o ran ailddefnyddio, adfer a chael gwared ar wastraff, gan ystyried y potensial am leihau gwastraff ac anghenion penodol o ran gwastraff peryglus neu wastraff sydd angen triniaeth arbennig.
2. Helpu i gwrdd ag anghenion busnesau ac annog cystadleuaeth.
3. Annog arferion rheoli gwastraff sensitif er mwyn cadw neu wella ansawdd yr amgylchedd ac osgoi risgiau i iechyd dynol.
4. Ystyried yr angen i ddiogelu ardaloedd o werth tirlun a chadwraeth natur rhag datblygiad amhriodol.
5. Lleihau effeithiau amgylcheddol drwg o ganlyniad i drin, prosesu, cludo a chael gwared ar wastraff
6. Ystyried pa gyfleusterau newydd sydd eu hangen, yn sgil gwastraff y disgwylir iddo gynyddu.
7. Sicrhau yr ymdrinnir â chyfleoedd i gynnwys cyfleusterau ailddefnyddio/ ailgylchu mewn datblygiadau newydd.

Polisi MW12 Lleolir cyfleusterau rheoli gwastraff gan ystyried:-

a) y dewis amgylcheddol ymarferol gorau;

b) hierarchaeth gwastraff;

c) yr egwyddor o agosrwydd;

d) hunanddigonedd rhanbarthol.

Ac eithrio claddu sbwriel, compostio neu gasgliadau ar raddfa fechan a mannau ailgylchu, caniateir cyfleusterau trefnu, trosglwyddo a phrosesu gwastraff o fewn safleoedd ar ystadau diwydiannol cyffredinol

11.14 Mae'r Fwrdeistref Sirol yn cefnogi amcan y Llywodraeth o gael ymagwedd fwy integredig a chynaliadwy at reoli gwastraff, gan gynnwys lleihau gwastraff. Â hyn mewn golwg, mae'r polisi hwn yn diffinio'r egwyddorion allweddol y disgwylia'r Cyngor ddatblygwyr i gadw atynt. Y dewis amgylcheddol ymarferol gorau yw'r un sy'n cynnig y manteision mwyaf neu'r difrod lleiaf i'r amgylchedd yn ei gyfanrwydd am gost resymol yn y tymor hir a'r tymor byr. Mae'r hierarchaeth gwastraff yn cwmpasu: lleihau (gostwng cynhyrchu gwastraff yn ei ffynhonnell a defnyddio adnoddau naturiol); ailddefnyddio (gellir ailddefnyddio cynnyrch a

defnyddiau ar gyfer yr un pwrpas neu bwrpas arall); adfer; compostio ac ailgylchu (gellir cael gwerth o wastraff drwy ailgylchu a chompostio); adfer: ynni o wastraff (gellir cael gwerth o greu ynni); gwarediad diogel (claddu neu losgi heb adfer ynni). Dylid defnyddio llosgi dim ond pan na ellir mabwysiadu'r dulliau eraill a restrir uchod a lle mae'n anymarferol neu'n amgylcheddol niweidiol i drin y gwastraff mewn unrhyw ffordd arall. Anela'r egwyddor agosrwydd (trin gwastraff yn neu ger ei ffynhonnell) at sicrhau na symudir problemau rheoli gwastraff o un ardal neu ranbarth i'r llall a chydnabydda y gall cludo gwastraff gael effaith amgylcheddol sylweddol. Mae hunanddigonedd yn gofyn am drin y rhan fwyaf o wastraff yn y rhanbarth nlle y cynhyrchwyd ef. Bydd gweithredu Polisi MW12 yn dilyn Nodyn Cyngor Technegol Polisi Cynllun Cymru 21 - Gwastraff - a gyhoeddwyd ym mis Tachwedd 2001. Darperir cyd-destunau pellach gan gyfarwyddyd a pholisïau i'w cyhoeddi mewn cynllun gwastraff rhanbarthol ac ym manylion y strategaethau gwastraff a baratoir.

11.15 11.15 Darperir y cyfleusterau rheoli gwastraff newydd sydd eu hangen i gydymffurfio â thargedau'r Cynllun Gwastraff Rhanbarthol gan y sector preifat yn bennaf. Yn absenoldeb gofynion safle manwl, ni wnaed unrhyw ddyraniadau penodol yn y Cynllun Datblygiad Unedol felly. Fodd bynnag, mae gradd, cymhlethdod a nodweddion gweithredol cyfleusterau rheoli gwastraff modern yn sylweddol debyg i'r rhai a geir yn y diwydiant cynhyrchu. Felly, y lleoliad mwyaf priodol ar gyfer trefnu, trosglwyddo a phrosesu gwastraff yw ystadau diwydiannol sy'n addas ar gyfer datblygiad cyflogaeth cyffredinol. Byddai'r lleoliadau hyn yn cynnwys safleoedd a ddyrannir at ddibenion cyflogaeth dan Bolisi E1 ond byddai'n eithrio'r rhai a neilltuwyd ar gyfer cyflogaeth ansawdd uchel dan Bolisi E2. Mae rhai mathau o gyfleusterau rheoli gwastraff yn amhriodol ar gyfer ystadau diwydiannol oherwydd gofynion lle, anghysondeb â defnyddiau cyfagos (e.e. claddu) ac anghyfleustra i gymunedau (e.e. mannau casglu ac ailgylchu bychain). Caniateir y cyfleusterau hyn tu allan i ystadau diwydiannol felly, er y bydd yr angen i gydymffurfio â'r meini prawf a osodir allan ym Mholisi MW12 yn dal i fodoli. Bydd raid i gynigion claddu sbwriel gydymffurfio â Pholisi MW13. Mae compostio rhenciau'n fwy priodol ar ffermydd fel rhan o amrywio gwaith ffermydd. Ym mis Mai 2004, dywedodd Llywodraeth Cynulliad Cymru y byddai arolwg cynnar o gynlluniau gwastraff rhanbarthol mewn perthynas â defnyddio tir i reoli gwastraff peryglus yn cael ei wneud ar frys er mwyn cael sylfaen gadarn i awdurdodau cynlunio lleol baratoi cynlluniau datblygu unedol a phenderfynu ar geisiadau cynllunio. Fodd bynnag, hyd nes y cwblheir yr arolwg hwn, ni fyddai'n briodol i Gynllun Datblygiad Unedol Wrecsam osod allan gyfarwyddyd pellach ar y mater hwn.

Gwaredu Gwastraff

Polisi MW13 Byddwn yn cael gwared ar wastraff:-

a) drwy gladdu sbwriel ar safleoedd sydd â chaniatâd cynllunio ar hyn o bryd; neu

b) lle cynhyrchir y gwastraff, yn amodol ar unrhyw driniaeth sydd ei hangen; neu

c) mewn cyfleusterau trin a chael gwared a adeiladwyd i'r pwrpas sy'n cydymffurfio â'r egwyddorion a osodir allan ym Mholisi MW12; neu

d) ar safleoedd lle byddai gadael gwastraff anweithiol yn ein galluogi i ailddatblygu'r tir.

Ni chaniateir cynigion newydd i gladdu gwastraff a reolir oni bai bod angen eithriadol a phenodol i reoli gwastraff sy'n deillio o'r Fwrdeistref Sirol na ellir ei dderbyn gan safleoedd cyfredol.

11.16 Er mwyn cadw cefn gwlad da, cynnal safonau ansawdd amgylcheddol, a lleihau llygredd, rhaid gwneud y defnydd gorau o safleoedd claddu gwastraff presennol a dulliau a wellwyd o drin gwastraff. Mae eisoes digon o le mewn safleoedd claddu presennol i ateb gofynion gwastraff rheoledig a gynhyrchir yn y Fwrdeistref Sirol, a gallai symud ymlaen tuag at ddulliau rheoli mwy cynaliadwy ymestyn oes weithredol y safleoedd cymeradwy presennol ymhellach. Nid oes, felly, ddim cyfiawnhad dros ganiatáu safleoedd tirlenwi rheoledig pellach o fewn cyfnod y Cynllun.

Polisi MW14 Caniateir cynigion ar gyfer gadael defnyddiau gwastraff er mwyn gwella tir amaethyddol gradd isel dim ond lle:-

a) gellir dangos bod y gwelliant yn rhesymol hanfodol at ddibenion amaethyddiaeth; a lle

b) bydd maint y gwastraff i'w adael y lleiaf posibl i gyflawni'r gwelliant a ddymunir.

11.17 Mae'r Awdurdod Cynllunio'n gwybod y gall gwella draeniad neu ansawdd pridd gynyddu cynhyrchiant tir amaethyddol gradd is. Fodd bynnag, nid yw'n wir bob amser bod mewnfudo gwastraff gyda golwg ar ailbroffilio tir anwastad yn dod â buddion amaethyddol go iawn. Yn wir, lle nad yw gwastraff yn cael ei osod yn unol ag egwyddorion arfer claddu gwastraff da, bydd y gweithgareddau hyn yn creu eu peryglon amgylcheddol eu hunain. Felly, mae'r polisi hwn yn ceisio cyfyngu gadael gwastraff ar dir fferm i'r lleiaf posibl ar gyfer gwelliant amaethyddol.

12. Cadw Golwg a Gweithredu

12.1 Mae cyflawni darpariaethau'r Cynllun yn gofyn am wneud penderfyniadau buddsoddiad o wahanol faint ac wedi ei gynnal dros nifer o flynyddoedd gan amryw asiantaethau ac unigolion, pawb â'i flaenoriaeth a'i adnoddau gwahanol, mewn cystadleuaeth ambell waith. Rhoddwyd ystyriaeth lawn i'r adnoddau sy'n debygol o fod ar gael o ran cyllid, tir, adeiladau, a phobl ac mae'r Cyngor yn hyderus y gellir cyflawni polisïau'r Cynllun o fewn cyfnod y Cynllun.

12.2 Gostyngwyd gwariant llywodraeth leol gan y llywodraeth ganolog ers dechrau'r 1980au a derbynnir na fydd dim cynnydd sylweddol mewn gwariant cyfalaf yn y tymor byr. Ar y llaw arall, gwelodd cyrff eraill yn y sector cyhoeddus gynnydd mewn adnoddau cyfalaf. Disgwylir i fuddsoddiad preifat chwarae rhan bwysig yn natblygiad y Fwrdeistref Sirol i'r dyfodol. Er bod amryw o'r adnoddau sydd eu hangen i weithredu polisïau'r Cynllun yn gorwedd oddi allan i reolaeth uniongyrchol y Cyngor, bydd y Cynllun yn gallu llywio buddsoddiad dros rychwant eang o weithgareddau defnydd tir drwy i'r Cyngor ymarfer ei reolaeth ar ddatblygiad, a grymoedd statudol cynllunio a chorfforedig eraill.

12.3 Bydd llwyddiant, neu fethiant, strategaeth y Cyngor yn cael ei fonitro, ar y cyd â sefydliadau perthnasol eraill, drwy ddefnyddio dangosyddion mesuradwy yn seiliedig ar ddefnydd o dir. Gwerthusir materion arwyddocaol, er enghraifft tai a diwydiant, yn flynyddol. Mae'r dangosyddion perfformiad canlynol yn berthnasol:

a) Dangosyddion Datblygiad

- Cyflenwad tir tai, cwblhadau (adeiladau newydd a throsiadau newydd gwir)
- Cyflenwad tir cyflogaeth, derbyn, ac adeiladau gwag
- Cyflenwad tir siopa, derbyn, cyfraddau gwagleoedd, llif cerddwyr a defnyddiadau heb fod yn adwerthu yng nghanol tref Wrecsam
- Cyfleusterau cymuned a hamdden newydd ac a gollwyd, caeau chwarae a mannau agored cyhoeddus, hyd llwybrau troed hygyrch
- Priffyrdd newydd, hyd llwybrau beicio newydd, cynhwysedd meysydd parcio
- cyflenwad a derbyn tir mwynau
- Gwaredu canran gwastraff drwy ailgylchu a chynhwysedd safle tirlenwi

b) Diogelu'r Amgylchedd / Dangosyddion Mwyhau

- Effaith ar y tirwedd drwy wir golledion o dir amaethyddol o ansawdd, rhwystr las, ardal tirwedd arbennig, cadwraeth natur
- Safleoedd yn effeithio ar dreflun, gorchmynion cadwedigaeth coed, a hectarau tir diffaith drwy wir niferoedd o ardaloedd cadwraeth, adeiladau rhestredig, henebion cofrestredig, a darnau o strydoedd a bedestreiddiwyd
- Nifer o ddatblygiadau o fewn ffiniau aneddiadau a chanran o ddatblygiadau ar safleoedd tir llwyd
- Cynlluniau cadwraeth
- Gwella amwynderau megis parciau, nifer y cynlluniau plannu coed a thir gwag neu a esgeuluswyd a adferwyd at ddefnydd buddiol.
- Effaith bioamrywiaeth drwy ychwanegiadau neu golledion i safleoedd o ddiddordeb cadwraeth natur, coetiroedd, gwrychoedd a rhywogaethau a ddiogelir

12.4 Bydd y Cyngor yn cynhyrchu adroddiad monitro blynyddol yn unol â'r cyfarwyddyd a gyhoeddir gan Lywodraeth Cynulliad Cymru. Bydd yr adroddiad yn rhestru'r dangosyddion datblygu a welir ym mharagraff 12.3 yn fanylach a bydd yn ffordd o ddangos gwybodaeth ystadegol i helpu i fonitro'r CDU ac ystyriaethau sy'n berthnasol i'w arolwg.

Atodiad I
Ystadegau Amlinellol

Ystadegau Amlinellol

Daeth yr wybodaeth ar gyfer y tablau isod o'r Cyfrifiad Poblogaeth 2001.

Tabl 1: Poblogaeth yn ôl Wardiau 2001

Wardiau	Nifer	Wardiau	Nifer
Acton	3023	Acton Fach	2376
Parc Borras	2517	Llangollen Wledig	1999
Bronington	3224	Llai	4905
Brymbo	2653	Maesydre	2003
Brynyffynnon	3105	Marchwiel	2418
Bryn Cefn	1974	Marford & Hoseley	2458
Cartrefle	2288	Y Mwynglawdd	2437
Cefn	4866	New Broughton	3173
Dyffryn Ceiriog	2310	Offa	2201
Gogledd Y Waun	2505	Owrtyn	3139
De'r Waun	1870	Pant	2263
Coedpoeth	4721	Penycae	2247
Erddig	2217	Penycae a De Rhiwabon	2331
Esclusham	2719	Plas Madoc	1833
Garden Village	2073	Ponciau	4486
Gresffordd E & W	2876	Queensway	2462
Grosvenor	2334	Rhosnesni	3041
Gwenfro	1801	Yr Orsedd	3336
Dwyrain a De Gwersyllt	4370	Rhiwabon	2400
Gogledd Gwersyllt	2623	Smithfield	2136
Gorllewin Gwersyllt	3063	Stansty	2175
Hermitage	2329	Whitegate	2786
Holt	2828	Wynnstay	2210
Johnstown	3372		
		Cyfanswm	**128476**

Tabl 2: Poblogaeth yn ôl Oedran 2001

Bandiau Oedran	Nifer	% o'r Cyfanswm
0-14	23,764	18.50
15-29	23,899	18.60
30-44	27,867	21.69
45-64	32,341	25.17
65-74	10,733	8.35
75+	9,872	7.68
Cyfanswm	**128,476**	**100.00**

Tabl 3: Poblogaeth yn ôl Oedran a Rhyw 2001

Bandiau Oedran	%Gwryw	% Benyw
0-14	9.57	8.93
15-29	9.51	9.09
30-44	10.60	11.09
45-64	12.56	12.61
65-74	3.90	4.46
75+	2.68	5.00
Cyfanswm	**48.82**	**51.18**

Tabl 4: Maint Teuluoedd 2001

Pobl	Cartrefi	% o'r Cyfanswm
1	15227	28.61
2	18210	34.21
3	8667	16.28
4	7494	14.08
5	2785	5.23
6	688	1.29
7	109	0.20
8+	46	0.09
	53226	

Tabl 5: Grwpiau Galwedigaethol 2001

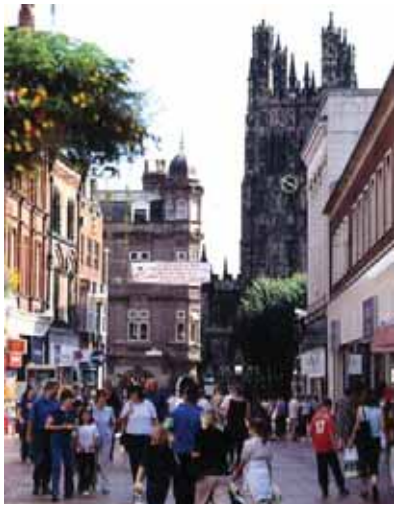
Dosbarth	% Pennaeth Cartref	
	BS Wrecsam	Cymru
Rheolwyr ac uwch swyddogion	11.0	12.2
Proffesiynol	9.1	10.4
Proffesiynol a thechnegol cyswllt	12.0	12.8
Gweinyddol ac ysgrifenyddol	10.9	12.2
Crefftwr medrus	13.3	13.4
Gwasanaeth personol	7.6	7.4
Gwerthu a gwasanaeth cwsmer	8.0	8.0
Proses; gweithio peiriannau	15.1	10.2
Swyddi sylfaenol	12.9	13.3

Tabl 6: Daliadaeth Tai 2001

Daliadaeth	No. Households	% Total
Perchen Ddeiliad	34,887	65.55
Llogi'n Breifat	3,179	5.97
Llogi gan Gymdeithas Dai	1,436	2.70
Llogi gan Awdurdod Lleol	12,501	23.49
Arall	1,223	2.30

Table 7: Distribution of Employment 2001

Diwydiant	% o breswylwyr cyflogedig sy'n gweithio yn	
	BS Wrecsam	Cymru
Amaethyddiaeth, hela a choedwigaeth	2.1	2.5
Pysgota	0.0	0.0
Cloddio a chwarela	0.2	0.3
Gwneud	25.4	17.3
Cyflenwi trydan, nwy a dwr	1.3	1.0
Adeiladu	6.3	7.1
Cyfanwerthu a manwerthu; trwsio	16.0	16.3
Gwestai a bwytai	4.5	5.4
Cludiant, storio, cyfathrebu	5.1	5.5
Cyfryngiad ariannol	2.9	3.3
Gwerthu eiddo, rhentu a busnes	8.0	8.5
Gweinyddiaeth gyhoeddus ac amddiffyniaeth	4.6	6.8
Addysg	7.1	8.1
Iechyd a gwaith cymdeithasol	12.7	13.0
Gwaith arall	3.9	4.8



Tabl 8: Diweithdra 2001

Rhyw	Nifer	%
Gwryw	1658	3.6
Benyw	859	1.8

Tabl 9: Cartrefi, Perchnogaeth o Gar a Siaradwyr Cymraeg 2001

Wardiau	Poplogaeth mewn anheddau preifat	% yr anheddau heb gar	% 3+ oed sy'n siarad Cymraeg
Acton	789	32.20	14.26
Parc Borras	1021	11.28	15.29
Bronington	1018	9.08	12.79
Brymbo	647	27.77	20.48
Brynyffynnon	728	36.67	16.05
Bryn Cefn	575	19.64	15.72
Cartrefle	372	39.93	12.40
Cefn	1147	29.74	18.58
Dyffryn Ceiriog	672	13.43	37.34
Gogledd y Waun	693	21.33	15.09
De'r Waun	452	27.71	14.69
Coedpoeth	1260	26.04	25.58
Erddig	607	16.60	20.95
Esclusham	793	24.36	17.39
Garden Village	860	14.13	17.62
Dwyrain a Gorllewin Gresffordd	1024	17.71	13.32
Grosvenor	593	31.14	15.17
Gwenfro	327	37.52	16.72
Dwyrain a De Gwersyllt	1246	21.04	12.86
Gogledd Gwersyllt	642	25.32	12.76
Gorllewin Gwersyllt	782	22.51	14.40
Hermitage	465	40.29	14.88
Holt	864	10.40	11.61
Johnstown	1008	20.98	25.34
Acton Fach	850	15.47	16.78
Llangollen Wledig	598	19.60	21.70
Llai	1240	23.05	13.08
Maesydre	567	22.80	15.48
Marchwiel	723	9.85	13.59
Merffordd a Hoseley	877	5.54	12.69
Y Mwynglawdd	814	10.46	23.96
New Broughton	921	25.71	13.57
Offa	621	30.01	15.90
Overton	919	11.91	12.25
Pant	480	33.78	35.87
Penycae	497	31.14	26.26
Penycae a de Rhiwabon	741	15.57	21.55
Plas Madoc	111	48.69	17.26
Ponciau	1362	29.13	40.42
Queensway	200	52.92	12.13
Rhosnesni	1049	12.19	14.48
Yr Orsedd	1049	13.53	9.15
Rhiwabon	571	32.43	18.08
Smithfield	489	42.53	11.81
Stansty	730	23.74	14.35
Whitegate	696	31.35	13.49
Wynnstay	198	51.94	12.38

Atodiad II
Tir gyda Chaniatâd Cynllunio - 1 Ebrill 2001

Ni ddangosir y safleoedd mewn tablau 1-9 ar y Mapiau Cynigion

1. Tai

Mae'r safleoedd hyn yn cyfrannu tuag at y cyflenwad 5 mlynedd neu yn debyg o ddechrau o fewn y 5 mlynedd a chyfrannu wedyn.

Dangosir safleoedd o 10 neu fwy o dai, neu'r rhai sydd yn weddill o ddatblygiadau mwy yn Tablau 1,2 a 3. Dangosir safleoedd o dan 10 tai yn Tabl 4.

Tabl 1. Pentrefi Trefol

Cyf.	Safle	Maint (ha)	Unedau
1.	Acrefair: Ffordd Bethania	0.42	10
2.	Brymbo: Hen Waith Dur (darn gorllewinol)	7.46	160
3.	Brymbo: Hen Waith Dur (darn dwyreiniol)	5.85	140
4.	Brymbo: Mount Hill	1.57	25
5.	Brymbo: Ffordd Tanio	0.50	10
6.	Brymbo: Ffordd Newydd/ Ffordd y Frenhines	0.65	11
7.	Y Waun: Highfields	0.78	25
8.	Y Waun: Shepherds Lane	0.63	11
9.	Gwersyllt: Prif Ffordd, Rhosrobin	0.60	15
10.	Gwersyllt: Ffordd Uchaf	1.05	34
11.	Llai: Woodlands Fold, Lle Llai	0.26	6
12.	Rhos: Ffordd Fennant	0.02	1
13.	Rhos: Stryt yr Ysgol	0.39	18
14.	Rhiwabon: Ysgol Uwchradd	1.23	30
15.	Rhiwabon: Ffordd Neuadd Newydd	0.91	24
16.	Summerhill: Ffordd Uchaf (Y Meysydd)	0.24	15
	Is-gyfanswm Pentrefi Trefol	**22.56**	**535**

Tabl 2. Tref Wrecsam

Cyf.	Safle	Maint (ha)	Unedau
17.	Hen waith brics, Ffordd Abenbury	6.90	240
18.	Ffordd y Bers	0.10	4
19.	Ffordd Garmonydd	0.46	10
20.	Garden Road: Cambrian Works	0.73	20
21.	Ffordd Cefn: Llwyn Onn	2.02	38
22.	Ffordd Holt/Ffordd Bryn Estyn	11.91	250
23.	Lôn Hullah	1.23	42
24.	5 Ffordd Rhuthun	0.25	22
	Is-gyfanswm Tref Wrecsam	**23.60**	**626**

Tabl 3. Pentrefi Gwledig

Cyf.	Safle	Maint (ha)	Unedau
25.	Bangor-is-coed: Ffordd yr Orsaf	0.26	2
26.	Bronington: Lôn yr Ysgol	0.54	13
27.	Gresffordd : Lôn y Pant	0.74	8
28.	Merffordd: Allt Merffordd	0.18	3
29.	Llannerch Banna: Allt y Bren	0.27	6
30.	Llannerch Banna: Llys Penley/Ysbyty Pwylaidd	0.05	1
31.	Rhiwabon: Neuadd Wynnstay	1.61	39
32.	Sydallt : Llys Alun	0.60	11
33.	Trefor: Buarth yr Orsaf, Bryn Eryl	0.53	14
	Is-gyfanswm Pentrefi Gwledig	**4.78**	**97**
	CYFANSWM SAFLEOEDD O 10 NEU FWY O DAI	**50.94**	**1258**

Tabl 4.Safleoedd llai na 10 o dai

Pentrefi Trefol	280
Tref Wrecsam	54
Pentrefi Gwledig	235
CYFANSWM SAFLEOEDD LLAI NA 10 O DAI	**569**
CYFANSWM SAFLEOEDD TAI GYDA CHANIATAD CYNLLUNIO	**1827**

2. Gwaith

Tabl 5: Ystad Ddiwydiannol Wrecsam

Cyf.Safle		Maint (ha)
1.	Ffordd Abenbury (ii)	7.00
2.	Ffordd y Bont (hen Safle Firestone)	46.10
3.	Tir Parc Cefn, Ffordd Rhydfudr	11.50
4.	De Ffordd Clywedog (i)	0.90
5.	Ffordd Coed Aben	2.60
6.	Rhydfudr (i)	0.60
7.	Ffordd Ridley Wood	0.30
	Is-gyfanswm Ystad Ddiwydiannol Wrecsam	**69**

Tabl 6: Safleoedd Eraill

Cyf.Safle		Maint (ha)
8.	Brymbo: Hen Waith dur	15.0
9.	Gwersyllt: ger Metal Box, Ffordd yr Wyddgrug	4.9
10.	Hafod: ger Dennis Rhiwabon, Ffordd yr Hafod, Tref Ioan	17.6
11.	Tref Ioan: Ystad Ddiwydiannol Vauxhall	0.2
12.	Llai: Ystad Ddiwydiannol Llai(D)	0.4
13.	Llai: Ystad Ddiwydiannol Llai (F)	0.5
14.	Llai: Ystad Ddiwydiannol Llai (H)	0.8
15.	Llai: Ystad Ddiwydiannol Llai (I)	3.4
16.	Llai: Ystad Ddiwydiannol Llai (K)	0.6
17.	Llai: Ystad Ddiwydiannol Plas Llai	0.3
18.	Broughton: Ffordd Y Chwarel	0.5
19.	Rhiwabon: ger yr A483	24.0
20.	Rhiwabon: Ystad Ddiwydiannol Gardden	0.2
21.	Wrecsam: Parc Technoleg	0.2
	Is-gyfanswm Safleoedd Eraill	**69.3**
	CYFANSWM SAFLEODD GWAITH	**138.3**

3. Mwyngloddio

Tabl 7.

Cyf.Safle	Mwyn	Disgrifiad
1. Brymbo: Hen waith dur	Glo	Glo brig fel rhan o adferiad tir
2. Chwarel Bwlchgwyn	Silica Tywodfaen	Gwaith wedi gorffen. Angen cynllun gwaith ac adfer cyn y gallai cloddio ailddechrau.
3. Erbistock: Parc Eutun	Gwely gloMethan	Pwll archwiliadol arbrofol.
4. FroncysyllteChwarel Fron	Calch	Caewyd y safle ers 30 mlynedd. Angen cynllun amodau cyn ailddechrau.
5. Gresffordd: Fferm Caia	Tywod a gro	Cloddio 2.34 miliwn tunnel.l
6. Gwersyllt: Ger Graham Packaging	Tywod, gro a chlai	Cloddio mwnau cyn ailbroffilio'r safle ar gyfer datblygiad.
7. Johnstown: Pwll Clai, Hafod	Clai/Tywod a gro	Digon o gronfeydd ar gyfer y gwaith teils tan 2038. Caniateir symud 450,000 tunnell o dywod a gro hefyd.
8. Llai: Chwarel Ballswood	Tywod a gro	Cronfeydd oddeutu 3 miliwn tunnell
9. Llai: Prif Domen Llai	Siâl gwaith glo	Cronfeydd ar gyfer oddeutu 10 mlynedd
10. Y Mwynglawdd: Chwarel	Calch	Peidiodd y cloddio yn 1993. Rhai cronfeydd yn weddill ond cynllun adfer wedi ei baratoi erbyn hyn..
11. Rhos: Llwyneinion	Clai	Safle ar gau ac wedi ei lenwi'n rhannol â gwastraff asid. Cynllun gwaith ac adfer yn hanfodol cyn dechrau gweithio yno.
12. Wrecsam: Chwarel Borras	Tywod a gro	Cronfeydd ar gyfer oddeutu 5 mlynedd

4. Rheoli Gwastraff

Tabl 8.

Cyf.	Safle	Gwaith	Disgrifiad
1.	Llai: Lôn Dywyll	Claddu sbwriel	Caniatâd i dderbyn gwastraff tan ddiwedd 2001.
2.	Llai: Ffordd y Glowyr	Trosglwyddo gwastraff	Gwastarff anweithiol yn unig: adeiladu, dymchwel, pren, papur a phlastig
3.	Johnstown: Pwll Clai'r Hafod	Claddu sbwriel	Claddu hyd at 55 mlynedd
4.	Pentre: Penybont	Claddu sbwriel	Dechreuodd y datblygiad yn 1998
5.	Wrecsam: Ffordd Rhydfudr	Trosglwyddo gwastraff	Gwastraff nad yw'n pydru yn unig. Caniatâd ar gyfer peth cloddio am fwnau a chladdu sbwriel.

5. Gwestai

Tabl 9.

Cyf.	Safle	Cyfleuster	Disgrifiad
1.	Parc Technoleg Wrecsam	Gwesty	83 ystafell wely

Atodiad III
Polisïau a Chyfarwyddyd Perthynol y Cyngor

Tabl 1. Polisïau a Strategaethau'r Cyngor

Teitl	Mabwysiadwyd neu Ddiwygiwyd
Datganiad Strategaeth Gorfforedig	Blynyddol
Strategaeth Twristiaeth Bwrdeistref Sirol Wrecsam 1998-2003	Tachwedd 1997
Cynllun Cludiant Lleol Wrecsam 2001-2006	Gorffennaf 2000
Strategaeth Partneriaeth Drefol Wrecsam 2000-2006	Gorffennaf 2000
Strategaeth Datblygiad Cynaliadwy Wrecsam (Agenda 21 Leol)	Mawrth 2001
Ardal Adfywio Stryt y Bont a'r Cynllun Gweithredu	Rhagfyr 2001
Cynllun Gweithredu Bioamrywiaeth Wrecsam	Mawrth 2002
Cyfarwyddyd Cynllunio Rhanbarthol ar gyfer Gogledd Cymru*	Hydref 2002
Cynllun Gwastraff Rhanbarthol Gogledd Cymru*	Mawrth 2004
Gweledigaeth Gymunedol: Wrecsam o'r Newydd	Mehefin 2004
Strategaeth Datblygiad Economaidd 2004-2007	Gorffennaf 2004
Strategaeth Adfywio Cefn Mawr a'r Cynllun Gweithredu	Hydref 2004

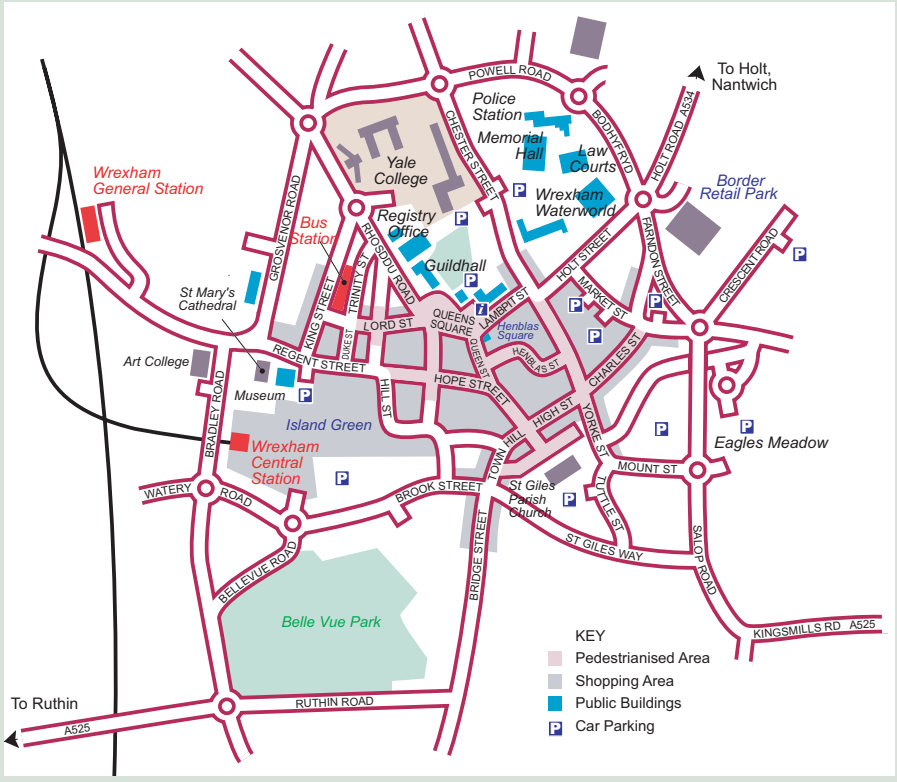
* Strategaethau a baratowyd ar y cyd ag awrdudodau lleol cyfagos.
Mae'n bosibl y cynhyrchir strategaethau, cynlluniau a gwybodaeth eraill yn ystod cyfnod y cynllun hwn.

Tabl 2. Nodiadau Cyfarwyddyd Cynllunio Lleol

Rhif	Teitl	Mabwysiadwyd neu Ddiwygiwyd
1.	Hysbysebion	Hydref 1993
2.	Gwerthusiadau Amaethyddol	Chwefror 1993
3.	Trosi Ysguboriau	Ionawr 1992
4.	Ardaloedd Cadwraeth	2000
5.	Trosi Anheddau i Dai Amlbreswyl	Mehefin 2004
6.	Mynediad i Adeiladau ar gyfer Pobl Anabl	Chwefror 1993
7.	Tirlun a Datblygiad	Tachwedd 2003
8.	Cerbydau Hurio Preifat	Gorffennaf 1998
9.	Bwytai, Tafarndai a Lleoedd Bwyd ar Glud	Hydref 1994
10.	Man Agored Cyhoeddus mewn Datblygiad Tai Newydd	Ebrill 2000
11.	Tai Teras yn Wrecsam	Tachwedd 1991
12.	Blaenau Siopau	Hydref 1993
13.	Tai mewn Cefn Gwlad	Chwefror 2001
14.	Estyn Gerddi yng Nghefn Gwlad	Ebrill 1998
15.	Beicio	Ebrill 2000
16.	Safonau Parcio	Mehefin 2004
17.	Coed a Datblygiad	Medi 2000
18.	Blaenau Siopau a Diogeledd	Hydref 1993
19.	Ardaloedd Cymeriad Tref Wrecsam	Medi 2001
20.	Estyn Tai	Chwefror 2001
21.	Lle o Gwmpas Anheddau	Mawrth 2001
22.	Adeiladau Cynaliadwy	Gorffenaf 2004
23.	Datblygu Safleoedd â Llygredd Tir	Mai 2003
24.	Cynllunio i Atal Troseddu	Mai 2003
25.	Gosod Dysglau Lloeren Teledu	Medi 2003
26.	Tirlun a Datblygiad Diwydiannol	Tachwedd 2003
27.	Cyfraniadau Datblygwyr at Ysgolion	Mawrth2004

Gall y Cyngor ddiwygio rhai o'r nodiadau cyfarwyddyd hyn a chyflwyno nodiadau cyfarwyddyd ar bynciau eraill os bydd angen, yn ystod bywyd y cynllun.

Manylion Cyswllt



© Hawlfraint y Goron. Rhif Trwydded 1000023429 Cyngor Bwrdeistref Sirol Wrecsam

Cyswllt

Os bydd angen unrhyw wybodaeth bellach arnoch ynghylch y cynllun datblygu hwn neu faterion cynllunio eraill cysylltwch â'r Is-adran Polisïau Cynllunio yn y cyfeiriad isod neu ewch i'n gwefan.

Mae Cynllun Datblygu Unedol 1996 - 2011 ar gael i'w ddarllen ar-lein wrth fynd i wefan Bwrdeistref Sirol Wrecsam a Phorthol Cynllunio'r Llywodraeth.

Is-adran Polisïau Cynllunio,
Cyngor Bwrdeistref Sirol Wrecsam,
Stryt y Lampint, Wrecsam, LL11 1AR.

Rhif ffôn: 01978 292013.
Ffacs: 01978 292502
E-bost: planning@wrexham.gov.uk
Gwefan: **www.wrexham.gov.uk/planning**

Oriau Swyddfa
Dydd Llun i ddydd Iau 8.45am - 5.15pm
Dydd Gwener 8.45am - 4.45pm
Dydd Sadwrn a dydd Sul - Ar gau

Gellir gwneud trefniadau arbennig gyda swyddogion unigol ar gais ar gyfer cyfarfodydd y tu allan i'r oriau hyn.

Mae'r ddogfen hon ar gael mewn diwygiau eraill.
Ffoniwch 01978 292013 am eich copi.

BUDDSODDWYR MEWN POBL
INVESTORS IN PEOPLE

GADARN O BLAID YNG · POBL ANABL

An English version is available
Telephone 01978 292013
for your copy.

Argraffwyd ar bapur a gynhyrchir o goedwigoedd cynaliadwy a reolir pan fo mwy o goed yn cael eu plannu na'u torri.

G:graphic/quarkxpress/policy/udpprint. February 2005