Adeilad y Goron
Parc Cathays
Caerdydd CF10 3NQ

Crown Buildings
Cathays Park
Cardiff CF10 3NQ

Ffôn / tel: 0300 060 4400

Ebost / email:
PEDW.planningandenvironment@gov.wales

PCAC
PEDW
Penderfyniadau Cynllunio ac Amgylchedd Cymru
Planning & Environment Decisions Wales

Ein Cyf / Our Ref: CAS-02103-P2G8S8

Dyddiad / Date: 15/12/2022

To: The Chief Executive and the Chief Officer (Planning, Environment & Economy)
Flintshire County Council

(via e-mail)

Dear Sirs

Planning and Compulsory Purchase Act 2004
Town and Country Planning (Local Development Plan) (Wales) Regulations 2005
Flintshire Local Development Plan (LDP)

I enclose the Inspectors' report on the soundness of the above Local Development Plan.

The Inspectors would like to thank Andy Roberts and his team for their cooperation, assistance and hard work during the examination. The calm and effective way in which they dealt with the matters that arose, some of which were exceptionally challenging, has contributed greatly to the efficient progress of the examination

The Inspectors are also grateful to Kerry Truman, the Programme Officer, for the efficient way in which she organised the administration of the examination and for her patience, support and good humour throughout the process.

A copy of the report has been sent to the Welsh Government.

Yours sincerely

Vicky Robinson

Vicky Robinson MRTPI
Chief Planning Inspector

Rydym yn croesawu gohebiaeth Gymraeg. Cewch ateb Cymraeg i bob gohebiaeth Gymraeg ac ni fydd gohebu yn Gymraeg yn arwain at oedi.

We welcome correspondence in Welsh. Correspondence received in Welsh will be answered in Welsh and corresponding in Welsh will not involve any delay.

PCAC PEDW
Penderfyniadau Cynllunio ac Amgylchedd Cymru
Planning & Environment Decisions Wales

Adroddiad i Gyngor Sir y Fflint	Report to Flintshire County Council
gan Siân Worden BA MCD DipLH MRTPI	**by Siân Worden BA MCD DipLH MRTPI**
Claire MacFarlane BSc(Anrh) MSc MRTPI	**Claire MacFarlane BSc(Hons) MSc MRTPI**
Arolygydd a benodir gan Weinidogion Cymru	**Inspectors appointed by the Welsh Ministers**
Dyddiad: 15/12/2022	**Date: 15/12/2022**

DEDDF CYNLLUNIO A PHRYNU GORFODOL 2004 (FEL Y'I DIWYGIWYD)

ADRAN 64

ADRODDIAD AR YR ARCHWILIAD O GYNLLUN DATBLYGU LLEOL SIR Y FFLINT 2015-2030

Cyflwynwyd y Cynllun i'w archwilio ar 06 Tachwedd 2020

Cynhaliwyd gwrandawiadau'r archwiliad rhwng mis Mawrth a mis Mai 2021, ac ar 8 Medi a 23 Tachwedd 2021.

Cyf ffeil / File ref: Flintshire LDP - CAS-02103-P2G8S8

Byrfoddau a ddefnyddir yn yr adroddiad hwn

AABR	Cyfradd Adeiladu Flynyddol Ddisgwyliedig
AAR	Gofyniad Blynyddol Cyfartalog
AHNE	Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol
AP	Pwynt Gweithredu
BMV	Gorau a mwyaf amlbwrpas [tir amaethyddol]
CIS	Cynllun Cynnwys y Gymuned
Y Cyngor	Cyngor Sir y Fflint
DA	Cytundeb Cyflawni
DAS	Datganiadau Dylunio a Mynediad
dph	anheddau fesul hectar
DPM3	Llawlyfr Cynlluniau Datblygu argraffiad 3
DEZ	Ardal Fenter Glannau Dyfrdwy
ELR	Adolygiad o Dir Cyflogaeth
FC	Newid â Ffocws
GTAA	Asesiad o Lety Sipsiwn a Theithwyr
HRA	Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd
NMCA	Newidiadau gan yr Arolygydd
IP	Cynllun Seilwaith
CDLl	Cynllun Datblygu Lleol
LDPM2	Llawlyfr Cynlluniau Datblygu Lleol argraffiad 2
LVIA	Asesiad o’r Effaith ar y Dirwedd a’r Effaith Weledol
NMC	Newidiadau Materion sy’n Codi
NDF	Fframwaith Datblygu Cenedlaethol
CNC	Cyfoeth Naturiol Cymru
NWEAB	Bwrdd Uchelgais Economaidd Gogledd Cymru
Para.	Paragraff
PEA	Asesiad Echdynnu Cyn Datblygu
PPP	Panel Polisi Cynllunio
PPW	Polisi Cynllunio Cymru

PS	Strategaeth a Ffefrir
Y Rheoliadau	Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Cynlluniau Datblygu Lleol) (Cymru) 2005
SA	Arfarniad Cynaliadwyedd
ACA	Ardal Cadwraeth Arbennig
SAM	Heneb Gofrestredig
SCG	Datganiad Tir Cyffredin
SEA	Asesiad Amgylcheddol Strategol
SFCA	Asesiad Canlyniadau Llifogydd Strategol
SINC	Safle o Ddiddordeb Cadwraeth Natur
ATA	Ardal Tirwedd Arbennig
SoCG	Datganiad Tir Cyffredin
AGA	Ardal Gwarchodaeth Arbennig
SPG	Canllawiau Cynllunio Atodol
SSA	Ardal Chwilio Strategol
SoDdGA	Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig
SuDS	Cynllun Draenio Cynaliadwy
TA	Asesiad Trafnidiaeth
TAN	Nodyn Cyngor Technegol
CDU	Cynllun Datblygu Unedol Sir y Fflint
Deddf WFG	Deddf Llesiant Cenedlaethau’r Dyfodol (Cymru) 2015
LlC	Llywodraeth Cymru
WSP	Cynllun Gofodol Cymru

Crynodeb Annhechnegol

Mae'r adroddiad hwn yn dod i'r casgliad, yn amodol ar y Newidiadau Materion sy'n Codi (NMC) a argymhellir yn Atodiad A, fod Cynllun Datblygu Lleol (CDLl) Sir y Fflint 2015-2030 yn darparu sail briodol ar gyfer cynllunio'r Sir hyd at 2030. Mae gan y Cyngor ddigon o dystiolaeth i gefnogi'r strategaeth ac mae wedi dangos bod tebygolrwydd realistig o'i chyflawni.

Mae angen nifer o newidiadau i fodloni gofynion cyfreithiol a statudol ac i sicrhau bod y Cynllun yn gadarn. Nid yw'r rhain yn newid byrdwn strategaeth gyffredinol y Cyngor ac nid ydynt yn tanseilio'r Arfarniad Cynaliadwyedd a gynhaliwyd gan y Cyngor/yr Awdurdod. Crynhoir y prif newidiadau fel a ganlyn:

- Aildrefnu strwythur y datganiad ysgrifenedig i wneud y strategaeth yn glir ac yn gydlynol;
- Diwygiadau i Bolisi EN15 Adnoddau Dŵr i sicrhau nad oes unrhyw effeithiau niweidiol ar ACA Afon Dyfrdwy a Llyn Bala o ganlyniad i ollyngiadau ffosfforws;
- Dileu'r elfen dai o'r dyraniad yn Neuadd Warren er mwyn datblygiad cynaliadwy;
- Ailenwi rhwystrau gwyrdd yn lletemau glas i fod yn gyson â PPW;

Gyda'r newidiadau argymelledig, mae'r Cynllun yn bodloni gofynion adran 64(5) Deddf 2004 a'r profion cadernid a amlinellir yn Nhabl 27 DPM3.

Cynnwys

1	Cyflwyniad	5
2	Goblygiadau’r cyfyngiad ffosffadau	7
3	Gofynion Paratoi	10
4	Strategaeth	12
5	Twf Strategol a Lleoliad Datblygiad	14
6	Egwyddorion Datblygu Cynaliadwy	25
7	Yr Economi a Chyflogaeth	27
8	Tai	28
9	Yr Amgylchedd Naturiol ac Adeiledig	45
10	Y Newid yn yr Hinsawdd a Diogelu’r Amgylchedd	47
11	Mwynau	48
12	Monitro ac adolygu’r Cynllun	49
13	Casgliadau Cyffredinol	49

Atodiad A: Atodlen Newidiadau Materion sy’n Codi (NMC) a argymhellwyd gan yr Arolygwyr

Atodiad B: Atodlen Newidiadau Materion sy’n Codi a gynigiwyd gan yr Arolygydd (NMCA)

1 Cyflwyniad

1.1. O dan delerau Adran 64(5) Deddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 (Deddf 2004), diben yr archwiliad annibynnol o Gynllun Datblygu Lleol yw penderfynu:

a) p'un a yw'n bodloni gofynion adrannau 62 a 63 Deddf 2004 a rheoliadau o dan adran 77, a
b) ph'un a yw'n gadarn.

1.2. Mae'r adroddiad hwn yn cynnwys yr asesiad o Gynllun Datblygu Lleol Sir y Fflint 2015 -2030 (y cyfeirir ato o hyn ymlaen fel "y CDLl" neu'r "Cynllun") o ran y materion uchod, ynghyd ag argymhellion a'r rhesymau drostynt, fel sy'n ofynnol gan adran 64(7) Deddf 2004.

1.3. Mae'r CDLl a gyflwynwyd wedi cael ei baratoi yn unol â Deddf 2004 a Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Cynlluniau Datblygu Lleol) (Cymru) 2005 (fel y'u diwygiwyd) ('y rheoliadau CDLl'). Yn ogystal â sicrhau bod y gofynion paratoi wedi cael eu bodloni, rydym wedi ystyried y CDLl yn erbyn y profion cadernid a amlinellir yn Nhabl 27 y Llawlyfr Cynlluniau Datblygu (DPM3):

1. Prawf 1: A yw'r cynllun yn cydweddu? (A yw'n glir bod y CDLl yn gyson â chynlluniau eraill?);
2. Prawf 2: A yw'r cynllun yn briodol? (A yw'r cynllun yn briodol i'r ardal yng ngoleuni'r dystiolaeth?);
3. Prawf 3: A fydd y cynllun yn cyflawni? (A yw'n debygol o fod yn effeithiol?).

1.4. Y man cychwyn ar gyfer yr archwiliad yw bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi cyflwyno'r hyn y mae'n ystyried ei fod yn gynllun cadarn, ynghyd â'r sylfaen dystiolaeth sy'n cefnogi ei safbwynt.

1.5. Diben yr archwiliad yw penderfynu p'un a yw'r Cynllun yn gadarn, felly argymhellwn newidiadau yn yr adroddiad hwn dim ond pan fo angen clir i ddiwygio'r Cynllun yng ngoleuni'r gofynion cyfreithiol a/neu'r profion cadernid. Mae'r newidiadau cyfrwymol hyn wedi'u rhifo mewn **teip trwm** ac fe'u hamlinellir yn Atodiadau A a B yr adroddiad hwn, lle y cânt eu hamlygu. Rydym yn fodlon bod y newidiadau hyn yn cyd-fynd â sylwedd y Cynllun cyffredinol a'i bolisïau, ac nad ydynt yn tanseilio'r Arfarniad Cynaliadwyedd (SA) a'r prosesau cyfranogol a gynhaliwyd.

1.6. Mae'r holl sylwadau a wnaed yn briodol a'r materion a godwyd yng Ngwrandawiadau'r archwiliad wedi cael eu hystyried. O ystyried bod yr archwiliad yn canolbwyntio ar gadernid, nid yw ein hadroddiad yn cyfeirio'n benodol at y sylwadau unigol a wnaed ym mhob achos. Cyfeirir at faterion a godwyd gan sylwadau unigol dim ond pan ystyrir eu bod yn codi materion o sylwedd yn ymwneud â chadernid y Cynllun. Mae newidiadau i'r Cynllun a geisiwyd gan unrhyw gynrychiolydd yn destun newid argymelledig dim ond pan rydym wedi canfod, ar sail y dystiolaeth, fod newid o'r fath yn ofynnol i wneud y Cynllun yn gadarn.

1.7. Mae nifer o gynrychiolwyr wedi cynnig safleoedd amgen i'r rhai a ddyrannwyd yn y Cynllun, yn fwyaf nodedig ar gyfer datblygiad tai. Yr hyn sy'n ofynnol yw bod y

Cyngor yn cynhyrchu strategaeth, polisïau a dyraniadau sy'n gadarn. Mae'n debygol y gallai'r Cyngor/yr Awdurdod fodloni anghenion ei gymuned mewn nifer o ffyrdd, y gallai pob un ohonynt fod yn ddilys. Efallai y bydd rhai o'r farn nad yw'r dyraniadau yn y Cynllun yn cyflwyno'r datrysiad gorau, ond ein cylch gorchwyl ni yw argymell newidiadau lle y bo'n ofynnol i wneud y Cynllun yn gadarn yn unig. Nid ein rôl ni yw ceisio gwneud cynllun cadarn yn well. Felly, mae ein casgliadau ynglŷn â chadernid y Cynllun a gyflwynwyd a'r newidiadau a gynigiwyd gan y Cyngor wrth ymateb i'r materion sy'n codi wedi arwain pa mor fanwl y bu angen i ni ystyried safleoedd ymgeisiol eraill ar gyfer eu dyrannu. Am y rheswm hwn, ni chyfeirir yn benodol yn yr adroddiad hwn at fwyafrif y safleoedd amgen a gynigiwyd.

Newidiadau a gododd yn ystod yr archwiliad

1.8. Cyn i'r CDLl gael ei gyflwyno i'w archwilio, ystyriodd y Cyngor y sylwadau a dderbyniwyd a phenderfynodd nad oedd angen gwneud unrhyw newidiadau o bwys i'r Cynllun wedi'i adneuo. Fodd bynnag, amlygodd fân newidiadau yr hoffai eu gwneud i'r Cynllun wedi'i adneuo. Rydym wedi adolygu'r mân newidiadau hyn ac yn fodlon na fyddai'r un ohonynt yn newid y Cynllun mewn unrhyw ffordd o bwys ac nad ydynt yn gysylltiedig â chadernid. Mater i'r Cyngor yw penderfynu p'un ai cynnwys y newidiadau hyn yn fersiwn derfynol y Cynllun ai peidio. Nid yw'r adroddiad hwn yn ystyried y mân newidiadau hyn.

1.9. Ym mis Mai 2021, cyhoeddodd Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC) ganllawiau diwygiedig ar ddatblygiad a allai gynyddu lefelau ffosffad mewn Ardaloedd Cadwraeth Arbennig (ACAau) afonol. Arweiniodd hyn at oblygiadau difrifol i'r CDLl. Felly, dechreuwn adrodd ar y pynciau trwy ymdrin â'r mater hwn yn fanwl.

Newidiadau Argymelledig

1.10. Paratôdd y Cyngor amrywiaeth o Newidiadau Materion sy'n Codi (NMC) ar ôl y trafodaethau yn y sesiynau gwrandawiad (Mehefin 2022). Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r NMC hyn ar wefan yr archwiliad ac fe'u hysbysebwyd er mwyn rhoi cyfle i wneud sylwadau arnynt. Mae'r ymatebion wedi cael eu hystyried wrth lunio ein hargymhellion terfynol. Ar yr un pryd, ailasesodd y Cyngor SA y Cynllun yng ngoleuni'r newidiadau.

1.11. Mae mwyafrif yr NMC yn angenrheidiol oherwydd ni fyddai'r Cynllun yn gadarn hebddynt. Mae'r Cyngor hefyd wedi rhifo'r newidiadau canlyniadol sy'n deillio o newid cadernid fel NMC. Mae'r rhain yn angenrheidiol ar gyfer manwl gywirdeb y ddogfen, ond nid ydym yn mynd i'r afael â phob un yn yr adroddiad hwn. Yr NMC sydd wedi'u rhifo mewn **teip trwm** yn Atodiad A yw'r prif newidiadau a gynigir sy'n ofynnol i wneud y Cynllun yn gadarn. Ymdrinnir â'r rhain i gyd yn yr adroddiad hwn. Mae unrhyw newidiadau a gynigir gan y Cyngor nad ydynt yn ofynnol i wneud y Cynllun yn gadarn yn cael eu crybwyll yn yr adroddiad dim ond pan maent yn berthnasol i'n casgliadau a'n hargymhellion.

1.12. Mae Atodiad B yn amlinellu'r newidiadau ychwanegol a gynigir gan yr Arolygwyr (NMCA) yr ydym wedi dod i'r casgliad, ar sail y dystiolaeth, eu bod yn angenrheidiol i wneud y Cynllun yn gadarn. Nid yw'r un o'r newidiadau'n tanseilio'r SA, yr Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd na byrdwn cyffredinol strategaeth a pholisïau'r Cynllun.

1.13. Mae'r Cyngor hefyd wedi amlygu rhai gwallau argraffyddol neu ffeithiol sy'n weddill, a restrir fel mân newidiadau golygu, yn y Cynllun a gyflwynwyd y mae'n dymuno eu cywiro. Awdurdodwn unrhyw newidiadau golygyddol terfynol o'r natur hon, ynghyd ag unrhyw faterion cyflwyniadol eraill a newidiadau canlyniadol sy'n deillio o NMC cytunedig a'r ICs argymelledig, fel croesgyfeiriadau polisi sydd wedi newid, newidiadau i arwynebedd safle neu newidiadau rhifiadol, a rhifau paragraffau.

1.14. Cyhoeddwyd Argraffiad 11 Polisi Cynllunio Cymru (PPW) ym mis Chwefror 2021, ac felly hefyd Cymru'r Dyfodol, Y Cynllun Cenedlaethol 2040. Mae'r olaf yn ffurfio rhan o gynllun datblygu statudol y Cyngor, y mae angen i'r CDLl hwn gydymffurfio ag ef yn gyffredinol. Trafodwyd y newidiadau i bolisi cenedlaethol yn y Gwrandawiadau a chyfeirir atynt yn adrannau perthnasol yr adroddiad. O ganlyniad, mae'r Cyngor wedi cynnig rhai newidiadau i'r Cynllun. Yn amodol ar y newidiadau argymelledig hyn, rydym yn fodlon bod y CDLl yn cyd-fynd â pholisi cenedlaethol. Mae'r newidiadau hyn wedi'u cynnwys yn yr atodiadau.

2 Goblygiadau'r cyfyngiad ffosffadau

2.1. Roedd yr archwiliad o'r CDLl wedi cyrraedd cam datblygedig pan ddaeth canllawiau CNC ar ddatblygiad sy'n effeithio ar lefelau ffosffad mewn Ardaloedd Cadwraeth Arbennig (ACAau) afonol i'r amlwg. Rhoddodd hyn y Cyngor mewn sefyllfa anodd oherwydd bu'n rhaid iddo asesu'r sefyllfa; casglu tystiolaeth; a sefydlu sylfeini strategaeth gymhleth; a hynny i gyd o dan gryn bwysau amser. Gweithiodd gyda Chyngor Bwrdeistref Sirol Wrecsam, CNC, a rhanddeiliaid fel Dŵr Cymru, a chyflogodd ymgynghorwyr ecolegol i gynghori a chynhyrchu'r strategaeth. Cyhoeddwyd fersiwn ddrafft ymgynghori Strategaeth Lleihau Ffosfforws Dalgylch Dyfrdwy (DCPRS) ym mis Tachwedd 2021. Dyma'r strategaeth gyntaf o'i bath yng Nghymru ac fe allai gynorthwyo pob adolygiad CDLl sy'n dilyn; fodd bynnag, mae absenoldeb rhagflaenwyr wedi gwneud y dasg yn fwy heriol o lawer.

2.2. O dan y Rheoliadau Cynefinoedd, mae angen penderfynu yn gyntaf a yw unrhyw un o bolisïau'r CDLl yn debygol o gael effaith arwyddocaol ar yr ACA. Yn ogystal, mae canllawiau CNC yn arwain at ddau ofyniad hanfodol i ni eu hystyried wrth archwilio'r CDLl. Y rhain yw (i) yr angen i sicrhau bod ACA Afon Dyfrdwy a Llyn Bala sy'n sensitif i ffosfforws yn cael ei gwarchod rhag unrhyw effeithiau niweidiol o ddatblygiad newydd, ar yr un pryd â (ii) bod â lefel uchel o sicrwydd y bydd safleoedd a ddyrannwyd yn cael eu darparu.

(i) Gwarchod yr ACA rhag ffosfforws

2.3. Mae'r gwaith ffosffadau a wnaed gan y Cynghorau a'u hymgynghorwyr wedi canolbwyntio'n bennaf ar y cyntaf o'r rhain. Felly, mae Polisi EN15 wedi cael ei gryfhau a bydd ond yn caniatáu datblygiad nad yw'n cael unrhyw effaith niweidiol ar gyfanrwydd ACA Afon Dyfrdwy a Llyn Bala. Yn arbennig, bydd rhaid i ddatblygiad sy'n creu gollyngiadau dŵr gwastraff ddangos na fydd lefelau ffosfforws yn cynyddu yn yr ACA.

2.4. Yn unol â'r Gyfarwyddeb Cynefinoedd (Cyfarwyddeb Cynefinoedd yr Undeb Ewropeaidd (92/43/EEC), cynhaliwyd Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd (HRA) o'r Cynllun, ac fe'i hadolygwyd fel y bo'r angen, cyn i'r mater ffosffadau godi. Roeddem yn fodlon bod canlyniadau'r Ymarfer Sgrinio HRA yn dangos nad oedd angen Asesiad Priodol a daethom i'r casgliad nad oedd unrhyw effeithiau arwyddocaol ar

gyfanrwydd y safleoedd Ewropeaidd o fewn ardal y cynllun neu mewn ardaloedd cyfagos yn debygol o ddigwydd (naill ai'n unigol neu ar y cyd â chynlluniau neu brosiectau eraill) o ganlyniad i weithredu'r CDLl.

2.5. O ganlyniad i'r cyfyngiad ffosffadau, comisiynodd y Cyngor atodiad i'r HRA (FCC032), gan gynnwys Asesiad Priodol. Daeth hwn i'r casgliad, yn amodol ar y Polisi EN15 diwygiedig a'r dull strategol o leihau ffosfforws a amlinellir yn y DCPRS, na fydd y CDLl yn cael effaith niweidiol ar gyfanrwydd unrhyw safleoedd Ewropeaidd. Gan y bydd Polisi EN15, a ddiwygir gan **NMC101**, yn fesur diogelu, gan atal datblygiad lle mae'r strategaeth ar gam rhy gynnar i ddibynnu arni, nid oes gennym reswm i anghytuno â'r safbwynt hwn.

(ii) Darparu safleoedd a ddyrannwyd

2.6. Yn Sir y Fflint, mae tri Gwaith Trin Dŵr Gwastraff (WwTW) yn yr Wyddgrug, Bwcle a'r Hôb yn bwydo i'r ACA trwy Afon Alyn, sydd â statws Gwael ar gyfer ffosfforws. Byddai'r dŵr gwastraff o bedwar o'r dyraniadau tai yn cael ei drin ynddynt. Y rhain yw: HN1.1 Well Street, Bwcle; HN1.6 Tir rhwng Denbigh Road a Gwernaffield Road, yr Wyddgrug; HN1.9 Wrexham Road HCAC; a HN1.10 Cae Isa, New Brighton. Byddai'r pedwar safle hyn yn darparu cyfanswm o oddeutu 550 o unedau.

2.7. Mae ein pryderon ynglŷn â darparu yn deillio o ddau ffactor. Y cyntaf o'r rhain yw amseru elfennau o'r DCPRS a chynhyrchu dogfennau ategol hanfodol. Yn ein barn ni, ac o ystyried yr ymatebion i gwestiynau a ofynnwyd yn y gwrandawiad, mae'r cerrig milltir a amlinellir yn Nhabl 5.1 y DCPRS yn rhy uchelgeisiol ac nid ydynt yn gyflawnadwy yn realistig.

2.8. Disgrifir y dull o lunio cynllun cyfraniad gan ddatblygwr yn fanwl yn y DCPRS [para. 5.1.1 ymlaen] ac mae'n amlwg bod cryn ystyriaeth wedi'i rhoi i'w fformat. Fodd bynnag, bydd angen gwneud llawer o waith i gwblhau'r pecyn o fesurau lliniaru'n derfynol a'i brisio. Er mwyn bod yn gadarn ac yn ddibynadwy, dylai'r cynllun cyfraniad canlyniadol fod yn destun ymarfer ymgynghori. Felly, nid ydym o'r farn ei bod yn debygol y bydd y dull cyfraniadau gan ddatblygwr yn cael ei gwblhau'n derfynol fel y rhagwelwyd. Mae'r tabl yn datgan y bydd y cam hwn yn angenrheidiol cyn penderfynu ar geisiadau ar gyfer datblygiad.

2.9. Er hynny, nid yw amseru'n fater tyngedfennol ynddo'i hun. Ceir trywydd tai iach; nid yw'n effeithio ar y sir gyfan na'r holl ddyraniadau; a gallai trafodaethau a chamau gweithredu gael eu cynnal ar sail safle unigol yn absenoldeb canllawiau atodol.

2.10. Yr ail ffactor, a'r un rydym yn pryderu y gallai gael effaith negyddol ddifrifol, yw cost mesurau lliniaru ar hyfywedd safleoedd. Er mwyn i ddatblygiad gael ei ganiatáu ar y pedwar safle, mae'n rhaid i fesurau lliniaru fod ar waith i leihau eu llwyth ffosfforws ar y system garthffosiaeth, cyrsiau dŵr presennol a dalgylch yr ACA i'r eithaf. Mae'r DCPHS [Tabl 4.6, tudalen 74] yn rhoi rhestr helaeth o fesurau ymyrraeth; rhestrir datblygwyr fel partneriaid darparu ar gyfer y mwyafrif o'r rhain. Cyfeirir hefyd at ddarparu'r mesurau Categori 1 gan Ddŵr Cymru, ar yr amod bod datblygwyr yn sicrhau bod arian ychwanegol ar gael [para. 4.4.20 tudalen 82].

2.11. Mae'r mesurau eu hunain yn cynnwys gwahanu dŵr wyneb, gwelliannau i WwTW, SuDS a darparu gwlyptiroedd. Mae'r DCPRS yn datgan y bydd costau'r mesurau lliniaru a amlinellir yn y cynllun cyfraniad gan ddatblygwr yn cynnwys gweithredu mesurau; yr adnodd staff; digolledu tirfeddianwyr; costau caffael tir (os bydd angen); monitro; a chynnal a chadw a rheoli'r mesurau lliniaru yn y tymor hir [para. 5.1.34 tudalen 112]. Bydd cost mesurau lliniaru'n cael ei dosrannu yn ôl faint o ffosfforws y mae'r cynnig yn ei gynhyrchu. Mae'n ymddangos i ni fod y costau hyn, o ran cyfraniadau ariannol ac, o bosibl, cymryd tir, yn debygol o fod yn sylweddol. Ein prif bryder, felly, yw y gallai'r costau lliniaru angenrheidiol leihau neu atal darparu tai fforddiadwy; neu, yn wir, atal safleoedd rhag cael eu datblygu o fewn cyfnod y cynllun.

2.12. At ei gilydd, mae'r diffyg eglurder ynglŷn ag amseru a'r diffygion o ran hyfywedd yn creu sefyllfa o gryn ansicrwydd. Felly, ni allwn fod yn fodlon y byddai datblygiad yn hyfyw ac y byddai'r safleoedd a ddyrannwyd o fewn dalgylch sensitif yr ACA yn cael eu darparu fel y rhagwelwyd neu hyd yn oed o fewn cyfnod y cynllun.

2.13. Mae'r manylion yn y DCPRS a'r lefel uchel o ddealltwriaeth o'r mater yn rhoi hyder i ni y bydd yn darparu sail gadarn a dibynadwy ar gyfer strategaeth a fydd, yn y pen draw, yn cydweddu gwarchod yr ACA rhag ffosffadau â darparu dyraniadau'r CDLl. Tan hynny, ac yn dibynnu ar raddau'r broblem, mae goblygiadau difrifol, o bosibl, i ddarparu dyraniadau tai'r CDLl.

2.14. Nid yw'r sir gyfan o fewn dalgylch sensitif, fodd bynnag. Ni fyddai'r cyfyngiad ffosfforws yn rhwystro darparu niferoedd mawr o unedau ymrwymedig neu hap-safleoedd, y cyfrifir amdanynt ar hyn o bryd yng nghydbwysedd tai'r CDLl. Y senario achos gwaethaf yw na fyddai 550 o unedau ar bedwar safle a ddyrannwyd yn cael eu hadeiladu yn ystod cyfnod y cynllun. Byddai hyn yn lleihau lwfans hyblygrwydd y cynllun o 13.2% i 5.2% ac ni fyddai'n tanseilio cyflawni gofyniad tai'r cynllun.

2.15. Mae potensial realistig hefyd i wella'r ddarpariaeth trwy gyflymu'r amserlen ar gyfer unedau yn Northern Gateway er mwyn iddynt gael eu darparu yn ystod cyfnod y cynllun. Byddai hyn ac addasiadau eraill yn arwain at lwfans hyblygrwydd sy'n gyfwerth â 7.5%. Er bod hynny'n is nag y byddem yn ei ganiatáu fel arfer, yn yr amgylchiadau annisgwyl ac anodd hyn byddai'n fuddiol cael unrhyw lwfans hyblygrwydd o gwbl. Yn ein barn ni, byddai hwnnw a gynigiwyd yn gyson â'r cyngor a roddir yn y Llawlyfr Cynlluniau Datblygu (para. 5.59), sef bod pob Awdurdod Cynllunio Lleol (ACLl) yn gyfrifol am bennu lefel yr hyblygrwydd yn seiliedig ar faterion lleol; gallai'r man cychwyn ar gyfer ystyriaethau o'r fath fod yn hyblygrwydd 10% gyda thystiolaeth gadarn o unrhyw amrywiad. Mae'r Cyngor wedi nodi bod y CDLl 5 mlynedd i mewn i gyfnod ei gynllun, a bod y ddarpariaeth dai wedi bod yn uwch na'r gofyniad yn ystod y cyfnod hwnnw.

2.16. Yn ogystal, mae ffactorau eraill sy'n debygol o leddfu'r anghenion lliniaru ffosfforws. Mae'r rhain yn cynnwys y lwfans wrth gefn 2.5% ar gyfer costau annormal sydd wedi'i gynnwys yn astudiaeth hyfywedd y CDLl; darparu gwlyptir; ac ariannu mesurau lliniaru gan ddatblygwyr.

2.17. Ar ôl ystyried popeth, er gwaethaf yr ansicrwydd a grëwyd gan yr angen am fesurau lliniaru ffosfforws, rydym yn fodlon y bydd gofyniad tai'r CDLl yn cael ei ddarparu yn ystod cyfnod y cynllun.

3 Gofynion Paratoi

3.1. Amlinellir y gofynion paratoi cyfreithiol a rheoleiddiol yn Neddf 2004 a'r Rheoliadau CDLl. Mae Tabl 27 Llawlyfr Cynlluniau Datblygu Lleol (Argraffiad 3) Llywodraeth Cymru (LlC) yn rhoi arweiniad ar y gofynion hyn.

3.2. Mae'r CDLl wedi cael ei baratoi yn unol â'r Cytundeb Cyflawni (DA) a'r Cynllun Cynnwys y Gymuned (CIS), fel y dangoswyd yn yr Adroddiad Ymgynghori. Mae'r DA wedi cael ei ddiwygio sawl gwaith o ganlyniad i amgylchiadau amrywiol a gofnodir yn fanwl yn yr Adroddiad Ymgynghori (LDP-KPD-CR1 Adroddiad Ymgynghori Hydref 2020, paragraffau 2.2-2.4). Rydym wedi gweld a chlywed cyfeiriadau at yr amser hir a gymerwyd i baratoi'r CDLl. Nid yw hynny'n fater i'n harchwiliad o'r Cynllun; nodwn fod yr holl newidiadau i'w DA wedi cael eu cytuno gan LlC fel sy'n ofynnol. Roedd yr oedi mwyaf diweddar o ganlyniad i'r pandemig Covid-19. Mae'r Cyngor yn haeddu llawer o glod am leihau'r oedi hwnnw gymaint â phosibl trwy gynnal a threfnu'r gwrandawiadau rhithwir, sef y gyfres lawn gyntaf o wrandawiadau CDLl i'w cynnal yn y modd hwnnw yng Nghymru.

3.3. Mae'r Adroddiad Ymgynghori hefyd yn esbonio'n fanwl y mesurau a gymerwyd a'r digwyddiadau a gynhaliwyd ar bob cam. Cynhyrchwyd ac ymgynghorwyd ar ddogfen 'Negeseuon Allweddol' ychwanegol, a oedd yn amlinellu'r weledigaeth, y materion a'r amcanion ar gyfer y Cynllun. At ei gilydd, fel y mae'r Adroddiad Ymgynghori yn ei esbonio, gwnaed cryn ymdrech i drefnu'r digwyddiadau ymgysylltu. Mynychwyd pob un gan swyddogion o'r tîm polisi ac adrannau mewnol eraill a weithredodd fel hwyluswyr; defnyddiwyd Cymorth Cynllunio Cymru hefyd. Mae'r Cyngor yn datgan bod yr ymgynghoriad cyfan ar y CDLl yn ymgais diffuant i ymgysylltu â rhanddeiliaid allweddol a Chynghorau Tref a Chymuned, yn ogystal ag aelodau etholedig. Cafodd y digwyddiadau ymgysylltu eu derbyn yn dda yn gyffredinol gan y rhai a oedd yn gweithredu fel hwyluswyr a chan fynychwyr.

3.4. Beirniadwyd ymarfer ymgynghori'r CDLl wedi'i adneuo ryw ychydig, ond nid yn eang nac i raddau arwyddocaol; yn y rhan fwyaf o achosion, mae'n ymwneud â'r ffaith bod y gwrthwynebydd yn anghytuno ag ymateb y Cyngor i'r pwyntiau a wnaed. Mewn un achos, cyhuddir y Cyngor o beidio â sicrhau bod dogfen, sef asesiad o radd tir amaethyddol ar un safle (LDP-EBD-HN1.6.2), ar gael ar gyfer sylwadau tan yn rhy hwyr yn y broses. Roedd y ddogfen hon wedi'i chynnwys yn y CDLl a gyflwynwyd i'r Arolygiaeth Gynllunio (sef Penderfyniadau Cynllunio ac Amgylchedd Cymru bellach), gan roi cyfle i'r holl bartïon wneud sylwadau arni a'i rôl wrth ddewis safleoedd, fel y maent wedi'i wneud. At ei gilydd, rydym yn fodlon bod gofynion y CIS wedi cael eu bodloni.

3.5. Mae'r holl newidiadau arfaethedig a wnaed i'r CDLl wedi'i adneuo, fel yr amlinellwyd yn y Cyflwyniad uchod, wedi cael eu hysbysebu ac wedi bod yn destun ymgynghoriad. Felly, mae'r Cynllun yn cydymffurfio â gofynion y Rheoliadau CDLl yn hyn o beth, gan gynnwys mewn perthynas ag ymgynghori, hysbysebu a chyhoeddi ac argaeledd dogfennau rhagnodedig.

3.6. Mae'r Cynllun wedi bod yn destun SA, gan gynnwys Asesiad Amgylcheddol Strategol (SEA). Yn yr un modd, mae newidiadau ychwanegol a gynigiwyd gan y Cyngor yn rhan o'r broses archwilio wedi cael eu profi, lle y bo'r angen, am unrhyw effeithiau ar yr SA a'r SEA. Rydym yn fodlon bod y broses SA/SEA a gynhaliwyd yn gadarn ac yn bodloni gofynion gweithdrefnol a chyfreithiol.

3.7. Mae Dyletswydd Cydraddoldeb y Sector Cyhoeddus yn mynnu bod y Cyngor yn rhoi sylw dyladwy i'r angen i ddileu gwahaniaethu, hyrwyddo cyfle cyfartal a meithrin perthynas dda rhwng gwahanol gymunedau. Mae'r Cyngor wedi cynnal a rhoi cyhoeddusrwydd i Asesiad o'r Effaith ar Gydraddoldeb o'r CDLl i sicrhau bod materion o'r fath wedi cael eu hystyried drwy gydol y broses o baratoi'r Cynllun. Rydym yn fodlon bod y broses hon yn sicrhau bod y CDLl yn hyrwyddo cydraddoldeb ac amrywiaeth ac nad yw'n cael effaith niweidiol ar unrhyw bobl sy'n cael eu gwarchod o dan Ddeddf Cydraddoldeb 2010 nac yn gwahaniaethu yn eu herbyn.

3.8. Cyhoeddwyd fersiwn derfynol Argraffiad 3 y Llawlyfr Cynlluniau Datblygu (DPM3) ym mis Mawrth 2020. Paratowyd y CDLl yn bennaf gan ddefnyddio LDPM2. Mae llawer o'r diwygiadau a'r newidiadau i'r cynllun, er enghraifft tablau tai, wedi cael eu paratoi yn unol â DPM3. Ystyriwn fod hyn yn ddull synhwyrol a chynorthwyol. Mewn llythyr at awdurdodau cynllunio lleol (gan y Gweinidog Tai a Llywodraeth Leol, 26.3.20) yn rhoi gwybod am gyhoeddi DPM3, datganodd LlC y byddai trefniadau pontio'n berthnasol i CDLlau a oedd yn destun archwiliad ar hyn o bryd. Yn ei hanfod, mae hyn yn golygu y bydd CDLl Sir y Fflint yn parhau i ddilyn y fethodoleg Cyfradd Adeiladu Flynyddol Ddisgwyliedig (AABR) yn hytrach na'r dull Cyfradd Gofyniad Blynyddol Cyfartalog (AAR) a gynghorir bellach yn DPM3.

3.9. Mae'r un llythyr gan LlC yn amlinellu newidiadau i ddarparu tai, fel y'u sefydlwyd trwy ddiwygiadau i PPW. Esbonnir y rhain yn fanwl yn ddiweddarach yn yr adroddiad hwn. Un o ganlyniadau arwyddocaol y newidiadau i PPW yw bod Nodyn Cyngor Technegol 1: Cyd-astudiaethau Argaeledd Tir ar gyfer Tai (TAN1) wedi cael ei ddirymu'n gyfan gwbl.

3.10. Mae LDPM2 yn datgan y dylai CDLlau, pan fyddant wedi'u mabwysiadu, gael oes weithredol o 10 mlynedd o leiaf (LDPM2, para. 10.2.2) ac ailadroddir y cyngor hwn yn DPM3 (para. 7.4). Yn yr achos hwn, byddai'r CDLl mewn grym tan 2030. Mae wedi cymryd nifer o flynyddoedd i gael y cynllun yn barod i'w gyflwyno, a bu oedi ychwanegol o ganlyniad i amgylchiadau anarferol y pandemig Covid-19, yn ogystal â'r angen i wneud gwaith ychwanegol gydag Airbus ac ar y mater ffosffadau. O ystyried yr angen brys am gynllun datblygu cyfredol i hwyluso ac arwain twf yn yr ardal, nid yw'n gwneud synnwyr, yn ein barn ni, i benderfynu nad yw'r cynllun yn gadarn ar y sail bod y cyfnod sy'n weddill yn fyr o'r gofyniad hwnnw.

3.11. Mae Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 (Deddf WFG) yn amlinellu dyletswydd i wella lles economaidd, cymdeithasol, amgylcheddol a diwylliannol Cymru, yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy. Mae'r Cyngor wedi dangos bod y Cynllun yn cyd-fynd â'r nodau lles a amlygwyd a bod y pum ffordd o weithio a amlinellir yn adran 5 y Ddeddf WFG wedi cael eu hystyried hefyd. Yn wir, bydd y Cynllun, fel y'i haddaswyd, yn cyfrannu at wella lles economaidd, cymdeithasol, amgylcheddol a diwylliannol Cymru ac, yn hyn o beth, rydym yn fodlon ei fod yn cydymffurfio ag egwyddor drosfwaol y Ddeddf WFG.

3.12. Cyhoeddwyd Argraffiad 11 PPW ym mis Chwefror 2021. Mae'n debyg iawn i argraffiad 10 o ran ffurf, gyda'r un strwythur ac ychydig o newidiadau o bwys. Mae'r Cyngor wedi cadarnhau bod y CDLl yn parhau i fod yn gyson â PPW yn gyffredinol yn y rhan fwyaf o ffyrdd. Mae unrhyw achosion lle nad ydym yn credu bod hyn yn wir yn cael eu trin yn fanwl yn ddiweddarach yn yr adroddiad hwn.

3.13. Cadarnhaodd y Cyngor yn y cyfarfod cyn-wrandawiad fod y CDLl wedi ystyried Cynllun Gofodol Cymru (WSP) a oedd wedi bod ar waith yn ystod y rhan fwyaf o gyfnod paratoi'r cynllun. Ar adeg y cyfarfod cyn-wrandawiad ym mis Ionawr 2021, roedd y Fframwaith Datblygu Cenedlaethol drafft wedi bod yn destun ymgynghoriad ac roedd ar fin cael ei gyhoeddi; fe'i cyhoeddwyd fel *Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040* ym mis Chwefror 2021 a disodlodd WSP. Mae *Cymru'r Dyfodol* yn rhan o'r cynllun datblygu statudol, ac yn unol ag A62 PCPA 2004, mae'n rhaid i'r CDLl gydymffurfio ag ef yn gyffredinol. Ystyriwn ei fod yn gwneud hynny a byddwn yn esbonio sut yn adrannau diweddarach y ddogfen hon fel y bo'r angen.

Casgliad

3.1. Yn unol â hynny, mae'r gofynion paratoi cyfreithiol a rheoleiddiol a amlinellir yn y Llawlyfr Cynlluniau Datblygu (Tabl 27, tudalen 116) wedi cael eu bodloni.

4 Strategaeth

Gweledigaeth, amcanion ac egwyddorion y strategaeth ddatblygu

4.1. Ym mis Mawrth 2016, cynhyrchodd y Cyngor ddogfen 'Negeseuon Allweddol' a oedd yn amlinellu'r weledigaeth, y materion a'r amcanion ar gyfer y Cynllun. Roedd yn cynnwys asesiad o gynaliadwyedd aneddiadau a'r hierarchaeth aneddiadau a oedd yn llywio'r opsiynau twf a gofodol yn y CDLl. Diben yr ymarfer ymgynghori ynglŷn â hyn oedd sicrhau bod ystod o randdeiliaid, gan gynnwys y cyhoedd, yn gyfforddus â'r cyfeiriad yr oedd y Cynllun yn mynd iddo. Nid yw'r weledigaeth, yr amcanion a'r materion allweddol a luniwyd yn dilyn yr ymgynghoriad wedi newid ers y cam Strategaeth a Ffefrir.

4.2. Ar ôl disgrifio'r cyd-destun polisi strategol a lleol – mae angen ychwanegu paragraff byr am Gynllun Glannau Dyfrdwy i egluro hyn ymhellach (**NMC7**) – ac yna disgrifio prif nodweddion y Sir, mae'r Cynllun yn amlygu'r Materion a'r Ysgogwyr Allweddol ar gyfer newid. Fe'u dilynir ychydig baragraffau'n ddiweddarach gan restr o anghenion ac amcanion tebyg. Mae'r rhain yn mireinio a dehongli'r Materion a'r Ysgogwyr Allweddol; wedi'u symleiddio i'w rhannau cyfansawdd pwysicaf; manylion diangen wedi'u dileu; ac wedi'u mynegi'n gryno. Felly, maen nhw'n cynrychioli cam rhwng y materion allweddol a'r amcanion a fydd yn cael ei egluro trwy enwi'r rhestr yn 'Heriau Cynllunio' (**NMC9**).

4.3. Mae un o'r Materion ac Ysgogwyr Allweddol yn cyfeirio at sylwadau'r Arolygydd a gynhaliodd ymchwiliad cyhoeddus i'r Cynllun Datblygu Unedol (CDU), a gwnaed sawl cyfeiriad arall ati yn ystod y broses o baratoi'r CDLl a'i archwilio. Cynhaliwyd yr ymchwiliad cyhoeddus i wrthwynebiadau a wnaed i'r CDU yn 2007 a chyhoeddodd yr Arolygydd ei hadroddiad i'r Cyngor ym mis Mai 2009. Roedd hyn

gryn amser yn ôl ac mae polisi cynllunio cenedlaethol wedi newid a symud yn sylweddol yn y cyfamser, gan gynnwys o ran materion sylfaenol fel datblygu cynaliadwy a'r newid yn yr hinsawdd. Defnyddiodd y Cyngor rai o ganfyddiadau a sylwadau Arolygydd y CDU fel mannau cychwyn i ystyried materion yn y CDLl fel opsiynau twf a ffiniau aneddiadau. Gallwn ddeall y sail resymegol wrth wraidd hyn, ond o ystyried yr amser sydd wedi mynd heibio, mae'n hanfodol bod y CDLl yn datgan yn glir nad yw wedi cael ei gyfyngu na'i ddylanwadu'n ormodol gan gasgliadau'r ymchwiliad i'r CDU.

4.4. Mae'r weledigaeth yn gryno ac yn canolbwyntio ar egwyddor datblygu cynaliadwy, sy'n briodol. Mae'n egluro bod y CDLl yn ymwneud â phobl yn ogystal â lleoedd, ac yn crynhoi'r cydbwysedd y bydd rhaid ei daro yn y Sir rhwng tyfu a gwarchod. Mae hefyd yn cyfleu lleoliad a chymeriad arbennig Sir y Fflint, er y bydd hyn yn cael ei wella gan gyfeiriad at ei hamgylchedd naturiol (**NMC10**).

4.5. Mae pedwar ar bymtheg o amcanion wedi'u hamlygu yn y CDLl, sy'n deillio o'r materion allweddol a'r heriau cynllunio, ac yn galluogi'r weledigaeth i gael ei chyflawni. Fe'u trefnir o dan dri phennawd sy'n cyd-fynd â themâu cymdeithasol, economaidd ac amgylcheddol datblygu cynaliadwy.

4.6. Mae strwythur cyffredinol y CDLl wedi'i seilio ar y tair elfen hyn o ddatblygu cynaliadwy, gydag adran ychwanegol, ar wahân ar gyfer tai. Mae hyn yn ffordd resymegol, gyson a chynorthwyol o drefnu'r adrannau a'r polisïau. Felly, teitlau'r adrannau yw 'Creu Lleoedd a Chymunedau Cynaliadwy', 'Cefnogi Economi Ffyniannus', 'Bodloni Anghenion Tai', a 'Gwerthfawrogi'r Amgylchedd'. Mae'r un ar bymtheg o bolisïau strategol wedi'u dosbarthu rhwng y penawdau hyn, ac mae'r polisïau rheoli datblygu wedi'u trefnu o dan yr un penawdau yn yr adran ganlynol o'r CDLl. Mae angen ychydig o fân ddiwygiadau eraill i benawdau adrannau a threfn pargraffau i egluro a symleiddio strwythur y CDLl. (**NMC22, 23 a 25**)

4.7. Gwnaethom gadw'r drefn hon yn y rhaglen gwrandawiadau, ac felly mae'n dilyn ymlaen i strwythur cyffredinol ein hadroddiad. Felly, mae'r CDLl wedi canolbwyntio ar ddatblygu cynaliadwy drwy gydol y broses o'i baratoi a'i archwilio.

4.8. Un o'r saith Nod Llesiant a amlygir yn y Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol yw Cymru iachach. Nid yw iechyd gwael yn fater mawr yn Sir y Fflint, er bod y cyfle i bobl fyw bywydau iach yn rhan o'r her gynllunio derfynol. Serch hynny, mae iechyd a lles pob cymuned yn ystyriaethau pwysig y gall y CDLl gael dylanwad sylweddol arnynt, er bod y dylanwad hwnnw'n anuniongyrchol ac yn anodd ei fesur. Disgrifir yr effaith fuddiol hon yn dda yn yr Adroddiad Amgylcheddol Asesiad Effaith Integredig (sy'n cynnwys Arfarniad Cynaliadwyedd / Asesiad Amgylcheddol Strategol). Mae angen paragraff am effaith y CDLl i ddangos bod y mater pwysig hwn wedi cael ei ystyried yn briodol (**NMC19)**. Bydd paragraff arall yn cael ei ychwanegu i ddangos bod y Cyngor wedi ystyried y pum ffordd o weithio statudol wrth baratoi'r CDLl. **(NMC24).**

4.9. Mae angen gwneud rhai mân newidiadau i eiriad er mwyn sicrhau eglurder. Mae'r rhain yn cynnwys 'addasu at ddiben gwahanol' yn hytrach nag 'ailddiffinio' rôl a swyddogaeth canol trefi (amcan 10); sicrhau digon o dai i fodloni ystod 'lawn' o anghenion tai (amcan 11); a dileu'r angen i wella yn ogystal â hyrwyddo'r economi wledig (amcan 13). Mae'n rhaid i'r cyfeiriadau at Strategaeth a Ffefrir, ac yn

enwedig y pennawd, gael eu dileu er mwyn osgoi drysu â cham cynharach paratoi'r CDLl sy'n rhannu'r un teitl. (**NMC 11, 12, 13, 14**)

Casgliad

4.10. Felly, canfyddwn, yn amodol ar yr NMC, fod y strategaeth gyffredinol yn gydlynol ac wedi'i seilio ar broses baratoi glir a chadarn. Mae hefyd yn realistig a phriodol yng ngoleuni dewisiadau amgen perthnasol ac wedi'i seilio ar dystiolaeth gadarn a chredadwy.

5 Twf Strategol a Lleoliad Datblygiad

Twf Strategol

Strategaeth dwf

5.1. Y tri Mater Allweddol cyntaf yn y CDLl, yn fyr, yw; bod y Sir yn sbardun economaidd ar gyfer yr economi is-ranbarthol; y dylai ei huchelgeisiau twf swyddi a datblygu economaidd fod yn sail i amlygu lefel y tai newydd; a bod amcanestyniadau aelwydydd LlC yn 2011 wedi tanamcangyfrif gofynion tai yn y dyfodol. Yn unol â hynny, arweinir strategaeth dwf y CDLl gan ddyheadau cyflogaeth y Cyngor. Prif amcanion y CDLl sy'n berthnasol i hyn yw:

8	Hwyluso twf ac arallgyfeirio'r economi leol a chynyddu cyflogaeth fedrus o werth uchel mewn sectorau allweddol.
9.	Cefnogi datblygiad sy'n gwneud Sir y Fflint yn lle sy'n gystadleuol yn economaidd ac yn sbardun economaidd ar gyfer yr is-ranbarth.
11	Sicrhau bod gan Sir y Fflint dai newydd priodol o ran nifer, maint a math i gefnogi datblygiad economaidd a bodloni amrywiaeth o anghenion tai.

5.2. Fel y mae'r CDLl yn nodi, nid oes ffigurau cenedlaethol ar gyfer twf cyflogaeth y gellir eu cymharu ag amcanestyniadau poblogaeth ac aelwydydd LlC sy'n fan cychwyn ar gyfer cyfrifo gofynion tai. Mae'r data a'r asesiadau a ddarparwyd gan Adolygiad o Dir Cyflogaeth (ELR) y Sir, a gynhyrchwyd yn 2015 ar y cyd ag awdurdod cyfagos Wrecsam, yn sail i'r penderfyniadau a wnaed o ran tir cyflogaeth yn y CDLl.

5.3. Rydym wedi cyfeirio at yr ELR wrth ystyried amryw faterion ac wedi canfod ei fod yn asesiad manwl, cywir a realistig o safleoedd a'u potensial, gan gynnwys ar gyfer defnyddiau amgen. Fodd bynnag, oherwydd y cafodd ei gynhyrchu yn unol â thueddiadau a ddigwyddodd yn ystod dirwasgiad dwfn a hirfaith, nid oedd yn dangos angen sylweddol am dir cyflogaeth newydd na llawer o botensial ar gyfer twf swyddi. Felly, nid oedd yn cefnogi uchelgeisiau twf y Cyngor, nac yn wir yr is-ranbarth. Roedd y ffaith bod Cymru'r Dyfodol, a gyhoeddwyd ym mis Chwefror 2021, yn nodi Ardal Dwf Genedlaethol wedi'i lleoli'n fras dros lawer o Sir y Fflint wedi darparu sbardun ychwanegol ar gyfer twf ochr yn ochr â'r Weledigaeth Dwf a'r Fargen Dwf gymeradwy sydd bellach ar waith, ac Ardal Fenter Glannau Dyfrdwy a lansiwyd yn 2012. Bydd **NMC60** yn pwysleisio pwysigrwydd yr olaf yn strategaeth dwf y Sir.

5.4. Felly, mae targed y CDLl o 8 – 10,000 o swyddi yn uwch na'r amcanestyniad uchaf a nodir yn yr ELR, sef 7,200. O ystyried y senario dirwasgiadol y mae'r ELR wedi'i seilio arno, a'r angen a arweinir gan bolisi am strategaeth dwf uchelgeisiol a dyheadol wedi'i seilio ar gyflogaeth, ystyriwn fod targed swyddi'r CDLl yn briodol.

5.5. O ran twf tai, mae PPW (para. 4.2.6) yn datgan y bydd amcanestyniadau aelwydydd diweddaraf LlC yn rhan annatod o'r sylfaen dystiolaeth ar gyfer cynlluniau datblygu. Dylid eu hystyried ynghyd â thystiolaeth allweddol arall mewn perthynas â materion gan gynnwys yr hyn y mae'r cynllun yn ceisio ei gyflawni, a chysylltiadau rhwng cartrefi a swyddi, er mwyn amlygu strategaeth briodol ar gyfer darparu tai.

5.6. Fel y cynghorir yn y DPM, mae'r Cyngor wedi seilio graddfa arfaethedig twf y boblogaeth, tai a chyflogaeth yn y dyfodol ar ddadansoddi amryw opsiynau twf. Ystyriwyd chwe opsiwn, pump wedi'u seilio ar y boblogaeth a'r chweched wedi'i arwain gan yr ystod swyddi a lywiwyd gan yr ELR ac a ddatblygwyd ohono. Ymgynghorwyd ar y chwe opsiwn. Roedd yr adborth o ddigwyddiadau'n ffafrio Opsiwn 4 yn gyffredinol (wedi'i seilio ar y boblogaeth gan arwain at 6,600 o anheddau yn ystod cyfnod y cynllun ar gyfradd o 440 y flwyddyn) ac Opsiwn 6 (amcanestyniad wedi'i arwain gan gyflogaeth o 8,000-10,000 o swyddi – rhwng 6,550 a 7,350 o anheddau ar gyfradd o 440 i 490 y flwyddyn). Roedd y sylwadau a gyflwynwyd o ganlyniad i'r ymarfer ymgynghori cyffredinol yn cynnwys cryn gefnogaeth i Opsiwn 1 (wedi'i seilio ar y boblogaeth – cyfanswm o 3,750 o anheddau ar gyfradd o 250 y flwyddyn), yn ogystal ag Opsiwn 6.

5.7. Roedd yr opsiynau ffigurau poblogaeth ac amcanestyniadau aelwydydd, hynny yw Opsiynau 1 i 5, yn dangos lefel isel o dwf poblogaeth ac aelwydydd yn gyffredinol. Fel y dywedir yn y CDLl, roedd y Cyngor yn cydnabod na fyddai dibynnu ar ffigurau o'r fath yn darparu sylfaen gref i ddatblygu a chefnogi uchelgais twf y CDLl. Felly, yng ngoleuni sylfaen a photensial cyflogaeth cryf y Sir, a'r angen am dwf economaidd, defnyddiodd y Cyngor yr ymagwedd ddyheadol, wedi'i harwain gan swyddi at y gofyniad tai, yn gyson â PPW. Yn eu sylwadau ffurfiol ar y Cynllun wedi'i adneuo, mae LlC yn cefnogi lefel y twf tai yn y Cynllun a'r strategaeth ofodol gan ei bod yn cydymffurfio â Chymru'r Dyfodol yn gyffredinol.

5.8. Wrth gyfateb swyddi ac anheddau, mae'r DPM yn cynghori mai'r pwynt hollbwysig yw sicrhau bod twf economaidd a thai yn cydweddu'n fras, gan dderbyn nad oes perthynas fathemategol uniongyrchol. Dylai rhagolygon a graddfa twf fod yn debyg a dylent gefnogi ei gilydd. Felly, gofyniad tai'r CDLl yw'r rhif canolig yn Opsiwn 6, hynny yw darparu 6,950 o anheddau yn ystod cyfnod y cynllun. Pan ychwanegir y lwfans hyblygrwydd, y ddarpariaeth gyffredinol yw 7,950 o anheddau.

Elfennau'r cyflenwad tai

5.9. Yn ei Bapur Cefndir 10: Cyflenwi a Darparu Tir ar gyfer Tai (Medi 2019), mae'r Cyngor yn esbonio sut mae cyflenwad tai'r CDLl yn gweithio. Mae'n ddogfen glir, fanwl a chynorthwyol sy'n rhoi sicrwydd i ni fod darpariaeth dai Sir y Fflint wedi cael ei chyfrifo'n gywir a'i bod yn gyson â pholisi ac arweiniad cenedlaethol.

5.10. Ychwanegwyd 1000 o anheddau wrth gefn sy'n creu lwfans hyblygrwydd o 14.4%. Mae'r DPM yn datgan y bydd pob ACLl yn gyfrifol am bennu lefel yr hyblygrwydd ar sail materion lleol; gallai'r man cychwyn ar gyfer ystyriaethau o'r fath fod yn hyblygrwydd 10% gyda thystiolaeth gadarn i gefnogi unrhyw amrywiad. Mae'r

Cyngor yn cydnabod bod hyn yn fwy na'r man cychwyn 10% yn y DPM, a sawl awdurdod cyfagos hefyd, ac mae'n cyfeirio at y nifer uchel o safleoedd bach a chanolig a ddyrannwyd yn y CDU na chyflwynwyd i'w datblygu. Fel y digwyddodd, ac fel y disgrifiwyd yn gynharach, mae'r lwfans hyblygrwydd uchel wedi bod yn fuddiol iawn yn yr amgylchiadau annisgwyl a ddeilliodd o'r cyfyngiad ffosfforws.

5.11. O ganlyniad i ddiweddaru'r fantolen dai a thablau tai eraill, bydd y lwfans hyblygrwydd yn 13.2% a bydd cyfanswm o 7870 o anheddau'n cael eu darparu (gan gynnwys addasiadau o ganlyniad i ddileu tai Warren Hall, ond nid y rhai hynny sy'n deillio o'r cyfyngiad ffosfforws) (**NMC16, NMC17**). Mae Polisi STR1 y CDLl yn ymdrin â thwf strategol. Caiff ei ddiwygio gan **NMC 26, 27 a 28** yn sgil dileu rhai dyraniadau cyflogaeth, tai Warren Hall a diweddariadau eraill.

5.12. Dywedodd rhai gwrthwynebiadau y dylai'r tai a ddyrannwyd yn y CDU, ond na adeiladwyd, gael eu hychwanegu at ofyniad tai'r CDLl. Mae'r DPM yn ymdrin yn fanwl ag elfennau'r cyflenwad tai a sut y dylid eu cyfrifo; nid yw tai heb eu darparu o gynllun blaenorol yn un ohonynt. Mae'n anochel cyfeirio at y CDU wrth fynd i'r afael â'r materion pwysig hyn, ond, fel rydym wedi'i ddweud mewn man arall yn y ddogfen hon, fe'i paratowyd a'i harchwiliwyd dros ddeng mlynedd yn ôl ac mae llawer wedi newid ers hynny. Mae'n rhaid i'r CDLl edrych a chynllunio at y dyfodol gan ddefnyddio'r data a'r methodolegau mwyaf cyfredol sydd ar gael, ac yng ngoleuni tybiaethau, arweiniad a pholisi presennol.

5.13. Roedd sawl safle sydd bellach wedi'u dyrannu yn y CDLl wedi cael eu dyrannu yn y CDU ac ni chawsant eu cyflwyno. Mae'r DPM yn cynghori os bwriedir cynnwys dyraniadau o'r fath sy'n cael eu dwyn ymlaen mewn cynllun newydd, fod angen rhoi cyfiawnhad manwl dros hynny; mae angen newid sylweddol mewn amgylchiadau, a thystiolaeth glir, i ddangos y gellir darparu safleoedd ac i gyfiawnhau eu cynnwys eto. At ei gilydd, fodd bynnag, ystyriwn fod y Cyngor wedi esbonio'r newidiadau sydd wedi digwydd a sut mae sicrwydd uwch o lawer o ddarparu'r safleoedd sy'n cael eu dwyn ymlaen.

5.14. Elfen arall o'r cyflenwad tai yw hap-safleoedd mawr (10 uned a mwy) a bach (llai na 10 uned). Mae'r Cyngor yn esbonio ei fod wedi dadansoddi tueddiadau blaenorol, canlyniadau'r astudiaeth capasiti trefol, a gwasgariad gofodol hap-safleoedd blaenorol. Mae'n esbonio, er ei fod yn disgwyl y bydd hap-safleoedd yn parhau i wneud cyfraniad sylweddol at y cyflenwad tir ar gyfer tai, ei bod yn afresymol rhagfynegi cyfraddau yn y dyfodol ar sail cyfraddau uchel y gorffennol. Felly, defnyddiodd ymagwedd ragofalus a chymhwysodd ostyngiad 50% i gyfraniadau gan hap-safleoedd bach a mawr. Cytunwn â'r ymagwedd hon sy'n cyd-fynd â'r cyngor ar hap-safleoedd a roddir yn y DPM.

5.15. Yn ystod y gwrandawiadau, crybwyllodd y rhai hynny a oedd yn gwrthwynebu dyrannu safleoedd amrywiol y gallai Neuadd y Sir fod yn safle amgen, ac yn well oherwydd ei fod yn dir llwyd mewn lleoliad cynaliadwy. Mae'r Cyngor wedi nodi er bod rhannau ohono i'w dymchwel, bod y broses ailddatblygu wedi'i chymhlethu gan yr angen i gadw rhai o'r adeiladau, a'i natur heriol o ran presenoldeb coed aeddfed, adeilad rhestredig, man gwyrdd, rhywogaethau a warchodir a thopograffeg. Gallai'r safle ddarparu tai fel hap-safle mawr, y mae mantolen dai'r cynllun wedi ei ystyried.

Safleoedd strategol

5.16. Mae dau safle strategol wedi'u dyrannu yn y CDLl. Mae'r rhain yn eithaf gwahanol i'w gilydd yn y rhan fwyaf o ffyrdd ac, er mwyn eglurder, bydd Polisi STR3 yn cael ei rannu'n ddau bolisi newydd, un yr un i'r ddau safle strategol **(NMC31)**.

Porth y Gogledd

5.17. Mae Safle Strategol Porth y Gogledd (STR3A) mewn dwy ran. Rhoddwyd caniatâd cynllunio amlinellol i'r rhan ogleddol yn gyntaf yn 2013 ar gyfer datblygiad defnydd cymysg. Ers hynny, mae cryn gynnydd wedi cael ei wneud ar draws y safle cyfan o ran darparu gwaith galluogi safle, gan gynnwys y ffordd feingefn a gwblhawyd i raddau helaeth yn 2017, ac ar anheddau a chyfleusterau cyflogaeth.

5.18. Yn dilyn cais gennym, rhoddodd y Cyngor ddiweddariad defnyddiol i ni ym mis Mehefin 2022. Bryd hynny, roedd sawl cais materion a gedwir yn ôl, yn rhychwantu dros 1000 o unedau, yn mynd rhagddynt a naill ai'n cael eu hystyried; gyda chaniatâd cynllunio yn amodol ar gytundebau A106; neu wedi'u caniatáu'n llwyr. Yn ogystal, roedd cynllun ar gyfer 283 o unedau wrthi'n cael ei adeiladu. Roedd y cyfraddau datblygu a osodwyd yn y trywydd ar gyfer safle Porth y Gogledd yn geidwadol ac yn is na'r ffigurau a ddarparwyd gan y datblygwyr a'r tirfeddianwyr eu hunain; roedd y cyfraddau datblygu yn y dyfodol a ddisgwyliwyd gan y datblygwyr yn uwch na'r rhai a amcangyfrifwyd gan y Cyngor ac yn dangos y byddai'r safle wedi'i ddatblygu'n llawn o fewn cyfnod y Cynllun. Mae gwaith monitro diweddar yn dangos, felly, bod nifer y tai sydd wedi cael eu cwblhau ar safle Porth y Gogledd yn uwch na'r hyn a ddisgwyliwyd gan y Cyngor ac yn cyd-fynd yn fwy â thrywydd y datblygwyr.

5.19. Mae datblygiad cyflogaeth yn digwydd hefyd ac mae canolfan ddosbarthu Amazon yn gwbl weithredol bellach. Mae'r Cyngor hefyd wedi penderfynu rhoi caniatâd cynllunio (Mawrth 2022) ar gyfer melin prosesu papur fawr ar ran o'r safle a ddyrannwyd.

5.20. Mae datblygwr rhan o Borth y Gogledd wedi gwrthwynebu NMC58. Diben hyn yw nodi ym Mholisi PE1, sy'n ymdrin â dyraniadau tir cyflogaeth cyffredinol, nad yw safle Porth y Gogledd yn addas ar gyfer defnyddiau B1. Mae'r gwrthwynebydd yn datgan na fyddai newid o'r fath yn gyson â'r caniatâd cynllunio presennol ar gyfer y safle na'r ailddefnydd posibl o adeilad rhestredig John Summers. Mae'r sefyllfa'n cael ei chymylu ymhellach gan NMC61 sy'n awgrymu diwygio'r testun esboniadol i Bolisi PE1, gan gynnwys y byddai safle Warren Hall yn anaddas i ddefnyddiau B8 ond heb gyfeirio at gyfyngu ar B1 ym Mhorth y Gogledd.

5.21. Y polisïau y bydd datblygwyr a phenderfynwyr yn troi atynt gyntaf wrth ystyried beth sy'n briodol ar gyfer y safleoedd strategol yw'r rhai hynny sy'n ymdrin â'r safleoedd hynny'n benodol ac yn unswydd, sef Polisïau newydd STR3A ac STR3B. Heblaw am gael eu gwahanu, nid yw'r rhain wedi newid llawer o gwbl; bydd Polisi STR3A yn parhau i ddatgan y bydd safle strategol Porth y Gogledd yn cyfrannu 72.4ha o dir cyflogaeth B2/B8. Yn ogystal, cedwir y sylw yn yr esboniad sy'n datgan '…bydd y safle'n darparu oddeutu 72.4ha o dir cyflogaeth B2 a B8, sy'n adlewyrchu natur gyffredinol datblygiad cyflogaeth yn yr ardal a'r ffaith bod tir cyflogaeth B1 o ansawdd uchel ar gael mewn mannau eraill yn y Sir'.

5.22. Mae'n bwysig bod polisïau mewn CDLl yn gyson â'i gilydd. Er bod Polisi PE1 yn dweud bod y safleoedd cyflogaeth a restrir wedi'u dyrannu ar gyfer defnyddiau B1, B2 a B8, sylw cyflwyniadol yw hwn nad yw'n nodi bod pob defnydd yn addas ym mhob safle. Mewn polisi cyffredinol sy'n rhychwantu'r holl ddyraniadau tir cyflogaeth, nid ydym o'r farn bod hyn yn anghywir nac yn wallus. Nid yw'r posibilrwydd o wrthdaro â pholisïau'r safleoedd strategol wedi cael ei godi ac, oherwydd bod digon o fanylion wedi'u darparu yn y rheiny, fel sy'n briodol, nid ydym o'r farn bod NMC58 yn angenrheidiol. Rydym yn fodlon ag **NMC61** yn amodol ar ddileu'r frawddeg olaf sy'n cyfeirio at y cyfyngiad defnydd yn Warren Hall yn unig.

Safle strategol Warren Hall

5.23. Rhoddwyd caniatâd cynllunio amlinellol i safle Warren Hall ar gyfer parc busnes gyntaf ym 1989. Bu'n destun ceisiadau cynllunio ers hynny, gan gynnwys caniatâd amlinellol yn 2008 (cyf. 038744 y Cyngor) ar gyfer parc busnes, gwesty a chyfleusterau hamdden cysylltiedig. Mae rhan fawr o'r safle, y rhan honno sydd bellach wedi'i chlustnodi ar gyfer y datblygiad cyflogaeth, wedi'i dyrannu yng Nghynllun Datblygu Unedol (CDU) Sir y Fflint o dan Bolisi EM2 fel safle cyflogaeth o ansawdd uchel ar gyfer lleoli defnyddiau B1. Mae'r gyffordd gyfagos sy'n ymuno â'r A55 wedi cael ei huwchraddio i hwyluso mynediad llawn, ond nid oes gan y safle ganiatâd cynllunio presennol mwyach. Mae'r Cyngor o'r farn bod egwyddor parc busnes yn y lleoliad hwn wedi'i hen sefydlu trwy'r dyraniad a'r caniatadau blaenorol.

5.24. Mae'r safle bellach wedi'i ddyrannu yn y CDLl ar gyfer:

- 300 o gartrefi newydd, gan gynnwys rhai fforddiadwy;
- 22.7ha o dir cyflogaeth B1 a thir cyflogaeth B2 o ansawdd uchel;
- Canolfan fasnachol gan gynnwys gwesty a defnyddiau hamdden, canolfan leol a manwerthu;
- Tirweddu strategol a rhwydwaith seilwaith gwyrdd;
- Cysylltiadau trafnidiaeth gynaliadwy ag aneddiadau cyfagos a chysylltiad â llwybr Teithio Llesol yr Wyddgrug – Glannau Dyfrdwy.

5.25. Mae'r cynigion wedi cael eu mireinio dros amser, yn fwyaf nodedig trwy ychwanegu elfen o dai. Bwriedir i'r cynllun sydd wedi'i amlygu bellach yn y CDLl fod yn ddatblygiad defnydd cymysg cynaliadwy yn agos i nifer o aneddiadau, yn enwedig cyfleusterau cyflogaeth ac economaidd Brychdyn. Mae'r Cyngor o'r farn bod lleoli tai yn agos i ddarpariaeth gyflogaeth, a'r cyfan o fewn amgylchedd o ansawdd da ac yn hawdd ei gyrraedd ar droed ac ar feic, yn fuddiol i gynaliadwyedd. Mae pwysigrwydd strategol y cynnig yn deillio o'r arweiniad a'r cyd-destun a ddarparwyd gan WSP i ddechrau, sydd bellach wedi'i ddisodli gan Gymru'r Dyfodol sy'n cynnwys yr arweiniad hwnnw mewn polisi, a Bargen Twf y Gogledd.

5.26. Er gwaethaf y dyraniadau a'r caniatadau, ac yn wahanol i'w chwaer-safle strategol ym Mhorth y Gogledd, ni fu unrhyw ddatblygiad o gwbl yn Warren Hall. Mae'n parhau i fod yn safle maes glas gyda nifer o gyfyngiadau, gan gynnwys presenoldeb rhywfaint o dir amaethyddol Gradd 3a (h.y. BMV) a buddiannau ecolegol. Nid lleiaf ymhlith y cyfyngiadau yw agosrwydd y safle i Faes Awyr Penarlâg, a allai gyfyngu ar ddatblygiad deulawr i ychydig yn llai na chwarter arwynebedd cyfan y safle. Mae'r ystyriaethau hyn yn codi pryderon ynglŷn â thebygolrwydd chyflawni elfennau cyflogaeth a thai'r dyraniad, ac elfennau eraill, yn llawn. Ystyriwn y materion hyn yn yr is-adrannau canlynol.

Bargen Twf

5.27. Mae DPM3 yn cynghori y bydd angen i ddyraniadau sy'n cael eu dwyn ymlaen o gynllun blaenorol, a fyddai'n wir am ran gyflogaeth safle Warren Hall, gael eu cyfiawnhau'n ofalus er mwyn iddynt gael eu cynnwys mewn cynllun diwygiedig sy'n cyd-fynd â PPW. Bydd angen newid sylweddol mewn amgylchiadau i ddangos y gellir darparu safleoedd a chyfiawnhau eu cynnwys eto. Bydd angen tystiolaeth glir y gellir darparu safleoedd o'r fath. Dylai safleoedd fod yn destun yr un gofynion â safleoedd newydd wrth fynd trwy'r broses safle ymgeisiol, hynny yw, mae'n rhaid dangos eu bod yn gynaliadwy ac yn gyflawnadwy. Yn ogystal, mae DPM3 yn dweud y bydd angen i safleoedd sy'n allweddol i gyflawni'r cynllun gael mwy o dystiolaeth i gefnogi eu darpariaeth.

5.28. Cynhyrchodd Bwrdd Uchelgais Economaidd Gogledd Cymru (NWEAB) Weledigaeth Dwf yn cynnwys naw rhaglen. Bydd y rhaglenni hyn yn rhai tymor hir â sail eang, a byddant yn darparu fframwaith clir ar gyfer integreiddio adnoddau preifat a chyhoeddus i gyflawni canlyniadau cadarnhaol i'r economi. Mae'r Rhaglen Datblygu Tir ac Eiddo yn mynd i'r afael â'r prinder tir ac eiddo addas ar gyfer twf busnes ac yn ceisio cyflwyno safleoedd ar gyfer datblygiad tai. Cwblhawyd Bargen Twf y Gogledd gan holl bartneriaid NWEAB a'r DU a LIC ar 18 Rhagfyr 2020.

5.29. Amlygir Warren Hall fel un o'r chwe phrosiect blaenoriaeth cyntaf yn Rhaglen Tir ac Eiddo'r Fargen Twf. Er bod tystiolaeth glir o alw gan y sector preifat, ni ellir sicrhau buddsoddiad preifat ac ni all buddiant symud ymlaen oni bai bod y prif seilwaith yn cael ei ddarparu. Felly, mae'r Fargen Twf yn amlygu hyd at £15M o gyllid i dalu am gostau prif wasanaethau a seilwaith yn safle Warren Hall. Bydd LIC yn darparu'r tir ac yn gweithio gydag NWEAB i sicrhau'r cydsyniadau cynllunio angenrheidiol a galluogi'r safle i'w ddatblygu yn amodol ar yr holl gymeradwyaethau sy'n angenrheidiol.

5.30. Mae cyllid y Fargen Twf yn amlwg yn fanteisiol iawn i safle Warren Hall ac felly i gymunedau Sir y Fflint yn gyffredinol. Ein pryder wrth archwilio'r CDLl oedd na ddylai ddylanwadu'n ormodol ac arwain at ddyrannu safle a oedd fel arall yn gynhenid anaddas i'w ddatblygu.

Dyraniad cyflogaeth

5.31. Rhoddir cyfiawnhad dros ddyrannu pob un o elfennau safle Warren Hall yn yr asesiad o'r farchnad a ddarparwyd ar ran LIC [LDP-EBD-STR3B.2]. O ran y defnyddiau cyflogaeth a gynigir, mae'n cyflwyno'r sefyllfa trwy nodi bod Sir y Fflint wedi datblygu fel canolfan economaidd fawr yn ystod yr 20 mlynedd diwethaf. Mae ychydig dros draean o'r holl swyddi ym maes gweithgynhyrchu, sydd ymhell dros ddwywaith cymaint â chyfartaledd y Deyrnas Unedig o 13%. Mae gweithgynhyrchu gwerth uchel, fel awyrofod, cydrannau modurol a chemegion arbenigol, yn sector pwysig, ac mae ffatri Airbus UK ym Mrychdyn yn cyflogi 7,000 o bobl ac ymhlith y ffatrïoedd gweithgynhyrchu mwyaf yn y Deyrnas Unedig.

5.32. Mae Ardal Fenter Glannau Dyfrdwy (DEZ), a ddynodwyd yn 2012, yn gwneud cyfraniad sylweddol at economi Sir y Fflint a'r rhanbarth ehangach. Mae ganddi'r crynodiad uchaf o swyddi gweithgynhyrchu yn y Deyrnas Unedig ac mae'n enwog am y diwydiannau gweithgynhyrchu uwch tra medrus sydd yno, yn ogystal â'r Ganolfan Ymchwil Gweithgynhyrchu Uwch. Gyda chyfanswm arwynebedd o 2000ha, mae'n cynnwys sawl ardal ddatblygu unigol, fel Parc Diwydiannol Glannau

Dyfrdwy, Safle Datblygu Strategol Porth y Gogledd, y Parc Ynni Adnewyddadwy, a Chanolfan Gweithgynhyrchu Darbodus Toyota. Mae sectorau penodol o'r farchnad ddiwydiannol, fel gweithgynhyrchu uwch, ymchwil a datblygu, ac ynni adnewyddadwy, yn cael eu targedu i'w cynnwys yn yr Ardal.

5.33. Fel y mae'r ELR yn nodi, mae busnesau a datblygwyr modern eisiau lleoliadau hygyrch, amlwg a hawdd eu datblygu ar gyfer eu safleoedd. Byddai darparu tir cyflogaeth yn Warren Hall, gan gynnwys ar gyfer defnyddiau gweithgynhyrchu generig, llai arbenigol, yn darparu hynny ac yn ategu'r DEZ. Byddai hefyd yn darparu'r cyfleoedd dylunio ac adeiladu, lle mae un contractwr yn gyfrifol am gynllunio, dylunio ac adeiladu uned yn unol â gofynion y cleient, sydd wedi'u cyfyngu i raddau yng Nglannau Dyfrdwy ar hyn o bryd.

5.34. Daeth yr asesiad o'r farchnad i'r casgliad hefyd, o leiaf pan gafodd ei gyhoeddi yn 2019, fod gweithgarwch buddsoddi cryf ym marchnad ddiwydiannol Sir y Fflint gyda lefelau da o dwf, niferoedd cynyddol o drafodion, arenillion gostyngol a phrisiau cynyddol. Er gwaethaf y swm mawr o dir cyflogaeth sydd dros ben, neu efallai oherwydd hynny, gallai'r safle yn Warren Hall hwyluso arallgyfeirio cyflogaeth a thwf yn ystod cyfnod y cynllun.

5.35. O ganlyniad i waith ychwanegol a gynhaliwyd i ddangos i Airbus yr ardal y gellid ei datblygu o ran uchder adeiladau, byddai'r arwynebedd tir cyflogaeth yn lleihau o 22.70ha i 19.1ha. Gostyngiad bach yw hwn nad yw'n effeithio ar ddiben strategol na hyfywedd y dyraniad. (**NMC59**)

5.36. Ar ôl cael ei ddyrannu yn y CDU a pheidio â chael ei ddatblygu, mae angen dangos newid sylweddol mewn amgylchiadau i gyfiawnhau dwyn y dyraniad hwn ymlaen yn y CDLl. Mae'r cyllid o fwy na £15 miliwn gan y Fargen Twf yn swm sylweddol sy'n darparu'r cyfiawnhad hwnnw'n llwyr.

Canolfan fasnachol

5.37. Mae'r polisi strategol yn cyfeirio at ddarparu canolfan fasnachol ar safle Warren Hall sy'n cynnwys gwesty a chyfleusterau hamdden, canolfan leol a manwerthu. Byddai'r rhain yn ychwanegiadau buddiol i'r defnyddiau cyflogaeth newydd ar y safle. Yn y lleoliad hygyrch hwn gerllaw'r A55, byddent hefyd yn fuddiol i'r ardal ehangach o ran y gwasanaethau a ddarperir a'r swyddi a grëir. Mae'r asesiad o'r farchnad yn nodi bod darparwyr cenedlaethol wedi dangos diddordeb mewn gwesty a thafarn yn ardal Brychdyn. Felly, rydym yn hyderus bod tebygolrwydd realistig o ddarparu'r rhain o fewn cyfnod y cynllun.

Tai

5.38. Nid yw'r elfen breswyl yn Warren Hall yn angenrheidiol i groes-gymorthdalu neu alluogi'r datblygiad cyflogaeth. Yr amcan wrth wraidd darparu hyd at 300 o gartrefi, felly, yw cyfrannu at greu datblygiad defnydd cymysg cynaliadwy a fyddai o ansawdd uchel ac yn gyson â delfrydau creu lleoedd. Er bod y nod hwn yn un canmoladwy, sy'n cyd-fynd ag amcanion y CDLl, mae gennym bryderon sylweddol na fyddai'r safle strategol yn Warren Hall yn bodloni'r dyheadau hyn ym mhob ystyr; prin yw'r dystiolaeth rydym wedi'i gweld i leddfu ein pryderon.

5.39. Yn y dogfennau a gyflwynwyd drwyddynt draw, er enghraifft y Prif Gynllun a'r Datganiad Cyflawni [LDP-EBD-STRB.1], yr arfarniad creu lleoedd, datganiadau'r

Cyngor ac ymatebion eraill i ni, a'r Astudiaeth Ddichonoldeb Trafnidiaeth, disgrifir y safle fel bod mewn lleoliad cynaliadwy yn agos i aneddiadau cymdogol. Heriwn gywirdeb yr asesiad hwn.

5.40. Mae dau isocron yn yr Astudiaeth Ddichonoldeb Trafnidiaeth (LDP-EBD-STR3B.8.1, Ffigurau 5.1 a 5.2) yn dangos yr ardaloedd y gellir eu cyrraedd o fewn 30 munud (wedi'i rannu'n gamau pum munud) ar droed neu ar feic o'r safle. Mae'n ymddangos bod yr amseriadau'n dechrau o ffin y safle. Y gwasanaethau agosaf i'r tai arfaethedig yw'r rhai hynny yn Kinnerton Uchaf, gan gynnwys yr ysgol gynradd a'r siop gyfleustra, sydd o fewn 10 ac 20 munud o'r safle ar droed. Mae Penymynydd a Phen-y-ffordd i'r gorllewin, ymhellach i ffwrdd o'r safle na Kinnerton Uchaf a byddai eu gwasanaethau 20 i 30 munud i ffwrdd ar droed. Mae gorsaf reilffordd ym Mhen-y-ffordd ond mae y tu hwnt i'r isocron 30 munud ar droed. Mae Kinnerton Uchaf a Phenymynydd/Pen-y-ffordd wedi'u dosbarthu'n Aneddiadau Cynaliadwy yn yr hierarchaeth aneddiadau, a ddiffinnir fel rhai sy'n elwa o rai gwasanaethau a chyfleusterau a bod mewn lleoliad cynaliadwy.

5.41. Mae Brychdyn, sydd i'r gogledd-ddwyrain o'r safle, wedi'i dosbarthu'n Ganolfan Wasanaeth Leol, ac felly mae ganddi rôl leol wrth ddarparu gwasanaethau a chyfleusterau. Mae siop gyfleustra ym Mrychdyn o fewn 10-15 munud ar droed ac mae'r ysgol gynradd a'r llyfrgell o fewn 20-25 munud ar droed. Yn ymarferol, byddai'n cymryd o leiaf bum munud yn fwy i gerdded i'r gwasanaethau hyn o'r tai arfaethedig, a fyddai wedi'u lleoli ym mhen pellaf y safle o Frychdyn.

5.42. Felly, byddai'r pellteroedd cerdded i wasanaethau o'r safle i bobl â symudedd llawn yn rhesymol, o bryd i'w gilydd o leiaf. Byddent yn fwy heriol o lawer i'r rhai hynny sy'n teithio gyda phlant, gan gynnwys mewn pramiau neu gadeiriau gwthio, y rhai hynny sy'n cario siopa neu fagiau eraill, unrhyw un sy'n llai effeithlon wrth gerdded, ac mewn tywydd gwael. Felly, ystyriwn ei bod yn annhebygol y bydd llawer neu'r rhan fwyaf o'r meddianwyr yn y dyfodol yn cerdded pellteroedd o'r fath bob dydd. Mae'r arfarniad creu lleoedd o'r farn y byddai'r cynnig yn annog cerdded a beicio, a defnyddio trafnidiaeth gyhoeddus, yn hytrach na dibynnu ar geir preifat. Fodd bynnag, nid yw'r dystiolaeth a gyflwynwyd yn ein harwain i'r un casgliad.

5.43. Mae'n gyffredin bellach i fwydydd ac ystod eang o gynhyrchion eraill a brynir ar-lein gael eu danfon, ond nid pawb sy'n defnyddio'r gwasanaeth hwn, ac ni ddylai fod rhaid iddynt. Er gwaethaf y diwygiad arfaethedig i faen prawf iii sy'n cyfeirio'n benodol at siop gyfleustra leol, nid oes sicrwydd y byddai'n cael ei darparu ar y safle na phryd. Yn wahanol i elfennau gwesty a thafarn y ganolfan fasnachol, nid oes gennym unrhyw dystiolaeth y bu ymholiadau ynglŷn â'r safle gan weithredwyr siopau cyfleustra.

5.44. Mae'r bwriad i ddarparu hyd at 300 o gartrefi yn Warren Hall yn ychwanegiad arwyddocaol at gynlluniau a dyraniadau blaenorol. Mae hyn yn newid sylweddol mewn amgylchiadau, fel sy'n ofynnol yn y DPM ar gyfer dyraniadau sy'n cael eu dwyn ymlaen. Nid ydym yn amau y bydd y tai eu hunain yn cael eu darparu o fewn cyfnod y cynllun ar y safle maes glas dymunol hwn, sydd mewn lleoliad gwledig a deniadol. Fodd bynnag, prin yw'r dystiolaeth y byddai elfen dai'r cynnig yn fuddiol wrth ddenu datblygiad cyflogaeth i'r safle. Felly, nid oes angen ychwanegu'r tai i ddangos y bydd y safle cyfan yn cael ei ddarparu nac i gyfiawnhau parhau i'w gynnwys yn unol â gofynion y DPM. Darperir y cyfiawnhad hwnnw gan gyfraniad

ariannol y Fargen Twf tuag at seilwaith ac mae'n rhoi sicrwydd i ni y bydd y dyraniad cyflogaeth yn cael ei ddarparu yn ystod cyfnod y cynllun.

5.45. Ar ôl ystyried popeth, nid oes cyfiawnhad i elfen dai'r dyraniad a byddai'n arwain at greu datblygiad preswyl sylweddol mewn lleoliad anghynaliadwy, y tu allan i ffin anheddiad ac felly yng nghefn gwlad agored. Byddai'n arwain at fwy o deithiau car a byddai'n groes i amcanion a pholisïau'r CDLl. Felly, bydd **NMCA1** yn dileu elfen dai dyraniad Warren Hall.

Casgliad

5.46. Felly, deuwn i'r casgliad, yn amodol ar yr NMC, gan gynnwys dileu'r tai o safle Warren Hall, fod strategaeth dwf y CDLl yn gydlynol ac wedi'i seilio ar broses baratoi glir a chadarn. Mae'n realistig ac yn briodol yng ngoleuni dewisiadau amgen perthnasol ac wedi'i seilio ar dystiolaeth gadarn a chredadwy. Yn ogystal, bydd yn mynd i'r afael â'r Materion Allweddol a'r Amcanion Strategol yn effeithiol ac yn effeithlon. Mae swm y ddarpariaeth dai a amlinellir yn y CDLl hefyd yn realistig, yn briodol ac wedi'i seilio ar sylfaen dystiolaeth gadarn a chredadwy.

Lleoliad datblygiad

Hierarchaeth aneddiadau

5.47. Yr hierarchaeth aneddiadau yw'r fframwaith datblygu y gellir seilio'r strategaeth ofodol arni. Cynhaliwyd archwiliadau aneddiadau a arweiniodd at amlygu pum haen a'u swyddogaethau, fel a ganlyn:

Prif Ganolfannau Gwasanaeth	Rôl strategol wrth ddarparu gwasanaethau a chyfleusterau. Yn cynnwys Treffynnon, yr Wyddgrug, Saltney
Canolfannau Gwasanaeth Lleol	Rôl leol wrth ddarparu gwasanaethau a chyfleusterau. Yn cynnwys Ewloe, Penarlâg, HCAC (Yr Hôb, Caergwrle, Abermorddu a Chefn y Bedd)
Pentref Cynaliadwy	Yn elwa o rai gwasanaethau a chyfleusterau ac wedi'u lleoli'n gynailadwy. Yn cynnwys Kinnerton Uchaf, New Brighton, Pen-y-ffordd / Penymynydd
Pentref Diffiniedig	Yn elwa o rai cyfleusterau a chyfleusterau i gynnal anghenion lleol. Yn cynnwys Cilcain, Nercwys, Talacre
Pentref Anniffiniedig	Ychydig neu ddim gwasanaethau a chyfleusterau ac nid ydynt o faint na chymeriad i gyfiawnhau ffin anheddiad. Yn cynnwys Ffrith, Dobshill, Helygain

5.48. Roedd gwrthwynebiad i'r hierarchaeth aneddiadau, yn gyffredinol, yn herio ei chywirdeb a'i barn mewn rhai ffyrdd. Fodd bynnag, nid oedd gwallau nac

anghysondebau yn yr archwiliadau aneddiadau'n helaeth, ac rydym yn dod i'r casgliad nad ydynt yn tanseilio'r hierarchaeth yn ei chyfanrwydd.

5.49. Roedd un o'r prif bryderon yn ymwneud â chyfuno pedwar anheddiad yr Hôb, Caergwrle, Abermorddu a Chefn y Bedd yn un anheddiad gydag un ffin anheddiad. Ymateb y Cyngor yw na fyddai hyn yn tynnu oddi ar gymeriad a hunaniaeth ac ysbryd cymunedol unrhyw un o'r aneddiadau. Mae'r pedwar anheddiad yn ffinio â'i gilydd yn ffisegol, yn rhannu cyfleusterau a gwasanaethau ac wedi'u lleoli ar goridor trafnidiaeth gynaliadwy. Gyda'i gilydd, mae gan y pedwar anheddiad ystod dda o wasanaethau a chyfleusterau ac maen nhw'n cyflawni swyddogaeth Canolfan Wasanaeth Leol wrth gefnogi'r ardal leol; gyda'i gilydd, maen nhw'n debyg i ganolfannau eraill o'r fath o ran maint, cymeriad a gwasanaethau. Felly, credwn ei bod yn briodol ystyried y pedwar anheddiad gyda'i gilydd fel Canolfan Wasanaeth Leol.

Strategaeth ofodol

5.50. Penderfynwyd ar y ffordd y dylai'r twf a amlygwyd gael ei ddosbarthu o amgylch y Sir mewn ffordd debyg i'r strategaeth dwf. Paratowyd ac ymgynghorwyd ar bum opsiwn a lywiwyd gan ffactorau fel Gweledigaeth ac Amcanion y CDLl; amcanion cynaliadwyedd; a photensial datblygu'r Sir:

1.	Dosbarthiad Cyfrannol	Defnyddio'r hierarchaeth aneddiadau i ganiatáu ar gyfer dosbarthu datblygiad yn gyfrannol ar sail egwyddorion cynaliadwyedd
2.	Twf Trefol â Ffocws	Cyfeirio'r holl ddatblygiad at ganolfannau trefol h.y. dwy haen uchaf yr hierarchaeth aneddiadau
3.	Ardal Dwf	Byddai datblygiad yn cael ei ffocysu trwy gyfeirio'r holl ddatblygiad ar sail diffiniad caeth o'r triongl ardal dwf a ymgorfforir yng Nghynllun Gofodol Cymru.
4.	Hybiau a Choridorau, Aneddiadau ar hyd Llwybrau Trafnidiaeth	Byddai datblygiad yn cael ei ddosbarthu ar sail dehongliad caeth o hybiau a llwybrau trafnidiaeth ffyrdd a rheilffyrdd allweddol.
5.	Dosbarthiad Cynaliadwy ac Ymagwedd wedi'i Mireinio at Aneddiadau Gwledig	Byddai datblygiad yn cael ei ffocysu ar dair haen gyntaf yr hierarchaeth aneddiadau, ar sail amlygu'r aneddiadau a'r safleoedd mwyaf cynaliadwy. Yn yr aneddiadau gwledig, byddai ymagwedd bolisi wedi'i mireinio yn cael ei datblygu i sicrhau ymagwedd fwy hyblyg at gyflwyno a darparu tai i fodloni anghenion lleol.

5.51. Fel y gwnaeth gyda'r opsiynau twf, dadansoddodd Papur Cefndir y Cyngor ar y Ddogfen Ymgynghori Strategaeth a Ffefrir ganlyniadau'r ymgynghoriad ar yr opsiynau gofodol yn llawn. Fodd bynnag, roedd y canlyniadau'n llai amwys o lawer na'r rhai hynny ar yr opsiynau twf, gyda mwyafrif sylweddol yn ffafrio Opsiwn 5. Felly, dyna'r strategaeth a dducpwyd ymlaen yn y CDLl.

5.52. Yn Opsiwn 5, mae datblygiad wedi'i ffocysu ar dair haen uchaf yr hierarchaeth aneddiadau, tra bydd y flaenoriaeth yn y ddwy haen isaf ar ddarparu tai i fodloni

anghenion lleol mewn aneddiadau gwledig cynaliadwy. Nid yw'r opsiwn wedi'i seilio ar baramedrau na rheolaethau rhifiadol, ond yn hytrach ar y sefyllfa gyffredinol yn yr hierarchaeth aneddiadau ac amlygu'r aneddiadau mwyaf cynaliadwy. Bydd **NMC30** yn ychwanegu Tabl 4A o Bapur Cefndir 10A Cyflenwad Tir ar gyfer Tai at yr esboniad i Bolisi STR2 i ddangos dosbarthiad gofodol y cyflenwad tai.

5.53. Rydym wedi nodi bod LIC yn cefnogi lefel y twf tai a'r strategaeth ofodol yn y CDLl yn ei sylwadau ffurfiol. Cytunwn y byddai dosbarthiad arfaethedig datblygiad yn gyson â Chymru'r Dyfodol ac amcanion polisi cenedlaethol. Felly, mae'n briodol ac yn gyfiawnadwy.

Terfynau aneddiadau

5.54. Mae'r ffiniau aneddiadau'n rhan hanfodol o'r strategaethau twf a gofodol gan eu bod yn darparu'r cyfrwng i reoli datblygiad a'i gyfeirio at leoliadau cynaliadwy. Mae'r Cyngor yn nodi yn y Fethodoleg Asesu Safleoedd Ymgeisiol, sydd hefyd yn disgrifio'r adolygiad o ffiniau aneddiadau, nad oes cydberthynas rhwng ffiniau aneddiadau'r CDLl a ffiniau eraill, fel rhai gweinyddol, nac â ffactorau ac ystyriaethau eraill, fel perchnogaeth tir.

5.55. Mae'r ffiniau aneddiadau a ddynodwyd yn y CDLl wedi'u seilio ar adolygu a diweddaru'r rhai hynny a gynhwyswyd yn y CDU. I wneud hyn, ystyriwyd y safleoedd ymgeisiol bach (9 uned neu lai) gerllaw neu'n agos i'r ffiniau aneddiadau presennol yn erbyn nifer o feini prawf, gan gynnwys:

- Strategaeth y CDLl – faint o ddatblygiad y mae ei angen, a yw'r anheddiad yn lleoliad cynaliadwy ar gyfer datblygiad pellach?
- P'un a fyddai cynnwys y safle'n estyniad naturiol a rhesymegol i anheddiad â ffiniau cadarn ac amddiffynadwy;
- Ymrwymiadau presennol a dyraniadau newydd;
- Unrhyw gyfyngiadau fel Ardaloedd Cadwraeth, adeiladau rhestredig, mynediad, llifogydd neu fuddiannau cadwraeth natur;
- P'un a yw'r safle'n dir llwyd ac, os felly, unrhyw gyfyngiadau na ellir eu goresgyn;
- A fyddai'r datblygiad yn ymwthiad annerbyniol i gefn gwlad, yn ddatblygiad hirgul, neu'n batrwm datblygu tameidiog neu wasgaredig?
- A yw'r safle'n cyflawni swyddogaeth gymunedol bwysig, fel meysydd chwarae neu dir amwynder arall.

5.56. Mae ffiniau aneddiadau'r CDLl wedi cael eu ffurfio o ganlyniad i adolygiad cynhwysfawr a chyson wedi'i seilio ar fethodoleg gadarn. Roedd y meini prawf a ddefnyddiwyd i ystyried safleoedd posibl i'w cynnwys yn canolbwyntio ar strategaeth ac amcanion y CDLl, a lleoliadau cynaliadwy.

5.57. O ran dyraniad tai HN1.8, mae'n amlwg bod Penarlâg a Mancot eisoes yn gydgysylltiedig i'r gogledd o'r safle, gan ffurfio ardal ddatblygedig barhaus sydd wedi'i chysylltu gan ffyrdd a llwybrau troed, heb wahaniad clir rhwng y ddau anheddiad. Fel y cyfryw, er bod dyrannu'r safle'n cynyddu hyd y ffin aneddiadau a rennir, nid ydym o'r farn y byddai hyn yn newid swyddogaeth a hunaniaeth bresennol Mancot ac ardal gyffiniol Penarlâg mewn gwirionedd.

Casgliad

5.58. Ein casgliad cyffredinol ar y mater hwn yw bod y strategaeth ofodol yn gydlynol, ei bod yn cydymffurfio'n gyffredinol â Chymru'r Dyfodol a'i bod wedi'i seilio ar broses baratoi glir a chadarn sy'n cyd-fynd â'r dull creu lleoedd strategol a amlinellir yn PPW. Mae'r hierarchaeth aneddiadau, y strategaeth ofodol, y ffiniau aneddiadau a'r polisïau strategol perthnasol yn realistig, yn briodol ac yn rhesymegol yng ngoleuni dewisiadau amgen perthnasol ac wedi'u seilio ar dystiolaeth gadarn a chredadwy.

6 Egwyddorion Datblygu Cynaliadwy

6.1. Mae'r bennod hon, sef y gyntaf yn yr adran rheoli datblygiad, yn cynnwys sawl polisi sy'n hanfodol i sicrhau bod egwyddorion cynaliadwyedd yn treiddio trwy bob datblygiad. Maen nhw'n dechrau gyda Pholisi PC1 sy'n ymdrin â'r berthynas rhwng datblygiad a ffiniau aneddiadau. Fel y nodwyd yn gynharach, dyma'r offeryn sylfaenol ar gyfer lleoli datblygiad mewn mannau cynaliadwy. Mae'r polisi'n amlinellu'n glir ble y caniateir datblygiad a, chan gyfeirio at y Map Cynigion, dyraniadau, Prif Ardaloedd Cyflogaeth a pholisïau eraill y cynllun, y mathau o ddatblygiad a fydd yn dderbyniol o fewn ffiniau'r aneddiadau.

6.2. Mae'r ardaloedd y tu allan i ffiniau aneddiadau'n cael eu dosbarthu'n gefn gwlad agored lle, fel y mae PPW (para. 3.60) yn mynnu, y mae'n rhaid i adeiladu newydd i ffwrdd oddi wrth aneddiadau presennol neu ardaloedd a ddyrannwyd ar gyfer eu datblygu barhau i gael ei reoli'n llym. Mae Polisi PC1 yn ymdrin â chefn gwlad agored yn y polisi ei hun a'i destun esboniadol, gan amlinellu'r ystod gyfyngedig o ddatblygiad a ganiateir yno. Mae'n glir ac yn ddefnyddiol i'r ardaloedd o fewn ffiniau aneddiadau a'r tu allan iddynt, hynny yw cefn gwlad agored, gael eu cyfosod yn yr un polisi. Bydd **NMC48** yn dileu'r gair 'cyffredinol' o'r polisi gan ei fod yn cyflwyno lefel o ansicrwydd dieisiau iddo. Mae **NMC49** yn gywiriad sy'n angenrheidiol er mwyn eglurder.

6.3. Mae Polisi PC2 yn amlinellu'r meini prawf ar gyfer pob datblygiad a PC3 gyda dylunio. Er na fydd yr holl feini prawf yn berthnasol i bob cynnig, mae gofynion y polisïau hyn yn absoliwt. Nid oes angen cynnwys yr amod 'lle y bo'n briodol' sydd, yn ein barn ni, yn lleihau bwriad y polisïau hyn i ryw raddau. Bydd **NMC 50 a 51** yn dileu'r ymadrodd hwnnw o'r ddau. Mae mater pwysig amodau byw preswylwyr cyfagos a defnyddwyr eraill tir wedi'i gynnwys ym Mholisi PC2 fel gofyniad datblygu cyffredinol. Gan ei bod hefyd yn ystyriaeth allweddol yn y broses ddylunio, bydd **NMC52** yn ychwanegu maen prawf at Bolisi PC3 i amddiffyn meddianwyr cyfagos rhag unrhyw effeithiau niweidiol o ddatblygiad newydd, gan gynnwys edrych drosodd a niwed i olygfa, na chyfeirir atynt ym Mholisi PC2.

6.4. Mae Polisi PC4 yn crynhoi'r mesurau mwyaf effeithiol y gellir eu cymryd i fynd i'r afael â'r newid yn yr hinsawdd ac addasu iddo, ac felly mae'n bwysig wrth orfodi egwyddorion cyffredinol y CDLl. Mae'r mân aralleiriad i **NMC53** yn fwy uniongyrchol a bydd yn cryfhau ei ddarpariaethau. Bydd **NMC54** yn diweddaru maen prawf c) gyda chyfeiriad at Reoli Adnoddau Naturiol yn Gynaliadwy (SMNR), yn unol â PPW cyfredol.

Trafnidiaeth a hygyrchedd

6.5. Mae Polisi PC5 yn bolisi pwysig sy'n mynd i'r afael â hygyrchedd datblygiad newydd ac adeiladu arno i alluogi rhwydwaith trafnidiaeth aml-ddull sy'n fwy cynaliadwy. Bydd **NMC55** yn aralleirio'r polisi mewn mannau i egluro ei ystyr ac felly pwysleisio ei fwriad. Polisi allweddol arall yw PC6 ar Deithio Llesol. Yn yr un modd â PC5, mae angen ei aralleirio ychydig i fynegi gofynion y polisi'n fwy uniongyrchol a chlir (**NMC56**). Bydd **NMC57** yn diweddaru a gwella cywirdeb y testun esboniadol i Bolisi PC8 sy'n amddiffyn Maes Awyr Penarlâg rhag datblygu a fyddai'n peryglu ei weithrediad.

6.6. Mae Metro Gogledd Cymru yn destun Polisi 23 yng Nghymru'r Dyfodol a bydd yn cynnwys llwybrau trafnidiaeth gyhoeddus presennol yn Sir y Fflint. Bydd **NMC32** yn ychwanegu paragraff am Fetro Gogledd Cymru i'r esboniad i Bolisi STR5 er mwyn cyflawnder a chysondeb.

6.7. Cynigiwyd safle ymgeisiol GRE004 fel safle ar gyfer gorsaf drenau ym Maes-glas, ond nid oes dyraniad o'r fath wedi'i gynnwys yn y CDLl. Mae busnes lleol, sef Kingspan Insulated Panels, sydd â safle'n agos iawn i'r safle arfaethedig ac sy'n cyflogi 500 o bobl, yn cefnogi'r cynnig yn frwd. Dywedodd mwyafrif sylweddol o'r rhai a ymatebodd i holiadur ynglŷn â'r mater y byddent yn ystyried defnyddio gorsaf newydd sy'n gysylltiedig â chyfleusterau trafnidiaeth eraill a fyddai o fudd penodol i bobl ifanc sy'n byw yn Nhreffynnon a Maes-glas. Yn ogystal, mae llythyrau cefnogaeth gan yr Aelod o'r Senedd Mark Isherwood a'r Aelod Seneddol Rob Roberts.

6.8. Gwnaeth y Cyngor Sir gais llwyddiannus i Gronfa Trafnidiaeth Leol Llywodraeth Cymru am gyllid ar gyfer Astudiaeth Drafnidiaeth Gogledd Sir y Fflint. Nod yr astudiaeth oedd cynhyrchu dogfen a fyddai'n cefnogi cynigion yn y dyfodol ar gyfer astudiaethau dichonoldeb, ymhlith pethau eraill, gan gynnwys ar gyfer gorsaf newydd. Mae Cyngor Tref Treffynnon wedi cyflwyno achos dros orsaf drenau newydd i wasanaethu Treffynnon a Gogledd Sir y Fflint hefyd (Dog. M10.121).

6.9. Mae Polisi PC10 y CDLl, sy'n ymdrin â chynlluniau trafnidiaeth newydd a amlygwyd, yn diogelu tir ar hyd llwybr gwelliannau posibl fel y gellir eu gweithredu pan fydd penderfyniadau terfynol yn cael eu gwneud arnynt. Mae'r cynlluniau y mae Polisi PC10 yn berthnasol iddynt, sydd oll yn welliannau priffyrdd ar hyn o bryd, naill ai o fewn Cynllun Cyllid Trafnidiaeth Cenedlaethol LIC a'r Cynllun Trafnidiaeth Rhanbarthol ar gyfer Gogledd Cymru neu Raglen Gyfalaf y Cyngor. Nid yw cynigion ar gyfer gorsaf newydd ym Maes-glas wedi cyrraedd y cam hwnnw eto ac mae amheuon ynglŷn ag addasrwydd y safle ar gyfer gorsaf.

6.10. Felly, nid oes digon o gyfiawnhad dros ddiogelu na dyrannu'r safle posibl; mae'r rhagolygon ar gyfer ei ddarparu o fewn cyfnod y cynllun yn denau. At hynny, ac yn galonogol o ystyried y gefnogaeth frwd i'r prosiect hwn, nid oes unrhyw beth yn y CDLl, gan gynnwys absenoldeb dyraniad penodol ar ei gyfer, a fyddai'n atal cynigion ar gyfer gorsaf newydd ym Maes-glas rhag cael eu datblygu a'u gweithredu gan y Cyngor Tref a phartïon eraill, gan gynnwys y Cyngor.

6.11. Mae llwybr ffordd newydd arfaethedig yn cael ei ddiogelu yn y CDLl, ond oni bai y daw'n bendant, ni ellir dyrannu'r safleoedd ar gyfer ardaloedd gwasanaeth posibl. Sut bynnag, mae PPW yn darparu y gallai rhai mathau eraill o ddatblygiad, gan gynnwys seilwaith trafnidiaeth lleol, fod yn briodol mewn lletem las.

Casgliad

6.12. Felly, deuwn i'r casgliad, yn amodol ar yr NMC, fod y polisïau a'r cynigion ynglŷn â'r mater hwn yn llwyr gyflawni amcanion datblygu cynaliadwy a chreu lleoedd y CDLl yn gyson â pholisi cenedlaethol. Ystyriwn hefyd eu bod wedi'u seilio ar dystiolaeth gadarn a chredadwy.

7 Yr Economi a Chyflogaeth

7.1. Safbwynt PPW o ran datblygu economaidd yw y dylai'r system gynllunio sicrhau nad yw twf allbwn a chyflogaeth yng Nghymru gyfan yn cael ei gyfyngu gan brinder tir ar gyfer defnyddiau economaidd (PPW para. 5.4.1). I'r perwyl hwnnw, mae'n mynd ymlaen i ddatgan y dylai ACLlau gefnogi darparu digon o dir i fodloni anghenion y farchnad gyflogaeth ar lefel strategol a lleol, ac y dylai cynlluniau datblygu amlygu gofynion cyflogaeth a thir, dyrannu cymysgedd priodol o safleoedd i fodloni'r angen a darparu fframwaith ar gyfer diogelu safleoedd cyflogaeth presennol o bwysigrwydd strategol a lleol.

7.2. Mae'r ELR yn darparu archwiliad manwl a sylwebaeth ynglŷn â'r tir cyflogaeth yn Sir y Fflint a Wrecsam, a dyma'r brif ffynhonnell data a thystiolaeth tir cyflogaeth ar gyfer y CDLl.

7.3. Amlinellir y dyraniadau tir cyflogaeth cyffredinol ym Mholisi PE1. Yn ystod y broses o baratoi'r CDLl, mynegodd CNC bryderon ynglŷn â pherygl llifogydd a sawl un o'r safleoedd cyflogaeth. Cynhaliwyd arfarniad perygl llifogydd (Arfarniad Perygl Llifogydd Prif Safleoedd Cyflogaeth CDLl Sir y Fflint, Adroddiad Drafft, Tachwedd 2020) ac fe'i cynhwyswyd yn y SoCG gyda CNC (SOCG006). Canfu CNC fod diffyg tystiolaeth mewn rhai safleoedd i ddangos y gallai effeithiau llifogydd gael eu rheoli'n dderbyniol. O ganlyniad i faint o dir cyflogaeth sydd ar gael yn y sir, gall y Cyngor ddileu'r dyraniadau yr effeithir arnynt heb leihau faint o dir sydd ar gael yn gyffredinol i raddau niweidiol (**NMC59**). Gallai ceisiadau cynllunio gael eu cyflwyno o hyd ar gyfer y safleoedd sydd wedi'u dileu, ar yr amod bod FCA priodol o fanwl yn cyd-fynd â nhw.

7.4. Bydd **NMC 62, 64 a 65** yn diwygio Polisïau PE1 a PE2 a'u testun esboniadol i egluro sut y bydd cynigion ar gyfer datblygiad newydd o fewn dyraniadau cyflogaeth yn ymdrin â pherygl llifogydd yn unol â'r polisi cenedlaethol. Mae Polisi PE6 yn rhoi amddiffyniad cyffredinol i dir cyflogaeth presennol neu wedi'i ddyrannu rhag datblygiad arall. Mae **NMC66** yn cydnabod y gallai defnyddiau atodol, cyflenwol fod yn briodol ac fe'u hystyrir ar sail eu rhinweddau, ac mae'n diwygio'r esboniad i Bolisi PE6 yn unol â hynny.

7.5. Yn ogystal â'r defnyddiau traddodiadol o dir cyflogaeth, fel swyddfeydd, diwydiant a warysau, mae defnyddiau tir economaidd yn cynnwys amrywiaeth o rai eraill fel manwerthu a thwristiaeth, a sectorau fel adeiladu, ynni, mwynau, gwastraff a thelathrebu.

7.6. Bydd **NMC34** yn darparu sylwebaeth wedi'i diweddaru ar yr angen am le llawr manwerthu a'r rhesymau dros beidio â dyrannu safleoedd manwerthu yn yr esboniad i Bolisi STR9. Polisi STR10 yw'r polisi strategol sy'n ymdrin â thwristiaeth, diwylliant a hamdden, ac mae ei deitl yn adlewyrchu hynny. Bydd **NMC35** yn diwygio geiriad y polisi trwy ychwanegu'r ddau olaf i faen prawf i). Mae hyn er mwyn cywirdeb ac i'w gwneud yn gwbl glir bod pob un o'r tri math o ddatblygiad yn cael eu cefnogi.

7.7. Mae **NMC67** yn ychwanegu darparu siopau cyfleustra lleol at Bolisi PE10 sydd, ar hyn o bryd, yn ymdrin â chanolfannau ardal a lleol yn unig. Bydd yn cefnogi darparu siopau lleol mewn aneddiadau sydd heb ganolfan ardal neu leol. Er ei fod yn ychwanegiad gweddol fach, mae'n un gwerthfawr a allai leihau nifer y teithiau mewn car ac sydd felly'n cyfrannu at amcanion cynaliadwyedd y CDLl.

7.8. Mae twristiaeth yn weithgarwch economaidd pwysig ledled y sir ac yn enwedig ar hyd yr arfordir. Bydd **NMC69** yn diwygio Polisi PE13 i egluro na ddylai datblygiad carafannau sefydlog newydd ddigwydd yn ardal Talacre, Gronant na Gwespyr oherwydd y crynodiad presennol ohonynt sydd wedi niweidio cymeriad heb ei ddatblygu yr arfordir. Mae'r ymagwedd hon yn dilyn ymlaen o'r CDU ac, o ystyried y dystiolaeth, mae'n parhau i fod yn briodol ac yn gyfiawnadwy.

7.9. Mae **NMC71** yn diwygio geiriad a synnwyr PE14, sy'n ymdrin ag atyniad twristiaeth Dyffryn Maes-glas, i'w wneud yn fwy cyfyngol; bydd yn egluro'n briodol nad diben y polisi yw hyrwyddo datblygiad yn Nyffryn Maes-glas.

7.10. Gan gydnabod bod seilwaith cyfathrebu electronig diogel a fforddiadwy yn hanfodol i bobl a busnesau, bydd **NMC73** yn ychwanegu polisi telathrebu newydd, sef Polisi PE15, at y bennod Cefnogi Economi Ffyniannus. Mae hyn yn unol â PPW sy'n datgan y dylai cynlluniau datblygu amlinellu polisïau ar gyfer datblygiad telathrebu, gan gynnwys polisïau wedi'u seilio ar feini prawf i gyfeirio datblygiad tuag at leoliadau addas.

Casgliad

7.11. Ein casgliad ar y mater hwn yw bod y strategaeth ar gyfer yr economi a chyflogaeth yn gydlynol ac wedi'i seilio ar broses baratoi glir a chadarn. Bydd yn cydymffurfio â Pholisi 20 Cymru'r Dyfodol sy'n datgan bod rhaid i CDLlau gydnabod yr Ardal Dwf Genedlaethol fel ffocws ar gyfer twf economaidd a thai strategol; gwasanaethau a chyfleusterau hanfodol; a seilwaith trafnidiaeth a gweithgynhyrchu uwch. Yn amodol ar yr NMC perthnasol, mae'r polisïau'n realistig ac yn briodol ac wedi'u seilio ar dystiolaeth gadarn.

8 Tai

Proses dethol safle

8.1. Er bod y CDLl wedi'i seilio ar ffigurau twf a arweinir gan swyddi, mae darparu digon o dai ar y safleoedd mwyaf addas yn hollbwysig i lwyddiant y cynllun neu fel arall, wrth reswm. Amlinellwyd y broses dethol safle ar gam cynnar yn y Fethodoleg Asesu Safleoedd Ymgeisiol a gyhoeddwyd ym mis Mai 2015.

8.2. Y safleoedd a aseswyd i ddechrau oedd; y rhai hynny a hyrwyddwyd gan dirfeddianwyr a datblygwyr; y rhai hynny a amlygwyd gan swyddogion y Cyngor o nifer o astudiaethau a ffynonellau fel rhai a chanddynt botensial datblygu; a dyraniadau CDU presennol heb eu datblygu. Aeth y rhain drwy bedwar cam asesu, sef:

i. Hidlo cychwynnol yn ôl maint a defnydd tir arfaethedig;
ii. Arfarniad manwl;
iii. Asesiad yn erbyn y strategaeth a ffefrir h.y. lefel a dosbarthiad twf a'r angen am ddatblygiad;
iv. Asesu safleoedd yn erbyn astudiaethau eraill e.e. safleoedd cyfle tai, manwerthu neu ganol tref, SEA/SA a HRA

8.3. Roedd y meini prawf a ddefnyddiwyd gan swyddogion wrth asesu'r safleoedd ymgeisiol yn rhychwantu ystod eang o nodweddion perthnasol yn ymwneud â lleoliad y safle, p'un a oedd yn dir llwyd, tir BMV, yn hygyrch i gerbydau, yn hygyrch i gyfleusterau, gwasanaethau, cyfleustodau, ei statws bioamrywiaeth, ansawdd ei dirwedd, p'un a fyddai effaith ar asedau treftadaeth, perygl llifogydd, cyflwr y tir a hyfywedd. Mae hyn yn gyson yn gyffredinol â'r wybodaeth y mae DPM bellach yn cynghori y dylid ei cheisio, ac mae hefyd yn cyd-fynd â PPW 4.2.19 sy'n dweud bod rhaid cynnal asesiad hyfywedd safle cychwynnol ar y cam safle ymgeisiol hefyd.

8.4. Ystyriwyd ymrwymiadau presennol a safleoedd a gwblhawyd yn ddiweddar hefyd. Mae'r rhain yn cynnwys dau safle mawr yn Nhreffynnon ac un yng Nghaerwys sy'n gwrthbwyso'r diffyg dyraniadau yng ngorllewin Sir y Fflint.

8.5. Bu gwrthwynebiadau i'r broses dethol safle, yn naturiol, a'r ffaith bod safleoedd penodol wedi cael eu hepgor neu eu cynnwys. Fodd bynnag, yn ein harchwiliad o'r CDLl, nid ydym wedi dod ar draws unrhyw anghysondebau amlwg nac asesiadau nad oeddent yn cyd-fynd â pholisi neu arweiniad cenedlaethol (heblaw am elfen dai Warren Hall a drafodwyd uchod). Rydym yn fodlon, felly, bod y broses dethol safle yn gadarn, yn drwyadl ac wedi'i harchwilio'n dda; a'i bod yn gyson â pholisi ac arweiniad cenedlaethol.

Polisïau tai eraill

8.6. Polisi STR11 yw'r polisi strategol sy'n ymdrin yn benodol â thwf tai ac elfennau darpariaeth dai'r CDLl. Bydd y polisi a'i destun ategol yn cael eu diwygio gan **NMC 37 a 38** i ddiwygio'r ffigurau, gan gynnwys o ganlyniad i ddileu elfen dai Warren Hall, ac i ddiweddaru'r sefyllfa yn dilyn dirymu TAN1. Mae Polisi HN1 yn rhestru'r dyraniadau tai unigol. Yn unol â DPM3, bydd **NMC74** yn ychwanegu tabl newydd sy'n eu dangos ynghyd â'r amserlen ragamcanol ar gyfer darparu pob un.

Dyraniadau tai

Materion cyffredin yn ymwneud â dyraniadau

8.7. Mae sawl pryder a mater yn gyffredin i fwy nag un dyraniad, ac ymdriniwn â'r rhain yn gyntaf. Ymdrinnir â materion arwyddocaol yn ymwneud â dyraniadau unigol yn ddiweddarach yn ein hadroddiad.

Tir a ddatblygwyd yn flaenorol

8.8. Mae'n egwyddor hen sefydledig mewn polisi cenedlaethol y dylai tir a ddatblygwyd yn flaenorol, neu dir llwyd, gael ei ddefnyddio yn hytrach na safleoedd maes glas; un o amcanion y CDLl yw hyrwyddo datblygu tir llwyd. Mae Polisi STR14, sy'n ymdrin â'r newid yn yr hinsawdd a diogelu'r amgylchedd, yn cynnwys maen prawf sy'n cefnogi defnyddio a datblygu tir llwyd priodol neu addas.

8.9. Fodd bynnag, mae un o faterion ac ysgogwyr allweddol y Cynllun yn amlygu, er bod gan y Sir ardaloedd helaeth o dir llwyd, mae'r rhain yn tueddu i fod yn agos i aber ac Afon Dyfrdwy, lle y maent mewn perygl uchel o lifogydd a/neu o bwysigrwydd cadwraeth natur rhyngwladol. Mae PPW (para. 3.55) yn cydnabod nad yw'r holl dir a ddatblygwyd yn flaenorol yn addas i'w ddatblygu. Felly, er mwyn darparu ar gyfer y twf aelwydydd ac economaidd rhagamcanol, bu angen dyrannu safleoedd maes glas.

Lletem las

8.10. Dynododd y CDU sawl ardal rhwystr gwyrdd, y mae PPW yn cyfeirio atynt bellach fel lletem las. Mae'r rhain yn cyflawni'r un diben â Lleiniau Glas, gan gynnwys atal aneddiadau rhag cyfuno â'i gilydd a diogelu cefn gwlad rhag tresmasu. Y gwahaniaeth rhwng Lleiniau Glas a lletemau glas yw parhauster y cyntaf; mae lletemau glas yn ddynodiadau lleol a ddylai gael eu hadolygu yn rhan o'r broses CDLl (PPW para. 3.64).

8.11. Yn unol â PPW, mae'r Cyngor wedi cynnal adolygiad o letemau glas y Fwrdeistref Sirol (EBNB01), yr ymdrinnir ag ef mewn man arall yn y ddogfen hon. Mae'n rhaid i ddiogelu tir ac aneddiadau gyda dynodiad lletem las gael ei gydbwyso yn erbyn yr angen i ddarparu digon o safleoedd addas i'w datblygu. Felly, nid yw'r ffaith bod safle mewn rhwystr gwyrdd CDU yn flaenorol yn rheswm darbwyllol dros beidio â'i ddyrannu yn y CDLl.

Tir amaethyddol gorau a mwyaf amlbwrpas (BMV)

8.12. Mae tir amaethyddol BMV o amgylch llawer o aneddiadau Haen 1, 2 a 3 y Cynllun. Mae hyn, ynghyd â'r diffyg safleoedd tir llwyd addas sydd ar gael mewn lleoliadau cynaliadwy, yn cyfiawnhau colli rhywfaint o dir BMV. Yn ystod y broses o baratoi'r cynllun, gweithiodd y Cyngor gydag adran berthnasol LlC a chynigwyr safleoedd i sefydlu faint o dir amaethyddol BMV a fyddai'n debygol o gael ei golli ar ddyraniadau posibl. Mae Papur Cefndir 09 ar Dir Amaethyddol yn esbonio bod y Cyngor wedi ceisio lleihau colli BMV gymaint â phosibl drwy gydol y broses o asesu safleoedd ac amlygu dyraniadau posibl. Wrth asesu presenoldeb BMV yn ystod y broses dethol safle, nid oedd y Cyngor wedi dibynnu ar leihau gradd ardaloedd BMV.

8.13. Er bod y nod o ddiogelu tir BMV yn bwysig, nid dyna'r unig ffactor wrth amlygu dyraniadau tai; yn hytrach, mae'n un ymhlith ystod eang o ystyriaethau cynllunio sydd weithiau'n cystadlu yn erbyn ei gilydd. Mae PPW yn datgan (paragraffau 3.58 a 3.59) y dylai BMV gael ei warchod fel adnodd y mae pen draw iddo ar gyfer y dyfodol; wrth ystyried y dilyniant chwilio ac mewn polisïau cynllun datblygu, dylid rhoi pwys sylweddol i warchod tir o'r fath rhag ei ddatblygu oherwydd ei bwysigrwydd arbennig.

8.14. Mae PPW yn ychwanegu y dylai tir gradd 1, 2 a 3a gael ei ddatblygu dim ond os oes angen tra phwysig am y datblygiad, ac nid oes tir a ddatblygwyd yn flaenorol na thir o raddau amaethyddol is ar gael. Yn Sir y Fflint, mae angen dybryd am dai, seilwaith a datblygiad arall mewn lleoliadau cynaliadwy. Oherwydd y bu presenoldeb tir BMV yn ystyriaeth allweddol drwy gydol y broses dethol safle, rydym yn fodlon bod dyraniadau arno wedi cael eu gwneud dim ond lle mae'r eithriadau a restrir yn PPW yn bodoli, hynny yw, angen tra phwysig a dim safleoedd amgen. O ran BMV, felly, mae'r dyraniadau'n gyson â PPW.

Draenio

8.15. Ers mis Ionawr 2019, mae angen i bob datblygiad newydd sy'n cynnwys mwy nag un tŷ annedd, neu lle mae'r arwynebedd adeiladau'n 100 metr sgwâr neu fwy, gael systemau draenio cynaliadwy (SuDS) ar gyfer dŵr wyneb. Mae'n rhaid i'r rhain gael eu dylunio a'u hadeiladu yn unol â safonau statudol a chael eu cymeradwyo gan yr awdurdod lleol cyn i waith adeiladu ddechrau. Mae gan SuDS nifer o fanteision dros systemau draenio traddodiadol, fel gwella cydnerthedd datblygiad i'r newid yn yr hinsawdd, lleihau perygl llifogydd dŵr wyneb lleol, lliniaru llygredd a allai godi o ddŵr wyneb ffo a helpu i ddiogelu cyflenwadau dŵr. Rydym yn fodlon bod yr holl ddyraniadau wedi dangos ymarferoldeb cynlluniau SuDS ac, o ganlyniad, na fyddai datblygiad ar ddyraniadau'n destun llifogydd eu hunain nac yn creu llifogydd mewn mannau eraill.

Buddiannau amgylcheddol

8.16. Mae buddiannau amgylcheddol fel cynefinoedd, coetir a choed, a dynodiadau lleol a chenedlaethol wedi cael eu cofnodi a'u hystyried yn briodol wrth ddyrannu safleoedd i'w datblygu. Mae mwyafrif y canllawiau ar gyfer pob dyraniad ym Mholisi HN1 yn cyfeirio'n briodol at yr angen i gadw gwrychoedd neu weithredu mesurau lliniaru ecolegol eraill. Yn ogystal, byddai PC3 y CDLl a Pholisïau EN2 i EN7 yn rhoi amddiffyniad addas i amryw elfennau o'r amgylchedd naturiol rhag datblygiad amhriodol neu niweidiol yn unol â pholisi cenedlaethol, gan gynnwys PPW (6.4.3).

Ansawdd y dirwedd

8.17. Ni waeth pa mor dda y mae datblygiad wedi cael ei ddylunio a'i dirweddu, na pha mor ddeniadol ydyw, un o'r pethau anoddaf i breswylwyr lleol ddygymod ag ef yw colli tir dymunol sydd heb ei ddatblygu. Mewn sir fel Sir y Fflint, lle mae angen dybryd am dai a diffyg tir llwyd addas yn y lleoliadau iawn, mae'n anochel y bydd rhai safleoedd maes glas yn cael eu dyrannu.

8.18. Ystyriwyd gwerth y dirwedd wrth asesu'r dyraniadau safle posibl, a'r gwerthusiad LANDMAP oedd un o'r meini prawf a aseswyd. Tynnodd y broses Safle Ymgeisiol (LDP-KPD-CS1.2) sylw hefyd at safleoedd newydd i'w diogelu rhag datblygu, er enghraifft gyda dynodiad lletem las neu fan gwyrdd. Fodd bynnag, pwysleisiodd y ddogfen y dylai tir gael ei ddiogelu rhag datblygu dim ond pan fo hynny'n angenrheidiol ac yn briodol yn seiliedig ar egwyddorion cynllunio cadarn; ni ddylai gael ei ddiogelu dim ond er mwyn atal datblygiad rhag digwydd.

8.19. Rydym yn fodlon, pan fydd safleoedd maes glas yn cael eu datblygu, y byddai polisïau'r CDLl yn amddiffyn tirwedd y safle a'r ardal amgylchynol yn ddigonol. Mae'r rhain yn cynnwys: EN2, sy'n sicrhau bod y rhwydwaith seilwaith gwyrdd yn cael ei wella, gan gynnwys creu cysylltiadau newydd ag ef; EN4, sy'n mynnu

tirweddu a mesurau lliniaru eraill; ac EN7, sy'n diogelu coed, coetiroedd a gwrychoedd rhag effaith datblygiad.

Seilwaith annigonol, fel cyfleusterau addysg ac iechyd

8.20. Pryderir yn aml na fydd gan y cyfleusterau sydd ar gael mewn aneddiadau ddigon o gapasiti i allu ymdopi ag unrhyw bwysau a roddir arnynt gan ddatblygiad tai newydd. Mae bob amser yn ofyniad i ddatblygwyr sicrhau, trwy rwymedigaethau cynllunio ac yn gymesur â graddfa'r datblygiad, bod seilwaith yn cael ei ddarparu lle na fyddai'r capasiti presennol yn bodloni'r galwadau ychwanegol. Gall hyn fod yn gyfraniadau at: welliannau i briffyrdd, llwybrau beicio a llwybrau cerddwyr; cyfleusterau mewn ysgolion i gynyddu capasiti; darparu man agored cyhoeddus a chyfleusterau hamdden newydd. Byddai Polisi STR6 y CDLl yn hwyluso gweithredu trefniadau o'r fath ac yn darparu fframwaith priodol ar gyfer cyngor manylach a ddarperir mewn Canllawiau Cynllunio Atodol.

8.21. Mae'r fframwaith deddfwriaethol presennol yn atal gallu ACLlau i sicrhau cyfraniadau ariannol ar gyfer cynyddu neu wella cyfleusterau gofal iechyd. Sut bynnag, rydym wedi cael gwybod bod gan Sir y Fflint nifer o Ganolfannau Gofal Iechyd Sylfaenol cymharol newydd ac mai'r broblem yw diffyg staff digonol, gan gynnwys Meddygon Teulu, yn hytrach na diffyg safleoedd neu gyfleusterau.

8.22. Ymgynghorwyd â Bwrdd Iechyd Prifysgol Betsi Cadwaladr a'r Awdurdod Addysg Lleol ynglŷn â'r CDLl o'r camau cynharaf o'i baratoi. Mae'r ddau wedi darparu datganiadau sefyllfa (SOCG008 a SOCG009) ac nid yw'r naill na'r llall wedi gwneud unrhyw wrthwynebiadau i'r CDLl na'i ddyraniadau.

8.23. Mae'r Cyngor hefyd yn nodi y bydd y dyraniadau'n cael eu darparu ar draws y Sir a thrwy gydol cyfnod y cynllun, felly ni fydd cynnydd mawr, sydyn mewn anheddau mewn un man. Bydd hyn yn rhoi digon o amser i'r Bwrdd Iechyd a'r Awdurdod Addysg gynllunio ar gyfer darparu'r twf a nodir yn y CDLl a'i gefnogi.

Amodau byw

8.24. Mae amwynder meddianwyr cartrefi presennol nesaf at safleoedd a ddyrannwyd ac, yn wir, anheddau newydd eu hadeiladu o fewn y dyraniadau, yn ystyriaeth ar gyfer y cam cais cynllunio manwl. Bydd materion fel sŵn, golygfa, colli golau, cysgodi, edrych drosodd a cholli preifatrwydd yn cael eu trin ar yr adeg honno. Mae Polisi PC2 y CDLl yn amlinellu'r gofynion cyffredinol ar gyfer datblygiad, gan gynnwys bod rhaid iddo beidio â chael effaith niweidiol arwyddocaol ar ddiogelwch ac amodau byw preswylwyr cyfagos.

8.25. Mae'n anochel y bydd adeiladu dyraniad sylweddol yn arwain at sŵn, traffig gan gynnwys cerbydau mawr trwm, ac aflonyddwch arall yn yr ardal amgylchynol. Mae hefyd yn debygol o barhau am sawl blwyddyn yn achos y safleoedd mwy o faint. Er nad yw hyn yn rheswm da dros ddileu dyraniad, byddai'r ACLl yn gallu gosod amodau ar y caniatadau cynllunio perthnasol i leihau'r niwsans i'r eithaf, lle y bo'r angen. Gallai'r rhain ymdrin â'r amserau pryd y ceir gweithio, a threfniadau ar gyfer y cyfnod adeiladu fel ble y bydd cerbydau adeiladu a gweithwyr yn parcio, sut a ble y bydd deunyddiau'n cael eu storio, amgáu'r safle, mesurau i leihau dirgryniad, llwch a lledaenu mwd, ac yn y blaen.

Anghysondeb â'r CDU

8.26. Mae sawl gwrthwynebiad yn dweud bod dyraniadau'n anghyson â'r CDU a'r casgliadau a amlinellwyd gan arolygydd y CDU yn ei hadroddiad. Caeodd yr ymchwiliad i'r CDU yn 2008 a chyhoeddwyd adroddiad yr arolygydd yn 2009, ymhell dros ddegawd yn ôl. Mae amgylchiadau a pholisïau cynllunio cenedlaethol wedi newid yn sylweddol yn y cyfamser. Yn ogystal, mae'r CDU ymhell heibio i'w ddyddiad gorffen, sef 2015. Felly, mae'n hen mewn sawl ffordd ac ni chafodd ei baratoi i fod yn berthnasol y tu hwnt i'r adeg honno na chydag anghenion ac effeithiau twf yn y dyfodol mewn golwg. Felly, nid yw'n berthnasol iawn i'n hystyriaethau o'r CDLl.

Dyraniadau Unigol

Well Street, Bwcle

8.27. Mae mwyafrif y gwrthwynebiadau i ddyraniad Well Street gan adeiladwyr tai sy'n herio'r gallu i ddarparu'r safle; fe'i dyrannwyd yn y CDU ond nid yw wedi cael ei gyflwyno na chael caniatâd cynllunio ers hynny, er nad oes unrhyw gyfyngiadau annormal. LlC oedd yn berchen ar y safle, ond mae wedi newid dwylo a chael ei gaffael gan gymdeithas dai leol. Dilynwyd y caffaeliad hwn gan ymgynghoriad cyn-ymgeisio a gwnaed cais cynllunio amlinellol (cyf: 062458 y Cyngor) ar gyfer datblygiad preswyl. Ar yr adeg ysgrifennu, mae gwefan y Cyngor yn dangos bod y cais wedi cael ei gofrestru ym mis Chwefror 2021 a'i fod yn parhau i gael ei ystyried. Er nad oes caniatâd cynllunio wedi cael ei roi eto – yn y lleoliad hwn, mae'n sicr y bydd y cymhlethdod ffosffadau wedi cyfrannu at yr oedi – mae'r rhain yn newidiadau arwyddocaol sy'n rhoi rhywfaint o sicrwydd y bydd y cynnig yn cael ei weithredu yn ystod cyfnod y cynllun. Maen nhw'n cyfiawnhau parhau i ddyrannu'r safle yn unol â'r arweiniad a amlinellir yn DPM3 (Tabl 18). Nid yw gwrthod rhoi caniatâd cynllunio yn flaenorol yn rhwystr o reidrwydd rhag datblygu neu ddyrannu safle.

8.28. Mae Polisi HN1 yn nodi y byddai lle ar y safle ar gyfer 159 o anheddau. Fodd bynnag, mae'r cais cynllunio cyfredol ar gyfer hyd at 140 o anheddau; mae'r gostyngiad mewn niferoedd yn adlewyrchu amrywiaeth o faterion, gan gynnwys ymatebion ymgynghori, asesiadau manwl, cysylltiadau llwybrau troed, SuDS a man agored. Mae'r datblygwr yn disgwyl mai'r gyfradd adeiladu ar gyfer y safle fydd 53 o anheddau y flwyddyn am dair blynedd. Mae'r Cyngor o'r farn bod y rhagolwg hwn yn realistig ac yn gyflawnadwy gan fod y gymdeithas dai sy'n datblygu'r safle yn brofiadol wrth ddefnyddio cyllid tai LlC i ddatblygu cynlluniau'n brydlon ac yn effeithlon. Nid yw'r gostyngiad posibl mewn unedau'n peryglu dyrannu'r safle nac yn effeithio'n sylweddol ar ddarparu gofyniad tai'r CDLl.

8.29. Er mwyn bod yn sicr y bydd y safle'n cael ei ddarparu, mae'n bwysig bod y tirfeddiannwr yn ymrwymo i'w ddatblygu. Heblaw am hynny, nid yw dyrannu'r tir na rhoi caniatâd cynllunio yn dibynnu ar ei berchnogaeth. Fel sy'n angenrheidiol ar gyfer ei ddyrannu, mae'r safle o fewn ffin yr anheddiad.

Highmere Drive, Cei Connah

8.30. Mae'r safle hwn wedi cael ei ddwyn ymlaen o'r CDU hefyd. Felly, mae wedi denu gwrthwynebiadau ar seiliau tebyg i'r rhai hynny a wnaed ynglŷn â Well Street, sef ei bod yn annhebygol o gael ei ddarparu yn ystod cyfnod y cynllun oherwydd iddo fod heb ei ddatblygu ers cyhyd. Fodd bynnag, mae perchennog y safle bellach wedi llunio cytundeb gyda'r datblygwr a ffefrir. Mae'r SoCG ar gyfer y safle (SOCG001) yn cadarnhau bod Edwards Homes Ltd wedi llunio cytundeb contractiol gyda'r tirfeddiannwr ar gyfer caffael a datblygu'r safle. Mae'r newid sylweddol hwn mewn amgylchiadau yn cyfiawnhau dwyn y dyraniad ymlaen i'r CDLl.

8.31. Mae'r safle wedi'i ddyrannu ar gyfer 150 o unedau, sef dwysedd o 30 dph, a fyddai'n cael eu hadeiladu ar gyfradd o 30 y flwyddyn dros bum mlynedd. Mae'r SOCG yn gwthio'r dyddiad cwblhau disgwyliedig yn ôl i 2026/27. Er hynny, byddai tair blynedd o gyfnod y cynllun ar ôl o hyd i ymdopi ag unrhyw lithriad o ran cwblhau.

8.32. Nid oes unrhyw gyfyngiadau annormal i ddatblygu'r safle, sydd mewn lleoliad cynaliadwy ar ymyl gorllewinol Cei Connah, sef Prif Anheddiad Haen 1. Nid yw'r anghytundeb a nodwyd gan y Cyngor yn ei ddatganiad gwrandawiad, ynglŷn â chyfle i ddarparu cysylltiad cerdded a beicio o'r safle, a allai gael ei ddefnyddio fel mynediad brys hefyd, yn atal dyrannu'r safle. Nid yw'r angen i wneud gwaith ychwanegol ar faterion ecolegol yn ei atal ychwaith; nodwn nad oes gwrthwynebiad gan CNC nac Ecolegydd y Cyngor a bod y SOCG yn cynnwys ymrwymiad gan y datblygwr i gomisiynu'r gwaith hwn. Prin yw'r dystiolaeth na allai'r materion hyn gael eu datrys yn foddhaol ar y cam cyflwyno cais.

Northop Road, Y Fflint

8.33. Mae'r Fflint wedi'i nodi'n Brif Ganolfan Wasanaeth, ac felly mae'n un o'r prif leoliadau ar gyfer datblygiad newydd, gan gynnwys datblygiad preswyl. Mae'r safle bellach o fewn ffin yr anheddiad, sydd wedi cael ei hadleoli o'i lleoliad yn y CDU i ymdopi â datblygiad posibl; nid oedd o fewn rhwystr gwyrdd y CDU.

8.34. Mae'r safle, sydd wedi'i ddyrannu ar gyfer 170 o unedau, ar ymyl deheuol y dref. Er ei fod tua 1200 m oddi wrth ganol tref y Fflint, mae rhai siopau lleol, gan gynnwys siop gyfleustra, lai na 500m o'r safle. Mae'r safle hefyd yn cael ei wasanaethu'n ddigonol gan drafnidiaeth gyhoeddus ac mae'r safle bws agosaf tua 120 m o'r safle. Mae bysiau o'r safle hwn yn mynd i ganol tref y Fflint ac yn darparu mynediad i'r cyfleusterau yno, gan gynnwys gwasanaethau rheilffordd a bws i leoliadau ymhellach i ffwrdd. Mae ysgolion cynradd a'r ysgol uwchradd leol o fewn pellter cerdded rhesymol o'r safle hefyd. Ni fyddai preswylwyr y safle'n gwbl ddibynnol ar geir preifat, felly deuwn i'r casgliad fod y safle mewn lleoliad cynaliadwy.

8.35. Mae dau ddatblygwr yn gweithio gyda'i gilydd i gyflwyno'r safle. Gan fod ceisiadau cynllunio wedi cael eu cyflwyno'n flaenorol, mae sawl astudiaeth gefndir eisoes wedi cael eu cynnal, sy'n dangos nid oes unrhyw gyfyngiadau anarferol na rhai na ellir eu goresgyn. Wrth ymateb i'r ymgynghoriad, ymgynghorwyd ag adran briffyrdd y Cyngor ac nid yw wedi gwrthwynebu dyrannu'r safle hwn, gan ddatgan, yn amodol ar roi ystyriaeth ofalus i'r orsaf betrol bresennol, y byddai'n bosibl adeiladu cyffordd ar Northop Road sy'n briodol i ddatblygiad o'r maint hwn. Nid oedd yr adran briffyrdd wedi gwrthwynebu dyrannu'r safle. Nid oes gennym reswm i anghytuno â'r asesiad hwnnw.

Tir rhwng Denbigh Rd a Gwernaffield Rd, Yr Wyddgrug

8.36. Er nad oes gan yr Wyddgrug orsaf na llinell reilffordd, mae ganddi gyfoeth o gyfleusterau eraill ac mae'n darparu llawer o wasanaethau, gan gynnwys ffynonellau ar gyfer amrywiaeth o gyfleoedd cyflogaeth a chysylltiadau da ag aneddiadau amgylchynol trwy fws. Yn unol â hynny, mae wedi'i hamlygu fel Prif Ganolfan Wasanaeth yn y CDLl ac felly mae'n lleoliad priodol ar gyfer datblygiad tai newydd o'r maint hwn. Byddai'r safle, sydd i ogledd-orllewin canol y dref, yn darparu tua 246 o unedau. Roedd nifer fawr o wrthwynebiadau i'r safle hwn, gan gynnwys deiseb ag ychydig dros 100 o lofnodion.

8.37. Mae bylchau cymharol gul rhwng yr Wyddgrug a rhai o'i haneddiadau cymdogol, yn enwedig Mynydd Isa i'r gogledd-ddwyrain a Gwenymynydd i'r de-orllewin. Mae'r Adolygiad Rhwystr Gwyrdd yn asesu y dylai'r ardaloedd hyn, felly, barhau i gael eu gwarchod gan ddynodiad lletem las, sy'n cyfyngu ar ddatblygiad. Mae perygl llifogydd ar hyd dyffryn Afon Alyn, sydd i'r gogledd a'r dwyrain o'r dref, yn gyfyngiad

arall. I'r de, mae'r Wyddgrug yn cael ei hosgoi gan yr A494(T), sy'n darparu rhwystr amlwg a chryf rhag ymestyn ymhellach. Yr ardal o amgylch y dyraniad arfaethedig yw'r unig ran o'r dref sy'n gymharol ddigyfyngiad ac, yn hynny o beth o leiaf, yn lleoliad addas ar gyfer datblygiad newydd. Mae'r dyraniad arfaethedig hefyd yn cyd-fynd yn fras â Chynllun Tref yr Wyddgrug o ran ei leoliad, er nad ei hyd a'i led.

8.38. Gan fod y safle ar gyrion y dref, mae'n gryn bellter o'r canol; yn ôl y Cyngor, mae oddeutu 1200m o The Cross. Er hynny, mae hefyd siopau lleol, gan gynnwys siop gyfleustra, tua 700m i ffwrdd ac mae'r ganolfan iechyd ychydig ymhellach i ffwrdd. Yn ogystal, mae gwasanaethau bws ar hyd Gwernaffield Road a Denbigh Road i ganol yr Wyddgrug lle y gellir dal bysiau i amrywiaeth o gyrchfannau, gan gynnwys Parc Diwydiannol Glannau Dyfrdwy, Wrecsam, Ellesmere Port a Chaer. Mae'r Cyngor o'r farn y byddai preswylwyr y datblygiad newydd yn gallu cyrraedd cyfleusterau a gwasanaethau heb fod yn gwbl ddibynnol ar geir preifat ar gyfer pob taith. Cytunwn â'r asesiad hwn.

8.39. Mae ardaloedd yng ngogledd a dwyrain yr Wyddgrug wedi'u cyfyngu gan y parth llifogydd sy'n gysylltiedig ag Afon Alyn. Nid yw'r safle a ddyrannwyd mewn ardal perygl llifogydd a dyma un o'r rhesymau pam yr aseswyd ei fod yn addas ar gyfer datblygiad preswyl. Nid yw CNC wedi gwrthwynebu'r dyraniad o ran perygl llifogydd. Er ei fod yn destun proses gydsynio ar wahân, mae tystiolaeth y gallai SuDS fynd i'r afael â llifogydd dŵr wyneb presennol ar y safle a chyfyngu ar ddŵr wyneb ffo o'r datblygiad ar yr un gyfradd ag o safle maes glas. Mae'r Cyngor yn ymwybodol o'r pibellau dŵr pwysedd uchel ar draws y safle. Bydd union leoliad y rhain yn cael ei ystyried pan fydd gosodiad y safle'n cael ei ddylunio. Bydd hyn yn cynnwys darparu'r hawddfreintiau sy'n angenrheidiol i sicrhau mynediad priodol ar gyfer atgyweirio a chynnal a chadw.

8.40. Byddai'r brif fynedfa i'r safle trwy fynedfa newydd yn uniongyrchol o Denbigh Road, sy'n ffordd A (A541). Byddai hon yn cyfeirio traffig o'r safle ar hyd y llwybrau mwyaf cyfleus a diogel, ac i ffwrdd oddi wrth Gwernaffield Road a strydoedd preswyl presennol. Nid oes gennym unrhyw dystiolaeth na fyddai'r rhwydwaith ffyrdd lleol yn gallu ymdopi'n ddiogel â faint o draffig a fyddai'n cael ei gynhyrchu gan y cynllun, a nodwn nad oedd adran briffyrdd y Cyngor wedi gwrthwynebu effaith y traffig a fyddai'n cael ei gynhyrchu gan y datblygiad na chreu mynedfa newydd.

8.41. Er bod y safle mewn ardal Amddifadedd Amgylchedd Ffisegol, nid yw hyn yn atal datblygiad newydd. Nid oes Ardal Rheoli Ansawdd Aer wedi'i hamlygu yma ac ni fydda'r traffig ychwanegol i'r safle ac oddi yno mor drwm fel y byddai'n cynyddu llygredd, sŵn na faint o lwch a geir yn yr ardal yn sylweddol. Nid yw'r safle mewn ardal ymgynghori ynglŷn â pheryglon ac nid oedd unrhyw wrthwynebiad i'w ddatblygu gan yr Awdurdod Gweithredol Iechyd a Diogelwch (HSE).

8.42. Ni fyddai datblygiad preswyl ar y safle'n niweidio unrhyw un o'r asedau hanesyddol yn yr ardal amgylchynol na'u lleoliadau. Ni fu unrhyw wrthwynebiadau ar y seiliau hyn gan Cadw.

8.43. Y safle hwn yw un o'r rhai yr effeithir arno fwyaf gan ganllawiau CNC ar ACAau a ffosfforws. Mae hyn yn debygol o fod wedi effeithio ar y cais cynllunio ar gyfer 238 o anheddau a gyflwynwyd yn 2020. Fodd bynnag, rydym yn hyderus bod y safle ar

gael ac yn hyfyw, ac unwaith y bydd y cyfyngiad ffosfforws wedi'i liniaru bod tebygolrwydd rhesymol iddo gael ei gyflwyno.

Holywell Rd/Green Lane, Ewloe

8.44. Mae Ewloe, sydd wedi'i dosbarthu'n briodol fel bod yn cynnwys Ewloe Green, wedi'i chategoreiddio fel Canolfan Wasanaeth Leol, sef anheddiad Haen 2. Mae Polisi STR2 yn datgan y bydd aneddiadau Haen 2 yn lleoliad ar gyfer lefelau mwy cymedrol o ddatblygiad tai newydd. Mae'r safle bron 10ha o ran arwynebedd, a dyma'r trydydd mwyaf o'r dyraniadau. Nodir nifer dangosol o 298 o unedau, felly mae ganddo fwy o anheddau nag unrhyw ddynodiad unigol arall yn y CDLl.

8.45. Mae nifer sylweddol o wrthwynebiadau i'r safle hwn. Un o brif bryderon y gwrthwynebwyr yw ei raddfa, yn enwedig gan nad yw'r safle wedi'i leoli mewn anheddiad Haen 1. Mae'r Cyngor wedi nodi, er bod y safle'n fawr, dyma'r unig un yn Ewloe gyfan. Mae gan dref Haen 1 yr Wyddgrug ddau ddyraniad a allai ddarparu mwy na 400 o anheddau. Mae dau ddyraniad hefyd yng Nghei Connah Haen 1, er y byddent yn arwain at oddeutu 180 o unedau yn unig gyda'i gilydd.

8.46. Wrth ymateb i'r gwrthwynebiadau i'r safle hwn, darparodd y Cyngor ffigurau sy'n manylu ar dwf Ewloe yn ystod cyfnod y CDU ac ers hynny. Pan gynhwysir yr unedau o'r safle a ddyrannwyd, byddai twf Ewloe yn ystod cyfnod y CDLl yn cyd-fynd yn fras â'r twf gwirioneddol a ddigwyddodd yn ystod cyfnod y CDU. Cytunwn fod twf o'r maint hwn yn dderbyniol ar gyfer anheddiad Haen 2 sydd â rôl leol wrth ddarparu gwasanaethau a chyfleusterau ac sy'n gallu cynnal twf pellach.

8.47. Mae siop gyfleustra yn Ewloe Green, rhai siopau cludfwyd poeth a chlwb cymdeithasol, ac mae cyfleusterau a gwasanaethau ychwanegol yn Ewloe. Mae Ysgol Ewloe Green o fewn pellter cerdded rhwydd. Nid yw Ewloe yn bellennig nac yn ddatgysylltiedig ychwaith. Mae aneddiadau Haen 1 fel Bwcle a Chei Connah gerllaw ac yn hygyrch ar fws, ac felly hefyd Parc Diwydiannol Glannau Dyfrdwy a gorsaf drenau Penarlâg. Felly, ni fyddai meddianwyr y safle yn y dyfodol yn gwbl ddibynnol ar geir preifat.

8.48. O ran traffig, mae'r asesiad trafnidiaeth a gyflwynwyd yn cadarnhau bod y rhwydwaith ffyrdd yn gallu ymdopi â'r cerbydau a gynhyrchir gan y datblygiad. Byddai angen i ddatblygwr y safle wneud gwaith i wella capasiti'r gyffordd gyfagos fel ei bod yn gweithredu'n effeithiol ar gyfer traffig newydd a phresennol. Byddai modd gwella cyffordd Green Lane/Mold Road trwy ddarparu mynedfa i gerbydau i ran lai'r safle oddi ar Green Lane. Byddai dau bwynt mynediad i'r safle, yn y gogledd a'r de, ond dim llwybr trwodd rhyngddynt.

8.49. Nododd Dŵr Cymru fod carthffos yn bresennol ar draws y safle yn ystod y broses o baratoi'r CDLl. Nid yw hyn yn atal dyrannu'r safle, ond bydd ei osodiad yn cael ei ddylunio o amgylch llwybr y garthffos a'r hawddfreintiau sy'n angenrheidiol i'w chynnal a'i chadw. Yn aml, defnyddir hawddfreintiau o'r fath i ddarparu ardaloedd dymunol o fannau agored cyhoeddus mewn datblygiad preswyl.

8.50. Nid oes gan y safle werth ecolegol uchel, ond byddai capasiti dangosol y safle'n caniatáu ar gyfer cadw mwyafrif y coed a'r gwrychoedd yn ei osodiad, fel sy'n ofynnol gan Bolisi EN7 ac y cyfeirir ato ym Mholisi HN1. Yn ogystal, cyn i ddatblygiad ddigwydd, byddai angen cynnal Asesiad o'r Effaith Ecolegol, gan

gynnwys mesurau osgoi a lliniaru priodol. O ganlyniad i agosrwydd yr ACA, byddai'n rhaid ystyried effeithiau anuniongyrchol y datblygiad preswyl arni. Gallai mesurau i liniaru'r rhain gynnwys cyfeirio pwysau hamdden i ffwrdd oddi wrth yr ACA a'r safle bywyd gwyllt trwy'r hawl dramwy gyhoeddus, neu drwy symiau gohiriedig i'w defnyddio ar gyfer gwaith rheoli. Rydym yn fodlon â'r trefniadau hyn ac yn nodi nad yw CNC wedi gwrthwynebu'r dyraniad.

8.51. Rydym yn fodlon y gallai'r hawl dramwy gyhoeddus bresennol trwy'r safle gael ei chadw a'i chynnal fel llwybr deniadol, defnyddiadwy. Heblaw am hynny, nid oes mynediad cyhoeddus ffurfiol i'r safle ac nid yw'n gweithredu fel man agored cyhoeddus. Byddai polisïau'r CDLl yn sicrhau bod man agored digonol ar gyfer hamdden yn cael ei ddarparu o fewn y datblygiad newydd. Mae Polisi EN1 yn mynnu bod pob datblygiad preswyl newydd yn darparu man agored cyhoeddus neu gyfleusterau chwaraeon a hamdden yn unol â safonau mannau agored y Cyngor, tra bod Polisi EN2 yn mynnu bod cynigion datblygu'n gwarchod, cynnal a gwella'r rhwydwaith seilwaith gwyrdd.

8.52. Pan wnaethom ymweld â'r safle ein hunain, gwelsom ei fod yn ardal ddymunol sy'n cynnwys sawl cae o laswelltir wedi'u rhannu gan wrychoedd. Mae'r safle wedi'i gyfyngu'n rhannol gan ddatblygiad preswyl presennol ar hyd y ffin ddwyreiniol ac mae ganddo ffiniau cryf Green Lane a Holywell Road i'r de a'r gogledd. Mae'r ffin orllewinol yn dilyn y terfyn cae presennol, sydd wedi'i farcio gan wrych sydd wedi'i hen sefydlu. Gwnaethom nodi'n gynharach ei bod yn anodd i breswylwyr lleol ddygymod â gweld safleoedd maes glas yn cael eu datblygu. Er hynny, yn amodol ar weithredu mesurau lliniaru a dylunio'r cynllun yn dda, ystyriwn fod y dyraniad mewn lleoliad priodol a'i fod o raddfa addas na fyddai'n niweidio cymeriad yr anheddiad.

8.53. Gan fod y safle mewn hen ardal fwyngloddio, mae astudiaeth geoamgylcheddol wedi cael ei chynnal gan hyrwyddwr y safle. Nid yw'r astudiaeth hon wedi amlygu unrhyw faterion ac nid yw'r Awdurdod Glo yn gwrthwynebu'r dyraniad. Nid oes safle tirlenwi o fewn y dyraniad.

8.54. Mae ymateb y Cyngor i'r gwrthwynebiadau yn ymdrin â mater llygredd aer mewn perthynas â'r dyraniad hwn yn fanwl. I grynhoi, mae'n nodi bod monitro wedi dangos nad oes unrhyw faterion llygredd aer yn y Sir nac yn lleol, ac na fu angen gwneud unrhyw Ardaloedd Rheoli Ansawdd Aer yn Sir y Fflint. Yn ogystal, ers 2017, mae llygredd aer wedi lleihau mewn lleoliadau ymyl ffordd ac mae hynny'n debygol o barhau. Mae'r Cyngor o'r farn ei bod yn annhebygol y byddai'r dyraniad yn cynyddu lefelau llygredd yn sylweddol, ond byddai angen asesiadau sŵn ac ansawdd aer i gefnogi ceisiadau cynllunio yn y dyfodol. Byddai Polisi EN18 y CDLl yn sicrhau bod y datblygiad yn cael ei ddylunio i leihau llygredd golau i'r eithaf.

8.55. Nid yw'r safle o fewn parth perygl llifogydd C1 nac C2, lle na fyddai datblygiad preswyl yn cael ei ganiatáu, ond mae pocedi o berygl llifogydd dŵr wyneb. Nid yw CNC wedi gwrthwynebu'r dyraniad. Er ei fod yn destun proses gydsynio ar wahân, mae tystiolaeth y gallai SuDS sicrhau nad yw dŵr wyneb ffo o'r datblygiad yn fwy na'r dŵr ffo o safle maes glas.

Ash Lane, Penarlâg

8.56. Mae Polisi HN1 yn nodi bod y safle maes glas hwn, sy'n cyffinio ag anheddiad Haen 2 Penarlâg ac anheddiad Haen 3 Mancot, yn darparu 288 o anheddau. Er bod hyn yn ddyraniad tai sylweddol, mae cyfiawnhad iddo o ystyried lleoliad y safle yn yr ardal ddatblygedig o'i amgylch, a'i agosrwydd i sawl ardal gyflogaeth allweddol, gydag amryw wasanaethau a chyfleusterau, a chysylltiadau trafnidiaeth.

8.57. Roedd y safle'n rhan o'r dynodiad Rhwystr Gwyrdd yn y CDU yn flaenorol ac, ynghyd â'r holl ardaloedd Rhwystr Gwyrdd eraill, fe'i hailaseswyd trwy Adolygiad Rhwystr Gwyrdd y Cyngor (LDP-EBD-BP1). O ystyried natur gyfyngedig y safle, sydd wedi'i ffinio gan ddatblygiad adeiledig ar dair ochr, mae'r dyraniad yn mewnlenwi'r patrwm datblygu amgylchynol, yn hytrach na bod yn ardal agored strategol lle y gallai blerdwf trefol dirwystr ddigwydd. Ymdriniwyd â chyfuno Penarlâg a Mancot yn gynharach yn yr adroddiad hwn, wrth ystyried terfynau aneddiadau.

8.58. Mynegwyd pryderon ynglŷn â materion priffyrdd a dŵr wyneb ffo. Mae hyrwyddwyr y safle wedi paratoi Asesiad Trafnidiaeth a Strategaeth Draenio Dŵr Wyneb. Nodwn nad yw'r Awdurdod Priffyrdd yn gwrthwynebu o ran diogelwch ar y priffyrdd a chapasiti'r rhwydwaith, ac y bydd angen i'r cynnig gael cydsyniad ar wahân ar gyfer SuDS. Gellir mynd i'r afael â diweddariadau i'r dogfennau hyn, ynghyd ag astudiaethau technegol a chefndir eraill, ar y cam cais cynllunio, ac felly hefyd materion manwl yn ymwneud â ffyrdd mewnol, cysylltiadau cerdded/beicio, gosodiad a dylunio. Mae'r Datganiad Tir Cyffredin (SOCG003) yn nodi parodrwydd gan hyrwyddwr y safle i fodloni gofynion y Cynllun o ran cais am gyfraniadau addysg ac, er gwaethaf gwrthwynebiad ehangach yn ymwneud â thai fforddiadwy, ymrwymiad i gyflawni gofynion polisi canlyniadol y Cynllun.

8.59. Fel sy'n arferol, mae amryw adroddiadau ac astudiaethau technegol wedi cael eu paratoi gan hyrwyddwr y safle, a'u hamlygu yn y SoCG, ac mae hyn yn rhoi hyder nad yw'r safle'n destun cyfyngiadau a fyddai'n ei atal rhag cael ei ddarparu. Mae Polisi HN1 yn nodi y byddai'r safle'n darparu 63 o unedau o fewn Blynyddoedd 6-10 y Cynllun a'r 225 o unedau sy'n weddill ym Mlynyddoedd 11-15 ar gyfradd o 45 o unedau y flwyddyn. O ystyried y diffyg cyfyngiadau sylweddol a'r ffaith bod perchennog y safle wrthi'n trafod gyda datblygwr a ffefrir, ystyrir bod y gyfradd ddarparu hon yn gyflawnadwy.

8.60. Mae gwrthwynebiadau wedi cael eu gwneud ynglŷn ag ymgysylltu ac ymgynghori mewn cysylltiad â dyrannu'r safle. Fel yr ymdriniwyd ag ef mewn rhannau cynharach o'r adroddiad hwn, mae'r broses o baratoi'r Cynllun wedi bodloni'r gofynion statudol, gan ddefnyddio ystod o ddulliau ymgysylltu a chyfathrebu drwyddi draw. Cadarnhawyd hyn gan y lefel sylweddol o ymatebion a dderbyniwyd yn ystod y camau ymgynghori â'r cyhoedd a phresenoldeb mewn digwyddiadau. Felly, ystyriwn fod y broses ddyrannu'n gadarn mewn perthynas â'r safle hwn.

Cae Isa, New Brighton

8.61. Mae New Brighton yn Anheddiad Cynaliadwy Haen 3; mae Polisi STR2 yn disgrifio'r rhain fel y lleoliadau ar gyfer datblygiad tai yn berthynol i raddfa, cymeriad a rôl yr anheddiad. Mae'r safle'n 3.5ha o ran arwynebedd ac wedi'i amlygu ar gyfer ychydig dros 100 o unedau. Mae ffin anheddiad y CDU wedi cael ei hadleoli yn yr ardal hon er mwyn darparu ar gyfer y safle. Er yr oedd New Brighton wedi'i hamgylchynu gan rwystr gwyrdd yn y CDU, roedd y safle hwn wedi'i eithrio ohono.

8.62. Er nad oes swyddfa bost na thafarn yn New Brighton mwyach, mae sawl cyfleuster defnyddiol sy'n darparu ar gyfer anghenion pob dydd, gan gynnwys gwesty mawr gyda bar, neuadd bentref, a gorsaf betrol a siop gyfleustra. Mae ysgolion gerllaw, gan gynnwys ysgol gynradd oddeutu 1200m o'r safle a'r ysgol uwchradd leol sydd o fewn 1500m. Mae'r Wyddgrug a Bwcle yn agos hefyd ac yn hawdd eu cyrraedd ar fws. Prif Ganolfannau Gwasanaeth Haen 1 yw'r rhain sy'n gallu darparu'r rhan fwyaf o'r gwasanaethau a'r cyfleusterau nad ydynt ar gael yn New Brighton. Mae gwasanaethau bws hefyd i Gei Connah a'r Fflint, ac mae'r orsaf drenau yn yr olaf yn darparu mynediad i wasanaethau rheilffordd prif linell.

8.63. Cydnabyddwn y byddai datblygu'r dyraniad yn arwain at lefel uchel o dwf ar gyfer New Brighton o gymharu â nifer yr anheddau a adeiladwyd yno yn ystod y blynyddoedd diwethaf. Fodd bynnag, derbyniwn bwynt y Cyngor nad yw hyn ynddo'i hun yn rheswm da i wrthwynebu datblygiad. Mae'r cyfleusterau yn yr anheddiad, y cysylltiadau trafnidiaeth gyhoeddus rhesymol a'r agosrwydd i dref Haen 1 yr Wyddgrug yn golygu bod New Brighton yn lleoliad cynaliadwy ar gyfer twf.

8.64. O ran materion llifogydd a draenio, mae Asesiad Canlyniadau Llifogydd (FCA) wedi cael ei gynnal gan ddatblygwr. Canfu'r asesiad hwn nad yw'r safle mewn perygl o lifogydd llanw nac afonol, gyda thebygolrwydd blynyddol o lai nag 1 mewn 1000 (0.1%) o lifogydd mewn unrhyw flwyddyn benodol. Daeth i'r casgliad cyffredinol fod y safle mewn perygl isel o lifogydd, ac y byddai gweithredu SuDS yn golygu na fyddai perygl uwch o lifogydd y tu hwnt i'r safle o ganlyniad i'r datblygiad.

8.65. Nid yw Dŵr Cymru wedi gwrthwynebu dyrannu'r safle ac mae wedi cadarnhau y gallai gael ei gysylltu â'r system garthffosiaeth gyhoeddus. Yn ogystal, gallai Gwaith Trin Dŵr Gwastraff yr Wyddgrug ymdopi â'r llifoedd budr o'r safle datblygu arfaethedig, yn amodol ar ddatrys y mater ffosffadau.

8.66. Mae asesiad geoamgylcheddol wedi cael ei gyflwyno ar gyfer y safle ac mae'n dod i'r casgliad yr ystyrir bod y perygl cyffredinol o fwyngloddio yn isel. Nid yw'r Awdurdod Glo wedi gwrthwynebu'r dyraniad. Mae safleoedd tirlenwi bach i'r gogledd o New Brighton Road. Fodd bynnag, mae'r asesiad uchod yn dod i'r casgliad nad oes lefel uwch o halogyddion yn bresennol o fewn y priddoedd bas ar y safle, ac ni chanfuwyd unrhyw dystiolaeth ar gyfer y safle tirlenwi hanesyddol a amlygwyd mewn astudiaeth ddesg.

8.67. Nid oes palmant parhaus ar hyd New Brighton Road, felly mae'n llwybr peryglus i gerddwyr ar hyn o bryd; yn sicr, nid yw'n ddiogel i ddisgyblion ysgol ei ddefnyddio. Mae'r Cyngor wedi datgan y gallai'r datblygwr ddarparu mesurau lliniaru, fel troedffordd a chroesfan i gerddwyr, a fyddai'n gwneud y llwybr yn ddiogel. Mae'n gyffredin i ddatblygwyr ddarparu mesurau o'r fath ac ymdrinnir â nhw fel arfer yn ystod y cam cais cynllunio. Felly, rydym yn fodlon y byddai llwybr diogel i'r ysgol yn cael ei ddarparu ac nad yw diffyg llwybr o'r fath ar hyn o bryd yn atal dyrannu'r safle ar gyfer datblygiad preswyl.

8.68. Mae cais cynllunio (cyf. 060220 y Cyngor) wedi cael ei gyflwyno ar gyfer y safle hwn sy'n dangos bod ymrwymiad i'w ddarparu. Mae'r safle hefyd wedi'i leoli mewn ardal lle mae'r farchnad dai'n gryf a lle mae galw da am gartrefi newydd.

Wrexham Road, HCAC

8.69. Mae'r safle hwn ar gyrion Abermorddu, sef un o rannau cyfansawdd HCAC sydd ag un ffin anheddiad ac a ddosberthir fel Canolfan Wasanaeth Leol Haen 2. Mae'n 3.5 ha o ran arwynebedd ac wedi'i amlygu ar gyfer 80 o anheddau. Mae gerllaw ysgol ac o fewn pellter cerdded o'r gwasanaethau sydd ar gael yng Nghaergwrle a dwy orsaf drenau. Mae gorsaf arall yn yr Hôb, yn ogystal â gwasanaethau eraill ac ysgol uwchradd. Mae gwasanaethau trafnidiaeth gyhoeddus yn rhedeg yn aml ar hyd y brif ffordd gyfagos o'r Wyddgrug i Wrecsam.

8.70. Mae'r safle'n faes glas, ond ni aseswyd bod ansawdd ei dirwedd yn arwyddocaol. Er hynny, bydd ei golli fel ardal ddymunol o dir agored yn newid y dirwedd. Byddai modd cadw gwrychoedd a choed presennol o amgylch y ffiniau, ynghyd â thirweddu a darparu cysylltiadau seilwaith gwyrdd, a byddai hynny'n meddalu golwg y datblygiad a'i helpu i integreiddio i'w amgylchoedd.

8.71. Mae'r dyraniad gerllaw Safle Bywyd Gwyllt Lleol Caeau Abermorddu ac, yn ogystal ag asesu ecoleg y safle ei hun, mae'r Cyngor wedi ystyried effeithiau posibl ar y Safle Bywyd Gwyllt lleol gerllaw. Cynhaliwyd arolygon ecolegol yn 2016 a 2019 a ddaeth i'r casgliad nad oedd unrhyw rywogaethau a warchodir ar y safle. Roedd y rhan fwyaf o'r adar a gofnodwyd yn rhywogaethau adar coetir a gardd cyffredin. Fodd bynnag, roedd adar hefyd sydd wedi'u rhestru'n Adar o Bryder Cadwraeth. Roedd y rhain yn cynnwys adar y to, drudwyod a bronfreithod ar y rhestr goch (statws cadwraeth o bryder uchel), a llwydiaid y berth, hwyaid gwyllt, adar yr eglwys a dringwyr bach a gofnodwyd o'r rhestr oren (statws cadwraeth o bryder cymedrol). Ystyriwyd bod y cynefin glaswelltir yn gymharol gyfoethog o ran rhywogaethau.

8.72. Roedd mesurau lliniaru a argymhellwyd o ganlyniad i'r arolygon yn cynnwys darparu blychau ystlumod ac adar ar y safle, amseru gwaith clirio llystyfiant i osgoi tymor nythu adar, cadw lleiniau clustogi priodol o amgylch nodweddion ffin, cynhyrchu cynllun goleuadau sy'n ystyriol o ystlumod a gofyniad i gynnal asesiadau ystlumod ychwanegol ar gyfer unrhyw goed aeddfed, fel y bo'r angen. Mae'r canfyddiadau hyn yn darparu sail i lywio ceisiadau cynllunio pellach a datblygu'r safle.

8.73. Mae'r safle yn nwylo preifat ac nid oes hawl dramwy gyhoeddus ar ei draws na mynediad cymeradwy arno, er ei bod yn ymddangos bod pobl yn ei ddefnyddio fel llwybr i'r llechwedd gyfagos. Nid yw'n fan gwyrdd dynodedig ac nid oes modd ei ddefnyddio ar gyfer hamdden ffurfiol ychwaith.

8.74. Fel y crybwyllwyd mewn cysylltiad â safle arall, nid oes unrhyw Ardaloedd Rheoli Ansawdd Aer yn y Sir. Felly, deuwn i'r casgliad ei bod yn annhebygol y byddai datblygu'r safle'n cael effaith sylweddol ar ansawdd aer.

8.75. Yn yr un modd â sawl safle arall, nid yw'r dyraniad o fewn parth perygl llifogydd C1 nac C2, a fyddai'n groes i TAN 15, ond mae rhywfaint o lifogydd dŵr wyneb. Byddai'n ofynnol i unrhyw gynnig yn y dyfodol sicrhau cydsyniad ar wahân ar gyfer SuDS a fwriedir i reoli dŵr wyneb ffo o'r datblygiad. Nid yw CNC wedi gwrthwynebu'r dyraniad er bod y mater ffosffadau'n effeithio ar y safle.

8.76. Cynhaliwyd asesiad trafnidiaeth i gefnogi cais cynllunio cynharach ar gyfer y safle. Mae hwn yn dangos y byddai'r rhwydwaith ffyrdd yn gallu ymdopi â'r traffig

ychwanegol a gynhyrchir gan y datblygiad a gynigir ar gyfer y safle heb niweidio diogelwch ar y briffordd. Mae digon o le i greu'r lleiniau sy'n ofynnol i ddarparu gweledded digonol wrth y fynedfa i'r safle. Ar gyfer diogelwch cerddwyr, gallai troedffordd ar hyd blaen y safle gael ei sicrhau hefyd ar y cam cais cynllunio.

Casgliad ar ddyraniadau tai

8.77. Rydym wedi canfod, wrth ddyrannu'r safleoedd arfaethedig, bod dewisiadau amgen perthnasol wedi cael eu hystyried a bod y safleoedd tai wedi cael eu hamlygu trwy ddefnydd cyson o broses dethol safle gadarn a rhesymegol. Mae'r safleoedd a ddyrannwyd yn gyflawnadwy o fewn cyfnod y cynllun a byddent yn gwneud cyfraniad priodol tuag at y gofyniad tai. Mae'r polisïau ar gyfer y safleoedd tai yn glir ac yn rhesymol.

Tai fforddiadwy

8.78. Mae PPW 11 (para. 4.2.28) yn mynnu bod CDLlau yn cynnwys ffigur targed ar gyfer nifer y tai fforddiadwy sydd i'w darparu, a ddylai fod wedi'i seilio ar yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol (LHMA) ac ystyried cyflawnadwyedd a hyfywedd. Cynhyrchwyd LHMA y Cyngor yn 2015, a defnyddiwyd diweddariad yn 2018 i lywio'r CDLl. Diwygiwyd yr LHMA ymhellach ym mis Chwefror 2020 i egluro'r rhaniad deiliadaeth sy'n ofynnol ar gyfer cartrefi sy'n bodloni'r diffiniad o 'dai fforddiadwy' yn TAN 2 (h.y. 40% Perchentyaeth Cost Isel, 30% Rhent Canolradd a 30% Rhent Cymdeithasol), sy'n cyd-fynd â'r tybiaethau a ddefnyddiwyd yn yr Astudiaeth Hyfywedd a gynhaliwyd gan Wasanaethau'r Prisiwr Dosbarth (DVS).

8.79. Mae LHMA 2018 yn nodi bod angen 1,190 o gartrefi fforddiadwy ar hyd oes yr astudiaeth (2018-2023), sef oddeutu 238 o gartrefi y flwyddyn. O ystyried y bydd oes y CDLl yn ymestyn y tu hwnt i'r dyddiad hwn (h.y. 2030), mae'n rhesymol tybio y bydd yr angen am gartrefi fforddiadwy yn fwy na hwnnw a amlygwyd yn yr LHMA.

8.80. Mae'r CDLl yn darparu ar gyfer 2,265 o gartrefi fforddiadwy ar hyd cyfnod y cynllun, trwy ddarparu dyraniadau safle, caniatadau cynllunio ymrwymedig, hap-safleoedd a'r rhai hynny a adeiladwyd eisoes ers dechrau cyfnod y Cynllun. Esbonnir hyn trwy **NMC77** ac mae wedi'i gynnwys ym Mholisi STR 1 trwy **NMC28**. Mae'r ffigur hwn wedi'i lywio gan ganfyddiadau Astudiaeth Hyfywedd y DVS, sy'n ystyried hyfywedd ariannol safleoedd fel elfen allweddol o gyflawnadwyedd.

8.81. Mae Polisi HN3 yn gosod cwotâu tai fforddiadwy gwahanol, a fynegir fel canran o nifer yr unedau a gynigir, ar gyfer datblygiadau tai ym mhob un o ardaloedd is-farchnad yr LHMA. Er mwyn eglurder, ac i adlewyrchu tystiolaeth hyfywedd y Cyngor, mae **NMC75** yn diwygio geiriad y polisi trwy ddisodli 'man cychwyn' â 'tharged'. Bydd esboniad pellach o hyfywedd a darparu lefelau uwch o dai fforddiadwy yn wirfoddol yn gwella dealltwriaeth o eiriad y polisi a darparu rhywfaint o hyblygrwydd, ac amlinellir hyn yn **NMCA2**. Bydd hyn hefyd yn egluro y gellir cefnogi datblygiadau a arweinir gan dai fforddiadwy, y cydnabyddir nad ydynt wedi'u hamlygu'n benodol yn y Cynllun. Mae **NMC78** ac **NMC116** yn mewnosod map sy'n dangos y ffiniau is-farchnad i'r testun ategol, a fydd yn hwyluso defnydd er mwyn cymhwyso'r polisi. Bydd esboniad ychwanegol a chyfeiriad at Ganllawiau Cynllunio Atodol trwy **NMC76** yn helpu i gymhwyso'r polisi hefyd.

8.82. Yn unol â'r canllawiau a roddir yn DPM3, mae'r Astudiaeth Hyfywedd yn darparu asesiad lefel uchel o hyfywedd disgwyliedig ar draws pob un o ardaloedd is-

farchnad yr LHMA, ac yn defnyddio ystod o deipoleg safle fel sail iddo. Mae'r broses a'r tybiaethau a gynhwyswyd hefyd yn adlewyrchu'r canllawiau a amlinellir yn DPM3 ac yn rhoi asesiad cyffredinol o hyfywedd ariannol, gan gynnwys lwfans ar gyfer rhywfaint o hyblygrwydd, gan roi ystyriaeth briodol i feichiau ariannol eraill a osodir ar ddatblygiad gan bolisi cynllunio a chyfundrefnau rheoleiddiol eraill. Er y bu rhai o'r gwerthoedd a gynhwyswyd neu a hepgorwyd o'r asesiadau safle yn destun dadl, o ystyried natur lefel uchel yr asesiad a chydymffurfiaeth gyffredinol â chanllawiau cenedlaethol, rydym yn fodlon bod yr astudiaeth yn darparu sail ddigon cadarn i gefnogi ymagwedd bolisi'r Cynllun at dai fforddiadwy.

8.83. Mae ymagwedd y Cyngor at sicrhau tai fforddiadwy trwy ddatblygiadau newydd wedi'i seilio ar yr uchafswm y dangoswyd ei fod yn hyfyw yn ariannol. Mae'r Cyngor hefyd wedi cynnig tystiolaeth ddarbwyllol o fentrau eraill a fydd yn darparu cartrefi fforddiadwy yn ychwanegol at darged y Cynllun, ynghyd â dangos cyfraddau uchel o ddarparu'n flaenorol. Er y gallai dyrannu nifer fwy o safleoedd tai arwain at nifer fwy o gartrefi fforddiadwy, mae'n rhaid i hyn gael ei gydbwyso yn erbyn yr ystyriaethau a'r cyfyngiadau eraill y mae'r Cynllun yn ceisio mynd i'r afael â nhw, nid lleiaf yr angen i sicrhau datblygiad cynaliadwy. Felly, ystyriwn fod yr ymagwedd hon a'r ffigur darparu cyffredinol, er y gallai fod yn is na gwir lefel yr angen a allai godi, yn gyfiawnadwy ac ar sail gadarn.

Tai y tu allan i ffiniau aneddiadau

8.84. Mae'r CDLl yn cynnwys cyfres o bolisïau sy'n amlinellu'r amgylchiadau pryd y bydd cynigion tai y tu allan i ffiniau aneddiadau diffiniedig yn cael eu caniatáu. Heblaw am anheddau cyfnewid, is-rannu anheddau presennol, anheddau menter wledig a Datblygiadau Un Blaned, bydd cynigion o'r fath yn cael eu cyfyngu i ddatblygu tai fforddiadwy. Mae **NMC79** ac **NMC80** yn diwygio polisïau HN4, HN4-D a'i destun ategol trwy ddileu cyfeiriadau at safleoedd eithriedig 'gwledig' ac ehangu cwmpas cynigion o'r fath i bob haen o hierarchaeth aneddiadau'r Cynllun, a fydd yn ehangu'r cyfleoedd ar gyfer cynigion tai fforddiadwy 100% ac yn adlewyrchu polisi cenedlaethol fel y'i hamlinellir yn PPW (paragraff 4.2.34). Mae **NMC29** yn angenrheidiol i sicrhau bod polisi STR2 yn gyson â'r polisïau diwygiedig.

8.85. Cydnabyddir bod nifer leiafsymiol o dai fforddiadwy wedi cael eu darparu trwy ddulliau polisi tebyg yn flaenorol, yn enwedig o ran trawsnewid adeiladau gwledig a datblygiad mewnlenwi. Fodd bynnag, mae gofynion polisïau HN4-B a HN4-C yn adlewyrchu'r ymagwedd gyfyngol yn gyffredinol tuag at ddatblygu yng nghefn gwlad a amlinellir yn PPW 11 a strategaeth y Cynllun, ac yn ceisio sicrhau bod cyfleoedd yn bodoli mewn ardaloedd gwledig ar gyfer defnyddiau cyflogaeth a thai fforddiadwy. Er y gallai'r niferoedd hyn fod yn fach iawn, mae ymagwedd y Cynllun yn sicrhau bod cyfleoedd o'r fath yn cael eu diogelu ar yr un pryd â gwarchod cefn gwlad.

Llety rhandy

8.86. Mae Polisi HN6 yn amlinellu'r meini prawf ar gyfer cynigion llety rhandy, gan gydnabod yr angen i reoli creu anheddau annibynnol newydd. O ystyried natur gynhenid atodol llety rhandy, a'r angen i sicrhau twf cynaliadwy, ystyriwn fod yr ymagwedd bolisi hon yn gadarn ac yn rhesymol.

Tai Amlfeddiannaeth (HMO)

8.87. Mae Polisi HN7 yn darparu meini prawf i asesu cynigion ar gyfer trawsnewid adeiladau presennol yn llety hunangynhwysol, fflatiau un ystafell neu HMOs. Mae hyn yn cynnwys gofyniad bod rhaid i effaith gronnol datblygiad beidio ag arwain at orgrynhoad o HMOs yn yr ardal ar draul cydlyniant cymunedol neu safonau byw preswyl.

8.88. Nid oes gan y Cyngor gofrestr gynhwysfawr o HMOs ar hyn o bryd ac mae'n cydnabod, felly, nad oes modd meintioli nifer yr eiddo o'r fath yn gywir mewn unrhyw ardal benodol. O ganlyniad, ni ellir amlygu 'gorgrynhoad', sy'n golygu na allai'r gofyniad polisi hwn gael ei weithredu. Felly, mae **NMC81** yn diwygio geiriad maen prawf e) i ddileu cyfeiriad at orgrynhoad o HMOs yn yr ardal, er mwyn sicrhau bod y polisi'n gallu gweithredu ar yr un pryd â chyflawni'r nod o atal niwed i gymeriad yr ardal neu amwynder preswyl. Mae'r geiriad diwygiedig yn caniatáu digon o hyblygrwydd i unrhyw dystiolaeth gynhwysfawr a allai ddod i'r amlwg ynglŷn â chofrestriadau HMO gael ei hystyried yn y dyfodol.

Llety Sipsiwn a Theithwyr

8.89. Yn unol â gofynion PPW 11 (paragraff 4.2.35), mae'r Cyngor wedi cynnal asesiad o anghenion llety'r gymuned Sipsiwn a Theithwyr yn ei ardal. Yn unol â gofynion Deddf Tai (Cymru) 2014, cynhaliwyd Asesiad o Lety Sipsiwn a Theithwyr (GTAA) y Cyngor yn 2016 a chafodd ei gyflwyno i Weinidogion Cymru a'i gymeradwyo ganddynt. Cynhaliwyd diweddariad i'r asesiad yn 2018, ond ni allai gael ei gymeradwyo'n ffurfiol gan nad oedd yn asesiad llawn. Mae Llywodraeth Cymru wedi cadarnhau bod GTAA 2016 yn ddilys o hyd ac rydym yn fodlon ei fod yn darparu sylfaen dystiolaeth gadarn ar gyfer ymagwedd y Cynllun at lety Sipsiwn a Theithwyr. Mae **NMC83** yn egluro'r sefyllfa hon trwy ddiwygio'r testun ategol i Bolisi HN8.

8.90. Mae'r GTAA yn dod i'r casgliad bod angen darparu 19 o leiniau ar gyfer llety parhaol ar draws cyfnod y Cynllun, yn ogystal â safle tramwy bach. Mae Polisi HN8 yn darparu 3 safle i'w meddiannu'n barhaol yn ogystal ag un safle ar gyfer defnydd tramwy i fodloni'r gofyniad hwn. Mae **NMC82** ac **NMC84** yn diweddaru'r polisi a'r testun ategol i adlewyrchu'r sefyllfa ddiweddaraf, sy'n darparu ar gyfer 23 o leiniau trwy ymestyn neu ailfodelu safleoedd presennol, yn ogystal â 6 llain dramwy ar safle cwbl newydd.

8.91. Mae dyraniadau HN8-1 a HN8-2 yn cynrychioli cynigion i ymestyn neu ailfodelu dau safle bach sydd yn nwylo preifat, er mwyn darparu lleiniau ychwanegol ar gyfer teuluoedd estynedig. Mae'r dystiolaeth a ddarparwyd trwy ddatganiadau ysgrifenedig ac yn y sesiynau gwrandawiad yn dangos bod y safleoedd hyn yn gymharol rydd rhag cyfyngiadau a bod ceisiadau cynllunio'n cael eu symud ymlaen, gyda chymeradwyaeth wedi'i rhoi'n ddiweddar ar gyfer y 9 llain a amlygwyd ar gyfer safle HN8-1 a 4 llain ar gyfer safle HN8-2, sy'n rhoi sicrwydd digonol eu bod yn debygol o gael eu darparu.

8.92. Bydd dyraniad HN8-3 yn ymestyn safle hen sefydledig y mae'r Cyngor yn berchen arno, ac mae'r dystiolaeth a ddarparwyd yn datgan bod cais cynllunio wrthi'n cael ei symud ymlaen. Er y mynegwyd pryderon ynglŷn ag amodau byw presennol, mae'r cynigion bwriadedig yn rhoi cyfle i fynd i'r afael â'r rhan fwyaf o'r materion a godwyd trwy well mynediad, gosodiad a darparu cyfleusterau ar y safle. Er ei fod wedi'i leoli o fewn parth llifogydd C1, ar sail y dystiolaeth a ddarparwyd yn ymwneud â natur a

phwysigrwydd y safle, a'r ffaith bod CNC yn derbyn yr Asesiad Canlyniadau Llifogydd, rydym yn fodlon ei fod yn bodloni gofynion Nodyn Cyngor Technegol 15 Llywodraeth Cymru.

8.93. Mae dyraniad HN8-4 ar gyfer safle tramwy newydd ar dir y mae'r Cyngor yn berchen arno a ddefnyddiwyd fel safle amwynder dinesig yn flaenorol. Ni waeth am drefniadau mewnol y Cyngor, cynhwyswyd y dyraniad yn y CDLl wedi'i Adneuo a bu'n destun yr ymgynghoriad statudol a ddilynodd. Fel y cyfryw, nid oes gennym unrhyw bryderon gweithdrefnol ynglŷn â chynnwys y safle yn y CDLl. Er bod Strategaeth a Phrif Gynllun Sir y Fflint wedi amlygu ardal yn agos i'r safle fel man gwyrdd posibl, ynghyd â llwybrau troed cyfagos, nid oes llawer i awgrymu na allai'r dyraniad gael ei ddatblygu neu y byddai'n atal unrhyw un o'r camau gweithredu yn y ddogfen anstatudol hon rhag cael eu rhoi ar waith. Gallai materion sy'n ymwneud â halogiad ac adferiad posibl y safle, yn ogystal ag unrhyw welliannau mynediad a mesurau gwanhau sŵn a allai fod yn ofynnol, dderbyn sylw yn rhan o unrhyw ganiatâd cynllunio yn y pen draw. Byddai unrhyw welliannau angenrheidiol i wasanaethau a chyfleusterau yn derbyn sylw trwy gymhwyso Polisi STR6. Felly, rydym yn fodlon nad yw'r cyfyngiadau'n ddigon i atal y safle rhag cael ei ddatblygu.

8.94. Mae Polisi HN9 yn amlinellu'r meini prawf sy'n berthnasol i gynigion ar gyfer safleoedd Sipsiwn a Theithwyr ac fe'i diwygir gan **NMC85** ac **NMC86** er mwyn sicrhau y cydymffurfir â'r canllawiau a amlinellir yng Nghylchlythyr 005/2018 Llywodraeth Cymru, 'Cynllunio ar gyfer Safleoedd Sipsiwn, Teithwyr a Siewmyn', ynglŷn ag angen heb ei ddiwallu, safleoedd amgen a dull dilyniannol. Mae **NMC87** ac **NMC88** yn angenrheidiol i ddiwygio'r testun ategol er mwyn egluro a sicrhau cysondeb â geiriad y polisi.

Casgliad

8.95. Mae ymagwedd y Cynllun at lety Sipsiwn a Theithwyr yn gyson â'r polisi cenedlaethol ac wedi'i seilio ar dystiolaeth gadarn, a gwneir darpariaeth ddigonol i fodloni'r angen a amlygwyd, trwy ddyraniadau y gellir eu datblygu, ynghyd ag ymagwedd bolisi glir at asesu cynigion yn y dyfodol.

9 Yr Amgylchedd Naturiol ac Adeiledig

9.1. Mae Polisi Strategol STR13 yn sefydlu'r gofynion sylfaenol ar gyfer gwarchod a gwella pob elfen o'r amgylchedd naturiol ac adeiledig. Trwy ddisodli 'bydd' â'r gorchymyn diamwys 'dylai', mae **NMC41** yn cryfhau geiriad y polisi.

9.2. Nid oedd llawer o wrthwynebiad i fwyafrif y polisïau rheoli datblygu yn y bennod Gwerthfawrogi'r Amgylchedd. Mae angen ambell newid, a hynny'n bennaf i wella eglurder. Bydd **NMC89** yn ychwanegu swm y safon man agored mabwysiedig at y polisi gan fod hyn yn ofyniad hanfodol. Bydd **NMC 90 a 91** yn ychwanegu geiriad at Bolisi EN2 a'i esboniad i egluro nad yw'r polisi seilwaith gwyrdd yn diogelu mannau gwyrdd a amlygwyd yn unig. Bydd **NMC92** yn egluro bod y polisi ond yn mynnu cysylltiadau rhwng datblygiad newydd a'r rhwydwaith seilwaith gwyrdd sy'n lleol iddo.

9.3. Bydd **NMC93** yn egluro bod rhaid i ddatblygiad o fewn lleoliad yr AHNE, yn ogystal â'r ardal ei hun, warchod neu wella ei harddwch naturiol. Mae **NMC94** yn dileu cyfeiriad at eithriadau posibl i'r cyfyngiad polisi, sy'n cydymffurfio â'r ddeddfwriaeth

berthnasol. Mae hyn fel y cytunwyd yn y SoCG gyda CNC; ystyriwn ei fod yn newid synhwyrol ac angenrheidiol.

9.4. Mae Polisi EN6 yn ymdrin â Safleoedd o Bwysigrwydd Bioamrywiaeth a Geoamrywiaeth a bydd **NMC95** yn adlewyrchu hynny. Ym Mholisi EN7, bydd y gair 'enillion' yn cael ei ddisodli gan 'fudd', yn gyson â therminoleg PPW a gofynion Cymru'r Dyfodol, gan gynnwys Polisi 9 (**NMC96**).

9.5. Er mwyn ymateb i ymatebion ymgynghori gan CNC, bydd **NMC 63, 70 a 72** yn cynnwys geiriad ym Mholisïau PE2, PE13 a PE14 i egluro bod rhaid i ddatblygiad ar safleoedd cyflogaeth, mewn cysylltiad â safleoedd carafannau, neu o fewn neu'n cyffinio â Dyffryn Maes-glas, beidio â chael effeithiau niweidiol ar Safleoedd Ewropeaidd.

Lletemau glas

9.6. Offer i reoli ffurf aneddiadau trwy warchod y tir agored o amgylch trefi a phentrefi rhag datblygiad yw Lleiniau Glas a lletemau glas. Mae dibenion y ddwy yr un fath, sef:

- atal trefi mawr a dinasoedd rhag cyfuno ag aneddiadau eraill;
- rheoli'r ffurf drefol trwy ehangu ardaloedd trefol dan reolaeth;
- cynorthwyo i ddiogelu cefn gwlad rhag tresmasu;
- gwarchod lleoliad ardal drefol; a
- chynorthwyo ag adfywio trefol trwy annog ailgylchu tir diffaith a thir trefol arall.

9.7. Y prif wahaniaeth rhwng y ddau ddynodiad yw parhauster Lleiniau Glas. Dylai'r rhain gael eu diogelu y tu hwnt i gyfnod y cynllun datblygu, tra dylai lletemau glas gael eu hadolygu yn rhan o broses y cynllun datblygu. Mae PPW hefyd yn datgan, wrth ystyried dynodiadau Llain Las, y dylid sicrhau bod ystod ddigonol o dir datblygu ar gael sydd wedi'i leoli'n addas mewn perthynas â'r ymyl trefol presennol. Mae'r ffaith nad yw'r manylyn hwn yn berthnasol i letemau glas yn gyson â'u hadolygu trwy'r broses CDLl, law yn llaw â chwilio am safleoedd datblygu newydd.

9.8. Mae rhwystrau gwyrdd wedi cael eu defnyddio'n flaenorol yn Sir y Fflint, ac yng Nghlwyd a'i rhagflaenodd. Mae'r ffaith bod lletemau glas yn fwy hyblyg, o gymharu â Llain Las, yn caniatáu i ardaloedd ar gyfer datblygiad newydd gael eu hamlygu ar gyrion aneddiadau. Nid oes gan Sir y Fflint dref fawr unigol; yn hytrach, mae ganddi nifer o aneddiadau maint canolig. Mae'r rhain yn cynnwys symiau dibwys o dir llwyd sy'n briodol i'w ailddatblygu ac mae angen safleoedd maes glas ar eu cyrion i gynnal y twf angenrheidiol.

9.9. Rydym yn fodlon bod yr ymagwedd hon yn gywir o hyd. Ein hunig argymhelliad yw newid eu henw o'r 'rhwystrau gwyrdd' presennol i 'letemau glas' er mwyn bod yn gwbl gyson â PPW. Er nad yw PPW yn nodi'n benodol na ddylai enwau eraill gael eu defnyddio, bydd newid yr enw'n sicrhau yr ystyrir yn briodol bod y CDLl yn gyfredol ac yn gyson â'r polisi cenedlaethol presennol. (**NMC40)**.

9.10. Methodoleg Adolygiad Rhwystrau Gwyrdd y Cyngor (LDP-EBD-BP1), a gyhoeddwyd ym mis Medi 2020, oedd asesu dynodiadau rhwystr gwyrdd y CDU yn erbyn dibenion lletemau glas PPW. Ystyriwyd swyddogaeth benodol y rhain, o gymharu â Llain Las, trwy hefyd ystyried p'un a oedd y safleoedd, gan gynnwys

safleoedd a hepgorwyd o'r CDU, safleoedd ymgeisiol CDLl a safleoedd amgen, wedi bod yn destun pwysau datblygu parhaus fel ceisiadau cynllunio neu ymholiadau cyn-ymgeisio. Roedd ystyriaethau ychwanegol yn adlewyrchu cyngor arall gan PPW, fel peidio â chael eu dynodi lle byddai polisïau cefn gwlad agored arferol yn ddigonol. Amlinellwyd y canlyniadau, asesiad manwl ac argymhelliad ar gyfer pob safle yn Atodiad A y ddogfen adolygu. Rydym yn hyderus bod yr adolygiad o'r rhwystr gwyrdd yn gyson â'r polisi cenedlaethol, yn gadarn ac yn briodol.

9.11. Roedd mwyafrif y gwrthwynebiadau i'r rhwystrau gwyrdd gan dirfeddiannwyr a oedd yn dymuno i'w safleoedd gael eu tynnu allan er mwyn cael yr opsiwn o'u datblygu yn y dyfodol; roedd llawer wedi cael eu cyflwyno fel safleoedd a hepgorwyd hefyd. Gwnaed ambell wrthwynebiad lle'r oedd y rhwystr gwyrdd wedi cael ei ddiwygio i ganiatáu ar gyfer dyrannu safle. Ymateb y Cyngor oedd bod y rhwystr gwyrdd wedi cael ei dynnu ymhellach yn ôl mewn rhai lleoliadau lle yr ystyriwyd bod hynny'n briodol, ond fe'i cadwyd ar gyfer ardaloedd allweddol o dir lle'r oedd yn hanfodol i gadw ei gymeriad a'i olwg agored. Cytunwn â'r dull hwnnw a deuwn i'r casgliad fod y ddogfen adolygu'n darparu asesiad addas a thrwyadl i seilio'r penderfyniadau hynny arno.

9.12. Mae rhai gwrthwynebiadau'n gofyn i safleoedd o amgylch Pen-y-ffordd, Penymynydd a Sychdyn gael eu cynnwys yn y lletem las er mwyn atal dyrannu safleoedd ymgeisiol a gwarchod y pentrefi rhag datblygiad preswyl pellach. Aseswyd y safleoedd hyn yn y ddogfen adolygu hefyd, a orffennodd drwy argymell na ddylai'r tir dan sylw gael ei gynnwys mewn lletem las. Deallwn y rhesymau dros y ceisiadau hyn; mae'r Cyngor yn derbyn yn ei asesiad o ardal Pen-y-ffordd / Penymynydd (Dwyrain) bod yr ardal hon wedi bod yn destun cryn bwysau datblygu. Er hynny, gan fod ffiniau'r aneddiadau wedi'u tynnu'n dynn o amgylch y tri anheddiad ac oherwydd, heblaw am safle H1.11 sydd wrthi'n cael ei adeiladu, nad oes safleoedd ymgeisiol na safleoedd a hepgorwyd wedi cael eu cynnwys fel dyraniadau, nid oes digon o gyfiawnhad dros ddynodi'r safleoedd hyn yn lletem las.

Casgliad

9.13. At ei gilydd, mae'r polisïau a'r cynigion ynglŷn â'r amgylchedd naturiol ac adeiledig, yn amodol ar yr NMC a amlygwyd, yn cyflawni amcanion perthnasol y CDLl mewn modd cynaliadwy sy'n gyson â'r polisi cenedlaethol, ac maen nhw wedi'u seilio ar dystiolaeth gadarn a chredadwy.

10 Y Newid yn yr Hinsawdd a Diogelu'r Amgylchedd

10.1. Yn yr un modd â'r polisïau strategol eraill ar gyfer pwnc, mae Polisi STR14 yn crynhoi'r holl fesurau a fydd yn cyfrannu at liniaru effeithiau'r newid yn yr hinsawdd. Mae'r ymagwedd gynhwysfawr hon yn pwysleisio pwysigrwydd y pwnc ac ymrwymiad y CDLl iddo. Yn ein barn ni, bydd newid 'cefnogi' i 'annog' mewn cysylltiad â defnyddio tir llwyd yn cryfhau'r geiriad (**NMC44**).

10.2. O ran perygl llifogydd, bu'r effaith fwyaf ar ddyraniadau cyflogaeth, fel yr esboniwyd uchod yn yr adran Economi a Chyflogaeth. Ymdrinnir â pherygl llifogydd yn drwyadl, ac yn unol â'r polisi cenedlaethol, ym Mholisi EN14. Bydd **NMC100** yn

ychwanegu paragraff at ei destun esboniadol i ddarparu gwybodaeth wedi'i diweddaru am Gynllun Lliniaru Llifogydd yr Wyddgrug.

10.3. Mae datblygu cyfleusterau ynni adnewyddadwy yn hollbwysig i fynd i'r afael â'r newid yn yr hinsawdd. Fe'i hanogir yn y polisi strategol ar y newid yn yr hinsawdd, sef STR14. Mae Polisi EN13 yn amlinellu'r sefyllfa rheoli datblygu fanwl mewn perthynas â'r pwnc. Bydd **NMC98** yn diwygio Polisi EN13 a'i ddiweddaru i gyd-fynd â pholisi Cymru'r Dyfodol, ac adlewyrchu canllawiau cenedlaethol a rhoi caniatâd cynllunio ar gyfer y ddau ddyraniad solar.

10.4. Yn y gwrandawiadau, roedd y cynlluniau a'r dechnoleg arloesol a ddisgrifiwyd a allai gael eu cyflwyno yn y dyfodol agos wedi gwneud argraff arnom. Nid oes digon o sicrwydd i ddyrannu ar eu cyfer yn awr, ond bydd **NMC99** yn ychwanegu testun cefnogol ynglŷn â'r pwnc at destun esboniadol Polisi EN13.

Casgliad

10.5. Deuwn i'r casgliad hefyd, yn amodol ar yr NMC a amlygwyd, y bydd y polisïau newid yn yr hinsawdd a diogelu'r amgylchedd yn helpu i gyflawni amcanion perthnasol y CDLl mewn modd cynaliadwy sy'n gyson â'r polisi cenedlaethol. Maen nhw wedi'u seilio ar dystiolaeth gadarn a chredadwy.

11 Mwynau

11.1. Roedd yr adolygiad cyntaf o'r Datganiad Technegol Rhanbarthol (RTS1) ar gyfer gogledd Cymru wedi llywio'r broses o baratoi'r CDLl o ran mwynau. Roedd hyn wedi sicrhau bod y CDLl yn cydymffurfio â PPW a MTAN1, ond mae'r ffigurau dosrannu o RTS1 a ddyfynnir ym Mholisi STR16 yn hen bellach. Mae RTS2 yn cofnodi bod cynnydd sylweddol yn y dosraniadau ar gyfer craig fâl ac ar gyfer tywod a gro. Bydd **NMC 45, 46 a 47** yn diwygio Polisi STR16 a'i esboniad i sicrhau bod cyflenwad cynaliadwy a chyson o fwynau yn ystod cyfnod y CDLl, yn gyson â gofynion PPW ac MTAN1. Bydd hefyd yn parhau i fod yn benodol yn lleol. Yn ogystal, byddai'r polisi diwygiedig yn cyfrannu tuag at gyflawni nodau Amcan 19 y CDLl trw gefnogi defnydd cynaliadwy o adnoddau naturiol.

11.2. Bydd **NMC 103, 104** a **105** yn gwneud y newidiadau canlyniadol i Bolisi EN25 i sicrhau ei fod yn gyson â'r polisi strategol ac yn gyfredol. Bydd **NMC102** yn ychwanegu cyfeiriadau at Ddociau Mostyn a Gwaith Sment Padeswood i sicrhau bod seilwaith mwynau posibl yn cael ei ddiogelu'n briodol. Er mwyn egluro'r mathau o ddefnyddiau sy'n digwydd mewn perthynas ag agregau eilaidd ac wedi'u hailgylchu, bydd **NMC105** yn esbonio hyn yn fyr ar ddiwedd y testun esboniadol.

Casgliad

11.3. Ein casgliad ynglŷn â'r mater hwn yw bod y polisïau a'r cynigion yn cyflawni amcanion perthnasol y CDLl mewn modd cynaliadwy sy'n gyson â'r polisi cenedlaethol a'u bod wedi'u seilio ar dystiolaeth gadarn a chredadwy. Mae strategaethau amgen wedi cael eu hystyried ac mae safleoedd wedi cael eu hamlygu ar sail proses dethol safle gadarn a rhesymegol. Yn amodol ar yr NMC a amlygwyd, mae'r polisïau a'r gofynion eu hunain yn glir, yn rhesymol ac yn ddigonol.

12 Monitro ac adolygu'r Cynllun

12.1. Mae'r Cyngor yn cynnig nifer o NMC a fydd yn diweddaru a mireinio'r broses fonitro (**NMC 106 i 112**). Felly, yn amodol ar yr NMC, ystyriwn y bydd y fframwaith monitro'n golygu y gellir monitro effeithiolrwydd y CDLl yn ddigonol.

13 Casgliadau Cyffredinol

13.1. Deuwn i'r casgliad, gyda'r newidiadau argymelledig cyfrwymol a amlygir yn yr adroddiad hwn ac a amlinellir yn Atodiadau A a B, fod y Cynllun Datblygu Lleol yn bodloni gofynion adran 64(5) Deddf 2004 a'r profion cadernid yn PPW. Wrth ddod i'r casgliad hwn, rydym wedi ystyried y ffyrdd o weithio a amlinellir yn adran 5 y Ddeddf WFG ac yn fodlon y bydd y Cynllun Datblygu Lleol, fel y'i haddaswyd, yn arwain y broses o ddatblygu a defnyddio tir mewn ffordd sy'n cyfrannu tuag at wella lles economaidd, cymdeithasol, amgylcheddol a diwylliannol Cymru ac sy'n cydymffurfio â'r Ddeddf WFG.

Siân Worden a *Claire MacFarlane*

Arolygwyr

Atodiad A: Atodlen Newidiadau Materion sy'n Codi (NMC) a argymhellwyd gan yr Arolygwyr

Atodiad B: Atodlen Newidiadau Materion sy'n Codi a gynigiwyd gan yr Arolygydd (NMCA) a newidiadau canlyniadol

Atodiad A
Cynllun Datblygu Lleol Sir y Fflint – Atodlen Newidiadau Materion sy'n Codi (NMC) a Newidiadau gan yr Arolygydd (NMCA)

Mae'r NMC mewn **teip trwm** yn ofynnol i wneud y Cynllun yn gadarn ac maent yn rhwymol ar Gyngor Sir y Fflint. Lle mae newidiadau sy'n ganlyniad i newid yn ymwneud â chadernid wedi'u rhestru fel NMC, dim ond y prif NMC o sylwedd sydd mewn teip trwm a chyfeirir ato yn yr adroddiad. Mae NMC eraill wedi'u cynnwys am eu bod yn gwella eglurder, manwl gywirdeb, cydlyniant a chysondeb. Bydd y newidiadau yn arwain at ail-rifo paragraffau. Mae'r cyfeiriadau NMC a'r penodau yn y tabl canlynol yn ymwneud â'r rhifau paragraff a amlinellwyd yn y cynllun a gyflwynwyd. Mae'r newidiadau i'r Cynllun fel y'i diwygiwyd gan y Newidiadau â Ffocws a Mân Newidiadau wedi'u dynodi ar ffurf testun wedi'i danlinellu ar gyfer ychwanegiadau a ~~thestun wedi'i groesi allan~~ ar gyfer dileadau. Gall y Cyngor wneud newidiadau canlyniadol sy'n deillio o NMC ac nid ydynt wedi'u cynnwys yn yr atodlen hon.

Mae'r NMC gydag 'A' ar ei ôl yn newidiadau gan yr Arolygydd (NMCA). Yn dilyn y rhain rhestrir y newidiadau canlyniadol (gyda CC o'u blaen) i STR3B yn deillio o'r rhain, sy'n cynnwys rhai newidiadau y mae'r Cyngor yn eu cynnig mewn ymateb i INSP010, sef ein llythyr i'r Cyngor yn amlinellu ein pryderon ynglŷn â safle Warren Hall.

Rhif NMC	Adran/polisi/ paragraff yn y CDLI	Manylion y newid
NMC1	Cynnwys Adran 4	Tynnu Adran 4 ac ail-rifo'r Adrannau dilynol. Diwygio'r cyfeiriadau dilynol at baragraffau drwy gydol y Cynllun yn unol â hynny.
NMC 2	Atodiadau	Ychwanegu atodiad newydd fel adran 16 'Atodiad 3 - Tablau Tai'.
NMC 3	Atodiadau	Ychwanegu atodiad newydd fel adran 17 'Atodiad 4 - Mapiau Ardaloedd yr Is Farchnad Dai'.
NMC 4	Mynegai Polisi	Diwygio EN11 Rhwystrau Glas i 'EN11 Lletemau Glas'
NMC 5	Mynegai Polisi	Diwygio 'STR3 Safleoedd Strategol' i ddau bolisi ar wahân, fel a ganlyn: • STR3A Safle Strategol: Porth y Gogledd • STR3B Safle Strategol: Warren Hall
NMC 6	Para. 3.21	Diwygio'r 7fed pwynt bwled o 'Rhwystrau Glas' i 'Lletemau Glas'
NMC7	3.25	Yn dilyn paragraff 3.25, ar ddiwedd y 3ydd pwynt bwled o dan c) 'Cyd-destun Lleol' sy'n ymwneud â 'Chynllun Glannau Dyfrdwy (2017)', dylid ychwanegu'r testun canlynol 'Mae Cynllun Glannau Dyfrdwy yn darparu fframwaith trosfwaol i arwain gweithredoedd dros y tri deg mlynedd nesaf ac mae'n dwyn ynghyd

Rhif NMC	Adran/polisi/ paragraff yn y CDLl	Manylion y newid
		amrywiaeth eang o amcanion, cynlluniau a strategaethau wedi'u grwpio yn ôl y themâu allweddol twf economaidd, trafnidiaeth, tai, sgiliau a chyflogaeth a'r amgylchedd.'
NMC8	3.30 Tabl	Ym mhwynt 11, dylid rhoi 'lletemau glas' yn lle 'rhwystrau glas.'
NMC 9	3.35	3.35 Yn y tabl yn dilyn paragraff 3.35 newid 'Yn Sir y Fflint, rydym angen cynllunio ar gyfer' gyda 'Heriau Cynllunio'.
NMC10	3.38	Newid Gweledigaeth y CDLl ym mharagraff 3.38 drwy newid 'cydbwysedd sy'n darparu ar gyfer' gyda 'cydbwysedd rhwng.' Cynnwys 'ac amgylchedd naturiol' ar ôl 'treftadaeth'. Mae'r weledigaeth yn darllen fel a ganlyn: "Mae'r CDLl yn ymwneud â phobl a lleoedd. Mae'n ceisio cyflawni cydbwysedd cynaliadwy a pharhaol ~~sy'n darparu ar gyfer cydbwysedd~~ rhwng anghenion economaidd, cymdeithasol ac amgylcheddol Sir y Fflint a'i thrigolion, drwy wireddu ei safle unigryw fel porth rhanbarthol ac ardal ar gyfer buddsoddiadau economaidd, gan ddiogelu ei threftadaeth hanesyddol a diwylliannol gref ac amgylchedd naturiol".
NMC11	3.41	Yn Amcan 10 yn dilyn paragraff 3.41, newid 'Ailddiffinio' i 'Ailbwrpasu'. Mae'r Amcan diwygiedig yn darllen '~~Ailddiffinio~~ Ailbwrpasu rôl a swyddogaeth canol trefi Sir y Fflint fel cyrchfannau bywiog ar gyfer siopa, hamdden, diwylliant, dysgu, busnes a chludiant.'
NMC12	3.41	Yn Amcan 11 yn dilyn paragraff 3.41 ychwanegu 'llawn' cyn 'ystod o anghenion o ran tai'. Mae'r Amcan diwygiedig yn darllen 'Sicrhau bod gan Sir y Fflint y nifer, maint a math cywir o dai newydd i gefnogi datblygiad economaidd ac i gwrdd ag ystod lawn o anghenion tai'
NMC13	3.41	Yn Amcan 13 yn dilyn paragraff 3.41 dileu'r geiriau 'a gwella'. Mae'r Amcan diwygiedig yn darllen 'Hyrwyddo ~~a gwella~~ economi wledig amrywiol a chynaliadwy'
NMC14	3.64	Newid pennawd yr adran cyn paragraff 3.64 drwy ddileu 'A ffefrir' ac yng ngeiriad agoriadol paragraff 3.64, dileu 'A ffefrir'. Y teitl diwygiedig yw 'Y Strategaeth ~~a Ffefrir~~'. Y geiriad agoriadol diwygiedig o bwynt 3.64 yw 'Strategaeth ~~a Ffefrir~~ y Cynllun…'
NMC15	3.65	Ychwanegu'r teitl 'Elfennau allweddol Strategaeth y CDLl' ar ôl paragraff 3.65, cyn y tabl.
NMC16	3.65 Tabl	Diweddaru'r adran Twf Tai fel a ganlyn: • Sicrhau cyflenwad tir tai i ddarparu ~~7,950~~ 7870 o anheddau i fodloni gofyniad tai y CDLl o 6,950 o anheddau • Mae hyn yn gyfwerth â chyfradd adeiladu gyfartalog o 463 annedd y flwyddyn dros gyfnod y Cynllun.

Rhif NMC	Adran/polisi/ paragraff yn y CDLl	Manylion y newid
		O gymharu, y gyfradd adeiladu flynyddol gyfartalog dros y 10 mlynedd diwethaf oedd 420 ~~427, a 573 dros y 5 mlynedd diwethaf.~~ Cyfartaledd y tai a gwblhawyd ~~yn nhair blynedd~~ ym mhum mlynedd cyntaf cyfnod y Cynllun yw ~~563~~ 521 (cyfanswm o ~~1,691~~ 2609), gan ddangos bod y Cynllun ar y llwybr iawn o ran galluogi darpariaeth. • Mae capasiti ar gyfer ~~1,771~~ 1221 o anheddau pellach ar safleoedd sydd â chaniatâd cynllunio (ymrwymiadau) sydd naill ai wrthi'n cael eu hadeiladu neu y mae disgwyl iddynt gael eu darparu o fewn 5 mlynedd cyfnod y Cynllun. • Er mai'r gofyniad gweddillol ar gyfer safleoedd newydd yw ~~879~~ 855, mae'r Cynllun wedi dyrannu ~~1,874~~ 1775 annedd ar safleoedd newydd cynaliadwy, gan ddarparu, o ganlyniad, hyblygrwydd cyffredinol o ~~14.4%~~ 13.2%. Mae hyn yn orddarpariaeth hael ac fe fydd yn helpu i sicrhau ymarferoldeb cyflawni cyffredinol gofyniad tai'r Cynllun
NMC17	3.65 Tabl	Yn 2il bwynt bwled yr adran strategaeth ofodol, diwygio'r frawddeg olaf fel a ganlyn: 'Bydd nod y Cynllun, sef lwfans hyblygrwydd o ~~15%~~ 13%, hefyd yn helpu i gydbwyso'r ymrwymiad strategol hwn.'
NMC18	3.65 Tabl	Yn yr adran 'Rheoli Twf', newid 'Rhwystrau Glas (lletemau) i 'Lletemau Glas'.
NMC19	3.72	Ychwanegu'r paragraffau newydd canlynol ar ôl paragraff 3.72 ac ail-rifo'r paragraffau dilynol: 'Mae PCC11 yn amlygu bod 'yr amgylchedd adeiledig a naturiol yn benderfynydd allweddol iechyd a lles' (para 3.19). Mae'r CDLl yn bwysig ar gyfer iechyd a lles preswylwyr Sir y Fflint gan ei fod yn datblygu'r amgylchedd adeiledig a naturiol yn uniongyrchol sydd wedyn yn dylanwadu ar ffactorau cymdeithasol, economaidd, amgylcheddol a diwylliannol sy'n effeithio ar iechyd a lles. Mae'r CDLl yn ceisio hybu datblygiad cynaliadwy sy'n gwella iechyd a lles preswylwyr Sir y Fflint drwy greu cyfleoedd gwaith newydd, dewisiadau tai fforddiadwy a darparu mannau agored a seilwaith gwyrdd o ansawdd uchel. Mae'r holl elfennau hyn wedi eu cyfuno yn gallu dylanwadu'n gadarnhaol ar iechyd a lles cymunedau. Bydd y CDLl yn cyflawni hyn drwy sicrhau bod y mathau cywir o ddatblygiadau yn cael eu cynnal yn y lleoliadau mwyaf cynaliadwy gyda'r seilwaith angenrheidiol yn ei le i gefnogi'r gymuned newydd a phresennol. Yn ychwanegol at hyn, mae'r CDLl yn gallu diogelu cymunedau rhag datblygiadau amhriodol fyddai'n cael effaith niweidiol ar iechyd a lles preswylwyr.

Rhif NMC	Adran/polisi/ paragraff yn y CDLl	Manylion y newid
		Fel rhan o'r broses o baratoi'r CDLl mae Asesiad o'r Effaith ar Iechyd wedi'i gynnal mewn partneriaeth gyda Thîm Iechyd Cyhoeddus Betsi Cadwaladr. Nid yw Asesiad o'r Effaith ar Iechyd yn rhan statudol o baratoi cynllun ond gall gael effaith gadarnhaol wrth lywio'r strategaethau a pholisïau o fewn CDLl sy'n lleihau anghydraddoldebau iechyd. Diben yr Asesiad o'r Effaith ar Iechyd yw ymgynghori gyda gweithwyr proffesiynol iechyd a chynllunio ar effaith ehangach bosibl y CDLl ar iechyd a lles poblogaeth Sir y Fflint. Mae'r broses Asesiad o'r Effaith ar Iechyd yn amlygu pwysigrwydd y CDLl i ddiogelu a hybu iechyd a lles preswylwyr Sir y Fflint ac mae'n nodi meysydd ble gall y cynllun sicrhau bod hyn yn cael ei hyrwyddo i'r eithaf. Yn gyffredinol, roedd yr Asesiad o'r Effaith ar Iechyd yn amlygu bod hybu teithio llesol a hygyrchedd datblygiadau newydd yn cael effaith sylweddol ar iechyd a lles; yn ogystal, dylai integreiddio cymunedau presennol a darparu seilwaith allweddol fel canolfannau iechyd ac addysg gael ystyriaeth ofalus iawn hefyd. Roedd gofynion Sipsiwn a Theithwyr wedi'u nodi hefyd fel maes allweddol i roi sylw iddo a allai effeithio ar iechyd a lles'
NMC20	3.73	Ym mharagraff 3.73 dileu 'A ffefrir'. Y geiriad diwygiedig yw 'Mae'r Diagram Allweddol isod yn helpu i ddangos Strategaeth ~~a Ffefrir~~ y Cyngor'.
NMC21	3.73	Ychwanegu'r teitl 'Strategaeth y Cynllun' i'r diagram yn dilyn paragraff 3.73 ar dudalen 36
NMC22	Para 4.1 / 4.2	Symud paragraffau 4.1 a 4.2 i ddechrau adran 5 gyda phennawd 'Cyflwyniad – Polisïau Strategol' i ddarparu cyflwyniad cyffredinol cyn pob un o'r 4 grŵp o bolisïau strategol.
NMC23	Para 4.3 to 4.7	Symud paragraffau 4.3 i 4.7 i ddiwedd adran 3 gyda phennawd newydd 'Lles a Ffyrdd o Weithio'.
NMC24	Para 4.4	Cynnwys y paragraff newydd canlynol ar ôl paragraff 4.4: 'Wrth baratoi'r Cynllun, mae'r Cyngor wedi ystyried y Pum Ffordd o Weithio a chaiff pob un ohonynt eu hystyried yn eu tro: • Cydweithio – trwy gydol y gwaith o baratoi'r Cynllun mae'r Cyngor wedi cydweithio ag amrywiaeth eang o randdeiliaid, yn enwedig drwy'r Fforwm Rhanddeiliaid Allweddol sydd â chydgyfrifoldeb a bwriad i helpu i fodloni'r amcanion lles. Mae'r Cyngor wedi gweithio mewn modd cydweithredol o safbwynt sefydlu seiliau tystiolaeth ar y cyd (Adolygiad o Dir Cyflogaeth ac Asesiad o'r Farchnad Dai Leol) ac yn fwy diweddar sefydlu dull cyffredin o asesu hyfywedd. Mae Sir y Fflint hefyd yn darparu gwasanaeth cynllunio Mwynau a Gwastraff ar gyfer awdurdodau Gogledd Cymru.

Rhif NMC	Adran/polisi/ paragraff yn y CDLl	Manylion y newid
		• Atal – mae'r Cynllun wedi ystyried problemau sydd eisoes yn bodoli ac wedi ceisio atal problemau newydd rhag codi boed hynny mewn perthynas â'r economi, yr amgylchedd, seilwaith ac iechyd a lles pobl. Mae fframwaith polisïau a chynigion y Cynllun yn darparu'r sail ar gyfer cyflawni'r nodau Llesiant. • Ymgysylltiad – yn ychwanegol at y Fforwm Rhanddeiliaid Allweddol, mae'r Cyngor wedi ceisio cynnwys llawer o grwpiau lleol a grwpiau â diddordeb penodol, fel sydd wedi'u rhestru yn yr atodiadau i'r Cytundeb Cyflawni. Fel y mae'r Cynllun wedi symud yn ei flaen, mae'r pwyslais wedi symud o ymgysylltiad i gyfranogiad, fel sydd wedi'i egluro'n fanwl yn yr Adroddiad Ymgynghori. Bwriad yr ymarferion ymgysylltu ychwanegol a oedd yn cynnwys y ddogfen Negeseuon Allweddol oedd sicrhau sail gadarn ar gyfer llywio gweledigaeth y cynllun gyda materion allweddol ac amcanion yn gweithredu fel llwyfan ar gyfer ffurfio opsiynau strategol. Mae'r Cyngor hefyd wedi gweithio gyda grwpiau fel Grŵp Gweithredu 50+ Sir y Fflint, Fforwm Ieuenctid Sir y Fflint, Iechyd Cyhoeddus Cymru a'r Gymuned Sipsiwn a Theithwyr, ymysg eraill. Mae Cynghorau Tref a Chymuned wedi bod yn rhan annatod o bob cam o baratoad y Cynllun. Mae'r broses ymgysylltu barhaus hon wedi helpu i hysbysu a mireinio'r Cynllun wrth iddo symud yn ei flaen, fel sydd wedi'i egluro yn yr Adroddiad Ymgynghori. • Yr Hirdymor – er bod y Cynllun yn ymwneud yn uniongyrchol â chynllunio ar gyfer cyfnod presennol y Cynllun, mae ei baratoad yn ystyried yr hirdymor o ran sicrhau bod patrymau datblygiad yn gynaliadwy ac yn gadarn yn yr hirdymor. • Integreiddiad – wrth baratoi'r Cynllun manteisiwyd ar arweiniad o nifer fawr o ganllawiau, cynlluniau a strategaethau amrywiol ar lefelau rhyngwladol, cenedlaethol a lleol, yn cynnwys Cynllun Llesiant y Cyngor. Ystyrir bod strategaeth, polisi a chynigion y Cynllun yn eistedd yn gyfforddus o fewn y cyd-destun ehangach hwn. Er enghraifft mae pob un o'r polisïau strategol yn cyfeirio at y nodau llesiant. Mae paratoad y Cynllun wedi bod yn destun proses barhaus o asesu annibynnol drwy'r Asesiad o Effaith Integredig sydd ei hun wedi'i ail-gwmpasu er mwyn sicrhau ei fod wedi'i gynnwys ac yn gweithio tuag at wireddu'r Nodau Llesiant a Ffyrdd o Weithio.
NMC25	5.1	Newid y pennawd 'Cyflwyniad' cyn paragraff 5.1 i 'Cyflwyniad – Creu Lleoedd a Chymunedau Cynaliadwy'
NMC26	STR1	Ym maen prawf ii, newid 139.67 hectar i 124.97 hectar
NMC27	STR1	Ym maen prawf iii, newid '7,950' i 7870

<table>
<tr><th>Rhif NMC</th><th>Adran/polisi/ paragraff yn y CDLI</th><th>Manylion y newid</th></tr>
<tr><td>NMC28</td><td>STR1</td><td>Ym maen prawf iii, ychwanegu’r canlynol ar ddiwedd y geiriad presennol ‘y bydd 2265 ohonynt yn fforddiadwy’.</td></tr>
<tr><td>NMC29</td><td>STR2</td><td>Gwneud y newidiadau canlynol i bolisi STR2:
• Ym maen prawf a) mewn perthynas ag aneddiadau Haen 1, ychwanegu maen prawf newydd: ‘iv. Cynlluniau Eithrio ar gyfer tai fforddiadwy ger ffiniau aneddiadau’
• Ym meini prawf b iv, c iv a d ii, dileu’r geiriau ‘~~ar raddfa fach~~’</td></tr>
<tr><td>NMC30</td><td>STR2 5.13</td><td>Cynnwys Tabl 16 LICD (Papur Cefndir 10A – Tabl 4A) fel rhan o’r eglurhad ar bolisi STR2.

• Ail-eirio’r ddwy frawddeg olaf o baragraff 5.13 fel a ganlyn: ‘Roedd y Strategaeth a Ffefrir yn nodi bod dosbarthiad eang o dai, yn seiliedig ar y strategaeth aneddiadau a’r strategaeth ofodol~~, ac maent wedi eu hamlinellu isod~~. Mae hyn yn cymharu'n dda gyda dosraniad gwirioneddol twf yn y Cynllun wedi’i Adneuo ac yn y Cynllun mabwysiedig fel y nodir yn y tabl cyntaf isod, ~~gan ystyried rhai a gwblhawyd yn ystod y dair blynedd cyntaf o gyfnod CDLI, ymrwymiadau ym mis Ebrill 2018, dyraniadau tai ac arian a ddisgwylir. Mae dadansoddiad mwy manwl wedi’i nodi yn y Papur Cefndir Cyflenwad Tir ar gyfer Tai.~~ Mae’r ail dabl isod, yn unol â Llawlyfr Cynlluniau Datblygu 3, yn dangos dadansoddiad gofodol manylach o gyflenwad.’
• Diwygio’r tabl drwy ychwanegu trydedd golofn ‘Cynllun Mabwysiedig’ gyda’r ffigyrau Haen 1 – 47%, Haen 2 – 35%, Haen 3 – 15%, Haen 4 – 2%, Haen 5 – 1%’
• Ychwanegu tabl arall o dan y tabl uchod i roi dadansoddiad manwl

Crynodeb o Ddosbarthiad Gofodol Tai ar 1.4.20
<table>
<tr><td></td><td></td><td colspan="6">Hierarchaeth Aneddiadau</td></tr>
<tr><td></td><td>Cydrannau’r Cyflenwad Tai</td><td>Haen 1</td><td>Haen 2</td><td>Haen 3</td><td>Haen 4</td><td>Haen 5</td><td>Cyfansymiau</td></tr>
<tr><td>A</td><td>Cyfanswm a gwblhawyd (bach a mawr)</td><td>1489</td><td>579</td><td>433</td><td>67</td><td>41</td><td>2609</td></tr>
<tr><td>B</td><td>*Unedau sydd ar ganol cael eu hadeiladu</td><td>162</td><td>71</td><td>19</td><td>2</td><td>0</td><td>**254</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>Rhif NMC</th><th>Adran/polisi/ paragraff yn y CDLI</th><th>Manylion y newid</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td>
<table>
<tr><td>C</td><td>*Unedau gyda Chaniatâd Cynllunio</td><td>535</td><td>108</td><td>255</td><td>43</td><td>26</td><td>967</td></tr>
<tr><td>D</td><td>Dyraniadau Tai Newydd</td><td>863</td><td>1851</td><td>246</td><td>0</td><td>0</td><td>2960</td></tr>
<tr><td>E</td><td>Safleoedd ar hap (mawr a bach)</td><td>702</td><td>173</td><td>173</td><td>21</td><td>11</td><td>1080</td></tr>
<tr><td>F</td><td>Cyfanswm Darpariaeth Tai</td><td>3751</td><td>2782</td><td>1126</td><td>133</td><td>78</td><td>7870</td></tr>
</table>
*Yn ymwneud â safleoedd mawr o 10 uned neu fwy yn unig
**Yn eithrio unedau sy’n cael eu hadeiladu ar safleoedd a Ddyrannwyd (sydd wedi’u cynnwys yn ffigyrau rhes D)
</td></tr>
<tr><td>NMC31</td><td>STR3</td><td>
Rhannu polisi STR3 i ddau bolisi ar wahân a diwygio’r Mynegai Polisi:
Ar gyfer STR3A Porth y Gogledd:
• Yng ngeiriad yr ail frawddeg o ran agoriadol y polisi newid ‘Dau’ i ‘Y ... canlynol’ a newid ‘safleoedd’ i ‘safle’.
• Dileu geiriad y polisi sy’n ymwneud â STR3B Warren Hall
• Diwygio paragraff 5.19 fel a ganlyn:
• Disodli ‘Mae’r ddau ddyraniad strategol yn safleoedd’ gyda ‘Mae’r dyraniad strategol hwn yn safle’
• Disodli ‘ond pan fo’n hanfodol ailymweld â’r ddau safle mewn gwahanol ffyrdd’ gyda ‘ond pan fo’n hanfodol ailymweld â’r safle’
• Disodli ‘sicrhau eu bod yn cael eu cyflwyno’ gyda ‘sicrhau ei fod yn cael ei gyflwyno’
• Dileu paragraff 5.20
• Dileu paragraff 5.23
• Dileu paragraff 5.24
• Dileu ‘Uwchgynllun a Datganiad Cyflawni Warren Hall’ yn Nhabl Cyd-destun y Polisi
• Ail-rifo’r paragraffau
• Cynnwys Uwchgynllun Dangosol fel rhan o’r eglurhad i’r safle (diagramau darluniadol yr uwchgynllun yn LDP-EBD-STR3A.1 a LDP-EBDSTR3A.2).
</td></tr>
</table>

Rhif NMC	Adran/polisi/ paragraff yn y CDLl	Manylion y newid
		• Ychwanegu cyfeiriad at ddiwedd paragraff 5.19 'Cynhyrchodd y Cyngor ganllawiau cynllunio cynnar o ran safle Porth y Gogledd ac roedd hyn yn gymorth i weithio'n rhagweithiol gyda'r ddau ddatblygwr i gyflwyno cynigion datblygu dilynol. Mae'r fframwaith cynhwysfawr o ganiatadau cynllunio amlinellol wedi'i gefnogi gan geisiadau ar gyfer rhyddhadau rhag amodau a materion a gadwyd yn ôl sy'n darparu sail ar gyfer arwain a phenderfynu ar geisiadau cynllunio dilynol ar gamau gweddilliol y safle strategol. DS O ran STR3B Warren Hall, mae'r newidiadau wedi'u nodi yn IMAC01.
NMC32	STR5	Ychwanegu'r geiriad canlynol ar ddiwedd paragraff 5.36 Mae Cymru'r Dyfodol: y Cynllun Cenedlaethol 2040 yn amlinellu ym Mholisi 23 – "Metro Gogledd Cymru: Mae Llywodraeth Cymru yn cefnogi datblygiad Metro Gogledd Cymru a bydd yn gweithio gyda Thrafnidiaeth Cymru, awdurdodau lleol a phartneriaid eraill er mwyn ei gwneud yn bosibl i'w ddarparu a manteisio i'r eithaf ar gyfleoedd cysylltiedig." Bydd hyn yn cynnwys:- • Gwasanaethau trên a bws ehangach ac integredig ar draws Gogledd Cymru/Swydd Gaer • Lein y Gororau ehangach gyda gwasanaethau uniongyrchol a chyflymach rhwng Wrecsam a Lerpwl ac integreiddio gyda gwasanaethau Merseyrail • Gorsafoedd ychwanegol ac estyniadau posibl • Moderneiddio gorsafoedd Wrecsam Cyffredinol a Shotton • Mwy o estyniadau a/neu ailagor rheilffyrdd i gael eu hystyried (Ffynhonnell: Rheilffordd i Gymru – Diwallu Anghenion Cenedlaethau'r Dyfodol, 2019)
NMC33	6.1	Newid y pennawd 'Cyflwyniad' cyn para 6.1 i 'Cyflwyniad – Cefnogi Economi Ffyniannus'.
NMC34	STR9 6.24	Diwygio paragraff 6.24 sy'n cyd-fynd â pholisi STR9 i ddarllen fel a ganlyn: … Mae'r Astudiaeth Adwerthu yn nodi mai dim ond angen bach sydd yna am fwy o arwynebedd llawr manwerthu cymharol (508 metr sgwâr net) dros gyfnod y Cynllun ac angen negyddol am arwynebedd llawr manwerthu cyfleus. Wedi i un o'r ymrwymiadau manwerthu yn yr Astudiaeth Adwerthu ym mharc manwerthu Saltney ddod i ben, mae'r angen cymharol wedi cynyddu i 4028 metr sgŵar net. Fodd bynnag mae newidiadau i'r diwydiant manwerthu yn ystod y blynyddoedd diweddar wedi ei gwneud yn anodd i ragweld yr ardaloedd mwyaf priodol i'w dyrannu ar gyfer defnyddiau manwerthu, yn enwedig o ystyried y nifer uchel o ganolfannau o fewn y Sir. Gan fod yna ddewisiadau ar gyfer safleoedd manwerthu cymharol o

<table>
<tr><th>Rhif NMC</th><th>Adran/polisi/ paragraff yn y CDLl</th><th>Manylion y newid</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td>fewn ardal y cynllun, mae’r cyngor hefyd yn gweithio i annog defnydd manwerthu priodol ac mae gan y cynllun ymagwedd hyblyg at safleoedd manwerthu ar hap yr ystyrir nad yw unrhyw ddyraniad manwerthu yn angenrheidiol nac yn briodol. Bydd gweithredu polisïau manwerthu’r Cynllun yn cael ei lywio gan ei sail dystiolaeth er enghraifft gwiriadau iechyd, ac uwchgynlluniau canol tref presennol a’r Astudiaeth Adwerthu gyfredol.</td></tr>
<tr><td>NMC35</td><td>STR10</td><td>Diwygio maen prawf i drwy ychwanegu’r geiriau, ‘diwylliant a hamdden’ ar ôl y gair ‘twristiaeth’.</td></tr>
<tr><td>NMC36</td><td>7.1</td><td>Newid y pennawd ‘Cyflwyniad’ cyn paragraff 7.1 i ‘Cyflwyniad – Diwallu Anghenion o ran Tai’.</td></tr>
<tr><td>NMC37</td><td>STR11 a 7.8</td><td>Newid polisi STR11 fel a ganlyn:

Ar ddechrau geiriad rhagarweiniol y polisi sy’n ymwneud â darpariaeth, disodli ‘~~disgwylir~~' gyda ‘dylai’.

Dileu paragraff olaf geiriad y polisi a’i adleoli yn y testun esboniadol ar ddiwedd paragraff 7.8.</td></tr>
<tr><td>NMC38</td><td>STR11
Y Fantolen Dai</td><td>Diweddaru'r Fantolen Dai fel isod.
<table>
<tr><th>Elfen</th><th>Swm</th><th>Nodiadau</th></tr>
<tr><td>GOFYNIAD</td><td>6,950</td><td></td></tr>
<tr><td>Llai tai a gwblhawyd 15-16</td><td>662</td><td>Yn cynnwys tai a gwblhawyd ar safleoedd mawr a bach.</td></tr>
<tr><td>Llai tai a gwblhawyd 16-17</td><td>421</td><td>Yn cynnwys tai a gwblhawyd ar safleoedd mawr a bach.</td></tr>
<tr><td>Llai tai a gwblhawyd 17-18</td><td>608</td><td>Yn cynnwys tai a gwblhawyd ar safleoedd mawr a bach.</td></tr>
<tr><td>Llai tai a gwblhawyd 18-19</td><td>454</td><td>Yn cynnwys tai a gwblhawyd ar safleoedd mawr a bach.</td></tr>
<tr><td>Llai tai a gwblhawyd 19-20</td><td>464</td><td>Yn cynnwys tai a gwblhawyd ar safleoedd mawr a bach.</td></tr>
<tr><td>Gofyniad diwygiedig</td><td>~~5259~~
4341</td><td></td></tr>
<tr><td>Llai ymrwymiadau</td><td>~~1771~~
1221</td><td>Mae hyn yn adlewyrchu adolygiad o safleoedd mawr lle mai dim ond safleoedd gyda chaniatâd cynllunio ar</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

Rhif NMC	Adran/polisi/ paragraff yn y CDLI	Manylion y newid		
				01/04/20 yr ystyrir sy'n realistig i'w datblygu, sy'n cael eu cynnwys. Nid yw'r ffigurau'n cynnwys y 1,325 o unedau â chaniatâd ym Mhorth y Gogledd, na'r unedau â chaniatâd ar y safleoedd a neilltuwyd yn Broad Oak Holding, Cei Connah, Ffordd Caer Penymynydd gan fod y rhain wedi'u cynnwys yn y ffigurau safleoedd a dyraniadau strategol. Manylir ar ymrwymiadau tai yn Atodiad 1 ac fe'u dangosir ar y map cynigion.
		Gofyniad diwygiedig	~~3488~~ 3120	
		Llai lwfans safleoedd bach yn y dyfodol 600 (<10 uned) 60 y flwyddyn	~~720~~ 600	Mae lwfans safleoedd bach yn cynrychioli lwfans ceidwadol ond realistig o 60 uned y flwyddyn (yn unol â'r CDU) dros weddill cyfnod y Cynllun.
		Llai lwfans hap-safleoedd yn y dyfodol (>10 uned)	~~600~~ 480*	~~Mae lwfans hapsafleoedd (safleoedd mawr) yn cynrychioli lwfans ceidwadol ond realistig o 50 uned y flwyddyn (yn unol â'r CDU) dros weddill cyfnod y Cynllun.~~ Mae lwfans hapsafleoedd (safleoedd mawr) yn cynrychioli lwfans ceidwadol ond realistig. Roedd y fantolen Dai adeg Adneuo yn cynnwys lwfans o 600 o unedau dros y 12 mlynedd sy'n weddill o gyfnod y Cynllun, sy'n cyfateb i gyfartaledd o 50 y flwyddyn neu 60 y flwyddyn gan dybio dim yn y flwyddyn gyntaf a llai o dai wedi'u cwblhau yn yr ail a'r drydedd flwyddyn. Mae'r ffigur o 480 yn seiliedig ar yr un ffigur hwn o 60 y flwyddyn dros yr 8 mlynedd sy'n weddill (gan dybio na chwblhawyd unrhyw dai yn y ddwy flynedd gyntaf fel y cynghorir yn awr yn Arg. 3 o'r Llawlyfr)
		Gofyniad gweddilliol	**~~2,168~~** **2,040**	

<table>
<tr><th>Rhif NMC</th><th>Adran/polisi/ paragraff yn y CDLl</th><th>Manylion y newid</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td>
<table>
<tr><td>Llai Dyraniadau Strategol y CDLl</td><td>~~1294~~
1185</td><td>~~Yn cynnwys Porth y Gogledd 1,325 o unedau a Warren Hall 300 Fodd bynnag, gostyngwyd Porth y Gogledd o 331 o unedau y gellir eu darparu y tu hwnt i ddyddiad gorffen y Cynllun -131 o unedau ar Praxis a 200 o unedau ar Pochin.~~ Yn cynnwys safle Strategol Porth y Gogledd o 1325 o unedau, llai 140 o unedau y gellir eu darparu y tu hwnt i ddyddiad gorffen y Cynllun.</td></tr>
<tr><td>Gofyniad dyraniadau newydd</td><td>~~874~~
855</td><td></td></tr>
<tr><td>Dyraniadau CDLl</td><td>~~1874~~
1775</td><td>~~Gweler Polisi HN1~~ (3014 llai 54 o dai wedi'u cwblhau, llai 1185 ar ddyraniad strategol) Gweler y Tabl Polisi Dyraniadau Safle</td></tr>
<tr><td>Gorddyraniad/ hyblygrwydd</td><td>~~1000~~
920</td><td>Mae hyn yn cyfateb i lwfans hyblygrwydd o 13.2% yn seiliedig ar y gofyniad tai cyffredinol o 6,950</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>NMC39</td><td>8.1</td><td>Diwygio’r pennawd ‘Cyflwyniad’ cyn paragraff 8.1 gyda ‘Cyflwyniad – Gwerthfawrogi’r Amgylchedd’.</td></tr>
<tr><td>NMC40</td><td>8.7</td><td>Yn lle ‘EN11 ~~Rhwystrau~~ Glas’ rhoi ‘EN11 Lletemau Glas’</td></tr>
<tr><td>NMC41</td><td>STR13</td><td>Yn ail baragraff geiriad polisi STR13, yn lle ‘~~bydd~~’ rhoi ‘dylai’.

Yn nhrydydd paragraff y geiriad rhagarweiniol yn lle ‘I gyflawni hyn ~~bydd~~ pob datblygiad’ rhoi ‘dylai datblygiad’.</td></tr>
<tr><td>NMC42</td><td>STR13</td><td>Ym maen prawf ii, yn lle ‘~~rhwystrau~~ glas’ rhoi ‘lletemau glas’</td></tr>
<tr><td>NMC43</td><td>STR13</td><td>Yn yr adran ‘polisïau manwl’ yn lle ‘~~rhwystrau~~ glas’ rhoi ‘lletemau glas’.</td></tr>
<tr><td>NMC44</td><td>STR14</td><td>Newid maen prawf ii ym mholisi STR14 trwy roi 'Annog' yn lle ‘Cefnogi’.</td></tr>
<tr><td>NMC45</td><td>STR16</td><td>Diwygio Polisi STR16 fel a ganlyn::</td></tr>
</table>

Rhif NMC	Adran/polisi/ paragraff yn y CDLl	Manylion y newid
		Ychwanegu'r geiriad 'yn unol â'r meini prawf a nodir ym Mholisi EN23' ar ddiwedd maen prawf i. Ychwanegu'r geiriad 'fel y'i nodir ar y map cyfyngiadau a'i gymhwyso drwy Bolisi EN24' ar ddiwedd maen prawf ii. Dileu geiriad presennol maen prawf iii a rhoi yn ei le 'Cyfrannu tuag at y cyflenwad rhanbarthol o fwynau trwy ddyrannu o leiaf 3.543 miliwn tunnell o dywod a gro, ac o leiaf 35.928 miliwn tunnell o gerrig mâl drwy'r estyniadau i chwareli presennol fel y nodir yn Polisi EN25, safleoedd newydd ac mewn cydweithrediad â Chyngor Sir Ddinbych a Chyngor Bwrdeistref Sirol Wrecsam'. Ym maen prawf iv, rhoi 'i' rhwng 'fel' a 'lleihau'. Ychwanegu ar ddiwedd maen prawf vi, 'yn unol â'r meini prawf a nodir ym Mholisi EN27'
NMC46	STR16 Tabl cyd-destun polisi	Ychwanegu'r dogfennau canlynol at yr adran Tystiolaeth Allweddol: • Adroddiad Gweithgor Agregau Rhanbarthol Gogledd Cymru • Ail adolygiad y Datganiad Technegol Rhanbarthol a'r atodiad cysylltiedig ar gyfer Gogledd Cymru • Nodyn Cyngor Technegol Mwynau 1 (MTAN1)
NMC47	STR16 Para 8.27	Diwygio para 8.27 fel a ganlyn: Mae Datganiad Technegol Rhanbarthol ~~Gogledd Cymru~~ a'r atodiad cysylltiedig ar gyfer Gogledd Cymru yn nodi lefel yr angen am fwynau ar lefel ranbarthol ac yna'n dosrannu hyn i awdurdodau lleol unigol. Nodwyd yr angen am dywod a graean ychwanegol yn ogystal â cherrig mâl yn Sir y Fflint ~~yn ogystal ag angen am graig fâl a rennir rhwng Sir y Fflint a Wrecsam (gweler y Datganiad Tir Cyffredin – Craig Fâl~~) yn Ail Adolygiad y Datganiad Technegol Rhanbarthol. Cynigir diwallu'r angen a rennir am gerrig mâl yn Sir y Fflint trwy ymestyn y chwareli presennol. ~~yn hytrach na thrwy ddyrannu safle newydd, gan na fyddai'r tunelledd sydd ei angen yn cefnogi creu safle chwarel newydd ac mae hyn wedi'i gytuno'n ffurfiol gyda Wrecsam, gan ffurfio rhan o'u Strategaeth CDLl~~ Nodir dyraniadau manwl yn y Cynllun ym mholisi EN25 ac fe'u dangosir ar y map cynigion. Yn ogystal â hyn, bydd angen datblygu safle newydd hefyd i fodloni'r galw yn y dyfodol yn ogystal â'r estyniadau a gynigir fel dyraniadau. Efallai y bydd dyraniadau pellach yn cael eu cynnig ar adolygiadau dilynol o'r CDLl i ddiwallu'r angen a nodwyd yn y DTRh, ac i weithio ar y cyd ag awdurdodau cyfagos Cyngor Sir Ddinbych a Chyngor Bwrdeistref Sirol Wrecsam o fewn yr isranbarth.

Rhif NMC	Adran/polisi/ paragraff yn y CDLl	Manylion y newid
NMC48	PC1	Yn rhan agoriadol y geiriad polisi PC1 dileu '~~yn gyffredinol~~'.
NMC49	PC1	Ym maen prawf a. PC1, yn lle 'polisi HN4-A/B/C/D' rhoi 'polisïau HN4/HN4A/HN4B/HN4C/HN4D'. Geiriad diwygiedig meini prawf a. yw 'y mathau penodol o ddatblygiadau tai fel y nodir ym ~~mholisi~~ mholisïau ~~HN4-A/B/C/D~~ HN4/HN4-A/HN4-B/HN4-C/HN4-D'
NMC50	PC2	Yn rhan agoriadol geiriad polisi PC2, dileu 'lle bo'n briodol'. Y geiriad polisi rhagarweiniol diwygiedig yw 'Dylai pob datblygiad, ~~lle bo'n briodol~~:'
NMC51	PC3	Yn rhan agoriadol y geiriad polisi PC3 dileu 'lle bo'n briodol'. Y geiriad polisi rhagarweiniol diwygiedig yw 'Dylai pob datblygiad newydd, ~~lle bo'n briodol~~:'
NMC52	PC3	Yn PC3, cynnwys maen prawf newydd 'h. diogelu amodau byw trigolion cyfagos rhag unrhyw effeithiau niweidiol datblygiad newydd gan gynnwys edrych drosodd, niwed i'r olygfa, mwy o weithgarwch/aflonyddwch/sŵn'
NMC53	PC4	Yn rhan agoriadol geiriad polisi PC4, dileu '~~sicrhau bod~~' Diwygio bob maen prawf fel a ganlyn: a. Yn lle '~~mae~~' rhoi 'bod' b. Yn lle '~~mae~~' rhoi 'bod' c. Yn lle '~~mae'n ymgorffori~~' rhoi 'ymgorffori' d. Yn lle '~~mae'n gwneud~~' rhoi 'gwneud' e. Yn lle '~~mae'n ymgorffori~~' rhoi 'ymgorffori'
NMC54		Diwygio maen prawf c fel a ganlyn: '~~mae'n~~ ymgorffori nodweddion plannu, tirweddu a dylunio o fewn dull Rheoli Adnoddau Naturiol yn Gynaliadwy (SMNR) sy'n lliniaru effeithiau newid yn yr hinsawdd megis mwy o law a thymheredd uchel;' Diwygio'r bedwaredd frawddeg ym mharagraff 9.11 i ddarllen "Byddid yn disgwyl i ddatblygiadau ddefnyddio'r Datganiadau Dylunio a Mynediad (DAS) ac o fewn y rheini'r dull Rheoli Adnoddau Naturiol yn Gynaliadwy (SMNR), sy'n cyd-fynd â cheisiadau perthnasol i ddangos sut mae cynigion yn cyflenwi bwriadau'r polisi hwn drwy egluro sut mae dyluniad y bwriad yn ymateb i gynaliadwyedd amgylcheddol." Ychwanegu at ddiwedd paragraff 9.13 'Dylai dull Rheoli Adnoddau Naturiol yn Gynaliadwy (SMNR) hefyd gynnwys nodi cynllun tirwedd integredig cynhwysfawr ar gyfer y datblygiad'.
NMC55	PC5	Ym mholisi PC5, diwygio'r meini prawf canlynol:

Rhif NMC	Adran/polisi/ paragraff yn y CDLl	Manylion y newid
		Ym maen prawf a) dileu ~~'lleihau dibyniaeth ar y car drwy ymgorffori'~~ a rhoi yn ei le 'ymgorffori mynediad da at ddulliau teithio mwy cynaliadwy, yn gyntaf drwy gerdded a beicio, yn ail drwy drafnidiaeth gyhoeddus, yna drwy gerbyd preifat allyriadau isel, ac yn olaf drwy ddefnyddio dull cerbyd modur preifat;' Ym maen prawf b) yn lle'r geiriad polisi presennol, rhoi 'peidio â pheryglu defnydd diogel, effeithiol ac effeithlon o'r rhwydwaith priffyrdd a pheidio â chael effaith andwyol ar ddiogelwch priffyrdd na chreu lefelau annerbyniol o draffig;' Ym maen prawf c) yn lle'r geiriad presennol, rhoi 'lle nad oes modd osgoi effeithiau andwyol sylweddol ar y rhwydwaith trafnidiaeth sy'n deillio o'r datblygiad arfaethedig, rhaid eu lliniaru trwy, er enghraifft, welliannau i seilwaith trafnidiaeth a rheoli traffig'.
NMC56		Yn rhan agoriadol geiriad polisi PC6, dileu'r '~~cynigion~~' cyntaf Rhoi atalnod llawn ar ôl cyfleusterau a dilyn gyda 'Dylai cynigion lle bynnag y bo'n bosibl'. Diwygio bob maen prawf fel a ganlyn: a. yn lle '~~darpariaeth~~' rhoi 'darparu' b. yn lle 'darpariaeth' rhoi 'darparu' c. yn lle 'darpariaeth' rhoi 'darparu' d. yn lle '~~ymgorfforiad~~' rhoi 'ymgorffori' e. yn lle '~~datblygiad a gwellhad'~~ rhoi 'datblygu a gwella' f. yn lle 'ymgorfforiad' rhoi 'ymgorffori'
NMC57		Ym mhara 9.24 tynnu'r priflythrennau o 'heddlu', 'ambiwlans awyr', 'milwrol', 'jetiau hyfforddi milwrol', 'jetiau busnes preifat' neu 'awyrennau'. Diwygio ymhellach yr esboniad i bolisi PC8 i ddarllen:

Rhif NMC	Adran/polisi/ paragraff yn y CDLl	Manylion y newid
		9.24 Ar hyn o bryd, mae Airbus yn berchen ar y maes awyr a nhw yw'r prif ddefnyddiwr. Fodd bynnag, mae defnyddiau eraill yn cynnwys yr heddlu, ambiwlans awyr a hofrenyddion milwrol, jetiau hyfforddi milwrol a jetiau busnes preifat, yn ogystal â hyfforddiant hedfan. Ochr yn ochr ag Airbus mae cwmnïau eraill ym Mhenarlâg yn cynnwys Aerocare, Raytheon UK ac NWMAS sydd i gyd yn darparu cyfleusterau cynnal a chadw awyrennau ar y safle. Mae'r Aviation Park Group yn cynnig amrywiaeth o wasanaethau gan gynnwys trin awyrennau, parcio dros nos, awyrendy a gwasanaethau teithwyr. ~~Mae angen rheoli lleoliad a graddfa datblygiad yng nghyffiniau llwybrau hedfan awyrennau er mwyn atal rhwystrau ffisegol neu wrthdyniadau. Nodwyd Parth Diogelu ar gyfer Maes Awyr Penarlâg lle bydd cynigion datblygu'n cael eu craffu'n fanwl i sicrhau na fyddent yn effeithio ar weithrediad diogel ac effeithlon y maes awyr a'r maes awyr. Bydd ymgynghoriad yn cael ei gynnal gyda'r Awdurdod Hedfan Sifil.~~ 9.25 Diffinnir parth diogelu Maes Awyr Penarlâg ar fap diogelu a gyhoeddwyd gan yr Awdurdod Hedfan Sifil. Mae hwn yn diffinio rhai mathau o ddatblygiadau sydd, oherwydd eu huchder, eu hatyniad i adar, neu gynnwys gweithgarwch hedfan neu ei effaith, yn gofyn am ymgynghori ymlaen llaw â pherchennog neu weithredwr y Maes Awyr. Mae cyngor y Llywodraeth yng Nghylchlythyr OPDM 1/2003 'Cyngor i Awdurdodau Cynllunio Lleol ar Ddiogelu Meysydd Awyr a Mannau Storio Ffrwydron Milwrol' yn nodi'r canllawiau manwl ar sut y gellir sicrhau gweithrediadau diogel ac effeithlon. 9.26 Yn unol â'r Cylchlythyr hwn, mae perchennog neu weithredwr Maes Awyr Penarlâg yn ymgynghorai statudol ar rai ceisiadau cynllunio ar gyfer datblygiadau sydd angen diogelwch, er mwyn sicrhau diogelwch gweithrediad y maes awyr. 9.27 Bydd perchennog neu weithredwr Maes Awyr Penarlâg yn asesu ceisiadau cynllunio ac yn ystyried eu heffaith bosibl o ran a yw'r datblygiad yn achosi: rhwystr; atyniad i adar; unrhyw olau neu adlewyrchiad a allai ddrysu neu ymyrryd â goleuadau maes awyr neu greu perygl gweledol; ymyrraeth â systemau cyfathrebu gan gynnwys systemau radar a chyfathrebu o'r ddaear i'r awyr ac a fydd yr adeiladu yn achosi unrhyw berygl i ddiogelwch hedfan.

<table>
<tr><th>Rhif NMC</th><th>Adran/polisi/ paragraff yn y CDLl</th><th>Manylion y newid</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>NMC58</td><td>PE1</td><td>Heb ei dderbyn fel y disgrifir yn yr adroddiad. Ni ddylid ychwanegu’r geiriad ychwanegol a awgrymir ‘ac eithrio safle Porth y Gogledd sydd wedi’i neilltuo ar gyfer defnydd B2 a B8 a safle Warren Hall sy’n addas i ddefnyddiau B1 a B2’ ar ddiwedd geiriad rhagarweiniol PE1.</td></tr>
<tr><td>NMC59</td><td>PE1</td><td>Yn y tabl sy'n cyd-fynd â pholisi PE1 dileu'r safleoedd canlynol:
~~• PE1.4 Parc Busnes Maes-glas Rhan II~~
~~• PE1.5 Parc Busnes Maes-glas Rhan III~~
~~• PE1.6 Stad Ddiwydiannol Broncoed~~
~~• PE1.8 Gerllaw Dociau Mostyn~~
~~• PE1.10 Stad Ddiwydiannol Antelope~~
~~• PE1.12 Rowley’s Drive~~

Adolygir y tabl dyraniadau fel a ganlyn:
<table>
<tr><td>Rhif Cyfeirnod</td><td colspan="2">Safle</td><td>Arwynebedd (ha)</td></tr>
<tr><td>STR3A</td><td colspan="2">Safle Datblygiad Defnydd Cymysg Porth y Gogledd</td><td>72.40</td></tr>
<tr><td>STR3B</td><td colspan="2">Safle Datblygiad Defnydd Cymysg Warren Hall</td><td>19.1</td></tr>
<tr><td>Rhif Cyfeirnod</td><td>Anheddiad/ lleoliad</td><td>Safle</td><td>Arwynebedd (ha)</td></tr>
<tr><td>1</td><td>Brychdyn</td><td>Parc Awyrofod Caer</td><td>5.72</td></tr>
<tr><td>2</td><td>Brychdyn</td><td>Estyniad Manor Lane/Parc Penarlâg</td><td>18.2</td></tr>
<tr><td>3</td><td>Bwcle</td><td>Ffordd Newydd Drury</td><td>1.4</td></tr>
<tr><td>~~4~~</td><td>~~Maes-glas~~</td><td>~~Parc Busnes Maes-glas Rhan II~~</td><td>~~1.2~~</td></tr>
<tr><td>~~5~~</td><td>~~Maes-glas~~</td><td>~~Parc Busnes Maes-glas Rhan III~~</td><td>~~4.4~~</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>Rhif NMC</th><th>Adran/polisi/ paragraff yn y CDLl</th><th>Manylion y newid</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td>
<table>
<tr><td>~~6~~</td><td>~~Yr Wyddgrug~~</td><td>~~Stad Ddiwydiannol Broncoed~~</td><td>~~0.7~~</td></tr>
<tr><td>~~7~~ 4</td><td>Yr Wyddgrug</td><td>Parc Busnes yr Wyddgrug</td><td>3.90</td></tr>
<tr><td>~~8~~</td><td>~~Mostyn~~</td><td>~~Gerllaw Dociau Mostyn~~</td><td>~~3.0~~</td></tr>
<tr><td>~~9~~ 5</td><td>Queensferry</td><td>Chester Road East</td><td>3.15</td></tr>
<tr><td>~~10~~</td><td>~~Rhydymwyn~~</td><td>~~Stad Ddiwydiannol Antelope~~</td><td>~~1.10~~</td></tr>
<tr><td>~~11~~ 6</td><td>Saltney</td><td>Lôn yr Afon</td><td>1.10</td></tr>
<tr><td>~~12~~</td><td>~~Shotton~~</td><td>~~Rowley's Drive~~</td><td>~~0.70~~</td></tr>
<tr><td colspan="3">Cyfanswm</td><td>~~139.67~~
124.97</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>**NMC60**</td><td>PE1/para 10.1</td><td>Ar ddiwedd para 10.1 yn y cynllun, ychwanegu:
‘Mae Ardal Fenter Glannau Dyfrdwy yn hanfodol bwysig i ddyheadau cyflogaeth y cynllun. Dynodwyd y Parth gan Lywodraeth Cymru i barhau i ddatblygu fel canolfan fawr ar gyfer gweithgynhyrchu uwch ar raddfa ryngwladol drwy sicrhau bod yr Ardal yn adeiladu ar ei chryfderau mewn sectorau allweddol, yn annog buddsoddiad ac ail-fuddsoddiad er mwyn cystadlu â lleoliadau ar a raddfa fyd-eang. Mae rhagor o wybodaeth am Ardal Fenter Glannau Dyfrdwy ar gael yma.’

Yn y tabl o dan PE1 ychwanegu colofn ar ymyl dde’r tabl gyda’r teitl ‘Lleoliad gydag Ardal Fenter Glannau Dyfrdwy?’ Ychwanegu ‘✓’ ar gyfer y safleoedd canlynol i egluro eu bod o fewn Ardal Fenter Glannau Dyfrdwy:
• STR3A Porth y Gogledd
• PE1.1 Parc Awyrofod Caer
• PE1.2 Manor Lane / Parc Penarlâg, Brychdyn
• PE1.9 Chester Road East, Queensferry</td></tr>
<tr><td>**NMC61**</td><td>PE1/para 10.1</td><td>Dileu para 10.1 a’r tabl sy’n cyd-fynd ag ef, a rhoi yn ei le ‘Mae’r Cynllun yn dyrannu 124.97ha o dir ar gyfer datblygiad cyflogaeth. Mae hyn yn cynnwys y ddau safle defnydd cymysg strategol ym Mhorth y Gogledd a Warren Hall a nifer o ddyraniadau mwy lleol. Mae'r Cynllun yn darparu ystod o safleoedd cyflogaeth o ran lleoliad, maint a math i weddu i amrywiaeth o anghenion buddsoddi.’</td></tr>
</table>

Rhif NMC	Adran/polisi/ paragraff yn y CDLl	Manylion y newid
NMC61		Ni dderbynnir y frawddeg ganlynol a awgrymir ar ddiwedd MAC61. Bwriedir i bob safle gynnwys datblygiadau cyflogaeth B1, B2 a B8 ac eithrio Warren Hall sydd yn B1 a B2 yn unig.
NMC62	PE1	Cynnwys paragraff ychwanegol ar ddiwedd y cyfiawnhad rhesymedig i PE1 gyda'r geiriad 'Bydd unrhyw gynigion datblygu ar safleoedd a allai fod wedi'u lleoli o fewn parth perygl llifogydd, sy'n achosi cyfyngiad, angen ymchwiliad pellach, yn gyntaf mewn perthynas ag osgoi perygl llifogydd drwy fesurau cynllunio a dylunio, ac yn ail, drwy Asesiad o Ganlyniadau Llifogydd manwl, penodol i'r safle ar y cam rheoli datblygiad. Nid yw'r Asesiad o Ganlyniadau Llifogydd Strategol mewn perthynas â dyraniadau ac ardaloedd cyflogaeth yn asesu pob dyraniad yn fanwl, gan mai dim ond fel rhan o'r camau dylunio prosiect a rheoli datblygiad y gellir gwneud hyn. Mae hyn yn ffordd o geisio sicrhau y gellir osgoi ardaloedd lle ceir perygl o lifogydd ac y gellir sefydlu mesurau lliniaru i fynd i'r afael â pherygl llifogydd ac i gydymffurfio â'r polisi perygl llifogydd cenedlaethol perthnasol a pholisi EN14'.
NMC63	PE2	Ychwanegu at y geiriad polisi: 'Yn yr ardaloedd hyn, rhaid i ddatblygiad hefyd osgoi effeithiau andwyol ar Safleoedd Ewropeaidd.'
NMC64	PE2	Ychwanegu at y geiriad polisi ar ôl 'amgylchoedd', 'ac yn bodloni polisïau eraill y Cynllun' Ychwanegu'r geiriad polisi canlynol 'Bydd angen ymchwilio ymhellach i unrhyw gynigion datblygu ar safleoedd a allai fod wedi'u lleoli o fewn parth risg llifogydd sy'n achosi cyfyngiad o ran: yn gyntaf, osgoi perygl llifogydd trwy osodiad a mesurau dylunio ac yn ail, trwy Asesiad Canlyniadau Llifogydd safle-benodol manwl yn ystod y cam rheoli datblygu'. Mae geiriad terfynol y polisi sy'n cyfuno'r ddau newid MAC fel a ganlyn: **Polisi PE2: Prif Ardaloedd Cyflogaeth** O fewn prif ardaloedd cyflogaeth, fel y'u diffinnir ar y map cynigion ac a restrir isod, caniateir y mathau canlynol o ddatblygiadau cyflogaeth: a. B1 defnydd busnes; b. B2 diwydiant cyffredinol;

Rhif NMC	Adran/polisi/ paragraff yn y CDLl	Manylion y newid
		c. B8 storio a dosbarthu. ar yr amod bod y cynnig o fath a graddfa briodol ar gyfer y safle a'i gyffiniau, a'i fod yn bodloni polisïau eraill y Cynllun. O fewn yr ardaloedd hyn, rhaid i ddatblygiad hefyd osgoi effeithiau andwyol ar Safleoedd Ewropeaidd. Bydd angen ymchwilio ymhellach i unrhyw gynigion datblygu ar safleoedd a allai fod wedi'u lleoli o fewn parth risg llifogydd sy'n achosi cyfyngiad o ran: yn gyntaf, osgoi perygl llifogydd trwy osodiad a mesurau dylunio ac yn ail, trwy Asesiad Canlyniadau Llifogydd safle-benodol manwl yn ystod y cam rheoli datblygu.
NMC65	PE2 Para 10.3	Newid geiriad presennol para 10.3 i'r canlynol: 'Yn achos bolisi PE2,ystyrir trwy nodi meysydd allweddol lle gellir diogelu datblygiad cyflogaeth presennol yn bennaf a lle bydd datblygiad cyflogaeth newydd mewn perthynas â hyn yn gyffredinol dderbyniol, bod y Cynllun yn ceisio darparu mwy o sicrwydd a chysondeb ac osgoi'r angen i nodi nifer o ddyraniadau neu ymrwymiadau bach. Mae'r polisi yn berthnasol i ddefnydd tir, adeiladau newydd, addasu, ailddatblygu ac ymestyn neu ehangu. O fewn yr ardaloedd hyn, bydd datblygiad cyflogaeth yn gyffredinol dderbyniol, oni bai ei fod wedi'i ddyrannu ar gyfer defnydd penodol yn rhinwedd polisi arall. Fodd bynnag, bydd dal angen i gynigion fod o fath a graddfa sy'n parchu'r amgylchedd lleol ac amwynder defnydd tir arall a thrigolion a bodloni polisïau eraill drwy'r Cynllun drwyddo draw. Yn benodol, rhaid i gynigion datblygu ddangos ar y cam cais cynllunio sut y gellir asesu ystyriaethau perygl llifogydd yn llawn trwy asesiad manwl pellach. Mae'r SFCA a gynhaliwyd mewn perthynas â Phrif Ardaloedd Cyflogaeth yn asesiad lefel uchel ac nid yw'n asesu pob ardal yn fanwl, gan mai dim ond wrth ystyried cynigion datblygu unigol fel rhan o'r camau dylunio prosiect a rheoli datblygu penodol y gellir gwneud hyn. Mae'n ceisio sicrhau y gellir yn ddelfrydol osgoi ardaloedd lle mae perygl llifogydd ac y gellir rhoi mesurau lliniaru ar waith i fynd i'r afael â pherygl llifogydd a chanlyniadau llifogydd, cydymffurfio â'r polisi perygl llifogydd cenedlaethol perthnasol a pholisi EN14'.
NMC66	PE6 Para 10.13	Ar ddiwedd para 10.13 sy'n cyd-fynd â pholisi PE6, ychwanegu y testun canlynol:

Rhif NMC	Adran/polisi/ paragraff yn y CDLl	Manylion y newid
		‘Cydnabyddir y gellir cael defnyddiau atodol megis siop gyfleustra, caffi, campfa neu ddefnyddiau eraill sy’n ategu datblygiad cyflogaeth a bydd y rhain yn cael eu hystyried yn ôl eu rhinweddau unigol’.
NMC67	PE10	Ychwanegu ar ddiwedd Teitl y Polisi ‘a Siopau Cyfleustra Lleol’ ac ychwanegu ar ddiwedd yr ail baragraff y polisi ‘Mewn aneddiadau heb ganolfan ardal neu leol ddiffiniedig, neu lle nad oes cyfle o fewn canolfan leol neu ardal ddiffiniedig, cefnogir siopau cyfleustra lleol mewn man arall o fewn ffiniau aneddiadau cyn belled â bod cynigion yn briodol ar raddfa i'r ardal leol.
NMC68	PE10 Para 10.25	Diwygio ail frawddeg para 10.25 fel a ganlyn: O ganlyniad, gall fod yn fwy anodd cynnwys cynigion ~~heblaw~~ A1 ar gyfer defnyddiau masnachol manwerthu a defnyddiau heb fod yn fanwerthu mewn Canolfannau Lleol o’r fath, a bydd pwysigrwydd diogelu amwynder preswyl yn ystyriaeth allweddol.
NMC69	PE13	Angen aralleirio rhan agoriadol maen prawf a. i ddarllen ‘Ni chaniateir datblygu llety carafanau sefydlog ~~y tu allan~~ yn ardal Talacre, Gronant a Gwespyr (fel y’i diffinnir ar y map cynigion). Mewn mannau eraill yn y Sir caniateir cynigion lle:’
NMC70	PE13	Diwygio geiriad maen prawf a.i. ac ychwanegu maen prawf newydd c.vi fel a ganlyn: a.i. ‘ni fyddai unrhyw niwed materol i gymeriad y dirwedd ac ansawdd amgylcheddol yr ardal gyfagos ac ni fyddai unrhyw effeithiau andwyol ar Safleoedd Ewropeaidd, naill ai’n unigol neu’n gronnol gyda safleoedd eraill yn y cyffiniau; a' c vi. ‘nid yw’r cynnig yn effeithio’n andwyol ar safleoedd Ewropeaidd’.
NMC71	PE14	Diwygio geiriad y polisi fel a ganlyn: ‘Ni ddylai cynigion datblygu o fewn neu’n ffinio â Dyffryn Maes-glas, fel y’i dynodir ar y map cynigion, ~~yn cael eu caniatáu lle na ddylent~~ amharu ar botensial twristiaeth y Dyffryn na niweidio ardaloedd neu nodweddion tirwedd, cadwraeth natur neu werth hanesyddol.’
NMC72	PE14	Ychwanegu ar ddiwedd geiriad y polisi ‘O fewn neu gerllaw Dyffryn Maes-glas, rhaid i ddatblygiad hefyd osgoi effeithiau andwyol ar Safleoedd Ewropeaidd.’
NMC73		Ychwanegu Polisi Telathrebu newydd a leolir yn yr adran Cefnogi Economi Ffyniannus dan gyfeirnod PE15 fel a ganlyn:

Rhif NMC	Adran/polisi/ paragraff yn y CDLl	Manylion y newid
		PE15: Seilwaith Telathrebu a Thechnoleg Ddigidol Bydd cynigion ar gyfer seilwaith telathrebu a thechnoleg ddigidol yn cael eu hasesu yng nghyd-destun gofynion technegol a gweithredol a'u caniatáu lle: i. Mae'r datblygiad yn cyfrannu at amcanion diogelu cynigion datblygu ac adfywio at y dyfodol neu'n rhan o ddatblygiad arfaethedig rhwydwaith ehangach; ii. Mae'r datblygiad yn ymgorffori pob mesur rhesymol i leihau unrhyw effaith andwyol sylweddol oherwydd lleoliad ac edrychiad allanol y cyfarpar, ac mae'r dyluniad yn lleihau'r effaith a achosir gan ei olwg; iii. Ni fyddai unrhyw effaith andwyol sylweddol ar dreftadaeth naturiol, yr amgylchedd hanesyddol, nac amwynder trigolion cyfagos; iv. Ynghyd â'r cais, ceir tystiolaeth o gydymffurfio â chanllawiau'r Llywodraeth ar effeithiau iechyd y seilwaith telathrebu. Mae hwyluso cyfathrebu digidol yn allweddol i gynlluniau Sir y Fflint i gyflymu twf yn y Sir yng nghyd-destun y Cynllun Twf sy'n cydnabod yr angen i 'Uwchraddio rhwydweithiau digidol a seilwaith ar draws y rhanbarth i gefnogi ymarferoldeb, cystadleurwydd a thwf y sector busnes cynhenid.' Gall telathrebu modern, cyflym, fforddiadwy a diogel a seilwaith cysylltedd digidol sydd wedi'i ddiogelu at y dyfodol ysgogi arloesedd busnes, galluogi gweithgarwch economaidd gwerth uchel a hybu cynhyrchiant. I drigolion, gall drawsnewid eu cyfathrebu, cyfrifiadura cartref, siopa ar-lein, cyfleusterau adloniant, yn ogystal â galluogi gweithio o gartref yn effeithiol. Mae'r manteision posibl y gall telathrebu a chyfathrebu digidol eu cynnig i unigolion a sefydliadau yn cael eu cydnabod, er enghraifft o ran gweithio o gartref, a all helpu i greu dyfodol cynaliadwy drwy leihau'r angen i deithio. Efallai y bydd gan gyfleusterau telathrebu anghenion arbennig ac ystyriaethau technegol, sy'n ei gwneud yn ofynnol iddynt gael eu gosod mewn lleoliadau penodol i weithio'n effeithiol. Fodd bynnag, mewn lleoliadau sensitif, gall codi tyrau ac antenâu telathrebu gael effaith andwyol sylweddol ar ansawdd yr amgylchedd trefol a gwledig. Ceir canllawiau clir mewn perthynas â datblygu seilwaith

<table>
<tr><th>Rhif NMC</th><th>Adran/polisi/ paragraff yn y CDLI</th><th>Manylion y newid</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td>telathrebu yn adran 5.2 o PPW11 a TAN19 Telathrebu, nad yw’n cael ei ailadrodd yn y polisi hwn. Bydd ceisiadau am ddatblygiadau telathrebu a seilwaith digidol felly yn cael eu hasesu yn erbyn Polisi a Chanllawiau Cynllunio Cenedlaethol. Yn unol â pholisi cynllunio cenedlaethol, mae'r Cyngor yn annog gweithredwyr i rannu mastiau telathrebu. Bydd yn ofynnol i weithredwyr gyflwyno tystiolaeth bod cyfleoedd i rannu mastiau a safleoedd amgen wedi'u harchwilio'n llawn. Gall lleoli, dylunio a chuddio gofalus, gan gynnwys tirlunio a sgrinio, wneud datblygiadau’n llai ymwthiol a’u galluogi i ymdoddi i’w hamgylchoedd.</td></tr>
<tr><td>NMC74</td><td>HN1
Para 11.2</td><td>Ychwanegu at ddiwedd para 11.2

‘Mae’r tabl canlynol yn dangos crynodeb o ddyraniadau tai’r Cynllun yn unol â’r cyngor yn Llawlyfr Cynlluniau Datblygu 3’.
<table>
<tr><th rowspan="3">Enw’r Safle</th><th rowspan="3">Haen yr Anheddiad</th><th rowspan="3">Cyfanswm yr unedau yng nghyfnod y Cynllun</th><th rowspan="3">Cyfanswm yr Unedau Fforddiadwy yng nghyfnod y cynllun</th><th colspan="3">Amserlen cyflenwi</th><th rowspan="2">Unedau tu draw i gyfnod y Cynllun</th></tr>
<tr><th colspan="3">Blynyddoedd</th></tr>
<tr><th>1-5</th><th>6-10</th><th>11-15</th></tr>
<tr><td>Porth y Gogledd</td><td>Garden City Haen 2</td><td>1185</td><td>237</td><td></td><td>620</td><td>565</td><td>140</td></tr>
<tr><td>Stryd y Ffynnon</td><td>Bwcle Haen 1</td><td>140</td><td>56</td><td></td><td>93</td><td>47</td><td></td></tr>
</table></td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>Rhif NMC</th><th>Adran/polisi/ paragraff yn y CDLI</th><th>Manylion y newid</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td>
<table>
<tr><td>Broad Oak Holding, Ffordd yr Wyddgrug</td><td>Cei Conna Haen 1</td><td>32</td><td>9</td><td></td><td>32</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Highmere Drive</td><td>Cei Conna Haen 1</td><td>150</td><td>53</td><td></td><td>60</td><td>90</td><td></td></tr>
<tr><td>Northop Road</td><td>Y Fflint Haen 1</td><td>170</td><td>26</td><td></td><td>60</td><td>110</td><td></td></tr>
<tr><td>Maes Gwern</td><td>Yr Wyddgrug Haen 1</td><td>160</td><td>48</td><td>27</td><td>133</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Tir rhwng Denbigh Rd & Gwernaffield Rd.</td><td>Yr Wyddgrug Haen 1</td><td>238</td><td>95</td><td></td><td>118</td><td>120</td><td></td></tr>
<tr><td>Holywell Road /Green Lane</td><td>Ewloe Haen 2</td><td>298</td><td>119</td><td></td><td>73</td><td>225</td><td></td></tr>
<tr><td>Ash Lane</td><td>Penarlâg Haen 2</td><td>288</td><td>101</td><td></td><td>63</td><td>225</td><td></td></tr>
<tr><td>Ffordd Wrecsam</td><td>HCAC Haen 2</td><td>80</td><td>24</td><td></td><td>50</td><td>30</td><td></td></tr>
<tr><td>Cae Isa, A5119</td><td>New Brighton Haen 3</td><td>92</td><td>37</td><td></td><td>75</td><td>17</td><td></td></tr>
<tr><td>Ffordd Caer</td><td>Penymynydd Haen 3</td><td>181</td><td>27</td><td>27</td><td>154</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Cyfanswm</td><td></td><td>3014</td><td>832</td><td>54</td><td>1531</td><td>1429</td><td>140</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>NMC75</td><td>HN3</td><td>Yn y geiriad polisi rhagarweiniol, yn lle ‘~~man cychwyn~~’ rhoi ‘targed’</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>Rhif NMC</th><th>Adran/polisi/ paragraff yn y CDLl</th><th>Manylion y newid</th></tr>
<tr><td>NMC76</td><td>HN3</td><td>Ychwanegu’r paragraff newydd canlynol ar ôl paragraff 11.9 ac ailrifo’r paragraffau dilynol:

11.10 Fel yr amlinellwyd ym mholisi HN3, disgwylir i dai fforddiadwy gael eu darparu ar y safle yn y lle cyntaf. Pan fo’r datblygwr yn dangos yn glir nad yw darpariaeth ar y safle yn briodol, yna derbynnir cyfraniadau oddi ar y safle tuag at dai fforddiadwy, a chânt eu sicrhau drwy gytundeb cyfreithiol A106. Bydd CCA tai fforddiadwy wedi'i ddiweddaru yn nodi'r fformiwla i gyfrifo symiau gohiriedig oddi ar y safle ar gyfer tai fforddiadwy. Bydd y fformiwla hon yn sicrhau bod y swm gohiriedig a dderbynnir yn cyfateb i ganran y tai fforddiadwy y dylid bod wedi'u darparu ar y safle. Bydd hefyd yn nodi sut y bydd taliadau symiau gohiriedig yn cael eu defnyddio pan fydd y datblygiad yn arwain at y gofyniad i ddarparu uned rhannol.</td></tr>
<tr><td>NMC77</td><td>HN3</td><td>Mewnosod tabl yn dangos cydrannau’r cyflenwad tai fforddiadwy (Tabl 3 yn BP7 fersiwn Hydref 2020) i'r datganiad ysgrifenedig ar ôl polisi HN3 fel a ganlyn:
<table>
<tr><th></th><th>Haen 1 - Prif Ganolfannau Gwasanaeth</th><th>Haen 2 - Canolfannau Gwasanaeth Lleol</th><th>Haen 3 – Aneddiadau Cynaliadwy</th><th>Haen 4 – Pentrefi Diffiniedig</th><th>Haen 5 – Pentrefi Heb eu Diffinio</th><th>Cyfanswm y Ddarpariaeth Tai Fforddiadwy</th></tr>
<tr><td>Tai Fforddiadwy ar Safleoedd a Neilltuwyd</td><td>287</td><td>481</td><td>64</td><td>0</td><td>0</td><td>832</td></tr>
<tr><td>Tai Fforddiadwy ar Hap-safleoedd Mawr a Bach</td><td>197</td><td>48</td><td>48</td><td>21</td><td>11</td><td>325</td></tr>
<tr><td>Tai Fforddiadwy ar Safleoedd Ymrwymedig</td><td>212</td><td>118</td><td>119</td><td>9</td><td>15</td><td>473</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

Rhif NMC	Adran/polisi/ paragraff yn y CDLI	Manylion y newid
		<table><tr><td>Wedi'u cwblhau 01/04/2015 i 01/04/2020</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>635</td></tr><tr><td>Cyfanswm y Ddarpariaeth Tai Fforddiadwy</td><td>696</td><td>647</td><td>231</td><td>30</td><td>26</td><td>2265</td></tr><tr><td colspan="6">Cyfradd gyflenwi flynyddol gyfartalog y flwyddyn dros gyfnod y CDLI (2015-2030)</td><td>151</td></tr></table>
NMC78	HN3	Ychwanegu ar ddiwedd ail frawddeg paragraff 11.9 'Mae'r ardaloedd is-farchnad i'w gweld yn y mapiau yn Atodiad 4'
NMC79	HN4	Ym maen prawf 'f' dileu '~~gwledig~~'.
NMC80	HN4-D	Yng ngeiriad agoriadol y polisi, dileu '~~ar gyfer aneddiadau haen 2, 3 a 4,'~~ ac '~~mewn ardaloedd gwledig~~'.
NMC81	HN7	Dileu geiriad presennol maen prawf e) HN7 a rhoi yn ei le 'ni fyddai effaith gronnol datblygiad yn effeithio'n andwyol ar gymeriad yr ardal leol nac amwynder preswyl'.
NMC82	HN8	Diwygio'r tabl sy'n cyd-fynd â pholisi HN8 fel a ganlyn • HN8.1 Magazine Lane, Ewloe – rhoi 'ailfodelu' yn lle '~~estyniad~~' a rhoi '9' yn lle '~~6-8~~' • HN8.2 Lôn Gwern, Cae Estyn, Yr Hob – rhoi '4' yn lle '~~6-8~~'
NMC83	HN8 11.33	Ym mhara 11.33, dileu'r holl destun ar ôl '… ar gyfer safle tramwy bach'. Y geiriad diwygiedig i baragraff 11.33 yw: 11.33 Mae'r GTAA (2016) ar gyfer Sir y Fflint yn cwmpasu'r cyfnod 5 mlynedd 2015-2020 yn ogystal â chyfnod y Cynllun 15 mlynedd 2015 i 2030 ac fe'i cymeradwywyd gan Lywodraeth Cymru yn unol ag Adran 102 o'r Ddeddf Tai (Cymru) 2014) ar 28/03/17. Nododd y GTAA a gymeradwywyd angen am -5 llain dros y cyfnod o 5 mlynedd ac 19 o leiniau dros gyfnod y Cynllun, ynghyd â'r angen am safle tramwy bach. ~~Fodd bynnag, ar yr adeg y paratowyd y GTAA~~

Rhif NMC	Adran/polisi/ paragraff yn y CDLl	Manylion y newid
		~~gwreiddiol, cymhlethwyd y sefyllfa gan nifer o ganiatadau dros dro a cheisiadau cynllunio nas penderfynwyd arnynt. Er mwyn rhoi mwy o eglurder comisiynwyd diweddariad o'r GTAA ym mis Mehefin 2018. Mae'r diweddariad hwn wedi nodi:~~ ~~• Angen dros y cyfnod o 5 mlynedd am 8 llain~~ ~~• Angen dros gyfnod 15 mlynedd y Cynllun am 26 o leiniau~~ ~~• Angen dros gyfnod 15 mlynedd y Cynllun am safle tramwy bychan~~
NMC84	HN8 11.34	Ym mhara 11.34, dileu '~~wedi'i ddiweddaru~~' yn y frawddeg gyntaf a'r ail. Ym mhara 11.34 yn y drydedd frawddeg, ychwanegu y geiriau 'neu ailfodelu' ar ôl 'ymestyn'. Ar ddiwedd para 11.34, ychwanegu 'Mae'r dyraniad yn Magazine Lane, Ewloe ar gyfer ad-drefnu'r safle presennol a ganiatawyd, a bydd yn darparu ar gyfer 9 llain ychwanegol ac mae'r dyraniad yn Lôn Gwern, Ewloe ar gyfer ymestyn y safle ar gyfer 4 llain ychwanegol. Ar y cyd â'r 10 llain ar safle Glan yr Afon, bydd hyn yn darparu cyfanswm o 23 o leiniau sydd ychydig yn uwch na'r angen GTAA o 19 llain. Mae safle tramwy ar gyfer 6 llain hefyd wedi'i ddyrannu ym Mharc y Castell, y Fflint i ddiwallu'r angen a nodwyd am safle tramwy bach'.
NMC85	HN9	Ym mholisi HN9, dileu meini prawf 'a' a 'b' ac ailrifo'r meini prawf sy'n weddill.
NMC86	HN9	Yn rhan agoriadol geiriad HN9, dileu'r geiriad '~~neu bydd estyniad i safleoedd presennol, gan gynnwys tir y tu allan i derfynau aneddiadau diffiniedig, yn cael ei ganiatáu os~~' a rhoi yn ei le 'bydd yn cael ei ffafrio o fewn aneddiadau, neu'n ffinio â ffiniau aneddiadau lle mae'r datblygiad dilynol yn cynrychioli estyniad rhesymegol i'r anheddiad. Lle nad oes unrhyw leoliadau addas o fewn neu gerllaw aneddiadau presennol, bydd lleoliadau cefn gwlad agored yn cael eu hystyried wedyn. Ym mhob achos, dylai'r cynnig fodloni'r meini prawf canlynol:'
NMC87	HN9 11.37 11.38	Ym mhara 11.37, dileu'r frawddeg olaf ~~Bydd angen i bob ymgeisydd ddangos bod angen penodol na ellir ei ddiwallu ar safleoedd presennol neu safleoedd sydd â chaniatâd cynllunio~~ i sicrhau cysondeb â dileu meini prawf 'a' a 'b'.

Rhif NMC	Adran/polisi/ paragraff yn y CDLI	Manylion y newid
NMC88	HN9 11.38	Ym mrawddeg gyntaf para 11.38, dileu '~~cael eu lleoli ar neu'n agos at brif lwybrau teithio er hwylustod mynediad, a' gan fod hyn yn fwy perthnasol i safleoedd tramwy~~, a rhoi yn ei le 'Bydd y safleoedd yn cael eu ffafrio o fewn aneddiadau ond rhoddir ystyriaeth i safleoedd ar gyrion aneddiadau, lle mae'r byddai datblygiad arfaethedig yn cynrychioli estyniad rhesymegol i ffurf a phatrwm datblygiad adeiledig o fewn ffin yr anheddiad. Dim ond pan nad oes safleoedd addas o fewn neu ar gyrion aneddiadau y bydd safleoedd yng nghefn gwlad agored yn cael eu hystyried yn amodol ar fodloni meini prawf y polisi. Bydd safleoedd…'
NMC89	EN1	Ym mharagraff olaf ond un geiriad y polisi, ychwanegu ar ôl '…safonau mabwysiedig y Cyngor' y geiriau 'o 2.4 Hectar fesul 1,000 o'r boblogaeth' a diwygio 'safonau' i ddarllen 'safon'.
NMC90	EN2	Yn rhan agoriadol y geiriad polisi ar ôl 'gan gynnwys dynodedig' ychwanegu 'a heb eu dynodi' ac yna ar ôl 'mapiau cynigion' ychwanegu 'a restrir yn y tabl isod'.
NMC91	EN2	Ychwanegu teitl 'Mannau Gwyrdd Dynodedig' cyn y tabl sy'n cyd-fynd â Pholisi EN2. Ychwanegu'r testun esboniadol canlynol: Mae'r tabl canlynol yn manylu ar y mannau gwyrdd dynodedig ledled Sir y Fflint. Nid yw'r rhestr hon yn hollgynhwysfawr ac nid yw'r ffaith nad yw man gwyrdd wedi'i ddynodi'n golygu nad yw'n cael ei warchod rhag datblygiad o dan bolisi EN2 neu EN1. Mae mannau gwyrdd yn ardaloedd o dir agored a nodwyd fel rhai sydd o werth i gymuned leol o ran ychwanegu at gymeriad trefi a phentrefi ac at fwynhad trigolion lleol. Gall ardaloedd o'r fath fod yn bwysig i fywyd gwyllt neu werth hamdden cyffredinol, neu'n syml fel yr unig ardal werdd mewn amgylchedd sydd fel arall yn drefol. Efallai y bydd gan y mannau gwyrdd dynodedig nifer o fanteision: • o ran ansawdd eu tirwedd; • o ran eu gwerth fel nodwedd cymeriad mewn ardal; • fel toriad gweledol mewn ardal ddatblygedig; • fel byffer rhwng defnyddiau anghydnaws; • o ran eu pwysigrwydd fel rhan o rwydwaith presennol neu arfaethedig o fannau agored, neu fel cyswllt â chefn gwlad agored.

Rhif NMC	Adran/polisi/ paragraff yn y CDLl	Manylion y newid
		Mae'r Asesiad Mannau Agored (OSA) yn cofnodi'r holl fannau gwyrdd yn y Sir gan gynnwys mannau chwarae i blant, meysydd chwarae, cyfleusterau chwaraeon awyr agored, mynwentydd a mannau amwynder. Mae hefyd yn cofnodi cyfleusterau Ysgol nad ydynt ar gael at ddefnydd y cyhoedd. Bydd yr OSA yn cael ei fonitro'n barhaus ac ychwanegir ato wrth i fannau gwyrdd newydd gael eu datblygu, bydd hyn yn sicrhau bod yr holl fannau gwyrdd yn cael eu diogelu dan bolisïau yn y CDLl.
NMC92	EN2	Ym maen prawf a, ychwanegu 'leol' ar ôl 'rhwydwaith'.
NMC93	EN5	Ym mrawddeg gyntaf geiriad polisi EN5, ychwanegu'r geiriau 'a'i leoliad' ar ôl 'AHNE'.
NMC94	EN6	Yn lle paragraff cyntaf geiriad y polisi, rhoi'r canlynol: 'Ni chaniateir datblygiad a fyddai'n arwain at effaith andwyol ar gyfanrwydd safleoedd o bwysigrwydd cadwraeth natur rhyngwladol ~~ac eithrio o dan yr amgylchiadau a nodir mewn deddfwriaeth berthnasol~~. Ni chefnogir cynigion os na ellir bod yn sicr o osgoi effeithiau andwyol ar gyfanrwydd safle.'
NMC95	EN6	Diwygio Teitl y Polisi fel a ganlyn: EN6: Safleoedd o Bwysigrwydd i Fioamrywiaeth a Geoamrywiaeth
NMC96	EN7	Ym maen prawf c) rhoi 'budd' yn lle 'enillion'. Y geiriad diwygiedig yw 'mae'n arwain at fudd ~~enillion~~ net mewn bioamrywiaeth'
NMC97	EN11	Aileirio polisi EN11 a thestun esboniadol i gyfeirio at letemau glas fel a ganlyn: **EN11: ~~Rhwystrau~~ Lletemau Glas** Mae'r ardaloedd canlynol wedi'u dynodi'n lletemau ~~rhwystrau~~ glas ar y map cynigion: [mewnosod tabl]: O fewn y lletemau ~~rhwystrau~~ glas dynodedig, dim ond ar gyfer y canlynol y caniateir datblygu: a. anghenion menter wledig sydd wedi'u cyfiawnhau; b. cyfleusterau hanfodol ar gyfer chwaraeon awyr agored a hamdden awyr agored, mynwentydd, a defnyddiau tir eraill sy'n cynnal natur agored y ~~rhwystr~~ lletem las ac nad ydynt yn gwrthdaro â'r diben o gynnwys tir oddi mewn iddi; c. estyniad cyfyngedig, newid neu amnewid anheddau presennol; d. arallgyfeirio ar raddfa fach o fewn cyfadeiladau fferm lle caiff hyn ei redeg fel rhan o fusnes y fferm; neu

Rhif NMC	Adran/polisi/ paragraff yn y CDLl	Manylion y newid
		e. ailddefnyddio adeiladau ar yr amod: i. bod yr adeilad gwreiddiol yn sylweddol, yn barhaol ac yn gallu cael ei drosi heb waith ailadeiladu sylweddol; ii. na fydd y defnydd newydd yn cael mwy o effaith ar ba mor agored yw'r ~~rhwystr~~ lletem las a dibenion cynnwys tir oddi mewn iddi; a iii. bod yr adeilad yn gydnaws â'i amgylchoedd. Gall rhai mathau eraill o ddatblygiad fod yn briodol yn y lletem las ar yr amod eu bod yn cadw ei natur agored ac nad ydynt yn gwrthdaro â'r dibenion o gynnwys tir oddi mewn iddo. Y rhain yw: echdynnu mwynau; cynhyrchu ynni adnewyddadwy a charbon isel; gweithrediadau peirianneg; a seilwaith trafnidiaeth lleol. Byddai mathau eraill o ddatblygiad yn cael ei ystyried yn ddatblygiad amhriodol oni bai ei fod yn cynnal natur agored y ~~rhwystr~~ lletem las ac nad yw'n gwrthdaro â'r dibenion o gynnwys tir oddi mewn iddi. 12.40 Mae dynodiadau ~~rhwystr~~ lletem las yn cael eu llunio i sicrhau bod ardaloedd allweddol o dir yn agored mewn lleoliadau strategol neu allweddol yn cael eu diogelu dros gyfnod y Cynllun. Tra bod polisïau eraill yn y Cynllun i reoli datblygiad yng nghefn gwlad, fe'i hystyrir yn bwysig rhoi gwarchodaeth ychwanegol i rai ardaloedd trwy ddynodiad ~~rhwystr~~ lletem las gan eu bod yn gwarchod ardaloedd allweddol o gefn gwlad agored rhwng ac o amgylch aneddiadau. 12.41 Mae'r rhwystrau glas a ddynodwyd yn y CDU wedi bod yn destun adolygiad cadarn o'u haddasrwydd i'r diben, a cheir manylion am hyn mewn Papur Cefndir: Adolygiad o Rwystrau Glas. Roedd yr adolygiad yn cynnwys asesu pob rhwystr glas yn erbyn y meini prawf ym Mholisi Cynllunio Cymru h.y. pwrpas ~~rhwystr~~ lletem las yw i: • atal trefi mawr a dinasoedd rhag uno ag aneddiadau eraill; • rheoli ffurf drefol drwy reoli ehangu ardaloedd trefol; • cynorthwyo i ddiogelu cefn gwlad rhag tresmasu; • gwarchod lleoliad ardal drefol; a • chynorthwyo gydag adfywio trefol trwy annog ailgylchu tir diffaith a thir trefol arall.

Rhif NMC	Adran/polisi/ paragraff yn y CDLI	Manylion y newid
		12.42 Mae'r adolygiad hefyd wedi ystyried a yw pob rhwystr glas presennol wedi bod yn destun pwysau datblygu blaenorol neu gyfredol. Mae cynigion ar gyfer rhwystrau glas newydd neu estyniadau i rwystrau glas presennol a gyflwynwyd fel rhan o gyflwyniadau Safle Ymgeisiol hefyd wedi cael eu hasesu yn yr un modd. Yr amcan yw sicrhau ym mhob achos bod dynodiad lletem ~~rhwystr~~ las yn angenrheidiol ac yn gyfiawnadwy y tu hwnt i ffiniau aneddiadau a pholisïau cefn gwlad agored a'i fod yn cyflawni diben lletemau ~~rhwystrau~~ glas ym Mholisi Cynllunio Cymru. Mae'r dull o adolygu a dynodi lletemau ~~rhwystrau~~ glas yn unol â chanllawiau Polisi Cynllunio Cymru. ~~Er bod Polisi Cynllunio Cymru yn defnyddio'r term 'lletemau glas' yn hytrach na 'rhwystrau glas', mae paragraff 3.60 PPW10 yn cynghori 'Mae angen i awdurdodau cynllunio lleol ystyried sefydlu Lleiniau Glas a gwneud dynodiadau lleol, fel lletemau glas'. Felly mae'r term rhwystr gwyrdd yn briodol ac yn unol â chanllawiau cenedlaethol~~. 12.43 Mae Polisi Cynllunio Cymru yn darparu canllawiau penodol ar gyfer ystyried ceisiadau cynllunio o fewn ardaloedd dynodedig ~~rhwystr~~ lletem las. Mae'n pwysleisio pwysigrwydd cynnal natur agored y tir, yn rhagdybio yn erbyn datblygiad amhriodol ac yn amlinellu'r amgylchiadau eithriadol iawn pan fo ystyriaethau eraill yn gorbwyso pwysigrwydd gwarchod natur agored y tir. O ystyried bod Polisi Cynllunio Cymru yn darparu cyngor clir a manwl o'r fath, ni ystyrir bod angen iddo gael ei ailadrodd yn y polisi hwn. Bydd unrhyw gynigion ar gyfer datblygiad amhriodol mewn ~~rhwystr~~ lletem las yn cael eu trin fel gwyriad oddi wrth y Cynllun.
NMC98	EN13	Gwneud y newidiadau canlynol yng ngeiriad y polisi: • Ym maen prawf a) dileu '~~Ar gyfer graddfa fawr~~', rhoi 'Solar' yn lle '~~solar~~' ac mewn cromfachau dileu '~~5~~', ychwanegu 'Llai na 10' a dileu '~~ac uwch~~' • Ym maen prawf b, dileu '~~Ar gyfer~~' • Dileu geiriad y polisi '~~Mae tir wedi'i ddyrannu'n benodol… mapiau cynigion~~' • Diwygio'r mapiau cynigion trwy ddileu'r ddau ddyraniad solar • Diwygio'r testun esboniadol fel a ganlyn: 12.47 Mewn perthynas â datblygu ffermydd gwynt, nid yw'r Sir yn dod o fewn un o'r ~~Ardaloedd Chwilio Strategol (SSAs)~~ 'Ardaloedd Rhag-Asesedig ar gyfer Ynni Gwynt' a nodwyd gan Lywodraeth Cymru yn y ddogfen Cymru'r Dyfodol ~~ar sail ymchwil empirig sylweddol~~ ac a ystyriwyd i fod y lleoliadau mwyaf priodol

Rhif NMC	Adran/polisi/ paragraff yn y CDLI	Manylion y newid
		gyda rhagdybiaeth o blaid datblygu ffermydd gwynt ar y tir ar raddfa fawr ~~ar raddfa strategol~~ (dros ~~25~~10MW (megawat). Yr REA … 12.48 Mewn perthynas â solar, mae'r Sir wedi gweld yn y blynyddoedd diwethaf nifer o gynigion ar gyfer datblygiadau ffermydd solar ~~ar raddfa fawr~~. Mae'r REA wedi canolbwyntio ar y potensial ar gyfer nodi ILSAs sy'n addas i ffermydd solar hyd at ~~5~~10MW ~~a mwy~~. Mae'r REA wedi mabwysiadu'r un asesiad mapio GIS yn seiliedig ar Becyn Cymorth ag ar gyfer gwynt. O'r asesiad hwn, nodwyd18 ILSA cychwynnol ar gyfer potensial solar, sydd wedyn wedi'u mireinio trwy Asesiad Sensitifrwydd Tirwedd i 11 safle a ddangosir yn y tabl isod, ac ~~a ddangosir~~ ar y map cynigion. Er bod yr REA wedi canolbwyntio ar wynt a solar fel y ddwy dechnoleg sylfaenol sydd â'r effeithiau gofodol mwyaf, ~~bydd~~ mae hefyd wedi ystyried y potensial o ffynonellau ynni eraill, megis ynni o wastraff a gwres, yn enwedig o ystyried y gweithgarwch diwydiannol mewn rhannau o'r ardal Sir, a dangosir potensial yr holl ffynonellau a aseswyd yn y tabl dilynol isod. Ardaloedd Chwilio Solar Dangosol Cyfeirnod ILSA | Enw ILSA | Maint (ha) | Capasiti posibl (MW) 1 | Bwcle 2 (gorllewin) | 39 | 5 2 | Bwcle 2 (de) | 117 | 10 3 | Bwcle 4 (D-Dd Lane End) | 28 | 5 4 | Coed Talon & Pontybodkin | 65 | 10 5 | Cei Conna | 83 | 5 6 | Treffynnon | 35 | 5 7 | Leeswood | 27 | 5 8 | Llanfynydd G-O | 52 | 5 9 | Mynydd Isa | 120 | 5 10 | New Brighton | 217 | 5 11 | Penyffordd & Penymynydd | 89 | 10

Rhif NMC	Adran/polisi/ paragraff yn y CDLI	Manylion y newid

Cyfanswm ISLA			70

12.49 Mae'r Cyngor wedi mabwysiadu ymagwedd ragweithiol o ran ei asedau tir ei hun ac wedi datblygu dwy fferm solar ar hen safleoedd tirlenwi. Mae dau gynnig pellach yn cael eu datblygu yn Crumps Yard, Cei Connah a Pharc y Castell, y Fflint ~~ac mae'r rhain wedi'u dyrannu yn y Cynllun~~. Mae hyn yn cyd-fynd yn uniongyrchol â'r targedau ar gyfer cynhyrchu trydan adnewyddadwy a osodwyd gan Lywodraeth Cymru a'r gofyniad am berchnogaeth leol ar gyfran o'r cynhyrchiad hwn.

12.50 Mae'r polisi hefyd yn nodi dull sy'n seiliedig ar feini prawf a fydd yn galluogi asesu cynigion datblygu manwl yn erbyn set gadarn o feini prawf. Bydd hyn yn arbennig o ddefnyddiol i alluogi asesiad o gynigion ynni adnewyddadwy llai neu gymunedol o lai na 5 MW a allai godi dros gyfnod y Cynllun, yn ogystal â chynlluniau mwy a allai godi nad ydynt o fewn ILSA ond a allai fod yn briodol yn amodol ar eu hasesu yn erbyn y meini prawf a darparu mesurau lliniaru addas. Mae hefyd yn berthnasol nodi ar gyfer cynigion o 10 MW neu fwy, mai Gweinidogion Cymru fydd yn penderfynu ar y rhain yn erbyn polisi 18 Cymru'r Dyfodol, o dan y broses Datblygiad o Arwyddocâd Cenedlaethol (DAC) ac nid yr Awdurdod Cynllunio Lleol

Technoleg Ynni	**Ffactor Capasiti a Dybir**	**Presennol**		**Potensial Ychwanegol 2030**		**Cyfanswm Cynhwysedd Gosodedig 2030 (MW)**	**Cyfanswm Ynni a Gynhyrchir 2030 (MWh)**
		Cynhwysedd Gosodedig (MW)	**Ynni a Gynhyrchir (MWh)**	**Cynhwysedd Gosodedig (MW)**	**Ynni a Gynhyrchir (MWh)**		
Pŵer Gwynt (yn cynnwys SSAs presennol)	0.27	2.3	5,440	-	-	2.3	5,440

Rhif NMC	Adran/polisi/ paragraff yn y CDLI	Manylion y newid

Cnwd Ynni Biomas (CHP)	0.9	0.5	3,942	-	-	0.5	3,942
Troi Gwastraff Yn Ynni gyda CHP	0.9	26.5	208,926	-	-	26.5	208,926
Ynni dŵr	0.37	0.005	16	0.03	62	0.03	78
Nwy Tirlenwi	0.6	1.9	9,986	-	-	1.9	9,986
Ffermydd Solar PV	0.1	56.5	49,494	70	61,320	126.5	110,814
Arall, gan gynnwys gwastraff bwyd, slyri anifeiliaid, sbwriel dofednod, llaid carthion a nwy carthion. (AD gyda CHP)	0.42	0.2	699	0.2	662	0.4	1,361
BIR	0.1	19.1	16,712	46.2	40,471	65.3	57,183
Cyfanswm		**107.0**	**295,215**	**116.5**	**102,515**	**223.4**	**397,730**
Galw am ynni trydanol 2008			1,100,419	Galw am ynni trydanol a ragwelir			1,094,375
Canran y galw am drydan a fodlonir gydag ynni adnewyddadwy			**27%**				**36%**

Technoleg Ynni	**Ffactor Capasiti a Dybir**	**Presennol**		**Potensial Ychwanegol 2030**		**Cyfanswm Cynhwysedd Gosodedig 2030**	**Cyfanswm Ynni a Gynhyrchir 2030 (MWh)**
		Cynhwysedd	**Ynni a Gynhyrchir**	**Cynhwysedd**	**Ynni a Gynhyrchir**		

<table>
<tr><th>Rhif NMC</th><th>Adran/polisi/ paragraff yn y CDLI</th><th>Manylion y newid</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td>
<table>
<tr><th></th><th></th><th>Gosodedig (MW)</th><th>(MWh)</th><th>Gosodedig (MW)</th><th>(MWh)</th><th>(MW)</th><th></th></tr>
<tr><td>Biomas presennol (CHP)</td><td>0.5</td><td>1.0</td><td>4,380</td><td>-</td><td>-</td><td>1</td><td>4,380</td></tr>
<tr><td>Bwyleri biomas,Coed</td><td>0.5</td><td>22.2</td><td>97,236</td><td>-</td><td>-</td><td>22.2</td><td>97,236</td></tr>
<tr><td>Troi Gwastraff Yn Ynni gyda CHP</td><td>0.5</td><td>53.0</td><td>232,140</td><td>-</td><td>-</td><td>53.0</td><td>232,140</td></tr>
<tr><td>Arall, gan gynnwys slyri anifeiliaid, sbwriel dofednod, a nwy carthion (AD gya CHP)</td><td>0.5</td><td>0.4</td><td>1,752</td><td>0.4</td><td>1,150</td><td>0.8</td><td>2,902</td></tr>
<tr><td>Nwy tirlenwi (gyda CHP)</td><td>0.5</td><td>3.8</td><td>16,644</td><td>-</td><td>-</td><td>3.8</td><td>16,644</td></tr>
<tr><td>BIR</td><td>0.2</td><td>12.2</td><td>21,374</td><td>47.0</td><td>82,344</td><td>59.2</td><td>103,718</td></tr>
<tr><td>Cyfanswm</td><td>-</td><td>92.6</td><td>373,526</td><td>47.4</td><td>83,494</td><td>140.0</td><td>457,020</td></tr>
<tr><td colspan="3">Galw am ynni thermol 2008</td><td>3,200,023</td><td colspan="3">Galw am ynni thermol a ragwelir</td><td>2,339,654</td></tr>
<tr><td colspan="4">Canran y galw am thermol a fodlonir gydag ynni adnewyddadwy</td><td>12%</td><td colspan="3"></td><td>20%</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>NMC99</td><td>EN13 12.50</td><td>Ychwanegu'r testun a ganlyn ar ddiwedd paragraff 12.50 yr esboniad i bolisi EN13 ‘Datblygu Ynni Adnewyddadwy a Charbon Isel’:</td></tr>
</table>

Rhif NMC	Adran/polisi/ paragraff yn y CDLl	Manylion y newid
		‘Mae'r Cyngor yn ymwybodol bod y sector ynni yn mynd trwy newidiadau sylweddol yng ngoleuni'r angen i ddatgarboneiddio cynhyrchiant ynni. Mae ffynonellau ynni newydd arloesol fel hydrogen yn cael eu datblygu ac efallai y bydd cyfleoedd ar gyfer datblygiad o’r fath yn y Sir o ystyried ei rôl hirsefydlog o ran cynhyrchu ynni’.
NMC100	EN14 para newydd	Ychwanegu paragraff newydd ar ddiwedd yr esboniad i bolisi EN14 fel a ganlyn: ‘Cafodd cynllun lliniaru llifogydd ar gyfer yr Wyddgrug ganiatâd cynllunio yn 2015. Nod y cynllun hwn yn bennaf oedd dargyfeirio cyrsiau dŵr allweddol yn y dalgylch uwchben yr Wyddgrug er mwyn lleddfu’r problemau presennol gyda llifogydd mewn rhannau o’r dref. Pan gafodd ei werthuso ymhellach ar sail hyfywedd a chyflawnadwyedd, nid oedd yn bosibl gweithredu'r cynllun a gymeradwywyd, a chynhaliwyd adolygiad o'r opsiynau i'r Cyngor gan ymgynghorwyr. Cynhyrchwyd astudiaeth ddichonoldeb a map opsiynau yn 2017 a gwnaeth hwn gyfres o argymhellion, y mae rhai ohonynt yn cael eu symud ymlaen ar hyn o bryd i gam achos busnes datblygedig i brofi dichonoldeb, dyluniad a chost.’
NMC101	EN15	Diwygio geiriad polisi EN15 fel a ganlyn: **EN15: Adnoddau Dŵr** Bydd datblygiad sy’n effeithio ar adnoddau dŵr ond yn cael ei ganiatáu os: a. na fyddai’n cael effaith andwyol sylweddol ar gapasiti a llif systemau dŵr daear, dŵr wyneb neu ddŵr arfordirol; b. na fyddai’n peri risg annerbyniol i ansawdd dŵr daear, dŵr wyneb neu ddŵr arfordirol; c. byddai ganddo fynediad digonol i gyflenwad dŵr, carthffosiaeth a chyfleusterau trin carthion sydd eisoes yn bodoli, neu a ddarperir mewn amser i wasanaethu’r datblygiad, heb niweidio gwaith, ansawdd dŵr, pysgodfeydd, amwynder na gwarchodaeth natur presennol; ac ch. nid oes effaith niweidiol ar gyfanrwydd ACA Afon Dyfrdwy a Llyn Tegid, yn enwedig trwy drin dŵr gwastraff.

Rhif NMC	Adran/polisi/ paragraff yn y CDLI	Manylion y newid
		Er mwyn sicrhau nad oes effaith niweidiol ar gyfanrwydd ACA Afon Dyfrdwy a Llyn Tegid, bydd yn ofynnol i ddatblygiad sy'n creu gollyngiadau dŵr gwastraff ddangos nad oes cynnydd mewn lefelau ffosfforws yn yr ACA. Gellir cyflawni hyn trwy weithredu mesurau lliniaru trwy gydymffurfio â Strategaeth Lleihau Ffosfforws Dalgylch Afon Dyfrdwy (DCPRS) a chanllawiau cynllunio atodol cysylltiedig. Bydd mesurau lliniaru'n cynnwys, naill ai: 1. Darparu mesurau a nodir yn Strategaeth Lleihau Ffosfforws Dalgylch Afon Dyfrdwy (DCPRS), a fydd yn mynnu: i) Cyfraniadau gan ddatblygwr / arian ardoll seilwaith cymunedol i ddarparu mesurau a nodir yn y DCPRS i leihau lefelau ffosfforws o fewn y dalgylch. ii) Datblygu'n raddol er mwyn bodloni'r cerrig milltir darparu yn y DCPRS, ac oedi datblygiad os nad yw'r cerrig milltir wedi cael eu bodloni; NEU 2. Defnyddio dulliau lliniaru amgen i'r rhai a nodir yn 1. uchod. Pan fydd tystiolaeth ychwanegol yn dangos y gellir osgoi effeithiau niweidiol ar gyfanrwydd ACA Afon Dyfrdwy a Llyn Tegid gan ddefnyddio mesurau lliniaru amgen, mae'n rhaid i'r rhain gael eu cytuno gyda'r Cyngor, mewn ymgynghoriad â Cyfoeth Naturiol Cymru. Mae'r testun esboniadol diwygiedig fel a ganlyn: 12.56 Dylai datblygwyr gysylltu â'r Cyngor ar gam cynnar mewn perthynas â chynigion datblygu a allai gael effaith niweidiol ar lif a/neu ansawdd dŵr er mwyn osgoi oedi posibl a/neu wrthod cais cynllunio. Dylai datblygwyr sy'n cynnig ceisiadau cynllunio hefyd gysylltu â Cyfoeth Naturiol Cymru ar gyfer cyngor cyn ymgeisio lle y bo'n briodol.

Rhif NMC	Adran/polisi/ paragraff yn y CDLl	Manylion y newid
		12.57 Mae'r newid yn yr hinsawdd yn debygol o gael effaith sylweddol ar hinsawdd Cymru gyda chyfnodau hirach o dywydd sych a chynnes a llai o law ond mwy o ddigwyddiadau glaw dwys. Mae'r tebygolrwydd o ostyngiad mewn glaw yn ystod misoedd yr haf yn fater arwyddocaol, a bydd yn rhoi mwy o bwysau ar gyflenwadau dŵr presennol, yn arbennig yn ystod hafau sych hir. Er mwyn sicrhau diogelwch cyflenwad dŵr yn y dyfodol, dylai'r cynllun datblygu ystyried cynigion yng ngoleuni'r system hydrolegol bresennol, a newidiadau posibl yn y dyfodol. 12.58 Yn y lle cyntaf, dylai pob datblygiad geisio cysylltu â'r rhwydwaith prif seilwaith dŵr gwastraff presennol. Mewn amgylchiadau eithriadol, ar gyfer datblygiadau lle nad yw'n ymarferol cysylltu â gwaith trin dŵr gwastraff cyhoeddus, bydd angen i unrhyw gynigion o'r fath gyfiawnhau pam nad yw cysylltiad yn bosibl a dangos cydymffurfiad â Chylchlythyr 088/2018 Llywodraeth Cymru a chanllawiau Cyfoeth Naturiol Cymru ar gyfer cysylltiadau â thanciau septig/gwaith trin preifat. Mae'n rhaid i gynigion datblygiadau newydd sy'n rhoi pwysau ar gapasiti'r cyflenwad dŵr a'r seilwaith trin carthion a dŵr presennol, sicrhau bod y seilwaith angenrheidiol yn ei le, neu'n cael ei ddarparu i'w gwasanaethu nhw o fewn rhaglen Cynllun Rheoli Asedau priodol. Mae'r pwysau cynyddol ar y seilwaith ac ar natur yn ystyriaeth bwysig a disgwylir i ddatblygiadau newydd ddangos bod ystyriaeth ddigonol yn cael ei rhoi i gadwraeth adnoddau dŵr a diogelu ansawdd dŵr. 12.59 Yn ogystal â gwella'r ddarpariaeth seilwaith dŵr gwastraff, gall ansawdd dŵr gael ei wella trwy nifer o fesurau, gan gynnwys: dyluniad effeithiol; defnyddio gwlyptiroedd/mannau gwyrdd ar gyfer lliniaru llifogydd; defnyddio Systemau Draenio Cynaliadwy (SuDS); defnydd cynaliadwy o ddŵr wrth ddylunio; plannu rhywogaethau brodorol; tynnu rhywogaethau estron goresgynnol; ac arferion amaethyddol da. Gellir symud rhai o'r mesurau hyn ymlaen trwy'r system gynllunio lle mae polisïau eraill yn y Cynllun yn gweithio ar y cyd â'r polisi diogelu adnoddau dŵr i gyfrannu at reoli'r materion ansawdd dŵr. 12.60 Mae ystyriaethau ychwanegol yn berthnasol i ddatblygiadau newydd lle y gallai cynnydd mewn ffosfforws, yn enwedig o ganlyniad i ollyngiadau dŵr gwastraff, gael effaith niweidiol ar gyfanrwydd Ardal Cadwraeth Arbennig (ACA) Afon Dyfrdwy a Llyn Tegid, yn unol â'r Rheoliadau Cynefinoedd.

Rhif NMC	Adran/polisi/ paragraff yn y CDLl	Manylion y newid
		12.61 Gall cynnydd mewn llifoedd i waith trin dŵr gwastraff arwain at gynnydd mewn maethynnau mewn cyrsiau dŵr o ganlyniad i ollyngiadau o'r gwaith. Mae'r polisi hwn yn ceisio rheoli gollyngiadau dŵr gwastraff sy'n deillio o ddatblygiad newydd er mwyn sicrhau cydymffurfiad â Rheoliadau Cynefinoedd 2017 (fel y'u diwygiwyd) a chyfyngiadau gwaith trin dŵr gwastraff hysbys. Mae'n berthnasol i ACA Afon Dyfrdwy a Llyn Tegid, gan gynnwys ei hisafonydd. 12.62 Ym mis Ionawr 2021, gosododd Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC) safonau ffosfforws newydd ar gyfer Ardaloedd Cadwraeth Arbennig (ACAau) afonol gyda thargedau 50-80% yn dynnach nag yn flaenorol, a rhoddodd gyngor newydd i Awdurdodau Lleol. O ran Sir y Fflint, canfu prawf cydymffurfio a gynhaliwyd gan CNC fethiant i fodloni'r safonau newydd hyn yn ACA Afon Dyfrdwy a Llyn Tegid. Mae'r tri gwaith trin dŵr gwastraff sy'n gwasanaethu dyraniadau'r CDLl oll yn gollwng i Afon Alyn, sy'n llifo i Afon Dyfrdwy. Yn dilyn cyngor gan CNC, mae'r Cyngor o'r farn na fyddai'n briodol i'r CDLl ddibynnu ar Asesiadau Rheoliadau Cynefinoedd (HRAs) i gefnogi trwyddedau ffosfforws presennol mewn gwaith trin dŵr gwastraff i ddod i'r casgliad na fyddai effaith niweidiol ar gyfanrwydd ACA Afon Dyfrdwy a Llyn Tegid o ddatblygiad CDLl. 12.63 Roedd yr adendwm Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd 2021 a ddilynodd y safonau newydd yn cadarnhau bod effeithiau ar ansawdd dŵr yn broblem i ACA Afon Dyfrdwy a Llyn Tegid, a bydd angen gwelliannau i reoli dŵr gwastraff er mwyn sicrhau nad oes effaith niweidiol ar gyfanrwydd ACA Afon Dyfrdwy a Llyn Tegid a'r gallu i gyflawni'r raddfa twf a nodoir yn y CDLl. 12.64 Er mwyn osgoi effaith niweidiol, mae Cyngor Sir y Fflint, Dŵr Cymru a CNC wedi cydweithio'n agos i amlygu'r amgylchiadau pryd y byddai angen i ollyngiadau dŵr a gwaith trin dŵr gwastraff gael eu rheoli. O ganlyniad, bydd y Cyngor yn disgwyl i ddatblygiadau gysylltu â'r seilwaith carthffosiaeth presennol. Mae gan y gwaith trin dŵr gwastraff (yr Wyddgrug, Bwcle a'r Hôb) sy'n gwasanaethu pedwar o ddyraniadau'r CDLl gyfyngiad Trwydded ffosfforws a thynnu ffosfforws gan CNC ar gyfer gollyngiadau dŵr gwastraff. Fodd bynnag, gosodwyd y cyfyngiadau Trwydded ffosfforws hyn cyn y safonau newydd a'r adroddiad ar gyflwr ACA Afon Dyfrdwy a Llyn Tegid, ac at ddibenion y CDLl, ni ellir dibynnu ar yr HRAs sy'n cefnogi'r Drwydded gollyngiadau yn y gwaith trin i ddod i'r casgliad na fyddai effaith niweidiol ar gyfanrwydd y safle, felly byddai angen mesurau lliniaru o hyd. Gwasanaethir y dyraniadau tai sy'n weddill gan waith trin dŵr

Rhif NMC	Adran/polisi/ paragraff yn y CDLl	Manylion y newid
		gwastraff sy'n draenio i rannau llanw Afon Dyfrdwy. Mae rhannau llanw o'r ACA wedi cael eu heithrio, gan fod y sylfaen dystiolaeth sy'n ategu'r targedau newydd yn berthnasol i ddŵr croyw yn unig. 12.65 Er mwyn hwyluso darparu datblygiadau y gallai'r polisi hwn effeithio arnynt, mae'r Cyngor wedi paratoi 'Strategaeth Lleihau Ffosfforws Dalgylch Afon Dyfrdwy' (DCPRS). Mae'r ddogfen yn amlinellu'r ymagwedd strategol ar gyfer lleihau ffosfforws yn nalgylch Afon Dyfrdwy ar yr un pryd â hwyluso twf y CDLl a dangos bod mesurau lliniaru'n gallu cael eu darparu'n ymarferol. Mae'r ddogfen yn nodi ystod o fesurau, y cytunwyd arnynt mewn ymgynghoriad â CNC. Mae mesurau Categori 1 ar gyfer y Cyngor i'w darparu i gydymffurfio â'r Rheoliadau Cynefinoedd ac osgoi effeithiau niweidiol o'r datblygiad a ddarperir o fewn y cynllun. Mae hefyd yn nodi cerrig milltir allweddol, y cyfrifoldeb am gyflawni'r cerrig milltir, sut mae'r datblygiad yn cael ei ddarparu'n raddol mewn perthynas â'r cerrig milltir, a sut y gellir mynd i'r afael â chyfyngiadau rhag datblygu. Mae'r DCPRS hefyd yn amlinellu ystod o fesurau Categori 2 eraill i gyflawni gostyngiadau ehangach ar draws y dalgylch, y mae'r cyfrifoldeb am eu darparu y tu allan i gwmpas y CDLl. Mae'r DCPRS yn ddogfen fyw a fydd yn datblygu yn ystod oes y CDLl, mewn ymgynghoriad â CNC. 12.66 Mae'r DCPRS yn nodi, mewn Cynllun Cyfraniadau Datblygwyr (DCS), sut y byddai mesurau'n cael eu hariannu, ffioedd yn cael eu cyfrifo a rhwymedigaethau cynllunio / Ardoll Seilwaith Cymunedol yn cael eu defnyddio i ddarparu mesurau lliniaru. Pan fydd y DCPRS yn cael ei diweddaru gyda mesurau lliniaru manwl, bydd y DCS yn cael ei ddiweddaru hefyd. Gallai datblygwyr ddymuno defnyddio eu dull eu hunain o liniaru, nid oes rhaid iddynt ddefnyddio'r mesurau lliniaru a ddarperir yn y DCS/DCPRS, ond mae'n rhaid i'r rhain gael eu cytuno gyda'r Cyngor, mewn ymgynghoriad â CNC. 12.67 Bydd y DCPRS yn cael ei chefnogi gan sefydlu Bwrdd Rheoli Maethynnau, y bydd ganddo ddyletswyddau ehangach a nod mwy cyffredinol o gyflawni'r datrysiadau tymor hir, sef mesurau categori 2, i fynd i'r afael â mater gormod o ffosfforws mewn afonydd, a gynhyrchir gan weithgareddau presennol a defnyddiau tir yn y dalgylch ehangach. Mae mesurau categori 2 posibl y gellid dibynnu arnynt i ddarparu buddion ehangach a gostyngiadau net ar draws y dalgylch (h.y. y tu hwnt i fesurau categori 1) wedi'u cynnwys yn y DCPRS. Mae'r mesurau hyn y tu allan i gwmpas y CDLl a chynllunio, ond maen nhw'n bwysig ar gyfer dull cadarn o leihau ffosfforws yn ACA Afon Dyfrdwy a Llyn Tegid.

Rhif NMC	Adran/polisi/ paragraff yn y CDLl	Manylion y newid
		12.68 Yn y pen draw, gellir cefnogi datblygiad dim ond lle na fyddai'n arwain at gynyddu ffosfforws yn yr ACA trwy ddarparu mesurau lliniaru, ond fe allai fod angen oedi datblygiad hefyd os nad yw'r cerrig milltir yn y DCPRS wedi cael eu bodloni. 12.69 Mae cwmnïau dŵr lleol yn gyfrifol am ddarparu a chynnal gwaith trin dŵr gwastraff hyd at safon sy'n bodloni'r amodau a ganiateir. Bydd eu rhaglenni rheoli asedau'n amlinellu gwaith cyfalaf i sicrhau cydymffurfiad â thrwyddedau gollwng. Yn y dyfodol, os bydd y Trwyddedau gollwng ar gyfer gwaith trin yn cael eu diweddaru, ac os bydd angen gwaith o'r fath, efallai y bydd angen diweddaru'r DCPRS, y mesurau lliniaru a'r Canllawiau Cynllunio Atodol.
NMC102	EN23	Ym maen prawf e), ychwanegu'r testun 'gan gynnwys Dociau Mostyn a Gwaith Sment Padeswood (fel y dangosir ar y mapiau cynigion),' ar ôl y gair 'mwynau'.
NMC103	EN25	Diweddaru'r tabl sy'n cyd-fynd â pholisi EN25 fel a ganlyn: • Chwarel Ddol Uchaf – newid '1.4 miliwn' i '900,000'. • Chwarel Fron Haul – newid '900,000' i '500,000'.
NMC104	Para 12.84	Mae Datganiad Technegol Rhanbarthol ~~Gogledd Cymru~~ (~~RTS~~ ail adolygiad) a'r atodiad cysylltiedig ar gyfer Gogledd Cymru ~~Adolygiad 1af~~ wedi nodi gofyniad i Sir y Fflint ddyrannu o leiaf ~~1.4~~ 3.543 miliwn o dunelli o dywod a gro ac o leiaf ~~3.84~~ 35.928 miliwn o dunelli o gerrig wedi'u malu. Nid yw'r dyraniadau a nodwyd ym Mholisi EN25 yn ddigonol i fodloni'r angen a nodwyd dros gyfnod y Cynllun. ~~O ran cerrig wedi'u malu, gallai'r dyraniadau, ar eu pen eu hunain, fodloni'r gofyniad a nodwyd yn yr RTS. Mae'r penderfyniad i ddyrannu'r ddau safle wedi cael ei wneud gan gydnabod pwysigrwydd economaidd y safleoedd hyn i Sir y Fflint a'r rhanbarth ac i helpu i gefnogi eu hyfywedd yn y tymor hir. Yn y ddau achos, byddai'r mwyn yn cael ei echdynnu dros gyfnod y tu hwnt i'r CDLl a byddai'n rhyddhau mwyn nad yw ar gael ar hyn o bryd oherwydd ymarferoldeb ei echdynnu, er y rhoddwyd caniatâd ar gyfer hynny.~~ Felly, bydd y cyngor yn gweithio ar y cyd â Chyngor Sir Ddinbych a Chyngor Bwrdeistref Sirol Wrecsam i ddarparu'r dosraniadau a nodwyd. Mae Datganiad Cydweithio Is-ranbarthol wedi cael ei lunio i ddarparu sicrwydd y bydd yr angen a nodwyd yn cael ei fodloni dros gyfnod y cynllun.

Rhif NMC	Adran/polisi/ paragraff yn y CDLl	Manylion y newid
NMC105	EN27 Para 12.9	Ychwanegu'r canlynol at ddiwedd paragraff 12.90, 'Mae rheoli agregau eilaidd ac eildro yn cynnwys ystod eang o brosesau, gan gynnwys malu, didoli, sgrinio, pentyrru, storio a throsglwyddo'.
NMC Fframwaith Monitro		
NMC 106	Para 13.8	Diwygio paragraff 13.8 a'r pwyntiau bwled gweithredu cysylltiedig fel a ganlyn: 13.8 Os bydd pwyntiau sbardun yn cael eu taro, bydd angen ymchwilio i'r rhesymau pam nad yw polisïau neu gynigion yn cael eu gweithredu fel y bwriadwyd neu pam nad yw amcanion yn cael eu bodloni. ~~Bydd proses fyfyrio'n helpu i benderfynu pa gamau gweithredu y gallai fod angen eu cymryd.~~ Bydd angen rhoi ystyriaeth i ddarparu'r holl ddangosyddion gyda'i gilydd, y berthynas rhyngddynt, a maint unrhyw danddarpariaeth. Cydnabyddir y gallai rhai dangosyddion fod yn fwy arwyddocaol nag eraill o ran cyflawni Strategaeth y Cynllun, a bydd hyn yn cael ei adlewyrchu mewn unrhyw gamau gweithredu yn y dyfodol. Bydd y camau gweithredu penodol y gallai fod angen eu cymryd yn dibynnu ar faint unrhyw amrywiant. Mae'r Fframwaith Monitro ~~yn ceisio cynnwys~~ yn amlinellu'r ~~opsiynau ar gyfer~~ camau gweithredu y gellid eu cymryd, fel y nodir yn Llawlyfr Cynlluniau Datblygu 3. Mae'r rhain yn cynnwys: • Monitro parhaus (os yw polisïau'r cynllun datblygu yn cael eu gweithredu'n effeithiol) • Angen hyfforddiant ar Swyddogion / Aelodau (os nad yw polisïau'r cynllun datblygu'n cael eu gweithredu fel y bwriadwyd a bod angen hyfforddiant ychwanegol) • Angen canllawiau cynllunio atodol ychwanegol (os nad yw polisïau'r cynllun datblygu'n cael eu gweithredu fel y bwriadwyd a bod angen canllawiau ychwanegol) • Angen Adolygu Polisïau (os nad yw polisïau'r cynllun datblygu'n cael eu gweithredu ac nad ydynt yn cyflawni'r hyn a fwriadwyd) • Angen Adolygu'r Cynllun (os nad yw polisïau'r cynllun datblygu'n cael eu gweithredu ac nad yw strategaeth y cynllun yn cael ei chyflawni, fe allai hyn sbarduno adolygiad ffurfiol cyn yr adolygiad statudol bob 4 blynedd).
NMC107	Tabl Monitro	Diweddaru'r tabl monitro fel yr amlinellir yn y ddogfen gysylltiedig.

Rhif NMC	Adran/polisi/ paragraff yn y CDLl	Manylion y newid
NMC108	Tabl Monitro	Diwygio Dangosydd Monitro presennol MI17 trwy ychwanegu Dangosydd Monitro ar gyfer pob un o'r pedwar dyraniad Sipsiwn a Theithwyr: MI17.1 Magazine Lane, Ewloe Targed - 1. Caniatâd cynllunio i'w roi ar gyfer y safle a ddyrannwyd erbyn 01.04.23 - 2. 9 o leiniau i'w darparu erbyn 01.04.25 Pwynt Sbardun - 1. Dim caniatâd cynllunio ar gyfer y safle a ddyrannwyd erbyn 01.04.23 - 2. Dim lleiniau wedi'u darparu erbyn 01.04.25 MI17.2 Gwern Lane, Cae Estyn, Hope Targed - 1. Caniatâd cynllunio i'w roi ar gyfer y safle a ddyrannwyd erbyn 01.04.23 - 2. 4 o leiniau i'w darparu erbyn 01.04.25 Pwynt Sbardun - 1. Dim caniatâd cynllunio ar gyfer y safle a ddyrannwyd erbyn 01.04.23 - 2. Dim lleiniau wedi'u darparu erbyn 1.4.25 MI17.3 Riverside, Queensferry Targed - 1. Caniatâd cynllunio i'w roi ar gyfer y safle a ddyrannwyd erbyn 01.04.23 - 2. 10 o leiniau i'w darparu erbyn 01.04.26 Pwynt Sbardun -1. Dim caniatâd cynllunio ar gyfer y safle a ddyrannwyd erbyn 01.04.23 - 2. Dim lleiniau wedi'u darparu erbyn 01.04.26 MI17.4 Castle Park, y Fflint Targed - 1. Caniatâd cynllunio i'w roi ar gyfer y safle a ddyrannwyd erbyn 01.04.23 - 2. 6 o leiniau i'w darparu erbyn 01.04.26 Pwynt Sbardun - 1. Dim caniatâd cynllunio ar gyfer y safle a ddyrannwyd erbyn 01.04.23- 2. Dim lleiniau wedi'u darparu erbyn 01.04.26
NMC109	Tabl Monitro	Gwneud y newidiadau canlynol i MI26 ac MI27: • Newid ~~'Adolygiad o'r Datganiad Technegol Rhanbarthol'~~ i 'Datganiad Technegol Rhanbarthol: Ail adolygiad ac atodiad cysylltiedig Gogledd Cymru'

<table>
<tr><th>Rhif NMC</th><th>Adran/polisi/ paragraff yn y CDLl</th><th>Manylion y newid</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td>• Newid ~~‘Adroddiadau GARhGC’~~ i ‘Gweithgor Agregau Rhanbarthol Gogledd Cymru’</td></tr>
<tr><td>NMC110</td><td>Tabl Monitro</td><td>Yn MI19, newid ‘~~rhwystrau~~ gwyrdd’ i ‘lletemau glas’</td></tr>
<tr><td>NMC111</td><td>Tabl Monitro</td><td>Yn M1, peidio â chynnwys ‘dros 10%’ fel y dangosir yn Natganiad Gwrandawiad y Cyngor – Atodiad 1 – tabl monitro diwygiedig (M20.01)</td></tr>
<tr><td>NMC112</td><td>Tabl Monitro</td><td>Cynnwys dangosyddion monitro ar gyfer paratoi Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) fel y manylir isod:</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>
<table>
<tr><th>Testun y CCA</th><th>Statws</th><th>Amserlen</th></tr>
<tr><td>CCA newydd ‘Gwasanaethau, Cyfleusterau a Seilwaith’</td><td>CCA newydd i’w paratoi ac i gynnwys adolygiad o CCA Rhif 23 presennol Cyfraniadau Datblygwyr at Addysg</td><td>Ymhen blwyddyn o ddyddiad mabwysiadu’r CDLl.</td></tr>
<tr><td>Estyniadau ac Addasiadau i Anheddau</td><td>CCA Rhif 1 presennol i’w hadolygu a’u diweddaru</td><td>Ymhen 2 flynedd o ddyddiad mabwysiadu’r CDLl.</td></tr>
<tr><td>Gofod o Amgylch Anheddau</td><td>CCA Rhif 2 presennol i’w hadolygu a’u diweddaru</td><td>Ymhen 2 flynedd o ddyddiad mabwysiadu’r CDLl.</td></tr>
<tr><td>Coed a Datblygu</td><td>CCA Rhif 4 presennol i’w hadolygu a’u diweddaru</td><td>Ymhen 2 flynedd o ddyddiad mabwysiadu’r CDLl.</td></tr>
<tr><td>Trawsnewid Adeiladau Gwledig</td><td>CCA Rhif 1 presennol i’w hadolygu a’u diweddaru</td><td>Ymhen 2 flynedd o ddyddiad mabwysiadu’r CDLl.</td></tr>
<tr><td>Cadwraeth Natur a Datblygu / Gofynion Lliniaru Madfallod Dŵr Cribog</td><td>E CCA Rhif 8 ac 8a presennol i’w hadolygu a’u diweddaru</td><td>Ymhen 2 flynedd o ddyddiad mabwysiadu’r CDLl.</td></tr>
<tr><td>Tai Fforddiadwy</td><td>CCA Rhif 9 presennol i’w hadolygu a’u diweddaru</td><td>Ymhen blwyddyn o ddyddiad mabwysiadu’r CDLl.</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

Rhif NMC	Adran/polisi/ paragraff yn y CDLl	Manylion y newid		
		Tai Newydd yng Nghefn Gwlad Agored, Parthed: Datblygiad Mewnlenwi mewn Grwpiau o Dai	Rhan berthnasol CCA Rhif 10 presennol i'w hadolygu a'i diweddaru	Ymhen 2 flynedd o ddyddiad mabwysiadu'r CDLl.
		Safonau Parcio	CCA Rhif 11 presennol i'w hadolygu a'u diweddaru	Ymhen 2 flynedd o ddyddiad mabwysiadu'r CDLl.
		Cadw Cyfleusterau Lleol	CCA Rhif 24 presennol i'w hadolygu a'u diweddaru.	Ymhen 2 flynedd o ddyddiad mabwysiadu'r CDLl.
		Systemau Draenio Cynaliadwy (SuDS) a Rheoli Dŵr Wyneb mewn Datblygiadau Newydd	CCA Rhif 29 presennol i'w hadolygu a'u diweddaru	Ymhen 2 flynedd o ddyddiad mabwysiadu'r CDLl.
		Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) Bryniau Clwyd a Dyffryn Dyfrdwy	Wedi'u paratoi a'u mabwysiadu'n ddiweddar ar y cyd gan Sir y Fflint, Sir Ddinbych a Wrecsam – dim bwriad i'w hadolygu na'u diweddaru	Amherthnasol
		Lle Chwarae Tu Allan a Datblygiadau Newydd	CCA Rhif 13 presennol drafft i'w hadolygu a'u diweddaru	Ymhen blwyddyn o ddyddiad mabwysiadu'r CDLl.
		Tai Amlfeddiannaeth	Nodyn Cyngor drafft presennol i'w adolygu a'i ddiweddaru o fewn blwyddyn o ddyddiad mabwysiadu'r CDLl	Ymhen 2 flynedd o ddyddiad mabwysiadu'r CDLl.
		Warren Hall	CCA newydd i'w cynhyrchu	Ymhen blwyddyn o ddyddiad mabwysiadu'r CDLl.
		Cyfraniadau Datblygwyr mewn perthynas â Ffosffadau	CCA newydd i'w cynhyrchu ar y cyd â Strategaeth Lleihau Ffosfforws Dalgylch Afon Dyfrdwy	Ymhen blwyddyn o ddyddiad mabwysiadu'r CDLl.
Atodiadau				

Rhif NMC	Adran/polisi/ paragraff yn y CDLl	Manylion y newid
NMC113	Atodiad 1 – Ymrwymiadau Tai	Diweddaru'r rhestr o ymrwymiadau tai fel a ganlyn:

Cyfeirnod Map	Safle	Unedau sy'n weddill ar 01 Ebrill 2020
Afonwen		
HC.1	Wilcox Coach Works	19
Bagillt		
HC.2	Central Garage	2
HC.3	Hen Glwb y Lleng Brydeinig	~~10~~ 6
Bwcle		
HC.4	Tir ar Fferm Brook	16
HC.5	Mount Pool (i gefn Hillcrest)	~~15~~ 20
HC.6	Depo F G Whitley	~~39~~ 34
~~HC.7~~	~~Ger Aldans a Langdale~~	~~3~~
HC.8	Ochr 61 Brunswick Road	10
~~HC.9~~	~~Jubilee Rd./i'r gorllewin o Manor Drive~~	~~14~~
	Ger Mill Lodge	19
Caerwys		
	Fferm Summerhill	~~67~~ 59
Coed Talon / Pontybodkin		
	Iard yr Orsaf / Depo	49
Cei Connah		
	Ger Fairoaks Drive	~~46~~ 16
	~~Territorial House, Stryd Fawr~~	~~11~~
	Clwb Cymdeithasol yr Albion	30
Drury		
	Bythynnod Woodside	23
Ewloe		
	I'r de o'r Larches	~~3~~ 2
	~~Greenhill Ave / Springdale~~	~~15~~

Rhif NMC	Adran/polisi/ paragraff yn y CDLI	Manylion y newid		
			Boar's Head Inn, Holywell Rd	~~13~~ 31
		~~Ffynnongroyw~~		
			~~Crown Inn, Main Road~~	~~11~~
		Y Fflint		
			Croes Atti	~~378~~ 220
			Clwb Gweithwyr y Fflint	~~15~~ 11
			~~Safle Earl Lea~~	~~73~~
			Pandy Grange, Oakenholt	16
		Garden City		
			Wrth gefn Eglwys Sant Andrew	12
		Gronant		
			I'w dwyrain o Gronant Hill	41
		Gwernymynydd		
			Rainbow Inn, Ruthin Road	~~11~~ 4
			Tir ger Siglen Uchaf	10
		Penarlâg		
			Tir ar Friar's Gap	~~4~~ 2
		Kinnerton Uchaf		
			Tir yn Kinnerton Lane	~~56~~ 12
		Treffynnon		
			Ysbyty Lluesty	89
			I'w dwyrain o Halkyn Rd	44
		HCAC		
			Tŷ Carreg, Stryt Isa	~~19~~ 15
		Yr Wyddgrug		
			Hen Iard Goed Bromfield	122
			Hen Waith Broncoed	~~18~~ 9
			94 Wrexham Road	2
			Gwesty Bryn Awel	23
		Mostyn		
			Ffordd Hiraethog, Maes Pennant	10

Rhif NMC	Adran/polisi/ paragraff yn y CDLI	Manylion y newid		
		Mynydd Isa		
			Fferm Issa	59
			Rose Lane / Sunnyside	58
		~~New Brighton~~		
			~~Gorsaf Betrol New Brighton~~	~~23~~
		~~Northop Hall~~		
			~~Cae Eithin, Village Rd~~	~~9~~
		Pen-y-ffordd		
			~~Llys Dewi~~	~~27~~
			Oddi ar Rhewl Fawr Road	8
			Tir i'r gogledd o Goed Mor	23
		Pen-y-ffordd / Penymynydd		
			Rhos Road, Pen-y-ffordd	40
			Hawarden Rd., Pen-y-ffordd	32
		Queensferry		
			1-3 Pierce Street	16
		Rhes y Cae		
			The Stores House	7
		~~Saltney~~		
			~~Allied Bakeries~~	~~71~~
		~~Sychdyn~~		
			~~Gwaith Trin Carthion, Wats Dyke Way~~	~~43~~
		~~Chwitffordd~~		
			~~Altbridge House~~	~~41~~
		~~Sector Cyhoeddus~~		
		~~Bwcle~~		
			~~Canolfan Iechyd Bwcle, Padeswood Rd North~~	~~24~~
		~~Y Fflint~~		
			~~Ystrad Goffa Court~~	~~19~~

Rhif NMC	Adran/polisi/ paragraff yn y CDLI	Manylion y newid
		~~Treffynnon~~ | | | | | ~~I'r dwyrain o Halkyn Rd~~ | ~~45~~ | | | ~~Ysgol Fabanod, Perth y Terfyn~~ | ~~55~~ | | ~~Mynydd Isa~~ | | | | | ~~Rose Lane / Sunnyside~~ | ~~58~~ | | | Cyfanswm yr Ymrwymiadau | ~~1771~~ 1221 |
NMC114	Atodiad 2	Diweddaru'r rhestr o Ganllawiau Cynllunio Atodol, ychwanegu 'Gwasanaethau, Cyfleusterau a Seilwaith' at y rhestr o Ganllawiau Cynllunio Atodol ac ychwanegu graddfeydd amser ar gyfer pob un, fel y dangosir yn NMC112.
NMC115	Atodiad 3	Ychwanegu atodiad newydd fel adran 16 'Atodiad 3 – Tablau Tai' gyda'r tablau canlynol fel yr amlinellir isod: a) Amseru a cham datblygu dyraniadau b) Amseru a cham datblygu safleoedd sydd â chaniatâd cynllunio c) Trywydd wedi'i ddiweddaru ar gyfer y Gyfradd Adeiladu Flynyddol a Ragwelir (AABR) ch) Graff o'r trywydd Ailrifo '16 – Termau Technegol a Geirfa' fel adran 18.

NMC 115 Atodiad 3 a) Amseru a cham datblygu dyraniadau (ar 1.4.20)

Enw'r safle	Unedau	Adeiladwyd 2018-20	2020-21	2021-22	2022-23	2023-24	2024-25	2025-26	2026-27	2027-28	2028-29	2029-30	30+	Sylwadau
~~*Warren Hall, Brychdyn~~	~~300~~					~~30~~	~~45~~	~~45~~	~~45~~	~~45~~	~~45~~	~~45~~		Safle LIC – cyfnewidfa wedi'i hadeiladu, gweler

														y prif gynllun a'r datganiad cyflawni
Well St., Bwcle	~~159~~ 140				~~53~~	~~53~~46	~~53~~47	47						Cais cynllunio wedi'i gyflwyno
Highmere Drive, Cei Connah	150				~~30~~	30	30	30	30	30				Dyraniad CDU - Edwards Homes
Broad Oak Holding, Cei Connah	32		32											Safle'n cael ei adeiladu
Holywell Rd./Green Lane, Ewloe	298					28	45	45	45	45	45	45		Perchnogion yn trafod gyda datblygwyr
Northop Rd., y Fflint	170				~~20~~	~~40~~20	40	40	~~30~~40	30				Ceisiadau cynllunio wedi'u cyflwyno
*I'r gogledd-orllewin o Garden City	1185 (1325 llai 140 y tu allan i'r cyfnod)		100	120	150	150	100	100	120	120	120	105	140	Safle'n cael ei adeiladu
Ash Lane, Penarlâg	288					18	45	45	45	45	45	45		Perchnogion yn trafod gyda datblygwyr
Wrexham Rd., Abermorddu	80					20	30	30						Trafodaethau â datblygwr a ffefrir
Maes Gwern, yr Wyddgrug	160	27	35	35	35	28								Safle'n cael ei adeiladu
Denbigh Rd. a Gwernaffield Rd., yr Wyddgrug	~~246~~ 238				~~40~~38	40	40	40	~~43~~40	~~43~~40				Cais cynllunio wedi'i gyflwyno
Cae Isa, A5119, New Brighton	~~105~~ 92			~~25~~	~~40~~15	~~40~~30	30	17						Cais cynllunio wedi'i wrthod. Cais newydd yn yr arfaeth
Chester Rd., Penymynydd	181 (was 186)	27	39	40	40	35								Safle'n cael ei adeiladu
CYFANSWM	**~~3354~~ 3014**	**54**	**~~196~~ 206**	**~~190~~ 195**	**~~408~~ 278**	**~~512~~ 445**	**~~448~~ 407**	**~~395~~ 394**	**~~358~~ 320**	**~~298~~ 310**	**~~255~~ 210**	**~~240~~ 195**	140	

NMC115 Atodiad 3 b) Amseru a cham datblygu safleoedd sydd â chaniatâd cynllunio (ar 1.4.20)

Safle a chyfeirnod	Adeiladwyd 2018-19	Adeiladwyd 2019-20	Capasiti'r safle	Uneda u sy'n weddill 1.4.20	Wrthi'n adeiladu	2020-21	2021-22	2022-23	2023-24	2024-25	2025-26	2026-27	2027-28	2028-29	2029-30	Sylwadau
Wilcox Coach Works, Afonwen (AFN006)			19	19						6	6	7				Materion a gedwir yn ôl wedi'u cymeradwyo 16/11/18 a gwerthwyd y safle ym mis Hydref 2019
Central garage, Bagillt (BAG034)			11	2	2											Wrthi'n adeiladu – tynnu at derfyn y gwaith
Hen Glwb y Lleng Brydeinig, Bagillt (BAG038)		4	10	6	3	3										Wrthi'n adeiladu - Revelation Properties / Quatrefoil Homes
Fferm Brook, Bwcle (BUC065)			16	16					8	8						Adnewyddu wedi'i gymeradwyo a bydd y safle'n cael ei farchnata
Mount Pool, Bwcle (BUC079)			20	20		5	15									Wedi'i gaffael gan Thompson Devs. Disgwylir i'r gwaith ddechrau ar y safle yn yr hydref 2020
Depo F G Whitley, Bwcle (BUC080)		5	39	34	6	0	10	10	8							Wrthi'n adeiladu
Ger Mill Lodge, Bwcle (BUC220)			19	19			19									Gwaith ar y safle wedi dechrau
Ger Alders a Langdale, Bwcle (BUC179)	3		20													WEDI'I GWBLHAU
Ochr 61, Brunswick Rd., Bwcle (BUC202)			10	10			10									Materion a gedwir yn ôl WWHA wedi'u cymeradwyo a disgwylir i waith ddechrau ar y safle ym mis Mawrth 2021
Jubilee Rd./Manor Drive, Bwcle (BUC206)	14		14													WEDI'I GWBLHAU

Canolfan Iechyd Bwcle, Padeswood Rd., Bwcle (BUC204)	24		24													WEDI'I GWBLHAU
Fferm Summerhill, Caerwys (CAE007)		8	67	59		5	18	18	18							Wrthi'n adeiladu
Iard yr Orsaf/Depo, Coed Talon (COE007)			49	49				9	20	20						Materion a gedwir yn ôl wedi'u cymeradwyo a'r perchennog yn trafod gyda'r datblygwr
Ger Fairoaks Drive, Cei Connah (CON036)	4	8	46	16	13		3									Wrthi'n adeiladu
Territorial House, High St., Cei Connah (CON111)	11		11													WEDI'I GWBLHAU
Clwb Cymdeithasol yr Albion (CON 123)			30	30	30											Wrthi'n adeiladu – Cymdeithas Dai Clwyd Alyn
Safle a chyfeirnod	**Adeiladwyd 2018-19**	**Adeiladwyd 2019-20**		**Unedau sy'n weddill 1.4.20**	**Wrthi'n adeiladu**	**2020-21**	**2021-22**	**2022-23**	**2023-24**	**2024-25**	**2025-26**	**2026-27**	**2027-28**	**2028-29**	**2029-30**	**Sylwadau**
I'r gorllewin o Greenwood Grange, Chester Rd.(DOB005)		24	24													WEDI'I GWBLHAU
Bythynnod Woodside, Drury (DRU021)			23	23				8	8	7						Gwaith clirio'r safle wedi dechrau
Ochr 59, Wood Lane, Penarlâg (EWL019)		23	23													WEDI'I GWBLHAU
I'r de o'r Larches, Ewloe (EWL043)	1		10	2	1	1										Wrthi'n adeiladu
Greenhill Ave., Ewloe (EWL044)	15		41													WEDI'I GWBLHAU
Boar's Head Inn, Ewloe (EWL059)			**31**	**31**	**31**											Wrthi'n adeiladu - Pennaf
Croes Atti, y Fflint (FLI002)	70	91	644	220	60		40	40	40	40						Safle Persimmons bellach wedi'i gwblhau. Cam 4 Annwyl wrthi'n cael ei adeiladu

Clwb Gweithwyr y Fflint (FLI048)	4		15	11			4	4	3							4 a oedd yn cael eu hadeiladu y llynedd bellach wedi'u dymchwel a dim gweithgarwch
Clwb Chwaraeon a Chymdeithasol y Fflint (FLI 066)		12	12													Wales & West- WEDI'I GWBLHAU
Safle Earl Lea, y Fflint (FLI070)	73		73													WEDI'I GWBLHAU
Ystrad Goffa Court, y Fflint (FLI077)	19		19													WEDI'I GWBLHAU
Pandy Garage, Oakenholt (FLI089)			16	16		4	12									Safle newydd wedi'i gaffael gan ddatblygwr
Cefn Eglwys Sant Andrew, Garden City (GAR012)			12	12	12											Wrthi'n adeiladu - Wates
Nant y Gro, i'r dwyrain o Gronant Hill (GRO011)			41	41			20	21								Caniatâd cynllunio wedi'i roi ar 3/8/18 (Wates)- Aros i amod gael ei ryddhau
Rainbow Inn, Ruthin Rd. Gwernymynydd (GYM013)	3	4	17	4	2		2									Wrthi'n adeiladu
Tir ger Siglen Uchaf, Gwerymynydd (GYM019)			10	10				5	5							Tir wedi'i werthu a chais pellach yn cael ei baratoi
Safle a chyfeirnod	**Adeiladwyd 2018-19**	**Adeiladwyd 2019-20**	**Capasiti'r safle**	**Unedau sy'n weddill**	**Wrthi'n adeiladu**	**2020-21**	**2021-22**	**2022-23**	**2023-24**	**2024-25**	**2025-26**	**2026-27**	**2027-28**	**2028-29**	**2029-30**	**Sylwadau**
Tir ar Friar's Gap, Penarlâg (HAW013)	1	1	31	2		1	1									Wrthi'n adeiladu
Tir yn Kinnerton Lane, Kinnerton Uchaf (HIG022)	31	13	56	12	12											Wrthi'n adeiladu
Ysbyty Lluesty, Treffynnon (HOL028)			89	89	42		20	27								Wrthi'n adeiladu
I'r dwyrain o Halkyn Rd., Treffynnon (HOL015)			44	44			24	20								WWHA – disgwylir i'r gwaith ddechrau yn yr hydref 2020

Ysgol Fabanod, Perth y Trefyn, Treffynnon (HOL098)		55	55													Wedi'i gwblhau (WWHA)
Tŷ Carreg, Stryt Isa, yr Hôb (HCA071)			15	15		6	9									Materion a gedwir yn ôl wedi'u caniatáu – Revelation Properties Ltd. Dechrau ym mis Hydref/Tachwedd 2020
Hen Iard Goed Bromfield, yr Wyddgrug (MOL020)			122	122							30	30	30	32		Annhebygol o gael ei ddatblygu o fewn y 5 mlynedd nesaf
Hen Waith Broncoed (MOL045)	3	6	88	9	9											Wrthi'n adeiladu
94 Wrexham Rd., yr Wyddgrug (MOL100)			11	2	2											
Gwesty Bryn Awel, yr Wyddgrug (MOL120)			23	23			23									Safle newydd (WWHA)
Fferm Issa, Mynydd Issa (MYN033)			59	59	27	5	27									Wrthi'n adeiladu - ~~Macbryde Homes~~ Castlegreen.
Rose Lane/ Synnyside, Mynydd Isa (MYN028)			58	58			25	25	8							Clwyd Alyn – rhagwelir y bydd gwaith yn dechrau ar y safle ym mis Tachwedd 2020
Ffordd Hiraethog, Maes Pennant, Mostyn (MOS012)			10	10					10							Safle newydd – cynllun SHARP, Wates
Gorsaf Betrol New Brighton (NEW005)	21	2	24													WEDI'I GWBLHAU
Cae Eithin, Village Rd., Northop Hall (NOH001)	9		94													WEDI'I GWBLHAU
Llys Dewi, Pen-y-ffordd (PFD002)	6	21	27													WEDI'I GWBLHAU
Safle a chyfeirnod	**Adeiladwyd 2018-19**	**Adeiladwyd 2019-20**	**Capasiti'r safle**	**Unedau sy'n weddill**	**Wrthi'n adeiladu**	**2020-21**	**2021-22**	**2022-23**	**2023-24**	**2024-25**	**2025-26**	**2026-27**	**2027-28**	**2028-29**	**2029-30**	**Sylwadau**

Oddi ar Rhewl Fawr Rd., Pen-y-ffordd (PFD001)	1		18	8			8									Mae Cydbwysedd yn gynllun Grŵp Cynefin – disgwylir iddo ddechrau ym mis Rhagfyr 2020
I'r gogledd o Goed Mor, Pen-y-ffordd (PFD020)			23	23				7	8	8						Safle wedi'i werthu'n ddiweddar
Rhos Road, Pen-y-ffordd (PYF039)			40	40		10	20	10								Safle ~~Hilbre~~ Castlegreen Homes
Hawarden Rd., Pen-y-ffordd (PYF042)			32	32	2	10	20									Wrthi'n adeiladu ~~Macbryde Homes~~ Castlegreen
1-3 Pierce St., Queensferry (QUE013)			16	16				16								Gwybodaeth gan y datblygwr (Vivio Developments)
The Stores House, Rhes y Cae (RHE002)			10	7			3	2	2							Wrthi'n adeiladu
Allied Bakeries, Saltney (SAL018)	35	36	74													WEDI'I GWBLHAU
Gwaith Trin Carthion, Wats Dyke Way, Sychdyn (SYC001)	33	10	43													WEDI'I GWBLHAU
CYFANSWM	**381**	**323**	**2478**	**1221**	**254**	**50**	**333**	**222**	**138**	**89**	**36**	**37**	**30**	**32**	**0**	

Mae'r safleoedd sydd wedi'u nodi mewn glas yn 'hap-safleoedd' (h.y. safleoedd y rhoddwyd caniatâd cynllunio iddynt ar ôl 1/4/18 ond nid safleoedd wedi'u dyrannu)

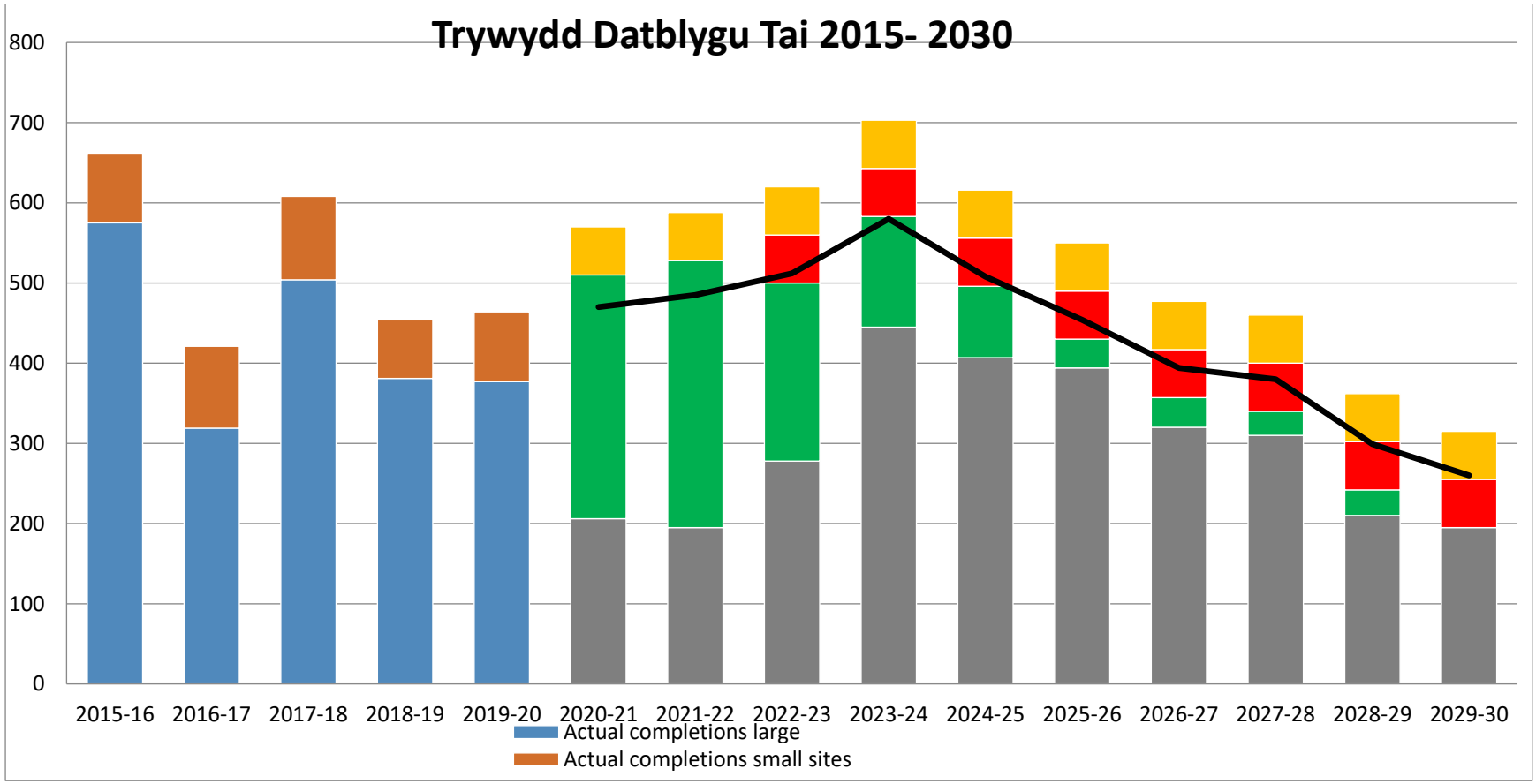
Mae'r unedau a gwblhawyd yn 2020 uchod yn eithrio 27 a gwblhawyd ar safle a ddyrannwyd ym Maes Gwern, yr Wyddgrug, a 27 a gwblhawyd ar safle a ddyrannwyd yn Chester Road, Penymymydd (gweler y tabl safleoedd a ddyrannwyd)

Colled o safleoedd ymrwymedig 2018:
Crown Inn Ffynnongroyw 11 uned
Altbridge House, Chwitffordd 41 uned

NMC115 Atodiad 3 c) Cyfrifiad o'r Gyfradd Adeiladu Flynyddol Ddisgwyliedig – sail 1.4.20

	Blwyddyn CDLI	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
A	**Blwyddyn**	**2015-16**	**2016-17**	**2017-18**	**2018-19**	**2019-20**	**2020-21**	**2021-22**	**2022-23**	**2023-24**	**2024-25**	**2025-26**	**2026-27**	**2027-28**	**2028-29**	**2029-30**
B	**Blynyddoedd sy'n weddill**	15	14	13	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1
C	**Cyfanswm y ddarpariaeth dai**	7950	7950	7950	7950	7950	7870	7870	7870	7870	7870	7870	7870	7870	7870	7870
D	**Cyfanswm gofyniad tai'r CDLI**	6950	6950	6950	6950	6950	6950	6950	6950	6950	6950	6950	6950	6950	6950	6950
E	Unedau a gwblhawyd a gofnodwyd ar safleoedd mawr yn ystod y flwyddyn	575	319	504	381	377										
F	Unedau a gwblhawyd a gofnodwyd ar safleoedd bach yn ystod y flwyddyn	87	102	104	73	87										
G	Unedau y disgwylir eu cwblhau ar safleoedd a ddyrannwyd yn ystod y flwyddyn						~~196~~ 206	~~190~~ 195	~~408~~ 278	~~512~~ 445	~~448~~ 407	~~395~~ 394	~~358~~ 320	~~298~~ 310	~~255~~ 210	~~240~~ 195
H	Unedau banciau tir y disgwylir eu cwblhau yn ystod y flwyddyn						304	333	222	138	89	36	37	30	32	0
I	Unedau hap-safleoedd mawr y disgwylir eu cwblhau yn ystod y flwyddyn						0*	0*	60	60	60	60	60	60	60	60
J	Unedau hap-safleoedd bach y disgwylir eu cwblhau yn ystod y flwyddyn						60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
K	Cyfanswm yr unedau a gwblhawyd (E+F+G+H+I+J)	662	421	608	454	464	570	588	620	703	616	550	477	460	362	315
L	**Cyfradd Adeiladu Flynyddol Ddisgwyliedig** – Cyfanswm yr unedau y disgwylir eu cwblhau bob blwyddyn (G+H+I+J) wedi'i addasu â ffactor addasu x% i unedau a gwblheir yn y dyfodol						470	485	512	580	508	454	394	380	299	260
M	Cyfanswm yr unedau cronnol y rhagwelir eu cwblhau					*2609*	3079	3564	4076	4656	5164	5618	6012	6392	6691	6951**
N	Nifer yr unedau sydd ar ôl i'w cwblhau (y gofyniad tai llai nifer yr unedau y rhagwelir eu cwblhau yn ôl blwyddyn)						3871	3386	2874	2294	1786	1332	938	558	279	-1**

NMC115 Atodiad 3 ch) Graff trywydd



Unedau banciau tir y disgwylir eu cwblhau yn ystod y flwyddyn

Unedau hap-safleoedd mawr y disgwylir eu cwblhau yn ystod y flwyddyn

Unedau y disgwylir eu cwblhau ar safleoedd a ddyrannwyd yn ystod y flwyddyn

Unedau hap-safleoedd bach y disgwylir eu cwblhau yn ystod y flwyddyn

Y Gyfradd Adeiladu Flynyddol Ddisgwyliedig (AABR) o'r CDLl a fabwysiadwyd

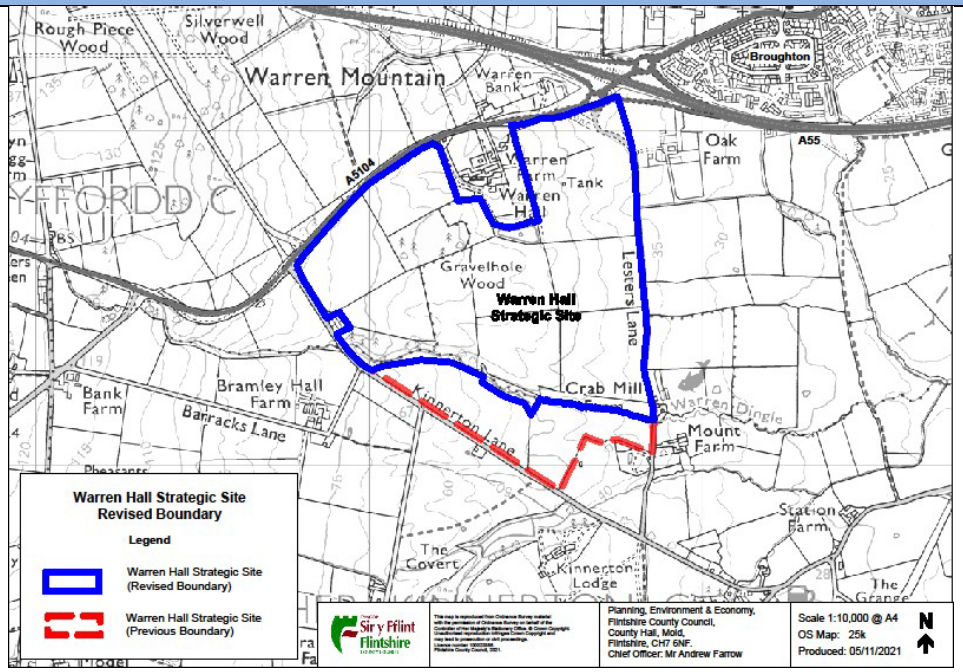
Rhif NMC	Adran / polisi / paragraff yn y CDLl	Manylion y Newid
NMC116	Atodiad 4	Ychwanegu Atodiad 4 newydd – 'Ardaloedd Is-farchnad Dai' i gynnwys map a amlinellwyd yn nogfen ymgynghori NMC y Cyngor. Ailrifo '16 – Termau Technegol a Geirfa' fel adran 18.
Mapiau cynigion		
Dylai'r holl newidiadau sy'n ymwneud â mapiau cynigion a chynlluniau eraill fod fel yr amlinellir yn nogfen ymgynghori NMC y Cyngor.		

Atodiad B: Atodlen Newidiadau Materion sy'n Codi a gynigiwyd gan yr Arolygydd (NMCA)

Rhif NMCA	Adran yn y CDLl	Manylion y Newid
NMCA1	STR3B Warren Hall	Dileu'r elfen dai (300 uned) o'r safle strategol. Mae nifer o newidiadau canlyniadol i'r CDLl yn deillio o'r newid hwn gan yr Arolygydd, fel yr amlinellir isod.
NMCA2	Para 11.9	Ar ôl yr ail frawddeg, mewnosod 'Wedi dweud hynny, cydnabyddir yn amlwg bod hyfywedd yn gallu mynd i fyny neu i lawr dros amser ac, yn ei dro, y gallai hyn ddarparu cyfleoedd i amrywio lefel y ddarpariaeth mewn perthynas â'r trothwyon targed. Yn yr un modd, mae'n dderbyniol mewn egwyddor i ymgeisydd fynd ati'n wirfoddol i geisio rhagori ar y trothwyon targed yn y polisi neu gynnig cynllun a arweinir gan dai fforddiadwy.'
Newidiadau canlyniadol sy'n deillio o NMCA1 a newidiadau eraill i Bolisi STR3B a'r testun esboniadol.		

Rhif NMCA	Adran yn y CDLl	Manylion y Newid
CC1.1		Diwygio teitl STR3B trwy ddileu 'Defnydd Cymysg' ac 'a thai'. Teitl y polisi yw 'STR3B Safle Datblygiad Defnydd Cymysg Warren Hall: Cyflogaeth a Thai'.
CC1.2		Yn ail frawddeg rhan agoriadol geiriad y polisi, newid 'Dau' i 'Y ... canlynol' a newid 'safleoedd' i 'safle'.
CC1.3		Cadw geiriad y polisi sy'n ymwneud ag STR3B Warren Hall o israniad y polisi gwreiddiol STR3 o dan MAC031
CC1.4		Dileu maen prawf i) '300 o gartrefi newydd, gan gynnwys tai fforddiadwy' ac ailrifo'r meini prawf dilynol
CC1.5		Diwygio maen prawf ii fel a ganlyn: '~~22.7~~ 19.1ha o dir cyflogaeth B1 a thir cyflogaeth B2 o ansawdd uchel'
CC1.6		Diwygio maen prawf iii fel a ganlyn: '1.3ha canolfan fasnachol sy'n cynnwys gwesty / hamdden, canolfan leol a manwerthu a siop gyfleustra leol, gyda pharth cyhoeddus o ansawdd uchel fel canolbwynt ar gyfer y datblygiad'
CC1.7		Diwygio maen prawf iv fel a ganlyn: 'Tirweddu strategol a rhwydwaith seilwaith gwyrdd amlswyddogaethol'
CC1.8		Diwygio maen prawf v fel a ganlyn: 'Cysylltiadau trafnidiaeth gynaliadwy o fewn y safle o ran cerdded a beicio a darparu ar gyfer gwasanaeth bws a chysylltiadau ag aneddiadau cyfagos a chysylltiad â'r rhan o lwybr Teithio Llesol yr Wyddgrug – Glannau Dyfrdwy rhwng Penymynydd a Brychdyn…'
CC1.9		Cynnwys maen prawf newydd 'diogelu asedau treftadaeth adeiledig o fewn ac wrth ymyl y safle'
CC1.10		Cynnwys maen prawf newydd 'mesurau lliniaru ac osgoi ecolegol'
CC1.11		Cynnwys maen prawf newydd 'rhaid i ddatblygiad cyflogaeth beidio â bod yn fwy na 12m o uchder'
CC1.12		Cynnwys maen prawf newydd 'Systemau draenio cynaliadwy (SuDS), tirweddu, rheoli gwastraff a goleuadau a ddyluniwyd yn briodol yn rhan o gynllun o fesurau diogelu maes glanio'
CC1.13		Dileu paragraff 5.17
CC1.14		Dileu paragraff 5.18
CC1.15	Para. 5.19	Ym mharagraff 5.19, dileu'r testun 'Mae Porth y Gogledd .... buddsoddiad seilwaith' a chynnwys y geiriad o baragraff 5.20.
CC1.16	Para. 5.19	Diwygio paragraff 5.19 fel a ganlyn: • Newid '~~Mae dau ddyraniad strategol yn safleoedd'~~ i 'Mae'r dyraniad strategol hwn yn safle'

Rhif NMCA	Adran yn y CDLI	Manylion y Newid
		• Newid '~~wedi cael ei sicrhau trwy gydsyniadau cynllunio amlinellol~~' i 'wedi cael ei sicrhau'n flaenorol trwy gydsyniadau cynllunio' • Newid '~~ond pan fo'n hanfodol ailymweld â'r ddau safle mewn gwahanol ffyrdd'~~ i 'ond pan fo'n hanfodol ailymweld â'r safle' • Newid '~~er mwyn sicrhau eu bod yn cael eu cyflwyno'~~ i 'ei fod yn cael ei gyflwyno' • Yn yr ail frawddeg, ychwanegu'r geiriau 'yn flaenorol' ar ôl 'wedi'.
CC1.17	Para. 5.20	Dileu'r frawddeg olaf '~~Er mwyn gwella hyfywedd a'r gallu i ddarparu'r datblygiad, mae'r safle'n cael ei ailgyflwyno fel dyraniad ar gyfer datblygiad defnydd cymysg sy'n cynnwys cyflogaeth, tai a chanolbwynt masnachol yn ogystal ag estyniad i arwynebedd y safle.~~'
CC1.18	Para. 5.21	Dileu paragraff 5.21
CC1.19	Para. 5.22	Dileu paragraff 5.22
CC1.20	Para. 5.23	Diwygio paragraff 5.23 fel a ganlyn: • Yn y drydedd frawddeg, ailddrafftio 'Fel rhan o'r dyraniad hwn, mae'r cymysgedd o ddefnyddiau tir wedi cael ei ddiwygio ac mae arwynebedd y safle wedi cael ei ymestyn i ~~74~~ 63ha i ~~hefyd~~ gynnwys ~~datblygiad tai a~~ ac ystod ehangach o ddefnyddiau ategol, gan gynnwys manwerthu cyfleustra yn rhan o ganolbwynt masnachol. • Dileu'r bedwaredd frawddeg '~~Bydd y datblygiad defnydd cymysg yn gwella hyfywedd a'r gallu i ddarparu'r safle'~~.
CC1.21	Para. 5.24	Aileirio paragraff 5.24 ac ychwanegu cyfeiriad at baratoi Nodyn Canllaw Cynllunio Atodol fel a ganlyn: 'Mae safle strategol Warren Hall yn darparu cyfle unigryw i ymgorffori egwyddorion creu lleoedd wrth greu datblygiad ~~defnydd cymysg~~ o ansawdd uchel ar raddfa fawr. Bydd y Cyngor, ar ôl mabwysiadu'r Cynllun, yn paratoi Nodyn Canllaw Cynllunio Atodol i ddarparu manylion pellach i lywio'r broses o lunio cynigion datblygu manwl'. Ailrifo'r paragraffau yn unol â hynny.
CC1.22	Esboniad Polisi	Cynnwys Prif Gynllun diwygiedig yn rhan o'r cyfiawnhad rhesymedig i'r polisi.

Rhif NMCA	Adran yn y CDLl	Manylion y Newid
CC1.23	Tabl Cyd-destun Polisi	Yn ‘Amcanion y CDLl’, dileu ‘amcan 10’
CC1.24	Tabl Cyd-destun Polisi	Yn ‘Tystiolaeth Allweddol’, dileu ‘Papur Testun 10’
CC1.25	Tabl Cyd-destun Polisi	Yn ‘Tystiolaeth Allweddol’, dileu ‘Prif Gynllun a Datganiad Cyflawni Porth y Gogledd’ yn y Tabl Cyd-destun Polisi
CC1.26	STR11 / 7.11 Y Fantolen Dai	Yn y Fantolen Dai: • diwygio ‘Llai Dyraniadau Strategol y CDLl’ i ‘Llai Dyraniad Strategol y CDLl’ • diwygio’r adran ‘Nodiadau’ trwy ddileu’r cyfeiriad at 300 o unedau yn Warren Hall. [Gweler y Fantolen Dai ddiwygiedig yn MAC038]
CC1.27	Pennod 13 Tabl Monitro	Dileu Dangosydd Monitro MI16 sy’n ymwneud â Warren Hall ac ailrifo’r Dangosyddion Monitro dilynol.
CC1.28	Mapiau Cynigion	Diwygio Map Cynigion 02 Blaen a Map Cynigion 03 Blaen trwy dynnu ffin y safle strategol yn ôl i eithrio’r elfen dai. Gweler y map isod:

Rhif NMCA	Adran yn y CDLI	Manylion y Newid