

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/02/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

**Rhif: 4**

**Cais Rhif: C23/0844/16/AM**

**Dyddiad  
Cofrestru: 07/11/2023**

**Math y Cais: Amlinellol**

**Cymuned: Llandygai**

**Ward: Tregarth a Mynydd Llandygai**

**Bwriad: Datblygu 4 uned fasnachol (amrywiol o ran maint) yn cynnwys mynediad newydd i gerbydau a cherddwyr gyda maes parcio.**

**Lleoliad: Parth 7 Parc Bryn Cegin, Llandygai, Gwynedd,**

**Crynodeb o'r  
Argymhelliad: CANIATÁU GYDAG AMODAU**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/02/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

## 1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae'r cais hwn am ganiatâd cynllunio amlinellol ar gyfer datblygu pedwar adeilad masnachol o amrywiol feintiau ar un o'r lleiniau gweigion o fewn Parc Busnes Bryn Cegin, Llandygai. Mae'n fwrriad cael caniatâd hyblyg ar gyfer defnyddiau o fewn Dosbarthiadau Defnydd B1 (Busnes), B2 (Diwydiannol cyffredinol) neu B8 (Gwasanaethau Storio neu Ddosbarthu) yn unol â'r caniatâd ar gyfer y stad yn ei gyfanrwydd. Fe fyddai'r adeiladau oll yn unllawr gyda thri ohonynt yn 52m x 15m (783 m<sup>2</sup>) o faint gyda'r llall yn 50m x 52.7m (2635 m<sup>2</sup>) gan roi cyfanswm o 5020m<sup>2</sup> o arwynebedd llawr. Fe fyddai'r adeiladau'n 8m o uchder at frig y to (5.0m at y bondo).
- 1.2 Byddai mynediad i'r safle yn cael ei ddarparu trwy'r fynedfa gerbydol bresennol sy'n darparu mynediad o'r ffordd fewnol sy'n gwasanaethu safle ehangach Parc Bryn Cegin a bwriedir darparu lleiniau caled ar gyfer parcio a throi o flaen pob uned. Bwriedir hefyd ymgymryd â thirlunio meddal trwy'r safle gan ddefnyddio rhywogaethau brodorol o goed a llwyni.
- 1.3 Mae'r safle wedi'i leoli ar Safle Busnes Strategol Rhanbarthol Bryn Cegin. Fe fyddai oddeutu 1km i'r de o ffin ddatblygu Canolfan Is Ranbarthol Bangor fel y'i diffinnir gan Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLL). Mae hefyd o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Dyffryn Ogwen.
- 1.4 Mae hwn yn gais amlinellol ac mae manylion wedi eu cyflwyno ynghylch mynediad i'r safle a'r trefniant mewnol. Fe fydd yn ofynnol cytuno ar y materion a gadwyd yn ôl isod cyn y gellid gweithredu'r caniatâd cynllunio :
- Edrychiad
  - Tirwedd, a
  - Graddfa
- 1.5 Mae hwn yn un o dri chais cyfredol am ddatblygiadau ar y safle hwn megis :
- C23/0844/16/AM - Cais amlinellol i ddatblygu 4 uned fasnachol (amrywiol o ran maint) yn cynnwys mynediad newydd i gerbydau a cherddwyr gyda maes parcio (y cais hwn).
  - C23/0849/16/LL – Cais llawn i godi unedau diwydiannol newydd (ar ran deheuol safle'r cais hwn)
  - C23/0850/16/LL - Cais llawn i godi unedau diwydiannol newydd (ar ran gogledd ddwyreiniol safle'r cais hwn)

## 2. Polisiâu Perthnasol:

- 2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ceisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Lleol.
- 2.2 Yn sgil Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 mae'n ofynnol i'r Cyngor ymgymryd â datblygu cynaliadwy yn ogystal â chymryd pob cam rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r amcanion datblygu cynaliadwy (neu lesiant). Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015, ac wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau. Ystyrir na fyddai unrhyw effaith sylweddol nac annerbyniol ar gyflawni'r amcanion llesiant o ganlyniad i'r argymhelliad arfaethedig.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/02/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

### 2.3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. (Gorffennaf 2017)

PS 1 : Yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig

PS 4 : Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd

PS 5 : Datblygu Cynaliadwy

PS 6 : Lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt

PS13 : Darparu cyfle ar gyfer economi ffyniannus

PCYFF 1 : Ffiniau Datblygu

PCYFF 2: Meini prawf datblygu

PCYFF 3: Dylunio a siapio lle

PCYFF 4 : Dylunio a thirweddu

PCYFF 5 : Rheoli Carbon

TRA 2 : Safonau parcio

TRA 4 : Rheoli ardrawiad cludiant

AT 1: Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig

PS 20: Diogelu a ble'n briodol gwella asedau treftadaeth

CYF 1 : Gwarchod, cynodi ac amddiffyn tir ac unedau ar gyfer defnydd cyflogaeth

AMG 5 : Cadwraeth bioamrywiaeth leol

AT 4 : Diogelu safleoedd nad ydynt wedi'u dynodi a'u gosodiadau

Canllaw Cynllunio Atodol - Safle Treftadaeth y Byd Tirwedd Llechi Gogledd-Orllewin Cymru

Canllaw Cynllunio Atodol Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy (CCA)

### 2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 11, 2021

Nodyn Cyngor Technegol 23 : Datblygu Economaidd (2014)

Nodyn Cyngor Technegol 24 : Yr Amgylchedd Hanesyddol

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/02/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Llythyr y Gweinidog Newid Hinsawdd, Llywodraeth Cymru dyddiedig 11 Hydref 2023 yn cyhoeddi diweddariad i bennod 6 Polisi Cynllunio Cymru ac sydd yn weithredol ar unwaith.

### 3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Dim hanes cynllunio diweddar ar y safle penodol yma, ond mae hanes cynllunio cyffredinol ar gyfer datblygu safle diwydiannol Bryn Cegin.

### 4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Heb dderbyn ymateb
Uned Trafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad yn ddarostyngedig i amodau yn ymwneud â sicrhau trefniant parcio derbyniol a rheolaeth dŵr wyneb.
Uned Llwybrau	Heb dderbyn ymateb
CADW :	Heb dderbyn ymateb
Adran Economi a Chymuned:	<p>Yn ymwybodol o'r diffyg unedau busnes ar draws y Sir, yn enwedig mewn ardaloedd mwy poblog fel Bangor.</p> <p>Mae angen penodol ar hyd coridor yr A55, ac mae'r cais yn ymateb yn dda i'r galw yna.</p> <p>Mae meintiau amrywiol yr unedau hefyd i'w groesawu.</p>
Gwarchod y Cyhoedd :	Heb dderbyn ymateb
Adran Draenio Tir :	Heb dderbyn ymateb
Dŵr Cymru :	Gofyn am amod er cytuno cynllun draenio dŵr aflan a chynnig canllawiau ar gyfer y datblygwr.
Network Rail	Dim sylwadau i'w cynnig
Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd	<p>Mae'r safle mewn ardal o botensial archeolegol hysbys, fodd bynnag mae llawer o'r parc diwydiannol eisoes wedi'i gloddio gyda dim ond ardaloedd bach ar ôl heb eu harchwilio.</p> <p>Yn yr achos hwn, yng nghornel ogledd-ddwyreiniol uchaf y ffin llinell goch mae poced o dir â photensial uchel ar gyfer archeoleg, fodd bynnag mae'r cynlluniau'n awgrymu na fydd unrhyw ddatblygiad yn digwydd yno. Gofynnwyd am gadarnhad o'r bwriad yn y rhan hon o'r safle.</p>
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhodddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/02/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Mae'r cyfnod cyhoeddusrwydd wedi dod i ben a derbyniwyd ymateb yn datgan dim gwrthwynebiad i'r bwriad

## 5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

### Egwyddor y Datblygiad

- 5.1 Mae'n ofynnol gwneud penderfyniadau ar geisiadau cynllunio yn unol â'r cynllun datblygu a fabwysiadwyd, oni bai bod ystyriaethau perthnasol eraill yn nodi fel arall. Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLL) yw'r 'Cynllun Datblygu' mabwysiedig yn yr achos yma. Mae safle'r cais wedi ei leoli y tu allan i ffin ddatblygu Canolfan Isranbarthol Bangor fel y'i diffinnir gan y CDLL ond mae'n rhan o safle sydd wedi ei warchod fel Safle Busnes Strategol Rhanbarthol. Mae Polisi PCYFF 1 y CDLL yn annog gwrthod datblygiadau y tu allan i ffiniau datblygu oni bai eu bod yn unol â pholisïau cynllunio lleol neu genedlaethol eraill. Yn yr achos hwn, wrth ystyried ei ddynodiad fel Safle Busnes yn y CDLL, mae cyfiawnhad priodol dros ganiatáu datblygiad o'r fath yn y lleoliad hwn.

### Datblygu Economaidd

- 5.2 Fe warchodir Parc Bryn Cegin fel Safle Busnes Strategol Rhanbarthol ar gyfer busnesau yn Nosbarthiadau Defnydd B1, B2 & B8 gan bolisi CYF 1 y CDLL ac felly mae'r cynnig yn gyson gyda'r polisi hwnnw. Yn ystod y broses ymgynghori fe gadarnhaodd yr Adran Economi a Chymuned bod prinder o unedau o'r fath hyn yn yr ardal ac y byddai'r datblygiad yn cwrdd gyda galw cydnabyddedig.
- 5.3 Mae Polisi Strategol PS 13 y CDLL yn anelu tuag at hwyluso twf economaidd trwy gefnogi sawl agwedd o'r economi lleol gan gynnwys cefnogi ffyniant economaidd trwy hwyluso twf ar raddfa briodol. Mae hwn yn gynllun i alluogi cyflogwyr ymsefydlu busnes yn lleol mewn safle sydd o bwys strategol ac fe gredir bod y cynnig ar gyfer defnyddiau addas ar raddfa briodol ar gyfer y lleoliad o fewn safle diwydiannol o'r fath. Fe ystyrir felly bod y cynnig yn cwrdd gyda gofynion polisi PS 13 y CDLL.

### Mwynderau gweledol, cyffredinol a phreswyl

- 5.4 Yn gyffredinol, mae polisïau PCYFF 2 a PCYFF 3 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn annog caniatáu cynigion ar gyfer datblygiadau newydd cyn belled na fyddent yn cael effaith niweidiol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol neu ar yr ardal yn gyffredinol.
- 5.5 Er yn fawr, fe fyddai'r adeiladau newydd o faint, dyluniad a defnyddiau a fyddai'n ddisgwyliedig oddi wrth adeiladau diwydiannol cyfoes. Mae'r cais hefyd yn datgan bwriad i weithredu cynllun tirlunio gyda rhywogaethau cynhenid. Wrth ystyried ei safle ar stad ddiwydiannol sydd eisoes wedi derbyn caniatâd cynllunio, ni ystyrir bydd y datblygiad busnes hwn yn gwneud niwed arwyddocaol i edrychiad cyffredinol y safle, nac yn amharu ar fwynderau gweledol yr ardal.
- 5.6 Wrth ystyried bod hwn yn safle diwydiannol dynodedig, fe gredir ei fod yn anorfod bydd peth sŵn yn deillio o'r safle. Mae'r ymgeiswyr yn nodi oriau gweithredu o 8:00 i 18:00 Llun i Gwener, 9:00 i 17:00 Dydd Sadwrn a chau ar Ddydd Sul / Gwyliau Banc, ac fe gredir, wrth ystyried natur y safle a'r busnesau arfaethedig y bydda'r oriau hynny'n dderbyniol.
- 5.7 Mae'r tŷ agosaf oddeutu 400m o'r safle a rhaid nodi y gall busnesau yn nosbarthiadau defnydd B2 a B8 fod yn rhai sy'n gallu creu effeithiau sŵn sylweddol ac nid oes unrhyw sicrwydd yn y cais beth fydd y defnydd terfynol yr unedau, yn wir nid oes dim o safbwynt cynllunio i atal y safle

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/02/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

cyfan rhag cael ei weithredu fel un uned ddiwydiannol fawr. Yn absenoldeb unrhyw asesiad sŵn penodol, fe gredir ei fod yn rhesymol cadw at oriau gweithredu yn ystod diwrnod gwaith arferol hyd nes y gellid dangos na fyddai niwed ychwanegol arwyddocaol yn deillio o unrhyw weithgaredd penodol. Fe fydd yn agored i unrhyw fusnes unigol rhoi cais i mewn i amrywio eu horiau gweithredu, yn unol â'r dystiolaeth sydd ar gael ar y pryd. Yn y pendraw, wrth ystyried natur brysur y ffyrdd gerllaw ac agosatrwydd stad ddiwydiannol bresennol Llandygai, o gadw at oriau gweithredu rhesymol, ni chredir bydd y busnesau hyn yn debygol o greu effaith niweidiol ychwanegol arwyddocaol ar fwynderau preswyl. Mae hefyd rheoliadau y tu allan i'r maes cynllunio ar gyfer rheoli sŵn sy'n achosi niwsans cyson i drigolion lleol.

- 5.8 Yn gyffredinol, fe ystyrir bod trefniant y datblygiad arfaethedig yn gweddu'r lleoliad mewn modd derbyniol. Ni ystyrir y buasai'r datblygiad yn achosi niwed arwyddocaol i ansawdd mwynderol y safle na'r gymdogaeth leol o'i gymharu â'r hyn a fyddai'n gallu digwydd ar y safle dan ei ddynodiad yn y CDLL ac o'r herwydd ystyrir bod y datblygiad yn dderbyniol dan Bolisiau PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLI fel y maent yn ymwneud a'r materion hyn.

### **Materion priffyrdd**

- 5.9 Nid oedd gan yr Uned Trafnidiaeth unrhyw wrthwynebiad i'r cynllun o safbwynt ei effaith ar drafnidiaeth er iddynt ofyn am amodau i sicrhau y darperir manau parcio priodol a bod camau priodol yn cael eu cymryd i atal draeniad dŵr o'r safle i'r ffordd fewnol. Yn y bôn, fe fyddai'r datblygiad yn defnyddio rhwydwaith ffyrdd a ddyluniwyd ar gyfer y stad ddiwydiannol ac o'r herwydd mae'r isadeiledd presennol wedi ei ddylunio i ymdopi gyda lefelau trafndiaeth debyg i'r hyn a'u rhagwelir. Mae'r lleoliad hefyd wedi ei gysylltu â'r rhwydwaith llwybrau cerdded a beicio lleol gyda llwybr cyhoeddus yn mynd heibio blaen y safle a Lôn Las Ogwen yn rhedeg ar hyd ffin orllewinol Bryn Cegin. Mae hefyd arosfan bws ym mhentre' Llandygai oddeutu 700m i fwrdd. Fe gredir felly, bydd y datblygiad yn cwrdd gyda gofynion polisiau TRA 2 a TRA 4 y CDLI o safbwynt gofynion parcio a diogelwch y briffordd a bod y safle mewn lleoliad hygyrch i ddulliau amgen o drafnidiaeth yn unol ag amcanion Polisi PS 4 y CDLI.

### **Bioamrywiaeth**

- 5.10 Ar 11 Hydref, cyhoeddodd Llywodraeth Cymru ddiweddariad i Bennod 6 Polisi Cynllunio Cymru (PCC), sy'n ymdrin â seilwaith gwyrdd, budd net i fioamrywiaeth, yr amddiffyniad a roddir i Safleoedd o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig a choed a choetiroedd. Ni chyflwynwyd unrhyw wybodaeth ecolegol gyda'r cais ond, wrth ystyried lleoliad y bwriad, ar safle diwydiannol presennol, fe gredir y byddai'n briodol ceisio sicrhau gwelliannau bioamrywiaeth sy'n cyfrannu at y seilwaith gwyrdd drwy amod cynllunio priodol i gytuno Cynllun Gwella Bioamrywiaeth cyn dechrau datblygu'r safle. O wneud hynny fe gredir y byddai'r datblygiad yn gyson gyda PCC ac yn cydymffurfio â gofynion Polisi AMG 5 y CDLL sy'n anelu at warchod, a lle bo'n briodol, gwella bioamrywiaeth yr ardal.

### **Materion Ieithyddol**

- 5.11 Yn unol â gofynion Canllaw Cynllunio Atodol Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy (CCA), ynghyd a pholisi PS1 y CDLI, mae rhai mathau penodol o ddatblygiadau ble fydd gofyn i'r bwriad fod yn cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg. Mae'r trothwyon o ran pryd y disgwylir cyflwyno dogfen o'r fath wedi eu hamlygu ym Mholisi PS1 o'r CDLI ar y Cyd ynghyd a Diagram 5 o'r CCA. Nodir ar y ffurflen cais bydd y datblygiad arfaethedig yn creu 50 o swyddi llawn amser a bod arwynebedd yr adeiladau a fwriedir ar y safle yn sylweddol uwch na'r

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/02/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

trothwy 1,000m<sup>2</sup> sydd wedi ei osod yn y polisi ar gyfer fod angen Datganiad Iaith Gymraeg. O'r herwydd mae angen cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg er mwyn cefnogi'r cais cynllunio.

- 5.12 Mae'r ymgeisydd wedi ei hysbysu o'r gofyniad hwn a disgwylir derbyn datganiad cyn dyddiad y pwyllgor cynllunio. Adroddir ymhellach ar y mater yn y pwyllgor. Er hynny, mae'r safle wedi ei leoli ar safle sydd wedi cael ei glustnodi ar gyfer y math yma o ddefnydd ac o ganlyniad nid yw'n datblygiad annisgwyl ac mae'r broses o glustnodi'r safle fel rhan o'r Cynllun Datblygu Lleol wedi cynnwys asesiad o'r effaith ar yr iaith. Pe byddai'r cais yn cael ei ganiatáu ac yn unol â pholisi PS 1 mae modd gosod amodau i sicrhau enw Cymraeg i'r datblygiad ynghyd ag arwyddion mewnol ar y safle i wella a lliniaru effaith ar yr iaith. Gan nad oes tystiolaeth i ddangos bydd y datblygiad yn peri niwed i'r iaith a gan osod amodau, ystyrir fod y bwriad yn unol gyda pholisi PS1.

### **Materion Archeoleg a'r Dirwedd Hanesyddol**

- 5.13 Mae'r safle Bryn Cegin wedi bod yn destun cloddio archeolegol helaeth sydd wedi adnabod ei fod yn lleoliad o bwys hanesyddol sy'n cynnig cipolwg ar fywyd ym mlyneddol olaf cynhanes Cymru (Oes yr Haearn), a'r berthynas â'r Feddiannaeth Rufeinig. Wedi dweud hynny, am resymau ymarferol, ni chloddwyd pob rhan o'r safle sydd â photensial archeolegol yn ystod y gwaith blaenorol. Mae strïbed o dir ar gyrion y safle hwn yn un sydd â photensial i fod â deunydd archeolegol o bwys ac felly gofynnodd Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd (GCAG) am gadarnhad nad ydyw'n debygol bydd effaith ar y tir hwnnw o ganlyniad i'r datblygiad hwn. Derbyniwyd cadarnhad gan yr ymgeisydd na fydd datblygiad yn y rhan hon o'r safle ond nid oes ymateb pellach wedi ei dderbyn oddi wrth yr Ymddiriedolaeth Archeolegol. O dderbyn cadarnhad gan GCAG eu bod yn fodlon gyda'r cynllun fe gredir y gall y cynllun symud yn ei flaen yn unol â gofynion polisi AT 4 y CDLI. Fe adroddir ymhellach ar y mater yn y Pwyllgor.
- 5.14 Mae'r safle o fewn 400m i Safle Treftadaeth y Byd (STB) Tirweddau Llechi Gogledd Cymru a ddynodwyd gan UNESCO ac mae hefyd o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Dyffryn Ogwen. Wedi dweud hynny, wrth ystyried y lleoliad ar safle diwydiannol dynodedig ynghyd a ffurfiant y dirwedd leol a phresenoldeb tyfiant naturiol presennol o amgylch, ni chredir bydd y datblygiad yn cael effaith niweidiol arwyddocaol ar y dirwedd ddynodedig nac ar osodiad gweledol unrhyw ased treftadaeth. Fe gredir felly y byddai'r cais yn cwrdd gyda gofynion polisiâu AT 1 a PS 20 y CDLI.

### **Materion Isadeiledd a Chynaliadwyedd**

- 5.15 Mae Bryn Cegin wedi ei glustnodi fel lleoliad cynaliadwy ar gyfer busnes drwy'r broses o fabwysiadu'r Cynllun Datblygu Lleol ac mae o wedi ei ddatblygu gyda lleiniau sydd wedi'u gwasanaethu gyda'r gwasanaethau priodol ar gyfer y busnesau disgwylidig. Cadarnhaodd Dŵr Cymru bod capasiti digonol yr y system garthffosiaeth leol i gwrdd gyda gofynion y datblygiad ac y gellid sicrhau cysylltiad i'r cyflenwad dŵr. Mae angen systemau draenio cynaliadwy (SDC) i reoli dŵr wyneb ar gyfer pob datblygiad newydd o fwy na 100m<sup>2</sup> o arwynebedd llawr a bydd angen darparu cais i'r Corff Cymeradwy SDS i'w gymeradwyo cyn dechrau'r gwaith adeiladu.
- 5.16 O ddilyn y gofynion statudol ynghylch draeniad cynaliadwy, fe gredir bydd y datblygiad hwn yn cysymffurfio gyda gofynion polisiâu PCYFF 5, PS 5 a PS 6 fel y maent yn ymwneud â sicrhau na

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/02/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

fydd datblygiadau newydd yn cael effeithiau niweidiol ar yr amgylchedd ehangach a'u bod yn wydn rhag newidiadau tebygol yn yr amgylchedd yn y dyfodol.

## 6. Casgliadau:

- 6.1 O ganlyniad i'r asesiad uchod, ni ystyrir fod y bwriad yn groes i unrhyw bolisi cynllunio perthnasol o fewn y CDLI a bod y datblygiad a gynhigir yn briodol ar gyfer y safle ac yn debygol o fod o bwysigrwydd strategol i'r sir fel man cychwyn ar gyfer datblygiadau busnes ar y safle. Fe ystyriwyd yr holl ystyriaethau cynllunio materol a ni chredir fod y bwriad yn debygol o achosi effeithiau andwyol annerbyniol i drigolion gerllaw na'r gymuned yn gyffredinol.

## 7. Argymhelliad:

- 7.1 Dirprwyo'r hawl i'r Pennaeth Amgylchedd Cynorthwyol i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig ar gwblhau trafodaethau ynghylch ac archeoleg ynghyd ag amodau cynllunio perthnasol yn ymwneud gyda:

1. Amser cychwyn y datblygiad a chyflwyno materion a gadwyd yn ôl
2. Deunyddiau i gyd i'w cytuno
3. Rhaid cyflwyno Cynllun Gwella Bioamrywiaeth cyn dechrau'r datblygiad
4. Cynllun tirlunio
5. Amod Dŵr Cymru
6. Amodau Priffyrdd
7. Caniateir defnyddio'r adeiladau at unrhyw ddiben o fewn Dosbarth Defnydd B1, B2 neu B8 yn unig
8. Sicrhau arwyddion Cymraeg / Dwyieithog
9. Oriau Agor : 08:00 i 18:00 Llun i Gwener, 09:00 i 17:00 Dydd Sadwrn a dim o gwbl ar Ddydd Sul / Gwyliau Banc
10. Enw Cymraeg i'r datblygiad a sicrhau arwyddion Cymraeg o fewn y safle.

### Nodiadau

1. Dŵr Cymru
2. Uned Draenio Tir