Pwyllgor Rheoli Datblygu

11 Mawrth 2026

<u>Presennol (Personol)</u>
Cynghorydd Dr SL Hancock (Cadeirydd)
Ms F Day, Cynghorydd T Evans, Cynghorydd C George, Dr M Havard, Cynghorydd B Price, Cynghorydd V Thomas, Cynghorydd A Tinley a'r Cynghorydd M Williams.

<u>Presennol (O Hirbell)</u>
Cynghorydd M Bowen, Cynghorydd D Clements, Ms H Gwenllian, Mrs S Hoss, Cynghorydd M James, Cynghorydd S Skyrme-Blackhall a'r Cynghorydd C Williams.

<u>Swyddogion yn bresennol</u>
Ms K Attrill, (Rheolwr Rheoli Datblygu), Mr C Felgate (Cyfreithiwr), Mr M Kent (Swyddog Monitro), Mrs S Morris (Cyfarwyddwr Lle ac Ymgysylltu), Mr A Richards (Prif Swyddog Cynllunio), Mrs C Llewellyn (Cofnodion)

[Parc Llanion, Doc Penfro a Rhithiol 10.00am – 10.55am]

1. Ymddiheuriadau

Daeth ymddiheuriadau am absenoldeb i law wrth Mr J Hogg and Mr GA Jones.

2. Rhybuddion

Croesawyd y Cynghorydd M Williams i'r cyfarfod gan y Cadeirydd gan esbonio ei fod wedi cymryd lle'r Cynghorydd Alderman yn dilyn newid yn y cydbwysedd gwleidyddol ar Gyngor Sir Penfro. Cynigiodd y cadeirydd hefyd ei werthfawrogiad o gyfraniad y Cynghorydd Alderman i waith yr Awdurdod yn ystod ei gyfnod.

Rhoddodd y Cadeirydd ei longyfarchiadau hefyd i Mrs S Morris, y Cyfarwyddwr Ymgysylltu Cynllunio, oedd yn ddiweddar wedi'i henwi fel un o'r Gwragedd o Ddylanwad 2026 gan The Planner.

3. Datgelu buddiant

h Datgelodd yr Aelod(au)/Swyddog(ion) canlynol fuddiant yn y cais (ceisiadau) a/neu'r mater (ion) y cyfeirir atyn nhw isod:

Cais a chyfeirnod	Aelod(au/Swyddog(ion)	Gweithred
Cofnodion 7(a) isod NP/25/0614/FUL - Ad-drefnu rhan o gynllun y safle, a disodli'r rhandai preswyl a gymeradwywyd â thai o'r math a elwir yn dŷ annedd (a nodir yn Rhan 3) ar ddatblygiad preswyl sydd wedi'i gwblhau yn rhannol (gafodd ganiatâd cynllunio dan y cyfeirnod NP/23/0168/FUL - tir ger Whitlow, Heol Arberth, Llanusyllt, Sir Benfro, SA69 9BE	Cynghorydd C Williams	Gadael y cyfarfod tra roedd y cais yn cael ei drafod
Cofnod 8 isod - EC23/0076 – Tir i'r de o Barc Yr Eglwys, Brynhenllan, Dinas, Trefdraeth	Cynghorydd Dr S Hancock	Gadael y cyfarfod tra roedd y cais yn cael ei drafod

4. Cofnodion

Cafodd cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 28 Ionawr 2026 eu cyflwyno i'w cadarnhau a'i llofnodi.

Yn dilyn cynnig gan y Cynghorydd Dr Hancock, wedi'i eilio gan Dr Havard, **penderfynwyd** cadarnhau a llofnodi cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 28 Ionawr 2026.

Nodwyd.

5. Dyletswyddau'r Aelodau wrth Benderfynu Ceisiadau

Roedd adroddiad y Cyfreithiwr yn crynhoi swyddogaeth y Pwyllgor oddi fewn i'r gyfundrefn gynllunio, gyda phwyslais penodol ar amcanion a dyletswydd Awdurdod y Parc Cenedlaethol. Roedd yn mynd yn ei flaen i amlinellu pwrpas y gyfundrefn gynllunio ac ystyriaethau perthnasol wrth benderfynu, ac ychwanegodd y Cyfreithiwr bod angen rhoi ystyriaeth hefyd i'r Fframwaith Datblygu Cenedlaethol - Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040 a fabwysiadwyd gan Lywodraeth Cymru ar 24 Chwefror 2021 yn ogystal â'i Gynllun Datblygu Lleol 2 ei hun. Roedd yr Adroddiad hefyd yn nodi bod gan yr Awdurdod ddyletswydd hefyd i gyflawni datblygiad cynaliadwy, ystyriaethau ecolegol oedd yn cynnwys swyddogaeth Deddf Amgylchedd Cymru 2016, ystyriaethau hawliau dynol, canllawiau'r Awdurdod i aelodau ynghylch penderfyniadau yn y Pwyllgor, a hefyd yn gosod allan rhai amgylchiadau lle gellid gosod costau yn erbyn yr Awdurdod mewn apêl. Yn olaf, ychwanegodd y cyfreithiwr nad oedd yr adroddiad yn nodi bod penderfyniadau'r Awdurdod yn agored i'w scrwtineiddio gan y llysoedd ac y medrent fod yn destun adolygiad barnwrol a'i bod felly yn bwysig eu bod yn seiliedig ar y gyfraith.

Nodwyd.

6. Hawl i siarad yn y Pwyllgor

Nododd y Cadeirydd nad oedd neb o blith partïon oedd â diddordeb wedi cysylltu (cyn y terfyn amser oedd wedi'i bennu) i ddweud eu bod am ddefnyddio eu hawl i siarad yn y cyfarfod y diwrnod hwnnw.

7. Adroddiad Ceisiadau Cynllunio

Bu'r Pwyllgor yn ystyried adroddiadau manwl yr Arweinydd Tîm Rheoli Datblygu, ynghyd ag unrhyw ddiweddariadau a adroddwyd ar lafar ar y diwrnod ac sydd wedi'u cofnodi isod. Penderfynodd y Pwyllgor y ceisiadau yn y modd canlynol (*nodir y penderfyniad ynghylch pob un yn dilyn y manylion a nodir am y cais perthnasol*):

[Am iddo ddatgan buddiant gadawodd y Cynghorydd C Williams y cyfarfod yn ystod y drafodaeth ynghylch yr eitem ganlynol.]

(a)	Cyfeirnod:	NP/25/0614/FUL
	Cynnig:	Ad-drefnu rhan o gynllun y safle, a disodli'r rhandai preswyl a gymeradwywyd â thai o'r math a elwir yn dŷ annedd (a nodir yn Rhan 3) ar ddatblygiad preswyl sydd wedi'i gwblhau yn rhannol (gafodd ganiatâd cynllunio dan y cyfeirnod NP/23/0168/FUL
	Lleoliad:	Tir i'r gogledd o Whitlow, Llanusyllt

Adroddwyd bod y cais hwn ar gyfer datblygu cynllun amgen ar gyfer rhan tri o ddatblygiad preswyl sydd wedi'i gwblhau yn rhannol ar ddarn o dir yn union i'r gogledd o ystâd breswyl Whitlow oddi fewn Llanusyllt. Roedd rhan tri yn ffurfio rhan o ganol y safle cyfan oedd wedi derbyn caniatâd cynllunio o dan gyfeirnod NP/23/0168/FUL.

Roedd y cais yn ceisio newid gosodiad y safle a'r math o dai annedd ar gyfer gweddill y datblygiad y cyfeirir ato fel Rhan Tri. Roedd y caniatâd presennol ar gyfer 19 o randai un a dwy ystafell wely wedi'u lleoli yng nghanol y safle datblygu. Y cynnig oedd newid y math o dai i ddau dŷ tair ystafell wely ar wahân, tri byngalo dwy ystafell wely ar wahân, pedwar tŷ teras trefol dwy ystafell wely a thri thŷ teras trefol tair ystafell wely. Byddai'r cymysgedd arfaethedig o dai yn lleihau nifer y tai o fewn Rhan Tri o 19 o randai i 12 o dai a nifer y tai ar y safle yn gyfan gwbl o 54 i 47. Doedd hi ddim yn fwriad i newid y nifer o dai fforddiadwy; felly byddai'r gostyngiad yn nifer yr unedau tai i'w gwerthu ar y farchnad agored yn golygu canran uwch o dai fforddiadwy ar y safle (35.1% yn codi i 40.4%).

Roedd y caniatâd o dan NP/23/0168/FUL yn gosod gofyniad o 71% o'r rhandai marchnad agored (13 o randai) i fod ag amod cyfyngiad preswylio C3 i sicrhau eu bod yn cael eu defnyddio fel prif neu unig breswylfeydd

ac na ellid eu defnyddio fel ail-gartrefi (C5) neu lety gwyliau dros dro (C6). Roedd hyn am fod cymaint o eiddo o’r fath yn Llanusyllt oedd yn cael eu defnyddio ar gyfer C5 neu C6. Roedd yna asesiad diweddar wedi’i wneud o’r mathau o dai annedd diwygiedig oedd yn yr arfaeth: tai ar wahân, byngalos, a thai teras trefol. Roedd y dadansoddiad wedi dangos llai o dai ar wahân, rhannol ar wahân a thai teras yn cael eu defnyddio fel ail gartrefi a llety gwyliau, ac o’r herwydd ystyriwyd bod yna rhywfaint o gyfiawnhad dros osod amod cyfyngiad preswylio C3 ar yr anheddau arfaethedig.

Roedd y swyddogion o’r farn bod y cynnig i newid y 19 o randai a gafodd ganiatâd i 12 o dai ar wahân a rhannol ar wahân, byngalos a thai teras trefol yn dderbyniol mewn egwyddor. Roedd ganddo hefyd raddfa, ffurf, crynswth a dyluniad a oedd yn gydnaws â’r datblygiad hyd yma o ran rhannau un a dau o’r safle preswylio, yn ogystal â datblygiadau cyfagos eraill yn y rhan hon o Llanusyllt. Roedd y swyddogion wedi nodi materion yn ymwneud â buddiant bioamrywiaeth, storio beiciau a phwyntiau gwefru ond roedden nhw o’r farn y gellid delio â’r rhain trwy osod amodau cynllunio.

Roedd y cais cynllunio NP/23/0168/FUL yn atebol i Gytundeb Cyfreithiol Adran 106 oedd am ddiogelu’r 19 o unedau tai fforddiadwy ar y safle a nifer o gyfraniadau cynllunio. Nodwyd nad oedd yr un sbardun oedd wedi’i osod yn y Cytundeb wedi’u bodloni o ran tai fforddiadwy na chyfraniadau ariannol; felly, roedd y swyddogion o’r farn bod angen Cytundeb Cyfreithiol A106 newydd neu wedi’i ddiwygio i sicrhau y byddai unrhyw annedd fyddai’n cael ei godi o ganlynid i’r caniatâd hwn yn sbarduno’r goblygiadau uchod, ac yn ail-osod y rheoliadau a osodwyd yn y cytundeb cyfreithiol blaenorol, ac y gellid gwneud hyn trwy wneud yn siŵr ei bod yn bosib gorfodi pob sbardun ar sail datblygiad cronnus y safle trwy’r cais hwn yn ogystal ag NP/23/0168/FUL.

Yn dilyn ystyriaeth o’r polisïau oddi fewn i’r Cynllun Datblygu statudol a’r Polisi Cynllunio Cenedlaethol, ac o ystyried pob dim perthnasol, ystyriwyd o osod amodau cynllunio priodol, a darparu cytundeb Adran 106 i ddiogelu goblygiadau cynllunio, y byddai’r datblygiad Rhan 3 yn darparu datblygiad fyddai’n dderbyniol mewn egwyddor, ac y gellid ei gefnogi gan swyddogion, a’r argymhelliad oedd dirprwyo cymeradwyo.

Yn y cyfarfod dywedodd y swyddog bod ymateb ymgynghorol wedi’i dderbyn wrth Beirianwyr Draenio Cyngor Sir Penfro yn nodi nad yw’r strategaeth draenio wedi newid, a’i fod yn ddigonol ar gyfer y newidiadau arfaethedig; doedd yna ddim sylwadau anffafriol wedi dod i law felly. Ni dderbyniwyd unrhyw ymatebion ymgynghorol eraill. Ychwanegwyd hefyd bod amodau 13 i 16 oedd wedi’u gosod allan yn yr adroddiad wedi’u dyblygu, ac y bydden nhw felly yn cael eu gollwng pe bai caniatâd yn cael ei roi. Cafodd amod ychwanegol yn ymwneud â strwythur band llydan

hefyd ei gynnig. Cadarnhaodd y byddai'r amodau yn cael eu hail-rifo yn briodol.

Nododd y swyddog hefyd bod y cais wedi cymryd ystyriaeth o gyfraith achos diweddar (Hillside Parks Ltd v Snowdonia National Park Authority) o ran caniatâd 'cynnwys' a 'pheidio â chynnwys' oedd yn cadarnhau ei bod yn bosib cyflwyno cais cynllunio 'cynnwys' ar wahân i ddiwygio caniatâd cyfredol ar yr amod ei fod wedi'i gyflwyno mewn modd na fyddai'r caniatâd 'cynnwys' newydd mewn gwirionedd yn gwyro oddi ar y caniatâd blaenorol, a'i fod yn gydnaws â gweddill y datblygiad. Mewn ymateb i gwestiwn dywedodd y swyddog nad oedd unrhyw fwriad i gefnogi gallu'r datblygwr i gyflawni'r caniatâd gwreiddiol ac y gellid gweithredu'r ddau. Cadarnhawyd hefyd bod y cytundeb A106 newydd yn dyblygu'r gofynion cynt ac na fyddai'r un o'r cyfraniadau yn cael eu colli.

Roedd yr Aelodau yn falch o weld fod y datblygiad yn dod yn ei flaen, ac er gwaethaf y gostyngiad mewn niferoedd, roedd y nifer o dai fforddiadwy yn dal yr un, ond ystyriwyd ei bod yn rhesymol i ddiwygio'r amrywiaeth tai mewn ymateb i ofynion newidiol y farchnad. Croesawyd y cynnydd mewn tir glas yn ogystal â'r bwriad i godi mwy o dai addas i deuluoedd.

Cynigiwyd yr argymhelliad i ddirprwyo caniatâd, yn amodol ar gynnwys y gyfres o amodau diwygiedig a drafodwyd yn y cyfarfod, gan Ms Gwenllian a'i eilio gan y Cynghorydd Tinley, ac fe'i cariwyd.

Penderfyniad: Dirprwyo'r cais i swyddogion i roi caniatâd ar ôl derbyn cytundeb cyfreithiol gorffenedig yn delio â'r goblygiadau cynllunio, gan gynnwys darparu tai fforddiadwy, ei gadw am byth a chyfraniadau ariannol tuag at Wasanaethau Llyfrgell, Llecyn Agored Mwynder a Thrafnidiaeth Gynaliadwy. Pe na bai cytundeb cyfreithiol gorffenedig yn dod i law o fewn tri mis rhoddid yr hawl dirprwyol i wrthod y cais oherwydd diffyg mecanwaith i sicrhau goblygiadau cynllunio a thai fforddiadwy yn unol â Pholisïau 48 a 55 o'r CDLl2. Byddai'r caniatâd hefyd yn dibynnu ar gadw at amodau yn ymwneud ag amseriad y datblygiad, yn unol â chynlluniau a dogfennau wedi'u cymeradwyo, plannu, parcio oddi ar y stryd, cadw beiciau, pwyntiau gwefru ULEV, draenio dŵr wyneb, mynediad, oriau adeiladu, Cynllun Rheoli Amgylchedd Adeiladu, Cynllun Hyrwyddo Ecolegol a darparu strwythur band llydan.

[Am ei fod wedi datgan buddiant gadawodd y Cynghorydd Hancock y cyfarfod cyn i'r eitem ganlynol gael ei thrafod. Cydiodd y Dirprwy Gadeirydd, y Cynghorydd V Thomas, yn y Gadair]

8. Gorfodaeth - EC23/0076 – Tir i'r de o Barc Yr Eglwys, Brynhenllan, Dinas, Trefdraeth

Adroddwyd bod yr awdurdod ym mis Mai 2023 wedi derbyn cwyn bod yna gae oddi fewn i gefn gwlad agored wedi'i amddifadu o'i dyfiant a'i droi yn barc cartrefi symudol gan y perchnogion newydd. Cadarnhaodd archwiliad safle fod hyn wedi digwydd a bod yna newid defnydd o dir. Cafodd Rhybudd Tramgwyddo Cynllunio ei weini o'r herwydd yn cyfeirio at waredu cloddiau, llydanu'r mynediad oedd yno, newidiadau i'r dirwedd, gosod trac ynghyd â chynhwysydd storio. Roedd yr adroddiad gerbron y Pwyllgor yn nodi amserlen ceisiadau dilynol a gweini Rhybudd Gorfodaeth a fu'n destun apêl aflwyddiannus. Nodwyd cywiriad ym mharagraff wyth yr adroddiad a ddylai nodi bod y cyfnod cydymffurfio â'r Rhybudd Gorfodaeth wedi dod i ben ar 4 Medi yn hytrach na 4 Mehefin. Nodwyd hefyd bod y cais diweddaraf wedi'i wrthod ers ysgrifennu'r adroddiad a doedd yna ddim apêl wedi'i gofrestru hyd yma.

Roedd y swyddogion o'r farn bod yr amharodrwydd parhaus i gydymffurfio â Rhybudd Gorfodaeth yn tanseilio cywirdeb y system gynllunio yn ogystal â hyder y cyhoedd yng ngallu'r system i weithredu'n gywir. Roedd hefyd yn arwain at ymwthiad dianghenraid yng nghefn gwlad gwledig oedd yn achosi ymwthiad gweledol sylweddol a oedd yn andwyol o ran nodweddion arbennig y Parc Cenedlaethol. Roedd y swyddogion o'r herwydd yn ei hystyried yn werth chweil, ac er lles cyhoeddus, i gymryd camau cyfreithiol pe na bai'n bosib datrys y tramgwydd. Eglurwyd pe bai yna apêl yn cael ei gyflwyno byddai'n bosib atal y cais gerbron y Llys Ynadon.

Roedd yr Aelodau o'r farn bod yr Awdurdod wedi bod yn oddefgar trwy gynnig pob cyfle i ddelio â'r mater ac roedd methiant i orfodi yn tanseilio ei swyddogaeth fel Awdurdod Cynllunio. Cafodd argymhelliad ei roi gerbron gan Dr Havard a'i eilio gan y Cynghorydd Clements i ddirprwyo awdurdod i gyfarwyddo cyfreithwyr i gychwyn camau erlyn mewn Llys Ynadon o dan adran 179(2) o'r Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (wedi'i diwygio) am beidio â chydymffurfio â'r camau oedd yn ofynnol i'w cyflawni yn ôl Rhybudd Gorfodaeth EC23/0076 ar ôl y cyfnod oedd wedi'i ganiatáu i gydymffurfio. Cafodd y cynnig ei gario.

[Dychwelodd y Cynghorydd Hancock i'r cyfarfod ac ail-gydiodd yn y Gadair]

9. Apeliadau

Adroddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu ynghylch wyth apêl (yn erbyn penderfyniadau cynllunio'r awdurdod) oedd ar hyn o bryd wedi'u cofrestru gyda Llywodraeth Cymru, gan fanylu ynghylch lle'r oedd pob un arni o ran y broses apêl.

Adroddwyd am benderfyniadau ynghylch EC21/0081 Arwyddion heb eu Hawdurdodi – tir i'r de o Fferm Blockett, Feidr Blockett, Aber Bach ac NP/25/0066/FUL gosod tŷ haf yn lle'r sied bresennol i'w ddefnyddio fel llety gwyliau - 19a, Heol Wesley, Aber Bach; gwrthodwyd y ddau ynghyd â chais am gostau o ran y naill.

Nodwyd.

Cadarnhawyd y cofnodion hyn yn y cyfarfod o'r Pwyllgor Rheoli Datblygu a gynhaliwyd ar 22 Ebrill 2026 heb eu diwygio.