

Cynllun Datblygu Lleol Sir y Fflint i'w  
Archwilio gan y Cyhoedd  
2015 - 2030

**Papur Cefndir 9**  
Lleihau Colledion y Tir  
Amaethyddol Gorau a  
Mwyaf Amlbwrpas

**Medi 2019**

## **Cynnwys**

1. Trosolwg	2
2. Canllawiau Cynllunio Cenedlaethol	2
3. Ffynonellau Data i Ddynodi Tir Amaethyddol MGA	2
4. Ystyried Tir Amaethyddol wrth Baratoi'r Cynllun	3
5. Asesiad o Safleoedd Ymgeisiol ac Amgen	4
6. Tir Amaethyddol yn Sir y Fflint	4
7. Yr ymdriniaeth o ran clustnodi tir yn y CDLI	6
8. Casgliadau	15

## **Atodiadau**

Atodiad 1 – Llythyr gan Lywodraeth Cymru: Prif Gynllunydd	16
Atodiad 2 – Ymateb Cychwynol i'r Ymgynghoriad ar Safleoedd Ymgeision (detholiad) – 2015	17
Atodiad 3 – Ymateb Dilynol i'r Ymgynghoriad ar Safleoedd Ymgeisiol (detholad) – 2016	18
Atodiad 4 – Dyraniadau Cyflogaeth CDLI – Tir Amaethyddol	19
Atodiad 5 – Dyraniadau Tai CDLI - Tir Amaethyddol	24

## Cynllun Datblygu Lleol Sir y Fflint

### Papur Cefndir

#### Lleihau Colledion y Tir Amaethyddol Gorau a Mwyaf Amlbwrpas

#### 1. Trosolwg

- 1.1 Mae'r Papur Cefndir hwn yn nodi sut yr aethpwyd ati i symud y cynllun yn ei flaen gan dalu sylw i egwyddor allweddol sydd wedi'i hymgorffori ym Mholisi Cynllunio Cymru, sef yr angen i ddiogelu'r Tir Amaethyddol Gorau a Mwyaf Amlbwrpas (GMA) a lleihau colledion tir o'r fath.

#### 2. Canllawiau Cynllunio Cenedlaethol

- 2.1 Mae canllawiau cynllunio cyfredol Cymru wedi'u nodi ym Mholisi Cynllunio Cymru Rhifyn 9. Mae Pennod 4 yn egluro'r ymdriniaeth o ran cynllunio ar gyfer cynaladwyedd ac elfen allweddol o hyn yw diogelu adnoddau cyfyngedig megis tir amaethyddol. Mae'r Cynllun Dosbarthu Tir Amaethyddol yn nodi y dylid diffinio tir o raddau 1, 2 a 3a fel y 'tir gorau a mwyaf amlbwrpas' ac y dylid ei ddiogelu fel adnodd prin ar gyfer y dyfodol. Mae Paragraff 4.10.1 o Bolisi Cynllunio Cymru yn datgan *'wrth ddatblygu polisiau o dan y cynllun ac wrth wneud penderfyniadau rheoli dylid rhoi cryn bwysau ar ddiogelu tir o'r fath rhag ei ddatblygu oherwydd ei bwysigrwydd arbennig. Ni ddylid datblygu tir graddau 1, 2 a 3a oni bai bod angen gor-redol am y datblygiad, a naill ai nad oes tir a ddatblygwyd eisoes neu dir o raddau amaethyddol is ar gael neu bod tir o radd is sydd ar gael o werth amgylcheddol sydd wedi'i gydnabod drwy ddynodiad tirwedd, bywyd gwyllt, hanesyddol neu archeolegol sy'n gorbwysu'r ystyriaethau amaethyddol. Os oes angen datblygu tir graddau 1, 2 neu 3a, a bod dewis rhwng safleoedd o wahanol raddfeydd, dylid cyfeirio'r datblygiad at dir o'r radd isaf'*.

#### 3. Ffynonellau Data i Ddynodi Tir Amaethyddol MGA

- 3.1 Wrth baratoi'r Cynllun defnyddiwyd data o sawl ffynhonnell i bennu a yw'r Cynllun yn debygol o effeithio ar dir amaethyddol GMA ai peidio. Mae hyn wedi canolbwyntio i raddau helaeth ar yr asesiad o Safleoedd Ymgeisiol. Mae'r ffynonellau data pwysicaf wedi'u nodi isod.
- **Map Dosbarthiad Tir Amaethyddol (ALC) Cymru, Cyfres 1:250,000 dros dro cyhoeddedig** – mae hwn yn dangos tir o wahanol raddau ond nid yw'n gwahaniaethu rhwng graddau 3 a 3a. Nid yw'r map wedi'i ddylunio ar raddfa sy'n ddigon cywir i alluogi rhywun i weld os yw tir penodol yn dir GMA ai

peidio. Ysgrifennodd Prif Gynllunydd Llywodraeth Cymru at yr holl Awdurdodau Cynllunio Lleol ar 27/11/17 yn eu cynghori nad oedd y map yn gywir a'i fod yn cael ei dynnu'n ôl ar unwaith (gweler Atodiad 1).

- **Ansawdd Tir Amaethyddol Rhagfynegol ar Safleoedd Ymgeisiol** – datblygodd Ymgynghorydd Polisi Defnydd o Dir Amaethyddol a Phridd Llywodraeth Cymru system o ragfynegi colled tir amaethyddol GMA yn dilyn ymgynghoriad ar y Safleoedd Ymgeisiol. Dangosodd cyfres gychwynnol o ganlyniadau a gafwyd yn 2015 bosibilrwydd uchel, canolig ac isel o dir GMA ac mae detholiad i'w weld yn Atodiad 2. Roedd cyfres ddilynol o ganlyniadau yn 2016 yn fwy manwl ac yn dynodi ar gyfer unrhyw safle unrhyw golledion posibl neu wir golledion tir GMA yn ôl maint. Yn amlwg roedd y safleoedd hynny lle nodwyd 'gwir' golled yn adlewyrchu arolwg ansawdd tir amaethyddol blaenorol ar y safle. Mae detholiad i'w weld yn Atodiad 3.
- **Map Rhagfynegol** - mae llythyr Prif Gynllunydd Llywodraeth Cymru hefyd yn cyfeirio at argaeledd Map ALC Rhagfynegol ar gyfer Cymru sydd i'w weld ar wefan Llywodraeth Cymru <http://lle.gov.wales/map/alc> . Mae'r map yn gynrychioliad gweledol o dir amaethyddol ALC rhagfynegol a gwirioneddol.

#### 4. Ystyried Tir Amaethyddol wrth Baratoi'r Cynllun

- 4.1 Wrth baratoi'r Cynllun aethpwyd ag ef drwy sawl cam gan gynnwys dogfen Negeseuon Allweddol, Opsiynau Strategol a'r Strategaeth a Ffeirir. Ar gamau cychwynnol paratoi'r Cynllun, yn y sylwebaeth ar y sir, nodwyd bod adnodd tir amaethyddol Gorau a Mwyaf Amlbwrpas allweddol yn ardal Sealand (e.e. para 2.0.4 Strategaeth a Ffeirir). Drwy gydol ei baratoad mae'r cynllun wedi cyflwyno cyfres o faterion ac ystyriaethau sydd angen sylw, ac mae rhif 19 'cynorthwyo i ddiogelu a sicrhau'r defnydd cynaliadwy o adnoddau naturiol a hyrwyddo datblygiad tir llwyd' yn nodi fel pwynt bwled amlwg 'diogelu'r tir amaethyddol gorau a mwyaf amlbwrpas'
- 4.2 Nid yw'r CDL Adnau yn cynnwys darpariaeth polisi penodol o ran ceisio diogelu'r tir GMA gan fod hyn yn rhywbeth sydd wedi cael sylw digonol mewn polisi cenedlaethol ac nid oes angen ei ailadrodd yn y CDLI. Yn hytrach, mae paragraff 5.8.13 o'r datganiad ysgrifenedig sy'n rhan o'r testun eglurhaol ar gyfer polisi STR13, yn croesgyfeirio i baragraffau 3.54 a 3.55 o PPW10. Mae'r angen i ddiogelu tir GMA felly wedi'i gyfeirio ato'n glir yn y Cynllun.
- 4.3 Yn cyd-fynd â pharatoad y CDLI roedd Asesiad Integredig parhaus a oedd yn cynnwys Gwerthusiad Cynladwyedd ac Asesiad Amgylcheddol Strategol. Caiff y Cynllun ei asesu yn erbyn 18 o 'amcanion' gwerthuso a'r 17eg amcan yw 'Adnoddau' sy'n cynnwys tir amaethyddol. Mae rhestr fer o ddyraniadau a safleoedd amgen rhesymol wedi cael eu hasesu'n fanwl yn erbyn y 18 amcan. Mae'r asesiad wedi amlygu colled tir GMA.

## 5. Asesiad o Safleoedd Ymgeisiol ac Amgen

- 5.1 Roedd y ffurflen ar gyfer cyflwyno safleoedd ymgeisiol yn cynnwys cwestiwn yn yr adran am yr Amgylchedd ynghylch a fyddai'r safle yn arwain at golled tir amaethyddol. Gwnaed hyn hefyd gyda'r cyfle diweddarach i gyflwyno Safleoedd Amgen. Aeth papur cefndir 'Methodoleg Asesu Safleoedd Ymgeisiol' allan ar gyfer ymgynghoriad cyhoeddus cyn i'r fersiwn terfynol gael ei gyhoeddi ym mis Mai 2015 ac roedd atodiad C i'r ddogfen honno yn nodi yn C3 fod colled tir amaethyddol GMA yn un o'r meini prawf asesu.
- 5.2 Yn dilyn cyhoeddiad y Gofrestr Safleoedd Ymgeisiol, yngynghorwyd â rhanddeiliaid mewnol ac allanol ac ymgynghoreion yn cynnwys Uned Amaeth Llywodraeth Cymru ac ar ôl yr ymgynghoriad hwn y datblygwyd yr ymdriniaeth ragfynegol tuag at golled tir amaethyddol GMA.

## 6. Tir Amaethyddol yn Sir y Fflint

- 6.1 Er mwyn asesu effeithiau'r Cynllun ar dir amaethyddol GMA, mae'n rhaid cael darlun cyffredinol o ble mae'r tir amaethyddol yn y sir. Does dim tir amaethyddol gradd 1 yn Sir y Fflint. Fodd bynnag mae lleiniau sylweddol o dir amaethyddol gradd 2.
- 6.2 Mae'r adnodd mapio rhagfynegol yn nodi'r tir amaethyddol gradd 2 canlynol:
- Coridor Afon Dyfrdwy - bloc mawr o dir i'r gogledd a'r de o Afon Dyfrdwy o Barc Diwydiannol Glannau Dyfrdwy at Gaer ac o Sandycroft / Bretton i Saltney.
  - I'r gogledd o'r A549 – llain gul o dir i'r gogledd o Ffordd yr Arfordirol rhwng Llannerch y Môr a Maes Glas, rhwng Maes Glas a Bagillt a rhwng Bagillt a Pharc y Castell, y Fflint (mae'r olaf hefyd ym ymestyn hyd ochr ddeheuol yr A548).
  - Y Llain Ganolog ar hyd yr A55 (T), yr A5151 a'r A541 – llain o dir yn rhedeg yn fras o'r gogledd orllewin i'r de orllewin drwy ganol y Sir gan ddilyn yn fras linell yr A55(T), yr A515 a'r A541. Yn gyffredinol mae'r llain hon yn rhedeg o Drelawnyd a ffin Sir y Ddinbych yr holl ffordd i'r Wyddgrug.
  - Tir i'r de a'r gogledd orllewin o'r Wyddgrug.
  - Tir ar hyd goridor Afon Alun rhwng yr A541 a'r A550 yn ymestyn i lawr i ardal yr Hôb, Caergwrle, Abermorddu a Chefn y Bedd (HCAC).
- 6.3 Yn dilyn gwaith arolygu pennwyd y safleoedd canlynol yn dir GMA gradd 2.
- I'r gogledd o Shotwick Road, Parc Diwydiannol Glannau Dyfrdwy – yn gysylltiedig â chynigion blaenorol am ddatblygiad diwydiannol.
  - I'r gogledd o Afon Dyfrdwy – ger Saltney / Caer (safle ymgeisiol Watersmeet)
  - Tir i'r gogledd a'r de o'r A548 Sealand - pocedi o dir cysylltiedig â chynigion datblygu blaenorol.

- Ymyl deheuol a gorllewinol y Fflint – cysylltiedig a chynnig blaenorol am ffordd osgoi y Fflint.
- Ymyl De Ddwyreiniol yr Wyddgrug – y naill ochr a'r llall o Ffordd Wrecsam, cysylltiedig â ffordd osgoi'r Wyddgrug (A494(T)).
- I'r gorllewin o Goleg Garddwriaeth Llaneurgain
- Y Gelli, Nannerch - parseli bach o dir ar ochr ddwyreiniol yr A541

6.4 O ran tir amaethyddol gradd 3a, nid yw'r darlun mor glir gan ei fod yn fwy gwasgaredig a thameidiog. Fodd bynnag, rydym wedi sylwi yn gyffredinol fod tir gradd 3a yn dueddol o ddilyn tir gradd 2. O'r adnodd mapio rhagfynegol mae'n bosibl adnabod:

- Bloc canolog o dir amaethyddol gradd 2 – yn dilyn ymyl dwyreiniol Bryniau Clwyd (AHNE) ac ymyl y bloc canolog yng nghyffiniau Treffynnon, Carmel a Chwitffordd.
- Ar hyd yr A55 – yn gyffredinol yn cyffinio â thir gradd 2
- I'r dwyrain o Dreffynnon a'r Fflint
- Rhwng y Fflint a Chei Connah
- Bloc o Mancot / Penarlâg i Frychdyn ac yn lapio o amgylch ymyl deheuol Brychdyn
- O amgylch Higher Kinnerton.
- Ar hyd ymyl yr A550 Penyffordd / Penymynydd i ardal HCAC
- Bloc o Llaneurgain drwy Sychdyn i'r Wyddgrug
- Parseli llai o dir ar hyd ymyl deheuol yr Wyddgrug.

6.5 O ran data'r arolwg o dir amaethyddol gradd 3a ei hun, dynodwyd y meysydd canlynol:

- Yr Wyddgrug - De Orllewin / De / Dwyrain a Gogledd Ddwyrain - tir cysylltiedig â'r A494(T) a ffordd osgoi yr Wyddgrug.
- Brychdyn – safleodd amrywiol gan gynnwys tir yn Warren Hall; tir rhwng yr A55 (T) a'r ffordd o amgylch ymyl dwyreiniol Brychdyn; tir yn Mills Road, Brychdyn a thir ar Ystâd Ddiwydiannol Penarlâg.
- Saltney – tir i'r gorllewin o Ffordd Saltney Ferry (B5129)
- Y Fflint - parseli bach yn amgylchynu'r Fflint, cysylltiedig â chynigion blaenorol am ffordd osgoi.
- Caerwys – Tir yn Chwarel Maes Mynnon, Caerwys ar ochr ogleddol yr A541
- Talacre – amrywiol barseli o dir o amgylch Talacre, cysylltiedig a phwl glo'r Parlwr Du.

## 7. Yr ymdriniaeth o ran clustnodi tir yn y CDLI

## Tir Cyflogaeth

- 7.1 Mae strategaeth y Cynllun yn canolbwyntio ar ddau safle defnydd cymysg strategol yn Warren Hall a Phorth y Gogledd. Mae'r cyntaf yn dir a glustnodwyd yn y Cynllun Datblygu Unedol (CDU) a chanddo ganiatâd cynllunio amlinellol ar gyfer datblygiad cyflogaeth ac mae ardal y safle wedi'i hymestyn ymhellach i'r gorllewin ac i'r dwyrain a'r cymysgedd o ddefnydd tir wedi'i ehangu. Mae'r egwyddor o ddatblygu ar brif ran y safle, a fydd yn cynnwys colled rhywfaint o dir GMA wedi'i hen sefydlu. Yn ychwanegol bydd y ddwy ardal sydd wedi'u hymestyn yn arwain at golled tir gradd 3b (yn seiliedig ar arolygon o'r safle) ac nid yw hyn felly'n cynrychioli colled tir GMA. Mae safle Porth y Gogledd hefyd yn un a glustnodwyd o dan y Cynllun Datblygu Unedol ac mae caniatâd cynllunio amlinellol ar gyfer y ddwy ran o'r safle, gyda chynnydd sylweddol yn cael ei wneud o ran bodloni'r amodau a gwneud gwaith seilwaith corfforol, sy'n cynnwys amddiffyniad rhag llifogydd a ffyrdd mynediad mewnol. Er y bydd datblygu'r safle yn golygu colli peth tir amaethyddol rhagfynegol gradd 2, mae egwyddor y datblygiad bellach wedi'i hen sefydlu. Ni fydd y CDLI felly yn cynnwys unrhyw golledion tir amaethyddol GMA ychwanegol na cholledion newydd cysylltiedig â'r ddau safle strategol yma.
- 7.2 Mae gan y Sir fanc tir wedi'i hen sefydlu o safleoedd cyflogaeth o'r CDU. Adolygwyd y safleoedd hyn fel rhan o'r Astudiaeth o Dir Cyflogaeth ac maent hefyd wedi'u hadolygu ymhellach o ran cyfyngiadau ac er mwyn sicrhau eu bod yn dal i fod yn addas i'r pwrpas. Yn benodol, mae hyn wedi arwain at beidio â chario dau safle a glustnodwyd yn y CDU drosodd i'r CDLI, sef EM1(16) Parc Busnes Maes Glas, estyniad Cam III ac EM1(24) i'r Dwyrain o ffordd Saltney Ferry. Byddai'r ddau safle wedi arwain at golled tir GMA rhagfynegol gradd 2 ac maent hefyd wedi'u lleoli mewn parth perygl o lifogydd C1 lle na allai'r datblygiad ddiwallu profion cyfiawnhad TAN1 gan eu bod yn dir maes glas nid tir llwyd. Yn y cyd-destun hwn mae'r Cynllun wedi ceisio osgoi a lleihau colled tir GMA. Yn y tabl yn Atodiad 4 mae asesiad o oblygiadau tir amaethyddol yr holl dir a glustnodwyd ar gyfer cyflogaeth yn y CDLI.
- 7.3 Yr unig dir cyflogaeth a glustnodwyd na fydd yn arwain at wir golled tir GMA yw Estyniad Parc Penarlâg ger Brychdyn. Mae'r safle wedi'i glustnodi yn y CDU ac wedi cael caniatâd cynllunio amlinellol yn flaenorol, ac mae'r egwyddor o ddatblygu'r safle ar gyfer cyflogaeth wedi'i hen sefydlu. Mae'r safle'n cynrychioli estyniad rhesymegol i'r ystâd ddiwydiannol bresennol ac mae gweithrediadau Airbus ym Maes Awyr Penarlâg a hefyd Manor Lane a'r B5125 Ffordd Caer yn ei amgylchynu. Mae'r safle sydd wedi'i ddiffinio'n gorfforol dda yn wahanol i'r dirwedd amaethyddol ehangach. Mae'n sefyll mewn lleoliad strategol o fewn Parth Menter Glannau Dyfrdwy ac y agos at ddatblygiadau cyflogaeth allweddol ym Mrychdyn. Yn y cyd-destun hwn ystyrir fod colled tir GMA wedi'i gyfiawnhau ac yn angenrheidiol o safbwynt dyheadau economaidd y Sir a'r is-ranbarthau.

## Tai

- 7.4 Mae Strategaeth y Cynllun yn seiliedig a gyfres gynhwysfawr o archwiliadau aneddiadau a asesodd gynladwyedd yr aneddiadau ac a hysbysodd hierarchaeth aneddiadau 5 haen y Cynllun. Mae Polisi STR2 yn dweud na fydd y twf tai a gynlluniwyd, ar ffurf dyraniadau tai, yn digwydd dim ond yn y tair haen uchaf (Prif Ganolfannau Gwasanaeth, Canolfannau Gwasanaeth Lleol a Phentrefi Cynaliadwy) gan mai'r rhain yw'r aneddiadau mwyaf cynaliadwy. Nid yw Strategaeth y Cynllun yn ceisio dosrannu twf yn ôl dull rhifiadol, fel yn y CDU, ac mae'n symud oddi wrth y syniad fod yn rhaid i bob anheddiad fod â lle wedi'i glustnodi ar gyfer tai. Mae'r strategaeth yn seiliedig ar gyfeirio twf at yr aneddiadau a'r safleoedd mwyaf cynaliadwy drwy dalu sylw i amrywiaeth o ffactorau yn cynnwys cyfyngiadau, cynladwyedd, cryfder y farchnad dai leol a diddordeb mewn datblygu. Y ffocws ar gyfer tir a ddyrennir yw ei fod yn gynaliadwy, yn hyfyw ac y bydd yn bosibl gwireddu'r cynlluniau arfaethedig.
- 7.5 Wrth edrych ar ddsbarthiad tir amaethyddol GMA mae tri bloc allweddol o dir amaethyddol gradd 2:
- Coridor Afon Dyfrdwy – Lannau Dyfrdwy i Gaer ar ochr ogleddol a deheuol yr afon. Nod y Cynllun w ceisio diogelu'r ardal hon yn rhinwedd y dynodiad rhwystr glas a bydd ei leoliad o fewn yr ardal risg llifogydd C1 yn cael ei ddiogelu drwy bolisi cenedlaethol. Mae Afon Dyfrdwy hefyd yn Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SSSI) ac yn Ardal Gadwraeth Arbennig a byddai hyn yn cyfyngu ar ddatblygiad (SAC).
  - Aber Afon Dyfrdwy / coridor yr A548 - llain cul o dir sydd wedi'i ddiogelu drwy ei leoliad o fewn parth perygl o lifogydd C1 a ger SSSI a SAC.
  - Y Coridor Canolog – yn fras yn dilyn yr A55 drwy'r Sir. Bydd datblygiad yn cael ei reoli o ganlyniad i bolisïau cefn gwlad agored a safle anheddiad yn yr hierarchaeth aneddiadau.
- 7.6 Ar lefel strategol bydd strategaeth, polisïau a dyraniadau yn diogelu tir amaethyddol gradd 2 ac yn atal neu'n lleihau ei golled. Ledled y wlad mae pocedi eraill llai o dir amaethyddol gradd 2. Nid yw dosbarthiad tir amaethyddol gradd 3a wedi'i ddiffinio gystal yn ddaearyddol. Er mwyn diogelu'r tir hwn rhaid edrych ar aneddiadau allweddol, yn arbennig y rhai hynny yn nhair haen gyntaf yr hierarchaeth aneddiadau.
- 7.7 Roedd yr asesiad technegol o safleoedd ymgeisiol yn ymwneud â chydweithio ag Uned Amaethyddol Llywodraeth Cymru er mwyn sefydlu system o ddarogan colled rhagfynegol tir amaethyddol ar bob safle ymgeisiol. Roedd yr adnodd yn amhrisiadwy o safbwynt caniatáu i'r Cyngor ddynodi colled posibl tir amaethyddol GMA. Lle'r oedd canlyniadau arolygon yn hysbys, o ganlyniad i waith arolygu ar-safle blaenorol, cyfeiriwyd y rhain hefyd at y Cyngor. Ble bynnag bosibl, roedd dyraniadau'n ceisio osgoi colled tir GMA ond mewn nifer fechan o achosion mae dyraniadau wedi'u cynnig a fyddai'n golygu colled tir GMA. Ystyrir fod y dyraniadau hyn yn cynrychioli estyniadau rhesymegol i



aneddiadau lle gellir cyfiawnhau rhywfaint o golledion tir GMA. Bydd pob achos yn cael sylw isod.

7.8 Mae dyraniadau tai'r Cynllun wedi'u dynodi yn Atodiad 5 a gellir eu crynhoi fel a ganlyn:

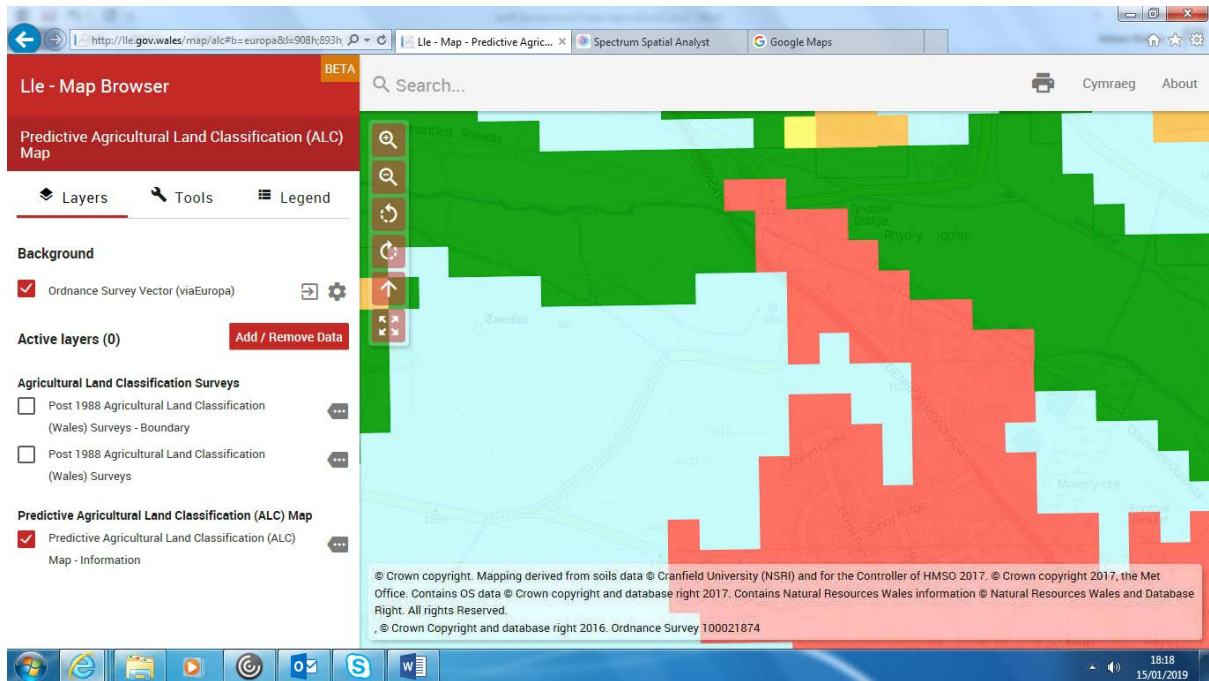
- Haen 1 – Prif Ganolfannau Gwasanaeth – Bwcle, Cei Connah a'r Wyddgrug
- Canolfannau Gwasanaeth Lleol Haen 2 – Ewlo, Penarlâg a HCAC
- Pentrefi Cynaliadwy Haen 3 – New Brighton, Penyffordd / Penmynydd.

7.9 Mae'r sylwebaethau hyn yn ymwneud a dim ond safleoedd sy'n ymwneud â thir GMA.

### **Aneddiadau Haen 1 –**

#### **Yr Wyddgrug**

7.10 Yn y Prif Ganolfannau Gwasanaeth Haen 1, yr unig ddyraniad 'newydd' sy'n cynnwys tir GMA yw'r safle yn yr Wyddgrug rhwng Ffordd Dinbych a Ffordd Gwernaffield. Yr Wyddgrug yw canolfan weinyddol y Sir ac mae mewn lleoliad strategol gyda chanol tref bywiog. Caiff ei chyfyngu gan y rhwystr glas i'r de orllewin (rhwyng yr Wyddgrug a Gwernymynydd) ac i'r gogledd a'r gorllewin (rhwyng yr Wyddgrug ac aneddiadau Mynydd Isa, New Brighton a Sychdyn). Mae Afon Alun a'i risg cysylltiedig o lifogydd yn gyfyngydd datblygiad allweddol ac mae'r A494(T) yn derfyn corfforol yn rhan ddeheuol y dref. Yr unig gyfeiriad strategol ar gyfer twf yn y dyfodol yw rhan ogledd orllewinol y dref. Cyfyngydd ar ehangiad yr Wyddgrug i'r gorllewin yw'r ffaith fod y rhwydwaith ffyrdd presennol yn wael o ran ei gapasiti a'i addasrwydd i wasanaethu datblygiad ychwanegol. Mae mantais i'r tir rhwng Ffordd Dinbych a Ffordd Gwernaffield oherwydd y gellid ei wasanaethu â ffordd newydd yn uniongyrchol oddi ar Ffordd Dinbych. Gallai hon nid yn unig wasanaethu'r dyrniad arfaethedig ond hefyd barseli cyfagos o dir mewn cynllun datblygu yn y dyfodol. Gyda'r safle hwn byddai colled rhagfynegol tir gradd GMA 2 er bod arolwg o'r safle gan Reading Agricultural wedi nodi na fyddai'r golled yn ymwneud â thir o radd uwch na 3b oherwydd cyfyngiadau cemegol yn deillio o ddatblygiad blaenorol. Yn aros am Wiriad gan Lywodraeth Cymru.



## Cei Connah

7.11 Mae tir i'r gorllewin o Highmore Drive wedi'i ddyrannu yn y CDU. Mae data rhagfynegol yn dangos colled 5.0ha o dir GMA gradd 3a. Mae Cei Connah yn setliad mawr ar gyrion ardaloedd cyflogaeth allweddol sydd wedi'u canoli o amgylch Parc Diwydiannol Glannau Dyfrdwy. Mae'r setliad wedi'i gyfyngu i'r de gan yr SSSI/SAC a Pharc Gwledig Gwepre sydd i bob pwrpas yn atal unrhyw ddatblygiad pellach. Mae datblygiad i'r de orllewin wedi'i gyfyngu gan rwystr glas cul a strategol rhwng Cei Connah a Llaneurgain. Yr unig gyfeiriad strategol ar gyfer twf yw i'r dwyrain o'r anheddiad er bod hyn yn gyffredinol yn ffurfio rhan o'r rhwystr glas rhwng Cei Connah a'r Fflint. Mae i'r safle'r fantais ei fod eisoes o fewn ffin y anheddiad, i ffwrdd oddi wrth y rhwystr glas gyda'r egwyddor o ddatblygu wedi'i sefydlu. Mae tir ar ymyl gorllewinol Cei Connah, i'r de o Ffordd yr Wyddgrug, o radd is, sef 3a, ond mae hwn yn agos at SSSI a SAC a hefyd at y bwlch cul rhwng Cei Connah a Llaneurgain. Ar ochr ogleddol Ffordd yr Wyddgrug mae'r tir ar ymyl orllewinol Cei Connah yn dir 3a rhagfynegol felly byddai colled tir GMA yn digwydd beth bynnag. Mae'r safle'n cynrychioli estyniad clir a rhesymegol i'r anheddiad.

7.12 Mae arolwg ar-lein wedi'i gynnal sy'n nodi fod y tir wedi'i ddsbarthu fel tir cyfangwbl gradd 3b, sydd ddim yn cynrychioli tir GMA. Cadarnhawyd y safle gan Lywodraeth Cymru ar 11/ 3/19 yn radd 3b yn dilyn rhagor o ymchwiliadau ar y safle. Nid yw'r safle felly'n cynrychioli colled tir amaethyddol GMA.



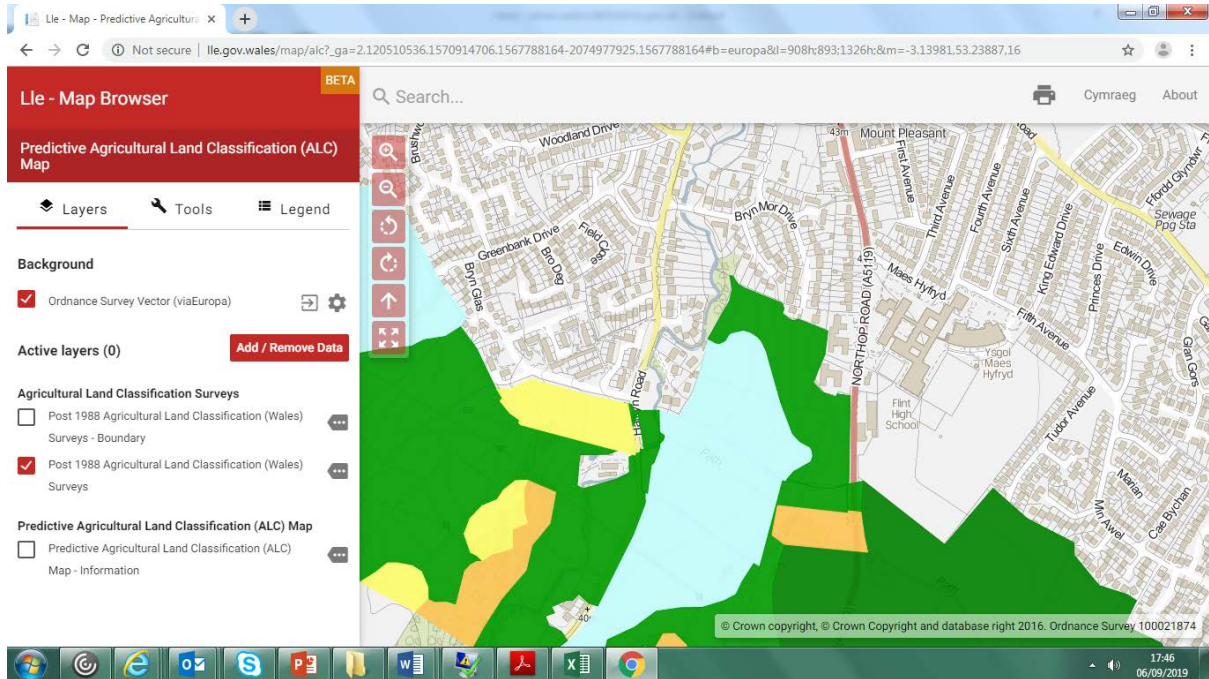
## Y Fflint

7.13 Y tir rhwng Northop Road a Halkyn Road ydi'r unig dir sydd wedi'i glustnodi ar gyfer tai newydd yn y Fflint. Mae ymrwymiad tai yn bodoli yng Nghroes Atti ar ochr ogledd dwyreiniol Fflint, ac er bod y cyflwyniadau safleoedd posibl yn gofyn am estyniad yng Nghroes Atti, byddai hyn yn llawer rhy fawr ar ôl rhoi ystyriaeth i'r angen gweddilliol a nodwyd yn y Fantolen Dai y mae dyraniadau newydd fod i'w cyrraedd. Yn syml, mae ehangu yn y Fflint wedi'i gyfyngu gan ddatblygiad diwydiannol yn y gogledd orllewin, gan rwystr glas yn y de, ac yn y pendraw, gan rwystr glas yn y dwyrain.

7.14 Mae safle Northop Road yn cynrychioli cyfle i ddatblygu ar raddfa sydd gymesur â'r angen a nodwyd ar gyfer dyraniadau newydd, ar ôl rhoi ystyriaeth i'r cyd-destun ar gyfer y dref, hynny yw, bod safle mawr wedi'i glustnodi yn y Cynllun Datblygu Unedol yng Nghroes Atti. Mae'n safle a glustnodwyd yn y Cynllun Datblygu Unedol Adneuo, ond a gafodd ei dynnu yn ôl yn rhinwedd Newid Arfaethedig. Er na argymhellodd yr Archwilydd bod y safle'n cael ei gynnwys, ni ddywedodd y dylid derbyn y rhwystr glas yn ôl, gan olygu bod y safle i'w weld fel tir heb ei neilltuo rhwng y ffin anheddiad a'r rhwystr glas yn y Cynllun Datblygu Unedol. Mae hyn yn cynrychioli cyfeiriad sydd yn golygu y gellir ailystyried potensial datblygu y safle fel rhan o'r Cynllun Datblygu Lleol.

7.15 Mae'r safle yn cynrychioli estyniad rhesymegol i Brif Ganolfan Wasanaeth Haen 1 gan ei fod wedi'i ffinio gan ddatblygiad ar dri ochr. Mae'r safle ger un o'r prif ffyrdd mewn i'r dref ac felly mae mewn lleoliad cynaliadwy. Mae llethr eithaf serth tuag i lawr o'r dwyrain i'r gorllewin ar y safle ac mae hawl dramwy

gyhoeddus yn rhedeg trwyddo. Yn y cyd-destun hwn mae lle i gredu y gellir cyfiawnhau colli tir gorau a mwyaf amlbwrpas.



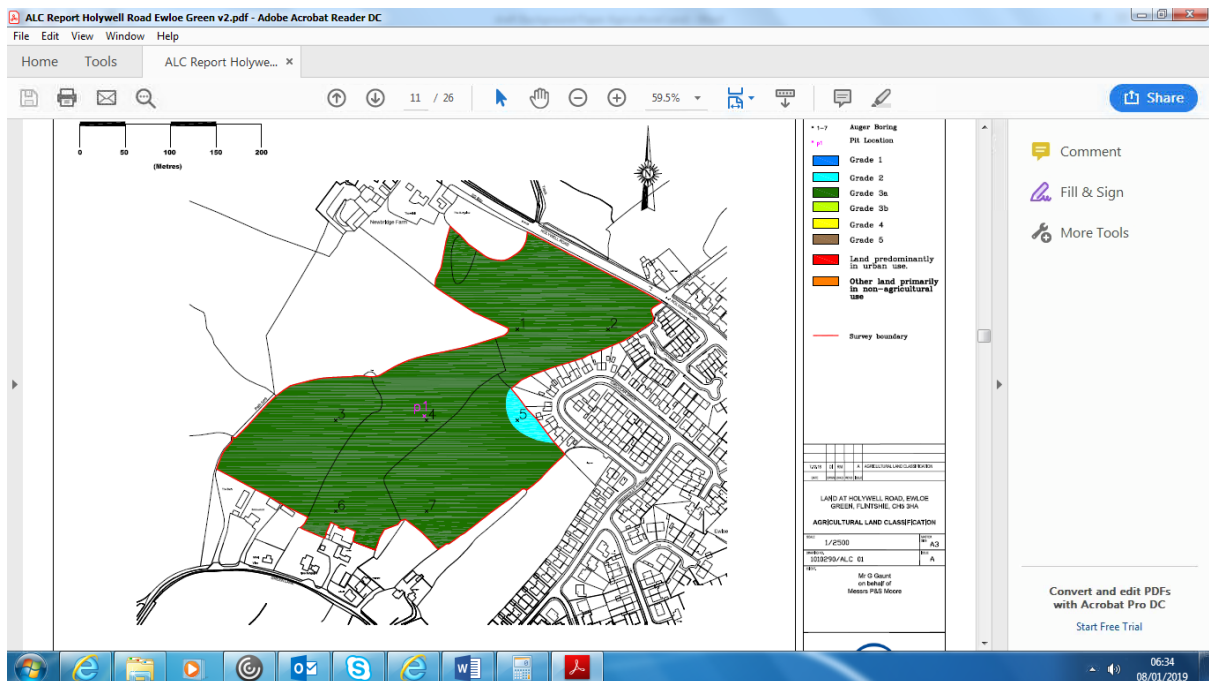
## Setliadau Haen 2 – Ewlo, Penarlâg a HCAC

7.16 Yn y Canolfannau Gwasanaeth Lleol Haen 2 mae tri dyraniad sydd o bosibl yn cynnwys colled tir GMA.

### Ewlo

7.17 Tir rhwng Ffordd Penarlâg a Green Lane, Ewlo – mae Ewlo yn anheddiad Haen 2 allweddol yng ngoleuni ei leoliad strategol wrth ymyl yr A494(T), ei agosatrwydd at ddwy linell rheilffordd a setliadau cyffiniol Penarlâg, Mancot, Shotton / Aston yn ogystal â Pharc Diwydiannol Glannau Dyfrdwy a safle Porth y Gogledd. Mae'r anheddiad wedi'i gyfyngu gan rwystr gwyrdd ac yn gyffredinol wedi'i amgylchynu gan dir amaethyddol GMA. Nid yw'r safleoedd ymgeisiol yn llwyr weddu patrwm yr amgylchedd adeiledig yn yr anheddiad a byddent yn niweidio agoredrwydd y rhwystr glas. Mae i'r tir rhwng Ffordd Treffynnon a Green Lane y fantais nad yw'n niweidio cyfanrwydd hirdymor y rhwystr glas rhwng Ewlo a Llaneurgain / Cei Connah gan fod dyffryn yr afon fechan i'r gorllewin o'r safle yn rhwystr corfforol cryf i'r datblygiad. Er y bydd y safle'n golygu colled tir amaethyddol gradd 3a nid ystyrir bod unrhyw dir addas o radd is yn cyffinio a'r anheddiad. Mae'r safle'n cynrychioli estyniad rhesymegol i'r

anheddiad ac mae'n rhaid cydbwysu colled tir GMA yn erbyn amrywiaeth o ystyriaethau a chyfyngiadau cynllunio materol eraill. Mae'r ddau safle ymgeisiol mewn perchnogaeth ar wahân ac nid yw'r naill na'r llall yn ffurfio rhan o unrhyw ddaliad amaethyddol ehangach. Mae'r dyraniad yn rhesymol o agos at yr Adran Gadwraeth Arbennig (SAC) a hefyd yn agos at safle bywyd gwyllt sy'n dilyn dyffryn bach i'r gorllewin o'r safle ac sydd i bob diben yn cynrychioli parhad o'r SAC. Byddai datblygiad y safle yn gofyn am dir byffer i ddiogelu'r SAC a'r safle bywyd gwyllt i'r gorllewin, a bydd yn diogelu'r tir amaethyddol cyffiniol. Gellir ystyried y dyraniad felly yn un 'unwaith ac am byth' yn y rhan yma o'r anheddiad ac mae'n annhebygol o osod cynsail ar gyfer colled tir GMA cyffiniol yn y dyfodol. Yn y cyd destun hwn ystyrir bod cyfiawnhad dros golled tir amaethyddol GMA.

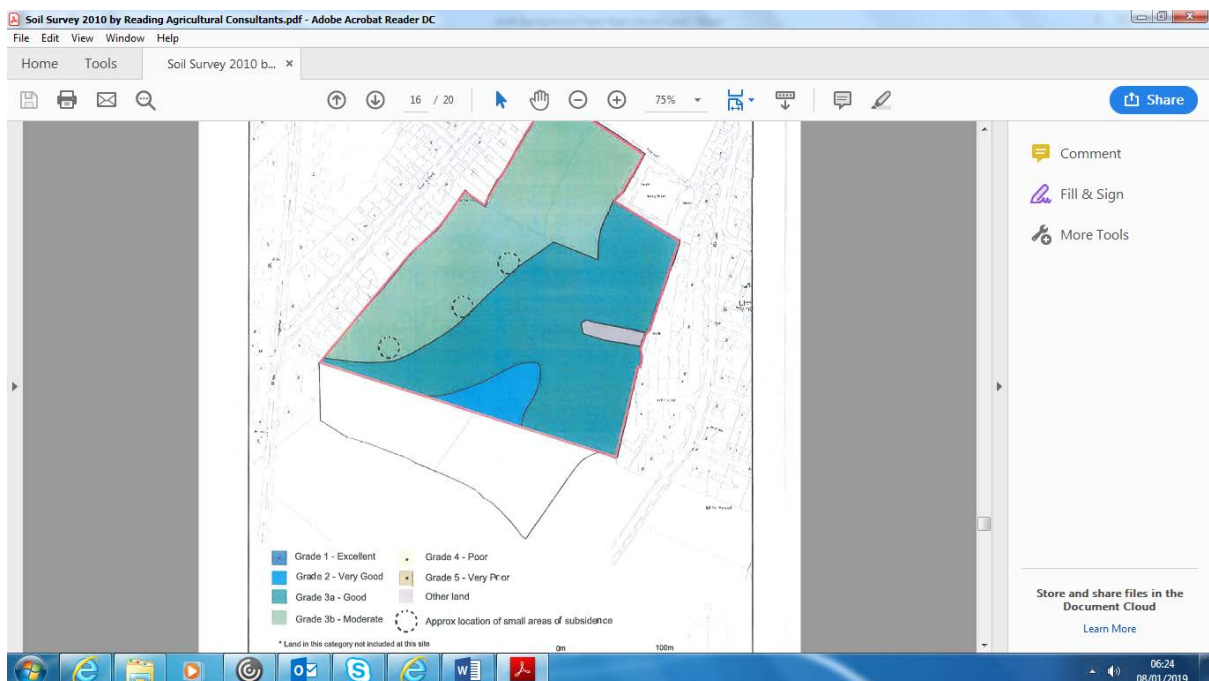


## Penarlâg

7.18 Mae rhan lai o'r safle yn Ash Lane wedi'i argymhell eisoes fel dyraniad tai gan Arolygydd y CDU (ond nid oedd yn ymddangos yn y cynllun a fabwysiadwyd). Mae dyraniad mwy yn cael ei hyrwyddo erbyn hyn er mwyn sicrhau ffordd gyswllt ar gyfer cerbydau a llwybr troed i mewn i Gladstone Way er mwyn gwella'r berthynas rhwng y safle a'r datblygiad, y gwasanaethau a'r cyfleusterau sy'n ei amgylchynu. Mae'r safle'n gorwedd rhwng Penarlâg a

Mancot ac mae rhwystr glas a thir amaethyddol GMA yn ei amgylchynu. Byddai llawer o'r safleoedd ymgeisiol yn niweidio agoredrwydd y rhwystr glas a gosodiad pentref hanesyddol Penarlâg. Mewn cyferbyniad mae'r dyraniad arfaethedig i raddau helaeth ar ffurf estyniad 'mewnlewi' trefol i ychwanegu at ddatblygiad adeiledig sydd eisoes yn bodoli. Mae rhan ogleddol y safle (a argymhellwyd i'w ddyrannu gan Arolygydd y CDLI) yn arwain at golled tir GMA sy'n cynnwys 0.3ha gradd 2 (5%) a 3.0ha gradd 3a (49%). Mae'r gweddill yn 2.7ha o dir gradd 3b (44%) a 0.1ha o dir heb fod yn amaethyddol (2%). Mae Llywodraeth Cymru wedi cadarnhau y bydd y tir ychwanegol i'r de (3.5ha) yn fosaig o 3a a 3b. A chymryd y bydd rhaniad tebyg yn rhan ogleddol y dyraniad (54% GMA) byddai datblygiad y rhan hon o'r safle yn arwain at golli 1.89ha o Radd 3a. Byddai'r safle yn ei gyfanrwydd felly'n arwain at golli 5.19ha o dir GMA.

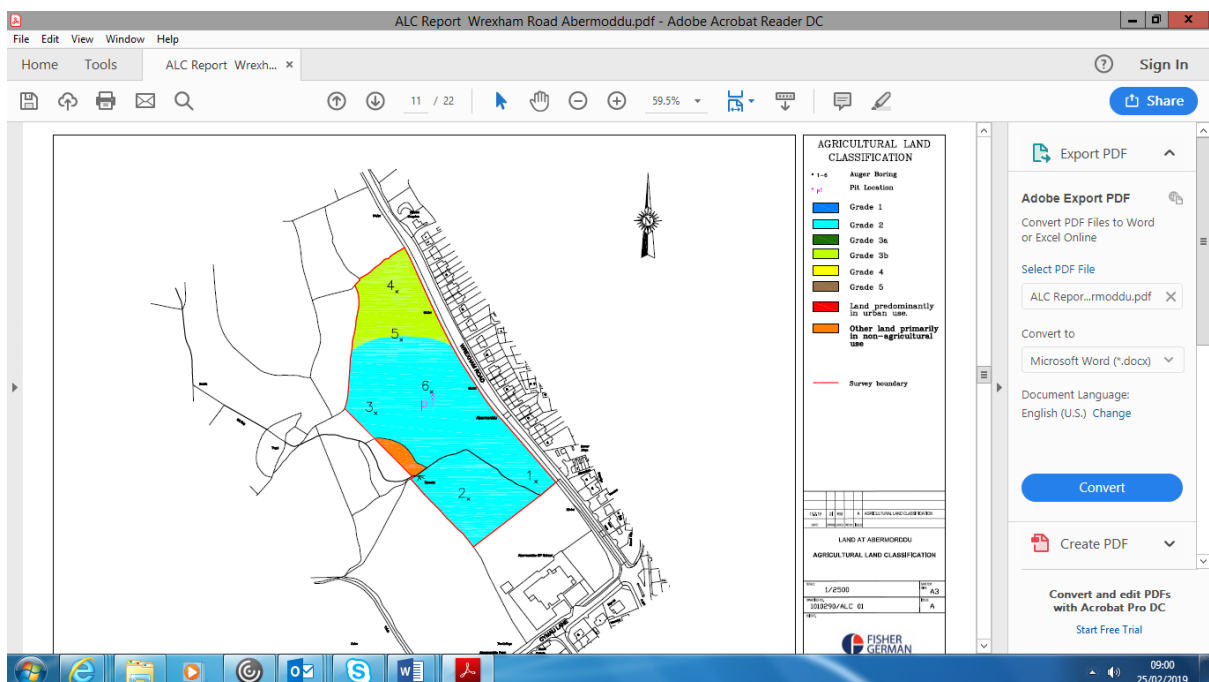
- 7.19 Byddai dynodiad unrhyw safle datblygu ar gyrion Penarlâg neu Mancot felly'n debygol o arwain at golli tir GMA. Mae'r dyraniad arfaethedig yn cynrychioli estyniad trefol rhesymegol a fyddai gan mwyaf ar ffurf datblygiad mewnlenwol. Mae ei agosatrwydd at ddatblygiad trefol ar dair ochr yn golygu ei fod yn agored i'r broblem o fynediad diawdurdod sy'n digwydd ar gyrion trefol. Nid yw ei leoliad a'i berthynas â thir cyfagos Hawarden Estates yn debygol o effeithio'n andwyol ar y tir hwnnw a'i gynhyrchiant amaethyddol. Mae'r ffaith fod y dyraniad yn cynnwys oddeutu 54% o dir GMA yn dangos ei fod yn ceisio lleihau colled tir o'r fath. Mae'r dyraniad hefyd yn cynrychioli safle cadarn a chynaliadwy o gymharu ag eraill yn y lleoliad o ran amrywiaeth o gyfyngiadau ac ystyriaethau cynllunio.



## Yr Hôb, Caergwrle, Abermorddu a Chefn y Bedd (HCAC)

7.20 Cafodd y safle yn Ffordd Wreccsam, Abermorddu ei ddyrannu eisoes gan y Cyngor yn y CDU a'i argymhell ar gyfer ei ddyrannu gan Arolygydd y CDU, ond ni chafodd ei gynnwys yn y CDU a fabwysiadwyd. Mae data rhagfynegol yn dangos colled 3.34ha o dir GMA gradd 2 ac mae arolwg wedi'i gynnal ar y safle sy'n ei ddynodi'n un gradd 2 GMA a 3b heb fod yn GMA ac mae hyn wedi'i gadarnhau gan Lywodraeth Cymru. Fodd bynnag, mae'r safle'n cynrychioli llain wastad o dir ar droed gallt serth sy'n rhedeg ochr yn ochr â Ffordd Wreccsam. Mae'r safle wedi'i wahanu oddi wrth y dirwedd amaethyddol ehangach o ganlyniad i'r topograffeg, adeiladau ysgol a datblygiad preswyl diweddar ar Lon Cymau. Mae'r safle'n cael ei ddefnyddio gan bobl i gael mynediad at wlad agored a chyfleoedd hamdden.

7.21 Mae'r pedwar pentref (Yr Hôb, Caergwrle, Abermorddu a Chefn y Bedd) sy'nffurfio ffurf trefol unigol yr HCAC i gyd wedi'u cyfyngu gan amrywiaeth o ffactorau gan gynnwys perygl o lifogydd cysylltiedig ag Afon Alun ac Afon Cegidog, Clawdd Watt a thopograffeg. Er bod tir gradd 3b is i'r dwyrain o'r anheddiad, yn arbennig i'r dwyrain o Ffordd Gresffordd, ni fyddai datblygu'r tir hwn yn cyd-fynd yn dda â ffurf a phatrwm y datblygiad ac ni fyddai'n cynrychioli estyniad rhesymegol i'r anheddiad. Ystyrir bod cyfiawnhad dros ddatblygiad y tir a cholled swm cymharol fach o dir GMA yng ngoleuni cyfyngiadau corfforol a daearyddol y safle.



## 8. Casgliadau

- 8.1 Wrth baratoi'r Cynllun, o'r dechrau un ystyriwyd diogelu tir amaethyddol GMA a cheisiwyd osgoi a lleihau colledion drwy ddyndodi ar ba ddefnydd yr oedd tir wedi'i ddyrannu.
- 8.2 Nid yw'r ddau safle strategol yn cynnwys colled unrhyw dir GMA ychwanegol gan fod y safleoedd eisoes wedi cael caniatad cynllunio ac mae'r estyniad bychan i safle Neuadd Warren yn cynnwys colled tir gradd 3b.
- 8.3 Dim ond un o ddyraniadau cyflogaeth y Cynllun sy'n cynnwys gwir golled tir GMA. O gyfanswm y dyraniadau cyflogaeth o 139.67ha, byddai Ystad Ddiwydiannol Manor Lane / Parc Penarlâg yn arwain at golli 18.2ha, sef 12%. Mae'r safle a ddyrannwyd yn y CDU eisoes wedi cael caniatâd cynllunio. Mae'r safle, sy'n eiddo i Lywodraeth Cymru, yn cynrychioli estyniad rhesymegol, wedi'i ddiffinio'n dda, i ystâd ddiwydiannol sydd eisoes yn bodoli ger canolfan Airbus. Mae'n gorwedd wrth galon y rhan yma o'r Parth Menter ac mae cyfiawnhad llwyr dros ei golli yng ngoleuni'r angen i ddiwallu dyheadau economaidd y Cynllun a'r Fargen Dwf.
- 8.4 Pum pedwar o 11 dyraniad tai'r cynllun yn cynnwys colled tir GMA. Mae'r dyraniad yn yr Wyddgrug yn dangos colled rhagfynegol o 10.2ha o dir gradd 2 ond mae canlyniadau'r arolwg ar y safle yn dynodi gradd o ddim mwy na 3b oherwydd cyfyngiadau cemegol o ganlyniad i ddefnydd blaenorol y safle. Bydd dyraniad Ewlo yn arwain at golli 9.8ha o dir gradd 3a / 0.12ha gradd 2 a dyraniad Penarlâg yn arwain at golli 5.19ha o dir gradd 3a (gyda chyfran fechan o dir gradd 2). Yn HCAC bydd colled 3.42ha o dir gradd 2. Bydd safle Northop Road yn y Fflint yn golygu colli 5.91ha o dir gradd 2.
- 8.5 Mae cyfanswm dyraniadau tai y Cynllun yn cynrychioli 65.96ha o dir. Ar sail y ffath fod y pum dyraniad uchod wedi'u profi i arwain at golli tir GMA, y golled fydd 34.6ha neu 51%. Os profir na fydd dyraniad yr Wyddgrug yn arwain at golled tir GMA yna byddai'r golled yn llai na hyn 24.4ha / 36%. Ym mhob achos ystyrir y dyraniadau'n estyniadau trefol rhesymegol ac mae colled tir GMA yn anorfod yn yr aneddiadau hyn. Nid yw'r dewis o ddyraniadau'n wedi'i wneud ar sail ansawdd tir amaethyddol yn unig, rhaid iddo hefyd fod yn seiliedig ar strategaeth ofodol y Cynllun, cynaliadwyedd aneddiadau a rhoi ystyriaeth i amrywiaeth o gyfyngiadau a materion cynllunio materol eraill. Mewn Sir gyda nifer fawr o aneddiadau a lledaeniad eang o dir GMA roedd yn debygol y byddai peth colled tir GMA yn digwydd.
- 8.6 I gloi felly ystyrir fod ymdriniaeth synhwyrol ac ymarferol wedi'i defnyddio wrth ystyried colled tir GMA yng nghyd-destun cynllunio cenedlaethol PCC10.



Atodiad 1 – Llythyr gan Lywodraeth Cymru: Prif Gynllunydd

**From:** [helen.bolton@gov.wales](mailto:helen.bolton@gov.wales) [<mailto:helen.bolton@gov.wales>] **On Behalf Of**  
[Neil.Hemington@Gov.Wales](mailto:Neil.Hemington@Gov.Wales)

**Sent:** 27 November 2017 13:42

**To:** Andrew Farrow ;

**Subject:** Gwybodaeth Am Gategoreiddio Tir Amaethyddol / Provision Of Agricultural Land Classification Information

**Importance:** High

Dear Colleague

### **PROVISION OF AGRICULTURAL LAND CLASSIFICATION INFORMATION**

Planning Policy Wales (PPW) paragraph 4.10 outlines national policy towards conserving Wales' Best and Most Versatile (BMV) agricultural land. Further guidance is provided in Technical Advice Note (TAN) 6, including the consultation arrangements with the Welsh Government included at Annex B.

To apply BMV policy it is important to have access to land quality information. The Agricultural Land Classification (ALC) system provides a scientific method for grading the quality of agricultural land.

The published Provisional 1:250,000 Series ALC Map for Wales is not accurate and is being withdrawn from 27<sup>th</sup> November 2017. LPAs should not be using this data in development plan or development management decisions.

The Welsh Government has invested in developing a replacement national ALC map. This is known as the Predictive ALC Map (Wales). It will be freely available on the Welsh Government Environment Portal, Lle (<http://lle.gov.wales/map/alc>), from today for download as a shapefile or accessible through an online viewer.

The Predictive ALC Map (Wales) takes the best available data and applies the current ALC assessment guidelines and criteria to predict the grade of agricultural land. It also sub-divides ALC Grade 3 into Grade 3a (good land - BMV) and 3b (moderate land – Non-BMV).

The Welsh Government is committed to improving the evidence base for LPAs. The Predictive ALC map is designed to be updated as better information is developed.

The Predictive ALC Map (Wales) will not replace the need for ALC site surveys. It is designed to inform planning decisions and target survey work. ALC surveys are complex and the Welsh Government therefore offers a free ALC report validation service which we would encourage LPAs to utilise. All consultations and requests for information can be emailed to the Land Quality Advisory Service: [LQAS@gov.wales](mailto:LQAS@gov.wales)

Yours sincerely

**Neil Hemington**  
**Chief Planner**

Atodiad 2 – Ymateb Cychwynol i'r Ymgynghoriad ar Safleoedd Ymgeision (detholiad) – 2015

Candidate Sites - Agr Land Class Predictive Information - Final for LPA (vA24942128) - Excel

REFERENCE	Site Name	BMV Probability
<b>Afonwen</b>		
AFN001	Maes Mynan Quarry, Afonwen	Low
AFN002	The Sawmills, A541, Afonwen	Low
<b>Alltami</b>		
ALLT001	Land at Oakfield Cottage, Mold Road, Alltami	Low
ALLT002	Bryn Road, Alltami, Near Mold	Low
ALLT003	Frampton Cottage, Alltami Road, Alltami, Near Mold	Low
ALLT004	Land off Alltami Road, Alltami	Low
ALLT005	Lower House Farm, White Farm Road, Alltami	Low
ALLT006	Land adj Tavern Public House, Alltami	Low
ALLT007	Land north of Bryn Road, Alltami	Low
ALLT008	Land south of Alltami Farm, Alltami	Low
<b>Bagillt</b>		
BAG001	former Canton Depot, Pen y Maes Rd, Bagillt	Low
BAG002	Land adj Pen y Cefn, The Nant, Bagillt	Moderate
BAG003	Land at Bryn Hyfryd, Sandy Lane, Bagillt	Moderate
BAG004	Nant y Glyn, Bagillt	Low
BAG005	Old Lead Mill, High Street, Bagillt	Low
BAG006	Land at Gadllys Lane, Bagillt	Moderate
BAG007	Wern Farm, Bagillt	High
BAG008	Land west of Victoria Park, Bagillt	Low
BAG009	Land east of Victoria Park, Bagillt	Low

### Atodiad 3 – Ymateb Dilydol i'r Ymgynghoriad ar Safleoedd Ymgeisiol (detholad) – 2016

2016-03-11 - Candidate Sites - ALC Information - Final for LPA - Excel

REFERENCE	PROTECTION	HECTARES	BMV Loss (Ha) Grade 1	BMV Loss (Ha) Grade 2	BMV Loss (Ha) Grade 3a	Total Loss (Ha)	(A) Actual (P) Predicted
<b>Afonwen</b>							
AFN001	Development	5.42947			0.47	0.47	A
AFN002	Development	2.84809				No Loss	P
<b>Alltami</b>							
ALLT001	Development	2.67926				No Loss	P
ALLT002	Development	1.04245				No Loss	P
ALLT003	Development	0.199637				No Loss	P
ALLT004	Development	0.827644				No Loss	P
ALLT005	Development	0.59211				No Loss	P
ALLT006	Development	0.279018				No Loss	P
ALLT007	Development	8.03372				No Loss	P
ALLT008	Development	1.49794				No Loss	P
<b>Bagillt</b>							
BAG001	Development	0.984147				No Loss	P
BAG002	Development	0.789696				No Loss	P
BAG003	Development	0.324478			0.24	0.24	P
BAG004	Development	0.0677531		0.03		0.03	P
BAG005	Development	6.87628			2.27	2.27	P
BAG006	Development	0.654971		0.26		0.26	P
BAG007	Development	1.67021		1.42		1.42	P

Sheet1 | Sheet2 | Sheet3

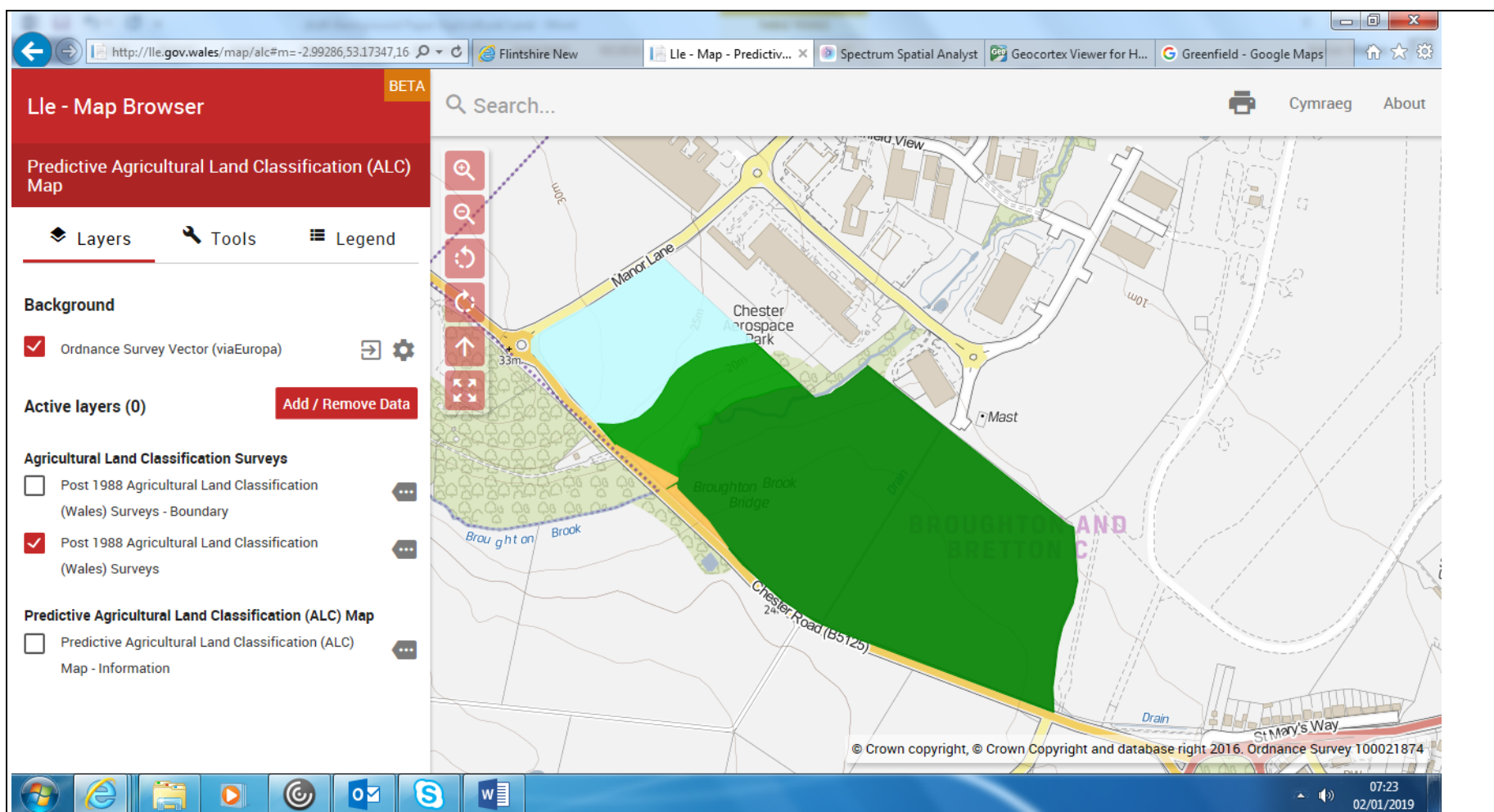
READY | 11:54 | 20/11/2018

**Atodiad 4 – Dyraniadau Cyflogaeth CDLI – Tir Amaethyddol**

Cyfeirnod	Anheddiad/Lleoliad	Safle	Ardal (ha)	Gradd	Colled	Nodiadau
1	Brychdyn	Parc Awyrofodol Caer	5.72	Rhagfynegol trefol ar gyfer y rhan ogleddol Rhagfynegol 3a ar gyfer y rhan ddeheuol	Amh.	Dyraniad cyflogaeth CDU Mwyafrif y safle naill ai wedi ei ddatblygu neu wedi cael caniatâd cynllunio. Tir wedi wasgu rhwng yr ystâd ddiwydiannol bresennol ac Airbus ac wedi'i wahanu oddi wrth dir amaethyddol cyfagos.
2	Brychdyn	Estyniad Manor Lane/ Parc Penarlag	18.20	Gwir arolwg: 15.1ha gradd 3a 1.9ha gradd 3a 3.5ha gradd 2  Gweler y map isod	18.2ha	Dyraniad cyflogaeth CDU Y safle eisoes wedi cael caniatâd cynllunio amlinellol ar gyfer datblygiad cyflogaeth.  Mae'r safle wedi'i ffinio i'r dwyrain gan Airbus a Maes Awyr Penarlag, i'r gogledd gan ddatblygiad diwydiannol cyfredol, i'r gorllewin gan Manor Lane ac i'r de gan y B5125 Ffordd Caer. Y mae felly wedi'i wahanu oddi wrth y dirwedd amaethyddol ehangach i'r de o'r B5125. Mae'r tir hefyd wedi'i rannu â llain o goetir/ nodwedd bywyd gwyllt.  Er y byddai datblygiad y safle yn arwain at golled tir GMA, mae'r egwyddor o ddatblygu wedi'i sefydlu drwy ddyraniad presennol y CDU a'r caniatâd cynllunio amlinellol. Mae'r safle'n gorwedd o fewn Parth Menter

Papur Cefndir 9: Lleihau Colledion y Tir Amaethyddol Gorau a Mwyaf Amlbwrpas – Medi 2019

						Glannau Dyfrdwy ac yn cynrychioli estyniad rhesymegol i'r ganolfan gyflogaeth bresennol sy'n cynnwys Airbus ac Ystâd Ddiwydiannol Parc Penarlâg . Yn y cyd-destun hwn ystyrir bod cyfiawnhad dros golled tir GMA.
--	--	--	--	--	--	---



STR3b	Brychdyn	Warren Hall	22.70	3a a 3b Arolwg gan LIC	Amh. Gweler y nodiadau	Dyraniadau'r CDLI Y safle wedi cael caniatâd cynllunio amlinellol. Mae'r estyniadau
-------	----------	-------------	-------	---------------------------	------------------------------	---

## Papur Cefndir 9: Lleihau Colledion y Tir Amaethyddol Gorau a Mwyaf Amlbwrpas – Medi 2019

				Gweler y map isod		gorllewinol a deheuol i ddyraniad y CDU a'r caniatâd cynllunio amlinellol yn cynnwys gradd 3b ac felly nid yw'n cynnwys colled tir GMA.
3	Bwcle	Ffordd Newydd Drury	1.40	Rhagfynegol 3b	Amh.	Amh.
STR3a	Glannau Dyfrdwy	Tir i'r Gogledd Orllewin o Garden City	72.40		Amh. Gweler y nodiadau	Gweler y safle strategol – Porth y Gogledd
4	Maes Glas	Cam 2 Parc Busnes Maes-Glas	1.20	'Trefol' rhagfynegol gyda darn cul o dir gradd 2 wrth ymyl y rheilffordd	Amh. Gweler y nodiadau	Mae'r tir yn gorwedd rhwng y rheilffordd a'r A548 ar ymyl gogleddol Maes Glas ac o fewn yr ystâd ddiwydiannol bresennol. Ni fydd y safle felly yn arwain at golled tir amaethyddol GMA.
5	Maes-glas	Cam 2 Parc Busnes Maes-Glas	4.40	Tir amaethyddol gradd 2 rhagfynegol ar hyd ymyl y rheilffordd	Amh. Gweler y nodiadau	Mae'r tir yn gorwedd i'r gogledd a'r de o'r rheilffordd ac wedi'i amgylchynu â datblygiadau eraill. Mae'n ffurfio rhan o fand mawr o dir cyflogaeth rhwng yr A548 a'r aber ac wedi wahanu oddi wrth y dirwedd amaethyddol ehangach. Nid fydd y safle felly'n arwain at golled tir amaethyddol GMA.
6	Yr Wyddgrug	Ystad Ddiwydiannol Broncoed	0.70	Trefol Rhagfynegol	Amh.	Amh.
7	Yr Wyddgrug	Parc Busnes yr Wyddgrug	3.90	Gwirioneddol 3a	Amh – gweler y nodiadau	Dau barsel o dir ym Mharc Busnes yr Wyddgrug. Mae parseli eisoes wedi wedi eu clirio a'u gwastatau i greu llwyfannau datblygu a'u clustnodi i'r CDU. Caniatâd cynllunio diweddar ar gyfer ystâd ddiwydiannol a gwesty. Mae parseli wedi'u gwahanu oddi wrth dir

## Papur Cefndir 9: Lleihau Colledion y Tir Amaethyddol Gorau a Mwyaf Amlbwrpas – Medi 2019

						amaethyddol ar ochr ddeheuol ffordd osgoi'r A494(T).
8	Mostyn	Ger Dociau Mostyn	3.00	Rhagfynegol gradd 4	Amh.	Amh.
9	Queensferry	Chester Road East	3.15	Rhagfynegol trefol / gradd 2	Amh – gweler y nodiadau	Tir gwag wedi'i leoli ar ochr ddeheuol y rheilffordd ac wedi'i ffinio â datblygiadau manwerthu, preswyl a diwydiannol eraill. Wedi'i wahanu oddi wrth dir rhagfynegol gradd 2 ar ochr ddeheuol Chester Road East.
10	Rhydymwyn	Ystad Ddiwydiannol Antelope.	1.10	Rhagfynegol trefol / gradd 4	Amh.	Amh.
11	Saltney	River Lane	1.10	Rhagfynegol gradd 2 / trefol	Amh – gweler y nodiadau	Plot gwag o dir ar ochr ddeheuol y Ddyfrdwy wedi'i wasgu rhwng dau waith diwydiannol ar yr ystâd ddiwydiannol. Mae'r safle wedi'i wahanu oddi wrth unrhyw dir amaethyddol cyfagos.
12	Shotton	Rowley's Drive,	0.70	Trefol Rhagfynegol	Amh – gweler y nodiadau	Tir gwag wedi'i leoli ar ochr ddeheuol y rheilffordd ac wedi'i ffinio â datblygiadau manwerthu, preswyl a diwydiannol eraill. Wedi'i wahanu oddi wrth safle rhagfynegol gradd 2 ar ochr ogleddol y rheilffordd.
		<b>Cyfanswm</b>	<b>139.67ha</b>		<b>18.2ha</b>	



**Atodiad 5 – Dyraniadau Tai CDLI - Tir Amaethyddol**

Cyf	Anheddiad	Safle	Cyfeirnod Safle Ymgeisiol	Ardal (ha)	Cyfanswm yr uned(au)	Gradd	Colled	Nodiadau
<b>Safleoedd Strategol</b>								
	Brychdyn	Warren Hall	BROU011	74ha	300	3a a 3b Arolwg gan LIC	Amh. Gweler y nodiadau	<p>Rhan helaethaf y safle wedi'i ddyrannu yn y CDU a chanddo ganiatâd cynllunio. Mae'r strategaeth a ffeirir yn argymhell ymestyn y safle tua'r gorllewin — gradd 3b Mae'r cynllun adneuo'n argymhell ymestyn y safle tua'r de - gradd 3b</p> <p>Bydd y safle cyfan yn arwain at wir golled 32.17ha gradd 3a a cholled rhagfynegol o 2.17ha gradd 3a ond mae caniatâd cynllunio ar gyfer parc busnes eisoes wedi'i roi ar gyfer y rhan fwyaf o'r tir hwn.</p> <p>O gymharu â dyraniad y CDU a'r caniatâd cynllunio amlinellol, mae'r dyraniad newydd yn ymwneud â gradd 3b ac nid yw felly'n cynnwys colled tir GMA.</p>

Cyf	Anheddiad	Safle	Cyfeirnod Safle Ymgeisiol	Ardal (ha)	Cyfanswm yr uned(au)	Gradd	Colled	Nodiadau
	Garden City	Porth y Gogledd	Amh.		1325	Rhagfynegol gradd 2	Amh.	Dyraniad CDU ar gyfer datblygiad defnydd cymysg.

## Papwr Cefndir 9: Lleihau Colledion y Tir Amaethyddol Gorau a Mwyaf Amlbwrpas – Medi 2019

Cyf	Anheddiad	Safle	Cyfeirnod Safle Ymgeisiol	Ardal (ha)	Cyfanswm yr uned(au)	Gradd	Colled	Nodiadau
							Gweler y nodiadau	Safle â dau berchennog, y ddau wedi cael caniatâd cynllunio. Gwaith seilwaith wedi'i wneud/ar y gweill a chynnydd sylweddol o ran cyflawni'r amodau a'r materion a neilltuwyd. Gan mai ailgyflwyno'r caniatâd cynllunio sydd eisoes yn bodoli y mae'r dyraniad CDLI yn ei wneud, nid yw'n cynnwys unrhyw golled newydd ychwanegol o dir GMA.
<b>Prif Ganolfannau Gwasanaethau</b>								
1	Bwcle:	Stryd y Ffynnon:	BUC031	5.3	159	Rhagfynegir dim colled I o dir GMA	Amh.	Rhagfynegir colled gradd 3b yn unig
2	Cei Connah	Broad Oak Holding, Ffordd yr Wyddgrug	CON002	1.3	37	Rhagfynegir gradd 3a 1.26ha	Amh. Gweler y nodiadau	Dyraniad CDU / naill ai wedi'i ddatblygu i raddau helaeth neu wedi cael caniatâd cynllunio a chais cynllunio ar gyfer y tir sy'n weddill yn cael ei ystyried. Penderfyniad y Cyngor 06/03/19 – rhoi caniatâd cynllunio yn amodol ar s106.
3	Cei Connah	Highmere Drive	CON093	5.0	150	Rhagfynegir Gradd 3a 5.0ha Gwirioneddol Gradd 3b	Amh. Gweler y nodiadau	Gradd 3a rhagfynegol 5.01ha Gweddilliol i ddyraniad CDU – gweddill y safle wedi'i adeiladu arno neu wedi cael caniatâd cynllunio. Yr arolwg ei hun yn dangos gradd 3b sydd ddim yn dir GMA ac mae hyn wedi'i gadarnhau gan Lywodraeth Cymru.
4	Y Fflint	Northop Road	FLI007 FLI015	9.1	170	Gradd 2 5.62ha Gwirioneddol	5.91ha	Mae'r hyn a glustnodwyd yn y Cynllun Datblygu Unedol Adneuo bellach i'w weld yn y cynllun fel tir heb ei neilltuo rhwng y ffin anheddiad a rhwystr glas. Safle sydd

## Papwr Cefndir 9: Lleihau Colledion y Tir Amaethyddol Gorau a Mwyaf Amlbwrpas – Medi 2019

Cyf	Anheddiad	Safle	Cyfeirnod Safle Ymgeisiol	Ardal (ha)	Cyfanswm yr uned(au)	Gradd	Colled	Nodiadau
						Gradd 3a 0.29ha rhagwelwyd		wedi'i ddiffinio a'i leoli'n dda sydd yn estyniad trefol rhesymegol. Mae natur llethr y safle, lleoliad ar gyrion y dref a hawl dramwy gyhoeddus yn debygol o gyfyngu ar botensial amaethyddol.
5	Yr Wyddgrug	Maes Gwern	MOL020/057	5.7	160	Rhagfynegir Gradd 3a	Amh. Gweler y nodiadau	Dyraniad cyflogaeth CDU Caniatâd cynllunio wedi'i roi a gwaith adeiladu eisoes yn digwydd ar y safle. Safle wedi'i wasgu rhwng ysgol, datblygiad preswyl a pharc busnes ac wedi'i wahanu oddi wrth y dirwedd amaethyddol ehangach gan yr A494 (T)
6	Yr Wyddgrug	Tir rhwng ffordd Dinbych a ffordd y Waun	MOL044, MOL045 a MOL025	12.1 [10.2 i osgoi'r perygl o lifogydd]	246	Rhagfynegir Gradd 2  Yn aros am ganlyniadau dilysiad LIC o'r arolwg ar y safle.	Rhagfynegir Grade 2 10.2ha	3.25 ha o dir gradd 2 rhagfynegol (parsel gogleddol) 8.2 ha o dir gradd 2 rhagfynegol (parsel deheuol) Yr Wyddgrug wedi'i gyfyngu gan y perygl y bydd Afon Alyn yn gorlifo a rhwystr glas i'r gogledd ddwyrain a'r de orllewin. Twf tua'r gogledd orllewin yn yr Wyddgrug yw'r unig gyfeiriad rhesymegol ar gyfer twf yn y dyfodol. Anwyl wedi cynnal arolwg ar y safle sy'n dangos dim uwch na 3b oherwydd anghydbwysedd cemegol o ganlyniad i ddatblygiad diwydiannol hanesyddol . Yn aros am Wiriad gan Lywodraeth Cymru.
<b>Canolfannau Gwasanaeth Lleol</b>								
7	Ewlo	Ffordd Treffynnon / Green Lane	EWL017 a EWL020	7.5 2.5	225 75	EWL017 Gradd 3a rhagfynegol 7.5ha	0.12ha gradd 2 9.8ha gradd 3a	Safle cyfan – gradd 3a rhagfynegol 7.57ha Rhan ogleddol y safle – lleoliad ymyl tref gyda hawl tramwy cyhoeddus yn torri drwyddo

## Papur Cefndir 9: Lleihau Colledion y Tir Amaethyddol Gorau a Mwyaf Amlbwrpas – Medi 2019

Cyf	Anheddiad	Safle	Cyfeirnod Safle Ymgeisiol	Ardal (ha)	Cyfanswm yr uned(au)	Gradd	Colled	Nodiadau
						Canlyniadau'r arolwg o'r safle – 7.46ha gradd 3a a 0.12ha gradd 2  EWL020 Gradd 3a rhagfynegol 2.34ha		Rhan ddeheuol y safle – datblygiad ar y ddwy ochr a hawl tramwy cyhoeddus ar yr ymyl allanol Arolwg ar y safle wedi'i gomisiynu gan hyrwyddwr y safle ar gyfer EWL017 yn dangos fod y rhan fwyaf o'r safle yn radd 3a gyda darn bach o radd 2 ger Circular Drive. Mae Llywodraeth Cymru wedi cadarnhau casgliadau'r arolwg safle ar gyfer EWL017 gan ddweud bod safle llai EWL020 yn debygol o fod yn radd 3a.
8	Penarlâg	Ash Lane	HWN005	9.6	288	Gradd 3a Rhagfynegol 3.21  Mae'r arolwg ar y safle ar gyfer y rhan ogleddol yn nodi:  Gradd 2 0.3ha- 5% Gradd 3a 3.0ha- 49% Gradd 3b 2.7ha- 44% Heb fod yn amaethyddol 0.1ha – 2%	Gwir golled: 0.3ha gradd 2 a 3.0ha gradd 3a  Rhagfynegir colled o gymysgedd o 3a a 3b ar dir deheuol ychwanegol (3.5ha) Tybir rhaniad tebyg o 54% gradd 3a 1.89ha  Cyfanswm colled GMA yw 5.19ha	Gradd 2 rhagfynegol 3.21ha Roedd arolwg cynharach ar y safle yn nodi mai gradd 3a oedd y safle. Roedd arolwg diweddar ar y safle yn nodi mai gradd 2 oedd y safle. Gwrthododd Llywodraeth Cymru arolwg diweddar, yn hytrach maent yn derbyn cywirdeb casgliadau Adroddiad Amaethyddol Reading, sy'n dweud mai 3a, 3b ac ychydig o 2 yw'r safle Mae LIC yn cynghori ei bod yn debygol y bydd y tir ychwanegol yn fosaig o radd 3a a 3b.  Mewnlenwad/estyniad trefol wedi'i amgylchynu â datblygiadau adeiledig i'r gogledd orllewin a'r dwyrain (rhannol). Ni fydd colled y tir hwn yn niweidiol i weddill tir Hawarden Estates gan y gellir parhau i'w ffermio.

## Papur Cefndir 9: Lleihau Colledion y Tir Amaethyddol Gorau a Mwyaf Amlbwrpas – Medi 2019

Cyf	Anheddiad	Safle	Cyfeirnod Safle Ymgeisiol	Ardal (ha)	Cyfanswm yr uned(au)	Gradd	Colled	Nodiadau
9	HCAC	Ffordd Wrecsam, Abermorddu	HCAC004	3.5	80	Gradd 2 Rhagfynegol 3.34ha	Gwirioneddol 2.74ha gradd 2  0.68ha gradd 3b  0.08ha o dir arall	Gradd 2 rhagfynegol 3.34ha ac arolwg ar y safle yn dangos gradd 2 a 3b sydd wedi'i ddilysu gan LIC. Wedi'i wahanu oddi wrth dir amaethyddol gerllaw oherwydd topograffeg a datblygiad ysgol/preswyl. Pwysau oherwydd cysylltiad y tir â gweithgareddau hamdden – yn cael ei ddefnyddio fel ffordd gyswllt answyddogol i gefn gwlad. Arolygydd CDU wedi ei argymhell fel dyraniad.
<b>Pentrefi Cynaliadwy</b>								
10	New Brighton	Cae Isa, A5119	NEW013	3.5	105	Dim colled rhagfynegol o dir GMA	Amh.	Colled gradd 3b rhagfynegol yn unig
	Penyffordd / Penymynydd	Ffordd Caer	PEN038	7.7	186	Dim colled rhagfynegol o dir GMA	Amh.	Colled gradd 3b rhagfynegol yn unig Caniatâd cynllunio wedi'i roi gan y Gweinidog ar ôl galw i mewn

