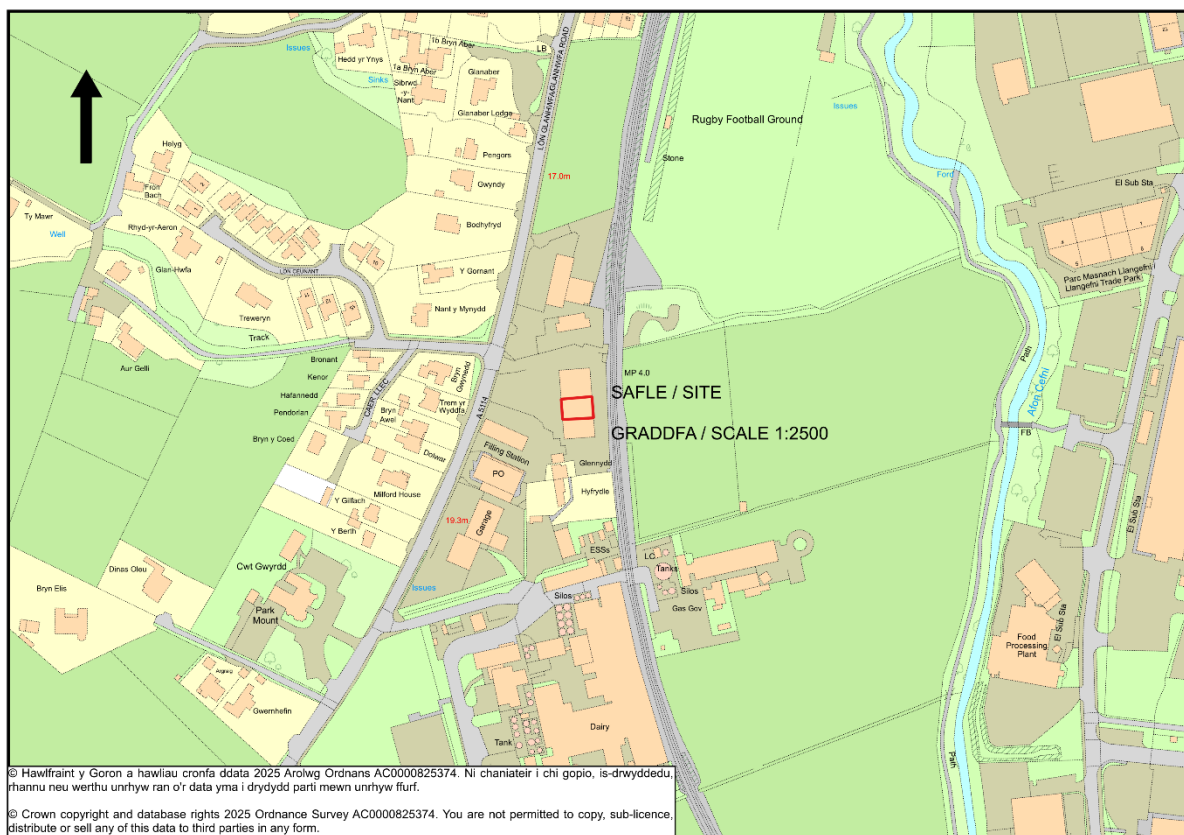


Rhif y Cais: VAR/2025/18

Ymgeisydd: Greggs PLC

Bwriad: Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (02) (gwerthu nwyddau difwyd yn unig) o ganiatâd cynllunio rhif FPL/2023/18 (Cais ôl-weithredol ar gyfer isrannu uned manwerthu sengl yn 2 uned manwerthu ar wahân) er mwyn caniatáu gwerthu bwyd o Uned 2a yn

Lleoliad: Unit 2a, Herron Services, Ffordd Glanhwfa, Llangefni.



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Joanne Roberts)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais yr Aelod Lleol, y Cynghorydd Geraint Bebb.

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 4ydd Mehefin 2025 penderfynodd y Pwyllgor wrthod y cais yn groes i argymhelliad y swyddog. Mae'r rhesymau a gofnodwyd fel a ganlyn:

- Mae'r bwriad yn groes i bolisiau CDLIC MAN 3 a MAN 7.

Mewn amgylchiadau o'r fath mae paragraff 4.6.12.1 o Gyfansoddiad y Cyngor yn mynnu bod:

“Pan fo'r Pwyllgor o blaid naill ai caniatáu neu wrthod datblygiad arfaethedig yn groes i argymhelliad Swyddog, bydd yr eitem yn cael ei gohirio tan y cyfarfod dilynol er mwyn caniatáu i'r swyddogion adrodd ymhellach ar y mater. Rhaid i'r Pwyllgor nodi'r rhesymau dros ddymuno penderfynu yn erbyn argymhelliad y swyddog. Dylai aelodau'r Pwyllgor gadw at y Rheolau hyn wrth wneud penderfyniadau cynllunio a chymryd arweiniad polisi gan swyddogion cynllunio i ystyriaeth briodol a phleidleisio yn erbyn eu hargymhellion dim ond lle gellir nodi rhesymau cynllunio gwirioneddol a pherthnasol. Gwneir cofnod manwl o reswm(rhesymau) y Pwyllgor a gosodir copi ar ffeil y cais. Lle gallai penderfynu'r mater yn groes i'r argymhelliad arwain at gostau ar apêl, bydd y Pwyllgor yn cymryd pleidlais wedi'i chofnodi wrth benderfynu'r cais beth bynnag fo gofynion paragraff 4.1.18.5 y Cyfansoddiad.”

Mae paragraff 4.6.12.2 yn mynnu;

“Bydd adroddiad pellach y swyddog yn manylu ar y rhesymau a gyflwynwyd gan yr aelodau, yn nodi a yw rhesymau o'r fath, yn eu barn nhw, yn rhesymau cynllunio dilys a pherthnasol a thrafod y materion cynllunio defnydd tir a godwyd.”

Mae Polisi MAN 3 yn ymwneud â manwerthu y tu allan i ganol trefi diffiniedig ond o fewn ffiniau datblygu. Mae'r polisi yn ceisio diogelu siopau manwerthu A1 presennol rhag newid defnydd i ddefnyddiau eraill ac i ddatblygiad siopau manwerthu A1 newydd.

Mae'r uned bresennol yn elwa o ganiatâd cynllunio fel uned manwerthu A1 gydag amod yn ei chyfyngu i werthu nwyddau di-fwyd. Fel yr amlinellwyd yn yr adroddiad gwreiddiol, dangosodd dadansoddiad o'r cais cynllunio gwreiddiol fod y caniatâd a geisiwyd yn benodol ar gyfer defnydd manwerthu di-fwyd. Nid yw adroddiad dirprwyedig y swyddog yn darparu unrhyw gyfiawnhad cynllunio na pholisi clir i gyfyngu defnydd yr unedau i fanwerthu di-fwyd ac mae'n ymddangos felly y gosodwyd yr amod ar sail manyleb wreiddiol yr ymgeisydd yn unig.

Ni fwriedir unrhyw newid defnydd materol o dan y cais presennol a byddai defnydd yr uned yn parhau i fod yn A1 manwerthu ac o'r herwydd ni ystyrir fod polisi MAN 3 yn berthnasol i'r bwriad.

Mae Polisi MAN 7 yn ymwneud â defnyddiau bwyd poeth i'w gario allan. Mae siopau cludfwyd poeth yn dod o dan ddosbarth defnydd A3 o Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1995 (fel y'i diwygiwyd). Fel yr amlinellwyd uchod, ni chynigir unrhyw newid defnydd materol a byddai defnydd yr unedau yn parhau fel uned manwerthu A1. O ganlyniad, nid yw polisi MAN 7 yn berthnasol i'r bwriad.

Casgliad

Ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol a'i fod yn cydymffurfio â'r polisiau perthnasol yn y cynllun datblygu lleol. Ni fydd yn cael effaith andwyol ar fwynderau eiddo cyfagos nac ar gymeriad ac edrychiad yr ardal.

Argymhelliad

Bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn amodol ar yr amodau canlynol:

(01) Rhaid cychwyn y datblygiad y cyfeirir ato yn y caniatâd cynllunio hwn dim hwyrach na (phum) mlynedd o ddyddiad y caniatâd hwn.

Rheswm: I gydymffurfio gyda gofynion Adran 91(1) o'r Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y diwygiwyd).

(02) Rhaid i uned manwerthu 2b a gymeradwyir yma gael ei defnyddio yn unig ar gyfer gwerthu nwydd difwyd a dim i unrhyw bwrpas arall a restrir yn Dosbarth A1 o'r Atodlen i Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987 (fel y'i diwygiwyd) (neu unrhyw Orchymyn yn dirymu neu yn ailosod y Gorchymyn hwnnw).

Rheswm: I ddiffinio sgôp y caniatâd hwn.

(03) Bydd yr bocsys adar yn cael eu gosod fel y nodir ar gynllun rhif RPEN/S6751/07 Rev. A cyn dechrau defnyddio'r datblygiad a ganiateir yma, ac wedi hynny bydd yn cael ei gadw felly ar gyfer oes y datblygiad a gymeradwyir drwy hyn.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y cais yn darparu gwelliannau bioamrywiaeth yn unol â Pholisi AMG5.

(04) Bydd gwaith ar y datblygiad a ganiateir yma yn cael ei gyflawni mewn modd a fydd yn cydymffurfio'n llwyr â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau a nodir isod, manylion sydd wedi eu cynnwys mewn unrhyw ddogfennau a gyflwynwyd gyda chais o'r fath oni bai eu bod wedi eu cynnwys yn narpariaethau'r amodau sy'n rhan o'r caniatâd cynllunio hwn:

- Cynllun Lleoliad
- Fel yr Adeiladwyd Llawr Cyntaf Unedau 1, 2A, 2B a 3: 002/ ALL UNITS a ganiatawyd dan caniatad cynllunio rhif FPL/2023/18
- Fel yr Adeiladwyd Edrychiadau Pob Uned (Taflen 1 o 2): 003/ ALL UNITS a ganiatawyd dan caniatad cynllunio rhif FPL/2023/18
- Fel yr Adeiladwyd Edrychiadau Pob Uned (Taflen 2 o 2): 003/ ALL UNITS a ganiatawyd dan caniatad cynllunio rhif FPL/2023/18
- Fel yr Adeiladwyd Llawr Gwaelod Unedau 4, 5 a 6: 004/ ALL UNITS a ganiatawyd dan caniatad cynllunio rhif FPL/2023/18
- Fel yr Adeiladwyd Unedau 1, 2A, 2B a 3 heb mesanîn: 008/ ALL UNITS a ganiatawyd dan caniatad cynllunio rhif FPL/2023/18
- Fel yr Adeiladwyd Unedau 1, 2A, 2B a 3 gyda'r mesanîn: 009/ ALL UNITS a ganiatawyd dan caniatad cynllunio rhif FPL/2023/18
- Fel yr Adeiladwyd Cynllun Gweld: 010 a ganiatawyd dan caniatad cynllunio rhif FPL/2023/18
- Edrychiad Blaen Siop Arfaethedig: RPEN/S6751/07 Rev. A
- TC Arfaethedig: RPEN/S6751/03
- Datganiad Seilwaith Gwyrdd, JMS Planning dated March 2025.

Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad yn cael ei weithredu'n unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisiau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PS1, PS5, PS13, PS15, PS19, PCYFF1, PCYFF2, MAN 3, AMG5.

Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.