

Newtown is strategically situated in the Severn Valley corridor. It is the largest settlement in Powys, with the range of community services & facilities associated with such a settlement. Future development within the settlement is influenced by a number of constraints. Most notably the topography of the area, the flood plain of the River Severn and, to the south of the settlement, the high pressure gas pipeline and the potential line of the proposed Newtown by-pass. However, capacity is still available to accommodate significant additional development. Consequently, a range of sites has been allocated for housing development and Newtown has been classified as an Area Centre. The attractiveness of Newtown as a place to live depends to a large extent on the economic vitality of the town. The identification of well-located good quality employment land is a top priority for the Unitary Development Plan. The various industrial estates around the town provide some spare capacity and the opportunity exists for the expansion of existing firms. On the eastern side of the town, the relocation of the St. Giles golf course would also release a substantial area of land in a prime location, suitable for high quality employment uses. Also, at the western end of the town, land is available adjacent to the college for a regional employment site. Retail and commercial developments will be encouraged to locate in the town centre in order to maintain the centre's viability and vitality. A site for retail/commercial development has been identified adjacent to Back Lane. All these allocations will ensure that Newtown continues to provide a major focus for both housing and employment.

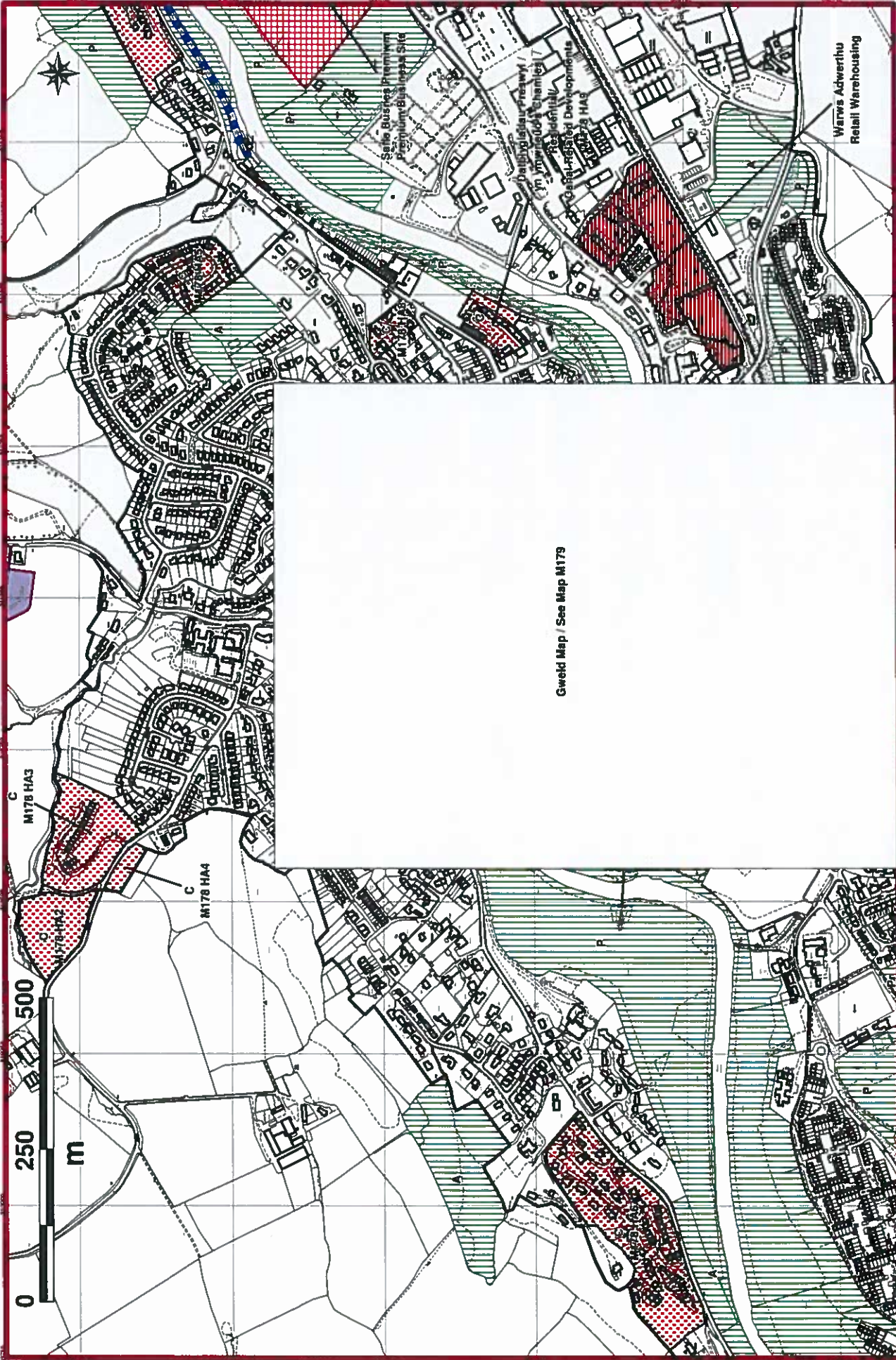
<p>Housing</p>	<p>There are 19No. sites allocated for housing development:</p> <ul style="list-style-type: none"> • M182 HA1 - Land at Pengwern (1.53Ha.) with planning permission for 46 dwellings • M178 HA2 - OS4555 Bryn Lane (1.20Ha.) with planning permission for 34 dwellings • M178 HA3 - OS6347 Bryn Lane (1.94Ha.) with planning permission for 50 dwellings • M178 HA4 - Land on the south side of Bryn Lane (0.20Ha.) with planning permission for 10 dwellings • M178 HA5 - OS5332 Sycamore Drive (1.20Ha.) • M178 HA6 - Hendidley, Milford Road (3.83Ha.) with planning permission for 13 dwellings • M179 HA7 - Llys Ifor (0.18Ha.) with planning permission for 5 dwellings • M178 HA8 - Vernon House, Llanllwchaiarn (0.40Ha.) • M178 HA9 - Central Dairies (0.70Ha.) • M180 HA10 - Black Hall, Garth Owen (1.36Ha.) • M180 HA11 - Severn Heights, Brimmon Close (5.30Ha.) with planning permission for 78 dwellings • M181 HA12 - Rock Farm, Llanllwchaiarn (8.76Ha.) with planning permission for 146 dwellings • M181 HA13 - South of Fronlas Wood, Llanllwchaiarn (6.60Ha.) • M181 HA14 - OS6268 South of Rock Farm (4.00Ha.) • M182 HA15 - Adjacent to Glandwr, Vaynor (0.42Ha.) • M179 HA16 - Ffordd Croesawdy (0.3Ha.) with planning permission for 33 dwellings • M180 HA17 - Rear of the Pentecostal Church (1.05Ha.) with planning permission for 26 dwellings • M179 HA18 - Land at 12, Lower Canal Road (0.14Ha.) • M179 HA19 - 1-3 Market Street (0.03Ha.) <p>With the completion of the second river crossing and the repair of the existing bridge, access to the northern side of Newtown has been greatly improved but further road improvements will be necessary to permit the development of some of the allocated residential land, most notably along the B4568 Canal Road / Llanllwchaiarn Road. The Council will be seeking contributions from developers towards the cost of necessary infrastructure improvements to enable development in this area to proceed. Particularly with respect to the 'Rock Farm', 'South of Fronlas Wood' and 'South of Rock Farm' sites. In this respect, a site has also been set aside to permit the development of community & retail facilities to serve the area. Proposals for development affecting land to the rear of Crescent Street, Union Street and Bryn Street (the former car park site) must incorporate a significant element of car parking.</p> <p>Further opportunities for infill development may exist within the settlement. On sites with a capacity of 5 or more dwellings, a proportion of affordable housing will be sought & there may be other opportunities for affordable housing within the nearby rural settlements of Mochdre and Penstrowed. On allocated sites it is estimated that 753 dwellings would be an appropriate level of growth for Newtown within the plan period.</p>
<p>Conservation</p>	<p>There are 2No. designated Conservation Areas within the Town. Any development within or adjacent to these Conservation Areas will have to be</p>

	sympathetically designed to preserve or enhance their character and setting.
Facilities & Recreation	<p>The town provides a full range of community services and facilities including a Hospital, Secondary School, College of Further Education, Theatre, Oriel Davies Memorial Gallery, Leisure Centre, Bus station and Main Line Rail Station. The town centre provides a significant range of retail, commercial & financial services and community & leisure facilities.</p> <p>The town will also have a new Magistrates Court situated on part of the Gas Street car park with a riverside location within easy reach of the town centre. The extension of the Gravel car park is proposed to help to provide increased capacity.</p> <p>Further facilities will be required to serve the major new housing areas of Llanllwchaiarn and a site has been set aside for community/retail development.</p> <p>Existing public and private open spaces have been identified on the inset plans to safeguard them for community use. In addition open areas important to the setting of parts of the town, have been designated as amenity open space. New areas of public open space have also been identified and designated for the enjoyment of local people. The small hill adjacent to the Trehafren estate is the largest of these new allocations. Furthermore, as part of the redevelopment of the St. Giles golf course site, provision will be made for an area of public open space including the Gro Tump Scheduled Ancient Monument. It is envisaged that a series of footpaths will link the Tump to riverside walks. It is the intention to open up access to the Severn at every possible opportunity by the provision of additional riverside walks and picnic areas. The Council has acquired an area of land at Black Hall near to the Garth Owen estate, which has been planted with trees and shrubs and a wildflower meadow. New footpaths are to be constructed to provide public access.</p> <p>The Council wish to see full restoration of the main line of the Montgomery Canal, which includes restoration as far into Newtown as is practical.</p>
Employment	<p>In addition to infill and extension opportunities on existing industrial estates, 2No. large sites have been allocated for employment development:</p> <ul style="list-style-type: none"> • M181 EA1 - St. Giles Western Extension (Golf Course) has been allocated as a Premium Employment Site (7.3Ha.). It is envisaged that the development of this site would help to finance the construction of a footbridge across the Severn that would provide an alternative access into the site and to the riverside public open space to be provided as part of the scheme. The detailed boundary of the area suitable for development and any flood defence measures that may be required will be dependent on a survey carried out to ascertain the precise extent of the floodplain and an archaeological evaluation of the site will also be necessary. • M182 EA2 - Land adjacent to the College, Llanidloes Road, has been allocated as a Regional Employment Site (4.2Ha.) - Development of this site will be subject to a satisfactory Flood Consequences Assessment being submitted prior to permission being granted. Land within Zone C2 of the Development Advice Mapping accompanying TAN15 will only be appropriate for informal gravel surfaced car parking, open space and landscaping. <p>In addition, 2No. major areas have been allocated for retail/commercial uses:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Newtown Livestock Market has been allocated as a Retail Warehousing Site (1.25Ha.) • Land adjoining Back Lane has been allocated as a Retail/Commercial redevelopment opportunity (0.8Ha.) <p>An acceptable Flood Consequences Assessment will be required on the Retail/Commercial Development site at Back Lane before development can commence.</p>
Infrastructure	<p>The development of some sites in the west of Newtown may require sewer extensions to service them.</p> <p>Flooding from the River Severn: Consultation with the Environment Agency is advised when considering development proposals relating to lower lying areas and adjacent to the watercourse.</p> <p>The Welsh Assembly Government is investigating the feasible options for a Relief Road at Newtown.</p>

Saif Y Drenewydd y strategol yng nghoridor Dyffryn Hafren. Dyma'r anheddiad mwyaf ym Mhowys, ag amrywiaeth o wasanaethau a chyfleusterau cymunedol sy'n gysylltiedig ag anheddiad o'r fath. Mae nifer o gyfyngiadau yn yr anheddiad yn dylanwadu ar ddatblygiad yn y dyfodol. Yn anad dim, topograffeg yr ardal, gorlifdir Afon Hafren ac, i'r de o'r anheddiad, pibell nwy pwysedd uchel a hynt posibl y ffordd arfaethedig i osgoi'r Drenewydd. Fodd bynnag, mae'r dref yn parhau i allu ymdopi â datblygiad ychwanegol arwyddocaol. O'r herwydd, dyrannwyd amrywiaeth o safleoedd ar gyfer datblygu tai, a daw'r Drenewydd o fewn categori Canolfannau Ardal. Mae p'un a yw'r Drenewydd yn lle deniadol i fyw ai peidio yn dibynnu i raddau helaeth ar hyfywedd economaidd y dref. Mae dynodi tir cyflogaeth o ansawdd da, mewn lleoliad da, yn brif flaenoriaeth yn y Cynllun Datblygu Unedol. Mae peth lle i ddatblygu ar amrywiol stadau diwydiannol o amgylch y dref ac mae cyfle i estyn cwmnïau sydd eisoes yn bodoli. Ar ochr ddwyreiniol y dref, fe fyddai ail-leoli maes golff St Giles hefyd yn rhyddhau ardal sylweddol o dir mewn lleoliad gwyach, yn addas ar gyfer defnydd cyflogaeth o ansawdd uchel. Hefyd, ym mhen gorllewinol y dref, mae tir ar gael yn gyfagos i'r coleg ar gyfer safle cyflogaeth ranbarthol. Anogir datblygiadau adwerthu a datblygiadau masnachol eraill i ymleoli yn nghanol y dref er mwyn cynnal hyfywedd a bywiogrwydd y ganolfan. Dynodwyd safle ar gyfer datblygiad adwerthu/datblygiad masnachol yn gyfagos i Back Lane. Bydd yr holl ddyraniadau hyn yn sicrhau y bydd Y Drenewydd yn parhau i ddarparu prif ffocws ar gyfer tai a chyflogaeth.

<p>Tai</p>	<p>Mae yna 19 safle wedi'u dyrannu ar gyfer datblygu tai:</p> <ul style="list-style-type: none"> • M182 HA1 Y tir ym Mhengewern (1.53ha) • M178 HA2 OS4555 Bryn Lane (1.20ha) â chaniatâd cynllunio ar gyfer 34 o breswylfeydd • M178 HA3 OS6347 Bryn Lane (1.94ha) â chaniatâd cynllunio ar gyfer 50 o breswylfeydd • M178 HA4 Y tir i ochr ddeheuol Lôn Bryn (0.20ha) â chaniatâd cynllunio ar gyfer 10 anheddle • M178 HA5 OS5332 Sycamore Drive (1.20ha) • M178 HA6 Hendidley, Ffordd Milford (3.83ha) â chaniatâd cynllunio ar gyfer 13 o breswylfeydd • M179 HA7 Llys Ifor (0.18ha) â chaniatâd cynllunio ar gyfer 5 o breswylfeydd • M178 HA8 Vernon House, Llanllwchaearn (0.40ha) • M178 HA9 Central Dairies (0.70ha) • M180 HA10 Black Hall, Garth Owen (1.36ha) • M180 HA11 Severn Heights, Brimmon Close (5.30ha) â chaniatâd cynllunio ar gyfer 78 o breswylfeydd • M181 HA12 Rock Farm, Llanllwchaearn (8.76ha) â chaniatâd cynllunio ar gyfer 146 o breswylfeydd • M181 HA13 I'r de o Goedwig Fronlas, Llanllwchaearn (6.60ha) • M181 HA14 OS6268 i'r de o Rock Farm (4.00ha) • M182 HA15 Yn gyfagos i Landwr, Y Faenor (0.42ha) • M179 HA16 Ffordd Croesawdy (0.3ha) â chaniatâd cynllunio ar gyfer 33 o breswylfeydd • M180 HA17 Y tu cefn i'r Eglwys Bentecostaidd (1.05ha) â chaniatâd cynllunio ar gyfer 26 o breswylfeydd • M179 HA18 Y Tir yn 12, Ffordd y Gamlas Isaf (01.ha) • M179 HA19 1-3 Stryd y Farchnad (0.03ha) <p>Gan fod ail bont dros yr afon wedi'i chwblhau, a'r bont sy'n bodoli wedi'i hatgyweirio, mae mynediad i ochr ogleddol Y Drenewydd wedi gwella'n fawr, ond fe fydd angen gwella'r ffyrdd ymhellach i ganiatáu datblygu peth o'r tir a ddyrannwyd ar gyfer tai, yn enwedig ar hyd Canal Road / Ffordd Llanllwchaearn y B4568. Bydd y Cyngor yn ceisio cyfraniadau datblygwyr tuag at gostau gwelliannau angenrheidiol i'r isadeiledd er mwyn galluogi bwrw ymlaen â datblygiad yn yr ardal hon. Yn enwedig felly yn achos safleoedd 'Rock Farm', 'Tr de o Goedwig Fronlas' ac 'Tr de o Rock Farm'. O ystyried hyn, mae safle hefyd wedi'i glustnodi i ganiatáu datblygu cyfleusterau cymunedol a siopau i wasanaethu'r ardal. Mae'n rhaid i gynigion ar gyfer datblygiad sy'n effeithio ar dir y tu cefn i Crescent Street a Bryn Street (hen safle'r maes parcio) gynnwys ddigon o le parcio. Mae'n bosibl y bydd cyfleoedd eraill i ddatblygu ar safleoedd mewnlenwi yn yr anheddiad. Ar safleoedd lle gellir adeiladu 5 neu fwy o breswylfeydd, ceisir adeiladu cyfran o dai fforddiadwy, ac fe fydd cyfleoedd eraill ar gyfer tai fforddiadwy yn gyfagos i ffiniau datblygu'r anheddiad ac o fewn anheddiad gwledig Mochdre a Phenstrywaid gerllaw. Ar y safleoedd a ddyrannwyd, amcangyfrifir y byddai 753 o breswylfeydd yn lefel briodol o dwf i'r Drenewydd yn ystod cyfnod y cynllun.</p>
<p>Cadwraeth</p>	<p>Mae yna 2 Ardal Gadwraeth ddynodedig yn y Dref. Bydd yn rhaid cynllunio unrhyw ddatblygiad o fewn yr Ardaloedd Cadwraeth hyn, neu'n gyfagos iddynt, yn sympathetig er mwyn gwarchod neu wella eu cymeriad a'u golwg.</p>

<p>Cyfleusterau A Hamdden</p>	<p>Mae'r dref yn darparu amrywiaeth llawn o wasanaethau a chyfleusterau cymunedol, gan gynnwys Ysbyty, Ysgol Uwchradd, Coleg Addysg Bellach, Theatr, Oriol Goffa Davies, Canolfan Hamdden, Gorsaf Fysiau a Gorsaf Reilffordd ar y Prif Lein. Mae canol y dref yn darparu amrywiaeth arwyddocaol o siopau a gwasanaethau masnachol ac ariannol, ynghyd â chyfleusterau cymunedol a hamdden.</p> <p>Fe gaiff y dref hefyd Llys Ynadon newydd ar ran o faes parcio Gas Street, ar lan yr afon, o fewn cyrraedd hawdd o ganol y dref. Cynigir estyn maes parcio'r Gro i helpu i ddarparu mwy o leoedd parcio.</p> <p>Bydd angen cyfleusterau pellach i wasanaethau ardaloedd mawr tai newydd yn Llanllwchaearn, ac mae safle wedi'i glustnodi ar gyfer datblygiad cyfleusterau cymunedol/siopau.</p> <p>Dynodwyd manau agored cyhoeddus a phreifat sy'n bodoli ar y cynlluniau mewniod er mwyn eu diogelu at ddefnydd y gymuned. Hefyd, dynodwyd manau agored sy'n bwysig i olwg rhannau o'r dref yn fannau amwynderau agored. Dynodwyd hefyd manau agored cyhoeddus newydd i'w diogelu i'r bobl leol eu mwynhau. Y bryn bach yn gyfagos i stad Trehafren yw'r mwyaf o'r dyraniadau newydd hyn. Ar ben hyn, fel rhan o ailddatblygu safle maes golff St Giles, gwneir darpariaeth ar gyfer man agored cyhoeddus, gan gynnwys Henebyn Rhestredig Twmpath y Gro. Rhagwelir y bydd cyfres o lwybrau troed yn cysylltu'r Twmpath â llwybrau ar lan yr afon. Bwriedir manteisio ar bob cyfle i agor mynediad i Afon Hafren trwy ddarparu llwybrau cerdded ychwanegol a manau picnic ar lan yr afon. Mae'r Cyngor wedi sicrhau ardal o dir yn Black Hall ger stad Garth Owen, ac mae hon wedi'i phlannu â choed a llwyni a dôl blodau gwylt. Bwriedir adeiladu llwybrau troed newydd i ddarparu mynediad i'r cyhoedd.</p> <p>Mae'r Cyngor yn dymuno gweld prif linell Camlas Trefaldwyn yn cael ei hadfer yn llawn, gan gynnwys ei hadfer mor bell i mewn i'r Drenewydd ag sy'n ymarferol.</p>
<p>Cyflogaeth</p>	<p>Yn ogystal â chyfleoedd i ddatblygu ar safleoedd mewnlenwi a chyfleoedd i estyn ar stadau diwydiannol sydd eisoes yn bodoli, mae yna 2 safle mawr wedi'u dyrannu ar gyfer datblygiad cyflogaeth:</p> <ul style="list-style-type: none"> • M181 EA1 Dyrannwyd estyniad gorllewinol St Giles (y Maes Golf) yn Brif Safle Cyflogaeth (7.3ha) - Rhagwelir y byddai datblygu'r safle hwn yn helpu i ariannu gwaith codi pont droed dros Afon Hafren a fyddai'n darparu mynediad amgen i'r safle ac i'r man agored cyhoeddus ar lan yr afon a fydd yn cael ei ddarparu fel rhan o'r cynllun. Bydd ffin fanwl yr ardal sy'n addas i'w datblygu, ac unrhyw fesurau gofynnol i amddiffyn rhag llifogydd, yn dibynnu ar arolwg a gynhelir i ddarganfod gwir raddau'r gorllifdir a gwerth, a bydd angen gwerthuso'r safle o safbwynt archaeolegol. • M182 EA2 Dyrannwyd y tir yn gyfagos i'r Coleg, Ffordd Llanidloes, yn Safle Cyflogaeth Ranbarthol (4.2ha). Bydd datblygu'r safle hwn yn amodol ar gyflwyno Asesiad Canlyniad Llifogydd cyn i'r caniatâd gael ei roi. Bydd y tir o fewn Parth C2 o'r Map ar Gyngor Datblygu sy'n cyd-fynd â TAN15 yn addas ar gyfer maes parcio graean anffurfiol, man agored a thirlunio yn unig. <p>Hefyd, mae yna 2 brif ardal wedi'u dyrannu ar gyfer siopau/cyfleoedd masnachol:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dyrannwyd Marchnad Da Byw Y Drenewydd yn Safle Warysau Adwerthu (1.25ha) • Dyrannwyd y tir sy'n ffinio Back Lane yn safle ailddatblygu ar gyfer Siopau/Cyfleoedd Masnachol (0.8ha) <p>Bydd angen Asesiad Canlyniad Llifogydd derbynol ar y safle Datblygu Siopau/Masnachol yn Back Lane cyn y gall y gwaith datblygu dechrau.</p>
<p>Isadeiledd</p>	<p>Mae'n bosibl y bydd angen estyniadau i'r garthffosiaeth wrth ddatblygu rhai safleoedd i'r gorllewin o'r Drenewydd, i'w gwasanaethu.</p> <p>Llifogydd o Afon Hafren: Cynghorir ymgynghori ag Asiantaeth yr Amgylchedd wrth ystyried cynigion datblygu sy'n ymwneud ag ardaloedd ar dir isel ac yn gyfagos i'r sianeli dŵr.</p> <p>Mae Llywodraeth Cynulliad Cymru yn archwilio opsiynau dichonol ar gyfer Ffordd Liniaru yn Y Drenewydd.</p>



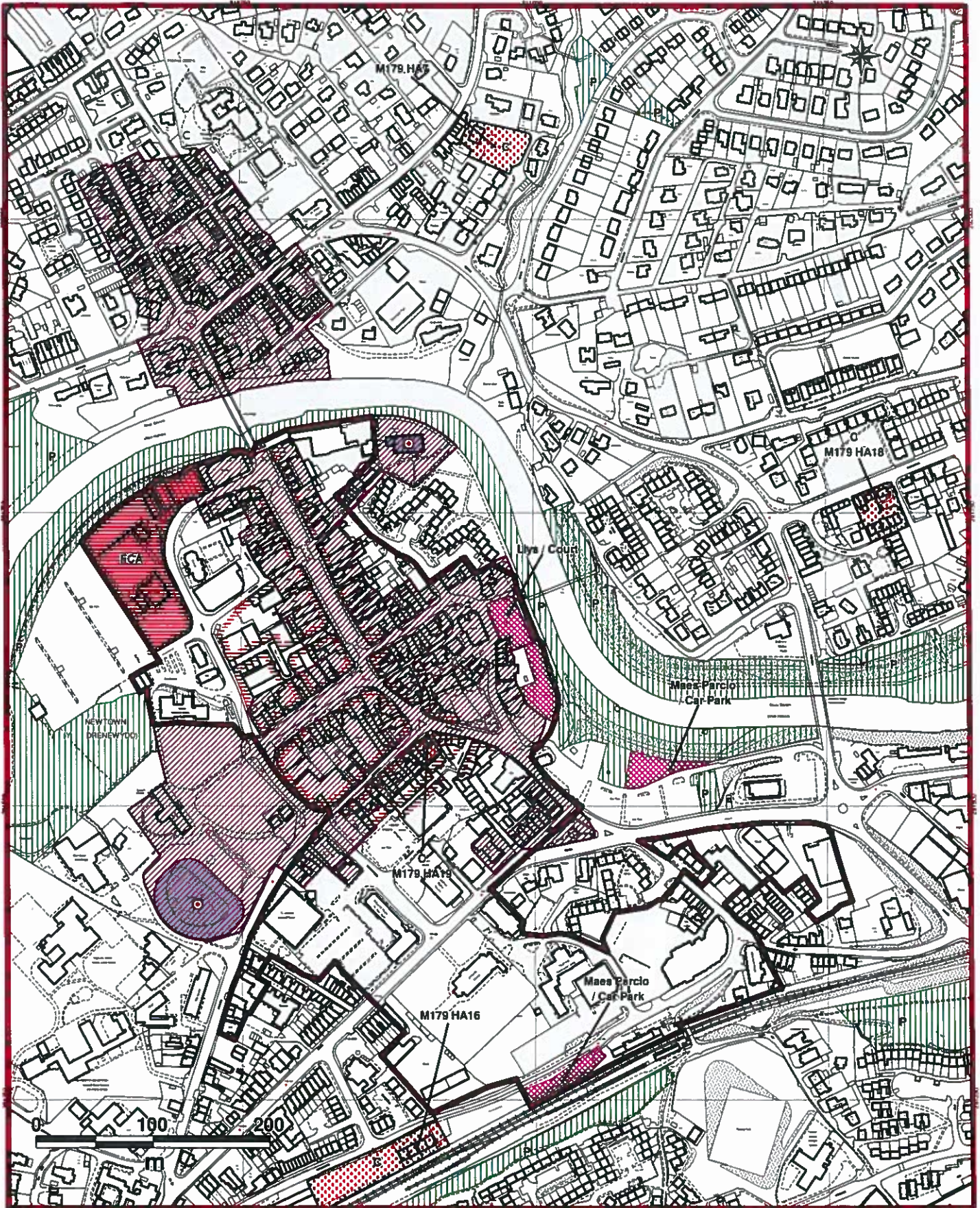
Gweld Map / See Map M179

Mawrth March 2010
 Cynhydduwyd ychwanegol © Cyngor de Powys (2010)
 Adroddiadau ychwanegol © Powys County Council (2010)
 © Howffordd y Gwan, Crefdydd pob hawl © Cyngor de Powys, 100210613 (2010)
 © Crown copyright. All rights reserved. Crown Copyright © Powys County Council for Wales, 100210613 (2010)

Cynllun Datblygu Unedol Powys Unitary Development Plan
MAP MEWNOSOD M178 INSET MAP
Newfstown North
Y Drenewydd Gogledd

Ar gyfer y map hon a ddarparwyd ym 2008, Survey of Ordnance Survey gwyddorion a'r
 Ordnance Survey a'r tan hyspwrdd Llywodraethol Powys, © Howffordd y Gwan.
 Mae'r map hon yn parhau yn hyspwrdd y Gwan a'r tan hyspwrdd Llywodraethol Powys.
 C.C. 100225371 (2010)
 Mae'r map hon yn parhau yn hyspwrdd y Gwan a'r tan hyspwrdd Llywodraethol Powys.
 C.C. 100225371 (2010)
 Mae'r map hon yn parhau yn hyspwrdd y Gwan a'r tan hyspwrdd Llywodraethol Powys.
 C.C. 100225371 (2010)





Cynllun Datblygu Unedol Powys Unitary Development Plan
 MAP MEWNOSOD M179 INSET MAP
 Newtown Central Area
 Y Drenewydd Rhanbarth Canolog

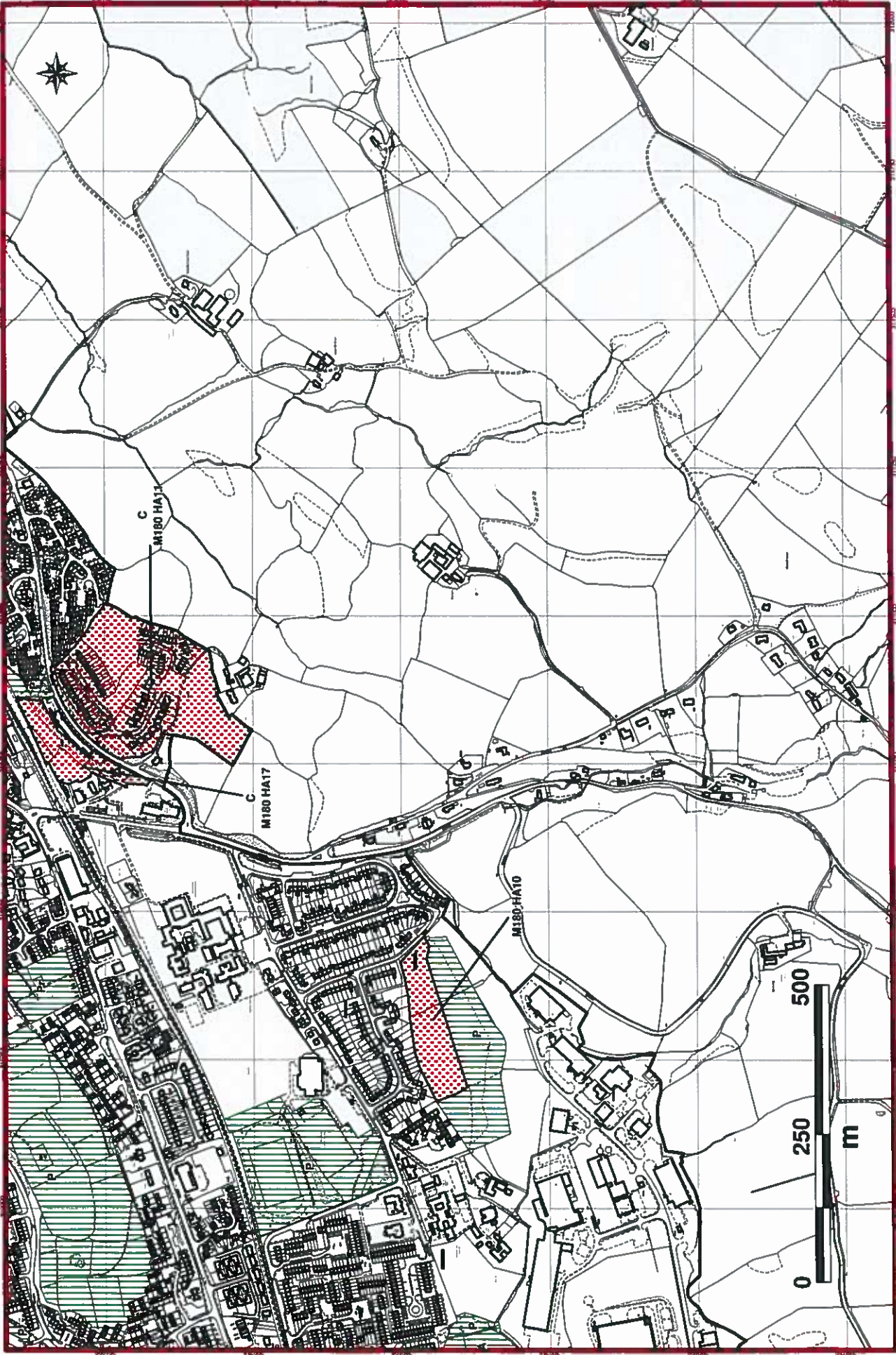
Mawrth / March
 2010

Algybrythwyr y map hwn o ddsurveys yr Ordnance Survey gyda chaniatâd yr Ordnance Survey a ran Rheolwr Uffwrta El Mawrmydd, el Howlfrant y Goron. Mae algybrythwyr heb ganiatâd yn torri Howlfrant y Goron a gall hyn arwain at erlyriadau neu achosau stril. Powys C C: 100025371 (2010)

This map is reproduced from Ordnance Survey material with the permission of Ordnance Survey on behalf of the Controller of Her Majesty's Stationery Office. It is reproduced without prejudice to the Crown Copyright and may lead to prosecution or civil proceedings. Powys C C: 100025371 (2010)

*Gwybodaeth ychwanegol © Cynigr St Powys (2010)
 Additional Information © Powys County Council (2010)*

*© Howlfrant y Goron. Cedwir pob hawl. Cynigr © (all Gwlad) © (m)u. (007)8813 (2010)
 © Crown copyright. All rights reserved. Countryside Council for Wales. 100018813 (2010)*



Cynllun Datblygu Unedol Powys Unitary Development Plan
MAP MEWNOSOD M180 INSET MAP
Newtown South
Y Drenewydd De

Mawrth / March 2010

Atgwybodaeth y mae hwn yn ddiwyllwr Ordnance Survey gyda characterau a Ordnance Survey ar ran Rheolwr Llywodraethol Powys. Mae'r gwybodaeth hon yn parhau yn holl hyspysu a gwan. Dim hyspysu neu awtoritiad y Powys C.C. 100025371 (2010)

This map is reproduced from Ordnance Survey material with the permission of Ordnance Survey on behalf of the Controller of HMSO. © Crown Copyright. Unauthorised reproduction infringes Crown Copyright and may lead to prosecution or civil proceedings. Powys C.C. 100025371 (2010)



Gwybodaeth ychwanegol © Cynor & Powys (2010)
 Additional Information © Powys County Council (2010)
 © Howffars y Gwan, Crefyd pob hawl. Cynor Cwm Gwlad Cymru, 100010613 (2010)
 © Crown copyright. All rights reserved. Countywide Council for Wales, 100010613 (2010)