

LLYWODRAETH CYMRU

CYLCHLYTHYR RHIF 003/2012

**CANLLAWIAU AR DDEFNYDDIO GORCHMYNION DATBLYGU
LLEOL**

Cyhoeddwyd:30 Ebrill 2012

Canllawiau ar Ddefnyddio Gorchmynion Datblygu Lleol

Cyflwyniad

- 1.1 Mae Gorchmynion Datblygu Lleol yn rhoi caniatâd ar gyfer mathau penodol o ddatblygiadau sy'n cael eu nodi yn y Gorchmynion a thrwy wneud hynny, yn dileu'r angen am geisiadau cynllunio gan y datblygwr. Mae mathau penodol o ddatblygiadau eisoes yn cael eu caniatáu heb angen caniatâd cynllunio. Nodir yr hawliau datblygu a ganiateir yn y Gorchmyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995 (PDO). Mae'r PDO yn rhoi caniatâd cyffredinol ar gyfer amrywiol fathau o ddatblygiadau cymharol fach nad ydynt yn ddadleuol fel rheol, heb fod angen gwneud cais cynllunio i'r awdurdod cynllunio lleol.
- 1.2 Gosodir hawliau datblygu a ganiateir dan y PDO ar y lefel genedlaethol. Felly gellir gweld Gorchmynion Datblygu Lleol fel estyniad o ddatblygu a ganiateir, ond yn dilyn penderfyniad lleol mewn ymateb i amgylchiadau lleol. Mae Gorchmynion Datblygu Lleol yn caniatáu i Awdurdodau Cynllunio Lleol weithredu'n rhagweithiol i roi polisi cynllunio ar waith yn eu hardal.
- 1.3 Gan fod Gorchmynion Datblygu Lleol yn dileu'r angen i wneud cais am ganiatâd cynllunio, gall y datblygwr posibl symud ymlaen yn gynt ac yn fwy hyderus (cyn belled â bod y datblygiad yn cydymffurfio â thelerau ac amodau'r Gorchmyn). Gall costau cysylltiedig fod yn is gyda Gorchmyn Datblygu Lleol gan na fydd ffi cais cynllunio na'r angen i ymrwymo adnoddau i baratoi cais.

Darpariaethau Deddfwriaethol

- 1.4 Gosodwyd Adrannau 61A (gorchmynion datblygu lleol), 61B (Ymyrraeth gan Ysgrifennydd Gwladol neu Gynulliad Cenedlaethol) a 61C (Caniatâd drwy orchymyn datblygu lleol) yn y Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 ("TCPA") drwy adran 40(1) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 ("PCPA"). Gosodwyd Adran 61D (Effaith diwygio neu ddirymu gorchymyn datblygu ar ddatblygiadau anghyflawn) yn y TCPA drwy adran 41 o'r PCPA. Mae'r Ysgrifennydd Gwladol wedi dechrau adrannau 40 a 41 mewn perthynas â Chymru.
- 1.5 Gan ddefnyddio'r pŵer a osodwyd gan adran 203 o Ddeddf Cynllunio 2008 (Deddf 2008), mae Gweinidogion Cymru wedi gwneud darpariaethau sy'n effeithio ar Gymru yn yr un ffordd ag effaith adran 189 o'r Ddeddf honno ar Loegr.
- 1.6 Mae Adran 188 o Ddeddf Cynllunio 2008 ("Deddf 2008") yn diwygio adran 61A i ddileu'r gofyniad y gellir gwneud gorchymyn datblygu lleol i weithredu polisi mewn cynllun datblygu lleol yn unig. Mae Gweinidogion

Cymru wedi dechrau adran 188 o Ddeddf Cynllunio 2008 o ran Cymru drwy rinwedd adran 241(3) o'r Ddeddf honno.

- 1.7 Mae adran 189 o Ddeddf 2008 yn diwygio adran 108 o'r TCPA. Mae adran 108 o'r TCPA yn ymestyn yr hawliau iawndal i amgylchiadau lle mae'r caniatâd cynllunio sy'n cael ei roi drwy orchymyn datblygu lleol yn cael ei dynnu'n ôl. Mae adran 189 yn berthnasol i Loegr yn unig ond mae adran 203(1) o Ddeddf 2008 yn rhoi'r pŵer i Weinidogion Cymru wneud darpariaethau ar gyfer Cymru sy'n cyfateb i effaith adran 189 yn Lloegr. Mae gorchymyn o'r fath yn ddibynnol ar weithdrefn gadarnhaol ac fe gafodd ei gymeradwyo ar 6 Rhagfyr 2011 gan Gynulliad Cenedlaethol Cymru.
- 1.8 Mae Rheoliadau Ardoll Seilwaith Cymunedol 2010 yn darparu diffiniad o dermau allweddol, ac yn rheoliad 5 (3)(a) (ii) mae'n cynnwys caniatâd cynllunio sy'n cael ei roi drwy orchymyn datblygu lleol o fewn ystyr "caniatâd cynllunio". Golyga hyn y bydd yr ardoll seilwaith cymunedol yn cael ei godi o hyd os yw'n berthnasol lle bo unrhyw ddatblygiad wedi'i eithrio o'r angen i wneud cais am ganiatâd cynllunio drwy orchymyn datblygu lleol. Lle nad oes angen caniatâd cynllunio gan fod gorchymyn datblygu lleol yn bodoli, byddai gofyn am gyflwyno rhybudd datblygiad trethadwy dan reoliad 64 o reoliadau Ardoll Seilwaith Cymunedol i'r awdurdod perthnasol, hynny yw, yr awdurdod cynllunio lleol yng Nghymru.

Diffinio'r Ystod

- 1.9 Yr awdurdod cynllunio lleol all benderfynu a oes angen gwneud Gorchymyn Datblygu Lleol. Gall y Gorchymyn fod yn berthnasol i'r holl dir mewn ardal Awdurdod Cynllunio Lleol neu ran yn unig o'r tir hwnnw, gan gynnwys safleoedd penodol. Mae'r pŵer hwn yn ddewisol a'r bwriad yw cyflymu'r system gynllunio gan y bydd Gorchymynion Datblygu Lleol, mewn gwirionedd, yn rhoi caniatâd i'r datblygiad perthnasol, gan ddileu'r angen am gais cynllunio a'r ffi berthnasol i'r cais.
- 1.10 Bydd cynnwys y Gorchymynion Datblygu Lleol yn cael eu penderfynu'n lleol gan ymateb i amgylchiadau lleol. Er enghraifft, gall Awdurdod Datblygu Lleol ddymuno gwneud Gorchymyn Datblygu Lleol i helpu i adfywio ardal gyflogaeth neu ystâd ddiwydiannol neu arwain datblygiad mewn ardaloedd lle mae disgwyl newidiadau sylweddol. Gall hefyd annog darpariaeth tai ar safle penodol.
- 1.11 Gall Gorchymynion Datblygu Lleol weithredu ar amrywiol raddfeydd, a gellir eu gwneud i gyflawni amrywiol amcanion. Gellir diffinio datblygiadau penodol neu ddosbarthiadau penodol o ddatblygiadau. Yn y modd hwn, gellir defnyddio'r Gorchymynion Datblygu Lleol i gyflawni amrywiaeth eang o amcanion a hyrwyddo amrywiaeth eang o ymddygiad gan ddatblygwyr i gyflawni amcanion cymunedol, cynllunio, amgylcheddol neu adfywio. Fodd bynnag, bydd eithriadau cyfyngedig:

- a) Ni all Gorchymyn Datblygu Lleol roi caniatâd cynllunio ar gyfer datblygiad sy'n debygol o gael effaith sylweddol ar Safle Ewropeaidd neu safle morol Ewropeaidd (naill ai wrth ei hun neu ar y cyd â chynlluniau a phrosiectau eraill) oni bai bod y datblygiad yn gysylltiedig â rheolaeth y safle neu'n angenrheidiol ar ei gyfer;
- b) Ni fydd union nifer a natur y datblygiadau sy'n cael eu caniatáu gan Orchymyn Datblygu Lleol fel rheol yn hysbys cyn ei lunio, ac o ganlyniad gall fod yn anodd asesu effaith amgylcheddol Gorchymyn Datblygu Lleol o ran cydymffurfio â'r Gyfarwydddeb Asesu Effeithiau Amgylcheddol. Mabwysiadwyd ffordd ofalus o weithredu sy'n eithrio o ystod y Gorchymynion Datblygu Lleol unrhyw ddatblygiad Rhestr 1 neu ddatblygiad Rhestr 2 yn ôl diffiniad Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Asesiad Effeithiau Amgylcheddol) 1999 (O.S. 199/293 fel y'u diwygiwyd);
- c) Er mwyn sicrhau diogelwch treftadaeth adeiledig Cymru, mae datblygiadau a fyddai'n effeithio ar adeiladau rhestredig hefyd yn cael eu heithrio rhag cwrpas y Gorchymynion Datblygu Lleol.

1.12 Lle bo Gorchymyn Datblygu Lleol yn bodoli ac felly bod caniatâd cyffredinol wedi'i roi ar gyfer math penodol o ddatblygiad, ni fyddai angen datganiad dylunio a mynediad gan na fyddai "cais am ganiatâd cynllunio" (Adran 42 (5) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004) ar gyfer y datblygiad penodol hwnnw.

Gwneud Gorchymynion Datblygu Lleol

1.13 Mae Awdurdodau Cynllunio Lleol yn cael eu hannog i wneud Gorchymyn Datblygu Lleol wrth wneud cynllun datblygu lleol. Bydd hyn yn galluogi'r awdurdod i gynnal ymgynghoriad ar yr un pryd, a allai leihau costau adnoddau paratoi cyffredinol. Bydd hefyd yn caniatáu i'r rhai sy'n cael eu holi weld ar y cam cynharaf posibl sut mae'r awdurdod yn bwriadu defnyddio Gorchymynion Datblygu Lleol i weithredu polisiau yn y cynllun datblygu lleol. Fodd bynnag, nid oes rheidrwydd i wneud Gorchymyn Datblygu Lleol ar yr un pryd.

Amodau a chyfyngiadau

1.14 Er bod modd gwneud Gorchymynion Datblygu Lleol heb amodau, yn aml bydd angen gosod amodau yn y Gorchymyn i sicrhau ei fod yn medru cyflawni'r amcanion perthnasol. Bydd Gorchymyn yn rhoi caniatâd cynllunio yn ddibynnol ar unrhyw amodau a chyfyngiadau a nodir ynddo (adran 61C o'r TCPA). Dylai amodau a chyfyngiadau ddangos yn glir pa ddatblygiadau sy'n cael eu caniatáu ai peidio, a sut y dylid eu gweithredu. Mewn rhai achosion gall fod yn briodol gofyn i'r datblygiad gyd-fynd â chanllawiau cynllunio atodol neu ddogfen debyg.

- 1.15 Bydd **cod dylunio penodol** yn gysylltiedig â Gorchmynion Datblygu Lleol drwy amod, lle bo'r Gorchmyn yn rhoi caniatâd ar gyfer datblygiad penodol, ond yn ddibynnol ar amod bod y datblygiad yn cydymffurfio â'r cod a nodir. Wrth osod amodau mewn Gorchmynion Datblygu Lleol dylai'r Awdurdod Cynllunio Lleol ystyried eu haddasrwydd yn yr un ffordd ag yn achos caniatâd cynllunio cyffredin. Bydd methu â chydymffurfio gydag amod yn y Gorchmyn Datblygu Lleol yn arwain at gamau gorfodi gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol fel arfer.

Datganiad o'r Rhesymau

- 1.16 Mae gofyn i awdurdodau cynllunio lleol baratoi Datganiad o'r Rhesymau dros Orchymyn Datblygu Lleol er mwyn cefnogi gofynion ymgynghori, cofrestru ac adroddiadau. Bydd yn rhaid i'r Datganiad gynnwys disgrifiad o'r datblygu a ganiateir; datganiad o'r polisiâu sy'n berthnasol i'r gorchymyn a'r effaith y mae disgwyl i'r gorchymyn ei gael o ran y polisiâu hynny; a chynllun neu ddatganiad yn nodi'r tir y mae'r Gorchymyn yn berthnasol iddo.

Ymgynghoriad, Cyhoeddusrwydd a Mabwysiadu

- 1.17 Mae'n hanfodol i randdeiliaid perthnasol a'r gymuned gael eu cynnwys yn llawn yn y gwaith o ffurfio Gorchmynion Datblygu Lleol o'r camau cyntaf, ac mae Llywodraeth Cymru yn argymhell i Awdurdodau Cynllunio Lleol gynnal gweithgareddau effeithiol sy'n cael eu targedu i ennyn diddordeb cyn y broses statudol.
- 1.18 Rhaid i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ymgynghori gydag unrhyw rai o'r canlynol a fydd ym marn yr awdurdod yn cael eu heffeithio gan y gorchymyn, o'i wneud :
- Awdurdod Cynllunio Lleol neu gyngor cymuned, sydd ag unrhyw ran o'u hardal yn ardal yr awdurdod neu'n ffinio ag ef
 - Cyngor Cefn Gwlad Cymru
 - Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru
 - Gweinidogion Cymru
 - Unrhyw berson y mae'r cod cyfathrebu electronig yn berthnasol iddynt yn sgil cyfarwyddyd dan adran 106(3)(a) o'r Ddeddf Cyfathrebu 2003 (gweithredu'r cod cyfathrebu electronig)
 - Unrhyw berson sydd berchen neu'n rheoli cyfarpar cyfathrebu electronig sydd wedi'i leoli yn unrhyw ran o ardal yr awdurdod
 - Unrhyw rai o'r personau canlynol sydd â swyddogaethau yn unrhyw ran o ardal yr awdurdod :-
 - Bwrdd Iechyd Lleol
 - Unrhyw berson sydd wedi derbyn trwydded dan adran 6(1)(b) a (c) o Ddeddf Trydan 1989 (trwydded awdurdodi cyflenwad ayyb)
 - Unrhyw berson sydd wedi derbyn trwydded dan adran 7(2) o Ddeddf Nwy 1986 (trwyddedu cludwyr nwy)

- Ymgwymerwr carthffosiaeth
 - Ymgwymerwr cyflenwad dŵr
 - Cyrff gwirfoddol y mae eu gweithgareddau yn rhannol neu'n gyfan gwbl er lles unrhyw ran o ardal yr awdurdod
 - Cyrff sy'n cynrychioli buddiannau amrywiol grwpiau hil, ethnig neu genedlaethol yn ardal yr awdurdod
 - Cyrff sy'n cynrychioli buddiannau amrywiol grwpiau crefyddol yn ardal yr awdurdod
 - Cyrff sy'n cynrychioli buddiannau pobl anabl yn ardal yr awdurdod
 - Cyrff sy'n cynrychioli buddiannau pobl sy'n cynnal busnes yn ardal yr awdurdod
- 1.19 Rhaid i'r Awdurdod Cynllunio Lleol hefyd ymgynghori ag unrhyw berson y byddai gofyn iddynt ymgynghori â hwy ynghylch cais am ganiatâd cynllunio ar gyfer y datblygiad arfaethedig sydd i'w ganiatáu gan y gorchymyn.
- 1.20 Mae sylwadau annibynnol, arbenigol Comisiwn Dylunio Cymru yn cyfrif fel ystyriaeth berthnasol yn y broses gynllunio. Mae'n briodol ymgynghori gyda Chomisiwn Dylunio Cymru dan amgylchiadau cyffredin lle bo arfer da neu arfer gorau i gael ei arddel. Mae hefyd yn briodol lle bo'r Gorchymyn Datblygu Lleol yn edrych ar faterion pwysig o ddylunio safonol ar gyfer safleoedd neu ardaloedd pwysig.
- 1.21 Gall ymgynghori gyda Chomisiwn Dylunio Cymru helpu i wneud y gorau o'r potensial ar gyfer datblygiad o safon uchel.
- 1.22 Hefyd rhaid i'r Awdurdod Cynllunio Lleol anfon copi o'r Gorchymyn Drafft a'r Datganiad o Resymau i'r ymgynghoreion am gyfnod ymgynghori penodol o 28 diwrnod o leiaf ac ystyried yr holl sylwadau sy'n cael eu derbyn ganddynt yn ystod y cyfnod penodol.
- 1.23 Rhaid i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, yn ystod unrhyw gyfnod ymgynghori:
- ddarparu copi o'r drafft Gorchymyn Datblygu Lleol a'r Datganiad o Resymau i'w harchwilio ym mhrif swyddfa'r awdurdod yn ystod oriau gwaith arferol ac mewn llefydd eraill o fewn ardal yr awdurdod fel y bo'r awdurdod yn ei ystyried yn briodol
 - cyhoeddi ar wefan yr awdurdod:
 - y drafft Gorchymyn Datblygu Lleol a'r Datganiad o Resymau
 - datganiad bod y dogfennau hynny ar gael i'w harchwilio a'r lleoliadau a'r adegau y maent ar gael i'w harchwilio
 - y dyddiad ar gyfer derbyn sylwadau ar y Gorchymyn drafft, na fydd yn llai na 28 diwrnod ar ôl dyddiad y cyhoeddiad cyntaf ar y wefan.
- 1.24 Mae'r ddeddfwriaeth yn caniatáu i Lywodraeth Cymru wneud cyfarwyddyd y dylai unrhyw Orchymyn Datblygu Lleol drafft gael ei gyflwyno i'w gymeradwyo neu'i addasu (adran 61B o'r TCPA). Er mwyn sicrhau trosolwg cenedlaethol priodol o'r broses, wedi cynnal yr ymgynghoriad, ond cyn mabwysiadu'r Gorchymyn Datblygu Lleol, rhaid

i'r Awdurdod Cynllunio Lleol anfon y Gorchymyn drafft a'r Datganiad o Resymau dros wneud y Gorchymyn at Lywodraeth Cymru.

1.25 Ni fydd yr Awdurdod Datblygu Lleol yn medru mabwysiadu'r Gorchymyn hyd nes naill ai:

- (a) bod Llywodraeth Cymru wedi cadarnhau nad yw'n bwriadu gwneud cyfarwyddyd i gyfeirio'r Gorchymyn Datblygu Lleol i'w gymeradwyo, neu
- (b) bod 21 diwrnod wedi pasio a Llywodraeth Cymru heb hysbysu'r Awdurdod ei bod naill ai am wneud cyfarwyddyd neu fod angen mwy o amser i ddod i benderfyniad.

1.26 Os fydd cyfarwyddyd yn cael ei wneud, bydd Llywodraeth Cymru yn cymeradwyo neu wrthod y Gorchymyn, neu'n gofyn iddo gael ei addasu. Bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol, fodd bynnag, yn rhydd i roi'r gorau i'r Gorchymyn os yw'n dymuno hynny.

Cofrestr Gynllunio

1.27 Rhaid i bob Gorchymyn Datblygu Lleol gael eu cynnwys ar y Gofrestr Gynllunio. Bydd gofyn i Awdurdodau Cynllunio Lleol adrodd yn flynyddol i Lywodraeth Cymru gan ddweud i ba raddau y mae'n llwyddo i gyflawni'i bwrpas fel rhan o'r Adroddiad Monitro Blynnyddol. Nid yw ffurf a chynnwys yr adroddiad o ran y Gorchymynion Datblygu Lleol wedi'i bennu, ond mae wedi'i adael at ddisgresiwn rhesymol Awdurdodau Cynllunio Lleol.

Canllawiau ar y Broses Gorchmynion Datblygu Lleol

Datblygwyd y canllawiau hyn o'r rhai a osodwyd yn Adroddiad Ymchwil Cam 1 Gorchmynion Datblygu Lleol y Gwasanaeth Cynghori Cynllunio ar farn ac arferion rhanddeiliaid, dyddiedig Mawrth 2009.

Mae pwyslais y canllawiau hyn ar agweddau ymarferol a pholisi gweithrediad y drefn, a'r bwriad yw gosod safbwynt Llywodraeth Cymru ar y materion a'r camau allweddol yn y broses Gorchmynion Datblygu Lleol.

Ymgynghori'n anffurfiol gyda'r partïon â diddordeb

- 2.1 Yn ymarferol, dylai Gorchmynion Datblygu Lleol arddel ffordd o weithio mewn partneriaeth wrth reoli datblygu dan amgylchiadau priodol. Bydd agosatrwydd y bartneriaeth honno, a'r sawl fydd yn rhan ohoni, yn dibynnu ar amodau'r Gorchmyn. Efallai bod rhai Gorchmynion yn anelu at gyflawni newid penodol ar draws ardal eang, tra bod eraill yn canolbwyntio ar safleoedd penodol, eu perchnogion a'u datblygwyr mewn cyd-destun penodol. Er nad yw'n ofynnol, dan y ddeddfwriaeth, ymgynghori ar Orchmynion Datblygu Lleol nes i'r drafft gael ei baratoi, bydd cyd-destun y mwyafrif o Orchmynion yn golygu'n ymarferol ei bod yn ddymunol cynnal proses ymgynghori anffurfiol, rhag-statudol.
- 2.2 Gall ymgynghori'n gynnar gyda Chomisiwn Dylunio Cymru ynghylch defnyddio Codau Dylunio wrth wneud Gorchmynion helpu i sicrhau bod:
 - Gweithdrefnau a dogfennau uwchgynllunio hanfodol sy'n sylfaen i'r codau o'r fath, yn bresennol
 - Egwyddorion dylunio da, cynaliadwy, cynhwysol yn cael eu hystyried, eu mynegi a'u cadw'n briodol
 - Cynnwys ac ystod y codau a/neu ganllawiau dylunio yn briodol
 - Safon a statws dogfennau o'r fath yn briodol i'r Gorchmynion Datblygu Lleol
 - Y prosesau ar gyfer cymhwyso a gweithredu codau yn glir a chadarn
- 2.3 Bydd hyn yn gofyn am ffordd o weithio sy'n casglu cefnogaeth cyfranogwyr uniongyrchol a rhanddeiliaid ehangach i gysyniad y Gorchmynion Datblygu Lleol a'u hamcanion o'r cychwyn cyntaf, drwy nodi eu hanghenion a'u pryderon ac ymateb iddynt. Dylid darparu digon o amser i grwpiau cymunedol a gwirfoddolwyr gyfranogi'n llawn. Er na fydd rheidrwydd bellach i Orchmynion Datblygu Lleol roi polisïau cynlluniau datblygu lleol ar waith, dylai'r Gorchmynion fodd bynnag gyd-fynd â'r cynlluniau datblygu lleol, a bydd cysylltiad clir gyda llwyddiant polisïau ac amcanion cynllunio yn annog rhanddeiliaid a'r gymuned i gyfranogi.
- 2.4 Wedi'u mabwysiadu, gall perchnogion tir a datblygwyr weld buddiannau parhaus o'r Gorchmynion Datblygu Lleol heb angen bellach am baratoi a chyflwyno ceisiadau cynllunio ar gyfer mathau penodol o ddatblygiadau. Dylent felly fod yn barod i gynorthwyo'r Awdurdod Cynllunio Lleol wrth

ystyried a fyddai Gorchymyn Datblygu Lleol yn briodol, drwy ymateb yn gadarnhaol ac yn adeiladol i geisiadau'r Awdurdod i baratoi a rhannu gwybodaeth neu ystyried effeithiau ymarferol Gorchymyn penodol.

Dynodi'r Datblygiadau i'w Caniatáu gan Orchmynion Datblygu Lleol

- 2.5 Gall Gorchymynion Datblygu Lleol weithredu ar amrywiol raddfeydd, a gellir eu gwneud i gyflawni amrywiol amcanion. Gellir cyflwyno hawliau Gorchymynion Datblygu Lleol i ddatblygiadau penodol neu ddosbarthiadau penodol o ddatblygiad, ond mae hyn yn ddibynnol ar yr eithriadau cyfyngedig a ddisgrifiwyd yn **Atodiad 1**. Fel hawliau datblygu a ganiateir, gall Gorchymynion Datblygu Lleol hefyd osod cyfyngiadau, e.e. drwy ganiatáu dosbarth o ddatblygiad ond eithrio mathau penodol o ddatblygiad o fewn y dosbarth hwnnw, neu ddatblygiad o'r dosbarth a fyddai o fewn ardal neu adeilad penodol. Gall hyn fod yn ffordd effeithiol o sicrhau bod Gorchymyn Datblygu Lleol mor hyblyg a chynhwysfawr ag sy'n bosibl, gan osgoi canlyniadau rheoli datblygu annerbyniol dan amodau penodol.
- 2.6 Mae hefyd yn bosibl i Orchmynion Datblygu Lleol gadw'r hawl i'r Awdurdodau Cynllunio Lleol gyfarwyddo na fydd y caniatâd cynllunio a roddir gan y Gorchymyn yn berthnasol i ddatblygiad penodol neu ddatblygiad mewn ardal benodol. Fodd bynnag, dylid paratoi Gorchymyn Datblygu Lleol gan ddisgwyl mai anaml y byddai pŵer cyfarwyddo o'r fath yn cael ei ddefnyddio: dylai Awdurdod Cynllunio Lleol fod yn hyderus bod eu dewis o destunau ar gyfer y Gorchymyn, gyda'r cyfyngiadau a'r amodau a nodwyd, yn briodol ar gyfer cyflawni canlyniadau rheoli datblygu priodol.
- 2.7 Gellid defnyddio Gorchymynion Datblygu Lleol i gyflawni ystod eang o amcanion a hyrwyddo ymddygiad amrywiol gan ddatblygwyr i gyflawni amcanion cymunedol, cynllunio, amgylcheddol neu adfywiol. Nid oes un "ateb cywir": dylai Awdurdodau Cynllunio Lleol geisio nodi a chanolbwyntio ar sefyllfaoedd yn eu hardaloedd lle gall Gorchymynion Datblygu Lleol wneud gwahaniaeth gwirioneddol i effeithiolrwydd y gwaith o reoli datblygiad.

Nodi'r Ardal lle mae'r Gorchymyn yn Berthnasol

- 2.8 Yn yr un modd, mae'r ardal ddaearyddol lle gall Gorchymyn Datblygu Lleol fod yn berthnasol hefyd yn amrywiol. Mewn egwyddor, gall Gorchymyn Datblygu Lleol fod yn berthnasol ledled ardal awdurdod cyfan (ond mae hyn yn annhebygol o fod yn briodol yn ymarferol), ar gyfer datblygiad unigol penodol, neu ystod o ardaloedd rhwng y ddau begwn.
- 2.9 Rhaid i'r ardal gael ei nodi'n benodol drwy gynllun neu ddatganiad ysgrifenedig. Bydd angen i awdurdodau lleol ystyried graddfa ddaearyddol eu Gorchymynion yn ofalus, gan y bydd hyn yn effeithio'n uniongyrchol ar lefel y manylder posibl. Bydd hyn yn ei dro yn effeithio ar

natur a graddfa'r datblygiad y gellir ei ganiatáu'n briodol drwy ardal y Gorchymyn: yn gyffredinol, yr ehangaf yw'r ardal, y mwyaf cymhleth ac amrywiol fydd y materion cynllunio sy'n codi. Felly bydd hefyd angen i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ystyried y berthynas rhwng graddfa'r Gorchymyn a nifer y datblygiadau y gellir eu caniatáu drwyddo.

Nodi'r Fframwaith Cefnogaeth ar gyfer Gorchmynion Datblygu Lleol

- 2.10 Bydd Gorchmynion Datblygu Lleol yn cael eu llunio gan ystyried math a graddfa'r datblygu a'r ardal ddaearyddol. Er enghraifft, mae'n debygol y bydd angen i Orchmynion sy'n berthnasol ledled awdurdod lleol cyfan fod yn gyfyngedig eu cwmpas, yn hawdd i'w dehongli, eu monitro a'u gorfodi. Gall Gorchmynion ar y raddfa hon gael eu hanelu tuag at gyflawni amcan polisi drwy nifer o ddatblygiadau bach, lle bo Gorchmynion sy'n cwmpasu safleoedd penodol yn medru sicrhau datblygiad cynhwysfawr fel amcan allweddol. Yma, efallai nad oes angen i'r Gorchymyn fod yn benodol iawn o ran cynllun a manylion y datblygiadau i'w caniatáu o fewn ardal y Gorchymyn.
- 2.11 Fodd bynnag, mae'n bwysig cadw mewn cof nad oes unrhyw Orchymyn yn bodoli wrth ei hun. Bydd y cyd-destun, wrth gwrs, yn cael ei ysgogi gan y cynllun datblygu a pholisïau cynllunio cenedlaethol perthnasol. Fodd bynnag, efallai bod dogfennau o natur fwy lleol neu benodol a fydd yn berthnasol, er enghraifft canllawiau cynllunio Awdurdod Cynllunio Lleol, codau dylunio ar gyfer ardal neu safle, neu hyd yn oed rwymedigaethau cynllunio sydd eisoes yn bodoli. Dylai'r Awdurdod hefyd ystyried paratoi canllawiau i gyd-fynd â'r Gorchymyn: er y dylai effaith Gorchymyn fod yn gwbl eglur ar yr wyneb, mae'n bosibl bod lle i ganllawiau egluro'r cefndir ac agweddau perthnasol o'i fwriad.
- 2.12 Mae rhai materion penodol sy'n codi o ddogfennau o'r fath yn cael eu hystyried isod. Ond ar lefel gyffredinol, dylai Awdurdodau Cynllunio Lleol ystyried pa mor berthnasol a defnyddiol ydyn nhw wrth ystyried unrhyw Orchymyn sy'n cael ei gynnig. Drwy ddiffinio'r amcanion cynllunio y bydd y Gorchmynion Datblygu Lleol yn cyfrannu atynt, gallant ddarparu gwybodaeth gefndir i'r Gorchmynion a'r cyfiawnhad amdanynt. Dylai'r Awdurdod Cynllunio Lleol hefyd gadw mewn cof bod unrhyw Orchmynion a fydd yn cael eu gwneud yn dileu disgrisiwn yr Awdurdod wrth reoli'r datblygiad perthnasol. Gall y fframwaith cefnogi felly roi sicrwydd na fydd canlyniadau cynllunio anffafriol sydd efallai i'w gweld ar yr wyneb yn digwydd mewn gwirionedd, neu y byddant yn cael eu rheoli'n effeithiol yn rhywle arall. O dan amgylchiadau priodol, gall dogfennau o fewn y fframwaith gefnogi gael eu cynnwys o fewn amodau'r Gorchymyn.
- 2.13 Bydd swyddogaeth a natur y fframwaith gefnogi yn amrywio'n fawr yn ôl natur y Gorchymyn sy'n cael ei argymhell. Fodd bynnag, mae'n glir bod modd iddynt, gyda'i gilydd, roi cyfiawnhad a sicrwydd priodol o ran cyflawni canlyniadau cynllunio allweddol. Felly bydd angen i Awdurdodau Cynllunio Lleol ystyried nid yn unig a oes dogfennau cyfredol a fydd yn ffurfio rhan o'r fframwaith gefnogi, ond hefyd a oes angen unrhyw

ddogfennau newydd. Os felly, bydd angen eu cwblhau cyn gwneud y Gorchymyn. Felly bydd angen cynnwys amserlen ac adnoddau paratoi dogfennau cefnogol yn y broses gyffredinol o lunio Gorchymynion.

Paratoi'r Gorchymynion Datblygu Lleol drafft.

2.14 Mae'r materion canlynol yn berthnasol i ffurf a chynnwys Gorchymyn drafft:-

- a. **Y Gorchymyn cyffredinol** – Dylai holl elfennau'r Gorchymyn ei hun – y disgrifiad o'r datblygiad lle mae'r caniatâd yn cael ei roi, ac unrhyw gyfyngiadau ac amodau sy'n cael eu gosod – fod yn glir, wedi'u diffinio'n eglur ac yn ddiamwys. Dylai fod yn amlwg i ddatblygwyr posibl beth sy'n cael ei ganiatáu, a beth fydd angen iddynt ei wneud i gyflawni'r datblygiad sy'n cael ei ganiatáu gan y gorchymyn. Bydd hefyd yn hanfodol i'r gorchymyn fod yn glir er mwyn monitro a gorfodi'n effeithiol.
- b. **Amodau** – Gellir gosod ystod o amodau cynllunio wrth Orchymyn Datblygu Lleol yn yr un ffordd â chaniatâd cynllunio. Fodd bynnag, tra bo'r ddeddfwriaeth yn caniatáu disgresiwn eang wrth osod amodau, bydd Llywodraeth Cymru'n disgwyl i amodau gydymffurfio'n gyffredinol â'i pholisi a'i harweiniad cenedlaethol. Felly ni ddylid eu gosod oni bai bod eu hangen, eu bod yn berthnasol i gynllunio, yn berthnasol i ddatblygu a ganiateir gan y Gorchymyn, bod modd eu gorfodi, eu bod yn fanwl ac yn rhesymol ym mhob ffordd arall.
- c. **Amodau cysylltiedig â chodau dylunio a dogfennau tebyg** – Gall amodau ddiffinio gofynion cydymffurfiaeth drwy gyfeirio at ddogfennau eraill, fel y rhai sy'n cael eu cynnwys o fewn dogfennau cynllunio atodol a'r codau dylunio. Er enghraifft, dylid defnyddio amod o'r fath i gysylltu set o 'reolau' dylunio ar gyfer datblygiad a ganiateir gan Orchymyn.
- d. Dylid cysylltu **cod dylunio penodol** â Gorchymyn drwy amod, lle bo'r Gorchymyn yn rhoi caniatâd ar gyfer datblygiad sy'n cael ei nodi, ond yn ddibynnol ar amod bod y datblygiad yn cydymffurfio â'r cod penodol. Byddai unrhyw enghraifft o ddiffyg cydymffurfiaeth neu dorri rheolaeth datblygu yn arwain at gamau gorfodi arferol.
- e. Drwy amodau priodol a chanllawiau cynllunio manwl addas, gall fod yn bosibl sicrhau cydymffurfiaeth gyda safonau adeiladu amgylcheddol priodol er enghraifft.
- f. Bydd angen i'r ddogfen y cyfeirir ati yn yr amod ateb gofynion arferol amodau. Bydd angen i'r **cod dylunio penodol** sy'n gysylltiedig â'r Gorchymyn fod yn ddigon manwl i ganiatáu dehongliad clir o'r hyn sy'n cael ei dderbyn dan y Gorchymyn.

- g. Yn **Atodiad 2** mae '**Safon Dylunio mewn Gorchmynion Datblygu Lleol**' wedi'i ysgrifennu gan Gomisiwn Dylunio Cymru gyda'r nod o gynorthwyo dealltwriaeth o'r defnydd o Godau Dylunio gyda'r Gorchmynion Datblygu Lleol. Mae angen cymryd gofal i beidio â 'gor-ddiffinio' y Gorchmynyn ac unrhyw ganllawiau perthnasol, a fedrai ddileu'r hyblygrwydd sy'n un o fuddiannau allweddol y Gorchmynion. Bydd manylder y canllawiau a'r amodau yn dibynnu ar amgylchiadau'r Gorchmynyn a'r math o ddatblygiad sy'n berthnasol. Bydd y Gorchmynyn yn nodi'r cod dylunio penodol a fydd yn berthnasol ym mhob achos.
- h. Hefyd, i gael sicrwydd am effaith barhaus yr amod, rhaid bod y ddogfen yn bodoli eisoes ac ni ddylai'r cyfeiriad ati yn yr amod ganiatáu i'r ddogfen gael ei disodli gan fersiwn newydd. Byddai hynny'n annerbyniol am y byddai'n caniatáu diwygiadau i'r Gorchmynyn heb gydymffurfio â gofynion statudol arferol ynghylch cyhoeddusrwydd ac ymgynghori.
- i. **Amodau sy'n gofyn am gamau penodol** – Gall fod yn briodol i'r Gorchmynion osod amodau sy'n gofyn am gamau penodol gan ddatblygwyr. Er enghraifft, gall amod ddiogelu'r Gorchmynion drwy ofyn am ddarparu gwybodaeth briodol cyn cychwyn ar ddatblygiad. Gall gofynion eraill gynnwys ymgynghori a chytundeb gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol ar rai materion sy'n cael eu nodi yn y Gorchmynyn.
- j. **Darparu 'Datganiad o Resymau' Clir a Chryno** - Rhaid i Awdurdodau Cynllunio Lleol baratoi datganiad o resymau wrth ochr Gorchmynyn drafft ar gyfer ymgynghoriad statudol a chyhoeddusrwydd. Rhaid i'r datganiad gynnwys o leiaf:
- Disgrifiad o'r datblygu a fyddai'n cael ei ganiatáu
 - Datganiad o'r polisiâu perthnasol i'r gorchmynyn ac effaith y disgwylir i'r gorchmynyn ei gael o ran y polisiâu hynny
 - Cynllun neu ddatganiad yn nodi'r tir a fyddai'n cael ei gwmpasu gan y Gorchmynyn;
- k. Mae'r ail o'r gofynion hyn yn adlewyrchu'r ffaith bod y Gorchmynion Datblygu Lleol yn rhan annatod o'r drefn gynllunio, er bod Deddf 2008 yn dileu'r angen am Orchmynion i weithredu polisiâu cynlluniau datblygu lleol clir. Mae felly'n briodol gofyn i Awdurdodau Cynllunio Lleol egluro sut mae Gorchmynyn arfaethedig yn berthnasol i bolisiâu perthnasol, a dylai Gorchmynyn fedru dangos ei fod yn cyd-fynd â pholisiâu, amcanion a blaenoriaethau cynllunio a'r potensial i gyflawni canlyniadau cadarnhaol yn y cyd-destun hwnnw.
- l. Dylai'r Datganiad o Resymau fod yn gryno, ond dylai hefyd fod yn gynhwysfawr. Mae hyn yn hanfodol er mwyn sicrhau bod yr ymgynghoriad statudol ar y Gorchmynyn arfaethedig yn gwbl drylwyr ac effeithiol. Er enghraifft, efallai bod buddiannau yn codi o'r

Gorchymyn, fel y gallu i ddarparu hyblygrwydd i ddatblygwyr, neu fwy o effeithiolrwydd wrth reoli datblygiadau sy'n debyg ac yn digwydd yn rheolaidd, (gyda buddiannau i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'r ymgeisydd) sydd heb gyd-destun polisi cynllun datblygu, ond sydd serch hynny yn rhesymau pwysig dros wneud Gorchymyn. Bydd hefyd yn bwysig egluro'r cefndir ffeithiol, a manylu pam bod unrhyw gyfyngiadau ac amodau'n angenrheidiol.

- m. Lle bo dogfennau allweddol yn y fframwaith gefnogi yn hanfodol ar gyfer deall yr argymhellion, dylid cyfeirio atynt a sicrhau eu bod ar gael i'r ymgynghoreion. Dylai Awdurdodau Cynllunio Lleol hefyd, wrth gwrs, ystyried a chydymffurfio â dyletswyddau statudol cyffredinol perthnasol (e.e. y rhai ynghylch camwahananiaethu) wrth baratoi'r Gorchymynion a'r Datganiad o Resymau.
- n. Lle bo Gorchymynion arfaethedig yn codi materion cymhleth, neu mewn achosion priodol eraill, efallai bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn dymuno ystyried paratoi asesiad effaith ffurfiol i gefnogi a chyd-fynd â'r Datganiad o Resymau.
- o. **Ymgynghoriad statudol ffurfiol ar Orchymynion Datblygu Lleol a Datganiad o Resymau**
Mae'r gofynion ymgynghori a chyhoedduswydd wedi'u gosod yn adrannau 1.18 – 1.22 uchod a'r offeryn statudol yn **Atodiad 3**. Mae'n briodol pwysleisio'r pwyntiau canlynol:
 - Rhestr o ymgynghoreion – rhaid i'r Awdurdodau Cynllunio Lleol ymgynghori â pherson neu gorff penodol pan fo'n ystyried y byddai buddiannau'r person neu gorff yn cael eu heffeithio gan y Gorchymyn yn unig. Bydd hyn yn fater o farn resymol i'r Awdurdod: er enghraifft, byddai ymgynghori â Chomisiwn Dylunio Cymru yn briodol lle bo bwriad i Orchymyn gwmpasu materion dylunio ar gyfer safleoedd neu feysydd pwysig.
 - Rhaid i Awdurdodau Cynllunio Lleol ymgynghori ag unrhyw un y byddai gofyn statudol iddynt ymgynghori â hwy ynghylch cais am ganiatâd cynllunio ar gyfer y datblygiad a fydd yn cael ei ganiatáu gan y gorchymyn cynllunio
 - Gan fod cwmplas y Gorchymynion Cynllunio Lleol mor eang, nid yw'n bosibl pennu rhestr drwyadl mewn deddfwriaeth o'r holl gyrff a phobl a all gael eu heffeithio gan unrhyw Orchymyn posibl. Dylai Awdurdodau Cynllunio Lleol felly ystyried ymgynghori tu hwnt i'r rhestr a bennwyd lle bo mewnbyn defnyddiol o bosibl i'r Gorchymyn.
- p. Rhaid cyhoeddi copi o'r Gorchymyn drafft a chopi o'r Datganiad o Resymau a'u darparu i'r ymgynghoreion. Lle bo angen dogfen arall yn y fframwaith gefnogaeth er mwyn deall yr argymhellion yn gywir,

dylai'r Awdurdod Cynllunio Lleol naill ai ddarparu copi neu ddarparu ffordd o gyrraedd ato (e.e. drwy eu gwefan)

- q. Rhaid rhoi o leiaf 28 diwrnod i'r ymgynghoreion a'r cyhoedd sy'n ymateb i gyhoeddusrwydd a hysbysebion lleol wneud sylwadau
- r. Rhaid i bob Gorchymyn drafft a'u Datganiadau o Resymau gael eu gosod ar y Gofrestr Gynllunio a'u hanfon at ymgynghoreion ar yr un pryd
- s. Ychydig iawn o ddatblygiadau a ganiateir drwy Orchmynion Datblygu Lleol sydd heb unrhyw effaith o gwbl, ac mae'r Gorchmynion yn beirianwaith newydd a gwahanol sy'n cydnabod gwahaniaeth mewn system sy'n draddodiadol wedi'i gweld yn unffurf. Felly bydd angen i awdurdodau cynllunio lleol greu strategaethau effeithiol i gyfathrebu am amcanion a threfniadau gwaith eu Gorchmynion Datblygu Lleol.

Ystyried addasiadau

- 2.15 Bydd gofyn i awdurdodau cynllunio lleol, ar ôl cynnal ymgynghoriad statudol, ystyried a ddylid addasu'r Gorchymyn Drafft a'r Datganiad o Resymau cyn parhau ymhellach.

Hysbysu Llywodraeth Cymru

- 2.16 Cyn mabwysiadu Gorchymyn Datblygu Lleol (naill ai fel sydd yn yr ymgynghoriad neu wedi'i addasu), rhaid i'r Awdurdod Cynllunio Lleol anfon copi o'r Gorchymyn Datblygu Lleol drafft a'r Datganiad o Resymau at Lywodraeth Cymru. Pwrpas hyn yw sicrhau bod Llywodraeth Cymru yn cael ei hysbysu'n ffurfiol am argymhellion yr awdurdod er mwyn ystyried a yw'n briodol gofyn i'r gorchymyn arfaethedig gael ei gymeradwyo gan Lywodraeth Cymru.
- 2.17 Ni ddylai'r awdurdod cynllunio lleol fabwysiadu'r Gorchymyn cyn naill ai dderbyn cadarnhad nad yw Gweinidogion Cymru yn bwriadu gwneud cyfarwyddyd dan adran 61B (1) o'r TCPA; neu fod 21 o ddiwrnodau wedi pasio heb rybudd o hyn na rybudd bod angen mwy o amser ar Weinidogion Cymru. Hefyd gall Llywodraeth Cymru ofyn am addasu Gorchymyn Datblygu Lleol ar unrhyw adeg cyn ei fabwysiadu os yw'n meddwl bod y Gorchymyn yn anfoddhaol (adran 61B(6)).

Mabwysiadu Gorchmynion Datblygu Lleol

- 2.18 Mae gofyn i awdurdodau cynllunio lleol fabwysiadu Gorchmynion Datblygu Lleol cyn iddynt fedru bod yn weithredol. Nid yw Gorchymyn Datblygu Lleol yn cael unrhyw effaith oni bai ei fod yn cael ei fabwysiadu drwy benderfyniad yr Awdurdod Cynllunio Lleol (Atodlen 4A, para 3). Yn ogystal â mabwysiadu, bydd yn bwysig rhoi ystyriaeth ofalus i effeithiau'r Gorchymyn ar waith rheoli datblygu parhaus yr awdurdod fel darparwr

gwasanaeth a rheoleiddiwr, y datblygwr fel ymgeisydd, a'r cyhoedd yn gyffredinol (gan y bydd pob un yn cael eu heffeithio o bosib gan y datblygiadau sy'n cael eu caniatáu gan y Gorchmynion Datblygu Lleol).

Gosod Gorchmynion Datblygu Lleol ar y Gofrestr Gynllunio

- 2.19 Rhaid gosod pob Gorchmyn Datblygu Lleol drafft a'u Datganiad o Resymau ar y Gofrestr Gynllunio. Bydd y gofrestr yn cynnwys yr holl Orchmynion Datblygu Lleol sydd mewn grym, pob un a fu mewn grym ar un adeg ond sydd wedi'u tynnu'n ôl, a phob un sydd wedi dechrau cael eu paratoi (gan gyrraedd y cam Datganiad o Resymau o leiaf) ond heb eu mabwysiadu eto, neu â'r gwaith arnynt wedi dod i ben. Rhaid i Orchmynion Datblygu Lleol gael eu gosod ar y gofrestr o fewn 14 diwrnod i ddyddiad eu mabwysiadu. Rhaid cofnodi manylion unrhyw ddiwygiadau a dirymiadau dilynol hefyd.

Paratoi Adroddiad Monitro Blynyddol

- 2.20 Bydd gofyn i Awdurdod Cynllunio Lleol (Atodlen 4A, para 5) baratoi Adroddiad Blynyddol gan ddweud i ba raddau y mae unrhyw Orchmyn a fabwysiadwyd yn cyflawni ei amcanion. Bydd hyn yn rhan o'r adroddiad monitro blynyddol y bydd angen ei gyhoeddi dan adran 76 o Ddeddf 2004. Nid oes bwriad rhagnodi ffurf a chynnwys yr adroddiad, ond dylai ystyried pa mor llwyddiannus mae'r Gorchmyn wedi bod wrth sicrhau gwelliannau rheoli datblygu yng nghyd-destun y Datganiad o Resymau. Yn benodol, gall yr adroddiad roi sylw i fuddiannau sy'n codi i'r rhanddeiliaid, effeithiau'r datblygiad ar yr amgylchedd, a materion yn ymwneud â pherfformiad datblygwr dan y Gorchmyn.

Trefniant Gorfodaeth

- 2.21 Bydd methu â chydymffurfio ag amod yn y Gorchmyn Datblygu Lleol yn arwain at gamau gorfodi gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol fel arfer. Bydd angen i awdurdodau cynllunio lleol sicrhau bod manylion y datblygu a ganiateir drwy'r Gorchmyn Datblygu Lleol a'r cyfyngiadau ac amodau perthnasol yn egluro'r hyn sy'n angenrheidiol yn glir i awdurdodau a datblygwyr, er mwyn sicrhau monitro a gorfodaeth effeithiol a theg.

Diwygio a dirymu

- 2.22 Gall Gorchmynion Datblygu Lleol gael eu diwygio neu ddirymu ar unrhyw adeg gan yr awdurdod cynllunio lleol ei hun. Mae gan Lywodraeth Cymru bwerau wrth gefn hefyd i gyfarwyddo awdurdod i ddirymu Gorchmyn Datblygu Lleol neu ei ddiwygio (adran 61A(6), 61B(8) ac Atodlen 4A para 2 o Ddeddf 1990).

Lle bo Awdurdod Cynllunio Lleol yn dirymu Gorchmyn rhaid i'r awdurdod :-

- Gyhoeddi datganiad ar eu gwefan i ddweud bod y Gorchmyn wedi'i ddirymu;

- Rhoi rhybudd am y dirymiad drwy hysbysebu'n lleol. Rhaid cyhoeddi'r rhybudd mewn cymaint o bapurau newydd ag sydd ei angen er mwyn sicrhau bod sylw'r wasg (gyda'i gilydd) yn ymestyn dros yr holl ardal sy'n cael ei gwmpasu gan y Gorchymyn;
- Rhoi rhybudd ysgrifenedig am y dirymiad i bob person a fu'n rhan o ymgynghoriad yr awdurdod cyn gwneud y gorchymyn.

Iawndal lle bo gorchymyn datblygu lleol yn cael ei dynnu'n ôl.

2.23 Mae Adran 189 o Ddeddf Cynllunio 2008 yn addasu Adran 107 a 108 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990, sy'n delio ag iawndal lle bo gorchymyn datblygu neu orchymyn datblygu lleol yn cael ei dynnu'n ôl. Yn fras, mae'r newid yn golygu lle bo caniatâd cynllunio sy'n cael ei roi gan orchymyn datblygu lleol yn cael ei dynnu'n ôl, na fydd hawl i gael iawndal os fydd rhybudd yn cael ei gyhoeddi o leiaf 12 mis a dim mwy na'r cyfnod penodedig (24 mis) cyn i'r newid fod yn weithredol.

2.24 Os bydd datblygiad yn cychwyn cyn cyhoeddi'r rhybudd, bydd iawndal ar gael oni bai bod y gorchymyn perthnasol yn cynnwys darpariaeth sy'n caniatáu i'r datblygiad hwnnw gael ei gwblhau. Gall y newid felly gynnig sicrwydd i awdurdod cynllunio lleol, drwy roi hyblygrwydd ychwanegol wrth ystyried diwygio neu ddirymu caniatâd Gorchmynion Datblygu Lleol. Er hynny, prin fyddai angen i awdurdodau wneud hyn ym marn Llywodraeth Cymru, lle bo rhinweddau ac effeithiau Gorchmynion Datblygu lleol wedi'u hystyried yn gywir wrth eu paratoi.

ATODIAD 1

Eithriadau Cyfyngedig

- a) Ni all Gorchmynion Datblygu Lleol roi caniatâd cynllunio ar gyfer datblygiad sy'n debygol o gael effaith sylweddol ar Safle Ewropeaidd neu safle morol Ewropeaidd (naill ai wrth ei hun neu ar y cyd gyda chynlluniau a phrosiectau eraill) oni bai bod y datblygiad yn gysylltiedig â rheolaeth y safle neu'n angenrheidiol ar gyfer ei reolaeth.
- b) Ni fydd union nifer a natur y datblygiadau sy'n cael eu caniatáu gan Orchymyn Datblygu Lleol fel rheol yn hysbys cyn ei lunio, ac o ganlyniad gall fod yn anodd asesu effaith amgylcheddol Gorchymyn Datblygu Lleol wrth gydymffurfio â'r Gyfarwydddeb Asesu Effeithiau Amgylcheddol. Bydd ffordd ofalus o weithredu yn cael ei mabwysiadu ac yn eithrio o ystod y Gorchmynion Datblygu Lleol unrhyw ddatblygiad Rhestr 1 neu ddatblygiad Rhestr 2 yn ôl diffiniad Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Asesiad Effeithiau Amgylcheddol) 1999 (O.S. 199/293 fel y'u diwygiwyd)
- c) Er mwyn sicrhau diogelwch treftadaeth adeiledig Cymru, mae datblygiad a fyddai'n effeithio ar adeilad rhestredig hefyd yn cael ei eithrio rhag cwmpas y Gorchmynion Datblygu Lleol.

ATODIAD 2

SAFON DYLUNIO MEWN GORCHMYNION DATBLYGU LLEOL – dogfen Comisiwn Dylunio Cymru i'w darllen gyda'r Cylchlythyr hwn.



Safon Dylunio mewn Gorchmynion Datblygu Lleol

Bwriad y ddogfen hon yw helpu i ddeall disgwyliadau Comisiwn Dylunio Cymru ynghylch y defnydd o Godau Dylunio gyda Gorchmynion Datblygu Lleol yng Nghymru. Bydd yn rhoi gwybodaeth i awdurdodau cynllunio lleol, datblygwyr a rhanddeiliaid eraill ynghylch swyddogaeth Comisiwn Dylunio Cymru a'r ystyriaethau cywir ar gyfer dylunio o safon uchel, ar gyfer datblygiadau sy'n cael eu hwyluso drwy Orchmynion Datblygu Lleol a'r defnydd o Godau Dylunio.

Y bwriad yw iddo fod yn atodiad defnyddiol i ganllawiau polisi cynllunio Llywodraeth Cymru Defnyddio Gorchymyn Datblygu Lleol, ar natur, defnydd a chymhwysiad Gorchmynion Datblygu Lleol.

Mae Atodiad 1 a 2 yn cyfeirio at rannau perthnasol o ganllawiau Llywodraeth Cymru ar Orchmynion Datblygu Lleol, eu pwrpas a'u defnydd, a therminoleg sy'n gysylltiedig â'r Gorchmynion.

1. Beth yw Gorchmynion Datblygu Lleol?

Awdurdodau cynllunio lleol sy'n gwneud Gorchmynion Datblygu Lleol ac maen nhw'n estyniad o hawliau datblygu a ganiateir ar gyfer mathau penodol o ddatblygu, gan ystyried Dogfen Datblygu Lleol berthnasol.

2. Ymgynghori â Chomisiwn Dylunio Cymru

Mae canllawiau Llywodraeth Cymru ar Orchmynion Datblygu Lleol yn annog Awdurdodau Cynllunio Lleol i ymgynghori tu hwnt i restr benodol, gydag unrhyw gyrff, statudol neu beidio, sy'n medru rhoi mewnbwn defnyddiol i'r Gorchmyn.

Mae sylwadau annibynnol, arbenigol Comisiwn Dylunio Cymru yn cyfrif fel ystyriaeth berthnasol yn y broses gynllunio. Mae'n briodol ymgynghori â Chomisiwn Dylunio Cymru dan amodau arferol lle bo arfer da neu arfer gorau i gael ei arddel. Mae hefyd yn briodol lle bo'r Gorchmyn Datblygu Lleol yn edrych ar faterion pwysig dylunio da ar gyfer safleoedd neu ardaloedd arwyddocaol.

Mae ymgynghori â Chomisiwn Dylunio Cymru yn helpu i wneud y gorau o'r potensial i sicrhau datblygu o safon uchel.

Mae ymgynghori'n gynnwys gyda'r Comisiwn ynghylch defnyddio'r Codau Dylunio wrth wneud Gorchmynion Datblygu Lleol yn medru helpu i sicrhau bod:

- Gweithdrefnau a dogfennau uwchgynllunio hanfodol sy'n sylfaen i'r codau o'r fath, yn bresennol
- Egwyddorion dylunio da, cynaliadwy, cynhwysol yn cael eu hystyried, eu mynegi a'u cadw'n briodol

- Cynnwys ac ystod y codau a/neu ganllawiau cynllunio yn briodol
- Safon a statws dogfennau o'r fath yn briodol i'r Gorchymyn Datblygu Lleol
- Y prosesau ar gyfer cymhwyso a gweithredu codau yn glir a chadarn

Mae Comisiwn Dylunio Cymru o'r farn y dylai Gorchmynion Datblygu Lleol gyflawni nodau penodol fel amcanion adfywio, cyflenwi seilwaith a chyflwyno ardaloedd neu feysydd o raddfa a phwysigrwydd penodol. Dylai eu defnyddio arwain at ddatblygiadau synhwyrol, o safon uchel, wedi'u dylunio'n dda.

Mae'r Comisiwn hefyd yn cydnabod peryglon posibl Gorchmynion Datblygu Lleol sy'n cyfyngu ar swyddogaethau cyhoeddus, democrataidd a rheoleiddio'r system gynllunio. Am y rheswm hwn dylid cyflwyno achos clir a chadarn ar gyfer defnyddio Gorchmyn a chynnal ymgynghoriad cywir. Mae'r Comisiwn felly'n pwysleisio buddiannau paratoi Gorchmyn Datblygu Lleol fel peirianwaith cyflenwi ar gyfer nodau penodol, wedi'u mynegi'n glir mewn Cynllun Datblygu Lleol sydd wedi'i fabwysiadu, ac yn amodol ar weithdrefnau a dogfennau uwchgynllunio cadarn.

3. Disgwyliadau'r Comisiwn ar gyfer Codau Dylunio gyda Gorchmynion Datblygu Lleol

Mae Llywodraeth Cymru'n ystyried bod y defnydd o Godau Dylunio yn bwysig wrth wneud Gorchmynion Datblygu Lleol yng Nghymru er mwyn darparu sicrwydd dylunio ychwanegol ac amcanion datblygu cynaliadwy. Mae'r Comisiwn felly'n disgwyl gweld Codau Dylunio, gydag uwchgynlluniau manwl ac yn gysylltiedig â'r Cynllun Datblygu Lleol wedi'i fabwysiadu, lle bo ar gael, o fewn fframwaith amodau'r Gorchmynion. Felly dylid ymgynghori â'r Comisiwn ar y cyfle cyntaf.

4. Beth yw Cod Dylunio?

Gellir disgrifio Cod Dylunio fel set o ofynion dylunio darluniadol sy'n cyfarwyddo ac yn medru cynghori, ar ddatblygiad corfforol safle neu ardal. Mae elfennau graffig neu ysgrifenedig cod dylunio'n fanwl ac yn gywir, ac fe fyddant yn adeiladu ar weledigaeth ddylunio fel uwchgynllun neu fframwaith dylunio a datblygu ar gyfer ardal. (Ffynhonnell: Atodiad B, PPS3, DCLG, 2006)

Mae Codau Dylunio'n cael eu datblygu er mwyn rhoi uwchgynlluniau ar waith yn llwyddiannus, gan ddarparu peirianwaith ar gyfer rheoli cynllun, safon tir y cyhoedd, ffurf a theipoleg adeiladau, ac os oes angen, elfennau pensaernïol.

O'u cynllunio a'u gweithredu'n gywir, gall Codau Dylunio fod yn beirianwaith effeithiol ar gyfer rheoli cyflenwi a datblygu o fewn Gorchmynion Datblygu Lleol. Gallant helpu i sicrhau datblygiadau synhwyrol, amcanion cynladwyedd ehangach a dylunio a phensaernïaeth drefol o safon uchel.

Gall Codau Dylunio gynorthwyo i symleiddio caniatâd cynllunio manwl.

Mae Codau Dylunio yn:

- fath benodol o ganllawiau dylunio manwl yn gosod yn eglur elfennau dylunio dau a thri dimensiwn datblygiad neu ardal;
- manwl o ran elfennau corfforol, dimensiynau a safon lleoliad;
- offer cyflenwi, felly rhaid eu seilio ar weledigaeth/cynllun penodol ar gyfer safle neu ardal;
- cymorth i gyflawni proses ddatblygu fwy cadarn, llyfn a threfnus.

Gall codau dylunio arwain at fuddiannau ychwanegol i'r dylunio o safon uchel, megis sicrwydd gweithdrefnau, cydlynu amcanion rhanddeiliaid a gwell gwerth economaidd. Fodd bynnag, er mwyn cyflawni'r buddiannau hyn yn llwyddiannus, rhaid i'r defnydd o'r codau gael eu cefnogi gan ffactorau pwysig eraill:

- rhaid i rhanddeiliad gael mynediad at y sgiliau dylunio cywir;
- rhaid i'r prosesau a'r dogfennau uwchgynllunio fod ar waith;
- rhaid i ddatblygwyr ymrwymo i ddarparu dylunio o safon uchel;
- rhaid i awdurdodau cynllunio a phriffyrdd ymrwymo i arfer da dylunio a chynllunio trefol;
- mae'n hanfodol cael consensws ymysg rhanddeiliaid o ran y weledigaeth ar gyfer y safle neu'r ardal a'r strategaeth ar gyfer ei gweithredu.

Dylai'r holl Godau Dylunio gael statws perthnasol fel rhan o'r gyfres o Ddogfennau Datblygu Lleol, yn unol â chanllawiau Llywodraeth Cymru.

5. Beth ddylid ei gynnwys?

Dylai Cod Dylunio ddarparu cyngor clir ar weithredu egwyddorion dylunio y cytunwyd arnynt a'r ffordd y gall safonau gael eu cyflawni a/neu'u defnyddio i gyflawni amcanion a dyheadau.

Dylai rhanddeiliaid yn y broses o wneud Gorchymynion Datblygu Lleol, fel y broses gynllunio fwy cyfarwydd, gytuno ar ddyheadau a safonau dylunio, wrth glustnodi opsiynau gofodol.

Dylai Cod Dylunio gynnwys cyngor manwl ar weithredu'r egwyddorion dylunio a gytunwyd ledled ystod o raddfeydd maint, a gosod safonau dylunio ac amgylcheddol y mae'n rhaid i'r datblygwyr lynu atynt.

Bydd angen gwerthuso'r canlyniadau er mwyn egluro rhesymeg dros ddefnyddio Gorchymyn. Bydd llwyddiant prosiectau sy'n cael eu cyflawni drwy Orchymynion Datblygu Lleol yn ddibynnol iawn ar safon yr adeiladau, gofod a llefydd sy'n cael eu datblygu. Rhaid i'r Cod Dylunio felly gael ei seilio ar uwchgynllunio cadarn ac ar egwyddorion y mae'r rhanddeiliaid yn cytuno arnynt.

Gall y Codau Dylunio gynnwys pedair lefel o gyngor dylunio: cynllun; brasluniau bloc; manylion tir y cyhoedd a'r tirlun; ffurfiau tri dimensiwn a dimensiynau adeiladau. Os oes angen gallant hefyd gynnwys triniaeth bensaernïol. Ceir enghreifftiau defnyddiol mewn codau a ddatblygwyd ar gyfer Newhall a phrosiectau eraill lle maent yn cael eu defnyddio i gydlynu gwahanol ddatblygwyr a chynnal safon dylunio.

Dylai Codau Dylunio gael eu datblygu mewn amgylchedd proffesiynol, cydweithredol lle bo ymrwymiad i gyflawni gweledigaeth ac amcanion. Bydd gofyn am wasanaethau bobl broffesiynol ym maes dylunio trefol, cynllunio a phensaernïaeth, wrth ochr rhanddeiliaid a fydd yn cynnwys datblygwyr, tirfeddianwyr, awdurdodau cynllunio lleol, cymunedau ac eraill. Mae'r broses hefyd yn gofyn am arweiniad clir ac adnoddau digonol.

Bydd y Comisiwn yn chwilio am ddogfennau a gweithdrefnau sy'n dangos bod:

- Y cod wedi'i ddatblygu â gweithdrefnau clir wedi'u cytuno ar gyfer paratoi a gweithredu'r cod, a threfniadau arwain wedi'u gosod.
- Mewnbyn allweddol wedi'i osod yn y broses cod dylunio er mwyn uno sgiliau, adnoddau ariannol, a swyddogaethau a pherthnasau a fydd yn creu a gweithredu'r cod dylunio.

- Y Cod wedi'i ddatblygu ar ôl gwerthusiad gofalus o'r safle a'r cyd-destun lleol, gan gynnwys adolygiad o'r fframwaith polisi a chanllawiau cyfredol, ac ar sail uwchgynllun da a manwl.
- Y codau yn ddigon hyblyg ac yn cael eu monitro a'u hadolygu'n gyson, i alluogi newid mewn cyd-destun yn amrywio o safonau a deunyddiau i'r economaidd a'r amgylcheddol.
- Y Cod wedi'i ddyfeisio, llunio a'i brofi'n gywir; wedi'i strwythuro a'i eirio'n dda er mwyn mynegi bwriad y cod dylunio'n gywir, ac yn gadarn o ran dichonolrwydd, gallu i gyflawni ac yn hawdd ei ddefnyddio.

6. Defnyddio'r Gwasanaeth Adolygu Dylunio a'r broses o wneud Gorchymyn Datblygu Lleol

Yn ogystal ag ymgynghori gyda'r Comisiwn ar anghenion Gorchymynion Datblygu Lleol a'r Cod Dylunio, gall gwasanaeth Adolygu Dylunio Comisiwn Dylunio Cymru hefyd gael ei ddefnyddio'n gynnar er mwyn cynorthwyo gyda'r broses ymgynghori a datblygu uwchgynlluniau a chodau. Gall y broses adolygu hwyluso cysylltiad gyda grwpiau cymunedol a chynrychiolwyr eraill sy'n ymwneud â'r argymhellion datblygu neu'n cael eu heffeithio ganddynt. Mae'r broses adolygu'n rhoi cyfle i fynegi pryderon a chyfnwid barn, ac i gysylltu â'r awdurdodau lleol a chynrychiolwyr datblygu a rhanddeiliaid. Gall ymgynghori drwy Adolygiad Dylunio uno pob un neu'r rhan fwyaf o bartïon ar y camau hanfodol cyntaf gan bontio'r safbwyntiau proffesiynol a lleyg mewn amgylchedd strwythuredig ac adeiladol.

Rhagor o wybodaeth:

Gwasanaeth Adolygu Dylunio Comisiwn Dylunio Cymru

<http://dcfw.org/design/>

Codau Dylunio Newhall

<http://www.studioreal.co.uk/projects/newhall-design-codes.php>

Codau Dylunio Upton

http://www.northampton.gov.uk/downloads/Upton_Design_Code.pdf

Preparing Design Codes: A Practice Manual, DCLG, 2006

<http://www.communities.gov.uk/publications/regeneration/preparingdesigncodes>

TCPA Best Practice in Urban Extensions and New Settlements Report

<http://www.tcpa.org.uk/data/files/nsue.pdf>

Enghreifftiau o Orchymynion Datblygu Lleol:

Gorchymyn Datblygu Lleol Carnon Downs , Cyngor Cernyw

<http://www.cornwall.gov.uk/default.aspx?page=27844>

Prosiectau Peilot Gorchymynion Datblygu Lleol Gwasanaeth Cyngorol Cynllunio:

<http://www.pas.gov.uk/pas/core/page.do?pagelId=114302#contents-2>

Atodiad I: Cyfeiriadau perthnasol i Ganllawiau Llywodraeth Cymru ar Orchmynion Datblygu Lleol Canllawiau Llywodraeth Cymru ar wneud Gorchmynion Datblygu Lleol

Mae canllawiau Llywodraeth Cymru'n egluro bod Awdurdodau Cynllunio Lleol yn cael eu hannog i wneud Gorchmynion Datblygu Lleol ar yr un pryd â'r dogfennau cynllun datblygu sy'n berthnasol iddynt. Gall hyn leihau costau paratoi a rhoi'r cyfle cynharaf posibl i ymgynghori ar fwriad yr awdurdod i ddefnyddio Gorchymyn i weithredu polisiau yn y cynllun datblygu. Nid oes rhaid gwneud Gorchymyn ar yr un pryd a gall yr awdurdod gyflwyno Gorchymyn ar unrhyw adeg.

Er bod modd paratoi Gorchmynion ar unrhyw adeg, nid oes modd eu mabwysiadu nes i'r ddogfen (neu'r dogfennau) cynllun datblygu perthnasol gael eu mabwysiadu gan yr awdurdod cynllunio lleol neu'u cymeradwyo gan Weinidogion Cymru.

Mae'r canllawiau'n egluro, er bod modd gwneud Gorchmynion Datblygu Lleol heb amodau, y bydd angen gosod amodau'n aml er mwyn sicrhau y gallant gyflawni'r amcanion priodol. Bydd Gorchmynion yn rhoi caniatâd, yn ddibynnol ar amodau a chyfyngiadau sy'n cael eu nodi yn y Gorchmynion (Adran 6IC o Ddeddf 1990).

Mae canllawiau Llywodraeth Cymru hefyd yn dweud: *'...dylai amodau a chyfyngiadau ddangos yn glir pa ddatblygiadau sy'n cael eu caniatáu neu beidio, sut y dylid eu gweithredu a sut mae'n cyd-fynd â chanllawiau cynllunio ategol neu ddogfen/nau tebyg. Yn rhan o'r fframwaith Gorchmynion Datblygu Lleol bydd amodau a all ddiffinio gofynion cydymffurfiaeth drwy gyfeirio at ddogfennau eraill, fel y rhai sydd mewn dogfennau cynllunio ategol a chodau dylunio. Er enghraifft, dylid defnyddio amod o'r fath i osod set o 'reolau' dylunio ar gyfer datblygiadau sy'n cael eu caniatáu gan Orchmynion.*

Dywed y canllawiau: *'...Bydd **cod dylunio penodol** yn gysylltiedig â Gorchmynion Datblygu Lleol drwy amod, lle bo Gorchymyn yn rhoi caniatâd ar gyfer datblygiad sy'n cael ei nodi ynddo, ar yr amod bod y datblygiad yn cydymffurfio gyda'r cod a nodir. Wrth geisio gosod amodau mewn Gorchmynion Datblygu Lleol dylai'r Awdurdod Cynllunio Lleol ystyried eu haddasrwydd yn yr un ffordd ag y byddent yn ei wneud ar gyfer caniatâd cynllunio cyffredin. Byddai unrhyw enghraifft o ddiffyg cydymffurfiaeth neu dorri rheolaeth datblygu yn arwain at gamau gorfodi arferol.'*

Dywed y canllawiau bod: *'...angen i'r ddogfen y cyfeirir ati yn yr amod ateb gofynion arferol yr amodau. Dylai'r **Cod Dylunio Penodol** a/neu **Ganllaw Dylunio** atodedig i'r Gorchymyn fod yn ddigon manwl i ganiatáu dehongliad clir o'r hyn a ganiateir dan y Gorchymyn....Bydd manylder y canllawiau a'r amodau yn dibynnu ar amgylchiadau'r Gorchymyn a'r math o ymyrraeth sy'n berthnasol. Bydd y Gorchymyn yn nodi'r cod cynllunio penodol a fydd yn berthnasol ym mhob achos.'*

Dywed y canllawiau'n glir: *'...hefyd, i gael sicrwydd am effaith barhaus yr amod, rhaid bod y ddogfen eisoes yn bodoli ac ni ddylai'r cyfeiriad ati yn yr amod ganiatáu i'r ddogfen gael ei disodli gan fersiwn newydd. Byddai hynny'n annerbyniol am y byddai'n caniatáu diwygiadau i'r Gorchymyn heb gydymffurfio â gofynion statudol arferol ynghylch cyhoeddusrwydd ac ymgynghori.'*

Atodiad 2: Terminoleg

Mae'r termau canlynol hefyd yn ymddangos mewn terminoleg cynllunio, o ran defnyddio'r Gorchmynion Datblygu Lleol:

Mae Dogfennau Datblygu Lleol yn cynnwys Dogfennau Cynllun Datblygu Lleol a Dogfennau Cynllunio Atebol ac unrhyw ddogfennau eraill sy'n cael eu barnu'n angenrheidiol gan yr awdurdod cynllunio lleol. Mae Dogfennau Datblygu Lleol gyda'i gilydd yn cyflawni strategaeth cynllunio gofodol ardal awdurdod cynllunio lleol.

Y Cynllun Datblygu Lleol yw cynlluniau awdurdodau lleol ar gyfer paratoi Dogfennau Datblygu Lleol.

Mae Gorchymyn (Trefn Rheoli Datblygu) (Cymru) (DMPWD) yn set o reoliadau Llywodraeth Cymru sy'n rhoi caniatâd cynllunio ar gyfer ffurfiau cyfyngedig o ddatblygiadau penodol.

Gorchmynion Datblygu Lleol – Offer Statudol