Llywodraeth Cymru
Welsh Government

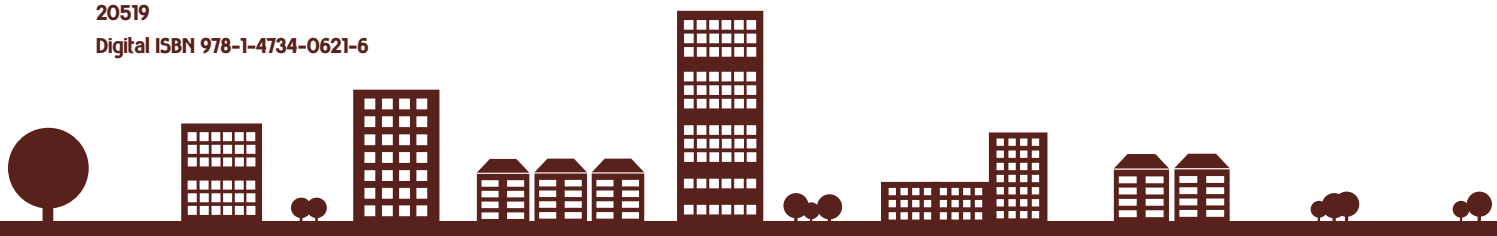
www.cymru.gov.uk

Nodyn Cyngor Technegol 23

Datblygu Economaidd

Chwefror 2014

© Hawlfraint y Goron 2014
20519
Digital ISBN 978-1-4734-0621-6



Cynnwys

1.	Amcanion	**4**
1.1	Beth yw Datblygu Economaidd?	**4**
1.2	Amcanion Cynllunio Lefel Uchel	**5**
1.3	Mwy na Chynllunio Lleol	**6**
2.	Cynllunio ar Gyfer Datblygu Economaidd	**7**
2.1	Pwyso a mesur budd economaidd	**7**
3.	Datblygu Economaidd a'r Economi Wledig	**10**
3.1	Economïau Gwledig Cryf	**10**
3.2	Ailddefnyddio ac Addasu Adeiladau Gwledig Presennol	**11**
4.	Cynlluniau Datblygu a'r Economi	**12**
4.1	Rhan-ddeiliaid	**12**
4.2	Y sylfaen o dystiolaeth	**12**
4.3	Gweledigaeth economaidd	**13**
4.4	Sefyllfaoedd Economaidd	**14**
4.5	Darpariaeth tir cyflogaeth	**14**
4.6	Safleoedd cyflogaeth presennol	**15**
4.7	Polisïau seiliedig ar feini prawf	**16**

1. Amcanion

1.1 Beth yw Datblygu Economaidd?

1.1.1 Mae Polisi Cynllunio Cymru (PCC) yn diffinio datblygu economaidd yn eang fel ei fod yn gallu cynnwys unrhyw ffurf ar ddatblygu sy'n creu cyfoeth, swyddi ac incwm. Wrth gynhyrchu cynlluniau datblygu neu benderfynu ar geisiadau cynllunio, mae'n rhaid i awdurdodau cynllunio lleol gofio mai dim ond rhan o'r gweithgarwch yn yr economi yw dosbarthiadau defnydd busnes traddodiadol B1-B8. Mae'n bwysig bod y system gynllunio'n cydnabod yr agweddau economaidd ar bob datblygiad a bod penderfyniadau cynllunio'n cael eu gwneud mewn ffordd gynaliadwy gan bwyso a mesur ystyriaethau cymdeithasol, amgylcheddol ac economaidd[1].

1.1.2 Yng nghyd-destun llawn y PCC, felly:

- Mae datblygu economaidd yn ddatblygu (newydd neu newid defnydd) lle bydd y gofod o ganlyniad yn cael ei ddefnyddio gar gyfer gweithgarwch;
- Mae gweithgarwch economaidd, neu ddefnydd tir economaidd, yn weithgarwch sy'n creu cyfoeth (allbwn), swyddi ac incwm yn uniongyrchol;
- Mae creu swyddi'n cynnwys darparu neu gynnal swyddi presennol yn ogystal â chreu swyddi newydd.

1.1.3 Gall gweithgarwch economaidd fod yn y sector (marchnad) preifat, y sector cyhoeddus neu sectorau 'trydydd cangen' dielw fel elusennau a mentrau cymdeithasol.

1.1.4 Mae PCC[2] yn dweud bod defnyddiau tir economaidd yn cynnwys y defnyddiau cyflogaeth traddodiadol (Dosbarth B yn y Gorchymyn Dosbarthiadau Defnydd) yn ogystal ag adwerthu, twristiaeth a gwasanaethau cyhoeddus. Nid yw'r rhestr hon yn hollgynhwysfawr ac ymhlith gweithgareddau eraill, mae defnyddiau tir economaidd hefyd yn cynnwys amaethyddiaeth, cynhyrchu ynni a seilwaith o fath arall. Fodd bynnag, mae defnyddiau a gweithgareddau nad ydynt yn dod o dan ddosbarth B yn dod o dan nifer o bolisïau ac ystyriaethau eraill sydd wedi'u datgan yn PCC a'r Nodiadau Cyngor Technegol. Bydd y rhain, mewn rhai achosion, yn cael blaenoriaeth ar yr egwyddorion mwy cyffredinol yn PCC Pennod 7 ac yn y Nodyn Cyngor Technegol (TAN) hwn.

1.1.5 Hefyd, mae defnyddiau tir economaidd yn cynnwys gwaith adeiladu, gan gynnwys adeiladu tai, ond nid yw tai, unwaith maent wedi'u hadeiladu, yn ddefnydd tir economaidd, oherwydd nid ydynt yn creu cyfoeth, swyddi ac incwm yn uniongyrchol. Y defnydd terfynol o dir sy'n bwysig.

1.1.6 Mae cydnabod cyfraniad yr economi gyfan at dwf economaidd yn bwysig felly; fodd bynnag, mae'n rhaid parhau i gynllunio ar gyfer y dosbarthiadau defnydd tir traddodiadol, sef dosbarthiadau B1-B8, mewn ffordd gynaliadwy oherwydd bydd y rhain yn gonglfaen i lawer o bolisïau cyflogaeth a dyraniadau safle mewn cynlluniau datblygu. Felly, mae'r Nodyn Cyngor Technegol hwn yn delio'n bennaf â dosbarthiadau B.

---

[1] Polisi Cynllunio Cymru. Yn enwedig Pennod 4 Cynllunio ar gyfer Cynaliadwyedd.

[2] Polisi Cynllunio Cymru Pennod 7 Datblygu Economaidd Paragraff 7.1.1

1.2 Amcanion Cynllunio Lefel Uchel

Cynllunio a'r farchnad

1.2.1 Gall y manteision economaidd sy'n gysylltiedig â datblygiad ymestyn ymhell y tu hwnt ardal ddaearyddol y datblygiad ei hun. O ganlyniad, mae'n hanfodol bod y system gynllunio'n cydnabod ac yn rhoi ystyriaeth briodol i'r manteision economaidd sy'n gysylltiedig â datblygiad newydd.

1.2.2 Mae PCC yn dweud y dylai cynlluniau ar gyfer defnyddiau tir economaidd geisio darparu'r tir y mae'r farchnad ei angen, oni bai bod rhesymau da i'r gwrthwyneb. Os yw marchnadoedd yn gweithio'n dda, bydd hyn yn helpu i sicrhau'r effeithlonrwydd a'r twf economaidd gorau posib.

1.2.3 Gall diffyg yn y farchnad arwain at sefyllfaoedd ble mae grymoedd marchnad yn tanseilio amcanion amgylcheddol a chymdeithasol i raddfa annerbyniol. Dylai'r system gynllunio weithio i gywiro neu liniaru'r methiannau hyn.

1.2.4 Gall achosion o'r fath fod yn eang ac mae PCC yn tynnu sylw at gywiriadau mewn sawl lle. Ymhlith pethau eraill, mae'r polisi'n cynghori y dylai'r broses gynllunio arwain datblygiadau fel eu bod o fudd i gymunedau difreintiedig, yn canolbwyntio ar weithgareddau pobl-ddwys mewn canol trefi ac yn trefnu swyddi i gyd-fynd â thai a seilwaith. Nid yw grymoedd marchnad ar eu pen eu hunain yn cyflawni'r amcanion cynaliadwy hyn o angenrheidrwydd.

Ystyriaethau cynllunio

1.2.5 Dylai awdurdodau cynllunio lleol adnabod arwyddion y farchnad ac ystyried yr angen am arwain datblygiad economaidd i'r lleoliad mwyaf priodol, yn hytrach nag atal neu beidio â chefnogi datblygiad o'r fath[3].

1.2.6 Yn unol â'r egwyddorion hyn, bydd achosion lle nad yw'r system gynllunio'n darparu'r tir y mae'r farchnad yn gofyn amdano, ac yn y llefydd ble mae'r farchnad yn gofyn amdano. Efallai y bydd datblygiadau neu safleoedd arfaethedig yn cael eu gwrthod gan awdurdodau cynllunio – er enghraifft, oherwydd y byddent yn cael effeithiau amgylcheddol annerbyniol, yn arallgyfeirio'r galw o ganol trefi neu'n mynd yn groes i'r strategaethau gofodol y cytunwyd arnynt. O dan yr amgylchiadau hyn, os yw'n bosib, anogir awdurdodau cynllunio (ac ymgeiswyr cynllunio) i chwilio am safleoedd eraill sy'n cynnig yr un manteision, neu fanteision tebyg iawn.

1.2.7 Mae PCC yn sefydlu'r egwyddor o brawf cymalog ar gyferdefnyddiau cysylltiedig â chanol trefi[4] sy'n uniongyrchol berthnasol i ddefnyddiau tir economaidd. Yn unol â hynny, wrth neilltuo tir ar gyfer defnyddiau economaidd mewn cynlluniau datblygu, neu wrth benderfynu ar geisiadau, dylai awdurdodau cynllunio lleol geisio efelychu'r dull hwn o weithredu. Dylai awdurdodau cynllunio lleol ddefnyddio doethineb, gan ddibynnu ar natur y defnydd economaidd a'i berthnasedd i leoliad penodol. Dylent roi blaenoriaeth i safleoedd oddi mewn i ffiniau aneddiadau (gan gynnwys aneddiadau newydd arfaethedig ac estyniadau

[3] Dylid edrych ar Bolisi Cynllunio Cymru, yn enwedig Pennod 4 Cynaliadwyedd.

[4] Polisi Cynllunio Cymru Paragraff 10.2.9 a 10.2.11.

trefol). Fel ail ddewis, dylent ystyried safleoedd ar gyrion aneddiadau. Fel trydydd dewis, dylent ystyried neilltuo tir mewn cefn gwlad agored. Ni ddylid neilltuo tir mewn lleoliadau llai ffafriol oni bai bod y manteision a geir o ganlyniad yn fwy nag unrhyw effaith negyddol a ddaw yn sgil y datblygiad. Wrth asesu'r manteision hyn, dylai awdurdodau gyfeirio at yr ystyriaethau sydd wedi'u datgan yn adrannau dilynol y Nodyn Cyngor Technegol hwn (adran 2.1) h.y. y swyddi mewn lleoliad newydd, opsiynau eraill, a rhinweddau arbennig. Os yw'r cyflenwad tir mewn aneddiadau eisoes yn ddigonol i fodloni'r galw, yna, yn gyffredinol, ni ddylid neilltuo safleoedd yng nghefn gwlad. Fodd bynnag, os yw datblygiadau mewn lleoliadau eilradd o ganlyniad yn cynnig manteision economaidd ychwanegol, fel yr amlinellir isod (adran 2.1); yna mae'n rhaid cynnwys y rhain yn y broses o wneud penderfyniad a gallent arwain at ddyraniadau nad ydynt yn cydymffurfio â'r asesiad cymalog. Nid oes raid i unrhyw opsiynau eraill a ystyrir fod yn ardal yr un awdurdod lleol.

1.3 Mwy na Chynllunio Lleol

1.3.1 Nid yw grymoedd y farchnad yn parchu ffiniau awdurdodau lleol a dylai'r system gynllunio lywio datblygiadau i'r lleoliadau mwyaf effeithlon a chynaliadwy. Mae hyn yn golygu bod cynllunio strategol, sy'n fwy nag awdurdodau cynllunio lleol unigol, yn hanfodol ar gyfer datblygu economaidd. Awdurdodau lleol unigol, yn y lle cyntaf, ddylai ddatgan yr aelodaeth a'r grwpiau strategol mwyaf priodol, ac ardaloedd economaidd gweithredol fel Ardaloedd Teithio i'r Gwaith neu Ardaloedd Marchnad Dai, a datblygu sylfaen dystiolaeth gyffredin ar gyfer yr ardaloedd hyn. Mae disgwyl i awdurdodau rannu sgiliau neu gyfuno adnoddau er mwyn sicrhau effeithlonrwydd wrth ddatblygu sylfeini o dystiolaeth.

1.3.2 Felly, caiff awdurdodau cynllunio lleol eu hannog i weithio ar y cyd mewn grwpiau rhanbarthol, sy'n bodoli eisoes yn ddelfrydol, i baratoi sylfeini tystiolaeth yr economi ranbarthol, gan gynnwys dadansoddiad o ddeinameg y farchnad eiddo masnachol a diwydiannolyn hranbarthol, ac yna strategaeth economaidd. Byddai'n briodol i'r strategaethau gynnwys model o sefyllfaoedd economaidd yn y dyfodol yn seiliedig ar allosod tueddiadau'r gorffennol a chofnod o'r asedau economaidd cyfredol, gan gynnwys allbwn a chyflogaeth yn ôl sector.

1.3.3 Ar ben hynny, dylai'r strategaethau ganolbwyntio ar glustnodi safleoedd strategol o bwysigrwydd cenedlaethol a rhanbarthol. Hefyd dylent ddarparu targedau darparu tir y cytunwyd arnynt ar gyfer y defnyddiau dosbarth B, gan ddangos sut bydd y datblygiad yn cael ei ddosbarthu ar draws ardaloedd awdurdodau lleol yn y Cynlluniau Datblygu Lleol.

2. Cynllunio ar Gyfer Datblygu Economaidd

2.1 Pwyso a mesur budd economaidd

2.1.1 Ni ddylid rhagdybio bod amcanion economaidd yn creu gwrthdaro o angenrheidrwydd ag amcanion cymdeithasol ac amgylcheddol. Yn aml iawn, mae'r dimensiynau gwahanol hyn yn anelu at yr un cyfeiriad. Dylai'r system gynllunio fynd ati'n gadarnhaol ac yn ddychmygus i geisio canlyniadau sy'n sicrhau bod pawb ar eu hennill, gyda'r datblygiad yn cyfrannu at bob agwedd ar gynaliadwyedd.

2.1.2 Os bydd datblygiad economaidd yn achosi niwed amgylcheddol neu gymdeithasol nad oes posib ei liniaru'n llawn, bydd rhaid ystyried y manteision economaidd yn ofalus. Bydd achlysuron, wrth gwrs, pryd bydd yr ystyriaethau cymdeithasol ac amgylcheddol yn bwysicach na'r manteision economaidd. Bydd y penderfyniad ym mhob achos yn dibynnu ar yr amgylchiadau penodol a blaenoriaethau'r awdurdod cynllunio.

2.1.3 Mae llywio datblygiadau i leoliadau priodol yn amcan canolog yn y system gynllunio. Felly, pe bai datblygiad arfaethedig yn achosi niwed amgylcheddol neu gymdeithasol annerbyniol, dylid llywio'r galw i leoliad arall, oni bai bod manteision ychwanegol datblygu ar y safle gwreiddiol dan sylw'n fwy nag effaith y niwed. Ni fydd y lleoliadau eraill hyn yn ardal yr un awdurdod lleol o angenrheidrwydd. Nid yw'r Nodyn Cyngor Technegol yn disodli unrhyw ofynion deddfwriaethol amgylcheddol sy'n berthnasol o bosib i safle penodol.

2.1.4 Cydnabyddir nad yw'n hawdd mesur yr effeithiau economaidd bob amser. Er mwyn asesu'r manteision hyn a'u pwyso a'u mesur yn erbyn unrhyw ddifrod cymdeithasol neu amgylcheddol y bydd y datblygiad yn eu hachosi o bosib, dylai awdurdodau cynllunio lleol ddefnyddio dull ansoddol, seiliedig ar feini prawf, o weithredu, fel y nodir isod.

2.1.5 Os yw awdurdod cynllunio'n ystyried dyraniad safle neu gais cynllunio a allai achosi niwed i'r amgylchedd neu i gydlyniant cymdeithasol, dylai ofyn tri chwestiwn er mwyn helpu i egluro a phwyso a mesur y materion economaidd, cymdeithasol ac amgylcheddol. Dylid defnyddio'r cwestiynau hyn i helpu gyda'r broses arferol o wneud penderfyniadau cynllunio. Ym mhob achos, dylid darparu tystiolaeth gadarn i gefnogi'r profion hyn:

2.1.6 **Opsiynau eraill:** os nad yw'r tir ar gael (y safle heb ei neilltuo neu'r cais wedi cael ei wrthod), a yw'n debygol y gellid bodloni'r galw ar safle ble byddai'r datblygiad yn achosi llai o niwed, ac os felly, ymhle?

2.1.7 Mae'r prawf hwn yn dilyn yr egwyddor yn PCC [5], y dylai'r system gynllunio lywio datblygiadau i'r lleoliadau mwyaf cynaliadwy. Os bydd dyraniad safle neu gynllun datblygu arfaethedig yn cael ei wrthod, bydd y gweithgarwch economaidd cysylltiedig yn cael ei ailgyfeirio fel rheol i safle arall. I fesur manteision y cynnig, bydd rhaid ei gymharu â'r 'achos sylfaen' lle nad yw'r cynnig yn mynd yn ei flaen. Mae'r ateb yn ymwneud yn rhannol â hyblygrwydd y sectorau economaidd dan sylw o ran lleoliad. Er enghraifft, mae adwerthu a gwasanaethau defnyddwyr lleol fel rheol yn golygu ei bod yn haws llywio'r galw i safleoedd eraill yn ardal yr awdurdod lleol neu'r is-ranbarth. Ar y llaw, efallai na fydd rhai sefydliadau rhyngwladol yn lleoli yng Nghymru, nac yn aros yng Nghymru o gwbl, oni bai

[5] Polisi Cynllunio Cymru, paragraffau 7.1.3, 7.1.4 a 7.1.5

eu bod yn sicrhau safle penodol. Yn yr un modd, efallai na fydd rhai cwmnïau presennol yn gallu ehangu oni bai eu bod yn cael ehangu ar eu safle presennol, neu'n agos ato. Cyn penderfynu 'nad oes unrhyw opsiwn arall ar gael', anogir awdurdodau cynllunio lleol i geisio asesu a fyddai'n bposib i gwmnïau sy'n cystadlu'n erbyn ei gilydd, ac yn gwasanaethu'r un marchnadoedd, gynhyrchu'r un datblygiad a'r un swyddi. Byddai hyn yn galw am gysylltiad agos fel rheol ag Adran Datblygu Economaidd yr awdurdod lleol neu randdeiliaid priodol eraill (gweler 4.1.1) sydd â gwybodaeth fanwl efallai am allu ac arbenigedd cwmnïau'r ardal neu'r is-ardal.

2.1.8 Mae'n rhaid dadansoddi argaeledd safleoedd eraill tebyg gerllaw ar gyfer gweithredu fel hyn, ond nid yn yr un awdurdod lleol o angenrheidrwydd. Os mai cyffredin yw'r safle, a bod llawer o rai eraill tebyg iddo, a bod lle gwag ar y safleoedd hyn, efallai y bydd yn hawdd dod o hyd i leoliadau eraill. Ar y llaw arall, efallai nad oes llawer o opsiynau eraill, os o gwbl, os oes manteision anarferol yn perthyn i'r safle, fel maint mawr iawn, hygyrchedd eithriadol dda, neu nodweddion arbenigol y mae rhai diwydiannau eu heisiau. Ond dim ond os ydynt yn fateb gofynion y farchnad mae nodweddion anarferol yn bwysig. Er enghraifft, os oes gorgyflenwad o safleoedd un defnyddiwr mawr, neu barciau swyddfeydd crand, byddai'n anghywir aberthu tir sensitif yn amgylcheddol i wneud dim mwy na cynyddu'r cyflenwad.

2.1.9 **Swyddi mewn lleoliad newydd:** faint o swyddi uniongyrchol a leolir ar y safle?

2.1.10 Mae hyn yn mesur yn fras gyfraniad datblygiad at yr economi ehangach. Mae twf economaidd yn werthfawr waeth ble mae wedi'i leoli, ac er budd twf economaidd, dylai'r system gynllunio anelu gyffredinol at ddarparu tir ble mae galw amdano[6]. Efallai y bydd awdurdod lleol yn dymuno cynnal asesiad manylach o'r potensial i greu swyddi, gan ystyried swydd sy'n cael eu creu'n anuniongyrchol. Efallai fod rhesymau da pam fod rhai swyddi mewn rhai mannau'n fwy gwerthfawr fyth nag mewn mannau eraill. Mae'r trydydd prawf isod yn rhoi sylw i hyn.

2.1.11 **Rhinweddau arbennig:** a fyddai'r datblygiad yn gwneud unrhyw gyfraniad arbennig at amcanion polisi?

2.1.12 Gall cyfraniadau polisi o'r fath ymwneud â'r amcanion sydd wedi'u rhestru yn PCC[7], neu â'r amcanion polisi mwy cyffredinol sydd wedi'u datgan mewn adrannau eraill yn PCC. Er enghraifft, gall safle cyflogaeth mawr fod yn elfen allweddol o strategaeth ofodol ehangach sy'n trefnu swyddi, datblygiad a seilwaith. Gallai swyddfa neu safle cynhyrchu cwmni technolegol gynnig manteision ar yr ochr gyflenwi drwy wella sgiliau a chyflwyno arloesedd. Gallai ystad ddiwydiannol mewn ardal ddifreintiedig helpu i fynd i'r afael ag eithrio cymdeithasol, gan wella ardaloedd sydd wedi mynd â'u pen iddynt a chreu cyfleoedd gwaith i bobl sy'n wynebu risg uchel o ddiweithdra.

2.1.13 Mae PCC yn dweud y dylai'r system gynllunio roi cefnogaeth benodol i'r economi carbon isel, ac i glystyrau busnes / technoleg arloesol a mentrau cymdeithasol sydd wedi'u diffinio fel busnesau sy'n hynod bwysig er mwyn darparu cyfleoedd i grwpiau cymdeithasol sy'n wynebu anfantais yn y farchnad lafur. Mae datblygiadau a fydd yn darparu gofod ar gyfer y categorïau busnes hyn yn cyfrif fel rhai sy'n gwneud cyfraniadau polisi arbennig. Mae'n rhaid i'r asesiad hwn o gyfraniadau polisi arbennig fod yn ansoddol i raddau helaeth ond gall, a dylai fod, yn fanwl, gan gynnwys adolygiad beirniadol o honiadau'r ymgeiswyr. Yn benodol, mae'n rhaid rhoi ystyriaeth ofalus i honiadau am swyddi ac adfywio ffisegol

[6] Polisi Cynllunio Cymru paragraff 7.1.3

[7] Polisi Cynllunio Cymru paragraff 7.1.3

i gymunedau difreintiedig, gan roi ystyriaeth i ddadleoli. Os yw swyddi mewn datblygiad newydd yn dadleoli swyddi sydd mewn ardal ddifreintiedig neu'n agos ati, nid oes unrhyw fanteision cyflogaeth i'r gymuned dan sylw.

2.1.14 Dylai awdurdodau cynllunio ddefnyddio'r meini prawf hyn yn gymharol. Dylent asesu'r manteision ychwanegol o ddatblygu ar y safle (os o gwbl) yn erbyn y manteision o fodloni'r galw mewn lleoliadau lle na fyddai'r datblygiad yn achosi unrhyw niwed (os o gwbl).

Er enghraifft:

Gallai datblygiad maes glas ddenu busnesau gwerth uchel, sgil uchel – a gellir dadlau na fyddai gan y rhain ddiddordeb mewn amgylchedd o ansawdd is. Wrth asesu'r datblygiad, y cwestiwn allweddol yw a fyddai posib creu lleoliad yr un mor atyniadol mewn llefydd sy'n llai sensitif yn amgylcheddol. I'r gwrthwyneb, gallai ailddatblygiad trefol ar safle tir llwyd greu swyddi lleol ac adfywiad ffisegol mewn ardal anghenus, ar gost o dagfeydd traffig a niwsans cymydog drwg. Ar y llaw arall, gellid lleoli'r datblygiad mewn estyniad trefol cynaliadwy ychydig bellter i ffwrdd, lle gallai'r datblygiad fod yn dderbyniol yn amgylcheddol ond yn llai defnyddiol yn gymdeithasol.

3. Datblygu Economaidd a'r Economi Wledig

3.1 Economïau Gwledig Cryf

3.1.1 Gellir darparu ystod eang o weithgareddau economaidd yn gynaliadwy mewn ardaloedd gwledig ac mae hyn yn cael ei gydnabod yn PCC ac mewn Nodiadau Cyngor Technegol eraill, yn arbennig TAN 6 Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy[8]. Mae band eang a ffurfiau eraill ar seilwaith technoleg yn hynod bwysig i helpu i gefnogi economïau gwledig[9]. Hefyd, mae TAN 6 yn diffinio 'mentrau gwledig' at bwrpas penderfynu ar anheddau mentrau gwledig ac, ymhlith pethau eraill, mae'n cynnwys amaethyddiaeth, coedwigaeth, twristiaeth a hamdden yn y diffiniad hwnnw[10 11].

3.1.2 Mae datblyg cynaliadwy'n hanfodol er mwyn creu economïau gwledig cadarn a chymunedau hyfyw. Mewn ardaloedd gwledig, dylai awdurdodau cynllunio lleol ddefnyddio dull dilyniannol o weithredu wrth neilltuo tir at ddefnydd economaidd mewn cynlluniau datblygu, ac mae'r dull hwn o weithredu'n cael ei ystyried yn fanylach yn y Nodyn Cyngor Technegol hwn (adran 1.27). Gall lleoliadau llai ffafriol fod yn briodol hefyd os yw'r manteision a geir o ganlyniad yn fwy nag effeithiau niweidiol y datblygiad. Wrth farnu'r manteision hyn, dylai awdurdodau gyfeirio at yr ystyriaethau sydd wedi'u datgan yn flaenorol yn y Nodyn Cyngor Technegol hwn (adran 2.1.5) h.y. y swyddi sy'n cael eu creu, opsiynau eraill, a rhinweddau arbennig.

3.1.3 Ceir dau fath o gyfraniad arbennig sy'n hynod berthnasol i ddatblygiadau gwledig. I ddechrau, gallai datblygiad economaidd wneud cymunedau'n fwy cynaliadwy, drwy wella'r trefniant tai a swyddi, gan annog pobl i weithio'n agos at eu cartref. Yn ail, gall anghenion busnesau neu glystyrau sydd wedi'u sefydlu fod yn benodol iawn. Pan mae busnesau'n ehangu neu'n moderneiddio, efallai fod raid iddynt wneud hynny ar y safle. Gall fod yn hynod aneffeithlon neu anymarferol iddynt adleoli i safle arall mwy ffafriol yn ddilyniannol. Yn yr un modd, efallai fod busnesau newydd sydd eisiau ymuno â chlystyrau sy'n bodoli eisoes angen bod yn agos at fusnesau sy'n bodoli eisoes os am sicrhau'r manteision.

3.1.4 Dylai awdurdodau cynllunio ddefnyddio'r meini prawf hyn yn gymharol. Dylent asesu manteision ychwanegol y datblygiad ar y safle yn erbyn bodloni'r galw mewn lleoliad mwy ffafriol yn ddilyniannol.

3.1.5 Dylai cynlluniau datblygu gynnwys polisïau seiliedig ar feini prawf er mwyn asesu ceisiadau ar gyfer datblygiadau arfaethedig ar dir heb ei neilltuo yn y cynllun. Mae angen polisïau o'r fath ym mhob man, mewn ardaloedd trefol a gwledig. Ond byddant yn hynod bwysig mewn ardaloedd gwledig, lle mae'r safleoedd yn llai yn gyffredinol a gofynion y farchnad yn fwy arbenigol yn aml.

3.1.6 Dylai safleoedd a neilltuwyd gael blaenoriaeth, ond gellid caniatáu datblygu ar safleoedd heb eu neilltuo os yw'r manteision a geir o ganlyniad yn fwy nag unrhyw effeithiau niweidiol yn y datblygiad. Bydd cynigion ar dir na neilltuwyd yn y cynllun yn dod yn aml gan fusnesau sydd wedi sefydlu ac sy'n dymuno ehangu neu foderneiddio. Nid yw busnesau unigol o'r fath yn debygol o gyflwyno safleoedd posib pan mae cynlluniau datblygu'n cael eu paratoi,

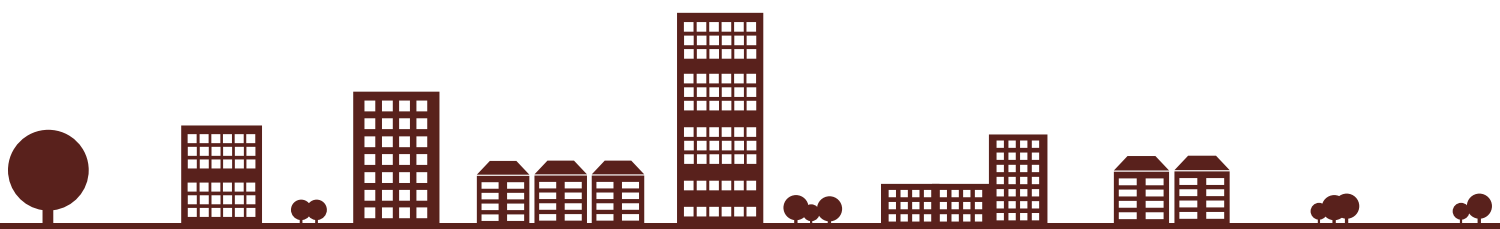
---

[8] Nodyn Cyngor Technegol 6, Pennod 3 Cymunedau Gwledig Cynaliadwy.

[9] Polisi Cynllunio Cymru, Pennod 7 Datblygu Economaidd, paragraffau 7.3.1, 7.4.2, 12.1.4 Nodyn Cyngor Technegol, paragraff 3.1.2.

[10] Nodyn Cyngor Technegol 6, Paragraff 4.3.2.

[11] Cyfarwyddyd Ymarfer ar Anheddau Mentrau Gwledig, Pennod 2.



oherwydd ychydig sy'n gallu rhagweld eu hangen am dir flynyddoedd ymlaen llaw ac ychydig sy'n gyfarwydd â'r system gynllunio. Os yw'r system gynllunio'n atal cwmnïau o'r fath rhag ehangu neu foderneiddio ar y safle, efallai y collir manteision economaidd sylweddol. Fodd bynnag, dim ond o dan amgylchiadau eithriadol y dylid caniatáu datblygu ar dir heb ei neilltuo yn y cynllun datblygu, a rhaid ei gyfiawnhau'n llawn[12].

3.2 Ailddefnyddio ac Addasu Adeiladau Gwledig Presennol

3.2.1 Mae gan ailddefnyddio ac addasu adeiladau gwledig sy'n bodoli eisoes rôl bwysig i'w chwarae mewn diwallu anghenion ardaloedd gwledig ar gyfer datblygiadau masnachol a diwydiannol, a thwristiaeth, chwaraeon a hamdden[13]. Wrth gydnabod hyn, mae disgwyl i awdurdodau cynllunio lleol fabwysiadu dull cadarnhaol o weithredu wrth drawsnewid adeiladau gwledig at ailddefnydd busnes, yn enwedig yr adeiladau hynny sydd wedi'u lleoli ar gampysau adeiladau fferm neu wrth eu hymyl ar y sail ganlynol:

- maent yn addas ar gyfer y defnydd penodol;
- nid yw'r trawsnewid yn arwain at wasgaru gweithgarwch ar raddfa sy'n amharu ar hyfywedd trefi a phentrefi;
- mae eu ffurf, eu maint a'u cynllun cyffredinol yn unol â'u hamgylchedd;
- mae gorfodi amodau ar ganiatâd cynllunio'n goresgyn unrhyw wrthwynebiad cynllunio, er enghraifft, ar sail amgylcheddol neu draffig, a allai fod yn fwy na'r fantais o ailddefnyddio fel arall;
- os yw'r adeiladau mewn cefn gwlad agored, mae modd eu trawsnewid heb waith ailadeiladu sylweddol neu lwyr;
- nid yw'r trawsnewid yn arwain at effeithiau annerbyniol ar strwythur, ffurf, cymeriad neu leoliad os yw'r adeilad o ddiddordeb hanesyddol a/neu bensaernïol.

3.2.2 Mae'n rhaid asesu gwaith trawsnewid adeiladau gwledig nad ydynt yn cael eu defnyddio mwyach at bwrpas diwydiannol neu fasnachol, gan gynnwys amaethyddiaeth, yn gartrefi ar sail eu heffaith, gan gynnwys eu heffaith ar ffabrig a chymeriad adeiladau hanesyddol. Mewn ardaloedd lle mae creu cyflogaeth leol yn flaenoriaeth, gall awdurdodau cynllunio lleol gynnwys polisïau yn y cynllun datblygu sy'n gwahardd ailddefnydd fel eiddo preswyl oni bai fod y canlynol wedi'i weithredu:

- Yr ymgeisydd wedi gwneud pob ymdrech resymol i sicrhau ailddefnydd busnes addas a'r cais wedi'i gefnogi gan ddatganiad o'r ymdrechion sydd wedi'u gwneud; neu
- Mae trawsnewid yn eiddo preswyl yn rhan o gynllun ar gyfer ailddefnydd busnes; neu
- Bydd y tai a geir o ganlyniad yn cyfrannu at angen sydd wedi'i ddatgan am dai fforddiadwy i ddiwallu angen lleol[14].

3.2.3 Os yw'r adeilad presennol yn anaddas ar gyfer ei drawsnewid heb addasu, ailadeiladu neu estyn helaeth, neu os byddai creu cwrtil preswyl yn cael effaith niweidiol ar gymeriad cefn gwlad, bydd yr un ystyriaethau sy'n berthnasol i adeiladu tai newydd yng nghefn gwlad yn berthnasol[15].

---

[12] Polisi Cynllunio Cymru, Pennod 7, 7.3 a TAN 6.

[13] Nodyn Cyngor Technegol 6, 3.2, 3.3, 3.5 a 3.6.

[14] Polisi Cynllunio Cymru, Pennod 9, 9.2.14.

[15] Polisi Cynllunio Cymru, Pennod 9, Paragraff 9.3.6.

4. Cynlluniau Datblygu a'r Economi

4.1 Rhan-ddeiliaid

4.1.1 Mae'n rhaid wrth dystiolaeth gadarn yn sail i Gynlluniau Datblygu. Mae'n debygol y bydd ystod o randdeiliaid gwahanol yn cynnig manylion am yr economi leol ac y bydd hynny'n ddefnyddiol wrth baratoi Cynlluniau. Dylid ymgysylltu â hwy drwy gydol proses baratoi'r cynllun cyfan a hefyd y camau ymgynghori ffurfiol. Enghreifftiol, ac nid hollgynhwysfawr, yw'r rhestr ganlynol a'i bwriad yw dynodi'r mathau o randdeiliaid y dylid ymgynghori â hwy wrth baratoi Cynllun Datblygu, ac mae rhai o'r rhain yn Ymgyngoreion Statudol:

- Awdurdodau cynllunio lleol cyfagos.
- Cynry chiolwyr y diwydiant eiddo:
  * Asiantau masnachol / syrfewyr sy'n weithredol yn yr ardal.
  * Datblygwyr / hyrwyddwyr masnachol sy'n weithredol yn yr ardal.
  * Perchnogion tir, y safleoedd presennol ac arfaethedig.
  * Cynrychiolwyr perchnogion tir neu gymdeithasau ymbarél
  * Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig.
- Tîm datblygu economaidd yr awdurdod – sydd â rôl allweddol mewn llunio cynlluniau a hefyd rheoli datblygu.
- Asiantaethau datblygu economaidd, fforymau a phartneriaethau adfywio perthnasol.
- Cyrff amgylcheddol, yn enwedig Cyfoeth Naturiol Cymru.
- Cyrff cynrychioli busnesau, fel Cydffederasiwn Diwydiant Prydain a'r Ffederasiwn Busnesau Bach.
- Busnesau unigol allweddol sy'n bwysig yn lleol.
- Darparwyr seilwaith.
- Darparwyr gwasanaethau cyhoeddus allweddol, fel awdurdodau iechyd.

4.1.2 Mae'n bwysig cynnwys asiantau eiddo masnachol, oherwydd eu dealltwriaeth o'r galw a'r cyflenwad. Ar sail eu gwaith o ddydd i ddydd, maent yn gwybod beth mae preswylwyr ei eisiau, beth sy'n ymarferol i'w ddatblygu, pa dir y mae galw amdano a beth sy'n fwy na'r gofynion.

4.2 Y sylfaen o dystiolaeth

4.2.1 Gan fod materion economaidd yn fwy yn gyffredinol na lefel awdurdod lleol, mae'n fwy priodol casglu tystiolaeth ar raddfa ranbarthol a lleol (gweler adran 1.31 – 1.3.3).

4.2.2 Ar raddfa ranbarthol, nod yr astudiaeth yw datblygu darlun cyffredinol o'r economi gyfan yn sail i weledigaeth economaidd cynlluniau datblygu, a pholisïau ar niferoedd cyfansymiol a safleoedd strategol ar gyfer defnyddiau dosbarth B. Dylai'r astudiaeth ystyried sefyllfa unigol yr awdurdodau cynllunio lleol yn y rhanbarth ac yn genedlaethol a hefyd cynnwys data lefel uchel ar ddefnyddiau heb fod yn ddosbarth B sy'n perthyn i gategorïau cyflogaeth eraill

er mwyn sicrhau bod darlun o'r economi gyfan yn cael ei gyflwyno. Bydd yr elfen hon o'r astudiaeth yn gofyn am gydweithrediad ag awdurdodau cynllunio eraill oddi mewn i'r grŵp rhanbarthol y cytunwyd arno.

4.2.3 Ar raddfa awdurdod lleol, dylid defnyddio'r astudiaeth fel sail i ddatblygu polisïau manylach a phenderfyniadau rheoli datblygiadau. Ei phrif ffocws fydd dosbarthiadau defnydd B, ond gall hefyd gynnwys cyfeiriad at ddosbarthiadau heb fod yn ddefnydd B. Dylai'r sylfaen o dystiolaeth gynnwys Adolygiad o Dir Cyflogaeth a baratoir hefyd, efallai, ar y cyd ag awdurdodau cynllunio eraill.

4.3 Gweledigaeth economaidd

4.3.1 Wrth lunio Cynlluniau Datblygu Lleol, mae disgwyl i awdurdodau cynllunio ddatblygu gweledigaeth eang ar gyfer eu Cynllun, sy'n gorfod bod yn gyson ac yn ystyrlon fel bod yr ystyriaethau economaidd, cymdeithasol ac amgylcheddol yn cynnal ei gilydd ac yn anelu at yr un cyfeiriad. Felly, mae'n rhaid i'r weledigaeth economaidd fod yn gyson ag agweddau eraill ar y Cynllun Datblygu Lleol, fel tai a thrafnidiaeth. Mae gweledigaeth economaidd yn rhan o weledigaeth y Cynllun Datblygu Lleol, nid ar wahân iddi. Dylai'r weledigaeth fod yn gyson hefyd â nodau strategaethau eraill awdurdodau lleol, fel y Strategaeth Gymunedol a'r Cynllun Integredig Unigol. Dylai'r weledigaeth economaidd ddechrau drwy osod yr awdurdod lleol yn ei gyd-destun rhanbarthol / is-ranbarthol ehangach cyn canolbwyntio ar ddyheadau lleol. Dylai gweledigaethau economaidd fod yn gyson ac ategu ei gilydd ar draws awdurdodau cyfagos. Gellir gwneud hyn drwy weithio ar y cyd yn rhanbarthol neu'n is-ranbarthol a rhannu sylfeini tystiolaeth.

4.3.2 Mae'r dyfodol yn ansicr, ac mae'r ansicrwydd hwn yn cynyddu wrth edrych ymhellach ymlaen. Mae'n rhaid i'r weledigaeth economaidd adlewyrchu hyn, a chydnabod ansicrwydd allweddol yn benodol, gyda'r cynlluniau datblygu'n gosod trefn a fydd yn darparu hyblygrwydd er mwyn addasu i amgylchiadau sy'n newid. Gall arwyddion y farchnad fod yn ddangosydd pwysig o amgylchiadau sy'n newid.

4.3.3 Wrth ddatblygu gweledigaeth economaidd, dylai awdurdodau ddod ag astudiaethau a strategaethau at ei gilydd ar gyfer pob sector o'r economi, gan gynnwys sectorau heb fod yn nosbarth B, fel adwerthu a thwristiaeth.

4.3.4 Mewn ardaloedd â strategaeth datblygu gyfoes ddiweddar, dylai gweledigaeth y cynllun datblygu a'r strategaeth datblygu economaidd gael eu hintegreiddio yn y broses o wneud cynlluniau, er mwyn sicrhau bod yr holl ddarpariaethau eraill yn y cynllun, fel trafnidiaeth a thai, yn anelu at gyflawni'r strategaeth, gan ddarparu'r hyblygrwydd sydd ei angen er mwyn addasu i amgylchiadau sy'n esblygu. Mae hefyd yn hanfodol bod y Cynllun Datblygu Lleol a'i weledigaeth yn ategu cynllun integredig unigol awdurdod lleol, sy'n datgan y fframwaith strategol a thymor hir cyffredinol ar gyfer yr ardal leol. Dylai Cynlluniau Datblygu Lleol fynegi'r elfennau hynny o'r cynllun integredig unigol sy'n berthnasol i ddatblygu a defnyddio tir. Ni fydd gan rai ardaloedd strategaethau datblygu economaidd cyfoes oherwydd nid oes raid i awdurdodau lleol eu cynhyrchu bellach. Yn yr achosion hynny, gallai'r weledigaeth yn y cynllun datblygu wneud llawer o'r gwaith yr arferai'r strategaeth datblygu economaidd ei wneud.

4.3.5 Wrth ddatblygu eu gweledigaethau economaidd, dylai awdurdodau cynllunio lleol asesu'r gofynion busnes cyfredol ac yn y dyfodol, gan ystyried cyfleoedd mewnfuddsoddi newydd posib a busnesau a sefydlir o'r newydd a hefyd cwmnïau lleol sydd wedi hen sefydlu. Dylent chwilio am gyfleoedd i greu lleoliadau busnes gwell a mwy cystadleuol, gan ymateb i ofynion busnes a llenwi unrhyw fylchau o ran cyflenwad.

4.4 Sefyllfaoedd Economaidd

4.4.1 Mae PCC yn datgan ei bod yn ofynnol i'r cynllun datblygu gynnwys 'asesiad bras o'r newid a ragwelir mewn swyddi fesul sector a defnydd tir'. Byddai hyn yn galw am baratoi enghreifftiau o sefyllfaoedd economaidd posib yn y dyfodol, gyda chynlluniau'n cael eu datblygu mewn ffordd sy'n sicrhau eu bod yn gadarn ar draws y sefyllfaoedd mwy tebygol ac yn cynnwys yr hyblygrwydd sy'n angenrheidiol i addasu i amgylchiadau sy'n newid. Y man cychwyn ar gyfer sefyllfaoedd fel rheol fyddai tueddiadau'r gorffennol ar lefel ranbarthol. Gellid addasu sefyllfaoedd o'r fath i adlewyrchu rhagdybiaethau polisi neu ddemograffig amrywiol. Wrth baratoi asesiadau o sefyllfaoedd economaidd posib yn y dyfodol, dylid cofio nad yw canlyniadau dull gweithredu o'r fath ynn berffaith. Mae modelau o sefyllfaoedd economaidd yn y dyfodol yn cynnwys llawer iawn o ansicrwydd, ac yn fwy felly yn aml i awdurdodau unigol nag i ardaloedd mwy. Gall y modelu fod ar ei fwyaf llwyddiannus pan mae'n seiliedig ar ardaloedd economaidd gweithredol, fel ardaloedd teithio i'r gwaith ac ardaloedd marchnad dai. Felly, gall sefyllfaoedd model fod yn anghywir ac yn gamarweiniol weithiau ac mae'n rhaid cofio hyn wrth ddehongli'r canlyniadau. Nid yw modelu sefyllfaoedd economaidd y dyfodol, a ddylai gynnwys ystod o opsiynau, yr un fath â rhagolygon economaidd sy'n ceisio rhagweld y dyfodol. Nid oes gan ragolygon economaidd enw da. Gall y canlyniadau fod yn hynod anwadal ac efallai na fyddant yn gallu cyfleu deinameg newid
economaidd lleol.

4.4.2 Os yw'r twf a ragwelir ar lefel awdurdod unigol yn wahanol iawn i'r disgwyl ar gyfer y rhanbarth ehangach, dylai'r awdurdod ddarparu cyfiawnhad seiliedig ar dystiolaeth dros y gwahaniaethau hyn, fel y byddai'n ofynnol mewn perthynas ag amcanestyniadau poblogaeth ar gyfer eu hardal. Fel rheol, dylai ffigurau cyflogaeth disgwyliedig gael eu mynegi fel ystod, yn hytrach na sefyllfa unigol, er mwyn adlewyrchu gwahanol ganlyniadau economaidd ac opsiynau polisi amrywiol. Fodd bynnag, ym mhob enghraifft, mae'n rhaid i lefel y twf a ragwelir fod yn realistig, gallu gwrthsefyll craffu a bod yn gyson â dyheadau eraill y cynllun, gan gynnwys amcanestyniadau poblogaeth a thai.

4.5 Darpariaeth tir cyflogaeth

4.5.1 Dylai targedau tir cyflogaeth y Cynllun Datblygu Lleol geisio sicrhau bod y cynllunio'n bodloni'r galw am dir, fel nad yw twf economaidd yn cael ei lesteirio gan ddiffyg tir. Fodd bynnag, nid oes raid i'r galw gael ei fodloni yn ardal yr yn awdurdod cynllunio lleol. Mae llawer o'r galw am dir cyflogaeth yn rhydd i symud ar draws ffiniau gweinyddol. Dylai awdurdodau gydweithio er mwyn llywio datblygiadau i'r lleoliadau sydd fwyaf cynaliadwy ac effeithlon (wrth ddyrannu safleoedd ar gyfer y Cynllun Datblygu Lleol ac wrth ddelio â chynigion ar gyfer datblygu). Felly, dylai galw na ellir ei fodloni'n gynaliadwy yn yr ardal y mae'n codi gael ei fodloni mewn ardaloedd cyfagos, a dylai awdurdodau cynllunio gydweithio er mwyn rhoi lle i'r galw nad yw ynghlwm wrth ardaloedd penodol.

4.5.2 Efallai y bydd y targedau darparu tir yn uwch na'r galw disgwyliedig, i ganiatáu ar gyfer y siawns bod yr asesiadau'n rhy isel ac i sicrhau nad oes unrhyw gyfleoedd yn cael eu colli. Dylent hefyd ganiatáu ar gyfer hyblygrwydd, cystadleuaeth a dewis. Fodd bynnag, gall gorgyflenwad cyson o dir cyflogaeth achosi niwed os yw'r cyflenwad tir arfaethedig yn fwy

na'r galw, fel bod safleoedd cyflogaeth a ddyrennir yn wag am gyfnodau hir ac yn llesteirio datblygu ar gyfer defnyddiau tir eraill.

4.5.3 Wrth bennu targedau ac wrth ystyried safleoedd penodol, dylai awdurdodau cynllunio asesu tebygolrwydd yr effeithiau niweidiol hyn a'u pwyso a'u mesur yn erbyn manteision economaidd neilltuo tir cyflogaeth.

4.5.4 Mewn rhai achosion, gall y manteision o gyflenwi tir ychwanegol fod yn llai na'r anfanteision. Er enghraifft, efallai fod gan rai awdurdodau ddyraniadau hanesyddol mawr sydd mewn lleoliadau cynaliadwy ac eisoes wedi'u cefnogi gan seilwaith, ond heb alw amdanynt ar gyfer defnyddiau eraill. Efallai fod siawns resymol i safleoedd o'r fath greu manteision economaidd mawr, er enghraifft, drwy ddenu mewnfuddsoddiad ar raddfa fawr. Efallai ei bod yn ddoeth eu cadw, oni bai a than y bydd eu hangen ar gyfer defnydd arall efallai, fel tai.

4.5.5 Dylai nodweddion ansoddol y safleoedd sydd wedi'u neilltuo ar gyfer cyflogaeth fateb gofynion presennol y farchnad a'r gofynion yn y dyfodol. Ni ddylai safleoedd nad oes ganddynt siawns resymol o gael eu defnyddio at ddefnydd cyflogaeth gael eu neilltuo ar gyfer defnydd o'r fath.

4.5.6 Os nad oes gan safleoedd sydd wedi'u neilltuo ar gyfer cyflogaeth unrhyw siawns resymol o gael eu defnyddio neu eu hailddefnyddio, mae disgwyl iddynt gael eu hailddyrannu neu eu dad-ddyrannu.

4.6 Safleoedd cyflogaeth presennol

4.6.7 Gall rhai defnyddiau diwydiannol a chysylltiedig wrthdaro â defnyddiau eraill, yn enwedig tai. Er mwyn gweithredu'n effeithiol, fel rheol, mae angen ardaloedd diwydiannol penodol, ble gallant fod yn hyderus na fyddant yn gymydog drwg i unrhyw un. Wrth reoli'r gwaith o gadw a rhyddhau safleoedd cyflogaeth presennol, dylai awdurdodau geisio sicrhau nad oes unrhyw gyfaddawdu ar integriti'r safleoedd cyflogaeth sy'n weddill.

4.6.8 Mae'r defnyddiau cyflogaeth traddodiadol yn tueddu i gynhyrchu gwerthoedd tir is na llawer o ddefnyddiau tir eraill, yn enwedig tai ac adwerthu. O ganlyniad, mae'n gyffredinol anodd cael tir yn lle unrhyw dir a gollir i'r defnyddiau hyn. Dylai awdurdodau cynllunio osgoi rhyddhau ar safleoedd ar gyfer defnyddiau eraill os oes tystiolaeth gadarn o angen tebygol yn y dyfodol am B1-B8. Mewn rhai ardaloedd, efallai y bydd angen ardaloedd cyflogaeth cost is, hŷn, yn enwedig ar gyfer cwmnïau bychain a newydd nad ydynt yn gallu fforddio gofod newydd a chrandiach. Gall colli ardaloedd o'r fath achosi niwed i economïau lleol a dylid osgoi hyn.

4.6.9 Ni ddylai safleoedd cyflogaeth presennol gael eu rhyddhau ar gyfer defnyddiau eraill ac eithrio dan un neu fwy o'r amodau canlynol:

- mae eu siawns o gael eu hailddefnyddio ar gyfer eu defnydd blaenorol yn wael;
- mae gorgyflenwi ar gyfer y farchnad benodol y mae'r safle'n rhan ohoni;
- mae'r defnydd cyflogaeth presennol yn arwain at effeithiau niweidiol annerbyniol ar amwynder neu'r amgylchedd;

- nid yw'r ailddatblygiad arfaethedig yn amharu'n amhriodol ar safleoedd cyflogaeth cyfagos sydd i gael eu cadw;
- mae blaenoriaethau eraill, fel anghenion tai, yn cael blaenoriaeth ar ystyriaethau economaidd sydd â ffocws mwy cyfyng; a/neu
- mae tir o ansawdd cystal neu well yn dod ar gael yn rhywle arall, hyd yn oed os nad yw hwn oddi mewn i ffin yr awdurdod cynllunio lleol.

4.7 Polisïau seiliedig ar feini prawf

4.7.1 Er mwyn cynnwys hyblygrwydd i ymateb i newid annisgwyl neu i ddelio â datblygiad heb ei ddyrannu'n benodol, mae PCC yn datgan ei bod yn ofynnol i gynlluniau datblygu gynnwys polisïau seiliedig ar feini prawf sy'n amlinellu sut byddai awdurdod yn ymateb i gynigion annisgwyl[16]. Mae gofyn am bolisïau o'r fath yn bwysig er mwyn caniatáu hyblygrwydd ac felly mae'n agwedd arwyddocaol y dylai'r Cynlluniau Datblygu Lleol roi sylw iddi.

[16] Polisi Cynllunio Cymru, paragraff 7.5.1, pwynt 11.