



Llywodraeth Cymru
Welsh Government

www.cymru.gov.uk

Gorchmynion Datblygu Lleol: Effeithiau ac Arferion Da

Crynodeb Gweithredol

Ionawr 2014

Paratowyd yr ymchwil hon i Lywodraeth Cymru gan Peter Brett Associates.

Yr Is-adran Gynllunio
Llywodraeth Cymru
Caerdydd
CF10 3NQ

E-bost: planning.division@wales.gsi.gov.uk
Gwefan yr Is-adran Gynllunio: www.wales.gov.uk/planning

Peter Brett Associates
16 Brewhouse Yard
Clerkenwell
Llundain
EC1V 4LJ

Ffôn: 020 7566 8600
E-bost: london@peterbrett.com
Gwefan: www.peterbrett.com

Cyflwyniad

- 1 Cyflwynwyd Gorchmynion Datblygu Lleol i drefn cynllunio'r DU yn 2004. Mae Gorchmyn Datblygu Lleol (Gorchmyn DLI) yn rhoi caniatâd ar gyfer rhai mathau o ddatblygu, mewn ardal benodol, yn amodol ar amodau a chyfyngiadau, heb yr angen am gais cynllunio. I bob pwrpas, mae'n ganiatâd cynllunio cyffredinol. Yn lle cyflwyno cais cynllunio a thalu ffioedd ceisiadau cynllunio, mae'n ofynnol i ddarparu ddatblygwyr ddarparu ffurflen rhaghysbysiad syml a thalu ffi fechan.
- 2 Caiff awdurdodau cynllunio lleol wneud Gorchmynion DLI fel y gwelant yn dda, i gwmpasu ardaloedd cyfan neu rannau ohonynt. Cânt benderfynu ar gynnwys y Gorchmynion hyn i adlewyrchu amgylchiadau a blaenoriaethau lleol, yn amodol ar rai cyfyngiadau yng nghyswllt dynodiadau amgylcheddol Ewropeaidd.
- 3 Mae Llywodraeth y DU a Llywodraeth Cymru wedi bod yn annog awdurdodau cynllunio lleol i fabwysiadu Gorchmynion DLI fel rhan o raglenni ehangach i symleiddio'r drefn gynllunio a lleihau'r rhwystrau i ddatblygiad a thwf. Yn Lloegr, yr oedd Adolygiad Killian Pretty (2008) ac astudiaeth gan Entec i'r Gwasanaeth Cyngori ar Gynllunio (PAS) (2009) wedi dod i'r casgliad fod Gorchmynion DLI yn offeryn buddiol. Yr oeddent yn argymhell fod Llywodraeth y DU yn noddi rhaglen beilot, i helpu awdurdodau cynllunio lleol i werthfawrogi manteision Gorchmynion DLI a dysgu sut i'w defnyddio. Gweithredodd PAS ar yr argymhelliad hwn, gan gychwyn ar 10 peilot o 2009 ymlaen. Ers hynny, mae 37 o Orchmynion DLI pellach wedi'u mabwysiadu, yn rhannol mewn ymateb i ofyniad y Llywodraeth yn 2011 y dylai Ardaloedd Menter gynnwys Gorchmynion DLI.
- 4 Yng Nghymru, rhoddodd Llywodraeth Cymru ddisgresiwn i'r awdurdodau cynllunio lleol gyflwyno Gorchmynion DLI heb gymeradwyaeth y Gweinidogion (2012). Fe wnaethant gyhoeddi Cylchlythyr ar Orchmynion DLI¹ a chynnig rhywfaint o nawdd i gynorthwyo'r gwaith o'u paratoi drwy'r Gronfa Gwella Cynllunio (2012). Mae hefyd yn annog awdurdodau i ddefnyddio Gorchmynion DLI, yn enwedig mewn Ardaloedd Menter er, yn wahanol i Loegr, nid oes gofyniad ffurfiol i Ardaloedd Menter fabwysiadu Gorchmynion DLI. Er gwaethaf y mesurau hyn, nid yw awdurdodau Cymru wedi gwneud unrhyw Orchmynion DLI hyd yma er bod dau awdurdod, yn ddiweddar, wedi cynnal astudiaethau cwmpasu.
- 5 Drwy ymgynghori, datgelwyd bod amharodwydd awdurdodau cynllunio lleol Cymru i fabwysiadu Gorchmynion DLI yn seiliedig, i raddau helaeth, ar bryderon ynghylch colli rheolaeth, colli ffioedd cynllunio, oedi a chymhlethdodau. Nid oes gan yr awdurdodau unrhyw dystiolaeth ymarferol i ddangos bod sail i'r pryderon hyn. Yn yr un modd, nid oes ganddynt dystiolaeth i ddangos bod Gorchmynion DLI yn cynhyrchu gwir fanteision, nac i fwrw amcan o gydbwysedd y manteision yn erbyn unrhyw effeithiau andwyol.
- 6 Yn unol â hynny, mae Llywodraeth Cymru wedi comisiynu'r ymchwil hon er budd awdurdodau cynllunio lleol Cymru, i ddangos effeithiau Gorchmynion DLI ac i roi cyngor ymarferol ar ddefnyddio Gorchmynion DLI, yn enwedig mewn ardaloedd menter a chanol

¹ Llywodraeth Cymru, Cylchlythyr rhif 003/2012, *Canllawiau ar ddefnyddio Gorchmynion Datblygu Lleol*, 30 Ebrill 2012

trefi. Fel sy'n ofynnol dan fanyleb yr astudiaeth, mae'r adroddiad yn seiliedig ar astudiaethau achos o Orchymnion DLI mewn mannau eraill yn y DU – sydd, yn ymarferol, yn golygu Lloegr, gan nad oes Gorchymnion DLI yn yr Alban nac yng Ngogledd Iwerddon.

Astudiaethau Achos

- 7 Mae ein hastudiaethau achos yn ymwneud â Gorchymnion DLI dau ganol tref, sef High Wycombe a Swindon, a dau Orchymyn DLI dwy Ardal Fenter, ym Milton Park (Ardal Fenter Science Vale) a Tees Valley.

Canol tref High Wycombe

- 8 Mabwysiadwyd Gorchymyn DLI Wycombe ym mis Gorffennaf 2010 am dair blynedd, fel rhan o raglen beilot PAS. Yr oedd yn cwmpasu pedair stryd siopa yng nghanol y dref hanesyddol yr effeithiwyd arnynt gan y nifer llai o ymwelwyr, y cynnydd mewn siopau gwag ac amgylchedd sy'n dirywio. Yr amcan oedd gwrthdroi dirywiad yr ardal drwy gyflwyno cyfleoedd newydd. Yn unol â hynny, caniatodd y Gorchymyn newid defnydd rhwng defnyddiau A (siopau, gwasanaethau ariannol, tai bwyta, caffis, tafarndai, siopau prydau parod), C1 (gwestai), D1 (sefydliadau dibreswyl) a D2 (ymgynnull a hamdden). Nid oedd gwaith ffisegol wedi'i gynnwys ac yr oedd caniatâd cynllunio arferol yn dal yn ofynnol ar gyfer y rhain. Yr oedd y Cyngor wedi paratoi'r Gorchymyn DLI yn fewnol am gost o oddeutu £10,000, y talwyd amdano gan arian grant PAS.
- 9 Dros gyfnod y Gorchymyn DLI, cafwyd gostyngiad yn yr adeiladau gwag, ond ni chafwyd unrhyw newid defnydd. Yr oedd y Cyngor yn priodoli'r diffyg diddordeb i'r ffaith nad oedd y Gorchymyn DLI yn caniatáu addasiadau i'r ffryntiad ac yn amau y byddai Gorchymyn DLI llai caeth wedi bod yn fwy effeithiol. Teimla hefyd, fodd bynnag, y gallai polisi mwy hyblyg ar gyfer ffryntiadau siopau fod wedi bod yn well opsiwn na'r Gorchymyn DLI. Mae'r Cynllun Dyraniadau Safleoedd a Chyflawni (DSA) a fabwysiadwyd yn ddiweddar, erbyn hyn, yn darparu'r hyblygrwydd hwnnw.
- 10 Daeth y Gorchymyn DLI i ben ym mis Gorffennaf 2013. Penderfynodd y Cyngor beidio â'i adnewyddu, oherwydd y byddai'r rheolau newydd sy'n ehangu cwmpas y datblygiad a ganiateir yn caniatáu newidiadau cyffelyb, heb yr angen am ganiatâd cynllunio. Mae agwedd y Cyngor tuag at Orchymnion DLI yn gadarnhaol ond nid yw'n fwriad ganddo gyflwyno rhai newydd yn y dyfodol agos.

Victoria Road, Swindon

- 11 Mabwysiadodd Gyngor Swindon Orchymyn DLI Victoria Road yn 2011 am dair blynedd, hefyd fel rhan o raglen beilot PAS. Yr oedd Victoria Street, ardal defnydd cymysg rhwng canol y dref a'r Hen Dref, wedi mynd â'i ben iddo ac wedi'i esgeuluso. Nod y Gorchymyn DLI yw lleihau nifer yr adeiladau gwag, cynyddu nifer yr ymwelwyr a gwella'r amgylchedd lleol yn gyffredinol. Mae'n caniatáu amrediad eang o ddefnyddiau gan gynnwys A1-3 (siopau, gwasanaethau ariannol, tai bwyta/caffis), C1-3 (gwestai, preswyl), B1 (busnes) a D1 (sefydliadau dibreswyl). Mae'r amgylchiadau'n cyfyngu ar ddatblygiad ar wahân i newid defnydd, ond caniateir newidiadau i flaen siopau. Paratowyd y Gorchymyn DLI yn fewnol gan y Cyngor, am gost o oddeutu £15,000, y talwyd amdano gan arian grant PAS.

- 12 Dros ddwy flynedd y Gorchymyn DLI, yr un fu'r lefelau meddiannaeth yn Victoria Street, tra bo adeiladau gwag wedi cynyddu mewn ardaloedd cyffelyb mewn mannau eraill yn Swindon yn ystod y dirwasgiad. Er bod yr ardal yn parhau i fod yn ddirywiedig, mae arwyddion fod y Gorchymyn DLI yn cael effaith gadarnhaol – gyda mwy o eiddo'n newid dwylo, yn newid defnydd ac yn cael eu hailwampio. O fewn y Cyngor, mae'r Gorchymyn DLI wedi arbed amser ac ymdrech ar waith rheoli datblygiadau arferol, gan ryddhau staff i weithio'n fwy cynhyrchiol ar dasgau allweddol megis y Cynllun Lleol newydd.
- 13 Pan ddaw'r Gorchymyn DLI i ben yn 2014, bydd swyddogion yn argymhell ei adnewyddu, am gyfnod hwy, ac o bosib gyda therfynau ehangach a mwy o gyhoeddusrwydd ac ymgysylltu â'r cyhoedd. Mae Cyngor Swindon hefyd yn gweithio ar 12 o Orchymynion DLI eraill, i gwmpasu prif ardaloedd cyflogaeth y fwrdeistref.

Milton Park – Ardal Fenter Science Vale

- 14 Ym Milton Park yn Swydd Rydychen, un o barciau busnes mwyaf Ewrop, mae swyddfeydd a diwydiannau technoleg blaengar yn raddol wedi disodli siediau warysau / diwydiannol. Mabwysiadwyd y Gorchymyn DLI ym mis Rhagfyr 2012 am 15 mlynedd. Ei bwrpas yw cefnogi'r broses hon o adnewyddu a dwysáu ac, yn fwyaf penodol, i ddenu meddianwyr o safon i'r parc - yn enwedig yn y farchnad fewnfuddsoddi fyd-eang, lle gallai fod yn cystadlu â chyfundrefnau cynllunio mwy caniatol. Nod y Gorchymyn DLI hefyd yw hwyluso'r ffordd i'r defnyddwyr presennol adeiladu estyniadau ac addasiadau. Yn unol â hynny, mae'n cwmpasu'r ystâd gyfan, gan gynnwys safleoedd datblygedig a safleoedd sydd wedi'u meddiannu, lle bo statws Ardal Fenter wedi'i gyfyngu i safleoedd annatblygedig. Mae'n caniatáu adeiladu a newid defnydd ar gyfer pob un o'r defnyddiau busnes - B1 (busnes, gan gynnwys swyddfeydd, ymchwil a datblygiad a diwydiant ysgafn), B2 (diwydiant cyffredinol) a B8 (storfa a dosbarthiad). Caniateir defnyddiau eraill, fel gwasanaethau iechyd ac ystafelloedd arddangos ceir, mewn niferoedd cyfyngedig ar rannau penodol o'r safle.
- 15 Paratowyd y Gorchymyn DLI gan Gyngor *Vale of White Horse* mewn partneriaeth â'r tîrfeddiannwr, MEPC - a dalodd am astudiaethau technegol sylweddol, yn ogystal ag ymgynghoriadau a chyngor cyfreithiol, am gyfanswm cost o oddeutu £200,000. Ymrwymodd MEPC hefyd i gytundeb cyfreithiol i sicrhau cyfraniadau gan y datblygwr i ddelio gyda'r effeithiau ar briffyrdd yn sgil y datblygiad a ganiateir o dan y Gorchymyn DLI.
- 16 Ers mabwysiadu'r Gorchymyn DLI ym mis Rhagfyr 2012, derbyniwyd tri o raghysbysiadau, un i adeiladu ffordd ac un ar gyfer adeilad newydd 5,000 metr sgwâr. Dywed cynrychiolydd y tîrfeddiannwr ei bod yn ddyddiau cynnar a bod llawer mwy o ddatblygu i'w ddisgwyl yn y dyfodol. Ychwanegant fod y Gorchymyn DLI yn gweithio'n dda fel cyfrwng marchnata, gan ddenu sylwadau cadarnhaol gan ddarpar feddianwyr. Mae'r busnesau hyn yn gwerthfawrogi'r gost a'r arbedion amser yn sgil y Gorchymyn DLI. Yn anad dim, efallai, maent yn gwerthfawrogi bod mwy o sicrwydd: am ddatblygiad sy'n cydymffurfio â'r Gorchymyn DLI, nid oes unrhyw berygl na chaiff ei awdurdodi.

Ardal Fenter Tees Valley

- 17 Rhoddwyd statws Ardal Fenter i Tees Valley yn 2011. Mae'r Ardal Fenter yn cwmpasu 12 o safleoedd unigol ar draws ardaloedd awdurdodau lleol Darlington, Hartlepool, Middlesbrough, Redcar a Cleveland, a Stockton on Tees. Mae'r Ardal Fenter yn cwmpasu amrediad eang o safleoedd, gan gynnwys adeiladau busnesau presennol, cyn safleoedd diwydiannol mawr sydd wedi'u clirio, a rhan o borthladd gweithredol Hartlepool.
- 18 Yr oedd pedwar allan o bum awdurdod yr ardal wedi mabwysiadu Gorchmynion DLI ym mis Ebrill 2012, gyda'r amcanion eang o gynorthwyo busnesau presennol a denu mewnfuddsoddiad ar raddfa eang, yn niwydiannau sefydledig yr ardal ac yn y sector digidol sy'n datblygu. Tair blynedd yw cyfnod parhad y Gorchmynion. Yn gyffredinol, maent yn caniatáu ar gyfer adeiladu a newid defnydd yn nosbarthiadau (cyflogaeth) B a defnyddiau A mewn rhai achosion (siopau, tai bwyta).
- 19 Er bod datblygiadau wedi mynd rhagddynt yn yr Ardal Fenter ers y dynodiad, nid oes yr un ohonynt wedi bod yn ardaloedd y Gorchmynion DLI. Dywed yr awdurdodau ei bod yn ddyddiau cynnar, gan na chafodd y Gorchmynion DLI eu mabwysiadu tan Ebrill 2012. Dywed *Tees Valley Unlimited* mai'r gostyngiad yn y trethi busnes yw'r brif elfen sy'n denu busnesau i'r Ardal Fenter, ond bod y Gorchmynion DLI hefyd yn elfen gadarnhaol.

Effaith Gorchmynion DLI

- 20 Dengys ein hastudiaethau achos bod Gorchmynion DLI yn ei gwneud yn sylweddol gyflymach, haws, rhatach a llai peryglus i ddelio gyda rheolaeth gynllunio. Mewn Gorchmynion DLI, mae'r awdurdodau lleol, gan amlaf, wedi ymrwymo i ymateb i raghysbysiadau cyn pen pythefnos neu dair wythnos, yn erbyn y terfyn amser o wyth wythnos neu 13 wythnos ar gyfer ceisiadau cynllunio yn Lloegr. Mae ffioedd y ceisiadau cynllunio a fyddai, yn ardaloedd ein hastudiaethau achos, wedi amrywio o £385 i gannoedd ar filoedd o bunnoedd, yn cael eu disodli gan ffi raghysbysu fechan o hyd at £150, a gallai defnyddwyr hefyd arbed y gost o sicrhau deunyddiau i gefnogi ceisiadau, gan gynnwys astudiaethau technegol. Unwaith y mae Gorchmynion DLI wedi'i sefydlu, a chyn belled ag y bo'n gosod allan reolau clir a diamwys, mae cynnig am ddatblygiad sy'n bodloni'r rheolau yn siŵr o gael ei dderbyn. Mae'n ein hymchwil yn awgrymu fod datblygwyr a meddianwyr busnes yn deall ac yn gweld gwerth y manteision hyn.
- 21 Gall Gorchmynion Datblygu Lleol gyfrannu at adfywio a datblygu economaidd lleol, gan helpu i wneud llefydd yn fwy deniadol a mwy cystadleuol. Ond ni fyddant yn cyflawni adfywiad economaidd na ffisegol ar eu pennau eu hunain. Er mwyn goresgyn anfantais economaidd ddifrifol, mae angen cyfuno Gorchmynion DLI gydag ymyriadau polisi eraill. Mewn Ardaloedd Menter, maent yn ategu cymhellion ariannol a buddsoddi mewn seilwaith. Yng nghanol trefi, maent yn cyfuno gyda gwelliannau amgylcheddol a thir y cyhoedd.
- 22 Yn ystod yr ymgynghori, yr oedd awdurdodau lleol Cymru yn bryderus y byddai Gorchmynion DLI yn arwain at golli rheolaeth ddemocrataidd dros ddatblygu, gan danseilio rôl aelodau etholedig a chymunedau lleol. Nid yw ein hastudiaethau achos yn cadarnhau hyn. Pan fo Gorchmynion DLI wedi'i sefydlu, mae awdurdodau lleol a chymunedau yn parhau i weithredu rheolaeth ddemocrataidd dros ddatblygu, ond mae'r dull o reoli yn wahanol i

gynllunio traddodiadol - defnyddio rheolau clir a osodir allan ymlaen llaw, yn hytrach na defnyddio disgresiwn ar sail pob achos unigol. Yn awdurdodau'r astudiaethau achos, mae ymgynghori buan wedi delio'n effeithiol gyda phryderon cymunedol - hyd yn oed ym Milton Park, lle cafwyd gwrthwynebiad sylweddol gan y bobl leol i ddechrau. Mae'r aelodau etholedig wedi bod yn hapus gyda'r Gorchmynion DLI; ni fyddai'r un o'r Cynghorau y buom yn ymgynghori â hwy yn diystyru Gorchmynion DLI at y dyfodol, ac mae un ohonynt ar hyn o bryd yn symud ymlaen â rhagor o Orchmynion DLI i gwmpasu holl brif ardaloedd cyflogaeth yr awdurdod hwnnw.

- 23 Pryder arall gan awdurdodau lleol yng Nghymru oedd y byddai Gorchmynion DLI yn cynyddu eu llwyth gwaith ac yn ychwanegu haenau o gymhlethdod at drefn sydd eisoes yn gymhleth. Unwaith eto, awgryma ein hastudiaethau achos nad oes sail i hyn. Mae Cynghorau'n adrodd fod y gwaith o baratoi a mabwysiadu Gorchmynion DLI yn syml ar y cyfan. Mae Gorchmynion DLI hefyd yn lleihau llwyth gwaith ym maes rheoli datblygiadau, gan wneud i ffrwd â'r gwaith arferol ar geisiadau annadleuol. Gallai hyn ryddhau staff ar gyfer gwaith mwy cynhyrchiol ar adeg pan fo llawer i'w wneud, yn enwedig ar gynlluniau datblygu.
- 24 Mae Gorchmynion DLI, wrth gwrs, yn lleihau incwm o ffioedd ceisiadau cynllunio. Mae hyn oherwydd nad oes raid i ddatblygwyr gyflwyno cais ond, yn hytrach, rhaghysbysiad a thalu swm bychan i'r Cyngor amdano. Fodd bynnag, dylid pwyso a mesur y gostyngiad yn yr incwm yn erbyn gostyngiad yn y llwyth gwaith, a gallai'r canlyniad ariannol fod yn un cadarnhaol.
- 25 Mater ariannol ar wahân yw'r gost o baratoi'r Gorchmynion DLI. Os yw'r Gorchmynion DLI yn caniatáu datblygiad sylweddol gydag effeithiau sylweddol, bydd yn rhaid wrth lawer o waith paratoi, gan gynnwys astudiaethau technegol helaeth. Mae'n bosib mai trefeddiannwr fydd yn ariannu'r gwaith hwn, fel y digwyddodd yn achos ein hastudiaeth achos ym Milton Park. Os nad yw hyn yn ymarferol bosibl ac os nad oes ffynonellau eraill o gyllid, mae'n bosib nad Gorchmynion DLI fydd yr ateb priodol i'r ardal.

Arferion Da

- 26 Mae Pennod 3 yr adroddiad yn rhoi cyngor ynghylch arferion da i awdurdodau lleol, gan awgrymu o dan ba amgylchiadau y gallai Gorchmynion DLI fod yn fuddiol a'r ffordd orau o ddefnyddio Gorchmynion DLI. Ystyriaeth ganolog yw bod Gorchmynion DLI yn ddefnyddiol ac yn werthfawr dan amgylchiadau penodol - i hwyluso'r ffordd ar gyfer datblygiadau annadleuol, fel bod y cynigion a fyddai'n cael eu cymeradwyo beth bynnag yn cael eu cymeradwyo'n llawer cyflymach, yn rhwyddach ac yn rhatach.
- 27 Golyga hyn fod Gorchmynion DLI yn addas iawn i gefnogi datblygiadau bach mewn ardaloedd llai sensitif. Mewn ardaloedd cyflogaeth sefydledig neu ganol trefi gall Gorchmynion DLI hwyluso ffrwd o newid defnydd, addasiadau, estyniadau a datblygiadau mewnlenwi, gan ddisodli llawer o fân-geisiadau a gaiff eu cymeradwyo fel mater o drefn. Er mwyn adnabod meysydd o'r fath, gallai'r awdurdodau chwilio am ffyrddiau o fân-geisiadau sy'n cael eu cymeradwyo fel mater o drefn.

- 28 Ond gall Gorchymynion DLI hefyd hwyluso datblygiad ar raddfa fawr gydag effeithiau arwyddocaol, cyn belled ag y bo llawer o'r gwaith yn cael ei wneud ar ddechrau'r broses, gydag unrhyw faterion cynllunio anodd yn cael eu datrys cyn mabwysiadu'r Gorchymyn. Gallai hyn olygu llawer o waith wrth baratoi'r Gorchymyn DLI - ar astudiaethau technegol, ymgynghoriadau a chytundebau cyfreithiol yn ogystal â'r gwaith o ddrafftio'r Gorchymyn. Oni wneir y gwaith hwn ar y dechrau'n deg, bydd yn rhaid iddo gael ei wneud a'i gytuno gan yr awdurdod yng nghyswllt pob datblygiad unigol. Bydd y broses raghysbysu yn ymdebygu i gais cynllunio arferol a gellid colli'r fantais o gael Gorchymyn DLI.
- 29 Mae'n bosib na fydd modd datrys materion cynllunio dadleuol adeg paratoi'r Gorchymyn DLI, naill ai oherwydd natur yr ardal, neu oherwydd nad oes arian nac amser i wneud yr holl waith ar y cam cychwynnol. Os hynny, mae'n bosibl nad Gorchymyn DLI yw'r ateb priodol i'r ardal. Ond os gwneir lawer o waith yn llwyddiannus yn ystod y cam cychwynnol, gall Gorchymynion DLI hwyluso datblygu ac adfywio ar raddfa eang. Mae Gorchymynion DLI yn addas iawn i ardaloedd o newid, gan gynnwys Ardaloedd Menter, a gaiff eu datblygu neu'u hailddatblygu'n raddol dros amser drwy gyfres o gynlluniau neu gamau ar wahân.
- 30 Mae'r gwersi arferion da o bwys a geir yn yr astudiaethau achos yn cynnwys:
- Gall Gorchymyn DLI weithio'n arbennig o dda mewn ardal ddatblygu / ailddatblygu sydd dan reolaeth un perchennog, neu sawl perchennog, efallai, sy'n gweithio mewn partneriaeth glòs. Bydd perchnogion o'r fath yn elwa o lwyddo i ddatblygu'r ardal yn gyffredinol, a gallent ystyried ei bod yn fuddsoddiad gwerth chweil i dalu am waith paratoadol.
 - Yn fuan yn y broses o baratoi Gorchymyn DLI, byddai'n fuddiol ymgynghori'n anffurfiol gyda chymunedau, ymgynghoreion statudol a rhanddeiliaid eraill, gan roi pwyslais ar ddyfodol yr ardal yn hytrach nag ar fanylion y Gorchymyn DLI.
 - Bydd amserlen rhy dynn yn peryglu llwyddiant, oherwydd pwrpas Gorchymyn DLI, i raddau helaeth, yw creu sicrwydd a rhoi hyder i'r buddsoddwyr. Byddem yn awgrymu y dylai'r cyfnod rhagosodedig ar gyfer Gorchymyn DLI fod yn 15 mlynedd, gydag adolygiadau yn cael eu cynnal bob pum mlynedd.
 - Gall cyfyngiadau rhy bwyllog, fel penderfyniad Wycombe i gyfyngu'r datblygiadau a ganiateir i newid defnydd, fynd yn groes i bwrpas Gorchymyn DLI. Os yw ardal mor sensitif neu mor gymhleth fel na ellir cyfyngu rheolaeth gynllunio i reolau syml, mae'n bosib nad yw Gorchymyn DLI yn addas.
 - Dylai'r awdurdodau lleol ymrwymo i ymateb i raghysbysiad Gorchymyn DLI yn llawer cyflymach nag a wnânt i geisiadau cynllunio, yn ddelfrydol o fewn pythefnos, gan ganiatáu ychydig mwy o amser mewn nifer fach o achosion.