Cynllun Datblygu Lleol Bro Morgannwg 2011-2026

Datblygu Economaidd, Tir a Safleoedd Cyflogaeth

Canllaw Cynllunio Atodol

VALE of GLAMORGAN BRO MORGANNWG

Local Development Plan

Cynllun Datblygu Lleol

Mawrth 2023

CYNLLUN DATBLYGU LLEOL MABWYSIEDIG BRO MORGANNWG 2011-2026

DATBLYGU ECONOMAIDD, TIR A SAFLEOEDD CYFLOGAETH

CANLLAW CYNLLUNIO ATODOL

MAWRTH 2023

MAE'R DDOGFEN HON AR GAEL AR FFURFIAU ERAILL AR GAIS E.E. TESTUN MWY. GWELER Y MANYLION CYSWLLT YN ADRAN 8.

CYNNWYS

1. Cyflwyniad 1
2. Cwmpas a Phwrpas y Canllaw 2
3. Statws y Canllaw 5
4. Cyd-destun Polisi Cynllunio a Deddfwriaeth 6
   - 4.1. Deddfwriaeth 6
   - 4.2. Polisi Cynllunio Cenedlaethol 6
   - 4.3. Polisi Cynllunio Lleol 11
   - 4.4. Canllaw Cynllunio Atodol 14
5. Cynigion ar gyfer Datblygiadau Cyflogaeth Newydd – Ystyriaethau Allweddol 15
   - 5.2. Dylunio Da a Chreu Lleoedd 15
   - 5.3. Cyd-destun a Chymeriad 17
   - 5.4. Tir Cyhoeddus a Thirweddu 18
   - 5.5. Bioamrywiaeth 19
   - 5.6. Teithio Llesol a Hygyrchedd 19
   - 5.7. Darpariaeth Parcio 21
   - 5.8. Cynaliadwyedd a Newid Hinsawdd 22
   - 5.9. Diogelu'r Amgylchedd 25
   - 5.10. RHWYMEDIGAETHAU CYNLLUNIO 26
   - 5.11. Cyflogaeth, Hyfforddiant a Chaffael Lleol 27
   - 5.12. Isrannu Safleoedd Cyflogaeth Presennol 27
6. Cynigion am Ddefnyddiau Di-Gyflogaeth ar Safleoedd Cyflogaeth Presennol a Dyranedig 28
   - 6.2. Defnyddiau ategol ar Safleoedd Cyflogaeth 29
   - 6.3. Defnyddiau eraill (Sui Generis) ar Safleoedd Cyflogaeth 31
   - 6.4. Cyfiawnhad dros ddefnyddiau eraill di-gyflogaeth 32
   - 6.5. Buddion Amgylcheddol ac Amwynder 33
   - 6.6. Cyflenwi Tir a Safleoedd Amgen 34
   - 6.7. Galw yn y Farchnad a Hyfywedd Safleoedd Cyflogaeth Presennol a Dyranedig 34
   - 6.8. Tystiolaeth Farchnata 36
   - 6.9. Hyfywedd Datblygu 38
   - 6.10. Galluogi Datblygiad 39
   - 6.11. Diogelu Defnyddiau Cyflogaeth Posibl Presennol ac yn y Dyfodol 40

7. Gweithio Gartref 42
7.2. A fydd eich cartref yn peidio â chael ei ddefnyddio'n bennaf fel preswylfa breifat? 43
7.3. A fydd eich busnes yn arwain at gynnydd amlwg mewn traffig, pobl yn galw neu gerbydau busnes yn cael eu storio gerllaw? 43
7.4. A fydd eich busnes yn cynnwys unrhyw weithgareddau sy'n anarferol mewn ardal breswyl? 44
7.5. A fyddai eich busnes yn tarfu ar eich cymdogion ar oriau afresymol neu'n creu mathau eraill o niwsans fel sŵn neu arogleuon? 44
7.6. Datblygiad a Ganiateir 45
7.7. Unedau Byw / Gwaith 47
8. Rhagor o wybodaeth a Chyngor 49
9. Atodiadau 50
9.1. Atodiad 1: Dosbarthiad Gofodol Safleoedd Cyflogaeth Lleol a Dyraniadau Tir Cyflogaeth Strategol a Lleol o fewn Bro Morgannwg 50

1. CYFLWYNIAD

1.1. Mae strategaeth y Cynllun Datblygu Lleol (CDLl) yn cydnabod y rôl bwysig y gall datblygu tir at ddibenion cyflogaeth ei chwarae nid yn unig i Fro Morgannwg ond hefyd i'r rhanbarth ehangach. Yn wir, mae Ardal Fenter Maes Awyr Caerdydd a Bro Tathan yn amlygu'r rôl bwysig mae'r awdurdod yn ei chwarae o ran ffyniant economaidd y Brifddinas-ranbarth yn y dyfodol.

1.2. Felly, mae cynnal ystod a dewis digonol o dir cyflogaeth o fewn yr awdurdod yn hanfodol i gefnogi economi amrywiol a chreu cyfleoedd i drigolion weithio'n agos at le maen nhw'n byw. Felly, er mwyn hyrwyddo twf economaidd, mae'r CDLl yn dyrannu 492 hectar o dir cyflogaeth i ddiwallu'r angen rhanbarthol a lleol. Mae'r CCA hwn yn cynnig cyngor ynghylch sut y bydd cynigion datblygu'n cael eu hystyried ym Mro Morgannwg er mwyn sicrhau eu bod yn cyflawni'r manteision economaidd a ragwelir tra'n lliniaru eu heffeithiau ar yr amgylchedd a chymunedau lleol.

1.3. Yn ogystal, mae'n bwysig amddiffyn tir a safleoedd cyflogaeth presennol fel rhan o'r cyflenwad oherwydd y pwysau sy'n eu hwynebu o ran ailddatblygu mewn ymateb i rymoedd y farchnad a gwerthoedd tir ar gyfer datblygiadau amgen megis defnydd manwerthu a phreswyl.

1.4. Gall colli tir a safleoedd cyflogaeth effeithio'n negyddol ar fynediad lleol i swyddi, a thrwy hynny gynyddu'r duedd i gymudo tuag allan. Mae'r ail yn arbennig o bwysig gan mai Bro Morgannwg sydd â'r gyfradd uchaf ond un yng Nghymru yn seiliedig ar Batrymau Cymudo Arolwg Blynyddol y Boblogaeth[1]. Yn 2019, roedd 51.29% o boblogaeth weithiol Bro Morgannwg yn cymudo allan o Ardal yr Awdurdod Lleol. Gall hefyd effeithio'n negyddol ar gystadleurwydd economaidd yr awdurdod yn groes i nodau ac amcanion corfforaethol y Cyngor a'r cyd-destun polisi cenedlaethol cyffredinol. Felly, mae'r CDLl yn cynnwys rheoli polisïau datblygu sy'n ceisio amddiffyn safleoedd cyflogaeth sy'n bodoli eisoes ac sydd wedi'u dyrannu rhag datblygiad annerbyniol at ddibenion amgen.

1.5. Mae'r fframwaith CDLl yn ceisio cyfrannu tuag at gyfyngu'r angen i gymudo allan o'r awdurdod i gael gwaith ac yn hyrwyddo Bro Morgannwg fel lleoliad deniadol ar gyfer cyflogaeth newydd yn y sectorau diwydiannol, busnes a swyddfa drwy ddarparu ystod eang o safleoedd, gan ddarparu cyfleoedd

[1] Patrymau Cymudo – StatsCymru: https://statscymru.llyw.cymru/Catalogue/Business-Economy-and-Labour-Market/People-and-Work/Employment/Commuting/commutingpatterns-by-welshlocalauthority-measure

datblygu ar gyfer cyflogaeth leol a mewnfuddsoddiad, ac annog arallgyfeirio gwledig a mentrau gwledig. Yn ogystal, mae polisïau'n ceisio amddiffyn safleoedd cyflogaeth presennol a dyranedig rhag datblygiad annerbyniol ar gyfer defnydd amgen. Mae hyn nid yn unig yn helpu i sicrhau bod swyddi'n doreithiog ac amrywiol yn lleol, ond hefyd yn helpu i hyrwyddo economi leol gref ac amrywiol gyda'r buddion a ddaw yn sgil hyn i'r gymuned o ran ffyniant cynyddol.

2. CWMPAS A PHWRPAS Y CANLLAW

2.1. Mae'r Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) hwn wedi'i baratoi i gefnogi'r polisïau cyflogaeth allweddol sydd wedi'u cynnwys o fewn y CDLl mabwysiedig er mwyn helpu i ddiogelu ei nodau a'i amcanion gan gynnwys:

Amcan CDLl 1 - Cynnal cymunedau cynaliadwy ym Mro Morgannwg a'u datblygu ymhellach, gan roi cyfleoedd byw, dysgu, gweithio a chymdeithasu i bawb.

Amcan CDLl 8: Meithrin datblygiad economi leol amrywiol a chynaliadwy sy'n bodloni anghenion Bro Morgannwg a rhanbarth ehangach De-ddwyrain Cymru.

2.2. Mae'r CCA hwn yn cynnig cyngor ynghylch sut y bydd cynigion datblygu'n cael eu hystyried ym Mro Morgannwg er mwyn sicrhau eu bod yn cyflawni'r manteision economaidd a ragwelir tra'n lliniaru eu heffeithiau ar yr amgylchedd a chymunedau lleol. Mae'r canllaw hefyd yn egluro'r amgylchiadau pan fyddai'r Cyngor yn ystyried caniatáu ailddatblygu tir a safleoedd cyflogaeth presennol ar gyfer defnydd amgen neu gynigion amgen sy'n hwyluso'r gwaith o gyflawni defnyddiau cyflogaeth. Mae hefyd yn rhoi canllaw ar y dystiolaeth angenrheidiol y mae'n ofynnol i ymgeiswyr ei chyflwyno ar gyfer cynigion sy'n cynnwys defnydd ar wahân i gyflogaeth ar safleoedd cyflogaeth sy'n bodoli eisoes neu sydd wedi'u dyrannu.

2.3. Mae'r map cynigion CDLl yn nodi'r safleoedd cyflogaeth mwy sefydledig ym Mro Morgannwg sydd wedi'u rhestru ym Mholisi MD16 - Diogelu Safleoedd Cyflogaeth Presennol. Fodd bynnag, dylid nodi bod y polisi yn berthnasol i'r <u>holl</u> safleoedd cyflogaeth gan gynnwys eiddo busnes bach ledled Bro Morgannwg. Yn unol â hynny, mae cwmpas y CCA hwn yn ymestyn i bob safle sydd wedi'i ddosbarthu fel defnydd cyflogaeth (gweler paragraff 2.4 isod), gan gynnwys unedau gwag a ddefnyddiwyd ddiwethaf at ddefnydd cyflogaeth.

2.4. At ddibenion Polisïau CDLl MD15 ac MD16, diffinnir 'defnyddiau cyflogaeth' fel y rhai sy'n dod o fewn Dosbarth Defnydd 'B' fel y'i diffinnir yng Ngorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987 (fel y'i diwygiwyd) fel a ganlyn:

- B1 Busnes - Swyddfeydd (ac eithrio'r rhai sy'n dod o fewn dosbarth A2 fel asiantau tai, banciau, broceriaid yswiriant ac ati), ymchwil a datblygu cynhyrchion a phrosesau, diwydiant ysgafn;

- B2 Diwydiant Cyffredinol - prosesau diwydiannol ar wahân i rai sy'n dod o fewn dosbarth B1 megis gweithgynhyrchu a pheirianneg (gan eithrio dibenion llosgi, triniaeth gemegol neu dirlenwi neu wastraff peryglus);

- B8 Storio neu ddosbarthu, megis warysau cyfanwerthu, canolfannau dosbarthu, storfeydd, a hefyd yn cynnwys storio awyr agored e.e. masnachwyr adeiladu.

2.5. Fodd bynnag, gall y diffiniad dosbarth defnydd llym hwn anwybyddu defnyddiau eraill sy'n darparu'r un manteision datblygu economaidd â defnyddiau 'B1, B2 a B8' ac sy'n gofyn am fathau tebyg o safleoedd neu leoliad i weithredu'n effeithiol. Felly, yn ogystal â'r rhain, mae defnyddiau sui generis eraill o gymeriad tebyg a/neu ategol i ddefnyddiau cyflogaeth a fyddai'n dderbyniol mewn egwyddor ar safleoedd cyflogaeth presennol a dyranedig yn cael eu hystyried yn y canllaw hwn (cyfeiriwch at baragraff 6.3).

2.6. Mae tueddiadau diweddar yn awgrymu y bydd mwy o staff swyddfa’n gweithio gartref am rywfaint neu'r cyfan o'u hwythnos waith a fydd yn arwain at ganlyniadau anochel i'r galw am lety swyddfa a fydd yn cael ei ystyried ymhellach fel rhan o Adolygiad CDLl yn y dyfodol ac wrth i fwy o dystiolaeth am dueddiadau gael ei chasglu. O ganlyniad, bydd y CCA yn amlinellu'r ystyriaethau cynllunio posibl sy'n gysylltiedig â gweithio gartref. Yn ogystal, gallai'r cynnydd mewn gweithio gartref arwain at fwy o alw am unedau byw / gwaith sy'n gyfuniad o ddefnyddiau B1 ac C3. Felly, nod y CCA yw nodi sut y bydd cynigion ar gyfer datblygiad byw / gwaith yn cael eu hystyried mewn penderfyniadau rheoli datblygu ym Mro Morgannwg.

2.7. Yn ôl y Swyddfa Ystadegau Gwladol (SYG), yn 2021 roedd 9,455 o fentrau busnes ym Mro Morgannwg, yn gweithredu ar draws ystod o sectorau cyflogaeth, gyda nifer ohonynt yn cael eu hystyried yn fusnesau micro yn cyflogi llai na 10 o weithwyr. O ran cyflogaeth, dangosodd data diweddaraf SYG fod mwyafrif trigolion Bro Morgannwg wedi’u cyflogi yn y sectorau 'gweinyddiaeth gyhoeddus, amddiffyn, addysg ac iechyd' (30%), ac yna 23.7% mewn ‘cyfanwerthu, manwerthu, trafnidiaeth, gwestai a chyflogaeth yn ymwneud â bwyd’, 7.9% yn y sector 'adeiladu', a 9.5% mewn

‘gweithgynhyrchu’. Er bod llawer o'r Fro orllewinol yn wledig, mae nifer y bobl a gyflogir yn y sector amaethyddol yn gymharol fach (yn 2018 roedd 0.01% o bobl wedi’u cyflogi mewn amaethyddiaeth, coedwigaeth a physgota, o gymharu â 2.8% yn genedlaethol). Felly, er bod trigolion y Fro wedi’u cyflogi mewn ystod o sectorau gan gynnwys defnydd nad yw’n ddosbarth B a diwydiannau gwasanaeth fel manwerthu a lletygarwch, twristiaeth, gweinyddu ac amaethyddiaeth, bydd ystyriaethau polisi eraill yn berthnasol i'r mathau hyn o ddefnyddiau ac nid ydynt wedi’u cwmpasu gan y 'polisïau cyflogaeth' yn y CDLl na'r canllaw cynllunio atodol hwn.

3. STATWS Y CANLLAW

3.1. Dim ond polisïau'r Cynllun Datblygu all gael y statws arbennig a roddir gan Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004, sy'n ei gwneud yn ofynnol, "wrth wneud unrhyw benderfyniad o dan y Deddfau Cynllunio, yr ystyrir y cynllun datblygu ac y bydd y penderfyniad yn cael ei wneud yn unol â'r cynllun oni bai bod ystyriaeth berthnasol yn nodi fel arall." Yn ôl Llywodraeth Cymru gallai CCA fod yn ystyriaeth berthnasol ar yr amod ei fod yn gyson â'r CDLl. Bydd y pwys a roddir iddo'n cynyddu os yw'n unol â pholisïau'r CDLl ac wedi bod yn destun ymgynghoriad.

3.2. Mae Cynllun Datblygu Lleol Mabwysiedig Bro Morgannwg 2011-2026 yn ffurfio haen lefel awdurdod lleol fframwaith y cynllun datblygu, a 'Cymru'r Dyfodol - y Cynllun Cenedlaethol 2040' yw'r cynllun datblygu cenedlaethol. Mae'r CCA hwn yn ategu'r polisïau a geir yn y cynlluniau datblygu, a bydd yn berthnasol i benderfynu ar geisiadau ac apeliadau cynllunio o ran datblygiad newydd ym Mro Morgannwg.

3.3. Cymeradwywyd y CCA gan y Cabinet fel drafft ar gyfer ymgynghoriad cyhoeddus ar 29 Medi 2022 (Mae cofnod rhif C80 yn cyfeirio ato). Cynhaliodd y Cyngor ymarferiad ymgynghori cyhoeddus 6 wythnos rhwng dydd Iau 20 Hydref a Iau 1 Rhagfyr 2022 gyda'r ddogfennaeth berthnasol ar gael ym mhrif swyddfeydd y Cyngor ac ar wefan y Cyngor. Ystyriodd y Cyngor y sylwadau a ddaeth i law yn ystod yr ymarfer ymgynghori cyn cwblhau'r ddogfen. Cymeradwywyd y CCA hwn gan y Cabinet ar 27 Chwefror 2023 (mae cofnod rhif C245 yn cyfeirio at hyn) ac mae bellach yn ystyriaeth berthnasol wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio ac apeliadau perthnasol ym Mro Morgannwg.

4. CYD-DESTUN POLISI CYNLLUNIO A DEDDFWRIAETH

4.1. DEDDFWRIAETH

DEDDF LLESIANT CENEDLAETHAU'R DYFODOL (CYMRU) (2015)

4.1.1. Mae **Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) (2015)** yn ymwneud â gwella lles cymdeithasol, economaidd, amgylcheddol a diwylliannol Cymru. Bydd yn gwneud i'r cyrff cyhoeddus a nodir yn y Ddeddf feddwl yn fwy am y tymor hir, gweithio gyda phobl a chymunedau a'i gilydd, ceisio atal problemau a mabwysiadu ymagwedd fwy cydweithredol at waith. Mae'r Ddeddf yn gosod saith nod llesiant o dan amrywiaeth o benawdau. Gall darparu ystod a dewis priodol o safleoedd cyflogaeth gyfrannu at gyflawni'r nodau canlynol:

- Cymru lewyrchus
- Cymru gydnerth
- Cymru iachach
- Cymru fwy cyfartal
- Cymru o gymunedau cydlynol
- Cymru sy'n gyfrifol yn fyd-eang.

4.1.2. Mae'r Ddeddf yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i gymryd camau rhesymol i arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r nodau llesiant a nodwyd uchod. Paratowyd y CCA hwn fel rhan o ddyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu cynaliadwy', fel y nodir yn y Ddeddf, ac mae wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu bodloni heb gyfaddawdu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion eu hunain.

4.2. POLISI CYNLLUNIO CENEDLAETHOL

CYMRU'R DYFODOL: CYNLLUN CENEDLAETHOL 2040 (CHWEFROR 2021)

4.2.1. Mae **Cymru'r Dyfodol: Cynllun Cenedlaethol 2040** yn nodi fframwaith datblygu cenedlaethol strategol Llywodraeth Cymru ac mae'n adeiladu ar amcanion allweddol Polisi Cynllunio Cymru. Mae'n amlinellu strategaethau Llywodraeth Cymru ar gyfer mynd i'r afael â blaenoriaethau cenedlaethol allweddol drwy'r system gynllunio. Mae'r rhain yn cynnwys cynnal a datblygu economi fywiog, darparu datblygiadau o ansawdd yn y lleoedd cywir am y rhesymau cywir, cyflawni datgarboneiddio ac ymwrthedd hinsawdd, datblygu ecosystemau cryf a gwella iechyd a lles cymunedau.

4.2.2. O ran datblygu economaidd, mae Cymru’r Dyfodol yn pwysleisio'r angen i dwf economaidd yn y dyfodol alinio â datgarboneiddio economi Cymru a chefnogi arloesedd, entrepreneuriaeth a datblygiad sgiliau a chyflogaeth o ansawdd uchel.

4.2.3. Mae'r Cynllun Datblygu Cenedlaethol yn amlinellu nifer o bolisïau strategol y mae'n rhaid i gynnig datblygu eu hystyried a byddant yn llywio sut y mae'r rhai sy'n gwneud penderfyniadau’n dod i benderfyniadau cynllunio. Mae'r polisïau strategol canlynol yn cael eu hystyried yn debygol o fod yn berthnasol i gynigion sy'n gysylltiedig â chyflogaeth ym Mro Morgannwg:

- Polisi 1 – Ble fydd Cymru'n tyfu,
- Polisi 2 – Llywio Twf Trefol ac Adfywio – Creu Lleoedd Strategol,
- Polisi 5 – Cefnogi'r economi wledig,
- Polisi 6 – Canol Trefi yn Gyntaf,
- Polisi 13 – Cefnogi Cyfathrebu Digidol,
- Polisi 16 – Rhwydweithiau Gwres,
- Polisi 33 – Ardal Dwf Genedlaethol - Caerdydd, Casnewydd a'r Cymoedd.

POLISI CYNLLUNIO CYMRU (PCC) ARGRAFFIAD 11 (CHWEFROR 2021)

4.2.4. Mae **Polisi Cynllunio Cymru (PCC) Argraffiad 11 (Chwefror 2021)** yn nodi nodau ac amcanion Llywodraeth Cymru ar gyfer cynllunio defnydd tir yng Nghymru ar draws amrywiaeth o bynciau cymdeithasol, amgylcheddol ac economaidd. Mae'n dangos y dylai'r system gynllunio greu lleoedd cynaliadwy sy'n ddeniadol, yn gymdeithasol, yn hygyrch, yn actif, yn ddiogel, yn groesawgar, yn iach, ac yn gyfeillgar (cyfeiriwch at baragraff 2.3).

4.2.5. Mae PPC yn trosi’r nodau llesiant yn 5 egwyddor cynllunio – Tyfu Ein Heconomi mewn Modd Cynaliadwy; Defnyddio Adnoddau yn y Ffordd Orau; Hwyluso Amgylcheddau Hygyrch ac Iach; Creu a Chynnal Cymunedau; Mwyhau Diogelu Amgylcheddol, a Chyfyngu ar Effaith Amgylcheddol.

4.2.6. Mae'r egwyddor 'Tyfu ein heconomi mewn modd cynaliadwy' yn nodi'r rôl sydd gan y system gynllunio wrth hwyluso datblygiad economaidd:

"Dylai'r system gynllunio alluogi datblygiadau sy'n cyfrannu at les economaidd hirdymor, gan wneud y defnydd gorau o'r seilwaith presennol a chynllunio ar gyfer seilwaith a gwasanaethau cefnogol newydd. Rhaid i gymunedau, llywodraeth genedlaethol a lleol, busnesau, a'r trydydd sector weithio gyda'i gilydd i bennu golwg hirdymor, gan integreiddio a chysoni blaenoriaethau drwy fwy o gydweithio i sicrhau buddion economaidd cynaliadwy i bawb yn unol â'r nodau llesiant." (cyfeiriwch at PPW Ffigur 4, Tudalen 17)

4.2.7. Mae Adran 5, **Lleoedd Cynhyrchiol a Mentrus** yn nodi'r mesurau y dylai ACLlau eu mabwysiadu wrth gyflawni eu swyddogaethau blaengynllunio a rheoli datblygu i gefnogi'r economi. Mae'r rhain yn cynnwys sicrhau bod digon o dir cyflogaeth i ddiwallu anghenion cyflogaeth yn y dyfodol ar lefel leol a strategol, cyfarwyddo defnyddiau cyflogaeth i'r lleoliadau mwyaf priodol, a darparu fframwaith ar gyfer diogelu safleoedd cyflogaeth presennol sy'n cael eu colli i ddefnyddiau di-gyflogaeth amhriodol.

NODIADAU CYNGOR TECHNEGOL (NCT)

4.2.8. Mae **Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 23 Datblygu Economaidd (2014)** yn rhoi cyngor ar gynllunio ar gyfer datblygu economaidd, yr economi wledig a sut i fynd i'r afael â'r materion hyn mewn cynlluniau datblygu ac wrth wneud penderfyniadau. Mae'n cynghori y dylai awdurdodau cynllunio lleol osgoi rhyddhau tir / safleoedd cyflogaeth presennol ar gyfer defnydd arall lle mae tystiolaeth gref o'r angen am Ddefnyddiau Dosbarth B yn y dyfodol. Oherwydd y gwerthoedd tir cymharol isel sy'n gysylltiedig â thir cyflogaeth (o gymharu â defnyddiau eraill sy'n cystadlu, fel tai a manwerthu), mae'n gyffredinol anodd disodli tir cyflogaeth ar ôl ei golli i ddefnyddiau amgen.

4.2.9. Wrth ystyried cynigion di-gyflogaeth ar dir a nodwyd ar gyfer defnyddiau cyflogaeth, mae NCT 23 (cyfeiriwch at baragraff 4.6.9) yn argymell y dylai awdurdodau cynllunio lleol ond ystyried hyn pan fo un neu fwy o'r canlynol yn berthnasol:

- “nid yw’n argoeli y cânt eu hail-feddiannu i’w diben blaenorol;
- mae’r farchnad benodol y mae’r safle yn rhan ohoni wedi ei gorgyflenwi;
- mae’r defnydd cyflogaeth presennol yn cael effaith annerbyniol ar amwynderau neu’r amgylchedd;
- nid yw’r ailddatblygiad arfaethedig yn peryglu’n ormodol safleoedd cyflogaeth cyfagos sydd i’w cadw;
- mae blaenoriaethau eraill, megis yr angen am dai, yn cymryd blaenoriaeth dros ystyriaethau economaidd mwy cyfyng; a/neu
- Mae tir o ansawdd cystal neu well yn cael ei ryddhau yn rhywle arall, hyd yn oed os nad yw hwn o fewn ffiniau'r awdurdod cynllunio lleol.”

4.2.10. **Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio** (2016) - yn rhoi canllawiau a chyngor ychwanegol ar alluogi dylunio da yn y system gynllunio. Mae'r cyd-destun dylunio yn unigol i bob cynnig, fodd bynnag, mae yna feysydd eang y dylid eu cynnwys mewn unrhyw gynnig sy'n cael eu hamlinellu yn NCT 12. Mae adran 5.12 yn nodi'r egwyddorion dylunio allweddol sy'n berthnasol i Ardaloedd Cyflogaeth a Masnachol:

- Mae dylunio ardaloedd cyflogaeth yn bwysig, oherwydd gall dylunio o ansawdd uchel ychwanegu gwerth i eiddo masnachol, cefnogi delwedd busnesau modern ac annog buddsoddiad pellach. Mae ystyriaeth gynnar i'r angen i gofleidio safonau amgylcheddol uchel, dyheadau carbon isel a lleihau'r angen am adeiladau sy'n cael eu hoeri'n artiffisial yn creu cyfleoedd i ddatblygu opsiynau carbon isel ac ynni adnewyddadwy a rennir.

- Yn aml gall adeiladau cyflogaeth newydd mawr wneud datganiad beiddgar o'u pwrpas. Mae cydnabod ymarferoldeb safleoedd busnes yn bwysig er mwyn sicrhau eu bod yn cyfrannu at lwyddiant economaidd y meddiannydd. Fodd bynnag, gall dylunio cadarn, deunyddiau o ansawdd uchel, hyblygrwydd cynllun allanol a mewnol a thriniaeth dirwedd briodol, megis ffurfiau daear neu blannu, helpu i integreiddio safleoedd busnes newydd i'w hamgylchoedd, lleihau'r angen i oeri adeiladau'n artiffisial a galluogi trawsnewidiadau haws i feddianwyr dilynol. Mewn llawer o achosion, gall nodweddion gwasanaeth a chyfleustod agored gyda manylion dychmygus ddarparu elfennau o ddiddordeb mewn ffasadau sydd fel arall yn blaen. Mae'r angen i ystyried y prosesau cynnal a chadw adeiladau a thirwedd unwaith y bydd y datblygiad wedi'i gwblhau hefyd yn hanfodol er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn parhau i fod yn integredig.

- Lle caiff adeiladau cyflogaeth eu grwpio gyda'i gilydd, mae graddfa ddigonol o blannu a ffurfiau daear yn hanfodol i amsugno'r rhan fwyaf o'r adeilad, y cylchrediad ategol a'r ardaloedd parcio. Dylai cyfleoedd i leihau'r galw am ynni trwy fabwysiadu ynni adnewyddadwy neu dechnoleg carbon isel fel cynlluniau gwresogi ardal, gan gynnwys Gwres a Phŵer Cyfunol sy'n rhedeg ar danwydd carbon isel, gael eu gwireddu. Byddai defnyddiau cyflogaeth cymysg yn gwella dichonoldeb a hyfywedd cynlluniau o'r fath a dylid cymryd gofal er mwyn osgoi creu ystadau ynysig. Dylid ymdrechu i gyflwyno delwedd gadarnhaol, eangfrydig drwy sicrhau bod adeiladau allweddol o fewn y datblygiad yn wynebu ffyrdd ac yn helpu i wella cysylltedd. Gall lletya parcio o fewn cynlluniau iard helpu i leihau effaith weledol gyffredinol mannau parcio. Dylid ymgorffori llwybrau ar wahân, diogel a deniadol ar gyfer cerddwyr a beicwyr, a chyfleusterau o ansawdd uchel ar gyfer trafnidiaeth gyhoeddus. Bydd cyfundrefnau cynnal a chadw ysgafn yn arbennig o bwysig mewn ardaloedd meddiannaeth gymysg.

- Lle maent wedi'u lleoli'n agos at ddefnyddiau eraill, bydd angen i safleoedd cyflogaeth llai, yn enwedig, fod yn gysylltiedig agosach o ran graddfa ac ymddangosiad i'w cyd-destun. Ni ddylai hyn olygu cuddio eu pwrpas ond ei fynegi mewn ffordd sy'n adlewyrchu neu'n ategu'r lleoliad. Mewn rhai amgylchiadau, yn enwedig mewn ardaloedd adfywio a gwledig, bydd trosi adeiladau presennol at ddibenion cyflogaeth yn briodol. Ond hyd yn oed yn

yr ardaloedd hyn gall hefyd fod lle i adeiladau newydd o ymddangosiad priodol.

4.2.11. **Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth** (Mawrth 2007) - yn rhoi canllawiau ar gyflawni system cynllunio defnydd tir a thrafnidiaeth integredig a chynaliadwy. Er mwyn cyflawni patrwm datblygu mwy cynaliadwy, mae NCT 18 yn rhoi arweiniad manwl ar leoliad datblygu, parcio, a chynllun datblygiad. O ran cyflogaeth a datblygiadau masnachol, mae'r NCT yn nodi y dylai Awdurdodau Cynllunio Lleol geisio sicrhau'r cyfleoedd mwyaf posibl i bawb ac annog dulliau teithio cynaliadwy. Mae'r NCT yn annog defnyddio rhwymedigaethau cynllunio i weithredu cynlluniau teithio a sicrhau darpariaeth parcio beiciau a chyfleusterau newid.

4.2.12. Mae **NCT 21 (2014)** yn nodi'r ystyriaethau lleoliadol ar gyfer darparu cyfleusterau rheoli gwastraff, ac mewn perthynas â safleoedd cyflogaeth ac adeiladu mae'r NCT yn nodi:

- [...] mae llawer o safleoedd cyflogaeth cyffredinol ac ardaloedd diwydiannol mawr yn debygol o fod yn lleoliadau addas ar gyfer cyfleusterau gwastraff ond bydd hyn yn dibynnu ar amrywiaeth o ffactorau lleol, gan gynnwys natur defnyddwyr presennol a'r strategaeth a fabwysiadwyd ar gyfer safleoedd cyflogaeth penodol.

- Disgwylir y gellir darparu cyfleusterau ar gyfer ailgylchu ac ailweithgynhyrchu yn briodol ar lawer o safleoedd cyflogaeth cyffredinol, ar yr amod bod mynediad a thrafnidiaeth addas ar gael, fodd bynnag, gallai fod rhesymau safle-benodol dros leoli'r rhain mewn mannau eraill.

- Ni fydd rhai cyfleusterau gwastraff, fel rhesgompostio agored, yn addas mewn ardaloedd adeiledig, ac efallai y byddant yn fwy priodol mewn lleoliadau gwledig.

4.2.13. Yn hyn o beth mae'r CDLl yn nodi’r safleoedd cyflogaeth a ystyrir yn fwyaf addas ar gyfer cydleoli cyflogaeth (Polisi SP8 Rheoli Gwastraff Cynaliadwy) a chyfleusterau rheoli gwastraff ac yn nodi meini prawf penodol ar gyfer penderfynu ar gynigion ar gyfer cyfleusterau rheoli gwastraff newydd (Polisi MD 20 Asesu Cynigion Rheoli Gwastraff).

4.3. POLISI CYNLLUNIO LLEOL

4.3.1. Mae Cynllun Datblygu Lleol (CDLl) Mabwysiedig Bro Morgannwg (2011-2026) yn darparu'r fframwaith polisi cynllunio ar gyfer rheoli defnydd a datblygu tir o fewn yr awdurdod. Mae'r Strategaeth CDLl yn ceisio hyrwyddo cyfleoedd cyflogaeth newydd a gwell mewn lleoliadau cynaliadwy, a hefyd yn adlewyrchu dyheadau economaidd Llywodraeth Cymru ar gyfer Sain Tathan a Maes Awyr Caerdydd. Mae'r CDLl yn cynnwys deg amcan strategol sy'n nodi cyd-destun cymdeithasol, economaidd ac amgylcheddol a chyfeiriad polisi'r Cynllun yn gyffredinol. Mae'r amcanion a'r polisïau canlynol o berthnasedd i'r CCA hwn:

- **Amcan 1:** Cynnal cymunedau cynaliadwy ym Mro Morgannwg a'u datblygu ymhellach, gan ddarparu cyfleoedd byw, dysgu, gweithio a chymdeithasu i bawb.

- **Amcan 2:** Sicrhau bod datblygiad ym Mro Morgannwg yn gwneud cyfraniad cadarnhaol at leihau effaith a lleihau effeithiau andwyol newid yn yr hinsawdd.

- **Amcan 4:** Diogelu a gwella amgylchedd hanesyddol, adeiledig a naturiol Bro Morgannwg.

- **Amcan 3:** Lleihau'r angen i drigolion Bro Morgannwg deithio i fodloni eu hanghenion bob dydd a darparu mwy o ffurfiau cynaliadwy ar drafnidiaeth.

- **Amcan 8:** Meithrin datblygiad economi leol amrywiol a chynaliadwy sy'n bodloni anghenion Bro Morgannwg a Rhanbarth ehangach De-ddwyrain Cymru.

4.3.2. Er mwyn cefnogi'r economi ranbarthol leol ac ehangach, mae'n hanfodol bod y Cyngor yn sicrhau bod amrywiaeth a dewis o dir a safleoedd ar gael i annog mewnfuddsoddiad a chefnogi anghenion busnesau lleol nawr ac yn y dyfodol. Mae'r polisïau cyflogaeth CDLl felly yn ceisio mynd i'r afael â hyn ac wedi eu llywio gan yr Astudiaeth Tir a Safleoedd Cyflogaeth (2013).

4.3.3. Mae **Polisi CDLl SP1 - Cyflawni'r Strategaeth** yn cynnwys 8 maen prawf sy'n nodi mewn termau eang sut y bydd y strategaeth CDLl yn cael ei chyflwyno dros gyfnod y cynllun. Mae Maen Prawf 2 yn arbennig o berthnasol i'r CCA sy'n nodi y bydd y strategaeth yn cael ei chyflawni drwy "hyrwyddo amrywiaeth o safleoedd cyflogaeth y bwriedir iddynt fodloni anghenion Bro Morgannwg a'r Brifddinas-ranbarth ehangach" (CDLl, t.38, 2017).

4.3.4. Mae **Polisi CDLl SP2 - Safleoedd Strategol** yn nodi 3 safle strategol sy'n cyfrannu at hyrwyddo cyfleoedd datblygu ac adfywio o fewn yr ardaloedd penodol a nodir o fewn y strategaeth. Mae Glannau'r Barri a Sain Tathan wedi'u dyrannu ar gyfer defnydd cymysg ac mae tir ger Maes Awyr Caerdydd wedi'i ddyrannu ar gyfer defnydd cyflogaeth yn unig.

4.3.5. Mae **Polisi CDLl SP5 - Gofynion Cyflogaeth** yn mesur faint o dir sy'n cael ei ddyrannu yn y CDLl at ddefnydd cyflogaeth (492 ha) i ddiwallu'r anghenion cyflogaeth rhanbarthol a lleol. Mae mwyafrif y tir a ddyrannwyd (tua 438ha) i'w weld ar y tri safle cyflogaeth strategol ym Mharc Busnes Awyrofod Sain Tathan, Tir ger Maes Awyr Caerdydd a Thir i'r de o Gyffordd 34 (Hensol) yr M4. Mae'r dyraniadau strategol hyn yn mynd i'r afael â'r angen cyflogaeth rhanbarthol a'u bwriad yw diwallu anghenion penodol y diwydiannau dosbarthu awyrofod, gweithgynhyrchu uwch-dechnoleg a logisteg. Yn ôl canfyddiadau Astudiaeth Tir a Safleoedd Cyflogaeth y Cyngor (2013), rhagamcanwyd bod yr angen cyflogaeth lleol yn tua 53ha. Dylid nodi bod y CDLl yn dyrannu tua 55 hectar o dir cyflogaeth ar safleoedd cyflogaeth lleol ar gyfer defnyddiau B1, B2 a B8 sy'n cynnwys clustog gyflenwi 5 mlynedd i ganiatáu hyblygrwydd dros gyfnod y Cynllun. Ynghyd â'r dyraniadau strategol mae'r CDLl yn darparu amrywiaeth o dir cyflogaeth i ateb y galw lleol a rhanbarthol.

4.3.6. **Polisi CDLl SP8 - Cyfleusterau Rheoli Gwastraff Cynaliadwy** – Yn nodi'r safleoedd cyflogaeth ym Mro Morgannwg sy'n cael eu hystyried y mwyaf priodol ar gyfer cydleoli cyfleusterau rheoli gwastraff a fyddai'n tanseilio prif rôl y safleoedd a nodwyd fel ffynonellau pwysig o dir a safleoedd cyflogaeth; sef Ystâd Fasnachu'r Iwerydd, y Porthladd Gweithredol a'r Dociau yn y Barri, ac Ystâd Fasnachu Llandŵ ger y Bont-faen. Yn ogystal, mae'r polisi yn caniatáu i gyfleusterau gwastraff gael eu datblygu ar safleoedd cyflogaeth presennol a dyranedig addas fel y nodwyd ym Mholisi MG9 Dyraniadau Cyflogaeth.

4.3.7. Mae **Polisi CDLl MG9 – Dyraniadau Cyflogaeth** yn dyrannu cyfanswm o 492.24 hectar (gros) o dir ar gyfer defnydd cyflogaeth i ddiwallu'r angen cyflogaeth lleol a rhanbarthol. Mae dau o'r safleoedd cyflogaeth strategol wedi'u dyrannu i fanteisio ar yr Ardal Fenter ac yn darparu'n benodol ar gyfer anghenion y diwydiant awyrofod a gweithgynhyrchu uwch-dechnoleg. Mae'r safle strategol arall (sy'n cael ei feddiannu gan Renishaw ar hyn o bryd) yn cynnig cysylltedd da ac yn fwyaf addas ar gyfer logisteg, gweithgynhyrchu a dosbarthu. Mae'r tri safle strategol hefyd yn cael eu hystyried o dan bolisïau ar wahân, **MG 10 (Ardal Fenter Sain Tathan - Maes Awyr Caerdydd)** ac **MG 11 (Tir i'r De o Gyffordd 34 yr M4)**. Mae'r dyraniadau cyflogaeth lleol (54.68 hectar gros) yn ceisio sicrhau bod ystod a dewis priodol o dir ar gael i gefnogi twf economaidd lleol yn ystod cyfnod y Cynllun.

4.3.8. Mae **Polisi CDLl MD14** – **Cynigion Cyflogaeth Newydd** yn cefnogi cynigion ar gyfer defnyddiau cyflogaeth dosbarth B1, B2 a B8 a defnyddiau ategol cyflenwol ar safleoedd cyflogaeth presennol a dyranedig. Rhaid i ddefnyddiau ategol ategu swyddogaeth ehangach y safle cyflogaeth a pheidio ag effeithio ar gyfanrwydd y safleoedd hyn, neu leihau cyflenwad tir cyflogaeth yn annerbyniol. Ar ddyraniadau cyflogaeth strategol a lleol, mae **Polisi CDLl MD15 – Diogelu Safleoedd Cyflogaeth a Ddyrannwyd** yn cyfyngu ar ddefnyddiau di-gyflogaeth i rai o fân natur ategol.

4.3.9. Mae **Polisi CDLl MD16 - Diogelu Safleoedd Cyflogaeth Presennol** yn nodi safleoedd cyflogaeth lleol presennol sy'n darparu cyfleoedd cyflogaeth gwerthfawr yn agos at le mae pobl yn byw ac yn cefnogi twf economaidd. Mae math ac ansawdd y safleoedd cyflogaeth presennol a nodwyd o dan Bolisi MD16 yn amrywio o fusnes ac ystadau diwydiannol pwrpasol i safleoedd agored a ddefnyddir ar gyfer storio a dosbarthu. Mae'r rhain wedi'u lleoli'n bennaf mewn safleoedd cyflogaeth hirsefydlog a geir yn bennaf o fewn ac yng nghyffiniau’r trefi mwy sy'n gwasanaethu de-ddwyrain y Fro, sef y Barri a Phenarth, ac yn Ystadau Masnachu a Diwydiannol Llandŵ sy'n bennaf yn gwasanaethu ardal orllewinol wledig yr awdurdod. Mae'r map yn Atodiad 1 yn dangos lleoliad y safleoedd cyflogaeth presennol mwy, ynghyd â thir a ddyrannwyd o fewn y CDLl mabwysiedig i gefnogi twf economaidd yn y dyfodol. Yn unol â pholisi cynllunio cenedlaethol, yn ogystal â'r safleoedd a restrir, mae Polisi MD16 yn ceisio atal colli pob safle cyflogaeth sydd yn - neu a arferai - gael ei ddefnyddio at ddefnydd cyflogaeth er mwyn cefnogi economi leol amrywiol.

4.3.10. Mae **Polisi CDLl MD17 - Menter Wledig** yn hyrwyddo arallgyfeirio ar ffermydd a mentrau gwledig yn y Fro wledig.

4.3.11. Mae **Polisi CDLl MD20** - Asesiad o Gynigion Rheoli Gwastraff yn nodi meini prawf y caiff yr holl geisiadau ar gyfer trin, prosesu, storio a dosbarthu gwastraff eu hasesu yn eu herbyn, gan gynnwys y rhai sy’n ymwneud â chyfleusterau rheoli gwastraff newydd ac estyniadau i weithrediadau presennol, gan gynnwys cynigion sydd wedi’u lleoli ar safleoedd a nodir o dan y polisïau a nodwyd yn flaenorol, SP8 ac MG9.

4.4. CANLLAW CYNLLUNIO ATODOL

4.4.1. Mae'r CCAau canlynol yn arbennig o berthnasol i'r canllawiau hyn a dylid eu darllen ar y cyd â'r ddogfen hon. Mae pob CCA ar gael ar dudalennau'r CDLl ar wefan y Cyngor.

4.4.2. Mae'r **CCA Ardal Ddatblygu Maes Awyr Caerdydd a'r Porth** wedi ei baratoi i roi eglurder ar sut y bydd cynigion datblygu yn y lleoliad strategol hwn yn cael eu hasesu er mwyn sicrhau bod datblygiad cynaliadwy cynhwysfawr o ansawdd uchel yn cael ei gyflawni.

4.4.3. Mae'r **CCA Trosi ac Adnewyddu Adeiladau Gwledig** yn cydnabod manteision caniatáu i adeiladau gwledig gael eu trosi at ddefnyddiau amgen gan gynnwys defnydd busnes. Gall defnyddiau o'r fath ddarparu cyfleoedd cyflogaeth uniongyrchol ac anuniongyrchol yn y Fro wledig ac arwain at fudd sylweddol i'r economi a'r gymuned leol.

4.4.4. Mae'r **CCA Safonau Parcio** yn nodi gofynion parcio'r Cyngor ar gyfer datblygiadau newydd a newidiadau defnydd. Mae'r CCA yn ymwneud â cherbydau masnachol, ceir, beiciau modur, a beiciau. Mae hefyd yn cyfeirio at gynlluniau teithio (sy'n cael eu trafod yn fanylach mewn **CCA Cynllun Teithio** ar wahân) yn ogystal â'r angen am ddarpariaeth ar gyfer pwyntiau gwefru Cerbydau Allyriadau Isel Iawn.

4.4.5. Mae'r **CCA Rhwymedigaethau Cynllunio** yn egluro ble, beth, pryd a sut y ceir rhwymedigaethau cynllunio, er mwyn cynorthwyo'r Cyngor i greu cymunedau cynaliadwy sy'n rhoi budd cymdeithasol, economaidd ac amgylcheddol. Mae'r canllaw hwn yn cynnig cyngor ar rwymedigaethau cynllunio i gefnogi'r polisïau yn CDLl Bro Morgannwg.

4.4.6. **CCA Bioamrywiaeth a Datblygu** - yn cynnig arweiniad i gynorthwyo datblygwyr i fodloni dull rhagweithiol y Cyngor o gyflawni amgylchedd naturiol o safon uchel. Mae hyn yn cynnwys amlinellu'r wybodaeth y mae angen ei chyflwyno'r Cyngor i gefnogi cais cynllunio i ddangos bod bioamrywiaeth wedi ei ystyried yn briodol fel rhan o gynnig datblygu.

4.4.7. **CCA Coed, Gwrychoedd, Coetiroedd a Datblygu** - yn cynnwys canllawiau'n ymwneud â sut y dylid ystyried llystyfiant presennol o fewn cynigion datblygu ac yn pwysleisio pwysigrwydd diogelu coed presennol a'u hintegreiddio o fewn dyluniad cynigion datblygu.

5. CYNIGION AR GYFER DATBLYGIADAU CYFLOGAETH NEWYDD – YSTYRIAETHAU ALLWEDDOL

5.1.1. Mae'r CDLl yn croesawu cynigion cyflogaeth newydd am y buddion y maen nhw'n eu darparu i'r economi leol. Mae **Polisi CDLl MD14 – Cynigion Cyflogaeth Newydd** yn cefnogi cynigion ar gyfer defnyddiau cyflogaeth dosbarth B1, B2 a B8 a defnyddiau ategol cyflenwol ar safleoedd cyflogaeth presennol a dyranedig. Mewn mannau eraill, mae Polisi MD14 hefyd yn caniatáu defnyddiau cyflogaeth newydd: lle mae'r rhain o fewn neu'n agos at aneddiadau cynaliadwy lle mae'r cynnig yn ategu ei leoliad a'i ddefnyddiau cyfagos; fel rhan o fusnes menter wledig neu arallgyfeirio fferm; neu lle mae natur y cynnig yn golygu bod angen i'w leoliad liniaru ei effaith ar amwynder.

5.1.2. Yn ogystal, mae'r polisïau canlynol yn cynnig y prif fframwaith polisi y bydd cynigion ar gyfer datblygu cyflogaeth newydd yn cael eu hasesu yn ei erbyn i sicrhau eu bod yn darparu datblygiadau pwrpasol sydd wedi'u cynllunio'n dda ac sy'n diogelu amwynder ac amgylchedd yr ardal gyfagos:

- MD2 - Dylunio Datblygiad Newydd
- MD7 - Diogelu'r Amgylchedd
- MD20 - Asesu Cynigion Rheoli Gwastraff

5.1.3. Archwilir rhai themâu allweddol ymhellach yn y canllawiau isod.

5.2. DYLUNIO DA A CHREU LLEOEDD

5.2.1. Mae creu lleoedd yn ymwneud â chreu lleoedd gwych i fyw, gweithio, ymweld a threulio amser ynddynt. Bydd hyn yn aml yn dechrau gydag ymgysylltu h.y. ymgysylltu'n greadigol â phobl sy'n byw, gweithio a threulio amser mewn ardal (yn ogystal â grwpiau defnyddwyr y dyfodol) o gychwyn prosiect i wrando, gweld a deall lle yn weithredol er mwyn llywio dewisiadau dylunio. Rhaid i ddatblygwyr gyflwyno adroddiad Ymgynghori Cyn Cais (YCC) ar gyfer unrhyw ddatblygiad "mawr" (h.y. arwynebedd safle o 0.5 hectar neu fwy, neu lle mae'r gofod llawr newydd yn fwy na 1000 metr sgwâr) sy'n nodi sut y cynhaliwyd ymgynghoriad cymunedol a sut mae hyn wedi dylanwadu ar ddyluniad y cysyniad ar gyfer y datblygiad.

5.2.2. Mae **Polisi MD2 Dylunio Datblygiadau Newydd** yn ceisio creu lleoedd iach, cynaliadwy a lleol-unigryw o ansawdd uchel ac yn nodi'r egwyddorion allweddol y dylai datblygwyr eu hystyried o ran dyluniad, amwynderau a

hygyrchedd a fydd yn cyfrannu ar y cyd at amgylcheddau deniadol, diogel a hygyrch. Yn benodol, dylai cynigion datblygu:

1. Fod o safon dylunio uchel sy’n cyfrannu’n gadarnhaol at gyd-destun a chymeriad yr amgylchedd naturiol ac adeiledig amgylchynol ac yn amddiffyn nodweddion presennol sydd o ddiddordeb treflun a thirlun;
2. Ymateb yn briodol i gyd-destun a chymeriad lleol adeiladau cymdogol o ran defnydd, math, ffurf, maint, cymysgedd, a dwysedd;
3. Lle y bo’n briodol, darparu ardaloedd newydd neu well o dir cyhoeddus, yn enwedig mewn lleoliadau allweddol megis canol trefi, prif lwybrau a chyffyrdd;
4. Hyrwyddo’r broses o greu amgylcheddau iach a gweithgar a lleihau'r cyfle am drosedd ac ymddygiad gwrthgymdeithasol. […];
5. Darparu amgylchedd diogel a hygyrch ar gyfer pob defnyddiwr, gan roi blaenoriaeth i gerddwyr, beicwyr a defnyddwyr trafnidiaeth leol;
6. Peidio â chael unrhyw effaith annerbyniol ar ddiogelwch ar y priffyrdd neu achosi neu waethygu tagfeydd traffig presennol i raddau annerbyniol;
7. Lle y bo’n briodol, cadw a gwella safon a mynediad at fannau agored presennol a chyfleusterau cymunedol;
8. Diogelu amwynderau cyhoeddus a phreswyl presennol, yn enwedig parthed preifatrwydd, edrych drosodd, diogelwch, sŵn ac aflonyddwch;
9. Darparu mannau agored cyhoeddus, mannau amwynder preifat a llefydd parcio yn unol â safonau’r cyngor;
10. Ymgorffori tirweddu sensitif, gan gynnwys cadw a gwella, lle y bo’n briodol, nodweddion tirwedd presennol a diddordebau bioamrywiaeth;
11. Darparu cyfleusterau a lle digonol ar gyfer casglu, compostio ac ailgylchu deunyddiau gwastraff ac archwilio cyfleoedd i ymgorffori deunyddiau neu gynnyrch a ailddefnyddir neu sy’n ailgylchadwy mewn adeiladau neu strwythurau newydd; a
12. Lliniaru achosion newid hinsawdd drwy leihau allyriadau carbon a nwyon tŷ gwydr eraill sy’n gysylltiedig â gwaith dylunio, adeiladu, defnyddio ac, yn y pen draw, dymchwel, a chynnwys nodweddion sy’n cynnig addasiad effeithiol i effeithiau newid hinsawdd heddiw a fory, a gwydnwch yn eu herbyn.

5.2.3. Mae'r Cyngor yn cydnabod y gall datblygiad busnes fod ar sawl ffurf a bod dyluniad a chynllun safleoedd yn gallu dibynnu ar anghenion y defnyddiwr yn ogystal â'r ymateb dylunio i'r safle. Felly, nid yw'n bosibl nac yn ddymunol i fod yn gyfarwyddol am ddylunio. Serch hynny, dylid cymhwyso egwyddorion dylunio allweddol a nodir ym mholisi MD2 i ddatblygiadau cyflogaeth newydd.

5.2.4. Dylai'r datganiadau dylunio a mynediad, lle bo angen, roi digon o fanylion mewn perthynas â dylunio ochr yn ochr â sut mae cynigion yn mynd i'r afael â materion cynllunio allweddol sydd wedi'u hamlinellu yn y Canllaw Cynllunio Atodol hwn a rhai eraill perthnasol.

5.3. CYD-DESTUN A CHYMERIAD

5.3.1. Mae meini prawf 1 a 2 Polisi CDLl MD2 yn nodi pa mor bwysig yw hi i ddatblygiad newydd ymateb i gyd-destun a chymeriad yr amgylchedd cyfagos o ran defnydd, math, ffurf, maint, cymysgedd, a dwysedd. Bydd hyn yn dechrau gydag arfarniad o gyd-destun a chymeriad y dylid ei fynegi'n glir yn y Datganiadau Dylunio a Mynediad a gyflwynir i gefnogi ceisiadau cynllunio.

5.3.2. Mae Llywodraeth Cymru wedi cynhyrchu canllaw mewn partneriaeth â Chomisiwn Dylunio Cymru sy'n amlinellu sut i ymgymryd â dadansoddiad effeithiol o'r safle i gyflawni ymateb dylunio priodol (https://gov.wales/sites/default/files/publications/2018-09/site-context-analysis-guide.pdf) a allai gynorthwyo gyda'r broses hon.

5.3.3. Mae creu lleoedd yn gofyn am ymateb gwybodus a beirniadol i safleoedd a'u cyd-destun. Dim ond trwy ymateb ystyriol i gyd-destun y gallwn greu lleoedd sy'n lleol unigryw, yn defnyddio adnoddau'n gyfrifol, yn manteisio'n llawn ar y cyfleoedd a gynigir gan y safle, yn goresgyn heriau topograffi a hinsawdd ac yn cofleidio ysbryd lle. Mae gan bob tirwedd benodol ei rhinweddau unigryw ei hun - ei thopograffi, daeareg, microhinsawdd, hanes, diwylliannau ac arwyddion gweithgarwch dynol ei hun - sy'n galw am ymateb unigryw sy'n benodol i le. Bydd angen i ddatblygwyr ddangos sut y gwnaethant ymgymryd â'r dadansoddiad hwn a sut y maent wedi cynllunio datblygiad priodol o ganlyniad i hynny.

5.3.4. Bydd angen i ddatblygwyr nodi cyfyngiadau safle o fewn y safle a'r cyffiniau, gan roi sylw penodol i gadw a diogelu nodweddion naturiol sensitif fel coed, cynefinoedd, cyrsiau dŵr; ac asedau hanesyddol pwysig fel adeiladau rhestredig, ardaloedd cadwraeth neu adnoddau archeolegol. Dylai'r ymateb dyluniadol wneud y gorau o botensial y safle, er enghraifft, sicrhau bod cymaint o gysylltiadau / cyfleoedd teithio llesol ar gael, cydnabod potensial solar, lleihau gwastraff trwy'r gwaith adeiladu drwy ymateb yn briodol i lefelau'r safle.

5.3.5. Dylai cynllun a dyluniad unedau diwydiannol ystyried amgylchoedd lleol. Dylai dyluniad ac edrychiad adeiladau ystyried sut y gallant gyfrannu at wella tir cyhoeddus, yn enwedig lle maent yn weladwy o leoliadau cyhoeddus fel prif ffyrdd neu dirweddau ehangach. Dylai ymddangosiad, cynllun a chyfeiriadedd adeiladau newydd, tra'n bodloni swyddogaeth y busnes, hefyd adlewyrchu ei amgylchoedd.

5.4. TIR CYHOEDDUS A THIRWEDDU

5.4.1. Gall datblygiad masnachol arwain at fwy o alw am - a defnyddio o - fannau agored cyhoeddus gan y bydd gweithwyr yn tueddu i ddefnyddio'r gofodau hyn yn ystod seibiannau cinio neu cyn ac ar ôl gwaith. Gall darparu mannau agored deniadol hefyd gyfrannu at iechyd a lles y gweithlu yn ogystal â chynnig cyfleoedd i ddiogelu a gwella bioamrywiaeth. Mae seilwaith gwyrdd a glas mewn datblygiad yn darparu manteision amgylcheddol eraill gan gynnwys cyfleoedd ar gyfer datrysiadau draenio cynaliadwy, rheoli gwres a dal carbon.

5.4.2. Mae Polisi CDLl MD2 yn cydnabod pwysigrwydd tir cyhoeddus o ansawdd wrth sicrhau datblygiadau wedi'u cynllunio'n dda. Dylai datblygiadau cyflogaeth newydd ddarparu ardaloedd newydd neu well o dir cyhoeddus lle bo hynny'n briodol i hyrwyddo amgylcheddau iach ac actif ar gyfer gweithwyr ac ymwelwyr yn y dyfodol (cyfeiriwch at feini prawf 3 a 4). Dylai datblygiadau, lle bo hynny'n briodol, warchod a gwella ansawdd - a mynediad i - fannau agored presennol a/neu ddarparu gofod agored cyhoeddus newydd.

5.4.3. Mae Polisi MD3 (Darpariaeth ar gyfer Mannau Agored) yn nodi: "Lle nodir angen am fan agored cyhoeddus, bydd gofyn i ddatblygiadau masnachol newydd mawr, lle bo'r arwynebedd llawr a grëir yn fwy na 1000 m2 neu'r safle'n 1 hectar neu fwy, ddarparu man agored cyhoeddus ar gymhareb o 16 m2 fesul cyflogai cyfwerth ag amser llawn. Er mwyn creu lleoedd cynaliadwy bydd gofyn i fannau agored fel arfer gael eu darparu ar y safle fel rhan o gynigion datblygu newydd. Lle nad yw'n ymarferol neu'n ddymunol gwneud darpariaeth ar y safle, bydd angen darpariaeth briodol oddi ar y safle neu gyfraniadau ariannol ar gyfer gwella cyfleusterau presennol yn lle darparu man agored cyhoeddus ar y safle."

5.4.4. Wrth gynllunio ardaloedd tir cyhoeddus o fewn datblygiadau cyflogaeth, dylai'r rhain ymgorffori tirlunio sensitif, gan gynnwys cadw a gwella, lle bo hynny'n briodol, nodweddion tirwedd presennol a buddiannau bioamrywiaeth. Mae'n hanfodol i ddyluniad a gosodiad unedau masnachol ystyried defnyddio tirlunio i leihau'r effeithiau posibl y gall gwasanaethu, parcio neu fannau storio gwastraff eu cael ar amwynder defnyddiau tir cyfagos os na chânt eu cynllunio'n iawn.

5.4.5. Gall elfennau tirwedd ddarparu ymdeimlad dymunol o le a chymeriad i'r datblygiad arfaethedig. Yn ogystal â chadw nodweddion presennol, dylai'r strategaeth dirwedd gynnig plannu brodorol ychwanegol i ddarparu ymdeimlad cryf o le ac i feddalu graen trefol adeiladau, ffyrdd a iardiau gwasanaeth sy'n aml yn gysylltiedig â datblygiadau masnachol.

5.4.6. Mae tirlunio meddal (gwyrdd a glas) yn darparu cynefin bioamrywiaeth pwysig, diddordeb gweledol, gwytnwch posibl i achosion a chanlyniadau newid hinsawdd yn ogystal â gwella lles gweithwyr ac ymwelwyr â'r datblygiad. Rhaid ei ystyried ar y cychwyn, gyda strategaethau a chynlluniau tirlunio yn cael eu cyflwyno ar y cam cais cynllunio cychwynnol yn hytrach na chael eu rheoli gan gyflwr fel ôl-ystyriaeth. Yn yr un modd, bydd disgwyl i ddatblygwyr ddangos darpariaeth hirdymor (isafswm 20 mlynedd) ar gyfer cynnal a chadw tirlunio ardaloedd o dir cyhoeddus.

5.5. BIOAMRYWIAETH

5.5.1. Mae Maen Prawf 10 o Bolisi MD 2 yn ei gwneud yn ofynnol i ddatblygiad newydd ymgorffori tirweddu sensitif, gan gynnwys cadw a gwella, lle y bo'n briodol, nodweddion tirwedd presennol a diddordebau bioamrywiaeth. Felly, dylai cynigion cyflogaeth newydd ystyried seilwaith gwyrdd presennol a chyfleoedd i ymgorffori nodweddion tirwedd hwn a nodweddion tirwedd newydd o fewn y cynnig. Mae hyn yn cynnwys cadw coed a gwrychoedd ar safle neu'n gyfagos, os ydynt wedi'u gwarchod ai peidio. Lle na ellir osgoi gwaredu coed neu os yw hyn yn cael ei wneud cyn cyflwyno cais, bydd angen plannu newydd yn unol â **Chanllaw Cynllunio Atodol Coed, Gwrychoedd, Coetiroedd a Datblygiad** y Cyngor.

5.5.2. Bydd angen i ddatblygwyr gynnal arolygon safle priodol ar ddechrau eu dyluniad cysyniad er mwyn nodi asedau bioamrywiaeth pwysig ar y safle neu o amgylch y safle sy'n debygol o gael eu heffeithio gan y cynigion datblygu. Bydd rhagdybiaeth bob amser yn erbyn datblygiad sy'n debygol o niweidio safle neu rywogaethau gwarchodedig. Fodd bynnag, efallai y bydd achosion hefyd pan fydd pwysigrwydd cynnig datblygu yn drech na'r gwerth cadwraeth ac mewn achosion o'r fath, yr amcan bob amser fydd sicrhau bod gwerth cadwraeth natur y safle neu rywogaethau gwarchodedig yn cael eu cadw a, lle y bydd modd, eu gwella.

5.5.3. Mae **Canllaw Cynllunio Atodol Bioamrywiaeth a Datblygu** y Cyngor yn rhoi arweiniad ychwanegol ar sut i ymgorffori mesurau i wella bioamrywiaeth o fewn datblygiadau.

5.6. TEITHIO LLESOL A HYGYRCHEDD

5.6.1. Mae Polisi CDLl MD 2 yn gofyn i ddatblygiadau newydd ddarparu amgylchedd diogel a hygyrch i bob defnyddiwr, gan roi blaenoriaeth i gerddwyr, beicwyr a defnyddwyr trafnidiaeth gyhoeddus heb gael unrhyw effaith annerbyniol ar

ddiogelwch priffyrdd nac achosi neu waethygu tagfeydd traffig presennol i raddau annerbyniol (cyfeiriwch at feini prawf 5 a 6).

5.6.2. Bydd lleoliad, maint, gosodiad a dyluniad datblygiad newydd yn cael dylanwad uniongyrchol ar y ffordd o deithio y bydd cyflogeion ac ymwelwyr yn ei defnyddio i deithio i ac o’r safle. Rhaid i ddatblygiadau newydd ddarparu’r cyfle i annog pobl i newid eu harferion teithio tuag at ddulliau teithio llesol a chynaliadwy er mwyn osgoi defnyddio cerbydau modur preifat yn ddiangen i deithio i ac o’r datblygiad. Ar ben hynny, cydnabyddir bod unigolion yn fwy tebygol o newid eu harferion teithio pan fyddant yn gwneud newid sylweddol i'w ffordd o fyw megis dechrau swydd newydd, felly mae cynigion cyflogaeth gyda chyfleusterau da ar gyfer cerdded, beicio a thrafnidiaeth gyhoeddus yn gyfle gwirioneddol i ddylanwadu ar batrymau teithio.

5.6.3. Un ffordd o ddylanwadu ar ymddygiad teithio yw drwy fabwysiadu a gweithredu cynllun teithio gweithle, sy'n rhoi cyfleoedd i gyflogwyr a gweithwyr fabwysiadu mentrau teithio cynaliadwy a all fod o fudd economaidd i sefydliad neu unigolion.

5.6.4. Mae Cynllun Teithio’n becyn o fesurau sy'n anelu at reoli anghenion trafnidiaeth a theithio tymor hir safle neu sefydliad yn effeithiol gyda'r nod penodol o wella mynediad i'r safle drwy bob dull teithio. Bydd Cynllun Teithio llwyddiannus yn gwella'r dewis o ran teithio, yn lleihau effeithiau trafnidiaeth ar yr amgylchedd lleol ac yn cynyddu hygyrchedd y safle yn gyffredinol. Gall Cynllun Teithio fynd i'r afael â theithiau i ac o'r gwaith a hefyd deithio busnes, rheoli fflydoedd, trefniadau ymwelwyr a danfoniadau. Mae pob Cynllun Teithio wedi'i deilwra at anghenion a nodweddion penodol y safle a/neu sefydliad.

5.6.5. Fel arfer bydd gofyn i Gynllun Teithio gael ei baratoi ar gyfer y defnydd masnachol a busnes canlynol, ond mae'r Cyngor yn annog mabwysiadu Cynllun Teithio ar gyfer cynigion o unrhyw faint:

- Busnes > 2,500 m2 arwynebedd llawr gros
- Diwydiant 5,000 m2 arwynebedd llawr gros
- Dosbarthu a warysau > 10,000 m2 arwynebedd llawr gros

5.6.6. Er mwyn cynorthwyo cyflogwyr i ddatblygu Cynllun Teithio, mae'r Cyngor wedi paratoi canllaw manwl ar baratoi Cynlluniau Teithio sy'n cynnwys templed Cynllun Teithio safonol a phecyn cymorth sy'n rhoi enghreifftiau o fesurau sy'n cael eu defnyddio'n gyffredin. Mae mwy o fanylion am y gofynion wedi’u nodi yng **Nghanllaw Cynllunio Atodol Cynlluniau Teithio’r** Cyngor.

5.7. DARPARIAETH PARCIO

5.7.1. Mae parcio ceir yn ddylanwad mawr ar ddewis trafnidiaeth. Os oes llefydd parcio ceir ar gael mae pobl yn fwy tebygol o ddefnyddio ceir preifat dros ffurfiau mwy cynaliadwy ar drafnidiaeth. Mae'r Cyngor wedi mabwysiadu safonau parcio ar gyfer amrywiaeth o ddefnyddiau tir gan gynnwys datblygiad swyddfa, masnachol a diwydiannol; nodir y rhain yng **Nghanllaw Cynllunio Atodol Safonau Parcio'r** Cyngor. Mae'r rhain yn nodi'r uchafswm lefelau parcio (yn hytrach na'r lleiafswm) ar draws Bro Morgannwg gan adlewyrchu lleoliad a hygyrchedd ar gyfer ystod o ddatblygiadau. Mae'r canllaw hefyd yn cynnwys safonau ar gyfer darparu cyfleusterau parcio beiciau a all helpu i leihau'r galw am barcio ceir ochr yn ochr â mabwysiadu Cynlluniau Teithio yn y gweithle.

5.7.2. Wrth ystyried gofynion parcio cynigion cyflogaeth bydd y Cyngor yn ystyried nifer o ffactorau o ran y datblygiad a'i leoliad. Gall y rhain gynnwys:

- Hygyrchedd i ac o'r gwasanaeth ar drafnidiaeth gyhoeddus.
- Argaeledd bysus preifat, tacsis a rhannu ceir.
- Cyfrannau perthnasol dalgylchoedd llafur llawn-amser / rhan-amser / lleol.
- Hygyrchedd drwy gerdded neu feicio i nwyddau a gwasanaethau bob dydd.
- Creu Cynllun Teithio y cytunwyd arno, wedi'i ategu gan fuddsoddiad ariannol ac ymrwymiad staff priodol.
- Darpariaeth parcio bresennol a phosibl yn y dyfodol, symiau traffig a thagfeydd ar strydoedd sydd ger y datblygiad.
- Effeithiau posibl ar y briffordd / diogelwch cyhoeddus.
- Hygyrchedd i ac argaeledd mannau parcio ceir cyhoeddus a/neu breifat yn yr ardal.

5.7.3. Mae'r Cyngor yn cydnabod mai cyfran fach iawn o'r cerbydau ar ein ffyrdd sy'n Gerbydau Allyriadau Isel Iawn neu Gerbydau Hybrid Trydan (ULEV a PHEV) ar hyn o bryd. Fodd bynnag, mae technoleg newydd wedi golygu bod cerbydau trydan yn dod yn fwy poblogaidd a rhagwelir y bydd eu defnydd a'u poblogrwydd yn cynyddu ymhellach ochr yn ochr â datblygiadau newydd mewn technoleg a mentrau'r llywodraeth.

5.7.4. Er mwyn annog pobl i ddewis y cerbydau hyn a chynyddu nifer a lledaeniad daearyddol seilwaith gwefru ULEV, mae'r **CCA Safonau Parcio** (yn ogystal â Pholisi 12 Cymru'r Dyfodol) yn ei gwneud yn ofynnol darparu pwyntiau gwefru cerbydau trydan (EVCP) o fewn cynigion datblygu amhreswyl newydd ar o leiaf 10% o'r cyfanswm parcio angenrheidiol ar gyfer y cynnig. Er enghraifft, os yw'r gofyniad parcio ar gyfer datblygiad yn 20 lle bydd angen i ddau o'r 20

lle ddarparu ar gyfer seilwaith EVCP. Mae’r trothwyon ardal ddatblygu wedi’u hatgynhyrchu isod:

Trothwyon ar gyfer Mynediad Parcio Gwefru Cerbydau Trydan	
Defnydd	**Trothwy**
Busnes	>2,500 metr sgwâr o arwynebedd llawr gros
Diwydiant	>5,000 metr sgwâr o arwynebedd llawr gros
Dosbarthu a warysau	>10,000 metr sgwâr o arwynebedd llawr gros

5.8. CYNALIADWYEDD A NEWID HINSAWDD

5.8.1. Mae Polisi CDLl MD 2 (10) yn ei gwneud yn ofynnol i ddatblygiadau newydd liniaru achosion newid hinsawdd trwy leihau carbon ac allyriadau nwyon tŷ gwydr eraill sy’n gysylltiedig â’u dylunio, eu hadeiladu, eu defnyddio a’u dymchwel yn y pen draw, ac yn cynnwys nodweddion sy'n cynnig addasiadau effeithiol i - a gwydnwch yn erbyn - effeithiau newid hinsawdd presennol a’r rhai a ragwelir.

5.8.2. Mae dylunio adeiladau, a'r gofodau rhyngddynt, i liniaru eu cyfraniad at - a’u gallu i wrthsefyll - canlyniadau newid hinsawdd yn allweddol er mwyn sicrhau cynaliadwyedd. Dylai datblygiad newydd fod yn barod ar gyfer hafau cynhesach, sychach a gaeafau gwlypach hinsawdd y dyfodol.

5.8.3. Bydd ystyried effaith amgylcheddol y deunyddiau a ddefnyddir i adeiladu datblygiad newydd yn allweddol i sicrhau cynaliadwyedd ar draws ei gylch bywyd cyfan.

5.8.4. Mae ymateb i'r hyn a ddysgwyd o ddadansoddiad o'r safle hefyd yn bwysig o safbwynt cynaliadwyedd. Os deallwyd y topograffi a'r hinsawdd, gall y dylunydd ddefnyddio strategaethau dylunio goddefol i leihau galw ynni ac allyriadau carbon y datblygiad. Bydd datblygiad sydd wedi'i leoli, ei gyfeirio a’i gyfansoddi’n ofalus yn gwneud defnydd o'r adnoddau naturiol o'r haul, y gwynt, y ddaear a'r awyr. Yna mae'r galw am wres, oeri a goleuadau trydan mecanyddol yn cael ei leihau, sy'n golygu nad oes angen gwasanaethau adeiladu uwch-dechnoleg cymhleth.

5.8.5. Mae PCC (paragraff 5.8.7) yn amlygu rôl y diwydiant datblygu wrth gyfrannu at newid hinsawdd, gan ddatgan y "Dylai datblygwyr ystyried gofynion y dyfodol ar gyfer gostwng carbon mewn adeiladau newydd wrth ddylunio eu cynlluniau, yn sgil newidiadau i Reoliadau Adeiladu yng Nghymru; gan fod yn ystyriol o’r ffaith y bydd unrhyw newidiadau yn y dyfodol yn sicrhau bod agweddau dylunio o'r gofynion yn cael eu hystyried mor gynnar â phosib".

5.8.6. Mae Polisi MD19 (Cynhyrchiant Carbon Isel ac Ynni Adnewyddadwy) yn cefnogi cynigion sy'n ymgorffori mesurau sy'n cyfrannu tuag at leihau eu heffaith ar newid hinsawdd. Dylai datblygwyr geisio sicrhau'r cyfleoedd mwyaf posibl ar gyfer cynhyrchu ynni adnewyddadwy ac effeithlonrwydd ynni drwy gydol eu dyluniad.

5.8.7. Drwy fabwysiadu technegau adeiladu sy'n lleihau'r defnydd o ynni neu ddibyniaeth ar systemau gwresogi neu oeri confensiynol, a thrwy ymgorffori technolegau ynni adnewyddadwy, gall datblygiadau newydd gofleidio'r her newid hinsawdd. Mae **CCA Ynni Adnewyddadwy** y Cyngor yn cynnwys cyngor ar sut i ystyried ynni adnewyddadwy mewn cynigion datblygu.

RHWYDWEITHIAU GWRES LLEOL AC ARDAL

5.8.8. Rhwydweithiau gwres yw un o'r ffyrdd mwyaf cost-effeithiol o leihau allyriadau carbon o wresogi, gan gyflenwi gwres o ffynhonnell ganolog trwy rwydwaith o bibellau tanddaearol sy'n cario dŵr poeth ac osgoi'r angen am foeleri unigol neu wresogyddion trydan mewn adeiladau unigol. Unwaith y bydd mewn lle, gellir defnyddio gwres a fyddai fel arall yn mynd i wastraff, megis gwres gwastraff o brosesau diwydiannol.

5.8.9. Mae Polisi 16 (Rhwydweithiau Gwres) Cymru'r Dyfodol yn cydnabod y rôl y gall rhwydweithiau gwres ei chwarae wrth gyfrannu at nodau newid hinsawdd cenedlaethol, ac mae angen datblygiad masnachol mawr o 10,000 metr sgwâr neu fwy o arwynebedd llawr i ystyried y potensial i ymgorffori rhwydwaith gwres o fewn y datblygiad. Yn unol â hynny, dylai ceisiadau ar gyfer datblygiad o'r fath baratoi Uwchgynllun Ynni i bennu ai rhwydwaith gwres yw'r opsiwn cyflenwi ynni mwyaf effeithiol ac, ar gyfer prosiectau ymarferol, cynllun ar gyfer ei weithredu.

5.8.10. Mae Llywodraeth Cymru wedi cynhyrchu canllaw ymarfer er mwyn cynorthwyo datblygwyr i ystyried opsiynau ar gyfer mabwysiadu technolegau carbon isel

ac ynni adnewyddadwy yn eu cynigion datblygu, gan gynnwys gwresogi ardal (Canllaw Ymarfer: Ynni Adnewyddadwy a Charbon Isel mewn Adeiladau https://gov.wales/sites/default/files/publications/2018-11/renewable-and-low-carbon-energy-in-buildings-practice-guidance.pdf).

GOFYNION DRAENIO CYNALIADWY (SDCAU)

5.8.11. Mae llifogydd dŵr wyneb yn broblem ddifrifol, ac fe'i nodwyd yn Strategaeth Genedlaethol LlC ar gyfer Rheoli Perygl Llifogydd ac Erydu Arfordirol fel un o'r prif achosion llifogydd. Mae'r effaith ar ddinasyddion, cymunedau a'r gost i economi Cymru yn sylweddol. Mae'r perygl o lifogydd ar gynnydd oherwydd newid hinsawdd a threfoli. Yn benodol, mae llifogydd lleol, oherwydd gorlwytho systemau draenio a charthffosydd sy'n gyfyngedig o ran maint, yn peri pryder cynyddol. Gall dŵr wyneb ffo fod yn ffynhonnell bwysig o lygredd gwasgaredig. Mae'r niwed posibl i'n dŵr daear a'n hafonydd o ddŵr wyneb ffo llygredig yn cynyddu gyda phob datblygiad newydd.

5.8.12. O 7 Ionawr 2019, mae angen systemau draenio cynaliadwy (SDC) ar gyfer dŵr wyneb ar bob datblygiad newydd lle mae'r ardal adeiladu yn 100 metr sgwâr neu fwy. Rhaid i'r SDC gael ei dylunio a'i hadeiladu yn unol â Safonau SDCau Statudol fel y'u cyhoeddwyd gan Weinidogion Cymru a rhaid i gynlluniau SDCau gael eu cymeradwyo gan yr awdurdod lleol sy'n gweithredu fel Corff Cymeradwyo SDCau (CCDC), cyn i'r gwaith adeiladu ddechrau.

5.8.13. Rhaid cyflwyno cais sy'n dangos cydymffurfiaeth â Safonau SDCau Statudol ar gyfer dylunio, adeiladu, gweithredu a chynnal a chadw a gweithredu systemau dŵr wyneb sy'n gwasanaethu datblygiadau newydd i'r Cyngor fel y CCDC. Gellir cyflwyno ceisiadau i'r CCDC am benderfyniad naill ai'n uniongyrchol fel cais annibynnol neu ochr yn ochr â'r cais cynllunio drwy'r Awdurdod Cynllunio Lleol (ACLl) (cais cyfunol). Mae'n bwysig nodi na ddylid cychwyn ar waith adeiladu â goblygiadau draenio oni bai bod y system ddraenio ar gyfer y gwaith wedi ei chymeradwyo gan y CCDC.

5.8.14. Ar gyfer pob datblygiad newydd, bydd y CCDC yn ceisio gostyngiad neu arafiad sylweddol o ran cyfeintiau dŵr wyneb sy'n cyrraedd carthffosydd cyhoeddus a systemau cyfunedig fel rhan o'r nod o sicrhau sefydlogrwydd a gwydnwch systemau draenio mewn ffordd gynaliadwy.

5.8.15. Mae Cymru'r Dyfodol yn cydnabod pwysigrwydd rheolaeth gynaliadwy ar adnoddau. Mae'n datgan: "Rydym yn dibynnu ar adnoddau naturiol o ansawdd uchel i danio ein diwydiannau, darparu ein bwyd, ein haer glân a'n dŵr a chreu swyddi a chyfoeth. Mae'n rhaid i ni reoli'r defnydd o'n hadnoddau naturiol yn ofalus a sicrhau ein bod yn gwneud y gorau o'u defnydd a'u cyfraniad i gymdeithas drwy economi gylchol gref."

5.8.16. Dylai cynigion datblygu leihau gwastraff yn ystod y gwaith adeiladu drwy gyrchu deunyddiau’n gynaliadwy a dylunio adeiladau mewn ffordd sy'n defnyddio adnoddau'n effeithlon. Bydd disgwyl i ymgeiswyr ddangos drwy eu cyflwyniadau sut maen nhw wedi archwilio cyfleoedd i ymgorffori deunyddiau neu gynhyrchion ailddefnyddiedig neu ailgylchadwy mewn adeiladau neu strwythurau newydd yn unol â Pholisi CDLl MD2.

5.8.17. Pan fyddant yn weithredol, mae gan ddatblygiadau cyflogaeth y potensial i gynhyrchu symiau sylweddol o wastraff. Felly, dylai datblygiadau newydd ddarparu cyfleusterau a gofod digonol ar gyfer casglu, compostio ac ailgylchu deunyddiau gwastraff (cyfeiriwch at Bolisi CDLl MD 2).

5.9. DIOGELU’R AMGYLCHEDD

5.9.1. Pan gynigir defnyddiau masnachol a diwydiannol newydd mae'n bwysig sicrhau nad yw cynigion yn arwain at effeithiau annerbyniol ar yr amgylchedd neu ar weithrediadau ac amwynder defnyddiau presennol gerllaw. Yn unol â hynny, mae Polisi CDLl MD7 (Diogelu'r Amgylchedd) yn mabwysiadu dull rhagofalus o ran cynigion datblygu i sicrhau yr arddangosir na fyddant yn arwain at effaith annerbyniol ar bobl, amwynder preswyl, eiddo a/neu'r amgylchedd naturiol.

5.9.2. Gall llygredd o bob math achosi niwed sylweddol i iechyd pobl, bioamrywiaeth, ansawdd bywyd ac amwynder preswyl. Mae **Polisi CDLl MD7 Diogelu'r Amgylchedd** yn nodi’r gofynion i bob datblygiad newydd, gan gynnwys defnyddiau masnachol a diwydiannol, ystyried effeithiau tebygol eu cynigion. Wrth benderfynu pa mor addas yw'r cynigion, bydd y Cyngor hefyd yn ystyried cydnawsedd y cynnig â'r cyffiniau a'r effaith debygol y byddai'r cynnig yn ei gael ar ddefnyddwyr neu ddefnyddiau cyfagos.

5.9.3. Felly, bydd gofyn i bob cynnig datblygu nodi effeithiau posibl a sut y bydd unrhyw effeithiau'n cael eu lliniaru neu eu lleihau i lefelau derbyniol. Pan fydd datblygiad yn cael ei gymeradwyo, defnyddir amodau i reoli unrhyw effeithiau

a allai fod yn annerbyniol, a lle bo hynny'n briodol, fonitro effeithiau'r datblygiad.

5.9.4. Dylai ymgeiswyr ystyried yr egwyddor ‘cyfrwng newid’ sy’n nodi: “mae busnes neu unigolyn sy’n gyfrifol am gyflwyno newid yn gyfrifol am reoli’r newid hwnnw. Yn ymarferol, er enghraifft, mae hyn yn golygu y byddai'n rhaid i ddatblygwr sicrhau y gellir dod o hyd i atebion i fynd i'r afael ag ansawdd aer neu sŵn o seilwaith, busnesau neu leoliadau sy'n bodoli eisoes gerllaw a'u gweithredu fel rhan o’r gwaith o sicrhau bod datblygiad yn dderbyniol" (PCC, para.6.7.5). Mae hyn yn golygu bod y datblygwr yn gyfrifol am sicrhau bod y cynnig yn cynnwys atebion priodol i fynd i'r afael â materion fel ansawdd aer neu sŵn o ddefnyddiau presennol cyfagos i wneud y datblygiad yn dderbyniol.

5.10. RHWYMEDIGAETHAU CYNLLUNIO

5.10.1. Bydd y Cyngor hefyd yn ystyried yr angen am rwymedigaethau cynllunio i ddarparu seilwaith angenrheidiol i gefnogi a lliniaru effeithiau datblygiad newydd. Mae manylion y mathau o seilwaith y gellir eu ceisio wedi’u nodi ym **Mholisi MD4 Seilwaith Cymunedol a Rhwymedigaethau Cynllunio** a’r **Canllaw Cynllunio Atodol ar Rwymedigaethau Cynllunio**, ac yn y rhan fwyaf o achosion, bydd y Cyngor yn annog datblygwyr i ddarparu cyfleusterau a seilwaith ar y safle i wasanaethu meddianwyr y datblygiad yn y dyfodol.

5.10.2. Mae Polisi MD4 yn nodi'r math o rwymedigaethau cynllunio y gellir eu ceisio, yn dibynnu ar natur a graddfa'r cynnig. Mewn perthynas â chynigion cyflogaeth gallai'r rhain gynnwys:

- Seilwaith a gwasanaethau trafnidiaeth ar gyfer cerddwyr, beicwyr, trafnidiaeth gyhoeddus a cherbydau;
- Mannau agored cyhoeddus, celf gyhoeddus a chyfleusterau hamdden;
- Seilwaith gwasanaeth a chyfleustodau;
- Diogelu a gwella'r amgylchedd;
- Cyfleusterau rheoli ailgylchu a gwastraff; a
- Chyfleoedd cyflogaeth a chyfleusterau cyflenwol gan gynnwys hyfforddiant.

5.10.3. Y trothwy ar gyfer rhwymedigaethau cynllunio fel arfer yw cynigion cyflogaeth newydd gyda gofod llawr o fwy na 1000 metr sgwâr neu lle mae arwynebedd y safle’n 1 hectar neu fwy.

5.11. CYFLOGAETH, HYFFORDDIANT A CHAFFAEL LLEOL

5.11.1. Gall datblygiadau newydd wneud cyfraniad sylweddol at les economaidd y gymuned leol a chynnig cyfleoedd ar gyfer hyfforddiant a chyflogaeth i sicrhau'r buddion economaidd mwyaf posibl i'r ardal. Yn hyn o beth mae'n rhaid i ddatblygwyr ystyried cyfleoedd i sicrhau'r buddion mwyaf posibl i'r gweithlu a busnesau lleol. Er enghraifft, mae cam adeiladu datblygiad newydd yn darparu cyfleoedd ar gyfer cyflogaeth leol, prentisiaethau a lleoliadau profiad gwaith, tra bod datblygiadau masnachol hefyd yn dod â chyfleoedd cyflogaeth, prentisiaeth a phrofiad gwaith newydd i drigolion yn ystod y cam gweithredol.

5.11.2. Gall y Cyngor hefyd geisio sicrhau mesurau cyflogaeth a hyfforddiant drwy rwymedigaethau a/neu amodau cynllunio i ddarparu cyfleoedd hyfforddiant neu fentrau cadwyn gyflenwi lleol. Er enghraifft, bydd gofyn i ddatblygwyr ymrwymo i Strategaeth Recriwtio Llafur i gynnwys mesurau gyda'r nod o hwyluso'r mynediad gorau sydd ar gael i bobl i'r cyfleoedd cyflogaeth sy'n deillio o adeiladu a gweithredu datblygiad, megis darparu 'siop swyddi' leol.

5.11.3. Dylai datblygwyr hefyd roi'r cyfle i fusnesau lleol elwa ar gamau adeiladu a gweithredol datblygiadau newydd trwy hyrwyddo a hysbysebu cyfleoedd tendro yn lleol yn ogystal â strategaethau caffael lleol pwrpasol eraill.

5.12. ISRANNU SAFLEOEDD CYFLOGAETH PRESENNOL

5.12.1. Mae astudiaeth tir cyflogaeth y Cyngor (2013) yn nodi prinder safleoedd bach i safleoedd canolig (hyd at 98m.sg) sydd wedi'u hanelu at fusnesau newydd a thwf. Yn unol â hynny, bydd y Cyngor yn cefnogi isrannu safleoedd mwy sy'n cael eu tanddefnyddio i safleoedd dosbarth B1, B2 neu B8 llai. Gall isrannu hefyd helpu i nodi safleoedd gwag nad oes fawr o ddiddordeb ynddynt yn y farchnad; materion hyfywedd, neu i wneud gwell defnydd o ofod llawr a danddefnyddir / dros ben.

5.12.2. Os cynigir isrannu safle presennol, byddai’r Cyngor yn ddiofyn yn ffafrio defnyddiau dosbarth B ar gyfer unrhyw unedau newydd. Mewn achosion lle cynigir defnyddiau dosbarth ar wahân i ddosbarth B, bydd yn ofynnol i ymgeiswyr gyfiawnhau hyn yn unol â'r meini prawf a nodir ym Mholisi MD16, a archwilir ymhellach isod.

6. CYNIGION AM DDEFNYDDIAU DI-GYFLOGAETH AR SAFLEOEDD CYFLOGAETH PRESENNOL A DYRANEDIG

6.1.1. Mae polisïau Cynllunio Lleol a Chenedlaethol yn darparu rhagdybiaeth o blaid cadw tir cyflogaeth presennol a dyranedig ar gyfer defnydd cyflogaeth traddodiadol, ac mae'n cydnabod y gall tir ac adeiladau o'r fath wynebu pwysau ar gyfer ailddatblygiad amhriodol at ddefnyddiau eraill. Wrth ystyried cynigion di-gyflogaeth ar dir a nodwyd ar gyfer defnyddiau cyflogaeth, mae NCT 23 (cyfeiriwch at baragraff 4.6.9) yn argymell y dylai awdurdodau cynllunio lleol ond ystyried hyn pan fo un neu fwy o'r canlynol yn berthnasol:

- “nid yw’n argoeli y cânt eu hail-feddiannu i’w diben blaenorol;
- mae’r farchnad benodol y mae’r safle yn rhan ohoni wedi ei gorgyflenwi;
- mae’r defnydd cyflogaeth presennol yn cael effaith annerbyniol ar amwynderau neu’r amgylchedd;
- nid yw’r ailddatblygiad arfaethedig yn peryglu’n ormodol safleoedd cyflogaeth cyfagos sydd i’w cadw;
- mae blaenoriaethau eraill, megis yr angen am dai, yn cymryd blaenoriaeth dros ystyriaethau economaidd mwy cyfyng; a/neu
- Mae tir o ansawdd cystal neu well yn cael ei ryddhau yn rhywle arall, hyd yn oed os nad yw hwn o fewn ffiniau'r awdurdod cynllunio lleol.”

6.1.2. Mae'r adran ganlynol yn nodi sut y bydd y Cyngor yn ystyried cynigion ar gyfer datblygu defnyddiau ategol a di-gyflogaeth mewn safleoedd cyflogaeth presennol. Yn ogystal, mae'n nodi'r dystiolaeth ategol angenrheidiol sydd ei hangen i gefnogi cynigion o'r fath. Dylid nodi fodd bynnag y gall y math o dystiolaeth sydd ei hangen amrywio yn dibynnu ar amgylchiadau unigol a bod cyngor pellach ar gael gan y Cyngor trwy wasanaethau cyn cais.

6.1.3. At ddibenion Polisïau CDLl MD15 ac MD16, diffinnir 'defnyddiau cyflogaeth' fel y rhai sy'n dod o fewn Dosbarth Defnydd 'B' fel y'i diffinnir yng Ngorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987 (fel y'i diwygiwyd) fel a ganlyn:

- B1 Busnes - Swyddfeydd (ac eithrio'r rhai sy'n dod o fewn dosbarth A2 fel asiantau tai, banciau, broceriaid yswiriant ac ati), ymchwil a datblygu cynhyrchion a phrosesau, diwydiant ysgafn;

- B2 Diwydiant Cyffredinol - prosesau diwydiannol ar wahân i rai sy'n dod o fewn dosbarth B1 megis gweithgynhyrchu a pheirianneg (gan eithrio dibenion llosgi, triniaeth gemegol neu dirlenwi neu wastraff peryglus);

- B8 Storio neu ddosbarthu, megis warysau cyfanwerthu, canolfannau dosbarthu, storfeydd, a hefyd yn cynnwys storio awyr agored e.e. masnachwyr adeiladu.

6.1.4. Mae'r adran hon yn cyfeirio at ddefnyddiau eraill nad ydynt yn dod o fewn y defnyddiau 'B' hyn.

6.2. DEFNYDDIAU ATEGOL AR SAFLEOEDD CYFLOGAETH

"MEWN SAFLEOEDD CYFLOGAETH PRESENNOL NI CHAIFF CYNIGION AR GYFER DEFNYDDIAU CYFLOGAETH NAD YDYNT YN B1, B2 A B8 OND EU CANIATÁU LLE: [...] MAE'R CYNNIG AR GYFER DEFNYDDIAU ATEGOL NEU SUI GENERIS NA FYDDAI'N UNIGOL NEU'N GRONNUS YN ARWAIN AT NEWID MATEROL YN NATUR Y SAFLE CYFLOGAETH." (POLISI MD16, MAEN PRAWF 1)

6.2.1 Ar safleoedd cyflogaeth presennol a dyranedig, mae **Polisïau CDLl MD14, MD15 a MD16** yn caniatáu cynigion ar gyfer defnyddiau ategol sy'n disgyn y tu allan i'r dosbarth defnydd B, lle maent naill ai'n isradd i fusnes presennol neu lle na fyddai'r cynnig yn effeithio'n faterol ar gymeriad a rôl cyflogaeth y safle, naill ai'n unigol neu'n gronnus. Yn hyn o beth, dylai cynigion newydd nad ydynt yn ddefnydd dosbarth B fod o raddfa briodol a diwallu anghenion gweithwyr yn y cyffiniau yn bennaf, a pheidio â dibynnu ar fasnach basio ychwanegol a fyddai'n denu lefelau sylweddol o draffig ymwelwyr nad ydynt yn gysylltiedig â'r safle cyflogaeth / safle. Felly, rhaid i raddfa'r defnydd atodol fod yn gymesur â graddfa'r ystâd ddiwydiannol.

6.2.2 Mae enghreifftiau o ddefnyddiau ategol cyflenwol yn cynnwys cownteri masnach, caffis neu siopau bwyd, cyfleusterau hamdden a chyfleusterau gofal plant lle maent yn bennaf yn gwasanaethu gweithwyr a chwsmeriaid y safle cyflogaeth. Bydd math a maint y defnydd ategol yn cael eu hasesu mewn perthynas â graddfa a lleoliad y cynnig a'i gyd-destun.

6.2.3. Er mwyn dangos bod cynigion yn ategol i'r safle cyflogaeth, bydd angen i ddatblygwyr roi manylion am sut y bydd y busnes newydd yn gweithredu. Gallai hyn gynnwys Cynllun Busnes sy'n dangos o le mae disgwyl i gwsmeriaid ddod,

cyfran y cynhyrchiant incwm gan gwsmeriaid ar y safle o gymharu â masnach allanol, oriau busnes, trefniadau rheoli, manylion gweithredol fel niferoedd staff a chynlluniau llawr mewnol. Os oes angen, gall y Cyngor ystyried cyfyngu ar oriau agor y defnydd ategol i gyd-fynd â gweithrediad y safle cyflogaeth ehangach.

6.2.4. Ar ddyraniadau cyflogaeth strategol a lleol, mae **Polisi MD15** yn cyfyngu ar ddefnyddiau ategol i'r rhai sy'n fân o ran natur ac yn uniongyrchol gysylltiedig â natur y busnesau y nodir y safleoedd ar eu cyfer. Yn achos safleoedd cyflogaeth strategol, dylid ystyried yr angen am gyfleusterau ategol ac anweithredol fel rhan o'r cynllun datblygu cyffredinol yn y cam uwchgynllunio.

6.3. DEFNYDDIAU ERAILL (SUI GENERIS) AR SAFLEOEDD CYFLOGAETH

6.3.1. Sui generis (sy'n golygu 'o'i fath ei hun') yw'r defnyddiau hynny nad ydynt yn dod o fewn dosbarth defnydd penodol fel B1, B2 neu B8 ac mae Polisi MD 16 yn darparu rhagdybiaeth gyffredinol yn erbyn defnyddiau nad ydynt yn B1, B2 a B8. Fodd bynnag, lle maent o raddfa neu natur sy'n debyg i ddosbarth defnydd B nodweddiadol efallai y bydd yn briodol eu caniatáu ar safle cyflogaeth presennol neu ddyranedig gan mai dyma'r lleoliad mwyaf priodol ar eu cyfer.

6.3.2. Yn hyn o beth mae Polisi MD 16 yn datgan:

"Mewn safleoedd cyflogaeth presennol ni chaiff cynigion ar gyfer defnyddiau cyflogaeth nad ydynt yn B1, B2 a B8 ond eu caniatáu lle: Mae'r cynnig ar gyfer [...] defnyddiau sui generis na fyddai'n unigol neu'n gronnus yn arwain at newid materol yn natur y safle cyflogaeth; [...] ac ni fyddai'r cynnig yn peryglu defnyddiau cyflogaeth presennol na chymdogol, yn cael effaith annerbyniol ar amwynder neu'r amgylchedd nac yn arwain at newid materol yn natur y safle cyflogaeth."

6.3.3. Bydd angen ystyried pob achos yn ôl ei deilyngdod ei hun a rhoi sylw i faterion fel:

- anghenion y defnydd neu fusnes arfaethedig e.e. gofynion graddfa a lleoliad ac argaeledd safleoedd amgen mewn lleoliadau mwy addas mewn mannau eraill i ddarparu ar gyfer y defnydd;
- y cydnawsedd â defnyddiau busnes cyfagos ac a fyddai'r datblygiad yn arwain at newid materol yn natur y safle cyflogaeth;
- yr effaith ar y galw a'r cyflenwad o safleoedd addas sydd ar gael ar gyfer anghenion cyflogaeth a nodwyd, h.y. a fyddai'n arwain at golled annerbyniol o dir cyflogaeth, sydd yn barod yn brin ar gyfer ateb y galw; a
- buddion amgylcheddol, cymdeithasol, economaidd neu eraill y cynnig datblygu gan roi sylw i amcanion ehangach y CDLl ac amcanion polisi.

6.3.4. Gallai enghreifftiau o ddefnyddiau sui generis sy'n debyg o ran natur i ddefnyddiau B1, B2 a B8 gynnwys:

- Safle gwastraff amwynder
- Dyddodi, trin, cadw, storio neu waredu gwastraff adeiladu
- Iard contractwr dymchwel
- Iard gludiant
- Lle llogi peiriannau ac offer diwydiannol neu ddepo cerbydau

- Iard masnachwyr gwaith plymio
- Gorsaf bŵer
- Lle storio neu ddosbarthu masnachwr tywod a graean
- Lle trin sgrap (h.y. iard sgrap)
- Depo cerbydau
- Marchnad gyfanwerthu (ar gyfer cig, pysgod, blodau, llysiau ac ati)

Mae **Polisi MD16, maen prawf 5** yn datgan bod rhaid i gynigion "beidio arwain at newid materol yn natur y safle cyflogaeth". Gall newidiadau o'r fath gynnwys lefelau uwch o draffig a galw am barcio sy'n tanseilio atyniad ac effeithiolrwydd gweithredol y safle cyflogaeth. Yn yr un modd, gallai rhai defnyddiau ddenu gwahanol weithwyr neu gwsmeriaid, gan gynnwys grwpiau bregus fel plant neu anifeiliaid, nad ydynt efallai'n gydnaws â defnyddiau sy'n bodoli eisoes o ran sŵn, llwch neu beiriannau ac offer trwm sy'n cael eu defnyddio yn y cyffiniau gan gynnwys cerbydau cludo. Mae angen ystyried y materion hyn yn ofalus gan roi sylw i'r cynigion a'r cyfleoedd penodol i liniaru.
Yn gyffredinol, mae cynigion ar gyfer defnydd di-gyflogaeth megis defnyddiau manwerthu (ac eithrio cownteri masnach a warysau cyfanwerthu) yn fwyaf addas ar gyfer lleoliadau canol tref ac felly byddant fel arfer yn cael eu gwrthsefyll gan y Cyngor yn unol â pholisi cynllunio cenedlaethol a lleol.

6.4. CYFIAWNHAD DROS DDEFNYDDIAU ERAILL DI-GYFLOGAETH

6.4.1. Mae **Polisi MD16, meini prawf 1, 2, 3 a 4** yn pennu'r amgylchiadau lle gellir ystyried newid defnydd safle sydd eisoes yn bodoli. Mae'r adrannau canlynol yn rhoi rhagor o fanylion am yr amgylchiadau a'r dystiolaeth a fydd yn ofynnol gan ymgeiswyr mewn perthynas â chynigion ar gyfer datblygu defnyddiau anweithredol eraill na fyddai'n cael eu hystyried yn ddefnyddiau 'ategol' na 'sui generis' cymharol a ddisgrifir yn adran 6.3 uchod.

6.4.2. Rhaid i bob cynnig a asesir dan Bolisi MD16 fodloni o leiaf un o'r meini prawf a amlinellir yn yr adrannau canlynol a maen prawf 5 sy'n datgan:

MEWN SAFLEOEDD CYFLOGAETH PRESENNOL NI CHAIFF CYNIGION AR GYFER DEFNYDDIAU CYFLOGAETH NAD YDYNT YN B1, B2 A B8 OND EU CANIATÁU LLE: [...] NI FYDDAI'R CYNNIG YN PERYGLU DEFNYDDIAU CYFLOGAETH PRESENNOL NEU GYMDOGOL, YN CAEL EFFAITH ANNERBYNIOL AR AMWYNDER NEU'R AMGYLCHEDD NAC YN ARWAIN AT NEWID MATEROL YN NATUR SAFLE CYFLOGAETH.

6.5. BUDDION AMGYLCHEDDOL AC AMWYNDER

"MEWN SAFLEOEDD CYFLOGAETH PRESENNOL NI CHAIFF CYNIGION AR GYFER DEFNYDDIAU CYFLOGAETH NAD YDYNT YN B1, B2 A B8 OND EU CANIATÁU LLE: […] MAE'R DEFNYDD CYFLOGAETH PRESENNOL YN CAEL EFFAITH ANNERBYNIOL AR AMWYNDERAU NEU'R AMGYLCHEDD." (POLISI MD16, MAEN PRAWF 2)

6.5.1. Mae **Polisi MD16, maen prawf 2** yn caniatáu cynigion ar gyfer defnyddiau nad ydynt yn ddosbarth B ar safleoedd cyflogaeth lle mae'r defnydd cyflogaeth presennol yn cael effeithiau andwyol annerbyniol ar amwynder neu'r amgylchedd ar hyn o bryd. Mae angen i ymgeiswyr ddangos sut mae'r defnydd presennol yn achosi niwed na ellir ei liniaru'n briodol a sut y byddai eu cynigion yn gwella'r sefyllfa bresennol.

6.5.2. Yn benodol, byddai angen i ymgeiswyr ddangos bod y defnydd presennol yn achosi effaith annerbyniol ar bobl, amwynder preswyl neu'r amgylchedd naturiol o naill ai:

1. Llygredd tir, dŵr wyneb, dŵr daear a'r aer;
2. Halogiad tir;
3. Sylweddau peryglus;
4. Sŵn, dirgryniadau, niwsans aroglau a llygredd golau;
5. Perygl a chanlyniadau llifogydd;
6. Erydu arfordirol neu ansefydlogrwydd tir.
7. Colli'r tir amaethyddol gorau a mwyaf hyblyg; neu
8. Unrhyw risg arall a nodir i iechyd a diogelwch y cyhoedd.

6.5.3. Gall buddion datblygiad amgen gynnwys buddion amgylcheddol ac amwynder, yn ogystal ag adfywio ardal. Gallai buddion o'r fath gynnwys gwelliannau yn ymddangosiad ffisegol a gweledol ardal neu amwynder ardaloedd cyflogaeth, hamdden neu breswyl cymdogol presennol.

6.5.4. Dylai'r ymgeisydd nodi'r buddion hyn i gefnogi ei gynnig. Fodd bynnag, dylai ymgeiswyr nodi, er y gellir ystyried meddiannydd presennol safle yn 'gymydog drwg', nid yw hyn ynddo'i hun yn cyfiawnhau colli defnydd cyflogaeth, yn enwedig lle mae'n debygol y gellir ailddefnyddio neu ailddatblygu safle ar gyfer defnydd cyflogaeth amgen. Ar ben hynny, ni fyddai effeithiau amgylcheddol ac amwynder y defnydd presennol yn cael eu hystyried ar wahân i faterion cynllunio perthnasol eraill. Er enghraifft, ni fyddai'r fantais o gael gwared ar ddefnydd cyflogaeth 'cymydog drwg' yn unig yn cyfiawnhau caniatáu datblygiad a oedd fel arall yn groes i bolisi cynllunio fel datblygiad manwerthu y tu allan i ganolfannau manwerthu cydnabyddedig, neu ddatblygiad preswyl y tu allan i

anheddiad cynaliadwy. Fel y nodwyd uchod, ni ddylai cynigion o'r fath arwain at newid materol yn natur y safle cyflogaeth.

6.6. CYFLENWI TIR A SAFLEOEDD AMGEN

"MEWN SAFLEOEDD CYFLOGAETH PRESENNOL NI CHAIFF CYNIGION AR GYFER DEFNYDDIAU CYFLOGAETH NAD YDYNT YN B1, B2 A B8 OND EU CANIATÁU LLE: [...] MAE TIR O ANSAWDD CYFARTAL NEU WELL AR GAEL AR GYFER DEFNYDD CYFLOGAETH MEWN MANNAU ERAILL." (POLISI MD 16, MAEN PRAWF 3)

6.6.1. Mae **Polisi MD16, maen prawf 3** yn nodi y gall y Cyngor ganiatáu ailddatblygu safleoedd cyflogaeth lleol ar gyfer defnydd amgen lle gellir dangos bod tir neu safle amgen o ansawdd cyfartal neu well ar gael at ddefnydd cyflogaeth mewn mannau eraill. Felly, bydd yn ofynnol i ymgeiswyr ddangos tystiolaeth o argaeledd o'r fath, gan roi sylw hefyd i ba mor addas yw'r safleoedd amgen er mwyn darparu ar gyfer y math o ddefnydd y mae'r tir yn cael ei ddefnyddio neu ei ddyrannu ar ei gyfer.

6.6.2. Wrth lunio rhestr o'r dewisiadau amgen, dylai'r ymgeiswyr sicrhau bod y rhain:

- Wir ar gael i'w datblygu o fewn amserlen resymol;
- Yn rhydd o gyfyngiadau a fyddai'n effeithio ar ragolygon datblygu'r safle; ac
- O ansawdd cyfartal i safle’r cais o leiaf (e.e. lleoliad, hygyrchedd i farchnadoedd llafur lleol a sail cwsmeriaid, cymwysterau gwyrdd, cysylltiad band eang, cyfyngiadau safle).

6.6.3. Mae'r Cyngor yn annhebygol o ffafrio colli safleoedd cyflogaeth a wasanaethir oni bai bod modd dangos bod safleoedd o ansawdd cyfartal ar gael yn barod o fewn Bro Morgannwg. Felly, dylai ymgeiswyr ddarparu tystiolaeth gadarn i ddangos bod safleoedd amgen ar gael yn barod ac yn debygol o ddod ymlaen.

6.7. GALW YN Y FARCHNAD A HYFYWEDD SAFLEOEDD CYFLOGAETH PRESENNOL A DYRANEDIG

MEWN SAFLEOEDD CYFLOGAETH PRESENNOL NI CHAIFF CYNIGION AR GYFER DEFNYDDIAU CYFLOGAETH NAD YDYNT YN B1, B2 A B8 OND EU CANIATÁU LLE: [...] DANGOSIR NAD YW'R SAFLE BELLACH YN ADDAS NAC YN HYFYW AT DDIBENION CYFLOGAETH." (POLISI MD 16, MAEN PRAWF 4)

6.7.1. Man cychwyn y Cyngor yw cadw'r holl safleoedd cyflogaeth sy'n cael eu hystyried yn addas, yn nhermau defnydd tir, at ddefnydd cyflogaeth parhaus. Mae **Maen Prawf 4 o Bolisi MD16** yn ei gwneud yn ofynnol i ymgeiswyr dystiolaethu bod diffyg galw yn y farchnad neu ddiffyg hyfywedd yn effeithio ar y safle sy'n golygu ei fod yn annhebygol o ddod ymlaen at ddefnydd cyflogaeth.

6.7.2. Yn unol â hynny, ni roddir ystyriaeth i ddefnyddiau amgen ond lle gall ymgeiswyr ddangos yn glir nad oes galw neu ei bod hi'n anhyfyw ei gadw at ddefnydd cyflogaeth yn y tymor hwy. Ni fydd yn dderbyniol dangos diffyg diddordeb marchnadol tymor byr / ar y pryd mewn safle yn unig, a allai fod o ganlyniad i faterion sydyn neu fyrhoedlog yn y farchnad. Bydd disgwyl i ddatblygwyr ddangos nad oes gan safle unrhyw obaith realistig o gael ei feddiannu ar gyfer defnydd cyflogaeth yn y tymor canolig i'r tymor hir, gyda thystiolaeth ddibynadwy a chredadwy.

6.7.3. Bydd angen i ymgeiswyr ddangos eu bod wedi gwneud ymdrechion rhesymol i farchnata'r safle a'i addasu er mwyn ymateb i anghenion cyflogaeth modern. Mae hyn yn cynnwys ystyried y potensial i adnewyddu safle presennol neu ei ailddatblygu ar gyfer defnydd cyflogaeth newydd. Mae'r Cyngor yn disgwyl i ymgeiswyr fabwysiadu dull hyblyg o hyrwyddo safleoedd yn ôl yr amgylchiadau sy'n bodoli, gan gynnwys isrannu neu gyfuno unedau neu eu dymchwel yn rhannol er mwyn gwella mynediad a gwasanaethu, lle bo hynny'n briodol.

6.7.4. Pan fo datblygwr yn ceisio dangos bod safle cyflogaeth dros ben i'r galw, dylai'r safle fod yn wag ar y pryd ac wedi bod yn wag ers peth amser. Os yw'r safle'n cael ei feddiannu'n llawn neu'n rhannol, bydd hyn fel arfer yn cael ei ystyried gan y Cyngor yn gyfystyr â thystiolaeth o'r galw am y safle, oni bai bod tystiolaeth glir yn cael ei darparu sy'n amlinellu bwriad meddiannydd i adael y safle, ei resymau dros wneud, a pham y byddai'n annhebygol o gael ei ddisodli gan ddefnydd cyflogaeth priodol.

6.7.5. Gall tir cyflogaeth gael ei ryddhau ar gyfer defnyddiau priodol amgen os:

- nad oes fawr o obaith iddo gael ei ail-feddiannu gan ei ddefnydd blaenorol;
- yw'r farchnad y mae'r safle penodol yn rhan ohoni wedi ei gorgyflenwi;
- yw'r defnydd presennol yn cael effaith annerbyniol ar amwynder neu'r amgylchedd a/neu;
- mae blaenoriaethau polisi eraill (megis angen tai acíwt) yn cael eu barnu'n fwy dybryd nag ystyriaethau economaidd.

6.7.6. Fodd bynnag, ni ddylai ailddatblygu safle cyflogaeth presennol neu ddyranedig ddarparu cynsail a fydd yn peryglu'r ymdrech i gadw safleoedd cyflogaeth eraill (mwy hyfyw) yn yr ardal.

6.7.7. Mae'r Cyngor yn casglu gwybodaeth safleoedd cyflogaeth flynyddol am safleoedd cyflogaeth presennol a nodwyd o dan Bolisi MD16 sy'n nodi iechyd economaidd y safleoedd yn seiliedig ar gyfraddau eiddo gwag.

6.8. TYSTIOLAETH FARCHNATA

6.8.1. Bydd angen Datganiad Marchnata a thystiolaeth ategol briodol arall er mwyn dangos bod y safle wedi cael ei farchnata'n briodol ac nad oes galw cyfredol am ddefnydd cyflogaeth. Dylai'r strategaeth farchnata gael ei pharatoi gan berson proffesiynol addas fel Syrfëwr Siartredig, sydd â gwybodaeth gadarn am werthu/prydlesu eiddo masnachol yn yr ardal ac sydd â'r ardystiad perthnasol. Mae'n rhaid i'r datganiad ddangos bod y safle wedi ei farchnata'n ddiweddar am werth priodol sy'n adlewyrchu amodau'r farchnad yn ogystal â chyflwr y safle.

6.8.2. Rhaid i’r marchnata ddigwydd yn barhaus yn unol â Thabl 2 isod o leiaf cyn cyflwyno cais am newid defnydd i'r Cyngor. Fodd bynnag, dylai'r cyfnod marchnata adlewyrchu manylion pob achos unigol ac unrhyw amodau economaidd sy'n bodoli, er enghraifft efallai y bydd angen cyfnod hirach os yw'r farchnad yn araf neu fod y safle’n fawr neu'n gymhleth. I'r gwrthwyneb, gall cyfnod byrrach fod yn briodol os gellir nodi materion safle-benodol sy'n gosod y safle ar wahân i'r cyflenwad cyffredinol a bod tystiolaeth yn dangos yn glir na fyddai galw’n dod i’r amlwg. Anogir ymgeiswyr i ddefnyddio gwasanaethau cyn ymgeisio'r Cyngor fel bod modd trafod materion o'r fath yn gynnar. Mae manylion y gwasanaeth hwn ar gael ar wefan y Cyngor.

6.8.3. Mae'r tabl isod yn nodi'r gwahanol offer marchnata y dylid eu defnyddio i farchnata'r safle ac i dystiolaethu'r strategaeth farchnata a gynhaliwyd.

Tabl 1: Gofynion Marchnata

Math/Graddfa	Safleoedd	Safle < 2ha	Safle > 2ha
Cyfnod Marchnata	12-18 mis	12-24 mis	Isafswm 24 mis
Bwrdd Marchnata ar y safle mewn lleoliad amlwg	✓	✓	✓
Asiant Eiddo Lleol	✓	✓	✓

Asiant Eiddo Rhanbarthol	✓	✓	✓
Cynhyrchu Manylion Marchnata	✓	✓	✓
Anfon e-bost wedi'i dargedu at Asiantau Eiddo Lleol/Is-ranbarthol/Cymreig	✓	✓	✓
Anfon e-bost wedi'i dargedu at Ddatblygwyr Eiddo/Buddsoddwyr Lleol/Is-ranbarthol/Cymreig	✓	✓	✓
Postio wedi'i dargedu at Asiantau Eiddo/Buddsoddwyr/Datblygwyr Cenedlaethol y DU			✓
Postio wedi'i dargedu at feddianwyr posibl dethol	✓	✓	✓
Hysbysebu yn y Wasg Fusnes Is-ranbarthol/Gymreig		✓	✓
Hysbysebu yng Ngwasg Eiddo Genedlaethol y DU			✓
Gwefan	✓	✓	✓
Postio ar y Rhyngrwyd i Fusnesau Targedig	✓	✓	✓

6.8.4. Yn ogystal â'r uchod, dylai'r Datganiad Marchnata gynnwys fel isafswm y dystiolaeth ganlynol:

a) Copïau o hysbysebion sydd wedi'u gosod;

b) Math y defnydd y marchnatwyd yr eiddo/safle ar ei gyfer, pa strategaeth farchnata a fabwysiadwyd ac am ba hyd;

c) Pris y farchnad, a ddylai adlewyrchu gwerth presennol y farchnad ar gyfer eiddo o'r fath yn seiliedig ar ei gyflwr presennol a statws defnydd. Os yw'r adeilad neu'r safle yn gofyn am drosi/atgyweiriadau helaeth, dylai'r pris fod yn seiliedig ar y cyflwr heb ei drosi oni bai bod y gwaith i'w wneud cyn ei gwblhau. Ni ddylai'r pris gynnwys unrhyw werthoedd preswyl posibl neu rai eraill di-gyflogaeth.

d) Unrhyw amrywiadau o ran telerau/amodau y mae'r safle’n cael eu rhoi ar gael ar eu sail, gan gynnwys deiliadaethau. Dylai ymgeiswyr fod yn barod i gynnig yr eiddo neu'r safle ar sail lesddaliadol a rhydd-ddaliadol er mwyn ehangu apêl a helpu i ganfod lefel y diddordeb;

e) Y mathau o gleient y rhoddwyd gwybod iddynt am ei argaeledd ynghyd â manylion cyswllt cysylltiedig;

f) Lefel y diddordeb yn y safle yn ystod y cyfnod marchnata – dylai hyn nodi nifer yr ymholiadau, math y defnydd y ceisiwyd amdano, ac, os yn hysbys, y rheswm pam na wnaed mwy ar ôl yr ymholiad gwreiddiol;

g) Lle y bo’n berthnasol, hwylusir adleoli’r meddianwyr presennol i lety addas arall.

6.8.5. Mewn achosion lle mae'r Cyngor o'r farn nad yw'r strategaeth farchnata wedi ei chynnal yn ddigonol mae'n debygol y bydd y cais cynllunio yn cael ei wrthod.

6.9. HYFYWEDD DATBLYGU

6.9.1. Mewn rhai achosion, gall diffyg galw yn y farchnad fod o ganlyniad i ffactorau megis ffurfweddiad ffisegol, cyflwr neu anghenion seilwaith a allai wneud safle’n anhyfyw at ddibenion cyflogaeth.

6.9.2. Os felly, mae'n ofynnol i ymgeiswyr ddangos bod cadw safle at ddefnydd cyflogaeth yn anhyfyw trwy arfarniad datblygu a baratowyd gan syrfëwr â chymwysterau addas. Dylai hyn hefyd gynnwys ystyried opsiynau amgen megis adnewyddu, dymchwel yn rhannol neu’n llawn ac ailadeiladu, a dangos bod y costau cysylltiedig yn fwy na'r elw ariannol a ragwelir.

6.9.3. Bydd angen darparu'r dystiolaeth ganlynol ar ffurf **arfarniad hyfywedd** o'r safle er mwyn dangos bod y safle’n anhyfyw ar gyfer defnydd cyflogaeth cyfredol neu yn y dyfodol:

a) Arolwg o'r safle o safbwynt gweithredol sy'n nodi unrhyw gostau eithriadol neu safle-benodol megis seilwaith a gwasanaethau safle angenrheidiol neu gostau adfer tir;

b) Gwerth tir neu bris prynu a manylion trafodiadol;

c) Arolwg strwythurol o'r safle presennol sy’n dangos nad oes modd bwrw ymlaen ag unrhyw waith adnewyddu angenrheidiol o’r fath faint;

d) Costau manwl y gwaith sydd ei angen i adnewyddu/ailddatblygu'r safle;

e) Yn achos darpar landlord, na fyddai'r gyfradd elw ddisgwyliedig o'r safle yn talu costau adnewyddu / ailddatblygu; neu

f) Yn achos darpar berchen-feddiannydd, lefel yr incwm sydd ei hangen i dalu costau adnewyddu / ailddatblygu a gorbenion angenrheidiol eraill.

6.9.4. Dylid gosod costau a gwerthoedd ar gyfraddau'r farchnad ar adeg y cyflwyniad a dylid darparu cyfiawnhad clir am unrhyw brisiau a dalwyd sy'n fwy na gwerth y farchnad. Fodd bynnag, i ystyried amgylchiadau economaidd newidiol, dylid rhoi ystyriaeth i unrhyw newidiadau tebygol yn amodau'r farchnad o fewn cyfnod o 3-5 mlynedd a allai effeithio ar hyfywedd datblygu.

6.9.5. Dylid darparu cymariaethau â chynlluniau cyflogaeth tebyg eraill yn yr ardal leol i gyfiawnhau'r materion safle-benodol sy'n gosod y safle ar wahân i'r cyflenwad cyffredinol, yn enwedig presenoldeb unrhyw gostau annormal a nodwyd. Bydd y Cyngor yn asesu hyfywedd naill ai'n fewnol neu drwy ymgynghorydd annibynnol o'i ddewis, megis y Prisiwr Dosbarth. Lle bo gofyn am gyngor proffesiynol arall, er enghraifft cyngor priffyrdd neu ecolegol, gellid cysylltu ag ymgynghorwyr arbenigol eraill. Bydd rhaid i'r ymgeisydd dalu'r holl gostau sy'n gysylltiedig â'r asesiadau hyn. Bydd gofyn i ymgeiswyr amlygu unrhyw gostau datblygu annormal ar y cam diweddaraf posibl, fel y caiff eu heffaith ar hyfywedd cynllun ei hasesu.

6.10. GALLUOGI DATBLYGIAD

6.10.1. Lle gellir dangos na ellir cyflawni ailddatblygiad at ddibenion cyflogaeth yn unig ar sail ariannol, mae'r Cyngor yn disgwyl i ymgeiswyr ystyried defnyddiau cymysg amgen a all alluogi darparu cyfleusterau cyflogaeth. Rhaid i swm y datblygiad galluogol fod yn gymesur â'r buddsoddiad sydd ei angen i hwyluso buddsoddiad mewn darpariaeth cyflogaeth a dylid ei dystiolaethu'n llawn drwy'r arfarniad hyfywedd datblygu fel yr eglurir yn adran 6.9 uchod. At hynny, lle mae defnyddiau amgen yn cael eu hyrwyddo, rhaid i ymgeiswyr roi sylw llawn i bolisïau CDLl perthnasol eraill.

6.10.2. Lle cynigir datblygiadau defnydd cymysg, dylid dylunio cynllun y safle i leihau'r posibilrwydd o wrthdaro rhwng y gwahanol ddefnyddiau a gynigir, a defnyddiau cyfagos presennol. Dylid hefyd gynllunio defnydd cyflogaeth newydd i fod yn hyblyg ac addasadwy, lle bo modd, er mwyn galluogi defnydd gan ystod o fusnesau a gweithredwyr.

6.10.3. Bydd y Cyngor yn defnyddio amodau cynllunio a/neu rwymedigaethau cynllunio i sicrhau bod datblygiadau o'r fath yn cael eu cyflwyno'n briodol fesul cam er mwyn sicrhau bod y defnyddiau cyflogaeth yn cael eu cyflawni, ac nad yw'r datblygiad galluogol yn cael ei ddarparu ar wahân.

6.11. DIOGELU DEFNYDDIAU CYFLOGAETH POSIBL PRESENNOL AC YN Y DYFODOL

“NI FYDDAI'R CYNNIG YN PERYGLU DEFNYDDIAU CYFLOGAETH PRESENNOL NEU GYMDOGOL, YN CAEL EFFAITH ANNERBYNIOL AR AMWYNDER NEU'R AMGYLCHEDD NAC YN ARWAIN AT NEWID MATEROL YN NATUR SAFLE CYFLOGAETH.” (POLISI MD16, MAEN PRAWF 5)

6.11.1. Mae Polisi CDLl MD16 (maen prawf 5) yn ceisio rhagweld amwynder defnyddiau busnes presennol a chymdogol o ddefnyddiau di-gyflogaeth a allai effeithio o bosibl ar eu gallu i weithredu. Wrth ystyried y meini prawf o dan Bolisi MD16 rhaid i ymgeiswyr ddangos sut mae cynnig yn bodloni o leiaf un o'r meini prawf 1 i 4 (y cyfeirir atynt uchod) yn ogystal â thystiolaethu cydymffurfiaeth â maen prawf 5.

6.11.2. Dylai cynigion ar gyfer ailddefnyddio neu ailddatblygu safleoedd ar gyfer defnyddiau cyflogaeth nad ydynt yn Ddosbarth B gael eu hategu gan dystiolaeth i ddangos na fyddai'r datblygiad arfaethedig yn peryglu amodau gweithredu defnyddwyr cyflogaeth eraill sy'n weddill (gan gynnwys safleoedd gwag neu a danddefnyddir) neu'r defnydd posibl o safleoedd cyfagos at ddibenion cyflogaeth yn y dyfodol.

6.11.3. Heb ystyried yr effeithiau posibl yn ofalus ar weithrediadau diwydiannol neu gyflogaeth eraill presennol neu eu hamwynder yn y dyfodol, cyn i'r datblygiad gael ei ganiatáu, mae perygl y byddai'r datblygiad yn arwain at lefelau uwch o gwynion, gan ei gwneud yn ofynnol i gyfyngiadau gael eu gosod ar y gweithrediadau hynny, a allai danseilio eu hyfywedd yn y dyfodol.

6.11.4. Er mwyn cyfiawnhau eu cynnig ar y seiliau hyn, bydd angen i ymgeiswyr gynnwys y wybodaeth ganlynol o fewn y Datganiad Ategol:

1) Manylion am unrhyw ddefnyddiau cyflogaeth cyfagos a'r mathau o weithgareddau sy'n digwydd ar hyn o bryd neu sy'n debygol o ddigwydd yn y dyfodol;

2) Dadansoddiad o unrhyw wrthdaro posibl rhwng y defnyddiau/cyfleusterau sy'n weddill a'r defnydd di-gyflogaeth arfaethedig, gan gynnwys asesiad o faterion fel:

- Sŵn, arogl, llwch neu allyriadau eraill;
- Oriau gweithredu;
- Dirgryniad;
- Golau;
- Mynediad i gerbydau, parcio a gwasanaethu; a
- Diogelwch.

6.11.5. Dylai'r dadansoddiad gynnwys manylion unrhyw fesurau y gellid eu rhoi ar waith i liniaru'r materion hyn. Bydd yr ystyriaeth hon yn arbennig o bwysig lle cynigir cyflwyno defnyddiau tir sensitif i Ardaloedd Cyflogaeth a nodwyd.

6.11.6. Wrth ystyried cynigion ar gyfer defnyddiau di-gyflogaeth, gall y Cyngor hefyd ystyried presenoldeb defnyddiau presennol nad ydynt yn Ddosbarth B er mwyn diogelu safleoedd cyflogaeth rhag crynodiad gormodol o ddefnyddiau nad ydynt yn Ddosbarth B ar safleoedd cyflogaeth presennol a dyranedig, sy'n unigol neu'n gronnus arwain at newid materol yn natur y safle cyflogaeth. Yn hyn o beth, bydd yr arolwg blynyddol o dir a safleoedd cyflogaeth yn sail i ystyriaeth y Cyngor o gynigion ar gyfer defnyddiau di-gyflogaeth.

7. GWEITHIO GARTREF

7.1.1. Mae'n debygol na fyddai angen caniatâd cynllunio ar fwyafrif y bobl sy'n gweithio gartref i wneud hynny gan y byddai'n cael ei ystyried yn ddefnydd sy'n gysylltiedig â phrif swyddogaeth yr annedd, heb arwain at newid defnydd materol. Er enghraifft, ni fyddai defnyddio ystafell mewn adeilad presennol, megis stydi neu ystafell fwyta, fel swyddfa gartref neu ofod gweithio yn gofyn am ganiatâd cynllunio a byddai'n cael ei ystyried yn gysylltiedig â'r prif ddefnydd o'r annedd. Fodd bynnag, lle mae gweithio gartref yn newid cymeriad cyffredinol annedd i rywbeth arall, mae'n debygol y byddai angen caniatâd cynllunio ar gyfer newid defnydd hyd yn oed os oes elfen o ddefnydd preswyl o fewn yr eiddo o hyd (h.y. defnydd cymysg).

7.1.2. Gellir asesu a fyddai cymeriad cyffredinol annedd yn cynnwys newid defnydd materol gan ddefnyddio'r meini prawf eang canlynol:

i. A fydd eich cartref yn peidio â gweithredu'n bennaf fel preswylfa breifat?

ii. A fydd eich busnes yn arwain at gynnydd amlwg mewn traffig neu bobl yn galw, neu gerbydau busnes yn cael eu storio gerllaw?

iii. A fydd eich busnes yn cynnwys unrhyw weithgareddau sy'n anarferol mewn ardal breswyl?

iv. A fyddai eich busnes yn tarfu ar eich cymdogion ar oriau afresymol neu'n creu mathau eraill o niwsans fel sŵn neu arogleuon?

7.1.3. Os byddai gweithgaredd masnachol arfaethedig yn dod o fewn unrhyw un o'r meini prawf eang, mae'n debygol y byddai angen caniatâd cynllunio. Mae'r adrannau canlynol yn amlinellu sut y bydd y meini prawf eang yn cael eu hystyried ym Mro Morgannwg.

7.1.4. Dylid cydnabod na fydd yr angen am ganiatâd cynllunio, oherwydd newid defnydd materol, o reidrwydd yn golygu y byddai'r gweithgaredd yn cael ei ystyried yn annerbyniol yn nhermau cynllunio. Mewn rhai achosion gall unedau bywyd-gwaith o'r fath fod yn ychwanegiad i'w groesawu i gymuned gynaliadwy. Bydd pob achos yn cael ei ystyried o dan y fframwaith polisi sy'n cael ei amlinellu yn adran 4 a gellir gofyn am gyngor pellach drwy ein gwasanaeth cynghori cyn ymgeisio.

7.2. A FYDD EICH CARTREF YN PEIDIO Â CHAEL EI DDEFNYDDIO'N BENNAF FEL PRESWYLFA BREIFAT?

7.2.1. Mae'r maen prawf hwn yn ymwneud â sut y byddai'r busnes neu'r gwaith arfaethedig yn newid swyddogaeth yr annedd breswyl. Mae'r brif ystyriaeth yn ymwneud ag a fyddai'r breswylfa breifat yn parhau i weithredu fel annedd ddomestig ac a fyddai'r newid yn arwain at elfen sylweddol o'r eiddo yn cael ei ddefnyddio ar gyfer gweithgaredd masnachol.

7.2.2. Dosberthir defnyddiau preswyl o dan Ddosbarth C Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987 (fel y'i diwygiwyd). Mae'r defnydd C3 yn cynnwys anheddau, tai, fflatiau a rhandai sy'n cynnal un aelwyd. Nodweddir y mathau domestig hyn o adeiladau gan ddarpariaeth ar gyfer anghenion deiliaid o ddydd i ddydd, gan alluogi pobl i fyw yn yr adeilad. Gall hyn gynnwys ystafelloedd gwely, ystafelloedd ymolchi, ceginau, ystafelloedd byw, ystafelloedd bwyta, stydis, garejys ac ystafelloedd eraill sy'n gysylltiedig â defnyddiau preswyl. Gall annedd wasanaethu sawl diben a gall ddarparu ar gyfer gwahanol rolau sy'n ofynnol gan ddeiliaid, fodd bynnag, byddai gweithgaredd masnachol sy'n newid yn sylweddol sut y mae’r annedd yn gweithredu yn cael ei ystyried yn newid defnydd a byddai angen caniatâd cynllunio arno.

7.2.3. Er enghraifft, efallai y bydd angen gofod ychwanegol ar fusnes newydd i weithredu gan arwain at gyfran fawr o'r annedd bresennol sy'n cael ei defnyddio ar gyfer gweithgareddau masnachol megis defnyddio rhan o'r llawr gwaelod ar gyfer salon gwallt, creu gweithdy masnachol ac ardal storio ar gyfer cynhyrchion. Er y gallai'r gofod sy'n weddill yn yr adeilad barhau i allu gweithredu fel annedd ddomestig, mae'r gweithgaredd masnachol wedi newid swyddogaeth yr annedd ddomestig wreiddiol yn sylweddol ac felly byddai angen caniatâd cynllunio.

7.3. A FYDD EICH BUSNES YN ARWAIN AT GYNNYDD AMLWG MEWN TRAFFIG, POBL YN GALW NEU GERBYDAU BUSNES YN CAEL EU STORIO GERLLAW?

7.3.1. Yn gyffredinol, cyfyngedig yw effaith anheddau domestig ar gynhyrchu traffig o gymharu â gweithgareddau masnachol. Felly, pan fydd busnes newydd yn dechrau gartref mae'n bwysig nodi a fyddai hyn yn arwain at gynnydd mewn traffig neu gwsmeriaid yn cyrraedd yr eiddo a allai gael effaith andwyol ar dagfeydd ac amwynder preswyl yn yr ardal.

7.3.2. Er enghraifft, gallai defnydd masnachol arfaethedig ei gwneud yn ofynnol i gynhyrchion neu ddeunyddiau gael eu danfon i'r eiddo yn rheolaidd gan achosi aflonyddwch i'r rhwydwaith priffyrdd lleol ac o bosibl effeithio ar amwynder

preswyl pan fydd nwyddau'n cael eu dadlwytho. Yn ogystal, lle mae defnydd masnachol yn ei gwneud yn ofynnol i gwsmeriaid fynychu'r eiddo gallai hyn gynyddu nifer y bobl sy'n cyrraedd mewn car a allai arwain at barcio gormodol ar y stryd, a fyddai allan o gymeriad ar gyfer ardal breswyl. Yn yr un modd, gall busnes masnachol gyda cherbydau masnachol wedi'u parcio gerllaw a ddefnyddir ar gyfer mwy na dim ond cymudo / defnydd domestig, achosi neu waethygu problemau parcio / tagfeydd a hyd yn oed niweidio amwynder gweledol ardal.

7.3.3. Os byddai gweithgaredd masnachol arfaethedig yn arwain at gynnydd sylweddol mewn traffig, cerbydau masnachol neu gwsmeriaid yn cyrraedd eiddo, mae'n debygol y byddai angen caniatâd cynllunio.

7.4. A FYDD EICH BUSNES YN CYNNWYS UNRHYW WEITHGAREDDAU SY'N ANARFEROL MEWN ARDAL BRESWYL?

7.4.1. Yn gyffredinol, lleolir eiddo preswyl mewn ardaloedd trefol neu o fewn grwpiau o eiddo preswyl tebyg. Mae disgwyl o fewn yr ardaloedd hyn y bydd y defnyddiau cyfagos hefyd yn breswyl eu natur. Yn y mwyafrif o achosion byddai defnyddiau amhreswyl yn cael eu lleoli mewn ardaloedd masnachol sydd wedi'u nodi, fel canol trefi neu safleoedd cyflogaeth. Fodd bynnag, efallai na fydd hyn bob amser yn wir ac mae eithriadau sy'n ychwanegu at ansawdd cymdogaethau megis siop gornel wedi'i lleoli mewn ardal breswyl. Yn yr achosion hyn, ystyrir y defnydd amhreswyl yn gydnaws â'r eiddo preswyl ac ni fyddai'n cael effaith niweidiol ar amwynder preswyl.

7.4.2. Gall gweithgaredd masnachol newydd o fewn eiddo presennol arwain at weithgareddau sy'n cael effaith ar amwynder preswyl a byddai angen ei ystyried drwy'r broses gynllunio er mwyn sicrhau nad yw'r effeithiau'n cael effaith niweidiol sylweddol ar gymeriad preswyl ac amwynder yr ardal.

7.4.3. Gall hyn gynnwys defnyddiau sy'n annhebygol o fod yn gydnaws o fewn ardaloedd preswyl megis prosesau diwydiannol, lles anifeiliaid, garejys cerbydau, paratoi bwyd poeth neu gludfwyd, neu fanwerthu. Gellid ystyried y defnyddiau hyn yn briodol, fodd bynnag, byddai angen iddynt fod yn destun y broses gynllunio i benderfynu beth fyddai'r effeithiau tebygol ar yr ardal.

7.5. A FYDDAI EICH BUSNES YN TARFU AR EICH CYMDOGION AR ORIAU AFRESYMOL NEU'N CREU MATHAU ERAILL O NIWSANS FEL SŴN NEU AROGLEUON?

7.5.1. O fewn ardaloedd preswyl, gall gweithgarwch masnachol achosi aflonyddwch amrywiol na fyddai'n dderbyniol nac yn ddisgwyliedig o fewn ardal a nodweddir

gan ddefnyddiau preswyl. Yn ogystal, lle ystyrir defnyddiau masnachol yn briodol, byddai angen cyfyngu'r oriau y caniateir iddynt weithredu i oriau rhesymol er mwyn sicrhau nad ydynt yn amharu ar yr amwynder preswyl.

7.5.2. Gall gweithgaredd masnachol yn ymwneud â gweithdai, garejys neu ddefnyddiau diwydiannol ysgafn eraill greu sŵn, llwch neu arogleuon sy'n debygol o amharu ar amwynder preswyl. Gall hyn gael ei achosi gan y peiriannau sy'n ymwneud â'r gweithgaredd masnachol a'r cynhyrchion sy'n cael eu creu/eu defnyddio yn y prosesau. O ran oriau gweithredol, mae'n bwysig bod gweithgarwch masnachol o fewn ardaloedd preswyl yn cael ei reoli ac yn cael ei gadw o fewn oriau rhesymol. Gall hyn amrywio yn dibynnu ar y defnydd ond yn gyffredinol ystyrir mai oriau gweithredu rhesymol mewn ardaloedd preswyl yw:

- Llun - Gwener: 9:00a.m. i 17:00p.m.
- Sadwrn: 9:00a.m. i 14:00p.m.
- Sul: Ar Gau

7.5.3. Os oes gan y gweithgaredd masnachol y potensial i achosi aflonyddwch i amwynder preswyl neu os byddai'n gweithredu o fewn oriau afresymol, bydd yn debygol o fod angen caniatâd cynllunio.

7.6. DATBLYGIAD A GANIATEIR

7.6.1. Efallai y byddai'n well gan rai pobl sy'n gweithio gartref gael ardal ar wahân i ymgymryd â'u gwaith i greu rhaniad rhwng bywyd gwaith a bywyd cartref. Lle nad yw'n bosibl neu'n ddymunol creu man gwaith o fewn ystafell bresennol o fewn annedd gellid adeiladu adeilad allanol o fewn cwrtil eiddo i ddarparu gofod gweithio gartref. Weithiau gellir cyflawni hyn heb yr angen am ganiatâd cynllunio - gelwir hyn yn ddatblygiad a ganiateir. Mae Rhan 1 o Atodlen 2 i Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995 (fel y'i diwygiwyd) yn rhoi hawliau datblygiad a ganiateir i ddeiliaid tai ymgymryd â mân welliannau a newidiadau penodol i'w heiddo heb yr angen am ganiatâd cynllunio.

7.6.2. Gall deiliaid tai ddatblygu adeilad allanol o dan Ddosbarth E, datblygiad a ganiateir. Mae Dosbarth E yn caniatáu darparu amrywiaeth o adeiladau a strwythurau allanol o fewn cwrtil yr anhedd-dy sydd eu "hangen at bwrpas sy'n gysylltiedig â mwynhad o'r anhedd-dy". Mae datblygiad o'r fath yn cynnwys siediau gardd, adeiladau storio eraill, garejys, deciau gardd, pyllau, swyddfeydd cartref neu weithdai bach. Mewn rhai achosion, gallai hawliau datblygiad a ganiateir fod wedi eu tynnu o eiddo ac felly dylech bob amser wirio

gyda'r Cyngor yn hytrach na chymryd yn ganiataol fod gennych hawliau datblygiad a ganiateir.

7.6.3. Ystyrir adeilad allanol yn ddatblygiad a ganiateir lle mae'n bodloni'r meini prawf canlynol:

- unrhyw adeilad sydd ei angen at ddiben sy'n gysylltiedig â mwynhad o’r anhedd-dy o fewn cwrtil eiddo;
- byddai cyfanswm arwynebedd y tir a gwmpesir gan adeiladau o fewn y cwrtil (ac eithrio'r anhedd-dy gwreiddiol) yn 50% neu'n llai o gyfanswm arwynebedd y cwrtil;
- rhaid i unrhyw ran o'r adeilad beidio ag ymestyn y tu hwnt i wal sy'n rhan o brif weddlun yr anhedd-dy gwreiddiol;
- rhaid i unrhyw ran o'r adeilad beidio ag ymestyn y tu hwnt i wal sy'n rhan o weddlun ochr o’r anhedd-dy presennol, ac ni ddylai fod yn agosach i’r briffordd na 5 metr neu wal y gweddlun ochr sydd agosaf at y briffordd;
- ni ddylai’r adeilad fod â mwy nag un llawr;
- rhaid i uchder unrhyw ran o'r adeilad wedi’i fesur o wyneb y ddaear yn union wrth ymyl y rhan honno, fod o dan 4 metr yn achos adeilad sydd â tho ar oleddf neu 3 metr mewn unrhyw achos arall;
- ni ddylai unrhyw ran o'r adeilad fod o fewn 2 fetr i ffin cwrtil yr anhedd-dy; nac yn fwy na 2.5 metr o uchder uwchben wyneb y ddaear yn union wrth ei ymyl;
- ni ddylai uchder bondo'r adeilad, wedi’i fesur ar unrhyw bwynt ar ei hyd, fod yn fwy na 2.5 metr;
- ni ddylai unrhyw ran o'r adeilad fod wedi’i lleoli o fewn 2 fetr i’r anhedd-dy na bod yn fwy na 1.5 metr o uchder uwchben wyneb y ddaear yn union wrth ei ymyl;
- rhaid peidio â lleoli'r adeilad o fewn cwrtil adeilad rhestredig;
- ni ddylai gynnwys adeiladu neu ddarparu feranda, balconi na phlatfform wedi’i godi y mae unrhyw ran ohonynt yn fwy na 30 centimetr uwchben wyneb y ddaear yn uniongyrchol oddi tanynt;
- ni ddylai gynnwys ehangu, gwella na newid arall i unrhyw ran o anhedd-dy;
- ni ddylai gynnwys gosod, newid neu amnewid antena microdon.

7.6.4. Os yw'r eiddo wedi'i leoli mewn Ardal Gadwraeth mae meini prawf ychwanegol yn berthnasol:

- rhaid i’r cyfanswm arwynebedd tir a gwmpesir gan adeiladau sydd wedi'u lleoli dros 20 metr o unrhyw wal o'r anedd-dŷ beidio â bod yn fwy na 10 metr sgwâr;

- ni ddylai unrhyw ran o'r adeilad gael ei leoli ar dir rhwng wal sy'n rhan o weddlun ochr yr anedd-dŷ presennol a'r rhan o ffin cwrtil yr anedd-dŷ sy'n wynebu'r wal honno.

7.6.5. Un o'r prif ystyriaethau wrth benderfynu a yw cynnig yn bodloni'r meini prawf datblygiad a ganiateir a nodir o dan Ddosbarth E yw a yw'n cael ei ystyried yn gysylltiedig â mwynhad o’r anhedd-dy. O dan ddatblygiad a ganiateir, ni all y defnydd arfaethedig o'r adeilad allanol gynnwys llety byw hunangynhwysol ar wahân (h.y. rhandy preswyl) na defnyddio adeilad allanol fel prif lety byw, megis ystafell wely, ystafell ymolchi, neu gegin. Yr ystyriaeth allweddol yw: pe bai defnyddio gofod yn sylfaenol i weithrediad cyffredin yr annedd o ddydd i ddydd, ni fyddai'n gysylltiedig ond yn rhan o'r prif lety.

7.7. UNEDAU BYW / GWAITH

7.7.1. Mae tueddiadau diweddar yn dangos bod nifer cynyddol o bobl yn gweithio gartref a gallai hyn greu mwy o alw am unedau byw / gwaith. Mae polisi cynllunio cenedlaethol Cymru yn cefnogi datblygiadau defnydd cymysg gan eu nodi fel mathau cynaliadwy o ddatblygiad sy'n lleihau'r angen i gymudo i'r gwaith. Mewn perthynas ag unedau byw/gwaith mae PCC yn nodi "Dylai polisïau datblygu a Chanllawiau Cynllunio Atodol (CCA) gefnogi datblygiadau defnydd cymysg, gan gynnwys unedau byw/gwaith a safleoedd masnachol hyblyg, lle mae'r rhain yn briodol" (PCC, para.5.4.14).

7.7.2. Nid yw polisi cenedlaethol yn diffinio beth yw uned byw/gwaith. Y rheswm am hyn yw nad yw byw/gwaith yn gategori hawdd i'w ddiffinio ac fe'i defnyddir yn fwy fel syniad cysyniadol yn hytrach na therm cyfraith gynllunio manwl gywir. Mae unedau byw/gwaith fel arfer yn gymysgedd o ddefnyddiau C3 a B1 sydd wedi'u cynnwys o fewn un eiddo, ond mae’n bosibl y bydd defnyddiau eraill yn gydnaws â defnydd preswyl. Mae'n annhebygol y bydd defnyddiau B2 a B8 yn gydnaws â defnyddiau preswyl oherwydd eu heffaith debygol ar amwynder preswyl ac felly nid ydynt wedi’u cynnwys o fewn y diffiniad byw/gwaith. Gallai defnyddiau eraill fel A1 ac A2 hefyd gynnwys agweddau preswyl ond ystyrir y gall y rhain gael eu cwmpasu’n briodol mewn mannau eraill gan bolisïau cynllunio manwerthu.

7.7.3. Mae rhagdybiaeth polisi o blaid cynigion unedau byw/gwaith yn PCC. Fodd bynnag, rhaid i ddatblygwyr ddangos bod y defnydd cyflogaeth arfaethedig a'r defnydd preswyl C3 yn gydnaws â'i gilydd o fewn yr un uned ac o fewn y cyd-destun ehangach. Cefnogir hyn gan PCC sy'n nodi "Er y gall cyflogaeth a defnyddiau preswyl fod yn gydnaws, dylai awdurdodau cynllunio roi sylw i agosrwydd a chydweddiad anheddau arfaethedig i ddefnyddiau diwydiannol a

masnachol presennol i sicrhau nad yw cyfleoedd amwynder preswyl a datblygu economaidd yn cael eu cyfaddawdu'n ormodol." (PCC, para.5.4.15, 2021).

7.7.4. Bydd angen i ofynion parcio ar gyfer unedau byw/gwaith ystyried anghenion y deiliad preswyl a'r busnes arfaethedig. Er y gall natur unedau byw/gwaith leihau'r angen i deithio mewn ceir preifat yn dibynnu ar leoliad y datblygiad arfaethedig efallai y bydd angen elfen o barcio i breswylwyr o hyd. Ar ben hynny, yn dibynnu ar y defnydd cyflogaeth arfaethedig, gallai fod gofynion parcio ychwanegol megis lle i ddarparu ar gyfer danfoniadau a/neu barcio cwsmeriaid, gall hyn fod yn ddibynnol ar leoliad y cynnig a'i agosrwydd at ddulliau teithio amgen megis trafnidiaeth gyhoeddus neu ddarpariaeth teithio llesol.

8. RHAGOR O WYBODAETH A CHYNGOR

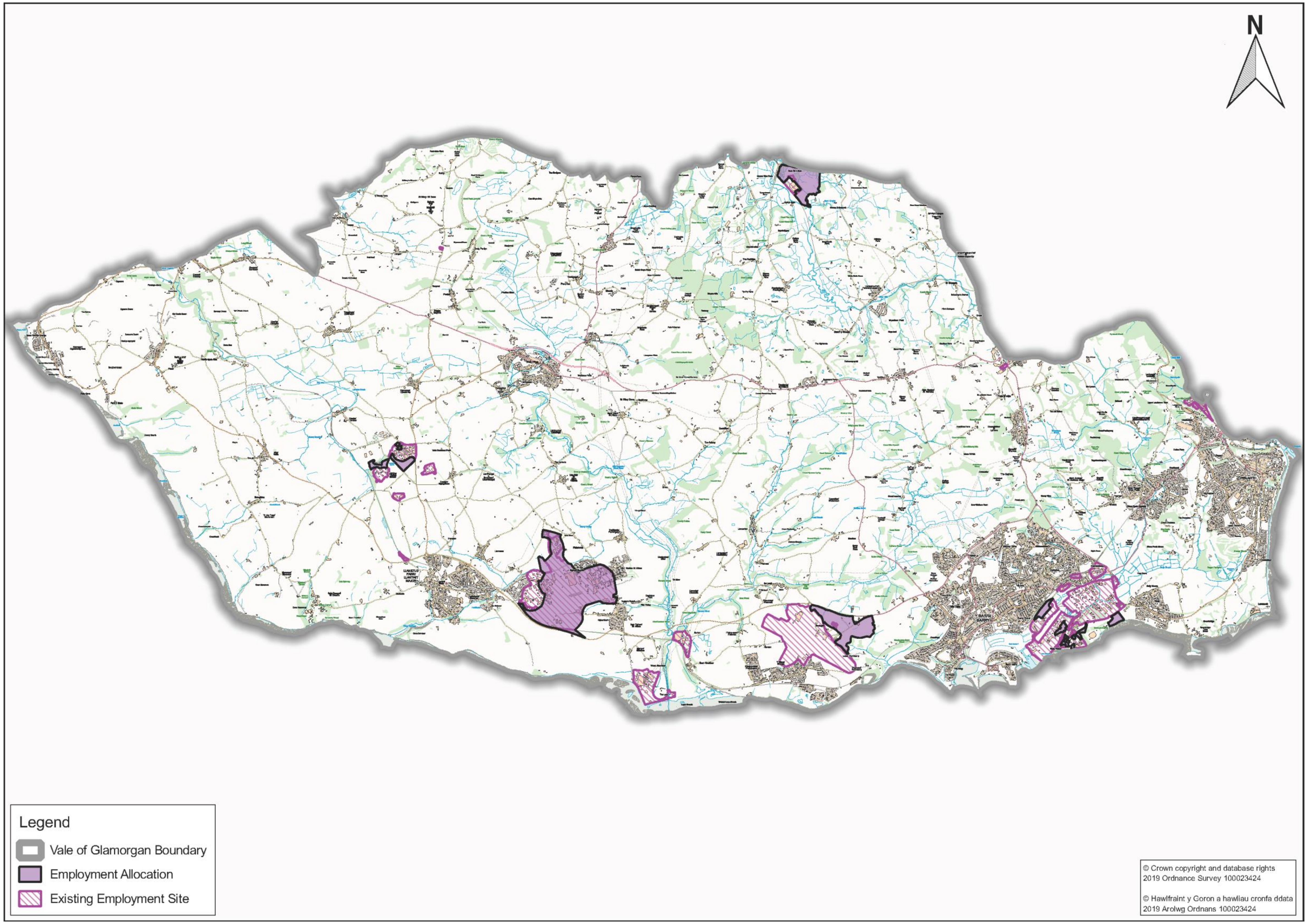
8.1. Gellir ceisio rhagor o gyngor ar bob agwedd ar y canllaw hwn gan yr Adran Gynllunio, a chyn cyflwyno cais cynllunio'n ffurfiol mae'r Cyngor yn annog ymgeiswyr i ddefnyddio gwasanaethau cyn ymgeisio'r Cyngor a all arbed gwaith, costau ac oedi diangen drwy negodi. Gellir dod o hyd i ragor o wybodaeth am wasanaethau cynghori cyn ymgeisio'r Cyngor ar ei wefan: www.bromorgannwg.gov.uk

8.2. Neu, gellir cael gwybodaeth a chyngor cyffredinol ar gyflwyno ceisiadau cynllunio gan:

Cyngor Bro Morgannwg,
Rheoli Datblygu,
Swyddfa'r Dociau,
Dociau'r Barri,
Y Barri
CF63 4RT

E-bost: planning@valeofglamorgan.gov.uk
Ffôn: (01446) 704681

9.1. ATODIAD 1: DOSBARTHIAD GOFODOL SAFLEOEDD CYFLOGAETH LLEOL A DYRANIADAU TIR CYFLOGAETH STRATEGOL A LLEOL O FEWN BRO MORGANNWG



Local Development Plan
Cynllun Datblygu Lleol

Cyngor Bro Morgannwg
Cyfarwyddiaeth Adfywio a Chynllunio
Swyddfa'r Dociau
Dociau'r Barri
Y Barri CF63 4RT

LDP@valeofglamorgan.gov.uk
www.bromorgannwg.gov.uk