Polisi Cynllunio Cymru Drafft Pennod 7 – Cynnal yr Economi

7.1 Amcanion

7.1.1 At ddibenion cynllunio, ystyr datblygu economaidd yn ôl Llywodraeth Cymru yw gweithgarwch datblygu sy'n darparu tir i gynnal gweithgareddau arno sy'n creu cyfoeth, swyddi ac incwm. Mae tir sy'n cael ei ddefnyddio at ddibenion economaidd yn cynnwys tir cyflogaeth traddodiadol (swyddfeydd, ymchwil a datblygu, diwydiant a storfeydd), yn ogystal ag adwerthu, hamdden a gwasanaethau cyhoeddus. Mae'n hanfodol bod y system gynllunio'n ystyried ac yn darparu ar gyfer anghenion yr economi gyfan, ac nid dim ond y dibenion hynny sy'n cael eu diffinio o dan rannau B1-B8 Gorchymyn Dosbarthiadau Defnydd Cynllunio Gwlad a Thref. Ceir polisïau penodol ar sectorau economaidd eraill mewn rhannau eraill o Bolisi Cynllunio Cymru: Adwerthu a Chanol Trefi (Pennod 10); Twristiaeth, Chwaraeon a Hamdden (Pennod 11) a Seilwaith a Gwasanaethau (Pennod 12).

7.1.2 Dylai'r system gynllunio helpu'r economi a chyflogaeth i dyfu yn ogystal â chefnogi cynaliadwyedd cymdeithasol ac amgylcheddol. I'r perwyl hwn, mae'n bwysig bod y system gynllunio, gan gynnwys polisïau cynllunio, yn gofalu nad yw prinder tir economaidd yn llesteirio'r twf yn allbwn ac yng nghyflogaeth Cymru gyfan. Dylai awdurdodau lleol geisio darparu'r tir sydd ei angen ar y farchnad, oni bai bod rhesymau da dros beidio. Hefyd, dylai awdurdodau cynllunio lywio a rheoli datblygiad yr economi er mwyn hybu adfywiad a chefnogi cynaliadwyedd cymdeithasol ac amgylcheddol. Dylent yn arbennig anelu at:

- Sicrhau cydlyniant rhwng darparu'r isadeiledd a datblygu;
- Cefnogi polisïau a strategaethau economaidd cenedlaethol a lleol;
- Cysoni swyddi a gwasanaethau â thai pan fo hynny'n bosibl, er mwyn lleihau'r angen i deithio, yn enwedig mewn ceir;
- Hybu ailddefnyddio tir sydd eisoes wedi'i ddatblygu; a
- Dod ag adfywiad ffisegol a chyfleoedd gwaith i gymunedau difreintiedig;

7.1.3 Wrth gymhwyso'r ystyriaethau hyn a ffactorau eraill, dylai awdurdodau lleol geisio sicrhau bod datblygu economaidd yn digwydd yn y mannau mwyaf priodol yn hytrach na rhwystro a dadlau yn erbyn datblygiad o'r fath.

7.1.4 Er mwyn cynllunio'n effeithiol er lles yr economi, rhaid i awdurdodau cynllunio gydweithio a gweithio'n strategol, a llywio datblygiad a buddsoddiant i'r mannau mwyaf effeithiol a chynaliadwy, waeth yn nalgylchoedd pa awdurdodau lleol y mae'r mannau hynny. Yn ogystal, nid yw patrymau teithio i'r gwaith wastad yn parchu ffiniau awdurdodau lleol ac mae'n hanfodol bod awdurdodau cynllunio'n sylweddoli beth yw eu rôl yn economïau rhanbarthau ac is-ranbarthau Cymru, ac yn neilltuo digon o adnoddau ar gyfer y rôl honno.

7.2 Cynllunio ar gyfer Datblygu Economaidd

7.2.1 Mae'n bwysig bod polisïau cynllunio ar gyfer datblygu economaidd yn rhoi'r cyfle i ddatblygwyr ac eraill allu dewis defnyddio adnoddau gan gynnwys tir, yn effeithiol ac effeithlon. Dylai cynlluniau datblygu a phenderfyniadau ynghylch rheoli datblygiad roi ystyriaeth i bolisïau economaidd a datblygu Ewropeaidd, cenedlaethol a lleol. Dylid gwneud rhagdybiaethau realistig ynghylch yr adnoddau (gan gynnwys adnoddau ariannol a'r amgylchedd naturiol) fydd yn debygol o fod ar gael i roi polisïau a chynigion cynllunio ar waith. Dylid seilio'r rhagdybiaethau hynny ar y dystiolaeth ddiweddaraf a phenodol i'r ardal, sy'n dangos dealltwriaeth o'r graddau y mae'r cyflenwad o dir cyflogaeth yn addas i anghenion datblygu a lleoli busnesau. Fel rhan o'r broses o greu sylfaen o dystiolaeth leol, dylai awdurdodau cynllunio gynnal Arolwg o'u Tir Cyflogaeth a'i ddiweddaru'n gyson. Dylai fod yn berthnasol i amodau'r farchnad a gofynion y Cynllun Datblygu. Bydd cyngor ar sut i gynnal Arolwg o Dir Cyflogaeth mewn TAN newydd *Cynllunio ar gyfer Datblygu Economaidd,* sy'n esbonio sut i gasglu'r dystiolaeth sydd ei hangen i baratoi cynllun datblygu. Yn unol â pholisi Llywodraeth Cymru o blaid annog awdurdodau lleol i gydweithio a chydgysylltu â'i gilydd, dylai awdurdodau cynllunio, lle medrant, weithio'n strategol gyda'i gilydd i baratoi Arolygon Tir Cyflogaeth ar sail is-ranbarth ond ar yr un pryd heb rwystro awdurdodau cynllunio unigol rhag clustnodi eu banciau tir eu hunain.

7.2.2 Mae'n bwysig bod awdurdodau cynllunio yn deall y manteision economaidd sy'n deillio o brosiect arfaethedig, a bod y broses benderfynu yn rhoi'r un ystyriaeth iddynt ag i ffactorau cymdeithasol ac amgylcheddol.

7.2.3 Wrth hyrwyddo datblygiad yr economi, dylai awdurdodau cynllunio ystyried pob opsiwn polisi posibl gan gynnwys defnyddio **Parthau Cynllunio Syml**[1] a **Gorchmynion Datblygu Lleol**[2] er mwyn hwyluso a symleiddio'r broses gynllunio ar gyfer busnesau yn eu hardal. Bydd y mecanweithiau hyn o arwyddocâd arbennig i'r awdurdodau lleol hynny sydd â **Pharthau Menter.**

7.2.4 Dylid cymell datblygiadau defnydd cymysg mewn ac wrth aneddiadau sy'n bod eisoes lle bo hynny'n briodol. Dylai polisïau a chanllawiau cynllunio annog datblygiadau defnydd cymysg, sy'n cynnwys gweithleoedd / anheddau hyblyg ac eiddo masnachol lle gallent fod yn briodol.

7.3 Hyrwyddo'r economi leol i arallgyfeirio

7.3.1 Gellir cynnal llawer o weithgareddau gweithgynhyrchu ysgafn a masnachol mewn ardaloedd gwledig heb beri aflonyddwch annerbyniol nac effeithiau andwyol eraill[3]. Mae gan fentrau bach ran bwysig iawn o ran hyrwyddo gweithgarwch economaidd iach mewn ardaloedd gwledig, gan gyfrannu o bosibl at allu'r ardal a'r wlad i gystadlu. Mae busnesau newydd mewn ardaloedd gwledig yn hanfodol i gynnal a gwella cymunedau gwledig,

---

[1] Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) 3 Parthau Cynllunio Syml 1996
[2] Gorchmynion Datblygu Lleol (i ddilyn)
[3] Nodyn Cyngor Technegol 6 Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy 2010

ond efallai na fydd datblygiadau fydd ond yn cynnig manteision economaidd tymor byr yn briodol.

7.3.2 Er y gellid creu peth gwaith mewn ardaloedd gwledig trwy ailddefnyddio adeiladau, fe fydd angen datblygiad newydd mewn sawl ardal. Bydd safleoedd datblygu newydd yn debygol o fod yn fach ac fe ddylid ar y cyfan eu cynnal o fewn ffiniau neu wrth aneddiadau penodol. Hynny, o ddewis lle ceir cysylltiadau cludiant cyhoeddus. Mae meini prawf ar gyfer datblygiadau a chynlluniau arallgyfeirio ar ffermydd yn wahanol. Fodd bynnag, efallai y bydd gan rai diwydiannau ofynion penodol o ran tir na fydd aneddiadau sy’n bod yn gallu eu darparu. Ni ddylai’r ffaith nad yw awdurdodau wedi neilltuo safleoedd cyflogaeth eu rhwystro rhag lleoli mentrau gwledig bychain priodol mewn neu wrth aneddiadau gwledig bychain addas. Dylid cefnogi cynlluniau ehangu busnesau sydd wedi’u lleoli mewn ardal wledig agored cyn belled nad ydynt yn cael effaith annerbyniol ar yr amwynder lleol.

7.3.3 Dylai awdurdodau cynllunio fabwysiadu agwedd bositif at ddatblygiadau arallgyfeirio ar ffermydd, waeth a oes cludiant cyhoeddus i wasanaethu’r fferm honno ai peidio. Er y dylid ystyried yn y lle cyntaf addasu adeiladau’r fferm, gallai fod yn briodol ystyried codi adeilad newydd sensitif ar fferm weithio ambell waith os nad oes cyfle i addasu adeilad sy’n bod eisoes.

7.4 Hyrwyddo’r economi werdd, clystyrau busnes a thechnoleg a mentrau cymdeithasol

7.4.1 Dylai awdurdodau cynllunio gefnogi’r symudiad at economi werdd trwy annog clystyrau diwydiannol a masnachol fyddai ar eu helw’n amgylcheddol o gael eu lleoli yn yr un lle, yn enwedig trwy ddatblygu technolegau ac arferion ffrwd gwastraff (h.y. rhwydweithiau eco-ddiwydiannol). Dylent edrych yn ffafriol ar gynigion i godi cyfleusterau newydd i gynhyrchu ynni, gan gynnwys cyfleusterau effeithlon ar gyfer adfer ynni o wastraff, yn ogystal â hwyluso cynigion i ddarparu rhwydwaith integredig o gyfleusterau gwastraff cyn belled nad ydynt yn cael effaith annerbyniol ar yr amwynder lleol.

7.4.2 Hefyd, dylai awdurdodau cynllunio geisio cefnogi clystyrau busnes a thechnoleg arloesol. Bydd angen i bolisïau cynlluniau datblygu glustnodi rhwydweithiau ac ardaloedd clwstwr posibl, gan nodi’n glir y meini prawf sy’n cael eu defnyddio i’w categoreiddio a’r cysylltiad â’r polisïau ar gyfer creu’r isadeiledd trafnidiaeth, amgylcheddol a thelathrebu sydd ei angen i gefnogi’r rhwydweithiau hynny.

7.4.3 Dylai awdurdodau cynllunio roi ystyriaeth i’r posibilrwydd y gallai rhai mathau o fusnesau fod yn neilltuol o bwysig o ran rhoi cyfleoedd i grwpiau cymdeithasol sydd o dan anfantais yn y farchnad lafur. Yr unig ffordd i brofi hynny yw trwy ddadansoddi’r amgylchiadau mewn mannau penodol ar adegau penodol a chadw golwg ar y sefyllfa a’i gynnwys yn y sylfaen o dystiolaeth leol.

7.5 Cynlluniau Datblygu a’r economi

7.5.1 Dylai cynlluniau datblygu:

- Adlewyrchu'r cyd-weithio rhwng awdurdodau cyfagos a deiliad eraill perthnasol i gynllunio'n strategol ar gyfer darparu tir ar gyfer cyflogaeth.
- Fod yn seiliedig ar dystiolaeth ddiweddar a phriodol i gefnogi'r polisïau a ddewiswyd a dyrannu tir ar gyfer datblygu economaidd;
- Defnyddio'r sylfaen hon o dystiolaeth, cyn belled â bod hynny'n ymarferol, i roi gweledigaeth ar gyfer economi'r ardal, gan gynnwys asesiad bras o'r newid a ragwelir mewn swyddi fesul sector a defnydd tir.
- Creu targedau ar gyfer darparu tir at ddiben cyflogaeth (Dosbarthiadau B1-B8), gan nodi ar wahân y newid net yn arwynebedd y tir/llawr ar gyfer swyddfeydd a'r arwynebedd ar gyfer diwydiant/storfeydd.
- Cynnwys polisïau ynghylch datblygu ar safleoedd cyflogaeth sy'n bod eisoes yn y dyfodol i'w diogelu rhag datblygiad amhriodol:
    - Annog adfywio ac ailddefnyddio safleoedd sy'n dal i fod yn addas ac sydd eu hangen ar gyfer cyflogaeth
    - Rheoli'r modd y rhyddheir safleoedd cyflogaeth diangen at ddibenion eraill
- Ceisio darparu'r arwynebedd cywir o dir a'r cymysgedd cywir o safleoedd o ran ansawdd i ateb galw'r farchnad am dir datblygu economaidd;
- Cynnig lleoliadau penodol ar gyfer y diwydiannau angenrheidiol sy'n niweidiol i'r amwynder ac a allai fod yn ffynhonnell llygredd.
- Rhoi blaenoriaeth i ddatblygiadau fydd yn esgor ar adfywiad ffisegol;
- Wrth ddiogelu safleoedd a chreu safleoedd newydd, rhoi blaenoriaeth i safleoedd sy'n darparu'r cyfleoedd gwaith a hyfforddiant priodol i gymunedau tan anfantais;
- Canoli datblygiadau sy'n denu llawer o bobl, gan gynnwys adwerthu a swyddfeydd, yng nghanol dinasoedd, trefi a phentrefi (trawsgyfeirio at Bennod 10);
- Cynnwys polisïau sy'n seiliedig ar feini prawf i ddelio â datblygiadau nad yw'r cynllun datblygu yn eu neilltuo'n benodol a helpu i ymateb i newid annisgwyl;
- Gweithio gydag awdurdodau cyffiniol i gynllunio'n strategol ar gyfer darparu tir cyflogaeth;
- Cynnwys polisïau ar y sgôp ar gyfer datblygu economaidd newydd mewn ac wrth aneddiadau gwledig, a chlustnodi safleoedd addas. Mewn ardaloedd gwledig diarffordd ac aneddiadau llai, dylid ystyried cynllun sy'n seiliedig ar feini prawf;
- Cynnwys polisïau sy'n annog arallgyfeirio ar ffermydd a chyfleoedd newydd i ddatblygu cefn gwlad;
- Clustnodi parthau gwarchod o gwmpas sefydliadau lle cedwir sylweddau peryglus, a gwarchod gallu'r sefydliadau hynny i weithredu

neu ehangu trwy rwystro datblygu sy'n cynyddu fesul ychydig i ddefnydd tir sydd ddim yn addas i fod wrth ymyl sylweddau peryglus yng nghyffiniau'r safleoedd hyn.

7.6 Rheoli Datblygu a'r economi

7.6.1 Dylai awdurdodau cynllunio ddelio â cheisiadau datblygu economaidd mewn ffordd bositif ac adeiladol. Wrth benderfynu ar geisiadau ar gyfer defnyddio tir economaidd, dylai awdurdodau roi ystyriaeth i fanteision economaidd tebygol y datblygiad, gan ddefnyddio tystiolaeth gadarn. Wrth asesu'r manteision hyn, y prif ffactorau yw:

- Nifer y swyddi y disgwylir gweld eu creu neu eu cadw ar y safle, a'r mathau o swyddi;
- A fydd y datblygiad yn helpu i wyrdroi'r anfantais economaidd a chefnogi blaenoriaethau adfywio, ac os bydd, i ba raddau, er enghraifft trwy wella cyfleoedd gwaith neu wella'r amgylchedd;
- Ystyried y cyfraniad at strategaethau gofodol ehangach, er enghraifft twf neu adfywiad ardaloedd penodol.

7.6.2 Dylai awdurdodau cynllunio edrych yn ffafriol ar geisiadau am ddefnyddio tir economaidd nad ydynt yn gydnaws â'r cynllun datblygu os gellir dangos bod manteision economaidd y datblygiad yn drech nag unrhyw effeithiau drwg.

7.6.3 Wrth ystyried ceisiadau cynllunio sydd â photensial i ddatblygu'r economi, dylai awdurdodau cynllunio geisio barn pob adran berthnasol yn yr awdurdod lleol, yn enwedig barn Swyddogion Datblygu Economaidd er mwyn iddynt allu helpu i ddangos y manteision economaidd.

7.6.4 Dylai awdurdodau cynllunio ystyried hefyd pa mor agos y mae datblygiadau preswyl arfaethedig i safleoedd diwydiannol a masnachol, a chydnawsedd y datblygiad preswyl hwnnw, er mwyn sicrhau nad yw'r amwynder na'r cyfleoedd datblygu economaidd yn dioddef heb angen.

7.6.5 Mae sefydliadau sy'n cadw sylweddau peryglus yn bwysig i'r economi. Wrth ystyried lleoliad datblygiad newydd, dylai awdurdodau sylweddau peryglus sicrhau bod pellteroedd priodol yn cael eu sefydlu er mwyn gallu rheoli'r risg o ddamwain fawr i'r amgylchedd, gan gynnwys i bobl. Rhaid ymgynghori â chyrff statudol.

7.6.6 Dylai awdurdodau cynllunio fod yn adeiladol eu hagwedd at **gynigion datblygu amaethyddol**, yn enwedig os ydynt yn ceisio cwrdd â'r angen i newid arferion ffermio neu os ydynt yn angenrheidiol i gydymffurfio â deddfwriaeth amgylcheddol, hylendid neu les newydd. Yn ogystal, dylent fod yn bositif ynghylch cynigion i droi adeiladau gwledig yn adeiladau busnes[4].

[4] Nodyn Cyngor Technegol 6 Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy