Llywodraeth Cymru
Welsh Government

www.cymru.gov.uk

Ardoll Seilwaith Cymunedol (ASC)

Cynhyrchu Rhestr Daliadau

© Hawlfraint y Goron 2011
WG12993

1. Cyflwyniad

1.1 O dan ddarpariaethau Deddf Gynllunio 2008 (Rhan 11), caiff yr Ysgrifennydd Gwladol dros Gymunedau a Llywodraeth Leol, gyda chaniatâd Trysorlys ei Mawrhydi, lunio rheoliadau sy'n darparu ar gyfer Ardoll Seilwaith Cymunedol (CIL). Nid yw hyn yn fater a ddatganolwyd. Lluniwyd rheoliadau, yn dilyn hyn, ar sail Cymru a Lloegr sef 'Rheoliadau Ardoll Seilwaith Cymunedol 2010', a ddaeth i rym ar 6ed Ebrill 2010. Diwygiwyd y rheoliadau hyn, sef 'Rheoliadau Ardoll Seilwaith Cymunedol (Diwygio) 2011.

1.2 Er nad yw Rheoliadau CIL wedi'u datganoli, mae Llywodraeth Cymru yn ystyried ei bod yn bwysig sicrhau canllawiau penodol ar gyfer Cymru er mwyn cynorthwyo awdurdodau lleol Cymru i gyflawni seilwaith o gynllunio i gefnogi gwaith datblygu at y dyfodol. Mae'r arweiniad hwn yn eistedd ochr yn ochr â'r canllawiau a gynhyrchwyd gan yr Ysgrifennydd Gwladol dros Gymunedau a Llywodraeth Leol, gan gyfeirio'n benodol at y system cynlluniau datblygu datganoledig yng Nghymru.

1.3 Bydd darparu seilwaith yn ffactor allweddol i'r broses o gyflawni'r datblygiad sy'n angenrheidiol i ddiwallu anghenion y cymunedau a wasanaethir gan awdurdod cynllunio lleol. Mae cynghorau sir a chynghorau bwrdeistref sirol ac awdurdodau parciau cenedlaethol yn meddu ar y pŵer i godi ardoll er mwyn ariannu'r ddarpariaeth o seilwaith gan gynnwys trafnidiaeth, amddiffynfeydd rhag llifogydd, ysgolion, ysbytai, a chyfleusterau iechyd a gofal cymdeithasol eraill. Gellir ariannu cyfleusterau megis mannau chwarae, parciau a mannau gwyrdd, cyfleusterau diwylliannol a chwaraeon, cynlluniau gwresogi uniongyrchol a gorsafoedd heddlu a chyfleusterau diogelwch cymunedol eraill drwy CIL. Caiff yr awdurdodau sy'n codi tâl wario'r CIL ar brosiectau seilwaith y tu allan i ardal yr awdurdod, ar waith atal llifogydd er enghraifft. Hefyd caiff y gwahanol awdurdodau sy'n codi tâl roi cyfraniadau mewn un gronfa i ddarparu seilwaith a fyddai'n hwyluso datblygiad yn eu hardaloedd.

1.4 Gallai CIL fod yn hynod ddefnyddiol i hwyluso'r ddarpariaeth o seilwaith y mae mawr ei angen i gefnogi'r broses adfywio. Fodd bynnag, bydd yn ategu, nid yn disodli arian cyhoeddus a'i fwriad fydd llenwi'r bylchau rhwng arian cyhoeddus a'r gost o ddarparu seilwaith. Ni ddylid defnyddio CIL i adfer diffygion sydd eisoes yn bodoli oni bai y byddai'r datblygiad newydd yn gwaethygu'r diffygion hynny. Gellir defnyddio CIL i gynyddu capasiti seilwaith sydd eisoes yn bodoli neu i atgyweirio seilwaith sy'n ddiffygiol. Ni chaniateir ariannu tai fforddiadwy drwy'r ardoll ond dylid mynd ar drywydd hynny (oni bai fod rheoliadau diwygio pellach) drwy rwymedigaethau cynllunio Adran 106.

1.5 Nid yw awdurdodau cynllunio lleol yn rhwymedig i gyflwyno rhestri taliadau a chânt barhau i ddibynnu ar rwymedigaethau cynllunio i ddarparu'r seilwaith angenrheidiol. Fodd bynnag, bydd eu gallu i wneud hynny wedi'i gyfyngu ar ôl 6ed Ebrill 2014. Mae Rheoliadau Ardoll Seilwaith Cymunedol 2010[1] (fel y'u diwygiwyd gan Reoliadau Ardoll Seilwaith Cymunedol (Diwygio) 2011[2]) yn darparu cyfnod trosiannol ac, ar ôl y cyfnod hwnnw, ni fydd modd defnyddio rhwymedigaethau cynllunio, a gynlluniwyd i gasglu cydgyfraniadau gan 5 neu

ragor o ddatblygiadau, i ddarparu seilwaith y gellid ei gyllido o CIL, neu pan gaiff yr ardoll ei mabwysiadu'n lleol, os yw hynny cyn diwedd y cyfnod trosiannol. Fodd bynnag, **wrth asesu p'un a oes pum rhwymedigaeth ar wahân ar gyfer prosiect seilwaith penodol neu fath o seilwaith, bydd angen i awdurdodau cynllunio lleol edrych yn ôl dros gytundebau yr ymrwymwyd iddynt ers 6ed Ebrill 2010.**

1.6 Daw'r cyfnod trosiannol i ben ar 6ed Ebrill 2014, neu ar y diwrnod y bydd awdurdod lleol yn dechrau codi tâl CIL os digwydd hynny ynghynt. Ar ôl y dyddiad hwn, os yw tâl CIL wedi'i gyflwyno, ni fydd rhwymedigaeth gynllunio yn rheswm dros roi caniatâd cynllunio mewn achos sy'n ymwneud â phrosiectau seilwaith neu fathau o seilwaith y mae'n fwriad gan yr awdurdod sy'n codi tâl, neu a allai fod yn fwriad ganddynt, eu hariannu'n gyfan gwbl neu'n rhannol gan CIL. Ni fyddai hyn yn berthnasol pe bai awdurdod yn dewis peidio â phennu tâl CIL ac, felly, mai rhwymedigaethau Adran 106 yn unig a ddefnyddid, ond mewn achosion o'r fath, ni fyddai rhagor na 5 rhwymedigaeth ar gyfer unrhyw un prosiect (a nodir ym mharagraff 1.5 uchod) yn berthnasol ar ôl Ebrill 2014 neu pe cyflwynid CIL. Dylai'r awdurdod cynllunio lleol ystyried rhestr o'r seilwaith y bwriedir ei ariannu drwy CIL a'i chyhoeddi ar wefan yr awdurdod sy'n codi tâl. Oni chyhoeddir rhestr, ni chaiff rhwymedigaeth gynllunio fod yn rheswm dros roi caniatâd cynllunio os yw'n gysylltiedig â seilwaith[3] o unrhyw fath.

1.7 Mae'r arweiniad hwn wedi'i anelu at yr awdurdodau hynny sy'n bwriadu cyflwyno rhestr daliadau. Mae'n dechrau drwy gynnig cyngor ynghylch casglu tystiolaeth, cynhyrchu'r rhestr daliadau ac yn dilyn y broses drwodd i archwilio a mabwysiadu. Cynlluniwyd y nodyn hwn i ategu cyhoeddiad yr Adran Cymunedau a Llywodraeth Leol 'Arweiniad i'r Ardoll Seilwaith Cymunedol, pennu'r ardoll a gweithdrefnau'r rhestr daliadau'[4].

2. Sut i ddechrau ar y gwaith; y cynllun datblygu, cynllunio seilwaith a thystiolaeth arall

2.1 Gellir codi tâl am ddatblygiad y cafwyd caniatâd cynllunio ar ei gyfer gan gynnwys, o 2013 ymlaen, caniatâd a roddwyd drwy ganiatâd cyffredinol megis gorchymyn datblygu[5]. Codir tâl am y cynnydd net ychwanegol yng ngofod y llawr a gaiff ei greu o ganlyniad i'r datblygiad, cyn belled ag y bo arwynebedd mewnol gros yr adeilad newydd yn fwy na $100m^2$. Nid yw'r cyfyngiad hwn yn berthnasol i anheddau newydd a gellir codi tâl ar un annedd o unrhyw faint. Ni fydd tâl yn cael ei godi fel rheol ar ddatblygiadau deiliaid cartrefi oherwydd eu bod yn debygol iawn o fod o dan y trothwy o $100m^2$ a bernir bod tâl a godir sy'n llai na £50 yn cyfateb i sero (h.y. ni chasglwyd)[6].

2.2 Rhaid codi'r ardoll mewn punnoedd am bob metr sgwâr ar y cynnydd ychwanegol net yng ngofod y llawr. Mae'n bosib pennu cyfraddau gwahaniaethol ar gyfer gwahanol ardaloedd a/neu ar gyfer gwahanol fathau o ddatblygiad. Fodd bynnag, wrth bennu ardoll, bydd angen i'r awdurdodau sy'n codi tâl ganfod cydbwysedd rhwng casglu refeniw a sicrhau nad yw'r cyfraddau mor uchel fel eu bod yn rhoi datblygiad ar draws yr ardal mewn perygl difrifol. Bydd hyfywedd yn ffactor allweddol. **Rhaid seilio cyfradd 'nil' ar dystiolaeth o hyfywedd, nid ar bolisi.**

2.3 Mae'n ofynnol dan Reoliad 14, wrth bennu cyfradd neu gyfraddau, bod yn rhaid i awdurdodau sy'n codi tâl anelu at ganfod yr hyn sy'n ymddangos fel cydbwysedd priodol rhwng:

- dymunoldeb ariannu o CIL (yn rhannol neu'n gyfan gwbl), cost gwirioneddol a disgwyliedig y seilwaith sy'n ofynnol i gefnogi datblygiad yr ardal gan roi ystyriaeth i ffynonellau cyllido ymrwymedig a disgwyliedig eraill, goblygiadau adran 106 a chostau gweinyddol, a'r

- effeithiau posibl (o'u cymryd yn eu cyfanrwydd) o osod CIL ar hyfywedd economaidd y broses o ddatblygu ar draws yr ardal gyfan

2.4 I'r awdurdodau hynny o Gymru sy'n gosod ardoll mae'n rhaid rhoi ystyriaeth i ganllawiau[7] a gyhoeddwyd gan yr Ysgrifennydd Gwladol, fel ag y mynegwyd yng Nghanllawiau Ardollau Seilwaith Cymunedol Llywodraeth y DU[8].

2.5 Mae angen i awdurdod sy'n codi tâl ddynodi beth yw cyfanswm cost y seilwaith y mae'n dymuno ei ariannu o CIL a pha ffynonellau eraill o gyllid sydd ar gael. Mae'n bwysig iawn, felly, mai un o'r pethau cyntaf a wna awdurdod sy'n codi tâl, ar ôl penderfynu cynhyrchu rhestr daliadau, yw gweithio'n glòs gyda darparwyr y seilwaith. Unwaith y bydd ffynonellau cyllido eraill wedi'u dynodi, dylai fod yn bosibl adnabod y bwlch ariannol a ddylai hysbysu targed cyllid seilwaith CIL. Pan ddaw'r Bil Lleoliaeth yn ddeddfwriaeth, bydd yn ofynnol cyfeirio cyfran ystyrlon o refeniw CIL tuag at "bersonau eraill" er mwyn iddynt eu wario ar y prosiectau seilwaith a'r cyfleusterau sydd bwysicaf iddynt hwy. Caiff awdurdodau sy'n codi tâl hefyd ddefnyddio'r arian a dderbynnir drwy CIL i adennill y treuliau sy'n gysylltiedig â'r

gwaith o'i sefydlu a'i weinyddu'n barhaus, cyn belled nad yw'n fwy na'r 5% o gyfanswm y derbynebion. Cânt roi ystyriaeth i'r costau o sefydlu a gweinyddu CIL pan fônt yn pennu tâl ac yn paratoi copi drafft o'r rhestr daliadau.

2.6 Mae'n ofynnol i'r awdurdodau sy'n codi tâl ddefnyddio 'tystiolaeth briodol sydd ar gael' i ddylanwadu ar eu rhestr daliadau ddrafft ar gyfer codi tâl. Mae'n debygol y gellid defnyddio'r dystiolaeth a gynhyrchwyd i oleuo a chefnogi Cynllun Datblygu Lleol (CDLl) i hysbysu rhestr ddrafft ar gyfer codi tâl. Gan fod hyn yn debygol o arwain at arbedion amser, cost ac effeithlonrwydd, wrth gynhyrchu tystiolaeth i gefnogi CDLl (megis papurau cefndir/pwnc, astudiaethau argaeledd tir neu hyfywedd) dylai'r awdurdodau sy'n codi tâl ystyried pa wybodaeth ychwanegol (os o gwbl) allai olygu bod dogfen yn addas i hysbysu rhestr daliadau. Bydd amser yn ystyriaeth yng nghyswllt perthnasedd a chadernid tystiolaeth, a gallai oedi sylweddol rhwng mabwysiadu CDLl a chynhyrchu rhestr daliadau olygu y byddai'n rhaid ailgynnal neu ddiweddaru astudiaethau – er mai mater i'r awdurdod yw penderfynu ynglŷn â hynny a chyfiawnhau i'r archwiliad.

2.7 Dylai awdurdodau sy'n codi tâl ystyried a oes ganddynt yr arbenigedd angenrheidiol i ddwyn rhestr daliadau gerbron. Mae'n bosibl y gall cydweithwyr y tu allan i'r adran gynllunio helpu gyda materion prisio a hyfywedd. Gallai awdurdodau sy'n codi tâl hefyd ystyried gweithio gydag awdurdodau eraill yn eu hardal a chydgyfrannu adnoddau a/neu sefydlu hyfforddiant ar y cyd. Bydd meithrin cysylltiadau gydag awdurdodau cyfagos a Llywodraeth Cymru yn arbennig o bwysig os yw CIL i gael ei wario ar seilwaith mewn ardaloedd gweinyddol eraill neu ar brosiectau y bydd mwy nag un awdurdod yn elwa ohonynt.

2.8 Mae'n angenrheidiol meddwl hefyd am y systemau y bydd angen iddynt fod ar waith er mwyn codi tâl, casglu a monitro CIL. Mae'n debygol y bydd y gwaith o weinyddu CIL yn cynnwys cydweithwyr yn adran gyllid ac adran gyfreithiol yr awdurdod. Bydd yn bwysig sicrhau bod y Prif Weithredwr, y Cyfarwyddwr Cyllid, ac uwch reolwyr eraill yn cael eu briffio oherwydd y bydd angen eu cymorth er mwyn sefydlu a gweithredu CIL yn effeithiol. Fodd bynnag, bydd hefyd yn bwysig sicrhau eu bod yn ymwybodol o'i gyfyngiadau.

2.9 Rhaid i'r broses o weinyddu CIL fod yn agored ac yn dryloyw. Mae'n rhaid i'r awdurdodau sy'n codi tâl gyhoeddi adroddiad ar eu gwefannau erbyn 31ain o Ragfyr bob blwyddyn, sy'n adrodd ar CIL am y flwyddyn ariannol flaenorol. Oherwydd y dylai CIL fod â chysylltiad clòs gyda'r CDLl a fabwysiadwyd, mae'n debygol o wneud synnwyr (ac arbed gwaith) os yw'r adroddiad yn rhan o'r Adroddiad Monitro Blynyddol sy'n adrodd ar eu cynllun datblygu lleol. Mae'n rhaid i'r awdurdodau sy'n codi tâl adrodd faint o refeniw CIL a dderbyniwyd yn ystod y flwyddyn ariannol a aeth heibio a faint ohono oedd ar ôl ar ddiwedd y flwyddyn ariannol. Rhaid iddynt hefyd adrodd ar gyfanswm y gwariant o CIL yn y flwyddyn ariannol flaenorol, ynghyd â manylion y seilwaith a ariannwyd gan CIL a faint o CIL a wariwyd ar bob eitem o seilwaith.

Y Cynllun Datblygu

2.10 Mae Llywodraeth Cymru yn disgwyl y bydd y sylfaen dystiolaeth sy'n ategu rhestr daliadau yn cynnwys cynllun datblygu cyfredol. Mater i awdurdodau cynllunio lleol yw penderfynu p'un a yw cynllun datblygu a fabwysiadwyd yn ddigon cyfredol i weithredu CIL ai peidio. Fodd bynnag, mae oedran y rhan fwyaf o Gynlluniau Datblygu Unedol a Chynlluniau Strwythurol a Lleol yng Nghymru yn golygu ei bod yn amheus a fyddent yn darparu sylfaen gadarn ar gyfer y gwaith cynllunio seilwaith sy'n angenrheidiol i gefnogi rhestr daliadau.

2.11 Byddai CDLl ar ffurf drafft yn ddigonol pe câi ei gyflwyno i'w Archwilio ochr yn ochr â rhestr daliadau. Gallai Archwiliadau ar y cyd arwain at arbedion oherwydd y gellid cynnal cyd-gyfarfod i'r cyn wrandawiad a sesiynau gwrandawiadau ar y cyd i wrando ar dystiolaeth ar faterion fel seilwaith a hyfywedd. Gallai Arolygydd y CDLl hefyd archwilio'r rhestr daliadau. Gall Archwiliadau CDLl fod yn drwm iawn a dylai awdurdodau cynllunio lleol ystyried p'un a oes ganddynt yr adnoddau i wasanaethu Archwiliadau cydamserol. Hefyd, pe canfyddid bod y CDLl yn anwadal, neu fod safleoedd a ddyrannwyd yn cael eu dileu a/neu safleoedd newydd yn cael eu hychwanegu yn ystod yr Archwiliad, gallai hynny fod yn niweidiol i'r sylfaen dystiolaeth sy'n ategu'r rhestr daliadau neu gallai olygu fod angen adolygu'r rhestr honno i raddau sylweddol.

Cynllunio Seilwaith

2.12 Yn ôl CDLl Cymru[9], yn yr ardaloedd hynny lle bwriedir datblygiadau sylweddol, dylai'r CDLlau ddynodi unrhyw seilwaith newydd sy'n angenrheidiol. Rhaid i awdurdodau cynllunio lleol allu dangos eu bod yn gallu cyflawni'r datblygiad a gynllunnir amdno yn eu CDLlau. Dylai tystiolaeth o gynllunio seilwaith da, felly, fod wrth wraidd Cynlluniau Datblygu Lleol. O'i wneud yn iawn, dylid hefyd gallu defnyddio cynlluniau seilwaith i ategu rhestr daliadau.

2.13 Un o'r gofynion ar gyfer CDLlau yw dangos fod y strategaeth, y polisïau a'r dyraniadau yn realistig ac yn briodol, ar ôl ystyried y dewisiadau perthnasol eraill a'u bod yn seiliedig ar sylfaen dystiolaeth gadarn[10]. Er mwyn darparu'r dystiolaeth i ategu'r CDLl, dylai'r broses o gynllunio seilwaith roi ystyriaeth gyffredinol i'r seilwaith sy'n angenrheidiol i gynorthwyo datblygiad, costau, ffynonellau ariannu, graddfeydd amser ar gyfer cyflawni'r gwaith a bylchau cyllido. Dylai hefyd ystyried pwy fydd yn darparu'r seilwaith a chael ei hysbysu gan, yn ogystal â hysbysu, unrhyw strategaethau a chynlluniau buddsoddi o eiddo'r awdurdod a sefydliadau eraill. Er nad yw cynllunio seilwaith yn un o ofynion CIL, bydd o gymorth wrth bennu tâl CIL priodol a chaiff ei ystyried yn arfer da. Dylai'r gwaith o gynllunio seilwaith, ar raddfa sy'n briodol i ddangos y caiff CDLl ei gyflawni, ddynodi cyn belled ag y bo modd:

- anghenion a chostau'r seilwaith;
- camau'r datblygiad;
- ffynonellau ariannu; a
- chyfrifoldebau am ei gyflawni

2.14 Cydnabyddir y gall rhai darparwyr seilwaith fod yn gyndyn o ymgysylltu a bod eu rhaglenni gwariant yn gymharol fyrhoedlog o'u cymharu â pharhad CDLl. Mae'n hanfodol, fodd bynnag, fod awdurdodau sy'n codi tâl yn mynd ati'n frwd i gynnwys darparwyr seilwaith oherwydd y bydd manylion costau a chyllid yn rhan allweddol o'r sylfaen dystiolaeth. Gallai helpu i nodi y byddai cyfrannu yn fuan yn y broses yn debygol o helpu eu gwaith hwy o gynllunio seilwaith.

2.15 Bydd unrhyw dystiolaeth a gyflwynir i gefnogi rhestr daliadau yn wybodaeth gyhoeddus a gallai darparwyr seilwaith ac eraill fod yn gyndyn o ryddhau gwybodaeth sensitif. Mae'n bosib y bydd yn rhaid i awdurdodau sy'n codi tâl ddarparu amcangyfrifon o'r costau os nad yw eraill yn barod i wneud hynny. Gallai fod yn briodol defnyddio prosiectau cymharol (pan fo'r costau'n wybyddus) a/neu gostiadau safonol. Bydd yr Archwilwyr yn mabwysiadu safbwynt pragmatig wrth ystyried tystiolaeth o'r fath ond yn disgwyl iddi fod yn seiliedig ar ragdybiaethau realistig.

Tystiolaeth arall

2.16 Mae'r CDLlau a gyflwynwyd ar gyfer Archwiliad hyd yma wedi'u hategu gan dystiolaeth sy'n ymdrin ag ystod eang o bynciau. Mae'r rhestr a ganlyn yn cynnwys meysydd pwnc a mathau o strategaethau ac astudiaeth a gyflwynwyd i Archwiliadau CDLl ac a allai hefyd hysbysu rhestr daliadau:

- Asesiadau o'r farchnad dai leol
- Arolygon/Asesiadau o'r Angen Lleol am Dai
- Astudiaethau argaeledd tir ar gyfer tai
- Astudiaethau hyfywedd
- Astudiaethau dichonoldeb (gan gynnwys safleoedd unigol)
- Astudiaethau argaeledd tir ar gyfer cyflogaeth
- Addysg (capasiti/angen)
- Anghenion/strategaethau mannau agored a hamdden
- Astudiaethau capasiti adwerthu
- Strategaethau canol tref a strategaethau adfywio eraill
- Strategaethau twristiaeth
- Asesiadau trafnidiaeth strategol
- Cynllun Trafnidiaeth Rhanbarthol
- Cynllun Gwastraff Rhanbarthol
- Tystiolaeth o drafodaethau gyda thirfeddianwyr a datblygwyr
- Tystiolaeth o drafodaethau gyda darparwyr seilwaith a gwasanaethau (er enghraifft, y rhai sy'n darparu amddiffynfeydd/mesurau lliniaru llifogydd, trafnidiaeth, cyflenwad dŵr a draenio)

2.17 Gallai canllawiau cynllunio atodol ynghylch tariffau neu gyfraniadau sydd i'w sicrhau drwy rwymedigaethau cynllunio fod yn fuddiol hefyd. Felly hefyd y dystiolaeth a ddefnyddiwyd i gefnogi'r canllawiau hynny.

2.18 Mae'r astudiaethau sy'n cyflwyno tystiolaeth ynghylch hyfywedd i ategu polisïau tai fforddiadwy mewn CDLlau wedi tueddu i fod yn seiliedig ar nifer gyfyngedig o safleoedd ledled ardal yr awdurdod. Byddai dull cyffelyb o weithredu'n briodol pe bai awdurdodau sy'n codi tâl yn ystyried fod y dystiolaeth sydd ar gael yn annigonol. Mewn ymarferiad o'r fath, dylai'r astudiaethau ganolbwyntio ar y safleoedd hynny lle gallai codi tâl CIL gael effaith sylweddol ar hyfywedd.

2.19 Wrth ystyried hyfywedd, bydd yn rhaid ystyried y costau datblygu sy'n codi yn sgil gofynion rheoleiddio/polisi eraill (fel y Cod Cartrefi Cynaliadwy a thai fforddiadwy).

2.20 Dylid ystyried hefyd y gwahanol werthoedd y gellir eu cyflawni drwy wahanol ffurfiau/fathau o ddatblygiad. Ar draws ardal weinyddol, gallai gwahanol leoliadau a defnyddiau arwain at lefelau gwahanol o hyfywedd gyda goblygiadau, yn sgil hynny, i'r gallu i amrywio taliadau CIL ar sail ddaearyddol neu ar sail defnydd. Dylai awdurdodau ystyried p'un a yw dull gweithredu o'r fath yn briodol, o ystyried na ddylai'r rhestr ar gyfer codi tâl CIL fod yn or-gymhleth. **Mae'n bwysig, fodd bynnag, adlewyrchu mai'r dystiolaeth o hyfywedd sy'n gallu darparu tystiolaeth ar gyfer tâl CIL gwahaniaethol, nid polisi.** Mae'n bosibl hefyd y bydd gwerthoedd tir ar draws ardal gyfan yr awdurdod eisoes yn golygu fod datblygu'n annichonadwy neu ar fin bod yn annichonadwy, a bydd angen ystyried goblygiadau hynny mewn perthynas â phennu tâl CIL, neu fel arall. Mae'n hollbwysig nad yw tâl CIL yn rhwystr i ddatblygu dros ardal eang (gallai hyn olygu y bydd datblygiadau penodol yn annichonadwy). Ni ddylid rhoi datblygiad cyffredinol ar draws ardal mewn sefyllfa o risg ddifrifol.

2.21 Nid yw'r rhestr a'r awgrymiadau uchod yn hollgynhwysol a gallant gynnwys materion nad ydynt yn berthnasol i restr daliadau benodol. Mater i'r awdurdodau sy'n codi tâl yw penderfynu p'un a yw tystiolaeth yn briodol ai peidio. Mae canllawiau manwl pellach i'w cael yng Nghanllawiau Ardoll Seilwaith Cymunedol Llywodraeth y DU[11]. Dylai awdurdodau lleol Cymru ystyried canllawiau'r Ysgrifennydd Gwladol ar CIL, fel ag y'u nodir yn adran 221 Deddf Gynllunio 2008.

3. Cynhyrchu Rhestr Daliadau

3.1 Yn ôl y rheoliadau, caiff yr awdurdod sy'n codi tâl bennu fformat a chynnwys y rhestr daliadau ond bod yn rhaid iddi gynnwys[12]:

a. enw'r awdurdod sy'n codi tâl

b. y cyfraddau (a bennir yn ôl punnoedd y metr sgwâr) ar gyfer codi tâl CIL yn ardal yr awdurdod;

c. os yw'r awdurdod sy'n codi tâl yn pennu cyfraddau gwahaniaethol, bydd angen map sydd;

   i. yn dangos lleoliad a ffiniau'r parthau

   ii. wedi'i atgynhyrchu o fap Arolwg Ordnans, neu'n seiliedig ar fap o'r fath

   iii. yn dangos llinellau'r Grid Cenedlaethol a'r rhifau cyfeirnod, ac

   iv. yn cynnwys esboniad o unrhyw symbol neu anodiad a ddefnyddir

ch. esboniad o'r modd y cyfrifir y swm sydd i'w godi

3.2 Rhaid i restr daliadau gymeradwy hefyd gynnwys:

a. dyddiad cymeradwyo'r rhestr daliadau

b. y dyddiad y daw'r rhestr daliadau i rym; a

c. datganiad sy'n nodi ei bod wedi'i chyflwyno, ei chymeradwyo a'i chyhoeddi yn unol â'r rheoliadau a Rhan 11 Deddf Gynllunio 2008[13].

3.3 Caniateir gosod cyfraddau gwahaniaethol ar gyfer gwahanol ardaloedd a/neu ar gyfer gwahanol fathau o ddatblygiad. Lle bwriedir defnyddio cyfraddau gwahanol ar gyfer gwahanol ardaloedd, rhaid i'r ardaloedd hynny fod wedi'u diffinio drwy gyfeirio at hyfywedd economaidd y datblygiad oddi mewn iddynt. **Dim ond drwy ddangos y byddai datblygiad yn annichonadwy, neu ar fin bod yn annichonadwy, y caniateir pennu cyfradd 'nil'.**

3.4 Rhaid i'r awdurdodau sy'n codi tâl ymgynghori ynghylch rhestr daliadau ddrafft. Caiff awdurdodau cynllunio lleol ac unrhyw berson arall sy'n gweithredu swyddogaethau awdurdod cynllunio lleol y mae eu hardaloedd oddi mewn i ardal yr awdurdod sy'n codi tâl, neu nesaf ati, a Gweinidogion Cymru, eu diffinio fel cyrff ymgynghorol yn y rheoliadau. Rhaid hefyd gwahodd sylwadau gan drigolion a busnesau yn yr ardal ac, os yn briodol, cyrff gwirfoddol a chymdeithasau sy'n cynrychioli busnesau yn yr ardal[14].

3.5 Nid yw'r rheoliadau'n nodi'n benodol sut y dylid ymgynghori. Bydd awdurdodau sy'n codi tâl, os oes ganddynt CDLl sydd wedi'i fabwysiadu, wedi cynhyrchu Cynllun Cynnwys Cymunedau. Gallai fod yn briodol mabwysiadu strategaeth gyfranogi'r CDLl gan y byddai hynny'n osgoi dyblygu gwaith a dylai'r gymuned fod yn gyfarwydd â'r strategaeth. Ni chyfeirir at gyfnod amser penodol yn y rheoliadau, ond disgwylir na fydd y cyfnod ymgynghori yn llai na 6 wythnos. Rhaid i awdurdodau sy'n codi tâl ystyried unrhyw sylwadau cyn cyhoeddi rhestr daliadau ddrafft i'w Harchwilio.

3.6 Cyn cyflwyno rhestr daliadau ddrafft i'w Harchwilio, rhaid i'r awdurdodau sy'n codi tâl gyhoeddi'r rhestr a'r dystiolaeth ategol a galw am i sylwadau gael eu cyflwyno o fewn cyfnod o 4 wythnos fan lleiaf[15]. Rhaid anfon copi hefyd o'r rhestr daliadau ddrafft at y cyrff ymgynghorol. Caiff unrhyw un sy'n cyflwyno sylwadau ofyn am yr hawl i gael gwrandawiad gan yr archwiliwr[16]. Caiff awdurdodau eu cynghori'n gryf i sicrhau bod eu rhestr daliadau derfynol yn gosod allan yr hyn y maent yn eu hystyried yn gynigion terfynol ar gyfer codi tâl er mwyn osgoi'r angen am newidiadau ar ôl cyhoeddi'r rhestr. Byddai'n rhaid wrth "ddatganiad o newidiadau" ar gyfer newidiadau o'r fath a byddai'n golygu cyfnod ychwanegol er mwyn cofrestru hawl i gael gwrandawiad.

4. Yr Archwiliad

4.1 Mae'n rhaid i'r awdurdod sy'n codi tâl benodi archwiliwr sydd, ym marn yr awdurdod, yn annibynnol ac yn meddu ar y cymwysterau a'r profiad priodol. Caiff yr Archwiliad ei gynnal ar linellau cyffelyb i Archwiliad CDLl. Er bod yr Arolygiaeth Gynllunio yn brofiadol wrth gynnal Archwiliadau o'r fath, gellir penodi Arolygwyr Cynllunio neu bobl eraill sydd wedi ymgymhwyso'n briodol. Mae modd hefyd penodi archwiliwr cynorthwyol ond dim ond os yw'r archwiliwr a'r awdurdod sy'n codi tâl yn cytuno i hynny. Os yw natur y dystiolaeth yn golygu fod hynny'n briodol, caiff yr archwiliwr ofyn am gymorth arbenigwr ym maes prisio/hyfywedd.

4.2 Mae'n bosibl y bydd angen i awdurdodau sy'n codi tâl benodi swyddog rhaglenni hefyd, yn enwedig mewn achosion lle mae'r rhai a gyflwynodd sylwadau wedi mynegi dymuniad i gael gwrandawiad. Mae'r swyddog rhaglenni yn gweithredu fel cyswllt rhwng y cyfranogwyr, yr Awdurdod Cynllunio Lleol a'r archwiliwr - sy'n bwysig wrth ddangos fod yr archwiliwr yn annibynnol o'r awdurdod sy'n codi tâl. Byddai swyddogion rhaglen yn gweithio dan gyfarwyddyd yr archwiliwr a byddai ganddynt rôl debyg i'r gwaith mewn Archwiliadau CDLl. Mae canllawiau ynghylch rôl a chyfrifoldebau swyddogion rhaglen ar wefan yr Arolygiaeth Gynllunio[17].

4.3 Rhaid i'r awdurdod sy'n codi tâl gyflwyno'r isod i'r archwiliwr[18]:

- a. y rhestr daliadau ddrafft,
- b. datganiad sy'n nodi nifer y sylwadau a wnaed mewn perthynas â'r rhestr daliadau ddrafft a chrynodeb o'r prif faterion a godwyd, neu ddatganiad i nodi na chafwyd unrhyw sylwadau,
- c. copïau os gwnaed sylwadau mewn perthynas â'r rhestr daliadau ddrafft
- ch. os newidiwyd y rhestr daliadau ar ôl ei chyhoeddi, datganiad o'r newidiadau a
- d. chopïau o'r dystiolaeth berthnasol

4.4 Rhaid darparu copïau caled o bob un o'r uchod. Rhaid hefyd anfon y dogfennau hynny a nodwyd yn benodol dan a, b a d uchod yn electronig ac, yn yr un modd, y rhai a nodir dan c ac e i'r graddau y bo'n ymarferol bosibl gwneud hynny.

4.5 Ar yr un pryd, os yn bosibl, neu mor fuan ag y bo modd ar ôl cyflwyno'r uchod, dylai'r awdurdod sy'n codi tâl roi copi o'r dogfennau a nodir yn 4.3 uchod yn ei brif swyddfa a mannau eraill y mae'n eu hystyried yn briodol. Rhaid iddo hefyd gyhoeddi'r rhestr daliadau ddrafft, y datganiad o sylwadau a'r datganiad o newidiadau ar ei wefan. Cyn belled ag y bo'n ymarferol bosibl, dylid rhoi'r dogfennau eraill a nodir ym mharagraff 4.3 (uchod) ar y wefan. Dylid hefyd gyhoeddi datganiad fod y dogfennau uchod ar gael i'w harchwilio a dylid cyhoeddi hefyd ar y wefan lle mae modd eu gweld.

4.6 Ar yr un pryd, rhaid i'r awdurdod sy'n codi tâl hysbysu'r bobl hynny a ofynnodd am gael eu hysbysu, bod y rhestr daliadau ddrafft wedi'i chyflwyno i'r archwiliwr. Pan fo'r rhestr daliadau ddrafft wedi'i haddasu ar ôl ei chyhoeddi, mae'n rhaid i'r awdurdod sy'n codi tâl gyhoeddi'r datganiad o newidiadau ar ei wefan ac anfon copi at bob un o'r cyrff ymgynghorol[19].

4.7 Dylai'r awdurdodau sy'n codi tâl hysbysu'r bobl sydd wedi mynegi dymuniad i gael gwrandawiad, o ddyddiad sesiwn archwilio o leiaf 4 wythnos cyn cynnal y sesiwn hwnnw. Rhaid i unrhyw un sy'n dymuno cael gwrandawiad yng nghyswllt unrhyw addasiadau roi gwybod drwy lythyr i'r awdurdod sy'n codi tâl cyn pen 4 wythnos o gyflwyno'r rhestr daliadau ddrafft i'r archwiliwr. Rhaid i'r awdurdod sy'n codi tâl hysbysu'r bobl hynny o ddyddiad sesiwn archwilio o leiaf pythefnos cyn iddo gael ei gynnal[20].

4.8 Dylai'r awdurdod sy'n codi tâl drafod y rhaglen Archwilio gyda'r archwiliwr cyn gynted ag y bo modd ar ôl cyflwyno'r rhestr daliadau ddrafft. Dim ond os ystyrir bod hynny'n angenrheidiol y caiff Cyfarfod Cyn-wrandawiad ei gynnal. Mae'n annhebygol y bydd angen Cyfarfod Cyn-wrandawiad os nad oes llawer o sylwadau neu os mai nifer fach yn unig sydd wedi mynegi dymuniad i gael gwrandawiad. Os cynhelir cyfarfod o'r fath, fel yn achos Archwiliadau CDLl, fe'i defnyddir i ystyried materion gweithdrefnol, rhaglennu a gweinyddol. Mae rhagor o ganllawiau i'w cael yn 'Archwilio Cynlluniau Datblygu Lleol: Cyfarwyddyd ar y Weithdrefn'[21].

4.9 Yng ngoleuni'r cyfnodau hysbysu a osodir allan yn y rheoliadau, pan fo rhestr daliadau wedi'i haddasu, y peth gorau fyddai disgwyl o leiaf 6 wythnos ar ôl ei chyflwyno cyn cynnal Cyfarfod Cyn-wrandawiad. Fodd bynnag, a bod yn realistig, o ystyried y bydd yr archwiliwr angen amser i asesu'r rhestr daliadau ddrafft, y dystiolaeth ategol, ac unrhyw sylwadau mae'n debygol y bydd o leiaf 8 wythnos yn mynd heibio cyn y cynhelir Cyfarfod Cyn-wrandawiad neu'r sesiwn gwrandawiad cyntaf.

4.10 Mater i'r archwiliwr yw penderfynu ond rhagwelir y bydd y gwrandawiadau yn cael eu cynnal yn yr un ffordd ag Archwiliadau CDLl. Bydd yr awdurdodau hynny sy'n codi tâl, ac sy'n meddu ar CDLl a fabwysiadwyd, yn gyfarwydd â'r broses ac mae arweiniad pellach i'w gael yn 'Archwilio Cynlluniau Datblygu Lleol: Cyfarwyddyd ar y Weithdrefn'[22].

4.11 Rôl yr archwiliwr yw sicrhau bod:

a. gofynion trefniadol a deddfwriaethol wedi'u cyflawni yn unol ag adran 221 Deddf Gynllunio 2008 (crybwyllir hyn mewn Cyfarfod Cyn Gwrandawiad, os oes un i'w gynnal),

b. y rhestr daliadau ddrafft a'r gyfradd/cyfraddau arfaethedig wedi'i hategu gan y dystiolaeth briodol sydd ar gael, ac yn gyson â'r dystiolaeth honno a,

c. bod y dystiolaeth a ddarparwyd yn dangos na fyddai'r gyfradd/cyfraddau arfaethedig yn peryglu datblygiad cyffredinol yn yr ardal i raddau difrifol.

4.12 Rhaid cyflwyno argymhellion yr archwiliwr a'r rhesymau dros yr argymhellion hynny yn ysgrifenedig i'r awdurdod sy'n codi tâl. Fel yn achos adroddiadau Arolygwyr ar Archwiliadau CDLl, dylid cyflwyno'r adroddiad i'r awdurdod sy'n codi tâl er mwyn cadarnhau'r ffeithiau, ac mae'r egwyddorion hynny wedi'u gosod allan yn 'Archwilio Cynlluniau Datblygu Lleol: Cyfarwyddyd ar y Weithdrefn'[23].

4.13 Rhaid i'r awdurdod sy'n codi tâl gyhoeddi'r adroddiad terfynol. Unwaith y gwneir hynny, dylid hysbysu'r archwiliwr o unrhyw gamgymeriadau yn yr adroddiad a chaiff yr archwiliwr gywiro unrhyw wallau cywiradwy[24]. Caiff yr archwiliwr gymeradwyo, addasu neu wrthod y rhestr daliadau ddrafft. Dim ond os yw archwiliwr wedi argymell cymeradwyaeth y caiff awdurdod sy'n codi tâl gymeradwyo rhestr daliadau, a hynny os yw'r rhestr wedi'i haddasu yn unol ag argymhellion yr archwiliwr ac wedi bodloni'r gofynion deddfwriaethol. Ar hyn o bryd, mae argymhellion yr archwilwyr yn orfodol (gweler paragraff 4.14 isod) ac mae'n rhaid i awdurdod gyflawni unrhyw argymhellion penodedig os ydynt yn bwriadu mabwysiadu'r rhestr daliadau. Nid oes raid i'r awdurdod sy'n codi tâl gymeradwyo'r rhestr daliadau ddrafft (fel y'i hargymhellwyd i'w haddasu nac fel arall) a gall ei thynnu'n ôl ar unrhyw adeg, neu gyflwyno restr daliadau ddiwygiedig i'w harchwilio drachefn.

4.14 Dan ddarpariaethau newydd yn y Bil Lleoliaeth, archwilwyr yn unig fydd yn gallu sicrhau nad yw awdurdodau sy'n codi tâl yn gosod ffioedd afresymol. Os yw'r archwilwyr yn ystyried bod y ffioedd yn afresymol, bydd gan yr awdurdodau fwy o ddisgresiwn ynghylch sut y maent yn datrys unrhyw faterion, naill ai drwy amrywio'r cyfuniad o ffioedd sy'n berthnasol i wahanol ddefnyddiau, neu drwy addasu unrhyw gyfraddau gwahaniaethol.

4.15 Cyn iddi ddod i rym, bydd yn rhaid i restr daliadau gael ei chymeradwyo[25] a'i chyhoeddi gan yr awdurdod sy'n codi tâl[26]. Rhaid cyhoeddi'r rhestr daliadau ar wefan yr awdurdod, a rhaid hysbysu ei chyhoeddi drwy hysbysebu'n lleol a rhaid iddi fod ar gael i'w darllen[27].

4.16 Ni yw atebolrwydd i dalu CIL yn codi yng nghyswllt datblygiad os, ar y diwrnod y rhoddir caniatâd cynllunio ar gyfer y datblygiad hwnnw, ei fod mewn ardal lle nad oes rhestr daliadau mewn grym. Os rhoddwyd caniatâd drwy orchymyn datblygu (er enghraifft, mewn parth menter yn amodol ar eu cyflwyno yng Nghymru), ni chodir CIL os yw'r datblygiad yn dechrau naill ai cyn 6 Ebrill 2013 neu cyn i restr daliadau ddod i rym[28].

Cyfeiriadau

[1] *Rheoliadau CIL 2010*

[2] *Rheoliadau CIL (Diwygio) 2011*

[3] Rheoliad 123, Rheoliadau CIL 2010

[4] *Canllawiau CIL: "Pennu'r ardoll a gweithdrefnau'r rhestr daliadau"*

[5] Gweler Rheoliad 9 o Reoliadau CIL 2010 am ddiffiniad o ddatblygiad trethadwy a rheoliad 5 am ddiffiniad o ganiatâd cyffredinol.

[6] Rheoliadau 40 a 42, Rheoliadau CIL 2010 a Rheoliadau CIL (Diwygio) 2011

[7] Adran 221, Deddf Gynllunio 2008

[8] *Canllawiau CIL*

[9] *CDLl Cymru*

[10] Cynlluniau Datblygu Lleol Cymru 2005

[11] *Canllawiau CIL*

[12] Rheoliad12, Rheoliadau CIL 2010

[13] *Deddf Gynllunio 2008*

[14] Rheoliad 15, Rheoliadau CIL 2010

[15] Rheoliadau 16 a17, Rheoliadau CIL 2010

[16] Rheoliad 21, Rheoliadau CIL 2010

[17] *Gwefan yr Arolygiaeth Gynllunio*

[18] Rheoliad 19, Rheoliadau CIL 2010 a Rheoliadau CIL (Diwygio) 2011

[19] Rheoliad 5, Rheoliadau CIL (Diwygio) 2011

[20] Rheoliad 21, Rheoliadau CIL 2010

[21] *Gwefan yr Arolygiaeth Gynllunio*

[22] *Gwefan yr Arolygiaeth Gynllunio*

[23] *Canllawiau CIL*

[24] I weld diffiniad o wall cywiradwy gweler Rheoliad 24, Rheoliadau CIL 2010

[25] Adran 213 Deddf Gynllunio 2008

[26] Adran 214 Deddf Gynllunio 2008, Rheoliad 28, Rheoliadau CIL 2010

[27] Rheoliad 25, Rheoliadau CIL 2010

[25] Rheoliad 128, Rheoliadau CIL 2010