CANLLAWIAU CYNLLUNIO (CYMRU)

NODYN CYNGOR TECHNEGOL (CYMRU) 3

PARTHAU CYNLLUNIO SYML

Y Swyddfa Gymreig

£2.50

Tachwedd 1996

Cynnwys

Rhif y Paragraff

Cyflwyniad 1

Ymgynghori 6

Dewis Ardaloedd 9

Hyd a Lled y Caniatâd 11

Caniatadau Penodol neu Gyffredinol 12

Gwaharddiadau 13

Defnyddio Amodau a Chyfyngiadau 17

Defnyddio Is-barthau 20

Y Berthynas â Chynlluniau Datblygu 21

Y Berthynas â Rheolau eraill 22

Dileadau 23

Paratoi Cynllun PCS .... *Atodiad A*

Cyflwyniad

Cyfeiriad

1. Dylai'r Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) (TAN) hwn gael ei ddarllen ar y cyd â "Chanllawiau Cynllunio (Cymru): Polisi Cynllunio". Dylai awdurdodau cynllunio lleol yng Nghymru gymryd Canllawiau Polisi Cynllunio, Nodiadau Cyngor Technegol a chylchlythyrau i ystyriaeth wrth baratoi cynlluniau datblygu. Gallant fod yn berthnasol i benderfyniadau ar geisiadau cynllunio unigol a chânt eu cymryd i ystyriaeth gan yr Ysgrifennydd Gwladol a'i Arolygwyr wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio wedi'u galw i mewn ac apelau.

2. Mae'r dogfennau a restrir yn y golofn Cyfeiriad yn ymyl y TAN hwn yn cynnig rhagor o wybodaeth a ddylai gael ei darllen ar y cyd â'r TAN hwn.

3. Mae ar yr awdurdodau cynllunio lleol ddyletswydd statudol i gadw o dan adolygiad a yw'n ddymunol cael cynlluniau ar gyfer Parthau Cynllunio Syml (PCS) yn eu hardal. Mae PCS yn un ffordd y gall awdurdod helpu i sicrhau datblygu neu ailddatblygu rhan o'i ardal. Mae PCS yn caniatáu i'r datblygwr neu'r tirfeddiannwr osgoi'r oedi sy'n codi ynglŷn â cheisiadau caniatâd cynllunio ar gyfer y rhannau olynol o'r datblygiad. Mae'n cynnig sicrwydd hefyd a'r yr hyn a ganiateir, ar ystwythder i wneud newidiadau o fewn fframwaith y cynllun. Gall greu gwerth yn y tir o safbwynt datblygu hefyd, a'i gwneud yn debych felly y caiff arian ei sicrhau. I'r awdurdodau cynllunio lleol, gall PCS ganiatáu iddynt ddarparu datblygiad yn y fan lle dymunant iddo ddigwydd, a chreu diddordeb yn yr ardal ymhlith y sector preifat. Gellir ychwanegu at hyn drwy ymgynghori hefyd ar drefniadau ar gyfer caniatadau angenrheidiol eraill ac, er enghraifft, manylion cymorth ariannol posibl.

Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990, Adran 83

Canllawiau Cynllunio (Cymru) Polisi Cynllunio, 1996, paragraff 168

4. Mae cynllun PCS yn cyflawni ei effaith drwy roi caniatâd cynllunio i'r mathau o ddatblygiad y mae'n eu pennu, yn ddarostyngedig i unrhyw amodau neu gyfyngiadau a roddir arnynt. Nid oes angen cais cynllunio ar wahân ar gyfer unrhyw ddatblygiad sy'n cydymffurfio ac a ddechreuir o fewn 10 mlynedd ar ôl i'r cynllun gael ei wneud.

5. Crynhoir y gweithdrefnau a bennir yn y rheoliadau perthnasol ar gyfer sefydlu neu addasu PCS yn y diagram yn Atodiad A. O dan amgylchiadau arferol, dim ond awdurdodau cynllunio lleol a all wneud neu addasu cynlluniau, ond gall unrhyw un ofyn i awdurdod wneud hyn. Os bydd yr awdurdod yn gwrthod, neu'n methu â phenderfynu o fewn 3 mis, gall y ceisydd fynnu bod y cais yn cael ei gyfeirio at yr Ysgrifennydd Gwladol a all gyfarwyddo'r awdurdod i wneud neu i addasu'r cynllun. Ar ôl ystyried yn ofalus, os bydd awdurdod cynllunio lleol yn teimlo na all ymateb yn gadarnhaol i gais am gynllun PCS, dylent roi datganiad llawn or rhesymau i'r ceisydd.

Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Parthau Cynllunio Syml) 1992, (OS Rhif 1992/2414)

Ymgynghori

6. Mae'n ofynnol i awdurdodau cynllunio lleol hysbysu'r Ysgrifennydd Gwladol eu bod yn bwriadu gwneud neu addasu cynllun PCS a'i hysbysu am y cynnwys. Mae'n ofynnol hefyd iddynt ymgynghori â'r Ysgrifennydd Gwladol ar effaith y cynigion ar briffyrdd yn y dyfodol. Mae'n ofynnol hefyd ymgynghori â chyrff a restrir yn y Gorchymyn Datblygu Cyffredinol; â chynghorau cymuned y mae eu hardaloedd o fewn ardal y cynllun; ac â Chorfforaeth Datblygu Bae Caerdydd (os yw'n berthnasol). Hefyd rhaid iddynt gymryd pob cam rhesymol i ymgynghori â thirfeddianwyr o fewn ardal y cynllun. Heblaw'r gofynion hyn, mater i farn yr awdurdodau yw hyd a lled y cyhoeddusrwydd ar ymgynghori ar y gynigion i wneud neu i addasu cynllun PCS cyn ei osod ar adnau, a hynny gan roi sylw i'r amgylchiadau penodol.

Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Parthau Cynllunio Syml) 1992 (OS Rhif 1992/2414)

Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefu Ddatblygu Gyffredinol) 1995, (OS Rhif 1995/419)

7. Dyma rai cyrff penodol y cynghorir y dylid ymgynghori â hwy (yn ychwanegol at y rhai sy'n ofynnol o dan y rheoliadau):

- **Cyngor Cefn Gwlad Cymru:** lle bo'r datblygiad yn debygol o effeithio ar Barc Cenedlaethol, Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol, neu ardal arall o arwyddocâd o safbwynt cadwraeth tirlun neu natur;
- **Cadw:** lle bo'r datblygiad yn debygol o effeithio ar safle neu gefndir adeilad rhestredig Gradd I neu II neu lle bon cynnwys dymchwel unrhyw adeilad rhestredig neun effeithio ar gymeriad neu olwg ardal gadwraeth gyfagos;

Cyfeiriad

- **Asiantaeth yr Amgylchedd:** lle bo'r datblygiad yn debyg o arwain at gynnydd mewn arllwysiadau diwydiannol i afon neu aber, neu at ddatblygu mewn mannau lle ceir perygl llifogydd neu lefel trwythiad uchel, neu sy'n debygol o gynnwys materion rheoli llygredd a reolir gan yr Asiantaeth;
- **Railtrack:** lle bo'r datblygiad yn digwydd yn ymyl rheilffordd sydd ar waith.
- **Bwrdd Croeso Cymru:** lle bo'r datblygiad yn debygol o effeithio ar y diwydiant ymwelwyr.
- **Yr Ymddiriedolaeth Archaeolegol Leol:** lle bo'r datblygiad yn debygol o effeithio ar weddillion archaeolegol.

8. Mae'n bwysig sicrhau cyhoeddusrwydd digonol ac y caiff pobl gyfle i gyflwyno sylwadau ar y cynigion. Cynghorir yr awdurdodau i ymgynghori â phobl sy'n byw yn ardal y PCS arfaethedig a dylent gymryd camau rhesymol i ymgynghori â pherchnogion yn ogystal â deiliaid tir cyfagos a pherchnogion hawliau mwynol yr effeithir arnynt. At ei gilydd, cynghorir yr awdurdodau i ymgynghori â grwpiau cadwraeth ac amwynder a busnesau a datblygwyr sydd â diddordeb yn y PCS arfaethedig neu mewn ardaloedd y tu allan iddo y gallai'r cynnig effeithio arnynt. Mae'n arbennig o bwysig ymgynghori'n ddigonol â darparwyr seilwaith. Mae ymgynghori'n cynnig cyfle i ddatrys pwyntiau lle ceir anhawster mor gynnar â phosibl wrth baratoi'r cynllun, er mwyn sicrhau cyn lleied â phosibl o wrthwynebiadau pan fydd y cynllun wedi'i adneuo.

Dewis Ardaloedd

9. Nid oes cyfyngiadau ar faint PCS. Gellir cael PCS ar safle unigol, neu ar gyfres o safleoedd gyda nodweddion tebyg. Gall safleoedd diwydiannol hŷn neu safleoedd eraill y mae angen eu hadfywio a safleoedd mewn perchnogaeth unigol fod yn arbennig o addas. Lle mae cyfres o safleoedd ar wahân o dan sylw, mae'n debyg y gallai fod o fantais weinyddol gwneud un cynllun PCS yn hytrach na salw cynllun unigol.

10. Ni ellir sefydlu PCS mewn Parciau Cenedlaethol, Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol, Safleoedd o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig, Lleiniau Glas nac unrhyw ardal arall sydd wedi'i gwahardd gan orchymyn a wnaethpwyd gan yr Ysgrifennydd Gwladol. Ni ddylid dynodi tir sy'n cynnwys gosodiadau peryglus ychwaith. Dylid gofalu hefyd na chaiff adnoddau mwyngloddio pwysig eu sterileiddio, a dylid ystyried unrhyw gyfyngiadau ar ddefnyddio'r tir syn deillio o natur ansad neu halogedig y tir.

Hyd a Lled y Caniatâd

11. Gall y caniatâd cynllunio sy'n gysylltiedig â chynllun PCS amrywio'n fawr o ran ei gwmpas. Gall PCS roi caniatâd ar gyfer amrediad eang o ddatblygiadau mawr neu ar gyfer un prif ddefnydd, gan gynnwys newid defnydd, estyniadau a datblygiadau mewnlenwi. Yn ôl natur yr ardal a ddynodir fel PCS, a'r mathau o ddatblygu a ganiateir, bydd yr awdurdodau'n dymuno ystyried a raddau o reolaeth fanwl y mae angen eu cynnal er mwyn amddiffyn yn erbyn datblygiad cymdogion drwg a'r posibilrwydd o gynlluniau o ansawdd wael, ac fel arall sicrhau bod telerau'r caniatâd a roddir gan y PCS yn cael eu cadw. Er mwyn eglurder, dylid pennu caniatadau neu waharddiadau, cyn belled â phosibl, yn nhelerau'r disgrifiadau a ddefnyddir yn y Gorchmyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd).

Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987, (OS Rhif 1987/764) fel y'i diwygiwyd gan (OS Rhif 1991/1567, OS Rhif 1992/610, OS Rhif 1992/657, OS Rhif 1994/724 ac OS Rhif 1995/297)

Caniatadau Penodol neu Gyffredinol

12. Ceir 2 ymagwedd sylfaenol:

i. mae cynllun penodol yn rhoi caniatâd sy'n nodi, fesul eitem, y mathau o ddatblygu a ganiateir a'r cyfyngiadau a osodir. Drwy eu hepgor, caiff unrhyw fath arall o ddatblygiad ei wahardd o'r cynllun a byddai'n dod o dan y gofynion arferol ynglŷn â chynllunio;

ii. mae cynllun cyffredinol yn rhoi caniatâd cyffredinol neu eang yn cynnwys bron pob math o ddatblygu ond yn rhestru'r eithriadau. Mae angen i'r math hwn o gynllun fod yr un mor glir ynghylch y math o ddatblygiadau nad ydynt yn cael eu caniatáu â'r rhai sydd yn cael eu caniatáu.

Cyfeiriad

Gwaharddiadau

13. Ni ellir rhoi caniatâd i rai datblygiadau, gan gynnwys cynigion gwaredu mwynau a gwastraff, gan gynlluniau PCS.

Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Parthau Cynllunio Syml) (Datblygu Gwaharddedig) 1987, (OS Rhif 1987/849)

14. Nid yw cynlluniau PCS yn gorfod cael asesiad amgylcheddol (AA) ac ni allant roi caniatâd cynllunio ychwaith i ddatblygiad lle byddai angen AA. Lle gallai cynllun PCS fel arall gael yr effaith o roi caniatâd i broject Atodlen 1, rhaid i'r awdurdodau gynnwys darpariaeth yn y cynllun ynglŷn â gwahardd.

Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Asesiad o Effeithiau Amgylcheddol) 1988 (OS Rhif 1988/1199) (diwygiwyd gan OS Rhif 1990/367, OS Rhif 1992/1494, OS Rhif 1994/677, OS Rhif 1995/417 ac OS Rhif 1995/2258)

Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Parthau Cynllunio Syml) 1992, (OS Rhif 1992/2414)

15. Yn achos cynllun PCS penodol gall fod yn bosibl i awdurdod ddiffinio'r caniatâd yn y fath fodd fel ag i wahardd unrhyw broject Atodlen 2 lle mae angen AA, naill ai drwy wahardd datblygu o unrhyw ddisgrifiad a grybwyllir yn Atodlen 2, neu drwy wahardd datblygu o unrhyw ddisgrifiad a fyddai'n debygol, yn ymarferol, o greu effeithiau arwyddocaol ar yr amgylchedd. Ym mhob achos arall bydd yn angenrheidiol cynnwys darpariaeth sy'n ei gwneud yn glir na chaniateir datblygu at unrhyw ddiben a grybwyllir yn Atodlen 2 Rheoliadau 1988 oni bai, yn achos unrhyw ddatblygiad penodol nad yw wedi'i hepgor fel arall o'r caniatâd a roddir gan y PCS, fod yr awdurdod yn hysbysu'r datblygwr yn ysgrifenedig na fyddai'n debygol o gael effeithiau arwyddocaol ar yr amgylchedd. Bydd yr Ysgrifennydd Gwladol yn barod i ddefnyddio'i bwerau, os oes angen, i gyfarwyddo cynnwys darpariaeth i'r perwyl hwn lle mae'n credu bod hyn yn ofynnol.

16. Ni ddylid defnyddio cynlluniau PCS i ganiatáu codi adeiladau, na defnyddio adeiladau ar dir, ar gyfer unrhyw weithgarwch a allai esgor ar bresenoldeb swm rheoledig o sylwedd peryglus ar unrhyw safle yn ardal y cynllun nac ar gyfer gosod neu adeiladu piblinell hysbysadwy.

Rheoliadau Cynllunio (Sylweddau Peryglus) 1992, (OS Rhif 1992/656)

Defnyddio Amodau a Chyfyngiadau

17. Gall fod yn angenrheidiol cysylltu amodau a chyfyngiadau â'r datblygiad a ganiateir gan gynllun PCS. Dylid cadw'r rhain i'r lleiafswm a dylent fod yn orfodadwy. Lle bynnag y bo modd, dylai cynlluniau PCS gael eu drafftio er mwyn galluogi datblygwyr i gydymffurfio ag unrhyw amodau a bennir yn hytrach na cheisio caniatâd yr awdurdod. Lle bo'n angenrheidiol mynnu bod y datblygwyr yn gofyn am gymeradwyaeth benodol yr awdurdod, dylai'r cynllun PCS egluro pa feini prawf yn union a fydd yn gymwys.

18. Yn gyffredinol, ni ddylai cynlluniau PCS fod yn ymwneud ag agweddau manwl ar ddatblygu. Dylent sicrhau y caiff unrhyw safonau iechyd a diogelwch hanfodol eu pennu lle nad yw materion o'r fath wedi'u cynnwys eisoes gan ddarpariaethau statudol eraill. Hwyrach y bydd angen cynnwys materion megis arllwysiadau llygredd, tir

Cyfeiriad

halogedig, tir ansad, mynediad ar gyfer pobl anabl, mynediad ar gyfer cerbydau, parcio, adeiladu priffyrdd, atal troseddau, diogelu ac adnewyddu nodweddion naturiol a chynefinoedd, tirlunio a dylunio, cyn belled ag y mae rheolaeth gynllunio yn briodol. Dylid rhoi sylw penodol i amddiffyn rhag llifogydd ac i ddiogelu ansawdd dŵr ac adnoddau dŵr.

19. Gall hefyd fod angen i gynlluniau PCS nodi'r meini prawf sylfaenol ar gyfer datblygu, er enghraifft, graddfa, uchder, deunyddiau, safonau parcio, er mwyn sicrhau bod ffurf a graddfa foddhaol o ddatblygu'n cael eu gwireddu.

Defnyddio Is-barthau

20. Gall fod yn angenrheidiol cynnwys is-barthau arbennig o fewn y PCS lle caiff trefn gynllunio'r cynllun PCS ei deilwra ymhellach i gymryd ffactorau lleol i ystyriaeth, er enghraifft, is-barthau iechyd a diogelwch o gwmpas gosodiadau peryglus, neu dir ansad a halogedig o fewn PCS neu'n agos ato; is-barthau ffiniau sensitif (er enghraifft, lle mae'r PCS yn cyffinio ag ardal breswyl, ardal gadwraeth, Parc Cenedlaethol, AOHNE, SoDdGA, ardal cadwraeth natur neu ardal amgylcheddol bwysig arall); diogelu ardaloedd ar gyfer gwasanaethau cyhoeddus strategol a phriffyrdd mawr; ac is-barthau tirlunio wedi'u cadw ar gyfer plannu mawr; is-barthau archaeolegol ar safleoedd neu ardaloedd archaeolegol pwysig neu o'u cwmpas. Lle mae olion o'r fath yn gorwedd o fewn ardal a gynigiwyd ar gyfer PCS bydd angen i'r awdurdod cynllunio lleol gynnal asesiad neu werthusiad o'r safle archaeolegol ac ymgynghori â buddiannau archaeolegol, wrth ffurfio'u cynigion. Gall is-barthau ddod o dan amodau ychwanegol neu wahanol i adlewyrchu eu dibenion arfaethedig.

Y Berthynas â Chynlluniau Datblygu

21. Dylai'r awdurdod nodi yn natganiad ysgrifenedig y PCS beth yw'r berthynas rhwng eu cynigion PCS â'r cynigion yn y cynllun datblygu ar gyfer yr ardal. Er bod yna weithdrefnau ar wahân ynglŷn â pharatoi cynlluniau datblygu a PCS, gall fod o gymorth prosesu'r cynllun PCS ar yr un pryd â chynllun datblygu lle bo hwnnw'n gwneud darpariaeth newydd ar gyfer datblygu. Drwy wneud hyn mae egwyddor defnydd y tir yn cael ei sefydlu yn y cynllun datblygu ac mae'r caniatâd cynllunio'n cael ei roi yn y cynllun PCS. Lle bo cynigion, yn eithriadol, yn gwyro o'r cynllun datblygu mewn ffordd sy'n rhagfarnu gweithrediad y cynllun hwnnw, bydd ymchwiliad lleol yn briodol.

Y Berthynas â Rheolau eraill

Cylchlythyr 33/92 y Swyddfa Gymreig, Planning Controls Over Demolition

22. Mae cynllun PCS yn rhoi caniatâd cynllunio ar gyfer y datblygu y mae'n ei bennu ac ar y sail y mae'n ei nodi yn unig. Ni all cynlluniau PCS roi caniatâd adeilad rhestredig, caniatâd heneb cofrestredig, caniatâd sylweddau peryglus, caniatâd ar gyfer arddangos hysbysebion na chaniatâd i gau neu i wyro hawl dramwy gyhoeddus; na chaniatâd i dorri coed sydd â gorchymyn cadw neu i docio coed arnynt. Ac ni all cynlluniau PCS ganiatáu unrhyw drwyddedau angenrheidiol na rhoi'r gymeradwyaeth Rheoliadau Adeiladu sy'n angenrheidiol. Ni fydd rheolaeth gynllunio dros ddymchwel rhai adeiladau yn gymwys lle mae angen dymchwel adeiladau fel rhan o'r ailddatblygu a awdurdodir gan y cynllun.

Dileadau

23. Mae Atodiad A, 'Use, Content and Effect of SPZs', Ychwanegiad 1, Ychwanegiad 2 ac Atodiad B, 'Guidance on SPZ Procedures' o nodyn 5 Canllawiau Polisi Cynllunio, 'Simplified Planning Zones', wedi'u dileu.

Atodiad A

Paratoi Cynllun PCS