



Cynllun Datblygu Lleol Plan 2 (2017 – 2033)

Methodoleg Safleoedd Ymgeisiol

1. CYFLWYNIAD

- 1.1 Mae'r ddogfen hon yn amlinellu'r fethodoleg ar gyfer gwerthuso addasrwydd safleoedd datblygu posibl i'w cynnwys yng Nghynllun Datblygu Lleol diwygiedig Sir Benfro (CDLI2).
- 1.2 Wrth wneud hynny, mae'n nodi'r egwyddorion arwain ar gyfer adolygu tir a ddyrannwyd yn flaenorol yn y Cynllun Datblygu Lleol presennol (a fabwysiadwyd ym mis Chwefror 2013), ac ar gyfer sefydlu dyraniadau safle newydd posibl a newidiadau i ffiniau aneddiadau, yn gyson â pholisi cynllunio lleol, Gweledigaeth y CDLI ac opsiynau strategol, a'r Strategaeth a Ffeirir yn y CDLI.
- 1.3 Mae safleoedd sydd i'w hystyried yn cynnwys y rheiny ar y Gofrestr Safleoedd Ymgeisiol, safleoedd sydd wedi'u dyrannu ond heb eu datblygu o fewn y CDLI, ac unrhyw safleoedd eraill yr ystyrir eu bod yn briodol.
- 1.4 Bydd y ddogfen hon yn cael ei defnyddio fel rhan o'r sylfaen dystiolaeth i gefnogi ymagwedd yr Awdurdod at nodi'r safleoedd hynny sydd wedi'u cynnwys yn y CDLI2 diwygiedig, yn ogystal â'r rheiny a hepgorwyd o'r Cynllun.
- 1.5 Paratwir y fethodoleg i adlewyrchu Polisi Cynllunio Lleol a darpariaethau deddfwriaethol i sicrhau bod y cam nodi safleoedd wedi'i seilio ar asesiad cadarn a chredadwy o addasrwydd ac argaeledd tir. Mae ymarferoldeb cyflawni safleoedd yn agwedd bwysig a bydd yn hanfodol i nodi safleoedd i'w cynnwys yn y CDLI diwygiedig.
- 1.6 Eir i'r afael â'r holl ffactorau hyn, lle bo'n briodol, drwy ymgynghori â chyrff ymgynghori penodol yn ystod y broses o werthuso safleoedd, tra bydd yn ofynnol i hyrwyddwyr tir ddarparu lefel o fanylder i alluogi rhoi ystyriaeth lawn i'w safleoedd.
- 1.7 Bydd y fethodoleg hon yn ffurfio'r sail ar gyfer ystyried safleoedd trwy gydol proses baratoi'r CDLI diwygiedig. Bydd, fodd bynnag, yn destun iteriad parhaus er mwyn darparu gwybodaeth bellach mewn perthynas â gofynion ac ystyriaethau penodol ar gamau dilynol. Yn hyn o beth, mae'r canlynol yn rhoi eglurder pellach o ran y cam safle ymgeisiol.

Safleoedd Ymgeisiol

- 1.8 Mae'r Llawlyfr Cynllun Datblygu Lleol – Argraffiad 2 (Awst 2015) yn cynghori y dylid ymgysylltu'n gynnar â datblygwyr a thirfeddianwyr er mwyn cael gwybodaeth am safleoedd ymgeisiol. Mae'n hanfodol fod hyrwyddwyr safleoedd yn deall y bydd eu dwyn ymlaen ar ôl y cam safle ymgeisiol yn golygu ei bod yn annhebygol y gellir eu hystyried i'w cynnwys yn y fersiwn Adnau o'r Cynllun.
- 1.9 Ni ddylid dehongli cyflwyno safleoedd yn y cam safle ymgeisiol fel ymrwymiad y byddant yn cael eu cynnwys yn y Cynllun. Er mwyn iddynt gael eu hystyried, bydd angen iddynt fodloni asesiad yn seiliedig ar feini prawf fel yr amlinellir yn y Papur Methodoleg hwn. Dylid nodi yr ymgwymerir â'r broses gwahodd cyflwyniadau safleoedd ymgeisiol dros gyfnod amser penodol, fel y pennir yn y Cytundeb Cyflawni, ac fe'i cefnogir gan ymgysylltiad â rhanddeiliaid sy'n arwain at y cam hwn. Ystyrir bod unrhyw safleoedd a gyflwynir y tu allan i'r cyfnod amser hwn ar gyfer gwahodd safleoedd 'heb eu gwneud yn briodol'.
- 1.10 Dylid nodi y bydd safleoedd a gyflwynir fel rhan o'r broses safleoedd ymgeisiol ar gael i'r cyhoedd gael golwg arnynt fel rhan o'r Strategaeth Ddewisol Cyn Adneuo. Fodd

bynag, bydd yr asesiad i gefnogi cynnwys neu hepgor y safleoedd yn y CDLI yn cael eu hystyried yn y cam CDP ar Adnau, pan fydd partïon â buddiant yn cael y cyfle i wneud sylwadau.

2. METHODOLEG ASESU SAFLEOEDD

- 2.1 Nod y fethodoleg hon yw darparu fframwaith ar gyfer gwneud arfarniad cynhwysfawr o botensial datblygu safleoedd a diogelu safleoedd yn briodol. Nodir, fodd bynnag, na all hyn efelychu'r ystyriaethau manwl sy'n ofynnol trwy gais cynllunio. Yn hytrach, mae wedi'i chynllunio a'i bwriadu i roi hyder mewn perthynas â derbynioldeb ac ymarferoldeb cyflawni safleoedd i'w cynnwys yn y Cynllun Datblygu.
- 2.2 Mae'r camau o'r CDLI i dirfeddianwyr, asiantau a datblygwyr ddod ynghlwm wedi'u nodi isod mewn trefn gronolegol:

Cam Cyflwyno Safleoedd Ymgeisiol

- Y gwahoddiad i alluogi hyrwyddwyr tir i gyflwyno safleoedd i'w cynnwys yn y Cynllun Datblygu Lleol diwygiedig. Gallai'r cyfryw gyflwyniadau gynnwys ystod o ddefnyddiau, megis: preswyl, cyflogaeth, manwerthu ac ati. Mae'r gwahoddiad hefyd yn cynnwys potensial i gyflwyno safleoedd i'w diogelu rhag cael eu datblygu.

Cam Strategaeth Ddewisol

- Caiff y Gofrestr Safleoedd Ymgeisiol ei chyhoeddi gyda'r Strategaeth Ddewisol. Yn y cam Strategaeth Ddewisol, nid ymgynghoriad ydyw i gefnogi na gwrthwynebu cyflwyniadau safleoedd.
- Bydd ardaloedd cyffredinol o Sir Benfro lle hyrwyddir twf datblygiad yn cael eu nodi yn y Strategaeth Ddewisol. Bydd hyn yn hollbwysig yn y cam asesu safleoedd nes ymlaen yn y broses.

CDLI ar Adnau

- Bydd y CDLI ar Adnau yn dynodi'r safleoedd hynny sydd wedi'u cynnwys yn y Cynllun a'u hepgor o'r Cynllun. Mae hyn yn cynnwys safleoedd wedi'u dynodi am ddefnydd tir penodol yn ogystal â'r ardaloedd hynny sydd wedi'u gwarchod a'u diogelu, yn ychwanegol at lunio ffiniau aneddiadau. Gellir cyflwyno sylwadau fel rhan o'r broses ymgynghori ar y CDLI ar Adnau. Bydd sylwadau, gan gynnwys y rheiny ar safleoedd a gyflwynir yn ystod y cam hwn, yn cael eu cyflwyno i'w hystyried yn yr Archwiliad, fel isod.

Archwiliad CDLI

- Bydd y CDLI ar Adnau, y dogfennau Cyn Adneuo, ynghyd â'r holl ymatebion a gyflwynwyd fel rhan o bob cam ymgynghori, yn cael eu cyflwyno i'r archwiliad i'w hystyried gan Arolygydd Cynllunio annibynnol. Dylid nodi na fydd sylwadau a chynrychiolaethau a gyflwynir yn ystod y camau Cyn Adneuo yn cael eu hystyried yn yr Archwiliad.

3. Y BROSES SAFLEOEDD YMGEISIOIOL

3.1 Mae'r ffurflen cyflwyno safle ymgeisiol yn amlinellu'r cwestiynau angenrheidiol i gyflawni gofynion y fethodoleg. Bydd hyn yn galluogi cynnal asesiad o'r safle a'i ymarferoldeb cyflawni. Mae'r Fethodoleg Asesu Safleoedd ar gyfer y Cam Safle Ymgeisiol yn cynnwys meini prawf ar gyfer hidlo safleoedd lle gallant fod yn groes i Bolisi Cenedlaethol, neu'n anaddas oherwydd cyfyngiadau cyffredinol. Bydd ymrwymiad tirseiddiannwr neu ddatblygwr i gyflwyno'r safle, a thystiolaeth ategol ychwanegol, gan gynnwys ymarferoldeb posibl safle, yn ffactorau pwysig. Tynnir y nodweddion hyn o'r ffurflen gyflwyno.

3.2 Mae gofyniad i gynnal Arfarniad Cynaliadwyedd yn ogystal ag Asesiad Amgylcheddol Strategol fel rhan o waith paratoi'r CDLI. Bwriedir y bydd proses yr Arfarniad Cynaliadwyedd yn cael ei chyfuno â'r gofynion am Asesiad Amgylcheddol Strategol yn un broses arfarnu (Arfarniad Cynaliadwyedd/Asesiad Amgylcheddol Strategol). Hefyd, bydd angen i'r Cyngor greu CDLI2 na fydd yn cael unrhyw effaith sylweddol (ar ei ben ei hun ac mewn cyfuniad) ar yr adnodd Safleoedd Ewropeaidd (Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd) yn ystod ei weithredu. Yn hyn o beth, bydd angen i'r cynigion datblygol hynny (gan gynnwys dewis safleoedd) gael eu llywio gan adolygiad iterus yn erbyn y cyfryw fframweithiau wrth i'r broses gwneud cynllun fynd rhagddi tuag at y cam adneuo.

Cam Safleoedd Ymgeisiol

3.3 Ar y cyd â'r gwahoddiad am safleoedd ymgeisiol, bydd yr Awdurdod yn ail-werthuso, a lle bydd yn briodol, yn ystyried y safleoedd a ddyrennir ar gyfer y cyfryw ddefnyddiau o fewn y Cynllun Datblygu Lleol presennol. Ni fydd safleoedd datblygu a chanddynt ganiatâd cynllunio (amlinellol neu fanwl) yn cael eu dwyn ymlaen fel dyraniadau yn y Cynllun diwygiedig o angenrheidrwydd. Bydd ystyriaeth yn cael ei rhoi i ymrwymiad y tirseiddiannwr/datblygwr, yn ogystal ag ymarferoldeb a ffactorau llywio eraill ar gyfer dwyn y safle hwnnw yn ei flaen. Dylai tirseiddianwyr â dyraniadau cyfredol sydd heb eu datblygu (beth bynnag fo'u statws cynllunio), ailgyflwyno'r rhain fel safleoedd ymgeisiol yn ystod y cyfnod hwn.

3.4 Dylid cyfeirio at y rhagamcaniadau poblogaeth a chartrefi ar gyfer Sir Benfro, a'r gostyngiad arfaethedig mewn gofynion cartrefi. Mae'n amlwg mewn rhai achosion y bydd safleoedd yn cael eu cyflwyno fel rhan o'r broses safleoedd ymgeisiol a allai fod yn addas, fodd bynnag, efallai y cânt eu hepgor dim ond ar y sail bod tir priodol yn rhywle arall, sydd wedi'i gefnogi gyda thystiolaeth gadarn o'i ymarferoldeb cyflawni.

3.5 Bydd y goblygiadau posibl sy'n deillio o unrhyw ddiwygiad i Strategaeth y CDLI a'r fframwaith aneddiadau yn cael effaith ar ddewis safleoedd hefyd. Yn hyn o beth, bydd rôl a swyddogaeth yr anheddiad, ynghyd â'i safle o fewn y fframwaith aneddiadau, yn cael dylanwad uniongyrchol ar ddewis safleoedd. Lle cynigir safleoedd i'w diogelu rhag cael eu datblygu, bydd angen cyfiawnhad clir ar gyfer hyn.

3.6 Bydd pob safle ymgeisiol yn destun proses asesu a nodir yn y tabl isod.

Methodoleg Asesu Safleoedd Ymgeisiol Cyngor Sir Penfro:

Arfarniad Cynaliadwyedd/Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd (Parhaus trwy gydol pob cam)					
Cofrestrriad Cychwynnol	Asesiad Cam 1	Asesiad Cam 2	Asesiad Cam 3	Asesiad Cam 4	Asesiad Cam 5
<ul style="list-style-type: none"> • Safleoedd wedi'u didoli yn ôl maint • Math o ddefnydd • Wedi'u mapio • Tir Wedi'i Ddatblygu'n Flaenorol neu Dir Maes Glas? • Cyflwyniad Tai Fforddiadwy? • Pwrpasol/hunanadeiladu? 	<ul style="list-style-type: none"> • Mapio'r System Gwybodaeth Ddaeryddol (GIS) yn erbyn yr haenen cyfyngiadau yn dangos effaith ar: -Berygl lifogydd -Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig -Ardal Cadwraeth Arbennig -Adeilad Rhestredig -Heneb Restredig -Mwynau -Ardal Gadwraeth -Parc/gardd hanesyddol -Tir halogedig - Materion diogelu eraill <p>Lefel ardal y safle yr effeithir arni wedi'i nodi. Asesiad yn erbyn Polisi Cynllunio Cymru ac wedi'i gofnodi yn TANS.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Asesu yn erbyn y Strategaeth Ddewisol • Tai – lefel twf gyffredinol a'r perthynas â'r strategaeth ofodol. • Safle mewn hierarchaeth/grŵp gofodol • Defnyddiau eraill – gofynion penodol o'r Polisi Cenedlaethol/sylfaen dystiolaeth berthnasol. 	<ul style="list-style-type: none"> • Ymgynghori ag adrannau mewnol a sefydliadau allweddol: • Bwrdd Iechyd Hywel Dda • Cyfoeth Naturiol Cymru • Dŵr Cymru • Corff tir Amaethyddol Llywodraeth Cymru • Prifffyrdd • Cefnffyrdd • Amddiffyn y Cyhoedd • Addysg • Ymddiriedolaeth Archaeolegol Dyfed • Swyddog Adeiladau Rhestredig • Tîm Eiddo • Tîm Adfywio 	<p>Tirwedd a Bioamrywiaeth</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sut mae'r safle hwn yn cysylltu â'r dirwedd, tirffurf a nodweddion safle eraill? • A yw'r cynefin presennol yn darparu gwasanaeth ecosystem gwerthfawr? • A gynigir colli coetir/coed/perthi gwarchoddedig? • A oes rhywogaethau neu gynefinoedd gwarchoddedig neu bwysig yn lleol yn bresennol? • Presenoldeb rhywogaethau/cwrs dŵr • A yw'r safle ei hun mewn perygl o lifogydd neu o achosi llygredd? 	<p>Ymarferoldeb Cyflawni</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cysylltiadau ar gyfer Trydan a dŵr • Capasiti carthffosiaeth • Bwriad perchennog y tir • Perchnogaeth tir • Rhwystrau cyfreithiol rhag cyflawni • Ymarferoldeb • Cysylltiadau trafnidiaeth • Cydymffurfio a SUDs?

DADANSODDIADAU AC YSTYRIAETHAU PELLACH

3.7 Bydd gwneud penderfyniad ar gynnig datblygu yn cael ei ategu gan werthfawrogiad ehangach o bolisi cynllunio, gan gynnwys egwyddorion cynllunio cyffredinol. Mae'r rhain yn cynnwys y rhai'n ymwneud â datblygiadau hirgul, cefnwlad a datblygiadau tandem, er enghraifft.

3.8 Gall y cyfryw egwyddorion cynllunio cyffredinol fod yn faterion ansoddol yn aml, a byddant yn cael eu hystyried fel rhan o arfarniad safle yng Ngham 4. Caiff y rhain eu hystyried ar sail nodweddion unigol y safle, ei effaith ar gymeriad y safle, yn ogystal â'i leoliad o fewn yr anheddiad. Bydd cyfyngiadau eraill ar safle a allai effeithio ar y broses dewis safleoedd, neu yn wir ymarferoldeb cyflawni safleoedd, yn cael eu hystyried fel rhan o'r broses ddewis. Gallai'r rhain gynnwys sefydlogrwydd tir, diogelu mwynau, lleiniau clustogi mwynau, ansawdd tir amaethyddol a safleoedd o bwysigrwydd diwylliannol.

3.9 Lle bo'n briodol, gall Cyngor Sir Penfro ofyn am ragor o wybodaeth gan hyrwyddwyr tir at ddibenion datblygu neu ddiogelu.

3.10 Fel gyda'r Safleoedd Strategol, gallai'r asesiad hwn fynnu i wybodaeth ychwanegol gael ei darparu gan adrannau mewnol fel draeniad, priffyrdd ac addysg, yn ogystal ag ymgynghori allanol gydag asiantaethau a sefydliadau statudol lle bo'n briodol (gweler y tabl uchod).

YSTYRIED SAFLEOEDD AMHRESWYL

3.11 Bydd dyraniad safleoedd amhreswyl a gyflwynwyd fel rhan o'r fethodoleg safleoedd ymgeisiol yn cael ei ystyried yn erbyn yr egwyddorion cynllunio a nodwyd o fewn y paragraffau blaenorol. Yn ogystal, bydd angen cyfeirio at unrhyw dystiolaeth berthnasol a phapurau cefndir sy'n nodi gofynion y cyfryw ddefnyddiau tir.

CYSWLLT TECHNEGOL

3.12 Bydd y Cyngor yn cysylltu â swyddogion technegol a swyddogion eraill yr Awdurdod, a phartïon allanol (gan gynnwys Cyfoeth Naturiol Cymru, Dŵr Cymru Welsh Water ac Ymddiriedolaeth Archaeolegol Dyfed) i gynorthwyo a chyfrannu at y broses gwneud cynlluniau. Bydd hyn yn gynorthwyo gyda sgrinio neu ystyried safleoedd posibl i'w cynnwys, neu beidio â'u cynnwys, yn y CDLI, ac fe'i nodir yng Ngham 3.

ARFARNIAD CYNALIADWEYDD/ASESIAD AMGYLCHEDDOL STRATEGOL (ac Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd o bosibl)

3.13 O ran y cam CDLI ar Adnau, bydd yn ofynnol rhoi ystyriaeth i'r Arfarniad Cynaliadwyedd/Asesiad Amgylcheddol Strategol. Bydd fframwaith y Cyngor o ran y rhain wedi'i sefydlu erbyn y cam hwn. Bydd y Cyngor yn sicrhau bod ei gynigion (gan gynnwys safleoedd), fel y'u hamlinellwyd yn y CDLI ar Adnau, yn destun adolygiad yn erbyn y fframwaith Arfarniad Cynaliadwyedd/Asesiad Amgylcheddol Strategol. Bydd iteriadau dilynol o'r fethodoleg hon yn nodi manylion pellach mewn perthynas â'r broses a'i gofynion.

3.14 O ran yr Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd, mater i'r Cyngor fydd cynhyrchu Cynllun na fydd yn cael unrhyw effaith sylweddol (ar ei ben ei hun ac mewn cyfuniad) ar yr adnodd Safleoedd Ewropeaidd. Yn hyn o beth, bydd y Cyngor yn sicrhau bod ei gynigion (gan gynnwys safleoedd), fel y'u hamlinellwyd yn y CDLI ar Adnau, yn destun adolygiad yn erbyn Adroddiad yr Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd (pe bai'r Sgrinio cyn adneuo cychwynnol yn methu dod i gasgliad nad oes unrhyw effaith bosibl).

Rhagor o Wybodaeth

3.15 I gael rhagor o gymorth gyda'r broses Methodoleg Asesu Safleoedd neu broses y CDLI yn gyffredinol, ewch i'n gwefan (gweler y dolenni at Gynllunio a Pholisi) neu anfonwch neges e-bost i ldp@pembrokeshire.gov.uk neu cysylltwch â'r Adran Cynlluniau Datblygu ar 01437 764551.