

Papur Pwnc

**Diwygiedig Cynllun
2018-2033 Datblygu
Lleol**

Rhagfyr 2018

Terfynau Datblygu

Cynnwys

- 1. Rhagarweiniad**
- 2. Diben y Papur hwn**
- 3. Cyd-destun Polisi**
- 4. Beth yw Terfynau Datblygu?**
- 5. Y Strategaeth Cyn-adneuo a Ffeirir a'r defnydd o Derfynau Datblygu**
- 6. Defnyddio Terfynau Datblygu?**
- 7. Cymhwyso Terfynau Datblygu**
- 8. Adolygu a Diffinio Terfynau Datblygu**
- 9. Egwyddorion**

1. Rhagarweiniad

1.1 Mae Cyngor Sir Caerfyrddin wrthi'n paratoi'r Cynllun Datblygu Lleol Diwygiedig (CDLI) ar gyfer ei ardal (ac eithrio'r rhan honno a gynhwysir o fewn Parc Cenedlaethol Bannau Brycheiniog). Nod y CDLI Diwygiedig yw gwneud system y Cynllun Datblygu yn fwy perthnasol, yn fwy cynhwysol ac yn fwy deniadol i gymunedau lleol.

1.2 Bydd y CDLI Diwygiedig yn nodi ein cynigion a'n polisiâu ar gyfer datblygu a defnyddio tir o fewn ardal y cynllun yn y dyfodol. Pan gaiff ei gwblhau'n derfynol (ei fabwysiadu), bydd y CDLI Diwygiedig yn disodli'r CDLI mabwysiedig presennol a bydd penderfyniadau ar ganiatâd cynllunio yn cael eu seilio'n bennaf ar ei gynnwys.

1.3 Mae Cynllun Datblygu'n darparu rhywfaint o sicrwydd ynghylch pa fath o ddatblygu a gaiff, ac na chaiff, ei ganiatáu yn ystod cyfnod y Cynllun.

1.4 Pan gaiff ei fabwysiadu, bydd y Cynllun yn cynnwys polisiâu a chynigion manwl ar gyfer defnydd tir a hefyd ar gyfer gwarchod yr amgylchedd. Bydd yn rhoi arweiniad ar gyfer buddsoddi ac ar gyfer darparu gwasanaethau a seilwaith, a bydd yn pennu lefel y ddarpariaeth a lleoliad tai newydd a chyfleoedd am waith. Y CDLI sy'n gosod y fframwaith ar gyfer ystyried yr holl gynigion defnydd tir yn ystod cyfnod y Cynllun.

1.5 Bydd sylw priodol yn cael ei roi i bolisi a chanllawiau cynllunio cenedlaethol a rhanbarthol wrth lunio'r canlyniadau gyda golwg ar baratoi'r CDLI. Wrth lunio'r CDLI, bydd sylw hefyd yn cael ei roi i gynlluniau, strategaethau a dogfennau cefndirol eraill lle bo hynny'n berthnasol.

2. Diben y Papur hwn

2.1 Mae'r papur hwn yn ceisio adeiladu ar y gwaith cyn-adneuo a wnaed hyd yma gan gynnwys y dystiolaeth, y papurau pwnc a'r Strategaeth Ddrafft a Ffefrir a'i dogfennau ategol. Bydd papurau pwnc yn ceisio gosod y cyd-destun ar gyfer paratoi'r CDLI trwy nodi themâu cyffredinol a meysydd pwnc unigol manwl. Byddant yn ceisio datblygu ymhellach, a nodi, rai o'r materion posibl, y dewisiadau a'r amcanion ar gyfer yr ardal ac yn cynrychioli elfennau pwysig wrth ddatblygu sylfaen dystiolaeth gadarn.

2.2 Mae'r papur hwn yn ceisio datblygu ymhellach y materion yn ymwneud â'r defnydd (neu fel arall) o derfynau datblygu o fewn CDLI Sir Gaerfyrddin. Yn unol â hynny, bydd y papur hwn:

- yn datblygu ymhellach y gwaith cyn-adneuo a wnaed eisoes (gan gynnwys y Strategaeth Ddrafft a Ffeirir);
- yn llywio'r gwaith parhaus o ymgysylltu a chyfranogi wrth i'r cynllun symud yn ei flaen i'r cam Adneuo;
- yn llywio'r gwaith o baratoi'r CDLI Adneuo; ac
- yn ffurfio rhan o'r sylfaen dystiolaeth a'r dogfennau ategol yn yr archwiliad annibynnol.

2.3 Gellir diweddarau'r papur hwn ymhellach wrth i'r cynllun fynd rhagddo. Bydd diweddariadau o'r fath yn sicrhau bod proses y CDLI yn cael ei llywio'n briodol.

3. Cyd-destun Polisi

3.1 Mae'r gwaith o baratoi CDLI yn swyddogaeth statudol gan awdurdod cynllunio lleol o dan ddarpariaethau Deddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004. Rhaid i'r swyddogaeth gael ei harfer fel rhan o'r broses o gyflawni datblygu cynaliadwy yn unol â Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 - sicrhau bod datblygu a defnydd tir yn cyfrannu at wella llesiant economaidd, cymdeithasol, amgylcheddol a diwylliannol Cymru.

3.2 Un elfen bwysig wrth gyflawni hyn yw'r sicrwydd y dylai CDLlau ei ddarparu mewn perthynas â sut y disgwylir i leoedd newid o safbwynt defnydd tir wrth ddarparu ar gyfer anghenion datblygu dros gyfnod y cynllun. Mae hyn yn rhoi sicrwydd nid yn unig i ddatblygwyr, ond hefyd i'r cyhoedd ynghylch y math o ddatblygu a ganiateir mewn lleoliad penodol¹.

3.3 Dylid cydnabod y berthynas rhwng gwlad a thref a'u dibyniaeth ar ei gilydd, yn arbennig o safbwynt y defnydd o derfynau datblygu ar gyfer datblygiad/anheddiad, a pholisïau a chynigion dyrannu tir.

¹ Polisi Cynllunio Cymru: Argraffiad 9 (paragraff 2.1.2)

3.4 Dylid lleoli datblygiadau yng nghefn gwlad o fewn, ac yn gyfagos i'r aneddiadau hynny sy'n gallu darparu orau ar eu cyfer o safbwynt seilwaith, mynediad a gwarchod cynefin a thirwedd. Gallai mewnlenni neu fân estyniadau i'r aneddiadau presennol fod yn dderbyniol, yn arbennig lle mae hyn yn diwallu angen lleol am dai fforddiadwy, ond rhaid parhau i gadw rheolaeth gaeth ar adeiladu newydd mewn cefn gwlad agored sydd i ffwrdd o aneddiadau presennol neu ardaloedd a neilltuwyd i'w datblygu mewn cynlluniau datblygu. Dylai pob datblygiad newydd barchu cymeriad yr ardal gyfagos a dylai fod o faint a dyluniad priodol².

3.5 Mae Polisi Cynllunio Cymru yn darparu canllawiau lleoliadol clir ar gyfer datblygiadau tai newydd. Mae'n dweud y dylai'r rhain fod wedi'u hintegreiddio a'u cysylltu'n dda â'r patrwm presennol o aneddiadau, ac wrth i aneddiadau ehangu dylid osgoi creu datblygiad hirgul, cyfuno aneddiadau neu batrwm datblygu tameidiog³.

3.6 Canlyniad cyffredinol datblygiadau tai newydd mewn pentrefi, trefi neu ar gyrion anheddiad yw cymysgedd o dai fforddiadwy a thai'r farchnad sy'n cadw ac sydd, lle bo hynny'n ymarferol, yn gwella nodweddion pwysig ar dirwedd a bywyd gwyllt yn y datblygiad⁴.

3.7 Mae sefydlu egwyddorion o fewn Polisi Cynllunio Cymru gyda golwg ar gynllunio ar gyfer y dyfodol, a rheoli twf a datblygiad o fewn cyd-destun cynllunio gofodol, yn elfennau pwysig wrth gynllunio ar gyfer newid yn y dyfodol yn aneddiadau ardaloedd y cynllun. Bydd angen i'r CDLI Diwygiedig gyfryngu rhwng materion sy'n gwrthdaro, cyfyngiadau a chyfleoedd o fewn aneddiadau wrth lunio a rheoli twf y dyfodol. Bydd rôl y terfynau datblygu wrth iddynt danategu'r egwyddorion allweddol hyn yn cael ei hystyried fel offeryn polisi; o safbwynt dyrannu safleoedd penodol ar gyfer datblygu ac er mwyn meithrin ymdeimlad o le yng nghymunedau'r Sir.

3.8 Mae Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 6 yn nodi, mewn cyd-destun gwledig, y dylai datblygiadau nad ydynt wedi'u bwriadu i ddarparu ar gyfer anghenion lleol barhau i gael eu lleoli mewn trefi marchnad, canolfannau gwasanaethau lleol neu glystyrau o aneddiadau llai lle gellir dangos cysylltedd cynaliadwy⁵. Dywed ymhellach y dylid ystyried defnyddio polisiau seiliedig ar feini prawf mewn aneddiadau llai, yn hytrach na ffiniau aneddiadau. Bydd hyn yn amodol ar ei fod yn cael ei ystyried o fewn y papur hwn a'i adlewyrchu yn y Strategaeth a Ffeirir.

² Polisi Cynllunio Cymru: Argraffiad 9 (paragraff 4.7.8)

³ Polisi Cynllunio Cymru: Argraffiad 9 (paragraff 9.3.1)

⁴ Polisi Cynllunio Cymru: Argraffiad 9 (paragraff 9.1.1)

⁵Nodyn Cyngor Technegol 6 Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (Gorffennaf 2010)

Lleol

3.9 Mae'r CDLI mabwysiedig cyfredol yn defnyddio Terfynau Datblygu er mwyn helpu i weithredu ei Fframwaith Aneddiadau. Mae hyn yn adlewyrchu dull parhaus lle mae Terfynau Datblygu hefyd wedi'u cymhwysu o fewn cynlluniau datblygu blaenorol fel modd o gynllunio ar gyfer twf a newid.

4. Beth yw Terfynau Datblygu?

4.1 Offeryn polisi cynllunio yw Terfynau Datblygu, neu derfynau aneddiadau fel y'u gelwir weithiau, a ddefnyddir i wahaniaethu rhwng aneddiadau sydd ar ffurf adeiledig (a lle gall datblygu pellach fod yn dderbyniol) ac ardaloedd neu grwpiau o anheddau/adeiladau y mae eu cymeriad yn debycach i gefn gwlad agored (gydag angen o ganlyniad i reoli datblygu newydd yn ofalus).

4.2 Maent yn nodi/cyfathrebu ardaloedd lle gall datblygu fod yn briodol. Mae'r rhain yn cynnwys: dyraniadau safle, mewnlenni, estyniadau i aneddiadau, ailddatblygu ac addasu adeiladau. Maent yn atgyfnerthu datblygiadau o fewn ac o amgylch ffurf adeiledig bresennol ac aneddiadau diffiniedig, ac yn nodi lle na fyddai datblygu pellach (os yw wedi'i ddylunio a'i adeiladu'n briodol) yn anghyson neu'n ymwithiol.

4.3 Wrth ddarparu'r gwahaniaeth rhwng ffurf drefol a chefn gwlad mae Terfynau Datblygu, wedi'u hategu gan bolisi clir, yn caniatáu rheolaeth ar gynigion y tu allan i'w ffiniau. Byddai'n ofynnol i gynigion o fewn hyn fod yn unol ag egwyddorion datblygu cyffredinol sy'n ymwneud â materion megis gorlenwi, cymeriad ac ati. Fel arfer byddai datblygu y tu allan i'r terfynau, neu mewn ardaloedd ac aneddiadau heb derfynau, yn gyfyngedig i ddefnydd sy'n addas i leoliadau cefn gwlad, polisïau seiliedig ar feini prawf neu'n destun polisïau eithriadau.

5. Y Strategaeth Cyn-adneuo a Ffeirir a'r defnydd o Derfynau Datblygu

5.1 Caiff Adroddiad Cychwynnol yr Arfarniad Cynaliadwyedd/Asesiad Amgylcheddol Strategol ei gyflwyno gyda Strategaeth Cyn-adneuo a Ffeirir y CDLI Diwygiedig, ynghyd ag

Adroddiad Sgrinio'r Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd. Mae'n nodi'r strategaeth ofodol arfaethedig a'r fframwaith aneddiadau cysylltiedig trwy'r hyn y byddai datblygiadau'n cael eu nodi a'u dosbarthu fel y bo'n briodol.

5.2 Mae'r fframwaith aneddiadau yn seiliedig ar hierarchaeth eang o aneddiadau ar draws chwe chlwstwr. Mae'r hierarchaeth fel a ganlyn

- Prif Ganolfannau
- Canolfannau Gwasanaeth
- Pentrefi Cynaliadwy
- Pentrefi Gwledig
- Aneddiadau Gwledig Anniffiniedig

5.3 Mae'r Strategaeth Ddrafft a Ffefrir, wrth adlewyrchu deddfwriaeth, polisi cynllunio cenedlaethol ac egwyddorion cynaliadwyedd, yn ceisio rhoi fframwaith polisi ar waith sydd o gymorth i gyflawni aneddiadau hyfyw a hunangynhaliol ac i gynnal cymunedau, gan gynnwys y rheiny sydd mewn ardaloedd gwledig. Mae hefyd yn cydnabod pwysigrwydd nodweddion yr ardaloedd gan gynnwys yr angen am warchod cefn gwlad rhag datblygu amhriodol. Yn hyn o beth, cyrion y trefi yw'r manau lle mae'r potensial hwn am wrthdaro ar ei fwyaf amlwg, gan mai dyma lle mae aneddiadau yn cwrdd â chefn gwlad. I gydnabod hyn ac i helpu i weithredu'r hierarchaeth a rolau'r aneddiadau perthnasol gall fod yn fuddiol cael gwahaniaeth clir rhwng yr hyn sy'n ardaloedd adeiledig (aneddiadau) a chefn gwlad agored.

5.4 Tra bod y Strategaeth Ddrafft a Ffefrir yn darparu'r fframwaith gofodol, nid yw'n nodi safleoedd dyranedig, nac ychwaith yn rhoi digon o eglurder i ganiatáu ar gyfer nodi 'safleoedd bach' (h.y. y safleoedd hynny o 4 uned neu lai nad ystyrir eu bod yn rhan o fethodoleg asesu'r safle) ar gyfer datblygu. Yn hytrach mae'n cynnwys gwerthfawrogiad strategol o ddyfodol y Sir ac i ba raddau y bydd datblygu a'r math o ddefnydd tir a wneir yn cyflawni hynny. Cydnabyddir y bydd twf yn cael ei ysgogi trwy ddyraniadau a thrwy 'safleoedd bach', gyda llawer o'r safleoedd bach hynny'n cyfrannu at dwf aneddiadau a/neu'n mynd i'r afael ag amgylchiadau lleol penodol.

5.5 Dylai twf anheddiad diffiniedig fod yn briodol, o safbwynt yr effaith ar gymeriad yr anheddiad ac wrth sicrhau bod graddfa'r twf mewn anheddiad yn adlewyrchu ei safle yn yr hierarchaeth aneddiadau. Rhaid i'r potensial hwn am dwf hefyd sicrhau bod gwaith cynllunio effeithiol yn cael ei wneud ar gyfer ystyriaethau megis datblygiadau ymledol, hirgwl

a gwasgaredig. Yn hyn o beth, mae'n fater ar gyfer y camau o baratoi'r Cynllun (CDLI Adneuo) yn y dyfodol, gan gynnwys y manylion angenrheidiol i ddiffinio a llunio twf aneddiadau unigol, ac i fynd i'r afael â'u materion penodol a'u gofynion gan gynnwys cymeriad ac amwynder. Fodd bynnag, mae'n briodol y dylid sefydlu rhai o'r egwyddorion cyffredinol.

5.6 Felly mae'n amserol ystyried sut y bwriedir sicrhau bod hyn yn cael ei gyflawni, ac ymhelaethu arno. Wrth wneud hynny mae'r Cyngor yn ymrwymedig i sicrhau ei fod yn darparu eglurder a sicrwydd ynghylch i ba gyfeiriadau y gallai anheddiad dyfu a sut y rheolir unrhyw dwf.

5.7 Tra bod TAN 6 yn cyfeirio'n benodol at y defnydd posibl o bolisiau seiliedig ar feini prawf (mewn perthynas ag aneddiadau llai), mae ond yn briodol bod eu defnydd yn cael ei ystyried yn eu cyd-destun. Fodd bynnag, caiff gwerth terfynau datblygu fel ffordd o ychwanegu eglurder a sicrwydd wrth ffurfio Cynllun ei gydnabod, ac maent wedi cael eu derbyn ers tro byd. Yn y cyswllt hwn, ac wrth nodi darpariaethau TAN 6, cynigir eu bod yn parhau i gael eu defnyddio yn yr aneddiadau hynny lle ystyrir eu bod ar raddfa a safle digonol i ddod o fewn yr haenau canlynol fel y'i diffinnir yn y Strategaeth Ddrafft a Ffeirir:

- Prif Ganolfannau
- Canolfannau Gwasanaeth
- Pentrefi Cynaliadwy

5.8 Mae haen arall sef Pentrefi Gwledig (Haen 4) yn cynnwys yr aneddiadau hynny lle dyrannwyd terfynau datblygu yn hanesyddol mewn cynlluniau datblygu blaenorol. Yn aml bydd aneddiadau o'r fath, o gael eu cydnabod yn draddodiadol, wedi arddangos rhai gwasanaethau a chyfleusterau penodol o'r blaen – efallai nad yw'r rhain mewn termau cyffredinol yn bodoli mwyach ac felly mae statws yr anheddiad yn y Strategaeth Ddrafft a Ffeirir yn adlewyrchu hyn.

5.9 Ar gyfer aneddiadau o'r fath mae'r Strategaeth Ddrafft a Ffeirir yn cynnig bod polisiau seiliedig ar feini prawf yn cael eu defnyddio. Yn hyn o beth bydd set o feini prawf manwl yn cael eu datblygu a'u cynnwys fel rhan o'r CDLI Adneuo. Bydd hyn yn gosod y paramedrau ar gyfer pa ddatblygu a all ddigwydd, ac yn fras lle y bydd yn digwydd. Fodd bynnag, byddai unrhyw benderfyniad yn cael ei ystyried yn unol â'r meini prawf a geir o fewn y polisi, ynghyd â pholisiau perthnasol ac ystyriaethau perthnasol eraill.

5.10 Tra bydd dull seiliedig ar feini prawf yn darparu manteision posibl o safbwynt hyblygrwydd, gellir dadlau y bydd hefyd yn gyfle i ystyried amgylchiadau ar yr adeg benodol honno ac o fewn cyd-destun penodol. Nodir y bydd eu heffeithiolrwydd yn dibynnu ar ddiffiniad eglur, meini prawf cadarn a dehongli parhaus i sicrhau bod y penderfyniadau yn cael eu gwneud mewn modd cyson.

5.11 Wrth resymoli'r defnydd o derfynau datblygu mae'n werth nodi, wrth fodloni gofyniad TAN 6 (ystyried y defnydd o bolisiau yn seiliedig ar feini prawf, yn hytrach na nodi ffiniau aneddiadau⁶), nad oes unrhyw ddiffiniad clir o 'aneddiad bach'. Mae'r ystod o aneddiadau, llawer ohonynt yn amrywio'n sylweddol o ran maint ac ati, yn adlewyrchu amrywiol agweddau trefol a gwledig y Sir sy'n cynnwys yr ardaloedd diwydiannol gynt ac ardaloedd amaethyddol. Yn y cyswllt hwn byddai'r hyn a allai fod yn fach o safbwynt trefol yn cael ei ystyried yn fawr o safbwynt gwledig.

6. Cymhwyso Terfynau Datblygu

6.1 Mae'r defnydd o derfynau datblygu ar gyfer aneddiadau diffiniedig yn rhagddyddio'r CDLI mabwysiedig presennol a'r Cynllun Datblygu Unedol blaenorol ac mae cynlluniau lleol hŷn wedi gwneud defnydd eang ohonynt. Eu bwriad oedd, ac mae'r egwyddor gyffredinol yn parhau, diffinio maint y datblygiadau cydlynus a adeiledid a gwarchod cefn gwlad rhag datblygiadau gwasgaredig ac amhriodol.

6.2 Er bod hwn wedi bod yn ddull derbyniol yn hanesyddol rhaid cydnabod bod rhai o'r egwyddorion sy'n sail i'w ddefnyddio wedi newid, yn enwedig y pwyslais ar wella cynaliadwyedd y patrwm aneddiadau presennol. Yn y cyswllt hwn mae TAN 6 yn pwysleisio bod rôl system a arweinir gan gynllun yn gyffredinol o gymorth i ddarparu cymunedau gwledig cynaliadwy⁷. Yn hyn o beth bydd y CDLI Adneuo, wrth nodi dosbarthiad twf, yn lleoli dyraniadau newydd i gymunedau neu aneddiadau mewn modd sy'n galluogi'r system gynllunio i gyfrannu at gynaliadwyedd a newid yn yr hinsawdd, gan hefyd warchod cefn gwlad a'r dirwedd.

6.3 Mae dosbarthu'r twf mewn modd sy'n briodol i'r hierarchaeth aneddiadau a chydgrynhoi datblygiadau o amgylch cymunedau presennol (sydd â chyfleusterau lleol) yn ymateb

⁶Nodyn Cyngor Technegol 6 - Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (Gorffennaf 2010) – paragraff 2.2.4

⁷Nodyn Cyngor Technegol 6 - Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (Gorffennaf 2010) – paragraff 2.1.1

cynaliadwy i'r ymgyrch i; leihau allyriadau carbon, lleihau'r duedd i deithio mewn car preifat, lleihau'r posibilrwydd o arwahanu, yn enwedig mewn ardaloedd gwledig, a gwarchod tirwedd a natur y Sir a'i nodweddion cadwraeth hanesyddol. Yn hyn o beth, ac wrth adlewyrchu Polisi Cynllunio Cymru, y 3 haen uchaf a nodwyd yn y Strategaeth a Ffefrir fel y rheiny sydd â therfynau datblygu diffiniedig fydd y prif leoliadau a ffefrir ar gyfer y rhan fwyaf o ddatblygiadau newydd, gan gynnwys tai a chyflogaeth.

6.4 Fodd bynnag, mewn perthynas â'r aneddiadau hynny a ddosberthir fel Pentrefi Gwledig (Haen 4) ac a nodwyd yn y Strategaeth a Ffefrir, nid yw absenoldeb terfynau datblygu yn lleihau eu potensial i wneud cyfraniadau i'w cymuned ac i ddarparu ar gyfer cyfleoedd priodol.

6.5 Ceir nifer nodedig o 'aneddiadau bach, grwpiau mawr o anheddau a/neu bentrefannau' ledled y Sir nad ydynt wedi'u diffinio o fewn yr hierarchaeth aneddiadau a nodir yn y Strategaeth a Ffefrir. Cynigir na fydd grwpiau preswyl o'r fath yn cael eu nodi yn yr hierarchaeth aneddiadau ac ni fyddant yn cael eu diffinio gan Derfynau Datblygu. Mae grwpiau neu aneddiadau o'r fath yn aml yn dangos fawr ddim nodweddion cynaliadwyedd, maent yn wasgaredig eu natur a/neu nid ydynt yn cynnwys màs ffisegol neu gyfleusterau digonol i gyfiawnhau cael eu diffinio.

6.6 Er na chynigir bod enghreifftiau o'r fath yn derbyn terfynau datblygu neu gynigion tai'r farchnad, mae canllawiau polisi cynllunio yn caniatáu cynigion eithriadau posibl a fwriedir i ddiwallu angen lleol amlwg. Bydd ystyriaeth yn cael ei rhoi i eithriadau o'r fath ar gyfer cynigion mewnlenni ar raddfa fach neu ar safleoedd cyffiniol sy'n ffurfio estyniad rhesymegol, yn bennaf ar gyfer un annedd, i anheddiad bach o'r fath, grŵp mawr o anheddau neu bentrefan, trwy fframwaith polisi priodol o fewn y CDLI Adneuo. Mae hyn yn adlewyrchu Polisi Cynllunio Cymru sy'n datgan bod rhaid i bob datblygiad newydd sydd i ffwrdd o aneddiadau presennol neu ardaloedd a neilltuwyd i'w datblygu mewn cynlluniau datblygu barhau i fod dan reolaeth gaeth. Mae'n cydbwysu'r angen hwn am warchod cefn gwlad a rheoli datblygu, gan gydnabod (yn unol â TAN 6) y gallai lleoliadau anhygyrch hefyd fod yn dderbyniol lle bwriedir iddynt ddiwallu anghenion lleol.

7. Adolygu a Diffinio Terfynau Datblygu

7.1 Wrth gynnig defnyddio Terfynau Datblygu, mae'n bwysig sicrhau cysondeb yn y modd y cânt eu defnyddio (a'r egwyddorion a ddefnyddir wrth eu paratoi a/neu'u hadolygu).

7.2 Er mwyn hwyluso'r gwaith o adolygu'r Terfynau Datblygu (a/neu'u mireinio), cynigir bod y terfynau presennol fel y'u nodir yn y CDLI mabwysiedig presennol yn cael eu defnyddio fel man cychwyn. Bydd yr adolygiad/ymarfer mireinio hwn yn rhoi cyfle i:

- sicrhau bod eu diffiniad yn unol â'r polisiau a'r cynigion a nodir yn y CDLI sy'n datblygu;
- sicrhau bod y ffiniau yn cael eu llunio mewn modd cyson resymegol sy'n cynnig eglurder a chadernid yn y broses o wneud penderfyniadau;
- adlewyrchu datblygiadau diweddar neu gynigion a gynlluniwyd a/neu a gymeradwywyd fel y bo'n briodol yn ogystal â chyfeiriadau priodol at hanes cynllunio perthnasol;
- darparu ar gyfer unrhyw ddyraniadau defnydd tir y gellid ei gwneud ar gyfer datblygiadau newydd (lle bo'n briodol gwneud hynny) neu ar gyfer ardaloedd sydd yn deilwng o gael eu gwarchod; a
- sicrhau bod potensial datblygu anheddiad yn cael ei wireddu mewn modd sy'n gyson â chymeriad yr anheddiad ac sy'n rhoi sylw i unrhyw ystyriaethau amgylcheddol neu ystyriaethau eraill.

7.3 Cyfeirir at y fethodoleg asesu safleoedd wrth asesu a ddylid cynnwys 5 + o ddyraniadau tai ai peidio. Bydd y safleoedd hynny nad ydynt yn gallu darparu ar gyfer pump neu ragor o unedau oherwydd cyfyngiadau'r safle ac ati fel yn cael eu hystyried fel rhan o'r adolygiad o derfynau datblygu.

7.4 Gallai'r gwelliannau i'r terfynau hynny o fewn cynlluniau datblygu blaenorol, fel rhan o'r adolygiad, gynnwys nodi safleoedd newydd addas ynghyd ag ardaloedd bach o dir heb ei ddatblygu (os a lle y bo'n briodol) yn ogystal ag estyniadau rhesymegol ac ati.

7.5 Bydd yr adolygiad o Derfynau Datblygu yn cyflawni'r canlynol, gan gadw at gynnwys y Strategaeth Ddrafft a Ffeirir a'r Canllawiau Polisi Cynllunio cenedlaethol trwy:-

- gyfeirio datblygu i aneddiadau a nodwyd yn y strategaeth a ffeirir mewn modd sy'n gyson â'i hamcanion strategol, ei pholisiau a'i darpariaethau;
- gwarchod cefn gwlad rhag datblygu amhriodol;
- sicrhau bod graddfa a lleoliad datblygiadau newydd yn gydnaws â ffurf a chymeriad yr anheddiad;

- atal aneddiadau rhag ehangu'n ddiroolaeth a rhannau cyfagos ac ar wahân o aneddiadau rhag cyfuno;
- cysylltu datblygiadau â'r cyfleoedd mewn aneddiadau am y twf sy'n ofynnol yn ystod cyfnod y cynllun;
- sicrhau y dosberthir y twf a nodwyd yn briodol, yn unol â'r Strategaeth a Ffeffrir; a
- sicrhau bod gallu anheddiad i dderbyn twf yn cael ei ystyried yn briodol.

7.6 Dylid nodi y gallai unrhyw adolygiad hefyd geisio lleihau maint y Terfynau Datblygu presennol gyda'r posibilrwydd o gau allan dir neu safleoedd.

8. Egwyddorion

8.1 Defnyddir y canllawiau canlynol i sicrhau parhad a chysondeb ar draws ardal y cynllun. Byddant yn arwain yr adolygiad o Derfynau Datblygu yn ogystal ag asesu lleoliad posibl datblygiadau newydd (ac eithrio'r cynigion hynny a ystyrir trwy'r fethodoleg asesu safleoedd).

Ffurf Drefol Ddiffiniedig

8.2 Dylai terfynau gynnwys strwythurau adeiledig o fewn yr anheddiad a'r ardaloedd o hynny dir lle ystyrir bod datblygu yn briodol (ac eithrio safleoedd eithriadau tai perthnasol). Dylent, lle bo'n briodol, fod yn dilyn nodweddion ffisegol megis waliau, gwrychoedd, ffrydiau ac ati. Fodd bynnag, er mwyn hwyluso twf priodol, efallai y bydd yna achosion lle mae amodau'r safle yn caniatáu datblygu y tu hwnt i ffiniau trefol sefydledig.

8.3 Dylent hefyd adlewyrchu'r ffurf adeiledig, fel rhywbeth sy'n wahanol i ardaloedd nas datblygwyd neu ddatblygiadau 'hwnt ac yma', llac neu wasgaredig. Dylent atal datblygiadau rhag lledu mewn modd annerbyniol i'r cefn gwlad ac mewn lleoliadau anghydweddol.

Mewnlenwi ac estyniadau i aneddiadau

8.4 Gwneud darpariaeth ar gyfer mewnlenwi priodol o fewn aneddiadau diffiniedig, estyniadau rhesymegol iddynt, neu'u talgrynnu.

Datblygiad Hirgul a Chyfuno Aneddiadau

8.5 Ceisio lleihau datblygiadau hirgul a chyfuno aneddiadau neu rannau ar wahân o anheddiad, gan adlewyrchu ffurf adeiledig draddodiadol llawer o aneddiadau'r Sir.

Amwynder

8.6 Dylid gwarchod amwynder a chymeriad yr anheddiad. Dylai cynigion osgoi:

- Lleoliadau gweledol amlwg ac ar dir uwch
- Datblygiad tandem
- Gorlenwi
- Lleoliadau gweledol bwysig (gan gynnwys cipolygon a golygfannau)

Mannau Agored

8.7 Nodi ardaloedd pwysig o fannau agored a llecynnau hamdden o fewn yr anheddiad ac yn gyfagos iddo, a'u gwarchod lle bo'n briodol.

8.8 Eu cau allan o'r Terfynau Datblygu, ac eithrio lle maent i bob pwrpas wedi'u hamgáu gan ffurf adeiledig yr anheddiad.

Defnyddio Adeiladau

8.9 Adlewyrchu (lle bo'n briodol) y posibilrwydd o ailddatblygu adeiladau gwledig segur;

Tir a Ddatblygwyd o'r Blaen

8.10 Cydnabod eu cyfraniad posibl, a defnyddio trefn chwilio wrth nodi ardaloedd posibl i'w cynnwys.

Cadwraeth Natur

8.11 Gwarchod a gwella ardaloedd o werth cadwraeth natur a bioamrywiaeth, a lle bo'n briodol ystyried sut y gellir cynnwys nodweddion a choridorau o fewn unrhyw anheddiad;

Yr Amgylchedd Adeiledig Hanesyddol

8.12 Gwarchod a gwella'r amgylchedd adeiledig hanesyddol.

Cyfyngiadau Ffisegol a Chyfyngiadau Eraill

8.13 Adlewyrchu cyfyngiadau ar ddatblygu gan gynnwys

- Perygl llifogydd (na ellir lliniaru yn ei erbyn)
- Capasiti'r seilwaith gan gynnwys materion yn ymwneud â'r rhwydwaith carthffosydd budr;
- Clustogfeydd mwynau, ac ati.

Cloxydd Fferm ac Adeiladau Fferm

8.14 Dylai cloxydd ac adeiladau fferm gael eu cau allan o'r Terfynau Datblygu, ac eithrio lle maent i bob pwrpas wedi'u hamgáu gan ffurf adeiledig yr anheddiad.

Gerddi

8.15 Yn gyffredinol dylai gerddi ar ymyl y ffurf adeiledig drefol gael eu cynnwys o fewn y terfynau, ac eithrio:

- Lle ystyrir bod cymeriad yr ardal yn ymdebygu mwy i'r cefn gwlad agored na'r ardal adeiledig.
- Lle byddai hyn yn arwain at derfynau o siâp a maint afreolaidd.
- Lle byddai eu cynnwys yn annog cynigion datblygu sydd yn groes i gymeriad ac amwynder yr anheddiad.
- Lle mae gardd neu dir yr eiddo yn ymestyn gryn dipyn y tu hwnt i ffurf adeiledig drefol yr anheddiad, gall gael ei gau allan yn rhannol neu'n llwyr o'r terfynau.