

Canol Tref Caerfyrddin
Gorchymyn Datblygu Lleol Drafft

Datganiad o Resymau

Ionawr 2021



GORCHYMYN DATBLYGU LLEOL: CANOL TREF CAERFYRDDIN

DATGANIAD O RESYMAU

CYNNWYS

- 1.0 Deddfwriaeth a Pholisi
- 2.0 Trosolwg
- 3.0 Cyfiawnhad dros greu GDLI Canol Tref Caerfyrddin
- 4.0 Cyfnod y GDLI
- 5.0 Defnydd a Ganiateir **(cyfeirier at y GDLI ei hun)**
- 6.0 Cyd-destun polisi ac effaith ddisgwyliedig
- 7.0 Amodau **(cyfeirier at y GDLI ei hun)**
- 8.0 Nodiadau **(cyfeirier at y GDLI ei hun)**
- 9.0 Cydymffurfiaeth
- 10.0 Canlyniadau a Monitro
- 11.0 Cyfraniadau cynllunio/Ardoll Seilwaith Cymunedol
- 12.0 Asesiad Risg
- 13.0 Cynllun o Ardal y GDLI **(gweler yr atodiad)**
- 14.0 Cynllun o Adeiladau Rhestredig a'r Ardal Gadwraeth **(gweler yr atodiad)**
- 15.0 Mapiau Cyngor Datblygu ar gyfer Ardal y GDLI **(gweler yr atodiad)**
- 16.0 Cysylltiadau Allweddol **(cyfeirier at y GDLI ei hun)**

ATODIAD

Gweithdrefn Hysbysu

1.0 Deddfwriaeth a pholisi

1.1 Gall Awdurdodau Cynllunio Lleol gyhoeddi Gorchymyn Datblygu Lleol (GDLI) o dan adran 61 (A, B, C a D) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990, wedi ychwanegu adran 40(1) Deddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 ac a ddiwygiwyd gan adrannau 188 a 238 ac Atodlen 13 Deddf Cynllunio 2008. Daeth y pŵer hwn yn weithredol yng Nghymru ar 30 Ebrill 2012.

1.2 Dywed Rheoliadau Ardoll Seilwaith Cymunedol 2010 y bydd caniatâd a roddir gan GDLI yn golygu “caniatâd cynllunio” (rheoliad 5(3)(a)ii). O’r herwydd, gall GDLI osgoi’r angen i gyflwyno cais cynllunio am rai mathau o ddatblygiad, ond ni fydd yn atal ardoll rhag cael ei godi, lle’n briodol, o dan unrhyw atodlen codi tâl Ardoll Seilwaith Cymunedol (ASC) arfaethedig. Dylid nodi, wrth ysgrifennu’r adroddiad hwn, na chodir unrhyw dâl ASC yn Sir Gaerfyrddin.

1.3 Dywed Cylchlythyr Llywodraeth Cymru 003/2012 na all GDLI roi caniatâd cynllunio i ddatblygiad fyddai’n:

- a) Cael effaith arwyddocaol ar Safle Ewropeaidd neu Safle Morol Alldraeth Ewropeaidd (ar ei ben ei hun na thrwy gyfuniad â phrosiectau eraill) onid yw’r datblygiad yn gysylltiedig â, neu’n angenrheidiol ar gyfer, rheolaeth y safle;
- b) Ffurio “datblygiad Atodlen 1” neu “ddatblygiad Atodlen 2” o fewn Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Asesu Effeithiau Amgylcheddol) 1999; neu
- c) Effeithio ar adeilad rhestredig.

1.4 O ran pwynt b) uchod, cyfeirir at Reoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Asesu Effeithiau Amgylcheddol) (Cymru) 2017. Mae'r rhain yn disodli Rheoliadau 1999 a 2016 a gwnânt ddarpariaeth benodol ar gyfer Gorchmynion Datblygu Lleol yn rhoi caniatâd cynllunio ar gyfer datblygiadau EIA Atodlen 2 mewn rhai amgylchiadau. Yn hynny o beth cynyddodd trothwyon sgrinio EIA Atodlen 2 ar gyfer 'Prosiectau Datblygu Trefol' o 0.5ha i:

- 1ha os nad yw'r datblygiad yn cynnwys tai; neu
- Adeiladu mwy na 150 o dai newydd; neu
- Ardal ddatblygu gyffredinol o fwy na 5ha.

1.5 Cafodd y GDLI ei sgrinio o dan y Rheoliadau Asesu Effeithiau Amgylcheddol, a bernir nad oes angen Datganiad Amgylcheddol. Casglodd Prawf o Effaith Arwyddocaol Debygol at ddibenion y Rheoliadau Cynefinoedd na chaiff y GDLI unrhyw effaith arwyddocaol (ar ei ben ei hun na thrwy gyfuniad) gyda Safle Ewropeaidd neu Safle Morol Alldraeth Ewropeaidd. Cafodd y GDLI ei sgrinio hefyd fel rhan o broses Asesiad o'r Effaith ar Gydraddoldebau.

1.6 Nid oes rhaid i'r GDLI gael ei Arfarniad Cynaliadwyedd– Asesiad Amgylcheddol Strategol (AC-AAS) ei hun gan y bernir fod y GDLI yn manylu ar ddarpariaethau Cynllun Datblygu Lleol Sir Gaerfyrddin 2006 — 2021 (Mabwysiadwyd Rhagfyr 2014). Cynhaliwyd AC-AAS ar y CDLI yn barod, ynghyd ag Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd ar lefel y Cynllun.

2.0 Trosolwg

2.1 Gall Awdurdod Cynllunio Lleol (ACLI) ddefnyddio GDLI i roi caniatâd cynllunio hollgynhwysfawr ar gyfer mathau annadleuol, ond nid bach o reidrwydd, o “ddatblygu” / newidiadau defnydd o fewn ardal ofodol benodedig. Cyn cyflwyno cais, awgrymir fod unrhyw un sydd â diddordeb yn cysylltu â'r Gwasanaethau Cynllunio i wyntyllu unrhyw faterion a gofynion posib ac i gadarnhau gofynion “dilysu”. Cyfeirir hefyd at Ffurflen Gais y GDLI yn hyn o beth.

2.2 Dangosir ardal GDLI Caerfyrddin ar y map yn Adran 13 (fel atodiad i'r Bwrdd Gweithredol).

2.3 Mae'r GDLI yn rhoi caniatâd cynllunio *amodol* ar gyfer mathau penodol o ddefnydd mewn unedau llawr gwaelod a lloriau uchaf. Rhagwelir y bydd y GDLI, wrth ganiatáu ystod eang o ddefnyddiau cydnaws, yn helpu i gynyddu lefelau meddiannaeth a nifer y siopwyr ynghanol y dref. Nid yw'r GDLI yn rhoi caniatâd ar gyfer gwaith allanol. Ni all cynigion gychwyn hyd nes y cyhoeddir Cymeradwyaeth Hysbysiad Cychwyn gan y Cyngor, waeth a gyhoeddwyd Tystysgrif Cydymffurfiaeth ai peidio. Nid yw'r GDLI yn berthnasol i Adeiladau Rhestredig. Bydd Tystysgrif Cydymffurfiaeth yn parhau am 3 blynedd a phe na bai'r cynnig yn cychwyn cyn diwedd y cyfnod hwnnw fe ddaw i ben.

2.4 Nid yw'r GDLI ond yn caniatáu rhai newidiadau defnydd (fel y'u rhestrir yn y Gorchymyn Datblygu Lleol) o fewn yr ardal a nodir ar y Cynllun - a ddarperir fel atodiad i'r Bwrdd Gweithredol).

2.5 Er mwyn diogelu amodau byw preswylwyr presennol ac i'r dyfodol ynghanol y dref, rhaid i bob ymgeisydd sicrhau eu bod yn bodloni'r gofynion perthnasol o fewn y ddeddfwriaeth berthnasol. Er enghraifft, rheoliadau adeiladu ac iechyd yr amgylchedd a diogelu'r cyhoedd. Er gwybodaeth, ceir rhestr o gysylltiadau allweddol yn y GDLI.

2.6 Ar ddiwedd ei gyfnod, caiff y GDLI ei ystyried yn llwyddiant os gwnaed dau neu ragor o'r newidiadau canlynol yn ardal y GDLI:

- Derbyniodd pum uned wag neu ragor ar y llawr gwaelod Dystysgrifau Cydymffurfiaeth (ffynhonnell: Blaen-gynllunio) ;
- Mae nifer blynyddol yr ymwelwyr wedi cynyddu yn ardal y GDLI (ffynhonnell: cyfrifwyr ymwelwyr Adran Adfywio'r Cyngor);
- Mae nifer yr unedau gwag ar y llawr gwaelod wedi lleihau yn ardal y GDLI (ffynhonnell: Blaen-gynllunio);
- Derbyniodd tair uned wag neu ragor ar y llawr uchaf Dystysgrifau Cydymffurfiaeth – mae hyn yn cynnwys fflatiau a defnydd preswyl – dosbarth defnydd C3 - (ffynhonnell: Blaen-gynllunio).

3.0 Cyfiawnhad dros greu GDLI Canol Tref Caerfyrddin

3.1 Pan mae canolfan fanwerthu yn dangos arwyddion dirywiad, mae polisi cynllunio cenedlaethol yn gwneud darpariaeth ar gyfer rheoli'r dirywiad hwnnw a/neu er mwyn cymryd camau i adfywio canolfan. Mewn amgylchiadau felly gall GDLI (fel rhan o ymdrech ar y cyd) gyfrannu at ddatblygiad ac adfywiad economaidd lleol, gan helpu i wneud lleoedd yn fwy deniadol a mwy cystadleuol, a helpu i gymell datblygu a lleihau cyfraddau unedau gwag. Mae'r effaith sy'n gysylltiedig â phandemig Covid-19 a'r effaith economaidd yn arbennig o berthnasol yn y cyswllt hwn, ac mae tystiolaeth amlwg fod canol tref Caerfyrddin yn wynebu heriau yn deillio o amgylchiadau cwbl ddigynsail. Er efallai nad yw hyn yn effeithio ar ganol y dref yn ei chrynswth, mae ardaloedd lle y bydd y goblygiadau i'r sector manwerthu yn fwy amlwg, gan godi cwestiynau penodol o ran y perygl y gallai nifer o unedau fod yn wag am gyfnodau hir.

3.2 Yn Adeiladu Lleoedd Gwell: Y System Gynllunio yn Sicrhau Dyfodol Cydnerth a Mwy Disglair – Creu Lleoedd a'r adferiad Covid-19 dangosodd Llywodraeth Cymru yn glir beth oedd effaith cyfyngiadau symud Covid-19 ar ein canolfannau manwerthu a masnachol. Mae'r effaith ar nifer y siopwyr mewn canol trefi ledled Cymru wedi golygu eu bod wedi gweld llai o ymwelwyr, ac eithrio'r bobl hynny oedd yn siopa am nwyddau hanfodol, a gwelwyd effaith arbennig ar y sector manwerthu cymharu. Yn hynny o beth yn ystod misoedd y cyfyngiadau symud, archfarchnadoedd a manwerthwyr cyfleustra oedd yr ychydig siopau oedd yn dal i fasnachu. Roedd hyn i gyd ar adeg pan oedd cydrannau'r sector manwerthu a rhai canol trefi eisoes yn wynebu anawsterau.

3.3 Dywed Adeiladu Lleoedd Gwell fod: "Y canlyniadau economaidd wedi golygu bod llawer o fanwerthwyr yn cael trafferthion ariannol a bydd hyn yn arwain at gyfraddau eiddo gwag uwch ym mhob un o'n canolfannau masnachol. Roedd cystadleuaeth ar-lein â manwerthwyr yng nghanol ein trefi yn gryf cyn yr argyfwng; daw'r sefyllfa hon yn fwy amlwg wrth i fwy o fanwerthwyr gynyddu eu presenoldeb ar-lein ac wrth i fwy o bobl

ymgyfarwyddo â gwneud y rhan fwyaf o'u siopa am eitemau nad ydynt yn hanfodol ar-lein.”

3.4 Ceir cydnabyddiaeth fod canolfannau manwerthu a masnachol yn ganolbwyntiau gweithgarwch cymdeithasol ac economaidd a bod eu swyddogaeth yn ymestyn y tu hwnt i fanwerthu, gan gynnig canolbwynt ar gyfer ystod amrywiol o wasanaethau a gweithgareddau/swyddogaethau diwylliannol. Yn aml mae'r swyddogaethau hyn yr un mor bwysig wrth gefnogi anghenion cymunedau lleol.

3.5 Wrth gydnabod rôl ganolog canolfannau manwerthu a masnachol dywed Llywodraeth Cymru y dylent “ddod yn lleoedd lle mae amrywiaeth o ddefnyddiau manwerthu, cyflogaeth, masnachol, cymunedol, hamdden, iechyd a'r sector cyhoeddus yn dod ynghyd i greu gweithgarwch er mwyn eu gwneud yn hyfyw fel cyrchfannau poblogaidd unwaith eto. Gallai mannau cydweithio lleol, hyblyg hefyd fod yn elfen newydd hollbwysig i gynyddu mannau gweithio. Mae defnyddiau preswyl hefyd yn allweddol i hyfywedd canolfannau, ar yr amod nad ydynt yn cyfyngu ar y gweithgareddau masnachol sy'n mynd rhagddynt a bod seinweddau yn cael eu hystyried.” Yn hynny o beth cydnabyddir fod elfen breswyl, yn enwedig felly ar loriau uwch, yn cynnig deinamig ychwanegol wrth greu canol trefi 'byw'.

3.6 Yn wir, wrth i'r heriau i ymateb i effaith Covid-19 ddod yn amlwg ac wrth i ganol trefi ail-lunio eu hunain, byddai hyn yn awgrymu na fydd mathau traddodiadol o fanwerthu mor amlwg ac y bydd y galw am ofod manwerthu newydd yn lleihau am y dyfodol rhagweladwy.

3.7 O'r herwydd, dywed Llywodraeth Cymru fod angen adolygu rôl prif ardaloedd manwerthu yng ngoleuni Covid-19, ac mae'n rhaid i hyn fod yn realistig gan gydnabod na fydd deiliaid manwerthu yn dychwelyd yn yr un modd â chyn y pandemig. Bydd hyn yn golygu adolygu ac ailasesu polisïau cynllunio i'r dyfodol.

3.8 Tynnir sylw at y monitro parhaus o ran gweithredu'r CDLI Diwygiedig ar ffurf yr Adroddiadau Monitro Blynyddol. Yn y cyswllt hwn dylid rhoi sylw penodol i Archwiliad Manwerthu Canol Trefi Sir Gaerfyrddin a diweddariad 2020 sydd newydd ei gyhoeddi.

3.9 Mae diweddariad 2020 yr Archwiliad Manwerthu Canol Trefi a gynhaliwyd fel rhan o'r gwaith monitro parhaus ar y CDLI yn dangos, o fewn y Craidd Manwerthu, fod 75.7% o unedau yn cael eu defnyddio fel manwerthu A1 (yn seiliedig ar ffryntiad manwerthu). Fodd bynnag, er bod hyn yn arwydd iachus o ddeiliadaeth manwerthu, rhaid nodi hefyd gyfradd unedau manwerthu gwag o 12% a 5.4% arall o ran defnydd heb fod yn fanwerthu (A2 ac A3).

3.10 Mae'r Ffryntiad Manwerthu, sy'n cynrychioli'r categoreiddiad ail-haen o strydoedd manwerthu, yn adlewyrchu'r ffaith y defnyddir mwy o hyblygrwydd wrth ystyried graddfa unedau heb fod yn rhai manwerthu yn yr ardal hon. Mae hyn yn arddangos mwy o gymysgedd o fathau defnydd, gan fod tua 59% yn cael eu defnyddio gan fanwerthu A1 a chyfradd unedau gwag o 11%, a 4.7% o unedau gwag mewn unedau heb fod yn rhai manwerthu (A2 ac A3).

3.11 Mae dynodiad gweddill canol y dref ehangach yn y CDLI yn cynnwys cyfran is o fanwerthu A1 (9.7%) ac mae unedau heb fod yn rhai manwerthu wedi'u gwasgaru ar draws A2, A3 a mathau eraill o ddefnydd, a chyfradd unedau gwag o 8%.

3.12 Cyfanswm y gyfradd unedau gwag ar gyfer Tref Caerfyrddin ar hyn o bryd yw 19.5% Prif Ffryntiad Manwerthu, 17.3% Ffryntiad Manwerthu Eilaidd ac 11.9% ar gyfer y dref ehangach (ac eithrio Ffryntiad a Chraidd). Y gyfradd unedau gwag ar gyfer Canol Tref Caerfyrddin yn ei chrynswth yw 15.4% (gan gynnwys manwerthu craidd ac eilaidd, pob dosbarth defnydd)

3.13 Wrth gymharu'r data cyn y cyfyngiadau symud â'r data wedi'r cyfyngiadau symud gwelwyd cynnydd amlwg yn yr unedau gwag mewn rhai meysydd. Cyfradd yr unedau gwag prif ffryntiad manwerthu oedd 12.3% cyn y cyfyngiadau symud ond wedi'r cyfyngiadau symud mae'n 19.5%, cynnydd o 7.2% pwynt canran. Mae hyn yn gynydd sylweddol mewn cyfnod cymharol fyr ac mae'n adlewyrchu'r heriau penodol yn y sector manwerthu.

3.14 Mae cyfraddau unedau gwag Ffryntiad Manwerthu Eilaidd hefyd wedi gwella dros y cyfyngiadau symud. Cyn y cyfyngiadau symud, roedd y gyfradd unedau gwag yn 11.4%, ond ar ôl y cyfyngiadau symud mae hyn wedi cynyddu i 17.3%. Cynnydd o 5.9 pwynt canran.

3.15 Canran yr unedau manwerthu gwag yng Nghaerfyrddin cyn y cyfyngiadau symud oedd 11%, ond cododd hynny dros y cyfyngiadau symud i 15.4%. Mae hyn yn arwydd clir o'r effaith a gafodd COVID ar Ganol Tref Caerfyrddin. Mae'n amlygu hefyd yr angen am ymyriadau priodol i sicrhau y gall y dref wrthsefyll unrhyw effeithiau allai Covid-19 eu cael ar hyn o bryd ac i'r dyfodol a'i bod yn adlewyrchu'r newidiadau ym mhatrymau gweithgarwch yng Nghanol Trefi a adlewyrchir yn y Polisi Cynllunio Cenedlaethol.

3.16 Mae Polisi Cynllunio Cenedlaethol yn adlewyrchu'r ffaith y cafwyd, mewn rhai amgylchiadau, gorbwyslais ar ddefnyddiau A1 all danseilio rhagolygon canol tref, gan arwain efallai at gyfraddau uwch o unedau gwag. Mewn amgylchiadau o'r fath gellid ystyried rôl defnyddiau heblaw am A1 (manwerthu) wrth gynyddu amrywiaeth a lleihau cyfraddau unedau gwag. Gellir gwneud hyn trwy ad-drefnu ffiniau, caniatáu mathau priodol o newid defnydd a chanolbwyntio defnyddiau A1 (manwerthu) mewn ardal fwy penodol.

3.17 Yn y cyd-destun hwn gall GDLI hwyluso newid defnydd, addasiadau, estyniadau ac ati, gan ddisodli nifer o geisiadau cynllunio bychain sy'n cael eu cymeradwyo'n rheolaidd. Gall GDLion fod yn arbennig o effeithiol wrth eu cyfuno â chynigion adfywio eraill i greu

gwelliannau mwy cynhwysfawr i ganol trefi, gan gynnwys fel rhan o welliannau amgylcheddol a seilwaith. I'r perwyl hwn, gellir ystyried GDLI yn rhan o becyn ehangach o ymyriadau polisi yn y Dref. Cyfeirir hefyd at y gwaith sy'n cael ei wneud drwy fforwm y dref.

3.18 Er bod y CDLI yn gosod cyfeiriad polisi cryf i fanwerthu yn Sir Gaerfyrddin, rhaid rhoi ystyriaeth benodol i'r heriau sy'n wynebu Caerfyrddin yng ngoleuni Covid-19 a chyn mabwysiadu'r CDLI Diwygiedig. Mae cyfleoedd ar gael i gydlynu â a datblygu ar y gwaith a wneir drwy fforwm y dref a'r cynigion adfywio ehangach sy'n ceisio mynd i'r afael â materion o ran yr heriau sy'n wynebu canol ein trefi a'r cylch, ac mae hwn yn gyfle da i werthuso'r dewisiadau. Mae potensial i adolygu a datblygu strategaeth effeithiol i hyrwyddo defnyddiau i ategu at y cynnig manwerthu ynghanol y dref ac ar y cyrion. Yn hynny o beth ni ddylid seilio hynny ar gael gwared â ffocws cyffredinol canol y dref ar fanwerthu; yn hytrach, dylid ystyried trefn hyblyg o ddarparu gweithgarwch ategol sy'n cynnal bywiogrwydd a hyfywedd canol y dref. Mae'r llwyfan ar gyfer ymgysylltu, ynghyd ag ymyriad polisi uniongyrchol, hefyd yn cael ei gadarnhau drwy sefydlu Ardal Gwella Busnes Caerfyrddin (AGB).

3.19 Am y tro, rhaid i ddatblygwyr sydd eisiau newid defnydd uned ynghanol y dref weithio o fewn y ffiniau deddfwriaethol a pholisi. Golyga hynny fod yn rhaid i'r rhan fwyaf o newid defnydd, waeth pa mor ddymunol bynnag ydynt, gael caniatâd cynllunio. Mae'r arfer o adael i uned werthfawr aros yn wag am hyd at wyth wythnos tra bod cais cynllunio yn cael ei brosesu yn andwyol i dwf economaidd, yn enwedig felly yng nghyd-destun yr heriau a wynebir trwy Covid-19. Trwy greu trefn gynllunio fwy goddefol ynghanol y dref, bydd y GDLI yn ceisio amgylchedd canol tref byw.

3.20 Wrth baratoi a llunio'r GDLI hwn barnwyd fod angen pennu'n glir ei bwrpas, cwmpas ac ehangder, gan gysylltu ag amcan adfywio ac amcanion eraill.

4.0 Cyfnod y GDLI

4.1 Mae'r GDLI yn weithredol am gyfnod o flwyddyn a hanner, neu i gyd-ddigwydd â mabwysiadu'r CDLI Diwygiedig ers ei fabwysiadu. Fodd bynnag, caiff ei adolygu'n barhaus a gellir ei ymestyn neu ei gwtogi yng ngoleuni llwyddiant neu fethiant y GDLI.

4.2 Gall datblygiad sy'n cychwyn tra bod y GDLI ar waith gael ei orffen a/neu ei barhau ar ôl y cyfnod hwn. Fodd bynnag, unwaith y daeth y GDLI i ben, ni chaniateir unrhyw newidiadau defnydd eraill o dan ei amodau heb ganiatâd cynllunio arferol. Tua diwedd cyfnod y GDLI, bydd Cyngor Sir Caerfyrddin yn asesu effaith y GDLI ac yn penderfynu (i) adnewyddu'r GDLI heb unrhyw ddiwygiadau, (ii) adnewyddu'r GDLI gydag amodau a thelerau newydd, neu (iii) ddiddymu'r GDLI.

5.0 Defnydd a Ganiateir

Trowch at y GDLI ei hun – adran 3

6.0 Cyd-destun polisi ac effaith ddisgwyliedig

6.1 Y Cynllun Datblygu perthnasol ar gyfer Caerfyrddin yw CDLI Sir Gaerfyrddin. I'r graddau fod polisiâu cynllun datblygu yn berthnasol i gais am ganiatâd cynllunio, rhaid gwneud y penderfyniad yn unol â'r cynllun datblygu oni bai fod ystyriaethau perthnasol sy'n awgrymu fel arall (Adran 37(6) : Deddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004).

6.1.1 O gofio y caniateir cynigion o dan y GDLI hwn heb yr angen am ganiatâd cynllunio, mae'n bwysig nodi cysylltiadau a chydymffurfiaeth gyffredinol y GDLI â'r CDLI. Mae hyn yn cadarnhau hefyd nad oes angen AC-AAS ar y GDLI (gweler paragraff 1.5). Mae'r Adran hon yn adolygu'r GDLI yn ôl 14 Amcan Strategol y CDLI (AS) a Pholisiâu Strategol (PS) perthnasol y CDLI. Hefyd, darperir sylwadau o ran polisiâu Ardal Gyfan (AG) perthnasol.

CDLI – Amcanion Strategol

6.1.2 *AS1: Gwarchod a gwella cymeriad amrywiol, nodweddion unigryw, diogelwch a bywiogrwydd cymunedau'r Sir trwy sicrhau safonau dylunio cydnaws, cynaliadwy o safon uchel.*

Effaith ddisgwyliedig y GDLI: Bydd y GDLI yn gydnaws ag ymdrechion i hyrwyddo canol tref bywiog, mwy diogel ac amrywiol sy'n gweithredu'n gatalydd ar gyfer adfywiad ehangach yr ardal.

6.1.3 *AS2: Sicrhau bod egwyddorion cynaliadwyedd gofodol yn cael eu cynnal trwy:*

(a) alluogi datblygiadau mewn mannau sy'n lleihau'r angen i deithio ac yn cyfrannu at gymunedau ac economïau cynaliadwy a pharchu terfynau amgylcheddol, a

(b) lle bynnag y bo modd, annog datblygiadau newydd ar dir a ddatblygwyd o'r blaen ac sydd wedi cael ei adfer yn addas.

Effaith ddisgwyliedig y GDLI: Trwy ganoli cyfleoedd datblygu o fewn canol y dref, sy'n hygyrch i gerddwyr a defnyddwyr trafndiaeth gyhoeddus, bydd y GDLI yn gydnaws ag ymdrechion i hyrwyddo datblygu cynaliadwy.

6.1.4 AS3: *Darparu ar gyfer cymysgedd priodol o dai o safon dda, y bydd mynediad iddynt wedi'i seilio ar egwyddorion datblygu economaidd-gymdeithasol cynaliadwy a chyfle cyfartal.*

Effaith ddisgwyliedig y GDLI: Trwy ddarparu cyfleoedd ar gyfer troi lloriau uchaf yn unedau preswyl, bydd y GDLI yn gydnaws ag ymdrechion i ddarparu ystod a chymysgedd o gartrefi ar draws yr ardal yn ogystal â hyrwyddo canol trefi byw a bywiog.

6.1.5 AS4: *Sicrhau bod yr amgylchedd naturiol, adeiledig a hanesyddol yn cael ei ddiogelu a'i wella a bod cynefinoedd a rhywogaethau'n cael eu gwarchod.*

Effaith ddisgwyliedig y GDLI: Nid yw'r GDLI yn caniatáu unrhyw waith adeiladu; o'r herwydd, ni chaiff unrhyw effaith ar ymddangosiad yr amgylchedd adeiledig na'r amgylchedd naturiol. Byddai unrhyw un sy'n awyddus i wneud addasiadau i adeilad rhestredig yn gorfod cael y caniatâd perthnasol o hyd.

6.1.6 AS5: *Gwneud cyfraniad sylweddol at fynd i'r afael ag achos ac ymaddasu i effaith y newid yn yr hinsawdd, trwy hyrwyddo defnyddio adnoddau'n effeithlon a'u diogelu.*

Effaith ddisgwyliedig y GDLI: Trwy ganoli defnyddiau masnachol o fewn canol y dref, sy'n hygyrch i gerddwyr a defnyddwyr trafndiaeth gyhoeddus, bydd y GDLI yn gydnaws ag ymdrechion i hyrwyddo datblygu cynaliadwy. Bydd yn hyrwyddo'r defnydd priodol a/neu aildefnydd o adeiladau sy'n bod yn barod (gan gynnwys ond heb fod yn gyfyngedig i adeiladau gwag).

6.1.7 AS6: *Cynorthwyo i ledaenu a hyrwyddo cyfleoedd am addysg a hyfforddiant sgiliau i bawb.*

Effaith ddisgwyliedig y GDLI: Gallai trefn gynllunio fwy goddefol ynghanol y dref gynnig cyfleoedd ar gyfer cyfleusterau ychwanegol.

6.1.8 AS7: *Cynorthwyo i warchod a gwella'r iaith Gymraeg a hunaniaeth ddiwylliannol unigryw, asedau a gwedd cymdeithasol y Sir.*

Effaith ddisgwyliedig y GDLI: Gallai trefn gynllunio fwy goddefol ynghanol y dref greu cyfleoedd a chyfleusterau ychwanegol ar gyfer hyrwyddo nodweddion arbennig y Sir.

6.1.9 AS8: *Cynorthwyo i ehangu a hybu cyfleoedd i gael mynediad i gyfleusterau cymunedol a chyfleusterau hamdden yn ogystal â chefn gwlad.*

Effaith ddisgwyliedig y GDLI: Gallai trefn gynllunio fwy goddefol ynghanol y dref greu cyfleoedd a chyfleusterau ychwanegol.

6.1.10 AS9: *Sicrhau bod egwyddorion cyfle cyfartal a chynhwysiant cymdeithasol yn cael eu cynnal trwy hybu mynediad i gymysgedd da ac amrywiol o wasanaethau cyhoeddus, gofal iechyd, siopau, cyfleusterau hamdden a chyfleoedd gwaith.*

Effaith ddisgwyliedig y GDLI: Bwriad y GDLI yw annog cymysgedd o ddefnyddiau canol tref priodol a chyflenwol. Byddai hyn yn ceisio annog cynhwysiant cymdeithasol a/neu ffisegol.

6.1.11 AS10: *Cyfrannu at gyflenwi system drafnidiaeth integredig a chynaliadwy sy'n hygyrch i bawb.*

Effaith ddisgwyliedig y GDLI: Trwy ganoli cyfleoedd datblygu o fewn canol y dref, sy'n hygyrch i gerddwyr a defnyddwyr trafndiaeth gyhoeddus, bydd y GDLI yn gydnaws ag ymdrechion i hyrwyddo datblygu cynaliadwy.

6.1.12 AS11: *Annog buddsoddi ac arloesi (gwledig a dinesig) trwy:*

(a) darpariaeth ddigonol o dir i ddiwallu'r angen canfyddedig; a,

(b) gwneud darpariaeth ar gyfer anghenion datblygiadol cyflogwyr newydd/cynhenid o ran busnes a chyflogaeth, yn enwedig yn nhermau gofynion o ran seilwaith caled a meddal (gan gynnwys telathrebu/TGCh); a,

(c) gwneud darpariaeth ar gyfer y gofynion seilwaith sy'n gysylltiedig â darparu cartrefi newydd yn enwedig yn nhermau gofynion seilwaith caled a meddal (gan gynnwys dŵr brwnt a dŵr wyneb); a,

(ch) cadw at egwyddorion datblygu cynaliadwy a chynhwysiant cymdeithasol yn nhermau lleoli datblygiadau newydd.

Effaith ddisgwyliedig y GDLI: Bwriad y GDLI yw annog cymysgedd o ddefnyddiau canol tref priodol a chyflenwol. Credir y bydd trefn gynllunio fwy goddefol yn cynnig cyfleoedd i gynyddu cyfleoedd cyflogaeth.

6.1.13 AS12: *Hyrwyddo a datblygu mentrau cysylltiedig â thwristiaeth sy'n gynaliadwy ac o ansawdd uchel ar gyfer y flwyddyn gron.*

Effaith ddisgwyliedig y GDLI: Bwriad y GDLI yw annog cymysgedd o ddefnyddiau canol tref priodol a chyflenwol. Credir y bydd trefn gynllunio fwy goddefol yn cynnig cyfleoedd i gynyddu mwy o gyfleoedd ar gyfer yr economi ymwelwyr.

6.1.14 AS13: *Cynorthwyo gyda datblygu a rheoli mannau diogel a bywiog ar draws y Sir.*

Effaith ddisgwyliedig y GDLI: Bydd y GDLI yn gydnaws ag ymdrechion i hyrwyddo canol tref bywiog, mwy diogel ac amrywiol sy'n gweithredu'n gatalydd ar gyfer adfywiad ehangach yr ardal.

6.1.15 AS14: *Cynorthwyo gyda sicrhau a rheoli cymunedau cymysg a chynaliadwy trwy:*

(a) hybu mannau diogel, bywiog a chymdeithasol ryngweithiol; a,

(b) hybu defnyddio gwasanaethau a chynnyrch lleol pryd bynnag y bo modd.

Effaith ddisgwyliedig y GDLI: Bydd y GDLI yn gydnaws ag ymdrechion i hyrwyddo canol tref bywiog, mwy diogel ac amrywiol sy'n gweithredu'n gatalydd ar gyfer adfywiad ehangach yr ardal.

CDLI – Polisiau Strategol Dethol/Perthnasol

6.1.16 PS1: Lleoedd a Mannau Cynaliadwy

Effaith ddisgwyliedig y GDLI: Bydd y GDLI yn gydnaws ag ymdrechion i hyrwyddo canol tref bywiog, mwy diogel ac amrywiol sy'n gweithredu'n gatalydd ar gyfer adfywiad ehangach yr ardal. Trwy ganoli cyfleoedd datblygu o fewn canol y dref, sy'n hygyrch i gerddwyr a defnyddwyr trafndiaeth gyhoeddus, bydd y GDLI yn gydnaws ag ymdrechion i hyrwyddo datblygu cynaliadwy.

6.1.17 PS2: Newid yn yr Hinsawdd

Effaith ddisgwyliedig y GDLI: Bydd y GDLI yn hyrwyddo aildefnyddio adeiladau sy'n bod yn barod (gan gynnwys ond heb fod yn gyfyngedig i adeiladau gwag). O ran risg llifogydd, nid yw Parthau Llifogydd C1 na C2 a welir ar Barth C2 y Map Cyngor Datblygu yn effeithio ar ardal y GDLI. Ni chaniateir Datblygiad Agored iawn i Niwed ar y lloriau gwaelod gan y Gorchymyn Datblygu Lleol.

6.1.18 PS3: Dosbarthiad Cynaliadwy- Fframwaith Aneiddiadau

Effaith ddisgwyliedig y GDLI: Mae pwysigrwydd lleol a rhanbarthol Caerfyrddin yn y CDLI yn cael ei gydnabod trwy ei dosbarthu'n Ardal Dwf. Bydd y GDLI yn gydnaws â'r dosbarthiad hwn trwy geisio hwyluso canol tref bywiog.

6.1.19 PS5: Tai

Effaith ddisgwyliedig y GDLI: Trwy ddarparu cyfleoedd ar gyfer troi lloriau uchaf yn unedau preswyl, bydd y GDLI yn gydnaws ag ymdrechion i ddarparu ystod a chymysgedd o gartrefi ar draws yr ardal. Ni fydd y GDLI yn creu unrhyw adeiladau newydd, ond bydd yn annog addasiadau priodol ynghanol y dref, a thrwy hynny'n cyfrannu at y cyflenwad tai.

6.1.20 PS6: *Tai Fforddiadwy*

Effaith ddisgwyliedig y GDLI: Trwy ddarparu cyfleoedd ar gyfer troi lloriau uchaf yn unedau preswyl, bydd y GDLI yn gydnaws ag ymdrechion i ddarparu ystod a chymysgedd o gartrefi ar draws yr ardal, gan gynnwys tai fforddiadwy.

6.1.21 PS8: *Manwerthu*

Effaith ddisgwyliedig y GDLI: Bydd y GDLI yn gydnaws â'r nod o ddiogelu a chryfhau rôl Caerfyrddin yn brif ganolfan. Gobeithir y bydd trefn gynllunio fwy goddefol yn helpu i sicrhau ei bod yn parhau'n gyrchfan ddeniadol a chanddi arlwy fanwerthu gref.

6.1.22 PS9: *Trafnidiaeth*

Effaith ddisgwyliedig y GDLI: Trwy ganoli defnyddiau masnachol o fewn canol y dref, sy'n hygyrch i gerddwyr a defnyddwyr trafndiaeth gyhoeddus, bydd y GDLI yn gydnaws ag ymdrechion i hyrwyddo datblygu cynaliadwy.

6.1.23 PS13: *Diogelu a Gwella'r Amgylchedd Adeiledig a Hanesyddol*

Effaith ddisgwyliedig y GDLI: Nid yw'r GDLI yn caniatáu unrhyw waith adeiladu; o'r herwydd, ni chaiff unrhyw effaith ar ymddangosiad yr amgylchedd adeiledig. Byddai

unrhyw un sy'n awyddus i wneud addasiadau i adeilad rhestredig yn gorfod cael y caniatâd perthnasol o hyd.

6.1.24 PS14: Diogelu a Gwella'r Amgylchedd Naturiol

Effaith ddisgwyliedig y GDLI: Nid yw'r GDLI yn caniatáu unrhyw waith adeiladu; o'r herwydd, ni chaiff unrhyw effaith. O ran y Rheoliadau Cynefinoedd, cynhaliwyd Prawf o Effaith Arwyddocaol Debygol ar y GDLI.

6.1.25 PS15: Twristiaeth a'r Economi Ymwelwyr

Effaith ddisgwyliedig y GDLI: Bydd y GDLI yn gydnaws â'r nod o ddiogelu a chryfhau rôl Caerfyrddin yn yr hierarchaeth twristiaeth. Gobeithir y bydd trefn gynllunio fwy goddefol yn helpu darparu cyfleoedd o ran yr economi ymwelwyr.

6.1.26 PS16: Cyfleusterau Cymunedol

Effaith ddisgwyliedig y GDLI: Gallai trefn gynllunio fwy goddefol ynghanol y dref gynnig cyfleoedd fel rhan o amgylchedd canol tref byw.

6.1.27 PS17: Seilwaith

Effaith ddisgwyliedig y GDLI: Nid yw'r GDLI yn caniatáu unrhyw waith adeiladu; o'r herwydd, ni chaiff unrhyw effaith. O ran cyflenwi a thrin dŵr, mae'r GDLI yn cynnwys tystiolaeth briodol.

CDLI – Polisiâu Ardal Gyfan Perthnasol

6.1.28 PC1: Cynaliadwyedd a Dylunio o Ansawdd Da

Effaith ddisgwyliedig y GDLI: Nid yw'r GDLI yn caniatáu unrhyw waith adeiladu; o'r herwydd, ni chaiff unrhyw effaith ar ymddangosiad yr amgylchedd adeiledig. Er hynny, gall trefn gynllunio fwy goddefol gynorthwyo i wrthwneud enghreifftiau o unedau gwag a gofodau marw gyda'r bwriad o alluogi strydoedd mwy bywiog a ffryntiadau gweithredol.

6.1.29 PC3: Rhwymedigaethau Cynllunio

Effaith ddisgwyliedig y GDLI: Ni fydd rhaid i ddefnyddiau a ganiateir wneud cyfraniadau ariannol trwy'r darpariaethau rhwymedigaethau cynllunio presennol. Fodd bynnag, gall datblygiadau wneud cyfraniad gwirfoddol fel y mynnant. Fodd bynnag, gall unrhyw benderfyniad i weithredu trefn godi tâl CIL yn y dyfodol olygu y gofynnir am gyfraniadau.

6.1.30 PC4: Seilwaith a Datblygiadau Newydd

Effaith ddisgwyliedig y GDLI: Nid yw'r GDLI yn caniatáu unrhyw waith adeiladu; o'r herwydd, ni chaiff unrhyw effaith. O ran cyflenwi a thrin dŵr, mae'r GDLI yn cynnwys tystiolaeth briodol.

6.1.31 RT1: Hierarchaeth Manwerthu

Effaith ddisgwyliedig y GDLI: Bydd y GDLI yn gydnaws â'r nod o ddiogelu a chryfhau rôl Caerfyrddin yn brif ganolfan. Cydnabyddir yn y datganiad o resymau hwn fod Canol Tref Caerfyrddin yn dangos arwyddion o ddirywiad oherwydd Covid-19 ar hyn o bryd, a cheir tystiolaeth i gefnogi hynny. Bernir ar hyn o bryd fod angen ystyriaeth benodol ac ymyriadau polisi ar Ganol y Dref er mwyn mynd i'r afael â'r dirywiad hwn ac er mwyn adlewyrchu ymateb Llywodraeth Cymru o ran dyfodol canol trefi. Gobeithir y bydd trefn gynllunio fwy goddefol yn helpu sicrhau ei bod yn parhau'n gyrchfan ddeniadol a chanddi arlwy fanwerthu gref.

6.1.32 RT2: Prif Ganolfannau (Ardaloedd Twf): Prif Ffryntiad Manwerthu

Effaith ddisgwyliedig y GDLI: Pwrpas y polisi yw gwrthsefyll unrhyw or-ganoli pellach o ddefnyddiau heb fod yn fanwerthu (heb fod yn A1) yn y Prif Ffryntiadau Manwerthu. Mae'r Prif Ffryntiadau Manwerthu yn cadarnhau mai'r brif swyddogaeth ddylai fod manwerthu. Mae'r polisi'n datgan hefyd nad yw cynigion sy'n cynnwys newid defnydd a/neu ailddatblygu ffryntiad llawr gwaelod yn uned breswyl yn cael eu hystyried yn gydnaws â lleoliad 'canol tref'. Cyfeirir er hynny at Adran 3 y Datganiad o Resymau hwn (Cyfiawnhad Polisi). At hynny, mae paragraff 6.4.3 datganiad ysgrifenedig y CDLI yn datgan: *“Er y disgwylir mai siopa fydd y prif weithgarwch yng nghanol trefi o hyd, dim ond un o'r ffactorau sy'n cyfrannu at eu lles yw hwnnw. Mae'n amlwg na ellir gwahanu polisiâu manwerthu o swyddogaethau ehangach y trefi mwy fel canolfannau ar gyfer gwasanaethau a chyfleusterau eraill, gan gynnwys busnesau bwyd a diod (caffis, bwytai, tafarnau ac ati), a datblygiadau hamdden fasnachol. Mae amrywiaeth o ddefnyddiau yng nghanol trefi'n cynorthwyo i hybu eu hyfywedd parhaus ac, yn arbennig mewn perthynas â defnyddiau hamdden, yn cyfrannu at fywiogrwydd economi gyda'r nos lwyddiannus”*. Mae hyn yn arbennig o berthnasol o ran Canol Tref Caerfyrddin o ystyried yr heriau a welir ar hyn o bryd. Dywed Paragraff 6.4.19 datganiad ysgrifenedig y CDLI: *“Fel rhan o'r broses monitro ac adolygu, bydd y Cyngor yn cyflawni arolwg blynyddol o ddefnyddiau yn y canol trefi dynodedig gan gynnwys y Prif Ffryntiadau Manwerthu. Bydd yr arolwg yn edrych nid yn unig ar natur y rhai sy'n eu meddiannu ond hefyd ar y lefelau unedau gwag a geir. Bydd yr arolwg, ynghyd â diweddariadau i'r astudiaeth manwerthu yn y dyfodol, yn llywio diweddariadau polisi a chanllawiau atodol a ddaw o unrhyw newidiadau yn amgylchiadau canol trefi.”* Yn y cyswllt gwn, mae Archwiliad Canol Trefi Sir Gaerfyrddin 2020 yn pwysleisio'r her o ran unedau gwag ac ati, yn enwedig felly o ran diweddariad Medi 2020, sydd i'w gweld mewn rhai rhannau o Ganol y Dref. Bydd cyflwyno'r GDLI yn golygu y caiff y gwrthdaro posib rhwng y CDLI a hyrwyddwyr defnydd heb fod yn A1 yng Nghanol Tref Caerfyrddin ei ddileu, ar yr amod fod y cynnig yn bodloni gofynion y GDLI. Dylid nodi nad yw'r GDLI yn caniatáu newid defnydd unedau llawr gwaelod i ddefnydd

preswyl. Cydnabyddir hefyd fod dynodiad y GDLI yn adlewyrchu'r pwyslais ym Mholisi Cynllunio Cymru ar ddyfodol canol trefi.

6.1.33 RT3: Prif Ganolfannau (Ardaloedd Twf): Ffryntiad Manwerthu Eilaidd

Effaith ddisgwyliedig y GDLI: Er bod y polisi'n cydnabod pwysigrwydd elfen fanwerthu gref ac yn ceisio rheoli nifer yr unedau heb fod yn rhai manwerthu i ddiogelu cymeriad manwerthu cyffredinol strydoedd canolog a chynnal parhad ffryntiadau siopa, mae'n cydnabod hefyd y cyfraniad y gall arlwy fanwerthu, hamdden a busnes gyflenwol ei wneud i wneud canol y dref yn fwy deniadol yn gyffredinol. Bydd cyflwyno'r GDLI yn golygu na fyddai angen cynnig cyfiawnhad polisi a/neu herio safle'r CDLI o fewn y broses ceisiadau cynllunio gan y byddai'r broses yn cael ei had-drefnu a'i symleiddio.

6.1.34 RT4: Prif Ganolfannau (Ardaloedd Twf): Parth Canol Tref

Effaith ddisgwyliedig y GDLI: Mae'r polisi'n creu cyfleoedd i gyflwyno defnyddiau masnachol economaidd fuddiol i eiddo allai fel arall fynd yn wag neu'n ddifywyd. Mae'n caniatáu newid defnydd neu ailddatblygu siopau ar gyfer defnyddiau canol tref priodol eraill yn yr ardaloedd hyn. Yn hynny o beth, mae'n gydnaws ag amcanion y GDLI yng nghyd-destun Canol Tref Caerfyrddin. Dylid nodi nad yw'r GDLI yn effeithio ar yr ardaloedd hynny a gynhwysir o fewn y polisi hwn.

6.1.35 EP1: Adnoddau ac Ansawdd Dŵr, EP2: Llygredd ac EP3: Draenio Cynaliadwy

Effaith ddisgwyliedig y GDLI: Nid yw'r GDLI yn caniatáu unrhyw waith adeiladu; o'r herwydd, ni chaiff unrhyw effaith. O ran cyflenwi a thrin dŵr, ategir y GDLI gan dystiolaeth briodol

6.1.35.2 O ran dŵr wyneb, mae'r unedau hynny yn Ardal y GDLI eisoes wedi'u cysylltu â'r garthffos/y system dŵr wyneb.

6.1.35.3 Dylid cyfeirio at broses yr Hysbysiad Gweithdrefnol fydd yn sicrhau bod cyrff perthnasol (e.e. Cyfoeth Naturiol Cymru a Dŵr Cymru) yn cael gwybod am dystysgrifau cydymffurfiaeth a gyhoeddwyd.

7.0 Amodau

Trowch at y GDLI ei hun – adran 4

8.0 Nodiadau

Trowch at y GDLI ei hun – adran 5

9.0 Cydymffurfiaeth

Trowch at y GDLI ei hun – adran 6.

10.0 Canlyniadau a monitro

10.1 Yn ogystal ag adolygu ceisiadau am Dystysgrifau Cydymffurfiaeth, bydd Cyngor Sir Caerfyrddin yn monitro lefelau eiddo gwag mewn unedau llawr gwaelod a nifer y siopwyr. Cyflwynir casgliadau ymchwil o'r fath mewn adroddiadau monitro blynyddol fel rhan o Broses Fonitoro statudol y CDLI. Rhoddir ystyriaeth hefyd i gyflwyno trefn fonitro achlysurol yng Nghanol y Dref.

11.0 Cyfraniadau cynllunio/Ardoll Seilwaith Cymunedol

11.1 Er mwyn lliniaru effaith datblygiad ar wasanaethau a chyfleusterau lleol, efallai yr hawlir Ardoll Seilwaith Cymunedol a/neu gyfraniadau gwirfoddol yn unol â gweithdrefnau presennol y Cyngor.

12.0 Asesiad Risg

Amlinellir isod rai o'r prif faterion sy'n cael eu hystyried yn rhai gwerth eu hadolygu:

- Rheolaeth ddemocrataidd a rôl Aelodau Etholedig a'r Gymuned;
- Baich gwaith swyddogion, yn enwedig felly o ran monitro a chydymffurfiaeth;
- Sut ellid ymgysylltu â chyrrff sydd fel arfer yn cael eu hysbysu/yr ymgynghorir â nhw trwy broses cais cynllunio?;
- Colli ffioedd ceisiadau cynllunio;
- Rhwymedigaethau Cynllunio;
- Materion Cyfreithiol ac Ariannol yn deillio o ddirymu'r GDLI yn y dyfodol;
- Amwynder preswyl;
- Cyfanrwydd yr amgylchedd hanesyddol;
- Parcio;
- Materion rheoleiddiol;
- Risg Llifogydd.

12.2 Bernir efallai y bydd y GDLI yn ysgafnhau baich gwaith ym maes rheoli datblygu yn y pendraw, trwy gael gwared â gwaith arferol o fewn ardal y GDLI. Hefyd, o ran monitro, mae mecanweithiau ar gael ac fe sefydlwyd system casglu data gan y Swyddog Rheoli Data o fewn y Gwasanaethau Cynllunio.

12.3 Sefydlwyd system hysbysu sy'n golygu fod ymgynghoreion allweddol (e.e. Cynghorau Tref/Gwledig, Dŵr Cymru neu Cyfoeth Naturiol Cymru) yn cael gwybod am gynigion yn y GDLI gan y Cyngor. Mae hyn yn adlewyrchu'r ffaith y byddai cyrrff o'r fath yn cael eu hysbysu/ymgynghori â nhw trwy broses cais cynllunio fel arfer.

12.4 Bydd unrhyw GDLI yn golygu llai o incwm o ffioedd ceisiadau cynllunio, gan nad yw datblygwyr ond yn gorfod cyflwyno rhag-hysbysiad, y maen nhw'n talu ffi enwol i'r Cyngor amdano at ddibenion gweinyddol. Bernir er hynny y gallai cwmpas a maint yr effaith fod yn fychan o ran yr incwm a gollid (yn seiliedig ar y nifer o geisiadau sy'n debyg o gael eu derbyn). Er na ellir ei mesur caiff yr effaith o ran incwm ei dadwneud gan y manteision o ran adfywio canol y dref.

12.5 Dylid nodi y cafodd y Cyngor y cyfle, fel rhan o'r broses adrodd ddemocrataidd, i adolygu nifer o ystyriaethau perthnasol, yn enwedig felly o ran goblygiadau adnoddau a chyfreithiol.

12.6 Gall yr ACLI ddirymu neu ddiwygio GDLI ar unrhyw adeg ar ei liwt ei hun. Mae gan Lywodraeth Cymru bwerau wrth gefn hefyd i gyfarwyddo ACLI i ddirymu GDLI neu baratoi diwygiad ohono. Pan mae ACLI yn dirymu GDLI rhaid i'r awdurdod:-

- Gyhoeddi datganiad ar eu gwefan y dirymwyd y GDLI
- Rhoi gwybod am y dirymiad trwy hysbyseb leol. Rhaid cyhoeddi'r hysbyseb mewn cymaint o bapurau newyddion ag sydd angen i sicrhau y ceir sylw yn y wasg (yn ei grynsyth) ar draws yr ardal gyfan y mae'r GDLI yn berthnasol iddi; a
- Rhoi rhybudd ysgrifenedig o'r dirymiad i bob person yr ymgynghorodd yr awdurdod â nhw cyn gwneud y gorchymyn.

12.7 Mae Adran 189 Deddf Cynllunio 2008 yn diwygio Adrannau 107 a 108 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990, sy'n darparu ar gyfer talu iawndal pan dynnir gorchymyn datblygu neu orchymyn datblygu lleol yn ôl. Yn fyr, pan dynnir yn ôl ganiatâd cynllunio a roddwyd gan GDLI, ni fydd unrhyw hawl i iawndal pan gyhoeddir yr hysbysiad tynnu'n ôl

heb fod yn llai na 12 mis neu fwy na'r cyfnod rhagnodedig (24 mis) cyn gwneud y tynnu'n ôl.

12.8 Os dechreuir datblygiad cyn cyhoeddi'r hysbysiad, bydd iawndal ar gael onid yw'r hysbysiad dan sylw yn cynnwys darpariaeth yn caniatáu cwblhau'r datblygiad. Felly, gall y diwygiad gynnig tawelwch meddwl i ACLlau, trwy ddarparu mwy o hyblygrwydd wrth ystyried diwygio caniatadau GDLI neu eu tynnu'n ôl, er bod Llywodraeth Cymru yn credu mai anaml yn unig y byddai'n rhaid i ACLI wneud hyn pan gafodd manteision ac effaith GDLI eu hystyried yn llawn wrth ei baratoi.

12.9 Mae amwynder preswyl yn ystyriaeth bwysig gan fod pobl yn byw yn ardal y GDLI yn barod. Mae fframweithiau deddfwriaethol eraill all geisio rheoli bygythiadau amrywiol i amwynder preswyl, gan gynnwys sŵn ac arogleuon.

12.10 O ran parcio, ceir gwasanaeth trafnidiaeth gyhoeddus a rhwydweithiau cerdded da i Ganol y Dref; credir felly ei bod yn annhebyg y bydd y GDLI yn arwain at gynnydd sylweddol yn y galw am barcio oddi ar ac ar y stryd. Ni fydd gan ddeiliaid anheddau newydd yr hawl i gael hawlenni parcio.

12.11 Nid yw'r GDLI yn caniatáu datblygwyr i arddangos hysbysebion ar, na gwneud addasiadau allanol i, unrhyw adeilad ynghanol y dref. Er mwyn sicrhau ein bod yn parhau i ddiogelu'r dreftadaeth adeiledig, mae datblygiadau allai effeithio ar adeilad rhestredig hefyd yn cael eu heithrio o gwmpas Gorchmynion Datblygu Lleol. O ystyried hyn, teimlir y bydd y Gorchymyn Datblygu Lleol yn cadw cymeriad a golwg arbennig adeiladau rhestredig a'r Ardal Gadwraeth.

12.12 O ran llifogydd, nid yw parthau llifogydd C1 neu C2 yn effeithio ar ardal y GDLI, ac o'r herwydd nid oes unrhyw effeithiau o ran Datblygiadau Agored lawn i Niwed (HVD).

Mae HVD yn cynnwys pob eiddo preswyl (dosbarthiadau defnydd C1 ac C3), adeiladau cyhoeddus (dosbarth defnydd D1 yn aml) ac, mewn rhai sefyllfaoedd, busnesau hamdden (dosbarth defnydd D2).

12.13 O ran rheoleiddio, cafodd y GDLI ei sgrinio o dan y Rheoliadau Asesu Effeithiau Amgylcheddol, a bernir nad oes angen Datganiad Amgylcheddol. Casglodd Prawf o Effaith Arwyddocaol Debygol at ddibenion y Rheoliadau Cynefinoedd na chaiff y GDLI unrhyw effaith arwyddocaol (ar ei ben ei hun na thrwy gyfuniad) gyda Safle Ewropeaidd neu Safle Morol Alldraeth Ewropeaidd. Cafodd y GDLI ei sgrinio hefyd fel rhan o broses Asesiad o'r Effaith ar Gydraddoldebau. Nid oes rhaid i'r GDLI gael ei Arfarniad Cynaliadwyedd— Asesiad Amgylcheddol Strategol (AC-AAS) ei hun gan y bernir fod y GDLI yn manylu ar ddarpariaethau Cynllun Datblygu Lleol Sir Gaerfyrddin 2006 — 2021 (Mabwysiadwyd Rhagfyr 2014). Cynhaliwyd AC-AAS ar y CDLI yn barod, ynghyd ag Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd ar lefel y Cynllun.

13.0 Cynllun o Ardal y GDLI

Carmarthen Town Centre Draft Local Development Order

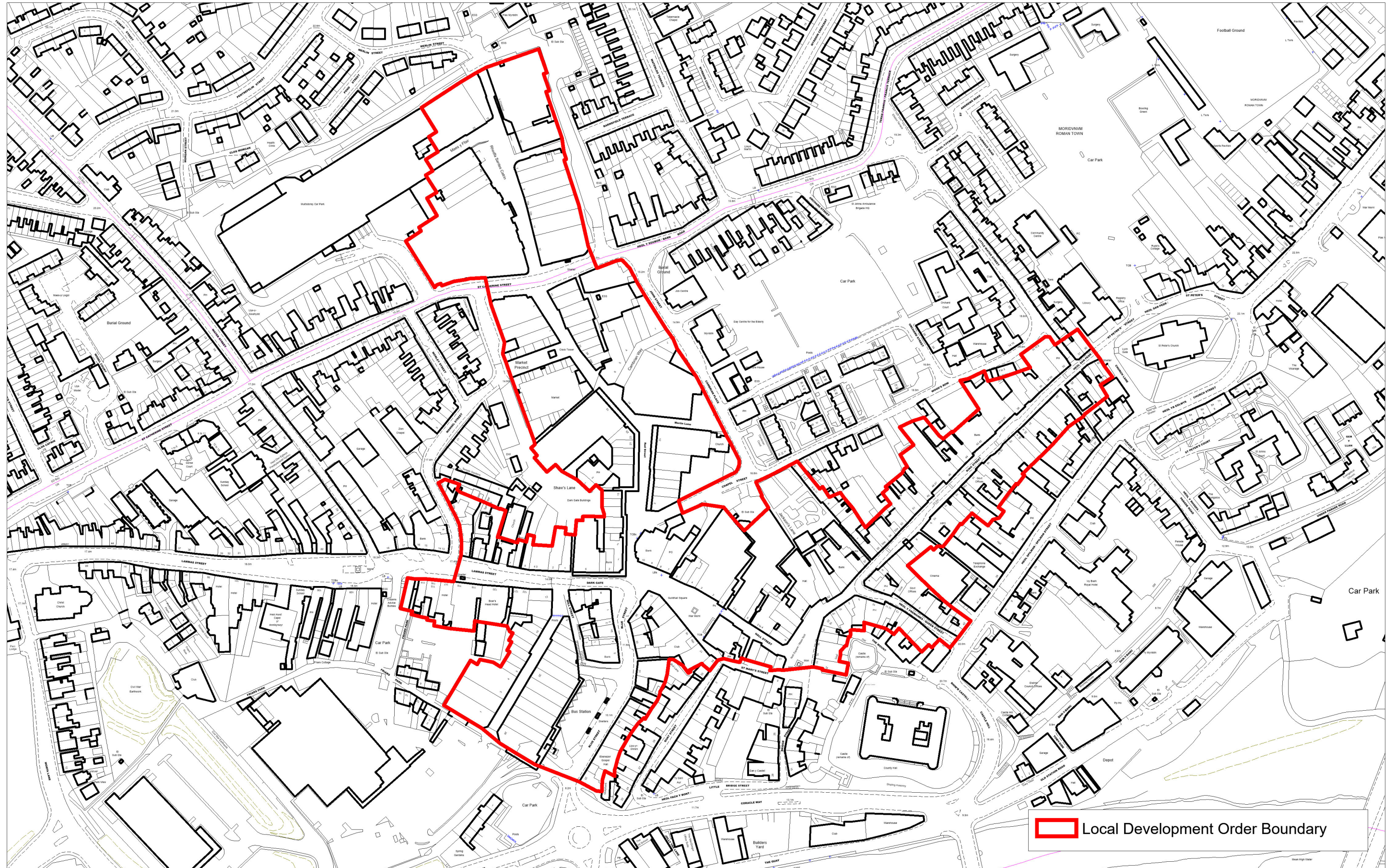
Compiled by on 23 October 2020

Scale 1:2500

Template: C:\xgapps\template\lccc_a3l.wor

Cyngor Sir Caerfyrddin
Gwasanaethau Cynllunio
Adran Amgylchedd
3 Heol Spilman
Caerfyrddin
SA31 1LE

Carmarthenshire County Council
Planning Services
Environment Department
3 Spilman Street
Carmarthen
SA31 1LE



14.0 Cynllun o Adeiladau Rhestredig a'r Ardal Gadwraeth

Listed Buildings and Conservation Areas

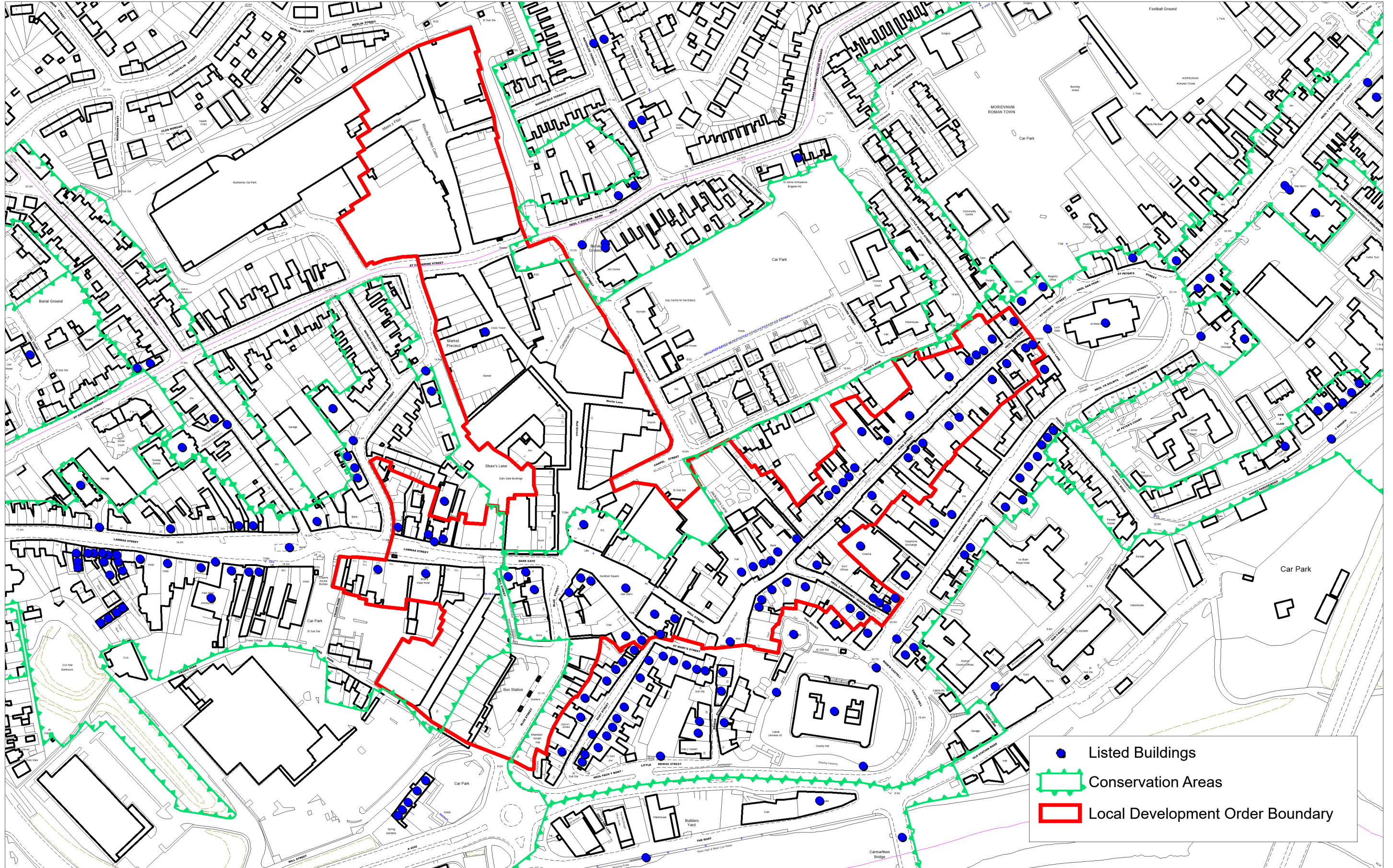
Compiled by on 23 October 2020

Scale 1:2500

Template: C:\xgapps\template\ccc_a31.wor

Cyngor Sir Caerfyrddin
Gwasanaethau Cynllunio
Adran Amgylchedd
3 Heol Spilman
Caerfyrddin
SA31 1LE

Carmarthenshire County Council
Planning Services
Environment Department
3 Spilman Street
Carmarthen
SA31 1LE



15.0 Mapiau Cyngor Datblygu ar gyfer Ardal y GDLI

Development Advice Map Flood Risk

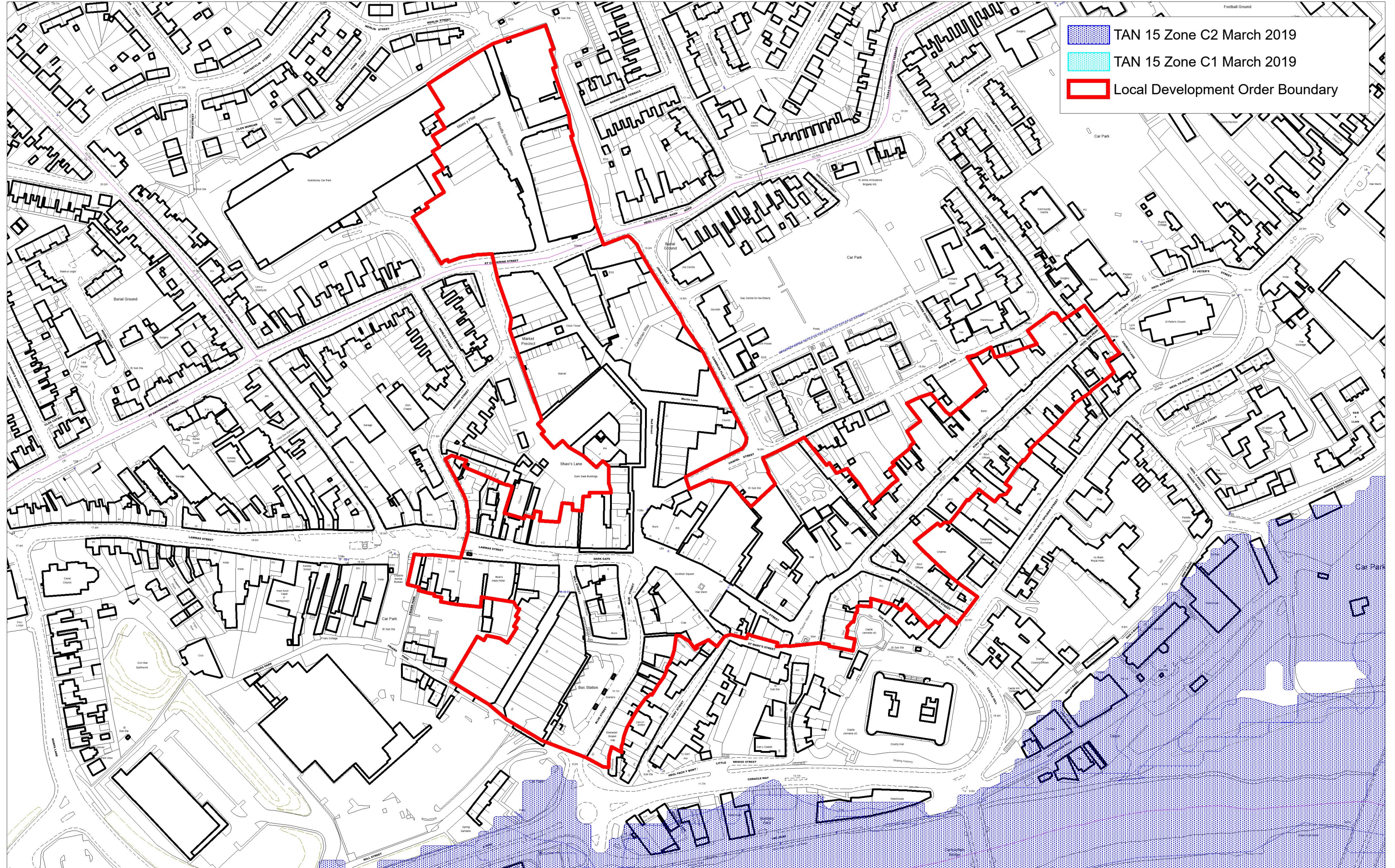
Compiled by on 23 October 2020




Scale 1:2500

Template: C:\xgapps\template\ccc_a31.wor

Cyngor Sir Caerfyrddin
Gwasanaethau Cynllunio
Adran Amgylchedd
3 Heol Spilman
Caerfyrddin
SA31 1LE

Carmarthenshire County Council
Planning Services
Environment Department
3 Spilman Street
Carmarthen
SA31 1LE



-  TAN 15 Zone C2 March 2019
-  TAN 15 Zone C1 March 2019
-  Local Development Order Boundary

Nodiadau

- i) Mae'r Cynllun uchod yn seiliedig ar Fapiau Cyngor Datblygu Hydref 2020.
- ii) Caiff y Mapiau Cyngor Datblygu eu hadolygu'n achlysurol a gallant felly newid yn ystod cyfnod 18 mis y GDLI. Dylid cyfeirio at wefan Cyfoeth Naturiol Cymru yn hyn o beth.

16.0 Cysylltiadau Allweddol

Trowch at adran 11 y GDLI.

ATODIAD

Gweithdrefn Hysbysu

Mae proses y GDLI yn cynnwys gweithdrefn hysbysu sy'n golygu fod rhanddeiliaid allweddol yn cael gwybod am geisiadau. Mae hyn yn sicrhau bod "lliniaru" yn rhan gynhenid o broses y GDLI o gofio'r pwyslais cryf ar gydweithio / ymgysylltu a monitro.

Gall y rhanddeiliaid hysbysu hynny gynnwys:

- Cyngor Tref Caerfyrddin;
- Aelodau Etholedig ar gyfer Wardiau Caerfyrddin;
- Ardal Gwella Busnes Caerfyrddin;
- Cyfoeth Naturiol Cymru;
- Dŵr Cymru;
- Grid cenedlaethol Western Power (diogelu offer);
- Wales and West Utilities;
- Rheoli Datblygu (Cynllunio) Cyngor Sir Caerfyrddin;
- Trwyddedu Cyngor Sir Caerfyrddin;
- Rheoliadau Adeiladu Cyngor Sir Caerfyrddin;
- Iechyd yr Amgylchedd Cyngor Sir Caerfyrddin.
- Swyddog Cyswllt Priffyrdd a Chynllunio – Cyngor Sir Caerfyrddin.