# Ceredigion

## Cynllun Datblygu Lleol 2007-2022

### Cyfrol 2A
### Datganiadau'r Grwpiau Aneddiadau

Cyngor Sir Ceredigion, Mabwysiedig Ebrill 2013

GOLUD·GWLAD·RHYDDID
CYNGOR SIR
CEREDIGION
COUNTY COUNCIL

Delweddau: © Hawlfraint y Goron (2013) Croeso Cymru, © Janet Baxter, © FBA

Atgynhyrchir y map hwn yn seiliedig a'r Ddeunydd yr Ordnance Survey gyda chaniatâd yr Ordnance Survey ar ran Rheolwr Llyfrfa Ei Mawrhydi © Hawlfraint y  Goron. Mae atgynhyrchu heb ganiatâd yn torri hawlfraint y Goron a gall hyn arwain at erlyniad neu achos sifil.' Cyngor Sir Ceredigion, 100024419, 2013.

# Cynnwys 2A: Datganiadau'r Grwpiau Aneddiadau

Cynnwys 2A: Datganiadau'r Grwpiau Aneddiadau i
Cynnwys Cyfrol 2B Mapiau iii
Sut Mae Defnyddio'r Cynllun Datblygu Lleol (CDLl) v
1. Datganiad Grŵp Aneddiadau: Grŵp 01: Aberaeron (Llwyncelyn) 1
2. Datganiad Grŵp Aneddiadau: Grŵp 02: Aberteifi 19
3. Datganiad Grŵp Aneddiadau: Grŵp 03: Aberystwyth/ Llanbadarn Fawr/ Waunfawr/ Penparcau 43
4. Datganiad Grŵp Aneddiadau: Grŵp 04: Castellnewydd Emlyn (Adpar) 83
5. Datganiad Grŵp Aneddiadau: Grŵp 05: Llanbedr Pont Steffan 95
6. Datganiad Grŵp Aneddiadau: Grŵp 06: Llandysul 115
7. Datganiad Grŵp Aneddiadau: Grŵp 07: Tregaron 131
8. Datganiad Grŵp Aneddiadau: Grŵp 08: Aber-porth/ Parc-llyn 147
9. Datganiad Grŵp Aneddiadau: Grŵp 09: Bow Street 169
10. Datganiad Grŵp Aneddiadau: Grŵp 10: Ceinewydd 181
11. Datganiad Grŵp Aneddiadau: Grŵp 11: Cenarth 191
12. Datganiad Grŵp Aneddiadau: Grŵp 12: Felin-fach/Ystrad Aeron 205
13. Datganiad Grŵp Aneddiadau: Grŵp 13: Llannarth 221
14. Datganiad Grŵp Aneddiadau: Grŵp 14: Llanilar 235
15. Datganiad Grŵp Aneddiadau: Grŵp 15: Llan-non 247
16. Datganiad Grŵp Aneddiadau: Grŵp 16: Llanrhystud 261
17. Datganiad Grŵp Aneddiadau: Grŵp 17: Llanybydder 273
18. Datganiad Grŵp Aneddiadau: Grŵp 18: Penrhyn-coch 279
19. Datganiad Grŵp Aneddiadau: Grŵp 19: Pontarfynach 289
20. Datganiad Grŵp Aneddiadau: Grŵp 20: Pontrhydfendigaid 305
21. Datganiad Grŵp Aneddiadau: Grŵp 21: Tal-y-bont 319
22. Datganiad Grŵp Aneddiadau: Grŵp 22: Y Borth 335

# Cynnwys Cyfrol 2B Mapiau


| | | | Tudalen |
|---|---|---|---|
| **Sut Mae Defnyddio'r Cynllun Datblygu Lleol** | | | **iii** |
| | **Esboniad i'r Mapiau** | | **1** |
| | **Esboniad i'r Map Cynigion** | | **2** |
| | **Map Cynigion** | **Rhif** | |
| | | 01 | **3** |
| | | 02 | **4** |
| | | 03 | **5** |
| | | 04 | **6** |
| | | 05 | **7** |
| | | 06 | **8** |
| | | 07 | **9** |
| | | 08 | **10** |
| | | 09 | **11** |
| | | 10 | **12** |
| **Mapiau Mewnosod** | | **Rhif** | |
| Aberaeron | | 0101 | **13** |
| Llwyncelyn | | 0102 | **14** |
| Aberteifi | | 0201 | **15** |
| Canol Tref Aberteifi | | 0202 | **16** |
| Cardigan Sand and Gravel | | 0203 | **17** |
| Aberystwyth / Llanbadarn Fawr / Penparcau / Waunfawr | | 0301 | **18** |
| Canol Tref Aberystwyth | | 0302 | **19** |
| Stad Ddiwydiannol Glanyrafon | | 0303 | **20** |
| Parc Busnes Capel Bangor | | 0304 | **21** |
| Adpar | | 0401 | **22** |
| Llanbedr Pont Steffan | | 0501 | **23** |
| Llandysul | | 0601 | **24** |
| Parc Busnes Horeb | | 0602 | **25** |
| Parc Menter Llandysul | | 0603 | **26** |
| Tregaron | | 0701 | **27** |
| Chwarel y Pant | | 0702 | **28** |
| Ardal Gadwraeth Llanddewibrefi | | 0703 | **29** |
| Aberporth / Parc-llyn | | 0801 | **30** |
| Maes Awyr Gorllewin Cymru, Blaenannerch | | 0802 | **31** |
| Bow Street | | 0901 | **32** |
| Ceinewydd | | 1001 | **33** |
| Cenarth | | 1101 | **34** |
| Felin-fach / Ystrad Aeron | | 1201 | **35** |
| Parc Menter Dyffryn Aeron | | 1202 | **36** |
| Llannarth | | 1301 | **37** |
| Llanilar | | 1401 | **38** |
| Llan-non | | 1501 | **39** |
| Llanrhystud | | 1601 | **40** |

| | | |
|---|---|---|
| Penrhyn-coch | 1801 | **41** |
| Pontarfynach | 1901 | **42** |
| Pontrhydfendigaid | 2001 | **43** |
| Tal-y-bont | 2101 | **44** |
| Y Borth | 2201 | **45** |

# Sut Mae Defnyddio’r Cynllun Datblygu Lleol (CDLl)

**Mae Dwy Gyfrol i CDLl Ceredigion:**

- Mae Cyfrol 1 yn gosod y Materion Allweddol, y Weledigaeth, yr Amcanion, y Strategaeth, y Polisïau, y Monitro a materion sy’n ymwneud â gweithredu; ac
- Mae Cyfrol 2 yn gosod Datganiadau’r Grwpiau Aneddiadau unigol a’r Map Cynigion (gan gynnwys y Mapiau Mewnosod).

Dylid ystyried y Cynllun yn un cyfanwaith a’i ddarllen yn ei gyfanrwydd. Bydd mwy nag un polisi’n berthnasol i bob datblygiad arfaethedig, ac felly bydd angen ystyried pob polisi a phob dyraniad tir yn y CDLl.

Mae strwythur Cyfrol 1 wedi ei osod ar wahân ar ddechrau’r ddogfen honno.

Mae strwythur Cyfrol 2 fel a ganlyn. Mae mewn dwy ran, sef Cyfrol 2A ‘Datganiadau’r Grwpiau Aneddiadau’ a Chyfrol 2B, y ‘Mapiau Cynigion’ (gan gynnwys y Mapiau Mewnosod).

Er mwyn gwarchod rhag dyblygu nid oes mynegai o’r byrfoddau, na Rhestr Termau na rhestr gyfeiriadau yng Nghyfrol 2. Dylid troi at Gyfrol 1 i gael yr wybodaeth honno.

**Datganiadau’r Grwpiau Aneddiadau (Cyfrol 2A):**
Mae CDLl yn rhannu Ceredigion yn 22 o Grwpiau Aneddiadau. Mae gan bob Grŵp Aneddiadau Ganolfan Gwasanaethau ac ardal ddaearyddol benodol o amgylch y Ganolfan honno. Mae Polisïau S01-S04 Cyfrol 1 y CDLl yn gosod rôl y Grwpiau Aneddiadau a’r Canolfannau Gwasanaethau.

Mae gan bob un o’r Grwpiau Aneddiadau Ddatganiad yng Nghyfrol 2A y CDLl ac mae pob un yn rhoi manylion y Grŵp Aneddiadau, y Ganolfan Gwasanaethau a’r Aneddiadau Eraill perthnasol. Mae’r manylion yn cynnwys gwybodaeth ynghylch y gofynion tai a’r gofynion o ran y dyraniadau economaidd, manwerthu, trafnidiaeth defnydd cymysg a mwynau lle bo hynny’n briodol. Yn ogystal â throsolwg cyffredinol o’r tirlun, cadwraeth natur, mwynau, mynediad a thrafnidiaeth, y cyfleustodau, addysg, y cyfleusterau adloniant, hamdden a chymuned, llifogydd ac unrhyw ystyriaethau eraill sy’n berthnasol i’r ardal dan sylw.

Mae tir wedi ei neilltuo yn y CDLl at ddibenion neilltuol. Mae’r rhan fwyaf o’r tir hwnnw wedi ei neilltuo yng Nghanolfannau Gwasanaeth’r Grwpiau Aneddiadau perthnasol, er mae tir wedi ei neilltuo mewn mannau eraill o fewn y Grwpiau Aneddiadau hefyd mewn rhai achosion. Mae manylion y tir sydd wedi ei neilltuo wedi eu gosod mewn tablau, wedi eu rhannu’n ôl dosbarthiadau defnydd tir. Tablau’n dangos y dyraniadau tai sydd gan y rhan fwyaf o’r Grwpiau Aneddiadau. Mae’r tablau hynny, sef y ‘Rhestrau Safleoedd sydd wedi eu Neilltuo’ yn gosod manylion penodol ar gyfer y safleoedd, o ran lleoliad, maint, dwyseddau disgwyliedig, niferoedd ac unrhyw gyfyngiadau, disgwyliadau a gofynion penodol sy’n ymwneud â pholisïau. Felly, mae’r tablau hynny’n sylfaenol bwysig o ran deall ble a sut y cyflawnir anghenion Ceredigion fel y maent wedi eu nodi yn ogystal â’r gofynion penodol y bydd yr awdurdod cynllunio lleol yn eu disgwyl o ran ceisiadau cynllunio.

Mae’r Cyngor yn cydnabod bod gan aneddiadau sydd yn union dros y ffin, yn Sir Gaerfyrddin a Sir Benfro yn arbennig, berthynas gydag aneddiadau sydd wedi eu lleoli yng Ngheredigion. Mae’r Cyngor yn cydnabod fod gan lawer o’r aneddiadau hynny gysylltiadau gyda Chanolfan Gwasanaethau yng Ngheredigion a’u bod gan hynny yn ‘Aneddiadau Cyswllt’ sydd â chysylltiad â Chanolfan Gwasanaethau yng Ngheredigion. Fodd bynnag, er bod y Datganiadau Grwpiau Aneddiadau’n cyfeirio at gysylltiadau ar draws ffiniau, nid yw ‘Aneddiadau Cyswllt’ a leolir yn Sir Gaerfyrddin neu Sir Benfro yn cael eu henwi’n benodol yn Natganiadau’r Grwpiau Aneddiadau. Er cydnabod y cysylltiadau rhwng aneddiadau ar draws y ffin, dylid nodi nad yw Aneddiadau Cyswllt sydd tu allan i’r Sir yn cael cyfran o lwfans tai Grŵp Aneddiadau Ceredigion, gan bod darpariaeth yn cael ei wneud ar eu cyfer yn y siroedd perthnasol cyfagos.

**Mapiau Cynigion (gan gynnwys y Mapiau Mewnosod) (Cyfrol 2B):**
Yng Nghyfrol 2B, ‘Y Mapiau Cynigion’, ceir darlun gweledol o’r wybodaeth sydd yng Nghyfrol 1 a Chyfrol 2A. Mae cyfres o Fapiau Cynigion mawr a Mapiau Mewnosod mwy manwl, sy’n darlunio’r polisïau a’r dyraniadau hynny yn y CDLl y mae iddynt elfen ofodol. Mae’r mapiau hynny’n cynnig arweiniad cychwynnol ynglŷn â phryd y dylid gweithredu polisïau penodol neu nodiadau o Restr y Safleoedd sydd wedi eu Neilltuo. Sylwer bod y mapiau hyn yn rhoi crynodeb o nifer o ddynodiadau gofodol ac mai cipolwg yn unig sydd ynddynt o amser neilltuol. Felly, mae’n bwysig cael rhagor o wybodaeth a manylion. Gallwch wneud hynny drwy gyfeirio at Wasanaeth Mapiau Rhyngweithiol yr Awdurdod Lleol, ar wefan yr Awdurdod Lleol www.ceredigion.gov.uk <http://www.ceredigion.gov.uk/>, drwy droi at y Polisïau Cenedlaethol neu at Bolisïau Cynllunio’r CDLl neu’r Canllawiau Cynllunio Atodol neu gysylltu â’r Awdurdod Lleol. Mae Gwasanaeth Mapiau Rhyngweithiol yr Awdurdod Lleol hefyd yn cynnig gwybodaeth ynghylch y ‘Cyfyngiadau Cynllunio’. Bydd angen ystyried y cyfyngiadau posibl hynny hefyd. Caiff mapiau rhyngweithiol y CDLl eu diweddaru’n rheolaidd er mwyn cynnwys gwybodaeth newydd.

Er mwyn ei gwneud yn haws dod o hyd i aneddiadau neilltuol mae’r tabl 1 canlynol yn gosod pob un o’r Grŵp Aneddiadau, y Ganolfan Gwasanaethau a’r Aneddiadau Cyswllt. Sylwer, defnyddir y rhif a roddir i bob Grŵp Aneddiadau drwy gydol y CDLl fel cyfeirnod at y lleoliad arbennig hwnnw. Er enghraifft, mae H0501 yn cyfeirio at ddyraniad tai yn Llanbedr Pont Steffan (05) ac mae Map Mewnosod 0701 yn fap o Dregaron (07).

**Tabl 1: Grwpiau Aneddiadau Canolfannau'r Gwasanaethau Trefol a Gwledig**

| **Canolfannau Gwasanaethau Trefol (Trefi)** | **01**<br>**Aberaeron (Llwyncelyn)** | **02**<br>**Aberteifi** | **03**<br>**Aberystwyth /Llanbadarn Fawr /Waunfawr /Penparcau** | **04**<br>**Castellnewydd Emlyn, [Sir Gaerfyrddin] (Adpar)** | **05**<br>**Llanbedr Pont Steffan** | **06**<br>**Llandysul** | **07**<br>**Tregaron** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Aneddiadau Cyswllt** | Aber-arth | Ferwig | Blaenplwyf | Betws Ifan | Betws Bledrws | Aber-banc | Bronnant |
| | Ciliau Aeron | Gwbert | Capel Bangor | Beulah | Cellan/Fisher's Arms | Capel Dewi (De) | Llanddewibrefi |
| | Ffos-y-ffin | Llangoedmor | Capel Seion | Brongest | Cwrtnewydd | Coed-y-bryn | Llangeitho |
| | Pen-nant | Llechryd | Comins Coch | Bryn-gwyn | Dre-fach | Croes-lan | |
| | | Pen-y-parc | Goginan | Cwm-cou | Gors-goch | Ffostrasol | |
| | | | Llanfarian | Llandyfrïog | Llangybi | Henllan | |
| | | | Llangorwen | | Llanwnnen | Horeb | |
| | | | Rhydyfelin | | Llwyn-y-groes | Maesymeillion | |
| | | | | | Silian | Penrhiw-llan | |
| | | | | | | Pentre-llwyn/Gorrig | |
| | | | | | | Pren-gwyn | |
| | | | | | | Rhydlewis | |
| | | | | | | Rhydowen | |
| | | | | | | Talgarreg | |
| | Mae Aneddiadau'n gysylltiedig â'r Grŵp Aneddiadau hwn yn Sir Benfro hefyd | | | Mae Aneddiadau'n gysylltiedig â'r Grŵp Aneddiadau hwn yn Sir Gaerfyrddin a Sir Benfro hefyd. | Mae Aneddiadau'n gysylltiedig â'r Grŵp Aneddiadau hwn yn Sir Gaerfyrddin hefyd. | Mae Aneddiadau'n gysylltiedig â'r Grŵp Aneddiadau hwn yn Sir Gaerfyrddin hefyd. | |

| **Canolfannau Gwasanaethau Gwledig** | **08**<br>**Aber-porth / Pâr-cllyn** | **09**<br>**Bow Street** | **10**<br>**Ceinewydd** | **11**<br>**Cenarth** | **12**<br>**Felin-fach/Ystrad Aeron** | **13**<br>**Llannarth** | **14**<br>**Llanilar** | **15**<br>**Llan-non** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Aneddiadau Cyswllt** | Blaenannerch | Llandre | Caerwedros | Llandygwydd | Cilcennin | Gilfachreda | Cnwch Coch | Bethania |
| | Blaenporth | | Cross Inn (Ceinewydd) | | Cribyn | Derwen-gam | Llanafan | Cross Inn (Llan-non) |
| | Brynhoffnant | | Maen-y-groes | | Dihewyd | Mydroilyn | Llanfihangel-y - Creuddyn | Nebo |
| | Llangrannog | | Pentre’r Bryn | | Tal-sarn | | Lledrod | |
| | Pontgarreg | | Plwmp | | | | | |
| | Sarnau | | | | | | | |
| | Tan-y-groes | | | | | | | |
| | Tre-saith | | | | | | | |
| | | | | Mae Aneddiadau’n gysylltiedig â’r Grŵp Aneddiadau hwn yn Sir Benfro hefyd. | | | | |

| **Canolfannau Gwasanaethau Gwledig** | **16**<br>**Llanrhystud** | **17**<br>**Llanybydder** | **18**<br>**Penrhyn-coch** | **19**<br>**Pontar-fynach** | **20**<br>**Pontrhydfendigaid** | **21**<br>**Tal-y-bont** | **22**<br>**Y Borth** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Aneddiadau Cyswllt** | Llangwyryfon | Allt-y-blaca | | Ponterwyd | Pont-rhyd-y-groes | Eglwys-fach | Dôl-y-bont |
| | | Highmead | | | Ysbyty Ystwyth | Tre'r-ddôl | Ynys-las |
| | | | | | Ystrad Meurig | Tre Taliesin | |
| | | Mae Aneddiadau’n gysylltiedig â’r Grŵp Aneddiadau hwn yn Sir Gaerfyrddin hefyd. | | | | | |

# 1. Datganiad Grŵp Aneddiadau: Grŵp 01: Aberaeron (Llwyncelyn)

## 1.1 Trosolwg o'r Grŵp Aneddiadau:

**Canolfan Gwasanaethau Trefol:** **Aberaeron (Llwyncelyn)**

**Aneddiadau Cyswllt yng Ngheredigion:**

Aber-arth
Ciliau Aeron
Ffos-y-ffin
Pennant

**Darpariaeth Dai (2007-2022):**

| | | Twf Tybiedig | | Cyfleoedd datblygu y dibynnir arnynt i gyflenwi (b): | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | a | b | c | d | e | f | g | h | i |
| **Grŵp Aneddiadau** | | **% y Rhaniad** | **Darpariaeth Dybiedig yn seiliedig ar angen o 6000** | **Ymrwymiadau ar 31 Awst 2010** | **Dyraniadau Tir y Dibynnir arnynt i gyflenwi (b)** | **Safleoedd annisgwyl y dibynnir arnynt i gyflenwi (b)** | **Lwfans heb ei ddyrannu y dibynnir arnynt i gyflenwi (b)** | **Hygblygrwydd: Safleoedd annisgwyl yn y Ganolfan Gwasanaethau na ddibynnir arnynt i gyflenwi (b)** | **Hygblygrwydd: Dyraniadau yn y Ganolfan Gwasanaethau na ddibynnir arnynt i gyflenwi (b)** | **Cyfanswm y Cyfleoedd Datblygu i Gyflenwi (b)** |
| **Aberaeron (Llwyncelyn)** | Grŵp Aneddiadau | 100.0 | 197 | 93 | | | | | | |
| | **Canolfan Gwasanaethau** | **66.5** | **131** | **45** | 63 | **23** | **0** | **0** | 55 | **176** |
| | Aneddiadau Cyswllt a Lleoliadau Eraill | 33.5 | 66 | 48 | | | 18 | | | 66 |
| Mae manylion y safleoedd penodol a neilltuwyd i ddiwallu'r gofynion a'r anghenion sydd wedi eu nodi i'w gweld yn Rhestr y Safleoedd a Neilltuwyd Tabl 01.02. | | | | | | | | | | |

1.1.1 Saif tref Aberaeron ar yr arfordir ar gefnffordd arfordirol yr A487. Mae'n dref fawr ac oherwydd ei lleoliad a'r cyfleusterau y mae'n eu cynnig, nid yn unig y mae'r Aneddiadau Cyswllt cyfagos yn troi ati am eu hanghenion a'u gwasanaethau beunyddiol, mae rhai o'r Canolfannau Gwasanaethauu Gwledig eraill a'u Haneddiadau Cyswllt hwythau hefyd yn troi ati i ddiwallu anghenion penodol. Fodd bynnag, mae preswylwyr yn y Grŵp Aneddiadau ei hun hefyd yn troi at Aberystwyth a Llanbedr Pont Steffan am ystod ehangach o nwyddau cymharol.

1.1.2 Arwynebedd daearyddol bach sydd i Aberaeron o'i gymharu â Grwpiau Aneddiadau eraill ledled y Sir. Mae'r dref wedi'i chysylltu â phedwar o Aneddiadau Cyswllt, y mae rhai ohonynt ychydig o bellter o'r arfordir. Y mwyaf o'r Aneddiadau Cyswllt yw Ffos-y-ffin, sydd oddeutu 3 cilometr o Aberaeron, ond nid oes gwasanaethau na chyfleusterau ynddo ar gyfer y boblogaeth. Er bod Ffos-y-ffin yn agosach at Aberaeron, dewiswyd Llwyncelyn sydd 4.1 cilometr o'r Ganolfan Gwasanaethau i helpu diwallu anghenion interim Aberaeron am dai (mae mwy o wybodaeth yn yr adran ynghylch y Ganolfan Gwasanaethau isod).

1.1.3 Cyfyngir ar dref Aberaeron yn ddirfawr gan y goleddfau serth o'i hamgylch, i waered Dyffryn Aeron. Oherwydd y nodwedd ddaearyddol honno mae prinder tir adeiladu addas a fyddai'n hawdd ei ddatblygu at y dyfodol. O'r herwydd, un safle'n unig sydd wedi ei neilltuo yn Aberaeron ei hun yn y cyfnod hwn o'r Cynllun Datblygu Lleol (safle H0101). Felly, wrth baratoi'r Cynllun, yr unig beth oedd yn bosibl oedd nodi'r cyfle i ddarparu ar gyfer 35 uned yn Aberaeron ar hyn o bryd, o 2010 ymlaen (sef 13 uned wedi eu cwblhau a 22 caniatâd cynllunio sydd heb eu gweithredu) ynghyd â chyfle i ddatblygu 19 uned arall trwy neilltuo safleoedd ychwanegol. Roedd hyn yn gadael y dref yn brin o 77 uned y dylid, mewn theori, bod wedi darparu ar eu cyfer yn y Ganolfan Gwasanaethau Trefol. Mae'r broblem sylfaenol o brinder tir adeiladu addas yn Aberaeron yn un sylweddol. Fodd bynnag, dylid nodi bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn ymrwymedig i ail-werthuso opsiynau ar gyfer twf strategol hirdymor Aberaeron fel rhan o'r arolwg cyntaf o'r Cynllun (yn 2017) ac y bydd, yn amodol ar y broses adolygu, yn ceisio gwneud darpariaeth ar gyfer safleoedd datblygu tu ôl i'r ysgol a ger Heol Rhiw Goch (sydd agosaf at ffin anheddiad Aberaeron) yn amodol ar allu goresgyn problemau mynediad (ac eraill). Gweler yr Adran ar Gyfeiriad Twf y Dyfodol i weld rhai o'r opsiynau a fydd yn cael eu hystyried. Ond roedd angen cael ateb i'r broblem hon ar gyfer y cyfnod hwn o'r cynllun, felly fel ateb dros dro dewiswyd Llwyncelyn i ddarparu ar gyfer rhywfaint o'r diffyg presennol mewn cyfleoedd i gwrdd â'r twf angenrheidiol yn Aberaeron. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cydnabod y gellid caniatáu hyd at 54 o unedau yn Llwyncelyn yn ystod cyfnod y cynllun ac mae'r CDLl yn darparu ar gyfer y lefel ddatblygu honno, bydd angen darparu ar gyfer y 23 uned arall pan adolygir y cynllun oni fydd wedi digwydd ar safleoedd annisgwyl erbyn hynny yn Aberaeron ei hun (felly, mae 23 o unedau wedi eu cynnwys yng ngholofn (e) yn y tabl uchod) Serch hynny, dylid nodi y bydd nifer yr unedau pellach a ganiateir yn Llwyncelyn yn cael eu hadolygu a'u gostwng os digwydd bod Aberaeron, o fewn cyfnod y Cynllun presennol, yn darparu ar gyfer mwy o unedau nag a ragwelir ar hyn o bryd, er mwyn adlewyrchu'r ymrwymiad

hwnnw yn Aberaeron. Gweler yr Adran Dai isod i gael manylion ynglŷn â niferoedd.

1.1.4 Mae Llwyncelyn yn anheddiad cymharol fychan gydag oddeutu 72 o anheddau (yn 2007). Chwech o dai yn unig a gwblhawyd rhwng 2001 a 2011 ac mae 9 caniatâd sydd heb eu gweithredu (fis Awst 2010). Cydnabyddir bod y twf y darperir ar ei gyfer yn y Cynllun Datblygu Lleol, (hyd at 54 o anheddau), yn llawer mwy nag a brofwyd yno yn y gorffennol ond derbynnir yr effeithiau posibl oherwydd bod angen ateb interim cynaliadwy ar gyfer darparu tai yn y Grŵp Aneddiadau hwn.

1.1.5 Er bod gwahaniaeth mawr rhwng twf y gorffennol a'r twf posibl at y dyfodol yn Llwyncelyn, bydd modd rheoli rhai o effeithiau twf trwy osod rheoliadau priodol ar y ffordd y bydd y datblygiad yn dod yn ei flaen. Wrth ofalu bod yr anheddiad cyffredinol yn cael ei ddatblygu'n raddol, fesul tipyn, gellir sicrhau na fydd yr holl ddatblygiadau i gyd yn digwydd ar unwaith. Bydd hyn yn helpu i gymathu trigolion newydd yn y gymuned bresennol ac yn hwyluso cydlyniad y gymuned. Peth arall a fydd yn hwyluso hynny yw'r polisi tai fforddiadwy, a fydd yn anelu at sicrhau bod 20% o bob datblygiad tai yn fforddiadwy. Gosodir cyfyngiadau ar ddeiliadaeth yr unedau fforddiadwy a bydd hyn eto yn helpu i sicrhau bod anghenion lleol yn cael eu cyflawni. Elfen hollbwysig arall yw'r angen i unrhyw ddatblygiad newydd gymathu'n llwyddiannus gyda'r anheddiad presennol fel ag y mae. Bydd y ffordd y mae'r datblygiad yn edrych ac yn cael ei osod allan yn gymorth yn hyn o beth. Bydd angen gofal i sicrhau bod y datblygiad yn agored ac yn gynhwysol fel nad yw'n arwain at greu 'anheddiad newydd'.

**Tirwedd**

1.1.6 Mae tirwedd y Grŵp hwn yn cynnwys cymysgedd o amgylcheddau'r arfordir, dyffrynnoedd a bryniau. Saif Canolfan Gwasanaethau Aberaeron ar y gwastatir arfordirol wrth aber Afon Aeron. Mae wedi ei hamgylchynu gan lethrau serth sy'n ymestyn i lawr at Ddyffryn Aeron ac sy'n rhoi ffiniau naturiol atyniadol i'r dref.

1.1.7 Mae'r arfordir yn ffin atyniadol a thrawiadol i'r Grŵp ac mae'n cynnwys traethau serth gan mwyaf. Bernir bod yr ardal arfordirol hon yn ased o ran hamdden a thwristiaeth. Mae aneddiadau mewndirol yn sefyll o fewn tir amaethyddol a llystyfiant coediog gan mwyaf.

1.1.8 Mae mân amrywiadau i'w gweld yng nghymeriad y dirwedd drwyddi draw, sy'n ymwneud ag uchder, pa mor bell yw'r môr a pha mor agored yw'r tir i'r elfennau. Mae'r ffactorau hyn yn dylanwadu ar batrymau llystyfiant, ac o ganlyniad mae'r mannau mwy cysgodol yn meddu ar fwy o berthi a choed collddail a phrysgwydd.

1.1.9 Mae llawer o Grŵp Aneddiadau Aberaeron (Llwyncelyn) o fewn Ardal Tirwedd Arbennig 6: Ceinewydd hyd Lanrhystud ac Ardal Tirwedd Arbennig 8: Dyffryn Aeron. Dylai ceisiadau i ddatblygu mewn Ardal Tirwedd Arbennig fod yn unol â Pholisi DM18.

**Cadwraeth Natur**

1.1.10 Mae dyfroedd Aberaeron yn rhan o Ardal Cadwraeth Arbennig (ACA) Bae Ceredigion, sy'n cynnwys y rhan fwyaf o ddyfroedd arfordirol y grŵp hwn. I'r de i Aberaeron mae Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDdGA) Rhos Cwm Saeson a SoDdGA Coed Allt Lan-las. I gyfeiriad y dwyrain mae SoDdGA Coed Allt Craig Arth. Yn union ar ffin ddwyreiniol y grŵp mae Gwarchodfa Ymddiriedolaeth Bywyd Gwyllt Allt Crug Garn a SoDdGA Rhos Cilcennin (gweler y Map Cynigion).

1.1.11 Y tu allan i'r safleoedd a ddiogelir, mae nifer o gynefinoedd o fewn y Grŵp, y gallai nifer ohonynt fod yn gynefinoedd â blaenoriaeth (cynefinoedd â blaenoriaeth y Cynllun Gweithredu Bioamrywiaeth, cynefinoedd A42 sydd o'r pwys mwyaf ar gyfer cadwraeth neu gynefinoedd lleol â blaenoriaeth). Yr hyn a geir yn bennaf yn Aberaeron a Llwyncelyn yw glaswelltir niwtral wedi'i wella a'i led-wella, coetir llydanddail lled-naturiol, prysgwydd, glaswelltir asidig heb ei wella a pherthi. Mewn mannau o fewn y Grŵp Aneddiadau ehangach ceir hefyd laswelltir asidig wedi'i led-wella a glaswelltir corsiog. Hefyd mae nifer o gyrsiau dŵr a phyllau dŵr.

1.1.12 Mae nifer o rywogaethau a ddiogelir a rhywogaethau â blaenoriaeth o fewn y Grŵp. Ymysg y rhywogaethau o bwys a gofnodwyd mae'r Ffwlbart, Britheg y Gors a'r Cudyll Bach. Hefyd mae amrywrchmynion Cadw Coed ym mhob rhan o Aberaeron ac ym mhob rhan o'r Grŵp.

**Mwynau**

1.1.13 Nid oes dim adnoddau mwynol o agregau cerrig mâl yn ardal y Grŵp Aneddiadau hwn a dim chwareli cerrig gweithredol.

1.1.14 Mae'r prif adnodd tywod a graean/Ardal Diogelu Mwynau o fewn y Grŵp fel y mae wedi'i nodi dan Bolisi LU27 yn ymestyn ar hyd llawr Dyffryn Aeron a thrwy rannau isaf Aberaeron (gweler y Map Cynigion). Y tu allan i Ddyffryn Aeron, yr unig fannau eraill lle mae tywod a graean yw ar hyd rhannau ynysig byr o Afon Arth ac un o'i his-nentydd. Mae'r mwyaf o'r rhain i'r de i Bennant. O fewn yr Ardaloedd Diogelu Mwynau mae Polisi LU30 yn gymwys. Nid oes unrhyw adnoddau mwynol o fewn neu yng nghyffiniau Cilcennin neu Lwyncelyn. Nid oes unrhyw safleoedd tywod a graean gweithredol yn ardal y Grŵp hwn.

## 1.2 Canolfan Gwasanaethau Trefol: Aberaeron (Llwyncelyn)

1.2.1 Bydd yn ofynnol bod unrhyw ddatblygiad sy'n digwydd o fewn y Ganolfan Gwasanaethau yn cadw at Bolisi S01: Twf Cynaliadwy ac S02: Datblgu mewn Canolfannau Gwasanaethau Trefol, yn ogystal â chadw at bob polisi S, LU a DM sy'n berthnasol i'r cynigion sydd dan ystyriaeth.

1.2.2 Mae'r wybodaeth isod yn gymwys i Aberaeron (Llwyncelyn) yn eu cyfanrwydd a bydd yn cael ei hystyried yng nghyd-destun pob cais cynllunio. Nodir gwybodaeth ychwanegol sydd angen ei dwyn i ystyriaeth mewn

perthynas â safleoedd dynodedig yn yr Atodiad Safleoedd a Neilltuwyd (Tabl 01.02)

1.2.3 Saif Aberaeron ar wastatir arfordirol wrth aber Afon Aeron ar gefnffordd yr A487. Mae'n dref hanesyddol sy'n enghraifft brin o gynllunio trefol ar ddechrau'r bedwaredd ganrif ar bymtheg. Mae'r ffurf adeiledig yng nghraidd y dref yn cydymffurfio ag arddull unffurf, yn yr arddull Sioraidd gan mwyaf gyda chonglfeini amlwg nodweddiadol (conglfeini mewn waliau brics neu gerrig), ffenestri cymesur syml a chapanau drws addurniadol. Mae rheoleidd-dra'r rhesi tai wedi'i dorri gan dai mwy ar y corneli neu yn y canol yn y rhan fwyaf o'r strydoedd a'r defnydd o fannau agored fel Sgwâr Alban. Yr enghraifft hon o arddull pensaernïol arbennig a phwysigrwydd hanesyddol sydd wedi arwain at restru llawer o'r adeiladau a dynodi rhan ganolog y dref yn ardal gadwraeth (gweler y Map Cynigion).

1.2.4 Cynigir ystod eang o wasanaethau yn y dref gan gynnwys ysgol gynradd ac ysgol uwchradd, nifer mawr o dafarnau, siopau manwerthu, siop fwyd, swyddfa bost, modurdy, eglwys, neuadd bentref, cartref gofal preswyl, meddygfa ac ysbyty bwthyn. Mae cais cynllunio sydd heb ei benderfynu ar hyn o bryd am ail-leoli'r ysbyty bwthyn a'r cyfleusterau cysylltiedig ar safle ger prif adeilad y Cyngor Sir, Penmorfa.

1.2.5 Mae oddeutu 700 o anheddau yn Aberaeron. Serch hynny, mae wedi'i chyfyngu i raddau helaeth iawn gan y llethrau serth o'i chwmpas sy'n dod i lawr i waelod Dyffryn Aeron. O ganlyniad i'r topograffi hwn mae tir adeiladu addas yn brin. Oherwydd hyn penderfynwyd, er mwyn cynnal Aberaeron a darparu ar gyfer ei hanghenion tai yn y dyfodol, y byddai angen dynodi tir y tu allan i'r Canolfan Gwasanaethau Trefol.

1.2.6 Dynodwyd Llwyncelyn fel y lleoliad mwyaf cynaliadwy sy'n agos at Aberaeron i helpu diwallu'r angen na ellir ei gyflawni yn y dref. Mae Llwyncelyn 4.2 cilometr (2.6 milltir) o Aberaeron ac oherwydd ei leoliad ar y Gefnffordd mae mynediad da yma hefyd i drafnidiaeth gyhoeddus.

1.2.7 Mae nifer o wasanaethau wrth law i breswylwyr Llwyncelyn sy'n diwallu eu hanghenion beunyddiol sylfaenol oherwydd mae siop fach yn rhan o'r orsaf betrol ac mae swyddfa bost hefyd ynghyd â neuadd bentref.

1.2.8 Mae pentref Llwyncelyn â'i gychwyniad yn y 19 ganrif ond codwyd y rhan fwyaf o'r anheddau yn ystod yr 20fed ganrif. Bydd angen i unrhyw ddatblygu yn yr anheddiad fod yn gydnaws â ffurf adeiledig Llwyncelyn sy'n fwy gwledig ei natur nag Aberaeron.

**Mynediad a Thrafnidiaeth**

1.2.9 Saif Aberaeron a Llwyncelyn ar Gefnffordd arfordirol yr A487. Yn y Cynllun Trafnidiaeth Rhanbarthol diweddaraf a wnaethpwyd gan Trafnidiaeth Canolbarth Cymru (TraCC) yr oedd cydnabyddiaeth i arwyddocâd rhyngwladol cynyddol arfordir y rhanbarth, er na nodwyd rhaglen benodol sy'n effeithio ar Aberaeron neu Lwyncelyn. Oherwydd bod rhai o'r safleoedd

ger y gefnffordd, mae'n bosibl y byddant wedi'u cyfyngu gan y safonau mynediad uwch a fynnir gan Asiantaeth y Cefnffyrdd.

**Darpariaeth ar gyfer twf Tai**

1.2.10 Mae'r CDLl wedi pennu twf posibl o 131 o unedau ar gyfer Aberaeron (Llwyncelyn) yn ystod cyfnod y Cynllun.

**Tabl 01.01: Darpariaeth Dai ar gyfer Canolfan Gwasanaethau Aberaeron (Llwyncelyn)**

| Cyfanswm y ddarpariaeth ar gyfer twf Tai | Tai a gwblhawyd (unedau wedi'u codi eisoes) ers dechrau cyfnod y Cynllun (01/04/2007 i 31/03/2010) | Nifer y tai ar ben hynny y cafwyd caniatâd ar eu cyfer yn Awst 2010 | Gweddill y ddarpariaeth fis Awst 2010 |
|---|---|---|---|
| **131** | **11** | **34** | **86** |
| **Y nifer sy'n Dai Fforddiadwy:** | **0** | **3** | |

1.2.11 Fis Awst 2010 roedd 45 o ymrwymiadau, a oedd yn cynnwys 11 o unedau wedi eu cwblhau a 34 caniatâd heb eu gweithredu o fewn Canolfan Gwasanaethau Trefol Aberaeron (gan gynnwys Llwyncelyn). Roedd y rhain yn cynnwys 13 caniatâd a gyflawnwyd a 22 caniatâd heb eu gweithredu yn Aberaeron ei hun a 9 wedi cwblhau ac 1 heb ei weithredu yn Llwyncelyn. Mae'r rhan fwyaf o geisiadau a ganiatawyd yn rhai ar gyfer datblygiadau 1 neu 2 uned ar amrywiol safleoedd.

1.2.12 Rhoddir cyfle'n rhannol i ddarparu'r nifer unedau sy'n weddill a nodir yn y CDLl (86 uned) trwy neilltuo 4 safle (4.56 ha) fel y nodir yn y Rhestr Safleoedd a Neilltuwyd (Tabl 01.02) a ddangosir yn y Map Cynigion (gweler H0101 – H0104). Darperir ar gyfer gweddill yr unedau (23 o unedau) naill ai ar safleoedd annisgwyl neu drwy neilltuo rhagor o safleoedd trwy adolygiad. Mae'r safleoedd a neilltuwyd wedi cael eu hasesu (gweler y Papur Pwnc Asesu Safleoedd a Safleoedd a Neilltuwyd 2011) a chanfyddwyd mai dyma'r opsiynau gorau yn y Ganolfan Gwasanaethau (gan gynnwys Llwyncelyn) i ddarparu twf mewn lleoliad cynaliadwy ac mewn lleoliad a fydd yn gweddu i'r ffurf adeiliedig presennol ac yn ategiad cadarnhaol iddi.

1.2.13 Oherwydd bod cyfyngiadau daearyddol mawr iawn ar Aberaeron, prin iawn fu'r datblygu yn y blynyddoedd diwethaf. Oherwydd hynny mae tir wedi ei neilltuo i ategu'r Ganolfan Gwasanaethau yn Llwyncelyn. O ran datblygu, byddai'r CDLl yn cymell datblygu yn Aberaeron yn y lle cyntaf. Os rhoddir sylw i'r cyfyngiadau ar y gallu i gyflenwi safleoedd dichonol eraill yn y dyfodol, gellid lleihau'r tir y mae ei angen ar gyfer tai yn Llwyncelyn ar adeg adolygu'r CDLl.

1.2.14 Ar hyn o bryd mae'r CDLl yn mynnu bod Llwyncelyn yn darparu cyfleoedd ar gyfer 44 o unedau ychwanegol (ac ychwanegol hefyd at yr ymrwymiad o 10 a oedd yno'n barod yn 2010). Felly, roedd yn rhaid dynodi tir a allai ddarparu ar gyfer y 44 uned arall. Fodd bynnag, yn wahanol i Aberaeron ei hun, lle

gallai fod yn bosibl caniatáu unedau eraill yn unol â Pholisi S01 ac S02, hyd yn oed os bydd y nifer o 131 yn cael ei gyflawni, ni chaniateir mwy na 54 o unedau yn Llwyncelyn yn ystod cyfnod y cynllun (sef y 44 y darperir ar eu cyfer trwy neilltuo tir a'r 10 ymrwymiad blaenorol). Er hynny, dylid nodi bod y ffigwr hwn o 54 yn amodol ar y canlynol: Os y bydd Aberaeron, yn ystod cyfnod y Cynllun, yn darparu ymrwymiadau ar gyfer mwy o unedau nag y mae'r CDLl yn ei ragweld ar hyn o bryd (sef 54 uned) yna bydd nifer yr unedau a ganiateir yn Llwyncelyn, yn ychwanegol at yr ymrwymiad presennol, yn cael ei adolygu a'i ostwng i adlewyrchu'r ffaith bod darpariaeth ar gyfer ymrwymiad uwch yn Aberaeron ei hun. Felly, dylid ystyried y 54 uned fel uchafswm, a fydd yn cael ei ostwng os bydd ymrwymiad i fwy na 77 uned yn Aberaeron. Felly, er y gall y tir a neilltuwyd ddarparu ar gyfer 89 o unedau ni chaniateir ceisiadau yn Llwyncelyn os ydynt yn ychwanegol at 54 uned i gyd (neu nifer llai na hynny os bydd lefel yr ymrwymiad yn Aberaeron ei hun yn uwch na 77) yn yr anheddiad cyfan boed hynny ar safle a neilltuwyd ai peidio.

1.2.15 Efallai bod rhai cyfleoedd yn bodoli i datblygu safleoedd annisgwyl o fewn ffiniau aneddiadau Aberaeron a Llwyncelyn. Lle bydd safleoedd annisgwyl yn dod gerbron bydd angen penderfynu arnynt yn unol â Pholisi S02.

1.2.16 Bydd yn rhaid i bob datblygiad ar safleoedd annisgwyl fod yn unol â Pholisi S01 ac S02. Mae adroddiadau misol ar gael ar wefan y Cyngor ac maent yn dangos beth yw'r y sefyllfa ddiweddaraf mewn perthynas â nifer yr unedau sy'n parhau i fod heb eu hymrwymo, allan o'r 131.

1.2.17 Mewn perthynas ag Aberaeron ei hun (ond heb gynnwys Llwyncelyn) nid oes unrhyw reswm i gredu y bydd lefel y twf a gynigir yn cael unrhyw effaith negyddol ar y gymuned a'r iaith Gymraeg yno a gan hynny nid oes angen rheoli ar ba gyfradd y bydd y datblygadau'n digwydd o fewn cyfnod y Cynllun. Felly nid oes bwriad '**datblygu fesul cyfnod**' yn unol â diffiniad Cyfrol 1 y Cynllun Datblygu Lleol, mewn perthynas â datblygiadau yn Aberaeron ei hun (heb gynnwys Llwyncelyn). Er gwaethaf swyddogaeth interim Llwyncelyn fel y nodir yn y trosolwg uchod, er mwyn lleihau i'r eithaf effeithiau'r datblygiad ar gymunedau ac ar yr iaith Gymraeg, bydd angen rheoli ar ba raddfa y bydd datblygiadau tai yn dod gerbron yno. Gwneir hynny trwy sicrhau bod yr unedau a ganiateir yn Llwyncelyn yn ystod cyfnod y Cynllun yn cael eu 'rhyddhau fesul cyfnod'. Gan hynny bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried ceisiadau a dderbynnir yn ôl eu hamseriad o fewn cyfnod y Cynllun, yn ôl nifer y ceisiadau a gwblhawyd erbyn y dyddiad, ac yn ôl nifer y ceisiadau sydd heb eu gweithredu yn Llwyncelyn, er mwyn penderfynu a yw'r cais yn mynnu cael ei weithredu'n raddol, gam wrth gam. Bydd Polisi DM01 yn gymwys pan fydd yn aneglur a yw'r gyfradd ddatblygu a gynigir ar gyfer Llwyncelyn yn dderbyniol. Mae'r Awdurdod Cynlllunio Lleol yn cydnabod hefyd y gall cyfyngiadau mewn perthynas â Gwaith Trin Dŵr Gwastraff effeithio ar y gyfradd y bydd datblygiadau yn cael eu dwyn gerbron yn Llwyncelyn.

1.2.18 Bydd Polisi LU05 yn arbennig o berthnasol i'r ffordd y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn penderfynu ar geisiadau cynllunio er mwyn sicrhau bod

unrhyw ganiatâd cynllunio yn cael ei droi'n adeilad preswyl yn y Ganolfan Gwasanaethau. Gan hynny bydd angen i unrhyw ganiatad a roddir mewn perthynas â safleoedd a neilltuir (ac mewn rhai achosion, mewn perthynas â safleoedd annisgwyl) adlewyrchu Polisi LU05 (Maen Prawf 1) yn arbennig, sy'n mynnu, lle bo'n briodol, mai rhan yn unig o safle fydd yn cael ei ganiatáu ar unrhyw un adeg. Gan hynny bydd y safleoedd yn y Ganolfan Gwasanaethau hon yn ddarostyngedig ir 'ryddhad graddol' fel y'i diffinir ym Mholisi LU05 (gweler hefyd y Rhestr Termau yng Nghyfrol 1 i gael diffiniad pellach) oni bai bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno nad oes angen hynny, yn y drafodaeth cyn cyflwyno cais.

1.2.19 Mae'r dwysedd tai ar gyfer Safleoedd a Neilltuwyd yn cael ei nodi yn yr Atodlen Safleoedd a Neilltuwyd. Y dwysedd tai cyfartalog yr hectar ar y Safleoedd a Neilltuwyd yng Nghanolfan Gwasanaethau Aberaeron yw 20 uned yr hectar. Yn Llwyncelyn hefyd fe fydd yn 20 uned yr hectar. Dylid cymryd y ffigurau hyn fel canllaw dechreuol ar gyfer safleoedd datblygu annisgwyl ym mhob un o'r aneddiadau.

**Gofynion Economaidd**

1.2.20 Mae Aberaeron yn gartref i nifer o fusnesau manwerthu a masnachol bach, y rhan fwyaf ohonynt yng nghanol y dref, sydd â nifer o ffryntiau da gydag arlwy manwerthu effeithiol. Yn gyffredinol, mae trosiant yr unedau yng nghanol y dref (fel y mae wedi'i ddiffinio ar y Map Cynigion) yn dda, ac mae'r cyfraddau gwacter yn isel. O ran manwerthu nid oes unrhyw ddyraniadau penodol yn y Canolfannau Gwasanaethau Trefol. Rhoddir cefnogaeth i ddatblygu cyfleusterau manwerthu pellach yn Aberaeron yn unol â Pholisi S02 holl bolisïau perthnasol LU a DM.

1.2.21 Hefyd mae nifer uchel o swyddi yn Aberaeron eisoes yn ôl maint ei phoblogaeth. Mae hynny oherwydd bod gan y Cyngor Sir nifer o swyddfeydd yn y dref. Fodd bynnag, mae llawer o'r gweithwyr hyn yn teithio i Aberaeron o gylch ehangach yn y sir ac felly mae angen mwy o dai i helpu cynnig y dewis o fyw'n agosach at y dref. Yn ogystal, mae Stad Ddiwydiannol Felin-fach tua 9.5 cilometr (5.9 milltir) i'r dwyrain i'r dref ac fe'i hystyrir yn bendant yn barc busnes sy'n cyflawni anghenion ardal Aberaeron. Oherwydd hyn a'r cyfyngiadau tir a geir o fewn y dref, ni chlustnodwyd unrhyw dir pellach ar gyfer datblygu economaidd yn Aberaeron nac yn Llwyncelyn.

1.2.22 Fodd bynnag, bydd polisïau sydd wedi'u seilio ar feini prawf o fewn y CDLl yn dal i ganiatáu datblygu economaidd mewn lleoliadau priodol ym mhob rhan o'r dref a'r ardal ehangach. Bydd yn rhaid i unrhyw ddatblygiad ar dir nad yw wedi ei neilltuo fod yn cydymffurfio â Pholisi S02 a phob polisi LU a DM perthnasol.

**Cyfleustodau**

1.2.23 Mae'r cyfyngiadau sydd ar safleoedd a'r gofynion penodol a geisir o ran materion sy'n ymwneud â dŵr a charthffosiaeth i'w gweld ar wefan y Cyngor.

1.2.24 Nid yw'r Awdurdod Lleol yn ymwybodol o unrhyw faterion sy'n ymwneud â chapasiti parthed trydan ar adeg ysgrifennu'r cynllun. Dylai datblygwyr

gysylltu â'r darparwyr cyfleustodau perthnasol i gadarnhau bod capasiti ar gael cyn gwneud cais.

**Addysg**

1.2.25 Mae ysgol gynradd ac ysgol uwchradd yn Aberaeron. Mae'r ysgol uwchradd ar Stryd y Fro gyferbyn â'r ganolfan hamdden, ac mae'r ysgol gynradd ger Swyddfeydd y Cyngor ym Mhenmorfa.

1.2.26 Ar hyn o bryd mae'r Cyngor yn adolygu'r ddarpariaeth addysg ledled y Sir ac mae'r adroddiad 'Datblygu Addysg yng Ngheredigion' wedi'i gynhyrchu. Nid oes cynlluniau pendant ynghylch yr ysgolion sydd yn y Grŵp Aneddiadau hwn. Serch hynny, bydd angen dal sylw ar yr adroddiad ac unrhyw gynlluniau yn y dyfodol oherwydd gallent greu goblygiadau o ran defnydd tir.

**Cyfleusterau Adloniant, Hamdden a Chymunedol**

1.2.27 Mae darpariaeth dda yn Aberaeron o ran cyfleusterau hamdden ac adloniant. Mae ganddi gwrt tennis, llain bowlio, pwll nofio a chanolfan hamdden. Ceir maes pentref hefyd a ddefnyddir fel cae pêl-droed ac sydd â lle chwarae â chyfarpar hefyd. Mae llyfrgell yn y dref hefyd. Dyma'r math o gyfleusterau y byddai disgwyl eu gweld mewn Canolfan Gwasanaethau Trefol, sy'n denu defnyddwyr o gylch ehangach na'r aneddiadau cyfagos yn unig.

1.2.28 Rhoddwyd caniatâd ar gyfer codi canolfan feddygol newydd ger Swyddfeydd y Cyngor yn Penmorfa a fydd yn rhyddhau safle'r hen ysbyty ar gyfer dibenion eraill.

1.2.29 Mae neuadd bentref yn Llwyncelyn.

1.2.30 Mae'r CDLl yn ceisio darparu ychwaneg o fannau agored ar nifer o safleoedd sydd wedi'u neilltuo'n unol â Pholisi LU24. Mae gwybodaeth ynghylch a oes gofyniad am ddarpariaeth ar Safleoedd a Neilltuwyd ar gyfer Tai yn Nhabl 01.02: Rhestr y Safleoedd a Neilltuwyd.

**Llifogydd**

1.2.31 Mae Aberaeron wedi'i chyfyngu i raddau helaeth iawn gan y parth llifogydd C2, C1 a B. Mae'r parth llifogydd yng nghanol y dref gan mwyaf a hefyd i'r dwyrain i'r A482 Heol Llyswen. Oherwydd nad oes cynllun adfywio ar gyfer Aberaeron ni ellir dadlau bod angen cyfiawnhad dros ddatblygu newydd ym mharth llifogydd C er mwyn adfywio'r ardal ac felly nid yw safleoedd wedi'u neilltuo ym mharth llifogydd C.

1.2.32 Gan ei bod ar yr arfordir mae Cynllun Rheoli Traethlin 1 a Chynllun Rheoli Traethlin 2 sy'n datblygu yn berthnasol i'r Ganolfan Gwasanaethau. Yn y cynllun presennol, mae Aberaeron wedi'i gosod ym Mharth B sy'n rhedeg rhwng Craig Ddu a Llanrhystud. O fewn y parth hwn y prif faterion i'w nodi yw:

- Amddiffyn ardaloedd preswyl;
- Cynnal mynediad at draethau a'r môr;
- Defnydd at hamdden a thwristiaeth;

- Diogelu cynefinoedd a nodweddion amgylcheddol.

1.2.33 Mae'r Cynllun Rheoli Traethlin yn nodi hefyd fod tir blaen yr ardal hon yn agored i erydu ac felly fod angen amddiffyniad artiffisial i amddiffyn Aberaeron. Mae'r Cynllun Rheoli Traethlin hefyd yn pwysleisio'r effaith sylweddol a fydd ar yr ardal oherwydd lefelau uwch y môr.

**Ystyriaethau Eraill**

1.2.34 Mae'r cyfan o ganol y dref wedi'i ddynodi'n Ardal Gadwraeth (gweler y Map Cynigion), lle y mae nifer o adeiladau rhestredig. Dylai cynllun, dyluniad, maint, ffurf a màs unrhyw ddatblygiad yn yr ardal hon fod yn rhai sy'n parchu ac yn hybu'r Ardal Gadwraeth gan ddal sylw'n benodol ar unrhyw adeiladau rhestredig sy'n gyfagos iddo neu yn y cyffiniau (gweler Polisi DM07 a DM06). Gyda golwg ar Safleoedd a Neilltuwyd, bydd y Rhestr y Safleoedd a Neilltuwyd (Tabl 01.02) yn dangos a yw'r safle o fewn ardal gadwraeth, yn adeilad rhestredig neu'n cynnwys adeilad rhestredig.

**Cyfeiriad Twf yn y Dyfodol**

1.2.35 Fel y nodwyd eisoes yn Adran 1.1, nod hirdymor yr Awdurdod Lleol yw gofalu bod modd lleoli cymaint â phosib o'r cynnydd a neilltuir ar gyfer y Ganolfan Gwasanaethau hon o fewn ffin anheddiad Aberaeron ei hun. Mae'r Awdurdod Lleol yn cydnabod y gallai'r tir sydd ar hyn o bryd yn cael ei gyfyngu yn ystod y cyfnod cynllunio hwn, neu o leiaf yn ystod cyfnod cynharaf y cynllun, fod ar gael yn y dyfodol. Gan hynny mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ymrwymedig i edrych ar gyfeiriad strategol twf hirdymor mewn perthynas ag Aberaeron fel rhan o'r adolygiad cyntaf a wneir o'r Cynllun Datblygu Lleol (2017). Gallai hyn arwain at swyddogaeth lai neu wahanol i Lwyncelyn o fewn y Grŵp Aneddiadau.

1.2.36 Gall opsiynau gynnwys tir y tu ôl i Lloyd Motors. Fodd bynnag, yr unig ffordd y gall datblygiad ddigwydd yn y lleoliad hwn yw os bydd rhai o'r adeiladau presennol yn cael eu dymchwel – ac ar hyn o bryd nid yw'n ymddangos fod hynny'n debygol yn ystod cyfnod y Cynllun hwn. Y mae hefyd yn bosibl y bydd twf ychwanegol yn digwydd i'r gorllewin o safle H0101 (Gweler Tabl 01.02). Ond ni fydd yr ardal hon yn agored i'w datblygu nes y bydd safle H0101 yn dod gerbron. Mae tir tu ôl i'r ysgol a thir ar Ffordd Rhiw Goch hefyd yn opsiynau y bydd angen ymchwilio ymhellach iddynt. Os nodir cyfleoedd dichonadwy ar safleoedd cyfagos i ffin anheddiad presennol Aberaeron fe allai hynny arwain at adolygu'r Cynllun Datblygu Lleol cyn 2022 ac at leihad ym maint y tir sydd ei angen yn Llwyncelyn. Fodd bynnag, os na fydd yn bosibl darparu cyfleoedd datblygu pellach yn Aberaeron yn y dyfodol ar sail yr opsiynau hynny bydd yn rhaid i'r Awdurdod Lleol ystyried a fyddai'n briodol parhau i adleoli twf y Ganolfan Gwasanaethau hon yn y dyfodol.

**Tabl 01.02: Rhestr y Safleoedd a Neilltuwyd: Canolfan Gwasanaethau Trefol Aberaeron (Llwyncelyn)**

**Safleoedd a Neilltuwyd ar gyfer Tai**

| | |
|---|---|
| **Darpariaeth ar gyfer twf Tai Cyfeirnod Safle Tai** | H0101 |
| **Enw** | Cae Rhiwgoch, Aberaeron |
| **Arwynebedd (ha)** | 1.78 (Gross), Arwynebedd Datblygadwy Net: 0.94 |
| **Cynnig** | Tai cyffredinol gyda thai fforddiadwy<br><br>Dwysedd canllaw yr ha Arwynebedd Datblygadwy Net: 19<br>Amcangyfrif o'r nifer terfynol: 19<br>Amcangyfrif o nifer y Tai Fforddiadwy: 4 |
| **Nodweddion y Safle, Cyfyngiadau a Gofynion** | |
| Safle maes glas<br><br>Topograffi cymedrol i serth.<br><br>Datblygu'n amodol ar sicrhau safonau priffordd y gellir eu mabwysiadu. Dylid cadw mynediad i weddill y safle.<br><br>Fel y nodir yn Adran 1 Datganiad y Grŵp Aneddiadau bydd angen i'r Awdurdod Cynllunio Lleol wneud mwy o waith manwl ar y safleoedd sydd y tu allan i ffiniau Aberaeron ar hyn o bryd i weld a yw'n ddichonol eu datblygu naill ai'n hwyr yng nghyfnod y Cynllun neu yn ystod cyfnodau cynlluniau'r dyfodol. O ystyried hynny, efallai y bydd angen sicrhau mynediad trwy'r safle a neilltuwyd i gysylltu â safleoedd datblygu posibl eraill at y dyfodol. Yn gyntaf oll, efallai y bydd angen mynediad trwy'r safle a neilltuwyd i gysylltu â thir sydd i'r dwyrain i Ffordd Rhiw Goch (rhwng Ffordd Rhiw Goch Road a'r A487). Byddai hynny'n effeithio ar y cynllun cyffredinol a'r niferoedd (hynny yw, nifer yr unedau) y gellid eu datblygu ar y safle a neilltuwyd. Petai'n ddichonol datblygu i'r dwyrain i Ffordd Rhiw Goch, byddai'r ffordd fynediad yn effeithio'n rhannol ar ran uchaf H0101 sydd wedi ei heithrio rhag ei ddatblygu ar hyn o bryd oherwydd bod iddi werth uchel o ran bioamrywiaeth ac felly wrth benderfynu ynghylch darparu ffordd fynediad byddai angen ystyried a ellid gwneud iawn am y gwerth uchel hwnnw o ran bioamrywiaeth ar y tir i'r gogledd fel rhan o'r datblygiad. Yn ail, dylai cynllun unrhyw ddatblygiad arfaethedig ar y safle a neilltuwyd gynnwys darpariaeth i gael mynediad at y tir i'r de y mae hefyd yn bosibl y bydd ei angen ar gyfer datblygu pellach yn ystod cyfnodau'r dyfodol. Ar hyn o bryd, nid oes sicrwydd ynghylch cynnwys tir cyffiniol, i'r dwyrain ac i'r de, ar gyfer datblygu at y dyfodol, oherwydd byddai angen cynnal asesiadau manwl pellach ynghylch ei addasrwydd o ran ei ddatblygu, a disgwylir cynnal yr asesiad hwnnw yn y cyfnod yn union cyn adolygiad 1af y CDLl hwn. Felly, mae angen i ddatblygwyr drafod hynny gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn gynnar yn ystod cyfnod y cynllun ynghylch y darpariaethau y gallai fod ar yr Awdurdod Cynllunio Lleol eu hangen o ran cadw darpariaethau sy'n ymwneud â mynediad at dir arall y tu hwnt i'r dyraniad. Gallai trafodaethau cynnar helpu sicrhau na fydd oedi diangen wrth ddatblygu. | |

Mae coed a pherthi ar y safle i'r gogledd-orllewin, y gorllewin a'r de-ddwyrain (y gallai rhai ohonynt fod yn 'berthi pwysig'). Bydd angen diogelu a rheoli'r rhain yn unol â Pholisïau DM10, DM15 a DM20. Dylid cynnwys clustogfa o 1m o leiaf o'r canopi/clawdd, gan ddibynnu ar adeiledd y gwreiddiau.

Mae ffos yn rhedeg ar hyd ochr dde-ddwyreiniol y safle a ddylai gael ei diogelu yn unol â Pholisïau DM15 a DM22. Dylid cynnwys clustogfa o 7m o leiaf rhwng y ffos a'r datblygiad a dim cwlfertau.

Mae'r safle'n laswelltir niwtral heb ei wella (cynefin â blaenoriaeth) y dylid ei ddiogelu a'i reoli'n unol â Pholisi DM15. Mae hanner gogleddol y safle wedi'i ddynodi i'w gadw a'i reoli fel glaswelltir heb ei wella. Dylid trafod iawn am golli cynefin â blaenoriaeth â'r Awdurdod Lleol.

Bydd angen cyflwyno arolygon ac adroddiadau priodol gyda chynigion a gwarchod rhywogaethau, cynefinoedd a chysylltedd ecolegol yn unol â pholisïau cenedlaethol a Pholisïau DM14 a DM15. Yn benodol, efallai y bydd angen cynnal arolygon o ystlumod, moch daear, infertebrata ac ymlusgiaid ac arolwg cynefin Cam 2.

Dylid cynnwys camau i wella bioamrywiaeth, e.e. plannu cloddiau, darparu mannau yn yr adeilad i ystlumod, plannu coed ac ati., fel rhan o unrhyw gynnig datblygu yn unol â Pholisïau DM14 a DM15.

Oherwydd bod gwerth uchel i'r lleoliad o ran bioamrywiaeth, mae 0.84 ha o arwynebedd y safle cyfan (1.78 ha) wedi'i dynnu o'r dyraniadau dwysedd datblygu oherwydd na ellir datblygu'r mannau hynny ar gyfer tai.

Ceisir sicrhau mannau agored ar y safle. Dylid darparu hyn ar ffurf Man Glas Naturiol Hygyrch Cymunol a Lle Chwarae Naturiol heb Gyfarpar: gweler Polisi LU24. Gellir darparu cyfran fawr o'r mannau agored ar weddill y tir sydd wedi'i dynnu rhag ei ddatblygu am resymau sy'n ymwneud â bioamrywiaeth.

Mae'r safle'n gyfagos i Adeilad Rhestredig Gradd II Brynmorfa.

Mae'r safle ar lethrau serth iawn: rhaid sicrhau bod mesurau ar waith i atal llygredd yn ystod y cyfnod adeiladu.

| | |
|---|---|
| **Darpariaeth ar gyfer twf Tai Cyfeirnod Safle Tai** | H0102 |
| **Enw** | Safle ger Ysgol Gynradd Llwyncelyn |
| **Arwynebedd (ha)** | 2.49 (GroS0<br><br>Arwynebedd Datblygadwy Net: 1.96 |
| **Cynnig** | Tai cyffredinol gyda thai fforddiadwy<br><br>Dwysedd canllaw yr ha Arwynebedd Datblygadwy Net: 20<br>Amcangyfrif o'r nifer terfynol: 39<br>Amcangyfrif o nifer y Tai Fforddiadwy: 7.8 |

**Nodweddion y Safle, Cyfyngiadau a Gofynion**

Safle maes glas

Mae'n bosibl y bydd angen ail-leoli'r pyst arwyddion cyfeirio presennol a phostyn trydanol/telegraff presennol sy'n amharu ar welededd. Bydd angen i Asiantaeth Cefnffyrdd Canolbarth Cymru gadarnhau unrhyw ail-leoli ar arwyddion.

Mae coed a pherthi yn eu llawn dwf ar y safle ar hyd y ffiniau de-orllewinol a gogledd-ddwyreiniol a hefyd drwy'r safle, gyda chlwstwr mawr o goed i'r gogledd-orllewin. Yn benodol, mae'r berth orllewinol wedi'i dynodi'n 'berth bwysig' a dylid ei thrawsleoli.

Bydd angen gwarchod a rheoli'r rhain yn unol â Pholisïau DM10 DM15 a DM20. Dylid cynnwys clustogfa o 1m o leiaf o'r canopi/clawdd, gan ddibynnu ar adeiledd y gwreiddiau.

Mae pwll dŵr (cynefin â blaenoriaeth) o fewn y clwstwr coed a ddylai gael ei ddiogelu a'i reoli'n unol â Pholisïau DM15 a DM22. Dylid cynnwys clustogfa o 7m o leiaf rhwng y pwll dŵr a'r datblygiad a chynllun rheoli.

Bydd angen cyflwyno arolygon ac adroddiadau priodol gyda chynigion a gwarchod a rheoli rhywogaethau, cynefinoedd a chysylltedd ecolegol yn unol â pholisïau cenedlaethol a Pholisïau DM14 a DM15. Yn benodol, efallai y bydd angen cynnal arolygon o ystlumod, moch daear, amffibiaid ac ymlusgiaid.

Dylid cynnwys camau i wella bioamrywiaeth, e.e. darparu mannau yn yr adeilad i ystlumod, rheoli'r pwll dŵr a'r coetir, plannu coed ac ati., fel rhan o unrhyw gynnig datblygu yn unol â Pholisïau DM14 a DM15.

Oherwydd lleoliad datblygiad yr orsaf betrol rhaid ystyried ac ymateb i unrhyw faterion posibl sy'n ymwneud â halogi. Rhoi clustogfa 12m ar waith o'r modurdy – dim datblygu preswyl.

Oherwydd lleoliad y pwll dŵr a'r glustogfa sy'n ofynnol o'i gwmpas a'r glustogfa 12m ar gyfer y modurdy, mae 0.53 ha o arwynebedd cyfan y safle (2.49ha) wedi'i dynnu o'r dyraniadau dwysedd datblygu gan na ellir datblygu'r mannau hyn ar gyfer tai.

| |
|---|
| Ceisir sicrhau mannau agored ar y safle. Dylid darparu hyn ar ffurf Man Glas Naturiol Hygyrch Cymunol a Lle Chwarae Naturiol heb Gyfarpar: gweler Polisi LU24. Gellir defnyddio'r glustogfa 12m fel rhan o'r gofyniad am fannau agored yn ogystal â'r tir o gwmpas y pwll dŵr. |

| **Darpariaeth ar gyfer twf Tai Cyfeirnod Safle Tai** | H0103 |
|---|---|
| **Enw** | Tir y tu ôl i Ivy Dean, Llwyncelyn |
| **Arwynebedd (ha)** | 2.26 (GroS0<br><br>Arwynebedd Datblygadwy Net: 2.06 |
| **Cynnig** | Tai cyffredinol gyda thai fforddiadwy<br><br>Dwysedd canllaw yr ha Arwynebedd Datblygadwy Net: 20<br>Amcangyfrif o'r nifer terfynol: 41<br>Amcangyfrif o nifer y Tai Fforddiadwy: 8.2 |
| **Nodweddion y Safle, Cyfyngiadau a Gofynion** | |
| Safle maes glas<br><br>Bydd angen i'r mynediad i'r safle hwn fod yn unol â safonau'r Asiantaeth Cefnffyrdd a bod ar hyd y trac presennol, ar ôl ei uwchraddio yn ôl yr angen, neu ar hyd ffordd fynediad newydd ar draws y tir rhwng yr eiddo Ivydene a'r Neuadd Bentref. Os ceir mynediad drwy'r dull olaf, bydd angen cynnwys anghenion y Neuadd Bentref, h.y. parcio, mewn unrhyw ddatblygu ar y safle.<br><br>Dylid datblygu mynediad i ganiatáu datblygu yn y dyfodol ar dir cyfagos i'r safle hwn.<br><br>Mae coed a pherthi yn eu llawn dwf o gwmpas y safle a thrwy'r safle. Bydd angen gwarchod a rheoli'r rhain yn unol â Pholisïau DM10, DM15 a DM20. Dylai hynny gynnwys o leiaf glustogfa o 1m o'r canopi/clawdd, gan ddibynnu ar adeiledd y gwreiddiau.<br><br>Mae pwll dŵr (cynefin â blaenoriaeth) ar ganol y safle a ddylai gael ei ddiogelu a'i reoli'n unol â Pholisïau DM15 a DM22. Dylid cynnwys clustogfa o 7m o leiaf rhwng y pwll dŵr a'r datblygiad a chynllun rheoli.<br><br>Bydd angen cyflwyno arolygon ac adroddiadau priodol gyda chynigion a gwarchod a rheoli rhywogaethau, cynefinoedd a chysylltedd ecolegol yn unol â pholisïau cenedlaethol a Pholisïau DM14 a DM15. Yn benodol, efallai y bydd angen cynnal arolygon o ystlumod, moch daear, amffibiaid ac ymlusgiaid.<br><br>Dylid cynnwys camau i wella bioamrywiaeth, e.e. darparu mannau yn yr adeilad i ystlumod, rheoli'r pwll dŵr a'r coetir, plannu coed ac ati., fel rhan o unrhyw gynnig datblygu yn unol â Pholisïau DM14 a DM15.<br><br>Oherwydd lleoliad y pwll dŵr a'r glustogfa sy'n ofynnol, mae 0.2ha o arwynebedd y safle cyfan (2.26ha) wedi'i dynnu o'r dyraniadau dwysedd datblygu gan na ellir | |

| |
|---|
| datblygu'r mannau hyn ar gyfer tai.<br><br>Ceisir sicrhau mannau agored ar y safle. Dylid darparu hyn ar ffurf Man Glas Naturiol Hygyrch Cymunol a Lle Chwarae Naturiol heb Gyfarpar: gweler Polisi LU24. Gellir defnyddio'r tir o gwmpas y pwll dŵr fel rhan o'r ddarpariaeth o fannau agored. |

| **Darpariaeth ar gyfer twf Tai Cyfeirnod Safle Tai** | H0104 |
|---|---|
| **Enw** | Tir i'r de i Faes y Pentre, Llwyncelyn |
| **Arwynebedd (ha)** | 0.44 |
| **Cynnig** | Tai cyffredinol gyda thai fforddiadwy<br><br>Dwysedd canllaw yr ha gros: 20<br>Amcangyfrif o'r nifer terfynol: 9<br>Amcangyfrif o nifer y Tai Fforddiadwy: 1.8 |
| **Nodweddion y Safle, Cyfyngiadau a Gofynion** | |
| Safle maes glas<br><br>Bydd angen i'r safle gwrdd â safonau gofynnol Asiantaeth Cefnffyrdd Canolbarth Cymru.<br><br>Mae dwysedd datblygu'r safle yn adlewyrchu'r datblygu presennol ar yr Stad.<br><br>Mae coed a pherthi o gwmpas y safle. Yn benodol, i'r gogledd-orllewin i'r safle, ychydig y tu allan i'r ffin mae coeden fawr a allai fod yn hynafol. Yn ogystal â hyn, er nad yw'n 'berth bwysig' dan y Rheoliadau Perthi, mae'r clawdd gogleddol yn enghraifft dda. Bydd angen gwarchod y rhain yn unol â Pholisïau DM10, DM15 a DM20. Dylid cynnwys clustogfa o 1m o leiaf o'r canopi/clawdd, gan ddibynnu ar adeiledd y gwreiddiau.<br><br>Bydd angen cyflwyno arolygon ac adroddiadau priodol gyda chynigion a gwarchod a rheoli rhywogaethau, cynefinoedd a chysylltedd ecolegol yn unol â pholisïau cenedlaethol a Pholisïau DM14 a DM15. Yn benodol, efallai y bydd angen cynnal arolygon o ystlumod, moch daear ac ymlusgiaid.<br><br>Dylid cynnwys camau i wella bioamrywiaeth, e.e. darparu mannau yn yr adeilad i ystlumod, plannu coed ac ati., fel rhan o unrhyw gynnig datblygu yn unol â Pholisïau DM14 a DM15.<br><br>Ceisir sicrhau mannau agored ar y safle. Dylid darparu hyn ar ffurf Man Glas Amwynder Naturiol. Gweler Polisi LU24. | |

## 1.3 Aneddiadau Cyswllt a Lleoliadau Eraill y Tu Allan i'r Canolfannau Gwasanaethau

1.3.1 Mae'r materion a chyfyngiadau manwl sy'n dilyn yn ymwneud ag Aneddiadau Cyswllt a Lleoliadau Eraill y Tu Allan i'r Canolfannau Gwasanaethau a dylid eu hystyried ochr yn ochr â'r materion a chyfyngiadau

cyffredinol hynny sydd wedi'u nodi eisoes yn y Trosolwg o'r Grŵp Aneddiadau.

1.3.2 Mae lleoliad yr Aneddiadau Cyswllt, fel y maent wedi'u rhestru yn y datganiad rhagarweiniol, wedi'i ddangos ar y Map Cynigion cyffredinol. Nid oes Mapiau Mewnosod unigol wedi'u darparu ar gyfer Aneddiadau Cyswllt na ffiniau anheddiad ychwaith.

1.3.3 Nid oes tir wedi'i neilltuo'n benodol ar gyfer datblygu mewn lleoliadau heblaw'r Ganolfan Gwasanaethau.

1.3.4 Yng nghyd-destun tai yn benodol, mae'r ymrwymiadau (anheddau sydd wedi'u cwblhau a'r rheini y mae caniatâd ar eu cyfer ond sydd heb eu codi neu eu cwblhau eto) sydd wedi'u nodi yn Nhabl 01.03 yn bodoli eisoes o fewn yr Aneddiadau Cyswllt ac mewn Lleoliadau Eraill o fewn y Grŵp (hynny yw, heb gynnwys y Ganolfan Gwasanaethau). Mae niferoedd y tai y rhoddwyd caniatâd ar eu cyfer ond sydd heb eu cwblhau'n amcangyfrif ar gyfer 2010 a byddant yn newid yn ystod cyfnod y Cynllun:

**Tabl 01.03. Crynodeb o'r Ddarpariaeth a'r Cyfleoedd sy'n Weddill mewn Aneddiadau a Lleoliadau y Tu Allan i Ganolfan Gwasanaethau Aberaeron (Llwyncelyn)**

| Cyfanswm y Cyfleoedd Datblygu ar gyfer Tai | Tai a gwblhawyd (unedau wedi'u codi eisoes ers dechrau cyfnod y Cynllun (01/04/2007 i 31/03/2010) | Nifer y tai ar ben hynny y cafwyd caniatâd ar eu cyfer fis Awst 2010 | Cyfleoedd sy'n Weddill fis Awst 2010 |
|---|---|---|---|
| 66 | 19 | 29 | 18 |
| Y Nifer sy'n Dai Fforddiadwy: | 3 | 4 | |

1.3.5 Bydd pob datblygiad tai mewn 'Aneddiadau Cyswllt a Lleoliadau Eraill' yn amodol ar Bolisi S04. Mae cyfyngiadau ar lefel y datblygu a ganiateir mewn unrhyw un Anheddiad Cyswllt – gweler Polisi S04 ac Atodiad 5 Cyfrol 1 am fanylion.

1.3.6 Ni chaniateir tai'r farchnad agored mewn 'Lleoliadau Eraill'. Gan hynny ni fydd datblygiadau tai mewn 'Lleoliadau Eraill' yn cael eu caniatáu oni bai bod cyfiawnhad i hynny yn unol â TAN 6 fel annedd ar gyfer menter wledigneu, yn amodol ar gyflawni holl amodau Polisi S04, lle gellir profi'r angen am dŷ fforddiadwy (gweler Polisi S04 a S05).

1.3.7 Oherwydd bod prinder tir yn Aberaeron cafwyd lefel gymharol uchel o ddatblygu yn y gorffennol yn yr Anheddiad Cyswllt mwyaf Ffos-y-ffin, i roi lle i dwf a ddadleolwyd o Aberaeron yn y blynyddoedd diwethaf.

1.3.8 O fewn y Grŵp mae unedau fforddiadwy ar gael ym Mhennant a Ffos-y-ffin.

1.3.9 Mae'r holl Aneddiadau Cyswllt wedi'u cysylltu â charthffosydd cyhoeddus. Anogir datblygwyr i geisio gwybodaeth yn gynnar gan ddarparwyr, cyn

cyflwyno cais cynllunio, ynghylch a oes unrhyw gyfyngiadau mewn cysylltiad â charthffosydd a mathau eraill o gyfleustodau.

1.3.10 Mae lefel y cyfleusterau sydd ar gael o fewn y Grŵp, heblaw Aberaeron a Llwyncelyn, yn elfennol iawn at ei gilydd ac yn cynnwys dim ond neuaddau pentref a/neu gapeli. Fodd bynnag, mae swyddfa bost ym Mhennant.

1.3.11 Mae parth llifogydd C2 (gweler y Map Cyfyngiadau) sy'n dilyn Afon Arth yn effeithio ar Aber-arth. Mae hyn yn effeithio'n sylweddol ar ganol yr anheddiad ac, oherwydd hynny, bydd datblygu yn yr ardal hon yn y dyfodol yn gyfyngedig. Mae gorlifdir C2 yn effeithio ar Bennant hefyd, o gwmpas y Capel gan mwyaf ac, oherwydd hyn, bydd unrhyw ddatblygu yn y lleoliad hwn yn anodd.

1.3.12 Ni chaniateir datblygu mewn lleoliadau y mae parth llifogydd C2 yn effeithio arnynt oni fyddant yn gyson â'r canllawiau cenedlaethol a byddai angen asesiad canlyniadau llifogydd i benderfynu a yw'n addas.

1.3.13 Mae Pennant wedi ei nodi gan Ddŵr Cymru'n ardal a fydd yn cael arian CRhA 5 ar gyfer cynllun twf sy'n ymwneud â Gwaith Trin Dŵr Gwastraff. Mae hynny'n ddibynnol ar Raglen Buddsoddi Cyfalaf Dŵr Cymru.

# 2. Datganiad Grŵp Aneddiadau: Grŵp 02: Aberteifi

## 2.1 Trosolwg o'r Grŵp Aneddiadau:

**Canolfan Gwasanaethau Trefol:** **Aberteifi**

**Aneddiadau Cyswllt yng Ngheredigion:**

- Ferwig
- Gwbert
- Llangoedmor
- Llechryd
- Pen-y-parc

**Mae Aneddiadau'n gysylltiedig â'r Grŵp Aneddiadau hwn yn Sir Benfro hefyd**

**Darpariaeth Dai (2007-2022):**

| | | Twf Tybiedig | | Cyfleoedd datblygu y dibynnir arnynt i gyflenwi (b): | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | a | b | c | d | e | f | g | h | i |
| Grŵp Aneddiadau | | % y Rhaniad | Darpariaeth Dybiedig yn seiliedig ar angen o 6000 | Ymrwymiadau ar 31 Awst 2010 | Dyraniadau Tir y Dibynnir arnynt i gyflenwi (b) | Safleoedd annisgwyl y dibynnir arnynt i gyflenwi (b) | Lwfans heb ei ddyrannu y dibynnir arnynt i gyflenwi (b) | Hyblygrwydd: Safleoedd annisgwyl yn y Ganolfan Gwasanaethau na ddibynnir arnynt i gyflenwi (b) | Hyblygrwydd: Dyraniadau yn y Ganolfan Gwasanaethau na ddibynnir arnynt i gyflenwi (b) | Cyfanswm y Cyfleoedd Datblygu i Gyflenwi (b) |
| **Aberteifi** | **Grŵp Aneddiadau** | **100.0** | **564** | **387** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** |
| | **Canolfan Gwasanaethau** | **74.5** | **420** | **274** | **146** | **0** | **0** | **0** | **0** | **420** |
| | **Aneddiadau Cyswllt a Lleoliadau Eraill** | **25.5** | **144** | **113** | **-** | **-** | **31** | **-** | **-** | **144** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Gofynion economaidd:** | Tir a neilltuir ar gyfer Cyflogaeth (2007-2022): Pentŵd | | 21.01 |
| | Gofynion manwerthu 2007 hyd 2016: | | |
| | | Nwyddau Cymharus | 1275 m sg net |
| | | Nwyddau Cyfleus | 1199-1631 m sg net * |
| | | Nwyddau Swmpus | -724 m sg net |
| **Gofynion o ran Mwynau:** | Cardigan Sand and Gravel | | 12.79ha |

Mae manylion y safleoedd penodol a neilltuwyd i ddiwallu'r gofynion a'r anghenion sydd wedi eu nodi i'w gweld yn Rhestr y Safleoedd a Neilltuwyd Tabl 02.02 a Thabl 02.04.

* Mae rhychwant y nwyddau cyfleus yn awgrymu bod angen cynnal rhagor o astudiaethau i wella'r darogan at y dyfodol.

2.1.1 Saif Grŵp Aneddiadau Aberteifi yn ne-orllewin Ceredigion ac mae'n ymestyn hyd ogledd Sir Benfro. Y prif ddylanwad ar ei ddaearyddiaeth a'i gymeriad yw Afon Teifi a'i hisafon, Mwldan.

2.1.2 Yn gyffredinol, bydd twf o ran tai, cyflogaeth a manwerthu yn Aberteifi o gymorth i fodloni'r anghenion sy'n codi o fewn gogledd Sir Benfro yn y modd mwyaf cynaliadwy – yn enwedig y rheini yn Llandudoch, yr anheddiad sy'n gyferbyn ag Aberteifi i'r de i'r afon, sydd wedi'i gyfyngu i raddau helaeth iawn gan dopograffi. Mae'r cynllun datblygu i Sir Benfro yn nodi dosbarthiad y twf ar gyfer yr Aneddiadau Cyswllt a enwyd yn CDLl Ceredigion yn ôl ei hierarchaeth ei hun. Ceir deialog barhaus rhwng Awdurdodau Cynllunio Lleol i sicrhau bod cynlluniau'n gyson ac yn unol â'i gilydd.

2.1.3 O fewn Ceredigion, ardal y Grŵp Aneddiadau hwn yw'r ail fwyaf poblog yn y sir, lle preswylia bron i 9% o holl boblogaeth y Sir (Cyfrifiad 2001) a lle roedd stoc dai o 3326 ym mis Gorffennaf 2011. Oherwydd pwysigrwydd Aberteifi fel ail dref Ceredigion a'i chyn dref sirol, mae dau o Aneddiadau Cyswllt y Grŵp o fewn Ceredigion sydd â lefelau poblogaeth uwch na'r rhai sy'n cyfateb iddynt mewn grwpiau eraill, ac mae lefel eu cyfleusterau'n dda o'u cymharu â llawer o'r Aneddiadau Cyswllt eraill yn y Sir. Yng nghyfnodau blaenorol y cynllun, mae'r aneddiadau hyn wedi gweld dadleoli twf o Aberteifi oherwydd diffyg argaeledd tir gwirioneddol o fewn Aberteifi sy'n gysylltiedig â'r angen am waith amddiffyn rhag llifogydd ym masn afon Mwldan sydd bellach wedi'i gwblhau.

2.1.4 Mae'r Grŵp yn gartref hefyd i gyfran sylweddol o'r tir cyflogaeth sydd wedi'i neilltuo yn y sir, ac mae'n gyfrifol am gyfran gymharol uchel o'i Chynnyrch Mewnwladol Crynswth. Dylai buddsoddi yn y dyfodol yn Nhŷ'r Baddon yn y sector preifat a'r sector cyhoeddus (iechyd), ynghyd â mesurau rheoli trafnidiaeth priodol, fod yn fodd i adeiladu'n gadarnhaol ar sail statws Adfywio De Ceredigion sydd wedi arwain at adnewyddu craidd y dref hanesyddol, er mwyn adfywio Aberteifi.

2.1.5 Roedd twf y stoc dai yng Ngrŵp Aneddiadau Aberteifi dros gyfnod o 10 mlynedd hyd at 2011 yn 300 uned bron, ac adeiladwyd chwarter y tai y tu allan i'r Ganolfan Gwasanaethau – twf o bron i 10% mewn 10 mlynedd. Mae strategaeth y Cynllun Datblygu Lleol bellach yn anelu at hybu datblygu mwy cynaliadwy trwy annog cyfran uwch o dwf newydd yn yr ardal yn y Ganolfan Gwasanaethau ei hun – er mwyn hybu'r galw am dai yno ac annog gweithredu ar nifer fawr o achosion lle mae caniatâd cynllunio wedi ei roddi yn y dref ond heb eu gweithredu. Felly, yn y cyd-destun hwn ystyrir bod twf oddeutu 21% yn nifer y tai yn briodol dros gyfnod y Cynllun (15 mlynedd) ac ni fydd angen rheoli'r gyfradd ddatblygu'n benodol. Oherwydd lefel gyffredinol y twf yn y Grŵp Aneddiadau hwn yn y gorffennol, a'r rhagolygon am wasanaethau manwerthu a gwasanaethau integredig iechyd a gofal cymdeithasol, a fydd yn helpu i ddarparu cyfleoedd cyflogaeth, mae'n bosibl i'r anheddiad a'r gymuned ddygymod â lefel y twf heb fod effeithiau sylweddol ar y gymuned a'r iaith Gymraeg yno. Felly, ni fydd safleoedd datblygu tai o fewn yr anheddiad yn cael eu datblygu fesul cyfnod.

**Tirwedd**

2.1.6 Yr hyn a geir yn ardal y Grŵp Aneddiadau'n bennaf yw dyffryn afon eang a phantiau a bryniau o'i gwmpas. Mae rhannau o Grŵp Aneddiadau Aberteifi o fewn Ardal Tirwedd Arbennig 6: Arfordir Ceredigion – Gwbert hyd at Aberporth ac Ardal Tirwedd Arbennig 7: Dyffryn Teifi. Dylai ceisiadau i ddatblygu o fewn Ardal Tirwedd Arbennig fod yn unol â Pholisi DM18.

**Cadwraeth Natur**

2.1.7 Ymhell i'r gogledd i Aberteifi mae Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDdGA) Caeau Crug Bychan, Tŷ Gwyn a Llwyn Ysgaw, SoDdGA Aberarth - Carreg Wylan, Ardal Cadwraeth Arbennig Bae Ceredigion a Gwarchodfa Ymddiriedolaeth Bywyd Gwyllt Ynys Aberteifi. I'r gogledd-ddwyrain mae SoDdGA Banc y Mwldan a SoDdGA Banc y Warren. Ychydig i'r de o fewn Aberteifi mae Ardal Cadwraeth Arbennig a SoDdGA Afon Teifi, Gwarchodfa Ymddiriedolaeth Bywyd Gwyllt Corsydd Teifi, Gwarchodfa Natur Genedlaethol Coedmor a SoDdGA Coedydd a Chorsydd Aber Teifi. Yn union ar y ffin i'r gogledd-orllewin i'r Grŵp mae Parc Cenedlaethol Arfordir Sir Benfro (gweler y Map Cynigion).

2.1.8 Y tu allan i'r safleoedd a ddiogelir, mae nifer o gynefinoedd o fewn y Grŵp, y gallai nifer ohonynt fod yn gynefinoedd â blaenoriaeth (cynefinoedd â blaenoriaeth y Cynllun Gweithredu Bioamrywiaeth, cynefinoedd A42 sydd o'r pwys mwyaf ar gyfer cadwraeth neu gynefinoedd lleol â blaenoriaeth). Yr hyn a geir yn bennaf yn Aberteifi yw coetir llydanddail lled-naturiol, glaswelltir niwtral wedi'i wella neu ei led-wella, glaswelltir corsiog, perthi, ffeniau a phrysgwydd trwchus. O fewn y grŵp aneddiadau ehangach mae mannau lle ceir prysgwydd twyni, glaswelltir twyni, gwerni a morfa heli. Hefyd mae amryw gyrsiau dŵr, pyllau dŵr a llynnoedd.

2.1.9 Mae nifer o rywogaethau a ddiogelir a rhywogaethau â blaenoriaeth o fewn y Grŵp. Gellir cyfeirio'n benodol at boblogaethau da o ddyfrgwn yn ogystal ag ystlumod pedol mwyaf. Hefyd mae amrywrchmynion Cadw Coed.

**Mwynau**

2.1.10 Nid oes dim adnoddau mwynol o agregau cerrig mâl yn ardal y Grŵp Aneddiadau hwn a dim chwareli cerrig gweithredol.

2.1.11 Mae'r adnoddau tywod a graean a enwyd yn Ardaloedd Diogelu Mwynau dan Bolisi LU27 yn cwmpasu rhannau helaeth o ardal y Grŵp hwn, ac yn cynnwys oddeutu chwarter y tir. Yn wahanol i fannau eraill yn y Sir, nid oes cydberthynas amlwg rhwng dosbarthiad yr adnoddau a llwybrau sianeli afonydd a thiroedd isel cysylltiedig. Dim ond pocedi bach iawn o dywod a graean sydd yn Aberteifi a'r cylch cyfagos, ond mae nifer o lecynnau mwy gerllaw gan gynnwys arwynebedd sylweddol o dywod chwyth o gwmpas Gwbert, arwynebedd llai o dywod chwyth yn y Mwnt, a dyddodiad o dywod a graean o bwys rhanbarthol sydd â'i ganol yn fras ym Mhen-y-parc (ac yn ymestyn y tu draw iddo) (gweler y Map Cynigion). O fewn yr Ardaloedd Diogelu Mwynau mae Polisi LU30 yn gymwys. Mae'r dyddodiad hwn yn cael ei gloddio ar safle Cardigan Sand and Gravel. Hwn yw'r gweithrediad tywod a graean mwyaf o bell ffordd yng Ngheredigion, ac yn un o ddau waith lle y

mae safleoedd estyniad wedi'u neilltuo dan Bolisi S01 ar gyfer cloddio tywod a graean yn y dyfodol er mwyn cynnal cyflenwad digonol a chynaliadwy o agregau tywod a graean (Gweler Rhestr y Safleoedd a Neilltuwyd, Tabl 02.02 isod).

## 2.2 Canolfan Gwasanaethau Trefol: Aberteifi

2.2.1 Bydd yn rhaid i unrhyw ddatblygiad sy'n digwydd o fewn y Ganolfan Gwasanaethau ymrwymo i Bolisi S01: Twf Cynaliadwy ac S02: Datblygiadau mewn Canolfannau Gwasanaethau Trefol yn ogystal â phob polisi S, LU a DM sy'n berthnasol i'r cynigion dan ystyriaeth.

2.2.2 Mae'r wybodaeth a nodir isod yn gymwys i Aberteifi yn ei chyfanrwydd a bydd yn cael ei hystyried ar gyfer pob cais cynllunio. Mae'r Rhestr Safleoedd a Neilltuwyd (Tabl 02.02) yn rhoi gwybodaeth ychwanegol y bydd angen rhoi ystyriaeth iddi mewn perthynas â safleoedd a neilltuwyd.

2.2.3 Mae Aberteifi yn ne-orllewin Ceredigion ar lan Afon Teifi. Mae'r cyfan o ran ganolog y dref wedi'i ddynodi'n Ardal Gadwraeth (gweler y Map Cynigion).

2.2.4 Mae gan Aberteifi boblogaeth o 4,020 (1,828 o aelwydydd yn Ebrill 2007), a dyma'r anheddiad ail fwyaf y sir ac fe'i cydnabyddir yn ffocws gwasanaethau cynradd yng Nghynllun Gofodol Cymru. Mae'n ganolfan bwysig o ran diwylliant, treftadaeth a thwristiaeth, yn gartref i Eisteddfod Genedlaethol gyntaf Cymru yng Nghastell Aberteifi, ac yn ganolfan ar gyfer gwasanaethau iechyd ac addysg bellach. Ers dechrau'r mileniwm newydd mae'r dref wedi bod yn ganolbwynt i gamau i adfywio'r amgylchedd adeiledig hanesyddol. Mae'n lleoliad ar gyfer datblygiadau iechyd a gofal cymdeithasol arloesol ar y cyd a chyfleusterau manwerthu newydd yn Nhŷ'r Baddon, ac yn gymharol agos at ganol y dref, sy'n cynnig mwy o botensial i hybu bywiogrwydd y canol tref presennol. Mae darpariaeth ar gyfer datblygu cyflogaeth ar ddau safle cyflogaeth i'r de ac i'r dwyrain i'r dref ym Mhentwd a Pharc Teifi ac ar safleoedd ailddatblygu defnydd cymysg ym Mhwllhai. Mae nifer o ardaloedd yn Aberteifi sydd ar gael i'w hail-ddatblygu neu sy'n debygol o fod ar gael yn ystod cyfnod y Cynllun. Y bwysicaf o'r rhain yw Ysbyty Aberteifi, sydd ar un o brif ffyrdd mynediad y dref. Gan hynny, mae'r lleoliad yn cael ei ystyried yn borth mynediad a bydd yn rhaid i safon dylunio unrhyw ddatblygiad yno fod yn uchel iawn.

**Mynediad a Thrafnidiaeth**

2.2.5 Saif Aberteifi ar ffordd sydd o bwys cenedlaethol – sef cefnffordd yr A487 rhwng Abergwaun a Bangor – a phrif ffordd sirol yr A484 i Gaerfyrddin a thraffordd yr M4 yn ne Cymru. Mae'r llwybr hwn wedi'i hen gydnabod fel un sydd o dan gyfyngiadau topograffig sy'n anodd eu goresgyn oherwydd cyfyngiadau ar gyllidebau yng nghyd-destun dadansoddiadau traddodiadol o'r gymhareb cost a budd ar gyfer gwella priffyrdd. Yn ogystal â bod yn gymharol agos at borthladd y llongau fferi yn Abergwaun, mae Aberteifi'n elwa oherwydd nad yw ond ychydig filltiroedd i'r de i Faes Awyr Gorllewin

Cymru sy'n cynnig cyfleusterau maes awyr cyffredinol ar gyfer awyrennau, gan gynnwys defnydd masnachol.

2.2.6 Yn Aberteifi, mae cynigion datblygu yn Nhŷ'r Baddon wedi arwain at bryderon ynghylch capasiti'r ffyrdd a chyffyrdd yn y dref i ddarparu ar gyfer y traffig sy'n debygol o ddeillio o'r datblygiadau newydd yng nghraidd y dref. Mae'r Awdurdod Lleol yn dymuno delio â'r materion hyn mewn modd cyfannol a chynaliadwy, gan geisio gwella'r seilwaith ffyrdd presennol fel y gellir cael llifau traffig gwell drwy wella un ai ffyrdd, cyffyrdd a/neu fesurau rheoli traffig; yn ogystal â gwella'r ddarpariaeth o foddau trafnidiaeth eraill, fel gwasanaethau bysiau, cyfleusterau parcio a theithio a darparu llwybrau newydd i feicwyr a cherddwyr o fewn y dref.

**Darpariaeth ar gyfer twf Tai**

2.2.7 Oherwydd maint a statws Aberteifi, disgwylir iddi gynnwys cyfran gymharol fawr o ofyniad tai Ceredigion, a disgwylir i'r gyfradd ddatblygu fod yn uwch na'r hyn a gafwyd yn y blynyddoedd diwethaf. Disgwylir y bydd rhyddhau ystod o safleoedd datblygu'n rhoi modd i wireddu'r rhan fwyaf o'r twf ychwanegol.

2.2.8 Mae'r CDLl wedi pennu twf tai dichonol o 420 o unedau ar gyfer Aberteifi yn ystod cyfnod y Cynllun.

**Tabl 02.01: Darpariaeth dai ar gyfer Canolfan Gwasanaethau Aberteifi**

| Darpariaeth ar gyfer twf Tai | Tai a gwblhawyd (unedau wedi'u codi eisoeS0 ers dechrau cyfnod y Cynllun (01/04/2007 i 31/03/2010) | Nifer y tai ar ben hynny y cafwyd caniatâd ar eu cyfer yn Awst 2010 | Gweddill y ddarpariaeth fis Awst 2010 |
|---|---|---|---|
| **420** | **64** | **210** | **146** |
| **Y nifer sy'n Dai Fforddiadwy:** | **6** | **61** | |

2.2.9 Ers dechrau oes y CDLl cyfaddasiadau fu oddeutu 41% o'r anheddau a ddatblygwyd, a rheiny'n fflatiau gan mwyaf. Yr oedd 59% yn anheddau a adeiladwyd o'r newydd, ac oddeutu 7% o'r rheiny'n fflatiau. O ran caniatâd cynllunio a roddwyd sydd heb ei gyflawni eto, mae cyfran y cyfaddasiadau arfaethedig yn disgyn i oddeutu 19%, bron y cyfan ohonynt yn fflatiau; ac oddeutu 81% yn adeiladu newydd gan gynnwys 29% yn fflatiau. Mae hyn yn dangos bod cyfran y tai newydd wedi bod yn gyfran eithaf cyson o'r datblygu tebygol hyd yma, sef oddeutu 52%. Mae'n bosibl bod y buddsoddi yn Aberteifi o dan Gynllun Adfywio De Ceredigion ar ffurf grantiau adnewyddu tai wedi cyfrannu at lefel y cyfaddasiadau yn ystod blynyddoedd cynnar cyfnod y Cynllun ond mae'r rhan fwyaf o'r adnodd hwnnw wedi'i dreulio.

2.2.10 Darparwyd cyfle i gyflawni gweddill y nifer unedau a ddynodir yn y Cynllun Datblygu Lleol (146 o unedau) trwy neilltuo 4 safle (5.19 ha) y ceir manylion amdanynt yn y Rhestr Safleoedd a Neilltuwyd (Tabl 02.02) ac a ddangosir ar

y Map Cynigion (gweler H0201 – H0204). Mae'r safleoedd a neilltuwyd wedi cael eu hasesu (Gweler Papur Pwnc Asesu a Neilltuo Safleoedd 2011) a nodir mai dyma'r opsiynau gorau yn y Ganolfan Gwasanaethau o ran darparu cyfleoedd ar gyfer twf mewn lleoliad cynaliadwy ac mewn lleoliad a fydd yn gweddu i'r ffurf adeiledig bresennol ac yn ategiad cadarnhaol iddi.

2.2.11 Gall fod rhywfaint o gyfle i ddatblygu safleoedd annisgwyl o fewn ffiniau'r anheddiad. Ond gan nad yw'n hysbys i ba raddau y mae'r safleoedd hyn ar gael mewn gwirionedd, ac i ba raddau y gellir eu darparu, nid yw'r cynllun yn dibynnu arnynt i ddarparu cyfle ar gyfer nifer y tai a nodir ar gyfer y Ganolfan Gwasanaethau hon dros cyfnod y Cynllun. Pan fydd safleoedd annisgwyl yn dod gerbron bydd yn rhaid penderfynu arnynt yn unol â Pholisi S02.

2.2.12 Bydd yn rhaid i bob datblygiad ar safleoedd a neilltuwyd a safleoedd annisgwyl gydymffurfio â Pholisi S01 a S02. Mae adroddiadau misol ar gael ar wefan y Cyngor ac maent yn darparu Datganiad o Sefyllfa mewn perthynas â nifer yr unedau sy'n parhau i fod heb eu hymrwymo, allan o'r cyfanswm o cyfanswm o 420 uned.

2.2.13 Fel sydd eisoes wedi cael ei nodi uchod, nid oes unrhyw reswm i gredu y byddai lefel y twf arfaethedig yn Aberteifi yn cael effaith negyddol sylweddol ar y gymuned nac ar yr iaith Gymraeg yno, a gan hynny nid oes angen rheoli ar ba raddfa y bydd datblygiadau yn dod gerbron yn ystod cyfnod y Cynllun. Gan hynny ni fydd unrhyw ddatblygu **fesul cyfnod** yn digwydd i'r perwyl hwnnw, yn ôl diffiniad Rhestr Termau Cyfrol 1 y Cynllun Datblygu Lleol.

2.2.14 Bydd Polisi LU05 yn arbennig o berthnasol mewn perthynas â'r ffordd y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn dod i benderfyniad ar geisiadau cynllunio er mwyn sicrhau bod ceisiadau cynllunio yn cael eu trosi yn anheddau a'u bod yn cael eu hadeiladu yn y Ganolfan Gwasanaethau. Gan hynny bydd yn rhaid i unrhyw ganiatad a roddir mewn perthynas â safleoedd a neilltuir (ac mewn rhai achosion mewn perthynas â safleoedd annisgwyl) adlewyrchu Polisi LU05 (Maen Prawf 1) yn benodol; mae'n mynnu, lle bo'n briodol, mai rhan yn unig o safle fydd yn cael ei ganiatáu ar y tro. Gan hynny bydd safleoedd yn y Safle Gwasanaethau hwn yn cael eu rhyddhau yn raddol, yn ôl diffiniad Polisi LU05 (Ceir diffiniad pellach yn y Rhestr Termau yng Nghyfrol 1) oni bai fod yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno yn y cyfnod cyn-ymgeisio, nad oes angen hynny.

2.2.15 Nodir y dwyseddau tai ar gyfer safleoedd a neilltuwyd yn y Rhestr Safleoedd a Neilltuwyd. Y dwysedd datblygu cyfartalog yr hectar ar gyfer tai ar y Safleoedd a Neilltuwyd yng Nghanolfan Gwasanaethau Trefol Aberteifi yw 28 uned yr hectar. Dylai'r dwysedd cyfartalog hwn o 28 uned yr hectar gynnig canllaw dechreuol ar gyfer datblygu safleoedd annisgwyl yn y dref.

### Gofynion Economaidd

2.2.16 Aberteifi yw'r ganolfan gyflogaeth ail fwyaf yng Ngheredigion. Mae ystod weddol eang o gyfleoedd cyflogaeth ar gael yn y sector preifat a'r sector cyhoeddus. Ymhlith y prif gyflogwyr y mae'r Awdurdod Lleol a'r ymddiriedolaethau iechyd. O fewn y sector preifat, mae busnesau'n tueddu i

fod yn fach gyda niferoedd cyfyngedig o weithwyr. Mae cynrychiolaeth neilltuol o dda o fusnesau o'r math hwn yn y canolfannau manwerthu, gweithgynhyrchu ysgafn, gwestai ac arlwyo ac adeiladu.

2.2.17 Oherwydd pwysigrwydd lleol y dref, disgwylir i Aberteifi ddarparu ar gyfer lefel twf sylfaenol er mwyn lles economaidd y Sir yn y dyfodol. Pennwyd bod angen 6.5 ha o dir cyflogaeth newydd ar gyfer rhan ddeheuol y Sir sy'n ymestyn i fyny at Aber-porth ac yn ei chynnwys, yn mynd ar draws gan gynnwys Llandysul ac yn cynnwys Aberteifi. Gellir gwireddu'r twf hwn yn rhannol o fewn Grŵp Aneddiadau Aberteifi drwy neilltuo tir, yn rhan o safleoedd cyflogaeth pwrpasol ac fel rhan o safleoedd defnydd cymysg, gan gynnwys safleoedd yng nghraidd Aberteifi (gweler y Rhestr y Safleoedd a Neilltuwyd, Tabl 02.02 isod).

2.2.18 Mae'r unedau manwerthu yn Aberteifi'n cael eu cynnal yn eithaf da ac mae cyflwr ffryntiau a chanopïau'r siopau o ansawdd gymharol uchel ar y cyfan. Mae Menter Treftadaeth Treflun Aberteifi wedi cynorthwyo cadw pensaernïaeth unigryw'r dref. Mae'r Fenter Treftadaeth Treflun wedi ariannu gwaith i adnewyddu adeiladau busnes a manwerthu yn ogystal â gwella cyfleusterau lleol. Dylid dal ati i hybu gwelliannau i seilwaith ac amgylchedd canol y dref.

2.2.19 Dylai manwerthu barhau'n sail i fywiogrwydd canol y dref. Mae Ffin Canol Tref wedi'i thynnu i ddynodi'r ardaloedd hyn a hybu datblygu cynaliadwy yn yr ardaloedd oddi mewn iddi. O fewn canol y dref, mae Ffryntiadau Cynradd ac Eilaidd wedi'u dynodi i warchod yr ardaloedd hynny sy'n cynnig y ddarpariaeth manwerthu gryfaf yn Aberteifi (gweler y Map Cynigion a Pholisïau LU18, LU19 ac LU21).

2.2.20 Yn Astudiaeth Cynllunio Anghenion Manwerthu Aberteifi a Llanbedr Pont Steffan (2007), mae anghenion Aberteifi yn y dyfodol wedi'u cyfrifo ar gyfer nwyddau cymharol a nwyddau cyfleus. Nid yw'r asesiadau ar gyfer canol y dref yn cynnig unrhyw dystiolaeth sylweddol o'r angen am arwynebedd llawr newydd yn ychwanegol at yr hyn y rhoddwyd caniatâd ar ei gyfer eisoes, felly ni neilltuwyd unrhyw dir manwerthu penodol yn y CDLl ar gyfer Aberteifi. Fodd bynnag, oherwydd bod Pwllhai'n agos at y prif ffryntiad siopa byddai'r safle'n addas ar gyfer darparu elfen fach o fanwerthu fel rhan o safle defnydd cymysg a hynny heb ddiddymu cyfleoedd i sicrhau darpariaeth fanwerthu bellach yn gynyddrannol (Gweler Rhestr y Safleoedd Dyranedig, Tabl 02.02 isod).

**Cyfleustodau**

2.2.21 Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ymwybodol y bydd cyflenwi dŵr i wasanaethu rhai o'r safleoedd a neilltuwyd yn Aberteifi (gan gynnwys tai a chyflogaeth) yn golygu bod rhaid darparu rhyw gymaint o brif bibelli dŵr oddi ar y safle. Fodd bynnag, rhagwelir y bydd y seilwaith carthffosiaeth yn gallu dygymod â'r cyfeoedd datblygu newydd a nodir yn y Cynllun Datblygu Lleol. Mae'r cyfyngiadau sydd ar safleoedd a'r gofynion penodol a geisir o ran materion sy'n ymwneud â dŵr a charthffosiaeth i'w gweld ar wefan y Cyngor.

**Addysg**

2.2.22 Mae Aberteifi'n ganolfan bwysig yn lleol sy'n darparu ar gyfer addysg gynradd, addysg uwchradd ac addysg bellach. Ymhlith y cyfleusterau mae Coleg Ceredigion, Ysgol Uwchradd Aberteifi, ac Ysgol Gynradd. Mae'r Cyngor yn adolygu'r ddarpariaeth addysg ledled y Sir a chynhyrchwyd yr adroddiad 'Datblygu Addysg yng Ngheredigion' yn 2009. Mae cynlluniau rhesymoli ar gyfer y 'campysau' addysg yn Aberteifi'n cynnwys gwell trefniadau mynediad ac ailstrwythuro ar safleoedd yn bennaf, i gyflwyno dysgu gydol oes – ond mae'r rhain yn dibynnu ar y gallu i gael cyllid priodol. Gallai unrhyw gynlluniau yn y dyfodol greu goblygiadau cyfyngedig o ran defnydd tir a bydd angen eu dal dan sylw.

**Cyfleusterau Adloniant, Hamdden a Chymunedol**

2.2.23 Mae Aberteifi'n cynnig amryw gyfleusterau sy'n darparu ar gyfer y dref a'r ardal o'i chwmpas ac ymwelwyr. Mae llyfrgell, canolfan hamdden a phwll nofio yn ogystal â Chanolfan Gelfyddydau Theatr Mwldan, canolfan galw heibio i bobl ifanc, canolfan dreftadaeth a nifer mawr o sefydliadau adloniant a chlybiau. Hefyd mae cyfleusterau adloniant awyr agored ffurfiol ac anffurfiol gan gynnwys meysydd chwarae'r Brenin Siôr V a Maes Radley. Mae angen buddsoddi yn yr olaf er mwyn eu codi at safon fel bod modd eu defnyddio drwy'r flwyddyn. Mae cyfleoedd ar gael ar gyfer adloniant anffurfiol, yn enwedig yn ardal Netpwl, Coedwig y Mileniwm, Gerddi Fictoria, rhandiroedd y dref ac yn yr ardal o gwmpas eglwys y Santes Fair. Dylai datblygiad Tŷ'r Baddon ddarparu ar gyfer ardal amwynder linol ar lan yr afon lle y bydd blaenoriaeth i gerddwyr a beicwyr.

2.2.24 Mae lleoliad y dref ar lan yr afon a'r aber a'i chyfleusterau'n cynnig mynediad at arfordir Ceredigion ac amryw weithgareddau morol a chwaraeon dŵr, ac mae'r cyrion trefol, Llwybr Arfordir Ceredigion a llwybrau'r Sir yn cynnig mynediad i gefn gwlad, gan gysylltu â Chanolfan Bywyd Gwyllt Gorllewin Cymru yng Nghilgerran a Pharc Cenedlaethol Arfordir Sir Benfro.

2.2.25 Ceir gwybodaeth ynghylch a yw darpariaeth yn ofynnol ar Safleoedd a Neilltuwyd ar y Map Cynigion ac yn y Rhestr y Safleoedd a Neilltuwyd (Tabl 02.02).

2.2.26 Mae gwasanaeth gofal iechyd sylfaenol integredig wedi'i gynnig ar gyfer Aberteifi ynghyd â thai gofal ychwanegol a gwasanaethau cymorth sydd eisoes wedi'u cwblhau. Mae meddygfeydd eraill ac ymarferwyr deintyddol yn y dref. Saif swyddfeydd y Cyngor yn Stryd Morgan.

**Llifogydd**

2.2.27 Mae Asesiad Canlyniadau Llifogydd Strategol (Atkins 2010) wedi'i gwblhau ar gyfer Aberteifi sy'n dangos yr ardaloedd sy'n fwyaf tebygol o fod mewn perygl oddi wrth lifogydd, yn ogystal â nodi'r ffactorau a allai ddwysáu'r broblem bresennol. Cafwyd yn yr adroddiad mai'r prif beryglon llifogydd yw llifogydd o'r llanw i fyny aber Teifi a pherygl o lifogydd afonol o gyrsiau dŵr cyffredin, a datblygwyd model hydrolig ar gyfer Aberteifi gyfan. Ymysg y peryglon posibl eraill i'r dref yr oedd llifogydd o garthffosydd a dŵr ffo.

2.2.28 Dylai datblygwyr gyfeirio at y ddogfen hon wrth asesu a oes angen rhoi Asesiad Canlyniadau Llifogydd gydag unrhyw gais. Nid yw'r Asesiad Canlyniadau Llifogydd Strategol yn dileu'r angen am Asesiadau Canlyniadau Llifogydd, sy'n fanwl ac yn ymwneud yn benodol â'r safle. Lle y mae safleoedd wedi'u neilltuo, Mae Rhestr y Safleoedd a Neilltuwyd (Tabl 02.02) yn dangos lle y mae angen Asesiad Canlyniadau Llifogydd.

2.2.29 Mae rhagdybiaeth yn erbyn datblygu ar dir lle y mae perygl mawr o lifogydd. Er hynny, gellir cyfiawnhau datblygu os yw'n rhan o fenter adfywio, os yw ar dir sydd wedi'i ddatblygu o'r blaen a bod y canlyniadau posibl i lifogydd ar gyfer math penodol y datblygiad wedi'u hystyried.

2.2.30 Mae lleoliadau o fewn Aberteifi, gan gynnwys safle presennol yr Ysbyty a safle Phwllhai sydd yn rhannol o fewn y parth llifogydd C2. Mewn unrhyw gynigion ar gyfer safleoedd o'r fath yn y dyfodol, bydd angen cyfeirio at yr Asesiad Canlyniadau Llifogydd Strategol er mwyn ystyried Nodyn Cyngor Technegol 15, a bydd angen asesiad canlyniadau llifogydd manwl ar gyfer y safle.

**Tirwedd**

2.2.31 Mae Aberteifi yn dref ar lan Afon Teifi, a oedd yn hanesyddol yn borthladd aberol a chanddo lefelau masnach tebyg i rai Bryste. Bernir bod y dirwedd o'i chwmpas o werth gweledol a synhwyraidd canolig i uchel, ac mae'r dref ei hun yn elwa o gymeriad hanesyddol a diwylliannol o bwys cenedlaethol.

2.2.32 Mae canol y dref â'i ddechreuadau yn yr Oesoedd Canol, fel y gwelir ym mhatrwm y strydoedd a phresenoldeb y Castell a rhannau o furiau'r dref sy'n dal i sefyll. Mae ei threflun yn cynnwys cymysgedd o dai ac adeiladau cyhoeddus o Oes Fictoria yn bennaf a godwyd gan ddefnyddio'r elw o lwyddiant y dref fel porthladd masnachol. Mae natur arbennig y dref wedi'i chydnabod drwy ddynodi Ardal Gadwraeth sy'n cwmpasu'r craidd hanesyddol o gwmpas Castell Aberteifi.

**Ystyriaethau Eraill**

2.2.33 Mae Aberteifi wedi bod yn ganolbwynt i Strategaeth Adfywio ar gyfer y Mileniwm newydd, ac wedi elwa o'r Fenter Treftadaeth Treflun (cyllid y Loteri), Grant Gwella Treflun a chyllid Adnewyddu Tai, sy'n agor y ffordd i fuddsoddi preifat yn y dref. Mae cynllun rheoli cyfredol ar gyfer Aberteifi y cytunwyd arno fel rhan o brosiect y Fenter Treftadaeth Treflun. Dylai datblygu yn y dyfodol gyfrannu'n gadarnhaol at symudiadau trafnidiaeth drwy'r dref ac at fywiogrwydd canol y dref.

2.2.34 Mae dau brosiect hynod ddiddorol ar waith yng nghanol y dref. Mae un o'rn prosiectau'n ymwneud â gweddnewid Castell Aberteifi. Bwriad Ymddiriedolaeth Cadwraeth Adeiladau Cadwgan yw troi'r Castell yn ganolfan dreftadaeth gydag ysgol Gymraeg.

2.2.35 Mae'r ail brosiect yn ymwneud â'r corff cymunedol '4CG' (Cymdeithas Cynnal a Chefnogi Cefn Gwlad – Society to Sustain and Support the Rural Countryside' – elusen ddi-elw) sydd â'r bwriad o ddefnyddio tir ym Mhwllhai i

greu maes parcio yng nghanol y dref gyda rhywfaint o le ar gyfer manwerthu cymunedol a rhywfaint o le, o bosibl, ar gyfer swyddfeydd.

**Cyfeiriad Cyffredinol Twf yn y Dyfodol**

2.2.36 Barnwyd bod y ffordd osgoi'n rhwystr ac yn berygl posibl o ran mynediad gan rai nad ydynt yn defnyddio ceir tua'r dwyrain. Yng nghyd-destun cynllunio, hyd yn oed yn y tymor hir iawn, barnwyd bod twf i'r dwyrain i'r ffordd osgoi'n annhebygol ac yn amhriodol, os nad oes cyfiawnhad cryf, heblaw mewn cysylltiad â thir cyflogaeth, y mae defnydd ar ei gyfer wedi'i sefydlu eisoes.

2.2.37 Y cyfeiriad twf tymor hir a ffafrir o hyd yw i'r gogledd/gogledd-ddwyrain, gyda mesurau priodol i fodloni'r gofynion mwy caeth ar gyfer osgoi perygl o lifogydd. Er hynny, mae trosolwg cyffredinol yn awgrymu y gallai fod yn annhebygol y byddai angen safleoedd i'r gogledd i ddiwallu anghenion yng nghyfnod y CDLl o leiaf. Nid yw hynny'n golygu diystyru rhywfaint o ehangu yn y de, o gwmpas Golwg y Castell, wedi ystyried yr effaith weledol ar aber Teifi, cyfyngiadau topograffig, ac ati.

**Tabl 02.02: Rhestr y Safleoedd a Neilltuwyd: Canolfan Gwasanaethau Trefol Aberteifi:**

**Safleoedd a Neilltuwyd ar gyfer Tai:**

| **Darpariaeth ar gyfer twf Tai Cyfeirnod Safle Tai** | H0201 |
|---|---|
| **Enw** | Tir yn Stepside Farm, Ffordd Gwbert, (1) Aberteifi |
| **Arwynebedd (ha)** | 2.76 |
| **Cynnig** | Datblygiad Preswyl: tai cyffredinol gyda thai fforddiadwy<br><br>Dwysedd canllaw yr ha gros: 28<br>Amcangyfrif o'r nifer terfynol: 78 uned<br>Amcangyfrif o nifer y Tai Fforddiadwy: 15.6 uned |
| **Nodweddion y Safle, Cyfyngiadau a Gofynion** | |
| Safle maes glas ar oleddf.<br><br>Gweler LANDMAP Cyngor Cefn Gwlad Cymru.<br><br>Mae'r safle ger Ardal Cadwraeth Arbennig Afon Teifi ac Ardal Cadwraeth Arbennig Bae Ceredigion a ddylai gael eu diogelu yn unol â pholisïau cenedlaethol a Pholisi DM14. Yn benodol, gallai datblygu ar y safle hwn gael effaith drwy aflonyddu ar ddyfrgwn.<br><br>Mae coed a pherthi yn eu llawn dwf o gwmpas y safle ac ar rannau ohono (y gallai rhai ohonynt fod yn 'berthi pwysig') ynghyd â rhimyn byr o goetir (cynefin â blaenoriaeth) tua'r dwyrain a'r de. Bydd angen gwarchod a rheoli'r rhain yn unol â Pholisïau DM10, DM15 a DM20. Dylid cynnwys clustogfa o 1m o leiaf o'r canopi/clawdd, gan ddibynnu ar adeiledd y gwreiddiau. | |

| |
|---|
| Mae nant (cynefin â blaenoriaeth) ger y safle tua'r dwyrain a ddylai gael ei diogelu a'i rheoli'n unol â Pholisïau DM15 a DM22.<br><br>Mae rhannau o'r safle'n laswelltir niwtral wedi ei led-wella a dylid ei ddiogelu a'i reoli'n unol â Polisi DM15.<br><br>Bydd angen cyflwyno arolygon ac adroddiadau priodol gyda chynigion a gwarchod a rheoli rhywogaethau, cynefinoedd a chysylltedd ecolegol yn unol â pholisïau cenedlaethol a Pholisïau DM14 a DM15. Yn benodol, efallai y bydd angen cynnal arolygon o ddyfrgwn, ystlumod, moch daear ac ymlusgiaid.<br><br>Dylid cynnwys camau i wella bioamrywiaeth, e.e. darparu mannau yn yr adeilad i ystlumod, plannu coed ac ati., fel rhan o unrhyw gynnig datblygu yn unol â Pholisïau DM14 a DM15.<br><br>Ceisir sicrhau mannau agored ar y safle. Dylid darparu hyn ar ffurf Man Glas Naturiol Hygyrch Cymunol a Lle Chwarae Naturiol â Chyfarpar (gweler Polisi LU24).<br><br>Bydd yn ofynnol i ddatblygwyr roi tystiolaeth o'r garthffos a fabwysiadwyd y byddant yn ei defnyddio i gysylltu â'r brif bibell carthffosiaeth. Bydd hyn ar ffurf gohebiaeth ysgrifenedig â Dŵr Cymru/Welsh Water, ynghyd â chynlluniau perthnasol sy'n dangos lleoliad y garthffos gysylltu.<br><br>Mae'r cyfyngiadau sydd ar safleoedd a'r gofynion penodol a geisir o ran materion sy'n ymwneud â dŵr a charthffosiaeth i'w gweld ar wefan y Cyngor.<br><br>Dylid sicrhau cysylltedd rhwng y safle a safleoedd datblygu presennol neu arfaethedig, yn enwedig o fewn y safle i gyfeiriad y gorllewin sydd mewn perchnogaeth wahanol ac i'r de i'r safle. Dylai'r cynllun gynnwys darpariaeth i gael mynediad i'r tir o bob cyfeiriad a allai fod yn angenrheidiol i ddarparu ar gyfer datblygu pellach yn ystod cyfnodau'r cynllun yn y dyfodol. Ni roddir sicrwydd am gynnwys tir cyfagos ar hyn o bryd gan y byddai angen ei asesu am ei addasrwydd i'w ddatblygu.<br><br>Dylid sicrhau cysylltedd i bobl heb geir o'r datblygiad tai cyfagos ac i mewn i ardal defnydd cymysg Tŷ'r Baddon. |

| | |
|---|---|
| **Darpariaeth ar gyfer twf Tai Cyfeirnod Safle Tai** | H0202 |
| **Enw** | Tir yn Stepside Farm, Ffordd Gwbert, (2) Aberteifi |
| **Arwynebedd (ha)** | 1.16 |
| **Cynnig** | Datblygiad Preswyl: tai cyffredinol gyda thai fforddiadwy<br><br>Dwysedd canllaw yr ha gros: 28<br>Amcangyfrif o'r nifer terfynol: 33 uned<br>Amcangyfrif o nifer y Tai Fforddiadwy: 6.6 uned |

| Nodweddion y Safle, Cyfyngiadau a Gofynion |
|---|
| Safle maes glas ar oleddf sy'n amlwg yn y treflun o'i weld wrth ddynesu ar yr A487 o'r gogledd.<br><br>Gweler LANDMAP Cyngor Cefn Gwlad Cymru.<br><br>Mae'r safle ger Ardal Cadwraeth Arbennig Afon Teifi ac Ardal Cadwraeth Arbennig Bae Ceredigion a ddylai gael eu diogelu yn unol â pholisïau cenedlaethol a Pholisi DM14. Yn benodol, gallai datblygu ar y safle hwn gael effaith drwy aflonyddu ar ddyfrgwn.<br><br>Mae coed a pherthi yn eu llawn dwf o gwmpas y safle ac ar rannau ohono (y gallai rhai ohonynt fod yn 'berthi pwysig') ynghyd â rhimyn byr o goetir (cynefin â blaenoriaeth) tua'r dwyrain a'r de. Bydd angen gwarchod a rheoli'r rhain yn unol â Pholisïau DM10, DM15 a DM20. Dylid cynnwys clustogfa o 1m o leiaf o'r canopi/clawdd, gan ddibynnu ar adeiledd y gwreiddiau.<br><br>Bydd angen cyflwyno arolygon ac adroddiadau priodol gyda chynigion a gwarchod a rheoli rhywogaethau, cynefinoedd a chysylltedd ecolegol yn unol â pholisïau cenedlaethol a Pholisïau DM14 a DM15. Yn benodol, efallai y bydd angen cynnal arolygon o ddyfrgwn, ystlumod, moch daear ac ymlusgiaid.<br><br>Dylid cynnwys camau i wella bioamrywiaeth, e.e. darparu mannau yn yr adeilad i ystlumod, plannu coed ac ati., fel rhan o unrhyw gynnig datblygu yn unol â Pholisïau DM14 a DM15.<br><br>Ceisir sicrhau mannau agored ar y safle. Dylid darparu hyn ar ffurf Man Glas Naturiol Hygyrch Cymunol a Lle Chwarae Naturiol â Chyfarpar (gweler Polisi LU24).<br><br>Bydd yn ofynnol i ddatblygwyr roi tystiolaeth o'r garthffos a fabwysiadwyd y byddant yn ei defnyddio i gysylltu â'r brif bibell carthffosiaeth. Bydd hyn ar ffurf gohebiaeth ysgrifenedig â Dŵr Cymru/Welsh Water, ynghyd â chynlluniau perthnasol sy'n dangos lleoliad y garthffos gysylltu.<br><br>Mae'r cyfyngiadau sydd ar safleoedd a'r gofynion penodol a geisir o ran materion sy'n ymwneud â dŵr a charthffosiaeth i'w gweld ar wefan y Cyngor.<br><br>Dylai'r cynllun gynnwys darpariaeth i gael mynediad i'r tir cyfagos a allai fod yn angenrheidiol i ddarparu ar gyfer datblygu pellach yn ystod cyfnodau'r cynllun yn y dyfodol. Ni roddir sicrwydd am gynnwys tir cyfagos ar hyn o bryd gan y byddai angen ei asesu am ei addasrwydd i'w ddatblygu.<br><br>Mae angen sicrhau cysylltedd ar gyfer mynediad heb gar o safleoedd datblygu tai cyfagos ac i ardal defnydd cymysg Tŷ'r Baddon. |

| Darpariaeth ar gyfer twf Tai Cyfeirnod Safle Tai | H0203 |
|---|---|
| **Enw** | Caeau Pen Top, Aberteifi |
| **Arwynebedd (ha)** | 0.64 |
| **Cynnig** | Datblygiad Preswyl: tai cyffredinol gyda thai fforddiadwy<br><br>Dwysedd canllaw yr ha gros: 30<br>Amcangyfrif o'r nifer terfynol: 19 uned<br>Amcangyfrif o nifer y Tai Fforddiadwy: 3.8 uned |

**Nodweddion y Safle, Cyfyngiadau a Gofynion**

Safle maes glas ar oleddf.

Gweler LANDMAP Cyngor Cefn Gwlad Cymru.

Mae'r safle ger Ardal Cadwraeth Arbennig Afon Teifi ac Ardal Cadwraeth Arbennig Bae Ceredigion a ddylai gael eu diogelu yn unol â pholisïau cenedlaethol a Pholisi DM14. Yn benodol, gallai datblygu ar y safle hwn gael effaith drwy aflonyddu ar ddyfrgwn.

Mae coed a pherthi yn eu llawn dwf o gwmpas rhannau o'r safle (y gallai un ohonynt fod yn 'berth bwysig'). Bydd angen gwarchod a rheoli'r rhain yn unol â Pholisïau DM10, DM15 a DM20. Dylid cynnwys clustogfa o 1m o leiaf o'r canopi/clawdd, gan ddibynnu ar adeiledd y gwreiddiau.

Glaswelltir sydd wedi'i led wella yw'r safle a dylid ei ddiogelu a'i reoli'n unol â Pholisi DM15.

Bydd angen cyflwyno arolygon ac adroddiadau priodol gyda chynigion a gwarchod a rheoli rhywogaethau, cynefinoedd a chysylltedd ecolegol yn unol â pholisïau cenedlaethol a Pholisïau DM14 a DM15. Yn benodol, efallai y bydd angen cynnal arolygon o ystlumod, moch daear ac ymlusgiaid.

Dylid cynnwys camau i wella bioamrywiaeth, e.e. darparu mannau yn yr adeilad i ystlumod, plannu coed ac ati., fel rhan o unrhyw gynnig datblygu yn unol â Pholisïau DM14 a DM15.

Ceisir sicrhau mannau agored ar y safle. Dylid darparu hyn ar ffurf Man Glas Hygyrch Cymunol a Lle Chwarae Naturiol heb Gyfarpar (gweler Polisi LU24).

Bydd yn ofynnol i ddatblygwyr roi tystiolaeth o'r garthffos a fabwysiadwyd y byddant yn ei defnyddio i gysylltu â'r brif bibell carthffosiaeth. Bydd hyn ar ffurf gohebiaeth ysgrifenedig â Dŵr Cymru/Welsh Water, ynghyd â chynlluniau perthnasol sy'n dangos lleoliad y garthffos gysylltu.

Mae'r cyfyngiadau sydd ar safleoedd a'r gofynion penodol a geisir o ran materion sy'n ymwneud â dŵr a charthffosiaeth i'w gweld ar wefan y Cyngor.

Perygl llifogydd dŵr ffo. Mae angen asesiad canlyniadau llifogydd i gadarnhau ei

| |
|---|
| bod yn bosibl datblygu.<br><br>Wrth ddatblygu'r safle mae angen adlewyrchu arferion da o ran dylunio, diogelwch eiddo a hygyrchedd i'r lle chwarae cyfagos, gan roi ffryntiau i'w wynebu yn hytrach na chefnau.<br><br>Dylid sicrhau cysylltiadau â datblygiadau presennol i rai nad ydynt yn defnyddio car. Dylai'r cynllun gynnwys darpariaeth i gael mynediad i'r tir cyfagos a allai fod yn angenrheidiol i ddarparu ar gyfer datblygu pellach yn ystod cyfnodau'r cynllun yn y dyfodol. Ni roddir sicrwydd am gynnwys tir cyfagos ar hyn o bryd gan y byddai angen ei asesu am ei addasrwydd i'w ddatblygu. |

| **Darpariaeth ar gyfer twf Tai Cyfeirnod Safle Tai** | H0204 |
|---|---|
| **Enw** | Tir ger Roby Villa, Spring Gardens, Llandudoch |
| **Arwynebedd (ha)** | 0.63 |
| **Cynnig** | Datblygiad Preswyl: tai cyffredinol gyda thai fforddiadwy<br><br>Dwysedd canllaw yr ha gros: 25<br>Amcangyfrif o'r nifer terfynol: 16 uned<br>Amcangyfrif o nifer y Tai Fforddiadwy: 3.2 uned |
| **Nodweddion y Safle, Cyfyngiadau a Gofynion** | |
| Tir ar oleddf ysgafn â choed aeddfed mewn clawdd yn wynebu'r ffordd.<br><br>Gweler LANDMAP Cyngor Cefn Gwlad Cymru.<br><br>Mae'r safle ychydig i'r de i Ardal Cadwraeth Arbennig a SoDdGA Afon Teifi ac Ardal Cadwraeth Arbennig Bae Ceredigion a ddylai gael eu diogelu yn unol â'r polisïau cenedlaethol a Pholisi DM14. Yn benodol, gallai datblygu ar y safle hwn gael effaith drwy aflonyddu ar ddyfrgwn.<br><br>Mae coed a pherthi yn eu llawn dwf o gwmpas rhannau o'r safle a allai fod yn 'berthi pwysig'. Bydd angen gwarchod a rheoli'r rhain yn unol â Pholisïau DM10, DM15 a DM20. Dylid cynnwys clustogfa o 1m o leiaf o'r canopi/clawdd, gan ddibynnu ar adeiledd y gwreiddiau.<br><br>Bydd angen cyflwyno arolygon ac adroddiadau priodol gyda chynigion a gwarchod a rheoli rhywogaethau, cynefinoedd a chysylltedd ecolegol yn unol â pholisïau cenedlaethol a Pholisïau DM14 a DM15. Yn benodol, efallai y bydd angen cynnal arolygon o ystlumod, moch daear, dyfrgwn ac ymlusgiaid.<br>Dylid cynnwys camau i wella bioamrywiaeth, e.e. darparu mannau yn yr adeilad i ystlumod, plannu coed ac ati., fel rhan o unrhyw gynnig datblygu yn unol â Pholisïau DM14 a DM15.<br><br>Ceisir sicrhau mannau agored ar y safle. Dylid darparu hyn ar ffurf Man Glas Hygyrch Cymunol a Lle Chwarae Naturiol heb Gyfarpar (gweler Polisi LU24). | |

| |
|---|
| Bydd yn ofynnol i ddatblygwyr roi tystiolaeth o'r garthffos a fabwysiadwyd y byddant yn ei defnyddio i gysylltu â'r brif bibell carthffosiaeth. Bydd hyn ar ffurf gohebiaeth ysgrifenedig â Dŵr Cymru/Welsh Water, ynghyd â chynlluniau perthnasol sy'n dangos lleoliad y garthffos gysylltu.<br><br>Mae'r cyfyngiadau sydd ar safleoedd a'r gofynion penodol a geisir o ran materion sy'n ymwneud â dŵr a charthffosiaeth i'w gweld ar wefan y Cyngor.<br><br>Dylid darparu cysylltiadau mynediad i rai nad ydynt yn defnyddio ceir â'r ffurf adeiledig gyfagos yng ngogledd-ddwyrain y safle.<br><br>Dylai'r cynllun gynnwys darpariaeth i gael mynediad i'r tir i'r de a allai fod yn angenrheidiol i ddarparu ar gyfer datblygu pellach yn ystod cyfnodau'r cynllun yn y dyfodol. Ni roddir sicrwydd am gynnwys tir cyfagos ar hyn o bryd gan y byddai angen ei asesu am ei addasrwydd i'w ddatblygu.<br><br>Bydd angen rhoi ystyriaeth ofalus i sicrhau dull mynediad derbyniol i'r safle, oherwydd natur ac ansawdd y ffryntiad oherwydd y berth. |

**Safleoedd a Neilltuwyd ar gyfer Cyflogaeth:**

| | |
|---|---|
| **Cyfeirnod Safle** | E0201 |
| **Enw** | Parc Teifi |
| **Arwynebedd gros (ha)** | 11.71 |
| **Tir Ychwanegol sydd ar gael (ha)** | 3.4 |
| **Categori** | Ansawdd Uchel |
| **Cynnig** | Gwneud y defnydd mwyaf o'r tir sy'n weddill ac ailddatblygu a/neu resymoli'r safle presennol i ddarparu ar gyfer dibenion B1, B2 a B8.<br><br>Disgwylir gwelliannau mewn cysylltiadau trafnidiaeth gyhoeddus, beicio a cherdded fel rhan o ddatblygu ar y safle.<br><br>Dylai'r dyluniad a'r cynllun geisio Gwneud y defnydd mwyaf o dir, ond lleihau effeithiau ar yr ardal o gwmpas |
| **Nodweddion y Safle, Gofynion a Chyfyngiadau** | |
| Safle tir llwyd gan mwyaf ynghyd â thua 3.5ha o dir maes glas.<br><br>Safle ar oleddf sydd wedi'i derasu'n rhannol fel y gellir ei ddatblygu. Mae'r graddiant cyffredinol rhwng y pwyntiau isaf ac uchaf wedi'i lefelu er mwyn adeiladu'r unedau presennol.<br><br>Rhoddir anogaeth i wneud gwaith tirweddu priodol fel rhan o unrhyw ddatblygu neu ailddatblygu neu resymoli ym mhob rhan o'r safle.<br><br>Mae rhan o'r safle tua'r gorllewin wedi'i datblygu eisoes. Dylid bod yn neilltuol o | |

ofalus i sicrhau bod mynedfeydd/allanfeydd wedi'u sgrinio'n dda â phlanhigion aeddfed.

Gweler LANDMAP Cyngor Cefn Gwlad Cymru.

Mae'r safle yn agos iawn at Ardal Cadwraeth Arbennig a SoDdGA Afon Teifi a Gwarchodfa Ymddiriedolaeth Bywyd Gwyllt Corsydd Teifi ac yn agos at Ardal Cadwraeth Arbennig Bae Ceredigion a ddylai gael eu diogelu yn unol â pholisïau cenedlaethol a Pholisi DM14. Yn benodol, gallai datblygu ar y safle hwn gael effaith drwy aflonyddu ar ddyfrgwn a llygru dŵr. Hefyd, dylai pob Safle Rhyngwladol gael ei ddiogelu rhag llygredd aer yn unol â pholisïau cenedlaethol a Pholisi DM14.

Mae coed a pherthi ym mhob rhan o'r safle gan gynnwys coed derw a choed ynn mawr. Bydd angen gwarchod a rheoli'r rhain yn unol â Pholisïau DM10, DM15 a DM20. Dylid cynnwys clustogfa o 1m o leiaf o'r canopi/clawdd, gan ddibynnu ar adeiledd y gwreiddiau.

Mae rhwydwaith o ffosydd yn rhedeg drwy'r safle a ddylai gael ei ddiogelu a'i reoli'n unol â Pholisïau DM15 a DM22. Dylid cynnwys clustogfa o 7m o leiaf o'r datblygiad.

Glaswelltir sydd wedi'i led wella yw'r safle a dylid ei ddiogelu a'i reoli'n unol â Pholisi DM15.

Mae nifer o gynefinoedd â blaenoriaeth o fewn y safle hefyd. Bydd angen cyflwyno arolygon ac adroddiadau priodol gyda chynigion a gwarchod a rheoli rhywogaethau, cynefinoedd a chysylltedd ecolegol yn unol â pholisïau cenedlaethol a Pholisïau DM14 a DM15. Yn benodol, efallai y bydd angen cynnal arolygon o ystlumod, ymlusgiaid, amffibiaid a dyfrgwn.

Dylid cynnwys camau i wella bioamrywiaeth, e.e. darparu mannau yn yr adeilad i ystlumod, plannu coed ac ati., fel rhan o unrhyw gynnig datblygu yn unol â Pholisïau DM14 a DM15.

Oherwydd yr ardaloedd hysbys ar y safle sydd â gwerth uchel o ran bioamrywiaeth, mae oddeutu 3.80ha o'r arwynebedd cyfan (11.71ha) heb fod ar gael i'w ddatblygu. Mae'n debygol y gellir cyflawni hynny drwy'r dwyseddau arfaethedig sydd wedi eu nodi ym Mhrif Adroddiad Astudiaeth Safleoedd Cyflogaeth De Ceredigion (NLP), ac oni ellir gwneud hynny caiff ei dynnu o'r cyfanswm.

Dylid cynnwys cyfleoedd ar gyfer mynediad ac addysg bioamrywiaeth.

Mae'r cyfyngiadau sydd ar safleoedd a'r gofynion penodol a geisir o ran materion sy'n ymwneud â dŵr a charthffosiaeth i'w gweld ar wefan y Cyngor.
Bydd yn ofynnol i ddatblygwyr roi tystiolaeth o'r garthffos a fabwysiadwyd y byddant yn ei defnyddio i gysylltu â'r brif bibell carthffosiaeth. Bydd hyn ar ffurf gohebiaeth ysgrifenedig â Dŵr Cymru/Welsh Water, ynghyd â chynlluniau perthnasol sy'n dangos lleoliad y garthffos gysylltu.

Pennwyd bod y perygl o lifogydd llanw yn yr ardal yn isel. Er hynny, mae nifer sylweddol o gyrsiau dŵr bach yn yr ardal. Gallai lleoliad y cyrsiau dŵr beri rhai

| |
|---|
| anawsterau o ran cynllun y datblygiad. Byddai Asiantaeth yr Amgylchedd yn cymell peidio â rhoi'r cyrsiau dŵr mewn cwlfertau, ond efallai y bydd opsiynau ar gyfer dargyfeirio'r cyrsiau dŵr neu gynnwys y cyrsiau dŵr a phyllau storio dŵr llifogydd yn y datblygiad fel nodweddion tirweddu. Mae angen cynnal Asesiad Canlyniadau Llifogydd i roi sylw i'r materion hyn.<br><br>Rhaid sicrhau na fydd gollyngiadau dŵr wyneb o fewn yr ardal hon yn uwch na'r cyfraddau Dŵr Ffo ar Safleoedd Maes Glas er mwyn gwarchod rhag cynyddu'r perygl llifogydd i lawr yr afon. |

| **Cyfeirnod Safle** | E0202 |
|---|---|
| **Enw** | Stad Ddiwydian-nol Pentwd |
| **Arwynebedd gros (ha)** | 9.3 |
| **Tir Ychwanegol sydd ar gael (ha)** | Ddim yn gymwys |
| **Categori** | Lleol |
| **Cynnig** | Gwneud y defnydd mwyaf posibl o'r tir sy'n weddill ac ailddatblygu a/neu resymoli'r safle presennol i ddarparu ar gyfer dibenion B1, B2 a B8. |
| **Nodweddion y Safle, Gofynion a Chyfyngiadau** | |
| Safle tir llwyd<br><br>Topograffi gwastad<br><br>Mae'r safle'n rhan o ffurf adeiledig Aberteifi, er ei fod yn rhannol yn ddolur llygad ar lan yr afon sy'n lleihau ansawdd gweledol ac amwynder y ffurf adeiledig hanesyddol bwysig gerllaw. Felly rhoddir anogaeth i wneud gwaith tirweddu priodol fel rhan o unrhyw ddatblygu neu ailddatblygu neu resymoli ym mhob rhan o'r safle.<br><br>Gweler LANDMAP Cyngor Cefn Gwlad Cymru.<br><br>Mae'r safle yn agos at Ardal Cadwraeth Arbennig a SoDdGA Afon Teifi a Gwarchodfa Ymddiriedolaeth Bywyd Gwyllt Corsydd Teifi ac yn agos at Ardal Cadwraeth Arbennig Bae Ceredigion a ddylai gael eu diogelu yn unol â pholisïau cenedlaethol a Pholisi DM14. Yn benodol, gallai datblygu ar y safle hwn gael effaith drwy aflonyddu ar ddyfrgwn a llygru dŵr. Hefyd, dylai pob Safle Rhyngwladol gael ei ddiogelu rhag llygredd aer yn unol â pholisïau cenedlaethol a Pholisi DM14.<br><br>Bydd angen gwarchod a rheoli cynefinoedd yr afon (cynefin â blaenoriaeth) yn unol â pholisïau cenedlaethol a Pholisïau DM15 a DM22. Bydd angen i hyn gynnwys o leiaf glustogfa o 7m rhwng y cwrs dŵr a'r datblygiad.<br>Mae coed a pherthi ym mhob rhan o'r safle, y mae Gorchymyn Cadw Coed ar gyfer rhai ohonynt. Bydd angen gwarchod a rheoli'r rhain yn unol â Pholisïau DM10, DM15 a DM20. Dylid cynnwys clustogfa o 1m o leiaf o'r canopi/clawdd, gan ddibynnu ar adeiledd y gwreiddiau.<br><br>Bydd angen cyflwyno arolygon ac adroddiadau priodol gyda chynigion a gwarchod a rheoli rhywogaethau, cynefinoedd a chysylltedd ecolegol yn unol â pholisïau | |

| |
|---|
| cenedlaethol a Pholisïau DM14 a DM15. Yn benodol, efallai y bydd angen cynnal arolygon o ystlumod, ymlusgiaid, amffibiaid a dyfrgwn.<br><br>Dylid cynnwys camau i wella bioamrywiaeth, e.e. darparu mannau yn yr adeilad i ystlumod, plannu coed ac ati., fel rhan o unrhyw gynnig datblygu yn unol â Pholisïau DM14 a DM15.<br><br>Dylai unrhyw gynigion strategol ar gyfer adfywio Stad Ddiwydiannol Pentwd gynnwys ailsefydlu rhimyn cul o gynefin lled-naturiol ar lannau'r afon ar hyd y ffryntiad ar yr afon i'w wneud yn fwy effeithiol fel coridor bywyd gwyllt. Dylid ystyried tynnu'n ôl ffiniau'r datblygiad, drwy negodi â'r busnesau cyfagos, fel y gellir gwneud hyn. Wrth wneud hyn dylid chwilio am fannau lle y gellid sicrhau ffryntiad mwy naturiol drwy ail-wneud amddiffynfeydd glannau'r afon, ynghyd â chyfleoedd i newid llinell y llwybr beicio presennol ar hyd glan yr afon fel ei fod yn bellach oddi wrth lan yr afon.<br><br>Dylid cynnwys cyfleoedd ar gyfer mynediad ac addysg bioamrywiaeth.<br><br>Mae'r cyfyngiadau sydd ar safleoedd a'r gofynion penodol a geisir o ran materion sy'n ymwneud â dŵr a charthffosiaeth i'w gweld ar wefan y Cyngor.<br><br>Bydd yn ofynnol i ddatblygwyr roi tystiolaeth o'r garthffos a fabwysiadwyd y byddant yn ei defnyddio i gysylltu â'r brif bibell carthffosiaeth. Bydd hyn ar ffurf gohebiaeth ysgrifenedig â Dŵr Cymru/Welsh Water, ynghyd â chynlluniau perthnasol sy'n dangos lleoliad y garthffos gysylltu.<br><br>Pennwyd bod y perygl o lifogydd ar y safle yn fach, a dylai datblygu fod yn bosibl ar yr amod y rhoddir ystyriaeth ddigonol i reoli dŵr wyneb a gweithredu systemau draenio cynaliadwy.<br><br>Mae angen Asesiad Canlyniadau Llifogydd sy'n ymdrin â materion sy'n ymwneud â llwybrau i mewn/allan.<br><br>Rhaid sicrhau na fydd gollyngiadau dŵr wyneb o fewn yr ardal hon yn uwch na'r cyfraddau Dŵr Ffo ar Safleoedd Maes Glas er mwyn gwarchod rhag cynyddu'r perygl llifogydd i lawr yr afon. |

**Safleoedd a Neilltuwyd ar gyfer Defnydd Cymysg:**

| | |
|---|---|
| **Cyfeirnod Safle** | M0201 |
| **Enw** | Pwllhai |
| **Arwynebedd (ha)** | 0.75 |
| **Cynnig** | Ailddatblygu cyffredinol ar y safle ar gyfer manwerthu, swyddfeydd, dibenion cymunedol a pharcio ceir. O hynny mae tua 0.33ha ar gyfer dibenion B1a.<br><br>Ystyrir elfen manwerthu'r cynigion ar sail y strategaeth anheddiad a pholisïau manwerthu'r CDLl. |

| Nodweddion y Safle, Cyfyngiadau a Gofynion |
|---|
| Safle tir llwyd<br><br>Safle ar lefelau gwahanol – gwastad, yn codi'n raddol tua'r gorllewin. Mae'n debygol y bydd modd goresgyn yr anhawster hynny oherwydd mae rhannau o'r safle wedi eu datblygu. Mewn unrhyw gynnig am ddefnydd cymysg, dylai unrhyw elfen manwerthu gael ei hystyried yng nghyd-destun yr asesiad anghenion manwerthu a dylai ategu'r dibenion manwerthu presennol ar y stryd fawr. Dylid ystyried a yw elfen parcio ceir yn ddichonol, er ei bod yn debygol o fod yn gyfyngedig. Dylid ystyried man gollwng teithwyr trafnidiaeth gyhoeddus mewn unrhyw safleoedd parcio a theithio yng nghyd-destun dull cyfannol o leihau tagfeydd yng nghanol tref Aberteifi.<br><br>Rhoddir anogaeth i wneud gwaith tirweddu priodol fel rhan o unrhyw ddatblygu neu ailddatblygu neu resymoli ym mhob rhan o'r safle.<br><br>Gweler LANDMAP Cyngor Cefn Gwlad Cymru.<br><br>Mae'r safle yn agos at Ardal Cadwraeth Arbennig a SoDdGA Afon Teifi a Gwarchodfa Ymddiriedolaeth Bywyd Gwyllt Corsydd Teifi ac yn agos at Ardal Cadwraeth Arbennig Bae Ceredigion a ddylai gael eu diogelu yn unol â pholisïau cenedlaethol a Pholisi DM14.<br><br>Mae ychydig o goed a phrysgwydd ym mhob rhan o'r safle. Bydd angen gwarchod a rheoli'r rhain yn unol â Pholisïau DM10, DM15 a DM20. Dylid cynnwys clustogfa o 1m o leiaf o'r canopi/clawdd, gan ddibynnu ar adeiledd y gwreiddiau.<br><br>Bydd angen cyflwyno arolygon ac adroddiadau priodol gyda chynigion a gwarchod a rheoli rhywogaethau, cynefinoedd a chysylltedd ecolegol yn unol â pholisïau cenedlaethol a Pholisïau DM14 a DM15. Yn benodol, efallai y bydd angen cynnal arolygon o ystlumod.<br><br>Dylid cynnwys camau i wella bioamrywiaeth, e.e. darparu mannau yn yr adeilad i ystlumod, plannu coed ac ati., fel rhan o unrhyw gynnig datblygu yn unol â Pholisïau DM14 a DM15.<br><br>Mae'r cyfyngiadau sydd ar safleoedd a'r gofynion penodol a geisir o ran materion sy'n ymwneud â dŵr a charthffosiaeth i'w gweld ar wefan y Cyngor.<br><br>Bydd yn ofynnol i ddatblygwyr roi tystiolaeth o'r garthffos a fabwysiadwyd y byddant yn ei defnyddio i gysylltu â'r brif bibell carthffosiaeth. Bydd hyn ar ffurf gohebiaeth ysgrifenedig â Dŵr Cymru/Welsh Water, ynghyd â chynlluniau perthnasol sy'n dangos lleoliad y garthffos gysylltu.<br><br>Mae'r safle'n rhannol o fewn Parth C2 Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 15, a dangoswyd ei fod mewn perygl oddi wrth lifogydd y llanw.<br><br>Bydd angen cynnal Asesiad Canlyniadau Llifogydd sy'n ymdrin â materion sy'n ymwneud â llwybrau i mewn/allan.<br><br>Ni ddylai datblygu ar safle tir llwyd arwain at gynnydd sylweddol o ran arwynebau |

anhydraidd a dŵr ffo.

Mae'r safle mewn rhan o graidd hanesyddol canol y dref, sydd o fewn Ardal Gadwraeth Aberteifi. Mae'n safle tref ar lefelau gwahanol sydd wedi'i danddefnyddio ac iddo ddiddordeb archeolegol gan gynnwys nodweddion gweladwy sy'n galw am drin treftadaeth adeiledig wych y dref yn sensitif yn enwedig o ran ei agosrwydd a'i berthynas â'r Castell canoloesol gerllaw.

Byddai adfywio'r safle mewn modd sensitif yn hwb sylweddol i fywiogrwydd ac athreiddedd y dref.

## 2.3 Aneddiadau Cyswllt a Lleoliadau Eraill y Tu Allan i'r Canolfannau Gwasanaethau

2.3.1 Mae'r materion a chyfyngiadau manwl sy'n dilyn yn ymwneud ag Aneddiadau Cyswllt a Lleoliadau Eraill y Tu Allan i'r Canolfannau Gwasanaethau a dylid eu hystyried ochr yn ochr â'r materion a chyfyngiadau cyffredinol hynny sydd wedi'u nodi eisoes yn y Trosolwg o'r Grŵp Aneddiadau.

2.3.2 Mae lleoliad yr Aneddiadau Cyswllt, fel y maent wedi'u rhestru yn y datganiad rhagarweiniol, wedi'i ddangos ar y Map Cynigion cyffredinol. Nid yw Mapiau Mewnosod unigol wedi'u darparu ar gyfer Aneddiadau Cyswllt na ffiniau anheddiad ychwaith.

2.3.3 Yn gyffredinol, nid oes tir wedi'i neilltuo'n benodol i'w ddatblygu mewn lleoliadau heblaw'r Ganolfan Gwasanaethau. Cyfeirir at unrhyw eithriadau i hyn yn Nhabl 02.04 isod ac maent wedi'u dangos ar y Map Cynigion.

2.3.4 Mae datblygu mewn lleoliadau dros y ffin yn Sir Benfro yn ddibynnol ar gynlluniau datblygu Awdurdod Cynllunio Lleol Sir Benfro (Cynllun Datblygu Unedol sydd wedi'i fabwysiadu neu Gynllun Datblygu Lleol dilynol).

2.3.5 Mae'r lleoli ar ddatblygiadau ar brif lwybrau'r A487T a'r A484 i Ben-y-parc, Llechryd a Llangoedmor wedi ategu eu poblogrwydd fel is-ganolfannau preswyl i Aberteifi, ac mae ganddynt wasanaethau trafnidiaeth gyhoeddus rheolaidd i'r dref. Mae aneddiadau eraill yn fwy dibynnol ar geir ond yn boblogaidd ar y sail honno am eu bod yn gymharol agos at y dref. Er hynny, dim ond ar hyd ffyrdd gwledig cymharol gul y gellir mynd iddynt. Mae darpariaeth gyfyngedig o lwybrau cerdded diogel yn yr Aneddiadau Cyswllt, heblaw Pen-y-parc.

2.3.6 Dylid bodloni'r rhan fwyaf o ofyniad tai'r Grŵp, heblaw hynny sydd i'w fodloni yn y Ganolfan Gwasanaethau ei hun, o fewn yr Aneddiadau Cyswllt sydd wedi'u diffinio. Yn yr Aneddiadau Cyswllt llai mae'r datblygu'n debygol o fod ar ffurf unedau sengl gan mwyaf gan ddigwydd yn achlysurol.

2.3.7 Yng nghyd-destun tai yn benodol, mae'r ymrwymiadau (anheddau a gwblhawyd a'r rheini y mae caniatâd ar eu cyfer ond sydd heb eu hadeiladu neu eu cwblhau eto) sydd wedi'u nodi yn Nhabl 02.03 yn bodoli eisoes o

fewn yr Aneddiadau Cyswllt ac mewn Lleoliadau Eraill o fewn y Grŵp Aneddiadau (hynny yw, heb gynnwys y Ganolfan Gwasanaethau). Mae niferoedd y tai ar ben hynny y cafwyd caniatâd ar eu cyfer yn amcangyfrifon ar gyfer 2010 a byddant yn newid yn ystod cyfnod y Cynllun.

**Tabl 02.03: Crynodeb o'r Ddarpariaeth a'r Cyfleoedd sy'n Weddill mewn Aneddiadau a Lleoliadau y Tu Allan i Canolfan Gwasanaethau Trefol Aberteifi**

| Cyfanswm y Cyfleoedd Datblygu ar gyfer Tai | Tai a gwblhawyd (unedau wedi'u codi eisoes ers dechrau cyfnod y Cynllun (01/04/2007 i 31/03/2010) | Nifer y tai ar ben hynny y cafwyd caniatâd ar eu cyfer fis Awst 2010 | Gweddill y Cyfleoedd fis Awst 2010 |
|---|---|---|---|
| 144 | 13 | 100 | 31 |
| Y nifer sy'n Dai Fforddiadwy: | 4 | 40 | |

2.3.8 Bydd pob datblygiad tai mewn 'Aneddiadau Cyswllt a Lleoliadau Erall' yn amodol ar Bolisi S04. Gosodir cyfyngiadau ar lefel y datblygu a ganiateir mewn unrhyw Anheddiad Cyswllt unigol - Gweler Polisi S04 ac Atodiad 5 yng Ngyfrol 1 i gael manylion pellach.

2.3.9 Ni fydd tai ar gyfer y farchnad gyffredinol yn cael eu caniatáu yn y 'Lleoliadau Eraill'. Gan hynny ni fydd Datblygiad Tai yn cael ei ganiatáu mewn 'Lleoliadau Eraill' oni bai bod modd ei gyfiawnhau yn unol â TAN 6 fel anheddiad menter wledig, neu ar yr amod ei fod yn cwrdd â holl feini prawf Polisi S04, lle gellir dangos bod angen ar gyfer tŷ fforddiadwy (Gweler Polisi S04 ac S05).

2.3.10 Mae'r lleoliad gwledig atyniadol, argaeledd tir sy'n gymharol wastad ac agosrwydd cymharol Aneddiadau Cyswllt Aberteifi i'r dref wedi creu pwysau datblygu sylweddol ar y pentrefi hyn.

2.3.11 Mae'n debygol y bydd y ddarpariaeth bresennol y tu allan i'r Ganolfan Gwasanaethau yn diwallu llawer o'r angen tai lleol yn ystod cyfnod y Cynllun. Disgwylir y bydd y datblygu sy'n mynd rhagddo'n llai o lawer yn Llechryd a Phen-y-parc nag yn y gorffennol agos, gan eu bod cynt wedi cynnwys twf tai cyffredinol a ddadleolwyd a ddylai fod wedi mynd i Aberteifi, yn hytrach na darparu ar gyfer anghenion eu cymunedau eu hunain yn unig.

2.3.12 Mae'r holl Aneddiadau Cyswllt wedi'u cysylltu â system garthffosydd cyhoeddus, heblaw am Langoedmor y darparwyd carthffosydd ar gyfer rhan ohoni dan gytundeb adran 101, a gwblhawyd yn 2003 yn Nghllos y Llan. Mewn mannau eraill yn Llangoedmor, rhaid cadw dŵr draenio budr mewn carthbyllau dyfrglos wedi'u selio i atal llygru dŵr daear: ni fydd Asiantaeth yr Amgylchedd yn ffafrio'r defnydd o systemau draenio preifat o fewn anheddiad y Ferwig.

2.3.13 Anogir datblygwyr i geisio gwybodaeth yn gynnar gan ddarparwyr, cyn cyflwyno cais cynllunio, ynghylch a oes unrhyw gyfyngiadau ar ddarparu cyfleustodau.

2.3.14 Mae ysgolion cynradd yn Llechryd a Phen-y-parc. Mae'r Cyngor yn adolygu darpariaeth addysg ledled y Sir a chynhyrchwyd yr adroddiad 'Datblygu Addysg yng Ngheredigion' yn 2009. Ar hyn o bryd nid oes cynlluniau pendant mewn cysylltiad â'r ysgolion sydd o fewn y Grŵp hwn. Fodd bynnag, bydd angen dal sylw ar yr adroddiad ac unrhyw gynlluniau yn y dyfodol oherwydd gallent greu goblygiadau o ran defnydd tir.

2.3.15 Heblaw Gwbert, mae lle ym mhob Anheddiad Cyswllt ar gyfer cyfarfodydd cyhoeddus, ac mae neuaddau pentref mwy a mannau ar gyfer hamdden yn Llechryd a Phen-y-parc. Mae lleoedd chwarae â chyfarpar i blant yn y Ferwig a Phen-y-parc. Mae caffi ym Mhen-y-parc, ond dim ond yn Llechryd a Gwbert y mae tafarnau. Mae swyddfa bost yn Llechryd ac ym Mhen-y-parc. Mae cwrs golff a chlwb hwylio yng Ngwbert, ynghyd â chwrs golff naw twll sy'n gysylltiedig â'r Cliff Hotel. Mae addoldai sy'n dal i gael eu defnyddio yn rhai o'r Aneddiadau Cyswllt.

2.3.16 Mae adnodd mwynau sylweddol i'r de i Ben-y-parc, y mae tir ychwanegol wedi'i neilltuo ar ei gyfer dan Bolisi S01 ac LU27 yn y CDLl (gweler y Map Cynigion a'r Rhestr y Safleoedd a Neilltuwyd, Tabl 02.04).

2.3.17 Mae effaith arwyddocaol ar Lechryd oherwydd parth llifogydd C2 ac mae hanes o lifogydd yno. Ni chaniateir datblygu mewn lleoliadau a effeithir gan y parth hwnnw onid yw'n unol â chanllawiau cenedlaethol a byddai angen cynnal Asesiad Canlyniadau Llifogydd i benderfynu ei addasrwydd. Nid yw datblygu preswyl mewn ardaloedd o'r fath yn debygol o fod yn dderbyniol. Mae dŵr ffo yn fater o bwys yn y Ferwig.

**Tabl 02.04: Rhestr y Safleoedd a Neilltuwyd ar gyfer Aneddiadau Cyswllt a Lleoliadau Eraill sydd y tu allan i Canolfannau Gwasanaethau**

| **Safle a Neilltuwyd** | Safle a Neilltuwyd ar gyfer Mwynau |
|---|---|
| **Cyfeirnod Safle** | MNA0201 |
| **Enw** | Chwarel Cardigan Sand and Gravel, Pen-y-parc |
| **Arwynebedd gros (ha)** | 12.79 |
| **Cynnig** | Estyniad i'r Safle Cloddio Mwynau presennol. |
| **Nodweddion y Safle, Gofynion a Chyfyngiadau** | |
| Cloddfeydd tywod a graean helaeth sy'n bodoli.<br><br>Mae'r safle a neilltuwyd yn ymestyn y terfyn i gyfeiriad y gogledd (caeau), y gogledd-ddwyrain (caeau) a'r dwyrain (cefnen linol gul).<br><br>Hawliau tramwy ar hyd terfynau presennol y safle.<br><br>Llond llaw o anheddau preswyl yn agos iawn (100m o ffiniau'r safle a Neilltuwyd). | |

Dylid cynnwys datblygu'n ofalus yng nghyd-destun naturiol y safle. Dylid gostwng uchder y gefnen ond nid ei dileu er mwyn cadw rhywfaint o sgrinio. Bydd y proffiliau adfer yn adlewyrchu topograffi'r ardal.

Gweler LANDMAP Cyngor Cefn Gwlad Cymru.

Posibilrwydd y bydd effeithiau ar amwynder yn cynyddu, oherwydd mae'r gwaith cloddio'n yn mynd yn agosach yn raddol at y tai – mae angen rhoi sylw i faterion sy'n ymwneud â thywod chwyth, sŵn blipwyr wrth i gerbydau facio ac ati.

Dŵr i gael ei ailgylchu.
Bydd angen gwarchod dŵr daear.
Bydd sgrinio a phlannu'n ofynnol.

Mae rhannau o'r safle'n laswelltir niwtral a glaswelltir twynog wedi ei led-wella a dylid ei ddiogelu a'i reoli'n unol â Polisi DM15.

Mae'r safle yn gyfagos i SoDdGA Banc y Mwldan ac yn agos at Ardal Cadwraeth Arbennig a SoDdGA Afon Teifi ac Ardal Cadwraeth Arbennig Bae Ceredigion a ddylai gael eu diogelu yn unol â pholisïau cenedlaethol a Pholisi DM14. Yn benodol, gallai datblygu ar y safle hwn gael effaith drwy lygru aer a dŵr.

Mae ychydig o goed a phrysgwydd ym mhob rhan o'r safle. Bydd angen gwarchod a rheoli'r rhain yn unol â Pholisïau DM10, DM15 a DM20. Dylid cynnwys clustogfa o 1m o leiaf o'r canopi/clawdd, gan ddibynnu ar adeiledd y gwreiddiau.

Bydd angen cyflwyno arolygon ac adroddiadau priodol gyda chynigion a gwarchod a rheoli rhywogaethau, cynefinoedd a chysylltedd ecolegol yn unol â pholisïau cenedlaethol a Pholisïau DM14 a DM15. Yn benodol, efallai y bydd angen cynnal arolygon o ystlumod, ymlusgiaid, infertebrata a moch daear.
Dylid cynnwys camau i wella bioamrywiaeth, e.e. plannu coed, creu pyllau dŵr ac ati., fel rhan o unrhyw gynnig datblygu yn unol â Pholisïau DM14 a DM15. Oherwydd yr ardaloedd hysbys ar y safle sydd â gwerth uchel o ran bioamrywiaeth, mae oddeutu 0.8ha o'r arwynebedd cyfan (12.79ha) heb fod ar gael i'w ddatblygu.

Bydd angen Asesiad o'r Effaith Amgylcheddol ac arolygon priodol eraill y bernir bod eu hangen ar adeg gwneud y cais pan wneir y cais.

Yr ardal a ddangosir ar gyfer mwyngloddio tywod a graean ar y Map Cynigion (gweler Polisi S01) yw ffiniau eithaf yr ardal weithredol bosibl a neilltuwyd, gan gynnwys ymylon ar gyfer gwaith cysylltiedig, byndiau neu ofynion eraill sy'n ymwneud a lliniaru. Peidied â meddwl mai'r ffin allanol yw hyd a lled y mwyngloddio at y dyfodol. Cyn cymeradwyo union ffurf a hyd a lled unrhyw waith yn yr ardal sydd wedi ei neilltuo bydd angen rhoi ystyriaeth fanwl i unrhyw effeithiau a fydd yn codi o'r cynllun a gyflwynir am ganiatâd cynllunio, er mwyn sicrhau datblygiad derbyniol ym mhob ystyr berthnasol.

Oherwydd cyfyngiadau mae'n annhebygol iawn y bydd unrhyw estyniadau pellach y tu hwnt i ffiniau'r safle a Neilltuwyd felly bydd angen rhoi sylw llawn i'r ffurf dir derfynol, adfer, ôl-ofal ac ôl-ddefnydd ar y dechrau yng nghyd-destun y safle cyfan.

# 3. Datganiad Grŵp Aneddiadau: Grŵp 03: Aberystwyth/ Llanbadarn Fawr/ Waunfawr/ Penparcau

## 3.1 Trosolwg o'r Grŵp Aneddiadau

**Canolfan Gwasanaethau Trefol:** **Aberystwyth / Llanbadarn Fawr / Waunfawr / Penparcau**

**Aneddiadau Cyswllt yng Ngheredigion:**

Blaenplwyf
Capel Bangor
Capel Seion
Commins Coch
Goginan
Llanfarian
Llangorwen
Rhydyfelin

**Darpariaeth Dai (2007-2022):**

| | | Twf Tybiedig | | Cyfleoedd Datblygu y dibynnir arnynt i gyflenwi (b): | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | a | b | c | d | e | f | g | h | i |
| Grŵp Aneddiadau | | % y Rhaniad | Darpariaeth Dybiedig yn seiliedig ar angen o 6000 | Ymrwymiadau ar 31 Awst 2010 | Dyraniadau Tir y Dibynnir arnynt i gyflenwi (b) | Safleoedd annisgwyl y dibynnir arnynt i gyflenwi (b) | Lwfans heb ei ddyrannu y dibynnir arnynt i gyflenwi (b) | Hygblygrwydd: Safleoedd annisgwyl yn y Ganolfan Gwasanaethau na ddibynnir arnynt i gyflenwi (b) | Hygblygrwydd: Safleoedd a neilltuwyd yn y Ganolfan Gwasanaethau na ddibynnir arnynt i gyflenwi (b) | Cyfanswm y Cyfleoedd Datblygu i Gyflenwi b) |
| **Aberystwyth/ Llanbadarn Fawr/ Penparcau/ Waun fawr** | Grŵp Aneddiadau | 100.0 | 2058 | 478 | | | | | | |
| | **Canolfan Gwasanaethau** | **91.2** | **1877** | **389** | 1263 | **225** | **0** | **275** | 0 | **2152** |
| | Aneddiadau Cyswllt a Lleoliadau Eraill | 8.8 | 181 | 89 | | | 92 | | | 181 |

| | | |
|---|---|---|
| **Gofynion economaidd newydd:** | Tir a Neilltuwyd ar gyfer Cyflogaeth (2007-2022): | 23ha (net)* |
| | Gofynion Manwerthu (2007-2016): | |
| | Arwynebedd Llawr Nwyddau Cymharus: | 8,228m$^2$ (net) |
| | Arwynebedd Llawr Nwyddau Cyfleus: | 2,190 - 4,347m$^2$** |
| | Arwynebedd Llawr Nwyddau Swmpus: | 1,938m$^2$ (net) |
| **Gofynion trafnidiaeth:** | Parcio a Theithio Rhydyfelin | 1.94 ha |

Mae manylion y safleoedd penodol a neilltuwyd i ddiwallu'r gofynion a'r anghenion sydd wedi eu nodi i'w gweld yn Rhestr y Safleoedd a Neilltuwyd Tabl 03.02 & Table 03.04.

*Mae'r ffigur hwn ar gyfer Ardal Aberystwyth (fel y mae wedi'i diffinio yn yr Adolygiad o'r Safleoedd Cyflogaeth Posibl yn Ardal Aberystwyth (NLP, 2010)) – gan gydnabod y dylai'r ddarpariaeth gael ei gwireddu i'r graddau mwyaf posibl o fewn Aberystwyth, Llanbadarn Fawr, Waunfawr a Phenparcau neu'n gyfagos.
** Mae rhychwant y nwyddau cyfleus yn awgrymu bod angen cynnal rhagor o astudiaethau i wella'r darogan at y dyfodol.

3.1.1 Saif Grŵp Aneddiadau Aberystwyth, Llanbadarn Fawr, Waunfawr a Phenparcau (a elwir o hyn ymlaen yn Aberystwyth) yng ngogledd-orllewin Ceredigion ac mae'n cynnwys ardal fwyaf poblog y Sir oherwydd mae oddeutu 25% o'r boblogaeth yn byw yno. Oherwydd maint a lefel y cyfleusterau sydd yn Aberystwyth, mae'n cyflawni swyddogaeth ehangach na llawer o ganolfannau eraill tebyg. Mae nifer o Ganolfannau Gwasanaethau Trefol y mae iddynt nifer fawr o aneddiadau yng Ngheredigion, Gwynedd a Phowys yn troi ati i ddiwallu llawer o'u hanghenion o ran nwyddau cymharol, cyfleus a swmpus.

3.1.2 Aberystwyth yw'r anheddiad mwyaf yn y sir, gyda phoblogaeth o 16,270. Enwir y dref yng Nghynllun Gofodol Cymru, a gyhoeddwyd yn 2004 ac a ddiweddarwyd yn 2008, fel Prif Anheddiad o Bwys Cenedlaethol sy'n gyson â'i rôl fel canolfan strategol i Ganolbarth Cymru, a'i phwysigrwydd cenedlaethol i Gymru. Mae'n rhan o glwstwr o Brif Aneddiadau gydag Aberaeron.

3.1.3 Dywed Cynllun Gofodol Cymru y dylid seilio datblygu economaidd yng Nghanolbarth Cymru ar gryfderau rhanbarthol. Bwriad polisi ar gyfer Aberystwyth yw helpu i amrywiaethu sylfaen economaidd y dref, hybu cyfleoedd i sefydlu cwmnïau sy'n deillio o'r Brifysgol a Sefydliad y Gwyddorau Biolegol, Amgylcheddol a Gwledig, a darparu cyfleoedd gwaith ychwanegol ar gyfer y boblogaeth fawr o raddedigion yn y rhanbarth. Yn y maes hwn, mae cysylltiadau TGCh da yn fodd allweddol i ddatblygu yn y dyfodol, fel y mae gwell cysylltiadau â'r sector addysg.

3.1.4 Oherwydd pwysigrwydd Aberystwyth, mae lefelau'r boblogaeth yn llawer o Aneddiadau Cyswllt y Grŵp yn uwch nag yn y rhai sy'n cyfateb iddynt mewn Grwpiau eraill ac, o ganlyniad, mae lefel eu cyfleusterau'n uwch yn aml nag yn Aneddiadau Cyswllt eraill y Sir. Mae'r Grŵp yn gartref hefyd i gyfran sylweddol o dir/safleoedd cyflogaeth presennol y Sir, ac mae'n gyfrifol am gyfran uchel o'i Chynnyrch Mewnwladol Crynswth.

3.1.5 Mae Aneddiadau Cyswllt y Grŵp wedi eu lleoli i'r gogledd ac i'r de i Aberystwyth, ac maent yn amrywio o ran eu maint. Capel Bangor, sydd tua 6.5 cilometr i'r dwyrain i Aberystwyth ar yr A44 (T), yw'r mwyaf pellennig o'r Aneddiadau Cyswllt.

3.1.6 Yn 2007 roedd y stoc dai yn Aberystwyth yn 6894 o anheddau. Mae'r cynnydd arfaethedig yn nifer yr anheddau dros cyfnod y Cynllun (2007-2022) yn cyfateb i 1877 o dai, sy'n gyfradd twf o 20% i'r Ganolfan Gwasanaethau. Mae lefel y twf tai a gynigir yn uwch na'r twf blynyddol a gafwyd dros y blynyddoedd diwethaf (oddeutu 125 uned y flwyddyn). Ond oherwydd maint a swyddogaeth Aberystwyth, ystyrrir bod modd dygymod yn hawdd â'r lefel datblygu arfaethedig heb gael unrhyw effaith negyddol ar y gymuned a'r iaith Gymraeg, heb orfod rheoli'r datblygiad o safbwynt cyfradd twf, felly ni fydd datblygu tai fesul cyfnod yn yr anheddiad hwn.

**Tirwedd**

3.1.7 Saif Aberystwyth lle mae afonydd Rheidol ac Ystwyth yn cydlifo i Fae Ceredigion ac mae Mynyddoedd Cambria'n gefndir iddi i gyfeiriad y dwyrain. Bernir bod y dirwedd o'i chwmpas o werth gweledol a synhwyraidd uchel, ac mae i'r dref ei hun gymeriad hanesyddol a diwylliannol o bwys cenedlaethol.

3.1.8 Adeiladau o ddiwedd y cyfnod Sioraidd a'r cyfnod Fictoraidd a geir yn bennaf yn y treflun, ac mae eu natur arbennig wedi'i chydnabod drwy ddynodi dwy ardal gadwraeth – un yn cynnwys Aberystwyth a'r llall yn cynnwys Llanbadarn Fawr (gweler y Map Cynigion). Ar lan y môr hefyd mae adeilad yr Hen Goleg, yr unig adeilad Gradd I yn y Sir a Chastell Aberystwyth, un o Henebion Rhestredig mwyaf enwog y Sir.

3.1.9 Oherwydd bod canol y dref wedi'i dynodi'n ardal gadwraeth, lle mae nifer o adeiladau rhestredig, dylai cynllun, dyluniad, maint, ffurf a màs unrhyw ddatblygiadau yn yr ardal hon fod yn ystyriol o'r priodweddau neilltuol hynny a'u hybu (gweler Polisi DM06 a DM07). Gyda golwg ar y Safleoedd a Neilltuwyd, Mae Rhestr y Safleoedd a Neilltuwyd (Tabl 03.03) yn nodi a yw'r safle o fewn ardal gadwraeth neu a yw'n adeilad rhestredig neu'n cynnwys un.

3.1.10 Mae'r Grŵp yn cwmpasu cymysgedd o amgylcheddau'r arfordir, dyffrynnoedd a bryniau. Mae'r arfordir yn ffin ddeniadol a thrawiadol i'r Grŵp Aneddiadau ac mae'n ased sylweddol o ran hamdden a thwristiaeth. Mae'r rhynglanw yn amrywiol gyda childraethau clyd yn aberoedd dyffrynnoedd arfordirol cul a thraethau graeanog bach mewn lleoedd fel Morfa Bychan a Chlarach.

3.1.11 Nodweddir y dirwedd sydd yn union ger yr arfordir gan gyfres o lwyfandiroedd tonnog a dyffrynnoedd. Mae'r ardal hon yn agored iawn i'r tywydd ar yr arfordir, ac mae yma gaeau o dir pori wedi'u hamgáu gan gloddiau sydd â pherthi unffurf isel, wedi'u torri â pheiriannau. Prin yw'r coed ar y llwyfandir, ac mae'r gwyntoedd yn llawn halen, ac mae hynny o goed sydd i'w gweld yn aml megis siapiau naddedig unig ar y gorwel. Fodd bynnag, ar lethrau cysgodol ac yn y dyffrynnoedd manwl eu diffiniad sy'n torri drwy'r llwyfandir, mae coetiroedd llydanddail a phrysgwydd yn ffynnu, ynghyd â chlystyrau mawr o lwyni eithin yn agosach at y môr. Er bod y dirwedd yn agored ac yn ddigysgod, mae iddi ryw symlrwydd hynod ac yn achlysurol gwelir golygfeydd arbennig o Fae Ceredigion.

3.1.12 Mae'r Grŵp Aneddiadau'n cynnwys rhannau o ddwy o afonydd mwyaf Ceredigion, Rheidol ac Ystwyth. Er bod y dyffrynnoedd ar eu mwyaf trawiadol yng nghyffiniau Pontarfynach a Phonterwyd, yn agosach at Aberystwyth mae glesni toreithiog a 'thaclusrwydd trefnus' y dyffrynnoedd yn gwrthgyferbynnu â'r ardaloedd agored mwy tlodaidd sydd ar yr ucheldir cyfagos ac ar lwyfandir yr arfordir.

3.1.13 Mae'r dirwedd o gwmpas Aberystwyth yn rhan o Ardal Drawsnewid ym Miosffer Dyfi, ardal sydd wedi'i dynodi gan UNESCO lle mae pobl yn ymdrechu i gadw ei bioamrywiaeth gan ei defnyddio'n gynaliadwy yr un pryd.

Mae rhan helaeth o'r Grŵp Aneddiadau o fewn Ardal Tirwedd Arbennig (ATA) 2: Aberystwyth hyd at y Borth, ATA 3: Llanrhystud hyd at Aberystwyth, ATA 10: Cwm Ystwyth, ATA 11: Cwm Rheidol ac ATA 12: Ucheldir Gogledd Ceredigion. Dylai ceisiadau i ddatblygu o fewn ATA fod yn gyson â Pholisi DM18.

**Cadwraeth Natur**

3.1.14 Mae dyfroedd Aberystwyth rhwng Ardal Cadwraeth Arbennig Pen Llŷn a'r Sarnau ac Ardal Cadwraeth Arbennig Bae Ceredigion, ac mae cysylltiad hydrolegol rhyngddynt. Gwelir dolffiniaid a morloi llwyd, a geir yn y ddwy Ardal Cadwraeth Arbennig, a dyfrgwn, yn aml o gwmpas ardal Aberystwyth. Mae Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDdGA) Allt Wen a Thraeth Tan-y-bwlch, SoDdGA Gweunydd Pendinas, SoDdGA Creigiau Cwm Ceriw a Ffos-las (Morfa Bychan), SoDdGA Gro Ty'n yr Helyg, SoDdGA Rhos-rydd a Gwarchodfa Ymddiriedolaeth Bywyd Gwyllt Coed Pen-glan Owen tua'r de i Aberystwyth ynghyd â Gwarchodfa Natur Leol Pendinas. i gyfeiriad y dwyrain ger Glanyrafon mae SoDdGA Marian a Merddyfroedd Rheidol ac ymhellach i'r dwyrain mae SoDdGA Afon Rheidol ger Capel Bangor, Gwarchodfa Ymddiriedolaeth Bywyd Gwyllt Pant Da, a Gwarchodfa Ymddiriedolaeth Bywyd Gwyllt Old Warren Hill. I'r gogledd mae SoDdGA Craigyfulfran a Chlarach a Gwarchodfa Natur Leol Parc Natur Pen-glais. Yn agos at Lanfarian mae SoDdGA Coed Nant Llolwyn. Hefyd, mae'r Grŵp o fewn Biosffer UNESCO. Dangosir y safleoedd hyn ar y Map Cynigion.

3.1.15 Y tu allan i'r ardaloedd a ddiogelir, mae'r rhan fwyaf o fannau gwyrdd Aberystwyth yn ardaloedd hamdden lle torrir y glaswellt. Er hynny, mae ychydig o fannau lle ceir gwahanol goetiroedd, prysgwydd, llysiau cynefinol tal, glaswelltir wedi'i led-wella a glaswelltir garw, perthi, ymysg cynefinoedd eraill sydd o ddiddordeb cyffredinol da o ran bioamrywiaeth, yn aros o hyd, ac mae 5 ardal yn safleoedd bywyd gwyllt a reolir gan yr Awdurdod Lleol. Ar hyn o bryd, mae cysylltedd ecolegol o hyd rhwng y rhan fwyaf o'r ardaloedd hyn ond un testun pryder allweddol yn Aberystwyth yw'r posibilrwydd o golli cysylltedd rhwng y de a'r gogledd. Dros ardal ehangach y Grŵp, ceir ardaloedd o laswelltir wedi'i wella a'i led-wella'n bennaf ynghyd ag amryw gyrsiau dŵr a phyllau dŵr.

3.1.16 Mae llawer o rywogaethau wedi eu cofnodi yn y Grŵp Aneddiadau hwn, yn enwedig yn Aberystwyth. Mae hyn yn ganlyniad yn bennaf i'r ymdrechion mwy a gafwyd i gofnodi am fod y boblogaeth yn fwy yn hytrach nag unrhyw reswm ecolegol. O blith y rhywogaethau a gofnodwyd, un sydd dan y bygythiad mwyaf yw llygoden y dŵr, a geir yn Aberystwyth. Mae amryw orchmynion Cadw Coed hefyd o fewn Aberystwyth ac yn y Grŵp.

**Mwynau**

3.1.17 Nid yw'r prif greigwely dan ardal y Grŵp Aneddiadau hwn, Ffurfiant Grut Aberystwyth, wedi'i ddynodi'n adnodd mwynol, ond gwnaed defnydd helaeth ohono yn y gorffennol i ddarparu cerrig adeiladu lleol. Nid oes chwareli cerrig gweithredol o fewn ardal y Grŵp hwn ar hyn o bryd. Gellir defnyddio'r gwelyau tywodfaen o fewn Ffurfiant Grut Aberystwyth i gynhyrchu agregau

cerrig mâl, er bod gwell adnoddau agregau cerrig mâl (wedi'u dynodi) ar gael mewn mannau eraill yng Ngheredigion.

3.1.18 Mae rhannau isaf Cymoedd Ystwyth, Rheidol a Chlarach wedi'u mewnlenwi gan ddyddodion tywod a graean (gweler y Map Cynigion) ac maent wedi'u henwi dan Bolisi LU27 yn Ardaloedd Diogelu Mwynau (gweler hefyd Bolisi LU30). Mae'r adnodd mwynol yn ymestyn ar draws rhannau isel yr ardal, gan gynnwys y rhannau o Aberystwyth sy'n dueddol i gael llifogydd, ac yn cwmpasu rhannau isaf Capel Dewi a Llangorwen. Mae safle tywod a graean gweithredol ger Afon Rheidol yng Nglanyrafon ac mae cyn safle tywod a graean sydd wedi'i adfer ymhellach i fyny'r afon y tu draw i Gapel Bangor (yng Nglanrhydtynoeth). Ni ddynodwyd adnoddau mwynol o fewn neu'n union gyfagos i Flaen-plwyf, Capel Seion, Llanfarian (heblaw o fewn terfynau cul sianel yr afon), Pant-y-crug neu Rydyfelin.

## 3.2 Canolfan Gwasanaethau Trefol: Aberystwyth/ Llanbadarn Fawr/ Waunfawr/ Penparcau

3.2.1 Bydd yn rhaid i unrhyw ddatblygiad sy'n digwydd yn y Ganolfan Gwasanaethau lynu wrth Bolisi S01: Twf Cynaliadwy ac S02: Datblygu mewn Canolfannau Gwasanaethau Trefol yn ogystal â phob polisi S, LU a DM sy'n berthnasol i'r cynigion dan ystyriaeth.

3.2.2 Mae'r wybodaeth a nodir isod yn berthnasol i Aberystwyth yn ei gyfanrwydd a bydd yn cael ei hystyried ar gyfer pob cais cynllunio. Mae'r Rhestr Safleoedd a Neilltuir yn cynnwys gwybodaeth ychwanegol y dylid ei chymryd i ystyriaeth mewn perthynas â safleoedd a neilltuwyd (Tabl 03.02).

3.2.3 Saif tref Aberystwyth ar arfordir gogledd orllewin Ceredigion wrth aber afonydd Rheidol ac Ystwyth. Mae ganddi boblogaeth o 16,270 a dyma'r anheddiad mwyaf yn y sir ac mae hefyd yn un o'r aneddiadau pwysicaf yn y canolbarth ac mae ynny wedi'i gydnabod ar lefel genedlaethol yng Nghynllun Gofodol Cymru. Mae'n ganolfan weinyddol ac addysgol o bwys sy'n gartref i nifer o sefydliadau o bwys lleol a chenedlaethol gan gynnwys Prifysgol Aberystwyth, Llyfrgell Genedlaethol Cymru, Ysbyty Bronglais a Swyddfeydd Llywodraeth Cymru a'r Cyngor Sir. Oherwydd ei phwysigrwydd hanesyddol, mae wedi tyfu'n gytref sy'n cynnwys Llanbadarn Fawr, Penparcau a Waunfawr. Bydd cyfeiriadau at Aberystwyth o hyn ymlaen yn y Datganiad Grŵp Aneddiadau hwn yn golygu pob un o'r 4 anheddiad.

**Mynediad a Thrafnidiaeth**

3.2.4 Mae Aberystwyth ar nifer o lwybrau trafnidiaeth pwysig, yn cynnwys cefnffyrdd strategol bwysig yr A44 a'r A487. Ceir gorsaf reilffordd hefyd yn y dref sy'n rhedeg gwasanaethau drwy rannau o Ganolbarth Cymru ac ymlaen i Loegr. Oherwydd y twf yn y defnydd o geir preifat, mynegwyd pryderon yn y blynyddoedd diwethaf ynghylch gallu ffyrdd a chyffyrdd i gynnwys y traffig ac ynghylch diffyg darpariaeth parcio o fewn y dref ei hun.

3.2.5 Mae'r Awdurdod Lleol yn dymuno delio â'r materion hyn mewn modd cyfannol a chynaliadwy, gan geisio gwella'r seilwaith ffyrdd presennol fel y gellir cael llifau traffig gwell, drwy welliannau mewn ffyrdd, cyffyrdd a/neu fesurau rheoli traffig; yn ogystal â gwella'r ddarpariaeth o foddau trafnidiaeth eraill, fel gwasanaethau bysiau, cyfleusterau parcio a theithio a darparu llwybrau newydd i feicwyr a cherddwyr o fewn y dref.

3.2.6 Cynigiwyd dwy gyfnewidfa drafnidiaeth fel rhan o Gynllun Trafnidiaeth Rhanbarthol TraCC (2009) i wasanaethu Aberystwyth a'r cylch, un yn Fron-goch, yn Waunfawr a'r llall yn Rhydyfelin. Cafwyd caniatâd cynllunio ar gyfer safle Fron-goch, i greu cyfleuster parcio oddi ar y safle (200 o leoedd) i wasanaethu Ysbyty Bronglais a Phrifysgol Aberystwyth ac mae wedi'i gwblhau. Mae safle Rhydyfelin wedi'i neilltuo yn y CDLl (gweler Tabl 03.02: Rhestr y Safleoedd a Neilltuwyd).

**Darpariaeth ar gyfer twf Tai**

3.2.7 Mae'r Cynllun Datblygu Lleol yn dynodi twf posibl o 1877 uned ar gyfer Aberystwyth yn ystod cyfnod y Cynllun.

**Tabl 03.01: Darpariaeth Dai ar gyfer Canolfan Gwasanaethau Aberystwyth/ Llanbadarn Fawr/ Waunfawr/ Penparcau**

| Darpariaeth ar gyfer twf Tai | Tai a gwblhawyd (unedau wedi'u codi eisoes ers dechrau cyfnod y Cynllun (01/04/2007 i 31/03/2010) | Nifer y tai ar ben hynny y cafwyd caniatâd ar eu cyfer fis Awst 2010 | Gweddill y ddarpariaeth fis Awst 2010 |
|---|---|---|---|
| **1877** | **159** | **230** | **1488** |
| **Y nifer sy'n Dai Fforddiadwy:** | **9** | **16** | |

3.2.8 Fis Awst 2010 yr oedd eisoes 389 o ymrwymiadau o fewn y Ganolfan Gwasanaethau, sef 159 wedi eu cwblhau a 230 caniatad heb ei weithredu. Oherwydd maint a statws Aberystwyth, disgwylir iddi gynnwys cyfran sylweddol o ofyniad tai Ceredigion, a disgwylir y bydd y gyfradd ddatblygu'n uwch na'r hyn a welwyd yn y blynyddoedd diwethaf. Mae hyn yn ganlyniad i'r bwriad y bydd Aberystwyth yn darparu ar gyfer cyfran fwy o anghenion tai Ceredigion, gan dynnu'r pwysau dros ddatblygu oddi ar yr ardal o'i chwmpas. Mae hyn yn adlewyrchu pwysigrwydd cenedlaethol yr anheddiad yng nghyd-destun ei rôl gymdeithasol ac economaidd.

3.2.9 Darperir cyfleoedd i ddarparu'r nifer unedau sydd dros ben yn y Cynllun Datblygu Lleol (1488 o unedau) trwy neilltuo 6 safle (30.49 ha) fel y nodir yn y Rhestr Safleoedd a Neilltuwyd (Tabl 03.02) trwy gyfleoedd â nodir ar gyfer safleoedd annisgwyl a ddangosir ar y Map Cynigion (gweler H0301 – H0305 a M0305). Mae'r safleoedd a neilltuwyd wedi cael eu dynodi (gweler y Papur Pwnc Asesu a Neilltuo Safleoedd 2011) fel yr opsiynau gorau yn y Ganolfan Gwasanaethau i ddarparu cyfle ar gyfer twf mewn lleoliad cynaliadwy ac

mewn lleoliad a a fydd yn gweddu i'r ffurf adeiledig bresennol ac yn ategiad cadarnhaol iddi.

3.2.10 Ar hyn o bryd mae 25 o dai fforddiadwy, sydd un ai wedi'u cwblhau, neu'n rhai y cafwyd caniatâd cynllunio ar eu cyfer, o fewn y Ganolfan Gwasanaethau.

3.2.11 Yn wahanol i aneddiadau eraill y sir, mae cyfran sylweddol o unedau preswyl yn debygol o godi drwy ailddefnyddio llefydd gwag yn y dref, ailddatblygu tir gwag neu dir sydd wedi'i danddefnyddio a thrwy gyfaddasu adeiladau a thai mwy o faint yn fflatiau. Mae potensial i oddeutu 500 uned ddod gerbron dros gyfnod y Cynllun (2007-2022) mewn safleoedd annisgwyl o'r fath. Fe all fod rhywfaint o gyfle i ddatblygu safleoedd annisgwyl Fe all fod rhywfaint o gyfleoedd i ddatblygu safleoedd annisgwyl. Mae'r cynllun yn dibynnu ar i 225 o'r unedau hyn ddod gerbron i helpu i gwrdd â'r nifer tai a nodir. Mae'r 275 uned sy'n weddill yn ychwanegu at y dewis ac at hyblygrwydd y safleoedd sydd ar gael er mwyn sicrhau ei bod yn bosibl cwrdd â'r nifer tai a benwyd. Lle bydd safleoedd annisgwyl yn dod gerbron bydd angen penderfynu arnynt yn unol â Pholisi S02.

3.2.12 Mae'n ofynnol i bob datblygiad ar safleoedd annisgwyl gydymffurfio â Pholisi S01 ac S02. Ar wefan y Cyngor ceir adroddiadau misol sy'n diweddaru'r sefyllfa mewn perthynas â nifer yr unedau sy'n dal i fod heb eu hymrwymo, allan o'r cyfanswm o cyfanswm o 1488 uned.

3.2.13 Fel y nodwyd eisoes nid oes unrhyw reswm i gredu y bydd lefel y twf a gynigir ar gyfer Aberystwyth/ Llanbadarn Fawr/ Waunfawr/ Penparcau yn cael effaith negyddol sylweddol ar y gymuned a'r iaith Gymraeg yno a gan hynny nid oes angen rheoli ar ba raddfa y dylai'r datblygiad ddod gerbron yn ystod cyfnod y Cynllun. Felly ni fydd angen cyflwyno'r **datblygiadau fesul cyfnod** i'r perwyl hwnnw yn unol â diffiniad Rhestr Termau Cyfrol 1 y Cynllun Datblygu Lleol.

3.2.14 Bydd Polisi LU05 yn arbennig o berthnasol o safbwynt y ffordd y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn penderfynu ar geisiadau cynllunio er mwyn sicrhau bod pob caniatâd cynllunio a roddir yn cael ei droi'n dai a adeiladir ar gyfer y Ganolfan Gwasanaethau. Gan hynny bydd angen i ganiatad a roddir mewn perthynas â safleoedd a neilltuwyd (ac, mewn rhai achosion, mewn perthynas â safleoedd annisgwyl) adlewyrchu Polisi LU05 (Maen Prawf 1) yn arbennig. Gan hynny bydd angen bod unrhyw ganiatad a roddir mewn perthynas â safleoedd a neilltuwyd (ac mewn rhai achosion, mewn perthynas â safleoedd annisgwyl) yn adlewyrchu Polisi LU05 (Maen Prawf 1) yn arbennig, sy'n mynnu, lle bo'n briodol, mai rhan yn unig o safle fydd yn cael ei ganiatáu ar y tro. Gan hynny bydd safleoedd yn y Ganolfan Gwasanaethau hon yn ddarostyngedig i 'ddatblygu fesul cyfnod', fel y'i diffinir ym Mholisi LU05 (gweler hefyd y diffiniad pellach yn y Rhestr Termau yng Nghyfrol 1) oni bai bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno, yn y drafodaeth cyn gwneud cais, nad oes angen hynny.

3.2.15 Nodir y dwyseddau tai ar gyfer safleoedd a neilltuwyd yn y Rhestr Safleoedd a Neilltuwyd. Y ddwysedd gyfartalog yr hectar ar gyfer tai yn y safleoedd a neilltuwyd yng Nghanolfan Gwasanaethau Aberystwyth yw 40 uned yr hectar. Dylid cymryd y dwysedd tai cyfartalog hwnnw o 40 uned yr hectar fel man cychwyn ar gyfer pob safle datblygu annisgwyl sydd heb eu neilltuo yn yr anheddiad hwn.

**Anghenion Llety Myfyrwyr**

3.2.16 Trafodir yr angen am lety myfyrwyr ar wahân i ofyniad tai'r Sir ac nid yw'n rhan o'r Tabl gofynion tai. Mae'r angen hwn wedi'i seilio ar yr amcanestyniadau ar gyfer twf a nodwyd gan Brifysgol Aberystwyth. Ym mlwyddyn academaidd 2009/2010, Yr oedd 7,489 o fyfyrwyr amser llawn wedi'u cofrestru ar gyrsiau yn y Brifysgol; amcangyfrifwyd y bydd hyn yn codi i 8,300 ar gyfer y flwyddyn 2012/2013.

3.2.17 Oherwydd y cynnydd yn niferoedd y myfyrwyr ynghyd â'r angen i roi'r gorau i ddefnyddio rhai o'r neuaddau preswyl hŷn a rhai sydd bellach yn annigonol, mae'r Brifysgol yn awr yn ystyried datblygu neuaddau preswyl modern newydd sydd â chyfleusterau en-suite. Mae'r Brifysgol wedi ymchwilio i'r posibilrwydd o adnewyddu adeiladau preswyl sy'n bod eisoes ond daeth i'r casgliad y byddai'r gost a'r problemau logistaidd yn ormodol.

3.2.18 Mae Penglais Farm wedi'i dynodi'n ddewis safle ar gyfer neuaddau preswyl newydd a allai ddarparu 1,000 o leoedd gwely newydd. Felly mae wedi'i neilltuo fel safle M0306 (gweler Tabl 03.02: Rhestr y Safleoedd a Neilltuwyd ). Byddai'r datblygiad hwn yn arwain at gynnydd net o tua 500 yn nifer y lleoedd gwely newydd i'r Brifysgol.

**Gofynion Economaidd**

3.2.19 Aberystwyth yw'r ganolfan gyflogaeth fwyaf a mwyaf amrywiol yng Ngheredigion. Mae ystod gymharol eang o gyfleoedd gwaith ar gael yn y sectorau preifat a chyhoeddus. Rhai o'r prif gyflogwyr yw Prifysgol Aberystwyth, Llywodraeth Cymru, yr awdurdod lleol a'r ymddiriedolaethau iechyd. Mae busnesau yn y sector preifat yn llai ar y cyfan ac mae niferoedd eu gweithwyr yn gyfyngedig. Mae cynrychiolaeth dda iawn o fusnesau o'r mathau hyn yn y canolfannau manwerthu, gweithgynhyrchu ysgafn, gwestai ac arlwyo ac adeiladu.

3.2.20 Oherwydd pwysigrwydd cenedlaethol y dref, rhagwelir y bydd lefel y twf economaidd yn ardal Aberystwyth yn uwch na'r disgwyl. Pennwyd angen am 16.7ha o dir cyflogaeth newydd ar gyfer yr ardal hon at ddibenion B1, B2 a B8. Gellir cyflawni'r twf hwn yn rhannol drwy ddynodi tir (Polisi S01 ac LU11), fel rhan o safleoedd defnydd cymysg ac fel rhan o safleoedd cyflogaeth penodedig (gweler y Map Cynigion a Thabl 03.02: Rhestr y Safleoedd a Neilltuwyd ar gyfer dynodiadau penodol). Felly mae amryw safleoedd at ddibenion gwahanol wedi'u neilltuo ar gyfer ardal Aberystwyth. Mae hyn yn cynnig elfen o ddewis ynghylch lleoliad a math y cyfleusterau cyflogaeth sydd i'w darparu ac yn datrys anawsterau a allai godi mewn cysylltiad â'r gallu (neu anallu) i gyflenwi un safle mawr.

3.2.21 Mae'r Adolygiad o Safleoedd Cyflogaeth Posibl yn Ardal Aberystwyth (NLP, 2010) yn dangos bod prinder safleoedd addas lle y gellid darparu'r safle cyflogaeth strategol y mae ei angen yn ardal Aberystwyth o fewn Aberystwyth ei hun. Ar ôl asesu'r opsiynau'n drwyadl, pennwyd mai tir yn Nhŷ Llwyd yng Nghapel Bangor oedd y safle mwyaf addas i ddiwallu'r angen hwn (gweler y Rhestr y Safleoedd a Neilltuwyd, Tabl 03.04).

3.2.22 Parheir i ddarparu ar gyfer dibenion eraill, gan gynnwys rhai dibenion B1, B2 a B8 ar raddfa lai hefyd, drwy safleoedd annisgwyl (sydd heb eu neilltuo). (Gweler Polisi LU12) oherwydd nid yw'r holl ddibenion yn addas neu'n rhai y gellir eu cynnwys ar safleoedd a Neilltuwyd. Fodd bynnag, dylid cyfeirio'r rhai y gellid eu cynnwys yn addas mewn safleoedd a Neilltuwyd at y safleoedd hynny yn y lle cyntaf.

3.2.23 Mae ardal Aberystwyth wedi'i dynodi'n Ardal Adfywio Strategol. Rhagwelir y bydd yn cymryd 5 mlynedd, hyd at y pwynt ymadael, i roi Cynllun Gweithredu Adfywio ar waith yn llawn, gan ddechrau yn 2010/11 a gorffen yn 2015/2016. Mae hyn yn gwneud defnydd o lawer o'r gwaith a wnaed fel rhan o Uwchgynllun Aberystwyth a oedd â'r amcan o lywio datblygu cynaliadwy yn y dref. Cymerwyd yr Uwchgynllun fel sylfaen i ddatblygu cynllun gweithredu adfywio ehangach ar gyfer y dref a fyddai'n cynnwys nid yn unig adfywio ffisegol, ond materion sy'n ymwneud â thai, sgiliau ac anweithgarwch drwy ddull cytbwys o drin pobl a lleoedd. Mae copïau o'r Cynllun Gweithredu Adfywio Strategol ar gael gan Lywodraeth Cymru a Chyngor Sir Ceredigion.

3.2.24 Mae Astudiaeth Gynllunio Anghenion Manwerthu Aberystwyth (CACI, 2007), yn pennu anghenion Aberystwyth yn y dyfodol mewn cysylltiad ag anghenion manwerthu (gweler Polisi S02 ac LU18, LU19). Pennwyd lefel addas o arwynebedd manwerthu ar gyfer nwyddau cymharol a nwyddau cyfleus ar gyfer y dref (gweler Tabl 03.02: Rhestr y Safleoedd a Neilltuwyd). Ni enwyd unrhyw safleoedd penodol yn yr astudiaeth i fodloni'r angen a bennwyd am arwynebedd llawr ar gyfer nwyddau swmpus. Gellir darparu ar gyfer yr angen drwy estyniadau i unedau sy'n bod eisoes a datblygu cymedrol ar barciau nwyddau a chanolfannau garddio sy'n bod eisoes. Bydd rôl bwysig i Parc-y-llyn yn hyn o beth.

3.2.25 Dylai manwerthu barhau'n sylfaen i fywiogrwydd y dref. Mae Ffiniau Canol Tref wedi'u tynnu i ddynodi'r ardaloedd hyn ac i hybu datblygu cynaliadwy yn yr ardaloedd oddi mewn (gweler y Map Cynigion a Pholisi LU21). O fewn canol y dref mae Ffryntiadau Siopa Cynradd ac Eilaidd wedi'u dynodi i warchod yr ardaloedd hynny sy'n cynnig y ddarpariaeth manwerthu gryfaf (gweler y Map Cynigion a Pholisi LU21).

3.2.26 Er y dylai manwerthu barhau'n sylfaen i ganol y dref, nid yw ond yn un o blith nifer o ffactorau sy'n cyfrannu at les y dref. Felly neilltuwyd tri safle Defnydd Cymysg (M0301, M0302 ac M0303), sy'n cyfuno manwerthu a dibenion eraill (er enghraifft, adloniant, bwytai a thai) i helpu hybu canolfannau bywiog yn ogystal â lleihau'r angen i deithio i ymweld ag amrywiol gyfleusterau gwahanol.

**Cyfleustodau:**

3.2.27 Aberystwyth yw un o'r ychydig ardaloedd yng Ngheredigion lle mae prif gyflenwad nwy i'w gael.

3.2.22 Mae'r cyfyngiadau sydd ar safleoedd a'r gofynion penodol a geisir o ran materion sy'n ymwneud â dŵr a charthffosiaeth i'w gweld ar wefan y Cyngor.

3.2.28 Mae Rhestr y Safleoedd a Neilltuwyd (Tabl 03.02) yn nodi'r cyfyngiadau sy'n ymwneud â safleoedd penodol sydd wedi'u neilltuo a sut y gellid eu lliniaru.

3.2.29 Mae Rhestr y Safleoedd a Neilltuwyd (Tabl 03.02) yn nodi'r cyfyngiadau sy'n ymwneud â safleoedd penodol sydd wedi'u neilltuo a sut y gellid eu lliniaru.

**Addysg**

3.2.30 Mae Aberystwyth yn ganolfan ddysg o bwys sy'n darparu addysg ar y lefelau cynradd, uwchradd a thrydyddol. Mae Prifysgol Aberystwyth yn ganolfan o Bwys Cenedlaethol. Strategaeth hirdymor y Brifysgol ar gyfer eiddo yw cydgrynhoi ei hasedau ar gampws Penglais, ac felly mae'n symud oddi wrth is-gampysau ac adeiladau fel Campws Llanbadarn ac adeilad yr Hen Goleg.

3.2.31 Mae Campws Llanbadarn wedi'i neilltuo fel Safle Defnydd Cymysg (M0305; gweler y Map Cynigion a'r Rhestr y Safleoedd a Neilltuwyd, Tabl 03.02) at ddibenion cyflogaeth, addysg a phreswyl. Mae'r elfen addysgol yn ddefnydd penodedig i helpu i fodloni unrhyw anghenion sy'n codi yn ystod cyfnod y Cynllun.

3.2.32 Nid yw adeilad yr Hen Goleg wedi'i neilltuo, a bydd y CDLl yn hyblyg wrth ystyried defnyddiau posibl iddo. Oherwydd pwysigrwydd hanesyddol a diwylliannol yr adeilad, sy'n adeilad rhestredig Gradd 1, byddai'n rhaid wrth ddyluniad o ansawdd uchel ar gyfer unrhyw ddatblygiadau arfaethedig a byddai'n rhaid cynnig defnydd a fyddai o gymorth i hybu rôl glan y môr Aberystwyth fel cyrchfan ddeniadol o ran twristiaeth a hamdden. Felly nid yw ei gyfaddasu ar gyfer defnydd preswyl yn unig yn debygol o fod yn dderbyniol.

3.2.33 Mae Llyfrgell Genedlaethol Cymru, sydd ger Campws Penglais, yn sefydliad o bwys cenedlaethol hefyd. Mae'r adeilad yn agwedd weledol bwysig ar dreflun Aberystwyth ac felly dylid gwarchod ei leoliad.

3.2.34 Ymhlith y cyfleusterau lleol a rhanbarthol eraill mae Coleg Ceredigion, Ysgol Uwchradd Penglais, Ysgol Uwchradd Penweddig, cyfleusterau Hyfforddiant Ceredigion a phum Ysgol Gynradd.

3.2.35 Ar hyn o bryd mae'r Cyngor yn adolygu'r ddarpariaeth addysg ledled y Sir a lluniwyd yr adroddiad 'Datblygu Addysg yng Ngheredigion'. Nid oes cynlluniau pendant ar hyn o bryd ar gyfer yr ysgolion sydd yn y Grŵp Aneddiadau hwn. Fodd bynnag, bydd angen cadw'r adroddiad o dan adolygiad yn ogystal ag unrhyw gynlluniau eraill at y dyfodol oherwydd gallai fod goblygiadau iddynt o ran defnydd tir.

**Cyfleusterau Adloniant, Hamdden a Chymunedol**

3.2.36 Mae Aberystwyth yn gartref i ystod eang ac amrywiol o gyfleusterau, sy’n darparu ar gyfer y dref, yr ardal o’i chwmpas ac ymwelwyr.

3.2.37 Mae canolfan hamdden a phwll nofio sirol ym Mhlas Crug yn ogystal ag amryw gyfleusterau awyr agored ar gyfer pêl-droed, rygbi, tennis, hoci, criced, bowlio a golff mewn gwahanol leoliadau yn y dref. Mae’r Brifysgol yn chwarae rhan bwysig hefyd drwy ddarparu cyfleusterau oherwydd mae ganddi ei chanolfan chwaraeon ei hun a chaeau chwarae sydd hefyd ar gael i’r cyhoedd. Oherwydd lleoliad a chyfleusterau’r dref ar lan yr afon ac ar lan y môr, ceir mynediad at arfordir Ceredigion ac amryw weithgareddau morol a chwaraeon dŵr, ac ar gyrion y dref mae Llwybr Arfordir Ceredigion a’r llwybrau Sirol yn cynnig mynediad i gefn gwlad.

3.2.38 Mae’r dref yn gartref hefyd i amryw gyfleusterau eraill gan gynnwys sinema, amgueddfa, bwytai, tafarnau a chlybiau. Mae’r Brifysgol yn chwarae rhan bwysig yn hyn o beth hefyd, ac mae Canolfan y Celfyddydau’n cynnal digwyddiadau rheolaidd sy’n agored i’r cyhoedd.

3.2.39 Mae’r Awdurdod Lleol yn ceisio darparu ychwaneg o fannau agored. Ceir gwybodaeth ynghylch a yw’n ofynnol darparu hyn ar Safleoedd a Neilltuwyd ar y Map Cynigion a’r Rhestr y Safleoedd a Neilltuwyd (Tabl 03.02); ar gyfer safleoedd sydd heb eu neilltuo, gweler Polisi LU24.

**Llifogydd**

3.2.40 Yn yr Asesiad Canlyniadau Llifogydd Strategol (Atkins, 2010) cafwyd mai’r prif risgiau llifogydd yw llifogydd y llanw a llifogydd afonol yn Afon Rheidol ac Afon Ystwyth (gweler www.ceredigion.gov.uk). Ymhlith y risgiau dichonol eraill y mae llifogydd ar yr arfordir o ganlyniad i donnau sy’n gorlifo a llifogydd o gyrsiau dŵr cyffredin, cyrsiau dŵr mewn cwlfertau, carthffosydd a dŵr ffo.

3.2.41 Dylai datblygwyr gyfeirio at y ddogfen hon er mwyn asesu a oes angen rhoi Asesiad Canlyniadau Llifogydd gydag unrhyw gais. Nid yw’r Asesiad Canlyniadau Llifogydd Strategol yn dileu’r angen am Asesiadau Canlyniadau Llifogydd, sydd yn fanwl ac yn ymwneud yn benodol â’r safle. Lle y mae safleoedd wedi’u neilltuo, Mae Rhestr y Safleoedd a Neilltuwyd yn dangos lle y mae Asesiad Canlyniadau Llifogydd yn ofynnol.

**Gwastraff**

3.2.42 Mae safle E0301 (gweler y Map Cynigion a’r Rhestr y Safleoedd a Neilltuwyd, Tabl 03.02) wedi’i ddynodi’n lleoliad priodol ar gyfer cyfleusterau adennill adnoddau a rheoli gwastraff. Mae’n ddigon mawr i gynnwys unrhyw gyfleusterau o fewn adeiladau a allai fod yn ofynnol i wasanaethu mwy nag un Awdurdod Lleol yn unol â’r Cynllun Gwastraff Rhanbarthol: Adolygiad Cyntaf (2008). Bydd hyn yn ategu’r cyfleusterau prosesu gwastraff presennol yng Nglanyrafon a bydd yn bwysig o ran bodloni gofynion Cyngor Sir Ceredigion o ran gwastraff yn y dyfodol.

**Ystyriaethau Eraill**

3.2.43 Er ei bod yn dref gymharol ffyniannus, ceir nodweddion amddifadedd yn Aberystwyth sy'n nodweddiadol o Sir sydd mor wledig ac ynysig. Mae canol y dref yn tanberfformio ac yn colli mantais i'w chystadleuwyr agosaf. Mae hygyrchedd yn broblem sylweddol i'r dref yn ogystal â'i chysylltedd â gweddill Cymru a'r tu hwnt. Mae nifer o dai'r dref mewn cyflwr gwael ac mae hynny'n destun pryder mawr hefyd oherwydd mae dwy ardal ymhlith y 10 ward fwyaf difreintiedig yng Nghymru lle mae tai yn y cwestiwn. O edrych ar y dref yn ei chyfanrwydd mae'n hawdd colli golwg ar bocedi o amddifadedd cymdeithasol ac economaidd sylfaenol, megis cyfraddau diweithdra ac anweithgarwch uchel, tai o safon wael a lefelau sgiliau isel yn wardiau Penparcau a Rheidol – dwy ardal fawr yn Aberystwyth.

3.2.44 Yn ardal Penparcau yn Aberystwyth hefyd y ceir un o ddwy Ardal Cymunedau yn Gyntaf yng Ngheredigion.

**Cyfeiriad Twf yn y Dyfodol**

3.2.45 Gwelir felly y bydd cyfeiriad y twf o ran tai yn y dyfodol i gyfeiriad y de ym Maes y Crugiau a Thollborth y De ym Mhenparcau, i'r dwyrain i Gampws Llanbadarn ac i'r gogledd i Waunfawr, i ffwrdd o'r ardaloedd lle mae perygl lifogydd ac sydd â'r gwerth mwyaf o ran bioamrywiaeth. Gwelir y bydd y twf economaidd yn y dyfodol i'r dwyrain i'r safle parcio a theithio ym Mhenglais ac yng Nghapel Bangor.

**Tabl 03.02: Rhestr y Safleoedd a Neilltuwyd: Canolfan Gwasanaethau Trefol Aberystwyth/ Llanbadarn Fawr/ Waunfawr/ Penparcau**

**Safleoedd a Neilltuwyd ar gyfer Tai**:

| | |
|---|---|
| **Cyfeirnod Safle** | H0301 |
| **Enw** | Maes Crugiau, Penparcau |
| **Arwynebedd (ha)** | 1.50 |
| **Cynnig** | Datblygu Preswyl: tai cyffredinol gyda thai fforddiadwy<br><br>Mae caniatâd cynllunio ar y safle ond nid oes cytundeb adran 106 wedi ei arwyddo eto, sy'n cynnwys 9 o Dai Fforddiadwy. Dyma ddwysedd safle o 20 uned yr hectar. Os na chaiff y caniatâd cynllunio ei weithredu penderfynir ynghylch ceisiadau newydd yn unol â gofynion y CDLl ac yna byddai'r dwysedd a'r niferoedd a'r tai fforddiadwy canlynol yn gymwys.<br><br>Dwysedd canllaw yr ha gros: 35<br>Amcangyfrif o'r nifer terfynol: 53 o unedau<br>Amcangyfrif o nifer yr unedau fforddiadwy: 10.6 o unedau. |
| **Nodweddion y Safle, Cyfyngiadau a Gofynion** | |
| Safle maes glas | |

Topograffi sydd rhwng y gwastad a goleddf ysgafn

Dylai'r datblygiad fod yn gydnaws â chyd-destun naturiol y lleoliad a dylai'r dyluniad fod o safon uchel sy'n gweddu i leoliad mor amlwg.

Gweler LANDMAP Cyngor Cefn Gwlad Cymru.

Mae coed a pherthi yn eu llawn dwf ar hyd ffiniau deheuol a dwyreiniol y safle ac mae rhai coed unigol drwy'r safle. Bydd angen gwarchod a rheoli'r rhain yn unol â Pholisïau DM10, DM15 a DM20 i leihau effeithiau ar fioamrywiaeth a helpu i gadw cymeriad gwledig y lleoliad hwn a chyfyngu ar drefoli'r safle. Dylid cynnwys clustogfa o 1m o leiaf o'r canopi/clawdd, gan ddibynnu ar adeiledd y gwreiddiau.

Mae ffos yn rhedeg i'r de-orllewin i'r safle a ddylai gael ei diogelu a'i rheoli'n unol â Pholisïau DM15 a DM22. Dylid cynnwys clustogfa o 7m o leiaf o'r datblygiad.

Bydd angen cyflwyno arolygon ac adroddiadau priodol gyda chynigion a gwarchod a rheoli rhywogaethau, cynefinoedd a chysylltedd ecolegol yn unol â pholisïau cenedlaethol a Pholisïau DM14 a DM15. Yn benodol, efallai y bydd angen cynnal arolygon o ystlumod, moch daear ac ymlusgiaid.

Dylid cynnwys camau i wella bioamrywiaeth, e.e. darparu mannau yn yr adeilad i ystlumod, plannu coed, gwella'r ffos ar gyfer bywyd gwyllt ac ati., fel rhan o unrhyw gynnig datblygu yn unol â Pholisïau DM14 a DM15.

Ceisir sicrhau mannau agored ar y safle. Dylid darparu hyn ar ffurf Man Glas Naturiol Hygyrch Cymunol a Lle Chwarae Naturiol â Chyfarpar: gweler Polisi LU24.

Mae'r cyfyngiadau sydd ar safleoedd a'r gofynion penodol a geisir o ran materion sy'n ymwneud â dŵr a charthffosiaeth i'w gweld ar wefan y Cyngor.

Byddai disgwyl i unrhyw ddatblygiad arfaethedig ddangos dull derbyniol o reoli dŵr ffo.

Efallai y bydd angen Asesiad Canlyniadau Llifogydd.

Dylai cynllun y safle gynnwys darpariaeth i gael mynediad i'r tir i'r de, a allai fod yn angenrheidiol i ddarparu ar gyfer datblygu pellach yn ystod cyfnodau'r cynllun yn y dyfodol. Ni roddir sicrwydd am gynnwys tir cyfagos ar hyn o bryd gan y byddai angen ei asesu am ei addasrwydd i'w ddatblygu.

| **Cyfeirnod Safle** | H0302 |
|---|---|
| **Enw** | Lôn Cae Pyrs, Penparcau |
| **Arwynebedd (ha)** | 3.90 gros<br><br>(Heb gynnwys ardal bioamrywiaeth = 3.36 net) |
| **Cynnig** | Datblygu Preswyl: tai cyffredinol gyda thai fforddiadwy<br><br>Dwysedd canllaw yr ha Arwynebedd Datblygadwy Net: 35<br>Amcangyfrif o'r nifer terfynol: 118 o unedau<br>Amcangyfrif o nifer yr unedau fforddiadwy:23.6 o unedau |

| **Nodweddion y Safle, Cyfyngiadau a Gofynion** |
|---|
| Safle maes glas<br><br>Topograffi sydd rhwng y gwastad a goleddf ysgafn<br><br>Dylid datblygu'n gydnaws â chyd-destun naturiol y lleoliad a dylai'r dyluniad fod o safon uchel sy'n gweddu i leoliad mor amlwg.<br><br>Gweler LANDMAP Cyngor Cefn Gwlad Cymru.<br><br>Mae coed a pherthi yn eu llawn dwf o gwmpas y safle a thrwy rannau ohono (gan gynnwys perthi a allai fod yn 'berthi o bwys') ac mae coetiroedd bach (cynefin â blaenoriaeth) yn rhannau de-ddwyreiniol a de-orllewinol y safle. Bydd angen gwarchod a rheoli'r rhain yn unol â Pholisïau DM10, DM15 a DM20 i leihau effeithiau ar fioamrywiaeth a helpu i gadw cymeriad gwledig y lleoliad hwn a chyfyngu ar drefoli'r safle. Dylid cynnwys clustogfa o 1m o leiaf o'r canopi/clawdd, gan ddibynnu ar adeiledd y gwreiddiau.<br><br>Mae ffos yn rhedeg drwy ran o'r safle yn y de-orllewin a ddylai gael ei diogelu a'i rheoli'n unol â Pholisïau DM15 a DM22. Dylid cynnwys clustogfa o 7m o leiaf o'r datblygiad.<br><br>Mae mannau hefyd lle y ceir prysgwydd a allai fod yn gynefin i adar, mamaliaid ac infertebrata a ddylai gael eu diogelu a'u rheoli'n unol â Pholisi DM15. Bydd hyn yn cynnwys cysylltiad rhwng y prysgwydd hyn a'r coetir.<br><br>Cofnodwyd rhywogaethau a ddiogelir ar y safle. Bydd angen cyflwyno arolygon ac adroddiadau priodol gyda chynigion a gwarchod a rheoli rhywogaethau, cynefinoedd a chysylltedd ecolegol yn unol â pholisïau cenedlaethol a Pholisïau DM14 a DM15. Yn benodol, efallai y bydd angen cynnal arolygon o ystlumod, moch daear ac ymlusgiaid.<br><br>Dylid cynnwys camau i wella bioamrywiaeth, e.e. darparu mannau yn yr adeilad i ystlumod, plannu coed, gwella'r ffos ar gyfer bywyd gwyllt ac ati., fel rhan o unrhyw gynnig datblygu yn unol â Pholisïau DM14 a DM15.<br><br>Ceisir sicrhau mannau agored ar y safle. Dylid darparu hyn ar ffurf Man Glas |

| |
|---|
| Naturiol Hygyrch Cymunol, Lle Chwarae Naturiol â Chyfarpar a Man Hamdden Anffurfiol a Lle Chwaraeon Aml-ddefnydd: gweler Polisi LU24.<br><br>Mae'r cyfyngiadau sydd ar safleoedd a'r gofynion penodol a geisir o ran materion sy'n ymwneud â dŵr a charthffosiaeth i'w gweld ar wefan y Cyngor.<br><br>Byddai disgwyl i unrhyw ddatblygiad arfaethedig ddangos dull derbyniol o reoli dŵr ffo.<br><br>Dylai cynllun y safle gynnwys darpariaeth i gael mynediad i'r tir i'r de, a allai fod yn angenrheidiol i ddarparu ar gyfer datblygu pellach yn ystod cyfnodau'r cynllun yn y dyfodol. Ni roddir sicrwydd am gynnwys tir cyfagos ar hyn o bryd gan y byddai angen ei asesu am ei addasrwydd i'w ddatblygu. Dylai cynllun y safle gynnwys darpariaeth ar gyfer mynediad i gerddwyr at y tir i gyfeiriad y gogledd. |

| | |
|---|---|
| **Cyfeirnod Safle** | H0303 |
| **Enw** | Tir ger Hafan y Waun, Waunfawr |
| **Arwynebedd (ha)** | 4.15 gros<br><br>(Heb gynnwys caeau chwarae ac ardal bioamrywiaeth = 2.58 net) |
| **Cynnig** | Datblygu Preswyl: tai cyffredinol gyda thai fforddiadwy<br><br>Dwysedd canllaw yr ha Arwynebedd Datblygadwy Net: 50<br>Amcangyfrif o'r nifer terfynol: 129 o unedau<br>Amcangyfrif o nifer yr unedau fforddiadwy: 25.8 o unedau |
| **Nodweddion y Safle, Cyfyngiadau a Gofynion** | |
| Safle maes glas<br><br>Topograffi gwastad<br><br>Dylid datblygu'n gydnaws â chyd-destun naturiol y lleoliad a dylai'r dyluniad fod o safon uchel sy'n gweddu i leoliad mor amlwg.<br><br>Gweler LANDMAP Cyngor Cefn Gwlad Cymru.<br><br>Mae coed a pherthi ar y safle i'r gogledd, y gorllewin ('perth bwysig' o bosibl), a'r de. Bydd angen gwarchod a rheoli'r rhain yn unol â Pholisïau DM10, DM15 a DM20 i leihau effeithiau ar fioamrywiaeth a helpu i gadw cymeriad gwledig y lleoliad hwn a chyfyngu ar drefoli'r safle. Dylid cynnwys clustogfa o 1m o leiaf o'r canopi/clawdd, gan ddibynnu ar adeiledd y gwreiddiau.<br><br>Mae ffos yn rhedeg i'r gorllewin i'r safle a ddylai gael ei diogelu a'i rheoli'n unol â Pholisïau DM15 a DM22. Dylid cynnwys clustogfa o 7m o leiaf o'r datblygiad.<br><br>Mae ardal o dir pori brwynog i'r gogledd a chlytiau o laswelltir wedi'i led-wella a | |

| |
|---|
| ddylai gael eu diogelu a'u rheoli'n unol â Pholisi DM15.<br><br>Bydd angen cyflwyno arolygon ac adroddiadau priodol gyda chynigion a gwarchod rhywogaethau, cynefinoedd a chysylltedd ecolegol yn unol â pholisïau cenedlaethol a Pholisïau DM14 a DM15. Yn benodol, efallai y bydd angen cynnal arolygon o ystlumod, amffibiaid, ac ymlusgiaid.<br><br>Dylid cynnwys camau i wella bioamrywiaeth, e.e. plannu cloddiau, darparu mannau yn yr adeilad i ystlumod, plannu coed, ac ati., fel rhan o unrhyw gynnig datblygu yn unol â Pholisïau DM14 a DM15.<br><br>Ceisir sicrhau mannau agored ychwanegol ar y safle. Dylid eu darparu fel Mannau Glas Naturiol Hygyrch Cymunol, Llefydd Chwarae Naturiol gyda Chyfarpar a Mannau Hamdden Anffurfiol ac Ardal Chwaraeon Amlddefnydd, gweler Polisi LU24.<br><br>Wrth ddatblygu dylid gwarchod y mannau agored presennol a sicrhau mynediad da. Mae darpariaeth gymunedol yn bod eisoes ar ran o'r safle hwn. Mae Polisi LU22 yn ceisio diogelu'r darpariaethau cymunedol presennol. Felly, byddai'n rhaid i ddatblygiadau ar y safle hwn gydymffurfio â Pholisi LU22.<br><br>Mae prif bibell ddwr yn croesi'r safle a warchodir at ddibenion Dŵr Cymru a'u dyletswyddau statudol. Caiff ei gwarchod naill ai ffurf hawddfraint, sy'n atal datblygu ger ased gyhoeddus, neu wyro'r ased ar gost y datblygwr. |

| | |
|---|---|
| **Cyfeirnod Safle** | H0304 |
| **Enw** | Cefn Esgair, Llanbadarn Fawr |
| **Arwynebedd (ha)** | 1.45 |
| **Cynnig** | Datblygu Preswyl: tai cyffredinol gyda thai fforddiadwy<br><br>Dwysedd canllaw yr ha gros: 40<br>Amcangyfrif o'r nifer terfynol: 58 o unedau<br>Amcangyfrif o nifer yr unedau fforddiadwy: 11.6 o unedau |
| **Nodweddion y Safle, Cyfyngiadau a Gofynion** | |
| Safle maes glas<br><br>Topograffi rhwng y gwastad a goleddf serth<br><br>Dylai'r datblygiad fod yn gydnaws â chyd-destun naturiol y lleoliad a dylai'r dyluniad fod o safon uchel sy'n gweddu i leoliad mor amlwg.<br><br>Gweler LANDMAP Cyngor Cefn Gwlad Cymru.<br><br>Mae'r safle i fyny'r afon o ACA Pen Llŷn a'r Sarnau a ddiogelir yn unol â'r polisïau cenedlaethol a Pholisi DM14. Yn arbennig felly, gallai datblygu ar y safle hwn beri effaith drwy aflonyddu.<br><br>Mae coed a pherthi ar y safle. Bydd angen gwarchod a rheoli'r rhain yn unol â | |

| |
|---|
| Pholisïau DM10, DM15 a DM20 i leihau effeithiau ar fioamrywiaeth a helpu i gadw cymeriad gwledig y lleoliad hwn a chyfyngu ar drefoli'r safle. Dylid cynnwys clustogfa o 1m o leiaf o'r canopi/clawdd, gan ddibynnu ar adeiledd y gwreiddiau.<br><br>Mae'r safle'n laswelltir niwtral da sydd wedi'i led-wella/heb ei wella ac yn gyfagos i laswelltir asidig sydd heb ei wella a ddylai gael eu diogelu a'u rheoli ill dau'n unol â Pholisi DM15.<br><br>Dylid gwarchod a rheoli'r ffos i'r gorllewin i'r safle yn unol â Pholisïau DM15 a DM22. Dylid cynnwys clustogfa o 7m o leiaf o'r datblygiad.<br><br>Bydd angen cyflwyno arolygon ac adroddiadau priodol gyda chynigion a gwarchod a rheoli rhywogaethau, cynefinoedd a chysylltedd ecolegol yn unol â pholisïau cenedlaethol a Pholisïau DM14 a DM15. Yn benodol, efallai y bydd angen cynnal arolygon o ddyfrgwn, moch daear, infertebrata ac ymlusgiaid ac arolwg cynefin Rhan 2.<br><br>Oherwydd yr ardaloedd hysbys ar y safle sydd â gwerth uchel o ran bioamrywiaeth, mae oddeutu 2.22ha o'r arwynebedd cyfan (7.25ha) heb fod ar gael i'w ddatblygu. Mae'n debygol y gellir cyflawni hynny drwy'r dwyseddau arfaethedig sydd wedi eu nodi ym Mhrif Adroddiad Astudiaeth Safleoedd Cyflogaeth Ardal Aberystwyth (NLP), ac oni ellir gwneud hynny caiff ei dynnu o'r cyfanswm.<br><br>Dylid cynnwys camau i wella bioamrywiaeth, e.e. plannu cloddiau, darparu mannau yn yr adeilad i ystlumod, plannu coed, ac ati., fel rhan o unrhyw gynnig datblygu yn unol â Pholisïau DM14 a DM15.<br><br>Ceisir sicrhau mannau agored ar y safle. Dylid darparu hyn ar ffurf Man Glas Naturiol Hygyrch Cymunol, Lle Chwarae Naturiol â Chyfarpar a Man Hamdden Anffurfiol a Lle Chwaraeon Aml-ddefnydd: gweler Polisi LU24. |

| **Cyfeirnod Safle** | H0305 |
|---|---|
| **Enw** | Maes Ceinion, Waunfawr |
| **Arwynebedd (ha)** | 9.49 gros<br><br>(Heb gynnwys 30% (2.21ha o laswelltir bio ac 0.64ha o ofod ffurfiol = 6.64 net) |
| **Cynnig** | Datblygu Preswyl: tai cyffredinol gyda thai fforddiadwy<br><br>Dwysedd canllaw yr ha Arwynebedd Datblygadwy Net: 37<br>Amcangyfrif o'r nifer terfynol: 266 o unedau<br>Amcangyfrif o nifer yr unedau fforddiadwy: 53.2 o unedau |
| **Nodweddion y Safle, Cyfyngiadau a Gofynion** | |
| Safle maes glas<br><br>Topograffi ar oleddf ysgafn | |

Dylai'r datblygiad fod yn gydnaws â chyd-destun naturiol y lleoliad a dylai'r dyluniad fod o safon uchel sy'n gweddu i leoliad mor amlwg.

Gweler LANDMAP Cyngor Cefn Gwlad Cymru.

Mae coed a pherthi yn eu llawn dwf o gwmpas y safle a thrwy rannau ohono ac mae coetir yn gyfagos i ran ddwyreiniol y safle (cynefin â blaenoriaeth). Bydd angen gwarchod a rheoli'r rhain yn unol â Pholisïau DM10, DM15 a DM20 i leihau effeithiau ar fioamrywiaeth a helpu i gadw cymeriad gwledig y lleoliad hwn a chyfyngu ar drefoli'r safle. Dylid cynnwys clustogfa o 1m o leiaf o'r canopi/clawdd, gan ddibynnu ar adeiledd y gwreiddiau.

Mae ffos sy'n rhedeg ar hyd rhan ogleddol y safle ynghyd â phwll dŵr (cynefin â blaenoriaeth) a ddylai gael eu diogelu a'u rheoli'n unol â Pholisïau DM15 a DM22. Dylid cynnwys clustogfa o 7m o leiaf o'r datblygiad.

Mae'r safle'n laswelltir da wedi'i led-wella/heb ei wella a ddylai gael ei ddiogelu a'i reoli'n unol â Pholisi DM15. Dylai hyn gynnwys cadw a rheoli o leiaf 2.2 ha.

Bydd angen cyflwyno arolygon ac adroddiadau priodol gyda chynigion a gwarchod a rheoli rhywogaethau, cynefinoedd a chysylltedd ecolegol yn unol â pholisïau cenedlaethol a Pholisïau DM14 a DM15. Yn benodol, efallai y bydd angen cynnal arolygon o ystlumod, moch daear, infertebrata ac ymlusgiaid ac arolwg cynefin Cam 2.

Dylid cynnwys camau i wella bioamrywiaeth, e.e. gwella cysylltedd ecolegol, darparu mannau yn yr adeilad i ystlumod, plannu coed, gwella'r ffos ar gyfer bywyd gwyllt, ac ati., fel rhan o unrhyw gynnig datblygu yn unol â Pholisïau DM14 a DM15.

Oherwydd bod gwerth uchel i'r safle o ran bioamrywiaeth, mae oddeutu 2.2ha o'r arwynebedd cyfan (9.49ha) wedi ei dynnu o'r dwysedd arfaethedig oherwydd ni ellir datblygu tai ar y safle hwn.

Ceisir sicrhau mannau agored ar y safle. Dylid darparu hyn ar ffurf Man Glas Naturiol Hygyrch Cymunol, Lle Chwarae Naturiol â Chyfarpar a Man Hamdden Anffurfiol a Lle Chwaraeon Aml-ddefnydd: gweler Polisi LU24.

Gellir darparu cyfran o dir agored ar y tir na ellir ei ddatblygu am resymau sy'n ymwneud â bioamrywiaeth.

Mae prif gyflenwad dŵr cyhoeddus yn croesi'r safle a Neilltuwyd y bydd angen sicrhau mesurau gwarchod ar ei gyfer i ganiatáu i Dŵr Cymru/Welsh Water gyflawni ei ddyletswyddau statudol. Bydd Mesurau Gwarchod un ai ar ffurf hawddfraint sy'n atal datblygu ger yr ased cyhoeddus neu ddargyfeirio'r ased ar draul y datblygwr.

Mae cyn chwarel ar ffin ddwyreiniol y safle.

Byddai disgwyl dangos dull derbyniol i reoli dŵr ffo ar gyfer unrhyw ddatblygiad arfaethedig.

| |
|---|
| Dylai cynllun y safle gynnwys darpariaeth i gael mynediad i'r tir i'r gogledd a'r dwyrain, a allai fod yn angenrheidiol i ddarparu ar gyfer datblygu pellach yn ystod cyfnodau'r cynllun yn y dyfodol. Ni roddir sicrwydd am gynnwys tir cyfagos ar hyn o bryd gan y byddai angen ei asesu am ei addasrwydd i'w ddatblygu. |

| **Cyfeirnod Safle** | H0306 |
|---|---|
| **Enw** | Tir yn Nhollborth y De, Penparcau |
| **Arwynebedd (ha)** | 5.40 |
| **Cynnig** | Datblygu Preswyl: tai cyffredinol gyda thai fforddiadwy<br><br>Dwysedd canllaw yr ha gros: 40<br>Amcangyfrif o'r nifer terfynol: 189 o unedau<br>Amcangyfrif o nifer yr unedau fforddiadwy: 37.8 o unedau |
| **Nodweddion y Safle, Cyfyngiadau a Gofynion** | |
| Safle maes glas<br><br>Topograffi rhwng y gwastad a goleddf ysgafn<br><br>Dylai'r datblygiad fod yn gydnaws â chyd-destun naturiol y lleoliad a dylai'r dyluniad fod o safon uchel sy'n gweddu i leoliad mor amlwg.<br><br>Gweler LANDMAP Cyngor Cefn Gwlad Cymru.<br><br>Mae coed a pherthi yn eu llawn dwf o gwmpas y safle a thrwy rannau ohono ac mae coetir bach yn rhan orllewinol y safle (cynefin â blaenoriaeth). Bydd angen gwarchod a rheoli'r rhain yn unol â Pholisïau DM10, DM15 a DM20 i leihau effeithiau ar fioamrywiaeth a helpu i gadw cymeriad gwledig y lleoliad hwn a chyfyngu ar drefoli'r safle. Dylid cynnwys clustogfa o 1m o leiaf o'r canopi/clawdd, gan ddibynnu ar adeiledd y gwreiddiau.<br><br>Mae cofnodion o rywogaethau a ddiogelir ar y safle. Bydd angen cyflwyno arolygon ac adroddiadau priodol gyda chynigion a gwarchod a rheoli rhywogaethau, cynefinoedd a chysylltedd ecolegol yn unol â pholisïau cenedlaethol a Pholisïau DM14 a DM15. Yn benodol, efallai y bydd angen cynnal arolygon o ystlumod, mamaliaid mawr (moch daear, ffwlbartiaid ac ysgyfarnogod) ac ymlusgiaid.<br><br>Dylid cynnwys camau i wella bioamrywiaeth, e.e. darparu mannau yn yr adeilad i ystlumod, plannu coed, ac ati., fel rhan o unrhyw gynnig datblygu yn unol â Pholisïau DM14 a DM15.<br><br>Ceisir sicrhau mannau agored ar y safle. Dylid darparu hyn ar ffurf Man Glas Naturiol Hygyrch Cymunol, Lle Chwarae Naturiol â Chyfarpar a Man Hamdden Anffurfiol a Lle Chwaraeon Aml-ddefnydd: gweler Polisi LU24.<br><br>Canfuwyd problemau o ran rheoli carthion ar gyfer y safle hwn. Gall datblygwyr un ai aros i Dŵr Cymru/Welsh Water gael cyllid neu gallent symud ymlaen ar y safle cyn i Dŵr Cymru/Welsh Water gael cyllid drwy ddarpariaethau Adran 98-101 Deddf | |

| |
|---|
| y Diwydiant Dŵr (gofyniad am garthffosydd) neu Adran 106 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref.<br><br>Bydd angen i ddatblygu gyfrannu at wella priffyrdd lleol i sicrhau bod datblygu'n bosibl.<br><br>Dylai cynllun y safle gynnwys darpariaeth i gael mynediad i'r tir i'r dwyrain, a allai fod yn angenrheidiol i ddarparu ar gyfer datblygu pellach yn ystod cyfnodau'r cynllun yn y dyfodol. Ni roddir sicrwydd am gynnwys tir cyfagos ar hyn o bryd gan y byddai angen ei asesu am ei addasrwydd i'w ddatblygu. |

| **Cyfeirnod Safle** | M0305 |
|---|---|
| **Enw** | Campws Llanbadarn, Llanbadarn Fawr |
| **Arwynebedd (ha)** | 10ha |
| **Cynnig** | Dwysedd canllaw i bob ha o'r Arwynebedd datblygadwy net: 45<br>Amcangyfrif o'r nifer terfynol: 450 o unedau<br>Unedau fforddiadwy tybiedig: 90.0 |
| **Nodweddion y Safle, Cyfyngiadau a Gofynion** | |
| Gweler y manylion yn Rhestr y Safleoedd a Neilltuwyd ar gyfer Defnydd Cymys isod. | |

**Safleoedd a Neilltuwyd ar gyfer Cyflogaeth:**

| **Cyfeirnod Safle** | E0301 |
|---|---|
| **Enw** | Estyniad i Stad Ddiwydiannol Glanyrafon, Llanbadarn Fawr |
| **Arwynebedd gros (ha)** | 7.25 |
| **Tir Ychwanegol sydd ar gael (ha)** | 7.25 |
| **Categori** | Lleol |
| **Anheddiad** | Aberystwyth |
| **Cynnig** | Wedi'i neilltuo i ddatblygu tir neu adeiladau ar gyfer cyfleusterau adennill adnoddau a rheoli gwastraff.<br><br>Mae'r safle wedi'i ddynodi'n lleoliad priodol ar gyfer cyfleusterau adennill adnoddau a rheoli gwastraff ac mae'n ddigon mawr i gynnwys unrhyw gyfleusterau o fewn adeiladau a allai fod yn ofynnol i wasanaethu mwy nag un Awdurdod Lleol yn unol â'r Cynllun Gwastraff Rhanbarthol: Adolygiad Cyntaf (2008). Bydd hyn yn ategu'r cyfleusterau prosesu gwastraff presennol yng Nglanyrafon a bydd yn bwysig o ran bodloni gofynion Cyngor Sir Ceredigion ynghylch gwastraff yn y dyfodol. |
| **Nodweddion y Safle, Gofynion a Chyfyngiadau** | |
| Y safle heb ei ddatblygu ar hyn o bryd | |

Safle maes glas.

Topograffi rhwng y gwastad a goleddf ysgafn.

Mae caniatâd cynllunio llawn ar gyfer rhan o'r safle i adeiladu cyfleuster ailgylchu defnyddiau.

Mae'r safle'n estyniad i'r Stad Ddiwydiannol Glanyrafon bresennol (E0302).

Dylai datblygu newydd fod yn ystyriol o'r cynllun a'r seilwaith sy'n bod eisoes ar y safle cyfagos.

Rhoddir anogaeth i wneud gwaith tirweddu priodol fel rhan o unrhyw ddatblygu ym mhob rhan o'r safle.

Gweler LANDMAP Cyngor Cefn Gwlad Cymru.

Mae'r safle i fyny'r afon o Ardal Cadwraeth Arbennig Pen Llŷn a'r Sarnau a ddiogelir yn unol â pholisïau cenedlaethol a Pholisi DM14. Yn benodol, gallai datblygu ar y safle hwn gael effaith drwy aflonyddu. Hefyd, dylai'r holl Safleoedd Rhyngwladol gael eu diogelu rhag llygredd yr aer yn unol â pholisïau cenedlaethol a Pholisi DM14.

Mae'r safle'n cynnwys darnau o laswelltir garw, ffos a phwll dŵr (cynefin â blaenoriaeth) a ddylai gael eu diogelu a'u rheoli'n unol â Pholisïau DM15 a DM22. Dylid cynnwys clustogfa o 7m o leiaf rhwng y cyrsiau dŵr a'r datblygiad.

Mae'r ardal hon yn gartref i boblogaeth o lygod y dŵr (rhywogaeth a ddiogelir). Bydd angen cyflwyno arolygon ac adroddiadau priodol gyda chynigion a gwarchod a rheoli rhywogaethau a chynefinoedd yn unol â pholisïau cenedlaethol a Pholisïau DM14 a DM15. Yn benodol, efallai y bydd angen cynnal arolygon o ddyfrgwn, llygod y dŵr, ymlusgiaid, amffibiaid ac infertebrata.

Dylid cynnwys camau i wella bioamrywiaeth, e.e. creu mwy o gynefinoedd i lygod y dŵr, darparu mannau yn yr adeilad i ystlumod, plannu coed, ac ati., fel rhan o unrhyw gynigion datblygu'n unol â Pholisïau DM14 a DM15.

Oherwydd yr ardaloedd hysbys ar y safle sydd â gwerth uchel o ran bioamrywiaeth, mae oddeutu 2.22ha o'r arwynebedd cyfan (7.25ha) heb fod ar gael i'w ddatblygu. Mae'n debygol y gellir cyflawni hynny drwy'r dwyseddau arfaethedig sydd wedi eu nodi ym Mhrif Adroddiad Astudiaeth Safleoedd Cyflogaeth Ardal Aberystwyth (NLP), ac oni ellir gwneud hynny caiff ei dynnu o'r cyfanswm.

Bydd angen Asesiadau Canlyniadau Llifogydd Safle-benodol fel rhan o gais cynllunio.

Rhaid i ddatblygwyr adolygu materion sy'n ymwneud â pherygl o lifogydd sy'n gysylltiedig â chwlfertau i sicrhau na fydd datblygiadau arfaethedig yn gwaethygu llifogydd mewn mannau eraill ar Stad Ddiwydiannol Glanyrafon.

| |
|---|
| Bydd angen cadarnhad o lwybrau diogel i mewn/allan, ac ystyriaeth i reoli dŵr ffo, gan gynnwys gweithrediad yr Orsaf Bwmpio Sgriw Archimedes bresennol. |

| **Cyfeirnod Safle** | E0302 |
|---|---|
| **Enw** | Stad Ddiwydiannol Glanyrafon, Llanbadarn Fawr |
| **Arwynebedd gros (ha)** | 32.35 |
| **Tir Ychwanegol sydd ar gael (ha)** | 1.75 |
| **Categori** | Lleol |
| **Anheddiad** | Aberystwyth |
| **Cynnig** | Gwneud y defnydd mwyaf o’r tir sy’n weddill ac ailddatblygu a/neu resymoli’r safle presennol i ddarparu ar gyfer dibenion B1, B2 a B8.<br><br>Disgwylir gwelliannau mewn cysylltiadau ar gyfer trafnidiaeth gyhoeddus, beicwyr a cherddwyr fel rhan o unrhyw ddatblygu ar y safle.<br>Dylai’r dyluniad a’r cynllun geisio Gwneud y defnydd mwyaf o dir, ond lleihau effeithiau ar yr ardal o gwmpas. |
| **Nodweddion y Safle, Gofynion a Chyfyngiadau** | |
| Safle wedi’i ddatblygu i raddau helaeth<br><br>Safle tir llwyd.<br><br>Topograffi gwastad.<br><br>Mae’r dynodiad hwn ar gyfer safle Stad Ddiwydiannol Glanyrafon ei hun ac mae ar gyfer ailddatblygu ac/neu resymoli’r defnyddiau cyfredol.<br><br>Mae Stad Glanyrafon yn cynnwys amryw fathau o ddefnydd a deiliaid sy’n amrywio o ddefnydd o orsaf trosglwyddo gwastraff i swyddfeydd ansawdd uchel. Nid oes sicrwydd ynghylch maint y tir datblygadwy sydd ar gael. Dim ond ychydig o safleoedd mewnlenwi sydd heb eu datblygu ac mae rhai safleoedd yn cael eu hailddatblygu.<br><br>Mae’n hollbwysig ailddatblygu’r safle gan ddefnyddio dwyseddau uwch gan fwyhau’r defnydd o le ar y safle presennol er mwyn ailgylchu tir cyflogaeth yn yr ardal. Byddai’r safle cyflogaeth ar ei ennill o wella’r cynllun fel rhan o unrhyw resymoli.<br><br>Dylai tirweddu o safon uchel fod yn rhan annatod o unrhyw gynnig.<br><br>Gweler LANDMAP Cyngor Cefn Gwlad Cymru.<br><br>Mae’r safle’n agos iawn hefyd at SoDdGA Marian a Merddyfroedd Rheidol ac i fyny’r afon o Ardal Cadwraeth Arbennig Pen Llyn a’r Sarnau a ddiogelir yn unol â pholisïau cenedlaethol a Pholisi DM14. Yn benodol, gallai datblygu ar y safle hwn gael effaith drwy aflonyddu. Hefyd, dylai’r holl Safleoedd Rhyngwladol gael eu diogelu rhag llygredd yr aer yn unol â pholisïau cenedlaethol a Pholisi DM14. | |

Mae coed a pherthi ym mhob rhan o'r safle a bydd angen gwarchod a rheoli'r rhain yn unol â Pholisïau DM10, DM15 a DM20 i leihau effeithiau ar fioamrywiaeth a helpu i gadw cymeriad gwledig y lleoliad hwn a chyfyngu ar drefoli'r safle.

Mae rhwydwaith o ffosydd yn rhedeg drwy'r safle a phwll dŵr (cynefin â blaenoriaeth) a ddylai gael eu diogelu a'u rheoli'n unol â Pholisïau DM14 a DM15. Dylid cynnwys clustogfa o 7m o leiaf o'r datblygiad.

Mae'r safle hefyd yn cynnwys nifer o gynefinoedd â blaenoriaeth, rhywogaethau â blaenoriaeth a rhywogaethau a ddiogelir. Bydd angen cyflwyno arolygon ac adroddiadau priodol gyda chynigion a gwarchod a rheoli rhywogaethau, cynefinoedd a chysylltedd ecolegol yn unol â pholisïau cenedlaethol a Pholisïau DM14 a DM15. Yn benodol, efallai y bydd angen cynnal arolygon o ddyfrgwn, ystlumod, ymlusgiaid, amffibiaid a llygod y dŵr.

Dylid cynnwys camau i wella bioamrywiaeth, e.e. creu mwy o gynefinoedd i lygod y dŵr, darparu mannau yn yr adeilad i ystlumod, plannu coed, ac ati., fel rhan o unrhyw gynnig i ddatblygu'n unol â Pholisïau DM14 a DM15.

Oherwydd yr ardaloedd hysbys ar y safle sydd â gwerth uchel o ran bioamrywiaeth, mae oddeutu 2.10ha o'r arwynebedd cyfan (32.5ha) heb fod ar gael i'w ddatblygu. Mae'n debygol y gellir cyflawni hynny drwy'r dwyseddau arfaethedig sydd wedi eu nodi ym Mhrif Adroddiad Astudiaeth Safleoedd Cyflogaeth Ardal Aberystwyth (NLP), ac oni ellir gwneud hynny caiff ei dynnu o'r cyfanswm.
Dylid cynnwys cyfleoedd ar gyfer mynediad ac addysg bioamrywiaeth.

Mae parth llifogydd C2 yn effeithio ar derfyn gogleddol y safle, ac mae'r rhan fwyaf o'r gweddill ym mharth llifogydd C1.

Lle mae'n ofynnol ailwynebu'r meysydd parcio presennol neu ddarparu meysydd parcio newydd, dylid ystyried defnyddio wyneb lled-athraidd.

Bydd angen Asesiadau Canlyniadau Llifogydd penodol i'r safle gyda cheisiadau cynllunio.

Dylai asesiadau gynnwys modelu dau ddimensiwn o orlifo amddiffynfeydd rhag llifogydd a llifogydd yn Stad Ddiwydiannol Glanyrafon gyda'r cynllun presennol a'r cynllun arfaethedig.

| | |
|---|---|
| **Cyfeirnod Safle** | E0303 |
| **Enw** | Stad Ddiwydiannol Llanbadarn, Llanbadarn Fawr |
| **Arwynebedd gros (ha)** | 2.34 |
| **Tir Ychwanegol sydd ar gael (ha)** | Ddim yn gymwys |
| **Categori** | Cymdog-aeth |
| **Anheddiad** | Aberystwyth |
| **Cynnig** | Mae'r dyraniad hwn yn darparu ar gyfer diogelu, ailddatblygu a/neu resymoli'r safle presennol. |

**Nodweddion y Safle, Gofynion a Chyfyngiadau**

Y safle wedi'i ddatblygu eisoes

Safle tir llwyd

Topograffi gwastad

Mae gwedd ac ansawdd amgylcheddol y safle'n wael ac mae llawer o'r adeiladau'n hen ffasiwn. Mae lle ar gyfer datblygu newydd yn gyfyngedig, ond mae cyfleoedd i ailddatblygu a/neu resymoli'r dibenion presennol h.y. B2 a B8. Ar ei ffurf bresennol nid yw ond yn addas i fusnesau gwerth isel.

Rhoddir anogaeth i wneud gwaith tirweddu priodol fel rhan o unrhyw gynnig er mwyn gwella ansawdd gweledol y safle.

Gweler LANDMAP Cyngor Cefn Gwlad Cymru.

Dylai Safleoedd Rhyngwladol gael eu diogelu rhag llygredd yr aer yn unol â pholisïau cenedlaethol a Pholisi DM14.

Mae coed a pherthi ym mhob rhan o'r safle. Bydd angen gwarchod a rheoli'r rhain yn unol â Pholisïau DM14, DM15 a DM20. Dylid cynnwys clustogfa o 1m o leiaf o'r canopi/clawdd, gan ddibynnu ar adeiledd y gwreiddiau.

Bydd angen cyflwyno arolygon ac adroddiadau priodol gyda chynigion a gwarchod a rheoli rhywogaethau, cynefinoedd a chysylltedd ecolegol yn unol â pholisïau cenedlaethol a Pholisïau DM14 a DM15. Yn benodol, efallai y bydd angen cynnal arolygon o ystlumod ac ymlusgiaid.

Dylid cynnwys camau i wella bioamrywiaeth, e.e. darparu mannau yn yr adeilad i ystlumod, plannu coed, ac ati., fel rhan o unrhyw gynigion datblygu yn unol â pholisiau DM 14 a DM15.

Mae rhan helaeth o'r safle yn y parth llifogydd C1 felly bydd angen Asesiad Canlyniadau Llifogydd gyda chais cynllunio.

Mae'r safle'n gyfagos i Ardal Gadwraeth Llanbadarn Fawr.

| | |
|---|---|
| **Cyfeirnod Safle** | E0304 |
| **Enw** | Parc Gwyddoniaeth Cefn Llan, Llanbadarn Fawr |
| **Arwynebedd gros (ha)** | 2.7 |
| **Tir Ychwanegol sydd ar gael (ha)** | Ddim yn gymwys |
| **Categori** | Ansawdd Uchel |
| **Anheddiad** | Aberystwyth |
| **Cynnig** | Mae'r dyraniad yn darparu ar gyfer diogelu a/neu resymoli'r safle presennol. |

**Nodweddion y Safle, Gofynion a Chyfyngiadau**

Y safle wedi'i ddatblygu eisoes

Safle tir llwyd

Topograffi rhwng y gwastad a goleddf ysgafn

Mae defnyddwyr presennol y safle yn rhai B1 gan mwyaf a gan eu bod yn ddeiliaid sydd mewn swyddfeydd gan mwyaf, mae'n ymddangos bod effaith pob un ohonynt ar yr amgylchedd o'u cwmpas yn isel iawn. Mae'r safle mewn lle delfrydol ar gyfer busnesau a allai ddeillio o'r Brifysgol a busnesau technoleg sy'n gweithio gyda'r Brifysgol a'r ysbyty neu ar eu rhan.

Am fod y mynediad i'r safle drwy ardal breswyl ar hyd y rhwydwaith ffyrdd lleol, bernir ei fod yn anaddas ar gyfer dibenion B2, B8 neu rai unigryw a fyddai'n galw am ddefnyddio cerbydau trwm.

Dylid cadw'r safle ar gyfer dibenion B1 ansawdd uchel.

Rhoddir anogaeth i wneud gwaith tirweddu priodol fel rhan o unrhyw gynnig er mwyn gwella ansawdd gweledol y safle.

Gweler LANDMAP Cyngor Cefn Gwlad Cymru.

Mae coed a pherthi ym mhob rhan o'r safle ac mae Gorchymyn Cadw Coed ar gyfer grŵp ar hyd terfynau dwyreiniol a deheuol. Bydd angen gwarchod a rheoli'r rhain yn unol â Pholisïau DM10, DM15 a DM20. Dylid cynnwys clustogfa o 1m o leiaf o'r canopi/clawdd, gan ddibynnu ar adeiledd y gwreiddiau.

Mae pwll dŵr (cynefin â blaenoriaeth) yn y gornel dde-orllewinol y bydd angen ei ddiogelu a'i reoli'n unol â Pholisïau DM22 a DM15.

Hefyd mae darnau o brysgdir a allai fod yn gynefin i adar, mamaliaid ac infertebrata a ddylai gael eu diogelu a'u rheoli'n unol â Pholisi DM15.

Bydd angen cyflwyno arolygon ac adroddiadau priodol gyda chynigion a gwarchod a rheoli rhywogaethau, cynefinoedd a chysylltedd ecolegol yn unol â pholisïau cenedlaethol a Pholisïau DM14 a DM15. Yn benodol, efallai y bydd angen cynnal arolygon o ystlumod ac ymlusgiaid.

| |
|---|
| Dylid cynnwys camau i wella bioamrywiaeth, e.e. drwy reoli mannau lle y mae llygod y dŵr, darparu mannau yn yr adeilad i ystlumod, plannu coed, ac ati., fel rhan o unrhyw gynigion datblygu yn unol â Pholisiau DM14 a DM15.<br><br>Mae'r safle'n gyfagos i Ardal Gadwraeth Llanbadarn Fawr. |

**Safleoedd a Neilltuwyd ar gyfer Defnydd Cymysg:**

| | |
|---|---|
| **Cyfeirnod Safle** | M0301 |
| **Enw** | Yr Hen Swyddfa Bost, Aberystwyth |
| **Arwynebedd (ha)** | 0.17 |
| **Cynnig** | Ailddatblygu'r safle ar gyfer dibenion manwerthu a phreswyl (ar yr amod bod Asesiad Canlyniadau Llifogydd yn cadarnhau ei fod yn addas ar gyfer defnydd preswyl) |
| **Nodweddion y Safle, Cyfyngiadau a Gofynion** | |
| Safle tir llwyd<br><br>Topograffi gwastad<br><br>Mae'r safle wedi'i nodi yn Uwchgynllun Aberystwyth fel safle allweddol ar gyfer adfywio.<br><br>Gellid datblygu'r safle hwn un ai fel un siop adrannol fawr neu fel cymysgedd o unedau manwerthu llai. Os dilynir y llwybr olaf dylid dylunio'r safle i greu amgylchedd o safon uchel i gerddwyr sy'n cysylltu'r Ffynnon Haearn a'r Stryd Fawr, gan greu ardal sydd â chymeriad tebyg i arcêd siopa. Os datblygir un siop adrannol dylid hefyd sicrhau bod cysylltiadau cryf yn cael eu creu rhwng y ddwy stryd uchod.<br><br>Bydd y safle hwn ynghyd â Safle Dan Dre (M0302) yn helpu i ddarparu tua 6,750 m2 net o'r angen strategol am arwynebedd llawr ar gyfer nwyddau cymharol.<br><br>Gellid cynnwys unedau preswyl ar loriau uchaf y datblygiad. Oherwydd natur y safle, nid yw'n glir beth fydd union nifer yr unedau preswyl y gall y datblygiad hwn ei gynnig. Felly nid yw dwyseddau datblygu unedau wedi'u cymhwyso at hyn a dylid trafod hyn â'r Awdurdod Cynllunio Lleol cyn gwneud cais. Ni ddibynnir ar y safle i gyflenwi'r gofyniad tai. Felly caiff ei drin fel safle annisgwyl mewn cysylltiad ag unrhyw unedau preswyl a geir (Polisi S01 ac S02).<br><br>Dylai'r datblygiad fod yn gydnaws â chyd-destun naturiol y lleoliad a dylai'r dyluniad fod o safon uchel.<br><br>Gweler LANDMAP Cyngor Cefn Gwlad Cymru.<br><br>Bydd angen cyflwyno arolygon ac adroddiadau priodol gyda chynigion a gwarchod a rheoli rhywogaethau, cynefinoedd a chysylltedd ecolegol yn unol â pholisïau cenedlaethol a Pholisïau DM14 a DM15. Yn benodol, efallai y bydd angen cynnal | |

| |
|---|
| arolygon o ystlumod.<br><br>Dylid cynnwys camau i wella bioamrywiaeth, e.e. darparu mannau yn yr adeilad i ystlumod, plannu coed, ac ati., fel rhan o unrhyw gynigion datblygu yn unol â Pholisiau DM14 a DM15.<br><br>Ceisir sicrhau darpariaeth o fannau agored ar y safle yn unol â Pholisi LU24.<br><br>Mae angen Asesiad Canlyniadau Llifogydd sy'n ymdrin â materion sy'n ymwneud â llwybrau i mewn/allan.<br><br>Mae'r safle o fewn Ardal Gadwraeth Aberystwyth.<br><br>Mae adeilad yr Hen Swyddfa Bost yn Adeilad Rhestredig Gradd II.<br>Mae Adeiladau Rhestredig Gradd II yn gyfagos i'r safle ar y Stryd Fawr a Stryd y Frenhines. |

| **Cyfeirnod Safle** | M0302 |
|---|---|
| **Enw** | Safle Maes Parcio Dan Dre |
| **Arwynebedd (ha)** | 1.23 |
| **Cynnig** | Ailddatblygu cynhwysfawr ar y safle ar gyfer manwerthu, swyddfeydd, dibenion cymunedol a mannau parcio yn unol â'r strategaeth rheoli traffig a pharcio i'r dref.<br><br>Gallai datblygu preswyl fod yn dderbyniol ar loriau uwch (ar yr amod bod Asesiad Canlyniadau Llifogydd yn cadarnhau bod hyn yn addaS0. |
| **Nodweddion y Safle, Cyfyngiadau a Gofynion** | |
| Safle tir llwyd<br><br>Topograffi gwastad<br><br>Mae'r safle wedi'i nodi yn Uwchgynllun Aberystwyth fel safle allweddol ar gyfer adfywio.<br><br>Dylid ystyried y safle'n rhan o ganol y dref ac iddo gymysgedd o ddibenion sy'n addas i'r lleoliad hwnnw.<br><br>Bydd y safle hwn ynghyd â safle'r Hen Swyddfa Bost (M0301) yn helpu i ddarparu tua 6,750m2 net o'r angen strategol am arwynebedd llawr newydd ar gyfer nwyddau cymharol.<br><br>Dylai'r cynnig geisio cynyddu nifer y mannau parcio sydd ar gael ar y safle a bod yn ddigonol i fodloni anghenion ychwanegol y datblygu arfaethedig.<br><br>Bydd y datblygu'n dibynnu ar gynnwys y ganolfan dydd a'r neuadd ymarfer neu eu hadleoli'n foddhaol. | |

Asesir cynigion ar gyfer datblygiadau manwerthu newydd a dibenion eraill sy'n briodol yng nghanol trefi gan ddal sylw ar ffactorau sy'n ymwneud ag angen, dull dilyniannol o ddelio ag argaeledd a hygyrchedd safleoedd a ffactorau trafnidiaeth, yn unol â chanllawiau cenedlaethol.

Mae safle melin ganoloesol a melin ddiweddarach o bwys archeolegol o fewn yr ardal sydd wedi'i neilltuo. Bydd angen rhoi ystyriaeth briodol i olion archeolegol o'r fath fel rhan o unrhyw ddatblygu arfaethedig.

Dylai'r datblygiad fod yn gydnaws â chyd-destun naturiol y lleoliad a dylai'r dyluniad fod o safon uchel.

Gweler LANDMAP Cyngor Cefn Gwlad Cymru.

Bydd angen gwarchod a rheoli coed sydd ar y safle'n unol â Pholisïau DM10, DM15 a DM20. Dylid cynnwys clustogfa o 1m o leiaf o'r canopi/clawdd, gan ddibynnu ar adeiledd y gwreiddiau.

Bydd angen cyflwyno arolygon ac adroddiadau priodol gyda chynigion a gwarchod a rheoli rhywogaethau, cynefinoedd a chysylltedd ecolegol yn unol â pholisïau cenedlaethol a Pholisïau DM14 a DM15. Yn benodol, efallai y bydd angen cynnal arolygon o ystlumod.

Dylid cynnwys camau i wella bioamrywiaeth, e.e. darparu mannau yn yr adeilad i ystlumod, plannu coed, ac ati., fel rhan o unrhyw gynigion datblygu yn unol â Pholisiau DM14 a DM15.

Ceisir sicrhau darpariaeth o fannau agored ar y safle yn unol â Pholisi LU24.

Mae prif bibell ddwr yn croesi'r safle a warchodir at ddibenion Dŵr Cymru a'u dyletswyddau statudol. Caiff ei gwarchod naill ai ffurf hawddfraint, sy'n atal datblygu ger ased gyhoeddus, neu wyro'r ased ar gost y datblygwr.

Mae'r safle yn y parth llifogydd C1. Bydd angen Asesiad Canlyniadau Llifogydd gyda chais cynllunio.

Tir a allai fod wedi'i halogi. Efallai y bydd angen asesiad o'r safle.

Mae'r safle'n gyfagos i Ardal Gadwraeth Aberystwyth.

| | |
|---|---|
| **Cyfeirnod Safle** | M0303 |
| **Enw** | Coedlan y Parc, Aberystwyth |
| **Arwynebedd (ha)** | 3.67 |
| **Cynnig** | Ailddatblygu cynhwysfawr ar y safle ar gyfer manwerthu, swyddfeydd a dibenion cymunedol.<br><br>Gallai datblygu preswyl fod yn dderbyniol ar loriau uwch (ar yr amod bod Asesiad Canlyniadau Llifogydd yn cadarnhau bod hyn yn addas. |

**Nodweddion y Safle, Cyfyngiadau a Gofynion**

Safle tir llwyd

Topograffi gwastad

Mae'r safle wedi'i nodi yn Uwchgynllun Aberystwyth fel safle allweddol ar gyfer adfywio.

Dylid ystyried yr ardal yn rhan o brif graidd trefol Aberystwyth a'i datblygu fel bod graddfa adeiladau a'r arddull pensaernïol yn gyson â'r dyhead hwnnw. Dylai'r is-rannu ar ddibenion fod yn fodd i greu strydoedd a lleoedd agored trawiadol sy'n ddeniadol ac yn weladwy o lefel uwch. Dylai'r ailddatblygu greu ffryntiadau trawiadol ar Coedlan y Parc a choridor Afon Rheidol.

Byddai angen i unrhyw ailddatblygu'n gorfod cynnwys darpariaethau i adleoli neu ymgorffori'r defnyddiau presennol (er enghraifft, depo bysiau a'r maes pêl-droed). Os caiff un o'r defnyddiau presennol ei gadw a'i ymgorffori wrth ailddatblygu safle, dylai unrhyw ddefnyddiau newydd cyfagos fod yn gydnaws â'r defnydd presennol a heb beri effeithiau andwyol i'w weithrediad.

Bydd y safle hwn yn helpu i ddarparu tua 3,000 m2 net o arwynebedd llawr ar gyfer nwyddau cyfleus ar ffurf un uwchfarchnad. Rhagwelir na fydd hyn yn cael effaith arwyddocaol ar y fasnach bresennol.

Dylai cynigion roi ystyriaeth hefyd i'r rhaglen gyffredinol ar gyfer meysydd parcio a rheoli traffig yn yr ardal.

Oherwydd natur y safle, nid yw'n glir beth fydd union nifer yr unedau preswyl y gall y datblygiad hwn ei gynnig (os daw Asesiad Canlyniadau Llifogydd i'r casgliad bod hyn yn briodol). Felly nid yw dwyseddau datblygu unedau wedi'u cymhwyso at hyn. Ni ddibynnir ar y safle i gyflenwi'r gofyniad tai. Felly caiff ei drin fel safle annisgwyl mewn cysylltiad ag unrhyw unedau preswyl a geir (Polisi S01 ac S02).

Dylai'r datblygiad fod yn gydnaws â chyd-destun naturiol y lleoliad a dylai'r dyluniad fod o safon uchel.

Gweler LANDMAP Cyngor Cefn Gwlad Cymru.

Mae'r safle i fyny'r afon o ACA Pen Llŷn a'r Sarnau a ddiogelir yn unol â'r polisïau cenedlaethol a Pholisi DM14. Yn arbennig felly, gallai datblygu ar y safle hwn beri

| |
|---|
| effaith drwy aflonyddu.<br><br>Bydd angen gwarchod a rheoli'r coetir llydanddail sydd wedi'i led-wella sydd ar y safle'n unol â Pholisïau DM10, DM15 a DM20. Dylid cynnwys clustogfa o 1m o leiaf o'r canopi/clawdd, gan ddibynnu ar adeiledd y gwreiddiau.<br><br>Mae Afon Rheidol (cynefin â blaenoriaeth) yn rhedeg ar hyd ffiniau de-orllewinol a de-ddwyreiniol y safle. Bydd angen ei diogelu a'i rheoli'n unol â pholisïau cenedlaethol a Pholisïau DM15 a DM22. Dylid cynnwys clustogfa o 7m o leiaf o'r datblygiad.<br><br>Bydd angen cyflwyno arolygon ac adroddiadau priodol gyda chynigion a gwarchod a rheoli rhywogaethau, cynefinoedd a chysylltedd ecolegol yn unol â pholisïau cenedlaethol a Pholisïau DM14 a DM15. Yn benodol, efallai y bydd angen cynnal arolygon o ystlumod a dyfrgwn.<br><br>Dylid cynnwys camau i wella bioamrywiaeth, e.e. darparu mannau yn yr adeilad i ystlumod, gosod ffensiau i neilltuo lleoedd ar gyfer dyfrgwn, ac ati, fel rhan o unrhyw gynigion datblygu yn unol â Pholisiau DM14 a DM15.<br><br>Ceisir sicrhau darpariaeth o fannau agored ar y safle yn unol â Pholisi LU24.<br><br>Mae darpariaeth gymunedol yn bod eisoes ar ran o'r safle hwn. Mae Polisi LU22 yn ceisio diogelu'r darpariaethau cymunedol presennol. Felly, byddai'n rhaid i ddatblygiadau ar y safle hwn gydymffurfio â Pholisi LU22.<br><br>Mae carthffos gyhoeddus a phrif gyflenwad dŵr cyhoeddus yn croesi'r safle a Neilltuwyd y mae angen sicrhau mesurau gwarchod ar eu cyfer ill dau i ganiatáu i Dŵr Cymru/Welsh Water gyflawni ei ddyletswyddau statudol. Bydd Mesurau Gwarchod un ai ar ffurf hawddfraint sy'n atal datblygu ger yr ased cyhoeddus neu ddargyfeirio'r ased ar draul y datblygwr.<br><br>Mae'r safle yn y parth llifogydd C1. Bydd angen Asesiad Canlyniadau Llifogydd gyda chais cynllunio.<br><br>Tir a allai fod wedi'i halogi. Efallai y bydd angen asesiad o'r safle. |

| **Cyfeirnod Safle** | M0304 |
|---|---|
| **Enw** | Swyddfa'r Sir, Aberystwyth |
| **Arwynebedd (ha)** | 0.79 |
| **Cynnig** | Ailddatblygu cynhwysfawr ar y safle ar gyfer swyddfeydd a dibenion cymunedol a phreswyl.<br><br>Bydd datblygu'n amodol ar gynnwys neu adleoli neu adfer yn foddhaol yr Eglwys Gatholig a Neuadd yr Eglwys. |
| **Nodweddion y Safle, Cyfyngiadau a Gofynion** | |
| Safle tir llwyd | |

Topograffi gwastad

Mae'r safle hwn yn cynnwys Swyddfa'r Sir a'r darn o dir i'r de-ddwyrain iddi. Mae'r Eglwys Gatholig a Neuadd yr Eglwys ar ran o'r safle.

Dylai cynigion roi ystyriaeth hefyd i'r rhaglen gyffredinol ar gyfer meysydd parcio a rheoli traffig yn yr ardal.

Oherwydd natur y safle, nid yw'n glir beth fydd union nifer yr unedau preswyl y gall y datblygiad hwn ei gynnig. Felly nid yw dwyseddau datblygu unedau wedi'u cymhwyso at hyn. Ni ddibynnir ar y safle i gyflenwi'r gofyniad tai. Felly caiff ei drin fel safle annisgwyl mewn cysylltiad ag unrhyw unedau preswyl a geir (Polisi S01 ac S02).

Dylai'r datblygiad fod yn gydnaws â chyd-destun naturiol y lleoliad a dylai'r dyluniad fod o safon uchel.

Gweler LANDMAP Cyngor Cefn Gwlad Cymru.

Bydd angen cyflwyno arolygon ac adroddiadau priodol gyda chynigion a gwarchod a rheoli rhywogaethau, cynefinoedd a chysylltedd ecolegol yn unol â pholisïau cenedlaethol a Pholisïau DM14 a DM15. Yn benodol, efallai y bydd angen cynnal arolygon o ystlumod.

Dylid cynnwys camau i wella bioamrywiaeth, e.e. darparu mannau yn yr adeilad i ystlumod, plannu coed, ac ati., fel rhan o unrhyw gynigion datblygu yn unol â Pholisiau DM14 a DM15.

Ceisir sicrhau darpariaeth o fannau agored ar y safle yn unol â Pholisi LU24.

Bydd disgwyl i unrhyw ddatblygiad arfaethedig ddangos dull derbyniol o reoli dŵr ffo o'r tir sy'n codi'n serth i'r gogledd-ddwyrain.

Mae'r safle o fewn Ardal Gadwraeth Aberystwyth.

Mae Swyddfa'r Sir yn Adeilad Rhestredig Gradd II.

Mae Adeilad Rhestredig Gradd II yn gyfagos i'r safle.

| | |
|---|---|
| **Cyfeirnod Safle** | M0305 |
| **Enw** | Campws Llanbadarn |
| **Arwynebedd (ha)** | 20.87<br><br>4.54: Cyflogaeth<br><br>3.52: Addysg<br><br>10: Preswyl |
| **Cynnig** | Ailddatblygu cynhwysfawr ar y safle ar gyfer swyddfeydd a dibenion addysg a phreswyl.<br><br>Dylai'r elfen datblygu preswyl fod yn dai cyffredinol gyda thai fforddiadwy, a dylai gael ei darparu fel a ganlyn:<br><br>Dwysedd canllaw yr ha Arwynebedd Datblygadwy Net: 45<br>Amcangyfrif o'r nifer terfynol: 450 o unedau<br>Amcangyfrif o nifer y Tai Fforddiadwy: 90.0 o unedau |
| **Nodweddion y Safle, Cyfyngiadau a Gofynion** | |
| Safle sy'n rhannol yn faes glas ac yn rhannol yn dir llwyd<br><br>Campws Llanbadarn a thir cyfagos.<br><br>Bydd rhan orllewinol y safle hwn yn cyflenwi ardal gyflogaeth 4.54ha. Mae yma botensial mawr o ran datblygiadau masnachol deniadol a hyfyw o ansawdd uchel (Defnyddiau B1a ac B1b). Dylid cyflawni elfennau preswyl a chyflogaeth y safle trwy ddatblygu fesul cyfnod. Dylid sicrhau hynny drwy Gytundeb Adran 106. Dylid cyflwyno uwchgynllun ar gyfer y safle cyfan yn dangos yr elfennau preswyl a chyflogaeth gyda'r cais cynllunio. Ni fydd croeso i gynigion anghydlynol.<br><br>Mae'r safle hwn yn cynnig cyfle da i greu cyfleusterau swyddfa ac ymchwil a datblygu newydd a rhoddir cymorth i'w ddatblygu.<br><br>Mae Coleg Ceredigion yn sefyll ar ran o'r arwynebedd o 3.52ha ar ganol y safle ar hyn o bryd. Cedwir y darn tir hwn at ddiben addysgol, un ai i roi cyfleoedd i Goleg Ceredigion ehangu neu i ddarparu adeiladau a thir ar gyfer Hyfforddiant Ceredigion Training.<br><br>Mae gweddill y safle (10ha) wedi'i neilltuo at ddibenion preswyl – ac mae'n rhan o'r dyraniad tir y mae ei angen i gwrdd â'r gofyniad tai a bennwyd ar gyfer y dref. Dylai'r datblygiad fod yn gydnaws â chyd-destun naturiol y lleoliad a dylai gadw'r coed presennol ynghyd â rhai o'r mannau agored (gweler Polisi LU22). Dylai'r datblygiad fod yn ystyriol hefyd o gymeriad traddodiadol y dref lan môr hon o ran ei gynllun a'i ddyluniad.<br><br>Dylai datblygu preswyl gynnwys cymysgedd o fathau o dai i ddiwallu amryw anghenion. Ceisir sicrhau 90 o Unedau Tai Fforddiadwy. Bydd yn ofynnol sicrhau | |

cysylltiadau ar gyfer cerddwyr â'r llwybr troed/llwybr beicio cyfagos.

Rhoddir anogaeth i wneud gwaith tirweddu priodol fel rhan o unrhyw ddatblygiad ym mhob rhan o'r safle, gan dalu sylw'n benodol i'r Ardd Hanesyddol Gofrestredig sydd o fewn ffin ddeheuol y safle.

Gweler LANDMAP Cyngor Cefn Gwlad Cymru.

Mae'r safle i fyny'r afon o ACA Pen Llŷn a'r Sarnau a ddiogelir yn unol â'r polisïau cenedlaethol a Pholisi DM14. Yn arbennig felly, gallai datblygu ar y safle hwn beri effaith drwy aflonyddu.

Mae coed a pherthi (y gallai rhai ohonynt fod yn 'berthi pwysig') ym mhob rhan o'r safle ac mae darn bach o goetir (cynefin â blaenoriaeth). Mae Gorchymyn Cadw Coed ar gyfer grŵp hefyd yn y de-orllewin ac ar hyd un o'r perthi yn y dwyrain. Bydd angen gwarchod a rheoli'r rhain yn unol â Pholisïau DM10, DM15 a DM20. Dylid cynnwys clustogfa o 1m o leiaf o'r canopi/clawdd, gan ddibynnu ar adeiledd y gwreiddiau.

Mae ffos yn rhedeg ar hyd rhan ddeheuol y safle a ddylai gael ei diogelu a'i rheoli'n unol â Pholisïau DM15 a DM22. Dylid cynnwys clustogfa o 7m o leiaf o'r datblygiad.

Bydd angen cyflwyno arolygon ac adroddiadau priodol gyda chynigion a gwarchod a rheoli rhywogaethau, cynefinoedd a chysylltedd ecolegol yn unol â pholisïau cenedlaethol a Pholisïau DM14 a DM15. Yn benodol, efallai y bydd angen cynnal arolygon o ddyfrgwn, ystlumod, ymlusgiaid, amffibiaid, moch daear a llygod y dŵr.

Dylid cynnwys camau i wella bioamrywiaeth, e.e. darparu darnau o laswelltir garw, darparu mannau yn yr adeilad i ystlumod, plannu coed, ac ati., fel rhan o unrhyw gynigion datblygu yn unol â Pholisïau DM14 a DM15.

Oherwydd yr ardaloedd hysbys ar y safle sydd â gwerth uchel o ran bioamrywiaeth, mae oddeutu 2.10ha o'r arwynebedd cyfan (20.87ha) heb fod ar gael i'w datblygu. Mae'n debygol y gellir cyflawni hynny gyda'r darpariaethau isod sy'n ymwneud â mannau agored a mynediad ac addysg sy'n ymwneud â bioamrywiaeth.

Mae datblygu o fewn y safle hwn yn cynnig cyfleoedd i wella mynediad ac addysg bioamrywiaeth.

Ceisir sicrhau mannau agored ar y safle. Dylid darparu hyn ar ffurf Man Glas Naturiol Hygyrch Cymunol, Lle Chwarae Naturiol â Chyfarpar a Man Hamdden Anffurfiol a Lle Chwaraeon Aml-ddefnydd: gweler Polisi LU24.

Mae prif gyflenwad dŵr cyhoeddus yn croesi'r safle y mae angen sicrhau mesurau gwarchod ar ei gyfer i ganiatáu i Dŵr Cymru/Welsh Water gyflawni ei ddyletswyddau statudol. Bydd Mesurau Gwarchod un ai ar ffurf hawddfraint sy'n atal datblygu ger yr ased cyhoeddus neu ddargyfeirio'r ased ar draul y datblygwr.

Bydd disgwyl i'r datblygiad ddangos dull derbyniol o reoli dŵr ffo.

| |
|---|
| Mae'r safle'n gyfagos i Ardal Gadwraeth Llanbadarn Fawr.<br><br>Dylai cynllun y safle gynnwys darpariaeth i gael mynediad i'r tir i'r dwyrain, a allai fod yn angenrheidiol i ddarparu ar gyfer datblygu pellach yn ystod cyfnodau'r cynllun yn y dyfodol. Ni roddir sicrwydd am gynnwys tir cyfagos ar hyn o bryd gan y byddai angen ei asesu am ei addasrwydd i'w ddatblygu. |

| **Cyfeirnod Safle** | M0306 |
|---|---|
| **Enw** | Penglais Farm, Waunfawr |
| **Arwynebedd (ha)** | 12.57 |
| **Cynnig** | Llety i fyfyrwyr<br><br>Dylai'r datblygiad ddarparu tua 1,000 o leoedd gwely newydd |
| **Nodweddion y Safle, Cyfyngiadau a Gofynion** | |
| Safle maes glas<br><br>O gofio ei broffil preswyl cryf a'r angen i gwrdd â disgwyliadau cynyddol myfyrwyr, mae'n hollbwysig bod Prifysgol Aberystwyth yn cadw stoc ddeniadol o lety i fyfyrwyr.<br><br>Bydd nifer sylweddol o letyau ar raddfa fawr, sef oddeutu 1,000 o unedau, yn cael eu cyflenwi drwy breswylfeydd ar y safle hwn.<br><br>Rhoddir anogaeth i wneud gwaith tirweddu priodol fel rhan o unrhyw ddatblygu ym mhob rhan o'r safle.<br><br>Gweler LANDMAP Cyngor Cefn Gwlad Cymru.<br><br>Mae coed a pherthi (y gallai rhai ohonynt fod yn 'berthi pwysig') ym mhob rhan o'r safle ac mae darn bach o goetir (cynefin â blaenoriaeth). Bydd angen gwarchod a rheoli'r rhain yn unol â Pholisïau DM10, DM15 a DM20. Dylid cynnwys clustogfa o 1m o leiaf o'r canopi/clawdd, gan ddibynnu ar adeiledd y gwreiddiau.<br><br>Mae ffos yn rhedeg i ganol y safle ac un i'r gorllewin i'r safle a ddylai gael eu diogelu a'u rheoli'n unol â Pholisïau DM14 a DM15. Dylid cynnwys clustogfa o 7m o leiaf o'r datblygiad.<br><br>Mae cofnodion o rywogaethau a ddiogelir ar y safle. Bydd angen cyflwyno arolygon ac adroddiadau priodol gyda chynigion a gwarchod a rheoli rhywogaethau, cynefinoedd a chysylltedd ecolegol yn unol â pholisïau cenedlaethol a Pholisïau DM14 a DM15. Yn benodol, efallai y bydd angen cynnal arolygon o ystlumod, ymlusgiaid, amffibiaid a moch daear.<br><br>Dylid cynnwys camau i wella bioamrywiaeth, e.e. creu cloddiau, darparu mannau yn yr adeilad i ystlumod, plannu coed, ac ati., fel rhan o unrhyw gynigion datblygu yn unol â Pholisïau DM14 a DM15.<br><br>Oherwydd yr ardaloedd hysbys ar y safle sydd â gwerth uchel o ran bioamrywiaeth, | |

| |
|---|
| mae oddeutu 1.20ha o'r arwynebedd cyfan (12.57ha) heb fod ar gael i'w ddatblygu. Mae'n debygol y gellir cyflawni hynny gyda'r darpariaethau isod sy'n ymwneud â mannau agored a mynediad ac addysg sy'n ymwneud â bioamrywiaeth.<br><br>Mae datblygu o fewn y safle hwn yn cynnig cyfleoedd i wella mynediad ac addysg bioamrywiaeth.<br><br>Ceisir sicrhau darpariaeth o fannau agored ar y safle yn unol â Pholisi LU24.<br><br>Mae prif gyflenwad dŵr cyhoeddus yn croesi'r safle y mae angen sicrhau mesurau gwarchod ar ei gyfer i ganiatáu i Dŵr Cymru/Welsh Water gyflawni ei ddyletswyddau statudol. Bydd Mesurau Gwarchod un ai ar ffurf hawddfraint sy'n atal datblygu ger yr ased cyhoeddus neu ddargyfeirio'r ased ar draul y datblygwr.<br><br>Bydd disgwyl i'r datblygiad ddangos dull derbyniol o reoli dŵr ffo. |

## 3.3 Aneddiadau Cyswllt a Lleoliadau Eraill y Tu Allan i'r Canolfannau Gwasanaethau

3.3.1 Mae'r materion a'r cyfyngiadau manwl sy'n dilyn yn ymwneud ag Aneddiadau Cyswllt a Lleoliadau Eraill y Tu Allan i'r Canolfannau Gwasanaethau a dylid eu hystyried ochr yn ochr â'r materion a chyfyngiadau cyffredinol hynny sydd wedi'u nodi eisoes yn y Trosolwg o'r Grŵp Aneddiadau.

3.3.2 Mae lleoliad yr Aneddiadau Cyswllt, fel y maent wedi'u rhestru yn y datganiad rhagarweiniol, wedi'i ddangos ar y Map Cynigion cyffredinol. Nid yw Mapiau Mewnosod unigol wedi'u darparu ar gyfer Aneddiadau Cyswllt na ffiniau anheddiad ychwaith.

3.3.3 Yn gyffredinol nid oes tir wedi'i neilltuo'n benodol ar gyfer datblygu mewn lleoliadau heblaw'r Ganolfan Gwasanaethau. Cyfeirir at unrhyw eithriadau i hyn yn Nhabl 03.04 isod ac maent wedi'u dangos ar y Map Cynigion.

3.3.4 Mae cynnig ar gyfer cyfnewidfa drafnidiaeth a chyfleuster parcio a theithio ar ochr orllewinol yr A487 (T) (gweler y Map Cynigion a Thabl 03.04: Rhestr y Safleoedd a Neilltuwyd ar gyfer lleoliadau heblaw'r Ganolfan Gwasanaethau).

3.3.5 Yng nghyd-destun tai yn benodol, mae'r ymrwymiadau (anheddau sydd wedi'u cwblhau a'r rheini y mae caniatâd ar eu cyfer ond sydd heb eu codi neu eu cwblhau eto) sydd wedi'u nodi yn Nhabl 03.03 yn bodoli eisoes o fewn yr Aneddiadau Cyswllt ac mewn Lleoliadau Eraill o fewn y Grŵp Aneddiadau (hynny yw, heb gynnwys y Ganolfan Gwasanaethau). Mae niferoedd y tai y rhoddwyd caniatâd ar eu cyfer ond sydd heb eu cwblhau'n amcangyfrif ar gyfer 2010 a byddant yn newid yn ystod cyfnod y Cynllun.

**Tabl 03.03: Crynodeb o'r Ddarpariaeth a'r Cyfleoedd sy'n Weddill mewn Aneddiadau a lleoliadau y tu allan i Ganolfan Gwasanaethau Trefol Aberystwyth / Llanbadarn Fawr / Waunfawr / Penparcau**

| Cyfanswm y Cyfleoedd Datblygu ar gyfer Tai | Tai a gwblhawyd (unedau wedi'u codi eisoes ers dechrau cyfnod y Cynllun (01/04/2007 i 31/03/2010) | Nifer y tai ar ben hynny y cafwyd caniatâd ar eu cyfer yn Awst 2010 | Cyfleoedd sy'n Weddill fis Awst 2010 |
|---|---|---|---|
| 181 | 25 | 64 | 92 |
| Y nifer sy'n Dai Fforddiadwy: | 6 | 2 | |

3.3.6 Bydd pob datblygiad tai mewn 'Aneddiadau Cyswllt a Lleoliadau Eraill' yn amodol ar Bolisi S04. Mae cyfyngiadau'n bodoli mewn perthynas â lefel y datblygiad a ganiateir mewn unrhyw Anheddiad Cyswllt – I gael manylion pellach gweler Polisi S04 ac Atodiad 5 Cyfrol 1.

3.3.7 Ni chaniateir tai'r farchnad agored yn y 'Lleoliadau Eraill'. Gan hynny, yr unig adeg y bydd Datblygiad Tai yn cael ei ganiatáu yn y 'Lleoliadau Eraill' yw lle gellir ei gyfiawnhau yn unol â TAN 6 fel annedd ar gyfer menter wledigneu, yn amodol ar gyflawni holl feini prawf Polisi S04, lle gellir profi'r angen am dŷ fforddiadwy (Gweler Polisi S04 ac S05).

3.3.8 Yn y blynyddoedd diwethaf, mae llawer o'r pwysau am dai yn Aberystwyth a'i chyffiniau wedi'i ddadleoli i'w Haneddiadau Cyswllt, ac mae cyfraddau datblygu cymharol uchel wedi effeithio ar leoedd fel Blaen-plwyf, Llanfarian, a Rhydyfelin. Ar hyn o bryd, mae Blaen-plwyf a Rhydyfelin yn cynnig 3 uned fforddiadwy rhyngddynt. Nid oes unedau fforddiadwy ar hyn o bryd yn Llanfarian. Fodd bynnag, mae cais am 13 o anheddau'n disgwyl penderfyniad ac, os rhoddir caniatâd, byddai'n darparu elfen fforddiadwy.

3.3.9 Mae'r Adolygiad o Safleoedd Cyflogaeth Dichonol yn Ardal Aberystwyth (NLP, 2009) yn dangos bod diffyg safleoedd addas sy'n gallu cynnig y safle cyflogaeth strategol y mae ei angen yn ardal Aberystwyth yn Aberystwyth ei hun. Ar ôl gwneud asesiad trwyadl o'r opsiynau, pennwyd mai tir yn Tŷ Llwyd yng Nghapel Bangor yw'r safle mwyaf addas ar gyfer diwallu'r angen hwnnw (gweler Rhestr y Safleoedd a Neilltuwyd , Tabl 03.04).

3.3.10 Nid yw'r Aneddiadau Cyswllt a ganlyn wedi'u cysylltu â'r system garthffosiaeth gyhoeddus: Capel Seion, Goginan, a Llangorwen. Nid yw pentref Capel Bangor ond yn cael ei wasanaethu'n rhannol gan y garthffos gyhoeddus.

3.3.11 Anogir datblygwyr i geisio gwybodaeth yn gynnar gan ddarparwyr, cyn cyflwyno cais cynllunio, ynghylch a oes unrhyw gyfyngiadau mewn cysylltiad â'r ddarpariaeth o gyfleustodau.

3.3.12 Mae ysgolion cynradd yng Nghapel Seion, Comins-coch a Llanfarian. Ar hyn o bryd mae'r Cyngor yn adolygu'r ddarpariaeth addysg ledled y Sir ac mae'r adroddiad 'Datblygu Addysg yng Ngheredigion' wedi'i gynhyrchu. Nid oes

cynlluniau pendant ynghylch yr ysgolion sydd yn y Grŵp Aneddiadau hwn ar hyn o bryd. Serch hynny, bydd angen dal sylw ar yr adroddiad ac unrhyw gynlluniau yn y dyfodol oherwydd gallent greu goblygiadau o ran defnydd tir.

3.3.13 Mae lefel y cyfleusterau'n amrywio'n fawr rhwng y naill Anheddiad Cyswllt a'r llall. Yn gyffredinol mae rhyw fath o gyfleuster yn y rhan fwyaf o'r Aneddiadau Cyswllt, ar ffurf modurdy neu neuadd gymunedol fel arfer.

3.3.14 Mae parth llifogydd C2 yn effeithio ar rannau o Gapel Bangor, Llanfarian, Llangorwen a Rhydyfelin (gweler y Map Cyfyngiadau), er nad oes cyfyngiad sylweddol ar yr un ohonynt. Ni chaniateir datblygu mewn lleoliadau a effeithir gan y parth hwn oni bai ei fod yn unol â Chanllawiau Cenedlaethol a byddai angen Asesiad Canlyniadau Llifogydd i benderfynu a yw'n addas. Nid yw'n debygol y bydd datblygu preswyl mewn ardaloedd o'r fath yn dderbyniol.

**Tabl 03.04: Rhestr y Safleoedd a Neilltuwyd ar gyfer Aneddiadau Cyswllt a Lleoliadau Eraill sydd y tu allan i'r Canolfannau Gwasanaethau**

| | |
|---|---|
| **Cyfeirnod Safle** | E0305 |
| **Enw** | Parc Busnes Capel Bangor, Capel Bangor |
| **Arwynebedd gros (ha)** | 16.88<br><br>(llai arwynebedd ar gyfer tirweddu = 9.7) |
| **Tir Ychwanegol sydd ar gael (ha)** | 9.7ha |
| **Anheddiad** | Capel Bangor |
| **Cynnig** | Wedi'i neillttuo i ddatblygu tir neu adeiladau at ddibenion B1b/c / B2 / B8 ynghyd â dibenion B1a atodol ar raddfa fach a thirweddu cysylltiedig.<br><br>Safle Bri yw hwn. |
| **Nodweddion y Safle, Gofynion a Chyfyngiadau** | |
| Safle maes glas sydd heb ei ddatblygu a ffermdir a chefn gwlad agored o'i gwmpas.<br><br>Topograffi gwastad.<br><br>Cafwyd caniatâd cynllunio amlinellol ar y safle ar gyfer cynnig sy'n cynnwys llawer iawn o ddibenion B1b/c, B2 a B8.<br><br>Bydd angen rhoi ystyriaeth ofalus i'r modd y caiff y safle hwn ei gyflenwi o ran parseli tir unigol, oherwydd gallai hyn beryglu'r weledigaeth ar gyfer lleoliad strategol o ansawdd uchel ar gyfer mewnfuddsoddi.<br><br>Rhoddir anogaeth i wneud gwaith tirweddu priodol fel rhan o unrhyw ddatblygu ym mhob rhan o'r safle.<br><br>Gweler LANDMAP Cyngor Cefn Gwlad Cymru | |

Mae'r safle'n gyfagos i SoDdGA Afon Rheidol ger Capel Bangor ac i fyny'r afon o Ardal Cadwraeth Arbennig Pen Llyn a'r Sarnau a ddiogelir yn unol â'r polisïau cenedlaethol a Pholisi DM14. Yn benodol, gallai datblygu ar y safle hwn gael effaith drwy aflonyddu. Hefyd, dylai pob Safle Rhyngwladol gael ei ddiogelu rhag llygredd aer yn unol â pholisïau cenedlaethol a Pholisi DM14.

Mae coed a pherthi yn eu llawn dwf o gwmpas y safle a thrwy rannau ohono. Bydd angen gwarchod a rheoli'r rhain yn unol â Pholisïau DM10, DM15 a DM20. Dylid cynnwys clustogfa o 1m o leiaf o'r canopi/clawdd, gan ddibynnu ar adeiledd y gwreiddiau.

Mae Afon Melindwr (cynefin â blaenoriaeth) yn rhedeg yn gyfagos i ran ogledd-orllewinol y safle a dylai hon gael ei diogelu a'i rheoli'n unol â Pholisïau DM15 a DM22. Dylid cynnwys clustogfa o 7m o leiaf o'r datblygiad.

Mae rhai darnau bach o laswelltir wedi'i led-wella ar y safle a dylid gwarchod a rheoli'r rhain yn unol â Pholisi DM15.

Mae cofnodion o nifer o rywogaethau a ddiogelir a rhywogaethau â blaenoriaeth ar y safle. Bydd angen cyflwyno arolygon ac adroddiadau priodol gyda chynigion a gwarchod a rheoli rhywogaethau, cynefinoedd a chysylltedd ecolegol yn unol â pholisïau cenedlaethol a Pholisïau DM14 a DM15. Yn benodol, efallai y bydd angen cynnal arolygon o ddyfrgwn, ystlumod, moch daear ac ymlusgiaid.

Dylid cynnwys camau i wella bioamrywiaeth, e.e. gwella cysylltedd ecolegol, darparu mannau yn yr adeilad i ystlumod, plannu coed, gwella'r ffos ar gyfer bywyd gwyllt ac ati., fel rhan o unrhyw gynnig datblygu yn unol â Pholisïau DM14 a DM15.

Oherwydd yr ardaloedd hysbys ar y safle sydd â gwerth uchel o ran bioamrywiaeth, mae oddeutu 1ha o'r arwynebedd cyfan (16.88ha) heb fod ar gael i'w ddatblygu. Mae'n debygol y gellir cyflawni hynny gyda'r darpariaethau isod sy'n ymwneud â mannau agored a mynediad ac addysg sy'n ymwneud â bioamrywiaeth.

Bydd angen adeiladu cyffordd newydd ar yr A44 a bydd angen uwchraddio'r seilwaith gwasanaethau lleol.

Mae Afon Melindwr yn rhedeg ger terfynaul gogleddol y safle ac mae tua 30% ohono o fewn y parth llifogydd C2.

Bydd angen Asesiad Canlyniadau Llifogydd fel rhan o gais cynllunio.

**Safleoedd a Neilltuwyd ar gyfer Trafnidiaeth**

| | |
|---|---|
| **Cyfeirnod Safle** | T0301 |
| **Enw** | Safle Parcio a Theithio Rhydyfelin |
| **Arwynebedd (ha)** | 1.94 |
| **Nodweddion y Safle, Cyfyngiadau a Gofynion** | |
| Datblygu Cynlluniau Parcio a Theithio: Safle ar gyfer mannau parcio gyda chyswllt trafnidiaeth bws cyhoeddus ag Aberystwyth. Y fanyleb fel y mae wedi'i nodi yn y ddogfennaeth Cynllun Trafnidiaeth Rhanbarthol sy'n datblygu.<br><br>Mae'r safle i fyny'r afon o ACA Pen Llŷn a'r Sarnau a ddiogelir yn unol â'r polisïau cenedlaethol a Pholisi DM14. Yn arbennig felly, gallai datblygu ar y safle hwn beri effeithiau o ran llygredd y dŵr ac aflonyddu.<br><br>Mae coed a pherthi o gwmpas y safle a thrwy rannau ohono. Bydd angen gwarchod a rheoli'r rhain yn unol â Pholisïau DM10, DM15 a DM20. Dylid cynnwys clustogfa o 1m o leiaf o'r canopi/banc, gan ddibynnu ar adeiledd y gwreiddiau.<br><br>Mae nant (cynefin â blaenoriaeth) yn rhedeg i'r gorllewin i'r safle a bydd angen ei diogelu a'i rheoli'n unol â pholisïau cenedlaethol a Pholisïau DM15 a DM22. Dylid cynnwys clustogfa o 7m o leiaf o'r datblygiad.<br><br>Glaswelltir wedi ei led-wella yw'r safle a dylid ei ddiogelu a'i reoli'n unol â Pholisi DM15.<br><br>Bydd angen cyflwyno arolygon ac adroddiadau priodol gyda chynigion a gwarchod a rheoli rhywogaethau, cynefinoedd a chysylltedd ecolegol yn unol â pholisïau cenedlaethol a Pholisïau DM14 a DM15. Yn benodol, mae'n bosibl y bydd angen arolygon o ddyfrgwn, ystlumod, moch daear ac ymlusgiaid.<br><br>Dylid cynnwys camau i wella bioamrywiaeth, e.e. gwella cysylltedd ecolegol, darparu mannau yn yr adeilad i ystlumod, plannu coed gwella'r ffos ar gyfer bywyd gwyllt ac ati, fel rhan o unrhyw gynnig i ddatblygu yn unol â Pholisïau DM14 a DM15. | |

# 4. Datganiad Grŵp Aneddiadau: Grŵp 04: Castellnewydd Emlyn (Adpar)

## 4.1 Trosolwg o'r Grŵp Aneddiadau:

**Canolfan Gwasanaethau Trefol:** **Castellnewydd Emlyn (Adpar)**

**Aneddiadau Cyswllt yng Ngheredigion:**

Betws Ifan
Beulah
Brongest
Bryn-gwyn
Cwm-cou
Llandyfriog

**Mae Aneddiadau'n 'gysylltiedig' â'r Grŵp Aneddiadau hwn yn Sir Gaerfyrddin a Sir Benfro hefyd.**

**Darpariaeth Dai (2007-2022):**

| | | **Twf Tybiedig** | | **Cyfleoedd datblygu y dibynnir arnynt i gyflenwi (b):** | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | **a** | **b** | **c** | **d** | **e** | **f** | **g** | **h** | **i** |
| **Grŵp Aneddiadau** | | **% y Rhaniad** | **Darpariaeth Dybiedig yn seiliedig ar angen o 6000** | **Ymrwymiadau ar 31 Awst 2010** | **Dyraniadau Tir y Dibynnir arnynt i gyflenwi (b)** | **Safleoedd annisgwyl y dibynnir arnynt i gyflenwi (b)** | **Lwfans heb ei ddyrannu y dibynnir arnynt i gyflenwi (b)** | **Hygblygrwydd: Safleoedd annisgwyl yn y Ganolfan Gwasanaethau na ddibynnir arnynt i gyflenwi (b)** | **Hygblygrwydd: Dyraniadau yn y Ganolfan Gwasanaethau na ddibynnir arnynt i gyflenwi (b)** | **Cyfanswm y Cyfleoedd Datblygu i Gyflenwi (b)** |
| **Castellnewydd Emlyn (Adpar)** | Grŵp Aneddiadau | **100.0** | **142** | **100** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** |
| | **Canolfan Gwasanaethau** | **38.0** | **54** | **19** | **35** | **0** | **0** | **0** | **0** | **54** |
| | Aneddiadau Cyswllt a Lleoliadau Eraill | **62.0** | **88** | **81** | **-** | **-** | **7** | **-** | **-** | **88** |
| Mae manylion y safleoedd penodol a neilltuwyd i ddiwallu'r gofynion a'r anghenion sydd wedi eu nodi i'w gweld yn Rhestr y Safleoedd a Neilltuwyd Tabl 04.02. | | | | | | | | | | |

4.1.1 Saif Grŵp Aneddiadau Castellnewydd Emlyn (Adpar) (a oedd â stoc dai o 1067 fis Gorffennaf 2011) yn ne Ceredigion ac mae'n rhychwantu ardal amaethyddol wledig sy'n ymestyn o lan Afon Teifi i gyfeiriad y gogledd a'r gorllewin rhwng tair ffordd B, y B4570, y B4333 a'r B4571 ac ar eu hyd, ac i gyfeiriad y dwyrain ar hyd yr A475 hyd at Lanbedr Pont Steffan. Mae rhwydwaith o is-ffyrdd yn croesi ei gilydd ar draws y Grŵp Aneddiadau ac yn cysylltu nifer o fân aneddiadau bach a ffermydd.

4.1.2 Afon Teifi yw'r ffin rhwng y Sir a Sir Gaerfyrddin i'r de i Geredigion lle mae Adpar yn cydffinio â thref farchnad Castellnewydd Emlyn. Mae pentrefi bach yn Sir Benfro ac anheddiad Aber-cuch hefyd yn agos at Gastellnewydd Emlyn. Ar y cyfan, mae'r Aneddiadau Cyswllt sydd yn y Grŵp Aneddiadau yng Ngheredigion yn troi at Gastellnewydd Emlyn fel y cyfeiriad teithio naturiol am wasanaethau a chyfleusterau ac mae hyn yn wir hefyd am Aneddiadau Cyswllt yn Sir Gaerfyrddin a Sir Benfro. Mae nifer fawr o ganiatadau preswyl heb eu gweithredu yn y Grŵp Aneddiadsau y tu allan i'r Ganolfan Gwasanaethau.

4.1.3 Mae aneddiadau Castellnewydd Emlyn ac Adpar wedi cadw eu hunaniaeth neilltuol eu hunain erioed fel dau bentref gwahanol, ar ddwy lan i'r afon sy'n creu'r ffin. Castellnewydd Emlyn yw'r Ganolfan Gwasanaethau sy'n darparu ystod a dyfnder y gwasanaethau i gynnal cefnwlad ehangach y Grŵp Aneddiadau, ond mae wedi'i chyfyngu i raddau helaeth iawn o ran daearyddiaeth a lle i gyflenwi tai. Felly mae ei rôl cyflenwi tai'n cael ei chyflawni'n bennaf gan Adpar drwy berthynas synergaidd. Dyma pam y mae Adpar wedi'i nodi fel anheddiad sydd â rôl ochr yn ochr â Chastellnewydd Emlyn yn hytrach na chael ei dynodi'n Anheddiad Cyswllt. Mae'r Datganiad Grŵp Aneddiadau hwn yn canolbwyntio ar yr hyn sydd i'w gyflawni yn y rhan o'r Grŵp hwn sydd yng Ngheredigion. Felly mae'n canolbwyntio ar Adpar ac aneddiadau eraill yn hytrach nag ar Gastellnewydd Emlyn. Mae trafodaethau trawsffiniol yn parhau â Sir Gaerfyrddin i sicrhau bod Strategaeth y ddau CDLl yn gyson mewn cysylltiad â rôl Castellnewydd Emlyn ac Adpar yn benodol.

4.1.4 Yn 2007 roedd stoc dai Adpar yn 305 uned. Mae'r cynnydd arfaethedig dros gyfnod y cynllun yn cyfateb i 54 o dai, sy'n gyfradd twf o 17.7%. Ystyrrir bod y lefel twf yn dderbyniol yn wyneb ei swyddogaeth hirdymor mewn perthynas â Chatell-newydd Emlyn a'r ffaith y bu cyfradd twf gyffelyb yno dros y blynyddoedd diwethaf (3.1 y flwyddyn) heb i hynny gael unrhyw effeithiau niweidiol o bwys ar yr anheddiad a'i drigolion. Gan hynny credir bod lefel y datblygiad a gynigir yn addas ac y gall y Ganolfan Gwasanaethau ddygymod â'r cynnydd yn rhwydd heb unrhyw ganlyniadau niweidiol sylweddol ar y gymuned a'r iaith Gymraeg yno, heb orfod cael ei reoli trwy ddatblygu fesul cyfnod.

**Tirwedd**

4.1.5 Mae ardal y Grŵp Aneddiadau'n cynnwys llwyfandir uchel tonnog ac arno glytwaith o gaeau a dyffrynnoedd bach yn torri ar ei draws gan ddisgyn yn serth i'r dyffryn mwy llydan lle mae Afon Teifi'n dolennu drwy lifddolydd y gorlifdir. Mae Grŵp Aneddiadau Castellnewydd Emlyn (Adpar) o fewn Ardal

Tirwedd Arbennig 7: Dyffryn Teifi. Dylai pob cais i ddatblygu yn yr ardal fod yn unol â Pholisi DM18.

**Cadwraeth Natur**

4.1.6 Ychydig i'r gogledd-ddwyrain i Adpar mae Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDdGA) Hen Gilgwyn a Chae Heslop ac ychydig i'r de a hefyd yn rhedeg drwy'r grŵp aneddiadau mae Ardal Cadwraeth Arbennig a SoDdGA Afon Teifi (gweler y Map Cynigion).

4.1.7 Y tu allan i'r safleoedd a ddiogelir, ceir amryw gynefinoedd o fewn y Grŵp, y gallai nifer ohonynt fod yn gynefinoedd â blaenoriaeth (cynefinoedd â blaenoriaeth y Cynllun Gweithredu Bioamrywiaeth, cynefinoedd A42 sydd o'r pwys mwyaf ar gyfer cadwraeth neu gynefinoedd lleol â blaenoriaeth). Yr hyn a geir yn bennaf yn Adpar a'r Grŵp ehangach yw coetir llydanddail lled-naturiol, planhigfeydd coetir cymysg, prysgwydd tew, glaswelltir niwtral wedi'i wella a'i led-wella, glaswelltir corsiog a pherthi. Hefyd mae amryw gyrsiau dŵr a phyllau dŵr ar draws y Grŵp.

4.1.8 Mae nifer o rywogaethau a ddiogelir a rhywogaethau â blaenoriaeth o fewn y Grŵp. Un o'r rhywogaethau pwysig a gofnodwyd yw'r ysgyfarnog. Hefyd mae amrywrchmynion Cadw Coed o fewn Adpar, gan gynnwys Gorchymyn Cadw Coed ar grŵp mawr i'r dwyrain i Adpar, ac ym mhob rhan o'r Grŵp.

**Mwynau**

4.1.9 Nid oes adnoddau mwynol o agregau cerrig mâl yn ardal y Grŵp Aneddiadau hwn ac nid oes chwareli cerrig gweithredol.

4.1.10 Ymhlith yr Ardaloedd Diogelu Mwynau sydd wedi'u dynodi dan Bolisi LU27 mae dyddoddion tywod a graean sydd mewn cerlannau afonydd ac y cymerir eu bod o dan lifwaddodion ar hyd gorlifdir Afon Teifi a'i hisafonydd (Afon Dulas ac Afon Ceri yn bennaf) gan gynnwys y mannau lle mae'r rhain yn mynd drwy Gastellnewydd a Brongest (gweler y Map Cynigion). Mae Polisi LU30 yn gymwys o fewn yr Ardaloedd Diogelu Mwynau. Nid oes adnoddau mwynol /Ardaloedd Diogelu Mwynau yng nghyffiniau Beulah. Nid oes safleoedd tywod a graean gweithredol yn ardal y Grŵp Aneddiadau hwn.

## 4.2 Canolfan Gwasanaethau Trefol: Castellnewydd Emlyn (Adpar)

4.2.1 Bydd yn rhaid i unrhyw ddatblygiad sy'n digwydd yn y Ganolfan Gwasanaethau lynu wrth Bolisi S01: Twf Cynaliadwy ac S02: Datblygu mewn Canolfannau Gwasanaethau Trefol yn ogystal â phob polisi S, LU a DM sy'n berthnasol i'r cynigion dan ystyriaeth.

4.2.2 Mae'r wybodaeth a roddir isod yn berthnasol i Adpar yn ei gyfanrwydd a bydd yn cael ei hystyried mewn perthynas â phob cais cynllunio. Ceir gwybodaeth ychwanegol y dylid ei chymryd i ystyriaeth mewn perthynas â safleoedd a neilltuwyd yn y Rhestr Safleoedd a Neilltuwyd (Tabl 04.02).

**Trosolwg ar yr anheddiad**

4.2.3 Oherwydd cyfyngiadau topograffig cyffredinol – tirwedd serth a pharth llifogydd C2 – sy'n effeithio ar y Ganolfan Gwasanaethau Trefol (tref Castellnewydd Emlyn yn Sir Gaerfyrddin, mae i bentref Adpar, sydd wastad wedi ei gysylltu â Chastellnewydd Emlyn), swyddogaeth draddodiadol o ddarparu twf tai ar gyfer Ceredigion, er bod yno gyfyngiadau tebyg.

4.2.4 Mae Castellnewydd Emlyn wedi'i nodi'n ffocws gwasanaethau eilaidd ac yn ffocws twristiaeth o bwys yng Nghynllun Gofodol Cymru. Mae'n darparu cyfleusterau ar gyfer cyflogaeth, siopa, addysg a chyfleusterau cymunedol cyffredinol gan gynnwys rhai gwasanaethau gofal iechyd sylfaenol, er bod yr olaf yn cael eu cynnig yn Adpar hefyd.

4.2.5 Ar adeg Cyfrifiad 2001 yr oedd oddeutu 280 o aelwydydd yn Adpar (poblogaeth o 590).

4.2.6 Ceir golygfeydd panoramig o Gastellnewydd Emlyn a harddwch Dyffryn Teifi o Adpar. O fewn Adpar, mae'r Mwnt yn Heneb Gofrestredig a thua'r dwyrain mae Plas Cilgwyn, tŷ mawr mewn arddull Fictoraidd Gothig sydd o fewn coetir, y mae llawer ohono wedi'i warchod drwy Orchmynion Cadw Coed, ac sydd o fewn yr Ardal Gadwraeth ddynodedig (gweler Polisi DM07 a'r Map Cynigion).

**Mynediad a thrafnidiaeth**

4.2.7 Mae dwy brif ffordd sirol i Gastellnewydd Emlyn/ Adpar – yr A475 a'r A484 – ynghyd â thair ffordd B, y B4570, y B4333 a'r B4571. Mae gwasanaethau'n rhedeg yn ddyddiol ar lwybrau trafnidiaeth gyhoeddus, ar yr A484 yn bennaf, gyda gwasanaethau mwy cyfyngedig ar hyd yr A475, ac mae cludiant cymunedol yn darparu cysylltiadau gwasanaethu cysylltiol o Aneddiadau Cyswllt. Mae'r ddwy brif ffordd wedi'u cyfyngu gan dopograffi sy'n milwrio yn erbyn yr amcan o sicrhau safonau priffyrdd modern. Nid yw hyn yn debygol o newid hyd y gellir rhagweld.

4.2.8 Ar hyn o bryd nid yw'r safleoedd yng nghanol Adpar yn hygyrch o'r gogledd oherwydd y gyffordd wael sydd rhwng ffordd Parc y Trap a'r B4571 nac o'r dwyrain oherwydd ffordd wael Stad Pentrehedyn. O gyfeiriad y de y mae cael mynediad, oherwydd drwy gyffordd Derwen Gardens â'r B4333 gellid darparu mynediad ar gyfer oddeutu 75 o anheddau ychwanegol, ar yr amod y bydd y gerbytffordd i dir y Cyngor yn cael ei lledu. Er mwyn datblygu mwy na hynny byddai angen creu cyffyrdd ychwanegol â'r B4333 o'r canol i'w wasanaethu, neu wella cyffordd Parc y Trap/B4571 neu fel arall, byddai angen creu pwynt mynediad newydd o ben Bryndioddef (B4571) i ffurfio prif lwybr/ cyswllt newydd â Pharc y Trap a'r tir yg nghanol y pentref i gyfeiriad y de dros yr hirdymor.

**Darpariaeth ar gyfer twf Tai**

4.2.9 Mae'r CDLl wedi pennu twf posibl o 54 o unedau ar gyfer Adpar yn ystod cyfnod y Cynllun.

**Tabl 04.01: Darpariaeth Dai Adpar (yn y rôl sydd iddo o ran Canolfan Gwasanaethau Castellnewydd Emlyn)**

| Darpariaeth ar gyfer twf Tai | Tai a gwblhawyd (unedau wedi'u codi eisoes ers dechrau cyfnod y Cynllun (01/04/2007 i 31/03/2010) | Nifer y tai ar ben hynny y cafwyd caniatâd ar eu cyfer fis Awst 2010 | Gweddill y Gofyniad fis Awst 2010 |
|---|---|---|---|
| **54** | **4** | **15** | **35** |
| **Y nifer sy'n Dai Fforddiadwy:** | **1** | **0** | |

4.2.10 Rhoddir cyfle i ddarparu'r nifer o unedau sy'n weddill, a nodir yn y Cynllun Datblygu Lleol (35 uned) trwy neilltuo 1 safle (2.69 ha) fel y nodir yn y Rhestr Safleoedd a Neilltuwyd (Tabl 04.02) ac a ddangosir ar y Map Cynigion (gweler H0401). Mae'r safle a neilltuwyd wedi cael ei asesu (gweler y Papur Pwnc Asesu a Neilltuo Safleoedd 2011) ac fe nodir mai'r safle hwn yw'r opsiwn gorau yn y Ganolfan Gwasanaethau i ddarparu ar gyfer twf mewn lleoliad cynaliadwy ac mewn lleoliad a fydd yn gweddu i'r ffurf adeiledig bresennol ac yn ategiad cadarnhaol iddi.

4.2.11 Mae'n bosibl fod rhywfaint o gyfle yn bodoli i ddatblygu safleoedd annisgwyl o fewn ffiniau'r anheddiad. Serch hynny ni ellir dibynnu arnynt i ddarparu cyfle i gwrdd â nifer y tai a ddynodir ar gyfer y Ganolfan Gwasanaethau hon dros cyfnod y Cynllun. Lle bydd safleoedd annisgwyl yn dod gerbron bydd angen penderfynu arnynt yn unol â Pholisi S02.

4.2.12 Mae'n ofynnol i bob datblygiad ar safleoedd annisgwyl gydymffurfio â Pholisi S01 ac S02. Ar wefan y Cyngor ceir adroddiadau misol sy'n diweddaru'r sefyllfa mewn perthynas â nifer yr unedau sy'n dal i fod heb eu hymrwymo, allan o'r cyfanswm o cyfanswm o 54 uned.

4.2.13 Fel y nodwyd yn flaenorol uchod, nid oes rheswm i gredu y byddai lefel y twf a gynigir ar gyfer Adpar yn cael effaith negyddol sylweddol ar y gymuned a'r iaith Gymraeg yno. Gan hynny ni fyddir yn cyfyngu i '**ddatblygu fesul cyfnod**', fel y diffinnir hynny yn y Rhestr Termau yng Nghyfrol 1 y Cynllun Datblygu Lleol.

4.2.14 Bydd Polisi LU05 yn arbennig o berthnasol o safbwynt y ffordd y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn penderfynu ar geisiadau cynllunio er mwyn sicrhau bod pob caniatâd cynllunio a roddir yn cael ei droi'n dai a adeiladir ar gyfer y Ganolfan Gwasanaethau. Gan hynny bydd angen bod unrhyw ganiatad a roddir mewn perthynas â safleoedd a neilltuwyd (ac mewn rhai achosion, mewn perthynas â safleoedd annisgwyl) yn adlewyrchu Polisi LU05 (Maen Prawf 1) yn arbennig, sy'n mynnu, lle bo'n briodol, mai rhan yn unig o safle fydd yn cael ei ganiatáu ar y tro. Gan hynny bydd safleoedd yn y Ganolfan Gwasanaethau hon yn ddarostyngedig i 'ddatblygu fesul cyfnod', fel y'i diffinir ym Mholisi LU05 (gweler hefyd y diffiniad pellach yn y Rhestr

Termau yng Nghyfrol 1) oni bai bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno, yn y drafodaeth cyn gwneud cais, nad oes angen hynny.

4.2.15 Nodir y dwyseddau tai ar gyfer Safleoedd a Neilltuwyd yn y Rhestr Safleoedd a Neilltuwyd. Y dwysedd tai cyfartalog yr hectar ar y Safleoedd a Neilltuwyd yn Adpar yw 20 uned yr hectar. Dylai'r dwysedd cyfartalog hwn o 20 uned yr hectar fod yn ganllaw dechreuol ar gyfer datblygu ar safleoedd annisgwyl yn yr anheddiad.

**Gofynion Economaidd**

4.2.16 Yn draddodiadol, yr oedd Castellnewydd Emlyn yn gartref i ddiwydiant prosesu a dosbarthu llaeth mawr ac iddo sylfaen lafur gymharol fawr. Mae'r sylfaen economaidd wedi'i hamrywiaethu yn y blynyddoedd diwethaf ond nid yw wedi cymryd ei le o ran nifer y cyfleoedd swyddi a gynigir. Yn ogystal â thwristiaeth a siopa, gan gynnwys marchnad amaethyddol gyfyngedig, ceir busnesau cyflenwi'r fasnach adeiladu a busnesau gwerthu cerbydau modur yn yr economi lleol, ynghyd â gwasanaethau cymorth busnes a swyddi yn y sector cyhoeddus. Pennwyd angen am 6.5 ha o dir cyflogaeth newydd ar gyfer rhan ddeheuol Ceredigion y mae ei ffin yn ymestyn i fyny at Aber-porth ac yn ei chynnwys ac yn mynd ar hyd Dyffryn Teifi o Aberteifi hyd at Lanbedr Pont Steffan. Yn hanesyddol, mae twf cyflogaeth yn Adpar/Castellnewydd Emlyn wedi'i leoli yn Sir Gaerfyrddin. Mae hyn yn debygol o barhau, a chytunir ynghylch neilltuo tir yng Nghastellnewydd Emlyn drwy ymgynghori ag Awdurdod Cynllunio Lleol Sir Gaerfyrddin.

4.2.17 Mae Astudiaeth Gynllunio Anghenion Manwerthu Aberteifi a Llanbedr Pont Steffan yn dangos mai Castellnewydd Emlyn sydd â'r gyfran ail fwyaf yn nalgylch manwerthu Aberteifi, sef 18.3%, a'r gyfran bedwaredd fwyaf yn nalgylch manwerthu Llanbedr Pont Steffan.

4.2.18 Dylai manwerthu barhau'n sylfaen i fywiogrwydd canol trefi. Mae'r cyfrifoldeb polisi dros iechyd manwerthu Castellnewydd Emlyn yn perthyn i Sir Gaerfyrddin. Arlwy manwerthu cyfyngedig iawn sydd yn Adpar ei hun.

**Cyfleustodau**

4.2.19 Mae'r cyfyngiadau sydd ar safleoedd a'r gofynion penodol a geisir o ran materion sy'n ymwneud â dŵr a charthffosiaeth i'w gweld ar wefan y Cyngor.

**Addysg**

4.2.20 Mae'r Cyngor yn adolygu'r ddarpariaeth addysg ledled y Sir a chynhyrchwyd yr adroddiad 'Datblygu Addysg yng Ngheredigion' yn 2009. Mae darpariaeth ysgol gynradd ac ysgol uwchradd yng Nghastellnewydd Emlyn, Sir Gaerfyrddin, ac ysgol gynradd o fewn Ceredigion yng Nghwm-cou (Trewen) gerllaw. Nid oes unrhyw gynlluniau cyfredol ynghylch cau ysgolion cynradd lleol, ond bydd angen dal sylw ar yr adroddiad ac unrhyw gynlluniau yn y dyfodol oherwydd gallent greu goblygiadau o ran defnydd tir.

**Cyfleusterau Adloniant, Hamdden a Chymunedol**

4.2.21 Mae swyddfeydd Cyngor lleol yn Derwen Gardens ynghyd â neuadd gymunedol a chyfleusterau meithrinfa. Yn ogystal â hyn, mae meddygfa ac

adeilad ar gyfer practis deintyddol. Mae lle chwarae â chyfarpar a maes chwarae yn Adpar sy'n werthfawr yng ngolwg y gymuned leol.

4.2.22 Bydd angen i ddatblygwyr safleoedd preswyl ac amhreswyl sydd wedi'u neilltuo a heb eu neilltuo, a safleoedd annisgwyl, gyfeirio at Bolisi LU24 mewn cysylltiad â darparu mannau agored ychwanegol fel rhan o bob datblygu. Mae gwybodaeth ynghylch a oes gofyniad am ddarpariaeth ar Safleoedd a Neilltuwyd yn Nhabl 04.02: Rhestr y Safleoedd a Neilltuwyd isod

**Llifogydd**

4.2.23 Ychydig iawn o dir sydd heb ei ddatblygu i'r de i'r A484 nad yw o fewn y parth llifogydd C2 a bernir felly ei fod yn anaddas ar gyfer datblygu preswyl (oni bai fod Strategaeth Adfywio ar waith fel y gallai fod yn bosibl ar yr amod y gwneir Asesiad Canlyniadau Llifogydd Strategol. Nid yw hyn yn berthnasol yn Adpar.) Mae tir i'r gogledd i'r brif ffordd ar oleddf eithaf serth ar y cyfan ac mae'r seilwaith i ddelio â dŵr ffo yn gyfyngedig. Mae problemau'n bodoli oherwydd dŵr ffo mewn adeiladau yng nghyffiniau Lloyds Terrace ar yr A484. Ar hyn o bryd nid oes ond un pwynt draenio dŵr wyneb dichonadwy, i'r gogledd-orllewin i Derwen Gardens, i hwyluso datblygu cynnar. Byddai angen ystyried dull strategol o ddelio â draenio dŵr wyneb ar gyfer yr holl safleoedd yng nghraidd yr anheddiad.

**Tirwedd**

4.2.24 Oherwydd ei bod yn sefyll ar y llethrau gogleddol serth uwchlaw'r afon, ceir golygfeydd panoramig o dref Castellnewydd Emlyn a harddwch Dyffryn Teifi o Adpar. O fewn Adpar, mae'r Mwnt yn Heneb Gofrestredig a thua'r dwyrain mae Plas Cilgwyn, tŷ mawr mewn arddull Fictoraidd Gothig sydd o fewn coetir, y mae llawer ohono wedi'i warchod drwy Orchmynion Cadw Coed, ac sydd o fewn yr Ardal Gadwraeth ddynodedig.

**Ystyriaethau Eraill**

4.2.25 Dim.

**Cyfeiriad Cyffredinol y Twf yn y Dyfodol**

4.2.26 Wrth gynllunio'r canolbwynt neu gyfeiriad i dwf yn y dyfodol yr oedd gwrthwynebiad cyffredinol i ehangu'r ffurf adeiledig i'r dwyrain i'r B4571 oddi wrth grynswth y ffurf adeiledig sydd wedi'i sefydu. Roedd hyn yn rhannol am y byddai hynny y tu draw i'r terfyn datblygu ffisegol presennol sydd wedi'i ffurfio gan y ffordd ac yn rhannol am fod y tir sydd tua'r de-ddwyrain i'r ffordd yn Ardal Gadwraeth sydd â choed a ddiogelir ar y terfyn rhyngddi a'r ffordd sy'n cadarnhau'r ymdeimlad o gyfyngu ar y ffurf adeiledig. Yn ogystal â hynny, mae'r Ardal Gadwraeth yn gefnlen goediog bwysig i'r castell yng Nghastellnewydd Emlyn, sy'n Heneb Gofrestredig.

4.2.27 Mae ffafriaeth gref o hyd o safbwynt cynllunio i'r amcan o gydgrynhoi'r ffurf adeiledig ar safleoedd rhwng Derwen Gardens a Parc y Trap. Cymerwyd golwg mwy cyffredinol ar ddatblygu tymor hir yng nghyd-destun y ffaith mai dim ond nifer penodol o unedau y gall un gyffordd fynediad eu gwasanaethu. Mae nifer fechan o opsiynau – mae'r cyntaf yn dibynnu ar y posibilrwydd ymarferol o sicrhau gwelliant boddhaol yn ffordd Parc y Trap a'i chyffordd â'r

B4571. Mae'r ail yn ddibynnol ar sicrhau llwybr trwy'r tir sydd i'r gorllewin i Derwen Gardens i'r de i Glos Bryn Deri. Mae perchennog y tir dan sylw'n deall mai dewis ar gyfer y tymor hir yw'r trydydd opsiwn, sef y posibilrwydd o ddatblygu ffordd fynediad newydd o'r B4571 i'r gogledd yn Bryndioddef, sy'n cynnig y gobaith o gydgrynhoi pellach ar yr anheddiad i'r gorllewin i'r B4571 a'r gallu i greu llwybr drwodd o Fryndioddef, gan groesi ffordd Parc y Trap a chysylltu â safleoedd i'r de i Barc y Trap a'r datblygu presennol yn Derwen Gardens.

**Tabl 04.02: Rhestr y Safleoedd a Neilltuwyd ar gyfer Adpar yn ei rôl fel man ar gyfer twf a ddadleolwyd o Ganolfan Gwasanaethau Castellnewydd Emlyn**

**Safleoedd a Neilltuwyd ar gyfer Tai**

| | |
|---|---|
| **Cyfeirnod Safle** | H0401 |
| **Enw** | Tir gyferbyn â Parc y Trap, Adpar |
| **Arwynebedd (ha)** | 2.69 (gros)<br><br>Arwynebedd datblygadwy net: (1.99) |
| **Cynnig** | Datblygu Preswyl gyda chaeau chwarae wedi'u cadw: tai cyffredinol gyda thai fforddiadwy<br><br>Dwysedd canllaw yr ha Arwynebedd Datblygadwy Net: 20<br>Amcangyfrif o'r nifer terfynol: 35 o unedau<br>Amcangyfrif o nifer y Tai Fforddiadwy: 7.0 o unedau |
| **Nodweddion y Safle, Cyfyngiadau a Gofynion** | |
| Disgwylir y bydd angen amser paratoi i gynull y tir a thrafod er mwyn creu cynllun a fydd yn sicrhau mynediad da i gerbydau a mynediad at y dyfodol at y cae chwarae/man chwarae â chyfarpar. Felly, anogir datblygwyr i weithio ar fanylion y cais cynllunio yn gynnar yng nghyfnod y cynllun gyda'r awdurdod cynllunio lleol fel na fydd oedi diangen o ran cyflenwi'r datblygiad.<br><br>Safle sydd ar y gwastad ac ar oleddf sy'n cynnwys lle chwarae â chyfarpar a chae chwarae. Mae'r safle hefyd yn cynnwys unedau cyflogaeth diangen y byddai'n ofynnol eu dymchwel er mwyn creu mynediad tymor hwy i'r safle a'r tir sydd y tu draw iddo.<br><br>Gweler LANDMAP Cyngor Cefn Gwlad Cymru<br><br>Mae coed a pherthi yn eu llawn dwf o gwmpas y safle a thrwy rannau ohono. Bydd angen gwarchod a rheoli'r rhain yn unol â Pholisïau DM10, DM15 a DM20. Dylid cynnwys clustogfa o 1m o leiaf o'r canopi/clawdd, gan ddibynnu ar adeiledd y gwreiddiau.<br><br>Mae'r safle'n laswelltir niwtral wedi'i led-wella a ddylai gael ei ddiogelu a'i reoli'n unol â Pholisi DM15.<br><br>Bydd angen cyflwyno arolygon ac adroddiadau priodol gyda chynigion a gwarchod a | |

rheoli rhywogaethau, cynefinoedd a chysylltedd ecolegol yn unol â pholisïau cenedlaethol a Pholisïau DM14 a DM15. Yn benodol, efallai y bydd angen cynnal arolygon o ystlumod, moch daear ac ymlusgiaid.
Dylid cynnwys camau i wella bioamrywiaeth, e.e. darparu mannau yn yr adeilad i ystlumod, plannu coed ac ati., fel rhan o unrhyw gynnig datblygu yn unol â Pholisïau DM14 a DM15.

Dylid rhoi'r pwys mwyaf ar gynnal darpariaeth debyg i'r un gyfrredol o ran unrhyw gaeau chwarae a llefydd chwarae â chyfarpar yn ogystal ag unrhyw ddarpariaeth ychwanegol a geisir sy'n ymwneud â'r math o ddatblygiad a gynigir. Disgwylir y bydd y safle hwn yn darparu Man Glas Naturiol Hygyrch Cymunol a Lle Chwarae Naturiol â Chyfarpar. Gweler Polisi LU24.

Mae darpariaeth gymunedol yn bod eisoes ar ran o'r safle hwn. Mae Polisi LU22 yn ceisio diogelu'r darpariaethau cymunedol presennol. Felly, byddai'n rhaid i ddatblygiadau ar y safle hwn gydymffurfio â Pholisi LU22.

Mae'r cyfyngiadau sydd ar safleoedd a'r gofynion penodol a geisir o ran materion sy'n ymwneud â dŵr a charthffosiaeth i'w gweld ar wefan y Cyngor.

Bydd angen mesurau gofalus i arafu dŵr wyneb ar y safle wedi'u seilio ar gysylltiad a negodir â'r system draenio dŵr wyneb bresennol. Byddai angen ystyried sut y byddai'r safle'n cyfrannu at ddull strategol o ddraenio dŵr wyneb ar gyfer datblygu tymor hwy yng nghraidd yr anheddiad yn y dyfodol.

Mae mynediad wedi'i gynnig ac yn debygol o fod yn dderbyniol drwy'r depo presennol sy'n eiddo i'r Cyngor yn Derwen Gardens (sy'n golygu gwaith dymchwel) a thrwy ddilyn ymylon y tir hamdden cyfagos.

Prynwyd y tir hamdden gan y Cyngor dan Ddeddf Ymarfer ac Adloniant Corfforol 1937 ac mae iddo statws fel 'man agored' ac o dan Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990. Byddai angen dal sylw ar y statws hwnnw fel rhan o unrhyw ddatblygu wrth gynllunio mynediad i dir datblygu.

Dylai cynigion sicrhau bod cynllun ffyrdd sy'n darparu ar gyfer ac sydd wedi'i gynllunio i wasanaethu estyniad tymor hwy i ddatblygiadau tai i'r gogledd a'r dwyrain (a'r gorllewin) ac yn darparu llwybrau i gerddwyr/coridorau gwyrdd i gyflenwi cysylltedd tymor hwy yn yr ardal graidd a hunaniaeth gyfannol yn hytrach na chwrdd ag anghenion tymor byr sy'n gyfyngedig i'r safle a Neilltuwyd.

Dylai'r cynllun sicrhau bod cysylltiadau â thir cyfagos ar gyfer datblygu yn y dyfodol, gan gynnwys bwriad tymor hwy i agor ar Parc y Trap fel rhan o lwybr cyswllt mabwysiadwy ar Parc y Trap neu o bosibl ar draws Parc y Trap ac i'r gogledd i Fryndioddef, B4571. Ni roddir sicrwydd am gynnwys tir cyfagos ar hyn o bryd gan y byddai angen ei asesu am ei addasrwydd i'w ddatblygu.

## 4.3 Aneddiadau Cyswllt a Lleoliadau Eraill y Tu Allan i'r Canolfannau Gwasanaethau

4.3.1 Mae'r materion a chyfyngiadau manwl sy'n dilyn yn ymwneud ag Aneddiadau Cyswllt a Lleoliadau Eraill y tu allan i'r Canolfanau Gwasanaethau a dylid eu hystyried ochr yn ochr â'r materion a chyfyngiadau cyffredinol hynny sydd wedi'u nodi eisoes yn y Trosolwg o'r Grŵp Aneddiadau.

4.3.2 Mae lleoliad yr Aneddiadau Cyswllt, fel y maent wedi'u rhestru yn y datganiad rhagarweiniol, wedi'i ddangos ar y Map Cynigion cyffredinol. Nid yw Mapiau Mewnosod unigol wedi'u darparu ar gyfer Aneddiadau Cyswllt na ffiniau anheddiad ychwaith.

4.3.3 Mae datblygu mewn lleoliadau dros y ffin yn Sir Benfro a Sir Gaerfyrddin yn amodol ar gynlluniau datblygu Sir Benfro a Sir Gaerfyrddin (Cynllun Datblygu Unedol wedi'i fabwysiadu neu Gynllun Datblygu Lleol dilynol). Bydd datblygu mewn lleoliadau y tu allan i'r Ganolfan Gwasanaethau sydd o fewn Ceredigion yn amodol ar CDLl Ceredigion a pholisïau cenedlaethol.

4.3.4 Nid oes tir wedi'i neilltuo'n benodol ar gyfer datblygu mewn lleoliadau heblaw'r Ganolfan Gwasanaethau.

4.3.5 Yr hyn sy'n nodweddu ardal y Grŵp Aneddiadau yw aneddiadau bach, pentrefi bach a ffermydd gwasgaredig wedi'u cysylltu gan rwydwaith o is-ffyrdd, a'r B4571 a'r B4333 yn cynnig y llwybrau mwyaf poblogaidd rhwng yr Aneddiadau Cyswllt a'r Ganolfan Gwasanaethau . Y rhain, ynghyd â'r A484 a'r A475 yw'r prif lwybrau hefyd i wasanaethau trafnidiaeth gyhoeddus. Mae'r fenter cludiant cymunedol 'Bwcabus' yn darparu cysylltiadau â llwybrau lle mae gwasanaethau trafnidiaeth gyhoeddus.

4.3.6 Yng nghyd-destun tai yn benodol, mae'r ymrwymiadau (anheddau sydd wedi'u cwblhau a'r rheini y mae caniatâd ar eu cyfer ond sydd heb eu codi neu eu cwblhau eto) sydd wedi'u nodi yn Nhabl 04.03 isod yn bodoli eisoes o fewn yr Aneddiadau Cyswllt ac mewn Lleoliadau Eraill o fewn y Grŵp (hynny yw, heb gynnwys y Ganolfan Gwasanaethau). Mae niferoedd y tai y rhoddwyd caniatâd ar eu cyfer ond sydd heb eu cwblhau'n amcangyfrif ar gyfer 2010 a byddant yn newid yn ystod cyfnod y Cynllun:

**Tabl 04.03. Crynodeb o'r Ddarpariaeth a'r Cyfleoedd sy'n Weddill mewn Aneddiadau a lleoliadau y tu allan i Ganolfan Gwasanaethau Castellnewydd Emlyn (Adpar)**

| Darpariaeth ar gyfer twf Tai | Tai a gwblhawyd (unedau wedi'u codi eisoes ers dechrau cyfnod y Cynllun (01/04/2007 i 31/03/2010) | Nifer y tai ar ben hynny y cafwyd caniatâd ar eu cyfer fis Awst 2010 | Gweddill y Gofyniad fis Awst 2010 |
|---|---|---|---|
| **88** | **18** | **63** | **7** |
| **Y nifer sy'n Dai Fforddiadwy:** | **1** | **7** | |

4.3.7 Bydd pob datblygiad tai mewn 'Aneddiadau Cyswllt a Lleoliadau Eraill' yn amodol ar Bolisi S04. Mae cyfyngiadau'n bodoli mewn perthynas â lefel y datblygiad a ganiateir mewn unrhyw Anheddiad Cyswllt – I gael manylion pellach gweler Polisi S04 ac Atodiad 5 Cyfrol 1.

4.3.8 Ni chaniateir tai'r farchnad agored yn y 'Lleoliadau Eraill'. Gan hynny, yr unig adeg y bydd Datblygiad Tai yn cael ei ganiatáu yn y 'Lleoliadau Eraill' yw lle gellir ei gyfiawnhau yn unol â TAN 6 fel annedd ar gyfer menter wledigneu, yn amodol ar gyflawni holl feini prawf Polisi S04, lle gellir profi'r angen am dŷ fforddiadwy (Gweler Polisi S04 ac S05).

4.3.9 Dylid bodloni'r rhan fwyaf o ofyniad tai'r Grŵp Aneddiadau sy'n weddill, heblaw hynny sydd i'w fodloni yn y Ganolfan Gwasanaethau ei hun, o fewn yr Aneddiadau Cyswllt.

4.3.10 Mae lleoliad gwledig deniadol rhai o'r Aneddiadau Cyswllt a'u hagosrwydd cymharol i'r arfordir a'r ganolfan gyflogaeth uwch-dechnolegol yn Aber-porth wedi creu pwysau yn y farchnad am dai yn y gorffennol.

4.3.11 Mae'n debygol y bydd y ddarpariaeth bresennol y tu allan i'r Ganolfan Gwasanaethau'n diwallu llawer o'r angen tai lleol yn ystod cyfnod y Cynllun, ac y bydd y rhan fwyaf o'r Aneddiadau Cyswllt yn derbyn ambell uned ychwanegol sengl.

4.3.12 Yr hyn a geir yn bennaf yn yr ardal yw busnesau fferm a busnesau bach â hunangyflogaeth wedi'u hategu gan waith cyflogedig amser llawn a rhan amser yn y sectorau cyhoeddus a phreifat. Bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn rhoi ystyriaeth gadarnhaol i gynigion ar gyfer arallgyfeirio ar ffermydd a datblygiadau busnes bach o dan bolisïau'r CDLl a pholisïau cenedlaethol, sy'n cynnig ymateb mwy hyblyg na dulliau neilltuo tir, i ddarparu ar gyfer natur anrhagweladwy gweithgareddau entrepreneuraidd ar raddfa fach.

4.3.13 Yn Beulah, y cyfleustodau a geir yw trydan, cyflenwad dŵr a charthffosiaeth gyhoeddus. Caiff safleoedd eu draenio drwy ddefnyddio Systemau Draenio Cynaliadwy. Ym Mryngwyn, mae'r capasiti yn yr orsaf bwmpio carthion yn gyfyngedig ac ni wnaiff Asiantaeth yr Amgylchedd gefnogi'r defnydd o systemau draenio preifat o fewn yr anheddiad.

4.3.14 Nid yw'r Aneddiadau Cyswllt sy'n weddill wedi'u cysylltu â system carthffosydd cyhoeddus. Yn Llandyfrïog, rhaid cynnwys dŵr draenio budr mewn carthbyllau dyfrglos wedi'u selio i atal llygru dŵr daear.

4.3.15 Ym Metws Ifan, Brongest a Chwm-cou mae'r gwaredu ar elifion budr yn dibynnu ar ddefnyddio tanciau septig a draenio safleoedd drwy ddefnyddio systemau draenio cynaliadwy, fel na chaiff ffynonellau dŵr eu llygru.

4.3.16 Nid yw ysgolion cynradd o fewn y Grŵp Aneddiadau ym Meulah a Chwm-cou wedi'u henwi ar gyfer eu cau mewn cysylltiad â datblygu ysgol ardal. Serch hynny gallai ysgol ardal newydd ym Mrynhoffnant effeithio ar Beulah Bydd angen dal sylw ar unrhyw gynlluniau yn y dyfodol oherwydd gallent greu goblygiadau o ran defnydd tir.

4.3.17 Mae neuadd bentref ym Metws Ifan a festri capel a neuadd snwcer yn Beulah. Nid oes tafarn yn yr un o'r Aneddiadau Cyswllt a dim ond Beulah sydd â gwasanaethau cyfyngedig ar ffurf gorsaf betrol a siop a swyddfa bost. Beulah hefyd yw'r unig Anheddiad Cyswllt sydd â man adloniant. Ceir addoldai yn rhai o'r Aneddiadau Cyswllt.

4.3.18 Mae parth llifogydd C2 yn effeithio ar rannau o Frongest, Cwm-cou a Llandyfrïog (gweler y Map Cyfyngiadau).

# 5. Datganiad Grŵp Aneddiadau: Grŵp 05: Llanbedr Pont Steffan

## 5.1 Trosolwg o'r Grŵp Aneddiadau:

**Canolfan Gwasanaethau Trefol:** **Llanbedr Pont Steffan**

**Aneddiadau Cyswllt yng Ngheredigion:**

- Betws Bledrws
- Cellan/Fisher's Arms
- Cwrtnewydd
- Dre-fach
- Gors-goch
- Llangybi
- Llanwnnen
- Llwyn-y-groes
- Silian

**Mae Aneddiadau'n gysylltiedig â'r Grŵp Aneddiadau hwn yn Sir Gaerfyrddin hefyd.**

**Darpariaeth Dai (2007-2022):**

| | | Twf Tybiedig | | Cyfleoedd datblygu y dibynnir arnynt i gyflenwi (b): | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | a | b | c | d | e | f | g | h | i |
| Grŵp Aneddiadau | | % y Rhaniad | Darpariaeth Dybiedig yn seiliedig ar angen o 6000 | Ymrwymiadau ar 31 Awst 2010 | Dyraniadau Tir y Dibynnir arnynt i gyflenwi (b) | Safleoedd annisgwyl y dibynnir arnynt i gyflenwi (b) | Lwfans heb ei ddyrannu y dibynnir arnynt i gyflenwi (b) | Hygblygrwydd: Safleoedd annisgwyl yn y Ganolfan Gwasanaethau na ddibynnir arnynt i gyflenwi (b) | Hygblygrwydd: Dyraniadau yn y Ganolfan Gwasanaethau na ddibynnir arnynt i gyflenwi (b) | Cyfanswm y Cyfleoedd Datblygu i Gyflenwi (b) |
| Llanbedr Pont Steffan | Grŵp Aneddiadau | 100.0 | 352 | 142 | | | | | | |
| | **Canolfan Gwasanaethau** | 65.6 | 231 | 94 | 137 | 0 | 0 | 0 | 99 | 330 |
| | Aneddiadau Cyswllt a Lleoliadau Eraill | 34.4 | 121 | 92 | | | 29 | | | 121 |

**Gofynion Economaidd (2007-2022):**

Tir a Neilltuwyd ar gyfer Cyflogaeth: 9.46ha

Gofynion Manwerthu (2007-2016):

| | |
|---|---|
| Arwynebedd Llawr Nwyddau Cymharus: | 352m$^2$ |
| Arwynebedd Llawr Nwyddau Cyfleus *: | 548m$^2$ |
| Arwynebedd Llawr Nwyddau Swmpus: | 733m$^2$ |

Mae manylion y safleoedd penodol a neilltuwyd i ddiwallu'r gofynion a'r anghenion sydd wedi eu nodi i'w gweld yn Rhestr y Safleoedd a Neilltuwyd Tabl 05.02.

* Mae rhychwant y nwyddau cyfleus yn awgrymu bod angen cynnal rhagor o astudiaethau i wella'r darogan at y dyfodol.

5.1.1 Saif Llanbedr Pont Steffan yn ne ddwyrain Ceredigion yn Nyffryn Teifi. Mae'n dref bwysig ar gyfer manwerthu, gweinyddu a gwasanaethau barnwrol, addysgol a busnes. Mae'r dref yn gwasanaethu rhan helaeth o Geredigion yn ogystal â rhannau o Sir Gaerfyrddin. Nid yn unig y mae nifer o aneddiadau cyfagos yn troi ati i ddiwallu eu hanghenion beunyddiol, mae nifer o aneddiadau sy'n bellach i ffwrdd yn troi ati yn ogystal, gan gynnwys Canolfannau Gwasanaethauu Gwledig. Mae'r rôl ehangach hon wedi'i chydnabod yng Nghynllun Gofodol Cymru sydd wedi enwi Llanbedr Pont Steffan yn Anheddiad Allweddol o fewn Ffocws Dyffryn Teifi. Mae'r rôl hon wedi'i chydnabod yn y CDLl drwy ddynodi'r dref yn Ganolfan Gwasanaethau Trefol.

5.1.2 Mae'r Grŵp Aneddiadau'n gymharol fawr ac yn eithaf gwasgaredig, a saif Llanbedr Pont Steffan (y Ganolfan Gwasanaethau) ar y ffin â Sir Gaerfyrddin. Mae 11 o Aneddiadau Cyswllt diffiniedig yng Ngheredigion sy'n troi at Lanbedr Pont Steffan i ddiwallu eu hanghenion beunyddiol. Mae'r Aneddiadau Cyswllt yn amrywio o ran eu maint gan gynnwys aneddiadau mwy fel Cwrtnewydd lle mae ysgol gynradd, a rhai llai fel Silian.

5.1.3 Diffiniwyd y Grŵp Aneddiadau drwy gymryd i ystyriaeth yr aneddiadau o'i gwmpas a thai a ffermydd mwy gwasgaredig sy'n troi at y dref i ddiwallu eu hanghenion beunyddiol, yn gymdeithasol ac yn economaidd.

5.1.4 Mae'r twf a ragwelir ar gyfer Llanbedr Pont Steffan, ac a bennir yn y Cynllun Datblygu Lleol, yn anelu at atgyfnerthu pwysigrwydd y dref yn yr ardal leol trwy ganolbwyntio twf y tu allan i Aneddiadau Cyswllt ac yn y dref ei hun. Mae Llanbedr Pont Steffan wedi perfformio'n dda o safbwynt nifer tai yn y cyfnod cynllunio blaenorol (gydag ychydig o dan 20 uned y flwyddyn yn cael eu cwblhau). Mae cyfanswm y cynnydd yn y stoc dai drwy'r Cynllun Datblygu Lleol yn cyfateb i 21.6%.

5.1.5 Mae tref Llanbedr Pont Steffan yn brofiadol mewn rheoli newid yn y boblogaeth gan ei bod wedi arfer dygymod â'r mewnlifiad blynyddol o fyfyrwyr. Gan hynny mae effeithiau'r cynnydd ychwanegol ar y gymuned a'r iaith Gymraeg yn debygol o fod yn fychan ac nid oes angen cyffredinol i reoli (trwy ddatblygu fesul cyfnod) ar ba raddfa y bydd datblygiadau yn dod gerbron.

**Tirwedd**

5.1.6 Mae'r dirwedd yn amrywio'n ddirfawr o fewn yr ardal ddaearyddol eang hon, sydd ag Afon Teifi yn rhedeg drwyddi, dyffrynnoedd coediog a thirnod Tŵr Derry Ormond ym Metws Bledrws.

5.1.7 Yn y dwyrain, mae'r Grŵp yn cynnwys ardaloedd helaeth o dir pori uchel sy'n pontio rhwng cyrion Mynyddoedd Cambria a'r iseldir. Mae'r ardaloedd ffiniol hynny rhwng 250m a 300m uwchlaw'r Datwm Ordnans (AOD), a chaeau pori mawr wedi'u gwella ydynt gan mwyaf. Mae'r tir yn uchel ac mae'n agored i'r elfennau ac mae hynny'n dylanwadu ar batrymau llystyfiant, ac o ganlyniad mae'r mannau mwy cysgodol yn meddu ar fwy o berthi a choed collddail a phrysgwydd. Fodd bynnag, yn gyffredinol mae'r terfynau

cae traddodiadol wedi dirywio ac mae ffensiau weiar wedi'u gosod i gymryd eu lle neu'u hatgyfnerthu. Mae'r ardaloedd uwch a mwy agored yn agored o ran eu cymeriad ac maent yn cynnwys planhigfeydd coed conwydd.

5.1.8 Mae'r dyffrynnoedd yn eang iawn, ac maent yn ir ac yn drefnus o'u cymharu ag ardaloedd agored mwy tlodaidd y mynydd-dir. Ymhellach i'r de, mae'r dyffryn yn ymledu i gynnwys tirwedd cyforgors Cors Caron

5.1.9 Mae rhan helaeth o Grŵp Aneddiadau Llanbedr Pont Steffan o fewn Ardal Tirwedd Arbennig (ATA) 7: Dyffryn Teifi, ATA 8: Dyffryn Aeron ac ATA 13: Ucheldir De Ceredigion. Dylai ceisiadau i ddatblygu o fewn Ardal Tirwedd Arbennig fod yn unol â Pholisi DM18.

**Cadwraeth Natur**

5.1.10 I'r de i Lanbedr Pont Steffan ac ar isafonydd ym mhob rhan o'r grŵp, mae Ardal Cadwraeth Arbennig a Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDdGA) Afon Teifi. I'r gogledd-ddwyrain mae SoDdGA a Gwarchodfa Ymddiriedolaeth Bywyd Gwyllt Caeau Llety Cybi ger Llangybi. I'r gogledd mae SoDdGA Comin Silian. Yn rhan orllewinol y grŵp mae SoDdGA Pingoau Nant Cledlyn, SoDdGA a Gwarchodfa Ymddiriedolaeth Bywyd Gwyllt Rhos Glyn yr Helig, SoDdGA Caeau Ardwyn a SoDdGA Cors Gors-goch (gweler y Map Cynigion).

5.1.11 Y tu allan i'r safleoedd a ddiogelir, ceir amryw gynefinoedd o fewn y Grŵp, y gallai nifer ohonynt fod yn gynefinoedd â blaenoriaeth (cynefinoedd â blaenoriaeth y Cynllun Gweithredu Bioamrywiaeth, cynefinoedd A42 sydd o'r pwys mwyaf ar gyfer cadwraeth neu gynefinoedd lleol â blaenoriaeth). Yr hyn a geir yn bennaf yn Llanbedr Pont Steffan yw glaswelltir niwtral wedi'i wella a'i led-wella, coetir llydanddail lled-naturiol, prysgwydd, glaswelltir corsiog a pherthi. O fewn y grŵp aneddiadau ehangach ceir ardaloedd hefyd o laswelltir asidig wedi'i led-wella, sgydau dŵr a ffynhonnau a mignen ddyffryn wedi'i haddasu. Hefyd mae amryw gyrsiau dŵr a phyllau dŵr.

5.1.12 Mae nifer o rywogaethau a ddiogelir a rhywogaethau â blaenoriaeth o fewn y Grŵp. Ymysg y rhywogaethau a gofnodwyd sydd o bwys y mae cofnodion o lygoden y dŵr. Hefyd mae amrywrchmynion Cadw Coed ledled Llanbedr Pont Steffan ac ym mhob rhan o'r Grŵp.

**Mwynau**

5.1.13 Mae'r tir uchel sydd tua'r mewndir yn gyfagos i Ddyffryn Teifi yn rhan o ardal helaeth o adnoddau cerrig a ddynodwyd yn Ardal Diogelu Mwynau dan Bolisi LU27 (ac sy'n amodol ar Bolisi LU30) ac a elwir yn Ffurfiant Grut Rhuddnant. Mae ardal yr adnoddau'n eang iawn ond yn brin ei phoblogaeth oherwydd y dirwedd a'r uchder (gweler y Map Cynigion). Mae'r cerrig hyn wedi'u gwarchod oherwydd eu potensial fel agregau manyleb uchel (gweler Polisi LU30). Nid oes chwareli cerrig gweithredol sy'n cloddio Ffurfiant Grut Rhuddnant.

5.1.14 Mae llawer o ran orllewinol y Grŵp Aneddiadau hwn wedi'i orchuddio gan gerrig llaid o ffurfiant Yr Allt, nad ydynt yn cael eu hystyried yn adnodd

mwynol fel arfer. Er hynny, mae'r ffurfiant hwn yn cynnwys unedau sydd â digonedd o dywodfeini trwchus sy'n cael eu cyfrif yn adnodd. Mae dwy o'r ardaloedd lle mae'r rheiny i'w cael wedi'u dynodi'n Ardaloedd Diogelu Mwynau dan Bolisi LU27 ac maent yn amodol ar Bolisi LU30 (gweler y Map Cynigion). Mae un o'r ardaloedd hyn yn union i'r gogledd i Gwrtnewydd ac yn ymestyn ar draws y tir sy'n cynnwys chwareli Alltgoch a Bryn. Defnyddir y safle hwn yn bennaf fel is-safle i safleoedd eraill sydd yn yr un berchnogaeth y tu allan i'r Sir i gyfeiriad y de, i redeg gwaith caenu i gynhyrchu cerrig ffordd wedi'u caenu.

5.1.15 O fewn Dyffryn Teifi y mae'r ardaloedd ehangaf o adnoddau mwynol tywod a graean sydd wedi'u dynodi'n Ardaloedd Diogelu Mwynau dan Bolisi LU27 ac maent yn amodol ar Bolisi LU30 (gweler y Map Cynigion). O fewn yr ardal hon mae'r aneddiadau wedi'u lleoli gan mwyaf ar yr un tir isel â'r dyddodion tywod a graean. Dim ond rhannau uchaf Llanbedr Pont Steffan, Llangybi a Chellan sydd y tu allan i'r Ardal Diogelu Mwynau. Er hynny, nid oes safleoedd tywod a graean gweithredol o fewn y Grŵp Aneddiadau.

## 5.2 Canolfan Gwasanaethau Trefol: Llanbedr Pont Steffan

5.2.1 Bydd yn rhaid i unrhyw ddatblygiad sy'n digwydd o fewn y Ganolfan Gwasanaethau gadw at Bolisi S01: Y Strategaeth, ac S02: Datblygiadau mewn Canolfannau Gwasanaethau Trefol, yn ogystal ag at bolisiau S, LU a DM sy'n berthnasol i'r cynigion dan ystyriaeth.

5.2.2 Mae'r wybodaeth a nodir isod yn berthnasol i Lanbedr Pont Steffan yn ei chyfanrwydd â bydd yn cael ei hystyried mewn perthynas â phob cais cynllunio. Ceir gwybodaeth ychwanegol y dylid ei chymryd i ystyriaeth mewn perthynas â safleoedd a neilltuwyd yn y Rhestr Safleoedd a Neilltuwyd (Tabl 05.02).

5.2.3 Mae Llanbedr Pont Steffan yn dref brifysgol bwysig sy'n gwasanaethu ardal ddaearyddol eang. Mae mewn lleoliad gwledig gyda bryniau â rhediad graddol a dyffrynnoedd o'i chwmpas. Dynodwyd rhan fawr o ganol y dref yn Ardal Gadwraeth (gweler y Map Cynigion) ac mae nifer o adeiladau wedi'u rhestru. Un o brif nodweddion y dref yw Prifysgol Cymru y Drindod Dewi Sant a'i thiroedd, lle mae'r Hen Domen yn Heneb Gofrestredig.

5.2.4 Mae tua 1300 o anheddau yn Llanbedr Pont Steffan a cheir amryw fathau o dai ac o arddulliau pensaernïol. Ceir tai sy'n amrywio o resi mawr neu ganolig eu maint yng nghanol y dref i breswylfeydd mawr ar wahân ar hyd Heol y Gogledd. Hefyd ceir rhai datblygiadau Stad (e.e. Bryn Steffan).

5.2.5 Nodwyd yr ystyriaethau penodol canlynol ar adeg ysgrifennu'r Cynllun Adneuo. Mae'n bosibl felly y bydd ystyriaethau ychwanegol yn codi yn ystod cyfnod y Cynllun, tra gallai eraill fod wedi'u datrys. Oherwydd hyn, ni ddylai'r rhai sy'n defnyddio'r ddogfen hon ddibynnu'n gyfan gwbl ar y testun a geir yma a dylent gysylltu â'r Awdurdod Lleol i gael y wybodaeth ddiweddaraf.

**Mynediad a Thrafnidiaeth**

5.2.6 Mae'r A475, sydd yn Brif Ffordd Sirol, yn rhedeg drwy Lanbedr Pont Steffan gan droi'n A482 ar ganol y dref. Nid yw'r Cynllun Trafnidiaeth Rhanbarthol diweddaraf yn cynnwys unrhyw gynlluniau ffurfiol ar hyn o bryd ar gyfer cysylltiadau trafnidiaeth newydd mawr neu well o fewn y dref neu yn y gefnwlad gyfagos iddi.

**Darpariaeth ar gyfer twf Tai (2007-2022):**

5.2.7 Mae'r CDLl wedi pennu twf posibl o 231 o unedau ar gyfer Llanbedr Pont Steffan yn ystod cyfnod y Cynllun.

**Tabl 05.01: Y Ddarpariaeth Twf tai ar gyfer Canolfan Gwasanaethau Llanbedr Pont Steffan**

| Darpariaeth ar gyfer twf Tai | Tai a gwblhawyd (unedau wedi'u codi eisoes ers dechrau cyfnod y Cynllun (01/04/2007 i 31/03/2010) | Nifer y tai ar ben hynny y cafwyd caniatâd ar eu cyfer fis Awst 2010 | Gweddill y ddarpariaeth fis Awst 2010 |
|---|---|---|---|
| **231** | **10** | **84** | **137** |
| **Y nifer sy'n Dai Fforddiadwy:** | **3** | **3** | |

5.2.8 Fis Awst 2010 yr oedd eisoes 94 o ymrwymiadau yn y Ganolfan Gwasanaethau Trefol. Roedd hyn yn cynnwys 10 wedi cwblhau ac 84 caniatad oedd heb eu gweithredu. Mae gwaith datblygu 22 o anheddau yng Nghwrt Dulais, tu ôl i Swyddfa Ddosbarthu'r Post Brenhinol hefyd ar y gweill. Mae hyn yn cynnwys darpariaeth ar gyfer 6 o dai fforddiadwy. Mae caniatâd heb ei weithredu ar gyfer 38 o dai ar dir gyferbyn â Ffordd Llanfair. Mae gweddill y caniatad a roddwyd ond nas gweithredwyd ar safleoedd bychan ar wasgar drwy'r Ganolfan Gwasanaethau Trefol.

5.2.9 Rhoddir cyfle i ddarparu'r nifer o unedau sy'n weddill, a nodir yn y Cynllun Datblygu Lleol (137 uned), trwy neilltuo 5 safle (10.75 ha) fel y nodir yn y Rhestr Safleoedd a Neilltuwyd (Tabl 05.02) ac a ddangosir ar y Map Cynigion (gweler H0501 – H0505). Mae'r safleoedd a neilltuwyd wedi cael eu hasesu (gweler y Papur Pwnc Asesu a Neilltuo Safleoedd 2011) a nodir mai dyma'r opsiynau gorau yn y Ganolfan Gwasanaethau o ran darparu ar gyfer twf mewn lleoliad cynaliadwy ac mewn lleoliad a fydd yn gweddu i'r ffurf adeiledig bresennol ac yn ategiad cadarnhaol iddi

5.2.10 Mae nifer yr unedau y darparwyd ar eu cyfer yn y Safleoedd a Neilltuwyd yn fwy na'r hyn sy'n ofynnol ar hyn o bryd ar gyfer y Ganolfan Gwasanaethau yn y cyfnod cynllun hwn. Mae'r prif reswm dros hynny'n ymwneud â'r safle a Neilltuwyd ar gyfer tai H0505. Mae'r safle hwn yn fawr iawn a gall ddarparu nifer o dai. Fodd bynnag, mae'n bosibl y bydd maint y tir datblygu yn llai os bydd angen sicrhau mynediad at y safle newydd hwn drwy'r mannau agored presennol. Os felly, bydd angen cynnwys y cyfleuster mannau agored presennol hwn o fewn y datblygiad newydd. Ceir mwy o fanylion yn H0505

yn Rhestr y Safleoedd a Neilltuwyd. Felly mae'n bosibl na fydd angen yr holl Safleoedd a Neilltuwyd yn ystod y cyfnod hwn yn y cynllun ac mae wedi'i gynnwys er mwyn sicrhau y bydd modd cynnig cynllun cynhwysfawr ac ymarferol ar H0505 a bod dewis o safleoedd ar gael.

5.2.11 Mae'n bosibl fod rhywfaint o gyfle yn bodoli i ddatblygu safleoedd annisgwyl o fewn ffiniau'r anheddiad. Gan hynny ni ellir dibynnu arnynt i ddarparu cyfle i gwrdd â nifer y tai a ddynodir ar gyfer y Ganolfan Gwasanaethau hon dros cyfnod y Cynllun. Lle bydd safleoedd annisgwyl yn dod gerbron bydd angen penderfynu arnynt yn unol â Pholisi S02.

5.2.12 Mae'n ofynnol i bob datblygiad ar safleoedd annisgwyl gydymffurfio â Pholisi S01 ac S02. Ar wefan y Cyngor ceir adroddiadau misol sy'n diweddaru'r sefyllfa mewn perthynas â nifer yr unedau sy'n dal i fod heb eu hymrwymo, allan o'r cyfanswm o cyfanswm o 231 uned.

5.2.13 Fel y nodwyd yn flaenorol uchod, nid oes rheswm dros gredu y bydd lefel y twf a gynigir ar gyfer Llanbedr Pont Steffan yn cael effaith negyddol ar y gymuned a'r iaith Gymraeg yno. Gan hynny nid oes angen rheoli ar ba raddfa y bydd datblygiadau yn dod gerbron yn ystod cyfnod y Cynllun. Gan hynny ni fydd unrhyw **ddatblygu fesul cyfnod** i'r perwyl hwnnw, fel y diffinnir hynny yn y Rhestr Termau yng Nghyfrol 1 y Cynllun Datblygu Lleol.

5.2.14 Bydd Polisi LU05 yn arbennig o berthnasol o safbwynt y ffordd y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn penderfynu ar geisiadau cynllunio er mwyn sicrhau bod pob caniatâd cynllunio a roddir yn cael ei droi'n dai a adeiladir ar gyfer y Ganolfan Gwasanaethau. Gan hynny bydd angen bod unrhyw ganiatad a roddir mewn perthynas â safleoedd a neilltuwyd (ac mewn rhai achosion, mewn perthynas â safleoedd annisgwyl) yn adlewyrchu Polisi LU05 (Maen Prawf 1) yn arbennig, sy'n mynnu, lle bo'n briodol, mai rhan yn unig o safle fydd yn cael ei ganiatáu ar y tro. Gan hynny bydd safleoedd yn y Ganolfan Gwasanaethau hon yn ddarostyngedig i 'ddatblygu fesul cyfnod', fel y'i diffinir ym Mholisi LU05 (gweler hefyd y diffiniad pellach yn y Rhestr Termau yng Nghyfrol 1) oni bai bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno, yn y drafodaeth cyn gwneud cais, nad oes angen hynny.

5.2.15 Oherwydd bod Llanbedr Pont Steffan yn dref brifysgol, mae rhai o'r anheddau yn y dref yn cartrefu myfyrwyr, ac mae tua 450 o'r boblogaeth o fyfyrwyr preswyl wedi'u cartrefu mewn lletyau preifat. Gallai'r ffigur hwn godi yn y dyfodol. Darperir llety ar y campws i 500 o fyfyrwyr. Mae'r Brifysgol yn ymgymryd â gwaith ar hyn o bryd i asesu ei hanghenion am lety yn awr ac yn y dyfodol. Bydd angen dal sylw ar anghenion myfyrwyr yn ystod cyfnod y Cynllun ac ymateb iddynt drwy adolygu'r cynllun lle mae angen.

5.2.16 Mae rôl bwysig i Lanbedr Pont Steffan hefyd mewn cysylltiad â rhai aneddiadau yn Sir Gaerfyrddin, ac mae trafodaethau trawsffiniol yn parhau ynghylch pa anghenion tai ychwanegol y dylid eu bodloni yn Llanbedr Pont Steffan. Bydd unrhyw anghenion a bennir yn dod yn rhan o'r broses fonitro a byddant yn cael sylw drwy adolygu os bydd angen. Mae'r trafodaethau a gafwyd hyd yma'n cydnabod yr angen i sicrhau bod rôl Llanbedr Pont

Steffan wedi'i chryfhau ac na fydd aneddiadau cyfagos yn darparu ar gyfer twf ar raddfa fawr y byddai'n well ac yn fwy cynaliadwy ei leoli yn Llanbedr Pont Steffan.

5.2.17 Nodir y dwyseddau tai ar gyfer safleoedd a neilltuwyd yn y Rhestr Safleoedd a Neilltuwyd. Y ddwysedd gyfartalog yr hectar ar gyfer tai yn y safleoedd a neilltuwyd yng Nghanolfan Gwasanaethau Llanbedr Pont Steffan yw 19 uned yr hectar. Dylid cymryd y dwysedd tai cyfartalog hwnnw o 19 uned yr hectar fel man cychwyn ar gyfer pob safle datblygu annisgwyl yn yr anheddiad.

**Gofynion Economaidd**

5.2.18 Mae Llanbedr Pont Steffan yn cynnig amryw gyfleoedd cyflogaeth yn y sector cyhoeddus yn bennaf. Ymysg y prif gyflogwyr y mae Prifysgol Cymru y Drindod Dewi Sant, yr ysgolion cynradd ac uwchradd a'r uwchfarchnadoedd (Sainsbury's a'r Co-op).

5.2.19 Mae trosiant unedau manwerthu yn Llanbedr Pont Steffan yn gymharol isel, ac mae llawer o'r busnesau wedi bod yn gwasanaethu'r gymuned am gyfnod maith. Dangososdd Asyudiaeth Cynllunio Anghenion Manwerthu Aberteifi a Llanbedr Pont Steffan a wnaethpwyd gan CACI yn 2008 bod capasiti yn Llanbedr Pont Steffan ar gyfer rhagor o arwynebedd manwerthu ar gyfer nwyddau cymharol a nwyddau swmpus. Gellid ei ddarparu ar ffurf nifer o wahanol opsiynau, a fydd yn dod gerbron ychydig ar y tro heb fod angen neilltuo safleoedd penodol. Roedd Dadansoddiad Capasiti Cyfleustodau Llanbedr Pont Steffan 2012 a wnaethpwyd gan NLP yn dangos bod capasiti yn Llanbedr Pont Steffan ar gyfer rhagor o arwynebedd ar gyfer nwyddau cymharol. Gellid ei ddarparu ar ffurf nifer o wahanol opsiynau, a fydd yn dod gerbron ychydig ar y tro heb fod angen neilltuo safleoedd penodol. Gan hynny ni wneir unrhyw ddyraniadau penodol gan ein bod o'r farn y gall polisïau presennol y Cynllun Datblygu Lleol ddarparu ar gyfer unrhyw dwf manwerthu yn y dyfodol.

5.2.20 I gyfeiriad y gogledd o ganol y dref mae Stad ddiwydiannol fawr sy'n cynnwys unedau at ddibenion B2 gan mwyaf. Ar yr Stad hon y mae LAS Recycling Cyfyngedig, sy'n cynnig amryw gyfleusterau fel gwasanaeth casglu biniau olwynion, gwaredu a chasglu gwastraff amaethyddol, llogi sgipiau, cyfleuster ailgylchu defnyddiau – gwaredu gwastraff a llawer o wasanaethau eraill. Mae'r safle Gwastraff hwn yn debygol o newid a datblygu ymhellach yn ystod cyfnod y Cynllun. Mae'r safle ei hun wedi'i lenwi gan adeiladau i raddau helaeth. Fodd bynnag, mae cyfle wedi'i gynnwys yn y CDLl i ehangu'r safle i'r gorllewin i Ffordd Tregaron a hefyd ar y safle sy'n gyfagos i safle Gwili Jones (gweler y Rhestr y Safleoedd a Neilltuwyd, Tabl 05.02).

5.2.21 Fel rhan o waith adfywio diweddar o gwmpas iard yr hen orsaf cafwyd rhywfaint o ddatblygu newydd ar ffurf swyddfeydd, ac mae buddsoddi yn yr ardal hon yn parhau. Bernir bod defnydd pellach ar ffurf swyddfeydd yn briodol ar gyfer gweddill y safle o ystyried ei fod yn agos at ganol y dref a hefyd i'r Brifysgol, felly mae'r safle wedi'i neilltuo ar gyfer cyflogaeth (gweler y Rhestr y Safleoedd a Neilltuwyd, Tabl 05.02).

5.2.22 Bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol hefyd yn annog datblygu cyflogaeth yn y Ganolfan Gwasanaethau. Bydd yn ofynnol i unrhyw ddatblygiad sydd i ddigwydd yno gydymffurfio â pholisi S02 a'r holl bolisïau LU a DM perthnasol.

5.2.23 Mae'r cyflenwad dŵr yn y dalgylch yn ddigonol. Serch hynny, bydd angen asesu pob safle yn ôl ei rinweddau a bydd gan ddatblygwyr y dewis o dalu am y gwaith uwchraddio o dan Adrannau 40-41 Deddf y Diwydiant Dŵr 1991. Mae'r cyfyngiadau sydd ar safleoedd a'r gofynion penodol a geisir o ran materion sy'n ymwneud â dŵr a charthffosiaeth i'w gweld ar wefan y Cyngor.

5.2.24 Nid yw'r Awdurdod Lleol yn ymwybodol o unrhyw faterion sy'n ymwneud â chapasiti yn y cyflenwad trydan. Dylai datblygwyr gysylltu â darparwyr cyfleustodau perthnasol i gadarnhau bod capasiti ar gael cyn gwneud cais.

5.2.25 Mae Rhestr y Safleoedd a Neilltuwyd (Tabl 05.02) yn nodi unrhyw gyfyngiadau sy'n ymwneud â safleoedd penodol a sut y gellid eu lliniaru.

**Addysg**

5.2.26 Mae Llanbedr Pont Steffan yn gartref i Brifysgol Cymru y Drindod Dewi Sant, ysgol uwchradd ac ysgol gynradd. Mae'r ysgol uwchradd yn Rhes Ffynnonbedr. Symudwyd yr ysgol gynradd i gampws newydd yn 2007. Ym mis Gorffennaf 2010 cadarnhawyd y byddai'r ysgolion cynradd ac uwchradd presennol yn uno'n un ysgol 3-19. Bydd hyn o gymorth i adnewyddu safle presennol yr ysgol uwchradd. Nid oes angen neilltuo tir ychwanegol i gyflawni'r newidiadau hyn.

5.2.27 Oherwydd bod Llanbedr Pont Steffan am y ffin â Sir Gaerfyrddin, mae disgyblion o'r tu allan i Geredigion yn yr ysgol gynradd a'r ysgol uwchradd.

5.2.28 Mae safle blaenorol yr ysgol gynradd, sy'n safle tir llwyd, wedi'i neilltuo ar gyfer tai yn y CDLl hwn (gweler y Rhestr y Safleoedd a Neilltuwyd, Tabl 05.02).

**Cyfleusterau Adloniant, Hamdden a Chymunedol**

5.2.29 Yn Llanbedr Pont Steffan mae cwrt tennis, llain fowlio, caeau chwarae, meysydd hoci, pwll nofio a chanolfan hamdden. Dyma'r math o gyfleusterau y disgwylid eu gweld mewn Canolfan Gwasanaethau Trefol sy'n denu defnyddwyr o gylch ehangach na'r aneddiadau cyfagos yn unig.

5.2.30 Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ceisio darparu ychwaneg o fannau agored ar nifer o'r Safleoedd a Neilltuwyd yn unol â Pholisi LU24. Mae gwybodaeth ynghylch a yw darpariaeth yn ofynnol ar safleoedd penodol yn y Rhestr y Safleoedd a Neilltuwyd (Tabl 05.02).

**Llifogydd**

5.2.31 Mae parth llifogydd C2 yn effeithio ar Lanbedr Pont Steffan ym mhen deheuol yr anheddiad a hefyd mewn dau leoliad arall. Mae un lleoliad ar hyd ochr Dreif Gwesty Falcondale ac yn dilyn Nant Creuddyn. Mae'r gorlifdir

hefyd yn rhedeg drwy gampws y Brifysgol, Rhes yr Orsaf ac i fyny at y Stad Ddiwydiannol ger afon Dulais.

5.2.32 Mae'r dref yn destun strategaeth adfywio ac, oherwydd hynny, yn unol â chanllawiau Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 15: Llifogydd, gallai fod yn bosibl cyfiawnhau rhai mathau o ddatblygu sydd wedi'u henwi fel rhai sy'n allweddol i adfywio'r dref. Fel arall ni chaniateir datblygu, oni bai ei fod yn unol â Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 15.

**Tirwedd**

5.2.33 Mae Llanbedr Pont Steffan mewn lleoliad gwledig yn nyffryn Afon Teifi. Yn ôl LANDMAP Cyngor Cefn Gwlad Cymru, mae'n rhan o'r canlynol:

- Tirwedd Ddiwylliannol ac iddi werthusiad cyffredinol Eithriadol
- Tirwedd Ddaearegol ac iddi werthusiad cyffredinol Isel
- Tirwedd Hanesyddol ac iddi werthusiad cyffredinol Eithriadol
- Cynefin Tirwedd ac iddo werthusiad cyffredinol Isel
- Tirwedd Weledol a Synhwyraidd ac iddi werthusiad cyffredinol Canolig

**Ystyriaethau Eraill**

5.2.34 Mae Llanbedr Pont Steffan yn destun Strategaeth Economaidd ac Adfywio Llanbedr Pont Steffan (Hyder Consultancy, 2008) sy'n pennu cyfleoedd ar gyfer adfywio, gan dynnu sylw at gyfleoedd am brosiectau ar gyfer y 10 mlynedd nesaf.

5.2.35 Mae rhan fawr o ganol tref Llanbedr Pont Steffan wedi'i dynodi'n Ardal Gadwraeth (gweler y Map Cynigion), ac mae nifer o adeiladau rhestredig oddi mewn iddi. Dylai cynllun, dyluniad, maint, ffurf a màs unrhyw ddatblygiadau yn yr ardal honno barchu a hybu'r Ardal Gadwraeth gan roi sylw penodol i'r adeiladau rhestredig sy'n gyfagos neu yn y cyffiniau (gweler Polisi DM07). Bydd Rhestr y Safleoedd a Neilltuwyd yn dangos a yw'r safle o fewn ardal gadwraeth neu a yw'n adeilad rhestredig neu'n cynnwys adeilad rhestredig.

5.2.36 Mae'r dref yn dod yn adnabyddus hefyd fel Tref Drawsnewid sy'n ceisio ymateb i her y cyfnod brig o ran cynhyrchu olew ac effeithiau'r newid yn yr hinsawdd. Nod y mudiad hwn yw helpu Llanbedr Pont Steffan a'r cylch i wrthsefyll prinder olew a dod yn lle mwy cynaliadwy i fyw.

**Cyfeiriad Cyffredinol Twf yn y Dyfodol**

5.2.37 Mae cyfeiriad cyffredinol y twf yn y dyfodol y tu ôl i Chesnut Lodge ac Oakwood Lodge yn Falcondale Drive ac ar dir cyfagos i Fryn Hebog.

**Tabl 05.02: Rhestr y Safleoedd a Neilltuwyd: Canolfan Gwasanaethau Trefol Llanbedr Pont Steffan**

**Safleoedd a Neilltuwyd ar gyfer Tai:**

| **Cyfeirnod Safle** | H0501 |
|---|---|
| **Enw** | Hen Ysgol Gynradd Llanbedr Pont Steffan |
| **Arwynebedd (ha)** | 0.65 |
| **Cynnig** | O leiaf 6 o fflatiau o fewn yr addasiad. Cyfle i godi 6 o dai newydd o bosibl ar y tir o'i chwmpas.<br><br>Tai cyffredinol gyda thai fforddiadwy<br><br>Dwysedd canllaw yr ha gros: 19<br>Amcangyfrif o'r nifer terfynol:12<br>Amcangyfrif o nifer y Tai Fforddiadwy: 2.4 |
| **Nodweddion y Safle, Cyfyngiadau a Gofynion** | |
| Safle tir llwyd<br><br>Dylai'r gwaith cadw ac ailddatblygu gynnwysaddasu'r ysgoldy brics coch o'r 19 ganrif. Gellir dymchwel gweddill yr adeiladau sydd ar y safle h.y. estyniadau modern ac ychwanegiadau, a datblygu tai newydd.<br><br>Mae'r safle ger Ardal Cadwraeth Arbennig Afon Teifi a ddylai gael ei diogelu yn unol â pholisïau cenedlaethol a Pholisi DM14. Yn benodol, gallai datblygu ar y safle hwn gael effaith drwy aflonyddu ar ddyfrgwn.<br><br>Mae ychydig o goed a pherthi yn eu llawn dwf o gwmpas rhannau o'r safle. Bydd angen gwarchod a rheoli'r rhain yn unol â Pholisïau DM10, DM15 a DM20. Dylid cynnwys clustogfa o 1m o leiaf o'r canopi/clawdd, gan ddibynnu ar adeiledd y gwreiddiau.<br><br>Bydd angen cyflwyno arolygon ac adroddiadau priodol gyda chynigion a gwarchod a rheoli rhywogaethau, cynefinoedd a chysylltedd ecolegol yn unol â pholisïau cenedlaethol a Pholisïau DM14 a DM15. Yn benodol, efallai y bydd angen cynnal arolygon o ystlumod.<br><br>Dylid cynnwys camau i wella bioamrywiaeth, e.e. darparu mannau yn yr adeilad i ystlumod, plannu coed ac ati., fel rhan o unrhyw gynnig datblygu yn unol â Pholisïau DM14 a DM15.<br><br>Mae'r safle o fewn Ardal Gadwraeth (gweler y Map Cynigion).<br><br>Mae'r safle'n cynnwys Adeilad Rhestredig Gradd II, yr Hen Ysgol Ramadeg.<br><br>Ceisir sicrhau mannau agored ar y safle. Dylid darparu hyn ar ffurf tirweddu cyffredinol: gweler Polisi LU24.<br><br>Mae darpariaeth gymunedol yn bod eisoes ar ran o'r safle hwn. Mae Polisi LU22 yn ceisio diogelu'r darpariaethau cymunedol presennol. Felly, byddai'n rhaid i ddatblygiadau ar y safle hwn gydymffurfio â Pholisi LU22. | |

| **Cyfeirnod Safle** | H0502 |
|---|---|
| **Enw** | Safle y tu ôl i Ffynnon Bedr |
| **Arwynebedd (ha)** | 0.81 |
| **Cynnig** | Tai cyffredinol gyda thai fforddiadwy<br><br>Dwysedd canllaw yr ha gros: 25<br>Amcangyfrif o'r nifer terfynol: 20<br>Amcangyfrif o nifer y Tai Fforddiadwy: 4.0 |
| **Nodweddion y Safle, Cyfyngiadau a Gofynion** | |
| Safle maes glas<br><br>Dylai datblygiadau ar y safle gynnwys cynllun priffordd i wella mynediad drwy Stad Ffynnon Bedr i'r A475.<br><br>Mae'r safle ger Ardal Cadwraeth Arbennig Afon Teifi a ddylai gael ei diogelu yn unol â pholisïau cenedlaethol a Pholisi DM14. Yn benodol, gallai datblygu ar y safle hwn gael effaith drwy aflonyddu ar ddyfrgwn.<br><br>Mae coed a pherthi yn eu llawn dwf o gwmpas y safle. Bydd angen gwarchod a rheoli'r rhain yn unol â Pholisïau DM10, DM15 a DM20. Dylid cynnwys clustogfa o 1m o leiaf o'r canopi/clawdd, gan ddibynnu ar adeiledd y gwreiddiau.<br><br>Mae'r safle'n laswelltir wedi'i led-wella a ddylai gael ei ddiogelu a'i reoli'n unol â Pholisi DM15.<br><br>Bydd angen cyflwyno arolygon ac adroddiadau priodol gyda chynigion a gwarchod a rheoli rhywogaethau, cynefinoedd a chysylltedd ecolegol yn unol â pholisïau cenedlaethol a Pholisïau DM14 a DM15. Yn benodol, efallai y bydd angen cynnal arolygon o ystlumod, moch daear ac ymlusgiaid.<br><br>Dylid cynnwys camau i wella bioamrywiaeth, e.e. darparu mannau yn yr adeilad i ystlumod, plannu coed ac ati., fel rhan o unrhyw gynnig datblygu yn unol â Pholisïau DM14 a DM15.<br><br>Ceisir sicrhau mannau agored ar y safle. Dylid darparu hyn ar ffurf Man Glas Hygyrch Cymunol a Lle Chwarae Naturiol heb Gyfarpar: gweler Polisi LU24. Dylid lleoli man agored ger yr eglwys er mwyn diogelu'r cyd-destun a'i ddefnyddwyr.<br><br>Mae'n gyfagos i'r Ardal Gadwraeth (gweler y Map Cynigion)<br><br>Mae'n gyfagos i gwrtil Adeilad Rhestredig Gradd II, Eglwys Sant Pedr. | |

<table>
<tr><td>Cyfeirnod Safle</td><td>H0503</td></tr>
<tr><td>Enw</td><td>Safle ar gornel Ffordd y Goedwig</td></tr>
<tr><td>Arwynebedd (ha)</td><td>0.57</td></tr>
<tr><td>Cynnig</td><td>Tai cyffredinol gyda thai fforddiadwy<br><br>Dwysedd canllaw yr ha gros: 15<br>Amcangyfrif o’r nifer terfynol: 9<br>Amcangyfrif o nifer y Tai Fforddiadwy: 1.8</td></tr>
<tr><td colspan="2">Nodweddion y Safle, Cyfyngiadau a Gofynion</td></tr>
<tr><td colspan="2">Safle maes glas.<br><br>Dylid ystyried datblygiad H0503 a rhan o H0504 gyda’i gilydd a’u cyflawni gyda’i gilydd. Bydd angen rhan o safle H0503 i helpu gyda gwelliannau i’r ffordd ar Gyffordd Ffordd y Goedwig a allai gynnwys cylchfan fechan. Gallai unrhyw welliannau angenrheidiol i’r ffordd i hwyluso’r datblygiad H0504 ar y safle hwn (H0503) effeithio ar nifer yr unedau y gellid eu darparu. Byddai nifer yr unedau ar y safle’n dibynnu ar natur y gwelliannau i’r ffyrdd. Bydd angen cysylltiadau gwell ar gyfer cerddwyr ar hyd yr A482. Oherwydd y gofynion hynny dylid ystyried datblygu’r safle hwn a H0504 gyda’i gilydd. Bydd angen i ddatblygwyr y ddau safle (H0503 a H0504) ddweud yn glir wrth yr Awdurdod Lleol y bydd unrh6yw gynlluniau datblygu’n cynnwys datblygu’r ddau safle gyda’i gilydd. Dylai datblygiad H0504 gyfrannu at wella’r briffordd yn safle H0503.<br><br>Mae’r safle ger Ardal Cadwraeth Arbennig Afon Teifi a ddylai gael ei diogelu yn unol â pholisïau cenedlaethol a Pholisi DM14. Yn benodol, gallai datblygu ar y safle hwn gael effaith drwy aflonyddu ar ddyfrgwn.<br><br>Mae coed a pherthi yn eu llawn dwf o gwmpas y safle. Mae’r berth yn y de a’r de-orllewin wedi’i harchwilio ac mae’n ‘berth bwysig’. Bydd angen gwarchod a rheoli’r rhain yn unol â Pholisïau DM10, DM15 a DM20. Dylid cynnwys clustogfa o 1m o leiaf o’r canopi/clawdd, gan ddibynnu ar adeiledd y gwreiddiau.<br><br>Mae ffos yn rhedeg ar hyd rhan ddeheuol y safle a ddylai gael ei diogelu a’i rheoli’n unol â Pholisïau DM15 a DM22. Dylid cynnwys clustogfa o 7m o leiaf rhwng y ffos a’r datblygiad.<br><br>Bydd angen cyflwyno arolygon ac adroddiadau priodol gyda chynigion a gwarchod a rheoli rhywogaethau, cynefinoedd a chysylltedd ecolegol yn unol â pholisïau cenedlaethol a Pholisïau DM14 a DM15. Yn benodol, efallai y bydd angen cynnal arolygon o ystlumod, moch daear ac ymlusgiaid.<br><br>Dylid cynnwys camau i wella bioamrywiaeth, e.e. darparu mannau yn yr adeilad i ystlumod, plannu coed ac ati., fel rhan o unrhyw gynnig datblygu yn unol â Pholisïau DM14 a DM15.<br>Ceisir sicrhau mannau agored ar y safle. Dylid darparu hyn ar ffurf tirweddu cyffredinol: gweler Polisi LU24.<br><br>Mae’r safle ar ymylon gorlifdir eithaf dangosol Afon Dulas. Mae’r cwrs dŵr bach yn nant gymharol fach. Y gofyniad lleiaf fydd arolwg topograffig o’r ardal lle mae’r safle</td></tr>
</table>

| |
|---|
| ac asesiad o lifau eithafol o fewn y nant.<br><br>Mae arolwg topograffig a chadarnhad o'r lefelau llawr gorffenedig yn debygol o fod yn ddigon ar gyfer y safle hwn i ddangos bod y safle'n annhebygol o fod yn agored i beryglon llifogydd o'r afon. |

| **Cyfeirnod Safle** | H0504 |
|---|---|
| **Enw** | Ffordd y Goedwig |
| **Arwynebedd (ha)** | 4.52 |
| **Cynnig** | Tai cyffredinol gyda thai fforddiadwy<br><br>Dwysedd canllaw yr ha gros: 20<br>Amcangyfrif o'r nifer terfynol: 90<br>Amcangyfrif o nifer y Tai Fforddiadwy: 18 |
| **Nodweddion y Safle, Cyfyngiadau a Gofynion** | |
| Safle maes glas.<br><br>Dylid datblygu'n raddol gan ddechrau ym mhen uchaf y safle yn agosaf i'r ffurf adeiledig bresennol. Dylid parhau â mynediad i weddill y safle.<br><br>Mae hwn yn safle mawr a byddai'n dderbyniol cychwyn gyda hanner y safle i ddechrau (y rhan ddwyreiniol). Ni ddylid dechrau datblygu nes bydd gwelliannau wedi eu gwneud i Gyffordd Ffordd y Goedwig. Bydd angen rhan o safle H0503 i hwluso'r gwelliannau hynny i'r briffordd, a allai gynnwys cylchfan fechan. Dylid ystyried datblygu H0503 a H0504 (neu ran ohono) gyda'i gilydd. Bydd angen i ddatblygwyr y ddau safle (H0503 a H0504) ddweud yn glir wrth yr Awdurdod Lleol y bydd unrh6yw gynlluniau datblygu'n cynnwys datblygu'r ddau safle gyda'i gilydd. Dylai datblygiad H0504 gyfrannu at wella'r briffordd yn safle H0503.<br><br>Bydd angen gwell cysylltiadau i gerddwyr ar hyd yr A482.<br><br>Ni fydd mynediad oddi ar yr A482 yn dderbyniol ar gyfer y rhan o'r safle sy'n gyfagos i'r ffordd.<br><br>Mae'r safle ger Ardal Cadwraeth Arbennig Afon Teifi a ddylai gael ei diogelu yn unol â pholisïau cenedlaethol a Pholisi DM14. Yn benodol, gallai datblygu ar y safle hwn gael effaith drwy aflonyddu ar ddyfrgwn.<br><br>Mae coed a pherthi yn eu llawn dwf o gwmpas y safle a thrwy ran ohono. Yn benodol, mae Gorchmynion Cadw Coed ar gyfer coed y mae angen eu diogelu sydd o gwmpas y safle a thrwy ran ohono. Bydd angen gwarchod a rheoli'r rhain yn unol â Pholisïau DM14, DM15 a DM20. Dylid cynnwys clustogfa o 1m o leiaf o'r canopi/clawdd, gan ddibynnu ar adeiledd y gwreiddiau.<br><br>Mae'r safle'n laswelltir wedi'i led-wella a ddylai gael ei ddiogelu a'i reoli'n unol â Pholisi DM15.<br><br>Bydd angen cyflwyno arolygon ac adroddiadau priodol gyda chynigion a gwarchod a | |

| |
|---|
| rheoli rhywogaethau, cynefinoedd a chysylltedd ecolegol yn unol â pholisïau cenedlaethol a Pholisïau DM10 a DM15. Yn benodol, efallai y bydd angen cynnal arolygon o ystlumod, moch daear ac ymlusgiaid.<br><br>Dylid cynnwys camau i wella bioamrywiaeth, e.e. darparu mannau yn yr adeilad i ystlumod, plannu coed ac ati., fel rhan o unrhyw gynnig datblygu yn unol â Pholisïau DM10 a DM15.<br><br>Bydd topograffi'r safle'n effeithio ar y dwyseddau datblygu oherwydd mae rhannau o'r safle'n serth iawn.<br><br>Ceisir sicrhau mannau agored ar y safle. Dylid darparu hyn ar ffurf Man Glas Naturiol Hygyrch Cymunol, Lle Chwarae Naturiol â Chyfarpar a Man Hamdden Anffurfiol: gweler Polisi LU24. |

| **Cyfeirnod Safle** | H0505 |
|---|---|
| **Enw** | Tir ger Maes-y-Deri |
| **Arwynebedd (ha)** | 4.20ha (gros)<br>Arwynebedd datblygadwy net: 3.5ha |
| **Cynnig** | Tai cyffredinol gyda thai fforddiadwy<br><br>Dwysedd canllaw yr ha gros net: 30<br>Amcangyfrif o'r nifer terfynol: 105<br>Amcangyfrif o nifer y Tai Fforddiadwy: 21.0 |
| **Nodweddion y Safle, Cyfyngiadau a Gofynion** | |
| Safle maes glas.<br><br>Mae darpariaeth gymunedol yn bod eisoes ar ran o'r safle hwn. Mae Polisi LU22 yn ceisio diogelu'r darpariaethau cymunedol presennol. Felly, byddai'n rhaid i ddatblygiadau ar y safle hwn gydymffurfio â Pholisi LU22.<br><br>Bydd y safle'n cael ei ddatblygu fesul cyfnod.<br><br>Mae'r ardal a hepgorwyd yn ymwneud â'r cae chwarae presennol. Dylid tybio y caiff yr angen am fannau agored gyda'r datblygiad ei ddiwallu ar y safle hwnnw. Os bydd angen mynediad ar draws y man agored presennol, bydd angen darparu ar gyfer hyn yn y datblygiad newydd. Os na fydd yn ofynnol cael mynediad ar draws y man agored presennol, ni fydd angen y cwbl o'r safle a Neilltuwyd yn y cyfnod cynllun hwn.<br><br>Mae'r safle ger Ardal Cadwraeth Arbennig Afon Teifi a ddylai gael ei diogelu yn unol â pholisïau cenedlaethol a Pholisi DM14. Yn benodol, gallai datblygu ar y safle hwn gael effaith drwy aflonyddu ar ddyfrgwn.<br><br>Mae coed a pherthi yn eu llawn dwf o gwmpas y safle a thrwy ran ohono. Bydd angen gwarchod a rheoli'r rhain yn unol â Pholisïau DM20, DM10 a DM15. Dylid cynnwys clustogfa o 1m o leiaf o'r canopi/clawdd, gan ddibynnu ar adeiledd y gwreiddiau. | |

| |
|---|
| Glaswelltir sydd wedi'i led wella yw'r safle'n rhannol a dylid ei ddiogelu a'i reoli'n unol â Pholisi DM15.<br><br>Bydd angen cyflwyno arolygon ac adroddiadau priodol gyda chynigion a gwarchod a rheoli rhywogaethau, cynefinoedd a chysylltedd ecolegol yn unol â pholisïau cenedlaethol a Pholisïau DM14 a DM15. Yn benodol, efallai y bydd angen cynnal arolygon o ystlumod, moch daear ac ymlusgiaid.<br><br>Dylid cynnwys camau i wella bioamrywiaeth, e.e. darparu mannau yn yr adeilad i ystlumod, plannu coed ac ati., fel rhan o unrhyw gynnig datblygu yn unol â Pholisïau DM14 a DM15.<br><br>Ceisir sicrhau mannau agored ar y safle. Dylid darparu hyn ar ffurf Man Glas Naturiol Hygyrch Cymunol, Lle Chwarae Naturiol â Chyfarpar a Man Hamdden Anffurfiol: gweler Polisi LU24. |

**Safleoedd a Neilltuwyd ar gyfer Cyflogaeth:**

| **Cyfeirnod Safle** | E0501 |
|---|---|
| **Enw** | Parc Busnes Llanbedr Pont Steffan |
| **Arwynebedd gros (ha)** | 8.39ha |
| **Tir Ychwanegol sydd ar gael (ha)** | 3.32ha Arwynebedd Datblygadwy Net |
| **Categori** | Lleol |
| **Cynnig** | Gwneud y defnydd mwyaf o weddill y tir ac ailddatblygu a/neu resymoli'r safle presennol i ddarparu ar gyfer dibenion B1, B2 B8. |
| **Nodweddion y Safle, Gofynion a Chyfyngiadau** | |
| Safle tir llwyd gan mwyaf gyda thua 1.77ha o dir maes glas.<br><br>Mae topograffeg ar y gwastad i'r dwyrain i'r A485 ac mae ar oleddf i'r gorllewin.<br><br>Rhoddir anogaeth i wneud gwaith tirweddu priodol fel rhan o unrhyw ddatblygu neu ailddatblygu neu resymoli ym mhob rhan o'r safle gyda sylw priodol i'r tir i'r gorllewin i'r A485.<br><br>Dylai datblygiadau i'r gorllewin i'r A485 ystyried yr anheddau preswyl ger ffiniau'r safle. Dylid lleoli defnyddiau B2 ac unrhyw fathau o ddatblygiadau a allai fod yn anghydnaws â'r defnyddiau preswyl i ffwrdd o'r anheddau hynny a dylid rhoi cynllun tirlunio da ar waith er mwyn sicrhau na fydd effaith andwyol ar amwynderau gweledol ac amgylcheddol yr ardal.<br><br>Gweler LANDMAP Cyngor Cefn Gwlad Cymru<br><br>Mae'r safle yn agos iawn at Ardal Cadwraeth Arbennig a SoDdGA Afon Teifi a ddylai gael eu diogelu yn unol â pholisïau cenedlaethol a Pholisi DM14 ac, yn ogystal, dylai'r afon gael ei diogelu gan Bolisi DM22. Yn rhan ddeheuol y safle, Dylid cynnwys clustogfa o 10m o leiaf ar hyd glan Afon Dulas. Dylai unrhyw ailddatblygu | |

ar y mannau adeiledig presennol ar lan yr afon gynnwys cynigion i ailsefydlu'r rhimyn cul o gynefin glan afon lled-naturiol ar hyd ffryntiad yr afon i'w wneud yn fwy effeithiol fel coridor bywyd gwyllt. Hefyd, dylai pob Safle Rhyngwladol gael ei ddiogelu rhag llygredd aer yn unol â pholisïau cenedlaethol a Pholisi DM14.

Mae coed a pherthi ym mhob rhan o'r safle, gan gynnwys coed derw a choed ynn mawr. Bydd angen gwarchod a rheoli'r rhain yn unol â Pholisïau DM10, DM15 a DM20. Dylid cynnwys clustogfa o 1m o leiaf o'r canopi/clawdd, gan ddibynnu ar adeiledd y gwreiddiau. Yn benodol, dylid cadw a gwarchod y coed a'r perthi sydd wrth ochrau'r lôn sy'n croesi'r safle i roi mynediad i Fferm Mount Pleasant, oherwydd maent yn goridorau hollbwysig i fywyd gwyllt sy'n sicrhau cysylltedd ecolegol rhwng y tir o gwmpas pwll dŵr Chwarel Old Millfield a'r afon.

Mae'r safle'n agos at ffosydd a phwll dŵr yn y de a ddylai gael eu diogelu a'u rheoli'n unol â Pholisïau DM14 a DM15. Dylid cynnwys clustogfa o 7m o leiaf o'r datblygiad.

Bydd angen cyflwyno arolygon ac adroddiadau priodol gyda chynigion a gwarchod a rheoli rhywogaethau, cynefinoedd a chysylltedd ecolegol yn unol â pholisïau cenedlaethol a Pholisïau DM14 a DM15. Yn benodol, efallai y bydd angen cynnal arolygon o ystlumod, ymlusgiaid, amffibiaid a dyfrgwn.

Dylid cynnwys camau i wella bioamrywiaeth, e.e. darparu mannau yn yr adeilad i ystlumod, plannu coed ac ati., fel rhan o unrhyw gynnig datblygu yn unol â Pholisïau DM14 a DM15.

Oherwydd yr ardaloedd hysbys ar y safle sydd â gwerth uchel o ran bioamrywiaeth, mae oddeutu 1.10ha o'r arwynebedd cyfan (7.97ha) heb fod ar gael i'w ddatblygu. Mae'n debygol y gellir cyflawni hynny drwy'r dwyseddau arfaethedig sydd wedi eu nodi ym Mhrif Adroddiad Astudiaeth Safleoedd Cyflogaeth De Ceredigion (NLP), ac oni ellir gwneud hynny caiff ei dynnu o'r cyfanswm.

Mae rhan ddwyreiniol y safle o fewn y parth llifogydd C2 ac felly'n agored i'r perygl o lifogydd. Bydd angen cynnal asesiad o'r perygl llifogydd fel rhan o unrhyw ddatblygu arfaethedig.

Bydd disgwyl i'r datblygiad ddangos dull derbyniol o reoli dŵr ffo.

Bydd angen asesu'r effeithiau posibl ar Dwll Turio Olwen gerllaw. Mae'n bosibl y ceisir mesurau i atal llygredd i leihau unrhyw amharu posibl ar y ffynhonnell dŵr daear.

Dylid ystyried unrhyw effeithiau posibl ar Heneb Gofrestredig Castell Olwen gerllaw.

| | |
|---|---|
| **Cyfeirnod Safle** | E0502 |
| **Enw** | Hen Safle'r Mart |
| **Arwynebedd gros (ha)** | 1.07 |
| **Tir Ychwanegol sydd ar gael (ha)** | 1.07 |
| **Categori** | Lleol |
| **Cynnig** | Dyrannwyd ar gyfer datblygu tir neu adeiladau yn nosbarth defnydd B1. |
| **Nodweddion y Safle, Gofynion a Chyfyngiadau** | |
| Tir llwyd.<br><br>Topograffeg wastad<br><br>Anogir tirlunio priodol fel rhan o unrhyw ddatblygiad ledled y safle.<br><br>Dylid ymgynghori â LANDMAP Cyngor Cefn Gwlad Cymru<br><br>Mae'r safle ger Ardal Cadwraeth Arbennig a SoDdGA Afon Teifi a ddylai gael eu diogelu yn unol â pholisïau cenedlaethol a Pholisi DM14 a dylid diogelu'r afon dan Bolisi DM22 hefyd.<br><br>Mae coed a pherthi yn eu llawn dwf o gwmpas y safle ac ar rannau ohono a bydd angen gwarchod a rheoli'r rheiny'n unol â Pholisïau DM10, DM15 ac DM20. Dylid cynnwys o leiaf glustogfa o 1m o'r canopi/y glannau, gan ddibynnu ar adeiledd y gwreiddiau. Yn arbennig felly, dylid cadw'r coed a'r perthi ar hyd y rheilffordd, oherwydd mae'r rheiny'n goridor bywyd gwyllt allweddol sy'n darparu cysylltedd ecolegol.<br><br>Bydd angen cyflwyno arolygon ac adroddiadau priodol gyda chynigion a gwarchod a rheoli rhywogaethau, cynefinoedd a chysylltedd ecolegol yn unol â pholisïau cenedlaethol a Pholisïau DM14 a DM15. Yn benodol, efallai y bydd angen arolygon o ystlumod a dyfrgwn.<br><br>Dylid cynnwys camau i wella bioamrywiaeth, e.e. darparu mannau yn yr adeilad ar gyfer ystlumod, plannu coed ac ati, fel rhan o unrhyw gynigion datblygu yn unol â Pholisïau DM14 a DM15.<br><br>Bydd angen dangos bod dulliau derbyniol wedi eu cynnwys yn y datblygiad i sicrhau na fydd dŵr wyneb yn llifo o'r safle. | |

## 5.3 Aneddiadau Cyswllt a Lleoliadau Eraill y Tu Allan i'r Canolfannau Gwasanaethau

5.3.1 Mae'r materion a chyfyngiadau manwl sy'n dilyn yn ymwneud ag Aneddiadau Cyswllt a Lleoliadau Eraill y Tu Allan i'r Canolfannau Gwasanaethau a dylid eu hystyried ochr yn ochr â'r materion a chyfyngiadau cyffredinol hynny sydd wedi'u nodi eisoes yn y Trosolwg o'r Grŵp Aneddiadau.

5.3.2 Mae lleoliad yr Aneddiadau Cyswllt, fel y maent wedi'u rhestru yn y datganiad rhagarweiniol, wedi'i ddangos ar y Map Cynigion cyffredinol. Nid yw Mapiau Mewnosod unigol wedi'u darparu ar gyfer Aneddiadau Cyswllt na ffiniau anheddiad ychwaith.

5.3.3 Nid oes tir wedi'i neilltuo'n benodol i'w ddatblygu mewn lleoliadau heblaw'r Ganolfan Gwasanaethau.

5.3.4 Dylid bodloni'r rhan fwyaf o ofyniad tai'r Grŵp, heblaw hynny sydd i'w fodloni yn y Ganolfan Gwasanaethau ei hun, o fewn yr Aneddiadau Cyswllt sydd wedi'u diffinio. Yn yr Aneddiadau Cyswllt llai mae'r datblygu'n debygol o fod ar ffurf unedau sengl gan mwyaf gan ddigwydd yn achlysurol. Gallai fod yn briodol i Aneddiadau Cyswllt eraill mwy gynnwys datblygu Stadau bach yn ogystal â datblygiadau ar safleoedd mewnlenwi neu leiniau sengl.

5.3.5 Yng nghyd-destun tai yn benodol, mae'r ymrwymiadau (anheddau a gwblhawyd a'r rheini y mae caniatâd ar eu cyfer ond sydd heb eu hadeiladu neu eu cwblhau eto) sydd wedi'u nodi yn Nhabl 05.03 yn bodoli eisoes o fewn yr Aneddiadau Cyswllt a Lleoliadau Eraill o fewn y Grŵp Aneddiadau (hynny yw, heb gynnwys y Ganolfan Gwasanaethau). Mae niferoedd y tai ar ben hynny y cafwyd caniatâd ar eu cyfer yn amcangyfrifon ar gyfer 2010 a byddant yn newid yn ystod cyfnod y Cynllun:

**Tabl 05.03. Crynodeb o'r Ddarpariaeth a'r Cyfleoedd sy'n Weddill mewn Aneddiadau a Lleoliadau y Tu Allan i Canolfan Gwasanaethau Trefol Llanbedr Pont Steffan**

| Cyfanswm y Cyfleoedd Datblygu ar gyfer Tai | Tai a gwblhawyd (unedau wedi'u codi eisoes ers dechrau cyfnods y Cynllun (01/04/2007 i 31/03/2010) | Nifer y tai ar ben hynny y cafwyd caniatâd ar eu cyfer yn Awst 2010 | Gweddill y cyfleoedd fis Awst 2010 |
|---|---|---|---|
| 121 | 26 | 66 | 29 |
| Y nifer sy'n Dai Fforddiadwy: | 2 | 14 | |

5.3.6 Bydd pob datblygiad tai mewn 'Aneddiadau Cyswllt a Lleoliadau Eraill' yn amodol ar Bolisi S04. Mae cyfyngiadau yn bodoli ynglŷn â lefel y datblygu a ganiateir mewn unrhyw Anheddiad Cyswllt– Gweler Polisi S04 ac Atodiad 5 Cyfrol 1 am fanylion. Mae cyfyngiadau yn bodoli ynglŷn â lefel y datblygu a ganiateir mewn unrhyw Anheddiad Cyswllt

5.3.7 Ni chaniateir tai'r farchnad agored yn y 'Lleoliadau Eraill'. Gan hynny ni fydd Datblygu Tai yn cael ei ganiatáu yn y 'Lleoliadau Eraill' oni bai fod modd ei gyfiawnhau yn unol â TAN 6 fel annedd menter wledig neu ar yr amod ei fod yn cyflawni holl feini prawf Polisi S04, lle gellir profi'r angen am dŷ fforddiadwy (Gweler Polisi S04 ac S05).

5.3.8 Mae datblygu o fewn y Grŵp Aneddiadau wedi bod yn gyson at ei gilydd gyda datblygiadau mwy'n dod ymlaen yn Llangybi a Llanwnnen sy'n aneddiadau mwy. Mae rhai unedau fforddiadwy ar gael yn yr aneddiadau

sydd yn y Grŵp Aneddiadau: Cellan/Fisher's Arms, Cwrtnewydd, Llangybi, Llanwnnen.

5.3.9 Yr Aneddiadau sydd heb eu cysylltu â'r prif garthffosydd yw: Betws Bledrws, a Chwrtnewydd.

5.3.10 Anogir datblygwyr i geisio gwybodaeth yn gynnar gan ddarparwyr, cyn cyflwyno cais cynllunio, ynghylch a oes unrhyw gyfyngiadau mewn cysylltiad â charthffosiaeth a darparu cyfleustodau eraill.

5.3.11 Mae lefel y cyfleusterau sydd ar gael o fewn y Grŵp yn amrywio'n fawr. Mae'r Aneddiadau Cyswllt mwy, e.e. Llanwnnen, yn cynnig ystod eang o gyfleusterau sy'n cynnwys swyddfa bost a thafarn. Yn gyffredinol, mewn Aneddiadau Cyswllt llai, fel Llangybi, Betws Bledrws, Cellan/Fisher's Arms, ceir neuadd gymunedol a chapel.

5.3.12 Mae ysgolion cynradd yng Nghwrtnewydd, Llangybi a Llanwnnen.

5.3.13 Mae'r rhan fwyaf o'r Aneddiadau Cyswllt wedi'u cyfyngu gan y parth llifogydd C2 (gweler y Map Cyfyngiadau). Mae Betws Bledrws yn gyfagos i'r parth llifogydd C2, ond nid yw oddi mewn iddo. Yng Nghwrtnewydd mae'r parth llifogydd C2 yn effeithio ar ran o'r pentref, yn y canol gan mwyaf o gwmpas y cyn dafarn, y Llew Coch. Felly bydd datblygu yn y lleoliad hwn yn anodd. Mae rhannau o Langybi o fewn y parth llifogydd C2 hefyd.

5.3.14 Ni chaniateir datblygu mewn lleoliadau a effeithir gan y parth llifogydd C2 hwn onid yw'n unol â chanllawiau cenedlaethol a bydd angen cynnal Asesiad Canlyniadau Llifogydd i benderfynu a yw'n addas. Nid yw datblygu preswyl mewn ardaloedd o'r fath yn debygol o fod yn dderbyniol.

# 6. Datganiad Grŵp Aneddiadau: Grŵp 06: Llandysul

## 6.1 Trosolwg o'r Grŵp Aneddiadau:

**Canolfan Gwasanaethau Trefol:** **Llandysul**

**Aneddiadau Cyswllt yng Ngheredigion:**

Aber-banc
Capel Dewi (De)
Coed-y-bryn
Croes-lan
Ffostrasol
Henllan
Horeb
Maesymeillion
Penrhiw-llan
Pentre-llwyn/Gorrig
Pren-gwyn
Rhydlewis
Rhydowen
Talgarreg

**Mae Aneddiadau'n gysylltiedig â'r Grŵp Aneddiadau hwn yn Sir Gaerfyrddin hefyd.**

**Darpariaeth Dai (2007-2022):**

| | | Twf Tybiedig | | Cyfleoedd datblygu y dibynnir arnynt i gyflenwi (b): | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | a | b | c | d | e | f | g | h | i |
| Grŵp Aneddiadau | | % y Rhaniad | Darpariaeth Dybiedig yn seiliedig ar angen o 6000 | Ymrwymiadau ar 31 Awst 2010 | Dyraniadau Tir y Dibynnir arnynt i gyflenwi (b) | Safleoedd annisgwyl y dibynnir arnynt i gyflenwi (b) | Lwfans heb ei ddyrannu y dibynnir arnynt i gyflenwi (b) | Hygblygrwydd: Safleoedd annisgwyl yn y Ganolfan Gwasanaethau na ddibynnir arnynt i gyflenwi (b) | Hygblygrwydd: Dyraniadau yn y Ganolfan Gwasanaethau na ddibynnir arnynt i gyflenwi (b) | Cyfanswm y Cyfleoedd Datblygu i Gyflenwi (b) |
| **Llandysul** | Grŵp Aneddiadau | **100.0** | **442** | **291** | - | - | - | - | - | - |
| | **Canolfan Gwasanaethau** | **51.1** | **226** | **101** | **125** | **0** | **0** | **0** | **1** | **227** |
| | Aneddiadau Cyswllt a Lleoliadau Eraill | **48.9** | **216** | **190** | - | - | **26** | - | - | **216** |

| | | |
|---|---|---|
| Y Gofynion Cyflogaeth | Croesffordd<br>Parc Busnes Horeb | 11.56 ha |

Mae manylion y safleoedd penodol a neilltuwyd i ddiwallu'r gofynion a'r anghenion sydd wedi eu nodi i'w gweld yn Rhestr y Safleoedd a Neilltuwyd Tabl 06.02 a Thabl 06.04.

6.1.1 Mae Grŵp Aneddiadau Llandysul, sy'n ymestyn tua'r de i mewn i Sir Gaerfyrddin, yn ne-ddwyrain Ceredigion, ar hyd prif ffordd yr A486 gan mwyaf mewn coridor sy'n ymestyn i Gwm Hawen tua'r gorllewin ac i ddyffryn Cletwr tua'r dwyrain, ac Afon Teifi yn ffin iddo tua'r de. Mae'n ardal amaethyddol wasgaredig a'r rhan fwyaf o'i haneddiadau ar gyrsiau dŵr ac ar brif ffyrdd yr A486 a'r A475. Ym mis Gorffennaf 2011 roedd ei stoc dai yn 2436.

6.1.2 Mae'r cynllun datblygu i Sir Gaerfyrddin yn nodi dosbarthiad y twf yn ôl ei hierarchaeth ei hun, ar gyfer yr Aneddiadau Cyswllt i'r de i Afon Teifi sydd wedi'u henwi yng nghynllun Ceredigion. Ceir deialog barhaus rhwng yr Awdurdodau Cynllunio Lleol i sicrhau bod cynlluniau'n gyson ac yn unol â'i gilydd. Mae'r rhan fwyaf o'r aneddiadau hyn yn aneddiadau llinol bach sy'n dibynnu ar Landysul am ddiwallu eu hanghenion lleol ond gallent droi at Gaerfyrddin am waith. Ym Mhont-tyweli, chwaer-anheddiad Llandysul i'r de i Afon Teifi, ceir safleoedd cyflogaeth cyfyngedig ac uwchfarchnad leol newydd, ond mae'n dibynnu'n bennaf ar Landysul am ei hanghenion tai.

6.1.3 Mae'r Grŵp Aneddiadau'n gartref i Wasg Gomer, sy'n gwmni hirsefydlog, ac yn ganolbwynt i fusnesau sy'n ychwanegu gwerth at gynhyrchion amaethyddol, yn bennaf yng Nghanolfan Fwyd Horeb ym Mharc Busnes Horeb a ger Ffostrasol lle mae gwaith cynhyrchu gwrthwenwynau. Mae safleoedd cyflogaeth a Neilltuwyd a rhai penodedig yn dangos yr amrywiaeth o fusnesau bach sydd yn y cylch. Yn ogystal â hyn, mae'r ardal yn cynnal sioeau a digwyddiadau diwylliannol ac amaethyddol sydd o gymorth i gadw gwead y gymuned ehangach. Mae balchder yn y Gymraeg yn amlwg yn rhyngweithio pob dydd y gymuned ac yn natur ac amrywiaeth y digwyddiadau a gynhelir yn y cylch.

6.1.4 Yng Ngheredigion yr oedd y cynnydd yn y stoc dai yn y 10 mlynedd hyd at 2011 yn y Grŵp Aneddiadau dynodedig bedair gwaith yn fwy y tu allan i Landysul ag yr oedd o fewn y Ganolfan Gwasanaethau - sef 126 uned o gymharu â 33 uned yn y Ganolfan Gwasanaethau yn ystod y cyfnod. Mae strategaeth y Cynllun Datblygu Lleol yn ceisio hybu datblygu mwy cynaliadwy trwy annog bod cyfran uwch o dwf newydd yn yr ardal yn digwydd yn y Ganolfan Gwasanaethau ac yn annog creu mwy o alw yno a phwyso i weithredu'r nifer fawr o ganiatâd cynllunio sydd wedi eu rhoddi yn y dref. Felly, mae twf o 37.4% yn nifer y tai (227 o unedau) dros gyfnod y cynllun yn briodol yn y cyd-destun hwn ac yn gyffredinol ni fydd angen rheoli'r gyfradd datblygu. O ystyried lefel gyffredinol y twf yn y Grŵp Aneddiadau, mae'n bosibl i'r anheddiad a'r gymuned gymathu'r lefel twf arfaethedig heb i hynny gael effaith sylweddol ar y gymuned na'r iaith Gymraeg. Felly, ni fydd datblygiadau tai yn yr anheddiad hwn yn cael eu datblygu fesul cyfnod.

**Tirwedd**

6.1.5 Mae ardal y Grŵp Aneddiadau'n cynnwys llwyfandir uchel a chyfres o gyrsiau dŵr o wahanol hyd yn torri ar ei draws sy'n ffurfio dyffrynnoedd cul a serth yn ogystal â choridorau dyffrynnoedd ynysig a mwy agored. Mae llawer o ran ddeheuol Grŵp Aneddiadau Llandysul o fewn Ardal Tirwedd Arbennig

7: Dyffryn Teifi. Dylai ceisiadau i ddatblygu o fewn Ardal Tirwedd Arbennig fod yn unol â Pholisi DM18.

**Cadwraeth Natur**

6.1.6 I'r gogledd i Landysul mae Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDdGA) Bron Aberanerch ac ymhellach i'r gogledd mae SoDdGA, Gwarchodfa Natur Genedlaethol ac Ardal Cadwraeth Arbennig Rhos Llawr Cwrt. Ar ffin ogledd-ddwyreiniol y grŵp aneddiadau mae SoDdGA Rhos Blaencletwr. Tua'r de ac yn rhedeg drwy'r grŵp aneddiadau mae Ardal Cadwraeth Arbennig a SoDdGA Afon Teifi (gweler y Map Cynigion).

6.1.7 Y tu allan i'r safleoedd a ddiogelir, ceir amryw gynefinoedd o fewn y Grŵp, y gallai nifer ohonynt fod yn gynefinoedd â blaenoriaeth (cynefinoedd â blaenoriaeth y Cynllun Gweithredu Bioamrywiaeth, cynefinoedd A42 sydd o'r pwys mwyaf ar gyfer cadwraeth neu gynefinoedd lleol â blaenoriaeth). Yr hyn a geir yn bennaf yn Llandysul a'r Grŵp ehangach yw coetir llydanddail lled-naturiol, glaswelltir niwtral wedi'i wella a'i led-wella, glaswelltir corsiog, perthi a phrysgwydd trwchus. Yn ogystal â hynny ceir amryw gyrsiau dŵr, pyllau dŵr a llynnoedd ar draws y Grŵp.

6.1.8 Mae nifer o rywogaethau a ddiogelir a rhywogaethau â blaenoriaeth yn bresennol. Yn benodol, mae cofnodion o'r frithribin frown. Ceir amryw Orchmynion Cadw Coed hefyd.

**Mwynau**

6.1.9 Mae'r rhan fwyaf o ardal y Grŵp Aneddiadau o dan gerrig llaid, nad ydynt fel arfer yn cael eu hystyried yn adnodd mwynol. Er hynny, mae'r ffurfiant hwn yn cynnwys unedau sydd â thywodfeini trwchus a ystyrir yn adnodd. Mae nifer bach o'r ardaloedd tywodfaen hyn wedi'u dynodi'n Ardaloedd Diogelu Mwynau dan Bolisi LU27. Mae'r holl adrannau oddeutu 200 medr o hyd, ac eithrio un (i'r de i Dalgarreg) sydd tua 4 cilometr o hyd (gweler y Map Cynigion). O fewn yr Ardaloedd Diogelu Mwynau, mae Polisi LU30 yn gymwys. Mae safle chwarel bach iawn yng Ngwarallt Faerdre yn ymddangos ei fod ar linell y nodwedd hon. Mae'r safle hwn yn cynhyrchu niferoedd bach iawn o flociau tywodfaen wedi'u naddu at ddibenion addurno. Nid yw'r chwarel yn cynhyrchu cerrig adeiladu cyffredinol, agregau, na defnyddiau llenwi cyffredinol.

6.1.10 Yr hyn a geir yn bennaf yn yr Ardaloedd Diogelu Mwynau a ddynodir o dan Bolisi LU27 o fewn y Grŵp Aneddiadau hwn yw tywod a graean (gweler y Map Cynigion). I'r gorllewin i Dalgarreg mae dyddodiad sylweddol o dywod a graean yn cael ei gloddio yng Nghrug yr Eryr. Lle mae afonydd Cletwr Fawr a Chletwr Mawr yn cwrdd yn Rhydowen mae'r adnodd yn helaeth ac yn gorchuddio holl rannau isel yr anheddiad a chylch ehangach. O fewn yr Ardaloedd Diogelu Mwynau, mae Polisi LU30 yn gymwys.

## 6.2 Canolfan Gwasanaethau: Llandysul

6.2.1 Bydd yn rhaid i unrhyw ddatblygiad sy’n digwydd o fewn y Ganolfan Gwasanaethau gadw at Bolisi S01: Twf Cynaliadwy ac S02: Datblygiadau mewn Canolfannau Gwasanaethau Trefol yn ogystal â phob polisi S, LU a DM sy’n berthnasol i’r cynigion sy’n cael eu hystyried.

6.2.2 Mae’r wybodaeth a nodir isod yn berthnasol i Landysul yn ei gyfanrwydd a bydd yn cael ei ystyried mewn perthynas â phob cais cynllunio. Ceir gwybodaeth ychwanegol y dylid ei chymryd i ystyriaeth mewn perthynas â safleoedd a neilltuwyd yn y Rhestr Safleoedd a Neilltuwyd (Tabl 06.02).

6.2.3 Mae traddodiad hir yn Llandysul, ynghyd â’i chwaer-anheddiad Pont-tyweli sydd gyferbyn â hi yr ochr draw i Afon Teifi yn Sir Gaerfyrddin, o wasanaethu ei chefnwlad ac, yn benodol, ei chymuned amaethyddol, mewn cysylltiad â’i hanghenion siopa, cymdeithasol ac adloniadol lleol. Mae hefyd yn darparu ar gyfer anghenion addysgol cynradd ac uwchradd y gymuned, ac mae iddi rôl addysgol arbennig ehangach o ran cynnal y Gymraeg.

6.2.4 Mae’r dref, sydd wedi’i diffinio yng Nghynllun Gofodol Cymru fel Canolfan Leol, yn cynnwys strydoedd o resi tai traddodiadol a’r Stryd Fawr yn rhan ohonynt, sy’n ffurfio Ardal Gadwraeth sy’n gwrthgyferbynnu â datblygu mwy modern ar y tir sy’n codi a’r llwyfandir i’r gogledd-orllewin. Mae’r dref isaf wedi’i ffinio yn y de a’r dwyrain gan Afon Teifi a pharth llifogydd C2 helaeth.

6.2.5 Mae llwybr y ffordd osgoi a gwblhawyd yn ddiweddar a dadleuon ynghylch natur a threfniadaeth y ddarpariaeth addysgol yn faterion sydd o’r pwys mwyaf wrth ystyried bywiogrwydd a datblygiad Llandysul yn y dyfodol. Mae wedi bod yn gymuned gymudo ar gyfer Caerfyrddin, sydd tua 15 milltir i ffwrdd, yn ogystal â bod yn gartref i’r cwmni argraffu lleol llwyddiannus, Gwasg Gomer, sydd bellach wedi symud i adeilad modern ar gwr gogleddol y dref ger y ffordd osgoi. Er hynny, ac o ganlyniad o bosibl i’r berchnogaeth gyfyngedig ar ddaliadau tir, twf araf a gafwyd o ran tai o fewn y dref. Fodd bynnag, datblygiadau a gwblhawyd yn ddiweddar yw’r safle cyflogaeth a’r ffordd osgoi, ac nid yw eu holl effaith wedi’i gweld eto.

6.2.6 Dylai’r defnydd o dir yn y safleoedd ysgol presennol, sef ‘canol Llandysul’, fod yn destun monitro ac adolygu manwl, am mai’r ardal hon yw’r cyswllt i bob pwrpas rhwng y ‘Llandysul uchaf’ breswyl a’r Stryd Fawr. Os bydd newid yn y defnydd o’r tir hwn yn y dyfodol, dylid sicrhau ei fod yn cael budd o’i agosrwydd i’r Stryd Fawr neu dylai gynnig elfennau i ategu’r daith o’r safleoedd preswyl uwch i’r Stryd Fawr a fydd yn denu i’r cyfeiriad hwn – ar ffurf bwytai o safon uchel, pwyntiau gwasanaeth, cyfleusterau hamdden, ac yn y blaen.

**Mynediad a Thrafnidiaeth**

6.2.7 Mae Llandysul ar yr A486, y cwblhawyd ffordd osgoi arni’n ddiweddar i’r gorllewin i’r dref. Mae’r safle cyflogaeth yng Nghroesffordd yn sefyll ar y gylchfan sy’n ffurfio’r terfyn ffisegol i’r dref yn y gogledd-orllewin: mae’r gweddill ohono wedi’i ffurfio gan y ddolen o lwybrau hen a newydd yr A486.

Mae Llandysul yn gyfnewidfa ar gyfer llwybrau bws rhwng Synod Inn ar yr A487T a Chaerfyrddin, Llanbedr Pont Steffan a Chastellnewydd Emlyn/Aberteifi, sydd â gwasanaethau dyddiol. Ceir gwasanaeth ar lwybrau gwledig cylchol hefyd ar ddiwrnodau penodol.

**Darpariaeth ar gyfer twf Tai**

6.2.8 Mae'r CDLl wedi pennu darpariaeth dai bosibl o 226 o unedau ar gyfer Llandysul yn ystod cyfnod y Cynllun.

**Tabl 06.01: Darpariaeth Dai ar gyfer Canolfan Gwasanaethau Llandysul**

| Darpariaeth ar gyfer twf Tai | Tai a gwblhawyd (unedau wedi'u codi eisoes ers dechrau cyfnod y Cynllun (01/04/2007 i 31/03/2010) | Nifer y tai ar ben hynny y cafwyd caniatâd ar eu cyfer fis Awst 2010 | Gweddill y Gofyniad fis Awst 2010 |
|---|---|---|---|
| **226** | **1** | **100** | **125** |
| **Y nifer sy'n Dai Fforddiadwy:** | **0** | **21** | |

6.2.9 Yn Llandysul, mae'r cyfraddau cwblhau wedi bod yn isel iawn ers dechrau oes y CDLl hyd 2010. O ran nifer y tai y rhoddwyd caniatâd cynllunio ar eu cyfer sydd heb eu codi eto, mae nifer y cyfaddasiadau wedi bod yn fach iawn, sef tua 4%, ac mae'r gweddill, tua 96% ar gyfer tai a godir o'r newydd. Oherwydd bod cynifer o dai y rhoddwyd caniatâd cynllunio ar eu cyfer sydd heb eu codi eto, disgwylir y bydd y twf arfaethedig pellach yn gymharol fach ar ddechrau oes y CDLl. Mae diffyg seilwaith carthffosiaeth wedi peri oedi yn y gorffennol. Awgrymwyd bod monopoli ar dir datblygu ac ar ryddhau tai yn celu'r galw gwirioneddol yn Llandysul. Mae nifer o berchnogion gwahanol ar y safleoedd y cafwyd caniatâd ar eu cyfer bellach, a gallai hynny fod o gymorth i roi hwb i ddatblygu tai. Mae'r datblygiadau cymharol fawr a ganiatawyd yn digwydd yn raddol. Rhaid aros i weld a geir hwb i'r galw i adeiladu tai yn sgil y posibilrwydd y darperir ysgol 3-19 newydd yn Llandysul.

6.2.10 Rhoddir cyfle i ddarparu'r nifer o unedau sy'n weddill, a nodir yn y Cynllun Datblygu Lleol (125 uned), trwy neilltuo 1 safle (4.85 ha) fel y nodir yn y Rhestr Safleoedd a Neilltuwyd (Tabl 06.02) ac a ddangosir ar y Map Cynigion (gweler H0601). Mae'r safle a neilltuwyd wedi cael ei asesu (gweler y Papur Pwnc Asesu a Neilltuo Safleoedd 2011) ac fe'i dynodir fel yr opsiwn gorau yn y Ganolfan Gwasanaethau i ddarparu cyfleoedd ar gyfer twf mewn lleoliad cynaliadwy a fydd yn gweddu i'r ffurf adeiledig bresennol ac yn ategiad cadarnhaol iddi.

6.2.11 Mae'n bosibl fod rhywfaint o gyfle yn bodoli i ddatblygu safleoedd annisgwyl o fewn ffiniau'r anheddiad. Gan hynny ni ellir dibynnu arnynt i ddarparu cyfle i gwrdd â nifer y tai a ddynodir ar gyfer y Ganolfan Gwasanaethau hon dros cyfnod y Cynllun. Lle bydd safleoedd annisgwyl yn dod gerbron bydd angen penderfynu arnynt yn unol â Pholisi S02.

6.2.12 Mae'n ofynnol i bob datblygiad ar safleoedd annisgwyl gydymffurfio â Pholisi S01 ac S02. Ar wefan y Cyngor ceir adroddiadau misol sy'n diweddaru'r sefyllfa mewn perthynas â nifer yr unedau sy'n dal i fod heb eu hymrwymo, allan o'r cyfanswm o cyfanswm o 226 uned.

6.2.13 Fel y nodwyd yn flaenorol uchod, nid oes rheswm dros gredu y bydd lefel y twf a gynigir ar gyfer Llandysul yn cael effaith negyddol ar y gymuned a'r iaith Gymraeg yno. Gan hynny nid oes angen rheoli ar ba raddfa y bydd datblygiadau yn dod gerbron yn ystod cyfnod y Cynllun. Gan hynny ni fydd unrhyw '**ddatblygu fesul cyfnod**' i'r perwyl hwnnw, fel y diffinnir hynny yn y Rhestr Termau yng Nghyfrol 1 y Cynllun Datblygu Lleol.

6.2.14 Bydd Polisi LU05 yn arbennig o berthnasol o safbwynt y ffordd y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn penderfynu ar geisiadau cynllunio er mwyn sicrhau bod pob caniatâd cynllunio a roddir yn cael ei droi'n dai a adeiladir ar gyfer y Ganolfan Gwasanaethau. Gan hynny bydd angen bod unrhyw ganiatad a roddir mewn perthynas â safleoedd a neilltuwyd (ac mewn rhai achosion, mewn perthynas â safleoedd annisgwyl) yn adlewyrchu Polisi LU05 (Maen Prawf 1) yn arbennig, sy'n mynnu, lle bo'n briodol, mai rhan yn unig o safle fydd yn cael ei ganiatáu ar y tro. Gan hynny bydd safleoedd yn y Ganolfan Gwasanaethau hon yn ddarostyngedig i 'ddatblygu fesul cyfnod', fel y'i diffinir ym Mholisi LU05 (gweler hefyd y diffiniad pellach yn y Rhestr Termau yng Nghyfrol 1) oni bai bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno, yn y drafodaeth cyn gwneud cais, nad oes angen hynny.

6.2.15 Nodir y dwysedd datblygu cyfartalog ar gyfer y safle a neilltuwyd yn y Rhestr Safleoedd a Neilltuwyd. Dwysedd datblygu cyfartalog yr hectar ar gyfer tai ar y Safleoedd a Neilltuwyd yn Llandysul yw 26 uned yr hectar Dylid cymryd y dwysedd cyfârtalog o 26 uned yr hectar fel canllaw dechreuol ar gyfer pob safle annisgwyl yn yr anheddiad. Yr oedd yr Astudiaeth Capasiti Trefol a gwblhawyd ar ran yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn 2008 yn awgrymu dwysedd o 35 yr hectar (Arwynebedd Datblygadwy Net) ar gyfer Llandysul. Mewn astudiaeth fwy diweddar ynghylch hyfywedd awgrymwyd bod y dwyseddau adeiladu ychydig yn is ar hyn o bryd, ac awgrymwyd dwysedd yr hectar oddeutu 28. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol o'r farn bod dwysedd yr hectar o 26 yn sail resymol ar gyfer cyfrifo dwyseddau yn Llandysul, o gofio'r gofyniad am fannau agored, cadwraeth natur, systemau draenio cynaliadwy, ac ati.

**Gofynion Economaidd**

6.2.16 Mae Strategaeth Adfywio Gofodol Llandysul a Phont-tyweli (Llandysul a Phont-Tyweli Ymlaen Cyf, 2007) yn awgrymu bod angen strwythurol yn Llandysul, er mwyn sicrhau economi cynaliadwy, i gyfeirio cyfran uwch o'r boblogaeth o oed gweithio i gyflogaeth ac i wella'r cymysgedd anffafriol o swyddi a galwedigaethau yn yr economi lleol. Mae'n awgrymu bod angen lleihau allfudo ymhlith y rai sydd â sgiliau gwell a gostwng y lefelau uchel o gymudo allan drwy gynnig cyfleoedd ar gyfer cyflogaeth leol grefftus â chyflog gwell yn ogystal â seilwaith i gynnal cyflogaeth drwy weithio gartref. Y bwriad wrth ddatblygu adeiladau diwydiannol modern yng Nghroesffordd a Horeb yw cynnig cyfle ar gyfer mwy o weithgynhyrchu cynhenid a mentrau

sy'n deillio o waith entrepreneuriaid brodorol, yn y sectorau cynhyrchu bwyd, diwylliannol, twristiaeth ac economi gymdeithasol.

6.2.17 Yn ôl yr adroddiad ar Anghenion Manwerthu Aberteifi a Llanbedr Pont Steffan, CACI, (2008), nid yw Llandysul ond yn cipio 4.9% o gyfanswm y gyfran farchnad yn nalgylch Aberteifi a 4.4% o gyfanswm y gyfran farchnad yn nalgylch Llanbedr Pont Steffan. Ni fu angen neilltuo safleoedd yn benodol ar gyfer darpariaeth manwerthu newydd yn y Cynllun Datblygu Lleol. Dylid penderfynu ar unrhyw geisiadau a dderbynnir yn unol â Pholisi S02 a pholisïau LU a DM perthnasol.

6.2.18 Mae'n bosibl y bydd datblygu'r uwchfarchnad yn ddiweddar ym Mhont-tyweli o gymorth i leihau'r duedd i'r boblogaeth leol deithio i uwchfarchnadoedd mewn trefi cyfagos mwy i siopa am y rhan fwyaf o'u bwyd.

6.2.19 Mae amrywiaeth neilltuol o siopau annibynnol ar Stryd Fawr Llandysul, y mae'r Strategaeth Adfywio'n argymell eu clystyru ymhellach i adlewyrchu'r brand 'Bwyd Araf', ac a allai fanteisio ar y genre manwerthu 'Tref Araf', gan bwysleisio arlwy manwerthu a phrofiad siopa gwahanol.

6.2.20 Nid yw effaith ffordd osgoi Llandysul ar fusnesau manwerthu lleol wedi'i llawn ddeall eto, ond mae'n bosibl y bydd angen ymgyrch farchnata ymosodol drwy frandio a manwerthu i wneud iawn am golli masnach rhai sy'n mynd heibio drwy hyrwyddo Llandysul fel cyrchfan manwerthu arbennig. Mae'r Strategaeth Adfywio yn rhoi pwys mawr ar y gobaith o gysylltu ymgyrch o'r fath â chryfderau presennol Llandysul drwy greu cyswllt manwerthu rhwng y Ffocws Gweithgarwch a Thwristiaeth o gwmpas yr Afon, y Paddlers a chanol y dref.

6.2.21 Mae Ffin Canol y Dref (gweler y Map Cynigion) wedi'i gosod i ddynodi'r ardaloedd hyn ac i hybu datblygu cynaliadwy yn yr ardaloedd oddi mewn iddi.

**Cyfleustodau**

6.2.22 Yn y cyfnod hwn gellid hybu datblygu yn yr ardaloedd sydd ym mhen deheuol y dalgylch (i'r de i Lôn Wesley). Ceir cyfyngiadau hydrolig yn y dalgylch sydd wedi achosi llifogydd a llygredd yn yr amgylchedd. Nid oes cynlluniau ar hyn o bryd yn y rhaglen fuddsoddi bresennol (ar gyfer y blynyddoedd 2005-2010) i ddatrys y problemau hyn, ac nid yw'r rhaglen nesaf (ar gyfer y blynyddoedd 2010-2015) wedi'i chwblhau eto. Mae datblygwyr yn cael dewis ariannu gwelliannau cyn gwneud unrhyw waith Rheoliadol arfaethedig, o dan Adrannau 98-101 (gofyniad am garthffosydd) Deddf y Diwydiant Dŵr 1991. Mae cyfraniadau gan ddatblygwyr yn ofynnol o dan y dull hwn.

6.2.23 Mae'r cyfyngiadau sydd ar safleoedd a'r gofynion penodol a geisir o ran materion sy'n ymwneud â dŵr a charthffosiaeth i'w gweld ar wefan y Cyngor.

**Addysg**

6.2.24 Mae'r Cyngor yn adolygu'r ddarpariaeth addysg ledled y Sir a chynhyrchwyd yr adroddiad 'Datblygu Addysg yng Ngheredigion' yn 2009. Yn ddiweddar rhoddwyd sêl bendith mewn egwyddor i gynlluniau rhesymoli ar gyfer addysg 3-19 mewn ysgol ardal yn Llandysul. Byddai unrhyw gynlluniau yn y dyfodol yn gallu creu goblygiadau o ran defnydd tir ar gyfer Llandysul gan gynnwys yr adeiladau ysgol presennol yn y dref ac yn yr Aneddiadau Cyswllt a bydd angen eu dal dan sylw.

**Cyfleusterau Adloniant, Hamdden a Chymunedol**

6.2.25 Mae dewis da o gyfleusterau cymunedol yn Llandysul sy'n cynnwys canolfan ieuenctid bwrpasol, gofal iechyd sylfaenol, llyfrgell, canolfan hamdden a phwll nofio yn ogystal â neuadd gymunedol fawr, caffis a thafarnau a chyfleusterau adloniant awyr agored ffurfiol ac anffurfiol. Byddai unrhyw gynigion ar gyfer ysgol ardal yn gallu arwain at newid strwythur y ddarpariaeth o gyfleusterau hamdden yn y dref. Mae clwb genweirio sefydledig a chanolfan chwaraeon dŵr a chanwio dŵr gwyn sy'n denu cefnogaeth gryf iawn ac sy'n bwysig ac yn boblogaidd yn y rhanbarth.

**Llifogydd**

6.2.26 Mae rhan isaf pentref Llandysul wedi'i chyfyngu'n sylweddol gan barth llifogydd C2. Ymhlith y peryglon posibl eraill y mae llifogydd oherwydd dŵr ffo.

**Tirwedd**

6.2.27 Mae amgylchedd naturiol ac adeiledig Llandysul a'r cylch yn ddeniadol iawn. Mae llawer o gymeriad yn nhreflun Llandysul, ac ymysg y nodweddion nodedig y mae casgliad clòs o strydoedd a lonydd cul, adeiladau wedi'u gwneud o gerrig a llechi a chasgliad da o ffryntiadau siopau Fictoraidd. Mae nifer o adeiladau rhestredig gan gynnwys Pont Llandysul ac Eglwys Tysul Sant. Ceir Ardal Gadwraeth (gweler y Map Cynigion) sy'n cwmpasu rhan ganolog hynaf y dref ynghyd â thir parc yn gyfagos i Afon Teifi, lle y cafwyd gwaith amgylcheddol a gwaith i wella mynediad cyhoeddus.

**Ystyriaethau Eraill**

6.2.28 Wrth ddatblygu yn Llandysul uchaf dylid rhoi'r flaenoriaeth nesaf, ar ôl tai fforddiadwy, i gamau i gyfrannu at fentrau cludiant cymunedol sydd â'r amcan o hybu bywiogrwydd siopa yn y stryd fawr.

**Cyfeiriad Cyffredinol Twf yn y Dyfodol**

6.2.29 Os na fydd ardal y campws ysgolion/canolfan hamdden yn cael ei dewis ar gyfer ailddatblygu cyfleusterau addysg, hwn fyddai'r safle a ffafrir yn Llandysul ar gyfer dibenion tai yn y dyfodol a dibenion cymunedol posibl yn y dyfodol. Mae potensial yn y safle i ddarparu datblygiadau tai a fyddai'n ddigon agos at y stryd fawr fel eu bod yn debygol o gymell preswylwyr i gefnogi busnesau'r stryd fawr. Byddai manteision i hynny o safbwynt cynllunio o ran datblygu cynaliadwy oherwydd mae'n safle tir llwyd. Byddai'r safle hefyd yn cynnig dilyniant preswyl i Landysul uchaf. Ystyrir y gallai fod manteision pwysig i hynny o'i gymharu â datblygu'r safleoedd maes glas ar

gyrion y pentref ger Parc yr Ynn, sef y cyfeiriad ar gyfer datblygu tai yn y dyfodol a fyddai'n cael ei ffafrio fel arall.

**Tabl 06.02: Rhestr y Safleoedd a Neilltuwyd: Canolfan Gwasanaethau Trefol Llandysul:**

**Safleoedd a Neilltuwyd ar gyfer Tai**:

| **Cyfeirnod Safle** | H0601 |
|---|---|
| **Enw** | Y tu cefn i'r Ffawydd, Llandysul |
| **Arwynebedd (ha)** | 4.85 |
| **Cynnig** | Datblygu Preswyl: tai cyffredinol gyda thai fforddiadwy<br><br>Dwysedd canllaw yr ha gros: 26<br>Amcangyfrif o'r nifer terfynol: 126 o unedau<br>Amcangyfrif o nifer y Tai Fforddiadwy: 25.2 o unedau |
| **Nodweddion y Safle, Cyfyngiadau a Gofynion** | |
| Safle Maes Glas tonnog/ar oleddf ysgafn.<br><br>Disgwylir y bydd angen amser paratoi i gynull y tir a darparu mynediad o safleoedd datblygu cyffiniol. Felly, anogir datblygwyr i weithio ar fanylion y cais cynllunio yn gynnar yng nghyfnod y cynllun gyda'r awdurdod cynllunio lleol fel na fydd oedi diangen o ran cyflenwi'r datblygiad.<br><br>Yn ôl LANDMAP Cyngor Cefn Gwlad Cymru, mae'r safle'n rhan o'r canlynol:<br>Tirwedd Ddiwylliannol ac iddi werthusiad cyffredinol Uchel<br>Tirwedd Ddaearegol ac iddi werthusiad cyffredinol Canolig<br>Tirwedd Hanesyddol ac iddi werthusiad cyffredinol Eithriadol<br>Cynefin Tirwedd ac iddo werthusiad cyffredinol Canolig<br>Tirwedd Weledol a Synhwyraidd ac iddi werthusiad cyffredinol Uchel<br><br>Mae coed a pherthi yn eu llawn dwf o gwmpas a thrwy'r safle (y gallai rhai ohonynt fod yn 'berthi pwysig'). Bydd angen gwarchod a rheoli'r rhain yn unol â Pholisïau DM10, DM15 a DM20. Dylid cynnwys clustogfa o 1m o leiaf o'r canopi/clawdd, gan ddibynnu ar adeiledd y gwreiddiau.<br><br>Mae rhan o'r safle'n laswelltir wedi'i led-wella sy'n gyforiog o rywogaethau y dylid eu diogelu'n yn unol â Pholisi DM15.<br><br>Bydd angen cyflwyno arolygon ac adroddiadau priodol gyda chynigion a gwarchod a rheoli rhywogaethau, cynefinoedd a chysylltedd ecolegol yn unol â pholisïau cenedlaethol a Pholisïau DM14 a DM15. Yn benodol, efallai y bydd angen cynnal arolygon o ystlumod, moch daear ac ymlusgiaid.<br><br>Dylid cynnwys camau i wella bioamrywiaeth, e.e. darparu mannau yn yr adeilad i ystlumod, plannu coed ac ati., fel rhan o unrhyw gynnig datblygu yn unol â Pholisïau DM14 a DM15.<br>Ceisir sicrhau mannau agored ar y safle. Dylid darparu hyn ar ffurf Man Glas Naturiol Hygyrch Cymunol a Lle Chwarae Naturiol â Chyfarpar (gweler Polisi LU24). | |

| |
|---|
| Mae'r cyfyngiadau sydd ar safleoedd a'r gofynion penodol a geisir o ran materion sy'n ymwneud â dŵr a charthffosiaeth i'w gweld ar wefan y Cyngor.<br><br>Bydd angen mynediad ar ôl datblygu safleoedd cyfagos a dylid sicrhau cysylltiadau ar gyfer cysylltedd hirdymor â ffurfiau adeiledig newydd a phresennol. Wrth greu cysylltiadau rhwng y lleiniau hyn a'r datblygiadau presennol dylid sicrhau bod yr ardal gyfan yn athraidd a dylid canolbwyntio'n benodol ar greu lleoedd er mwyn gwrthweithio cymeriad 'stad' trechol y datblygu cyfagos. |

**Safleoedd a Neilltuwyd ar gyfer Cyflogaeth:**

| | |
|---|---|
| **Cyfeirnod Safle** | E0601 |
| **Enw** | Croesffordd, Llandysul |
| **Arwynebedd gros (ha)** | 6.43 |
| **Tir Ychwanegol sydd ar gael (ha)** | 1.6 |
| **Categori** | Ansawdd Uchel |
| **Cynnig** | Gwneud y defnydd mwyaf o'r tir sy'n weddill ac ailddatblygu a/neu resymoli'r safle presennol i ddarparu ar gyfer dibenion B1, B2 a B8. |
| **Nodweddion y Safle, Gofynion a Chyfyngiadau** | |
| Safle Tir Llwyd gyda thua 1.6ha o dir Maes Glas.<br><br>Mae'r rhan fwyaf o'r safle a ddatblygwyd yn wastad. Mae'r tir yn disgyn yn sydyn tua'r de/de-ddwyrain.<br><br>Dylai'r dyluniad a'r cynllun geisio Gwneud y defnydd mwyaf o dir, ond lleihau effeithiau ar yr ardal o gwmpas.<br><br>Mae'r safle'n agored ac yn weladwy, felly rhoddir anogaeth i wneud gwaith tirweddu priodol er mwyn sgrinio fel rhan o unrhyw ddatblygu neu ailddatblygu neu resymoli ym mhob rhan o'r safle.<br><br>Gweler LANDMAP Cyngor Cefn Gwlad Cymru.<br><br>Dylid gwarchod Safleoedd Rhyngwladol rhag llygredd aer yn unol â pholisïau cenedlaethol a Pholisi DM14.<br><br>Mae coed a phrysgwydd ym mhob rhan o'r safle a bydd angen gwarchod a rheoli'r rhain yn unol â Pholisïau DM10, DM15 a DM20. Dylid cynnwys clustogfa o 1m o leiaf o'r canopi/clawdd, gan ddibynnu ar adeiledd y gwreiddiau.<br><br>Mae'r safle'n agos at ffos y dylid ei diogelu yn unol â Pholisïau DM15 a DM22. Dylid cynnwys clustogfa o 7m o leiaf o'r datblygiad.<br><br>Glaswelltir niwtral sydd wedi'i led wella yw'r safle'n rhannol a dylid ei ddiogelu a'i reoli'n unol â Pholisi DM15. | |

Bydd yn ofynnol cyflwyno arolygon ac adroddiadau priodol gyda chynigion a gwarchod a rheoli rhywogaethau, cynefinoedd a chysylltedd ecolegol yn unol â pholisïau cenedlaethol a Pholisïau DM14 a DM15. Yn benodol, efallai y bydd angen arolygon o ystlumod, ymlusgiaid ac amffibiaid.

Dylid cynnwys camau i wella bioamrywiaeth, e.e. darparu mannau yn yr adeilad i ystlumod, plannu coed ac ati., fel rhan o unrhyw gynnig datblygu yn unol â Pholisïau DM14 a DM15.

Mae'r cyfyngiadau sydd ar safleoedd a'r gofynion penodol a geisir o ran materion sy'n ymwneud â dŵr a charthffosiaeth i'w gweld ar wefan y Cyngor.

Disgwylir gwella cysylltiadau ar gyfer trafnidiaeth gyhoeddus, beicio a cherdded fel rhan o'r datblygu ar y safle.

## 6.3 Aneddiadau Cyswllt a Lleoliadau Eraill y Tu Allan i'r Canolfannau Gwasanaethau

6.3.1 Mae'r materion a chyfyngiadau manwl sy'n dilyn yn ymwneud ag Aneddiadau Cyswllt a Lleoliadau Eraill y Tu Allan i'r Canolfannau Gwasanaethau a dylid eu hystyried ochr yn ochr â'r materion a chyfyngiadau cyffredinol hynny sydd wedi'u nodi eisoes yn y Trosolwg o'r Grŵp Aneddiadau.

6.3.2 Mae datblygu mewn lleoliadau dros y ffin yn Sir Gaerfyrddin yn ddibynnol ar gynlluniau datblygu Sir Gaerfyrddin (Cynllun Datblygu Unedol wedi'i fabwysiadu neu Gynllun Datblygu Lleol dilynol). Bydd datblygu mewn lleoliadau y tu allan i'r Ganolfan Gwasanaethau sydd o fewn Ceredigion yn ddibynnol ar bolisïau CDLl Ceredigion a pholisïau cenedlaethol perthnasol.

6.3.3 Mae lleoliad yr Aneddiadau Cyswllt, fel y maent wedi'u rhestru yn y datganiad rhagarweiniol, wedi'i ddangos ar y Map Cynigion cyffredinol. Nid yw Mapiau Mewnosod unigol wedi'u darparu ar gyfer Aneddiadau Cyswllt na ffiniau anheddiad ychwaith.

6.3.4 Yn gyffredinol, nid oes tir wedi'i neilltuo'n benodol i'w ddatblygu mewn lleoliadau heblaw'r Ganolfan Gwasanaethau. Cyfeirir at unrhyw eithriadau i hyn yn Nhabl 06.04 isod ac maent wedi'u dangos ar y Map Cynigion.

6.3.5 Mae Aneddiadau Cyswllt ar brif ffyrdd yr A486 a'r A475 yn lleoliadau mwy cynaliadwy sydd â gwasanaethau trafnidiaeth gyhoeddus mwy rheolaidd i'r dref. Mae Aneddiadau Cyswllt yn nyffrynnoedd yr afonydd yn fwy dibynnol ar geir ond maent yn cael budd o'r cynllun cludiant cymunedol Bwcabus, sy'n cysylltu nifer ohonynt yn Nyffryn Teifi â Llandysul. Fodd bynnag, dim ond ar hyd ffyrdd gwledig cymharol gul y gellir cael mynediad i'r Aneddiadau Cyswllt hyn. Mae darpariaeth gyfyngedig o lwybrau cerdded diogel yn llawer ohonynt.

6.3.6 Yng nghyd-destun tai yn benodol, mae'r ymrwymiadau (anheddau a gwblhawyd a'r rheini y mae caniatâd ar eu cyfer ond sydd heb eu hadeiladu

neu eu cwblhau eto) sydd wedi'u nodi yn Nhabl 06.03 yn bodoli eisoes o fewn yr Aneddiadau Cyswllt ac mewn Lleoliadau Eraill o fewn y Grŵp (hynny yw, heb gynnwys y Ganolfan Gwasanaethau). Mae niferoedd y tai ar ben hynny y cafwyd caniatâd ar eu cyfer yn amcangyfrifon ar gyfer 2010 a byddant yn newid yn ystod cyfnod y Cynllun:

**Tabl 06.03. Crynodeb o'r Ddarpariaeth a'r Cyfleoedd sy'n Weddill mewn Aneddiadau a Lleoliadau y Tu Allan i Ganolfan Gwasanaethau Llandysul**

| Cyfanswm y ddarpariaeth ar gyfer twf Tai | Tai a gwblhawyd (unedau wedi'u codi eisoes ers dechrau cyfnod y Cynllun (01/04/2007 i 31/03/2010) | Nifer y tai ar ben hynny y cafwyd caniatâd ar eu cyfer fis Awst 2010 | Gweddill y Cyfleoedd fis Awst 2010 |
|---|---|---|---|
| **216** | **32** | **158** | **26** |
| **Y nifer sy'n Dai Fforddiadwy:** | **3** | **24** | |

6.3.7 Bydd pob datblygiad tai mewn 'Aneddiadau Cyswllt a Lleoliadau Eraill' yn amodol ar Bolisi S04. Mae cyfyngiadau'n bodoli mewn perthynas â lefel y datblygiad a ganiateir mewn unrhyw Anheddiad Cyswllt – I gael manylion pellach gweler Polisi S04 ac Atodiad 5 Cyfrol 1.

6.3.8 Ni chaniateir tai'r farchnad agored yn y 'Lleoliadau Eraill'. Gan hynny, yr unig adeg y bydd Datblygiad Tai yn cael ei ganiatáu yn y 'Lleoliadau Eraill' yw lle gellir ei gyfiawnhau yn unol â TAN 6 fel annedd ar gyfer menter wledigneu, yn amodol ar gyflawni holl feini prawf Polisi S04, lle gellir profi'r angen am dŷ fforddiadwy (Gweler Polisi S04 ac S05).

6.3.9 Bu marchnad leol draddodiadol mewn lleiniau sengl ar ochr y ffordd ar gyfer hunan-adeiladu yn yr aneddiadau y tu allan i Landysul, mewn ymateb i ddiffyg tai fforddiadwy i'w gwerthu o fewn y dref. Mae hon yn duedd y mae'n rhaid i'r CDLl geisio ei gwrthweithio gyda chynllunio mwy effeithiol ar gyfer tai fforddiadwy yn Llandysul ei hun.

6.3.10 Mae'r gyfradd ddatblygu uwch o lawer y tu allan i Landysul – o ran nifer y tai a gwblhawyd a'r nifer ar ben hynny y cafwyd caniatâd ar eu cyfer – yn adlewyrchu'n rhannol y cyfyngiadau ar ddatblygu yn Llandysul sy'n debygol o gael eu datrys wrth i gyfnod y cynllun fynd ymlaen. Mae'r ddarpariaeth bresennol y tu allan i'r Ganolfan Gwasanaethau yn sylweddol a bydd yn debygol o fodloni llawer o'r angen tai lleol ar gyfer cyfnod y Cynllun, a bydd y rhan fwyaf o Aneddiadau Cyswllt yn derbyn ambell uned ychwanegol sengl yn unig.

6.3.11 O ran yr economi, mae safle arbenigol pwysig ym Mharc Busnes Horeb, y tu allan i Landysul, lle saif Canolfan Fwyd Cymru (gweler Polisi S01, y Map Cynigion a Thabl 06.02: Rhestr y Safleoedd a Neilltuwyd). Mae Polisi LU12 hefyd yn cynnig ymateb mwy hyblyg na neilltuo tir yn unig, i gymryd i ystyriaeth natur anrhagweladwy gweithgareddau entrepreneuraidd ar raddfa fach.

6.3.12 Anogir datblygwyr i ofyn am wybodaeth yn gynnar gan ddarparwyr, cyn cyflwyno cais cynllunio, ynghylch a oes unrhyw gyfyngiadau mewn cysylltiad â darparu cyfleustodau.

6.3.13 Yn Aber-banc, Croes-lan, Ffostrasol, Henllan, Horeb, Penrhiw-llan, Pentre-llwyn/Gorrig, Rhydlewis a Thalgarreg, y cyfleustodau yw trydan, cyflenwad dŵr a charthffosydd cyhoeddus. Rhaid cael systemau draenio cynaliadwy i ddraenio safleoedd.

6.3.14 Nid yw'r Aneddiadau Cyswllt sy'n weddill wedi'u cysylltu â system garthffosydd gyhoeddus. Yn Rhydowen, rhaid cynnwys dŵr budr o ddraeniau mewn carthbyllau dyfrglos wedi'u selio i atal llygru dŵr daear.

6.3.15 Yng Nghapel Dewi (de), Coed-y-bryn, Maesymeillion, a Phren-gwyn dibynnir am waredu elifion dŵr budr ar ddefnyddio tanc septig a draenio safleoedd drwy ddefnyddio systemau draenio cynaliadwy, er mwyn peidio â llygru ffynonellau dŵr.

6.3.16 Mae'r Cyngor yn adolygu'r ddarpariaeth addysg ledled y Sir a chynhyrchwyd yr adroddiad 'Datblygu Addysg yng Ngheredigion' yn 2009. Cytunwyd mewn egwyddor ar ysgol ardal 3-19 newydd i gymryd lle ysgolion sydd o fewn rhan o'r Grŵp hwn. Fodd bynnag, bydd angen dal sylw ar yr adroddiad ac ar unrhyw gynlluniau yn y dyfodol i benderfynu ynghylch unrhyw oblygiadau o ran defnydd tir. Ar hyn o bryd mae ysgolion cynradd yn Aber-banc, Coed-y-bryn, Capel Cynon, a Rhydlewis.

6.3.17 Mae lefel y cyfleusterau'n amrywio'n fawr rhwng y naill Anheddiad Cyswllt a'r llall. Yng Nghapel Dewi (de), Coed-y-bryn, Ffostrasol, Penrhiw-llan, Rhydlewis a Thalgarreg ceir neuaddau pentref, ac mae clwb pêl-droed yn Ffostrasol a mannau chwarae yn Rhydlewis a Chroes-lan. Mae tafarnau yn Ffostrasol, Pren-gwyn, Penrhiw-llan a Thalgarreg. Ceir cyfleusterau siopa lleol yng Nghroes-lan, Ffostrasol, a Phenrhiw-llan. Mae adeilad ar gyfer arwerthiannau a safle gweithdy bach yn Henllan.

6.3.18 Mae parth llifogydd C2 yn effeithio ar Aber-banc, Henllan, Pantolwen, Pentre-llwyn/Gorrig, Pont-siân, Rhydowen, Talgarreg a Thre-groes. Mae dŵr ffo yn broblem mewn llawer o aneddiadau.

**Tabl 06.04: Rhestr y Safleoedd a Neilltuwyd ar gyfer Aneddiadau Cyswllt a Lleoliadau Eraill y tu allan i Canolfannau Gwasanaethau**

| | |
|---|---|
| **Cyfeirnod Safle** | E0602 |
| **Enw** | Parc Busnes Horeb, Horeb |
| **Arwynebedd gros (ha)** | 5.13 |
| **Tir Ychwanegol sydd ar gael (ha)** | 3.2 |
| **Categori** | Ansawdd Uchel |
| **Cynnig** | Gwneud y defnydd mwyaf o'r tir sy'n weddill ac ailddatblygu a/neu resymoli'r safle presennol i ddarparu ar gyfer dibenion B1 a B2. |

| **Nodweddion y Safle, Gofynion a Chyfyngiadau** |
|---|
| Safle Tir Llwyd gyda thua 3.2ha o dir Maes Glas<br><br>Topograffi cymharol wastad, ar oleddf tua'r de.<br><br>Dylai'r dyluniad a'r cynllun geisio Gwneud y defnydd mwyaf o dir, ond lleihau effeithiau ar yr ardal o gwmpas. Byddid yn disgwyl cael gwelliannau mewn cysylltiadau ar gyfer trafnidiaeth gyhoeddus, beicio a cherdded fel rhan o'r datblygu ar y safle.<br><br>Rhoddir anogaeth i glystyru gweithgareddau ar y safle hwn sy'n agos iawn at ffordd gyswllt yr A486 rhwng y de a'r gogledd, fel rhan o'r ymdrech i hybu cynnyrchu o werth uwch yn economi Ceredigion.<br><br>Gweler LANDMAP Cyngor Cefn Gwlad Cymru.<br><br>Dylid gwarchod Safleoedd Rhyngwladol rhag llygredd aer yn unol â pholisïau cenedlaethol a Pholisi DM14.<br><br>Mae ychydig o goed a phrysgwydd ym mhob rhan o'r safle. Bydd angen gwarchod a rheoli'r rhain yn unol â Pholisïau DM10, DM15 a DM20. Dylid cynnwys clustogfa1m o'r canopi/clawdd, gan ddibynnu ar adeiledd y gwreiddiau.<br><br>Mae'r safle'n agos at ffos a phwll dŵr a ddylai gael eu diogelu yn unol â Pholisïau DM15 a DM22. Dylid cynnwys clustogfa o 7m o leiaf o'r datblygiad.<br><br>Glaswelltir sydd wedi'i led wella yw'r safle'n rhannol a dylid ei ddiogelu a'i reoli'n unol â Pholisi DM15.<br><br>Bydd angen cyflwyno arolygon ac adroddiadau priodol gyda chynigion a gwarchod a rheoli rhywogaethau, cynefinoedd a chysylltedd ecolegol yn unol â pholisïau cenedlaethol a Pholisïau DM14 a DM15. Yn benodol, efallai y bydd angen cynnal arolygon o ystlumod, ymlusgiaid ac amffibiaid.<br><br>Dylid cynnwys camau i wella bioamrywiaeth, e.e. darparu mannau yn yr adeilad i ystlumod, plannu coed ac ati., fel rhan o unrhyw gynnig datblygu yn unol â Pholisïau |

DM14 a DM15.

Oherwydd yr ardaloedd hysbys ar y safle sydd â gwerth uchel o ran bioamrywiaeth, mae oddeutu 0.25ha o'r arwynebedd cyfan (5.13ha) heb fod ar gael i'w ddatblygu. Mae'n debygol y gellir cyflawni hynny drwy'r dwyseddau arfaethedig sydd wedi eu nodi ym Mhrif Adroddiad Astudiaeth Safleoedd Cyflogaeth De Ceredigion (NLP), ac oni ellir gwneud hynny caiff ei dynnu o'r cyfanswm.

Mae'r cyfyngiadau sydd ar safleoedd a'r gofynion penodol a geisir o ran materion sy'n ymwneud â dŵr a charthffosiaeth i'w gweld ar wefan y Cyngor.

# 7. Datganiad Grŵp Aneddiadau: Grŵp 07: Tregaron

## 7.1 Trosolwg o'r Grŵp Aneddiadau:

**Canolfan Gwasanaethau Gwledig:** **Tregaron**

**Aneddiadau Cyswllt yng Ngheredigion:**
Bronnant
Llanddewibrefi
Llangeitho

**Darpariaeth Dai (2007-2022):**

| | | **Twf Tybiedig** | | **Cyfleoedd datblygu y dibynnir arnynt i gyflenwi (b):** | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | **a** | **b** | **c** | **d** | **e** | **f** | **g** | **h** | **i** |
| **Grŵp Aneddiadau** | | **% y Rhaniad** | **Darpariaeth Dybiedig yn seiliedig ar angen o 6000** | **Ymrwymiadau ar 31 Awst 2010** | **Dyraniadau Tir y Dibynnir arnynt i gyflenwi (b)** | **Safleoedd annisgwyl y dibynnir arnynt i gyflenwi (b)** | **Lwfans heb ei ddyrannu y dibynnir arnynt i gyflenwi (b)** | **Hygblygrwydd: Safleoedd annisgwyl yn y Ganolfan Gwasanaethau na ddibynnir arnynt i gyflenwi (b)** | **Hygblygrwydd: Dyraniadau yn y Ganolfan Gwasanaethau na ddibynnir arnynt i gyflenwi (b)** | **Cyfanswm y Cyfleoedd Datblygu i Gyflenwi (b)** |
| **Tregaron** | Grŵp Aneddiadau | 100.0 | 176 | 82 | | | | | | |
| | **Canolfan Gwasanaethau** | **58.0** | **102** | **24** | 78 | **0** | **0** | **0** | 16 | **118** |
| | Aneddiadau Cyswllt a Lleoliadau Eraill | 42.0 | 74 | 58 | | | 16 | | | 74 |

**Yr Angen am Fwynau:** Chwarel y Pant, Llanddewibrefi 3.18ha

Mae manylion y safleoedd penodol a neilltuwyd i ddiwallu'r gofynion a'r anghenion sydd wedi eu nodi i'w gweld yn Rhestr y Safleoedd a Neilltuwyd Tabl 07.02 a Thabl 07.04.

**Gofynion Defnydd Cymysg:** Canolfan Gofal Iechyd Integedig gyda thai gofal ychwanegol 1.86ha

Mae manylion y safleoedd penodol a neilltuwyd i ddiwallu'r gofynion a'r anghenion sydd wedi eu nodi i'w gweld yn Rhestr y Safleoedd a Neilltuwyd Tabl 07.02 a Thabl 07.04.

7.1.1 Saif Grŵp Aneddiadau Tregaron ym mhen dwyreiniol eithaf y Sir ac mae'n cwmpasu un o'r tirweddau mwyaf gwerthfawr yng Ngheredigion.

7.1.2 Oherwydd natur anghysbell yr ardal mae'r Aneddiadau Cyswllt yn dibynnu ar Dregaron am lawer o'u hanghenion am nwyddau cyfleus. Fodd bynnag, mae Aberystwyth a Llanbedr Pont Steffan yn chwarae rhan bwysig o ran diwallu anghenion mwy cyffredinol yr ardal am nwyddau cymharol.

7.1.3 Mae'r Grŵp Aneddiadau hwn ym mherfeddion cefn gwlad yn un o'r Grwpiau mwyaf o ran ei faint daearyddol. Mae'n cynnwys Mynyddoedd Cambria, sy'n ymestyn hyd at Bowys. Er bod y Grŵp hwn am y ffin â Phowys, y sir gyfagos, mae Mynyddoedd Cambria'n rhwystr naturiol rhag datblygu ac oherwydd hynny, nid oes aneddiadau wedi eu henwi ym Mhowys fel rhai sy'n troi at Dregaron am wasanaethau a chyfleusterau.

7.1.4 Er ei bod yn ardal fawr yn ddaearyddol mae'r Aneddiadau Cyswllt oddi mewn iddi'n eithaf gwasgaredig. Mae ynddi dri Anheddiad Cyswllt: y mwyaf ohonynt yw Llanddewibrefi sydd ag amryw gyfleusterau cymunedol, ac nid yw'r lleiaf, Bronnant, ond yn cynnwys gorsaf betrol. Er mai dim ond tri Anheddiad Cyswllt sydd i Dregaron, mae'n gwasanaethu cymuned wledig eang iawn ar ffurf pentrefi bach a ffermydd sy'n dibynnu'n helaeth iawn ar y dref i ddiwallu eu hanghenion.

7.1.5 Mae'r Grŵp wedi'i ddiffinio'n bennaf ar sail hwylustod y mynediad sydd gan yr Aneddiadau Cyswllt i Dregaron, a hefyd ar sail eu cysylltiadau cymdeithasol ac economaidd â'r dref.

7.1.6 Mae'r twf a ragwelir ar gyfer Tregaron ac a bennir trwy neilltuo yn y Cynllun Datblygu Lleol, yn anelu at atgyfnerthu pwysigrwydd y dref yn yr ardal leol trwy ganolbwyntio twf yn y dref ei hun yn hytrach na'r Aneddiadau Cyswllt. Mae Tregaron yn anheddiad mawr o gymharu a'i pherfeddwlad, gyda 444 o dai (yn 2007). Byddai'r twf arfaethedig ar gyfer Tregaron yn gynnydd o 102 uned preswyl, sef cynnydd o 23%.

7.1.7 Mae'r twf a gynllunir ar gyfer Tregaron yn gyson â lefel y gwasanaethau sydd ar gael yn y dref ac ar sail ei hanes o ehangu a chrebachu gellir dygymod â'r twf heb wneud unrhyw niwed sylweddol i wead y gymuned a'r iaith Gymraeg yno. Gan hynny ni fydd **datblygu fesul cyfnod** yn gymwys i safleoedd datblygu tai yn yr anheddiad.

**Tirwedd**

7.1.8 Saif y Grŵp Aneddiadau hwn o fewn un o'r tirweddau mwyaf gwerthfawr yng Ngheredigion, a nodweddir gan lwyfandir uchel agored a dyffrynnoedd eang. Saif Tregaron mewn ardal hynod drawiadol wrth odre Mynyddoedd Cambria.

7.1.9 Mae tirwedd yr ucheldir yn cynnwys ardaloedd eang o laswelltir a rhostir garw sydd heb eu hamgáu a heb eu gwella, gyda phlu'r gweunydd a llystyfiant arall a geir mewn corsydd mewn sgydau dŵr ac o gwmpas pyllau dŵr. Nodweddir y tirffurfiau gan garnau a brigau afreolaidd, cerrig brig agored a llethrau marianog. Mae tirwedd Llynnoedd Teifi'n neilltuol iawn: ceir

cyfres o gribau caregog toredig sy’n rhedeg o’r de i’r gogledd gyda llynnoedd a phyllau dŵr rhyngddynt.

7.1.10 Mae’r Grŵp hefyd yn cynnwys ardaloedd helaeth o dir pori uchel sy’n pontio rhwng cyrion Mynyddoedd Cambria a’r iseldir lle mae’r llwyfandir yr arfordir a dyffrynnoedd. Mae’r ffactorau hynny’n dylanwadu ar batrymau llystyfiant, ac o ganlyniad mae’r mannau mwy cysgodol yn meddu ar fwy o berthi a choed collddail a phrysgwydd.

7.1.11 Mae llawer o Grŵp Aneddiadau Tregaron o fewn Ardal Tirwedd Arbennig (ATA) 7: Dyffryn Teifi, ATA 8: Dyffryn Aeron, ATA 9: Afon Wyre ac ATA 13: Ucheldir De Ceredigion. Dylai ceisiadau i ddatblygu o fewn ATA fod yn unol â Pholisi DM18.

7.1.12 I’r gogledd i Dregaron mae Ardal Cadwraeth Arbennig, Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDdGA), Gwarchodfa Natur Genedlaethol a safle Ramsar Cors Caron. Nid nepell oddi yma mae SoDdGA a Gwarchodfa Ymddiriedolaeth Bywyd Gwyllt Rhos Fullbrook. Ymhellach i’r gogledd-orllewin i Dregaron mae SoDdGA Comin Esgair-maen, SoDdGA Rhos Brynwichell, SoDdGA Cae Ffos yr Odyn, ac yn union ar ffin y Grŵp mae SoDdGA Llyn Eiddwen. I’r gorllewin i Dregaron mae SoDdGA Gwaun Ystrad Caron, SoDdGA Coed a Gweunydd Gilfach Gwyddil, SoDdGA Rhos Bron yr Helem, SoDdGA Rhos Bryn Hir Comins Capel Betws a SoDdGA Hen Berth Fron-Badarn a Phersondy. I’r de i Dregaron mae SoDdGA Gwaun Garthenor a Llanio Isaf, SoDdGA Glanrhoca a SoDdGA Figyn Blaen Brefi. I’r de-ddwyrain mae SoDdGA ac Ardal Cadwraeth Arbennig Cwm Doethïe - Mynydd Mallaen ac Ardal Gwarchodaeth Arbennig Elenydd - malaen ac Ardal Cadwraeth Arbennig a SoDdGA Elenydd. I’r de i Dregaron ac yn rhedeg drwy’r grŵp aneddiadau mae Ardal Cadwraeth Arbennig a SoDdGA Afon Teifi. Yn ogystal â hynny, yn rhan dde-ddwyreiniol y Grŵp mae isafonydd Tywi, y mae rhan ohoni’n Ardal Cadwraeth Arbennig (gweler y Map Cynigion).

7.1.13 Y tu allan i’r safleoedd a ddiogelir, ceir amryw gynefinoedd o fewn y Grŵp, y gallai nifer ohonynt fod yn gynefinoedd â blaenoriaeth (cynefinoedd â blaenoriaeth y Cynllun Gweithredu Bioamrywiaeth, cynefinoedd A42 sydd o’r pwys mwyaf ar gyfer cadwraeth neu gynefinoedd lleol â blaenoriaeth). Yr hyn a geir yn bennaf yn Nhregaron yw glaswellt wedi’i wella a glaswelltir niwtral wedi’i led-wella, coetir llydanddail lled-naturiol, prysgwydd a pherthi. Hefyd o fewn y Grŵp ehangach ceir gwernydd, glaswelltir corsiog, glaswelltir asidig wedi’i led-wella a heb ei wella, mignenni dyffryn, corlwyni rhostir sych a gwlyb, glaswelltir asidig/rhostir gwlyb, corsydd gwlyb wedi’u haddasu ymysg cynefinoedd eraill. Hefyd mae amryw gyrsiau dŵr a phyllau dŵr.

7.1.14 Mae nifer o rywogaethau a ddiogelir a rhywogaethau â blaenoriaeth o fewn y Grŵp. Ymysg y rhywogaethau pwysig a gofnodwyd y mae llyriad-y-dŵr arnofiol, y dyfrgi, llygoden y dŵr a’r brithribin brown. Hefyd mae amryw Orchmynion Cadw Coed o fewn Tregaron ac ym mhob rhan o’r Grŵp.

**Mwynau**

7.1.15 Mae'r tir uchel sy'n gyfagos i Ddyffryn Teifi tua'r mewndir yn rhan o'r ardal helaethaf o adnoddau cerrig sydd wedi'i dynodi'n Ardal Diogelu Mwynau dan Bolisi LU27 (gweler y Map Cynigion). Mae Ffurfiant Gritiau Rhuddnant yn rhedeg ar ei union drwy'r Grŵp Aneddiadau hwn gan ymestyn y tu hwnt i Lanbedr Pont Steffan tua'r de a pharhau yn y cyfeiriad arall mor bell â Chwmystwyth yn y gogledd. Mae'r creigiau hyn wedi'u diogelu oherwydd eu potensial fel agregau manyleb uchel (gweler Polisi LU30). Mae ardal yr adnodd yn eang iawn ond yn brin ei phoblogaeth oherwydd y dirwedd ac uchder. Nid oes chwareli cerrig gweithredol sy'n cloddio Ffurfiant Gritiau Rhuddnant nac yn wir unrhyw fath arall o gerrig yn ardal y Grŵp Aneddiadau hwn.

7.1.16 Dyffryn Teifi sy'n cynnwys yr ehangder mwyaf o adnoddau tywod a graean sydd wedi'i ddynodi'n Ardal Diogelu Mwynau dan Bolisi LU27 (gweler y Map Cynigion). Mae'r adnodd hwn ar ei fwyaf eang tua'r de ac mae'n llai helaeth o lawer i'r gogledd i Dregaron, lle mae wedi'i gyfyngu'n fwy pendant i gyffiniau sianeli Afon Teifi ac Afon Groes. O Dregaron tua'r de y tu draw i Landdewibrefi ceir dyddoddion o dywod a graean ar lawr bron pob un o'r dyffrynnoedd isel, gan gynnwys y tir lle mae'r ddau anheddiad hyn. Ceir dyddodion tywod a graean hefyd ar draws rhannau uchaf Dyffryn Aeron gan gynnwys y tir lle saif Llangeitho. O fewn yr Ardaloedd Diogelu Mwynau mae Polisi LU30 yn gymwys.

7.1.17 Mae cyn safle tywod a graean yn Abercoed, ger Tregaron y cymerwyd ei le bellach gan safle tywod a graean newydd yn y Pant, tua chilomedr i'r gogledd i Landdewibrefi (gweler y Map Cynigion). Mae hwn yn safle gweithredol ac yn un o ddau safle yng Ngheredigion lle mae tir wedi'i neilltuo ar gyfer ehangu'r safle dan Bolisi S01 er mwyn cloddio tywod a graean yn y dyfodol (Gweler hefyd Bolisïau LU27 i LU28 a Thabl 07.02: Rhestr y Safleoedd a Neilltuwyd).

## 7.2 Canolfan Gwasanaethau Trefol: Tregaron

7.2.1 Bydd yn rhaid i unrhyw ddatblygiad sy'n digwydd yn y Ganolfan Gwasanaethau lynu wrth Bolisi S01: Twf Cynaliadwy ac S02: Datblygu mewn Canolfannau Gwasanaethau Trefol yn ogystal â phob polisi S, LU a DM sy'n berthnasol i'r cynigion dan ystyriaeth.

7.2.2 Mae'r wybodaeth a nodir isod yn berthnasol i Tregaron yn ei gyfanrwydd a bydd yn cael ei ystyried mewn perthynas â phob cais cynllunio. Ceir gwybodaeth ychwanegol y dylid ei chymryd i ystyriaeth mewn perthynas â safleoedd a neilltuwyd yn y Rhestr Safleoedd a Neilltuwyd (Tabl 07.02)

7.2.3 Saif Tregaron wrth odre Mynyddoedd Cambria ac i'r de iddi mae Cors Caron, cyforgors fawn sydd wedi'i dynodi'n safle Ramsar ac yn Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig. Mae'n dref sydd wedi hen ymsefydlu, ac mae wedi bod yn ganolfan naturiol i fasnach a diwydiant am ganrifoedd. Mae

ystod eang o gyfleusterau a gwasanaethau yn yr anheddiad, gan gynnwys ysgol gynradd acysgol uwchradd, meddygfa, fferyllfa, siop gyffredinol/swyddfa bost, siop trin gwallt, tafarn, modurdy, neuadd bentref, addoldy a chae rygbi.

7.2.4 Mae ffurf adeiledig hanesyddol bendant i Dregaron sy'n nodweddiadol o anghydffurfiaeth Cymru'r bedwaredd ganrif ar bymtheg. Er nad oes llawer o adeiladau mawr crand, mae'r bensaernïaeth werinol a'r patrymau strydoedd clòs yn ychwanegu at apêl y dref.

7.2.5 Mae Tregaron yn un o ardaloedd Cymunedau yn Gyntaf, un o raglenni Llywodraeth Cymru sydd â'r amcan o wella amodau byw a rhagolygon pobl yn y cymunedau mwyaf difreintiedig ledled Cymru. Y bwriad yw galluogi cymunedau i geisio sicrhau datblygu cynaliadwy a mynd i'r afael ag anfantais gymdeithasol yn lleol yn y ffyrdd sy'n fwyaf addas iddynt.

7.2.6 Ar hyn o bryd mae Tregaron yn mynd drwy broses adfywio gyffredinol sy'n canolbwyntio ar ardal Iard y Talbot a fydd yn gwella mynediad a chyfleusterau parcio yn y dref yn sylweddol, gan gynnig cyfleusterau modern a fydd yn ychwanegu at y gwasanaethau a'r cyfleoedd manwerthu a masnachol sydd ar gael eisoes. Bydd y ganolfan iechyd integredig sydd yn yr arfaeth yn gymorth i gryfhau craidd y dref ymhellach (gweler Tabl 07.02: Rhestr y Safleoedd a Neilltuwyd).

**Mynediad a Thrafnidiaeth**

7.2.7 Saif Tregaron ar gyffordd Prif Ffordd yr A485 (Aberystwyth i Lanbedr Pont Steffan) a ffordd y B4343 (Pontarfynach i Gwm-ann). Nid oes cynigion ffurfiol ar hyn o bryd yn y fersiwn diweddaraf o Gynllun Trafnidiaeth Rhanbarthol Trafnidiaeth Canolbarth Cymru (TraCC) ar gyfer cysylltiadau trafnidiaeth newydd neu well ar raddfa fawr.

7.2.8 Mae cynllun sy'n canolbwyntio ar ardal Iard y Talbot wedi cynnwys ehangu maes parcio'r dref, darparu mannau parcio i goetshys a therfynfa bysiau, cyfleuster parcio beiciau a gwell mynediad i gerddwyr.

**Darpariaeth ar gyfer twf Tai**

7.2.9 Mae'r CDLl wedi pennu gofyniad tai dichonol am 102 o unedau ar gyfer Tregaron yn ystod cyfnod y Cynllun.

**Tabl 07.01: Darpariaeth dai ar gyfer Canolfan Gwasanaethau Tregaron**

| Darpariaeth ar gyfer twf Tai | Tai a gwblhawyd (unedau wedi'u codi eisoes ers dechrau cyfnod y Cynllun (01/04/2007 i 31/03/2010) | Nifer y tai ar ben hynny y cafwyd caniatâd ar eu cyfer fis Awst 2010 | Gweddill y Cyfleoeddd fis Awst 2010 |
|---|---|---|---|
| **102** | **7** | **17** | **78** |
| **Y nifer sy'n Dai Fforddiadwy:** | **0** | **14** | |

7.2.10 Fis Awst 2010 yr oedd eisoes 24 o ymrwymiadau. Roedd hyn yn cynnwys 7 datblygiad wedi cwblhau ac 17 caniatad heb ei weithredu. O ran caniatad sydd eisoes yn bodoli y datblygiad mwyaf o safbwynt nifer yr unedau yw'r un yn union i'r de o stad Maesamlwg. Mae caniatad ar gyfer 14 o unedau yno, a fydd yn darparu cymysgedd o wahanol fathau o anheddau o wahanol faint. Byddant i gyd yn dai rhent cymdeithasol a ddarperir gan Gymdeithas Tai Cantref.

7.2.11 Mae cyfleoedd i ddarparu'r nifer sy'n weddill o unedau, fel y nodir yn y Cynllun Datblygu Lleol trwy neilltuo 2 safle ar gyfer tai (2.72ha) a defnyddio rhan o un safle defnydd cymysg (oddeutu 20 uned) fel y nodir yn y Rhestr Safleoedd a Neilltuwyd (Tabl 07.02) ac a ddangosir ar y Map Cynigion. Mae'r dyraniadau hyn yn gallu darparu ar gyfer 94 uned. Mae unedau gofal ychwanegol yn cael eu cyfrif yn rhan o'r angen cyffredinol am dai gan eu bod yn darparu tai ar gyfer ystod o wahanol bobl, nid yn unig pobl hŷn neu bobl eiddil. Gallai dyraniad cymysg M0701 ddarparu hyd at oddeutu 20 uned gofal ychwanegol sy'n rhan o'r ddarpariaeth dai gyffredinol. Mae'r safleoedd a neilltuwyd wedi cael eu hasesu (gweler y Papur Pwnc Asesu a Neilltuo Safleoedd 2011) ac fe'i dynodir fel yr opsiwn gorau yn y Ganolfan Gwasanaethau i ddarparu cyfleoedd ar gyfer twf mewn lleoliad cynaliadwy a fydd yn gweddu i'r ffurf adeiledig bresennol ac yn ategiad cadarnhaol iddi.

7.2.12 Mae'n bosibl fod rhywfaint o gyfle yn bodoli i ddatblygu safleoedd annisgwyl o fewn ffiniau'r anheddiad. Gan hynny ni ellir dibynnu arnynt i ddarparu cyfle i gwrdd â nifer y tai a ddynodir ar gyfer y Ganolfan Gwasanaethau hon dros cyfnod y Cynllun. Lle bydd safleoedd annisgwyl yn dod gerbron bydd angen penderfynu arnynt yn unol â Pholisi S02.

7.2.13 Mae'n ofynnol i bob datblygiad ar safleoedd annisgwyl gydymffurfio â Pholisi S01 ac S02. Ar wefan y Cyngor ceir adroddiadau misol sy'n diweddaru'r sefyllfa mewn perthynas â nifer yr unedau sy'n dal i fod heb eu hymrwymo, allan o'r cyfanswm o 102 uned.

7.2.14 Fel y nodwyd yn flaenorol uchod, nid oes rheswm dros gredu y bydd lefel y twf a gynigir ar gyfer Tregaron yn cael effaith negyddol ar y gymuned a'r iaith Gymraeg yno. Gan hynny nid oes angen rheoli ar ba raddfa y bydd datblygiadau yn dod gerbron yn ystod cyfnod y Cynllun. Felly ni fydd angen 'datblygu fesul cyfnod' i'r perwyl hwnnw, fel y diffinnir hynny yn y Rhestr Termau yng Nghyfrol 1 y Cynllun Datblygu Lleol.

7.2.15 Bydd Polisi LU05 yn arbennig o berthnasol o safbwynt y ffordd y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn penderfynu ar geisiadau cynllunio er mwyn sicrhau bod pob caniatâd cynllunio a roddir yn cael ei droi'n dai a adeiladir ar gyfer y Ganolfan Gwasanaethau. Gan hynny bydd angen bod unrhyw ganiatad a roddir mewn perthynas â safleoedd a neilltuwyd (ac mewn rhai achosion, mewn perthynas â safleoedd annisgwyl) yn adlewyrchu Polisi LU05 (Maen Prawf 1) yn arbennig, sy'n mynnu, lle bo'n briodol, mai rhan yn unig o safle fydd yn cael ei ganiatáu ar y tro. Gan hynny bydd safleoedd yn y Ganolfan Gwasanaethau hon yn ddarostyngedig i 'ddatblygu fesul cyfnod', fel y'i diffinir ym Mholisi LU05 (gweler hefyd y diffiniad pellach yn y Rhestr

Termau yng Nghyfrol 1) oni bai bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno, yn y drafodaeth cyn gwneud cais, nad oes angen hynny.

7.2.16 Nodir y dwyseddau tai ar gyfer safleoedd a neilltuwyd yn y Rhestr Safleoedd a Neilltuwyd. Y ddwysedd datblygu cyfartalog yr hectar ar gyfer tai ar y Safleoedd a Neilltuwyd yng Nghanolfan Gwasanaethau Trefol Tregaron yw 27.5 uned yr hectar. Dylid ystyried y dwysedd cyfartalog o 27.5 uned yr hectar fel canllaw dechreuol ar gyfer datblygu pob safle annisgwyl yn yr aneddiad.

**Gofynion Economaidd**

7.2.17 Bach a chryno yw canol tref Tregaron (gweler y Map Cynigion) ac mae yno amryw gyfleusterau. Mae'n cynnwys cymysgedd o siopau bach, busnesau arlwyo, gwasanaethau ariannol a chyfleusterau cyffredinol eraill. Yn rhan orllewinol yr anheddiad mae casgliad bach o unedau diwydiannol sy'n cynnwys cyflenwyr diwydiannol a warysau. Mae caniatâd sydd heb ei roi ar waith ar gyfer datblygiad defnydd cymysg yn ardal Iard y Talbot yn cynnwys darparu ar gyfer dibenion manwerthu (A1) a dibenion D1. Er nad oes cynnigion ar gyfer safleoedd wedi'u neilltuo at dibenion B1, B2 a B8 yn y Ganolfan Gwasanaethau neu'r Grŵp Aneddiadau, mae cyfleoedd ar gyfer datblygu economaidd pellach yn codi o ddatblygu safleoedd annisgwyl ar raddfa fach, rhesymoli dibenion sy'n bodoli a chyflenwi safle M0701. Bydd yn rhaid i unrhyw ddatblygiad sydd i ddigwydd ar safle sydd heb ei neilltuo gydymffurfio â Pholisi S01 a phob polisi LU a DM perthasol.

7.2.18 Nid oes unrhyw ddarpariaeth penodol ar gyfer manwerthu yng Nghanolfan Gwasanaethau Trefol Tregaron. Ar hyn o bryd darperir ar gyfer y gymuned trwy ystod o gyfleusterau siopa cyfleus; trwy ddynodi'r anheddiad yn Ganolfan Gwasanaethau Trefol dylid sicrhau bod y cyfleusterau hyn yn cael eu cadw a'u hatgyfnerthu. Rhoddir cefnogaeth i ddatblygu cyfleusterau manwerthu ym yr ardal ymhellach yn unol â pholisi S02 a phob polisi LU a DM perthnasol.

**Cyfleustodau**

7.2.19 Gellir darparu cyflenwad dŵr ar gyfer y datblygiadau a gynigir, ond bydd hyn yn golygu darparu prif bibell ddŵr oddi ar y safle. Mae'r cyfyngiadau sydd ar safleoedd a'r gofynion penodol a geisir o ran materion sy'n ymwneud â dŵr a charthffosiaeth i'w gweld ar wefan y Cyngor.

**Addysg**

7.2.20 Yn Nhregaron mae ysgol uwchradd ac ysgol gynradd. Mae'r ysgol gynradd ar y B4343, a'r ysgol uwchradd ar Ffordd Llanbedr Pont Steffan. Fodd bynnag, mae'r cyfleusterau llyfrgell, ystafelloedd dosbarth ychwanegol a bloc y chweched dosbarth ar draws y ffordd o'r ysgol uwchradd ei hun.

7.2.21 Mae'r adolygiad strategol o ysgolion uwchradd gan yr Adran Addysg yn dal i fyd rhagddo. Y nod yw sicrhau bod cyfleusterau a darpariaeth o'r ansawdd orau ar gael yn Nhregaron er mwyn sicrhau bod addysg o'r radd flaenaf ar gael yn yr ardal. Gallai hynny arwain at greu campws newydd.

7.2.22 Yr oedd astudiaeth ddichonoldeb ar waith ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn ac felly mae'n anodd neilltuo tir ar gyfer yr angen penodol oherwydd nid yw'r canlyniadau'n hysbys. Felly, os dangosir mai ysgol 3-19 oed yw'r ateb ar gyfer yr ardal, bydd angen neilltuo tir priodol cyn gynted ag sy'n bosibl.

**Cyfleusterau Adloniant, Hamdden a Chymunedol**

7.2.23 Mae darpariaeth dda o gyfleusterau adloniant a hamdden yn Nhregaron: mae cwrt tennis, llain bowlio, meysydd chwarae, pwll nofio a chanolfan hamdden. Dyma'r math o gyfleusterau y byddai disgwyl eu gweld mewn Canolfan Gwasanaethau Trefol, sy'n denu defnyddwyr o gylch ehangach na'r aneddiadau cyfagos yn unig.

7.2.24 Mae'r ganolfan hamdden o fewn yr Stad ddiwydiannol ar hyn o bryd. Nid yw hwn yn lleoliad delfrydol a bernir nad hwn yw'r lle mwyaf addas i gyfleuster cymunedol a byddid yn cymell newid lleoliad y cyfleuster hwn. Rhoddir ystyriaeth ar hyn o bryd i'r dichonoldeb o adleoli'r cyfleuster hwn fel rhan o'r ysgol 3-19 oed. Os caiff ei adleoli, bydd yn rhyddhau tir i'w ailddefnyddio ar gyfer cyflogaeth o fewn yr Stad.

7.2.25 Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ceisio darparu ychwaneg o fannau agored ar nifer o Safleoedd a Neilltuwyd yn unol â Pholisi LU24. Ceir gwybodaeth ynghylch a oes gofyniad i'w darparu ar safleoedd penodol sydd wedi'u neilltuo ar gyfer tai yn Nhabl 07.02: Rhestr y Safleoedd a Neilltuwyd .

**Llifogydd**

7.2.26 Mae parth llifogydd C2 yn effeithio ar Dregaron. Mae'n rhedeg ar ffurf bwa i'r de i'r anheddiad i gyfeiriad y gorllewin ac mae'r parth llifogydd yn effeithio'n sylweddol ar y rhan fwyaf o'r dref. Mae Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru wedi ymgymryd â gwaith yn ddiweddar ar yr afon sydd wedi cynnwys gwelliannau i amddiffynfeydd rhag llifogydd ar gyfer tai sy'n bodoli.

7.2.27 Mae'r dref yn destun strategaeth adfywio ac, oherwydd hynny, yn unol â chyfarwyddyd Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 15: Llifogydd, gallai fod yn bosibl cyfiawnhau rhai mathau o ddatblygu sydd wedi'u henwi fel rhai allweddol ar gyfer adfywio'r dref. Ni chaniateir datblygu fel arall, oni bai ei fod yn gyson â Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 15.

**Ystyriaethau Eraill**

7.2.28 Mae cyfran helaeth o'r Grŵp Aneddiadau'n rhan o ardal Cymunedau yn Gyntaf Tregaron a'r Ucheldir. Oherwydd ei chymeriad gwledig, mae'n un o ddim ond pedwar 'Cynnig Dychmygus'. Mae hyn yn golygu bod cyllid ychwanegol yn cael ei roi i'r ardal. Mae'r ardal Cymunedau yn Gyntaf yn cwmpasu tua 380 milltir sgwâr o gefn gwlad Ceredigion, sy'n ymestyn o Landdewibrefi yn y de hyd at Bonterwyd yn y gogledd.

7.2.29 Mae rhan hynaf y dref wedi'i dynodi'n Ardal Gadwraeth (gweler y Map Cynigion), ac mae nifer o adeiladau rhestredig oddi mewn iddi. Dylai cynllun, dyluniad, maint, ffurf a màs unrhyw ddatblygiadau yn yr ardal honno barchu a hybu'r Ardal Gadwraeth gan roi sylw penodol i'r adeiladau rhestredig sy'n gyfagos i'r safle datblygu neu yn y cyffiniau (gweler Polisi DM06 a Pholisi

DM07). Yng nghyd-destun Safleoedd a Neilltuwyd, bydd y Rhestr y Safleoedd a Neilltuwyd (Tabl 07.02) yn dangos a yw'r safle o fewn ardal gadwraeth neu a yw'n adeilad rhestredig neu'n cynnwys adeilad rhestredig.

**Cyfeiriad Twf yn y Dyfodol**

7.2.30 Bydd twf yn Nhregaron yn y dyfodol yn canolbwyntio ar y ddau safle a Neilltuwyd ar gyfer tai, gan ganiatáu ychydig o ehangu ar H0701 a thalgrynnu H0702. Os bydd tir ar gael yn rhan orllewinol yr anheddiad, yma y dylai'r twf ddigwydd yn y dyfodol, y tu hwnt i'r gofynion presennol.

**Tabl 07.02: Rhestr y Safleoedd a Neilltuwyd: Canolfan Gwasanaethau Trefol Tregaron**

**Safleoedd a Neilltuwyd ar gyfer Tai**

| **Cyfeirnod Safle** | H0701 |
|---|---|
| **Enw** | Tir oddi ar Heol Dewi |
| **Arwynebedd (ha)** | 1.80 |
| **Cynnig** | Tai cyffredinol gyda thai fforddiadwy<br><br>Dwysedd canllaw yr ha gros: 20<br>Amcangyfrif o'r nifer terfynol: 36<br>Amcangyfrif o nifer y Tai Fforddiadwy: 7.2 |
| **Nodweddion y Safle, Cyfyngiadau a Gofynion** | |
| Safle Maes Glas<br><br>Dylid darparu cyswllt llwybr troed â M0701.<br><br>Dylai'r cynllun gynnwys darpariaeth i gael mynediad i'r tir tua'r de a allai fod yn angenrheidiol i ddarparu ar gyfer datblygu pellach yn ystod cyfnodau'r cynllun yn y dyfodol. Ni roddir sicrwydd am gynnwys tir cyfagos ar hyn o bryd gan y byddai angen ei asesu am ei addasrwydd i'w ddatblygu.<br><br>Mae'r safle yn agos at Ardal Cadwraeth Arbennig a SoDdGA Afon Teifi a ddylai gael eu diogelu yn unol â pholisïau cenedlaethol a Pholisi DM14. Yn benodol, gallai datblygu ar y safle hwn gael effaith drwy aflonyddu ar ddyfrgwn. Hefyd, petai'r fynwent yn cael ei hymestyn gallai hynny effeithio ar lygredd oherwydd llif dŵr daear. Cysylltwch ag Asiantaeth yr Amgylchedd i weld y manylion.<br><br>Mae coed a pherthi yn eu llawn dwf o gwmpas y safle a thrwy ran ohono. Bydd angen gwarchod a rheoli'r rhain yn unol â Pholisïau DM10, DM15 a DM20. Dylid cynnwys clustogfa1m o'r canopi/clawdd, gan ddibynnu ar adeiledd y gwreiddiau.<br><br>Mae'r safle'n laswelltir wedi'i led-wella a ddylai gael ei ddiogelu a'i reoli'n unol â Pholisi DM15.<br><br>Bydd yn ofynnol cyflwyno arolygon ac adroddiadau priodol gyda chynigion a gwarchod a rheoli rhywogaethau, cynefinoedd a chysylltedd ecolegol yn unol â pholisïau cenedlaethol a Pholisïau DM14 a DM15. Yn benodol, efallai y bydd angen | |

| |
|---|
| cynnal arolygon o ystlumod, moch daear, ysgyfarnogod ac ymlusgiaid.<br><br>Dylid cynnwys camau i wella bioamrywiaeth, e.e. darparu mannau yn yr adeilad i ystlumod, plannu coed ac ati., fel rhan o unrhyw gynnig datblygu yn unol â Pholisïau DM14 a DM15.<br><br>Tynnwyd 0.5ha allan o gyfanswm y tir datblygadwy ar y safle hwn. Gwnaethpwyd hynny er mwyn sicrhau darpariaeth bosibl at y dyfodol i ymestyn mynwent yr eglwys os bydd angen. Gellid cyflawni Mannau Agored ar y safle hwn pe bai angen.<br><br>Ceisir sicrhau mannau agored ar y safle. Dylid darparu hyn ar ffurf Man Glas Naturiol Hygyrch Cymunol a Lle Chwarae Naturiol â Chyfarpar: gweler Polisi LU24. Dylid lleoli'r ddarpariaeth o fannau agored y tu ôl i'r fynwent er mwyn diogelu amwynder y fynwent a'i defnyddwyr.<br><br>Mae prif bibell ddwr yn croesi'r safle a warchodir at ddibenion Dŵr Cymru a'u dyletswyddau statudol. Caiff ei gwarchod naill ai ffurf hawddfraint, sy'n atal datblygu ger ased gyhoeddus, neu wyro'r ased ar gost y datblygwr.<br><br>Mae'r cyfyngiadau sydd ar safleoedd a'r gofynion penodol a geisir o ran materion sy'n ymwneud â dŵr a charthffosiaeth i'w gweld ar wefan y Cyngor.<br><br>Dylid cyflwyno cynllun ar gyfer dŵr wyneb.<br><br>Yn gyfagos i Ardal Gadwraeth (gweler y Map Cynigion). Mae Polisi DM07 yn gymwys. |

| **Cyfeirnod Safle** | H0702 |
|---|---|
| **Enw** | Tir y tu ôl i Ryd-y-Fawnog |
| **Arwynebedd (ha)** | 1.52 |
| **Cynnig** | Tai cyffredinol gyda thai fforddiadwy<br><br>Dwysedd canllaw yr ha gros: 25<br>Amcangyfrif o'r nifer terfynol: 38<br>Amcangyfrif o nifer y Tai Fforddiadwy: 7.6 |
| **Nodweddion y Safle, Cyfyngiadau a Gofynion** | |
| Safle Maes Glas<br><br>Dylai'r cynllun gynnwys darpariaeth i gael mynediad i'r tir tua'r dwyrain a allai fod yn angenrheidiol i ddarparu ar gyfer datblygu pellach yn ystod cyfnodau'r cynllun yn y dyfodol. Ni roddir sicrwydd am gynnwys tir cyfagos ar hyn o bryd gan y byddai angen ei asesu am ei addasrwydd i'w ddatblygu.<br><br>Mae coed a pherthi yn eu llawn dwf o gwmpas rhan o'r safle. Bydd angen gwarchod a rheoli'r rhain yn unol â Pholisïau DM10, DM15 a DM20. Dylid cynnwys clustogfa1m o'r canopi/clawdd, gan ddibynnu ar adeiledd y gwreiddiau.<br><br>Mae'r safle'n laswelltir wedi'i led-wella a ddylai gael ei ddiogelu a'i reoli'n unol â | |

| |
|---|
| Pholisi DM15.<br><br>Bydd angen cyflwyno arolygon ac adroddiadau priodol gyda chynigion a gwarchod a rheoli rhywogaethau, cynefinoedd a chysylltedd ecolegol yn unol â pholisïau cenedlaethol a Pholisïau DM14 a DM15. Yn benodol, efallai y bydd angen cynnal arolygon o ystlumod, amffibiaid, moch daear ac ymlusgiaid.<br><br>Dylid cynnwys camau i wella bioamrywiaeth, e.e. darparu mannau yn yr adeilad i ystlumod, plannu coed ac ati., fel rhan o unrhyw gynnig datblygu yn unol â Pholisïau DM14 a DM15.<br><br>Ceisir sicrhau mannau agored ar y safle. Dylid darparu hyn ar ffurf Man Glas Naturiol Hygyrch Cymunol a Lle Chwarae Naturiol â Chyfarpar: gweler Polisi LU24.<br><br>Mae prif bibell ddwr yn croesi'r safle a warchodir at ddibenion Dŵr Cymru a'u dyletswyddau statudol. Caiff ei gwarchod naill ai ffurf hawddfraint, sy'n atal datblygu ger ased gyhoeddus, neu wyro'r ased ar gost y datblygwr.<br><br>Mae'r cyfyngiadau sydd ar safleoedd a'r gofynion penodol a geisir o ran materion sy'n ymwneud â dŵr a charthffosiaeth i'w gweld ar wefan y Cyngor.<br><br>Dylid cyflwyno cynllun ar gyfer dŵr wyneb. |

| | |
|---|---|
| **Cyfeirnod Safle** | M0701 (rhan) |
| **Enw** | Prosiect Cylch Caron - tir y tu cefn i Iard y Talbot |
| **Arwynebedd (ha)** | 2.1 |
| | 20 |
| **Nodweddion y Safle, Cyfyngiadau a Gofynion** | |
| Gweler y brif adran yn Rhestr y Safleoedd Defnydd Cymysg a neilltuwyd | |

**Safleoedd a Neilltuwyd ar gyfer Defnydd Cymysg:**

| | |
|---|---|
| **Cyfeirnod Safle** | M0701 |
| **Enw** | Prosiect Cylch Caron, tir y tu ôl i Iard y Talbot |
| **Arwynebedd (ha)** | 3.67 (gros)<br><br>Arwynebedd datblygadwy net: 3.57<br>y mae ohono 2.1ha ar gyfer tai gofal ychwanegol<br>ac<br>mae 1.47ha ar gyfer Canolfan Gofal Iechyd Integredig |
| **Defnydd Arfaethedig** | Canolfan Gofal Iechyd Integredig gyda thai gofal ychwanegol |
| **Unedau** | Yn cynnwys hyd at oddeutu 20 o unedau preswyl fel rhan o'r datblygiad cyffredinol |
| **Nodweddion y Safle, Cyfyngiadau a Gofynion** | |
| Safle Maes Glas | |

| |
|---|
| Dylid creu cyswllt llwybr troed rhwng y safle a H0701 os bydd datblygu'n digwydd.<br><br>Mae'r safle yn agos at Ardal Cadwraeth Arbennig a SoDdGA Afon Teifi a ddylai gael eu diogelu yn unol â pholisïau cenedlaethol a Pholisi DM14. Yn benodol, gallai datblygu ar y safle hwn gael effaith drwy aflonyddu ar ddyfrgwn.<br><br>Mae coed a pherthi yn eu llawn dwf o gwmpas y safle a thrwy ran ohono. Bydd angen gwarchod a rheoli'r rhain yn unol â Pholisïau DM10, DM15 a DM20. Dylid cynnwys clustogfa1m o'r canopi/clawdd, gan ddibynnu ar adeiledd y gwreiddiau.<br><br>Mae'r safle'n laswelltir cymedrol sydd wedi'i led-wella a ddylai gael ei ddiogelu a'i reoli'n unol â Pholisi DM15.<br><br>Bydd angen cyflwyno arolygon ac adroddiadau priodol gyda chynigion a gwarchod a rheoli rhywogaethau, cynefinoedd a chysylltedd ecolegol yn unol â pholisïau cenedlaethol a Pholisïau DM14 a DM15. Yn benodol, efallai y bydd angen cynnal arolygon o ystlumod, amffibiaid, infertebrata, moch daear, ysgyfarnogod ac ymlusgiaid ac arolwg cynefin Cam 2.<br><br>Dylid cynnwys camau i wella bioamrywiaeth, e.e. darparu mannau yn yr adeilad ar gyfer ystlumod, plannu coed ac ati., fel rhan o unrhyw gynnig datblygu yn unol â Pholisïau DM14 a DM15.<br><br>Oherwydd yr ardaloedd hysbys ar y safle sydd â gwerth uchel o ran bioamrywiaeth, (perth ddwbl yn mynd drwy'r safle mae oddeutu 0.1ha o'r arwynebedd cyfan (3.67ha) heb fod ar gael i'w ddatblygu. Gellir cyflawni hynny gan mwyaf gyda'r darpariaethau isod sy'n ofynnol parthed mannau agored.<br><br>Oherwydd topograffeg y safle sydd wedi ei neilltuo mae rhannau ohono'n ddyrchafedig ac nid ydynt mor addas i'w datblygu. Bydd angen ystyried cynllun a dyluniad y safle cyfan yn ofalus er mwyn diogelu a gwella tirwedd a chyd-destun y dref yn y lleoliad hwn.<br><br>Ceisir sicrhau mannau agored ar y safle. Dylid darparu hynny ar ffurf Man Amwynder Glas Naturiol a Man Glas Naturiol Hygyrch Cymunol: gweler Polisi LU24.<br><br>Mae'r cyfyngiadau sydd ar safleoedd a'r gofynion penodol a geisir o ran materion sy'n ymwneud â dŵr a charthffosiaeth i'w gweld ar wefan y Cyngor.<br><br>Dylid cyflwyno cynllun dŵr wyneb<br><br>Yn gyfagos i Ardal Gadwraeth (gweler y Map Cynigion). Mae Polisi DM07 yn gymwys. |

## 7.3 Aneddiadau Cyswllt a Lleoliadau Eraill y Tu Allan i'r Canolfannau Gwasanaethau

7.3.1 Mae'r materion a chyfyngiadau manwl sy'n dilyn yn ymwneud ag Aneddiadau Cyswllt a Lleoliadau Eraill y Tu Allan i'r Canolfannau Gwasanaethau a dylid eu hystyried ochr yn ochr â'r materion a chyfyngiadau

cyffredinol hynny sydd wedi'u nodi eisoes yn y Trosolwg o'r Grŵp Aneddiadau.

7.3.2 Mae lleoliad yr Aneddiadau Cyswllt, fel y maent wedi'u rhestru yn y datganiad rhagarweiniol, wedi'i ddangos ar y Map Cynigion cyffredinol. Nid yw Mapiau Mewnosod unigol wedi'u darparu ar gyfer Aneddiadau Cyswllt na ffiniau anheddiad ychwaith.

7.3.3 Yn gyffredinol, nid oes tir wedi'i neilltuo'n benodol i'w ddatblygu mewn lleoliadau heblaw'r Ganolfan Gwasanaethau. Cyfeirir at unrhyw eithriadau i hyn yn Nhabl 07.04 isod ac maent wedi'u dangos ar y Map Cynigion.

7.3.4 Yng nghyd-destun tai yn benodol, mae'r ymrwymiadau (anheddau a gwblhawyd a'r rheini y mae caniatâd ar eu cyfer ond sydd heb eu hadeiladu neu eu cwblhau eto) sydd wedi'u nodi yn Nhabl 07.03 yn bodoli eisoes o fewn yr Aneddiadau Cyswllt a Lleoliadau Eraill o fewn y Grŵp Aneddiadau (hynny yw, heb gynnwys y Ganolfan Gwasanaethau). Mae niferoedd y tai ar ben hynny y cafwyd caniatâd ar eu cyfer yn amcangyfrifon ar gyfer 2010 a byddant yn newid yn ystod cyfnod y Cynllun:

**Tabl 07.03. Crynodeb o'r Ddarpariaeth a'r Cyfleoedd sy'n Weddill mewn Aneddiadau a lleoliadau y Tu Allan i Ganolfan Gwasanaethau Tregaron**

| Cyfanswm y Cyfleoedd Datblygu ar gyfer Tai | Tai a gwblhawyd (unedau wedi'u codi eisoes ers dechrau cyfnod y Cynllun (01/04/2007 i 31/03/2010) | Nifer y tai ar ben hynny y cafwyd caniatâd ar eu cyfer fis Awst 2010 | Gweddill y cyfleoedd fis Awst 2010 |
|---|---|---|---|
| 74 | 15 | 43 | 16 |
| Y nifer sy'n Dai Fforddiadwy: | 3 | 9 | |

7.3.5 Bydd pob datblygiad tai mewn 'Aneddiadau Cyswllt a Lleoliadau Eraill' yn amodol ar Bolisi S04. Mae cyfyngiadau'n bodoli mewn perthynas â lefel y datblygiad a ganiateir mewn unrhyw Anheddiad Cyswllt – I gael manylion pellach gweler Polisi S04 ac Atodiad 5 Cyfrol 1.

7.3.6 Ni chaniateir tai'r farchnad agored yn y 'Lleoliadau Eraill'. Gan hynny, yr unig adeg y bydd Datblygiad Tai yn cael ei ganiatáu yn y 'Lleoliadau Eraill' yw lle gellir ei gyfiawnhau yn unol â TAN 6 fel annedd ar gyfer menter wledigneu, yn amodol ar gyflawni holl feini prawf Polisi S04, lle gellir profi'r angen am dŷ fforddiadwy (Gweler Polisi S04 ac S05).

7.3.7 Yn yr Anheddiad Cyswllt mwyaf, sef Llanddewibrefi, y cafwyd y lefel uchaf o ddatblygu yn y blynyddoedd diwethaf, yng nghyffiniau Caeau'r Ficerdy yn benodol. Ar hyn o bryd mae caniatadau'n weddill yng Nghaeau'r Ficerdy ar gyfer tua 7 o anheddau sydd heb eu cwblhau. O ganlyniad i'r datblygu a gafwyd hyd yma yn y lleoliad hwn codwyd 2 uned fforddiadwy ac mae 2 bellach yn yr arfaeth.

7.3.8 Mae carthffosydd cyhoeddus yn bodoli yn Llanddewibrefi a Llangeitho, ond nid ydynt yn bodoli yn Stag's Head na Bronnant.

7.3.9 Anogir datblygwyr i ofyn am wybodaeth yn gynnar gan ddarparwyr, cyn cyflwyno cais cynllunio, ynghylch a oes unrhyw gyfyngiadau mewn cysylltiad â charthffosydd a darparu cyfleustodau.

7.3.10 Mae lefel y cyfleusterau sydd ar gael o fewn y Grŵp Aneddiadau'n amrywio, rhwng Llanddewibrefi sy'n cynnig ystod eang o gyfleusterau gan gynnwys swyddfa bost, siop fwyd, tafarn ac eglwys. Yn gyffredinol, mae rhyw fath o gyfleuster yn y rhan fwyaf o'r Aneddiadau Cyswllt, fel arfer ar ffurf modurdy neu neuadd gymunedol.

7.3.11 Mae ysgolion cynradd ym Mronnant, Llanddewibrefi a Llangeitho. Fodd bynnag, fel y nodir yn yr Adran ynghylch y ganolfan Gwasanaethau yn Natganiad y Grŵp Aneddiadau mae dyfodol yr ysgolion yn dibynnu ar ganlyniad adolygiad.

7.3.12 Mae safle wedi'i neilltuo ar gyfer ymestyn y safle cloddio mwynau presennol yn Chwarel Pant Sand and Gravel, Llanddewibrefi. Gweler Tabl 07.04.

7.3.13 Mae parth llifogydd C2 yn effeithio ar ran fach o Landdewibrefi. Fodd bynnag, cyfyngir ar ddatblygu yn y parth hwn. Yn Llangeitho mae parth llifogydd C2 yn effeithio ar ardal fach yn mhen gorllewinol yr anheddiad hefyd, a bydd hyn yn cyfyngu ar ddatblygu. Mae'r Map Cyfyngiadau'n dangos union leoliad y parth llifogydd.

7.3.14 Ni fydd datblygu mewn lleoliadau sydd dan effaith y parth C2 hwn ond yn cael ei ganiatáu os yw'n unol â'r canllawiau cenedlaethol a bydd angen cynnal Asesiad Canlyniadau Llifogydd i benderfynu a yw'n addas. Nid yw datblygu preswyl mewn ardaloedd o'r fath yn debygol o fod yn dderbyniol.

7.3.15 Roedd Prosiect Datblygu Gwledig "Cynllun Treftadaeth Gwledig Ucheldir Tregaron" yn rhedeg tan 2011 yn Llanddewibrefi a Phontrhydfendigaid. Mae'r prosiect hwn yn canolbwyntio ar adfer nodweddion treftadaeth mewn busnesau, adeiladau cyhoeddus a mannau cyhoeddus yn y pentrefi.

**Tabl 07.04: Rhestr y Safleoedd a Neilltuwyd ar gyfer Aneddiadau Cyswllt a Lleoliadau Eraill y tu allan i'r Canolfannau Gwasanaethau**

| | |
|---|---|
| **Safle** | Safle wedi'i neilltuo ar gyfer Mwynau |
| **Cyfeirnod Safle** | MNA0701 |
| **Enw** | Chwarel y Pant, Llanddewi-brefi |
| **Arwynebedd (ha)** | 3.18 |
| **Cynnig** | Ymestyn y Safle Cloddio Mwynau presennol. |
| **Nodweddion y Safle, Gofynion a Chyfyngiadau** | |
| Safle Maes Glas sy'n gyfagos i'r gloddfa bresennol – y rhan fwyaf yn gae âr heb nodweddion sydd bron yn wastad.<br>Mae'r gloddfa bresennol o'r golwg o fewn pant naturiol.<br><br>Mae perth sydd â choed aeddfed yn croesi'r safle a Neilltuwyd ar gyfer yr estyniad – | |

gallai'r estyniad y tu draw i'r berth fod yn fwy agored.

Dylai'r datblygiad fod yn gydnaws â chyd-destun naturiol y lleoliad. Bydd yn ofynnol cloddio ac adfer y safle wrth fynd ymlaen.

Gweler LANDMAP Cyngor Cefn Gwlad Cymru

Mae'r safle yn agos iawn at Ardal Cadwraeth Arbennig a SoDdGA Afon Teifi a ddylai gael eu diogelu yn unol â pholisïau cenedlaethol a Pholisi DM14. Yn benodol, gallai datblygu ar y safle hwn gael effaith drwy lygru aer.

Mae coed a pherthi yn eu llawn dwf o gwmpas y safle a thrwy ran ohono. Bydd angen gwarchod a rheoli'r rhain yn unol â Pholisïau DM14, DM15 a DM20. Dylid cynnwys clustogfa1m o'r canopi/clawdd, gan ddibynnu ar adeiledd y gwreiddiau.

Mae dau bwll dŵr yn gyfagos i gyfeiriad y de a'r gogledd y dylid eu diogelu a'u rheoli'n unol â Pholisïau DM15 a DMX22. Dylid cynnwys clustogfa7m rhwng y pyllau dŵr a'r datblygiad.

Bydd angen cyflwyno arolygon ac adroddiadau priodol gyda chynigion a gwarchod a rheoli rhywogaethau, cynefinoedd a chysylltedd ecolegol yn unol â pholisïau cenedlaethol a Pholisïau DM14 a DM15. Yn benodol, efallai y bydd angen cynnal arolygon o ddyfrgwn, ystlumod, amffibiaid, infertebrata, moch daear, ysgyfarnogod ac ymlusgiaid ac arolwg cynefin Cam 2.

Dylid cynnwys camau i wella bioamrywiaeth, e.e. creu pyllau bach, plannu coed ac ati, fel rhan o unrhyw gynnig i ddatblygu'n unol â Pholisïau DM14 a DM15.

Ailgylchu dŵr.

Bydd angen diogelu dŵr daear.

Bydd angen sgrini'n ofalus a phlannu ymlaen llaw i leihau'r effaith weledol

Mae'r pridd yn denau iawn (goblygiadau o ran adfer)

Yr ardal a ddangosir ar gyfer mwyngloddio tywod a graean ar y Map Cynigion (gweler Polisi S01) yw ffiniau eithaf yr ardal weithredol bosibl a neilltuwyd, gan gynnwys ymylon ar gyfer gwaith cysylltiedig, byndiau neu ofynion eraill sy'n ymwneud a lliniaru. Peidied â meddwl mai'r ffin allanol yw hyd a lled y mwyngloddio at y dyfodol. Cyn cymeradwyo union ffurf a hyd a lled unrhyw waith yn yr ardal sydd wedi ei neilltuo bydd angen rhoi ystyriaeth fanwl i unrhyw effeithiau a fydd yn codi o'r cynllun a gyflwynir am ganiatâd cynllunio, er mwyn sicrhau datblygiad derbyniol ym mhob ystyr berthnasol.

# 8. Datganiad Grŵp Aneddiadau: Grŵp 08: Aber-porth/ Parc-llyn

## 8.1 Trosolwg o'r Grŵp Aneddiadau:

| | |
|---|---|
| **Canolfan Gwasanaethau Gwledig:** | **Aber-porth/Parc-llyn** |
| **Aneddiadau Cyswllt (y cyfan yng Ngheredigion** | Blaenannerch<br>Blaen-porth<br>Brynhoffnant<br>Llangrannog<br>Pontgarreg<br>Sarnau<br>Tan-y-groes<br>Tre-saith |

**Darpariaeth Dai (2007-2022):**

| | | **Twf Tybiedig** | | **Cyfleoedd datblygu y dibynnir arnynt i gyflenwi (b):** | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | a | b | c | d | e | f | g | h | i |
| **Grŵp Aneddiadau** | | **% y Rhaniad** | **Darpariaeth Dybiedig yn seiliedig ar angen o 6000** | **Ymrwymiadau ar 31 Awst 2010** | **Dyraniadau Tir y Dibynnir arnynt i gyflenwi (b)** | **Safleoedd annisgwyl y dibynnir arnynt i gyflenwi (b)** | **Lwfans heb ei ddyrannu y dibynnir arnynt i gyflenwi (b)** | **Hygblygrwydd: Safleoedd annisgwyl yn y Ganolfan Gwasanaethau na ddibynnir arnynt i gyflenwi (b)** | **Hygblygrwydd: Dyraniadau yn y Ganolfan Gwasanaethau na ddibynnir arnynt i gyflenwi (b)** | **Cyfanswm y Cyfleoedd Datblygu i Gyflenwi (b)** |
| Aber-porth/ Parc-llyn | Grŵp Aneddiadau | **100.0** | **332** | **140** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** |
| | **Canolfan Gwasanaethau** | **66.3** | **220** | **49** | **171** | **0** | **0** | **0** | **0** | **220** |
| | Aneddiadau Cyswllt a Lleoliadau Eraill | **33.7** | **112** | **91** | **-** | **-** | **21** | **-** | **-** | **112** |

| | | |
|---|---|---|
| **Neilltuwyd ar gyfer Cyflogaeth** | Parc Aberporth, Blaenannerch | 10.68 ha |
| **Neilltuwyd at ddefnydd Cymysg** | Maes Awyr Gorllewin Cymru, Blaenannerch | 52.22 ha |

Mae manylion y safleoedd penodol a neilltuwyd i ddiwallu'r gofynion a'r anghenion sydd wedi eu nodi i'w gweld yn Rhestr y Safleoedd a Neilltuwyd Tabl 08.02 a Thabl 08.04.

8.1.1 Saif Grŵp Aneddiadau Aber-porth/Parc-llyn yn ne-orllewin Ceredigion rhwng yr arfordir a chefnffordd arfordirol yr A487 ac mae'n un o'r Grwpiau Aneddiadau mwyaf eang yn ddaearyddol yn y Sir. Y mae'r boblogaeth yno yn gymharol denau, gydag 8 anheddiad cyswllt o amrywiol faint a treflannau a ffermydd niferus, ynghyd â stoc dai o 2333 ym mis Gorffennad 2011.

8.1.2 Yn hanesyddol, bu diffyg o ran ystod a dyfnder gwasanaethau a chyfleusterau wedi'u crynhoi mewn un ardal yn y rhan hon o'r Sir. Ma'r ddau anheddiad, Aber-porth/Parc-llyn, wedi'u cyfuno fel Canolfan Gwasanaethau Gwledig oherwydd maint y boblogaeth, pa mor hygyrch yw'r ddau bentref ar drafnidiaeth gyhoeddus a'r cyfleusterau sydd ar gael ynddynt yn diwallu anghenion aneddiadau sydd ar yr arfordir yn ogystal â chynnig dewis ac amrywiaeth i anheddiadau mewndirol a'r rhai sydd ar y gefnffordd fel ei gilydd. Ymhlith y cyfleusterau mae swyddi, cyfleusterau chwaraeon a chymunedol, cyfleusterau siopa a chymdeithasol lleol.

8.1.3 Fodd bynnag, oherwydd bod mynediad rhwydd ymhlith yr aneddiadau ar y gefnffordd ac oherwydd y dynfa tuag at Ganolfan Gwasanaethauu Trefol Aberteifi, mae cryn gyd-ddibyniaeth rhwng y gefnffordd ac aneddiadau'r arfordir. Mae rhywfaint o wasanaethau neu gyfleusterau i'w cael yn y rhan fwyaf o'r aneddiadau, ac mae safleoedd twristiaeth neu gwsmeriaid sy'n mynd heibio ar y gefnffordd yn fodd i'w cynnal. Mae pentref Brynhoffnant yn safle i ysgol gynradd ardal newydd. Mae'n debygol y bydd yr anheddiad yn dod yn fwy poblogaidd fel lle i fyw yn ystod cyfnod y Cynllun a bydd angen cydnabod hynny wrth bennu sut ac ym mhle y caniateir datblygu heblaw am y Ganolfan Gwasanaethau Gwledig.

8.1.4 Roedd y cynnydd yn y stoc dai dros y 10 mlynedd hyd at 2011 yng Ngrŵp Aneddiadau Aberporth/Parcllyn yn 173 uned, gyda 57% ohonynt wedi eu hadeiladu y tu allan o'r Ganolfan Gwasanaethau – twf o oddeutu 8% dros 10 mlynedd. Mae strategaeth y Cynllun Datblygu Lleol yn ceisio hybu datblygu mwy cynaliadwy trwy annog bod cyfartaledd uwch o'r twf newydd yn yr ardal yn digwydd yn y Ganolfan Gwasanaethau. Ni fydd angen i'r twf o oddeutu 26.5% yn nifer yr anheddau yn y Ganolfan Gwasanaethau dros gyfnod y cynllun (15 mlynedd) gael ei reoli'n benodol (ac eithrio yn y safle defnydd cymysg M0802 – gweler y Rhestr Safleodd a Neilltuwyd). Nid oes angen rheoli'r gyfradd twf oherwydd traddodiad yr ardal o dwristiath a mewnlifiad (o gymunedau cyfagos ac o bellach draw) sy'n dod yn sgil y cyfleoedd cyflogaeth yn safle'r Weinyddiaeth Amddiffyn. Y Grŵp Aneddiadau hwn yw lleoliad Canolfan yr Urdd hefyd, canolfan o bwys ar gyfer gweithgareddau diwylliannol Cymraeg a chanolfan dwristiaeth i bobl ifanc. Yma hefyd y mae Maes Awyr Gorllewin Cymru a safleoedd cyflogaeth sydd wedi eu canoli yn safle prawf Qinetiq. Yn fwy diweddar (gyda buddsoddiad Llywodraeth Cymru ar gyfer datblygu technoleg arloesol) cafwyd Parc Busnes Aberporth. Gan hynny mae'n bosibl cymathu lefel y twf yn yr anheddiad a'r gymuned heb effeithiau sylweddol ar y gymuned a'r iaith Gymraeg, felly ni fyddir yn gosod amod datblygu graddol dros gyfnod ar safleoedd datblygu tai o fewn yr anheddiad, ac eithrio ar gyfer safle M0802.

**Tirwedd**

8.1.5 Mae hon yn ardal hyfryd sy'n cynnwys llwyfandir uchel yr arfordir a dyffrynnoedd cul a llydan yn torri drwyddo, gyda thraethau a phentrefi deniadol ynghyd ag amryw fathau o bensaernïaeth werinol hanesyddol. Saif rhannau o Grŵp Aneddiadau Aberporth/Parc-llyn o fewn Ardal Tirwedd Arbennig 6: Arfordir Ceredigion - Gwbert hyd Aberporth ac Ardal Tirwedd Arbennig 7: Dyffryn Teifi. Dylai pob cais i ddatblygu mewn Ardaloedd Tirwedd Arbennig fod yn unol â Pholisi DM18.

**Cadwraeth Natur**

8.1.6 I'r gogledd i Aber-porth/Parc-llyn a'r grŵp mae Ardal Cadwraeth Arbennig Bae Ceredigion, Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDdGA) Aber-arth-Carreg Wylan a rhannau o Arfordir Treftadaeth Ceredigion (gweler y Map Cynigion).

8.1.7 Y tu allan i'r safleoedd a ddiogelir, ceir amryw gynefinoedd o fewn y Grŵp, y gallai nifer ohonynt fod yn gynefinoedd â blaenoriaeth (cynefinoedd â blaenoriaeth y Cynllun Gweithredu Bioamrywiaeth, cynefinoedd A42 sydd o'r pwys mwyaf ar gyfer cadwraeth neu gynefinoedd lleol â blaenoriaeth). Yr hyn a geir yn bennaf yn Aber-porth/Parc-llyn a'r anheddiad ehangach yw coetir llydanddail lled-naturiol, planhigfeydd coetir cymysg, glaswelltir niwtral wedi'i wella a'i led-wella, glaswelltir corsiog, prysgwydd trwchus, llysiau cynefinol tal, perthi, morfa heli, glaswelltir arfordirol a llaid/tywod rhynglanw. O fewn y Grŵp Aneddiadau ehangach ceir darnau o rostir arfordirol. Hefyd mae amryw gyrsiau dŵr, pyllau dŵr a llynnoedd.

8.1.8 Mae nifer o rywogaethau a ddiogelir a rhywogaethau â blaenoriaeth o fewn y Grŵp. Ymysg y rhywogaethau o bwys y mae un o'r ddwy boblogaeth hysbys o'r fritheg berlog yng Ngheredigion ac mae'r frân goesgoch gochbig wedi'i chofnodi hefyd. Mae amryw Orchmynion Cadw Coed.

**Mwynau**

8.1.9 Mae'r rhan fwyaf o ardal y Grŵp Aneddiadau hwn o dan gerrig llaid o ffurfiannau Nantmel a'r Allt, nad ydynt fel arfer yn cael eu hystyried yn adnodd mwynol. Mae nifer bach o leoliadau lle ceir y tywodfeini hyn wedi'u dynodi'n Ardaloedd Diogelu Mwynau dan Bolisi LU27, a phob un heb fod ond rhyw ddau gan medr o hyd, a dim un ohonynt o fewn neu'n gyfagos i anheddiad (gweler y Map Cynigion). O fewn yr Ardaloedd Diogelu Mwynau mae Polisi LU30 yn gymwys. Mae un chwarel cerrig fach o fewn y Grŵp hwn ('Esgair Newydd' sydd ar ffordd Tre-saith, ger Tan-y-groeS0 sy'n cynhyrchu symiau bach o ddeunydd heb ei drin i'w ddefnyddio'n lleol, fel deunydd llenwi gan mwyaf. Nid yw'r safle o fewn un o'r ardaloedd sydd ag unedau tywodfaen helaeth. Cerrig llaid yw'r rhan fwyaf o'r cerrig ac maent yn anaddas at ei gilydd i'w defnyddio fel agregau ac nid ydynt yn adnodd mwynol y mae'n werth ei ddiogelu.

8.1.10 Mae ardal y Grŵp Aneddiadau hwn yn cydffinio ag ardal Grŵp Aneddiadau Aberteifi tua'r gorllewin, ac mae'r ardaloedd helaeth o adnoddau tywod a graean a geir yno'n ymestyn i ran orllewinol eithaf yr ardal hon (gweler y Map Cynigion). Dynodwyd y rhain yn Ardaloedd Diogelu Mwynau dan Bolisi

LU27 ac maent yn amodol ar Bolisi LU30. Mewn mannau eraill, mae adnoddau tywod a graean eraill sydd wedi'u dynodi'n Ardaloedd Diogelu Mwynau yn gyfyngedig i ardal fach o ddeunydd rhewlifol sydd rhwng Tan-y-groes ac Aber-porth ac ar hyd cwrs afon Hirwaun, sydd â'i tharddiad yn ardal y Grŵp Aneddiadau hwn. Nid oes adnoddau mwynol o fewn nac yn gyfagos i unrhyw un o'r aneddiadau yn yr ardal hon ac nid oes safleoedd tywod a graean gweithredol o fewn ardal y Grŵp Aneddiadau hwn.

## 8.2 Canolfan Gwasanaethau Gwledig: Aber-porth/Parc-llyn

8.2.1 Bydd yn rhaid i unrhyw ddatblygiad sy'n digwydd o fewn y Ganolfan Gwasanaethau gadw at Bolisi S01: Twf Cynaliadwy, ac S03: Datblygu mewn Canolfannau Gwasanaethau Gwledig (RSCs) yn ogystal â phob polisi S, LU a DM sy'n berthnasol i'r cynigion sy'n cael eu hystyried.

8.2.2 Mae'r wybodaeth a nodir isod yn berthnasol i Aberporth/Parcllyn yn eu cyfanrwydd a bydd yn cael ei hystyried mewn perthynas â phob cais cynllunio. Ceir gwybodaeth ychwanegol y dylid ei chymryd i ystyriaeth mewn perthynas â safleoedd a neilltuwyd yn y Rhestr Safleoedd a Neilltuwyd (Tabl 08.02).

8.2.3 Mae perthynas synergaidd rhwng Aber-porth a Pharc-llyn oherwydd eu hagosrwydd i'w gilydd. Ar adeg Cyfrifiad 2001 Yr oedd tua 830 o aelwydydd (poblogaeth o 1720) yn yr aneddiadau hyn. Felly maent yn cynnwys poblogaeth sylweddol yn yr ardal, sydd wedi'i hybu'n hanesyddol drwy gyfleoedd cyflogaeth sy'n gysylltiedig â phrofi a gwerthuso uwch-dechnoleg awyr gan y Weinyddiaeth Amddiffyn, QinetiQ bellach, yn ogystal â phoblogrwydd Aber-porth fel canolfan dymhorol i ymwelwyr. Mae wedi'i rhestru dan y 'camau gweithredu ardal' ar gyfer adfywio de Ceredigion yng Nghynllun Gofodol Cymru, ac mae Llywodraeth Cynulliad Cymru o blaid 'codi'r farchnad' yn yr ardal. Mae presenoldeb Parc Busnes Aber-porth a Maes Awyr Gorllewin Cymru yn sail ar gyfer hybu cyfleoedd ymchwil a datblygu sy'n gysylltiedig â chymwysiadau ar gyfer Cerbydau Awyr Di-griw er mwyn ychwanegu gwerth at economi Ceredigion a de Ceredigion yn benodol.

8.2.4 Cymeriad adeiledig amrywiol sydd i Aber-porth, a chraidd yr anheddiad yw'r tai o ddechrau'r 20 Ganrif o gwmpas y traethau, stadau tai dwysedd uchel a arferai berthyn i'r awdurdod lleol, stadau modern preifat â dwysedd canolig, yn ogystal ag amryw dai sengl ag arddull unigol. Mae safle carafanau llinol yn rhedeg o'r de i'r gogledd ar hyd y dyffryn yng nghraidd Aber-porth.

8.2.5 Yr hyn sy'n fwyaf amlwg ym Mharc-llyn yw safle diogel Qinetiq sy'n gyfagos iddo, a'r ffens wifrau ar hyd ei derfynau, ynghyd â hen stad dai'r Weinyddiaeth Amddiffyn.

**Mynediad a Thrafnidiaeth**

8.2.6 Mae Aber-porth/Parc-llyn ar arfordir Bae Ceredigion 9.7 cilometr (6 milltir) i'r gogledd-ddwyrain i Ganolfan Gwasanaethau Trefol Aberteifi a gellir eu cyrraedd ar hyd y B4333 sy'n gadael yr A487(T) yn Nhan-y-groes a Blaenannerch. Ceir cysylltiadau da i gerddwyr rhwng yr ardaloedd preswyl yn Aber-porth a chraidd yr anheddiad. Mae'r goleddf serth rhwng Aber-porth a Pharc-llyn yn gymhelliad i beidio â cherdded neu feicio rhwng y ddau, ond mae Aber-porth a Pharc-llyn ar nifer o lwybrau bws sy'n eu cysylltu ac yn mynd i Aberteifi (gwasanaeth dyddiol). Yn ogystal â hyn, mae llwybrau cylchol gwledig sydd â gwasanaeth ar ddiwrnodau penodol, gan gynnwys bws tymhorol y Cardi Bach sy'n gwasanaethu aneddiadau'r arfordir ac yn rhedeg ddwywaith y diwrnod rhwng Aberteifi a Cheinewydd. Mae'r gwasanaethau hyn yn cynnig rhywfaint o fynediad o leiaf ar drafnidiaeth gyhoeddus i'r Ganolfan Gwasanaethau o'r rhan fwyaf o'i Haneddiadau Cyswllt.

**Darpariaeth ar gyfer twf Tai**

8.2.7 Mae'r CDLl wedi pennu twf posibl o 220 o dai ar gyfer Aber-porth/Parc-llyn yn ystod cyfnod y Cynllun.

**Tabl 08.01: Darpariaeth Dai ar gyfer Canolfan Gwasanaethau Aber-porth/Parc-llyn**

| Darpariaeth ar gyfer twf Tai | Tai a gwblhawyd (unedau wedi'u codi eisoes ers dechrau cyfnod y Cynllun (01/04/2007 i 31/03/2010) | Nifer y tai ar ben hynny y cafwyd caniatâd ar eu cyfer fis Awst 2010 | Gweddill y Ddarpariaeth fis Awst 2010 |
|---|---|---|---|
| **220** | **28** | **21** | **171** |
| **Y nifer sy'n Dai Fforddiadwy:** | **0** | **1** | |

8.2.8 Yn gyffredinol, mae cyflenwad da o dir datblygadwy yn y ddau anheddiad. Disgwylir y bydd y gyfradd ddatblygu ym Mharc-llyn yn uwch na'r hyn a welwyd yn y blynyddoedd diwethaf, er mwyn gwireddu'r posibilrwydd o sicrhau darpariaeth o gaeau chwarae a chyfleusterau cymdeithasol mwy modern ar gyfer poblogaeth y ddau anheddiad ar safle blaenorol y Weinyddiaeth Amddiffyn. Rhagwelir y bydd rhyddhau amryw safleoedd datblygu yn y ddau anheddiad yn cynnig modd i wireddu twf ychwanegol. Mae diffyg seilwaith carthffosiaeth ym Mharc-llyn ar ddechrau cyfnod y Cynllun wedi llesteirio datblygu ar raddfa fach hyd yn oed, yn ogystal â'r datblygu ar safleoedd mwy, lle mae cymhlethdod yr ystyriaethau ynghylch cadw/gwella cyfleusterau cymdeithasol a chwaraeon wedi effeithio ar y cyflenwi hefyd. Rhagwelir y caiff y sefyllfa hon ei hunioni ar ganol cyfnod y Cynllun ac yn ddiweddarach.

8.2.9 Rhoddir cyfle i ddarparu'r nifer o unedau sy'n weddill, a nodir yn y Cynllun Datblygu Lleol (171 uned) trwy neilltuo 6 safle (5.96 ha) fel y nodir yn y

Rhestr Safleoedd a Neilltuwyd (Tabl 08.02) ac a ddangosir ar y Map Cynigion (gweler H0801-H0805 a M0802). Mae'r safleoedd a neilltuwyd wedi cael eu hasesu (gweler y Papur Pwnc Asesu a Neilltuo Safleoedd 2011) a nodir hwy fel y lleoliadau gorau yn y Ganolfan Gwasanaethau i ddarparu cyfleoedd ar gyfer twf cynaliadwy mewn lleoliad a fydd yn gweddu i'r ffurf adeiledig bresennol ac yn ategiad cadarnhaol iddi.

8.2.10 Mae'n bosibl fod rhywfaint o gyfle yn bodoli i ddatblygu safleoedd annisgwyl o fewn ffiniau'r anheddiad. Gan hynny ni ellir dibynnu arnynt i ddarparu cyfle i gwrdd â nifer y tai a ddynodir ar gyfer y Ganolfan Gwasanaethau hon dros cyfnod y Cynllun. Lle bydd safleoedd annisgwyl yn dod gerbron bydd angen penderfynu arnynt yn unol â Pholisi S03.

8.2.11 Mae'n ofynnol i bob datblygiad ar safle a neilltuwyd neu safle annisgwyl gydymffurfio gyda Pholisi S01 ac S03. Ar wefan y Cyngor ceir adroddiadau misol sy'n diweddaru'r sefyllfa mewn perthynas â nifer yr unedau sy'n dal i fod heb eu hymrwymo, allan o'r cyfanswm o 220 uned.

8.2.12 Yn unol â Pholisi S03 ni chaniateir datblygiad a fydd yn arwain at gynyddu nifer y tai yn uwch na'r hyn â bennir ar gyfer y Ganolfan Gwasanaethau Trefol, hyd yn oed os oes tir a neilltuwyd yn parhau i fod ar gael. Gan hynny er fod cyfle yn bodoli ar gyfer lleiafswm o 220 o unedau yn ystod cyfnod y Cynllun (gweler y Tabl ar ddechrau'r Datganiad Grŵp Aneddiadau) ni roddir caniatad ar gyfer mwy na 220 uned.

8.2.13 Fel y nodwyd yn flaenorol uchod, nid oes rheswm dros gredu y bydd lefel y twf a gynigir ar gyfer Aberporth/Parcllyn yn cael effaith negyddol ar y gymuned a'r iaith Gymraeg yno. Gan hynny nid oes angen rheoli ar ba raddfa y bydd datblygiadau yn dod gerbron yn ystod cyfnod y Cynllun. Felly ni fydd angen '**datblygu fesul cyfnod**' i'r perwyl hwnnw, fel y diffinnir hynny yn y Rhestr Termau yng Nghyfrol 1 y Cynllun Datblygu Lleol.

8.2.14 Bydd Polisi LU05 yn arbennig o berthnasol o safbwynt y ffordd y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn penderfynu ar geisiadau cynllunio er mwyn sicrhau bod pob caniatâd cynllunio a roddir yn cael ei droi'n dai a adeiladir ar gyfer y Ganolfan Gwasanaethau. Gan hynny bydd angen bod unrhyw ganiatad a roddir mewn perthynas â safleoedd a neilltuwyd (ac mewn rhai achosion, mewn perthynas â safleoedd annisgwyl) yn adlewyrchu Polisi LU05 (Maen Prawf 1) yn arbennig, sy'n mynnu, lle bo'n briodol, mai rhan yn unig o safle fydd yn cael ei ganiatáu ar y tro. Gan hynny bydd safleoedd yn y Ganolfan Gwasanaethau hon yn ddarostyngedig i 'ddatblygu fesul cyfnod', fel y'i diffinir ym Mholisi LU05 (gweler hefyd y diffiniad pellach yn y Rhestr Termau yng Nghyfrol 1) oni bai bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno, yn y drafodaeth cyn gwneud cais, nad oes angen hynny.

8.2.15 Nodir y dwyseddau tai ar gyfer safleoedd a neilltuwyd yn y Rhestr Safleoedd a Neilltuwyd. Y dwysedd datblygu cyfartalog yr hectar ar gyfer tai ar y Safleoedd a Neilltuwyd yng Nghanolfan Gwasanaethau Gwledig Aber-porth/Parc-llyn yw 29 uned yr hectar. Dylid cymryd y dwysedd cyfartalog o

29 uned yr hectar fel canllaw dechreuol ar gyfer pob safleoedd annisgwyl yn yr anheddiad.

**Gofynion Economaidd**

8.2.16 Mae ardal Aber-porth/Parc-llyn yn bwysig yn economaidd ar gyfer gweithgareddau cyflogaeth arbenigol sy'n gysylltiedig â thechnoleg awyr gan gynnwys profion amddiffyn ac ymchwil a datblygu ar gyfer technolegau mewn Cerbydau Awyr Di-griw. Mae hefyd yn ganolfan bwysig i ymwelwyr lle mae nifer o safleoedd carafanau yn ogystal â llety â gwasanaeth a heb wasanaeth i ymwelwyr.

8.2.17 Er mwyn cyflawni'r angen cyflogaeth arbenigol, mae tir cyflogaeth wedi'i neilltuo yn yr ardal hon fel rhan o safle cyflogaeth penodedig Parc Busnes Aber-porth ym Mlaenannerch gerllaw (gweler y Map Cynigion, a Thabl 08.02: Rhestr y Safleoedd a Neilltuwyd).

8.2.18 Nid oes unrhyw safleoedd cyflogaeth aml-ddefnydd wedi cael eu neilltuo ar gyfer y Ganolfan Gwasanaethau gan fod cynigion ar gyfer datblygu yn y dyfodol yn fwy tebygol o ddod gerbron ar ffurf unedau sengl, yn absenoldeb cyllid cyhoeddus nac arian preifat penodol. Mae'n fwy priodol delio gyda cheisiadau am unedau sengl ar sail polisïau sy'n seiliedig ar feini prawf yn hytrach na thrwy neilltuo tir penodol. Gan hynny bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn annog datblygu unedau o fewn neu gerllaw y Ganolfan Gwasanaethau. Bydd angen i unrhyw ddatblygiad sydd i ddigwydd ar safleoedd nad ydynt wedi cael eu neilltuo gydymffurfio â Pholisi S03 a'r holl bolisïau LU (LU11- LU21 yn benodol a DM.

8.2.19 Mae ystod gyfyngedig o siopau a chyfleusterau lleol yn Aber-porth, gan gynnwys siop cigydd, fferyllfa a golchdy, yn ogystal â siopau rhoddion. Mae amryw sefydliadau arlwyo hefyd. Gwrthwynebir disodli'r dibenion hyn gan rai eraill nad ydynt yn diwallu anghenion cyhoeddus (Polisi LU21).

8.2.20 O ran manwerthu, nid yw'r Cynllun Datblygu Lleol yn neilltuo unrhyw safleoedd penodol yn y Ganolfan Gwasanaethau. Ar hyn o bryd, darperir ar gyfer y gymuned gan ystod o gyfleusterau siopa cyfleus, a ddylai gael eu cynnal oherwydd statws yr anheddiad fel Canolfan Gwasanaethau. Anogir datblygu mwy o gyfleusterau manwerthu yn yr anheddiad, yn amodol ar iddynt fod yn unol â Pholisi S03 a phob polisi LU a DM perthnasol.

**Cyfleustodau**

8.2.21 Y cyfleustodau sydd ar gael yw prif gyflenwad trydan, cyflenwad dŵr a charthffosiaeth gyhoeddus yn Aber-porth/Parc-llyn.

8.2.22 Parthed y materion sy'n ymwneud â charthffosiaeth, gellid hybu datblygu, yr adeg hon, i'r dwyrain i Heol y Graig, Aber-porth. Mae'n fwriad uwchraddio Gwaith Trin Dŵr Gwastraff Aber-porth ar ganol cyfnod y rhaglen nesaf (2010-2015), a gallai hynny newid yn dilyn yr ymgynghori sydd ar waith yn barhaus gyda Llywodraeth Cynulliad Cymru ynghylch cyfraniadau posibl. Mae gan y datblygwyr y dewis o ariannu unrhyw welliannau cyn unrhyw waith rheoleiddio arfaethedig. Mae Aber-porth wedi ei nodi gan Ddŵr

Cymru'n ardal a fydd yn cael arian CRhA 5 ar gyfer cynllun twf sy'n ymwneud â Gwaith Trin Dŵr Gwastraff a gwella rhwydwaith y carthffosydd. Mae hynny'n ddibynnol ar Raglen Buddsoddi Cyfalaf Dŵr Cymru.

8.2.23 Mae'r cyfyngiadau sydd ar safleoedd a'r gofynion penodol a geisir o ran materion sy'n ymwneud â dŵr a charthffosiaeth i'w gweld ar wefan y Cyngor.

**Addysg**

8.2.24 Mae ysgol gynradd fawr yn Aber-porth a fydd yn dal i wasanaethu Parc-llyn ac aneddiadau eraill yn y cylch. Mae'r Cyngor yn adolygu'r ddarpariaeth addysg ledled y Sir a chynhyrchwyd yr adroddiad 'Datblygu Addysg yng Ngheredigion' yn 2009. Bwriedir cael ysgol ardal newydd ym Mrynhoffnant i gymryd lle ysgolion mewn rhan o'r Grŵp Aneddiadau hwn. Bydd angen dal sylw ar yr adroddiad ac unrhyw gynlluniau yn y dyfodol oherwydd gallent greu goblygiadau o ran defnydd tir.

**Cyfleusterau Adloniant, Hamdden a Chymunedol**

8.2.25 Mae nifer o gyfleusterau cymunedol a chwaraeon yn Aber-porth/Parc-llyn. Ceir addoldai, neuadd bentref ac adeilad clwb ieuenctid yn Aber-porth. Mae lleoedd chwarae â chyfarpar wedi'u darparu gan y cyngor cymuned yn Aber-porth ac ym Mharc-llyn ac mae cae pob tywydd ym Mharc-llyn. Mae clwb cymdeithasol a chwaraeon i aelodau ym Mharc-llyn a gaiff ei sybsideiddio gan QinetiQ, sy'n destun negodiadau i godi adeilad clwb hunangynhaliol gwell a mwy ymarferol yn ei le ger y meysydd chwaraeon. Yn draddodiadol, mae'r Weinyddiaeth Amddiffyn wedi darparu caeau pêl-droed a chriced i gymunedau Parc-llyn ac Aber-porth a hefyd ar gyfer twrnameintiau sy'n denu preswylwyr o gylch ehangach. Ar ôl preifateiddio gweithrediadau profi'r Weinyddiaeth Amddiffyn, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi bod yn awyddus i warchod y gymuned rhag colli'r cyfleusterau hyn. Mae negodiadau'n ymwneud hefyd â threfniadau ar gyfer defnyddio'r meysydd chwaraeon gan y gymuned yn y tymor hir.

8.2.26 Bydd angen i ddatblygwyr safleoedd preswyl ac amhreswyl wedi'u neilltuo a heb eu neilltuo gyfeirio at Bolisi LU24 sy'n nodi'r gofynion o ran darparu mannau agored fel rhan o'r holl gynigion datblygu. Mae gwybodaeth ynghylch a yw darpariaeth yn ofynnol ar Safleoedd a Neilltuwyd yn y Rhestr y Safleoedd a Neilltuwyd (Tabl 08.02).

**Llifogydd**

8.2.27 Mae parth llifogydd yr arfordir yn effeithio ar Aber-porth i'r gogledd ac mae dyffryn afon Howni yn torri ar ei draws o'r gogledd i'r de ac mae parth llifogydd C2 cymharol gul i'r dwyrain a'r gorllewin. Mae Parc-llyn yn sefyll i'r gogledd a'r gorllewin i Nant Gilwen, cwrs dŵr cymharol fach sy'n disgyn yn serth tua'r dwyrain, gan dorri ar draws Aber-porth ymhellach.

8.2.28 Mae rhagdybiaeth yn erbyn datblygu mewn ardaloedd lle mae perygl llifogydd mawr. Er hynny, gellir cyfiawnhau datblygu os yw'n rhan o gynllun adfywio ond nid dyna yw'r achos yn y fan yma. Mae ar dir a ddatblygwyd o'r blaen ac os yw'r canlyniadau posibl i lifogydd ar gyfer y math penodol o ddatblygu wedi'u hystyried. Dylid cyflwyno Asesiad Canlyniadau Llifogydd

gydag unrhyw gynigion datblygu ar gyfer safleoedd annisgwyl sydd o fewn parthau C1 neu C2 ar y Mapiau Cyngor Datblygu.

**Tirwedd**

8.2.29 Mae Aber-porth yn clystyru o gwmpas ochrau serth dwy gilfach sydd â thraethau tywod – Traeth Dolwen a Thraeth Dyffryn. Mae'n agos iawn at Arfordir Treftadaeth ac Arfordir Treftadaeth Forol Ceredigion. Mae'r rhan fwyaf o anheddiad Parc-llyn ar lwyfandir yr arfordir.

**Ystyriaethau eraill**

8.2.30 Dim.

**Cyfeiriad Cyffredinol Twf yn y Dyfodol**

8.2.31 Mae cyfeiriad cyffredinol y twf yn y ddau anheddiad yn golygu cydgrynhoi'r ffurf adeiledig bresennol yn y ddau anheddiad gan ffafrio estyniadau tua'r gorllewin yn y tymor hir gan mwyaf: o Aber-porth tua Pharc-llyn, yn hytrach na thua'r dwyrain lle y byddai torri i mewn i gefn gwlad agored, gan arwain at gyduno Aber-porth a Thre-saith, yn annerbyniol, yn enwedig o ystyried yr effaith ar lwybr yr Arfordir Treftadaeth ar ymyl y clogwyni gerllaw, yng nghyd-destun y dirwedd a'r forwedd.

8.2.32 Yn yr un modd ym Mharc-llyn, y disgwyliad o ran twf yn y tymor hir iawn fyddai gweld cydgrynhoi'r craidd gan ymestyn tua'r gorllewin yn y pen draw, gan greu ffurf adeiledig newydd o gwmpas y man adloniant, gan ei gydnabod fel 'maes pentref' yn y craidd.

**Tabl 08.02: Rhestr y Safleoedd a Neilltuwyd : Canolfan Gwasanaethau Gwledig Aber-porth/Parc-llyn:**

**Safleoedd a Neilltuwyd ar gyfer Tai:**

| | |
|---|---|
| **Cyfeirnod Safle** | H0801 |
| **Enw** | Stad Trenchard y de, Parc-llyn |
| **Arwynebedd (ha)** | 0.25 |
| **Cynnig** | Datblygu Preswyl: tai cyffredinol gyda thai fforddiadwy<br><br>Dwysedd canllaw yr ha gros: 40<br>Amcangyfrif o'r nifer terfynol: 10 o unedau<br>Amcangyfrif o nifer y Tai Fforddiadwy: 4 uned. |
| **Nodweddion y Safle, Cyfyngiadau a Gofynion** | |
| Safle Maes Glas gwastad.<br><br>Gweler LANDMAP Cyngor Cefn Gwlad Cymru<br><br>Mae coed conwydd aeddfed ar hyd rhan orllewinol y safle. Bydd angen gwarchod a rheoli'r rhain yn unol â Pholisïau DM10, DM15 a DM20. Dylid cynnwys clustogfa o 1m o leiaf o'r canopi/clawdd, gan ddibynnu ar adeiledd y gwreiddiau.<br><br>Mae'r safle'n laswelltir niwtral wedi'i led-wella y dylid ei ddiogelu a'i reoli'n unol â | |

Pholisi DM15.

Bydd angen cyflwyno arolygon ac adroddiadau priodol gyda chynigion a gwarchod a rheoli rhywogaethau, cynefinoedd a chysylltedd ecolegol yn unol â pholisïau cenedlaethol a Pholisïau DM14 a DM15. Yn benodol, efallai y bydd angen cynnal arolygon o ystlumod.

Dylid cynnwys camau i wella bioamrywiaeth, e.e. darparu mannau yn yr adeilad i ystlumod, plannu clawdd, plannu coed ac ati., fel rhan o unrhyw gynnig datblygu yn unol â Pholisïau DM14 a DM15.

Ceisir sicrhau mannau agored ar y safle. Dylid darparu hyn ar ffurf tirweddu cyffredinol: gweler Polisi LU24.

Mae'r cyfyngiadau sydd ar safleoedd a'r gofynion penodol a geisir o ran materion sy'n ymwneud â dŵr a charthffosiaeth i'w gweld ar wefan y Cyngor.

Disgwylir y bydd y galwadau o ran dŵr budr gan yr holl safleoedd sydd wedi'u neilltuo ar gyfer yr anheddiad hwn yn ormod i gapasiti cynllun y Gwaith Trin Dŵr Gwastraff. Mae gwaith uwchraddio wedi'i amserlennu ar gyfer 2013.

Dylid cyflwyno cynllun dŵr wyneb.

Bydd datblygu'n amodol ar sicrhau safonau priffordd fabwysiadwy dros ffryntiad y ffordd i'r gyffordd.

| | |
|---|---|
| **Cyfeirnod Safle** | H0802 |
| **Enw** | Stad Trenchard y gorllewin, Parc-llyn |
| **Arwynebedd (ha)** | 1.15 |
| **Cynnig** | Datblygu Preswyl: tai cyffredinol gyda thai fforddiadwy<br><br>Dwysedd canllaw yr ha gros: 18<br>Amcangyfrif o'r nifer terfynol: 21 o unedau<br>Amcangyfrif o nifer y Tai Fforddiadwy: 7 uned. |

**Nodweddion y Safle, Cyfyngiadau a Gofynion**

Mae cais cynllunio sydd heb ei benderfynu ar gyfer y safle hwn fis Awst 2012

Safle Maes Glas gwastad.

Gweler LANDMAP Cyngor Cefn Gwlad Cymru

Mae coed conwydd aeddfed ar hyd rhan orllewinol y safle. Bydd angen gwarchod a rheoli'r rhain yn unol â Pholisïau DM10, DM15 a DM20. Dylid cynnwys clustogfa o 1m o leiaf o'r canopi/clawdd, gan ddibynnu ar adeiledd y gwreiddiau.

Mae'r safle'n laswelltir sydd heb ei wella ac sy'n gyforiog o rywogaethau (cynefin â blaenoriaeth) a ddylai gael ei ddiogelu a'i reoli'n unol â Pholisi DM15.

| |
|---|
| Bydd yn ofynnol gwneud arolygon ac adroddiadau priodol gyda chynigion a gwarchod a rheoli rhywogaethau, cynefinoedd a chysylltedd ecolegol yn unol â pholisïau cenedlaethol a Pholisïau DM14 a DM15. Yn benodol, efallai y bydd angen cynnal arolygon o ystlumod ac infertebrata ac arolwg cynefin Cam 2.<br><br>Dylid cynnwys camau i wella bioamrywiaeth, e.e. darparu mannau yn yr adeilad i ystlumod, plannu clawdd, plannu coed ac ati., fel rhan o unrhyw gynnig datblygu yn unol â Pholisïau DM14 a DM15.<br><br>Ceisir sicrhau mannau agored ar y safle. Dylid darparu hyn ar ffurf Man Glas Hygyrch Cymunol a Lle Chwarae Naturiol heb Gyfarpar: gweler Polisi LU24.<br><br>Mae'r cyfyngiadau sydd ar safleoedd a'r gofynion penodol a geisir o ran materion sy'n ymwneud â dŵr a charthffosiaeth i'w gweld ar wefan y Cyngor.<br><br>Disgwylir y bydd y galwadau o ran dŵr budr gan yr holl safleoedd sydd wedi'u neilltuo ar gyfer yr anheddiad hwn yn ormod i gapasiti cynllun y Gwaith Trin Dŵr Gwastraff. Mae gwaith uwchraddio wedi'i amserlennu yn 2013.<br><br>Dylid cyflwyno cynllun dŵr wyneb. |

| | |
|---|---|
| **Cyfeirnod Safle** | H0803 |
| **Enw** | Maeswerdd, Lôn Ysgolig, Aber-porth |
| **Arwynebedd (ha)** | 0.79 |
| **Cynnig** | Datblygu Preswyl: tai cyffredinol gyda thai fforddiadwy<br><br>Dwysedd canllaw yr ha gros: 20<br>Amcangyfrif o'r nifer terfynol: 15 o unedau<br>Amcangyfrif o nifer y Tai Fforddiadwy: 5 o unedau |
| **Nodweddion y Safle, Cyfyngiadau a Gofynion** | |
| Mae caniatâd cynllunio ar ran @ 20dph (5 uned) ers mis Awst 2012<br><br>Safle Maes Glas anwastad ar oleddf.<br><br>Gweler LANDMAP Cyngor Cefn Gwlad Cymru<br><br>Mae coed a pherthi yn eu llawn dwf o gwmpas rhan o'r safle (mae'r berth orllewinol lle y bydd mynediad yn 'berth bwysig') ac mae'r safle'n cynnwys coetir (cynefin â blaenoriaeth). Bydd angen gwarchod a rheoli'r rhain yn unol â Pholisïau DM10, DM15 a DM20. Dylid cynnwys clustogfa1m o'r canopi/clawdd, gan ddibynnu ar adeiledd y gwreiddiau.<br><br>Mae rhywogaethau a ddiogelir ar y safle. Bydd angen cyflwyno arolygon ac adroddiadau priodol gyda chynigion a gwarchod a rheoli rhywogaethau, cynefinoedd a chysylltedd ecolegol yn unol â pholisïau cenedlaethol a Pholisïau DM14 a DM15. Yn benodol, efallai y bydd angen cynnal arolygon o ystlumod, moch daear ac ymlusgiaid. | |

| |
|---|
| Dylid cynnwys camau i wella bioamrywiaeth, e.e. darparu mannau yn yr adeilad i ystlumod, plannu clawdd, plannu coed ac ati., fel rhan o unrhyw gynnig datblygu yn unol â Pholisïau DM14 a DM15.<br><br>Ceisir sicrhau mannau agored ar y safle. Dylid darparu hyn ar ffurf Man Glas Hygyrch Cymunol a Lle Chwarae Naturiol heb Gyfarpar: gweler Polisi LU24.<br><br>Disgwylir y bydd y galwadau o ran dŵr budr gan yr holl safleoedd sydd wedi'u neilltuo ar gyfer yr anheddiad hwn yn ormod i gapasiti cynllun y Gwaith Trin Dŵr Gwastraff. Mae gwaith uwchraddio wedi'i amserlennu yn 2013.<br><br>Mae'r cyfyngiadau sydd ar safleoedd a'r gofynion penodol a geisir o ran materion sy'n ymwneud â dŵr a charthffosiaeth i'w gweld ar wefan y Cyngor.<br><br>Dylid cyflwyno cynllun dŵr wyneb.<br><br>Dylai'r dyluniad ddangos sut y mae wedi ymdrin yn sensitif â lleoliad y safle sy'n gyfagos i'r Eglwys.<br><br>Dylai tirweddu tua'r de-orllewin gynnwys plannu coed sy'n addas i helpu i gymryd dŵr wyneb o'r llechweddau uchaf a'r tu hwnt ac i greu ymdeimlad o amgáu.<br><br>Mae mynediad i'r safle'n debygol o fod yn anghonfensiynol – ond yn ddichonol – a dylid ei ddiogelu drwy fesurau diogelwch addas wrth gât y cae at y maes parcio/prif ffordd ac nid drwy'r lôn o flaen yr eglwys.<br><br>Dylai'r cynllun gynnwys darpariaeth i gael mynediad i'r tir tua'r de-orllewin a allai fod yn angenrheidiol i ddarparu ar gyfer datblygu pellach yn ystod cyfnodau'r cynllun yn y dyfodol. Ni roddir sicrwydd am gynnwys tir cyfagos ar hyn o bryd gan y byddai angen ei asesu am ei addasrwydd i'w ddatblygu. |

| **Cyfeirnod Safle** | H0804 |
|---|---|
| **Enw** | Cae ger Stad Bryn Glas, Aber-porth |
| **Arwynebedd (ha)** | 1.57 |
| **Cynnig** | Tai cyffredinol gyda thai fforddiadwy<br><br>Dwysedd canllaw yr ha gros: 33<br>Amcangyfrif o'r nifer terfynol: 52 o unedau<br>Amcangyfrif o nifer y Tai Fforddiadwy: 10.4 o unedau. |
| **Nodweddion y Safle, Cyfyngiadau a Gofynion** | |
| Safle Maes Glas ar oleddf.<br><br>Gweler LANDMAP Cyngor Cefn Gwlad Cymru<br><br>Mae coed a pherthi yn eu llawn dwf o gwmpas rhan o'r safle (mae'r berth ddwyreiniol wedi'i harchwilio ac mae'n 'berth bwysig') ac mae'r safle'n cynnwys coetir (cynefin â blaenoriaeth). Bydd angen gwarchod a rheoli'r rhain yn unol â Pholisïau DM10, DM15 a DM20. Dylid cynnwys clustogfa1m o'r canopi/clawdd, gan | |

ddibynnu ar adeiledd y gwreiddiau.

Mae nant (cynefin â blaenoriaeth) yn rhedeg i'r gorllewin i'r safle a bydd angen ei diogelu a'i rheoli'n unol â pholisïau cenedlaethol a Pholisïau DM15 a DM22.

Bydd angen cyflwyno arolygon ac adroddiadau priodol gyda chynigion a gwarchod a rheoli rhywogaethau, cynefinoedd a chysylltedd ecolegol yn unol â pholisïau cenedlaethol a Pholisïau DM14 a DM15. Yn benodol, efallai y bydd angen cynnal arolygon o ystlumod, moch daear ac ymlusgiaid.

Dylid cynnwys camau i wella bioamrywiaeth, e.e. darparu mannau yn yr adeilad i ystlumod, plannu clawdd, plannu coed ac ati., fel rhan o unrhyw gynnig datblygu yn unol â Pholisïau DM14 a DM15.

Ceisir sicrhau mannau agored ar y safle. Dylid darparu hyn ar ffurf Man Glas Naturiol Hygyrch Cymunol a Lle Chwarae Naturiol â Chyfarpar (gweler Polisi LU24)

Disgwylir y bydd y galwadau o ran dŵr budr gan yr holl safleoedd sydd wedi'u neilltuo ar gyfer yr anheddiad hwn yn ormod i gapasiti cynllun y Gwaith Trin Dŵr Gwastraff. Mae gwaith uwchraddio wedi'i amserlennu yn 2013.

Mae'r cyfyngiadau sydd ar safleoedd a'r gofynion penodol a geisir o ran materion sy'n ymwneud â dŵr a charthffosiaeth i'w gweld ar wefan y Cyngor.

Mae rhan o'r safle arfaethedig tua 40 medr i'r dwyrain i gwrs dŵr Nant Howni nad oes gennym wybodaeth ar ffurf map llifogydd wedi'i diweddaru ar ei gyfer. Byddai'n berthnasol asesu'r perygl o lifogydd oddi wrth y cwrs dŵr hwn, a bydd hyn yn gofyn o leiaf am arolwg topograffig manwl o'r safle a gallai ofyn am fodelu hydrolig manwl. Byddai cwlfertau/ adeiladweithiau pontydd yn uwch i fyny'r cwrs dŵr hefyd yn gallu dylanwadu ar lwybrau llifogydd dros dir. Byddai'n berthnasol cymharu lefelau'r safle â lefelau glannau a gwely'r cwrs dŵr yn y lle cyntaf. Dylid pennu union nifer y tai yn ôl capasiti'r cynllun system draenio cynaliadwy y gellir ei osod a chyrhaeddiad y gorlifdir eithaf yn y lleoliad hwn.

Bydd angen negodi mynediad dros dir Cyngor Sir Ceredigion yn Heol Bryn Glas.

Creu cyswllt llwybr troed/llwybr beicio â Ffordd y Felin i'r gorllewin i'r safle.

Dylai'r cynllun gynnwys darpariaeth i gael mynediad i'r tir tua'r de-orllewin a allai fod yn angenrheidiol i ddarparu ar gyfer datblygu pellach yn ystod cyfnodau'r cynllun yn y dyfodol. Ni roddir sicrwydd am gynnwys tir cyfagos ar hyn o bryd gan y byddai angen ei asesu am ei addasrwydd i'w ddatblygu.

| | |
|---|---|
| **Cyfeirnod Safle** | H0805 |
| **Enw** | Tir ym Mhlas Newydd i'r de-ddwyrain i Barc y Delyn, Parc-llyn |
| **Arwynebedd (ha)** | 0.99 |
| **Cynnig** | Datblygu Preswyl: tai cyffredinol gyda thai fforddiadwy<br><br>Dwysedd canllaw yr ha gros: 25<br>Amcangyfrif o'r nifer terfynol: 25 o unedau<br>Amcangyfrif o nifer y Tai Fforddiadwy: 5 o unedau. |
| **Nodweddion y Safle, Cyfyngiadau a Gofynion** | |

Safle Maes Glas gwastad, gyda mynediad ar draws tir llwyd sydd yn yr un berchnogaeth.

Anogir datblygwyr i weithio ar fanylion y cais cynllunio gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn gynnar ym mhroses y cynllun, o ran dymchweliadau a darparu ffyrdd mynediad a ffyrdd ystad ar gyfer y safle hwn fel na fydd oedi diangen ar y datblygiad.

Gweler LANDMAP Cyngor Cefn Gwlad Cymru.

Ceisir sicrhau mannau agored ar y safle. Dylid darparu hyn ar ffurf Man Glas Naturiol Hygyrch Cymunol a Lle Chwarae Naturiol â Chyfarpar yn unol â Pholisi LU24.

Mae coed a pherthi yn eu llawn dwf o gwmpas rhan o'r safle a choetir (cynefin â blaenoriaeth) tua'r gorllewin. Bydd angen gwarchod a rheoli'r rhain yn unol â Pholisïau DM10, DM15 a DM20. Mae Gorchymyn Cadw Coed ar gyfer Grŵp ar hyd rhan orllewinol y safle. Dylid cynnwys clustogfa1m o'r canopi/clawdd, gan ddibynnu ar adeiledd y gwreiddiau.

Bydd angen cyflwyno arolygon ac adroddiadau priodol gyda chynigion a gwarchod a rheoli rhywogaethau, cynefinoedd a chysylltedd ecolegol yn unol â pholisïau cenedlaethol a Pholisïau DM14 a DM15. Yn benodol, efallai y bydd angen cynnal arolygon o ystlumod, moch daear ac ymlusgiaid.

Dylid cynnwys camau i wella bioamrywiaeth, e.e. darparu mannau yn yr adeilad i ystlumod, plannu coed ac ati., fel rhan o unrhyw gynnig datblygu yn unol â Pholisïau DM14 a DM15.

Mae'r cyfyngiadau sydd ar safleoedd a'r gofynion penodol a geisir o ran materion sy'n ymwneud â dŵr a charthffosiaeth i'w gweld ar wefan y Cyngor.

Mae carthffos gyhoeddus yn croesi'r safle ac mae angen diogelu honno. Caiff ei gwarchod naill ai ffurf hawddfraint, sy'n atal datblygu ger ased gyhoeddus, neu wyro'r ased ar gost y datblygwr. Disgwylir y bydd y galwadau o ran dŵr budr gan yr holl safleoedd sydd wedi'u neilltuo ar gyfer yr anheddiad hwn yn ormod i gapasiti cynllun y Gwaith Trin Dŵr Gwastraff. Mae gwaith uwchraddio wedi'i amserlennu yn 2013.

| |
|---|
| Ni fydd y prif gyflenwad dŵr cyhoeddus lleol yn gallu bodloni galwadau'r safle a Neilltuwyd. Er hynny, gellir darparu cyflenwad dŵr i wasanaethu'r safle ond bydd hyn yn galw am ddarparu prif gyflenwad oddi ar y safle.<br><br>Dylid dangos cynllun dŵr wyneb.<br><br>Byddai angen cael mynediad o ben gogledd-ddwyreiniol y safle ar dir sydd yn yr un berchnogaeth a byddai'n gofyn am ddymchwel adeilad.<br><br>Dylai'r cynllun gynnwys darparu ffyrdd mabwysiadwy i gael mynediad i'r tir tua'r gorllewin a allai fod yn angenrheidiol i ddarparu ar gyfer datblygu pellach yn ystod cyfnodau'r cynllun yn y dyfodol gyda'r bwriad yn y pen draw o greu llwybr ffordd fabwysiedig i Parc y Delyn; ac i'r de i ganiatáu twf yn y tymor hwy a fydd yn cydgrynhoi craidd yr anheddiad. Ni roddir sicrwydd am gynnwys tir cyfagos ar hyn o bryd gan y byddai angen ei asesu am ei addasrwydd i'w ddatblygu. |

**Safle Defnydd Cymysg**
(Ar gyfer safle a neilltuwyd at ddefnydd cymysg M0801 sydd y tu allan i'r Ganolfan Gwasanaethau, gweler Tabl 08.04 isod)

| **Cyfeirnod Safle** | M0802 |
|---|---|
| **Enw** | Clwb cymdeithasol a chwaraeon a meysydd chwarae, Parc-llyn |
| **Arwynebedd (ha)** | 3.90 (gros)<br><br>Arwynebedd datblygadwy net: 1.2 |
| **Cynnig** | Datblygiad cynhwysfawr gyda gofyniad am dai i sicrhau lles cynllunio ar ffurf cyfleusterau cymdeithasol a hamdden i'r gymuned ar gyfer y tymor hir.<br><br>Dwysedd canllaw yr ha gros (tai): 40<br>Amcangyfrif o'r nifer terfynol: 48 o unedau<br>Amcangyfrif o nifer y Tai Fforddiadwy: 9.6 o unedau. |
| **Nodweddion y Safle, Cyfyngiadau a Gofynion** | |
| Safle defnydd cymysg i'w ailddatblygu'n llwyr. Mae'r rhan sydd ar gyfer datblygu tai ar y tir sydd i'r de ddwyrain i'r ffiord yn unig. Mae'r darn o dir i'r gogledd orllewin i'r ffordd yn cynnwys tir sydd y tu allan i'r ffens ddiogelwch (ar gyfer adleoli'r clwb cymdeithasol / cyfleusterau adloniant/hamdden) a'r tu mewn i'r ffens ddiogelwch (h.y. caeau chwarae y caiff y gymuned eu defnyddio hyd byth). Sicrheir natur gynhwysfawr y datblygiad trwy gytundeb adran 106.<br><br>Cyfuniad o safle Tir Llwyd gwastad sy'n cynnwys y cymysgedd presennol o feysydd chwarae, clwb cymdeithasol/chwaraeon, mannau chwarae a pharcio â chyfarpar.<br><br>Anogir y partïon cyfrannog i drafod gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn gynnar yn y cynllun, er mwyn gweithio ar fanylion cynhwysfawr yn unol â'r paragraff uchod, fel na fydd oedi o ran cyflenwi'r datblygiad | |

Gweler LANDMAP Cyngor Cefn Gwlad Cymru
Mae coed a pherthi yn eu llawn dwf o gwmpas rhan o'r ddau safle. Bydd angen gwarchod a rheoli'r rhain yn unol â Pholisïau DM10, DM15 a DM20. Dylid cynnwys clustogfa1m o'r canopi/clawdd, gan ddibynnu ar adeiledd y gwreiddiau.

Bydd angen cyflwyno arolygon ac adroddiadau priodol gyda chynigion a gwarchod a rheoli rhywogaethau, cynefinoedd a chysylltedd ecolegol yn unol â pholisïau cenedlaethol a Pholisïau DM14 a DM15. Yn benodol, efallai y bydd angen cynnal arolygon o ystlumod, moch daear ac ymlusgiaid.

Dylid cynnwys camau i wella bioamrywiaeth, e.e. darparu mannau yn yr adeilad i ystlumod, plannu clawdd, plannu coed ac ati., fel rhan o unrhyw gynnig datblygu yn unol â Pholisïau DM14 a DM15.

Ceisir sicrhau mannau agored ar y safle. Dylid darparu hyn ar ffurf Man Glas Naturiol Hygyrch Cymunol a Lle Chwarae Naturiol â Chyfarpar (gweler Polisi LU24).

Mae'r cyfyngiadau sydd ar safleoedd a'r gofynion penodol a geisir o ran materion sy'n ymwneud â dŵr a charthffosiaeth i'w gweld ar wefan y Cyngor.

Mae carthffos gyhoeddus yn croesi'r safle y mae angen sicrhau mesurau gwarchod ar ei chyfer. Bydd y rhain un ai ar ffurf hawddfraint sy'n atal datblygu ger yr ased cyhoeddus neu ddargyfeirio'r ased ar draul y datblygwr.

Disgwylir y bydd y galwadau o ran dŵr budr gan yr holl safleoedd sydd wedi'u neilltuo ar gyfer yr anheddiad hwn yn ormod i gapasiti cynllun y Gwaith Trin Dŵr Gwastraff. Mae gwaith uwchraddio wedi'i amserlennu yn 2013.

Dylid cyflwyno cynllun dŵr wyneb.

Dim halogion hysbys (tir llwyd). Dylai'r holl ymgeiswyr fod yn ymwybodol o'r gofynion dan y Canllawiau sydd wedi'u gosod ar y cyd gan Asiantaeth yr Amgylchedd a DEFRA – Gweithdrefnau Rheoli Enghreifftiol ar gyfer Rheoli Halogiadau Tir – Adroddiad Tir Halogedig 11.

Mae darpariaeth gymunedol yn bod eisoes ar ran o'r safle hwn. Mae Polisi LU22 yn ceisio diogelu'r darpariaethau cymunedol presennol. Felly, byddai'n rhaid i ddatblygiadau ar y safle hwn gydymffurfio â Pholisi LU22.

Mae adeilad y clwb i'w gwblhau'n gyfagos i'r meysydd chwarae presennol ac mae prydles hir i'w llofnodi sy'n sicrhau tir hamdden i'w ddefnyddio gan y gymuned cyn meddiannu anheddau yn ardal bresennol y clwb cymdeithasol/lle chwarae. Ailddatblygir tai yn ardal y cyn glwb cymdeithasol/chwaraeon a'r man chwarae a pharcio.

Dylid sicrhau dwysedd datblygu cymharol uchel gyda dyluniad da a dylai gynnwys mannau agored ar y safle tai ei hun. Mae'r dwysedd datblygu'n ofynnol i sicrhau digon o werth i'r datblygiad i gyflenwi adeilad clwb.

## 8.3 Aneddiadau Cyswllt a Lleoliadau y tu allan i'r Canolfannau Gwasanaethau

8.3.1 Mae'r materion a chyfyngiadau manwl sy'n dilyn yn ymweud ag Aneddiadau Cyswllt a Lleoliadau Eraill y Tu Allan i'r Canolfannau Gwasanaethau a dylid eu hystyried ochr yn ochr â'r materion a chyfyngiadau cyffredinol hynny sydd wedi'u nodi eisoes yn y Trosolwg o'r Grŵp Aneddiadau.

8.3.2 Mae lleoliad yr Aneddiadau Cyswllt, fel y maent wedi'u rhestru yn y datganiad rhagarweiniol, wedi'i ddangos ar y Map Cynigion cyffredinol. Nid yw Mapiau Mewnosod unigol wedi'u darparu ar gyfer Aneddiadau Cyswllt na ffiniau anheddiad ychwaith.

8.3.3 Yn gyffredinol, nid oes tir wedi'i neilltuo'n benodol i'w ddatblygu mewn lleoliadau heblaw'r Ganolfan Gwasanaethau. Cyfeirir at unrhyw eithriadau i hyn yn Nhabl 08.04 isod ac maent wedi'u dangos ar y Map Cynigion.

8.3.4 Mae'r rhwydwaith o ffyrdd cul a throellog yn peri bod llawer o'r Aneddiadau Cyswllt yn y Grŵp hwn yn gymharol anhygyrch. Mae eraill ar ffurf wasgarog a'r brif effaith arnynt yw'r traffig sy'n defnyddio'r gefnffordd.

8.3.5 Gallai fod yn briodol i rai Aneddiadau Cyswllt gynnwys datblygu ar ffurf Stadau bach yn ogystal â datblygiadau ar safleoedd mewnlenwi a lleiniau sengl. Mae Brynhoffnant, yn benodol, yn Anheddiad Cyswllt a fyddai'n debygol o weld galw am dai yn dilyn sefydlu ysgol gynradd ardal. Mae iddo hygyrchedd cyffredinol da ar gefnffordd yr A487 ac amryw wasanaethau a chyfleusterau i gynnal twf tai ar raddfa fach yn gymharol gynaliadwy.

**Tabl 08.03: Crynodeb o'r Ddarpariaeth a'r Cyfleoedd sy'n Weddill mewn Aneddiadau a Lleoliadau y tu allan i Ganolfan Gwasanaethau Aber-porth/Parc-llyn**

| Cyfanswm y Cyfleoedd Datblygu ar gyfer Tai | Tai a gwblhawyd (unedau wedi'u codi eisoes ers dechrau cyfnod y Cynllun (01/04/2007 i 31/03/2010) | Nifer y tai ar ben hynny y cafwyd caniatâd ar eu cyfer fis Awst 2010 | Gweddill y Cyfleoedd fis Awst 2010 |
|---|---|---|---|
| 112 | 28 | 63 | 21 |
| Y nifer sy'n Dai Fforddiadwy: | 3 | 17 | |

8.3.6 Bydd pob datblygiad tai mewn 'Aneddiadau Cyswllt a Lleoliadau Eraill' yn amodol ar Bolisi S04. Mae cyfyngiadau'n bodoli mewn perthynas â lefel y datblygiad a ganiateir mewn unrhyw Anheddiad Cyswllt – I gael manylion pellach gweler Polisi S04 ac Atodiad 5 Cyfrol 1.

8.3.7 Ni chaniateir tai'r farchnad agored yn y 'Lleoliadau Eraill'. Gan hynny, yr unig adeg y bydd Datblygiad Tai yn cael ei ganiatáu yn y 'Lleoliadau Eraill' yw lle gellir ei gyfiawnhau yn unol â TAN 6 fel annedd ar gyfer menter wledigneu,

yn amodol ar gyflawni holl feini prawf Polisi S04, lle gellir profi'r angen am dŷ fforddiadwy (Gweler Polisi S04 ac S05).

8.3.8 Oherwydd natur wledig yr ardal, ei golygfeydd hardd a'i hagosrwydd i'r môr, mae'r farchnad dai yn y Grŵp Aneddiadau hwn wedi bod dan bwysau sylweddol. Yn gyffredinol, mae'r pwysau hyn wedi arwain at brisiau tai uwch a phrinder tai ar gyfer y boblogaeth breswyl barhaol, ac mae aneddiadau Llangrannog a Thre-saith yn benodol wedi'u tanseilio gan berchnogaeth ail gartrefi, i'r graddau bod y pentrefi hyn ar rai adegau o'r flwyddyn yn gallu bod bron yn wag. Mae pwysau'r farchnad ar yr aneddiadau bach ar y gefnffordd yn ormod i gapasiti eu seilwaith ac mae darpariaeth y farchnad dai gyffredinol yn fwy na'r hyn sy'n briodol i ddiwallu anghenion y boblogaeth breswyl sy'n codi'n naturiol.

8.3.9 Mae'n debygol y bydd y ddarpariaeth bresennol y tu allan i'r Ganolfan Gwasanaethau 'n bodloni llawer o'r angen tai lleol yn ystod cyfnod y Cynllun, ac na fydd y rhan fwyaf o'r Aneddiadau Cyswllt ond yn derbyn ambell uned ychwanegol sengl.

8.3.10 Yn ogystal â'r ffocws ar gyfer uwch-dechnoleg yn Aber-porth/Parc-llyn, lle mae tir wedi'i neilltuo ar gyfer datblygu cyflogaeth (gweler Tabl 08.04: Rhestr y Safleoedd a Neilltuwyd), yr hyn sy'n nodweddiadol o'r ardal yw busnesau twristiaeth a ffermio sy'n golygu bod lefel sylweddol o hunangyflogaeth, lle sicrhawyd cydbwysedd rhwng bywyd a gwaith o reidrwydd yn ogymaint â thrwy achub ar gyfle. Bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn rhoi ystyriaeth gadarnhaol i gynigion ar gyfer datblygiadau busnes bach dan Bolisi LU12, sy'n cynnig ymateb mwy hyblyg na neilltuo tir, i gymryd i ystyriaeth natur anrhagweladwy gweithgareddau entrepreneuraidd ar raddfa fach.

8.3.11 Mae'r cyfyngiadau sydd ar safleoedd a'r gofynion penodol a geisir o ran materion sy'n ymwneud â dŵr a charthffosiaeth i'w gweld ar wefan y Cyngor.

8.3.12 Yn Nhre-saith, y cyfleustodau yw trydan, cyflenwad dŵr a charthffosiaeth gyhoeddus. Defnyddir systemau draenio cynaliadwy i ddraenio safleoedd.

8.3.13 Nid yw'r Aneddiadau Cyswllt sy'n weddill wedi'u cysylltu â system garthffosydd gyhoeddus. Ym Mlaenannerch, Blaen-porth a Sarnau, rhaid cadw dŵr budr o ddraeniau mewn carthbyllau dyfrglos wedi'u selio i atal llygru dŵr daear.

8.3.14 Ym Mrynhoffnant, Llangrannog, a Than-y-groes mae'r gwaredu ar elifion dŵr budr yn dibynnu ar y defnydd o danciau septig a draenio safleoedd drwy ddefnyddio systemau draenio cynaliadwy, er mwyn peidio â llygru ffynonellau dŵr.

8.3.15 Mae'r Cyngor yn adolygu'r ddarpariaeth addysg ledled y Sir a chynhyrchwyd yr adroddiad 'Datblygu Addysg yng Ngheredigion' yn 2009. Yn ychwanegol at yr ysgol gynradd yn Aber-porth, adeiladwyd ysgol ardal newydd ym Mrynhoffnant i gymryd lle ysgolion sydd yn rhan o'r Grŵp Aneddiadau hwn ym Mlaenporth a Phontgarreg. Bydd angen dal sylw ar yr adroddiad ac

unrhyw gynlluniau yn y dyfodol oherwydd gallent greu goblygiadau o ran defnydd tir. Ceir ysgolion cynradd ym Mlaen-porth a Phontgarreg. Bydd sefydlu'r ysgol ardal newydd ym Mrynhoffnant yn golygu cau ysgol Pontgarreg.

8.3.16 Mae neuaddau pentref yn Sarnau a Phontgarreg. Mae tafarnau ym Mrynhoffnant, Llangrannog, Tan-y-groes a Thre-saith ac amryw siopau a busnesau arlwyo ym Mrynhoffnant, Sarnau, Blaencelyn a Llangrannog. Pontgarreg yw'r unig Anheddiad Cyswllt sydd â man adloniant sy'n gysylltiedig â'r neuadd bentref. Mae hefyd yn cael budd o gyfleusterau a rennir â Gwersyll yr Urdd (Urdd Gobaith Cymru) gerllaw lle mae pwll nofio, caeau hamdden a llethr sgio sych. Ceir addoldai yn rhai o'r Aneddiadau Cyswllt. Mae cwrs golff ger Pentre-gât.

8.3.17 Mae llifogydd o'r môr a pharth llifogydd C2 yn effeithio ar rannau o Langrannog a Thre-saith i ryw raddau. Mae Llangrannog wedi'i chyfyngu i raddau helaeth ac yn agored i effaith llifau cyflym o ddŵr ffo, sy'n ychwanegu at gyfyngiadau a fydd yn ei gwneud yn anodd datblygu yn y dyfodol (gweler y Map Cyfyngiadau).

**Tabl 08.04: Rhestr y Safleoedd a Neilltuwyd ar gyfer Aneddiadau Cyswllt a Lleoliadau Eraill tu allan i'r Canolfannau Gwasanaethau**

| **Cyfeirnod Safle** | E0801 |
|---|---|
| **Enw** | Parc Aber-porth, Blaenannerch |
| **Arwynebedd gros (ha)** | 10.68 |
| **Tir Ychwanegol sydd ar gael (ha)** | 3.2 |
| **Categori** | Bri |
| **Cynnig** | Gwneud y defnydd mwyaf o'r tir sy'n weddill ac ailddatblygu a/neu resymoli'r safle presennol i ddarparu ar gyfer dibenion B1, B2 a B8. |
| **Nodweddion y Safle, Gofynion a Chyfyngiadau** | |
| Safle tir llwyd gan mwyaf ynghyd â thua 3ha o dir maes glas<br><br>Topograffi gwastad<br><br>Rhoddir anogaeth i wneud gwaith tirweddu priodol fel rhan o unrhyw ddatblygu neu ailddatblygu neu resymoli ym mhob rhan o'r safle.<br><br>Mae'n debygol y bydd yn ofynnol sgrinio datblygu â byndiau/cloddiau pridd a phlannu planhigion aeddfed fel rhan o'r datblygiad er mwyn cyfyngu'r effeithiau ar amwynder yng nghyffiniau'r datblygiad.<br><br>Gweler LANDMAP Cyngor Cefn Gwlad Cymru.<br><br>Dylai Safleoedd Rhyngwladol gael eu diogelu rhag llygredd aer yn unol â pholisïau cenedlaethol a Pholisi DM14. | |

| |
|---|
| Mae coed a pherthi ym mhob rhan o'r safle. Bydd angen gwarchod a rheoli'r rhain yn unol â Pholisïau DM10, DM15 a DM20. Dylid cynnwys clustogfa o 1m o leiaf o'r canopi/clawdd, gan ddibynnu ar adeiledd y gwreiddiau.<br><br>Mae'r safle'n gyfagos i ffosydd tua'r gorllewin a ddylai gael eu diogelu a'u rheoli'n unol â Pholisïau DM15 a DM22. Dylid cynnwys clustogfa o 7m o leiaf o'r datblygiad.<br><br>Bydd angen cyflwyno arolygon ac adroddiadau priodol gyda chynigion a gwarchod a rheoli rhywogaethau, cynefinoedd a chysylltedd ecolegol yn unol â pholisïau cenedlaethol a Pholisïau DM14 a DM15. Yn benodol, efallai y bydd angen cynnal arolygon o ystlumod, ymlusgiaid ac amffibiaid ac arolwg cynefin Cam1.<br><br>Dylid cynnwys camau i wella bioamrywiaeth, e.e. darparu mannau yn yr adeilad i ystlumod, plannu coed ac ati., fel rhan o unrhyw gynnig datblygu yn unol â Pholisïau DM14 a DM15.<br><br>Byddai datblygu'n amodol ar fuddsoddi mewn seilwaith carthffosiaeth a ddisgwylir tua 2013. |

**Safleoedd a Neilltuwyd ar gyfer Defnydd Cymysg**

| | |
|---|---|
| **Cyfeirnod Safle** | M0801 |
| **Enw** | Maes Awyr Gorllewin Cymru, Blaenannerch |
| **Arwynebedd gros (ha)** | 52.22 |
| **Categori** | Gweler Polisi S01.<br>Diogelu'r maes awyr, dibenion gweithrediadol ac ategol cymysg mewn cysylltiad â theithiau awyren cyffredinol a gweithgareddau hedfan wedi'i drwyddedu sy'n codi o ganlyniad i ymchwil a datblygu ar y cyd â'r maes profion a Pharc Busnes Aber-porth. |
| **Cynnig** | Diffinio'r cwrtil yn glir i ddibenion gweithrediadau maes awyr y rhoddwyd caniatâd ar eu cyfer (heb gynnwys caniatâd dros dro ar gyfer defnyddio adeiladau gwreiddiol y maes awyr i'r gogledd i'r rhedfa).<br><br>Wrth neilltuo'r safle ar gyfer defnydd cymysg derbynnir bod posibilrwydd o gael datblygu ategol sy'n gysylltiedig â rôl y maes awyr mewn ymchwil a datblygu yn ogystal â'i rôl o ran trafnidiaeth a thwristiaeth.<br><br>Bydd yr amrywio ar weithgarwch a'r datblygu yn y maes awyr y mae caniatâd ar eu cyfer ar hyn o bryd yn dod dan bolisïau'r cynllun.<br><br>Bydd symudiadau awyrennau'n destun i amodau a osodir wrth roi unrhyw ganiatâd fel y bo'n briodol. |
| **Nodweddion y Safle, Gofynion a Chyfyngiadau** | |
| Safle tir llwyd gan mwyaf gyda thua 7ha o dir maes glas | |

| |
|---|
| Topograffi gwastad<br><br>Rhoddir anogaeth i wneud gwaith tirweddu priodol fel rhan o unrhyw ddatblygu neu ailddatblygu neu resymoli ym mhob rhan o'r safle.<br><br>Gweler LANDMAP Cyngor Cefn Gwlad Cymru.<br><br>Dylid diogelu Safleoedd Rhyngwladol yn unol â'r Polisïau Cenedlaethol a Pholisi DM14.<br><br>Mae perthi ym mhob rhan o'r safle. Bydd angen gwarchod a rheoli'r rhain yn unol â Pholisïau DM10, DM15 a DM20. Dylid cynnwys clustogfa o 1m o leiaf o'r canopi/clawdd, gan ddibynnu ar adeiledd y gwreiddiau.<br><br>Mae'r safle'n gyfagos i ffosydd tua'r gorllewin a ddylai gael eu diogelu a'u rheoli'n unol â Pholisïau DM15 a DM22. Dylid cynnwys clustogfa o 7m o leiaf o'r datblygiad.<br><br>Bydd angen cyflwyno arolygon ac adroddiadau priodol gyda chynigion a gwarchod a rheoli rhywogaethau, cynefinoedd a chysylltedd ecolegol yn unol â pholisïau cenedlaethol a Pholisïau DM14 a DM15. Yn benodol, efallai y bydd angen cynnal arolygon o ystlumod, ymlusgiaid ac amffibiaid ac arolwg cynefin Cam1.<br><br>Dylid cynnwys camau i wella bioamrywiaeth, e.e. darparu mannau yn yr adeilad i ystlumod, plannu coed ac ati., fel rhan o unrhyw gynnig datblygu yn unol â Pholisïau DM14 a DM15.<br><br>Byddai datblygu'n amodol ar fuddsoddi mewn seilwaith carthffosiaeth a ddisgwylir tua 2013. |

(Ar gyfer Safle a neilltuwyd ar gyfer Defnydd Cymysg M0802 sydd o fewn y Ganolfan Gwasanaethau, gweler Tabl 08.02 uchod.)

# 9. Datganiad Grŵp Aneddiadau: Grŵp 09: Bow Street

## 9.1 Trosolwg o'r Grŵp Aneddiadau:

**Canolfan Gwasanaethau Gwledig:** **Bow Street**

**Aneddiadau Cyswllt (y cyfan yng Ngheredigion)** Llandre

**Darpariaeth Dai (2007-2022):**

| | | **Twf Tybiedig** | | **Cyfleoedd datblygu y dibynnir arnynt i gyflenwi (b):** | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | **a** | **b** | **c** | **d** | **e** | **f** | **g** | **h** | **i** |
| **Grŵp Aneddiadau** | | **% y Rhaniad** | **Darpariaeth Dybiedig yn seiliedig ar angen o 6000** | **Ymrwymiadau ar 31 Awst 2010** | **Dyraniadau Tir y Dibynnir arnynt i gyflenwi (b)** | **Safleoedd annisgwyl y dibynnir arnynt i gyflenwi (b)** | **Lwfans heb ei ddyrannu y dibynnir arnynt i gyflenwi (b)** | **Hygblygrwydd: Safleoedd annisgwyl yn y Ganolfan Gwasanaethau na ddibynnir arnynt i gyflenwi (b)** | **Hygblygrwydd: Dyraniadau yn y Ganolfan Gwasanaethau na ddibynnir arnynt i gyflenwi (b)** | **Cyfanswm y Cyfleoedd Datblygu i Gyflenwi (b)** |
| **Bow Street** | Grŵp Aneddiadau | 100.0 | 119 | 37 | | | | | | |
| | **Canolfan Gwasanaethau** | **84.0** | **100** | **27** | 73 | **0** | **0** | **0** | 5 | **105** |
| | Aneddiadau Cyswllt a Lleoliadau Eraill | 16.0 | 19 | 10 | | | 7 | | | 19 |

**Gofynion o ran Trafnidiaeth:** Gorsaf Reilffordd Bow Street a Pharcio 3.12 ha

Mae manylion y safleoedd penodol a neilltuwyd i ddiwallu'r gofynion a'r anghenion sydd wedi eu nodi i'w gweld yn Rhestr y Safleoedd a Neilltuwyd Tabl 09.02.

9.1.1 Saif Grŵp Aneddiadau Bow Street yng ngogledd Ceredigion, ychydig i'r gogledd-ddwyrain i Aberystwyth. Mae'n Grŵp cymharol fach sydd â stoc dai o 871 anheddiad ym mis Gorffennaf 2011. Bow Street yw'r Ganolfan Gwasanaethau Gwledig ar gyfer y Grŵp Aneddiadau hwn. Does gan y Grŵp Aneddiadau ddim ond un anheddiad o faint digonol i'w gael ei alw'n Anheddiad Cyswllt, sef Llandre sydd ychydig i'r gogledd. Er bod holl breswylwyr y Grŵp yn troi at Aberystwyth i ddiwallu llawer o'u hanghenion, yn enwedig am nwyddau cymharol, mae Bow Street yn diwallu llawer o'u hanghenion beunyddiol.

9.1.2 Mae llawer o'r tir o gwmpas y Ganolfan Gwasanaethau yn eiddo i Brifysgol Aberystwyth ac mae'n cael ei reoli gan Sefydliad y Gwyddorau Biolegol, Amgylcheddol a Gwledig (IBERS).

9.1.3 Mae'r Cynllun yn caniatáu ar gyfer darparu 100 o unedau ychwanegol yn y Ganolfan Gwasanaethau, a darparu 19 uned ychwanegol yn yr Aneddiadau Cyswllt a Lleoliadau Eraill tu allan i'r Ganolfan Gwasanaethau rhwng 2007 a 2022. Dyna gyfanswm o 119 o unedau ar gyfer y Grŵp Aneddiadau yn ei gyfanrwydd. Yn ddiweddar bu lefel gymharol isel o dwf yn y Grŵp Aneddiadau, yn bennaf oherwydd cyfyngiadau ar seilwaith, gyda 10 o ddatblygiadau'n cael eu cwblhau yn y Ganolfan Gwasanaethau a 10 yn cael eu cwblhau yn yr 'Aneddiadau Cyswllt a Lleoliadau Eraill' rhwng 2001 a 2011. Er bod nifer yr unedau a gynigir ar gyfer y Ganolfan Gwasanaethau yn uwch na'r hyn a brofwyd dros y blynyddoedd diweddar nid yw, rhwng popeth, yn cynrychioli twf sylweddol yn yr anheddiad, a oedd ag oddeutu 600 o unedau yn 2007. Gan hynny ystyrir bod modd i'r Ganolfan Gwasanaethau ddygymod yn rhwydd â'r datblygiad a gynigir heb gael effaith negyddol sylweddol ar y gymuned a'r iaith Gymraeg yno, heb bod angen ei reoli trwy ddatblygu'n raddol fesul cyfnod. Felly, ni fydd y datblygiadau tai yn yr anheddiad hwn yn gorfod cael eu datblygu'n raddol fesul cyfnod. Ystyriaeth arall yw y bydd y twf a neilltuir yn Bow Street yn helpu i gynnal y gwasanaethau lleol ac y dylai polisïau'r cynllun hefyd gynorthwyo i hybu cyfleoedd economaidd y Ganolfan Gwasanaethau.

**Tirwedd**

9.1.4 Saif y Grŵp Aneddiadau ar iseldir arfordir Ceredigion. Nodweddir y dirwedd gan gyfres o lwyfandiroedd tonnog a dyffrynnoedd. Mae'r ardal hon yn agored iawn i'r tywydd ar yr arfordir, ac mae yma gaeau o dir pori wedi'u hamgáu gan gloddiau sydd â pherthi unffurf isel, wedi'u torri â pheiriannau. Prin yw'r coed ar y llwyfandiroedd, ac mae'r gwyntoedd yn llawn halen, ac mae hynny o goed sydd i'w gweld yn aml megis siapiau naddedig unig ar y gorwel. Fodd bynnag, ar lethrau cysgodol ac yn y dyffrynnoedd manwl eu diffiniad sy'n torri ar draws y llwyfandir, mae coetiroedd llydanddail a phrysgwydd yn ffynnu, ynghyd â chlystyrau mawr o lwyni eithin yn agosach at y môr. Er bod y dirwedd yn agored ac yn ddigysgod, mae iddi ryw symlrwydd hynod ac yn achlysurol gwelir golygfeydd arbennig o Fae Ceredigion.

9.1.5 Saif Bow Street ar gyrion Dyffryn Clarach, ac mae glesni toreithiog a 'thaclusrwydd trefnus' y dyffryn hwnnw'n gwrthgyferbynnu â'r ardaloedd

agored mwy tlodaidd cyfagos sydd ar lwyfandir yr arfordir. Mae'n dirwedd gysgodol a dymunol ac yn cynnwys rhywfaint o'r ffermdir mwyaf cynhyrchiol yn y sir. Cydnabyddiaeth i hynny yw'r ffaith bod llawer o Ddyffryn Clarach yn cael ei reoli gan Sefydliad y Gwyddorau Biolegol, Amgylcheddol a Gwledig (IBERS0 ac yn cael ei ddefnyddio i dyfu cnydau arbrofol. Mae hyn yn creu tirwedd sy'n amrywiol, os braidd yn 'ddieithr', mewn mannau.

9.1.6 Nid yw'r Grŵp Aneddiadau o fewn unrhyw Ardaloedd Tirwedd Arbennig (gweler Polisi DM18).

**Cadwraeth Natur**

9.1.7 Nid oes unrhyw safleoedd sydd â dynodiad cenedlaethol neu ryngwladol o gwmpas Bow Street ei hun. Fodd bynnag, i'r gorllewin i'r Grŵp Aneddiadau mae Ardal Cadwraeth Arbennig Pen Llŷn a'r Sarnau (gweler y Map Cynigion). Mae'r Grŵp o fewn Biosffer UNESCO hefyd.

9.1.8 Y tu allan i'r safleoedd a ddiogelir, ceir amryw gynefinoedd o fewn y Grŵp, y gallai nifer ohonynt fod yn gynefinoedd â blaenoriaeth (cynefinoedd â blaenoriaeth y Cynllun Gweithredu Bioamrywiaeth, cynefinoedd A42 sydd o'r pwys mwyaf ar gyfer cadwraeth neu gynefinoedd lleol â blaenoriaeth). Yr hyn a geir yn bennaf yn Bow Street a'r Grŵp ehangach yw coetir llydanddail lled-naturiol, glaswelltir niwtral wedi'i wella a'i led-wella, prysgwydd, perthi a glaswelltir corsiog. Hefyd mae amryw gyrsiau dŵr a phyllau dŵr.

9.1.9 Mae nifer o rywogaethau a ddiogelir a rhywogaethau â blaenoriaeth o fewn y Grŵp. Yn benodol, dylid nodi poblogaeth bwysig o lygod y dŵr a hefyd y frân goesgoch gochbig. Hefyd mae amryw Orchmynion Cadw Coed.

**Mwynau**

9.1.10 Nid oes unrhyw adnoddau mwynol ar ffurf agregau cerrig mâl o fewn y Grŵp Aneddiadau hwn ac nid oes unrhyw chwareli cerrig gweithredol.

9.1.11 Mae Bow Street wedi'i ddatblygu o fewn y llawr agored llydan mewn dyffryn rhewlifol lle mae dyddodion tywod a graean helaeth. Dynodwyd yr adnoddau mwynol/Ardaloedd Diogelu Mwynau dan Bolisi LU27 ac maent yn gyfyngedig gan mwyaf i fannau ar lawr y dyffryn (gweler y Map Cynigion), ac nid oes yr un ohonynt ar y tir uwch sy'n codi tua'r dwyrain a'r gorllewin i Bow Street. O fewn yr Ardal Diogelu Mwynau mae Polisi LU30 yn gymwys. Nid oes unrhyw safleoedd tywod a graean gweithredol o fewn y Grŵp hwn.

## 9.2 Canolfan Gwasanaethau: Bow Street

9.2.1 Bydd yn rhaid i unrhyw ddatblygiad sy'n digwydd o fewn y Ganolfan Gwasanaethau gadw at Bolisi S01: Twf Cynaliadwy, ac S03: Datblygu mewn Canolfannau Gwasanaethau Gwledig yn ogystal â phob polisi S, LU a DM sy'n berthnasol i'r cynigion sy'n cael eu hystyried.

9.2.2 Mae'r wybodaeth a nodir isod yn berthnasol i Bow Street yn ei gyfanrwydd a bydd yn cael ei ystyried mewn perthynas â phob cais cynllunio. Ceir gwybodaeth ychwanegol y dylid ei chymryd i ystyriaeth mewn perthynas â safleoedd a neilltuwyd yn y Rhestr Safleoedd a Neilltuwyd (Tabl 09.02).

9.2.3 Mae Bow Street ychydig llai na 5 cilometr i'r gogledd-ddwyrain i Aberystwyth ar yr A487 (T). Mae'r anheddiad wedi datblygu ar ffurf linol ac o ganlyniad i gyfyngiadau ar ryddhau tir oherwydd perchnogaeth tir, nid oes canol diffiniedig. Mae'n cynnig ystod gymharol eang o wasanaethau a chyfleusterau gan gynnwys: ysgol gynradd, swyddfa bost, amryw siopau, modurdai, tafarnau, addoldai, tir hamdden, cartref gofal henoed, canolfan tai gwarchod a neuadd bentref. Mae hefyd yn sefyll ar lwybr bws pwysig sydd â gwasanaethau bws rheolaidd. Mae cysylltiad agos rhyngddo a Rhydypennau, sydd wedi dod yn rhan o ffurf adeiledig Bow Street oherwydd twf yn y gorffennol. Gyda'i gilydd, maent yn cynnwys tua 650 o anheddau.

**Mynediad a Thrafnidiaeth**

9.2.4 Gan ei fod ar yr A487 (T) a dim ond ychydig o bellter o Aberystwyth, mae cysylltiadau mynediad a thrafnidiaeth da gan Bow Street, ac mae'n elwa o wasanaethau bws rheolaidd. Fodd bynnag, oherwydd ffurf linol yr anheddiad, sy'n dilyn llwybr y Gefnffordd, gallai datblygu mewn rhai lleoliadau gael ei gyfyngu oherwydd y safonau mynediad uwch sy'n ofynnol i gael mynediad i safleoedd o'r Gefnffordd.

9.2.5 Bow Street yw'r lleoliad a ffafrir ar gyfer Gorsaf Reilffordd newydd a chyfleuster parcio a theithio cysylltiedig ychydig i'r de i ffurf adeiledig yr anheddiad. Byddid yn darparu mynediad uniongyrchol at yr orsaf o'r A487 (T) drwy ddefnyddio cyffordd sy'n bodoli sy'n gwasanaethu depo Buildcenter gerllaw. Bydd angen i gerddwyr groesi'r ffordd fynediad hon i deithio o'r ardaloedd preswyl a safle bws cyfagos.

**Darparu twf Tai**

9.2.6 Mae'r CDLl wedi pennu twf tai dichonol o 100 o unedau ar gyfer Bow Street yn ystod cyfnod y Cynllun.

**Tabl 09.01: Darpariaeth Dai ar gyfer Canolfan Gwasanaethau Bow Street**

| Darpariaeth ar gyfer twf Tai | Tai a gwblhawyd (unedau wedi'u codi eisoes ers dechrau cyfnod y Cynllun(01/04/2007 i 31/03/2010) | Nifer y tai ar ben hynny y cafwyd caniatâd ar eu cyfer fis Awst 2010 | Gweddill y ddarpariaeth fis Awst 2010 |
|---|---|---|---|
| 100 | 2 | 25 | 73 |
| Y nifer sy'n Dai Fforddiadwy: | 1 | 18 | |

9.2.7 Fis Awst 2010 yr oedd eisoes 27 o ymrwymiadau yn y Ganolfan Gwasanaethau, yn cyfateb i 25 datblygiad wedi cwblhau a 2 ganiatâd heb eu gweithredu.

9.2.8 Rhoddir cyfle i ddarparu'r nifer o unedau sy'n weddill, a nodir yn y Cynllun Datblygu Lleol (73 uned) trwy neilltuo 2 safle (2.72 ha) fel y nodir yn y Rhestr Safleoedd a Neilltuwyd (Tabl 09.02) ac a ddangosir ar y Map Cynigion (gweler H0901 ac H0902). Mae'r safleoedd a neilltuwyd wedi cael eu hasesu (gweler y Papur Pwnc Asesu a Neilltuo Safleoedd 2011) a nodir mai dyma'r opsiynau gorau yn y Ganolfan Gwasanaethau o ran darparu ar gyfer twf mewn lleoliad cynaliadwy ac mewn lleoliad a fydd yn gweddu i'r ffurf adeiledig bresennol ac yn ategiad cadarnhaol iddi.

9.2.9 Oherwydd ei fod yn agos iawn at Aberystwyth, mae pentref Bow Street wedi troi'n bentref sy'n boblogaidd ymysg cymudwyr ac mae nifer o Stadau tai cymharol fawr yma. Yn ddiweddar, rhoddwyd caniatâd ar gyfer Stad tai cymdeithasol newydd yn rhan ogleddol yr anheddiad, a fydd yn debygol o ddiwallu cyfran helaeth o'i anghenion tai yn ystod y rhan gyntaf o gyfnod y cynllun.

9.2.10 Ar hyn o bryd mae 19 o unedau fforddiadwy, un ai wedi'u cwblhau, neu ar ffurf caniatâd cynllunio, o fewn y Ganolfan Gwasanaethau.

9.2.11 Mae'n bosibl fod rhywfaint o gyfle yn bodoli i ddatblygu safleoedd annisgwyl o fewn ffiniau'r anheddiad. Felly, ni ellir dibynnu arnynt i ddarparu cyfle i gwrdd â nifer y tai a ddynodir ar gyfer y Ganolfan Gwasanaethau hon dros cyfnod y Cynllun. Lle bydd safleoedd annisgwyl yn dod gerbron bydd angen penderfynu arnynt yn unol â Pholisi S03.

9.2.12 Mae'n ofynnol i bob datblygiad ar safle a neilltuwyd neu safle annisgwyl gydymffurfio gyda Pholisi S01 ac S02. Ar wefan y Cyngor ceir adroddiadau misol sy'n diweddaru'r sefyllfa mewn perthynas â nifer yr unedau sy'n dal i fod heb eu hymrwymo, allan o'r cyfanswm o 100 uned.

9.2.13 Yn unol â Pholisi S03 ni chaniateir datblygiad a fydd yn arwain at gynyddu nifer y tai yn uwch na'r hyn â bennir ar gyfer y Ganolfan Gwasanaethau Trefol, hyd yn oed os oes tir a neilltuwyd yn parhau i fod ar gael. Gan hynny er fod cyfle yn bodoli ar gyfer lleiafswm o 105 o unedau yn ystod cyfnod y Cynllun (gweler y Tabl ar ddechrau'r Datganiad Grŵp Aneddiadau), ni roddir caniatad ar gyfer mwy na 100 uned. Mae'r cyfle ychwanegol wedi cael ei gynnwys yn y Cynllun Datblygu Lleol er mwyn darparu rhywfaint o hyblygrwydd i sicrhau bod y ceisiadau yn dod gerbron i ddarparu ar gyfer y 100 uned.

9.2.14 Fel y nodwyd yn flaenorol uchod, nid oes rheswm dros gredu y bydd lefel y twf a gynigir ar gyfer Bow Street yn cael effaith negyddol ar y gymuned a'r iaith Gymraeg yno. Gan hynny nid oes angen rheoli ar ba raddfa y bydd datblygiadau yn dod gerbron yn ystod cyfnod y Cynllun. Felly ni fydd angen '**datblygu fesul cyfnod'** i'r perwyl hwnnw, fel y diffinnir hynny yn y Rhestr Termau yng Nghyfrol 1 y Cynllun Datblygu Lleol.

9.2.15 Bydd Polisi LU05 yn arbennig o berthnasol o safbwynt y ffordd y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn penderfynu ar geisiadau cynllunio er mwyn sicrhau bod pob caniatâd cynllunio a roddir yn cael ei droi'n dai a adeiladir ar gyfer y Ganolfan Gwasanaethau. Gan hynny bydd angen bod unrhyw ganiatad a roddir mewn perthynas â safleoedd a neilltuwyd (ac mewn rhai achosion, mewn perthynas â safleoedd annisgwyl) yn adlewyrchu Polisi LU05 (Maen Prawf 1) yn arbennig, sy'n mynnu, lle bo'n briodol, mai rhan yn unig o safle fydd yn cael ei ganiatáu ar y tro. Gan hynny bydd safleoedd yn y Ganolfan Gwasanaethau hon yn ddarostyngedig i 'ddatblygu fesul cyfnod', fel y'i diffinir ym Mholisi LU05 (gweler hefyd y diffiniad pellach yn y Rhestr Termau yng Nghyfrol 1) oni bai bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno, yn y drafodaeth cyn gwneud cais, nad oes angen hynny.

9.2.16 Mae hefyd yn debygol bod cyfyngiadau ar y seilwaith (fel y nodir yn yr adran ar Gyfleustodau isod) yn golygu na fydd un rhan o dair o'r 100 uned newydd posibl a allai ddod gerbron yn gallu cael eu caniatáu nes bydd ymrwymiad i uwchraddio o dan Raglen CRhA DCWW neu drwy ddatrysiadau a gynigir gan y datblygwyr. Unwaith y bydd ymrwymiad i uwchraddio, a allai fod cyn gynted â dechrau 2015 pe caent eu cynnwys yng nghylch cyllidol nesaf DCWW, yna gallai'r datblygiad fynd yn ei flaen yn unol â Pholisi DM12. Anogir datblygwyr i baratoi cynlluniau gan ragweld ymrwymiad o'r fath fel na fydd oedi diangen ar ddatblygu.

9.2.17 Nodir y dwyseddau ar gyfer safleoedd a neilltuir yn y Rhestr Safleoedd a Neiltuir. Y dwysedd tai cyfartalog yr hectar ar y Safleoedd a Neilltuwyd yng Nghanolfan Gwasanaethau Bow Street yw 27.5 uned yr hectar. Dylid cymryd y ffigur hwn o 27.5 uned yr hectar fel canllaw dechreuol ar gyfer pob safle datblygu sydd heb eu neilltuo yn yr anheddiad.

**Gofynion Economaidd**

9.2.18 Mae nifer o fusnesau bach yn Bow Street sy'n diwallu anghenion lleol. Er bod iard y Garn yn lleoliad ar gyfer dibenion economaidd ar raddfa fawr, mae bellach yn llawn ac nid oes mwy o le i ddatblygu ar y safle hwn.

9.2.19 Nid oes unrhyw safleoedd cyflogaeth aml-ddefnydd wedi cael eu neilltuo ar gyfer y Ganolfan Gwasanaethau gan fod cynigion ar gyfer datblygu yn y dyfodol yn fwy tebygol o ddod gerbron ar ffurf unedau sengl, yn absenoldeb cyllid cyhoeddus nac arian preifat penodol. Mae'n fwy priodol delio gyda cheisiadau am unedau sengl ar sail polisïau sy'n seiliedig ar feini prawf yn hytrach na thrwy neilltuo tir penodol. Gan hynny bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn annog datblygu unedau o fewn neu gerllaw y Ganolfan Gwasanaethau. Bydd angen i unrhyw ddatblygiad sydd i ddigwydd ar safleoedd nad ydynt wedi cael eu neilltuo gydymffurfio â Pholisi S03 a'r holl bolisïau LU (LU11- LU21 yn benodol a DM.

9.2.20 O ran manwerthu, nid yw'r Cynllun Datblygu Lleol yn neilltuo unrhyw safleoedd penodol yn y Ganolfan Gwasanaethau. Ar hyn o bryd, darperir ar gyfer y gymuned gan ystod o gyfleusterau siopa cyfleus, a ddylai gael eu cynnal oherwydd statws yr anheddiad fel Canolfan Gwasanaethau. Anogir

datblygu mwy o gyfleusterau manwerthu yn yr anheddiad, yn amodol ar iddynt fod yn unol â Pholisi S03 a phob polisi LU a DM perthnasol.

**Cyfleustodau**

9.2.21 Ar adeg ysgrifennu'r ddogfen mae hyn yn effeithio ar oddeutu ddwy ran o dair o'r twf tai a nodir ar gyfer yr anheddiad dros cyfnod y Cynllun Datblygu Lleol. Bydd angen i ddatblygiadau yn Bow Street ymgorffori gwelliannau fel rhan o waith datblygu'r safleoedd hynny er mwyn i'r datblygiad gael ei ganiatáu, oni bai bod darpariaeth ar gyfer gwelliannau o'r fath yn rhaglen gyllid y DCWWW. Mae'r cyfyngiadau sydd ar safleoedd a'r gofynion penodol a geisir o ran materion sy'n ymwneud â dŵr a charthffosiaeth i'w gweld ar wefan y Cyngor.

9.2.22 Mae Rhestr y Safleoedd a Neilltuwyd (Tabl 09.02) yn nodi'r cyfyngiadau mewn cysylltiad â safleoedd penodol sydd wedi'u neilltuo a sut y gellid eu lliniaru.

**Addysg**

9.2.23 Mae ysgol gynradd o fewn yr anheddiad. Ar hyn o bryd mae'r Cyngor yn adolygu'r ddarpariaeth addysg ledled y Sir a chynhyrchwyd yr adroddiad 'Datblygu Addysg yng Ngheredigion'. Nid oes unrhyw gynlluniau pendant ar hyn o bryd ynghylch yr ysgolion sydd o fewn y Grŵp Aneddiadau hwn. Fodd bynnag, bydd angen dal sylw ar yr adroddiad ac unrhyw adroddiadau yn y dyfodol oherwydd gallent greu goblygiadau o ran defnydd tir.

**Cyfleusterau Adloniant, Hamdden a Chymunedol**

9.2.24 Mae maes chwarae a nifer o leoedd chwarae bach yn Bow Street. Yn ogystal â hynny mae neuadd gymunedol.

9.2.25 Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ceisio darparu ychwaneg o fannau agored ar nifer o'r Safleoedd a Neilltuwyd yn unol â Pholisi LU24. Mae gwybodaeth ynghylch a yw darpariaeth yn ofynnol ar safleoedd penodol yn y Rhestr y Safleoedd a Neilltuwyd (Tabl 09.02).

**Llifogydd**

9.2.26 Yn ôl mapiau parthau llifogydd Llywodraeth Cymru, mae effaith y gorlifdir ar Bow Street yn gymharol fach o hyd, ac mae'r parth llifogydd C2 yn rhedeg yn gyfochrog â ffin orllewinol yr anheddiad. I'r gogledd, mae'r gorlifdir yn rhedeg rhwng Bow Street a'i Anheddiad Cyswllt, Llandre, ac yn doriad naturiol rhwng yr aneddiadau.

**Ystyriaethau Eraill**

9.2.27 Mae llawer o'r tir o gwmpas Bow Street ym mherchnogaeth Sefydliad y Gwyddorau Biolegol, Amgylcheddol a Gwledig ac nid yw ar gael i'w ddatblygu.

9.2.28 Mae Bow Street a'r dirwedd o'i gwmpas yn rhan o Ardal Bontio Biosffer Dyfi, ardal sydd wedi'i dynodi gan UNESCO lle mae pobl yn ymdrechu i ddal y ddysgl yn wastad rhwng cadw bioamrywiaeth a'i defnyddio'n gynaliadwy.

**Tabl 09.02: Rhestr y Safleoedd a Neilltuwyd: Canolfan Gwasanaethau Gwledig Bow Street**

**Safleoedd a Neilltuwyd ar gyfer Tai:**

| **Cyfeirnod Safle** | H0901 |
|---|---|
| **Enw** | Tir ger Erw Las |
| **Arwynebedd (ha)** | 1.85 |
| **Cynnig** | Datblygu Preswyl: tai cyffredinol gyda thai fforddiadwy<br><br>Dwysedd canllaw yr ha gros: 30<br>Amcangyfrif o'r nifer terfynol: 56 o unedau<br>Amcangyfrif o nifer y Tai Fforddiadwy: 11.2 o unedau |
| **Nodweddion y Safle, Cyfyngiadau a Gofynion** | |
| Safle Maes Glas<br><br>Topograffi gwastad<br><br>Datblygu'n amodol ar sicrhau safonau priffordd fabwysiadwy.<br><br>Dylai'r datblygiad fod yn gydnaws â chyd-destun naturiol y lleoliad a dylai'r dyluniad fod o safon uchel.<br><br>Gweler LANDMAP Cyngor Cefn Gwlad Cymru<br><br>Mae coed a pherthi yn eu llawn dwf o gwmpas rhan o'r safle a bydd angen gwarchod y rhain yn unol â Pholisïau DM10, DM15 a DM20. Dylid cynnwys clustogfa o 1m o leiaf o'r canopi/clawdd, gan ddibynnu ar adeiledd y gwreiddiau.<br><br>Bydd angen cyflwyno arolygon ac adroddiadau priodol gyda chynigion a gwarchod a rheoli rhywogaethau, cynefinoedd a chysylltedd ecolegol yn unol â pholisïau cenedlaethol a Pholisïau DM14 a DM15. Yn benodol, efallai y bydd angen cynnal arolygon o ystlumod, moch daear ac ymlusgiaid.<br><br>Dylid cynnwys camau i wella bioamrywiaeth, e.e. darparu mannau yn yr adeilad i ystlumod, plannu clawdd, plannu coed ac ati., fel rhan o unrhyw gynnig datblygu yn unol â Pholisïau DM14 a DM15.<br><br>Ceisir sicrhau mannau agored ar y safle. Dylid darparu hyn ar ffurf Man Glas Naturiol Hygyrch Cymunol a Lle Chwarae Naturiol â Chyfarpar yn unol â Pholisi LU24.<br><br>Mae'r cyfyngiadau sydd ar safleoedd a'r gofynion penodol a geisir o ran materion sy'n ymwneud â dŵr a charthffosiaeth i'w gweld ar wefan y Cyngor.<br><br>Os oes oedi gyda chaniatâd cynllunio oherwydd problemau gyda'r seilwaith, anogir datblygwyr i weithio ar fanylion y cais cynllunio yn gynnar ym mhroses y cynllun gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol gan ddisgwyl y caiff gwelliannau eu gwneud drwy raglenni monitro Dŵr Cymru fel na fydd oedi diangen ar ddatblygiadau (Gweler yr | |

| |
|---|
| adran ynglŷn â Thai uchod).<br><br>Os na fydd natur garegog y safle'n ffactor sy'n cyfyngu, mae'n weddol debygol bod y tir amaethyddol gorau a mwyaf amlbwrpas (BMV) yn bresennol, ar radd 3a yn fwyaf tebyg.<br><br>Dylai'r cynllun gynnwys darpariaeth i gael mynediad i'r tir cyfagos i'r dwyrain a allai fod yn angenrheidiol i ddarparu ar gyfer datblygu pellach yn ystod cyfnodau'r cynllun yn y dyfodol. Ni roddir sicrwydd am gynnwys tir cyfagos ar hyn o bryd gan y byddai angen ei asesu am ei addasrwydd i'w ddatblygu. |

| **Cyfeirnod Safle** | H0902 |
|---|---|
| **Enw** | Tir ger Ysgol Gynradd Rhydypennau |
| **Arwynebedd (ha)** | 0.87 |
| **Cynnig** | Datblygu Preswyl: tai cyffredinol gyda thai fforddiadwy<br><br>Dwysedd canllaw yr ha gros: 25<br>Amcangyfrif o'r nifer terfynol: 22 o unedau<br>Amcangyfrif o nifer yr unedau fforddiadwy: 4.4 o unedau |
| **Nodweddion y Safle, Cyfyngiadau a Gofynion** | |
| Safle Maes Glas<br><br>Topograffi gwastad<br><br>Dylai'r datblygiad fod yn gydnaws â chyd-destun naturiol y lleoliad a dylai'r dyluniad fod o safon uchel.<br><br>Gweler LANDMAP Cyngor Cefn Gwlad Cymru<br><br>Mae coed a pherthi yn eu llawn dwf o gwmpas rhan o'r safle. Bydd angen gwarchod a rheoli'r rhain yn unol â Pholisïau DM10, DM15 a DM20.<br>Dylid cynnwys clustogfa o 1m o leiaf o'r canopi/clawdd, gan ddibynnu ar adeiledd y gwreiddiau.<br><br>Bydd angen cyflwyno arolygon ac adroddiadau priodol gyda chynigion a gwarchod a rheoli rhywogaethau, cynefinoedd a chysylltedd ecolegol yn unol â pholisïau cenedlaethol a Pholisïau DM14 a DM15. Yn benodol, efallai y bydd angen cynnal arolygon o ystlumod, moch daear ac ymlusgiaid.<br><br>Dylid cynnwys camau i wella bioamrywiaeth, e.e. darparu mannau yn yr adeilad i ystlumod, plannu clawdd, plannu coed ac ati., fel rhan o unrhyw gynnig datblygu yn unol â Pholisïau DM14 a DM15.<br><br>Ceisir sicrhau mannau agored ar y safle. Dylid darparu hyn ar ffurf Man Glas Naturiol Hygyrch Cymunol a Lle Chwarae Naturiol heb Gyfarpar yn unol â Pholisi LU24. | |

| |
|---|
| Mae'r cyfyngiadau sydd ar safleoedd a'r gofynion penodol a geisir o ran materion sy'n ymwneud â dŵr a charthffosiaeth i'w gweld ar wefan y Cyngor.<br><br>Os oes oedi gyda chaniatâd cynllunio oherwydd problemau gyda'r seilwaith, anogir datblygwyr i weithio ar fanylion y cais cynllunio yn gynnar ym mhroses y cynllun gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol gan ddisgwyl y caiff gwelliannau eu gwneud drwy raglenni monitro Dŵr Cymru fel na fydd oedi diangen ar ddatblygiadau (Gweler yr adran ynglŷn â Thai uchod).<br><br>Os na fydd natur garegog y safle a'r math o bridd yn ffactorau sy'n cyfyngu, mae'n weddol debygol bod y tir amaethyddol gorau a mwyaf amlbwrpas (BMV) yn bresennol, ar radd 3a yn fwyaf tebyg.<br><br>Dylai'r cynllun gynnwys darpariaeth i gael mynediad i'r tir cyfagos i'r de a'r dwyrain a allai fod yn angenrheidiol i ddarparu ar gyfer datblygu pellach yn ystod cyfnodau'r cynllun yn y dyfodol. Ni roddir sicrwydd am gynnwys tir cyfagos ar hyn o bryd gan y byddai angen ei asesu am ei addasrwydd i'w ddatblygu. |

**Safleoedd a Neilltuwyd ar gyfer Trafnidiaeth**

| | |
|---|---|
| **Cyfeirnod Safle** | T0901 |
| **Enw** | Gorsaf Reilffordd Bow Street a Chyfleuster Parcio |
| **Arwynebedd (ha)** | 3.12 |
| **Nodweddion y Safle, Cyfyngiadau a Gofynion** | |
| Cyfnewidfeydd Trafnidiaeth Gyhoeddus (Bysiau a Rheilffyrdd):<br><br>Gorsaf reilffordd newydd sy'n cyflawni'r fanyleb a nodwyd yn nogfennau'r Cynllun Trafnidiaeth Rhanbarthol. Mae platfform teithwyr rheilffordd i'w adeiladu yn ôl safonau priodol, gyda chyfleusterau parcio cysylltiedig ar gyfer cerbydau modur a beiciau.<br><br>Mae coed a pherthi yn eu llawn dwf o gwmpas rhan o'r safle a thrwyddo. Bydd angen gwarchod a rheoli'r rhain yn unol â Pholisïau DM10, DM15 a DM20.<br>Dylid cynnwys clustogfa o 1m o leiaf o'r canopi/clawdd, gan ddibynnu ar adeiledd y gwreiddiau.<br><br>Bydd angen cyflwyno arolygon ac adroddiadau priodol gyda chynigion a gwarchod a rheoli rhywogaethau, cynefinoedd a chysylltedd ecolegol yn unol â pholisïau cenedlaethol a Pholisïau DM14 a DM15. Yn benodol, efallai y bydd angen gwneud arolygon o ystlumod, moch daear ac ymlusgiaid.<br><br>Dylid cynnwys camau i wella bioamrywiaeth, e.e. darparu mannau yn yr adeilad i ystlumod, plannu clawdd, plannu coed ac ati, fel rhan o unrhyw gynnig datblygu yn unol â Pholisïau DM14 a DM15. | |

## 9.3 Aneddiadau Cyswllt a Lleoliadau Eraill y Tu Allan i'r Canolfannau Gwasanaethau

9.3.1 Mae'r materion a chyfyngiadau manwl sy'n dilyn yn ymwneud ag Aneddiadau Cyswllt a Lleoliadau Eraill y Tu Allan i'r Canolfannau Gwasanaethau a dylid eu hystyried ochr yn ochr â'r materion a chyfyngiadau cyffredinol hynny sydd wedi'u nodi eisoes yn y Trosolwg o'r Grŵp Aneddiadau.

9.3.2 Mae lleoliad yr Aneddiadau Cyswllt, fel y maent wedi'u rhestru yn y datganiad rhagarweiniol, wedi'i ddangos ar y Map Cynigion cyffredinol. Nid yw Mapiau Mewnosod unigol wedi'u darparu ar gyfer Aneddiadau Cyswllt na ffiniau anheddiad ychwaith.

9.3.3 Nid oes tir wedi'i neilltuo'n benodol i'w ddatblygu mewn lleoliadau heblaw'r Ganolfan Gwasanaethau.

9.3.4 Yng nghyd-destun tai yn benodol, mae'r ymrwymiadau (anheddau a gwblhawyd a'r rheini y mae caniatâd ar eu cyfer ond sydd heb eu hadeiladu neu eu cwblhau eto) sydd wedi'u nodi yn Nhabl 09.03 yn bodoli eisoes o fewn yr Aneddiadau Cyswllt ac mewn Lleoliadau Eraill o fewn y Grŵp (hynny yw, heb gynnwys y Ganolfan Gwasanaethau). Mae niferoedd y tai ar ben hynny y cafwyd caniatâd ar eu cyfer yn amcangyfrifon ar gyfer 2010 a byddant yn newid yn ystod cyfnod y Cynllun:

**Tabl 09.03. Crynodeb o'r Ddarpariaeth a'r Cyfleoedd sy'n Weddill mewn Aneddiadau a Lleoliadau y Tu Allan i Ganolfan Gwasanaethau Gwledig Bow Street**

| Ctyfanswm y Cyfleoedd Datblygu ar gyfer Tai | Tai a gwblhawyd (unedau wedi'u codi eisoes ers dechrau cyfnod y Cynllun (01/04/2007 i 31/03/2010) | Nifer y tai ar ben hynny y cafwyd caniatâd ar eu cyfer fis Awst 2010 | Gweddill y ddarpariaeth fis Awst 2010 |
|---|---|---|---|
| 19 | 3 | 7 | 9 |
| Y nifer sy'n Dai Fforddiadwy: | 0 | 2 | |

9.3.5 Bydd pob datblygiad tai mewn 'Aneddiadau Cyswllt a Lleoliadau Eraill' yn amodol ar Bolisi S04. Mae cyfyngiadau'n bodoli mewn perthynas â lefel y datblygiad a ganiateir mewn unrhyw Anheddiad Cyswllt – I gael manylion pellach gweler Polisi S04 ac Atodiad 5 Cyfrol 1.

9.3.6 Ni chaniateir tai'r farchnad agored yn y 'Lleoliadau Eraill'. Gan hynny, yr unig adeg y bydd Datblygiad Tai yn cael ei ganiatáu yn y 'Lleoliadau Eraill' yw lle gellir ei gyfiawnhau yn unol â TAN 6 fel annedd ar gyfer menter wledigneu, yn amodol ar gyflawni holl feini prawf Polisi S04, lle gellir profi'r angen am dŷ fforddiadwy (Gweler Polisi S04 ac S05).

9.3.7 Dylid bodloni'r rhan fwyaf o ofyniad tai'r Grŵp Aneddiadau, heblaw hynny sydd i'w fodloni yn y Ganolfan Gwasanaethau ei hun, yn Llandre. Cafwyd

lefel gymharol uchel o dwf yn Llandre yn y blynyddoedd diwethaf. Ar hyn o bryd, mae caniatâd ar gyfer 2 uned fforddiadwy.

9.3.8 Mae Canolfannau Gwasanaethauu Gwledig Bow Street a'r Borth yn darparu ar gyfer cyfran o anghenion economaidd y Grwpiau Aneddiadau, ac mae cyfleoedd pellach ar gyfer cyflogaeth uwchraddol yn Sefydliad y Gwyddorau Biolegol, Amgylcheddol a Gwledig (IBERS0 yng Nghanolfan Gwasanaethau Gwledig Penrhyn-coch. Canolfan Gwasanaethau Trefol Aberystwyth sy'n cynnig y mwyaf o gyfleoedd cyflogaeth yn yr ardal ac mae llawer o drigolion y Grwpiau Aneddiadau'n cymudo'n ddyddiol i'r anheddiad i weithio.

9.3.9 Gwasanaethir Llandre gan yr un Gwaith Trin Dŵr Gwastraff â Bow Street ac mae'n dod dan yr un cyfyngiadau (gweler uchod). Ni chafwyd cadarnhad am unrhyw welliannau yn Rhaglen Buddsoddi Cyfalaf bresennol Dŵr Cymru Welsh Water (ar gyfer y blynyddoedd 2010-2015). Mae datblygwyr yn cael dewis ariannu gwelliannau cyn gwneud unrhyw waith Rheoliadol arfaethedig a ddarperir yn unol â pholisi DM12.

9.3.10 Mae nifer y cyfleusterau sydd yn Llandre yn gymharol fach o ystyried ei maint. Yr unig gyfleusterau yw lle chwarae, dau addoldy a chwrt tennis. Fodd bynnag, mae'r modurdy, y dafarn a'r ysgol yn Rhydypennau (sy'n rhan o Ganolfan Gwasanaethau Bow Street i ddibenion y CDLl hwn) yn agos. Mae Llandre yn dibynnu ar Ganolfan Gwasanaethau Bow Street a Chanolfan Gwasanaethau Trefol Aberystwyth am addysg gynradd ac uwchradd.

9.3.11 Mae datblygu yn Llandre yn y dyfodol wedi'i gyfyngu i'r de i'r pentref gan barth llifogydd C2.

# 10. Datganiad Grŵp Aneddiadau: Grŵp 10: Ceinewydd

## 10.1 Trosolwg o'r Grŵp Aneddiadau:

**Canolfan Gwasanaethau Gwledig:** **Ceinewydd**

**Aneddiadau Cyswllt:**
**(y cyfan yng Ngheredigion)**

Caerwedros
Cross Inn (Ceinewydd)
Maen-y-groes
Pentre'r Bryn
Plwmp

**Darpariaeth Dai (2007-2022):**

| | | Twf Tybiedig | | Cyfleoedd datblygu y dibynnir arnynt i gyflenwi (b): | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | a | b | c | d | e | f | g | h | i |
| Grŵp Aneddiadau | | % y Rhaniad | Darpariaeth Dybiedig yn seiliedig ar angen o 6000 | Ymrwymiadau ar 31 Awst 2010 | Dyraniadau Tir y Dibynnir arnynt i gyflenwi (b) | Safleoedd annisgwyl y dibynnir arnynt i gyflenwi (b) | Lwfans heb ei ddyrannu y dibynnir arnynt i gyflenwi (b) | Hygblygrwydd: Safleoedd annisgwyl yn y Ganolfan Gwasanaethau na ddibynnir arnynt i gyflenwi (b) | Hygblygrwydd: Dyraniadau yn y Ganolfan Gwasanaethau na ddibynnir arnynt i gyflenwi (b) | Cyfanswm y Cyfleoedd Datblygu i Gyflenwi (b) |
| Ceinewydd | Grŵp Aneddiadau | 100.0 | 233 | 120 | | | | | | |
| | **Canolfan Gwasanaethau** | **64.8** | **151** | **51** | 100 | **0** | **0** | **0** | 34 | **185** |
| | Aneddiadau Cyswllt a Lleoliadau Eraill | 35.2 | 82 | 69 | | | 13 | | | 82 |

Mae manylion y safleoedd penodol a neilltuwyd i ddiwallu'r gofynion a'r anghenion sydd wedi eu nodi i'w gweld yn Rhestr y Safleoedd a Neilltuwyd Tabl 10.02.

10.1.1 Saif Grŵp Aneddiadau Ceinewydd 12.1 cilometr (7.5 milltir) i'r de i Ganolfan Gwasanaethau Trefol Aberaeron. Er bod holl aneddiadau'r Grŵp yn diwallu nifer o'u hanghenion yn Aberaeron ac Aberteifi, mae Ceinewydd yn darparu ar gyfer eu hanghenion beunyddiol ac mae felly'n cyflawni rôl fel Canolfan Gwasanaethau ar lefel leol.

10.1.2 Mae'r Grŵp Aneddiadau hwn yn eithaf mawr o ran maint gyda 1,474 o anheddau yn 2011. Mae nifer o Aneddiadau Cyswllt wedi'u diffinio sy'n troi tuag at y Grŵp ac mae'r rhain yn amrywio o ran maint. Mae'r Grŵp yn ymestyn o'r arfordir mewndirol am 10.4km (6.5 milltir) hyd at Blwmp. Mae pum Anheddiad Cyswllt o fewn y Grŵp Aneddiadau ac maent yn amrywio o ran maint. Y lleiaf yw Pentre'r Bryn gyda 34 o anheddau (2007), a'r mwyaf yw Cross Inn (Ceinewydd) gyda 112 o anheddau (2007) ac ystod o gyfleusterau gan gynnwys Swyddfa'r Post, dwy siop fwyd a masnachwr amaethyddol.

10.1.3 Rhwng 2001 a 2011, cwblhawyd 52 o anheddau yn y Ceinewydd (cyfartaledd o 5.2 y flwyddyn). Mae'r Cynllun yn caniatáu i 151 o unedau gael eu darparu yn y Ganolfan Gwasanaethau yn ystod 2007-2022. Mae hyn yn gyfanswm o 233 ar gyfer y Grŵp Aneddiadau cyfan. Gan hynny bydd cynnydd o 21% yn stoc dai Ceinewydd (yn seiliedig ar stoc anheddau 2007) os bydd yr holl dwf yn cael ei gwblhau. Yn draddodiadol, mae peth o dwf Ceinewydd wedi'i ddadleoli i Cross Inn. Bellach caiff ei ailgyfeirio at y Ganolfan Gwasanaethau Gwledigei hun.

10.1.4 Mae Ceinewydd yn lleoliad poblogaidd gyda thwristiaid ac mae'n addasu'n dymhorol i fewnlifiad o breswylwyr newydd (er dros dro). Mae'r gymuned yn brofiadol o ran rheoli'r mewnlifiad hwn. Ystyrir y gall y gymuned leol ddygymod â lefel y twf a neilltuir ar gyfer Ceinewydd, ac y bydd mewn gwirionedd yn helpu i gynnal cymuned barhaol drwy gydol y flwyddyn oherwydd mae fod nifer o'r tai ar hyn o bryd yn dai haf. Felly, ni fydd angen datblygu fesul cyfnod. Gellir gwneud lle ar gyfer y twf a fwriedir ar gyfer Ceinewydd heb gael effaith negyddol arwyddocaol ar y gymuned a'r iaith Gymraeg, ac felly ni fydd datblygu fesul cyfnod yn gymwys i ddatblygu safleoedd o fewn yr anheddiad hwn.

10.1.5 Mae mwy o dir nag sydd ei angen wedi'i neilltuo yn y Ganolfan Gwasanaethau. Mae safle H1001 o dan gyfyngiadau, er nad yn amhosibl eu goresgyn, gan dopograffi, bioamrywiaeth a gofynion mynediad. Gweler yr Adran Dai isod am ragor o fanylion (hefyd gallwch gyfeirio at Restr y Safleoedd a Neilltuwyd, Tabl 10.02).

**Tirwedd**

10.1.6 Mae'r arfordir yn ffurfio ffin ddeniadol a thrawiadol i'r Grŵp Aneddiadau ac mae'n ased sylweddol o ran hamdden a thwristiaeth. Mae'r rhynglanw'n amrywiol a cheir cildraethau bach wrth aberoedd dyffrynnoedd arfordirol cul yn ogystal â thraethau llydan o dywod melyn mewn lleooedd fel Ceinewydd a Chei Bach. Ceir clogwyni ar ran helaeth o'r arfordir sydd, i'r de i'r Ceinewydd, yn drawiadol ac yn ddanheddog iawn, ac iddynt ffurfiau uchel

dramatig. Mae caeau a llethrau coediog o gwmpas y Ganolfan Gwasanaethau sy'n creu cefnlen ddeniadol i'r anheddiad.

10.1.7 Wrth ymestyn i'r mewndir mae tirwedd y Grŵp Aneddiadau'n dechrau codi at lwyfandir tonnog o dir amaethyddol lle ceir perthi a choed collddail a llwyni.

10.1.8 Mae rhannau o Grŵp Aneddiadau Ceinewydd yn Ardal Tirwedd Arbennig 6: Ceinewydd hyd at Lanrhystud. Dylai ceisiadau i ddatblygu yn Ardal Tirwedd Arbennig fod yn unol â Pholisi DM18.

**Cadwraeth Natur**

10.1.9 I'r gogledd i'r Ceinewydd mae Ardal Cadwraeth Arbennig Bae Ceredigion a Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDdGA) Aberarth - Carreg Wylan. Ymhellach tua'r de mae SoDdGA Rhos Gellie, Gwarchodfa Ymddiriedolaeth Bywyd Gwyllt Rhos Pennar Fawr a Gwarchodfa Ymddiriedolaeth Bywyd Gwyllt Rhos Pil Bach (gweler y Map Cynigion).

10.1.10 Y tu allan i'r safleoedd a ddiogelir, ceir amryw gynefinoedd o fewn y Grŵp, y gallai nifer ohonynt fod yn gynefinoedd â blaenoriaeth (cynefinoedd â blaenoriaeth y Cynllun Gweithredu Bioamrywiaeth, cynefinoedd A42 sydd o'r pwys mwyaf ar gyfer cadwraeth neu gynefinoedd lleol â blaenoriaeth). Yr hyn a geir yn bennaf yng Ngheinewydd yw glaswelltir wedi'i wella a glaswelltir niwtral wedi'i led-wella, coetir llydanddail lled-naturiol, prysgwydd, glaswelltir arfordirol a pherthi. Mewn mannau o fewn y Grŵp ehangach ceir hefyd rostir arfordirol a glaswelltir corsiog. Hefyd mae amryw gyrsiau dŵr a phyllau dŵr ar draws y Grŵp.

10.1.11 Mae nifer o rywogaethau a ddiogelir a rhywogaethau â blaenoriaeth o fewn y Grŵp. Ymysg y rhywogaethau o bwys y mae un o'r ddwy boblogaeth hysbys o'r fritheg berlog yng Ngheredigion. Mae amryw Orchmynion Cadw Coed hefyd ym mhob rhan o'r Ceinewydd a ledled y Grŵp.

**Mwynau**

10.1.12 Nid oes unrhyw adnoddau mwynol o agregau cerrig mâl o fewn y Grŵp Aneddiadau hwn ac nid oes unrhyw chwareli cerrig gweithredol.

10.1.13 Dim ond un Ardal Diogelu Mwynau fach iawn sydd wedi'i dynodi dan Bolisi LU27 - sef darn byr a chul tybiedig o dywod a graean is-lifwaddodol ym mharthau isaf dyffryn cul yng Nghastell Bach (gweler y Map Cynigion a Pholisi LU30). Nid yw'r un o'r aneddiadau a enwyd yn sefyll ar ben neu'n gyfagos i unrhyw adnodd/Ardal Diogelu Mwynau a enwyd. Nid oes unrhyw safleoedd tywod a graean gweithredol yn ardal y Grŵp hwn.

## 10.2 Canolfan Gwasanaethau Gwledig: Ceinewydd

10.2.1 Bydd yn rhaid i unrhyw ddatblygiad sy'n digwydd o fewn y Ganolfan Gwasanaethau gadw at Bolisi S01: Twf Cynaliadwy, ac S03: Datblygu mewn

Canolfannau Gwasanaethau Gwledig yn ogystal â phob polisi S, LU a DM sy'n berthnasol i'r cynigion sy'n cael eu hystyried.

Mae'r wybodaeth a nodir isod yn berthnasol i'r Ceinewydd yn ei gyfanrwydd a bydd yn cael ei ystyried mewn perthynas â phob cais cynllunio. Ceir gwybodaeth ychwanegol y dylid ei chymryd i ystyriaeth mewn perthynas â safleoedd a neilltuwyd yn y Rhestr Safleoedd a Neilltuwyd (Tabl 10.02).

10.2.2 Mae Ceinewydd yn bentref ar yr arfordir i'r gogledd i brif ffordd yr A486. Mae iddo ddwy ran breswyl ar wahân. Mae'r craidd traddodiadol ar y llethr arfordirol serth o gwmpas yr harbwr, ac mae'r rhan arall tua'r dwyrain ac yn cynnwys adeiladau newydd gan mwyaf.

10.2.3 Mae Ceinewydd yn anheddiad mawr ac ynddo fwy na 600 o anheddau sy'n cynnig dewis da o gyfleusterau a gwasanaethau, gan gynnwys ysgol gynradd (lle i 86 o ddisgyblion), meddygfa, siop gyffredinol/swyddfa bost, tafarn, modurdy, neuadd bentref, addoldy, a lle chwarae.

**Mynediad a Thrafnidiaeth**

10.2.4 Mae mynediad i ran hanesyddol yr anheddiad yn gyfyngedig iawn. Ceir ffyrdd cul iawn yn yr ardal hon sydd yn aml yn fwy cyfyngedig am fod preswylwyr yn gorfod parcio ar y ffordd. Mae system unffordd ar waith yng Ngheinewydd.

10.2.5 Yn ogystal â hynny, mae prinder mannau parcio cyhoeddus yn yr anheddiad. Mae hynny'n broblem yn yr haf oherwydd mae'r ardal yn gyrchfan boblogaidd i ymwelwyr. Yng Nghynllun Trafnidiaeth Rhanbarthol diweddaraf Trafnidiaeth Canolbarth Cymru (TraCC) nodwyd rhaglen ar gyfer Ceinewydd, sef 'Trên Ffordd Ceinewydd'. Cafwyd cais am gyllid i'r prosiect hwn ond nid oedd modd sicrhau arian cyfatebol ar ei gyfer ac felly nid yw bellach yn rhan o raglen y Cynllun Trafnidiaeth Rhanbarthol ar gyfer 2009/10. Er hynny, cyflawnir rhywfaint o waith i helpu i wella'r cyfleusterau parcio yn y Ganolfan Gwasanaethau a hynny'n cynnwys darparu mwy o fannau parcio i bobl anabl a darparu arwyddion i ddangos a yw meysydd parcio'n llawn.

**Darpariaeth Twf tai**

10.2.6 Mae'r CDLl wedi pennu twf posibl o 151 o dai ar gyfer Ceinewydd yn ystod cyfnod y Cynllun.

**Tabl 10.02: Darpariaeth Dai ar gyfer Canolfan Gwasanaethau Ceinewydd**

| Darpariaeth ar gyfer twf Tai | Tai a gwblhawyd (unedau wedi'u codi eisoes ers dechrau cyfnod y Cynllun (01/04/2007 i 31/03/2010) | Nifer y tai ar ben hynny y cafwyd caniatâd ar eu cyfer fis Awst 2010 | Gweddill y ddarpariaeth fis Awst 2010 |
|---|---|---|---|
| **151** | **18** | **33** | **100** |
| **Y nifer sy'n Dai Fforddiadwy:** | **0** | **0** | |

10.2.7 Fis Awst 2010 roedd 51 o ymrwymiadau, yn ymgorffori 18 o unedau wedi eu cwblhau a 33 caniatâd heb eu gweithredu. Mae'r rhan fwyaf o ddatblygiadau newydd yn y Ceinewydd wedi digwydd yn yr ardal y cyfeirir ati fel Cnwc-y-Lili a Chwm Halen. Mae hyn i'r dwyrain o graidd yr anheddiad. O fewn yr ardal 'fodern' hon mae datblygiad mawr o'r enw 'Dolphin Court' lle mae caniatad ar gyfer 36 o anheddau, gyda 13 ohonynt esoes wedi eu hadeiladu. Gan fod y caniatâd cynllunio sydd heb ei weithredu yn deillio o'r cyfnod cyn y Cynllun Datblygu Unedol nid oes dim tai fforddiadwy wedi cael eu sicrhau yn y datblygiad hwn. Mae'r rhan fwyaf o'r caniatâd cynllunio yn y Ceinewydd wedi ei leoli yn natblygiad 'Dolphin Court'. Wedyn mae ambell ganiatâd unigol ar gyfer un neu ddau dŷ yma ac acw yn yr anheddiad.

10.2.8 Rhoddir cyfle i ddarparu'r nifer unedau sy'n weddill, a nodir yn y Cynllun Datblygu Lleol (151 uned) trwy neilltuo safle H1001 (6.98 ha) fel y nodir yn y Rhestr Safleoedd a Neilltuwyd (Tabl 10.02) ac a ddangosir ar y Map Cynigion (gweler H1001). Mae'r safle a neilltuwyd wedi cael ei asesu (gweler y Papur Pwnc Asesu a Neilltuo Safleoedd 2011) a nodir mai dyma'r opsiynau gorau yn y Ganolfan Gwasanaethau o ran darparu ar gyfer twf mewn lleoliad cynaliadwy ac mewn lleoliad a fydd yn gweddu i'r ffurf adeiledig bresennol ac yn ategiad cadarnhaol iddi.

10.2.9 Mae'n bosibl fod rhywfaint o gyfle yn bodoli i ddatblygu safleoedd annisgwyl o fewn ffiniau'r anheddiad. Gan hynny ni ellir dibynnu arnynt i ddarparu cyfle i gwrdd â nifer y tai a ddynodir ar gyfer y Ganolfan Gwasanaethau hon dros cyfnod y Cynllun. Lle bydd safleoedd annisgwyl yn dod gerbron bydd angen penderfynu arnynt yn unol â Pholisi S03.

10.2.10 Mae'n ofynnol i bob datblygiad ar safle a neilltuwyd neu safle annisgwyl gydymffurfio gyda Pholisi S01 ac S02. Ar wefan y Cyngor ceir adroddiadau misol sy'n diweddaru'r sefyllfa mewn perthynas â nifer yr unedau sy'n dal i fod heb eu hymrwymo, allan o'r cyfanswm o 151 uned.

10.2.11 Yn unol â Pholisi S03 ni chaniateir datblygiad a fydd yn arwain at gynyddu nifer y tai yn uwch na'r hyn â bennir ar gyfer y Ganolfan Gwasanaethau Trefol, hyd yn oed os oes tir a neilltuwyd yn parhau i fod ar gael. Gan hynny er fod cyfle yn bodoli ar gyfer lleiafswm o 185 o unedau yn ystod cyfnod y Cynllun (gweler y Tabl ar ddechrau'r Datganiad Grwpiau Anheddiad), ni roddir caniatad ar gyfer mwy na 151 uned. Mae'r cyfle ychwanegol wedi cael ei gynnwys yn y Cynllun Datblygu Lleol er mwyn darparu rhywfaint o hyblygrwydd i sicrhau bod y ceisiadau yn dod gerbron i ddarparu ar gyfer y 151 uned.

10.2.12 Fel y nodwyd yn flaenorol uchod, nid oes rheswm dros gredu y bydd lefel y twf a gynigir ar gyfer Ceinewydd yn cael effaith negyddol ar y gymuned a'r iaith Gymraeg yno. Gan hynny nid oes angen rheoli ar ba raddfa y bydd datblygiadau yn dod gerbron yn ystod cyfnod y Cynllun. Felly ni fydd angen '**datblygu fesul cyfnod**' i'r perwyl hwnnw, fel y diffinnir hynny yn y Rhestr Termau yng Nghyfrol 1 y Cynllun Datblygu Lleol.

10.2.13 Bydd Polisi LU05 yn arbennig o berthnasol o safbwynt y ffordd y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn penderfynu ar geisiadau cynllunio er mwyn sicrhau bod pob caniatâd cynllunio a roddir yn cael ei droi'n dai a adeiladir ar gyfer y Ganolfan Gwasanaethau. Gan hynny bydd angen bod unrhyw ganiatad a roddir mewn perthynas â safleoedd a neilltuwyd (ac mewn rhai achosion, mewn perthynas â safleoedd annisgwyl) yn adlewyrchu Polisi LU05 (Maen Prawf 1) yn arbennig, sy'n mynnu, lle bo'n briodol, mai rhan yn unig o safle fydd yn cael ei ganiatáu ar y tro. Gan hynny bydd safleoedd yn y Ganolfan Gwasanaethau hon yn ddarostyngedig i 'ddatblygu fesul cyfnod', fel y'i diffinir ym Mholisi LU05 (gweler hefyd y diffiniad pellach yn y Rhestr Termau yng Nghyfrol 1) oni bai bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno, yn y drafodaeth cyn gwneud cais, nad oes angen hynny.

10.2.14 Mae tir yn y Ganolfan Gwasanaethau wedi'i gyfyngu gan dopograffi a gofynion y priffyrdd. Er hynny, mae atebion posibl a bernir felly fod modd cyflenwi safle H1001. Mae rhan o'r safle hwn yn faes parcio cyhoeddus a weithredir gan gwmni preifat ar hyn o bryd a bwriad yr Awdurdod Cynllunio Lleol yw cadw rhan o'r safle at y diben hwnnw. Felly, mae mwy o dir wed ei gynnwys nag sydd ei angen ar y safle er mwyn sicrhau bod digon o hyblygrwydd i sicrhau datblygiad o ansawdd uchel a fydd yn cadw darpariaeth barcio gyhoeddus.

10.2.15 Nodir y dwysedd tai ar gyfer safle a neilltuwyd yn y Rhestr Safleoedd a Neilltuwyd. Y ddwysedd gyfartalog yr hectar ar gyfer tai yn y safleoedd a neilltuwyd yng Nghanolfan Gwasanaethau Ceinewydd yw 25 uned yr hectar. Dylid cymryd y dwysedd tai cyfartalog hwnnw o 25 uned yr hectar fel man cychwyn ar gyfer pob safle datblygu annisgwyl yn yr anheddiad.

**Gofynion Economaidd**

10.2.16 Mae'r Ceinewydd yn gartref i nifer o fusnesau bach sy'n diwallu anghenion lleol ac yn gwasanaethu'r diwydiant twristiaeth, er enghraifft, orielau celf bach, siopau crefftau lleol, siopau rhoddion, ac ati. Yn ogystal â hyn, mae yma nifer o siopau gan gynnwys y siop fwyd a nifer o siopau arbenigol, er enghraifft, siop bysgod sydd ar agor y rhan fwyaf o'r flwyddyn.

10.2.17 Nid oes unrhyw safleoedd cyflogaeth aml-ddefnydd wedi cael eu neilltuo ar gyfer y Ganolfan Gwasanaethau gan fod cynigion ar gyfer datblygu yn y dyfodol yn fwy tebygol o ddod gerbron ar ffurf unedau sengl, yn absenoldeb cyllid cyhoeddus nac arian preifat penodol. Mae'n fwy priodol delio gyda cheisiadau am unedau sengl ar sail polisïau sy'n seiliedig ar feini prawf yn hytrach na thrwy neilltuo tir penodol. Gan hynny bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn annog datblygu unedau o fewn neu gerllaw y Ganolfan Gwasanaethau. Bydd angen i unrhyw ddatblygiad sydd i ddigwydd ar safleoedd nad ydynt wedi cael eu neilltuo gydymffurfio â Pholisi S03 a'r holl bolisïau LU (LU11- LU21) yn benodol a pholisïau DM.

10.2.18 O ran manwerthu, nid yw'r Cynllun Datblygu Lleol yn neilltuo unrhyw safleoedd penodol yn y Ganolfan Gwasanaethau. Ar hyn o bryd, darperir ar gyfer y gymuned gan ystod o gyfleusterau siopa cyfleus, a ddylai gael eu cynnal oherwydd statws yr anheddiad fel Canolfan Gwasanaethau. Anogir

datblygu mwy o gyfleusterau manwerthu yn yr anheddiad, yn amodol ar iddynt fod yn unol â Pholisi S03 a phob polisi LU a DM perthnasol.

**Cyfleustodau:**

10.2.19 Nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ymwybodaol o unrhyw gyfyngiadau ar y seilwaith carthffosiaeth a fyddai'n effeithio ar ddayblygu ar y safleoedd a neilltuwyd. Mae'r cyfyngiadau sydd ar safleoedd a'r gofynion penodol a geisir o ran materion sy'n ymwneud â dŵr a charthffosiaeth i'w gweld ar wefan y Cyngor.

10.2.20 Nid yw'r Awdurdod Lleol yn ymwybodol o unrhyw faterion sy'n ymwneud â chapasiti'r cyflenwad trydan ar adeg ysgrifennu'r cynllun. Dylai datblygwyr gysylltu â darparwyr cyfleustodau perthnasol i gadarnhau bod capasiti ar gael cyn gwneud cais.

10.2.21 Mae Rhestr y Safleoedd a Neilltuwyd (Tabl 10.02) yn nodi'r cyfyngiadau sy'n ymwneud â safleoedd penodol a Neilltuwyd a sut y gellid eu lliniaru.

**Addysg**

10.2.22 Mae ysgol gynradd o fewn Ceinewydd. Ar hyn o bryd mae'r Cyngor yn adolygu'r ddarpariaeth addysg ledled y Sir a chynhyrchwyd yr adroddiad 'Datblygu Addysg yng Ngheredigion'. Nid oes cynlluniau pendant ar hyn o bryd ynghylch yr ysgol hon neu ysgolion eraill o fewn y Grŵp Aneddiadau hwn. Er hynny, bydd angen dal sylw ar yr adroddiad ac ar unrhyw gynlluniau yn y dyfodol oherwydd gallent greu goblygiadau o ran defnydd tir.

**Cyfleusterau Adloniant, Hamdden a Chymunedol**

10.2.23 Mae amrywiol gyfleusterau adloniant a hamdden ar gael o fewn y Ganolfan Gwasanaethau. Mae'r traeth yn cynnig cyfle ar gyfer chwarae anffurfiol ac mae parc carafanau sydd â chyfarpar chwarae, er na wyddys a yw'r rhain ar gael i'w defnyddio gan y gymuned. Yn ogystal â hyn, mae cyrtiau tennis, llain bowlio a maes chwaraeon ar gael o fewn yr anheddiad. Hefyd ceir ramp sglefrio yn y maes parcio sydd yn Heol yr Eglwys. Mae cyrtiau tennis a llain fowlio yn y pentref hefyd.

10.2.24 Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ceisio darparu ychwaneg o fannau agored ar nifer o'r Safleoedd a Neilltuwyd yn unol â Pholisi LU24. Ceir gwybodaeth ynghylch a oes angen darpariaeth mewn cysylltiad â Safleoedd a Neilltuwyd yn Nhabl 10.02: Rhestr y Safleoedd a Neilltuwyd.

**Llifogydd**

10.2.25 Oherwydd y topograffi o'i gwmpas, nid yw llifogydd yn effeithio ar y Ceinewydd. Oherwydd bod Ceinewydd ar yr arfordir mae'n rhan o'r Cynllun Rheoli Traethlin 1 presennol ac mae'r Cynllun Rheoli Traethlin 2 sy'n datblygu'n berthnasol. O fewn y cynllun presennol, mae Ceinewydd wedi'i ddynodi'n Barth C sy'n rhedeg o'r Ceinewydd hyd y Graig Ddu. O fewn y parth hwn, y prif faterion sydd i'w nodi yw:

- Yr harbwr a gweithgareddau cysylltiedig;
- Cynnal mynediad at draethau a'r môr;

- Pwysigrwydd Pentir Llanina yn y parth;
- Cadw'r buddiannau amgylcheddol.

10.2.26 Mae'r cynllun yn tynnu sylw hefyd at yr erydu hirdymor naturiol yn Llanina a fyddai'n arwain at erydu helaeth yn y ddau fae. Mae'r cynllun yn dangos hefyd fod proses naturiol o erydu gwaelod clogwyni a thirlithro sy'n effeithio ar ddatblygu tua chanol Bae Ceinewydd.

**Ystyriaethau Eraill**

10.2.27 Mae canol y Ganolfan Gwasanaethau wedi'i ddynodi'n Ardal Gadwraeth ac, oherwydd hynny, mae llawer o'r adeiladau wedi'u rhestru. Dylai cynllun, maint, ffurf a dyluniad unrhyw ddatblygiad yn yr ardal honno barchu a hybu'r Ardal Gadwraeth.

**Cyfeiriad Twf yn y dyfodol**

10.2.28 Dylid canoli twf yn y dyfodol ar y safle a Neilltuwyd H1001 gan ehangu tua'r de.

**Tabl 10.02: Rhestr y Safleoedd a Neilltuwyd: Canolfan Gwasanaethau Gwledig Ceinewydd**

**Safleoedd a Neilltuwyd ar gyfer Tai**

| **Cyfeirnod Safle** | H1001 |
|---|---|
| **Enw** | Tir y tu ôl i Fferm Towyn |
| **Arwynebedd (ha)** | 6.98 (groS0<br><br>Arwynebedd datblygadwy net: 5.34 |
| **Cynnig** | Tai cyffredinol gyda thai fforddiadwy<br><br>Dwysedd canllaw yr ha Arwynebedd Datblygadwy Net: 25<br>Amcangyfrif o'r nifer terfynol: 134<br>Amcangyfrif o nifer y Tai Fforddiadwy: 26.8 |
| **Nodweddion y Safle, Cyfyngiadau a Gofynion** | |
| Safle Tir Llwyd<br><br>Bydd cyfran o'r safle ar gyfer mannau parcio cyhoeddus o hyd.<br><br>Creu mynediad newydd.<br><br>Mae coed a pherthi yn eu llawn dwf o gwmpas y safle a thrwyddo ac mae coetir (cynefin â blaenoriaeth) hefyd yn rhedeg drwy'r safle ac yn gyfagos iddo. Bydd angen gwarchod a rheoli'r rhain yn unol â Pholisïau DM10, DM15 a DM20. Dylid cynnwys clustogfa o 1m o leiaf o'r canopi/clawdd, gan ddibynnu ar adeiledd y gwreiddiau.<br><br>Mae nant (cynefin â blaenoriaeth) yn rhedeg ar hyd ochr ddwyreiniol y safle a bydd | |

angen ei diogelu a'i rheoli'n unol â pholisïau cenedlaethol a Pholisïau DM14, DM15 a DM22. Bydd angen i hyn gynnwys o leiaf glustogfa o 7m rhwng y cwrs dŵr a'r datblygiad.

Mae rhan o'r safle'n laswelltir niwtral wedi'i led-wella ac mae rhan o'r safle'n brysgwydd trwchus a ddylai gael eu diogelu a'u rheoli'n unol â Pholisi DM15.

Bydd yn ofynnol cyflwyno arolygon ac adroddiadau priodol gyda chynigion a gwarchod a rheoli rhywogaethau, cynefinoedd a chysylltedd ecolegol yn unol â pholisïau cenedlaethol a Pholisïau DM14 a DM15. Yn benodol, efallai y bydd angen cynnal arolygon o ystlumod, moch daear, dyfrgwn ac ymlusgiaid.

Dylid cynnwys camau i wella bioamrywiaeth, e.e. darparu mannau yn yr adeilad i ystlumod, plannu coed ac ati., fel rhan o unrhyw gynnig datblygu yn unol â Pholisïau DM14 a DM15.

Gellir darparu cyfran dda o fannau agored ar weddill y tir sydd wedi ei dynnu allan na fydd datblygu arno oherwydd rhesymau sy'n ymwneud â bioamrywiaeth.

Oherwydd bod rhan o'r safle i'w chadw ar gyfer mannau parcio cyhoeddus ac oherwydd lefel uchel y fioamrywiaeth a geir ar y safle mae 1.64 ha wedi'i dynnu o faint y safle cyfan o 6.98 ha wrth gyfrifo'r dwyseddau.

Ceisir sicrhau mannau agored ar y safle. Dylid darparu hyn ar ffurf Man Glas Naturiol Hygyrch Cymunol, Lle Chwarae Naturiol â Chyfarpar a allai gynnwys lle gemau aml-ddefnydd a Man Adloniant Anffurfiol: gweler Polisi LU24.

## 10.3 Aneddiadau Cyswllt a Lleoliadau Eraill y Tu Allan i'r Canolfannau Gwasanaethau

10.3.1 Mae'r materion a chyfyngiadau manwl sy'n dilyn yn ymwneud ag Aneddiadau Cyswllt a Lleoliadau Eraill y Tu Allan i'r Canolfannau Gwasanaethau a dylid eu hystyried ochr yn ochr â'r materion a chyfyngiadau cyffredinol hynny sydd wedi'u nodi eisoes yn y Trosolwg o'r Grŵp Aneddiadau.

10.3.2 Mae lleoliad yr Aneddiadau Cyswllt, fel y maent wedi'u rhestru yn y datganiad rhagarweiniol, wedi'i ddangos ar y Map Cynigion cyffredinol. Nid yw Mapiau Mewnosod unigol wedi'u darparu ar gyfer Aneddiadau Cyswllt na ffiniau anheddiad ychwaith.

10.3.3 Nid oes tir wedi'i neilltuo'n benodol i'w ddatblygu mewn lleoliadau heblaw'r Ganolfan Gwasanaethau .

10.3.4 Yng nghyd-destun tai yn benodol, mae'r ymrwymiadau (anheddau a gwblhawyd a'r rheini y mae caniatâd ar eu cyfer ond sydd heb eu hadeiladu neu eu cwblhau eto) sydd wedi'u nodi yn Nhabl 10.03 yn bodoli eisoes o fewn yr Aneddiadau Cyswllt ac mewn Lleoliadau Eraill o fewn y Grŵp (hynny yw, heb gynnwys y Ganolfan Gwasanaethau ). Mae niferoedd y tai ar ben

hynny y cafwyd caniatâd ar eu cyfer yn amcangyfrifon ar gyfer 2010 a byddant yn newid yn ystod cyfnod y Cynllun:

**Tabl 10.03. Crynodeb o'r Ddarpariaeth a'r Cyfleoedd sy'n Weddill mewn Aneddiadau a Lleoliadau y Tu Allan i Ganolfan Gwasanaethau Gwledig Ceinewydd**

| Cyfanswm y Cyfleoedd Datblygu ar gyfer Tai | Tai a gwblhawyd (unedau wedi'u codi eisoes ers dechrau cyfnod y Cynllun (01/04/2007 i 31/03/2010) | Nifer y tai ar ben hynny y cafwyd caniatâd ar eu cyfer fis Awst 2010 | Gweddill y Cyfleoedd fis Awst 2010 |
|---|---|---|---|
| 82 | 24 | 45 | 13 |
| Y nifer sy'n Dai Fforddiadwy: | 9 | 8 | |

10.3.5 Bydd pob datblygiad tai mewn 'Aneddiadau Cyswllt a Lleoliadau Eraill' yn amodol ar Bolisi S04. Mae cyfyngiadau'n bodoli mewn perthynas â lefel y datblygiad a ganiateir mewn unrhyw Anheddiad Cyswllt – I gael manylion pellach gweler Polisi S04 ac Atodiad 5 Cyfrol 1.

10.3.6 Ni chaniateir tai'r farchnad agored yn y 'Lleoliadau Eraill'. Felly, yr unig adeg y bydd Datblygiad Tai yn cael ei ganiatáu yn y 'Lleoliadau Eraill' yw lle gellir ei gyfiawnhau yn unol â TAN 6 fel annedd ar gyfer menter wledigneu, yn amodol ar gyflawni holl feini prawf Polisi S04, lle gellir profi'r angen am dŷ fforddiadwy (Gweler Polisi S04 ac S05).

10.3.7 Mae'r Grŵp Aneddiadau hwn yn cynnwys rhai Aneddiadau Cyswllt mawr lle cafwyd lefel uchel o ddatblygu hyd yn hyn. Mae dau ddatblygiad preswyl mawr yn Cross Inn, ac mae tai sydd heb eu codi eto y cafwyd caniatâd ar eu cyfer yn y ddau ohonynt. Ceir lefel gymharol uchel o unedau fforddiadwy yn y Grŵp Aneddiadau, a hynny'n rhannol oherwydd y datblygiadau preswyl mawr yn Cross Inn ond hefyd oherwydd datblygu unedau sengl mewn aneddiadau eraill, er enghraifft Plwmp.

10.3.8 Mae carthffosydd cyhoeddus yn yr holl Aneddiadau Cyswllt, ar wahân i Blwmp. Cafwyd gwaith yn ddiweddar mewn cysylltiad â'r system garthffosydd ym Mhentre'r Bryn.

10.3.9 Anogir datblygwyr i ofyn am wybodaeth yn gynnar gan ddarparwyr, cyn cyflwyno cais cynllunio, ynghylch a oes unrhyw gyfyngiadau mewn cysylltiad â darparu cyfleustodau.

10.3.10 Mae lefel y gwasanaethau a chyfleusterau cymunedol sydd ar gael o fewn yr Aneddiadau Cyswllt yn amrywio'n fawr. Er enghraifft, mae Cross Inn yn cynnig swyddfa bost a siop.

10.3.11 Mae parth llifogydd C2 yn effeithio ar ran fach o Lwyndafydd ac oherwydd hynny bydd cyfyngiad ar ddatblygu yn y lleoliad hwn. Ni chaniateir datblygu mewn lleoliadau sy'n a effeithir gan y parth hwn oni bai ei fod yn unol â chanllawiau Cenedlaethol a byddai angen cynnal Asesiad Canlyniadau Llifogydd i benderfynu a yw'n addas. Nid yw'n debygol y bydd datblygu preswyl yn dderbyniol mewn ardaloedd o'r fath.

# 11. Datganiad Grŵp Aneddiadau: Grŵp 11: Cenarth

## 11.1 Trosolwg o'r Grŵp Aneddiadau:

**Canolfan Gwasanaethau Gwledig:** **Cenarth**

**Aneddiadau Cyswllt:**
**(yng Ngheredigion)** Llandygwydd

**Darpariaeth Dai (2007-2022):**

| | | Twf Tybiedig | | Cyfleoedd datblygu y dibynnir arnynt i gyflenwi (b): | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | a | b | c | d | e | f | g | h | i |
| Grŵp Aneddiadau | | % y Rhaniad | Darpariaeth Dybiedig yn seiliedig ar angen o 6000 | Ymrwymiadau ar 31 Awst 2010 | Dyraniadau Tir y Dibynnir arnynt i gyflenwi (b) | Safleoedd annisgwyl y dibynnir arnynt i gyflenwi (b) | Lwfans heb ei ddyrannu y dibynnir arnynt i gyflenwi (b) | Hygblygrwydd: Safleoedd annisgwyl yn y Ganolfan Gwasanaethau na ddibynnir arnynt i gyflenwi (b) | Hygblygrwydd: Dyraniadau yn y Ganolfan Gwasanaethau na ddibynnir arnynt i gyflenwi (b) | Cyfanswm y Cyfleoedd Datblygu i Gyflenwi (b) |
| **Cenarth** | Grŵp Aneddiadau | **100.0** | **65** | **24** | - | - | - | - | - | - |
| | **Canolfan Gwasanaethau** | **75.4** | **49** | **13** | **36** | **0** | **0** | **0** | **2** | **51** |
| | Aneddiadau Cyswllt a Lleoliadau Eraill | **24.6** | **16** | **11** | - | - | **5** | - | - | **16** |

Mae manylion y safleoedd penodol a neilltuwyd i ddiwallu'r gofynion a'r anghenion sydd wedi eu nodi i'w gweld yn Rhestr y Safleoedd a Neilltuwyd Tabl 11.02.

11.1.1 Grŵp Aneddiadau Cenarth yw un o'r lleiaf o ran poblogaeth (971 yng Ngheredigion yn ôl Cyffrifiad 2001) a nifer yr Aneddiadau Cyswllt. Mae cyfran sylweddol o'r boblogaeth fach hon yn byw ar ffermydd ac mewn pentrefi bach yn ne Ceredigion, yn ogystal ag yng ngogledd Sir Benfro a Sir Gaerfyrddin. Saif Cenarth ar yr A484, yng Ngheredigion i'r gogledd-orllewin i Afon Teifi o bont Cenarth ac i'r de a'r dwyrain i'r bont, o fewn Sir Gaerfyrddin.

11.1.2 Mae ardal y Grŵp yn cynnwys tir ffermio uchel sydd ar oleddf serth tua'r dyffryn afon troellog. Oherwydd natur gymhleth y topograffi ceir rhwydwaith cymharol denau o is-ffyrdd sy'n cynnig ffocws cyfeiriad cyfyngedig iawn i Aneddiadau Cyswllt. Dim ond y B4570 sy'n rhedeg yn agos at Genarth ar ochr Ceredigion, ac mae'r B4332 yn rhoi cysylltiadau â Sir Benfro. Y bont hanesyddol gul â ffordd unffrwd yng Nghenarth yw'r unig fan i groesi Afon Teifi o Geredigion i Sir Benfro/Sir Gaerfyrddin rhwng Llechryd a Chastellnewydd Emlyn.

11.1.3 Fodd bynnag, mae Cenarth yn cyflawni rôl bwysig yn lleol o ran twristiaeth sy'n cyfrannu'n helaeth at ei gynaliadwyedd fel Canolfan Gwasanaethau. Mae yno nifer o wasanaethau sy'n darparu ar gyfer ymwelwyr a phreswylwyr fel ei gilydd, a dyna'r rhesymeg dros ganoli datblygu preswyl pellach yn yr anheddiad. Byddai datblygu o'r fath yn diwallu'r anghenion sy'n codi yng Nghenarth (ar y ddwy ochr i'r ffin Sirol) yn ogystal â'r Grŵp Aneddiadau, yn enwedig gan fod mynediad at Gastellnewydd Emlyn yn gymharol wael, a hynny oherwydd topograffi yn hytrach na phellter.

11.1.4 Ni nodir aneddiadau yn Sir Gaerfyrddin nac yn Sir Benfro y gellid eu hystyried yn Aneddiadau Cyswllt â Chenarth, a hynny oherwydd bod Castellnewydd Emlyn yn ffocws cliriach ar gyfer ystod ehangach o wasanaethau. Serch hynny, mae rôl Cenarth yn neilltuol o gyson â chymeriad y Grŵp yn gyffredinol, lle ceir ffermydd a phentrefi bach gan mwyaf a'r rheiny'n defnyddio Cenarth i ddiwallu eu hanghenion lle mae rôl Cenarth yn y cwestiwn.

11.1.5 Mae'r Cynllun Datblygu Lleol yn nodi'r angen am ddarpariaeth o hyd at 49 uned yng Nghenarth yn ystod cyfnod y Cynllun er mwyn cydnabod ei statws fel Canolfan Gwasanaethau. Yn fras, un uned y flwyddyn a godwyd ar ochr Ceredigion i Genarth yn ddiweddar (15 o fewn cyfnod o 15 mlynedd). Felly, byddai'r twf o fewn cyfnod y Cynllun yn gynnydd o 63.6% ym maint rhan Ceredigion o'r anheddiad, neu 45.8% o'r anheddiad cyfan (gan ystyried rhan Sir Gaerfyrddin o'r anheddiad hefyd). Fodd bynnag, dylid cydnabod bod y cynnydd a fu yn y stoc dai ar ochr Ceredigion yn unig yn y Grŵp Aneddiadau y tu allan i Genarth dros gyfnod o 10 mlynedd hyd at 2011 yn debyg i'r hyn a gafwyd yn y Ganolfan Gwasanaethau ei hun. Ar ben hynny, fel y nodir uchod, mae tystiolaeth o Sir Gaerfyrddin bod galw sydd heb ei gyflawni yng Nghenarth. Byddai caniatáu mwy o dwf yn y Ganolfan Gwasanaethau Gwledig, yn unol a'r CDLl, yn gwella cynaliadwyedd yr ardal hon ac yn cynorthwyo i symud oddi wrth ddatblygu gwasgaredig. Bydd 49 uned breswyl yn dwf uwch na'r hyn a gafwyd yn hanesyddol, ond bydd yn helpu i gynnal busnesau twristiaeth y tu allan i'r tymor, ac mae'n annhebygol o gael

effaith negyddol ar yr iaith Gymraeg ac ar y gymuned leol, sydd wedi hen arfer â nifer sylweddol o ymwelwyr ym misoedd yr Haf. Felly, er bod lefel y twf yn uwch na'r hyn a gafwyd yn y gorffennol ni fydd angen datblygu fesul cyfnod oherwydd ni ystyrir bod angen rheoli'r gyfradd ddatblygu yn ystod cyfnod y Cynllun.

11.1.6 Mae gweddill y Grŵp, y tu allan i'r Ganolfan Gwasanaethau, yn cynnwys 1 Anheddiad Cyswllt bach a nifer o bentrefannau a ffermydd mewn ardal lle sydd â phobogaeth denau iawn.

**Tirwedd**

11.1.7 Mae hon yn ardal hardd iawn lle mae clytwaith ffermydd yn yr ucheldir yn gostwng yn ddramatig hyd lethrau serth a choediog at lifddolydd dyffryn troellog Afon Teifi. Mae rhan helaeth o Grŵp Aneddiadau Cenarth o fewn Ardal Tirwedd Arbennig 7: Dyffryn Teifi. Dylai pob cais i ddatblygu mewn Ardaloedd Tirwedd Arbennig fod yn unol â Pholisi DM18.

**Cadwraeth Natur**

11.1.8 Ychydig i'r gogledd-ddwyrain i Genarth mae Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDdGA) Coed Tyddyn-du ac ychydig i'r de mae Ardal Cadwraeth Arbennig a SoDdGA Afon Teifi (gweler y Map Cynigion).

11.1.9 Y tu allan i'r safleoedd a ddiogelir, ceir amryw gynefinoedd o fewn y Grŵp, y gallai nifer ohonynt fod yn gynefinoedd â blaenoriaeth (cynefinoedd â blaenoriaeth y Cynllun Gweithredu Bioamrywiaeth, cynefinoedd A42 sydd o'r pwys mwyaf ar gyfer cadwraeth neu gynefinoedd lleol â blaenoriaeth). Yr hyn a geir yn bennaf yng Nghenarth a'r Grŵp ehangach yw coetir llydanddail lled-naturiol, glaswelltir niwtral a pherthi wedi'i wella a'i led-wella, glaswelltir corsiog a phrysgwydd trwchus. Hefyd mae amryw gyrsiau dŵr, pyllau dŵr a llynnoedd.

11.1.10 Mae nifer o rywogaethau a ddiogelir a rhywogaethau â blaenoriaeth o fewn y Grŵp. Tynnir sylw'n benodol at gofnodion o ysgyfarnogod. Hefyd mae amryw Orchmynion Cadw Coed.

**Mwynau**

11.1.11 Nid oes unrhyw adnoddau mwynol o agregau cerrig mâl o fewn y Grŵp Aneddiadau hwn ac nid oes unrhyw chwareli cerrig gweithredol.

11.1.12 Ymhlith yr Ardaloedd Diogelu Mwynau a ddynodwyd dan Bolisi LU27 (gweler y Map Cynigion) mae tywod a graean a geir o fewn dyddoddion cerlannau ac y tybir eu bod o dan lifwaddodion ar hyd cwrs gorlifdir Afon Teifi drwy Genarth a Chwm-cou a'i hisafonydd (Afon Hirwaun ac Afon Ceri yn bennaf) gan gynnwys y man lle mae'r olaf yn mynd drwy Bont-hirwaun. Ceir dyddodion rhewlifol i'r gogledd i Genarth ac ar lethrau'r bryniau uwchlaw Llandygwydd a Phont-hirwaun sydd hefyd yn Ardaloedd Diogelu Mwynau. O fewn yr Ardaloedd Diogelu Mwynau mae Polisi LU30 yn gymwys. Nid oes unrhyw safleoedd tywod a graean gweithredol ar draws ardal y Grŵp Aneddiadau hwn.

## 11.2 Canolfan Gwasanaethau Gwledig: Cenarth

11.2.1 Bydd yn rhaid i unrhyw ddatblygiad sy'n digwydd o fewn y Ganolfan Gwasanaethau gadw at Bolisi S01: Twf Cynaliadwy, ac S03: Datblygu mewn Canolfannau Gwasanaethau Gwledig yn ogystal â phob polisi S, LU a DM sy'n berthnasol i'r cynigion sy'n cael eu hystyried.

11.2.2 Mae'r wybodaeth a nodir isod yn berthnasol i Cenarth yn ei gyfanrwydd a bydd yn cael ei ystyried mewn perthynas â phob cais cynllunio. Ceir gwybodaeth ychwanegol y dylid ei chymryd i ystyriaeth mewn perthynas â safleoedd a neilltuwyd yn y Rhestr Safleoedd a Neilltuwyd (Tabl 11.02).

11.2.3 Mae Cenarth yn sefyll o boptu i'r ffin rhwng Ceredigion a Sir Gaerfyrddin. Anheddiad llinol yw hwn yn bennaf a'r prif ddylanwad ar ei gymeriad a'i gynllun yw Afon Teifi oherwydd presenoldeb Rhaeadr Cenarth hardd a'r parth llifogydd C2 sy'n gysylltiedig â'r afon sy'n cyfyngu'n sylweddol ar ddatblygu ar y ddwy ochr i'r ffin Sirol. Mae Pont Cenarth yn Heneb Gofrestredig.

11.2.4 Mae'r anheddiad (a oedd â phoblogaeth o 160 (70 o aelwydydd) o fewn Ceredigion a thua hanner cymaint eto yn y rhan o'r anheddiad sydd yn Sir Gaerfyrddin ar adeg Cyfrifiad 2001) a'r economi lleol yn dibynnu i raddau helaeth ar dwristiaeth, ac mae meysydd carafanau'n gryn hwb i'r siopau a'r busnesau arlwyo lleol sydd hefyd yn gwasanaethu'r boblogaeth leol. Mae'r cyfleusterau twristaidd hefyd yn gwasanaethu'r gymuned leol – e.e., pwll nofio, clybiau cymdeithasol, ac ati.

11.2.5 Mae Ardal Gadwraeth yng Nghenarth sy'n cynnwys grŵp o dai hŷn ger y bont a'r afon. Heblaw am yr afon a'r parth llifogydd C2, mae Cenarth wedi'i gyfyngu hefyd gan lethrau'r dyffryn sy'n gymharol serth gan mwyaf a gan gulni'r lonydd sy'n dod i brif ffordd yr A484, sydd hithau dan gyfyngiadau difrifol mewn cysylltiad â safonau priffyrdd wrth y bont un lôn hardd dros yr afon yn Rhaeadr Cenarth.

11.2.6 Nid oes fawr o gyfle i ddatblygu ar ochr Sir Gaerfyrddin i'r ffin, ac ni chafwyd cadarnhad eto drwy'r trafodaethau trawsffiniol ynghylch maint y gofyniad tai yn y rhan o'r anheddiad sydd o fewn Sir Gaerfyrddin. Os bydd y gofyniad presennol yn cynyddu'n sylweddol oherwydd hyn, mae gallu'r anheddiad i gwrdd â'r gofyniad hwnnw'n dibynnu ar dir o fewn Ceredigion.

**Mynediad a thrafnidiaeth**

11.2.7 Mae Cenarth yn sefyll ar yr A484 tua 10.5 cilometr (6.5 milltir) i'r dwyrain i Aberteifi a 4 cilometr (2.5 milltir) i'r gorllewin i Gastellnewydd Emlyn. Caiff ei wasanaethu gan wasanaethau bws sy'n rhedeg nifer o weithiau bob dydd ar yr A484, ac mae cludiant cymunedol 'Bwcabus' yn ategu'r gwasanaethau hyn drwy godi teithwyr ar lwybrau cylchol yn ôl y galw.

**Darpariaeth ar gyfer twf Tai**

11.2.8 Mae’r CDLl wedi pennu twf tai dichonol am 49 o unedau ar gyfer Cenarth yn ystod cyfnod y Cynllun.

**Tabl 11.01: Darpariaeth Dai ar gyfer Canolfan Gwasanaethau Cenarth**

| Darpariaeth ar gyfer twf Tai | Tai a gwblhawyd (unedau wedi’u codi eisoes ers dechrau cyfnod y Cynllun (01/04/2007 i 31/03/2010) | Nifer y tai ar ben hynny y cafwyd caniatâd ar eu cyfer fis Awst 2010 | Gweddill y Ddarpariaeth fis Awst 2010 |
|---|---|---|---|
| **49** | **3** | **10** | **36** |
| **Y nifer sy’n Dai Fforddiadwy:** | **0** | **0** | |

11.2.9 Fis Awst 2010 yr oedd eisoes ymrwymiadau ar gyfer 13 uned o fewn y Ganolfan Gwasanaethau Gwledig - gweler Tabl 11.01 uchod).

11.2.10 Ymddengys fod twf yng Nghenarth wedi’i gyfyngu’n ddiweddar oherwydd prinder tir. Mae prinder tir datblygu addas yng Nghenarth oherwydd bod rhai perchnogion tir yn amharod i ryddhau tir ac oherwydd bod trafferthion o ran sicrhau mynediad addas wrth geisio dynodi parseli i’w datblygu. Yn y diwedd wrth baratoi’r CDLl, penderfynwyd datblygu tai yng nghyffiniau’r ysgol gynradd, ar yr amod bod modd sicrhau trefniadau mynediad addas.

11.2.11 Rhoddir cyfle i ddarparu’r nifer o unedau sy’n weddill, a nodir yn y Cynllun Datblygu Lleol (36 uned) trwy neilltuo 3 safle (2.03 ha) fel y nodir yn y Rhestr Safleoedd a Neilltuwyd (Tabl 11.02) ac a ddangosir ar y Map Cynigion (gweler H1101 – H1103). Mae’r safleoedd a neilltuwyd wedi cael eu hasesu (gweler y Papur Pwnc Asesu a Neilltuo Safleoedd 2011) a nodir mai dyma’r opsiynau gorau yn y Ganolfan Gwasanaethau o ran darparu ar gyfer twf mewn lleoliad cynaliadwy ac mewn lleoliad a fydd yn gweddu i’r ffurf adeiledig bresennol ac yn ategiad cadarnhaol iddi.

11.2.12 Mae’n bosibl fod rhywfaint o gyfle yn bodoli i ddatblygu safleoedd annisgwyl o fewn ffiniau’r anheddiad. Gan hynny ni ellir dibynnu arnynt i ddarparu cyfle i gwrdd â nifer y tai a ddynodir ar gyfer y Ganolfan Gwasanaethau hon dros cyfnod y Cynllun. Lle bydd safleoedd annisgwyl yn dod gerbron bydd angen penderfynu arnynt yn unol â Pholisi S03.

11.2.13 Mae’n ofynnol i bob datblygiad ar safle a neilltuwyd neu safle annisgwyl gydymffurfio gyda Pholisi S01 ac S02. Ar wefan y Cyngor ceir adroddiadau misol sy’n diweddaru’r sefyllfa mewn perthynas â nifer yr unedau sy’n dal i fod heb eu hymrwymo, allan o’r cyfanswm o 49 uned.

11.2.14 Yn unol â Pholisi S03 ni chaniateir datblygiad a fydd yn arwain at gynyddu nifer y tai yn uwch na’r hyn â bennir ar gyfer y Ganolfan Gwasanaethau Trefol, hyd yn oed os oes tir a neilltuwyd yn parhau i fod ar gael. Gan hynny er fod cyfle yn bodoli yn y Cynllun ar gyfer lleiafswm o 51 uned (gweler Tabl

ar ddechrau'r Datgaiad Grŵp Anheddau ni roddir caniatad ar gyfer mwy na 49 uned. Mae'r cyfle ychwanegol wedi cael ei gynnwys yn y Cynllun Datblygu Lleol er mwyn darparu rhywfaint o hyblygrwydd i sicrhau bod y ceisiadau yn dod gerbron i ddarparu ar gyfer y 49 uned.

11.2.15 Fel y nodwyd yn flaenorol uchod, nid oes rheswm dros gredu y bydd lefel y twf a gynigir ar gyfer Cenarth yn cael effaith negyddol ar y gymuned a'r iaith Gymraeg yno. Gan hynny nid oes angen rheoli ar ba raddfa y bydd datblygiadau yn dod gerbron yn ystod cyfnod y Cynllun. Felly ni fydd angen '**datblygu fesul cyfnod**' i'r perwyl hwnnw, fel y diffinnir hynny yn y Rhestr Termau yng Nghyfrol 1 y Cynllun Datblygu Lleol.

11.2.16 Bydd Polisi LU05 yn arbennig o berthnasol o safbwynt y ffordd y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn penderfynu ar geisiadau cynllunio er mwyn sicrhau bod pob caniatâd cynllunio a roddir yn cael ei droi'n dai a adeiladir ar gyfer y Ganolfan Gwasanaethau. Gan hynny bydd angen bod unrhyw ganiatad a roddir mewn perthynas â safleoedd a neilltuwyd (ac mewn rhai achosion, mewn perthynas â safleoedd annisgwyl) yn adlewyrchu Polisi LU05 (Maen Prawf 1) yn arbennig, sy'n mynnu, lle bo'n briodol, mai rhan yn unig o safle fydd yn cael ei ganiatáu ar y tro. Gan hynny bydd safleoedd yn y Ganolfan Gwasanaethau hon yn ddarostyngedig i 'ddatblygu fesul cyfnod', fel y'i diffinir ym Mholisi LU05 (gweler hefyd y diffiniad pellach yn y Rhestr Termau yng Nghyfrol 1) oni bai bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno, yn y drafodaeth cyn gwneud cais, nad oes angen hynny.

11.2.17 Nodir y dwyseddau tai ar gyfer Safleoedd a Neilltuwyd yn y Rhestr Safleoedd a Neilltuwyd. Y dwysedd tai cyfartalog yr hectar ar y Safleoedd a Neilltuwyd yng Nghanolfan Gwasanaethau Cenarth yw 20 uned yr hectar. Dylid cymryd y ddwysedd gyfartalog hon o 20 uned yr hectar fel canllaw dechreuol ar gyfer datblygu ar safleoedd annisgwyl yn yr anheddiad.

**Gofynion Economaidd**

11.2.18 Twristiaeth a ffermio yw prif elfennau'r economi lleol.

11.2.19 Nid oes unrhyw safleoedd cyflogaeth aml-ddefnydd wedi cael eu neilltuo ar gyfer y Ganolfan Gwasanaethau gan fod cynigion ar gyfer datblygu yn y dyfodol yn fwy tebygol o ddod gerbron ar ffurf unedau sengl, yn absenoldeb cyllid cyhoeddus nac arian preifat penodol. Mae'n fwy priodol delio gyda cheisiadau am unedau sengl ar sail polisïau sy'n seiliedig ar feini prawf yn hytrach na thrwy neilltuo tir penodol. Gan hynny bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn annog datblygu unedau o fewn neu gerllaw y Ganolfan Gwasanaethau. Bydd angen i unrhyw ddatblygiad sydd i ddigwydd ar safleoedd nad ydynt wedi cael eu neilltuo gydymffurfio â Pholisi S03 a'r holl bolisïau LU (LU11- LU21 yn benodol a DM.

11.2.20 O ran manwerthu, nid yw'r Cynllun Datblygu Lleol yn neilltuo unrhyw safleoedd penodol yn y Ganolfan Gwasanaethau. Ar hyn o bryd mae'r gymuned yn cael ei gwasanaethu gan orsaf betrol gyda chyfleusterau siopa cyfleus, a ddylai gael eu cynnal trwy statws yr anheddiad fel Canolfan Gwasanaethau. Anogir datblygu mwy o gyfleusterau manwerthu yn yr

anheddiad, yn amodol ar iddynt fod yn unol â Pholisi S03 a phob polisi LU a DM perthnasol.

11.2.21 Mae dewis cyfyngedig o siopau a chyfleusterau lleol yng Nghenarth, gan gynnwys gorsaf betrol. Bydd angen gwrthsefyll disodli'r rhain gan ddibenion eraill nad ydynt yn bodloni anghenion cyhoeddus.

**Cyfleustodau**

11.2.22 Y cyfleustodau a geir yw prif gyflenwad trydan, cyflenwad dŵr a charthffosydd cyhoeddus yng Nghenarth. Mae'r cyfyngiadau sydd ar safleoedd a'r gofynion penodol a geisir o ran materion sy'n ymwneud â dŵr a charthffosiaeth i'w gweld ar wefan y Cyngor.

**Addysg**

11.2.23 Mae'r Cyngor yn adolygu'r ddarpariaeth addysg ledled y Sir a lluniwyd yr adroddiad 'Datblygu Addysg yng Ngheredigion' yn 2009. Ceir cefnogaeth dda i ysgol Cenarth ac mae ar safle mawr y gellir ei ehangu. Nid oes unrhyw gynlluniau penodol ar hyn o bryd mewn cysylltiad â'r ysgol, sydd yn rhan o ffederasiwn ysgolion, ond bydd angen dal sylw ar yr adroddiad ac unrhyw adroddiadau yn y dyfodol oherwydd gallent greu goblygiadau o ran defnydd tir.

**Cyfleusterau Adloniant, Hamdden a Chymunedol**

11.2.24 Mae lle chwarae â chyfarpar, man amwynder agored ar lan yr afon a chyfleoedd i gymryd rhan mewn chwaraeon dŵr gan gynnwys pysgota a chanwio yng Nghenarth. Mae pwll nofio ar y safle carafanau lleol.

11.2.25 Ceir gwybodaeth ynghylch a oes gofyniad am ddarpariaeth ar Safleoedd a Neilltuwyd ar gyfer Tai yn y Rhestr y Safleoedd a Neilltuwyd (Tabl 11.02).

**Llifogydd**

11.2.26 Mae tir i'r de i'r A484 o fewn Ceredigion wedi'i gyfyngu'n ddirfawr gan y parth llifogydd C2.

11.2.27 Mae rhagdybiaeth yn erbyn datblygu mewn ardaloedd lle mae perygl mawr o lifogydd. Er hynny, gellir cyfiawnhau datblygu os yw'n rhan o fenter adfywio ond nid yw hynny'n gymwys yng Nghenarth. Mae ar dir sydd wedi'i ddatblygu o'r blaen ac os yw'r canlyniadau posibl i lifogydd ar gyfer y math penodol o ddatblygu wedi'u hystyried. Dylid cyflwyno Asesiad Canlyniadau Llifogydd gydag unrhyw gynigion am ddatblygu ar safleoedd sydd heb eu neilltuo sydd o fewn parthau C1 neu C2 ar y Mapiau Cyngor Datblygu.

**Tirwedd**

11.2.28 Mae Cenarth yn ymestyn allan o Bont Cenarth ac mae Afon Teifi yn ei dorri'n ddau. Mae'r ffurf adeiledig yn cynnwys Ardal Gadwraeth a phrif nodwedd yr anheddiad yw Rhaeadr Cenarth sy'n dlws iawn a Phont Hynafol Cenarth.

**Ystyriaethau Eraill**

11.2.29 Dim.

**Cyfeiriad Cyffredinol Twf yn y Dyfodol**

11.2.30 Ffafrir y tir y tu ôl i'r ysgol gynradd ar gyfer y cyfeiriad hirdymor i ddatblygu preswyl, gan y bydd hyn yn caniatáu creu cysylltiadau i gerddwyr a beicwyr rhwng tai a'r ysgol ymhell o brif ffordd yr A484. Mae'r ardal hon o fewn cyrraedd hwylus hefyd i siopau'r brif stryd, y dylid darparu cysylltiadau â hi fel rhan o'r datblygu.

11.2.31 Byddai hyn yn galw am ddatblygu llwybr mynediad newydd. Byddai'r llwybr a ffafrir yn golygu gwella cyffordd a gwneud gwaith uwchraddio er mwyn cyrraedd safonau mabwysiadwy ar y lôn breifat bresennol sy'n rhedeg drwy ardd gefn Tegfan, o dan y ffin sydd â choed ar ei hyd (sydd hefyd yn diffinio newid sydyn mewn lefelau at y lôn y tu draw) ac i'r safle maes glas tua'r dwyrain tua hanner y ffordd ar hyd ei ffin orllewinol. Byddai'r ffordd fynediad newydd yn rhedeg drwy'r safle gan ddod allan yn y diwedd yn y lôn i'r gogledd-ddwyrain, lle y gallai redeg ymlaen wedyn i gefn yr adeiladau preswyl ar ochr ogleddol y lôn bresennol. Yn y tymor hwy, byddai mynediad yn ymestyn i dir yng nghefn yr ysgol ac i'r dwyrain i gyfeiriad Capel Farm.

11.2.32 Fel rhan o gynllun o'r fath, byddai angen diwallu anghenion mynediad a pharcio'r ysgol fel rhan o'r cynnig. Gellid cyflawni hyn mewn egwyddor drwy greu mynediad i'r ysgol oddi ar y ffordd y cynigir ei huwchraddio, gan greu lle parcio i ymwelwyr a man gollwng teithwyr a fyddai'n cynnwys dolen i ddod i mewn a gadael yn yr un pwynt mynediad. Byddai hyn yn golygu symud ffens terfyn yr ysgol yn agosach at yr A484, ailddefnyddio'r gilfan bresennol i gyfrannu at le parcio i ymwelwyr a man gollwng teithwyr o fewn cwrtil yr ysgol. Byddai hyn yn drefniant mwy diogel na'r un presennol a gallai gynnig mwy o le parcio.

**Tabl 11.02: Rhestr y Safleoedd a Neilltuwyd: Canolfan Gwasanaethau Gwledig Cenarth**

**Safleoedd a Neilltuwyd ar gyfer Tai:**

| **Cyfeirnod Safle** | H1101 |
|---|---|
| **Enw** | Tir oddi ar Stad Spring Meadow, Cenarth |
| **Arwynebedd (ha)** | 0.37 |
| **Cynnig** | Datblygu Preswyl: tai cyffredinol gyda thai fforddiadwy<br><br>Dwysedd canllaw yr ha gros: 20<br>Amcangyfrif o'r nifer terfynol: 7 uned<br>Amcangyfrif o nifer y Tai Fforddiadwy: 1.4 o unedau |
| **Nodweddion y Safle, Cyfyngiadau a Gofynion** | |
| Safle Maes Glas eithaf gwastad.<br><br>Gweler LANDMAP Cyngor Cefn Gwlad Cymru.<br><br>Mae coed a pherthi yn eu llawn dwf o gwmpas y safle ac ar ran ohono ac mae coetir tua'r de (cynefin â blaenoriaeth). Bydd angen gwarchod a rheoli'r rhain yn unol â Pholisïau DM10, DM15 a DM20. Dylid cynnwys clustogfa o 1m o leiaf o'r | |

| |
|---|
| canopi/clawdd, gan ddibynnu ar adeiledd y gwreiddiau.<br><br>Bydd angen cyflwyno arolygon ac adroddiadau priodol gyda chynigion a gwarchod a rheoli rhywogaethau, cynefinoedd a chysylltedd ecolegol yn unol â pholisïau cenedlaethol a Pholisïau DM14 a DM15. Yn benodol, efallai y bydd angen cynnal arolygon o ystlumod, moch daear ac ymlusgiaid.<br><br>Dylid cynnwys camau i wella bioamrywiaeth, e.e. darparu mannau yn yr adeilad i ystlumod, plannu clawdd, plannu coed ac ati., fel rhan o unrhyw gynnig datblygu yn unol â Pholisïau DM14 a DM15.<br><br>Ceisir sicrhau mannau agored ar y safle. Dylid darparu hyn ar ffurf tirweddu cyffredinol: gweler Polisi LU24.<br><br>Mae'r cyfyngiadau sydd ar safleoedd a'r gofynion penodol a geisir o ran materion sy'n ymwneud â dŵr a charthffosiaeth i'w gweld ar wefan y Cyngor.<br><br>Mynediad i'w gael o'r safle cyfagos i'r dwyrain. |

| **Cyfeirnod Safle** | H1102 |
|---|---|
| **Enw** | Tir yn Nhegfan ac i'r gogledd-ddwyrain |
| **Arwynebedd (ha)** | 0.86 |
| **Cynnig** | Datblygu Preswyl: tai cyffredinol gyda thai fforddiadwy<br><br>Dwysedd canllaw yr ha gros: 17<br>Amcangyfrif o'r nifer terfynol: 14 o unedau<br>Amcangyfrif o nifer y Tai Fforddiadwy: 2.8 o unedau |
| **Nodweddion y Safle, Cyfyngiadau a Gofynion** | |
| Safle Maes Glas gan mwyaf ynghyd â darn o Dir Llwyd mewn safle ar oleddf ar lefelau gwahanol.<br><br>Disgwylir y bydd angen amser paratoi i gynull y tir a thrafod er mwyn creu cynllun a fydd yn sicrhau mynediad da i gerbydau. Anogir datblygwyr i weithio ar fanylion y cais cynllunio gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn gynnar ym mhroses y cynllun, o ran dymchweliadau a darparu ffyrdd mynediad a ffyrdd ystad ar gyfer y safle hwn fel na fydd oedi diangen ar y datblygiad.<br><br>Gweler LANDMAP Cyngor Cefn Gwlad Cymru.<br><br>Mae'r safle yn gyfagos i Ardal Cadwraeth Arbennig a SoDdGA Afon Teifi a ddylai gael eu diogelu yn unol â pholisïau cenedlaethol a Pholisi DM14. Yn benodol, gallai datblygu ar y safle hwn gael effaith drwy aflonyddu ar ddyfrgwn.<br><br>Mae coed a pherthi yn eu llawn dwf o gwmpas y safle a thrwyddo ac mae coetir (cynefin â blaenoriaeth) i'r gogledd a'r gorllewin. Bydd angen gwarchod a rheoli'r rhain yn unol â Pholisïau DM10, DM15 a DM20. Dylid cynnwys clustogfa o 1m o leiaf o'r canopi/clawdd, gan ddibynnu ar adeiledd y gwreiddiau. | |

| |
|---|
| Mae'r safle'n laswelltir wedi'i led-wella a ddylai gael ei ddiogelu a'i reoli'n unol â Pholisi DM15.<br><br>Bydd angen cyflwyno arolygon ac adroddiadau priodol gyda chynigion a gwarchod a rheoli rhywogaethau, cynefinoedd a chysylltedd ecolegol yn unol â pholisïau cenedlaethol a Pholisïau DM14 a DM15. Yn benodol, efallai y bydd angen cynnal arolygon o ystlumod, moch daear, amffibiaid ac ymlusgiaid.<br><br>Dylid cynnwys camau i wella bioamrywiaeth, e.e. darparu mannau yn yr adeilad i ystlumod, plannu clawdd, plannu coed ac ati., fel rhan o unrhyw gynnig datblygu yn unol â Pholisïau DM14 a DM15.<br><br>Ceisir sicrhau mannau agored ar y safle. Dylid darparu hyn ar ffurf Man Glas Naturiol Hygyrch Cymunol (gweler Polisi LU24).<br><br>Mae prif bibell ddwr yn croesi'r safle a warchodir at ddibenion Dŵr Cymru a'u dyletswyddau statudol. Caiff ei gwarchod naill ai ffurf hawddfraint, sy'n atal datblygu ger ased gyhoeddus, neu wyro'r ased ar gost y datblygwr.<br><br>Mae'r cyfyngiadau sydd ar safleoedd a'r gofynion penodol a geisir o ran materion sy'n ymwneud â dŵr a charthffosiaeth i'w gweld ar wefan y Cyngor.<br><br>Defnyddir rhan o'r safle i ddarparu llwybr newydd i mewn/allan o'r ysgol ar ffurf dolen gyda chyfleusterau parcio. Gallai gwaith dymchwel/ailddefnyddio fod yn briodol yn Tegfan er mwyn cael y cynllun gorau posibl. Bydd angen asesu'r gwahanol lefelau llawr yn briodol ar draws y safle cyfan a'u cymryd i ystyriaeth wrth wneud y cynllun. Y budd blaenoriaethol i'r gymuned fydd darparu mynedfa/man parcio mwy diogel/helaeth i'r ysgol. Dylai'r cynllun gynnwys darpariaeth i gael mynediad i'r tir i'r gogledd, fel y gellir sicrhau potensial twf tymor hwy yng Nghenarth. Dylid sicrhau cysylltiadau cerdded/beicio â safleoedd cyfagos y gellid eu datblygu yn y dyfodol, â'r ysgol gynradd ac ar hyd llinellau awydd cerddwyr â'r stryd fawr yn y cynllun ar gyfer datblygu'r safle hwn. |

| **Cyfeirnod Safle** | H1103 |
|---|---|
| **Enw** | I'r gogledd-ddwyrain i Ysgol Cenarth |
| **Arwynebedd (ha)** | 0.79 |
| **Cynnig** | Datblygu Preswyl: tai cyffredinol gyda thai fforddiadwy<br><br>Dwysedd canllaw yr ha gros: 22<br>Amcangyfrif o'r nifer terfynol: 17 o unedau<br>Amcangyfrif o nifer y Tai Fforddiadwy: 3.4 o unedau |
| **Nodweddion y Safle, Cyfyngiadau a Gofynion** | |
| Safle Maes Glas tonnog.<br><br>Gweler LANDMAP Cyngor Cefn Gwlad Cymru.<br>Mae'r safle yn gyfagos i Ardal Cadwraeth Arbennig a SoDdGA Afon Teifi a ddylai gael eu diogelu yn unol â pholisïau cenedlaethol a Pholisi DM14. Yn benodol, gallai datblygu ar y safle hwn gael effaith drwy aflonyddu ar ddyfrgwn. | |

Mae coed a pherthi yn eu llawn dwf o gwmpas y safle ac mae coetir (cynefin â blaenoriaeth) tua'r gorllewin. Bydd angen gwarchod a rheoli'r rhain yn unol â Pholisïau DM10, DM15 a DM20. Dylid cynnwys clustogfa o 1m o leiaf o'r canopi/clawdd, gan ddibynnu ar adeiledd y gwreiddiau.

Mae'r safle'n laswelltir wedi'i led-wella (tir pori brwynog) a ddylai gael ei ddiogelu a'i reoli'n unol â Pholisi DM15.

Bydd angen cyflwyno arolygon ac adroddiadau priodol gyda chynigion a gwarchod a rheoli rhywogaethau, cynefinoedd a chysylltedd ecolegol yn unol â pholisïau cenedlaethol a Pholisïau DM14 a DM15. Yn benodol, efallai y bydd angen cynnal arolygon o ystlumod, moch daear, amffibiaid ac ymlusgiaid.

Dylid cynnwys camau i wella bioamrywiaeth, e.e. darparu mannau yn yr adeilad i ystlumod, plannu clawdd, plannu coed ac ati., fel rhan o unrhyw gynnig datblygu yn unol â Pholisïau DM14 a DM15.

Ceisir sicrhau mannau agored ar y safle. Dylid darparu hyn ar ffurf Man Glas Hygyrch Cymunol a Lle Chwarae Naturiol heb Gyfarpar: gweler Polisi LU24.

Mae'r cyfyngiadau sydd ar safleoedd a'r gofynion penodol a geisir o ran materion sy'n ymwneud â dŵr a charthffosiaeth i'w gweld ar wefan y Cyngor.

Dylid sicrhau mynediad ar hyd ffordd sy'n unol â safonau mabwysiadwy a chysylltiadau cerdded/beicio â safleoedd cyfagos y gellid eu datblygu yn y dyfodol, â'r ysgol gynradd ac ar hyd llinellau awydd cerddwyr â'r stryd fawr yn y cynllun ar gyfer datblygu'r safle hwn.

## 11.3 Aneddiadau a Lleoliadau Eraill y tu allan i'r Canolfannau Gwasanaethau

11.3.1 Mae'r materion a'r cyfyngiadau manwl sy'n dilyn yn ymwneud ag Aneddiadau Cyswllt a Lleoliadau Eraill y Tu Allan i'r Canolfannau Gwasanaethau a dylid eu hystyried ochr yn ochr â'r materion a chyfyngiadau cyffredinol hynny sydd wedi'u nodi eisoes yn y Trosolwg o'r Grŵp Aneddiadau.

11.3.2 Mae lleoliad yr Aneddiadau Cyswllt, fel y maent wedi'u rhestru yn y datganiad rhagarweiniol, wedi'i ddangos ar y Map Cynigion cyffredinol. Nid yw Mapiau Mewnosod unigol wedi'u darparu ar gyfer Aneddiadau Cyswllt na ffiniau anheddiad ychwaith.

11.3.3 Nid oes tir wedi ei neilltuo'n benodol i'w ddatblygu mewn lleoliadau heblaw'r Ganolfan Gwasanaethau.

11.3.4 Mae'r rhwydwaith o ffyrdd troellog, cul yn peri bod yr Aneddiadau Cyswllt yn y Grŵp Aneddiadau hwn yn gymharol anhygyrch. Mae'r Fenter Cludiant Cymunedol 'Bwcabus' yn helpu i ddiwallu anghenion y rheini sydd heb gludiant personol.

11.3.5 Dylid bodloni'r rhan fwyaf o ofyniad tai'r Grŵp, heblaw hynny sydd i'w fodloni yn y Ganolfan Gwasanaethau ei hun, o fewn yr Aneddiadau Cyswllt sydd wedi'u diffinio. Yn yr Aneddiadau Cyswllt llai mae'r datblygu'n debygol o fod ar ffurf unedau sengl gan mwyaf gan ddigwydd yn achlysurol.

11.3.6 Yng nghyd-destun tai yn benodol, mae'r ymrwymiadau (anheddau a gwblhawyd a'r rheini y mae caniatâd ar eu cyfer ond sydd heb eu hadeiladu neu eu cwblhau eto) sydd wedi'u nodi yn Nhabl 11.03 yn bodoli eisoes o fewn yr Aneddiadau Cyswllt ac mewn Lleoliadau Eraill o fewn y Grŵp Aneddiadau (hynny yw, heb gynnwys y Ganolfan Gwasanaethau). Mae niferoedd y tai ar ben hynny y cafwyd caniatâd ar eu cyfer yn amcangyfrifon ar gyfer 2010 a byddant yn newid yn ystod cyfnod y Cynllun.

**Tabl 11.03: Crynodeb o'r Ddarpariaeth a'r Cyfleoedd sy'n Weddill mewn Aneddiadau a Lleoliadau y Tu Allan i Ganolfan Gwasanaethau Gwledig Cenarth**

| Cyfanswm y Cyfleoedd Datblygu ar gyfer Tai | Tai a gwblhawyd (unedau wedi'u codi eisoes ers dechrau cyfnod y Cynllun (01/04/2007 i 31/03/2010) | Nifer y tai ar ben hynny y cafwyd caniatâd ar eu cyfer fis Awst 2010 | Gweddill y Cyfleoedd fis Awst 2010 |
|---|---|---|---|
| 16 | 3 | 8 | 5 |
| Y nifer sy'n Dai Fforddiadwy: | 1 | 0 | |

11.3.7 Bydd pob datblygiad tai mewn 'Aneddiadau Cyswllt a Lleoliadau Eraill' yn amodol ar Bolisi S04. Mae cyfyngiadau'n bodoli mewn perthynas â lefel y datblygiad a ganiateir mewn unrhyw Anheddiad Cyswllt – I gael manylion pellach gweler Polisi S04 ac Atodiad 5 Cyfrol 1.

11.3.8 Ni chaniateir tai'r farchnad agored yn y 'Lleoliadau Eraill'. Gan hynny, yr unig adeg y bydd Datblygiad Tai yn cael ei ganiatáu yn y 'Lleoliadau Eraill' yw lle gellir ei gyfiawnhau yn unol â Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 6 fel annedd menter gymdeithasol, neu ar yr amod ei fod yn cyflawni holl ofynion S04, lle gellir profi bod angen tŷ fforddiadwy (Gweler Polisi S04 ac S05).

11.3.9 Mae'r boblogaeth breswyl yn ymwneud yn bennaf ag amaethyddiaeth, busnesau bach 1-person neu wedi ymddeol. Bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn rhoi ystyriaeth gadarnhaol i gynigion ar gyfer datblygiadau busnes bach dan Bolisi LU12, sy'n cynnig ymateb mwy hyblyg na dulliau neilltuo tir, i ddarparu ar gyfer natur anrhagweladwy gweithgareddau entrepreneuraidd ar raddfa fach a chynigion i arallgyfeirio ar ffermydd.

11.3.10 Yn Llandygwydd, dibynnir am waredu elifion dŵr budr ar ddefnyddio tanciau septig a draenio safleoedd drwy ddefnyddio systemau draenio cynaliadwy, er mwyn peidio â llygru cyrsiau dŵr.

11.3.11 Mae'r Anheddiad Cyswllt yn dibynnu ar Ganolfannau Gwasanaethu Cenarth a Chastellnewydd Emlyn am addysg gynradd ac uwchradd.

11.3.12 Ceir neuadd gymunedol a lle chwarae â chyfarpar yn Llandygwydd.

11.3.13 Mae ystyriaethau o ran llifogydd mewn mannau ar hyd y cwrs dŵr yng nghraidd Llandygwydd. Dylid gwaredu dŵr wyneb mewn ffos gerrig, os yw'r is-bridd yn addas ar gyfer dull gwaredu o'r fath.

# 12. Datganiad Grŵp Aneddiadau: Grŵp 12: Felin-fach/Ystrad Aeron

## 12.1 Trosolwg o'r Grŵp Aneddiadau:

**Canolfan Gwasanaethau Gwledig:** **Felin-fach/Ystrad Aeron**

**Aneddiadau Cyswllt (y cyfan yng Ngheredigion):**
Cilcennin
Cribyn
Dihewyd
Tal-sarn

| **Neilltuwyd ar gyfer Cyflogaeth:** | Parc Menter Dyffryn Aeron | 16.21ha |
|---|---|---|

**Darpariaeth Dai (2007-2022):**

| | | **Twf Tybiedig** | | **Cyfleoedd datblygu y dibynnir arnynt i gyflenwi (b):** | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | **a** | **b** | **c** | **d** | **e** | **f** | **g** | **h** | **i** |
| **Grŵp Aneddiadau** | | **% y Rhaniad** | **Darpariaeth Dybiedig yn seiliedig ar angen o 6000** | **Ymrwymiadau ar 31 Awst 2010** | **Dyraniadau Tir y Dibynnir arnynt i gyflenwi (b)** | **Safleoedd annisgwyl y dibynnir arnynt i gyflenwi (b)** | **Lwfans heb ei ddyrannu y dibynnir arnynt i gyflenwi (b)** | **Hygblygrwydd: Safleoedd annisgwyl yn y Ganolfan Gwasanaethau na ddibynnir arnynt i gyflenwi (b)** | **Hygblygrwydd: Dyraniadau yn y Ganolfan Gwasanaethau na ddibynnir arnynt i gyflenwi (b)** | **Cyfanswm y Cyfleoedd Datblygu i Gyflenwi (b)** |
| **Felin-fach/ Ystrad Aeron** | Grŵp Aneddiadau | 100.0 | 177 | 74 | | | | | | |
| | **Canolfan Gwasanaethau** | **63.3** | **112** | **20** | 92 | **0** | **0** | **0** | 32 | **144** |
| | Aneddiadau Cyswllt a Lleoliadau Eraill | 36.7 | 65 | 54 | | | 11 | | | 65 |
| Mae'r cyfyngiadau sydd ar safleoedd a'r gofynion penodol a geisir o ran materion sy'n ymwneud â dŵr a charthffosiaeth i'w gweld ar wefan y Cyngor 12.04. | | | | | | | | | | |

12.1.1 Saif Grŵp Aneddiadau Felin-fach ac Ystrad Aeron yn Nyffryn Aeron hanner y ffordd rhwng Canolfannau Gwasanaethau Trefol Aberaeron a Llanbedr Pont Steffan. Er bod pob un o'r aneddiadau o fewn y Grŵp yn troi at Ganolfannau Gwasanaethau Trefol Aberaeron a Llanbedr Pont Steffan am lawer o'u hanghenion mwy cyffredinol, mae Felin-fach ac Ystrad Aeron yn bodloni eu hanghenion beunyddiol ac felly mae iddynt rôl fel Canolfan Gwasanaethau ar lefel leol.

12.1.2 Mae'r Grŵp Aneddiadau yn fawr o ran maint, gyda stoc dai o 1064 ym mis Gorffennaf 2011. Mae'r Aneddiadau Cyswllt diffiniedig, sy'n troi at Felin-fach/Ystrad Aeron, yn amrywio o ran maint, ac mae Cilcennin yn bentref mawr, gydag ysgol a rhai cyfleusterau cymunedol, ac mae eraill yn fychan heb ddim cyfleusterau, er enghraifft Tal-sarn.

12.1.3 Pennwyd Felin-fach/Ystrad Aeron yn Ganolfan Gwasanaethau yn bennaf oherwydd lefel y cyfleusterau a'r gwasanaethau sydd yno sy'n amlwg yn gwasanaethu ardal ddaearyddol ehangach na'r ddau anheddiad ei hunain a hwylustod hygyrchedd y Ganolfan, oherwydd ei bod ar un o brif lwybrau trafnidiaeth Ceredigion.

12.1.4 Y newid pennaf mewn perthynas â'r Ganolfan Gwasanaethau hon yw lefel y cynnydd mewn tai a allai ddigwydd yn ystod cyfnod y Cynllun. Mae'r cynllun yn darparu ar gyfer 112 o unedau ychwanegol yn y Ganolfan Gwasanaethau yn ystod 2007-2022. Yn ddiweddar bu lefel y twf yn y Ganolfan Gwasanaethau ei hun yn isel iawn o ystyried ei leoliad a lefel y Grŵp Aneddiadau yn ei gyfanrwydd sy'n dangos bod lefel uwch o ddatblygu wedi digwydd yn y gorffennol (cyfartaledd o 8 uned y flwyddyn neu 102 uned yn ystod y 15 mlynedd diwethaf), Cymharer hynny â darpariaeth o 177 yn y Cynllun Datblygu Lleol. Fodd bynnag, y gwahaniaeth yw bod twf y tai yn y Grŵp Aneddiadau hwn, yn hanesyddol, wedi bod yn wasgaredig ac mai araf fu twf yn y Ganolfan Gwasanaethau, yn bennaf oherwydd bod datblygiadau wedi eu gwasgaru leled y Grŵp Aneddiadau. Felly, mae'r gwahaniaeth i'w weld yn bennaf mewn perthynas a ble y caniateir datblygiadau yn ystod cyfnod y CDLl, yn hytrach na lefel gyffredinol y twf y darperir ar ei gyfer. Bwriad y CDLl yn y rhan hon o'r Sir, a rhannau eraill, yw crynhoi'r rhan fwyaf o'r twf yn y Canolfannau Gwasanaethau. Er mwyn gwneud hynny mewn nifer o Grwpiau Aneddiadau bydd angen ailgyfeirio twf at y lleoliadau mwyaf cynaliadwy, gan arwain at lefel uwch o ddatblygu yn y Canolfannau Gwasanaethau hynny nag a brofwyd ganddynt yn y gorffennol. Mae'r dull hwn o ailffocysu yn gyson â strategaeth y Cynllun Datblygu Lleol.

12.1.5 Er bod gwahaniaeth sylweddol rhwng twf yn y gorffennol a thwf posibl y dyfodol yn y Ganolfan Gwasanaethau, mae modd rheoli unrhyw effeithiau posibl a allai godi trwy osod rheoliadau priodol ar y ffordd y bydd y datblygiad yn digwydd. O reoli'r gyfradd ddatblygu ar gyfer yr anheddiad cyfan, sicrheir na fydd yr holl ddatblygiadau yn digwydd i gyd ar unwaith. Bydd hynny'n cynorthwyo i gymathu preswylwyr newydd i'r gymuned bresennol ac yn hwyluso cydlyniad cymunedol (gweler y gofynion a nodir isod yn yr Adran Dai). Bydd yr un mor bwysig sicrhau bod y math iawn o dai yn dod gerbron a bydd hynny lawn mor bwysig o ran hybu cydlyniad

cymunedol (gweler y gofynion a nodir yn yr adran Dai). Hwylusir hynny ymhellach gan y polisi tai fforddiadwy, sy'n anelu at sicrhau bod 20% o bob datblygiad tai yn fforddiadwy. Mae cyfyngiadau preswyliaeth ar yr unedau fforddiadwy hyn ac mae hynny eto'n helpu i sicrhau bod anghenion 'lleol' yn cael eu diwallu. Elfen hollbwysig arall yw sicrhau bod datblygiadau newydd yn ffisegol gydnaws â'r anheddiad presennol. Bydd gwedd a chynllun y datblygiad yn cynorthwyo yn hynny o beth. Bydd angen gofal i sicrhau bod y datblygiad yn agored ac yn gynhwysol fel na fydd yn arwain at greu 'anheddiad newydd'.

**Tirwedd**

12.1.6 Dyma Grŵp Aneddiadau mewndirol mawr yn Nyffryn Aeron sydd yn eang a bas a choediog ac yn cynnwys tiroedd pori gwastad. Mae aneddiadau Felin-fach ac Ystrad Aeron yn sefyll ar lwyfandir gwastad a chefnwlad gwledig mawr o'u cwmpas.

12.1.7 Mae mân amrywiadau i'w gweld drwyddi draw, sy'n ymwneud ag uchder a pha mor agored yw'r tir i'r elfennau. Mae'r ffactorau hyn yn dylanwadu ar batrymau llystyfiant, ac o ganlyniad mae'r mannau mwy cysgodol yn meddu ar fwy o berthi a choed collddail a phrysgwydd. Fodd bynnag, mae llawer o derfynau traddodiadol y caeau wedi dirywio a ffensiau weiar wedi'u gosod i gymryd eu lle neu eu hatgyfnerthu.

12.1.8 Mae'r rhan ganolog o Grŵp Aneddiadau Felin-fach/Ystrad Aeron o fewn Ardal Tirwedd Arbennig 8: Dyffryn Aeron. Dylai ceisiadau i ddatblygu o fewn Ardal Tirwedd Arbennig fod yn unol â Pholisi DM18.

**Cadwraeth Natur**

12.1.9 I'r gorllewin i Felin-fach/Ystrad Aeron mae Gwarchodfa Ymddiriedolaeth Bywyd Gwyllt Allt Pen Cnwc. Tua'r dwyrain mae Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDdGA) Cors Nantcwnlle a SoDdGA Dolau Hafod. I'r gogledd mae SoDdGA Rhos Cilcennin, Gwarchodfa Ymddiriedolaeth Bywyd Gwyllt Parc Pont-faen ac Allt Crug Garn. I'r de mae SoDdGA Comin Silian (gweler y Map Cynigion).

12.1.10 Y tu allan i'r safleoedd a ddiogelir, ceir amryw gynefinoedd o fewn y Grŵp, y gallai nifer ohonynt fod yn gynefinoedd â blaenoriaeth (cynefinoedd â blaenoriaeth y Cynllun Gweithredu Bioamrywiaeth, cynefinoedd A42 sydd o'r pwys mwyaf ar gyfer cadwraeth neu gynefinoedd lleol â blaenoriaeth). Yr hyn a geir yn bennaf yn Felin-fach/Ystrad Aeron yw glaswelltir niwtral wedi'i wella a'i led-wella, prysgwydd a pherthi. O fewn y Grŵp ehangach ceir hefyd goetir llydanddail lled-naturiol, glaswelltir corsiog, mignenni dyffryn, glaswelltir asidig wedi'i led-wella a gweundir sych/glaswelltir asidig. Hefyd mae amryw gyrsiau dŵr a phyllau dŵr.

12.1.11 Mae nifer o rywogaethau a ddiogelir a rhywogaethau â blaenoriaeth o fewn y Grŵp. Rhywogaethau o bwys a gofnodwyd yw britheg y gors a'r dylluan wen.

**Mwynau**

12.1.12 Nid oes unrhyw agregau mwynau o gerrig mâl o fewn y Grŵp Aneddiadau hwn. Er hynny, mae chwarel cerrig fach yn Tylau, tua dau gilomedr i'r gogledd i Fwlch-llan sy'n cynhyrchu cerrig adeiladu o Ffurfiant Mynydd Bach i'w defnyddio yn yr ardal leol.

12.1.13 O fewn ardal y Grŵp hwn mae'r prif adnoddau tywod a graean a ddynodwyd yn Ardaloedd Diogelu Mwynau dan Bolisi LU27 yn ymestyn ar hyd ac ar draws Dyffryn Aeron gan gwmpasu'r holl dir isel (gweler y Map Cynigion). Mae'r adnodd ar ei fwyaf llydan lle mae llawr y dyffryn yn ehangu'n sylweddol rhwng Tal-sarn a Temple Bar. Mae'r cyfan o Dal-sarn o fewn yr Ardal Diogelu Mwynau. Oherwydd bod Temple Bar ar dir uwch, mae y tu allan iddi. Yn gyffredinol, mae'r adnodd yn ymestyn ar draws y rhannau hynny o Ystrad Aeron a Felin-fach sy'n is na Chefnffordd yr A482. Y tu allan i Ddyffryn Aeron ceir ychydig o dir lle mae tywod a graean tua hanner ffordd rhwng Dihewyd a Chiliau Aeron, ac mae dyddodion pellach ar hyd cwrs Afon Mydr sy'n draenio i'r gogledd ac ar hyd Afon Grannell a Nant Creuddyn sy'n draenio tua'r de. O fewn yr Ardaloedd Diogelu Mwynau mae Polisi LU30 yn gymwys. Nid oes unrhyw safleoedd tywod a graean gweithredol o fewn ardal y Grŵp Aneddiadau hwn.

## 12.2 Canolfan Gwasanaethau Gwledig: Felin-fach/Ystrad Aeron

12.2.1 Bydd yn rhaid i unrhyw ddatblygiad sy'n digwydd o fewn y Ganolfan Gwasanaethau gadw at Bolisi S01: Twf Cynaliadwy, ac S03: Datblygu mewn Canolfannau Gwasanaethau Gwledig yn ogystal â phob polisi S, LU a DM sy'n berthnasol i'r cynigion sy'n cael eu hystyried.

12.2.2 Mae'r wybodaeth a nodir isod yn berthnasol i Felin-fach/Ystrad Aeron yn ei gyfanrwydd a bydd yn cael ei ystyried mewn perthynas â phob cais cynllunio. Ceir gwybodaeth ychwanegol y dylid ei chymryd i ystyriaeth mewn perthynas â safleoedd a neilltuwyd yn y Rhestr Safleoedd a Neilltuwyd (Tabl 12.02).

12.2.3 Mae Felin-fach ac Ystrad Aeron yn Nyffryn Aeron ar ffordd yr A482. Mae'n 10.6 cilometr (6.5 milltir) o Aberaeron ac yn 10.8 cilometr (6.7 milltir) o Lanbedr Pont Steffan. Er ei bod yn cael ei chyfrif yn un Ganolfan Gwasanaethau Gwledig, mae'r canol wedi'i ffurfio gan ddau bentref gwahanol sydd, o'u hystyried gyda'i gilydd, yn cynnwys mwy na thua 150 o anheddau, ac yn cynnig mynediad at ddewis da o gyfleusterau a gwasanaethau, gan gynnwys ysgol gynradd (ac ynddi le i 54 o ddisgyblion), siop gyffredinol/swyddfa bost, tafarn, modurdy, neuadd bentref, addoldy, caeau chwarae a lle chwarae i blant.

12.2.4 Mae'r wybodaeth a roddir isod yn gymwys i Felin-fach ac Ystrad Aeron gyda'i gilydd. Rhoddir gwybodaeth ychwanegol y mae angen ei hystyried mewn cysylltiad â Safleoedd a Neilltuwyd yn y Rhestr y Safleoedd a Neilltuwyd (Tabl 12.02).

**Mynediad a Thrafnidiaeth**

12.2.5 Saif Felin-fach ac Ystrad Aeron ar Brifffordd yr A482. Yn y Cynllun Trafnidiaeth Rhanbarthol diweddaraf a luniwyd gan Trafnidiaeth Canolbarth Cymru (TraCC) ni ddynodwyd unrhyw waith neu uwchraddio ar gyfer yr anheddiad hwn. Mae ganddynt fynediad da i drafnidiaeth gyhoeddus, ac mae gwasanaeth bws rheolaidd yn rhedeg rhwng Aberystwyth, Aberaeron a Llanbedr Pont Steffan.

**Darpariaeth ar gyfer twf Tai**

12.2.6 Mae'r CDLl wedi pennu twf tai dichonol o 112 o unedau ar gyfer Felin-fach/Ystrad Aeron yn ystod cyfnod y Cynllun.

**Tabl 12.01: Darpariaeth Dai ar gyfer Canolfan Gwasanaethau Felin-fach/Ystrad Aeron**

| Darpariaeth ar gyfer twf Tai | Tai a gwblhawyd (unedau wedi'u codi eisoes ers dechrau cyfnod y Cynllun (01/04/2007 i 31/03/2010) | Nifer y tai ar ben hynny y cafwyd caniatâd ar eu cyfer fis Awst 2010 | Gweddill y Cyfleoedd fis Awst 2010 |
|---|---|---|---|
| **112** | **2** | **18** | **92** |
| **Y nifer sy'n Dai Fforddiadwy:** | **0** | **6** | |

12.2.7 Fis Awst 2010 yr oedd 20 ymrwymiad, sef 2 uned a gwblhawyd a 18 caniatad sydd heb eu gweithredu. Mae'r rhai sydd heb eu gweithredu yn gymysgedd o ddatblygiadau bychan ac un am 6 anedd (A090471CD), pob un ohonynt yn dai fforddiadwy, tu ôl i Stad Bryn Salem. Hefyd mae caniatâd ar gyfer 4 uned ger yr Eglwys a 5 arall ger safle'r hen farchnad, 2 uned ar stad Bryn Salem ac uned sengl ar dir gerllaw Tafarn y Brynog.

12.2.8 Rhoddir cyfle i ddarparu'r nifer unedau sy'n weddill, a nodir yn y Cynllun Datblygu Lleol (92 uned) trwy neilltuo 3 safle (10.33 ha) fel y nodir yn y Rhestr Safleoedd a Neilltuwyd (Tabl 10.02) ac a ddangosir ar y Map Cynigion (gweler H1201, H1202 ac H1203). Mae'r safleoedd a neilltuwyd wedi cael eu hasesu (gweler y Papur Pwnc Asesu a Neilltuo Safleoedd 2011) a nodir mai dyma'r opsiynau gorau yn y Ganolfan Gwasanaethau o ran darparu ar gyfer twf mewn lleoliad cynaliadwy ac mewn lleoliad a fydd yn gweddu i'r ffurf adeiledig bresennol ac yn ategiad cadarnhaol iddi.

12.2.9 Mae'n bosibl fod rhywfaint o gyfle yn bodoli i ddatblygu safleoedd annisgwyl o fewn ffiniau'r anheddiad. Ond nid yw'n hysbys faint o'r safleoedd hyn sydd, mewn gwirionedd, ar gael ac sy'n bosibl eu datblygu. Gan hynny ni ellir dibynnu arnynt i ddarparu cyfle i gwrdd â nifer y tai a ddynodir ar gyfer y Ganolfan Gwasanaethau hon dros cyfnod y Cynllun. Lle bydd safleoedd annisgwyl yn dod gerbron bydd angen penderfynu arnynt yn unol â Pholisi S03.

12.2.10 Mae'n ofynnol i bob datblygiad ar safle a neilltuwyd neu safle annisgwyl gydymffurfio gyda Pholisi S01 ac S02. Ar wefan y Cyngor ceir adroddiadau misol sy'n diweddaru'r sefyllfa mewn perthynas â nifer yr unedau sy'n dal i fod heb eu hymrwymo, allan o'r cyfanswm o 112 uned.

12.2.11 Yn unol â Pholisi S03 ni chaniateir datblygiad a fydd yn arwain at gynyddu nifer y tai yn uwch na'r hyn â bennir ar gyfer y Ganolfan Gwasanaethau Trefol, hyd yn oed os oes tir a neilltuwyd yn parhau i fod ar gael. Gan hynny er fod cyfle yn bodoli ar gyfer lleiafswm o 144 uned yn bodoli o fewn y Cynllun (gweler y Tabl ar ddechrau'r Datganiad Grwpiau Anheddiad), ni roddir caniatad ar gyfer mwy na 112 uned. Mae'r cyfle ychwanegol wedi cael ei gynnwys yn y Cynllun Datblygu Lleol er mwyn darparu rhywfaint o hyblygrwydd i sicrhau bod y ceisiadau yn dod gerbron i ddarparu ar gyfer y 112 uned.

12.2.12 Er mwyn lleihau i'r eithaf effeithiau posibl y datblygiad ar gymunedau ac ar yr iaith Gymraeg, a sicrhau ei fod yn cael ei ymestyn dros cyfnod y Cynllun bydd angen rheoli ar ba raddfa y bydd datblygiadau tai yn dod gerbron yno (gweler y diffiniad o 'ddatblygu fesul cyfnod' yn y Rhestr Termau yng Nghyfrol 1). Gan hynny bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried ceisiadau a dderbynnir yn ôl eu hamseriad o fewn cyfnod y Cynllun, yn ôl nifer y ceisiadau a gwblhawyd erbyn y dyddiad, ac yn ôl nifer y ceisiadau sydd heb eu gweithredu yn y Ganolfan Gwasanaethau, er mwyn penderfynu a yw'r cais yn mynnu cael ei weithredu'n raddol, gam wrth gam. Bydd Polisi DM01 yn gymwys pan fydd yn aneglur a yw'r gyfradd ddatblygu a gynigir yn dderbyniol.

12.2.13 Bydd Polisi LU05 yn arbennig o berthnasol o safbwynt y ffordd y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn penderfynu ar geisiadau cynllunio er mwyn sicrhau bod pob caniatâd cynllunio a roddir yn cael ei droi'n dai a adeiladir ar gyfer y Ganolfan Gwasanaethau. Gan hynny bydd angen bod unrhyw ganiatad a roddir mewn perthynas â safleoedd a neilltuwyd (ac mewn rhai achosion, mewn perthynas â safleoedd annisgwyl) yn adlewyrchu Polisi LU05 (Maen Prawf 1) yn arbennig, sy'n mynnu, lle bo'n briodol, mai rhan yn unig o safle fydd yn cael ei ganiatáu ar y tro. Gan hynny bydd safleoedd yn y Ganolfan Gwasanaethau hon yn ddarostyngedig i 'ddatblygu fesul cam', fel y'i diffinir ym Mholisi LU05 (gweler hefyd y diffiniad pellach yn y Rhestr Termau yng Nghyfrol 1). Ond bydd angen rhoi sylw dyladwy i ddichonoldeb darparu'r safleoedd yn Felin-fach/Ystrad Aeron ac felly bydd priodoldeb gweithredu fesul cyfnod yn cael ei adolygu adeg y drafodaeth cyn gwneud cais.

12.2.14 Yn yr adran ar Gyfleustodau isod mae'n amlwg bod cyfyngiadau sy'n ymwneud â charthffosiaeth ar safleoedd yn y rhan o'r Ganolfan sydd yn Felin-fach. Bydd angen i ddatblygwyr y safleoedd hynny roi sylw i'r cyfyngiadau, naill ai drwy ddarpariaethau Adrannau 98-101 Deddf y Diwydiant Dŵr (Atafaelu Carthffosydd) neu drwy Adran 106 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (Gweler Polisi DM12). Anogir datblygwyr y ddau safle (H1201 ac H1202) i weithio gyda'i gilydd i ddatrys y cyfyngiadau fel y gall y datblygiad fynd rhagddo yn gynnar yng nghyfnod y cynllun. Nid oes

cyfyngiadau ar Safle H1203, a leolir yn rhan Ystrad Aeron o'r Ganolfan Gwasanaethau Trefol a disgwylir y bydd yn cael ei ddatblygu'n gynnar yng nghyfnod y cynllun er mwyn sicrhau y diwallir anghenion trwy gydol cyfnod y Cynllun.

12.2.15 Nodir y dwyseddau tai ar gyfer Safleoedd a Neilltuwyd yn y Rhestr Safleoedd a Neilltuwyd. Y dwysedd datblygu cyfartalog yr hectar ar gyfer tai ar y Safleoedd a Neilltuwyd yng Nghanolfan Gwasanaethau Felin-fach/Ystrad Aeron yw 21 uned yr hectar. Dylid cymryd y ffigur cyfartalog hwn o 21 uned yr hectar fel canllaw dechreuol ar gyfer safleoedd datblygu annisgwyl yn yr anheddiad.

**Gofynion Economaidd**

12.2.16 Mae Felin-fach ac Ystrad Aeron yn gartref i nifer o fusnesau bach sy'n diwallu anghenion lleol, gan gynnwys siop fawr sy'n gwerthu nwyddau amaethyddol. Mae nifer o siopau yma gan gynnwys siop fawr mewn garej.

12.2.17 Fodd bynnag, ychydig bellter o bentref Ystrad Aeron mae Stad Ddiwydiannol Felin-fach. Parc diwydiannol bach yw hwn lle ceir dibenion B2 gan mwyaf (gweler Tabl 12.04: Rhestr y Safleoedd a Neilltuwyd). Ychydig oddi wrth yr unedau mawr mae Theatr Felin-fach, yr Adran Gwasanaethau Cymdeithasol, Canolfan Iaith, Canolfan Addysg Broffesiynol i Athrawon, swyddfa Wes-glei a stiwdio ddarlledu ar gyfer Radio Ceredigion.

12.2.18 Er nad oes safleoedd aml-uned mawr yn y Ganolfan Gwasanaethau ei hun ac na nodwyd angen amdanynt, saif Stad Ddiwydiannol Felin-fach nid nepell o bentref Felin-fach/Ystrad Aeron. Mae'r safle wedi ei neilltuo ar gyfer defnydd B1, B2 a B8, safle E1201 sydd wedi ei neilltuo i ganiatáu ail-ddatblygu'r safle mewn ffordd holistig (os bydd cyfle o'r fath yn codi yn ystod cyfnod y Cynllun). Mae safleoedd cyflogaeth aml-uned wedi eu neilltuo yn y Cynllun Datblygu Lleol am eu bod yn darparu ar gyfer mathau penodol o gyflogaeth sydd angen eu gwarchod. Er cydnabod y gellid gwarchod defnydd unigol ar y safleoedd hyn trwy ddefnyddio'r polisïau sy'n seiliedig ar feini prawf yn y Cynllun, mae neilltuo'r safle yn ei gyfanrwydd yn cydnabod swyddogaeth holistig y safle ac yn darparu fframwaith ar gyfer adfywio'r safle cyfan mewn ffordd gydlynol os bydd angen. Nid oes safleoedd cyflogaeth aml-ddefnydd eraill wedi eu dynodi yn y Ganolfan Gwasanaethau oherwydd mae cynigion i ddatblygu yn y dyfodol yn fwy tebygol o ddigwydd ar ffurf unedau sengl, oherwydd diffyg arian cyhoeddus na phreifat amlwg. Mae'n fwy priodol ymdrin â cheisiadau am unedau sengl ar sail polisïau sy'n seiliedig ar feini prawf yn hytrach na thrwy ddyraniadau tir penodol.

**Cyfleustodau**

12.2.19 Ar adeg ysgrifennu'r ddogfen mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ymwybodol fod angen gwelliannau i'r seilwaith carthffosiaeth. O ran niferoedd mae hyn yn effeithio ar oddeutu 45 uned allan o 112. Nid yw'r cyfyngiadau hyn yn effeithio ar dir yn Ystrad Aeron (gan gynnwys dyraniad H1203). Fodd bynnag, effeithier ar dir yn Felin-fach a bydd yn rhaid ymgorffori gwelliannau fel rhan o waith datblygu'r safleoedd hynny os yw'r datblygiadau i gael eu caniatáu. Gall y datblygwr ymgymryd â'r gwelliannau hynny. Mae'r

cyfyngiadau sydd ar safleoedd a'r gofynion penodol a geisir o ran materion sy'n ymwneud â dŵr a charthffosiaeth i'w gweld ar wefan y Cyngor.

12.2.20 Nid yw'r Awdurdod Lleol yn ymwybodol o unrhyw faterion sy'n ymwneud â chapasiti'r cyflenwad trydan ar adeg ysgrifennu'r cynllun. Dylai datblygwyr gysylltu â darparwyr cyfleustodau perthnasol i gadarnhau bod capasiti ar gael cyn gwneud cais.

**Addysg**

12.2.21 Mae ysgol gynradd yn Felin-fach. Ar hyn o bryd mae'r Cyngor yn adolygu'r ddarpariaeth addysg ledled y Sir a chynhyrchwyd yr adroddiad 'Datblygu Addysg yng Ngheredigion'. Nid oes unrhyw gynlluniau pendant ar hyn o bryd ynghylch yr ysgol hon neu ysgolion eraill sydd o fewn y Grŵp Aneddiadau. Fodd bynnag, bydd angen dal sylw ar yr adroddiad ac unrhyw gynlluniau yn y dyfodol oherwydd gallent greu goblygiadau o ran defnydd tir.

**Cyfleusterau Adloniant, Hamdden a Chymunedol**

12.2.22 O fewn Felin-fach mae maes chwarae yn bod ar hyn o bryd ger Stad dai Bro Henllys ac mae lle chwarae bach heb gyfarpar ger yr ysgol gynradd.

12.2.23 Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ceisio darparu ychwaneg o fannau agored ar nifer o'r Safleoedd a Neilltuwyd (gweler Polisi LU24). Ceir gwybodaeth ynghylch a oes angen darpariaeth mewn cysylltiad â safleoedd penodol a Neilltuwyd yn Nhabl 12.02: Rhestr y Safleoedd a Neilltuwyd.

12.2.24 Yn agos at y Stad ddiwydiannol, ond ychydig oddi wrthi mae Theatr Felin-fach sy'n cyflwyno ac yn cynhyrchu amryw gelfyddydau perfformio, sef drama, theatr a dawns yn bennaf. Ni chafwyd unrhyw arwydd y bydd y defnydd hwn yn adleoli neu fod angen ehangu o'i uned bresennol.

**Llifogydd**

12.2.25 Yn gyffredinol, nid yw'r rhan fwyaf o ffurf adeiledig bresennol Felin-fach ac Ystrad Aeron yn agored i berygl llifogydd er bod y parth llifogydd C2 yn eithaf agos at y ffurf adeiledig. Mae parth llifogydd C2 yn effeithio ar ddarn o dir rhwng y ddau bentref sydd heb ei ddatblygu ar hyn o bryd (er bod awgrym i neilltuo rhan ohono yn y CDLl hwn). O ddatblygu yn y lleoliad hwn, byddai'n rhaid ystyried y parth llifogydd a Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 15.

**Ystyriaethau Eraill**

12.2.26 Nid oes dim.

**Cyfeiriad Twf yn y Dyfodol**

12.2.27 Bydd cyfeiriad twf y Ganolfan Gwasanaethau yn y dyfodol o gwmpas H1202 gan nad oes disgwyl y bydd y cyfan o'r Safleoedd a Neilltuwyd yn dod ymlaen yn y cyfnod cynllun hwn. Byddai twf hirdymor y Ganolfan Gwasanaethau yn y dyfodol yn gallu digwydd mewn dau gyfeiriad, un ai drwy gau'r bwlch rhwng Felin-fach ac Ystrad Aeron tua'r gorllewin, er bod gwrthwynebiad wedi bod i hyn yn hanesyddol, neu drwy ddatblygu o gwmpas y caeau chwarae presennol tua'r de-ddwyrain.

**Tabl 12.02: Rhestr y Safleoedd a Neilltuwyd: Canolfan Gwasanaethau Gwledig Felin-fach/Ystrad Aeron**

**Safleoedd a Neilltuwyd ar gyfer Tai**

| | |
|---|---|
| **Cyfeirnod Safle** | H1201 |
| **Enw** | Safle yng nghefn Bryn Salem, Felin-fach |
| **Arwynebedd (ha)** | 0.54 |
| **Cynnig** | Tai cyffredinol gyda thai fforddiadwy<br><br>Dwysedd canllaw yr ha gros: 18<br>Amcangyfrif o'r nifer terfynol: 10<br>Amcangyfrif o nifer y Tai Fforddiadwy: 2<br>10 o unedau wedi'u rhannu rhwng dwy ardal. 6 ger yr A482 a 4 ger y gyfnewidfa ffôn. |
| **Nodweddion y Safle, Cyfyngiadau a Gofynion** | |
| Safle Maes Glas<br><br>Rhoddwyd caniatâd i adeiladu 6 uned sydd heb eu codi eto ar ganol y safle.<br><br>Ceir mynediad i'r safle ar y ffordd stad bresennol.<br><br>Mae siâp y safle'n effeithio ar y dwyseddau datblygu.<br><br>Cyswllt i gerddwyr â'r caeau chwarae yn y cae cyfagos.<br><br>Mae coed yn eu llawn dwf ar y safle. Bydd angen gwarchod a rheoli'r rhain yn unol â Pholisïau DM14, DM15 a DM20. Dylid cynnwys clustogfa o 1m o leiaf o'r canopi/clawdd, gan ddibynnu ar adeiledd y gwreiddiau.<br><br>Bydd angen cyflwyno arolygon ac adroddiadau priodol gyda chynigion a gwarchod a rheoli rhywogaethau, cynefinoedd a chysylltedd ecolegol yn unol â pholisïau cenedlaethol a Pholisïau DM14 a DM15. Yn benodol, efallai y bydd angen cynnal arolygon o ystlumod, moch daear ac ymlusgiaid.<br><br>Dylid cynnwys camau i wella bioamrywiaeth, e.e. darparu mannau yn yr adeilad i ystlumod, plannu clawdd, plannu coed ac ati., fel rhan o unrhyw gynnig datblygu yn unol â Pholisïau DM14 a DM15.<br><br>Mae cyfyngiadau o ran carthffosiaeth ar Safleoedd H1201 ac H1202. Bydd angen i ddatblygwyr y ddau safle unioni'r cyfyngiadau hynny naill ai drwy ddarpariaethau Adran 98-101 Deddf y Diwydiant Dŵr (Atafaelu Carthffosydd) neu drwy Adran 106 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (Gweler Polisi DM12). Anogir datblygwyr y ddau safle i gydweithio i fynd i'r afael a'r cyfyngiadau fel y gall datblygu fynd rhagddo'n gynnar yng nghyfnod y cynllun.<br><br>Ceisir sicrhau y bydd mannau agored ar y safle. Dylid eu darparu fel Gofod Glas Cymunedol Hygyrch Naturiol. Gweler Polisi LU24. | |

| |
|---|
| Mae prif bibell ddwr yn croesi'r safle a warchodir at ddibenion Dŵr Cymru a'u dyletswyddau statudol. Caiff ei gwarchod naill ai ffurf hawddfraint, sy'n atal datblygu ger ased gyhoeddus, neu wyro'r ased ar gost y datblygwr. |

| | |
|---|---|
| **Cyfeirnod Safle** | H1202 |
| **Enw** | Cae'r Bont, Felin-fach |
| **Arwynebedd (ha)** | 8.22 (gros)<br>Arwynebedd Datblygadwy Net: 3.61 |
| **Cynnig** | Tai cyffredinol gyda thai fforddiadwy<br><br>Dwysedd canllaw yr ha Arwynebedd Datblygadwy Net: 25<br>Amcangyfrif o'r nifer terfynol: 90<br>Amcangyfrif o nifer y Tai Fforddiadwy: 18 |
| **Nodweddion y Safle, Cyfyngiadau a Gofynion** | |
| Safle Maes Glas<br><br>Dylid cadw'r clawdd er mwyn cadw cyswllt gwyrdd rhwng y ddau anheddiad.<br><br>Mae tua 2.8ha o'r safle na ellir ei ddatblygu ar gyfer tai oherwydd bod parth llifogydd C2 yn effeithio arno. Mae arwynebedd y tir hwn wedi'i dynnu o gyfanswm arwynebedd y safle o 8.22ha. Tynnwyd 1.81ha yn rhagor o arwynebedd datblygadwy cyffredinol o'r safle hefyd. Mae a wnelo'r 1.81ha hwnnw â'r tir sydd ar y ddwy ochr i'r afon ac fe'i defnyddir yn bennaf i ddarparu mynediad ar ffurf pont rhwng rhannau gogledd a deheuol y safle a neilltuwyd. Felly, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol o'r farn ei bod yn annhebygol y bydd lle i dai ar y rhan honno o'r safle, hynny yw, y naill ochr a'r llall i'r afon, yn rhannol oherwydd gofynion y seilwaith a hefyd oherwydd cyfyngiadau'r gorlifdir.<br><br>Gellir darparu cyfran fawr o'r mannau agored a rhai o'r ghofynion sy'n ymwneud â bioamrywiaeth ar weddill y tir sydd wedi'i dynnu allan rhag ei ddatblygu oherwydd ei fod ar y gorlifdir.<br><br>Efallai y gellid cael mynediad i'r safle hwn drwy ffordd Stad bresennol Bro Henllys (er mae'n debygol mai ar gyfer mynediad i gerbydau brys yn unig y bydd hynny) ac o'r A482. Fodd bynnag, mae'n debygol y bydd y prif ddulliau mynediad yn syth o'r A482, ym mhen gogleddol y safle a dylai fedru gwasanaethu'r dyraniad cyfan. O ddarparu mynediad o'r A482 bydd angen ystyried parth llifogydd C2 a byddai angen codi pont dros ardal y gorlifdir. I gael mynediad drwy'r ffordd Stad byddai adleoli'r garejys presennol a gweithredu cynllun i ddelio â mater parcio ar y stryd. Bydd angen i unrhyw fynediad a gyflawnir fod yn ddigonol i ddarparu ar gyfer datblygu'r safle cyfan yn y dyfodol.<br><br>Oherwydd presenoldeb y parth llifogydd C2 ar gyfran helaeth o'r safle, dylai'r ffyrdd a ddatblygir ar y safle fod yn ddigonol i ddarparu ar gyfer llifogydd a dylent fod â wyneb athraidd fel na fyddant yn gwaethygu llifogydd ymhellach.<br><br>Dylai'r cynllun gynnwys darpariaeth i gael mynediad i'r tir i'r gorllewin a'r de a allai | |

fod yn angenrheidiol i ddarparu ar gyfer datblygu pellach yn ystod cyfnodau'r cynllun yn y dyfodol. Ni roddir sicrwydd am gynnwys tir cyfagos ar hyn o bryd gan y byddai angen ei asesu am ei addasrwydd i'w ddatblygu.

Mae coed a pherthi yn eu llawn dwf o gwmpas y safle. Bydd angen gwarchod a rheoli'r rhain yn unol â Pholisïau DM10, DM15 a DM20. Dylid cynnwys clustogfa o 1m o leiaf o'r canopi/clawdd, gan ddibynnu ar adeiledd y gwreiddiau.

Mae afon (cynefin â blaenoriaeth) yn rhedeg drwy ran ddeheuol y safle y bydd angen ei diogelu a'i rheoli'n unol â pholisïau cenedlaethol a Pholisïau DM15 a DM22. Bydd angen i hyn gynnwys o leiaf glustogfa o 7m rhwng y cwrs dŵr a'r datblygiad.

Bydd angen cyflwyno arolygon ac adroddiadau priodol gyda chynigion a gwarchod a rheoli rhywogaethau, cynefinoedd a chysylltedd ecolegol yn unol â pholisïau cenedlaethol a Pholisïau DM14 a DM15. Yn benodol, efallai y bydd angen cynnal arolygon o ystlumod, moch daear, dyfrgwn ac ymlusgiaid.

Dylid cynnwys camau i wella bioamrywiaeth, e.e. darparu mannau yn yr adeilad i ystlumod, plannu clawdd, plannu coed ac ati., fel rhan o unrhyw gynnig datblygu yn unol â Pholisïau DM14 a DM15.

Efallai y bydd angen modelu hydrolig er mwyn canfod y paramedrau a ddisgrifir yn nhabl A1.15 o TAN15.

Gallai Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru gynghori y dylid mabwysiadu cynllun gadael mewn argyfwng sy'n ymdrin â'r modd y gellid gwacáu'r safle a hefyd sut y byddai gwasanaethau brys, e.e. y gwasanaethau tân ac ambiwlans, yn cyrraedd y safle.

Mae cyfyngiadau o ran carthffosiaeth ar Safleoedd H1201 ac H1202. Bydd angen i ddatblygwyr y ddau safle unioni'r cyfyngiadau hynny naill ai drwy ddarpariaethau Adran 98-101 Deddf y Diwydiant Dŵr (Atafaelu Carthffosydd) neu drwy Adran 106 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (Gweler Polisi DM12). Anogir datblygwyr y ddau safle i gydweithio i fynd i'r afael a'r cyfyngiadau fel y gall datblygu fynd rhagddo'n gynnar yng nghyfnod y cynllun. Mae'r cyfyngiadau sydd ar safleoedd a'r gofynion penodol a geisir o ran materion sy'n ymwneud â dŵr a charthffosiaeth i'w gweld ar wefan y Cyngor.

Mae prif bibell ddwr yn croesi'r safle a warchodir at ddibenion Dŵr Cymru a'u dyletswyddau statudol. Caiff ei gwarchod naill ai ffurf hawddfraint, sy'n atal datblygu ger ased gyhoeddus, neu wyro'r ased ar gost y datblygwr.

Mae ffin ogleddol y safle datblygu arfaethedig yn agos at Gwrs Dŵr Afon Gwili. Bydd yn ofynnol i'r datblygwr ddarparu gwybodaeth o arolwg topograffig o'r safle a'r lan gyfagos a lefelau gwely cwrs dŵr Afon Gwili.

Ceisir sicrhau mannau agored ar y safle. Dylid darparu hyn ar ffurf Man Glas Naturiol Hygyrch Cymunol, Lle Chwarae Naturiol â Chyfarpar, a allai gynnwys lle aml-ddefnydd ar gyfer gemau a Man Adloniant Anffurfiol: gweler Polisi LU24.

| | |
|---|---|
| **Cyfeirnod Safle** | H1203 |
| **Enw** | Tir oddi ar y B4342, Ystrad Aeron |
| **Arwynebedd (ha)** | 1.57 |
| **Cynnig** | Tai cyffredinol gyda thai fforddiadwy<br><br>Dwysedd canllaw yr ha gros: 15<br>Amcangyfrif o'r nifer terfynol: 24<br>Amcangyfrif o nifer y Tai Fforddiadwy: 4.8 |
| **Nodweddion y Safle, Cyfyngiadau a Gofynion** | |
| Safle Maes Glas<br><br>Disgwylir datblygu Safle H1203 yn gynnar yng nghyfnod y cynllun. Felly, dylid trafod gyda'r awdurdod cynllunio lleol ar ddechrau cyfnod y cynllun i sicrhau'r cyflenwad<br><br>Mae topograffi'r safle ar oleddf ysgafn. Gellid sicrhau dwysedd uwch mewn lleoliad llai gweladwy.<br><br>Mae coed a pherthi yn eu llawn dwf o gwmpas y safle a thrwyddo. Yn benodol, archwiliwyd y berth ddwyreiniol a chafwyd ei bod yn 'berth bwysig' ac mae hefyd yn cynnwys derwen a 2 onnen sy'n werth eu nodi. Bydd angen gwarchod a rheoli'r rhain yn unol â Pholisïau DM14, DM15 a DM20. Dylid cynnwys clustogfa o 1m o leiaf o'r canopi/clawdd, gan ddibynnu ar adeiledd y gwreiddiau.<br><br>Mae ffynnon yng nghornel ogledd-ddwyreiniol y safle y bydd angen ei diogelu a'i rheoli'n unol â pholisïau cenedlaethol a Pholisïau DM10, DM15 a DM22. Dylai hyn gynnwys peidio â chau'r ffynnon mewn cwlfert a chlustogfa o 7m o leiaf o'r datblygiad.<br><br>Bydd angen cyflwyno arolygon ac adroddiadau priodol gyda chynigion a gwarchod a rheoli rhywogaethau, cynefinoedd a chysylltedd ecolegol yn unol â pholisïau cenedlaethol a Pholisïau DM14 a DM15. Yn benodol, efallai y bydd angen cynnal arolygon o ystlumod, moch daear ac ymlusgiaid.<br><br>Dylid cyflwyno cynllun dŵr wyneb. Dylai nifer y tai fod yn ddibynnol ar y dull o waredu dŵr wyneb.<br><br>Ceisir sicrhau mannau agored ar y safle. Dylid darparu hyn ar ffurf Man Glas Naturiol Hygyrch Cymunol a Lle Chwarae Naturiol â Chyfarpar: Gweler Polisi LU24. | |

## 12.3 Aneddiadau Cyswllt a Lleoliadau Eraill y tu allan i'r Canolfannau Gwasanaethau

12.3.1 Mae'r materion a chyfyngiadau manwl sy'n dilyn yn ymwneud ag Aneddiadau Cyswllt a Lleoliadau Eraill y Tu Allan i'r Canolfannau Gwasanaethau a dylid eu hystyried ochr yn ochr â'r materion a chyfyngiadau cyffredinol hynny sydd wedi'u nodi eisoes yn y Trosolwg o'r Grŵp Aneddiadau.

12.3.2 Mae lleoliad yr Aneddiadau Cyswllt, fel y maent wedi'u rhestru yn y datganiad rhagarweiniol, wedi'i ddangos ar y Map Cynigion cyffredinol. Nid yw Mapiau Mewnosod unigol wedi'u darparu ar gyfer Aneddiadau Cyswllt na ffiniau anheddiad ychwaith.

12.3.3 Yn gyffredinol, nid oes tir wedi'i neilltuo'n benodol i'w ddatblygu mewn lleoliadau heblaw'r Ganolfan Gwasanaethau. Cyfeirir at unrhyw eithriadau i hyn yn Nhabl 12.04 isod ac maent wedi'u dangos ar y Map Cynigion.

12.3.4 Yng nghyd-destun tai yn benodol, mae'r ymrwymiadau (anheddau a gwblhawyd a'r rheini y mae caniatâd ar eu cyfer ond sydd heb eu hadeiladu neu eu cwblhau eto) sydd wedi'u nodi yn Nhabl 12.03 yn bodoli eisoes o fewn yr Aneddiadau Cyswllt ac mewn Lleoliadau Eraillraill o fewn y Grŵp Aneddiadau (hynny yw, heb gynnwys y Ganolfan Gwasanaethau ). Mae niferoedd y tai ar ben hynny y cafwyd caniatâd ar eu cyfer yn amcangyfrifon ar gyfer 2010 a byddant yn newid yn ystod cyfnod y Cynllun.

**Tabl 12.03: Crynodeb o'r Ddarpariaeth a'r Cyfleoedd sy'n Weddill mewn Aneddiadau a Lleoliadau y Tu Allan i Ganolfan Gwasanaethau Felin-fach/Ystrad Aeron**

| Cyfanswm y Cyfleoedd Datblygu ar gyfer Dai | Tai a gwblhawyd (unedau wedi'u codi eisoes ers dechrau cyfnod y Cynllun (01/04/2007 i 31/03/2010) | Nifer y tai ar ben hynny y cafwyd caniatâd ar eu cyfer fis Awst 2010 | Gweddill y Cyfleoedd fis Awst 2010 |
|---|---|---|---|
| **65** | **18** | **36** | **11** |
| **Y nifer sy'n Dai Fforddiadwy:** | **2** | **3** | |

12.3.5 Bydd pob datblygiad tai mewn 'Aneddiadau Cyswllt a Lleoliadau Eraill' yn amodol ar Bolisi S04. Mae cyfyngiadau'n bodoli mewn perthynas â lefel y datblygiad a ganiateir mewn unrhyw Anheddiad Cyswllt – I gael manylion pellach gweler Polisi S04 ac Atodiad 5 Cyfrol 1.

12.3.6 Ni chaniateir tai'r farchnad agored yn y 'Lleoliadau Eraill'. Gan hynny, yr unig adeg y bydd Datblygiad Tai yn cael ei ganiatáu yn y 'Lleoliadau Eraill' yw lle gellir ei gyfiawnhau yn unol â TAN 6 fel annedd ar gyfer menter wledigneu, yn amodol ar gyflawni holl feini prawf Polisi S04, lle gellir profi'r angen am dŷ fforddiadwy (Gweler Polisi S04 ac S05).

12.3.7 Mae'r Grŵp Aneddiadau hwn yn cynnwys dau Anheddiad Cyswllt, Cilcennin a Cribyn. Cafwyd lefel gymharol uchel o ddatblygu preswyl ym mhob un hyd yn hyn ac mae nifer uchel o unedau fforddiadwy ar gael o ganlyniad i hyn.

12.3.8 Anogir datblygwyr i geisio gwybodaeth yn gynnar gan ddarparwyr, cyn cyflwyno cais cynllunio, ynghylch a oes unrhyw gyfyngiadau mewn cysylltiad â charthffosydd a darparu cyfleustodau.

12.3.9 Mae'r cyfleusterau sydd ar gael o fewn y Grŵp Aneddiadau'n amrywio. Er enghraifft mae gan Gribyn neuadd gymunedol a chapel. Yn gyffredinol, mae

rhyw fath o gyfleuster yn y rhan fwyaf o'r Aneddiadau Cyswllt, ar ffurf garej neu neuadd bentref gan amlaf.

12.3.10 Mae nifer o ysgolion cynradd mewn gwahanol leoliadau o fewn y Grŵp Aneddiadau.

12.3.11 Mae bron y cyfan o anheddiad Tal-sarn o fewn parth llifogydd C2 (gweler y Map Cyfyngiadau) ac felly dim ond os yw'n gyson â'r chanllawiau cenedlaethol y caniateir datblygu yn y lleoliad hwnnw a byddai angen Asesiad Canlyniadau Llifogydd i benderfynu a yw'n addas.

**Tabl 12.04: Rhestr y Safleoedd a Neilltuwyd ar gyfer Aneddiadau Cyswllt a Lleoliadau Eraill tu allan i'r Canolfannau Gwasanaethau**

| **Cyfeirnod Safle** | E1201 |
|---|---|
| **Enw** | Stad Ddiwydiannol Felin-fach, Felin-fach/Ystrad Aeron |
| **Arwynebedd gros (ha)** | 16.21 |
| **Tir Ychwanegol sydd ar gael** | Ddim yn gymwys |
| **Categori** | Lleol |
| **Cynnig** | Ailddatblygu ac/neu resymoli'r safle presennol i ddarparu ar gyfer dibenion B1, B2 a B8 |
| **Nodweddion y Safle, Cyfyngiadau a Gofynion** | |
| Safle Tir Llwyd gan mwyaf<br><br>Mae'r topograffi'n amrywio ym mhob rhan o'r safle – rhai mannau gwastad, rhai ar oleddf serth. Yn gyffredinol mae'r tir yn mynd ar oleddf oddi wrth y ffordd.<br><br>Mae'r safle yn y wlad agored ac mae rhan ohono'n cydffinio ag Afon Aeron.<br><br>Rhoddir anogaeth i wneud gwaith tirweddu priodol fel rhan o unrhyw ddatblygu neu ailddatblygu neu resymoli ym mhob rhan o'r safle.<br><br>Gweler LANDMAP Cyngor Cefn Gwlad Cymru<br><br>Dylai Safleoedd Rhyngwladol gael eu diogelu rhag llygredd aer yn unol â pholisïau cenedlaethol a Pholisi DM14.<br><br>Mae coed a pherthi ym mhob rhan o'r safle ac mae rhan ohono'n goetir llydanddail lled-naturiol (cynefin â blaenoriaeth). Bydd angen gwarchod a rheoli'r rhain yn unol â Pholisïau DM10, DM15 a DM20. Dylid cynnwys clustogfa o 1m o leiaf o'r canopi/clawdd, gan ddibynnu ar adeiledd y gwreiddiau.<br>Mae rhwydwaith o ffosydd a phwll dŵr drwy'r safle. Mae'r safle hefyd yn agos iawn at Afon Aeron. Dylid gwarchod a rheoli'r rhain yn unol â Pholisïau DM15 a DM22. Dylid cynnwys clustogfa o 7m o leiaf o'r datblygiad.<br><br>Mae rhan o'r safle'n laswelltir wedi'i led-wella sy'n gyforiog o rywogaethau, a phrysgwydd y dylid eu diogelu'n yn unol â Pholisi DM15. | |

| |
|---|
| Bydd angen cyflwyno arolygon ac adroddiadau priodol gyda chynigion a gwarchod a rheoli rhywogaethau, cynefinoedd a chysylltedd ecolegol yn unol â pholisïau cenedlaethol a Pholisïau DM14 a DM15. Yn benodol, efallai y bydd angen cynnal arolygon o ystlumod, ymlusgiaid, amffibiaid a dyfrgwn.<br><br>Dylid cynnwys camau i wella bioamrywiaeth, e.e. darparu mannau yn yr adeilad i ystlumod, plannu coed ac ati., fel rhan o unrhyw gynnig datblygu yn unol â Pholisïau DM14 a DM15.<br><br>Oherwydd yr ardaloedd hysbys ar y safle sydd â gwerth uchel o ran bioamrywiaeth, mae oddeutu 2.90ha o'r arwynebedd cyfan (16.21ha) heb fod ar gael i'w ddatblygu. Mae'n debygol y gellir cyflawni hynny gyda'r dwyseddau arfaethedig a nodir ym Mhrif Adroddiad Astudiaeth Safleoedd Cyflogaeth De Ceredigion (NLP) ac oni ellir bydd angen ei dynnu allan o'r cyfanswm.<br><br>Gellir rheoli'r broses o ddraenio dŵr wyneb drwy ddefnyddio systemau draenio cynaliadwy.<br><br>Mae oddeutu hanner y safle o fewn parth llifogydd C2.<br><br>Bydd angen Asesiad Canlyniadau Llifogydd sy'n ymdrin â materion sy'n gysylltiedig â llwybrau i mewn ac allan.<br><br>Rhaid sicrhau na fydd gollyngiadau dŵr wyneb o fewn yr ardal hon yn uwch na'r cyfraddau Dŵr Ffo ar Safleoedd Maes Glas er mwyn gwarchod rhag cynyddu'r perygl llifogydd i lawr yr afon.<br><br>Gellir ceisio darpariaeth o atebion trafnidiaeth cynaliadwy mewn cytundeb cynllunio os bydd y teithiau a greir gan ddatblygiad arfaethedig yn cyfateb i'r hyn a ddisgwylir ar gyfer diben B1 yn hytrach na diben B2/B8. |

# 13. Datganiad Grŵp Aneddiadau: Grŵp 13: Llannarth

## 13.1 Trosolwg o'r Grŵp Aneddiadau:

**Canolfannau Gwasanaethau Gwledig:** **Llannarth**

**Aneddiadau Cyswllt:**
**(y cyfan yng Ngheredigion)**

Gilfachreda
Derwen Gam
Mydroilyn

**Darpariaeth Dai (2007-2022):**

| | | Twf Tybiedig | | Cyfleoedd datblygu y dibynnir arnynt i gyflenwi (b): | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | a | b | c | d | e | f | g | h | i |
| Grŵp Aneddiadau | | % y Rhaniad | Darpariaeth Dybiedig yn seiliedig ar angen o 6000 | Ymrwymiadau ar 31 Awst 2010 | Dyraniadau Tir y Dibynnir arnynt i gyflenwi (b) | Safleoedd annisgwyl y dibynnir arnynt i gyflenwi (b) | Lwfans heb ei ddyrannu y dibynnir arnynt i gyflenwi (b) | Hygblygrwydd: Safleoedd annisgwyl yn y Ganolfan Gwasanaethau na ddibynnir arnynt i gyflenwi (b) | Hygblygrwydd: Dyraniadau yn y Ganolfan Gwasanaethau na ddibynnir arnynt i gyflenwi (b) | Cyfanswm y Cyfleoedd Datblygu i Gyflenwi (b) |
| **Llannarth** | Grŵp Aneddiadau | 100.0 | 115 | 50 | | | | | | |
| | **Canolfan Gwasanaethau** | **67.0** | **77** | **19** | 58 | **0** | **0** | **0** | 10 | **87** |
| | Aneddiadau Cyswllt a Lleoliadau Eraill | 33.0 | 38 | 31 | | | 7 | | | 38 |
| Mae manylion y safleoedd penodol a neilltuwyd i ddiwallu'r gofynion a'r anghenion sydd wedi eu nodi i'w gweld yn Rhestr y Safleoedd a Neilltuwyd Tabl 13.02. | | | | | | | | | | |

13.1.1 Saif Grŵp Aneddiadau Llannarth 6.4 cilometr (3.9 milltir) i'r de-orllewin i Ganolfan Gwasanaetau Trefol Aberaeron. Er bod pob un o aneddiada'r Grŵp yn diwallu rhai o'u hanghenion yn Aberaeron, yn ogystal ag Aberystwyth, mae Llannarth yn diwallu llawer o'u hanghenion beunyddiol ac felly mae i'r pentref hwnnw rôl fel Canolfan Gwasanaethau ar lefel leol.

13.1.2 Mae'r Grŵp Aneddiadau o faint canolig o'i gymharu â Grwpiau eraill ledled y Sir ac mae'n ymestyn i'r mewndir i gyfeiriad y de-ddwyrain a'r de-orllewin. Mae tri Anheddiad Cyswllt wedi'u diffinio o fewn y Grŵp. Y mwyaf yw Mydroilyn a'r lleiaf yw Gilfachreda. Mae Llannarth bron ar ganol y Grŵp a chanddi hi y mae'r ystod ehangaf o gyfleusterau.

13.1.3 Mae'r Grŵp wedi'i ddiffinio'n bennaf ar sail hwylustod y mynediad sydd gan yr Aneddiadau Cyswllt tua Llannarth, y Ganolfan Gwasanaethau a hefyd ar sail y gydberthynas sydd rhyngddynt a Llannarth yng nghyd-destun anghenion cymdeithasol ac economaidd.

13.1.4 Yn 2007 roedd stoc dai Llannarth yn 237 o unedau. Mae'r cynnydd arfaethedig yn nifer yr aneddiadau dros gyfnod y cynllun (2007 i 2022) yn cyfateb i 77 o dai, sy'n gyfradd twf o 32.5% i'r Ganolfan Gwasanaethau. Nid yw'r lefel hon o dwf yn llawer mwy nag a brofwyd yno yn flynyddol dros y blynyddoedd diweddar (3 y flwyddyn neu 45 dros gyfnod o 15 mlynedd). Ar y sail yma, ystyrrir felly bod lefel y cynnydd yn dderbyniol, yn arbennig gan mai nod y Cynllun yw symud oddi wrth wasgaru datblygiadau ac ail-ganolbwyntio twf yn y lleoliad mwyaf addas, sef, yn yr ardal benodol hon, Llannarth. Ar ben hynny ystyrrir y gall y Ganolfan Gwasanaethau gymathu'r lefel o ddatblygiad a gynigir heb effaith negyddol sylweddol ar y gymuned a'r iaith Gymraeg yno, heb orfod rheoli'r gyfradd twf gyffredinol. Gan hynny ni fydd datblygu fesul cyfnod yn gymwys i safleoedd datblygu tai yn yr anheddiad hoon. Ystyrrir hefyd y bydd y twf a neilltuir ar gyfer Llannarth yn helpu i gynnal y gwasanaethau lleol ac y bydd polisïau'r cynllun yn cynorthwyo hefyd i wella cyfleoedd economaidd yn y Ganolfan Gwasanaethau.

**Tirwedd**

13.1.5 Tirwedd donnog a geir yn bennaf yn y Grŵp hwn a cheir tir amaethyddol o'i chwmpas gan mwyaf. Mae Llannarth ei hun mewn dyffryn ac mae rhai rhannau o'r Ganolfan Gwasanaethau 'n serth iawn.

13.1.6 Mae mân amrywiadau i'w gweld yng nghymeriad y dirwedd drwyddi draw, sy'n ymwneud ag uchder a pha mor agored yw'r tir i'r elfennau. Mae'r ffactorau hyn yn dylanwadu ar batrymau llystyfiant, ac o ganlyniad mae'r mannau mwy cysgodol yn meddu ar fwy o berthi a choed collddail a phrysgwydd. Fodd bynnag, mae llawer o derfynau traddodiadol y caeau wedi dirywio a ffensiau weiar wedi'u gosod i gymryd eu lle neu eu hatgyfnerthu.

13.1.7 Mae rhannau o Grŵp Aneddiadau Llannarth o fewn Ardal Tirwedd Arbennig (ATA) 6: Ceinewydd i Lanrhystud ac ATA 8: Dyffryn Aeron. Dylai ceisiadau i ddatblygu o fewn ATA fod yn unol â Pholisi DM18.

**Cadwraeth Natur**

13.1.8 I'r de i Lannarth mae Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDdGA) Rhos Esgair-wen Fawr a Rhos-goch Fawr a SoDdGA Cae Ffos-yr-odyn ac i'r gogledd mae SoDdGA Aberarth - Carreg Wylan ac Ardal Cadwraeth Arbennig Bae Ceredigion (gweler y Map Cynigion).

13.1.9 Y tu allan i'r safleoedd a ddiogelir, ceir amryw gynefinoedd o fewn y Grŵp, y gallai nifer ohonynt fod yn gynefinoedd â blaenoriaeth (cynefinoedd â blaenoriaeth y Cynllun Gweithredu Bioamrywiaeth, cynefinoedd A42 sydd o'r pwys mwyaf ar gyfer cadwraeth neu gynefinoedd lleol â blaenoriaeth). Yr hyn a geir yn bennaf yn Llannarth a'r anheddiad ehangach yw glaswelltir niwtral wedi'i wella a'i led-wella a heb ei wella, coetir llydanddail lled-naturiol, glaswelltir corsiog, prysgwydd a pherthi. Hefyd mae amryw gyrsiau dŵr a phyllau dŵr.

13.1.10 Mae nifer o rywogaethau a ddiogelir a rhywogaethau â blaenoriaeth o fewn y Grŵp. Dylid tynnu sylw'n benodol at nifer o gofnodion o fritheg y gors (rhywogaeth Ewropeaidd a ddiogelir), er bod y cofnodion yn hen.

**Mwynau**

13.1.11 Nid oes unrhyw adnoddau mwynol o agregau cerrig mâl ar draws y Grŵp Aneddiadau hwn ac nid oes unrhyw chwareli cerrig gweithredol.

13.1.12 Mae adnoddau tywod a graean yn brin ym mhob rhan o ardal y Grŵp Aneddiadau hwn, a dim ond ychydig o bocedi bach ar wahân o ddeunydd ffrwd-rewlifol sydd wedi'u dynodi'n Ardaloedd Diogelu Mwynau dan Bolisi LU27 (gweler y Map Cynigion). Mae'r fwyaf o'r rhain yn cydffinio â'r rhan fwyaf gogleddol o Gilfachreda, ac yn dilyn y nant i'r gogledd i Gilfachreda i'r arfordir. O fewn yr Ardaloedd Diogelu Mwynau mae Polisi LU30 yn gymwys. Nid oes unrhyw aneddiadau eraill o fewn y Grŵp sydd ar ben neu'n gyfagos i unrhyw Ardal Diogelu Mwynau sydd wedi'i dynodi.

13.1.13 Nid oes unrhyw safleoedd tywod a graean gweithredol o fewn ardal y Grŵp Aneddiadau hwn.

## 13.2 Canolfan Gwasanaethau Gwledig: Llannarth

13.2.1 Bydd yn rhaid i unrhyw ddatblygiad sy'n digwydd o fewn y Ganolfan Gwasanaethau gadw at Bolisi S01: Twf Cynaliadwy, ac S03: Datblygu mewn Canolfannau Gwasanaethau Gwledig yn ogystal â phob polisi S, LU a DM sy'n berthnasol i'r cynigion sy'n cael eu hystyried.

13.2.2 Mae'r wybodaeth a nodir isod yn berthnasol i Lannarth yn ei gyfanrwydd a bydd yn cael ei ystyried mewn perthynas â phob cais cynllunio. Ceir gwybodaeth ychwanegol y dylid ei chymryd i ystyriaeth mewn perthynas â safleoedd a neilltuwyd yn y Rhestr Safleoedd a Neilltuwyd (Tabl 13.02).

13.2.3 Mae Llannarth yn sefyll ar Gefnffordd yr A487 ar gyffordd â ffordd y B4342 i'r Ceinewydd. Mae'r Gefnffordd yn torri'r anheddiad yn ddau hanner i bob pwrpas, fel bod rhai rhannau ohono'n serth iawn. Anheddiad mawr yw hwn sydd ag oddeutu 200 o anheddau, gydag arddulliau pensaernïol sy'n amrywio o rai Sioraidd a Fictoraidd i rai o'r 20 ganrif.

13.2.4 Ceir dewis da o gyfleusterau a gwasanaethau yn yr anheddiad. Yn eu plith mae ysgol gynradd fawr (â lle i 85 o ddisgyblion), siop gyffredinol/swyddfa bost, tafarn, modurdy, neuadd bentref, addoldy, a man adloniant (lle chwarae heb gyfarpar).

13.2.5 Mae'r wybodaeth a roddir isod yn gymwys i Lannarth gyfan. Ceir gwybodaeth ychwanegol y mae angen ei hystyried mewn perthynas â Safleoedd a Neilltuwyd yn y Rhestr y Safleoedd a Neilltuwyd (Tabl 13.02).

**Mynediad a Thrafnidiaeth**

13.2.6 Mae Llannarth yn sefyll ar Gefnffordd yr A487 ac mae ganddi gysylltiadau mynediad a thrafnidiaeth da ynghyd â gwasanaethau bws rheolaidd. Bydd yn ofynnol i ddatblygiadau sy'n cael mynediad o'r Gefnffordd gwrdd â'r safonau mynediad uwch sydd wedi'u gosod gan yr Asiantaeth Cefnffyrdd.

**Darpariaeth ar gyfer twf Tai**

13.2.7 Mae'r CDLl wedi pennu twf tai dichonol am 77 o unedau ar gyfer Llannarth yn ystod cyfnod y Cynllun.

**Tabl 10.01: Darpariaeth Twf tai ar gyfer Canolfan Gwasanaethau Llannarth**

| Darpariaeth ar gyfer twf Tai | Tai a gwblhawyd (unedau wedi'u codi eisoes ers dechrau cyfnod y Cynllun (01/04/2007 i 31/03/2010) | Nifer y tai ar ben hynny y cafwyd caniatâd ar eu cyfer fis Awst 2010 | Gweddill y Cyfleoedd fis Awst 2010 |
|---|---|---|---|
| **77** | **4** | **15** | **58** |
| **Y nifer sy'n Dai Fforddiadwy:** | **0** | **4** | |

13.2.8 Fis Awst 2010 roedd 19 o ymrwyiadau yn cynnwys 4 uned a gwblhawyd a 15 caniatad heb eu gweithredu. Mae'r rhai sydd heb eu gweithredu yn gymysgedd o ddatblygiadau graddfa fechan gydag un datblygiad o 9 annedd. Byddai 4 o'r rhain yn dai fforddiadwy. Mae hyn ar ochr de-ddwyreiniol yr anheddiad tu ôl i Brynawen. Gallai'r fynedfa a'r briffordd yn y lleoliad hwn ddygymod â mwy o ddatblygiad na'r hyn sy'n cael ei ganiatáu ar hyn o bryd. Mae cais pellach y tu ôl i Fryn Awen yn cynnwys 9 o anheddau a thair ohonynt yn fforddiadwy. Mae'r cais hwn yn aros i'r Cytundeb Adran 106 sy'n ymwneud a'r unedau fforddiadwy gael ei arwyddo.

13.2.9 Mae penderfyniad i ganiatáu cais pellach i gymeradwyo 9 annedd gyda 3 uned fforddiadwy.

13.2.10 Rhoddir cyfle i ddarparu'r nifer o unedau sy'n weddill, a nodir yn y Cynllun Datblygu Lleol (58 uned) trwy neilltuo 4 safle (6.39 ha) fel y nodir yn y Rhestr Safleoedd a Neilltuwyd (Tabl 13.02) ac a ddangosir ar y Map Cynigion (gweler H1301-H1304). Mae'r safleoedd a neilltuwyd wedi cael eu hasesu (gweler y Papur Pwnc Asesu a Neilltuo Safleoedd 2011) a nodir mai dyma'r opsiynau gorau yn y Ganolfan Gwasanaethau o ran darparu ar gyfer twf mewn lleoliad cynaliadwy ac mewn lleoliad a fydd yn gweddu i'r ffurf adeiledig bresennol ac yn ategiad cadarnhaol iddi.

13.2.11 Mae'n bosibl fod rhywfaint o gyfle yn bodoli i ddatblygu safleoedd annisgwyl o fewn ffiniau'r anheddiad. Gan hynny ni ellir dibynnu arnynt i ddarparu cyfle i gwrdd â nifer y tai a ddynodir ar gyfer y Ganolfan Gwasanaethau hon dros cyfnod y Cynllun. Lle bydd safleoedd annisgwyl yn dod gerbron bydd angen penderfynu arnynt yn unol â Pholisi S03.

13.2.12 Mae'n ofynnol i bob datblygiad ar safle a neilltuwyd neu safle annisgwyl gydymffurfio gyda Pholisi S01 ac S02. Ar wefan y Cyngor ceir adroddiadau misol sy'n diweddaru'r sefyllfa mewn perthynas â nifer yr unedau sy'n dal i fod heb eu hymrwymo, allan o'r cyfanswm o 77 uned.

13.2.13 Yn unol â Pholisi S03 ni chaniateir datblygiad a fydd yn arwain at gynyddu nifer y tai yn uwch na'r hyn â bennir ar gyfer y Ganolfan Gwasanaethau Trefol, hyd yn oed os oes tir a neilltuwyd yn parhau i fod ar gael. Gan hynny er fod cyfle yn bodoli ar gyfer lleiafswm o 87 uned yn bodoli yn y Cynllun (gweler y Tabl ar ddechrau'r Datganiad y Grŵp Aneddiadau), ni roddir caniatad ar gyfer mwy na 77 uned. Mae'r cyfle ychwanegol wedi cael ei gynnwys yn y Cynllun Datblygu Lleol er mwyn darparu rhywfaint o hyblygrwydd i sicrhau bod y ceisiadau yn dod gerbron i ddarparu ar gyfer y 77 uned.

13.2.14 Fel y nodwyd yn flaenorol uchod, nid oes rheswm dros gredu y bydd lefel y twf a gynigir ar gyfer Llannarth yn cael effaith negyddol ar y gymuned a'r iaith Gymraeg yno. Gan hynny nid oes angen rheoli ar ba raddfa y bydd datblygiadau yn dod gerbron yn ystod cyfnod y Cynllun. Felly ni fydd angen '**datblygu fesul cyfnod**' i'r perwyl hwnnw, fel y diffinnir hynny yn y Rhestr Termau yng Nghyfrol 1 y Cynllun Datblygu Lleol.

13.2.15 Bydd Polisi LU05 yn arbennig o berthnasol o safbwynt y ffordd y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn penderfynu ar geisiadau cynllunio er mwyn sicrhau bod pob caniatâd cynllunio a roddir yn cael ei droi'n dai a adeiladir ar gyfer y Ganolfan Gwasanaethau. Gan hynny bydd angen bod unrhyw ganiatad a roddir mewn perthynas â safleoedd a neilltuwyd (ac mewn rhai achosion, mewn perthynas â safleoedd annisgwyl) yn adlewyrchu Polisi LU05 (Maen Prawf 1) yn arbennig, sy'n mynnu, lle bo'n briodol, mai rhan yn unig o safle fydd yn cael ei ganiatáu ar y tro. Gan hynny bydd safleoedd yn y Ganolfan Gwasanaethau hon yn ddarostyngedig i 'ddatblygu fesul cyfnod', fel y'i diffinir ym Mholisi LU05 (gweler hefyd y diffiniad pellach yn y Rhestr Termau yng Nghyfrol 1) oni bai bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno, yn y drafodaeth cyn gwneud cais, nad oes angen hynny.

13.2.16 Nodir y dwyseddau tai ar gyfer safleoedd a neilltuwyd yn y Rhestr Safleoedd a Neilltuwyd. Y ddwysedd gyfartalog yr hectar ar gyfer tai yn y safleoedd a neilltuwyd yng Nghanolfan Gwasanaethau Llannarth 14 uned yr hectar. Dylid cymryd y dwysedd tai cyfartalog hwnnw o 14 uned yr hectar fel man cychwyn ar gyfer pob safle datblygu annisgwyl sydd heb eu neilltuo yn yr anheddiad hwn.

**Gofynion Economaidd**

13.2.17 Mae nifer o fusnesau bach yn Llannarth sy'n bodloni anghenion lleol gan gynnwys meithrinfa planhigion. Ceir nifer o siopau hefyd gan gynnwys siop y modurdy a nifer o siopau arbenigol, er enghraifft, siop cigydd.

13.2.18 Nid oes unrhyw safleoedd cyflogaeth aml-ddefnydd wedi cael eu neilltuo ar gyfer y Ganolfan Gwasanaethau gan fod cynigion ar gyfer datblygu yn y dyfodol yn fwy tebygol o ddod gerbron ar ffurf unedau sengl, yn absenoldeb cyllid cyhoeddus nac arian preifat penodol. Mae'n fwy priodol delio gyda cheisiadau am unedau sengl ar sail polisïau sy'n seiliedig ar feini prawf yn hytrach na thrwy neilltuo tir penodol. Gan hynny bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn annog datblygu unedau o fewn neu gerllaw y Ganolfan Gwasanaethau. Bydd angen i unrhyw ddatblygiad sydd i ddigwydd ar safleoedd nad ydynt wedi cael eu neilltuo gydymffurfio â Pholisi S03 a'r holl bolisïau LU (LU11- LU21 yn benodol a DM.

13.2.19 O ran manwerthu, nid yw'r Cynllun Datblygu Lleol yn neilltuo unrhyw safleoedd penodol yn y Ganolfan Gwasanaethau. Ar hyn o bryd, darperir ar gyfer y gymuned gan ystod o gyfleusterau siopa cyfleus, a ddylai gael eu cynnal oherwydd statws yr anheddiad fel Canolfan Gwasanaethau. Anogir datblygu mwy o gyfleusterau manwerthu yn yr anheddiad, yn amodol ar iddynt fod yn unol â Pholisi S03 a phob polisi LU a DM perthnasol.

**Cyfleustodau**

13.2.20 Ar adeg ysgrifennu'r ddogfen mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ymwybodol fod angen gwelliannau i'r seilwaith garthffosiaeth mewn perthynas â safle H1303. Bydd hyn yn effeithio ar oddeutu un o bob tri o dai y neilltuir ar eu cyfer yn y CDLl. Gall y gwaith uwchraddio fod yn rhan o AMPs yn y dyfodol neu gellid goresgyn y cyfyngiadau wrth i'r datblygwr dalu i uwchraddio'r seilwaith carthfffosiaeth. (Gweler hefyd y Rhestr Safleoedd a Neilltuwyd isod). Mae'r cyfyngiadau sydd ar safleoedd a'r gofynion penodol diweddaraf a geisir o ran materion sy'n ymwneud â dŵr a charthffosiaeth i'w gweld ar wefan y Cyngor.

13.2.21 Nid yw'r Awdurdod Lleol yn ymwybodol o unrhyw gyfyngiadau ar gapasiti trydan ar adeg ysgrifennu'r cynllun. Dylai datblygwyr gysylltu a darparwyr prif wasanaethau perthnasol i wirio'r capasiti cyn gwneud eu cais.

**Addysg**

13.2.22 Mae ysgol gynradd yn Llannarth. Ar hyn o bryd mae'r Cyngor yn adolygu'r ddarpariaeth addysg ledled y Sir ac mae'r adroddiad 'Datblygu Addysg yng Ngheredigion' wedi'i gynhyrchu. Nid oes unrhyw gynlluniau pendant ar hyn o bryd ynghylch yr ysgol hon neu ysgolion eraill sydd o fewn y Grŵp

Aneddiadau hwn. Er hynny, bydd angen dal sylw ar yr adroddiad ac unrhyw gynlluniau yn y dyfodol oherwydd gallent greu goblygiadau o ran defnydd tir.

**Cyfleusterau Adloniant, Hamdden a Chymunedol**

13.2.23 Mae tir ar gael ar hyn o bryd i'r gogledd i'r anheddiad, ger Stad dai Martha Cae, ar gyfer defnydd adloniant gan y gymuned. Fodd bynnag, nid oes cyfarpar ar y tir hwn ac mae'n cael ei danddefnyddio ar hyn o bryd.

13.2.24 Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ceisio darparu ychwaneg o fannau agored ar nifer o'r Safleoedd a Neilltuwyd yn unol â Pholisi LU24. Mae gwybodaeth ynghylch a yw darpariaeth yn ofynnol ar safleoedd penodol yn Nhabl 13.02: Rhestr y Safleoedd a Neilltuwyd.

**Llifogydd**

13.2.25 Nid yw'r rhan fwyaf o Lannarth yn agored i'r perygl o lifogydd. Er hynny, mae'r parth llifogydd C2 yn rhedeg drwy ran o'r anheddiad ac mae pwynt casglu naturiol ar waelod y ddau fryn yng nghanol yr anheddiad (gweler y Map Cyfyngiadau). Ni fydd datblygu mewn parth llifogydd C ond yn dderbyniol os yw'n gyson â chanllawiau cenedlaethol a bydd angen cyflwyno Asesiad Canlyniadau Llifogydd fel rhan o unrhyw gais i benderfynu a yw'n addas. Nid yw datblygu preswyl yn debygol o fod yn dderbyniol.

**Ystyriaethau eraill**

13.2.26 Dim

**Cyfeiriad Twf yn y Dyfodol**

13.2.27 Bydd twf yn y dyfodol yn Llannarth yn y de-ddwyrain yn gyfagos i safle H1304 (gweler Tabl 13.02: Rhestr y Safleoedd a Neilltuwyd).

**Tabl 13.02: Rhestr y Safleoedd a Neilltuwyd : Canolfan Gwasanaethau Gwledig Llannarth**

**Safleoedd a Neilltuwyd ar gyfer Tai: Canolfan Gwasanaethau Gwledig Llannarth**

| **Cyfeirnod Safle** | H1301 |
|---|---|
| **Enw** | Tir y tu ôl i Bryn Awen |
| **Arwynebedd (ha)** | 1.08 |
| **Cynnig** | Tai cyffredinol gyda thai fforddiadwy<br><br>Dwysedd canllaw yr ha gros: 20<br>Amcangyfrif o'r nifer terfynol: 22<br>Amcangyfrif o nifer y Tai Fforddiadwy: 4.4 |
| **Nodweddion y Safle, Cyfyngiadau a Gofynion** | |
| Safle Maes Glas. Mae'n gyfagos i ac yn rhannol gwmpasu safle y cafwyd caniatâd cynllunio ar ei gyfer.<br><br>Mae'n bosibl y bydd y ffordd sydd wedi'i chynnig dan y caniatâd presennol yn gallu darparu ar gyfer hyd at 50 o anheddau, gan gynnwys y 9 annedd y cafwyd caniatâd | |

ar eu cyfer eisoes.

Mae coed a pherthi yn eu llawn dwf o gwmpas y safle ac mae coetir (cynefin â blaenoriaeth) ar ran orllewinol y safle. Bydd angen gwarchod a rheoli'r rhain yn unol â Pholisïau DM10, DM15 a DM20. Dylid cynnwys clustogfa o 1m o leiaf o'r canopi/clawdd, gan ddibynnu ar adeiledd y gwreiddiau.

Mae afon (cynefin â blaenoriaeth) yn rhedeg i'r gorllewin i'r safle y bydd angen ei diogelu a'i rheoli'n unol â pholisïau cenedlaethol a Pholisïau DM14, DM15 a DM22. Bydd angen i hyn gynnwys o leiaf glustogfa o 7m rhwng yr afon a'r datblygiad.

Mae'r safle'n laswelltir niwtral wedi'i led-wella a ddylai gael ei ddiogelu a'i reoli'n unol â Pholisi DM15.

Bydd angen cyflwyno arolygon ac adroddiadau priodol gyda chynigion a gwarchod a rheoli rhywogaethau, cynefinoedd a chysylltedd ecolegol yn unol â pholisïau cenedlaethol a Pholisïau DM14 a DM15. Yn benodol, efallai y bydd angen cynnal arolygon o ystlumod, moch daear, dyfrgwn ac ymlusgiaid.

Dylid cynnwys camau i wella bioamrywiaeth, e.e. darparu mannau yn yr adeilad i ystlumod, creu clawdd, plannu coed ac ati., fel rhan o unrhyw gynnig datblygu yn unol â Pholisïau DM14 a DM15.

Ceisir sicrhau mannau agored ar y safle. Dylid darparu hyn ar ffurf Man Glas Naturiol Hygyrch Cymunol a Lle Chwarae Naturiol heb Gyfarpar. Gweler Polisi LU24.

Canfuwyd problemau ynghylch carthffosydd mewn man penodol ar y safle hwn. Os bydd datblygu'n digwydd cyn i DCWW gael cyllid ar gyfer uwchhraddio, gall datblygwyr symud ymlaen ar y safle un ai drwy ddarpariaethau A98-101 Deddf y Diwydiant Dŵr (Gofyniad am Garthffosydd) neu drwy A.106 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990. Gweler Polisi DM12.

Mae ffin orllewinol y safle datblygu arfaethedig yn cydffinio â Chwrs Dŵr Afon Llethi. I lawr yr afon gallai adeiladweithiau cwlfertau/ pontydd gael effaith o ran y posibilrwydd o lifogydd ar y safle. Felly bydd angen cynnal arolwg topograffig manwl o'r safle a gallai modelu hydrolig fod yn ofynnol hefyd. Bydd angen i ddatblygwyr gymharu lefelau'r safle â lefelau glannau a gwely'r cwrs dŵr yn y lle cyntaf.

Dylid dangos cynllun dŵr wyneb.

| Cyfeirnod Safle | H1302 |
|---|---|
| **Enw** | Tir cyfagos i'r Ficerdy |
| **Arwynebedd (ha)** | 0.83 |
| **Cynnig** | Tai cyffredinol gyda thai fforddiadwy<br><br>Dwysedd canllaw yr ha gros: 11<br>Amcangyfrif o'r nifer terfynol: 9<br>Amcangyfrif o nifer y Tai Fforddiadwy: 3.0 |
| **Nodweddion y Safle, Cyfyngiadau a Gofynion** | |
| Safle Maes Glas<br>Mae coed a pherthi yn eu llawn dwf o gwmpas y safle. Bydd angen gwarchod a rheoli'r rhain yn unol â Pholisïau DM10, DM15 a DM20. Dylid cynnwys clustogfa o 1m o leiaf o'r canopi/clawdd, gan ddibynnu ar adeiledd y gwreiddiau.<br><br>Mae'r safle'n laswelltir niwtral wedi'i led-wella (tir pori brwynog) a ddylai gael ei ddiogelu a'i reoli'n unol â Pholisi DM15.<br><br>Bydd angen cyflwyno arolygon ac adroddiadau priodol gyda chynigion a gwarchod a rheoli rhywogaethau, cynefinoedd a chysylltedd ecolegol yn unol â pholisïau cenedlaethol a Pholisïau DM14 a DM15. Yn benodol, efallai y bydd angen cynnal arolygon o ystlumod, moch daear, amffibiaid ac ymlusgiaid.<br><br>Dylid cynnwys camau i wella bioamrywiaeth, e.e. darparu mannau yn yr adeilad i ystlumod, creu pwll dŵr, plannu coed ac ati., fel rhan o unrhyw gynnig datblygu yn unol â Pholisïau DM14 a DM15.<br><br>Dylid dangos cynllun dŵr wyneb.<br>Ceisir sicrhau mannau agored ar y safle. Dylid darparu hyn ar ffurf Man Glas Amwynder Naturiol. Gweler Polisi LU24. | |

| Cyfeirnod Safle | H1303 |
|---|---|
| **Enw** | Cae yn gyfagos i Stad Allt y Bryn |
| **Arwynebedd (ha)** | 0.84 (groS0<br>Arwynebedd Datblygadwy Net: 0.53 |
| **Cynnig** | Tai cyffredinol gyda thai fforddiadwy<br><br>Dwysedd canllaw yr ha Arwynebedd Datblygadwy Net: 10<br>Amcangyfrif o'r nifer terfynol: 5<br>Amcangyfrif o nifer y Tai Fforddiadwy: 1.0 |
| **Nodweddion y Safle, Cyfyngiadau a Gofynion** | |
| Safle Maes Glas<br><br>Gan ei fod wedi'i ddynodi'n safle yn UKBAP mae 0.31ha o'r safle wedi'i dynnu rhag ei ddatblygu.<br><br>Mae coed a pherthi yn eu llawn dwf o gwmpas y safle ac mae coetir (cynefin â | |

| |
|---|
| blaenoriaeth) i'r gogledd i'r safle. Bydd angen gwarchod a rheoli'r rhain yn unol â Pholisïau DM14, DM15 a DM20. Dylid cynnwys clustogfa o 1m o leiaf o'r canopi/clawdd, gan ddibynnu ar adeiledd y gwreiddiau.<br><br>Mae ffynnon yng nghornel ogledd-orllewinol y safle a ddylai gael ei diogelu a'i rheoli'n unol â pholisïau cenedlaethol a Pholisïau DM14, DM15 a DM22. Mae hyn yn cynnwys o leiaf glustogfa o 7m rhwng y ffynnon a'r datblygiad.<br><br>Mae'r safle'n laswelltir niwtral wedi'i led-wella/heb ei wella o ansawdd da a ddylai gael ei ddiogelu a'i reoli'n unol â Pholisi DM15. Rhan uchaf y safle yn y gogledd-orllewin yw'r un fwyaf cyfoethog ei rhywogaethau ac mae wedi'i dynodi'n gynefin â blaenoriaeth. Mae hon wedi'i dynodi i'w chadw a'i rheoli fel rhan o'r datblygiad.<br><br>Bydd angen cyflwyno arolygon ac adroddiadau priodol gyda chynigion a gwarchod a rheoli rhywogaethau, cynefinoedd a chysylltedd ecolegol yn unol â pholisïau cenedlaethol a Pholisïau DM14 a DM15. Yn benodol, efallai y bydd angen cynnal arolygon o ystlumod, moch daear, infertebrata ac ymlusgiaid ac arolwg cynefin Cam 2.<br><br>Dylid cynnwys camau i wella bioamrywiaeth, e.e. darparu mannau yn yr adeilad i ystlumod, plannu coed ac ati., fel rhan o unrhyw gynnig datblygu yn unol â Pholisïau DM14 a DM15.<br><br>Ceisir sicrhau mannau agored ar y safle. Dylid darparu hyn ar ffurf Man Glas Amwynder Naturiol. Gweler Polisi LU24. Er na ellir defnyddio gweddill y safle at ddibenion adloniadol trwm h.y. lle chwarae heb gyfarpar, gall preswylwyr newydd y datblygiad gael mynediad iddo a cherdded o'i gwmpas.<br><br>Dylid dangos cynllun dŵr wyneb. |

| | |
|---|---|
| **Cyfeirnod Safle** | H1304 |
| **Enw** | Safle oddi ar Stryd Alma |
| **Arwynebedd (ha)** | 2.64 (groS0<br>Arwynebedd Datblygadwy Net: 2.11 |
| **Cynnig** | Tai cyffredinol gyda thai fforddiadwy<br><br>Dwysedd canllaw yr ha Arwynebedd Datblygadwy Net: 15<br>Amcangyfrif o'r nifer terfynol: 32<br>Amcangyfrif o nifer y Tai Fforddiadwy: 6.4 |
| **Nodweddion y Safle, Cyfyngiadau a Gofynion** | |
| Safle Maes Glas<br><br>Bydd gwelliannau i'r gyffordd yn ofynnol er mwyn cael mynediad i'r safle. Bydd yn ofynnol ymchwilio i bennu natur y gwaith.<br><br>Dylai'r cynllun gynnwys darpariaeth i gael mynediad i'r tir i'r dwyrain a'r de-ddwyrain a allai fod yn angenrheidiol i ddarparu ar gyfer datblygu pellach yn ystod cyfnodau'r | |

cynllun yn y dyfodol. Ni roddir sicrwydd am gynnwys tir cyfagos ar hyn o bryd gan y byddai angen asesu ei addasrwydd i'w ddatblygu.

Mae coed a pherthi yn eu llawn dwf o gwmpas y safle ac mae coetir (cynefin â blaenoriaeth) ar ochr ogleddol a deheuol y safle, ac yn gyfagos iddo tua'r dwyrain. Yn benodol, mae derwen fawr hynafol y dylid ei chadw ar y ffin dde-orllewinol ynghyd â'r berth y mae'n tyfu ynddi sy'n 'berth bwysig' sy'n gyfoethog iawn ei rhywogaethau. Bydd angen gwarchod a rheoli'r rhain yn unol â Pholisïau DM10, DM15 a DM20. Dylid cynnwys clustogfa o 1m o leiaf o'r canopi/clawdd, gan ddibynnu ar adeiledd y gwreiddiau.

Mae afon (cynefin â blaenoriaeth) yn rhedeg i'r dwyrain i'r safle y bydd angen ei diogelu a'i rheoli'n unol â pholisïau cenedlaethol a Pholisïau DM14, DM15 a DM22. Bydd angen i hyn gynnwys o leiaf glustogfa o 7m rhwng yr afon a'r datblygiad.

Mae'r safle'n laswelltir niwtral wedi'i led-wella a ddylai gael ei ddiogelu a'i reoli'n unol â Pholisi DM15.

Bydd angen cyflwyno arolygon ac adroddiadau priodol gyda chynigion a gwarchod a rheoli rhywogaethau, cynefinoedd a chysylltedd ecolegol yn unol â pholisïau cenedlaethol a Pholisïau DM14 a DM15. Yn benodol, efallai y bydd angen cynnal arolygon o ystlumod, dyfrgwn, moch daear ac ymlusgiaid.

Dylid cynnwys camau i wella bioamrywiaeth, e.e. darparu mannau yn yr adeilad i ystlumod, creu pyllau dŵr, plannu coed ac ati., fel rhan o unrhyw gynnig datblygu yn unol â Pholisïau DM14 a DM15.

Dylid dangos cynllun dŵr wyneb.

Oherwydd y gwerth uchel o ran bioamrywiaeth a geir ar y safle mae 0.53ha wedi'i dynnu o arwynebedd cyfan y safle (2.64ha) wrth gyfrifo'r dwyseddau.

Ceisir sicrhau mannau agored ar y safle. Dylid darparu hyn ar ffurf Man Glas Naturiol Hygyrch Cymunol a Lle Chwarae Naturiol â Chyfarpar. Gweler Polisi LU24. Gellir defnyddio tir a dynnwyd am resymau bioamrywiaeth i gyflenwi rhywfaint o'r gofyniad am fannau agored.

## 13.3 Aneddiadau Cyswllt a Lleoliadau Eraill y Tu Allan i'r Canolfannau Gwasanaethau

13.3.1 Mae'r materion a chyfyngiadau manwl sy'n dilyn yn ymwneud ag Aneddiadau Cyswllt a Lleoliadau Eraill y Tu Allan i'r Canolfannau Gwasanaethau a dylid eu hystyried ochr yn ochr â'r materion a chyfyngiadau cyffredinol hynny sydd wedi'u nodi eisoes yn y Trosolwg o'r Grŵp Aneddiadau.

13.3.2 Mae lleoliad yr Aneddiadau Cyswllt, fel y maent wedi'u rhestru yn y datganiad rhagarweiniol, wedi'i ddangos ar y Map Cynigion cyffredinol. Nid

yw Mapiau Mewnosod unigol wedi'u darparu ar gyfer Aneddiadau Cyswllt na ffiniau anheddiad ychwaith.

13.3.3 Nid oes tir wedi'i neilltuo'n benodol i'w ddatblygu mewn lleoliadau heblaw'r Ganolfan Gwasanaethau.

13.3.4 Yng nghyd-destun tai'n benodol, mae'r ymrwymiadau (anheddau a gwblhawyd a'r rheini y mae caniatâd ar eu cyfer ond sydd heb eu hadeiladu neu eu cwblhau eto) sydd wedi'u nodi yn Nhabl 13.03 yn bodoli eisoes o fewn yr Aneddiadau Cyswllt ac mewn Lleoliadau Eraill o fewn y Grŵp (hynny yw, heb gynnwys y Ganolfan Gwasanaethau). Mae niferoedd y tai ar ben hynny y cafwyd caniatâd ar eu cyfer yn amcangyfrifon ar gyfer 2010 a byddant yn newid yn ystod cyfnod y Cynllun:

**Tabl 13.03. Crynodeb o'r Ddarpariaeth a'r Cyfleoedd sy'n Weddill mewn Aneddiadau a Lleoliadau y Tu Allan i Ganolfan Gwasanaethau Gwledig Llannarth**

| Cyfanswm y Cyfleoedd Datblygu ar gyfer Tai | Tai a gwblhawyd (unedau wedi'u codi eisoes ers dechrau cyfnod y Cynllun (01/04/2007 i 31/03/2010) | Nifer y tai ar ben hynny y cafwyd caniatâd ar eu cyfer fis Awst 2010 | Gweddill y Cyfleoedd fis Awst 2010 |
|---|---|---|---|
| 38 | 5 | 26 | 7 |
| Y nifer sy'n Dai Fforddiadwy: | 0 | 4 | |

13.3.5 Bydd pob datblygiad tai mewn 'Aneddiadau Cyswllt a Lleoliadau Eraill' yn amodol ar Bolisi S04. Mae cyfyngiadau'n bodoli mewn perthynas â lefel y datblygiad a ganiateir mewn unrhyw Anheddiad Cyswllt – i gael manylion pellach gweler Polisi S04 ac Atodiad 5 Cyfrol 1.

13.3.6 Ni chaniateir tai'r farchnad agored yn y 'Lleoliadau Eraill'. Felly, yr unig adeg y bydd Datblygiad Tai yn cael ei ganiatáu yn y 'Lleoliadau Eraill' yw lle gellir ei gyfiawnhau yn unol â TAN 6 fel annedd ar gyfer menter wledig neu yn amodol ar gyflawni holl feini prawf Polisi S04, lle gellir profi'r angen am dŷ fforddiadwy (Gweler Polisi S04 ac S05).

13.3.7 O fewn y Grŵp mae'r rhan fwyaf o'r datblygu a gafwyd hyd yn hyn wedi bod yn y mwyaf o'r Aneddiadau Cyswllt, sef Mydroilyn. Mae unedau fforddiadwy'n rhan o ymrwymiadau a wnaed eisoes ym Mydroilyn a hefyd yn y Dderwen-gam.

13.3.8 Mae systemau carthffosiaeth cyhoeddus ar gael ym mhob un o'r Aneddiadau Cyswllt.

13.3.9 Anogir datblygwyr i geisio gwybodaeth yn gynnar gan ddarparwyr, cyn cyflwyno cais cynllunio, ynghylch a oes unrhyw gyfyngiadau mewn cysylltiad â charthffosydd a darparu cyfleustodau.

13.3.10 Mae lefel y cyfleusterau a'r gwasanaethau cymunedol sydd ar gael o fewn y Grŵp Aneddiadau'n amrywio o'r naill Anheddiad Cyswllt i'r llall. Mydroilyn sy'n cynnig yr ystod mwyaf o gyfleusterau, sef neuadd bentref, eglwys a thafarn, tra nad oes dim yng Ngilfachreda.

13.3.11 Mae'r ysgol ardal newydd yn Synod Inn wedi'i lleoli yn rhan fwyaf deheuol y Grŵp ac mae'r rhan fwyaf o'i dalgylch tua'r de a'r gorllewin y tu allan i'r Grŵp Aneddiadau hwn.

13.3.12 Mae Gilfachreda a Mydroilyn wedi'u cyfyngu gan barth llifogydd C2 (gweler y Map Cyfyngiadau). O fewn Gilfachreda mae'r parth hwnnw'n effeithio ar rannau helaeth o'r anheddiad ac oherwydd hynny, ni chaniateir datblygu mewn lleoliadau y mae'r parth hwnnw'n effeithio arnynt onid yw'n gyson â chanllawiau cenedlaethol a byddai angen cynnal Asesiad Canlyniadau Llifogydd i benderfynu a yw'n addas. Nid yw'n debygol y bydd datblygu preswyl yn dderbyniol mewn ardaloedd o'r fath. Ym Mydroilyn mae parth llifogydd C2 yn effeithio ar ran fach o ganol yr anheddiad.

# 14. Datganiad Grŵp Aneddiadau: Grŵp 14: Llanilar

## 14.1 Trosolwg o'r Grŵp Aneddiadau

**Canolfan Gwasanaethau Gwledig:** **Llanilar**

**Aneddiadau Cyswllt:**
**(y cyfan yng Ngheredigion)**

Cnwch Coch
Llanafan
Llanfihangel-y-Creuddyn
Lledrod

**Darpariaeth Dai (2007-2022):**

| | | Twf Tybiedig | | Cyfleoedd datblygu y dibynnir arnynt i gyflenwi (b): | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | a | b | c | d | e | f | g | h | i |
| Grŵp Aneddiadau | | % y Rhaniad | Darpariaeth Dybiedig yn seiliedig ar angen o 6000 | Ymrwymiadau ar 31 Awst 2010 | Dyraniadau Tir y Dibynnir arnynt i gyflenwi (b) | Safleoedd annisgwyl y dibynnir arnynt i gyflenwi (b) | Lwfans heb ei ddyrannu y dibynnir arnynt i gyflenwi (b) | Hygblygrwydd: Safleoedd annisgwyl yn y Ganolfan Gwasanaethau na ddibynnir arnynt i gyflenwi (b) | Hygblygrwydd: Dyraniadau yn y Ganolfan Gwasanaethau na ddibynnir arnynt i gyflenwi (b) | Cyfanswm y Cyfleoedd Datblygu i Gyflenwi (b) |
| **Llanilar** | Grŵp Aneddiadau | 100.0 | 179 | 94 | | | | | | |
| | **Canolfan Gwasanaethau** | **69.8** | **125** | **49** | 76 | **0** | **0** | **0** | 0 | **133** |
| | Aneddiadau Cyswllt a Lleoliadau Eraill | 30.2 | 54 | 45 | | | 9 | | | 54 |
| Mae manylion y safleoedd penodol a neilltuwyd i ddiwallu'r gofynion a'r anghenion sydd wedi eu nodi i'w gweld yn Rhestr y Safleoedd a Neilltuwyd Tabl 14.02. | | | | | | | | | | |

14.1.1 Saif Grŵp Aneddiadau Llanilar yng ngogledd Ceredigion, ychydig i'r de-ddwyrain i Aberystwyth. Y mae'n grŵp cymharol fawr, gyda stoc dai o 994 annedd ym mis Gorffennaf 2011. Er bod pob un o'r aneddiadau o fewn y Grŵp yn troi at Aberystwyth am lawer o'u hanghenion, yn enwedig am nwyddau cymharol, mae Llanilar yn bodloni llawer o'u hanghenion beunyddiol, ac mae'n anarferol mewn anheddiad o'r maint hwn fod ynddo feddygfa.

14.1.2 Mae Aneddiadau Cyswllt Llanilar i'r dwyrain i'r pentref ac mae'r rhan fwyaf ohonynt ar lannau Afon Ystwyth. Maent yn amrywio'n sylweddol o ran eu maint; mae gan rai o'r aneddiadau ddewis cymharol dda o gyfleusterau, megis Llanafan, ac mae rhai aneddiadau heb ddim o gwbl, megis Cnwch Coch.

14.1.3 Y newid mawr mewn perthynas â'r Ganolfan Gwasanaethau hon yn ystod cyfnod y Cynllun yw'r lefel twf tai a allai ddigwydd. Rhwng 2007 a 2022, mae'r Cynllun yn caniatáu ar gyfer darparu 125 o unedau ychwanegol ar gyfer y Ganolfan Gwasanaethau. Mae hyn yn cymharu gydag oddeutu 45 uned a gwblhawyd dros y 15 mlynedd ddiwethaf (yn seiliedig ar gyfartaledd o 3 y flwyddyn). Ond mae cyfraddau twf y gorffennol o fewn y Grŵp Aneddiadau yn dangos nad yw'r lefel ddatblygu hanesyddol o fewn yr ardal hon yn wahanol iawn i'r twf y darperir ar ei gyfer yn y Cynllun Datblygu lleol, sef oddeutu 123 uned dros y 15 mlynedd ddiwethaf (yn seiliedig ar y nifer cyfartalog a gwblhawyd yn flynyddol yn 2001-2011) o gymharu â 179 uned y caniateir ar eu cyfer yn y Grŵp Aneddiadau yn ei gyfanrwydd yn y CDLl. Ond y mae'n glir fod twf tai yn y Grŵp Aneddiadau yn hanesyddol wedi cael ei wasgaru, gan amlaf i ffwrdd oddi wrth y Ganolfan Gwasanaethau. Gan hynny, y gwahaniaeth rhwng datblygiadau hanesyddol a datblygiadau a ganiateir yn ystod oes y CDLl hwn ac ymlaen i'r dyfodol yw lleoliad y datblygiadau. Bwriad y CDLl yw canoli'r rhan fwyaf o'r twf o fewn y Canolfannau Gwasanaethau. Er mwyn cyflawni hynny yng Ngrŵp Aneddiadau Llanilar bydd yn rhaid ailganoli twf yn y lleoliad mwyaf addas, a fydd yn arwain at lefel uwch o ddatblygiad yn y Ganolfan Gwasanaethau nag a gafwyd yn hanesyddol.

14.1.4 Mae ailffocysu fel hyn yn gyson â Strategaeth y CDLl. Yng Nghanolfan Gwasanaethau Llanilar mae hyn yn arwain at fater penodol iawn sydd angen sylw gofalus, sef y ffaith bod y lefel twf posibl yn uwch nag a brofwyd yn y gorffennol yn y Ganolfan Gwasanaethau ei hun, a'r effaith y gallai hynny ei gael ar wead cymdeithasol yr anheddiad. Gellir rheoli twf trwy osod rheoliadau priodol ar y ffordd y mae'r datblygiad yn digwydd. Bydd datblygu'n raddol fesul cyfnod yn sicrhau nad yw'r holl ddatblygiadau yn dod i law ar yr un pryd. Bydd hyn yn cynorthwyo i gymathu trigolion newydd yn y gymuned bresennol ac yn hwyluso cydlyniad y gymuned (gweler Adran Dai y Datganiad Grŵp Aneddiadau hwn). Bydd sicrhau bod y math cywir o dai yn dod gerbron yr un mor bwysig o ran cydlyniad cymunedol. Bydd defnyddio gwybodaeth leol i helpu i ganfod bylchau yn anghenion tai y cymunedau yn y Grŵp Aneddiadau presennol yn helpu i sicrhau bod y tai a ddarperir yn gallu diwallu angenion y gymuned leol a'u bod felly yn cynorthwyo'r teuluoedd hynny i aros yn yr ardal. Bydd hynny'n cael ei hwyluso ymhellach gan y polisi

tai fforddiadwy, sy'n anelu at sicrhau bod 20% o bob datblygiad tai yn fforddiadwy. Mae cyfyngiadau preswylio ar yr unedau fforddiadwy hyn ac mae'r rhain eto yn gymorth i sicrhau bod anghenion 'lleol' yn cael eu diwallu Elfen hanfodol arall yw bod rhaid i unrhyw ddatblygiad newydd gymathu'n faterol yn llwyddiannus gyda'r anheddiad presennol. Bydd gwedd y datblygiad a'r ffordd y mae'n cael ei osod allan yn helpu yn hyn o beth. Bydd angen gofal i sicrhau bod y datblygiad yn agored ac yn gynhwysol fel nad yw'n arwain at greu 'pentref newydd'.

14.1.5 Er mwyn lleihau i'r eithaf effeithiau posibl y datblygiad ar gymunedau ac ar yr iaith Gymraeg, bydd angen rheoli ar ba raddfa y bydd datblygiadau tai yn dod gerbron yno. Gwneir hyn trwy sicrhau bod nifer yr unedau a ganiateir yn yr Anheddiad yn cael eu datblygu fesul cyfnod. Gan hynny bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried ceisiadau a dderbynnir yn ôl eu hamseriad o fewn cyfnod y Cynllun, yn ôl nifer y ceisiadau a gwblhawyd erbyn y dyddiad, ac yn ôl nifer y ceisiadau sydd heb eu gweithredu yn y Ganolfan Gwasanaethau, er mwyn penderfynu a yw'r cais yn mynnu cael ei weithredu'n raddol, dros gyfnod. Bydd Polisi DM01 yn gymwys pan fydd yn aneglur a yw'r gyfradd ddatblygu a gynigir yn dderbyniol.

**Tirwedd**

14.1.6 Mae Grŵp Aneddiadau Llanilar o fewn tirwedd Cwm Ystwyth a'r bryniau o'i gwmpas. Yn y fan hon, mae'r cwm yn ymagor ar orlifdir agored eang, y mae ei lesni a'i 'daclusrwydd trefnus' yn gwrthgyferbynnu â'r ardaloedd agored mwy tlodaidd sydd yn yr ucheldir cyfagos. Mae'n dirwedd gysgodol a dymunol sy'n cynnwys rhywfaint o'r tir amaethyddol mwyaf cynhyrchiol yn y Sir.

14.1.7 Mae'r bryniau o gwmpas Llanilar ei hun yn rhan o res o fryniau arfordirol isel, sy'n ymdonni'n rheolaidd gan greu cyfres o lwyfandiroedd tonnog a dyffrynnoedd yn torri drwyddynt. Ar lethrau cysgodol ac yn y dyffrynnoedd manwl eu diffiniad, sy'n torri drwy'r llwyfandiroedd, mae coetir collddail a phrysgwydd yn ffynnu. Er ei bod yn agored i'r elfennau, mae i'r dirwedd ryw symlrwydd hynod ac yn achlysurol mae golygfeydd arbennig o Fae Ceredigion i'w gweld. Ymhellach i'r dwyrain, mae'r dirwedd yn fwy garw. Mae mân amrywiadau i'w gweld drwyddi draw, sy'n ymwneud ag uchder, cyfeiriadaeth a pha mor agored yw'r tir i'r elfennau. Mae'r ffactorau hyn yn dylanwadu ar batrymau llystyfiant, ac o ganlyniad mae'r mannau mwy cysgodol yn meddu ar fwy o berthi a choed collddail a phrysgwydd. Mae'r ardaloedd uwch yn fwy agored i'r elfennau ac mae elfennau hyll i'w gweld megis planhigfeydd coed conwydd bach gyda therfynau sythion, ambell fferm wynt a mwyngloddiau a chwareli.

14.1.8 Mae rhan helaeth o Grŵp Aneddiadau Llanilar o fewn Ardal Tirwedd Arbennig 9: Afon Wyre, Ardal Tirwedd Arbennig 10: Cwm Ystwyth ac Ardal Tirwedd Arbennig 12: Gogledd Ucheldir Ceredigion. Dylai pob cais i ddatblygu mewn Ardal Tirwedd arbennig fod yn unol â Pholisi DM18.

**Cadwraeth Natur**

14.1.9 O fewn y Grŵp Aneddiadau hwn ceir Ardal Cadwraeth Arbennig Grogwynion (Gro Ystwyth), Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDdGA) Coed y Crychydd, SoDdGA Gro Ystwyth, SoDdGA Rhos Cross Inn, SoDdGA Rhos Bwlch-y-rhandir a Gwarchodfa Ymddiriedolaeth Bywyd Gwyllt Rhos y Fforest (gweler y Map Cynigion).

14.1.10 Y tu allan i'r safleoedd a ddiogelir, ceir amryw gynefinoedd o fewn y Grŵp, y gallai nifer ohonynt fod yn gynefinoedd â blaenoriaeth (cynefinoedd â blaenoriaeth y Cynllun Gweithredu Bioamrywiaeth, cynefinoedd A42 sydd o'r pwys mwyaf ar gyfer cadwraeth neu gynefinoedd lleol â blaenoriaeth). Yr hyn a geir yn bennaf yn Llanilar yw coetir llydanddail lled-naturiol, prysgwydd trwchus, glaswelltir niwtral wedi'i wella a'i led-wella, glaswelltir corsiog a pherthi. Yn y Grŵp ehangach ceir hefyd laswelltir asidig wedi'i led-wella a mignen ddyffryn wedi'i haddasu. Hefyd ceir amryw gyrsiau dŵr a phyllau dŵr.

14.1.11 Mae nifer o rywogaethau a ddiogelir a rhywogaethau â blaenoriaeth o fewn y Grŵp. Dylid tynnu sylw'n benodol at nifer o gofnodion o fritheg y gors (rhywogaeth Ewropeaidd a ddiogelir), er bod llawer ohonynt yn hen, a chofnodion o lygod y dŵr. Hefyd mae amryw Orchmynion Cadw Coed o fewn Llanilar ac ym mhob rhan o'r Grŵp.

**Mwynau**

14.1.12 Nid oes dim adnoddau mwynol o agregau cerrig mâl a ddynodwyd yn Ardal Diogelu Mwynau dan Bolisi LU27 o fewn ardal y Grŵp Aneddiadau hwn heblaw am frigiad bach o Ffurfiant Gritiau Ystwyth, sy'n croesi Afon Ystwyth ger Pont-rhyd-y-groes (gweler y Map Cynigion a Pholisi LU30). Nid oes unrhyw chwareli cerrig gweithredol yn y Grŵp hwn.

14.1.13 Ceir adnodd tywod a graean helaeth a ddynodwyd yn Ardal Diogelu Mwynau dan Bolisi LU27 (gweler y Map Cynigion) ar lawr Cwm Ystwyth ar hyd y rhan o Afon Ystwyth sy'n mynd drwy ardal y Grŵp hwn, sydd ar ei letaf rhwng Abermagwr a Llanilar. Er hynny, dim ond y rhannau isel mwyaf gogleddol o Lanilar sydd o fewn yr Ardal Diogelu Mwynau. Mewn mannau eraill, nid oes ond dyddodiad bach ar hyd blaenddwr Afon Wyre ar ymylon de-orllewinol yr ardal. O fewn yr Ardaloedd Diogelu Mwynau mae Polisi LU30 yn gymwys. Ni ddynodwyd unrhyw adnoddau tywod a graean sydd wedi'u diogelu o fewn neu'n gyfagos i Ros-y-garth, Lledrod neu Fronnant. Nid oes unrhyw safleoedd cloddio tywod a graean gweithredol o fewn y Grŵp hwn.

## 14.2 Canolfan Gwasanaethau Gwledig: Llanilar

14.2.1 Bydd yn rhaid i unrhyw ddatblygiad sy'n digwydd o fewn y Ganolfan Gwasanaethau gadw at Bolisi S01: Twf Cynaliadwy, ac S03: Datblygu mewn Canolfannau Gwasanaethau Gwledig yn ogystal â phob polisi S, LU a DM sy'n berthnasol i'r cynigion sy'n cael eu hystyried.

14.2.2 Mae'r wybodaeth a nodir isod yn berthnasol i Llanilar yn ei gyfanrwydd a bydd yn cael ei ystyried mewn perthynas â phob cais cynllunio. Ceir gwybodaeth ychwanegol y dylid ei chymryd i ystyriaeth mewn perthynas â safleoedd a neilltuwyd yn y Rhestr Safleoedd a Neilltuwyd (Tabl 14.02).

14.2.3 Saif Llanilar yng Nghwm Ystwyth ac yn 9.7 cilometr i'r de-ddwyrain i Aberystwyth. Mae'n anheddiad sefydledig ac ynddo tua 300 o anheddau ac mae mynediad yma i ddewis da o gyfleusterau a gwasanaethau, gan gynnwys ysgol gynradd, meddygfa, siop gyffredinol/swyddfa bost, tafarn, modurdy, neuadd bentref, dau addoldy, cae pêl-droed a lle chwarae i blant. Defnyddir hen iard y rheilffordd hefyd fel maes parcio ar gyfer Llwybr Ystwyth.

**Mynediad a Thrafnidiaeth**

14.2.4 Er nad oes cynlluniau ffurfiol ar hyn o bryd, mae bwriad i greu ffordd osgoi a fydd yn osgoi canol yr anheddiad. Cymerwyd hyn i ystyriaeth mewn cais cynllunio sydd wedi'i wneud.

**Darpariaeth ar gyfer twf Tai**

14.2.5 Mae'r CDLl wedi pennu twf tai posibl o 125 uned ar gyfer Llanilar yn ystod cyfnod y Cynllun.

**Tabl 14.01: Darpariaeth Dai ar gyfer Canolfan Gwasanaethau Llanilar**

| Darpariaeth ar gyfer twf Tai | Tai a gwblhawyd (unedau wedi'u codi eisoes ers dechrau cyfnod y Cynllun (01/04/2007 i 31/03/2010) | Nifer y tai ar ben hynny y cafwyd caniatâd ar eu cyfer fis Awst 2010 | Gweddill y Cyfleoedd fis Awst 2010 |
|---|---|---|---|
| **125** | **0** | **49** | **76** |
| **Y nifer sy'n Dai Fforddiadwy:** | **0** | **14** | |

14.2.6 Ym mis Awst 2012 roedd eisoes 49 ymrwymiad yn y Ganolfan Gwasanaethau, pob un ohonynt tn ganiatad sydd heb eu gweithredu. Rhoddwyd caniatâd ar gyfer datblygiad preswyl o 46 o anheddau yn Y Gorlan ger craidd yr anheddiad a fydd yn darparu 14 o unedau fforddiadwy. Mae'n debygol y bydd hyn yn darparu ar gyfer llawer o'r tai a bennwyd ar gyfer Llanilar yn ystod rhan gyntaf y Cynllun.

14.2.7 Rhoddir cyfle i ddarparu'r nifer o unedau sy'n weddill, a nodir yn y Cynllun Datblygu Lleol (76 uned) trwy neilltuo 1 safle (3.34 ha) fel y nodir yn y Rhestr Safleoedd a Neilltuwyd (Tabl 14.02) ac a ddangosir ar y Map Cynigion (gweler H1401). Mae'r safle a neilltuwyd wedi cael ei asesu (gweler y Papur Pwnc Asesu a Neilltuo Safleoedd 2011) ac fe'i dynodir fel yr opsiwn gorau yn y Ganolfan Gwasanaethau i ddarparu cyfleoedd ar gyfer twf mewn lleoliad cynaliadwy a fydd yn gweddu i'r ffurf adeiledig bresennol ac yn ategiad cadarnhaol iddi.

14.2.8 Mae'n bosibl fod rhywfaint o gyfle yn bodoli i ddatblygu safleoedd annisgwyl o fewn ffiniau'r anheddiad. Gan hynny ni ellir dibynnu arnynt i ddarparu cyfle i gwrdd â nifer y tai a ddynodir ar gyfer y Ganolfan Gwasanaethau hon dros cyfnod y Cynllun. Lle bydd safleoedd annisgwyl yn dod gerbron bydd angen penderfynu arnynt yn unol â Pholisi S03.

14.2.9 Mae'n ofynnol i bob datblygiad ar safle a neilltuwyd neu safle annisgwyl gydymffurfio gyda Pholisi S01 ac S02. Ar wefan y Cyngor ceir adroddiadau misol sy'n diweddaru'r sefyllfa mewn perthynas â nifer yr unedau sy'n dal i fod heb eu hymrwymo, allan o'r cyfanswm o 125 uned.

14.2.10 Yn unol â Pholisi S03 ni chaniateir datblygiad a fydd yn arwain at gynyddu nifer y tai yn uwch na'r hyn â bennir ar gyfer y Ganolfan Gwasanaethau Trefol, hyd yn oed os oes tir a neilltuwyd yn parhau i fod ar gael. Gan hynny er fod cyfle yn bodoli yn y Cynllun ar gyfer lleiafswm o 133 uned (gweler y Tabl ar ddechrau'r Datganiad Grŵp Aneddiadau), ni roddir caniatad ar gyfer mwy na 125 uned. Mae'r cyfle ychwanegol wedi cael ei gynnwys yn y Cynllun Datblygu Lleol er mwyn darparu rhywfaint o hyblygrwydd i sicrhau bod y ceisiadau yn dod gerbron i ddarparu ar gyfer y 125 uned.

14.2.11 Er mwyn lleihau i'r eithaf effeithiau posibl y datblygiad ar gymunedau ac ar yr iaith Gymraeg, bydd angen rheoli ar ba raddfa y bydd datblygiadau tai yn dod gerbron yno. Gwneir hyn trwy sicrhau bod nifer yr unedau a ganiateir yn yr Anheddiad yn cael eu datblygu fesul cyfnod yn ystod cyfnod y Cynllun. Gan hynny bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried ceisiadau a dderbynnir yn ôl eu hamseriad o fewn cyfnod y Cynllun, yn ôl nifer y ceisiadau a gwblhawyd erbyn y dyddiad, ac yn ôl nifer y ceisiadau sydd heb eu gweithredu yn y Ganolfan Gwasanaethau, er mwyn penderfynu a yw'r cais yn mynnu cael ei weithredu'n raddol, dros gyfnod. Bydd Polisi DM01 yn gymwys pan fydd yn aneglur a yw'r gyfradd ddatblygu a gynigir yn dderbyniol.

14.2.12 Bydd Polisi LU05 yn arbennig o berthnasol o safbwynt y ffordd y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn penderfynu ar geisiadau cynllunio er mwyn sicrhau bod pob caniatâd cynllunio a roddir yn cael ei droi'n dai a adeiladir ar gyfer y Ganolfan Gwasanaethau. Gan hynny bydd angen bod unrhyw ganiatad a roddir mewn perthynas â safleoedd a neilltuwyd (ac mewn rhai achosion, mewn perthynas â safleoedd annisgwyl) yn adlewyrchu Polisi LU05 (Maen Prawf 1) yn arbennig, sy'n mynnu, lle bo'n briodol, mai rhan yn unig o safle fydd yn cael ei ganiatáu ar y tro. Gan hynny bydd safleoedd yn y Ganolfan Gwasanaethau hon yn ddarostyngedig i 'ddatblygu fesul cyfnod', fel y'i diffinir ym Mholisi LU05 (gweler hefyd y diffiniad pellach yn y Rhestr Termau yng Nghyfrol 1) oni bai bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno, yn y drafodaeth cyn gwneud cais, nad oes angen hynny.

14.2.13 Nodir y dwyseddau tai ar gyfer Safleoedd a Neilltuwyd yn y Rhestr Safleoedd a Neilltuwyd. Y dwysedd tai cyfartalog yr hectar ar y Safleoedd a Neilltuwyd yng Nghanolfan Gwasanaethau Llanilar yw 23 uned yr hectar. Dylid cymryd y ffigur hwn o 23 uned yr hectar fel canllaw dechreuol ar gyfer safleoedd datblygu annisgwyl yn yr anheddiad.

**Gofynion Economaidd**

14.2.14 Nid oes unrhyw safleoedd cyflogaeth aml-ddefnydd wedi cael eu neilltuo ar gyfer y Ganolfan Gwasanaethau gan fod cynigion ar gyfer datblygu yn y dyfodol yn fwy tebygol o ddod gerbron ar ffurf unedau sengl, yn absenoldeb cyllid cyhoeddus nac arian preifat penodol. Mae'n fwy priodol delio gyda cheisiadau am unedau sengl ar sail polisïau sy'n seiliedig ar feini prawf yn hytrach na thrwy neilltuo tir penodol. Gan hynny bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn annog datblygu unedau o fewn neu gerllaw y Ganolfan Gwasanaethau. Bydd angen i unrhyw ddatblygiad sydd i ddigwydd ar safleoedd nad ydynt wedi cael eu neilltuo gydymffurfio â Pholisi S03 a'r holl bolisïau LU (LU11- LU21 yn benodol a DM.

14.2.15 O ran manwerthu, nid yw'r Cynllun Datblygu Lleol yn neilltuo unrhyw safleoedd penodol yn y Ganolfan Gwasanaethau. Ar hyn o bryd, darperir ar gyfer y gymuned gan ystod o gyfleusterau siopa cyfleus, a ddylai gael eu cynnal oherwydd statws yr anheddiad fel Canolfan Gwasanaethau. Anogir datblygu mwy o gyfleusterau manwerthu yn yr anheddiad, yn amodol ar iddynt fod yn unol â Pholisi S03 a phob polisi LU a DM perthnasol.

**Cyfleustodau**

14.2.16 Mae'r cyfyngiadau sydd ar safleoedd a'r gofynion penodol a geisir o ran materion sy'n ymwneud â dŵr a charthffosiaeth i'w gweld ar wefan y Cyngor.

14.2.17 Hefyd ceir pwysau isel ar adegau yn y prif gyflenwad dŵr cyhoeddus yn ardal Llanilar. Byddai'r modd i ddatrys y problemau hyn yn dibynnu ar leoliad unrhyw ddatblygiadau arfaethedig (gweler Polisi DM12).

14.2.18 Mae Rhestr y Safleoedd a Neilltuwyd (Tabl 14.02) yn dangos y cyfyngiadau sy'n gysylltiedig â safleoedd penodol a Neilltuwyd a sut y gellid eu lliniaru.

**Addysg**

14.2.19 Mae ysgol gynradd o fewn yr anheddiad. Ar hyn o bryd mae'r Cyngor yn adolygu'r ddarpariaeth addysg ledled y Sir ac mae'r adroddiad 'Datblygu Addysg yng Ngheredigion' wedi'i gynhyrchu. Nid oes unrhyw gynlluniau pendant ar hyn o bryd ynghylch yr ysgolion sydd o fewn y Grŵp Aneddiadau hwn. Er hynny, bydd angen dal sylw ar yr adroddiad ac unrhyw gynlluniau yn y dyfodol oherwydd gallent greu goblygiadau o ran defnydd tir.

**Cyfleusterau Adloniant, Hamdden a Chymunedol**

14.2.20 Mae maes chwaraeon a lle chwarae'n bodoli ac mae'r gymuned leol wedi nodi'r angen am le chwarae newydd a mynwent o fewn yr anheddiad.

14.2.21 Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ceisio darparu ychwaneg o ofod agored ar y safle sydd wedi ei neilltuo yn unol â Pholisi LU24. Mae gwybodaeth ynghylch a yw darpariaeth yn ofynnol ar safleoedd penodol yn y Rhestr y Safleoedd a Neilltuwyd (Tabl 14.02).

**Llifogydd**

14.2.22 Mae craidd Llanilar mewn ardal lle mae perygl mawr o lifogydd sydd wedi'i nodi ar fapiau perygl llifogydd Llywodraeth Cymru. Mae hyn yn ei dro yn codi

ystyriaethau o ran llwybrau i mewn ac allan o'r safleoedd hynny ar ochr ddwyreiniol yr anheddiad. Felly credir y bydd cyfeiriad twf yn y dyfodol tua'r gorllewin ar hyd yr A485 ac oddi wrth yr ardaloedd sy'n agored i'r perygl o lifogydd.

**Ystyriaethau Eraill**

14.2.23 Dim.

**Cyfeiriad Twf yn y Dyfodol**

14.2.24 Credir y bydd cyfeiriad twf yn y dyfodol tua'r gorllewin ar hyd yr A485 ac oddi wrth yr ardaloedd sy'n agored i'r perygl o lifogydd.

**Tabl 14.02: Rhestr y Safleoedd a Neilltuwyd: Canolfan Gwasanaethau Gwledig Llanilar**

**Safleoedd a Neilltuwyd ar gyfer Tai**

| | |
|---|---|
| **Cyfeirnod Safle** | H1401 |
| **Enw** | Tir gyferbyn â'r Gorlan |
| **Arwynebedd (ha)** | 3.34 |
| **Cynnig** | Datblygu Preswyl: tai cyffredinol gyda thai fforddiadwy<br><br>Dwysedd canllaw yr ha gros: 25<br>Amcangyfrif o'r nifer terfynol: 84 o unedau<br>Amcangyfrif o nifer y Tai Fforddiadwy: 16.8 o unedau |
| **Nodweddion y Safle, Cyfyngiadau a Gofynion** | |
| Safle Maes Glas<br><br>Topograffi rhwng y gwastad a goleddf ysgafn<br><br>Dylai'r datblygiad fod yn gydnaws â chyd-destun naturiol y lleoliad a dylai'r dyluniad fod o safon uchel.<br><br>Gweler LANDMAP Cyngor Cefn Gwlad Cymru.<br><br>Mae'r safle i fyny'r afon o ACA Pen Llŷn a'r Sarnau a ddiogelir yn unol â'r polisïau cenedlaethol a Pholisi DM14. Yn arbennig felly, gallai datblygu ar y safle hwn beri effaith drwy aflonyddu.<br><br>Mae coed a pherthi yn eu llawn dwf o gwmpas rhan o'r safle a rhimyn o goetir (cynefin â blaenoriaeth) yn rhedeg i lawr yr ochr ddwyreiniol. Bydd angen gwarchod a rheoli'r rhain yn unol â Pholisïau DM10, DM15 a DM20. Dylid cynnwys clustogfa o 1m o leiaf o'r canopi/clawdd, gan ddibynnu ar adeiledd y gwreiddiau.<br><br>Mae ffos yn rhedeg i fyny rhan orllewinol y safle ac mae Nant Adail (cynefin â blaenoriaeth) yn rhedeg i lawr y rhan ddwyreiniol. Dylid gwarchod a rheoli'r rhain yn unol â pholisïau cenedlaethol a Pholisïau DM15 a DM22. Dylid cynnwys clustogfa o 7m o leiaf o'r datblygiad. | |

Mae llygod y dŵr (rhywogaeth a ddiogelir) yn trigo ger y safle. Bydd angen cyflwyno arolygon ac adroddiadau priodol gyda chynigion a gwarchod a rheoli rhywogaethau, cynefinoedd a chysylltedd ecolegol yn unol â pholisïau cenedlaethol a Pholisïau DM14 a DM15. Yn benodol, efallai y bydd angen cynnal arolygon o ddyfrgwn, ystlumod, llygod y dŵr, moch daear ac ymlusgiaid. Dylid cadw cysylltedd â Nant Adail ar gyfer llygod y dŵr drwy ddarparu ffos a llain glustogi rhwng y ffos bresennol a'r afon.

Dylid cynnwys camau i wella bioamrywiaeth, e.e. darparu mannau yn yr adeilad i ystlumod, torri ffos, plannu coed ac ati., fel rhan o unrhyw gynnig datblygu yn unol â Pholisïau DM14 a DM15.

Ceisir sicrhau mannau agored ar y safle. Dylid darparu hyn ar ffurf Man Glas Naturiol Hygyrch Cymunol a Lle Chwarae Naturiol â Chyfarpar yn unol â Pholisi LU24.

Mae carthffos gyhoeddus a phrif gyflenwad dŵr cyhoeddus yn croesi'r safle a Neilltuwyd. Mae angen mesurau gwarchod ar gyfer y ddau i ganiatáu i Dŵr Cymru/Welsh Water gyflawni ei ddyletswyddau statudol. Bydd Mesurau Gwarchod un ai ar ffurf hawddfraint sy'n atal datblygu ger yr ased cyhoeddus neu ddargyfeirio'r ased ar draul y datblygwr.

Bydd yn ofynnol darparu prif gyflenwad dŵr oddi ar y safle ar gyfer y safle.

Er nad yw'r safle mewn parth llifogydd C2, gallai rhan o'r safle fod yn agored i effaith llifogydd eithafol oherwydd cyrsiau dŵr Afon Ystwyth a Nant Adail. Felly bydd angen cynnal Asesiad Canlyniadau Llifogydd.

Mae posibilrwydd cymedrol bod y tir amaethyddol gorau a mwyaf amlbwrpas yn bresennol. Mae'n fwyaf tebygol y bydd ar ffurf mosaig o raddau 3a, 3b a 4; mae'n fwyaf tebygol o fod ar ffurf is-radd 3b yn bennaf.

## 14.3 Aneddiadau Cyswllt a Lleoliadau Eraill tu allan i'r Ganolfan Gwasanaethau

14.3.1 Mae'r materion a chyfyngiadau manwl sy'n dilyn yn ymweud ag Aneddiadau Cyswllt a Lleoliadau Eraill y Tu Allan i'r Canolfannau Gwasanaethau a dylid eu hystyried ochr yn ochr â'r materion a chyfyngiadau cyffredinol hynny sydd wedi'u nodi eisoes yn y Trosolwg o'r Grŵp Aneddiadau.

14.3.2 Mae lleoliad yr Aneddiadau Cyswllt, fel y maent wedi'u rhestru yn y datganiad rhagarweiniol, wedi'i ddangos ar y Map Cynigion cyffredinol. Nid yw Mapiau Mewnosod unigol wedi'u darparu ar gyfer Aneddiadau Cyswllt na ffiniau anheddiad ychwaith.

14.3.3 Nid oes tir wedi'i neilltuo'n benodol i'w ddatblygu mewn lleoliadau heblaw'r Ganolfan Gwasanaethau .

14.3.4 Yng nghyd-destun tai yn benodol, mae'r ymrwymiadau (anheddau a gwblhawyd a'r rheini y mae caniatâd ar eu cyfer ond sydd heb eu hadeiladu

neu eu cwblhau eto) sydd wedi'u nodi yn Nhabl 14.03 yn bodoli eisoes o fewn yr Aneddiadau Cyswllt ac mewn Lleoliadau Eraill o fewn y Grŵp (hynny yw, heb gynnwys y Ganolfan Gwasanaethau). Mae niferoedd y tai ar ben hynny y cafwyd caniatâd ar eu cyfer yn amcangyfrifon ar gyfer 2010 a byddant yn newid yn ystod cyfnod y Cynllun:

**Tabl 14.03. Crynodeb o'r Ddarpariaeth a'r Cyfleoedd sy'n Weddill mewn Aneddiadau a Lleoliadau y Tu Allan i Ganolfan Gwasanaethau Gwledig Llanilar**

| Cyfanswm y Cyfleoedd Datblygu ar gyfer tai | Tai a gwblhawyd (unedau wedi'u codi eisoes ers dechrau cyfnod y Cynllun (01/04/2007 i 31/03/2010) | Nifer y tai ar ben hynny y cafwyd caniatâd ar eu cyfer fis Awst 2010 | Gweddill y Cyfleoedd fis Awst 2010 |
|---|---|---|---|
| 54 | 7 | 38 | 9 |
| Y nifer sy'n Dai Fforddiadwy: | 0 | 6 | |

14.3.5 Bydd pob datblygiad tai mewn 'Aneddiadau Cyswllt a Lleoliadau Eraill' yn amodol ar Bolisi S04. Mae cyfyngiadau'n bodoli mewn perthynas â lefel y datblygiad a ganiateir mewn unrhyw Anheddiad Cyswllt – I gael manylion pellach gweler Polisi S04 ac Atodiad 5 Cyfrol 1.

14.3.6 Ni chaniateir tai'r farchnad agored yn y 'Lleoliadau Eraill'. Gan hynny, yr unig adeg y bydd Datblygiad Tai yn cael ei ganiatáu yn y 'Lleoliadau Eraill' yw lle gellir ei gyfiawnhau yn unol â TAN 6 fel annedd ar gyfer menter wledigneu, yn amodol ar gyflawni holl feini prawf Polisi S04, lle gellir profi'r angen am dŷ fforddiadwy (Gweler Polisi S04 ac S05).

14.3.7 Yn y blynyddoedd diwethaf bu galw cyfyngedig am dwf yn Aneddiadau Cyswllt Llanilar. Ar hyn o bryd, dim ond Lledrod a Llanfihangel-y-Creuddyn sy'n cynnig unedau fforddiadwy, sef 6.

14.3.8 Nid yw'r Aneddiadau Cyswllt canlynol wedi'u cysylltu â system garthffosydd gyhoeddus: Cnwch-coch, Lledrod a Llanfihangel-y-Creuddyn. Mae cyfleuster trin carthion lleol ar gyfer Llanafan.

14.3.9 Anogir datblygwyr i geisio gwybodaeth yn gynnar gan ddarparwyr, cyn cyflwyno cais cynllunio, ynghylch a oes unrhyw gyfyngiadau mewn cysylltiad â darparu cyfleustodau.

14.3.10 Mae ysgolion cynradd yn Llanafan a Lledrod. Ar hyn o bryd mae'r Cyngor yn adolygu'r ddarpariaeth addysg ledled y Sir ac mae'r adroddiad 'Datblygu Addysg yng Ngheredigion' wedi'i gynhyrchu. Nid oes cynlluniau pendant ar hyn o bryd ar gyfer y ddwy ysgol. Fodd bynnag, bydd angen cadw'r adroddiad ac unrhyw gynlluniau at y dyfodol dan adolygiad oherwydd gallai fod goblygiadau o ran defnydd tir.

14.3.11 Mae lefel y cyfleusterau'n amrywio'n fawr rhwng y naill Anheddiad Cyswllt a'r llall. Ceir dewis da o wasanaethau yn Llanafan ac yn Lledrod sy'n cynnwys

ysgol gynradd, neuadd gymuned a chyfleusterau chwaraeon. Yn gyffredinol, mae rhyw fath o gyfleuster yn y rhan fwyaf o'r Aneddiadau Cyswllt, ar ffurf modurdy neu neuadd gymunedol fel arfer.

14.3.12 Mae parth llifogydd C2 yn effeithio ar rannau o Ledrod a Llanfihangel-y-Creuddyn, er nad oes cyfyngiad sylweddol ar yr un ohonynt. Ni chaniateir datblygu mewn lleoliadau a effeithir gan y parth hwnnw onid yw'n gyson â chanllawiau cenedlaethol a byddai angen cynnal Asesiad Canlyniadau Llifogydd i benderfynu a yw'n addas ai peidio. Nid yw'n debygol y bydd datblygu preswyl mewn ardaloedd o'r fath yn dderbyniol.

# 15. Datganiad Grŵp Aneddiadau: Grŵp 15: Llan-non

## 15.1 Trosolwg o'r Grŵp Aneddiadau:

**Canolfan Gwasanaethau Gwledig:** **Llan-non**

**Aneddiadau Cyswllt (y cyfan yng Ngheredigion):**
Bethania
Cross Inn (Llan-non)
Nebo

**Darpariaeth Dai (2007-2022):**

| | | **Twf Tybiedig** | | **Cyfleoedd datblygu y dibynnir arnynt i gyflenwi (b):** | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | **a** | **b** | **c** | **d** | **e** | **f** | **g** | **h** | **i** |
| **Grŵp Aneddiadau** | | **% y Rhaniad** | **Darpariaeth Dybiedig yn seiliedig ar angen o 6000** | **Ymrwymiadau ar 31 Awst 2010** | **Dyraniadau Tir y Dibynnir arnynt i gyflenwi (b)** | **Safleoedd annisgwyl y dibynnir arnynt i gyflenwi (b)** | **Lwfans heb ei ddyrannu y dibynnir arnynt i gyflenwi (b)** | **Hygblygrwydd: Safleoedd annisgwyl yn y Ganolfan Gwasanaethau na ddibynnir arnynt i gyflenwi (b)** | **Hygblygrwydd: Dyraniadau yn y Ganolfan Gwasanaethau na ddibynnir arnynt i gyflenwi (b)** | **Cyfanswm y Cyfleoedd Datblygu i Gyflenwi (b)** |
| **Llan-non** | Grŵp Aneddiadau | 100.0 | 147 | 74 | | | | | | |
| | **Canolfan Gwasanaethau** | **373.5** | **108** | **43** | 65 | **0** | **0** | **0** | 20 | **128** |
| | Aneddiadau Cyswllt a Lleoliadau Eraill | 26.5 | 39 | 31 | | | 8 | | | 39 |
| Mae manylion y safleoedd penodol a neilltuwyd i ddiwallu'r gofynion a'r anghenion sydd wedi eu nodi i'w gweld yn Rhestr y Safleoedd a Neilltuwyd Tabl 15.02. | | | | | | | | | | |

15.1.1 Saif Grŵp Aneddiadau Llan-non ar arfordir canol Ceredigion, 8 cilometr i'r gogledd i Ganolfan Gwasanaethau Trefol Aberaeron a 18 cilometr i'r de i Ganolfan Gwasanaethau Trefol Aberystwyth. Er bod pob un o aneddiadau'r Grŵp yn diwallu llawer o'u hanghenion yn Aberaeron ac Aberystwyth, caiff nifer o anghenion beunyddiol Llan-non eu diwallu yn y pentref ei hun ac felly mae iddo rôl fel Canolfan Gwasanaethau ar lefel leol.

15.1.2 Mae'r Grŵp Aneddiadau o faint canolig ac mae'r rhan fwyaf o'i aneddiadau yn y mewndir. Mae'r aneddiadau hyn yn debyg o ran eu maint ar y cyfan: yn y mwyaf, Nebo, mae oddeutu 42 o anheddau ac yn y lleiaf.

15.1.3 Diffiniwyd y Grŵp Aneddiadau'n bennaf ar sail hwylustod y mynediad yr Aneddiadau Cyswllt â Llan-non.

15.1.4 Yn 2007 roedd stoc dai Llan-non (gan gynnwys Llansanffraid) yn 338 o unedau. Mae'r cynnydd a gynigir yn nifer y tai dros cyfnod y Cynllun yn cyfateb i 108 o unedau, sef cyfradd dwf o 31.9% ar gyfer y Ganolfan Gwasanaethau Gwledig. Ystyrir bod y lefel twf yn dderbyniol, yn arbennig gan mai diben y Cynllun yw symud oddi wrth ddosbarthu datblygiadau ar wasgar ac, yn lle hynny, canolbwyntio twf yn y lleoliad mwyaf cynaliadwy, sef Llan-non yn yr ardal benodol hon. Ar ben hynny, ystyrrir bod modd i'r Ganolfan Gwasanaethau ddygymod â'r lefel ddatblygu a gynigir heb gael effaith negyddol sylweddol ar y gymuned a'r iaith Gymraeg, heb fod rhaid rheoli cyfradd gyffredinol datblygu. Gan hynny ni fydd datblygu fesul cyfnod yn gymwys i safleoedd datblygu tai o fewn yr anheddiad hon, Credir hefyd y bydd y twf a neilltuwyd ar gyfer Llan-non yn gymorth i gynnal gwasanaethau lleol ac y bydd polisïau'r cynllun yn cynorthwyo hefyd i wella cyfleoedd economaidd yn y Ganolfan Gwasanaethau.

**Tirwedd**

15.1.5 Mae gwrthgyferbyniad mawr rhwng tirwedd Llan-non a'i Grŵp Aneddiadau a thirwedd yr ardal o'i chwmpas, oherwydd y cymysgedd o amgylcheddau arfordirol a mewndirol sy'n ei nodweddu. Ceir traeth gro a cherrig a chlogwyni clog-glai y tu ôl iddo sy'n cynnig safleoedd nythu i lawer o adar y môr.

15.1.6 Mae hanes wedi dylanwadu'n gryf ar dirwedd Llan-non ac mae'r môr ac afonydd Peris a Chledan yn chwarae rhan bwysig. Mae bodolaeth y dull canoloesol o ffermio slangau neu leiniau hir ar feysydd agored yn dal yn amlwg yn Llansanffraid heddiw.

15.1.7 Ymhellach i'r mewndir mae tirwedd y Grŵp yn codi'n llwyfandir tonnog a dyffrynnoedd yn torri drwyddo. Pan ddewch chi i Fethania, a saif ar lwyfandir y Mynydd Bach, gallwch weld Mynyddoedd Cambria yn y pellter.

15.1.8 Mae mân amrywiadau i'w gweld drwyddi draw, sy'n ymwneud ag uchder a pha mor agored yw'r tir i'r elfennau. Mae'r ffactorau hyn yn dylanwadu ar batrymau llystyfiant, ac o ganlyniad mae'r mannau mwy cysgodol yn meddu ar fwy o berthi a choed collddail a phrysgwydd.

15.1.9 Mae rhannau o Grŵp Aneddiadau Llan-non o fewn Ardal Tirwedd Arbennig 6: Ceinewydd hyd at Lanrhystud. Dylai ceisiadau i ddatblygu o fewn Ardal Tirwedd Arbennig fod yn unol â Pholisi DM18.

**Cadwraeth Natur**

15.1.10 I'r gorllewin i Lan-non mae Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDdGA) Traeth Llan-non ac i'r gogledd mae Gwarchodfa Ymddiriedolaeth Bywyd Gwyllt Odynnau Calch Aberstrincell. Ymhellach i'r dwyrain mae SoDdGA Cors Caranod, Ardal Cadwraeth Arbennig Rhos Talglas, SoDdGA Rhos Talglas a Chors yr Hafod, SoDdGA Cors Llyn Farch a Llyn Fanod a Gwarchodfa Ymddiriedolaeth Bywyd Gwyllt Rhos Glandenys (gweler y Map Cynigion).

15.1.11 Y tu allan i'r safleoedd a ddiogelir, ceir amryw gynefinoedd o fewn y Grŵp, y gallai nifer ohonynt fod yn gynefinoedd â blaenoriaeth (cynefinoedd â blaenoriaeth y Cynllun Gweithredu Bioamrywiaeth, cynefinoedd A42 sydd o'r pwys mwyaf ar gyfer cadwraeth neu gynefinoedd lleol â blaenoriaeth). Yr hyn a geir yn bennaf yn Llan-non yw glaswelltir niwtral wedi'i wella a'i led-wella, coetir llydanddail lled-naturiol, prysgwydd, llysiau cynefinol tal a pherthi. O fewn y Grŵp ehangach hefyd ceir mignenni dyffryn, corlwyni rhostir gwlyb, glaswelltir corsiog, ffeniau a glaswelltir asidig wedi'i led-wella. Hefyd ceir amryw gyrsiau dŵr a phyllau dŵr.

15.1.12 Mae nifer o rywogaethau a ddiogelir a rhywogaethau â blaenoriaeth o fewn y Grŵp. Dylid tynnu sylw'n benodol at gofnodion o fritheg y gors, gweirlöyn bach y waun ac ysgyfarnogod. Hefyd mae amryw Orchmynion Cadw Coed i'r dwyrain i Lan-non ac ym mhob rhan o'r Grŵp.

**Mwynau**

15.1.13 Nid oes adnoddau mwynol o agregau cerrig mâl o fewn y Grŵp Aneddiadau hwn ac nid oes chwareli cerrig gweithredol. Fodd bynnag, mae chwarel cerrig fach ym Moelfryn Maen, tua hanner cilomedr i'r de i Fethania, a oedd hyd at ychydig flynyddoedd yn ôl (pan ddaeth y caniatâd i ben) yn cloddio cerrig o Ffurfiant Mynydd Bach, sy'n rhan o Grŵp Gritiau Aberystwyth, i'w defnyddio'n bennaf fel deunydd llenwi gradd isel mewn gwaith peirianegol yn yr ardal leol.

15.1.14 Mae Llan-non/Llansanffraid yn sefyll ar lwyfan o dywod a graean rhewlifol, sy'n ymestyn allan i'r môr y tu draw i'r forlin gyn-rewlifol. Mae hefyd yn mewnlenwi rhan o Gwm Peris a rhannau isaf Afon Cledan. Mae'r brif Ardal Diogelu Mwynau a ddynodwyd dan Bolisi LU27 yn cynnwys y cyfan o Lan-non (heblaw pwynt mwyaf deheuol Llan-non lle mae'n codi ar ochr y bryn tua'r mewndir o'r Gefnffordd) ac yn ymestyn i'r de mor bell â Morfa Farm (gweler y Map Cynigion). Yr unig Ardal Diogelu Mwynau arall o fewn y Grŵp yw honno sydd o fewn dyffryn Afon Arth, gan gynnwys y man lle mae'n mynd drwy Bontsaeson. O fewn yr Ardaloedd Diogelu Mwynau mae Polisi LU30 yn gymwys. Nid oes unrhyw adnoddau mwynol o fewn neu'n gyfagos i Cross Inn, Nebo na Bethania. Nid oes safleoedd tywod a graean gweithredol o fewn ardal y Grŵp Aneddiadau hwn.

## 15.2 Canolfan Gwasanaethau Gwledig: Llan-non

15.2.1 Bydd yn rhaid i unrhyw ddatblygiad sy'n digwydd o fewn y Ganolfan Gwasanaethau gadw at Bolisi S01: Twf Cynaliadwy, ac S03: Datblygu mewn Canolfannau Gwasanaethau Gwledig yn ogystal â phob polisi S, LU a DM sy'n berthnasol i'r cynigion sy'n cael eu hystyried.

15.2.2 Mae'r wybodaeth a nodir isod yn berthnasol i Llan-non yn ei gyfanrwydd a bydd yn cael ei ystyried mewn perthynas â phob cais cynllunio. Ceir gwybodaeth ychwanegol y dylid ei chymryd i ystyriaeth mewn perthynas â safleoedd a neilltuwyd yn y Rhestr Safleoedd a Neilltuwyd (Tabl 15.02).

15.2.3 Saif Llan-non ar gefnffordd yr A487. Er ei bod yn cael ei hystyried yn un Ganolfan Gwasanaethau Gwledig, mae'n cynnwys dau anheddiad gwahanol: Llan-non a Llansanffraid, a Llansanffraid sydd agosaf at yr arfordir. Er bod dau anheddiad gwahanol mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn bwriadu neilltuo tir yn Llan-non yn unig. Mae dau reswm dros hynny. Yn gyntaf, mae'r newid yn yr hinsawdd yn debygol o effeithio ar ardaloedd yr arfordir ac arwain at erydu'r glannau. O wrthod cynigion i ddatblygu yn yr ardal hon mae'r Cyngor yn manteisio ar y cyfle i ymateb i effeithiau'r newid yn yr hinsawdd. Yn ail, mae'r ardal yn enghraifft ragorol o slangiau canoloesol a ddylai gael ei diogelu a'i cynnal, ac felly dylid gwrthod cynigion i ddatblygu.

15.2.4 Mae'r anheddiad yn cynnig dewis da o gyfleusterau a gwasanaethau, gan gynnwys ysgol gynradd (â lle i 60 o ddisgyblion), siop gyffredinol/swyddfa bost, tafarn, modurdy, neuadd bentref, addoldy, a lle chwarae.

15.2.5 Mae'r wybodaeth a roddir isod yn gymwys i Lan-non a Llansanffraid gyda'i gilydd. Rhoddir gwybodaeth ychwanegol y mae angen ei hystyried mewn perthynas â Safleoedd a Neilltuwyd yn y Rhestr y Safleoedd a Neilltuwyd (Tabl 15.02).

**Mynediad a Thrafnidiaeth**

15.2.6 Mae'r anheddiad yn sefyll ar Gefnffordd yr A487 ac mae ganddo gysylltiadau mynediad a thrafnidiaeth da, ac mae gwasanaethau bws rheolaidd ar ei gyfer. Bydd yn ofynnol i ddatblygiadau mewn lleoliadau sy'n cael mynediad o'r Gefnffordd gwrdd â'r safonau mynediad uwch sydd wedi'u gosod gan yr Asiantaeth Cefnffyrdd.

**Darpariaeth ar gyfer twf Tai**

15.2.7 Mae'r CDLl wedi pennu twf tai dichonol am 108 o unedau ar gyfer Llan-non yn ystod cyfnod y Cynllun.

**Tabl 15.01: Darpariaeth Dai ar gyfer Canolfan Gwasanaethau Llan-non**

| Darpariaeth ar gyfer twf Tai | Tai a gwblhawyd (unedau wedi'u codi eisoes ers dechrau cyfnod y Cynllun (01/04/2007 i 31/03/2010) | Nifer y tai ar ben hynny y cafwyd caniatâd ar eu cyfer fis Awst 2010 | Gweddill y Cyfleoedd fis Awst 2010 |
|---|---|---|---|
| **108** | **14** | **29** | **65** |
| **Y nifer sy'n Dai Fforddiadwy:** | **4** | **4** | |

15.2.8 Fis Awst 2010 roedd 43 ymrwymiad, sef 14 uned wedi eu cwblhau a 29 caniatâd heb eu gweithredu. Mae'r caniatad sydd heb eu gweithredu yn gymysgedd o ddatblygiadau bychan ac mae un datblygiad preswyl ar gyfer stad fawr o'r enw Stad Craig Ddu, sy'n safl a neilltuwyd yn y Cynllun Datblygu Lleol (H1502). Mae gwaith datblygu ail gyfnod y stad yn awr ar gychwyn.

15.2.9 Rhoddir cyfle i ddarparu'r nifer o unedau sy'n weddill, a nodir yn y Cynllun Datblygu Lleol (65 uned) trwy neilltuo 4 safle (5.15 ha) fel y nodir yn y Rhestr Safleoedd a Neilltuwyd (Tabl 15.02) ac a ddangosir ar y Map Cynigion (gweler H1501-H1503). Mae'r safleoedd a neilltuwyd wedi cael eu hasesu (gweler y Papur Pwnc Asesu a Neilltuo Safleoedd 2011) a nodir mai dyma'r opsiynau gorau yn y Ganolfan Gwasanaethau o ran darparu ar gyfer twf mewn lleoliad cynaliadwy ac mewn lleoliad a fydd yn gweddu i'r ffurf adeiledig bresennol ac yn ategiad cadarnhaol iddi.

15.2.10 Mae'n bosibl fod rhywfaint o gyfle yn bodoli i ddatblygu safleoedd annisgwyl o fewn ffiniau'r anheddiad. Gan hynny ni ellir dibynnu arnynt i ddarparu cyfle i gwrdd â nifer y tai a ddynodir ar gyfer y Ganolfan Gwasanaethau hon dros cyfnod y Cynllun. Lle bydd safleoedd annisgwyl yn dod gerbron bydd angen penderfynu arnynt yn unol â Pholisi S03.

15.2.11 Mae'n ofynnol i bob datblygiad ar safle a neilltuwyd neu safle annisgwyl gydymffurfio gyda Pholisi S01 ac S02. Ar wefan y Cyngor ceir adroddiadau misol sy'n diweddaru'r sefyllfa mewn perthynas â nifer yr unedau sy'n dal i fod heb eu hymrwymo, allan o'r cyfanswm o 108 uned.

15.2.12 Yn unol â Pholisi S03 ni chaniateir datblygiad a fydd yn arwain at gynyddu nifer y tai yn uwch na'r hyn â bennir ar gyfer y Ganolfan Gwasanaethau Trefol, hyd yn oed os oes tir a neilltuwyd yn parhau i fod ar gael. Gan hynny er fod cyfle yn bodoli ar gyfer lleiafswm o 128 uned yn bodoli yn y Cynllun (gweler y Tabl ar ddechrau'r Datganiad Grwpiau Anheddiad), ni roddir caniatad ar gyfer mwy na 108 uned. Mae'r cyfle ychwanegol wedi cael ei gynnwys yn y Cynllun Datblygu Lleol er mwyn darparu rhywfaint o hyblygrwydd i sicrhau bod y ceisiadau yn dod gerbron i ddarparu ar gyfer y 108 uned.

15.2.13 Fel y nodwyd yn flaenorol uchod, nid oes rheswm dros gredu y bydd lefel y twf a gynigir ar gyfer Llan-non yn cael effaith negyddol ar y gymuned a'r iaith Gymraeg yno. Gan hynny nid oes angen rheoli ar ba raddfa y bydd datblygiadau yn dod gerbron yn ystod cyfnod y Cynllun. Felly ni fydd angen '**datblygu fesul cyfnod**' i'r perwyl hwnnw, fel y diffinnir hynny yn y Rhestr Termau yng Nghyfrol 1 y Cynllun Datblygu Lleol.

15.2.14 Bydd Polisi LU05 yn arbennig o berthnasol o safbwynt y ffordd y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn penderfynu ar geisiadau cynllunio er mwyn sicrhau bod pob caniatâd cynllunio a roddir yn cael ei droi'n dai a adeiladir ar gyfer y Ganolfan Gwasanaethau. Gan hynny bydd angen bod unrhyw ganiatad a roddir mewn perthynas â safleoedd a neilltuwyd (ac mewn rhai achosion, mewn perthynas â safleoedd annisgwyl) yn adlewyrchu Polisi LU05 (Maen Prawf 1) yn arbennig, sy'n mynnu, lle bo'n briodol, mai rhan yn unig o safle fydd yn cael ei ganiatáu ar y tro. Gan hynny bydd safleoedd yn y Ganolfan Gwasanaethau hon yn ddarostyngedig i 'ddatblygu fesul cyfnod', fel y'i diffinir ym Mholisi LU05 (gweler hefyd y diffiniad pellach yn y Rhestr Termau yng Nghyfrol 1) oni bai bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno, yn y drafodaeth cyn gwneud cais, nad oes angen hynny.

15.2.15 Mae cyfyngiadau sy'n ymwneud â seilwaith (fel y nodir yn yr adran ar Gyfleustodau isod) yn golygu na fydd oddeutu 20 hyd 50 o'r unedau a allai ddod ymlaen yn cael eu caniatáu hyd nes y ceir ymrwymiad i uwchraddiadau trwy Raglen CRhA DCWW. Fel y nodir osod mae Llanrhystud a Llan-non yn rhannu'r un Gwaith Trin Dŵr Gwastraff, felly wrth penderfynu ar geisiadau cynllunio bydd yn rhaid ystyried y ddau anheddiad ar y cyd nes bod yr uwchraddiadau wedi digwydd. Unwaith y bydd ymrwymiad i uwchraddio, a gallai hynny fod mor fuan â 2015, yna gallai'r datblygiad fynd yn ei flaen yn unol â Pholisi DM12. Anogir datblygwyr i baratoi cynlluniau gan ragweld ymrwymiad o'r fath fel na fydd oedi diangen o ran datblygu.

15.2.16 Nodir y dwyseddau tai ar gyfer Safleoedd a Neilltuwyd yn y Rhestr Safleoedd a Neilltuwyd. Y dwysedd tai cyfartalog yr hectar ar y Safleoedd a Neilltuwyd yng Nghanolfan Gwasanaethau Llan-non yw 16.6 uned yr hectar. Dylid cymryd y ffigur hwn o 16.6 uned yr hectar fel canllaw dechreuol ar gyfer safleoedd datblygu annisgwyl yn yr anheddiad.

**Gofynion Economaidd:**

15.2.17 Ceir nifer o fusnesau bach yn Llan-non sy'n diwallu anghenion lleol, gan gynnwys depo gwerthu ceir. Yn ogystal â hynny, mae nifer o siopau gan gynnwys siop modurdy a nifer bach o siopau arbenigol, er enghraifft siop cigydd.

15.2.18 Nid oes unrhyw safleoedd cyflogaeth aml-ddefnydd wedi cael eu neilltuo ar gyfer y Ganolfan Gwasanaethau gan fod cynigion ar gyfer datblygu yn y dyfodol yn fwy tebygol o ddod gerbron ar ffurf unedau sengl, yn absenoldeb cyllid cyhoeddus nac arian preifat penodol. Mae'n fwy priodol delio gyda cheisiadau am unedau sengl ar sail polisïau sy'n seiliedig ar feini prawf yn hytrach na thrwy neilltuo tir penodol. Gan hynny bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn annog datblygu unedau o fewn neu gerllaw y Ganolfan

Gwasanaethau. Bydd angen i unrhyw ddatblygiad sydd i ddigwydd ar safleoedd nad ydynt wedi cael eu neilltuo gydymffurfio â Pholisi S03 a'r holl bolisïau LU (LU11- LU21 yn benodol a DM.

15.2.19 O ran manwerthu, nid yw'r Cynllun Datblygu Lleol yn neilltuo unrhyw safleoedd penodol yn y Ganolfan Gwasanaethau. Ar hyn o bryd, darperir ar gyfer y gymuned gan ystod o gyfleusterau siopa cyfleus, a ddylai gael eu cynnal oherwydd statws yr anheddiad fel Canolfan Gwasanaethau. Anogir datblygu mwy o gyfleusterau manwerthu yn yr anheddiad, yn amodol ar iddynt fod yn unol â Pholisi S03 a phob polisi LU a DM perthnasol.

**Cyfleustodau**

15.2.20 Mae dŵr gwastraff o Lan-non (a Llansanffraid) yn llifo i Waith Trin Dŵr Gwastraff Llanrhystud. Er bod rhyfaint o gapasiti ychwanegol yn y Gwaith Trin Dŵr Gwastraff nid yw hynny'n ddigon i ddygymod â'r cyfan o'r tao yn Llan-non a Llanhystud. Bydd angen arian CRhA trwy DCWWW er mwyn cyflawni'r gwelliannau hyn. Mae'r cyfyngiadau sydd ar safleoedd a'r gofynion penodol a geisir o ran materion sy'n ymwneud â dŵr a charthffosiaeth i'w gweld ar wefan y Cyngor.

15.2.21 Nid yw'r Awdurdod Lleol yn ymwybodol o unrhyw faterion sy'n ymwneud â chapasiti mewn cysylltiad â thrydan ar adeg ysgrifennu'r cynllun. Dylai datblygwyr gysylltu â'r darparwyr cyfleustodau perthnasol i gadarnhau bod capasiti ar gael cyn gwneud cais.

15.2.22 Mae Rhestr y Safleoedd a Neilltuwyd (Tabl 15.02) yn dangos y cyfyngiadau sy'n ymwneud â safleoedd penodol a sut y gellid eu lliniaru.

**Addysg**

15.2.23 Mae ysgol gynradd o fewn Llan-non. Ar hyn o bryd mae'r Cyngor yn adolygu'r ddarpariaeth addysg ledled y Sir ac mae'r adroddiad 'Datblygu Addysg yng Ngheredigion' wedi'i gynhyrchu. Nid oes cynlluniau pendant ynghylch yr ysgol hon neu ysgolion eraill sydd yn y Grŵp Aneddiadau hwn ar hyn o bryd. Serch hynny, bydd angen dal sylw ar yr adroddiad ac unrhyw gynlluniau yn y dyfodol oherwydd gallent greu goblygiadau o ran defnydd tir.

**Cyfleusterau Adloniant, Hamdden a Chymunedol**

15.2.24 Mae tir ar gael i'r de i Lansanffraid ar gyfer defnydd adloniadol gan y gymuned ac mae lle chwarae bach â chyfarpar, maes chwaraeon a chwrt caled yn bodoli o fewn prif graidd Llan-non.

15.2.25 Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ceisio darparu ychwaneg o fannau agored ar nifer o'r Safleoedd a Neilltuwyd yn unol â Pholisi LU24. Mae gwybodaeth ynghylch a yw darpariaeth yn ofynnol ar safleoedd penodol yn Nhabl 15.02: Rhestr y Safleoedd a Neilltuwyd.

**Llifogydd**

15.2.26 Mae'r gorlifdir yn effeithio ar aneddiadau Llan-non a Llansanffraid. Mae'r rhan fwyaf o Lansanffraid o fewn y parth llifogydd C2, sy'n ymestyn ar draws i'r gogledd i Lan-non (gweler y Map Cyfyngiadau). Ni fydd datblygu mewn

parth llifogydd C ond yn dderbyniol os yw'n gyson â Chanllawiau Cenedlaethol a bydd angen cyflwyno Asesiad Canlyniadau Llifogydd fel rhan o unrhyw gais i benderfynu a yw'n addas. Nid yw datblygu preswyl yn debygol o fod yn dderbyniol. Mae gweddill Llan-non o fewn Parth B.

**Ystyriaethau Eraill**

15.2.27 Yn Llansanffraid diogelir y slangiau canoloesol gan Ardal Gadwraeth (gweler y Map Cynigion). Dylai cynllun, dyluniad, maint, ffurf a màs unrhyw ddatblygiadau yn yr ardal hon fod yn ystyriol o'r Ardal Gadwraeth a'i chynnal gan roi sylw penodol i'r adeiladau rhestredig sy'n gyfagos i'r safle datblygu neu yn y cyffiniau (gweler Polisi DM07). O ran safleoedd sydd wedi eu neilltuo, bydd Rhestr y Safleoedd a Neilltuwyd yn dangos a yw'r safle o fewn ardal gadwraeth neu a yw'n adeilad rhestredig neu'n cynnwys adeilad rhestredig.

**Cyfeiriad Twf yn y Dyfodol**

15.2.28 Bydd cyfeiriad y twf yn Llan-non yn y dyfodol i'r gogledd yn gyfagos i safle H1503 sydd wedi'i neilltuo.

**Tabl 15.02: Rhestr y Safleoedd a Neilltuwyd: Canolfan Gwasanaethau Gwledig Llan-non**

**Safleoedd a Neilltuwyd ar gyfer Tai**

| | |
|---|---|
| **Cyfeirnod Safle** | H1501 |
| **Enw** | Tir y tu ôl i Bont Pen-lôn |
| **Arwynebedd (ha)** | 1.30 |
| **Cynnig** | Tai cyffredinol gyda thai fforddiadwy<br><br>Dwysedd canllaw yr ha gros: 15<br>Amcangyfrif o'r nifer terfynol: 20<br>Amcangyfrif o nifer y Tai Fforddiadwy: 4.0 |
| **Nodweddion y Safle, Cyfyngiadau a Gofynion** | |
| Safle Maes Glas<br><br>Bydd yn ofynnol ymchwilio ynghylch mynediad cyfyngedig i bennu atebion mynediad.<br><br>Wrth ddatblygu'r safle bydd angen ystyried y tai preswyl presennol er mwyn sicrhau na fydd dim tai'n edrych i lawr ar dai eraill.<br><br>Mae coed a pherthi yn eu llawn dwf o gwmpas y safle ac mae coetir bach (cynefin â blaenoriaeth) i'r gogledd i'r safle. Bydd angen gwarchod a rheoli'r rhain yn unol â Pholisïau DM10, DM15 a DM20. Dylid cynnwys clustogfa o 1m o leiaf o'r canopi/clawdd, gan ddibynnu ar adeiledd y gwreiddiau.<br><br>Mae Afon Peris (cynefin â blaenoriaeth) yn rhedeg i'r gogledd i'r safle a bydd angen ei gwarchod a'i rheoli'n unol â Pholisïau DM15 a DM22. Bydd angen clustogfa o 7m o leiaf rhwng y cwrs dŵr a'r datblygiad. | |

| |
|---|
| Glaswelltir sydd wedi'i led wella yw rhan fechan o'r safle a dylid ei ddiogelu a'i reoli'n unol â Pholisi DM15.<br><br>Bydd angen cyflwyno arolygon ac adroddiadau priodol gyda chynigion a gwarchod a rheoli rhywogaethau, cynefinoedd a chysylltedd ecolegol yn unol â pholisïau cenedlaethol a Pholisïau DM14 a DM15. Yn benodol, efallai y bydd angen cynnal arolygon o ystlumod, moch daear ac ymlusgiaid.<br><br>Dylid cynnwys camau i wella bioamrywiaeth, e.e. darparu mannau yn yr adeilad i ystlumod, creu clawdd, plannu coed ac ati., fel rhan o unrhyw gynnig datblygu yn unol â Pholisïau DM14 a DM15.<br><br>Mae'r cyfyngiadau sydd ar safleoedd a'r gofynion penodol a geisir o ran materion sy'n ymwneud â dŵr a charthffosiaeth i'w gweld ar wefan y Cyngor.<br><br>Mae pen gogleddol y safle datblygu arfaethedig yn gyfagos i Gwrs Dŵr Afon Peris. Mae perygl llifogydd afonol ar ran fach o derfyn gogleddol y safle datblygu arfaethedig ac mae o fewn ardaloedd ar fapiau amlinell diwygiedig Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru lle mae tebygolrwydd o lifogydd afonol o 1 mewn 100 mlynedd (1%) ac 1 mewn 1000 o flynyddoedd (0.1%). Bydd yn ofynnol i'r datblygwr wneud arolwg topograffig o'r safle a chadarnhau'r lefelau llawr gorffenedig.<br><br>Os oes oedi gyda chaniatâd cynllunio oherwydd problemau gyda'r seilwaith, anogir datblygwyr i weithio ar fanylion y cais cynllunio yn gynnar ym mhroses y cynllun gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol gan ddisgwyl y caiff gwelliannau eu gwneud drwy raglenni monitro Dŵr Cymru fel na fydd oedi diangen ar ddatblygiadau (Gweler yr adran ynglŷn â Thai uchod).<br><br>Ceisir sicrhau mannau agored ar y safle. Dylid darparu hyn ar ffurf Man Amwynder Naturiol. Gweler Polisi LU24. |

| | |
|---|---|
| **Cyfeirnod Safle** | H1502 |
| **Enw** | Stad Craig Ddu. |
| **Arwynebedd (ha)** | 2.46 |
| **Cynnig** | Tai cyffredinol gyda thai fforddiadwy<br><br>Dwysedd canllaw yr ha gros: 15<br>Amcangyfrif o'r nifer terfynol: 37<br>Amcangyfrif o nifer y Tai Fforddiadwy: 7.4 |
| **Nodweddion y Safle, Cyfyngiadau a Gofynion** | |
| Safle Maes Glas. Mae'n gyfagos i safle sydd â chaniatâd cynllunio ac yn ei gwmpasu'n rhannol.<br><br>Mae coed a pherthi yn eu llawn dwf o gwmpas y safle ac mae'r safle'n gyfagos i goetir (cynefin â blaenoriaeth) i'r gogledd, gogledd-orllewin a gogledd-ddwyrain. Bydd angen gwarchod a rheoli'r rhain yn unol â Pholisïau DM10, DM15 a DM20. Bydd angen i hyn gynnwys clustogfa o 5-10m rhwng y coetir a'r datblygiad i ddarparu coridor bywyd gwyllt. | |

| |
|---|
| Mae Afon Cledan (cynefin â blaenoriaeth) yn rhedeg i'r gogledd ac i'r gogledd ddwyrain i'r safle a bydd angen ei diogelu a'i rheoli'n unol â pholisïau cenedlaethol a Pholisïau DM15 a DM22. Bydd angen i hyn gynnwys o leiaf glustogfa o 7m rhwng y cwrs dŵr a'r datblygiad.<br><br>Bydd angen cyflwyno arolygon ac adroddiadau priodol gyda chynigion a gwarchod a rheoli rhywogaethau, cynefinoedd a chysylltedd ecolegol yn unol â pholisïau cenedlaethol a Pholisïau DM14 a DM15. Yn benodol, efallai y bydd angen cynnal arolygon o ystlumod, moch daear, dyfrgwn ac ymlusgiaid.<br><br>Dylid cynnwys camau i wella bioamrywiaeth, e.e. darparu mannau yn yr adeilad i ystlumod, plannu coed ac ati., fel rhan o unrhyw gynnig datblygu yn unol â Pholisïau DM14 a DM15.<br><br>Mae rhan ogledd-orllewinol y safle datblygu arfaethedig yn gyfagos i Gwrs Dŵr Afon Cledan. Mae'r safle datblygu arfaethedig yn debygol o fod yn agored i'r perygl o lifogydd afonol ac mae o fewn ardal ar fap amlinell diwygiedig Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru lle mae tebygolrwydd o lifogydd afonol o 1 mewn 100 mlynedd (1%).<br><br>Os oes oedi gyda chaniatâd cynllunio oherwydd problemau gyda'r seilwaith, anogir datblygwyr i weithio ar fanylion y cais cynllunio yn gynnar ym mhroses y cynllun gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol gan ddisgwyl y caiff gwelliannau eu gwneud drwy raglenni monitro Dŵr Cymru fel na fydd oedi diangen ar ddatblygiadau (Gweler yr adran ynglŷn â Thai uchod).<br><br>Rhaid i'r datblygwr wneud arolwg topograffig o'r safle a chadarnhau'r lefelau llawr gorffenedig.<br><br>Ceisir sicrhau mannau agored ar y safle. Dylid darparu hyn ar ffurf Man Glas Naturiol Hygyrch Cymunol a Lle Chwarae Naturiol â Chyfarpar. Gweler Polisi LU24. |

| | |
|---|---|
| **Cyfeirnod Safle** | H1503 |
| **Enw** | Tir y tu ôl i Gylch Peris |
| **Arwynebedd (ha)** | 1.39 |
| **Cynnig** | Tai cyffredinol gyda thai fforddiadwy<br><br>Dwysedd canllaw yr ha gros: 20<br>Amcangyfrif o'r nifer terfynol: 28<br>Amcangyfrif o nifer y Tai Fforddiadwy: 5.6 |
| **Nodweddion y Safle, Cyfyngiadau a Gofynion** | |
| Safle Maes Glas<br><br>Wrth ddatblygu'r safle mae angen cynnwys rhwydwaith ffyrdd a all ddarparu ar gyfer datblygu gweddill y safle (heb ei neilltuo) yn y dyfodol.<br>Gallai hyn olygu creu cylchfan fach.<br><br>Dylai'r cynllun gynnwys darpariaeth i gael mynediad i'r tir i'r gogledd a allai fod yn | |

angenrheidiol i ddarparu ar gyfer datblygu pellach yn ystod cyfnodau'r cynllun yn y dyfodol. Ni roddir sicrwydd am gynnwys tir cyfagos ar hyn o bryd gan y byddai angen asesu ei addasrwydd i'w ddatblygu.

Mae coed a pherthi yn eu llawn dwf o gwmpas y safle ac oddi mewn iddo ac mae coetir bach (cynefin â blaenoriaeth) i'r gogledd i'r safle. Bydd angen gwarchod a rheoli'r rhain yn unol â Pholisïau DM10, DM15 a DM20. Dylid cynnwys clustogfa o 1m o leiaf o'r canopi/clawdd, gan ddibynnu ar adeiledd y gwreiddiau.

Bydd angen i hyn gynnwys clustogfa o 7m o leiaf rhwng y cwrs dŵr a'r datblygiad.

Mae cyfran fach o'r safle'n laswelltir niwtral wedi'i led-wella a ddylai gael ei ddiogelu a'i reoli'n unol â Pholisi DM15.

Bydd angen cyflwyno arolygon ac adroddiadau priodol gyda chynigion a gwarchod a rheoli rhywogaethau, cynefinoedd a chysylltedd ecolegol yn unol â pholisïau cenedlaethol a Pholisïau DM14 a DM15. Yn benodol, efallai y bydd angen cynnal arolygon o ystlumod, moch daear, llygod y dŵr, dyfrgwn ac ymlusgiaid.

Dylid cynnwys camau i wella bioamrywiaeth, e.e. darparu mannau yn yr adeilad i ystlumod, creu clawdd, plannu coed ac ati., fel rhan o unrhyw gynnig datblygu yn unol â Pholisïau DM14 a DM15.

Mae'r safle o fewn ffiniau'r gorlifdir eithaf. Dylai'r datblygwr wneud arolwg topograffig o'r safle a chadarnhau'r lefelau llawr gorffenedig.

Os oes oedi gyda chaniatâd cynllunio oherwydd problemau gyda'r seilwaith, anogir datblygwyr i weithio ar fanylion y cais cynllunio yn gynnar ym mhroses y cynllun gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol gan ddisgwyl y caiff gwelliannau eu gwneud drwy raglenni monitro Dŵr Cymru fel na fydd oedi diangen ar ddatblygiadau (Gweler yr adran ynglŷn â Thai uchod).

Ceisir sicrhau mannau agored ar y safle. Dylid darparu hyn ar ffurf Man Glas Naturiol Hygyrch Cymunol a Lle Chwarae Naturiol â Chyfarpar: gweler Polisi LU24.

## 15.3 Aneddiadau Cyswllt a Lleoliadau Eraill tu allan i'r Canolfannau Gwasanaethau

15.3.1 Mae'r materion a chyfyngiadau manwl sy'n dilyn yn ymwneud ag Aneddiadau Cyswllt a Lleoliadau Eraill y Tu Allan i'r Canolfannau Gwasanaethau a dylid eu hystyried ochr yn ochr â'r materion a chyfyngiadau cyffredinol hynny sydd wedi'u nodi eisoes yn y Trosolwg o'r Grŵp Aneddiadau.

15.3.2 Mae lleoliad yr Aneddiadau Cyswllt, fel y maent wedi'u rhestru yn y datganiad rhagarweiniol, wedi'i ddangos ar y Map Cynigion cyffredinol. Nid yw Mapiau Mewnosod unigol wedi'u darparu ar gyfer Aneddiadau Cyswllt na ffiniau anheddiad ychwaith.

15.3.3 Nid oes tir wedi'i neilltuo'n benodol i'w ddatblygu mewn lleoliadau heblaw'r Ganolfan Gwasanaethau.

15.3.4 Dylid bodloni'r rhan fwyaf o ofyniad tai'r Grŵp, heblaw hynny sydd i'w fodloni yn y Ganolfan Gwasanaethau ei hun, o fewn yr Aneddiadau Cyswllt sydd wedi'u diffinio. Yn yr Aneddiadau Cyswllt llai mae'r datblygu'n debygol o fod ar ffurf unedau sengl gan mwyaf gan ddigwydd yn achlysurol. Gallai fod yn briodol i Aneddiadau Cyswllt mwy gynnwys datblygu Stadau bach yn ogystal â datblygiadau ar safleoedd mewnlenwi neu leiniau sengl.

15.3.5 Yng nghyd-destun tai yn benodol, mae'r ymrwymiadau (anheddau a gwblhawyd a'r rheini y mae caniatâd ar eu cyfer ond sydd heb eu hadeiladu neu eu cwblhau eto) sydd wedi'u nodi yn Nhabl 15.03 yn bodoli eisoes o fewn yr Aneddiadau Cyswllt ac mewn Lleoliadau Eraill o fewn y Grŵp (hynny yw, heb gynnwys y Ganolfan Gwasanaethau). Mae niferoedd y tai ar ben hynny y cafwyd caniatâd ar eu cyfer yn amcangyfrifon ar gyfer 2010 a byddant yn newid yn ystod cyfnod y Cynllun:

**Tabl 15.03. Crynodeb o'r Ddarpariaeth a'r Cyfleoedd sy'n Weddill mewn Aneddiadau a Lleoliadau y tu allan i Ganolfan Gwasanaethau Gwledig Llan-non**

| Cyfanswm y Cyfleoedd ar gyfer Datblygu Tai | Tai a gwblhawyd (unedau wedi'u codi eisoes ers dechrau cyfnod y Cynllun (01/04/2007 i 31/03/2010) | Nifer y tai ar ben hynny y cafwyd caniatâd ar eu cyfer fis Awst 2010 | Gweddill y Cyfleoedd fis Awst 2010 |
|---|---|---|---|
| 39 | 10 | 21 | 8 |
| Y nifer sy'n Dai Fforddiadwy: | 1 | 2 | |

15.3.6 Bydd pob datblygiad tai mewn 'Aneddiadau Cyswllt a Lleoliadau Eraill' yn amodol ar Bolisi S04. Mae cyfyngiadau'n bodoli mewn perthynas â lefel y datblygiad a ganiateir mewn unrhyw Anheddiad Cyswllt – I gael manylion pellach gweler Polisi S04 ac Atodiad 5 Cyfrol 1.

15.3.7 Ni chaniateir tai'r farchnad agored yn y 'Lleoliadau Eraill'. Gan hynny, yr unig adeg y bydd Datblygiad Tai yn cael ei ganiatáu yn y 'Lleoliadau Eraill' yw lle gellir ei gyfiawnhau yn unol â TAN 6 fel annedd ar gyfer menter wledigneu, yn amodol ar gyflawni holl feini prawf Polisi S04, lle gellir profi'r angen am dŷ fforddiadwy (Gweler Polisi S04 ac S05).

15.3.8 O fewn y Grŵp Aneddiadau hyd yma ni chafwyd pwysau am ddatblygu mewn un Anheddiad Cyswllt yn fwy na'i gilydd. Mae darpariaeth o dai fforddiadwy yn aneddiadau Bethania.

15.3.9 Mae carthffosydd cyhoeddus ar gael yn hanner yr Aneddiadau Cyswllt sydd o fewn y Grŵp. Ni cheir rhai o fewn Bethania.

15.3.10 Anogir datblygwyr i geisio gwybodaeth yn gynnar gan ddarparwyr, cyn cyflwyno cais cynllunio, ynghylch a oes unrhyw gyfyngiadau mewn cysylltiad â charthffosydd a darparu cyfleustodau.

15.3.11 Mae lefel y cyfleusterau a gwasanaethau cymunedol yn amrywio ym mhob rhan o'r Grŵp Aneddiadau. Er enghraifft, yn Cross Inn ceir siop fwyd, swyddfa bost a modurdy, tra nad oes cyfleusterau ym Methania.

15.3.12 O fewn Nebo mae'r parth llifogydd C2 yn rhedeg rhwng y ddau glwstwr. Cyfyngir ar ddatblygu yn y lleoliad hwn (gweler y Map Cyfyngiadau). Ni fydd datblygu mewn lleoliadau sydd o dan effaith y parth hwn ond yn cael ei ganiatáu os yw'n gyson â chanllawiau cenedlaethol a byddai angen cyflwyno Asesiad Canlyniadau Llifogydd i benderfynu a yw'n addas. Nid yw datblygu preswyl yn debygol o fod yn dderbyniol mewn ardaloedd o'r fath.

# 16. Datganiad Grŵp Aneddiadau: Grŵp 16: Llanrhystud

## 16.1 Trosolwg o'r Grŵp Aneddiadau:

**Canolfan Gwasanaethau Gwledig :** **Llanrhystud**

**Aneddiadau Cyswllt (y cyfan yng Ngheredigion):** Llangwyrfon

**Darpariaeth Dai (2007-2022):**

| | | Twf Tybiedig | | Cyfleoedd datblygu y dibynnir arnynt i gyflenwi (b): | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | a | b | c | d | e | f | g | h | i |
| Grŵp Aneddiadau | | % y Rhaniad | Darpariaeth Dybiedig yn seiliedig ar angen o 6000 | Ymrwymiadau ar 31 Awst 2010 | Dyraniadau Tir y Dibynnir arnynt i gyflenwi (b) | Safleoedd annisgwyl y dibynnir arnynt i gyflenwi (b) | Lwfans heb ei ddyrannu y dibynnir arnynt i gyflenwi (b) | Hygblygrwydd: Safleoedd annisgwyl yn y Ganolfan Gwasanaethau na ddibynnir arnynt i gyflenwi (b) | Hygblygrwydd: Dyraniadau yn y Ganolfan Gwasanaethau na ddibynnir arnynt i gyflenwi (b) | Cyfanswm y Cyfleoedd Datblygu i Gyflenwi (b) |
| **Llanrhystud** | Grŵp Aneddiadau | 100.0 | 123 | 60 | | | | | | |
| | **Canolfan Gwasanaethau** | **78.9** | **97** | **41** | 56 | **0** | **0** | **0** | 0 | **100** |
| | Aneddiadau Cyswllt a Lleoliadau Eraill | 21.1 | 26 | 19 | | | 7 | | | 26 |

Mae manylion y safleoedd penodol a neilltuwyd i ddiwallu'r gofynion a'r anghenion sydd wedi eu nodi i'w gweld yn Rhestr y Safleoedd a Neilltuwyd Tabl 16.02

16.1.1 Saif Grŵp Aneddiadau Llanrhystud ar arfordir gogledd Ceredigion, ychydig i'r de i Aberystwyth. Er bod pob un o aneddiadau'r Grŵp yn diwallu llawer o'u hanghenion yn Aberystwyth, yn enwedig am nwyddau cymharol, mae Llanrhystud yn diwallu llawer o'u hanghenion beunyddiol.

16.1.2 Mae Llanrhystud yn Grŵp Aneddiadau cymharol fychan, gyda stoc dai o 687 ym mis Gorffennaf 2011. Does gan y Grŵp ond un Anheddiad Cyswllt diffiniedig, sef Llangwyryfon, ond mae aneddiadau bychain a nifer o dai unigol eraill ar wasgar hyd y wlad. Mae Llangwyryfon wedi ei leoli i'r gogledd ddwyrain o Lanrhystud ar y B4576.

16.1.3 Y newid mawr mewn perthynas â'r Ganolfan Gwasanaethau hon yn ystod cyfnod y Cynllun hwn yw'r lefel twf tai a allai ddigwydd. Rhwng 2007 a 2022, mae'r Cynllun yn caniatáu ar gyfer darparu 97 o unedau ychwanegol ar gyfer y Ganolfan Gwasanaethau. Mae hyn yn cymharu ag oddeutu 50 uned a gwblhawyd dros y 15 mlynedd ddiwethaf (yn seiliedig ar gyfartaledd blynyddol rhwng 2001 a 2010). Ond mae cyfraddau twf y gorffennol o fewn y Grŵp Aneddiadau yn ei gyfanrwydd yn dangos nad yw'r cyfle a ddarperir yn y CDLl ar gyfer twf (123 uned) yn wahanol iawn i'r twf sydd wedi digwydd yn y Grŵp dros y blynyddoedd diweddar (90 uned yn seiliedig ar y nifer cyfartalog a gwblhawyd yn flynyddol yn 2001-2011). Ond y mae'n glir fod twf tai yn y Grŵp Aneddiadau yn hanesyddol wedi ei wasgaru, gan amlaf i ffwrdd oddi wrth y Ganolfan Gwasanaethau ei hun. Amlygir hyn yn y ffaith mai 217 yn unig o'r stoc dai o 687 oedd wedi eu lleoli yn y Ganolfan Gwasanaethau yn 2007 Bwriad y CDLl yw canoli'r rhan fwyaf o'r twf o fewn y Canolfannau Gwasanaethau. Er mwyn cyflawni hynny yng Ngrŵp Aneddiadau Llanrhystud bydd yn rhaid ailganoli twf yn y lleoliad mwyaf addas, a fydd yn arwain at lefel uwch o ddatblygiad yn y Ganolfan Gwasanaethau nag a gafwyd yn hanesyddol.

16.1.4 Mae hyn yn arwain at fater penodol iawn sydd angen sylw gofalus, sef y ffaith bod y lefel twf posibl yn uwch nag a brofwyd yn y gorffennol yn y Ganolfan Gwasanaethau ei hun, a'r effaith y gallai hynny ei gael ar wead cymdeithasol yr anheddiad. Gellir rheoli twf trwy osod rheoliadau priodol ar y ffordd y mae'r datblygiad yn digwydd. Bydd datblygu'n raddol fesul cyfnod yn sicrhau nad yw'r holl ddatblygiadau yn dod i law ar yr un pryd. Bydd hyn yn cynorthwyo i gymathu trigolion newydd yn y gymuned bresennol ac yn hwyluso cydlyniad y gymuned (gweler Adran Dai y Datganiad Grŵp Aneddiadau hwn). Bydd sicrhau bod y math cywir o dai yn dod gerbron yr un mor bwysig o ran cydlyniad cymunedol. Bydd defnyddio gwybodaeth leol i helpu i ganfod bylchau yn anghenion tai y cymunedau yn y Grŵp Aneddiadau presennol yn helpu i sicrhau bod y tai a ddarperir yn gallu diwallu angenion y gymuned leol a'u bod felly yn cynorthwyo'r teuluoedd hynny i aros yn yr ardal. Bydd hynny'n cael ei hwyluso ymhellach gan y polisi tai fforddiadwy, sy'n anelu at sicrhau bod 20% o bob datblygiad tai yn fforddiadwy. Mae cyfyngiadau preswylio ar yr unedau fforddiadwy hyn ac mae'r rhain eto yn gymorth i sicrhau bod anghenion 'lleol' yn cael eu diwallu Elfen hanfodol arall yw bod rhaid i unrhyw ddatblygiad newydd gymathu'n faterol yn llwyddiannus gyda'r anheddiad presennol. Bydd gwedd y datblygiad a'r ffordd y mae'n cael ei osod allan yn helpu yn hyn o beth. Bydd

angen gofal i sicrhau bod y datblygiad yn agored ac yn gynhwysol fel nad yw'n arwain at greu 'pentref newydd'.

**Tirwedd**

16.1.5 Saif y Grŵp Aneddiadau ar lain arfordirol Ceredigion, tirwedd a nodweddir gan gyfres o fryniau tonnog sy'n ffurfio cyfres o lwyfandiroedd tonnog a dyffrynnoedd mân afonydd yn torri trwyddynt, sef Carrog, Wyre ac Wyre Fach. Mae'r ardal hon yn agored iawn i'r tywydd ar yr arfordir, ac mae yma gaeau o dir pori wedi'u hamgáu gan gloddiau sydd â pherthi unffurf isel, wedi'u torri â pheiriannau. Prin yw'r coed ar y llwyfandiroedd, ac mae'r gwyntoedd yn llawn halen, ac mae hynny o goed sydd i'w gweld yn aml megis siapiau naddedig unig ar y gorwel. Fodd bynnag, ar lethrau cysgodol ac yn y dyffrynnoedd manwl eu diffiniad sy'n torri ar draws y llwyfandir, mae coetiroedd llydanddail a phrysgwydd yn ffynnu, ynghyd â chlystyrau mawr o lwyni eithin yn agosach i'r môr. Er bod y dirwedd yn agored ac yn ddigysgod, mae iddi ryw symlrwydd hynod ac yn achlysurol gwelir golygfeydd arbennig o Fae Ceredigion.

16.1.6 Mae'r arfordir yn ffurfio ffin atyniadol a thrawiadol i'r Grŵp Aneddiadau ac mae'n ased sylweddol o ran hamdden a thwristiaeth. Mae'r forlin ym mhen deheuol y Grŵp ar ffurf traeth tywod a gro a chlogwyni clog-glai isel y tu ôl iddo. I'r gogledd mae'r traeth yn gulach a cheir clogwyni mwy solet a llethrau bryniau serth a glaswelltog.

16.1.7 Mae llawer o Grŵp Aneddiadau Llanrhystud o fewn Ardal Tirwedd Arbennig (ATA) 3: Llanrhystud hyd at Aberystwyth, ATA 4: Ceinewydd hyd at Lanrhystud ac ATA 9: Afon Wyre. Dylai ceisiadau i ddatblygu o fewn ATA fod yn unol â Pholisi DM18.

**Cadwraeth Natur**

16.1.8 O fewn y Grŵp hwn ceir Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDdGA) Creigiau Pen y Graig a Gwarchodfa Ymddiriedolaeth Bywyd Gwyllt Clogwyni Penderi i'r gogledd-orllewin a SoDdGA a Gwarchodfa Ymddiriedolaeth Bywyd Gwyllt Llyn Eiddwen tua'r dwyrain. Ychydig i'r gogledd i'r Grŵp Aneddiadau mae SoDdGA Rhos-rydd (gweler y Map Cynigion).

16.1.9 Y tu allan i'r safleoedd a ddiogelir, ceir amryw gynefinoedd o fewn y Grŵp, y gallai nifer ohonynt fod yn gynefinoedd â blaenoriaeth (cynefinoedd â blaenoriaeth y Cynllun Gweithredu Bioamrywiaeth, cynefinoedd A42 sydd o'r pwys mwyaf ar gyfer cadwraeth neu gynefinoedd lleol â blaenoriaeth). Yr hyn a geir yn bennaf yn Llanrhystud yw coetir llydanddail lled-naturiol, glaswelltir niwtral wedi'i wella a'i led-wella a pherthi. Mae'r Grŵp ehangach hefyd yn cynnwys prysgwydd trwchus, rhostir gwlyb, glaswelltir asidig heb ei wella, gwernydd, mignen basn a mignen ddyffryn. Hefyd mae amryw gyrsiau dŵr a phyllau dŵr.

16.1.10 Mae nifer o rywogaethau a ddiogelir a rhywogaethau â blaenoriaeth o fewn y Grŵp. Dylid tynnu sylw'n benodol at gofnodion o ysgyfarnogod a gweirlöyn bach y waun. Hefyd mae amryw Orchmynion Cadw Coed.

**Mwynau**

16.1.11 Nid oes adnoddau mwynol o agregau cerrig mâl o fewn ardal y Grŵp Aneddiadau ac nid oes chwareli cerrig gweithredol.

16.1.12 Mae'r Ardal Diogelu Mwynau a ddynodwyd dan Bolisi LU27 yn cynnwys dyddodion tywod a graean sy'n ymestyn ar hyd lloriau dyffrynnoedd Carrog, Wyre ac Wyre Fach ac yn ymledu ar draws Llanrhystud i gyd, gan gwmpasu'r tir isel, gweddol wastad o'i chwmpas hyd at ochrau'r bryniau o'i chwmpas (gweler y Map Cynigion). Mae Cwm Wyre yn mynd drwy ganol Llangwyryfon felly mae'r adnodd a ddiogelir yn gorchuddio rhannau isaf y pentref. Mae Polisi LU30 yn gymwys i'r Ardaloedd Gwarchod hyn. Nid oes safleoedd tywod a graean gweithredol o fewn ardal y Grŵp Aneddiadau hwn.

## 16.2 Canolfan Gwasanaethau Gwledig: Llanrhystud

16.2.1 Bydd yn rhaid i unrhyw ddatblygiad sy'n digwydd o fewn y Ganolfan Gwasanaethau gadw at Bolisi S01: Twf Cynaliadwy, ac S03: Datblygu mewn Canolfannau Gwasanaethau Gwledig yn ogystal â phob polisi S, LU a DM sy'n berthnasol i'r cynigion sy'n cael eu hystyried.

16.2.2 Mae'r wybodaeth a nodir isod yn berthnasol i Llanrhystud yn ei gyfanrwydd a bydd yn cael ei ystyried mewn perthynas â phob cais cynllunio. Ceir gwybodaeth ychwanegol y dylid ei chymryd i ystyriaeth mewn perthynas â safleoedd a neilltuwyd yn y Rhestr Safleoedd a Neilltuwyd (Tabl 16.02).

16.2.3 Mae Llanrhystud yn Ganolfan Gwasanaethau Gwledig eithaf mawr ac ynddi tua 600 o anheddau. Mae tua 13 cilometr i'r de i Aberystwyth a 10 cilometr i'r gogledd i Aberaeron ar gyffordd yr A487 (T) a'r B4337. Ceir dewis cymharol dda o wasanaethau a chyfleusterau yn yr anheddiad, yn cynnwys ysgol gynradd, neuadd bentref, cae pêl-droed, modurdy/siop/swyddfa bost, tafarn, siop trin gwallt a 2 addoldy. Mae Llanrhystud hefyd yn gyrchfan i ymwelwyr ac mae yma 3 safle carafanau, y mae un ohonynt yn rhan o gwrs golff a chanolfan hamdden.

**Mynediad a Thrafnidiaeth**

16.2.4 Gan ei bod ar yr A487 (T) ac yn agos at Aberystwyth ac Aberaeron, mae cysylltiadau mynediad a thrafnidiaeth da yn Llanrhystud, ac mae gwasanaethau bws rheolaidd ar ei chyfer. Er hynny, oherwydd ffurf y ffordd mewn cysylltiad â'r anheddiad, mae'n bosibl y ceir cyfyngu ar ddatblygu mewn lleoliadau penodol oherwydd y gofyniad am gyswllt mynediad o ansawdd uwch.

**Darpariaeth ar gyfer twf Tai**

16.2.5 Mae'r CDLl wedi pennu twf tai dichonol o 97 o unedau ychwanegol ar gyfer Llanrhystud yn ystod cyfnod y Cynllun.

**Tabl 16.01: Darpariaeth Dai ar gyfer Canolfan Gwasanaethau Llanrhystud**

| Darpariaeth ar gyfer twf Tai | Tai a gwblhawyd (unedau wedi'u codi eisoes ers dechrau cyfnod y Cynllun (01/04/2007 i 31/03/2010) | Nifer y tai ar ben hynny y cafwyd caniatâd ar eu cyfer fis Awst 2010 | Gweddill y Cyfleoedd fis Awst 2010 |
|---|---|---|---|
| **97** | **12** | **29** | **56** |
| **Y nifer sy'n Dai Fforddiadwy:** | **6** | **8** | |

16.2.6 Fis Awst 2010 yr oedd eisoes 41 o ymrwymiadau yn y Ganolfan Gwasanaethau, yn cyfateb i 29 datblygiad a gwblhawyd a 12 caniatad heb eu cwblhau. Cafwyd cyfradd ddatblygu gyson yn Llanrhystud yn y blynyddoedd diwethaf a rhagwelir y bydd hyn yn parhau yng nghyfnod nesaf y cynllun. Byddai cyfyngiadau naturiol ar dir datblygadwy'n gallu cyfyngu'r twf hwn, o safbwynt ei leoliad yn y dyfodol. Mae nifer o geisiadau sylweddol a ganiatawyd ers 2007 yn debygol o fodloni llawer o'r gofyniad tai a bennwyd ar gyfer Llanrhystud yn rhan gyntaf cyfnod y Cynllun. Mae'r ymrwymiadau'n darparu 14 o dai fforddiadwy.

16.2.7 Ar hyn o bryd mae 14 o unedau fforddiadwy, un ai wedi'u cwblhau, neu ar ffurf caniatâd cynllunio, o fewn y Ganolfan Gwasanaethau.

16.2.8 Rhoddir cyfle i ddarparu'r nifer o unedau sy'n weddill, a nodir yn y Cynllun Datblygu Lleol (56 uned) trwy neilltuo 2 safle (2.35 ha) fel y nodir yn y Rhestr Safleoedd a Neilltuwyd (Tabl 16.02) ac a ddangosir ar y Map Cynigion (gweler H01601 ac H1602). Mae'r safleoedd a neilltuwyd wedi cael eu hasesu (gweler y Papur Pwnc Asesu a Neilltuo Safleoedd 2011) a nodir mai dyma'r opsiynau gorau yn y Ganolfan Gwasanaethau o ran darparu ar gyfer twf mewn lleoliad cynaliadwy ac mewn lleoliad a fydd yn gweddu i'r ffurf adeiledig bresennol ac yn ategiad cadarnhaol iddi.

16.2.9 Mae'n bosibl fod rhywfaint o gyfle yn bodoli i ddatblygu safleoedd annisgwyl o fewn ffiniau'r anheddiad. Gan hynny ni ellir dibynnu arnynt i ddarparu cyfle i gwrdd â nifer y tai a ddynodir ar gyfer y Ganolfan Gwasanaethau hon dros cyfnod y Cynllun. Lle bydd safleoedd annisgwyl yn dod gerbron bydd angen penderfynu arnynt yn unol â Pholisi S03.

16.2.10 Mae'n ofynnol i bob datblygiad ar safle a neilltuwyd neu safle annisgwyl gydymffurfio gyda Pholisi S01 ac S02. Ar wefan y Cyngor ceir adroddiadau misol sy'n diweddaru'r sefyllfa mewn perthynas â nifer yr unedau sy'n dal i fod heb eu hymrwymo, allan o'r cyfanswm o 97 uned.

16.2.11 Yn unol â Pholisi S03 ni chaniateir datblygiad a fydd yn arwain at gynyddu nifer y tai yn uwch na'r hyn â bennir ar gyfer y Ganolfan Gwasanaethau Trefol, hyd yn oed os oes tir a neilltuwyd yn parhau i fod ar gael. Gan hynny er fod cyfle yn bodoli ar gyfer lleiafswm o 100 uned yn bodoli yn y Cynllun (gweler y Tabl ar ddechrau'r Datganiad Grwpiau Anheddiad), ni roddir

caniatad ar gyfer mwy na 97 uned. Mae'r cyfle ychwanegol wedi cael ei gynnwys yn y Cynllun Datblygu Lleol er mwyn darparu rhywfaint o hyblygrwydd i sicrhau bod y ceisiadau yn dod gerbron i ddarparu ar gyfer y 97 uned.

16.2.12 Er mwyn lleihau i'r eithaf effeithiau posibl y datblygiad ar gymunedau ac ar yr iaith Gymraeg, bydd angen rheoli ar ba raddfa y bydd datblygiadau tai yn dod gerbron yno. Gwneir hyn trwy sicrhau bod nifer yr unedau a ganiateir yn yr Anheddiad yn cael eu datblygu fesul cyfnod. Gan hynny bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried ceisiadau a dderbynnir yn ôl eu hamseriad o fewn cyfnod y Cynllun, yn ôl nifer y ceisiadau a gwblhawyd erbyn y dyddiad, ac yn ôl nifer y ceisiadau sydd heb eu gweithredu yn y Ganolfan Gwasanaethau, er mwyn penderfynu a yw'r cais yn mynnu cael ei weithredu'n raddol, dros gyfnod. Bydd Polisi DM01 yn gymwys pan fydd yn aneglur a yw'r gyfradd ddatblygu a gynigir yn dderbyniol.

16.2.13 Bydd Polisi LU05 yn arbennig o berthnasol o safbwynt y ffordd y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn penderfynu ar geisiadau cynllunio er mwyn sicrhau bod pob caniatâd cynllunio a roddir yn cael ei droi'n dai a adeiladir ar gyfer y Ganolfan Gwasanaethau. Gan hynny bydd angen bod unrhyw ganiatad a roddir mewn perthynas â safleoedd a neilltuwyd (ac mewn rhai achosion, mewn perthynas â safleoedd annisgwyl) yn adlewyrchu Polisi LU05 (Maen Prawf 1) yn arbennig, sy'n mynnu, lle bo'n briodol, mai rhan yn unig o safle fydd yn cael ei ganiatáu ar y tro. Gan hynny bydd safleoedd yn y Ganolfan Gwasanaethau hon yn ddarostyngedig i 'ddatblygu fesul cyfnod', fel y'i diffinir ym Mholisi LU05 (gweler hefyd y diffiniad pellach yn y Rhestr Termau yng Nghyfrol 1) oni bai bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno, yn y drafodaeth cyn gwneud cais, nad oes angen hynny.

16.2.14 Bydd cyfyngiadau sy'n ymwneud â seilwaith (fel y nodir yn yr adran ar Gyfleustodau isod) yn golygu na chaniateir oddeutu 36-56 o'r unedau a allai ddod i law hyd nes y gellir sicrhau ymrwymiad i uwchraddio trwy Raglen CRhA DCWW. Fel y nodir isod, mae Llanrhystud a Llan-non yn rhannu'r un Gwaith Trin Dŵr Gwastraff. Felly, nes y bydd gwaith uwchraddio wedi ei gwblhau, bydd yn rhaid ystyried datblygiad a chynnydd o fewn y ddau anheddiad gyda'i gilydd wrth benderfynu ynghylch ceisiadau cynllunio. Unwaith y bydd ymrwymiad i uwchraddio, a gallai hynny fod mor fuan â 2015, gall y datblygiad fynd yn ei flaen yn unol â Pholisi DM12. Anogir datblygwyr i baratoi cynlluniau gan ragweld y bydd ymrwymiad o'r fath fel na fydd oedi diangen ar ddatblygu.

16.2.15 Nodir y dwyseddau tai ar gyfer Safleoedd a Neilltuwyd yn y Rhestr Safleoedd a Neilltuwyd. Y dwysedd datblygu cyfartalog yr hectar ar gyfer tai ar y Safleoedd a Neilltuwyd yng Nghanolfan Gwasanaethau Llanrhystud yw 25 uned yr hectar. Dylid cymryd y ffigur hwn o 25 uned yr hectar fel canllaw dechreuol ar gyfer safleoedd datblygu annisgwyl yn yr anheddiad

**Gofynion Economaidd**

16.2.16 Mae economi Llanrhystud yn cael ei gwasanaethu gan ei chefnwlad wledig eang a gan y diwydiant ymwelwyr, sydd o natur dymhorol. Ei phrif asedau

yw ei chwrs golff a chanolfan hamdden a'r modurdy/siop/swyddfa bost, a ddefnyddir yn helaeth gan bobl leol a'r rhai sy'n mynd drwodd i'r canolfannau mwy yn Aberystwyth neu Aberaeron. Nid oes unrhyw safleoedd cyflogaeth aml-ddefnydd wedi cael eu neilltuo ar gyfer y Ganolfan Gwasanaethau gan fod cynigion ar gyfer datblygu yn y dyfodol yn fwy tebygol o ddod gerbron ar ffurf unedau sengl, yn absenoldeb cyllid cyhoeddus nac arian preifat penodol. Mae'n fwy priodol delio gyda cheisiadau am unedau sengl ar sail polisïau sy'n seiliedig ar feini prawf yn hytrach na thrwy neilltuo tir penodol. Gan hynny bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn annog datblygu unedau o fewn neu gerllaw y Ganolfan Gwasanaethau. Bydd angen i unrhyw ddatblygiad sydd i ddigwydd ar safleoedd nad ydynt wedi cael eu neilltuo gydymffurfio â Pholisi S03 a'r holl bolisïau LU (LU11- LU21 yn benodol a DM.

16.2.17 O ran manwerthu, nid yw'r Cynllun Datblygu Lleol yn neilltuo unrhyw safleoedd penodol yn y Ganolfan Gwasanaethau. Ar hyn o bryd, darperir ar gyfer y gymuned gan ystod o gyfleusterau siopa cyfleus, a ddylai gael eu cynnal oherwydd statws yr anheddiad fel Canolfan Gwasanaethau. Anogir datblygu mwy o gyfleusterau manwerthu yn yr anheddiad, yn amodol ar iddynt fod yn unol â Pholisi S03 a phob polisi LU a DM perthnasol.

**Cyfleustodau**

16.2.18 Mae dŵr gwastraff o Lanrhystud a hefyd o Lan-non (a Llansanffraid) yn llifo i Waith Trin Dŵr Gwastraff Llanrhystud. Er bod peth gallu ychwanegol o fewn y Gwaith Trin Dŵr Gwastraff, nid yw hynny'n ddigon ar gyfer yr holl dai yn Llan-non a Llanrhystud. Bydd angen cyllid CRhA trwy DCWW er mwyn cyflawni'r gwelliannau hynny. Mae'r cyfyngiadau sydd ar safleoedd a'r gofynion penodol a geisir o ran materion sy'n ymwneud â dŵr a charthffosiaeth i'w gweld ar wefan y Cyngor.

16.2.19 Ceir enghreifftiau hefyd o bwysau isel yn y prif gyflenwad dŵr cyhoeddus o gwmpas Llanrhystud; byddai atebion i hyn yn dibynnu ar leoliad unrhyw ddatblygu arfaethedig (gweler Polisi DM12).

16.2.20 Mae Rhestr y Safleoedd a Neilltuwyd (Tabl 16.02) yn dangos y cyfyngiadau sy'n ymwneud â safleoedd penodol a sut y gellid eu lliniaru.

**Addysg**

16.2.21 Mae ysgol gynradd o fewn yr anheddiad. Ar hyn o bryd mae'r Cyngor yn adolygu'r ddarpariaeth addysg ledled y Sir ac mae'r adroddiad 'Datblygu Addysg yng Ngheredigion' wedi'i gynhyrchu. Nid oes cynlluniau pendant ar hyn o bryd ynghylch yr ysgolion sydd yn y Grŵp Aneddiadau hwn. Serch hynny, bydd angen dal sylw ar yr adroddiad ac unrhyw gynlluniau yn y dyfodol oherwydd gallent greu goblygiadau o ran defnydd tir.

**Cyfleusterau Adloniant, Hamdden a Chymunedol**

16.2.22 Ceir cae chwarae, clwb golff/canolfan hamdden, tafarn a nifer o draethau yn yr anheddiad.

16.2.23 Mae'r CDLl yn ceisio darparu ychwaneg o fannau agored ar nifer o safleoedd sydd wedi'u neilltuo yn unol â Pholisi LU24. Mae gwybodaeth ynghylch a oes gofyniad am ddarpariaeth ar safle penodol yn y Rhestr y Safleoedd a Neilltuwyd (Tabl 16.02).

**Llifogydd**

16.2.24 Mae rhannau o'r anheddiad o fewn ardal lle mae perygl mawr o lifogydd sydd wedi'i nodi ar fapiau risg llifogydd Llywodraeth Cymru. Mae'r risg mwyaf oddi wrth lifogydd afonol o Afon Wyre.

**Ystyriaethau Eraill**

16.2.25 Mae'r ardal o gwmpas yr eglwys yng nghanol yr Anheddiad wedi'i dynodi'n Ardal Gadwraeth.

16.2.26 Cynhelir marchnad wythnosol yn yr anheddiad yn ystod misoedd yr haf.

**Cyfeiriad Twf yn y Dyfodol**

16.2.27 Ystyrir felly y bydd cyfeiriad twf yn y dyfodol tua'r de-orllewin ar hyd yr A487 ac oddi wrth ardaloedd lle mae topograffi serth neu berygl o lifogydd.

**Tabl 16.02: Rhestr y Safleoedd a Neilltuwyd: Canolfan Gwasanaethau Gwledig Llanrhystud**

**Safleoedd a Neilltuwyd ar gyfer Tai:**

| | |
|---|---|
| **Cyfeirnod Safle** | H1601 |
| **Enw** | Clos Allt Fach |
| **Arwynebedd (ha)** | 1.48 |
| **Cynnig** | Datblygu Preswyl: tai cyffredinol gyda thai fforddiadwy<br><br>Dwysedd canllaw yr ha gros: 25<br>Amcangyfrif o'r nifer terfynol: 37 o unedau<br>Amcangyfrif o nifer yr unedau fforddiadwy: 7.4 o unedau |
| **Nodweddion y Safle, Cyfyngiadau a Gofynion** | |
| Safle Maes Glas<br><br>Topograffi gwastad<br><br>Dylai'r datblygiad fod yn gydnaws â chyd-destun naturiol y lleoliad a dylai'r dyluniad fod o safon uchel.<br><br>Gweler LANDMAP Cyngor Cefn Gwlad Cymru.<br><br>Mae coed a pherthi yn eu llawn dwf o gwmpas rhan o'r safle. Bydd angen gwarchod a rheoli'r rhain yn unol â Pholisïau DM10, DM15 a DM20. Dylid cynnwys clustogfa o 1m o leiaf o'r canopi/clawdd, gan ddibynnu ar adeiledd y gwreiddiau.<br><br>Bydd angen cyflwyno arolygon ac adroddiadau priodol gyda chynigion a gwarchod a | |

| |
|---|
| rheoli rhywogaethau, cynefinoedd a chysylltedd ecolegol yn unol â pholisïau cenedlaethol a Pholisïau DM14 a DM15. Yn benodol, efallai y bydd angen cynnal arolygon o ystlumod, moch daear ac ymlusgiaid.<br><br>Dylid cynnwys camau i wella bioamrywiaeth, e.e. darparu mannau yn yr adeilad i ystlumod, plannu clawdd, plannu coed ac ati., fel rhan o unrhyw gynnig datblygu yn unol â Pholisïau DM14 a DM15.<br><br>Ceisir sicrhau mannau agored ar y safle. Dylid darparu hyn ar ffurf Man Glas Naturiol Hygyrch Cymunol a Lle Chwarae Naturiol â Chyfarpar yn unol â Pholisi LU24.<br><br>Mae'r cyfyngiadau sydd ar safleoedd a'r gofynion penodol a geisir o ran materion sy'n ymwneud â dŵr a charthffosiaeth i'w gweld ar wefan y Cyngor.<br><br>Os oes oedi gyda chaniatâd cynllunio oherwydd problemau gyda'r seilwaith, anogir datblygwyr i weithio ar fanylion y cais cynllunio yn gynnar ym mhroses y cynllun gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol gan ddisgwyl y caiff gwelliannau eu gwneud drwy raglenni monitro Dŵr Cymru fel na fydd oedi diangen ar ddatblygiadau (Gweler yr adran ynglŷn â Thai uchod).<br><br>Bydd angen Asesiad Canlyniadau Llifogydd sy'n ymdrin â mynediad i mewn ac allan mewn argyfwng os ceir mynediad i'r safle datblygu ar briffordd gyhoeddus y B4337, a allai fod yn agored i effaith sylweddol yn ystod llifogydd eithafol.<br><br>Dylai'r cynllun gynnwys darpariaeth i gael mynediad i'r tir i'r de-orllewin a allai fod yn angenrheidiol i ddarparu ar gyfer datblygu pellach yn ystod cyfnodau'r cynllun yn y dyfodol. Ni roddir sicrwydd am gynnwys tir cyfagos ar hyn o bryd oherwydd byddai angen asesu ei addasrwydd i'w ddatblygu. |

| **Cyfeirnod Safle** | H1602 |
|---|---|
| **Enw** | Pentref Uchaf |
| **Arwynebedd (ha)** | 0.86 |
| **Cynnig** | Datblygu Preswyl: tai cyffredinol gyda thai fforddiadwy<br><br>Dwysedd canllaw yr ha gros: 25<br>Amcangyfrif o'r nifer terfynol: 22 o unedau<br>Amcangyfrif o nifer yr unedau fforddiadwy: 4.4 o unedau |
| **Nodweddion y Safle, Cyfyngiadau a Gofynion** | |
| Safle Maes Glas<br><br>Topograffi gwastad<br><br>Dylai'r datblygiad fod yn gydnaws â chyd-destun naturiol y lleoliad a dylai'r dyluniad fod o safon uchel.<br><br>Gweler LANDMAP Cyngor Cefn Gwlad Cymru. | |

| |
|---|
| Mae coed a pherthi yn eu llawn dwf o gwmpas rhan o'r safle. Bydd angen gwarchod a rheoli'r rhain yn unol â Pholisïau DM10, DM15 a DM20. Dylid cynnwys clustogfa o 1m o leiaf o'r canopi/clawdd, gan ddibynnu ar adeiledd y gwreiddiau.<br><br>Bydd angen cyflwyno arolygon ac adroddiadau priodol gyda chynigion a gwarchod a rheoli rhywogaethau, cynefinoedd a chysylltedd ecolegol yn unol â pholisïau cenedlaethol a Pholisïau DM14 a DM15. Yn benodol, efallai y bydd angen cynnal arolygon o ystlumod, moch daear ac ymlusgiaid.<br><br>Dylid cynnwys camau i wella bioamrywiaeth, e.e. darparu mannau yn yr adeilad i ystlumod, plannu clawdd, plannu coed ac ati., fel rhan o unrhyw gynnig datblygu yn unol â Pholisïau DM14 a DM15.<br><br>Ceisir sicrhau mannau agored ar y safle. Dylid darparu hyn ar ffurf Man Glas Naturiol Hygyrch Cymunol a Lle Chwarae Naturiol heb Gyfarpar yn unol â Pholisi LU24.<br><br>Mae'r cyfyngiadau sydd ar safleoedd a'r gofynion penodol a geisir o ran materion sy'n ymwneud â dŵr a charthffosiaeth i'w gweld ar wefan y Cyngor.<br><br>Os oes oedi gyda chaniatâd cynllunio oherwydd problemau gyda'r seilwaith, anogir datblygwyr i weithio ar fanylion y cais cynllunio yn gynnar ym mhroses y cynllun gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol gan ddisgwyl y caiff gwelliannau eu gwneud drwy raglenni monitro Dŵr Cymru fel na fydd oedi diangen ar ddatblygiadau (Gweler yr adran ynglŷn â Thai uchod).<br><br>Mae'n weddol debygol bod y tir amaethyddol gorau a mwyaf aml-bwrpas (BMV) yn bresennol. Y ffactor mwyaf cyfyngol fyddai natur garegog y tir. Os yw'n garegog, yr is-raddau tebygol yw 3a, neu 3b.<br><br>Dylai'r cynllun gynnwys darpariaeth i gael mynediad i'r tir i'r de-orllewin a allai fod yn angenrheidiol i ddarparu ar gyfer datblygu pellach yn ystod cyfnodau'r cynllun yn y dyfodol. Ni roddir sicrwydd am gynnwys tir cyfagos ar hyn o bryd gan y byddai angen asesu ei addasrwydd i'w ddatblygu. |

## 16.3 Aneddiadau Cyswllt a Lleoliadau Eraill tu allan i'r Canolfannau Gwasanaethau

16.3.1 Mae'r materion a chyfyngiadau manwl sy'n dilyn yn ymweud ag Aneddiadau Cyswllt a Lleoliadau Eraill y Tu Allan i'r Canolfannau Gwasanaethau a dylid eu hystyried ochr yn ochr â'r materion a chyfyngiadau cyffredinol hynny sydd wedi'u nodi eisoes yn y Trosolwg o'r Grŵp Aneddiadau.

16.3.2 Mae lleoliad yr Aneddiadau Cyswllt, fel y maent wedi'u rhestru yn y datganiad rhagarweiniol, wedi'i ddangos ar y Map Cynigion cyffredinol. Nid yw Mapiau Mewnosod unigol wedi'u darparu ar gyfer Aneddiadau Cyswllt na ffiniau anheddiad ychwaith.

16.3.3 Nid oes tir wedi'i neilltuo'n benodol i'w ddatblygu mewn lleoliadau heblaw'r Ganolfan Gwasanaethau.

16.3.4 Yng nghyd-destun tai yn benodol, mae'r ymrwymiadau (anheddau a gwblhawyd a'r rheini y mae caniatâd ar eu cyfer ond sydd heb eu hadeiladu neu eu cwblhau eto) sydd wedi'u nodi yn Nhabl 16.03 yn bodoli eisoes o fewn yr Aneddiadau Cyswllt ac mewn Lleoliadau Eraill o fewn y Grŵp Aneddiadau (hynny yw, heb gynnwys y Ganolfan Gwasanaethau). Mae niferoedd y tai ar ben hynny y cafwyd caniatâd ar eu cyfer yn amcangyfrifon ar gyfer 2010 a byddant yn newid yn ystod cyfnod y Cynllun:

**Tabl 16.03. Crynodeb o'r Ddarpariaeth a'r Cyfleoedd sy'n Weddill mewn Aneddiadau a lleoliadau y Tu Allan i Ganolfan Gwasanaethau Gwledig Llanrhystud**

| Cyfanswm y Cyfleoedd Datblygu ar gyfer Tai | Tai a gwblhawyd (unedau wedi'u codi eisoes ers dechrau cyfnod y Cynllun (01/04/2007 i 31/03/2010) | Nifer y tai ar ben hynny y cafwyd caniatâd ar eu cyfer fis Awst 2010 | Gweddill y Cyfleoedd fis Awst 2010 |
|---|---|---|---|
| 26 | 7 | 12 | 7 |
| Y nifer sy'n Dai Fforddiadwy: | 0 | 1 | |

16.3.5 Bydd pob datblygiad tai mewn 'Aneddiadau Cyswllt a Lleoliadau Eraill' yn amodol ar Bolisi S04. Mae cyfyngiadau'n bodoli mewn perthynas â lefel y datblygiad a ganiateir mewn unrhyw Anheddiad Cyswllt – I gael manylion pellach gweler Polisi S04 ac Atodiad 5 Cyfrol 1.

16.3.6 Ni chaniateir tai'r farchnad agored yn y 'Lleoliadau Eraill'. Gan hynny, yr unig adeg y bydd Datblygiad Tai yn cael ei ganiatáu yn y 'Lleoliadau Eraill' yw lle gellir ei gyfiawnhau yn unol â TAN 6 fel annedd ar gyfer menter wledigneu, yn amodol ar gyflawni holl feini prawf Polisi S04, lle gellir profi'r angen am dŷ fforddiadwy (Gweler Polisi S04 ac S05).

16.3.7 Yn y blynyddoedd diwethaf bu galw cyfyngedig am dwf yn Aneddiadau Cyswllt Llanrhystud. Ar hyn o bryd, nid oes dim tai fforddiadwy yn y ddau bentref, er mae uned sengl oddeutu 0.5 cilometr i'r de-ddwyrain i Langwyryfon.

16.3.8 Nid yw pentref Llangwyryfon wedi'i gysylltu â system garthffosydd gyhoeddus. Anogir datblygwyr i geisio gwybodaeth yn gynnar gan ddarparwyr, cyn cyflwyno cais cynllunio, ynghylch a oes unrhyw gyfyngiadau mewn cysylltiad â darparu cyfleustodau.

16.3.9 Mae ysgol gynradd yng Nghapel Llangwyryfon. Ar hyn o bryd mae'r Cyngor yn adolygu'r ddarpariaeth addysg ledled y Sir ac mae'r adroddiad 'Datblygu Addysg yng Ngheredigion' wedi'i gynhyrchu. Nid oes cynlluniau pendant ynghylch yr ysgol hon. Serch hynny, bydd angen dal sylw ar yr adroddiad ac unrhyw gynlluniau yn y dyfodol oherwydd gallent greu goblygiadau o ran defnydd tir.

16.3.10 Lefel gyfyngedig o gyfleusterau a geir yn Llangwyryfon, sy'n cynnwys ysgol gynradd a swyddfa bost.

16.3.11 Mae parth llifogydd C2 yn effeithio ar rannau o Langwyryfon (gweler y Map Cyfyngiadau), er nad oes cyfyngiadau sylweddol. Ni fydd datblygu mewn lleoliadau sydd o dan effaith y parth hwn ond yn cael ei ganiatáu os yw'n gyson â chanllawiau cenedlaethol a byddai angen cyflwyno Asesiad Canlyniadau Llifogydd i benderfynu a yw'n addas. Nid yw datblygu preswyl yn debygol o fod yn dderbyniol mewn parthau o'r fath.

# 17. Datganiad Grŵp Aneddiadau: Grŵp 17: Llanybydder

## 17.1 Trosolwg o'r Grŵp Aneddiadau:

**Canolfan Gwasanaethau Gwledig:** **Llanybydder**

**Aneddiadau Cyswllt yng Ngheredigion:**

Alltyblaca
Highmead

Mae Aneddiadau'n gysylltiedig â'r Grŵp Aneddiadau hwn yn Sir Gaerfyrddin.

**Darpariaeth Dai (2007-2022):**

| | | Twf Tybiedig | | Cyfleoedd datblygu y dibynnir arnynt i gyflenwi (b): | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | a | b | c | d | e | f | g | h | i |
| Grŵp Aneddiadau | | % y Rhaniad | Darpariaeth Dybiedig yn seiliedig ar angen o 6000 | Ymrwymiadau ar 31 Awst 2010 | Dyraniadau Tir y Dibynnir arnynt i gyflenwi (b) | Safleoedd annisgwyl y dibynnir arnynt i gyflenwi (b) | Lwfans heb ei ddyrannu y dibynnir arnynt i gyflenwi (b) | Hygblygrwydd: Safleoedd annisgwyl yn y Ganolfan Gwasanaethau na ddibynnir arnynt i gyflenwi (b) | Hygblygrwydd: Dyraniadau yn y Ganolfan Gwasanaethau na ddibynnir arnynt i gyflenwi (b) | Cyfanswm y Cyfleoedd Datblygu i Gyflenwi (b) |
| **Llanybydder** | Grŵp Aneddiadau | 100.0 | 23 | 7 | | | | | | |
| | **Canolfan Gwasanaethau** | **60.9** | **14** | **0** | 0 | **0** | **0** | **0** | 0 | **14** |
| | Aneddiadau Cyswllt a Lleoliadau Eraill | 39.1 | 9 | 7 | | | 2 | | | 9 |
| Mae manylion y safleoedd penodol a neilltuwyd i ddiwallu'r gofynion a'r anghenion sydd wedi eu nodi i'w gweld yn Rhestr y Safleoedd a Neilltuwyd | | | | | | | | | | |

17.1.1 Mae Llanybydder yn Sir Gaerfyrddin. Fodd bynnag, mae dau anheddiad sydd oddi mewn i Geredigion yn dibynnu ar y pentref hwnnw am eu cyflenwadau bwyd pob dydd (Aneddiadau Cyswllt). Y ddau anheddiad yw Alltyblaca a Highmead. Mae'r Aneddiadau Cyswllt hyn yn agos iawn at y ffin sirol, ac Afon Teifi yw'r ffin rhwng y ddwy Sir.

17.1.2 Mae anheddiad bach Tŷ Mawr i'r de-ddwyrain i Lanybydder ac fe'i hystyrir yn rhan o Lanybydder, er ei fod yn ffisegol ar wahân. Mae'n cynnwys ychydig mwy nag 20 o anheddau ac Stad ddiwydiannol fach. Mae bwlch sylweddol rhwng y rhan allanol hon a phrif ran Llanybydder.

17.1.3 Ceir amryw wasanaethau a chyfleusterau yn Llanybydder a phe byddai o fewn Ceredigion byddai wedi'i dynodi'n Ganolfan Gwasanaetau Gwledig.

17.1.4 Mae'r Datganiad Grŵp Aneddiadau hwn yn canolbwyntio ar yr hyn sydd i'w gyflawni yn y rhan o'r Grŵp hwn sydd yng Ngheredigion. Felly canolbwyntir ar yr Aneddiadau Cyswllt a Lleoliadau Eraill yn hytrach na Llanybydder. Mae trafodaethau trawsffiniol yn parhau â Sir Gaerfyrddin i sicrhau bod Strategaeth y ddau CDLl yn gyson o ran rôl Llanybydder, yn enwedig mewn cysylltiad ag aneddiadau sydd ar ochr Ceredigion i'r ffin.

Mae trafodaethau wedi'u cynnal rhwng Cyngor Sir Ceredigion a Chyngor Sir Caerfyrddin trwy gydol proses y CDLl. Cadarnhaodd Cyngor Sir Caerfyrddin y gellir cynnwys y 14 uned a nodwyd fel rhan o anghenion Ceredigion (gweler y Tabl uchod) o fewn y rhan o'r anheddiad sydd yn Sir Gaerfyrddin.

**Tirwedd**

17.1.5 Mae ardal y Grŵp Aneddiadau'n gymharol wastad ac mae Afon Teifi yn torri drwyddi. Mae mân amrywiadau i'w gweld yng nghymeriad y Grŵp Aneddiadau drwyddi draw, sy'n ymwneud ag uchder, pa mor bell yw'r môr a pha mor agored yw'r tir i'r elfennau. Mae'r ffactorau hyn yn dylanwadu ar batrymau llystyfiant, ac o ganlyniad mae'r mannau mwy cysgodol yn meddu ar fwy o berthi a choed collddail a phrysgwydd.

17.1.6 Mae CDU Sir Gaerfyrddin yn diffinio Ardal Tirwedd Arbennig (ATA) sy'n cynnwys Llanybydder. Mae'r ardal sydd o fewn Ceredigion hefyd yn ATA, sy'n cwmpasu ochr Ceredigion o'r dyffryn: gweler polisi DM18.

**Cadwraeth Natur**

17.1.7 Mae isafonydd Ardal Cadwraeth Arbennig a Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDdGA) Afon Teifi yn rhedeg drwy'r Grŵp Aneddiadau hwn ac mae Afon Teifi ei hun yn torri ar draws y grŵp hwn o'r dwyrain i'r gorllewin. Mae pob datblygu o fewn y Grŵp oddi mewn i ddalgylch Afon Teifi (gweler y Map Cynigion).

17.1.8 Y tu allan i'r safleoedd a ddiogelir, ceir amryw gynefinoedd yn ochr Ceredigion o'r grŵp, y gallai nifer ohonynt fod yn gynefinoedd â blaenoriaeth (cynefinoedd â blaenoriaeth y Cynllun Gweithredu Bioamrywiaeth, cynefinoedd A42 sydd o'r pwys mwyaf ar gyfer cadwraeth neu gynefinoedd lleol â blaenoriaeth). Yr hyn a geir yn bennaf yw glaswelltir niwtral wedi'i

wella a'i led-wella, coetir llydanddail lled-naturiol, prysgwydd, glaswelltir corsiog a pherthi. Hefyd ceir amryw gyrsiau dŵr a phyllau dŵr.

17.1.9 Mae nifer o rywogaethau a ddiogelir a rhywogaethau â blaenoriaeth o fewn y Grŵp. Ymysg y rhywogaethau o bwys a gofnodwyd mae britheg y gors a'r bras melyn.

**Mwynau**

17.1.10 Mae ardal y Grŵp Aneddiadau hwn yn agos iawn i Ffurfiant Gritiau Rhuddnant, yr ardal fwyaf helaeth o adnoddau cerrig a ddynodwyd yng Ngheredigion; y mae'r rhan agosaf ohoni y tu allan i'r Sir tua'r de. O fewn Ceredigion, mae'r cerrig hyn wedi'u gwarchod dan Bolisi LU27 oherwydd eu potensial fel agregau manyleb uchel. Mae ardal yr adnoddau'n helaeth iawn ond yn brin ei phoblogaeth oherwydd y dirwedd a'r uchder (gweler y Map Cynigion). O fewn yr Ardal Diogelu Mwynau mae Polisi LU30 yn gymwys. Er gwaethaf ei bwysigrwydd fel adnodd agregau cerrig mâl rhanbarthol, nid oes unrhyw chwareli cerrig gweithredol yn cloddio Ffurfiant Gritiau Rhuddnant nac yn wir unrhyw fathau eraill o gerrig o fewn ardal y Grŵp hwn.

17.1.11 Yn Nyffryn Teifi y mae'r ardal helaethaf o dywod a graean yn y Sir ac mae dyddodion tywod a graean i'w cael yn y rhan fwyaf o'r Grŵp Aneddiadau hwn a'r tu hwnt iddo. Diogelir y rheiny dan LU27 (gweler y Map Cynigion). O fewn yr Ardal Diogelu Mwynau mae Polisi LU30 yn gymwys.

## 17.2 Canolfan Gwasanaethau Gwledig: Llanybydder

17.2.1 Oherwydd bod y Ganolfan Gwasanaethau y tu allan i Geredigion bydd unrhyw dir a neilltuwyd yn seiliedig ar Gynllun Datblygu Lleol Cyngor Sir Caerfyrddin, pan gaiff ei fabwysiadu.

17.2.2 Bydd yn rhaid i unrhyw ddatblygiadau yn y Ganolfan Gwasanaethau gadw at bolisïau Cynllun Datblygu Sir Gaerfyrddin.

## 17.3 Aneddiadau Cyswllt a Lleoliadau Eraill tu allan i'r Ganolfan Gwasanaethau

17.3.1 Mae'r materion a chyfyngiadau manwl sy'n dilyn yn ymweud ag Aneddiadau Cyswllt a Lleoliadau Eraill y Tu Allan i'r Canolfannau Gwasanaethau a dylid eu hystyried ochr yn ochr â'r materion a chyfyngiadau cyffredinol hynny sydd wedi'u nodi eisoes yn y Trosolwg o'r Grŵp Aneddiadau.

17.3.2 Mae lleoliad yr Aneddiadau Cyswllt, sydd wedi'u rhestru yn y datganiad rhagarweiniol i'r papur hwn, wedi'i ddangos ar y Map Cynigion cyffredinol. Nid yw Mapiau Mewnosod unigol wedi'u darparu ar gyfer Aneddiadau Cyswllt.

17.3.3 Mae datblygu mewn lleoliadau dros y ffin yn Sir Gaerfyrddin yn ddibynnol ar gynlluniau datblygu Sir Gaerfyrddin (Cynllun Datblygu Unedol wedi'i

fabwysiadu neu Gynllun Datblygu Lleol dilynol). Bydd datblygu mewn Lleoliadau Eraill y tu allan i'r Ganolfan Gwasanaethau sydd o fewn Ceredigion yn ddibynnol ar CDLl Ceredigion a pholisïau cenedlaethol.

17.3.4 Nid oes Ffiniau Anheddiad wedi'u pennu ar gyfer yr Aneddiadau Cyswllt yng Ngheredigion.

17.3.5 Yn gyffredinol, nid oes tir wedi'i neilltuo'n benodol i'w ddatblygu mewn lleoliadau heblaw'r Ganolfan Gwasanaethau.

17.3.6 Mewn cysylltiad â thai y tu allan i'r Ganolfan Gwasanaethau (Llanybydder), dylid bodloni'r rhan fwyaf o'r Gofyniad Tai sy'n Weddill ar gyfer y Grŵp Aneddiadau o fewn yr Aneddiadau Cyswllt sydd wedi'u henwi. Ceir nifer o aneddiadau llai, grwpiau anheddau a ffermydd hefyd ym mhob rhan o'r Grŵp Aneddiadau.

17.3.7 Yng nghyd-destun tai yn benodol, mae'r ymrwymiadau (anheddau a gwblhawyd a'r rheini y mae caniatâd ar eu cyfer ond sydd heb eu hadeiladu neu eu cwblhau eto) sydd wedi'u nodi yn Nhabl 17.01 yn bodoli eisoes o fewn yr Aneddiadau Cyswllt ac mewn Lleoliadau Eraill o fewn y Grŵp Aneddiadau (hynny yw, heb gynnwys y Ganolfan Gwasanaethau). Mae niferoedd y tai ar ben hynny y cafwyd caniatâd ar eu cyfer yn amcangyfrifon (yn Nhabl 17.01):

**Tabl 17.01: Crynodeb o'r Ddarpariaeth a'r Cyfleoedd sy'n Weddill mewn Aneddiadau a Lleoliadau y Tu Allan i Ganolfan Gwasanaethau Gwledig Llanybydder**

| Cyfanswm y Cyfleoedd Datblygu ar gyfer Tai | Tai a gwblhawyd (unedau wedi'u codi eisoes ers dechrau cyfnod y Cynllun (01/04/2007 i 31/03/2010) | Nifer y tai ar ben hynny y cafwyd caniatâd ar eu cyfer fis Awst 2010 | Gweddill y Cyfleoedd fis Awst 2010 |
|---|---|---|---|
| 9 | 2 | 5 | 2 |
| Y nifer sy'n Dai Fforddiadwy: | 0 | 0 | |

17.3.8 Bydd pob datblygiad tai mewn 'Aneddiadau Cyswllt a Lleoliadau Eraill' yn amodol ar Bolisi S04. Mae cyfyngiadau'n bodoli mewn perthynas â lefel y datblygiad a ganiateir mewn unrhyw Anheddiad Cyswllt – I gael manylion pellach gweler Polisi S04 ac Atodiad 5 Cyfrol 1.

17.3.9 Ni chaniateir tai'r farchnad agored yn y 'Lleoliadau Eraill'. Gan hynny, yr unig adeg y bydd Datblygiad Tai yn cael ei ganiatáu yn y 'Lleoliadau Eraill' yw lle gellir ei gyfiawnhau yn unol â TAN 6 fel annedd ar gyfer menter wledigneu, yn amodol ar gyflawni holl feini prawf Polisi S04, lle gellir profi'r angen am dŷ fforddiadwy (Gweler Polisi S04 ac S05).

17.3.10 Mae'r Grŵp Aneddiadau hwn yn cynnwys Aneddiadau Cyswllt yng Ngheredigion a Sir Gaerfyrddin. Y rhai sydd yng Ngheredigion yw Alltyblaca a Highmead.

17.3.9 Mae'r cyfyngiadau sydd ar safleoedd a'r gofynion penodol a geisir o ran materion sy'n ymwneud â dŵr a charthffosiaeth i'w gweld ar wefan y Cyngor.

17.3.11 Anogir datblygwyr i geisio gwybodaeth yn gynnar gan ddarparwyr, cyn cyflwyno cais cynllunio, ynghylch a oes unrhyw gyfyngiadau mewn cysylltiad â charthffosiaeth a darparu cyfleustodau.

17.3.12 Prin yw cyfleusterau yn yr Aneddiadau Cyswllt.

**Llifogydd**

17.3.13 Mae ffurf adeiledig Alltyblaca am y ffin â pharth llifogydd C2 yn y de-ddwyrain. Mae'r rhan fwyaf o Highmead wedi'i chyfyngu gan barth llifogydd C2. Gweler y Map Cyfyngiadau.

# 18. Datganiad Grŵp Aneddiadau: Grŵp 18: Penrhyn-coch

## 18.1 Trosolwg o'r Grŵp Aneddiadau:

**Canolfan Gwasanaethau Gwledig: Penrhyn-coch**

**Darpariaeth Dai (2007-2022):**

| | | Twf Tybiedig | | Cyfleoedd datblygu y dibynnir arnynt i gyflenwi (b): | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | a | b | c | d | e | f | g | h | i |
| Grŵp Aneddiadau | | % y Rhaniad | Darpariaeth Dybiedig yn seiliedig ar angen o 6000 | Ymrwymiadau ar 31 Awst 2010 | Dyraniadau Tir y Dibynnir arnynt i gyflenwi (b) | Safleoedd annisgwyl y dibynnir arnynt i gyflenwi (b) | Lwfans heb ei ddyrannu y dibynnir arnynt i gyflenwi (b) | Hygblygrwydd: Safleoedd annisgwyl yn y Ganolfan Gwasanaethau na ddibynnir arnynt i gyflenwi (b) | Hygblygrwydd: Dyraniadau yn y Ganolfan Gwasanaethau na ddibynnir arnynt i gyflenwi (b) | Cyfanswm y Cyfleoedd Datblygu i Gyflenwi (b) |
| **Penrhyn-coch** | Grŵp Aneddiadau | 100.0 | 120 | 49 | | | | | | |
| | **Canolfan Gwasanaethau** | **87.5** | **105** | **42** | 63 | **0** | **0** | **0** | 1 | **106** |
| | Aneddiadau Cyswllt a Lleoliadau Eraill | 12.5 | 15 | 7 | | | 8 | | | 15 |

Mae manylion y safleoedd penodol a neilltuwyd i ddiwallu'r gofynion a'r anghenion sydd wedi eu nodi i'w gweld yn Rhestr y Safleoedd a Neilltuwyd Tabl 18.02.

18.1.1 Saif Grŵp Aneddiadau Penrhyn-coch yng ngogledd Ceredigion, ychydig i'r dwyrain i Aberystwyth. Mae'n grŵp cymharol fach gyda stoc dai o 766 o aneddiadau ym mis Gorffennaf 2011. Mae mwyafrif yr aneddiadau (ychydig dros 500 uned) ac felly'r boblogaeth wedi'u lleoli o fewn anheddiad Penrhyncoch gyda'r 200 sy'n weddill yn aneddiadau neu unedau sengl wedi'u lleoli mewn aneddiadau bach yn agos at Benrhyn-coch ei hun. Er bod pob un o'r **unedau a'r** aneddiadau sydd yn y grŵp yn troi at Aberystwyth i ddiwallu llawer o'u hanghenion, yn enwedig o ran nwyddau cymharus, mae Penrhyn-coch yn diwallu nifer o'u hanghenion beunyddiol.

18.1.2 Yn 2007 roedd stoc dai Penrhyn-coch yn 524 o aneddiadau. Mae'r cynnydd a gynigir mewn perthynas ag aneddiadau dros gyfnod y cynllun (2007-2022) yn cyfateb i 105 o aneddiadau, sy'n gyfradd dwf o 20% i'r Ganolfan Gwasanaethau. Mae'r lefel hon o gynnydd mewn tai yn is na'r twf blynyddol a brofwyd yn ystod y blynyddoedd diwethaf (8.3 y flwyddyn neu 125 o unedau dros gyfnod o 15 mlynedd). Ystyrir bod modd i'r Ganolfan Gwasanaethau ymdopi'n hawdd â'r lefel o ddatblygiad a gynigir heb effaith negyddol sylweddol ar y gymuned a'r iaith Gymraeg yno, heb orfod rheoli'r gyfradd gyffredinol, ac felly ni fydd cynnydd fesul cam yn gymwys i safleoedd datblygu tai o fewn yr anheddiad hon. Ystyrir hefyd y bydd y twf a neilltuwyd ym Mhenrhyncoch yn helpu i gefnogi'r gwasanaethau lleol ac y bydd polisïau'r cynllun hefyd yn cynorthwyo â datblygu cyfleoedd economaidd yn y Ganolfan Gwasanaethau.

**Tirwedd**

18.1.3 Mae Grŵp Aneddiadau Penrhyn-coch wedi'i ganoli ar dirwedd dyffrynnoedd Stewi a Silo a'r bryniau o'u cwmpas. Maent yn llifo o'r dwyrain i'r gorllewin, gan gychwyn mewn dyffrynnoedd siâp 'V' serth a chul gan ymledu ymhellach i'r gorllewin lle maent yn ymuno ag afon fwy, sef Afon Clarach. Mae llawer o'r tir yn rhan orllewinol y Grŵp Aneddiadau ym mherchnogaeth Prifysgol Aberystwyth a dan reolaeth Sefydliad y Gwyddorau Biolegol, Amgylcheddol a Gwledig (IBERS0 i dyfu cnydau arbrofol. Mae hyn yn creu tirwedd amrywiol, os braidd yn 'ddieithr', mewn mannau.

18.1.4 Mae'r bryniau i gyfeiriad y dwyrain yn cynnwys ardaloedd helaeth o dir pori uchel sy'n pontio rhwng cyrion Mynyddoedd Cambria a'r iseldir sydd yn yr achos hwn yn cynnwys dyffrynnoedd yr afonydd uchod. Mae'r ardaloedd ffiniol hynny rhwng 250m a 300m uwchlaw'r Datwm Ordnans (AOD), a chaeau pori mawr wedi'u gwella ydynt gan mwyaf. Ymhellach i'r dwyrain, mae terfynau caeau traddodiadol wedi dirywio a ffensiau weiar wedi'u gosod i gymryd eu lle neu i'w hatgyfnerthu. Mae'r tir uwch yn agored i'r elfennau ac mae yno nodweddion hyll gan gynnwys planhigfeydd bychain o goed conwydd gyda therfynau sythion a mwyngloddiau a chwareli.

18.1.5 Mae'r bryniau i'r gorllewin i Benrhyn-coch yn rhan o res o fryniau isel ar yr arfordir, sy'n ffurfio cyfres o lwyfandiroedd tonnog a dyffrynnoedd yn torri drwyddynt. Ar lethrau cysgodol ac yn y dyffrynnoedd manwl eu diffiniad sy'n torri ar draws y llwyfandir, mae coetiroedd llydanddail a phrysgwydd yn ffynnu. Er bod y dirwedd yn agored ac yn ddigysgod, mae iddi ryw

symlrwydd hynod ac yn achlysurol gwelir golygfeydd arbennig o Fae Ceredigion ac mae ambell i fferm wynt a chwareli i'w gweld hefyd.

18.1.6 Mae llawer o Grŵp Aneddiadau Penrhyn-coch o fewn Ardal Tirwedd Arbennig (ATA) 12: Ucheldir Gogledd Ceredigion. Dylai ceisiadau i ddatblygu o fewn ATA fod yn unol â Pholisi DM18.

**Cadwraeth Natur**

18.1.7 O fewn y Grŵp hwn ceir Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDdGA) Banc Llety-Spence tua'r dwyrain a SoDdGA Gwaun Troed Rhiw Seiri a Llyn Mynydd Gorddu, SoDdGA Mwyngloddfa Llechweddhelyg a SoDdGA Mwyngloddfa Llety Ifan Hen (Vaughan Mine) i'r gogledd (gweler y Map Cynigion).

18.1.8 Y tu allan i'r safleoedd a ddiogelir, ceir amryw gynefinoedd o fewn y Grŵp, y gallai nifer ohonynt fod yn gynefinoedd â blaenoriaeth (cynefinoedd â blaenoriaeth y Cynllun Gweithredu Bioamrywiaeth, cynefinoedd A42 sydd o'r pwys mwyaf ar gyfer cadwraeth neu gynefinoedd lleol â blaenoriaeth). Yr hyn a geir yn bennaf ym Mhenrhyn-coch yw coetir llydanddail lled-naturiol, coetir cymysg lled-naturiol, glaswelltir corsiog, llysiau cynefinol tal, prysgwydd trwchus, glaswelltir niwtral wedi'i wella a'i led-wella a pherthi. Yn y Grŵp ehangach ceir hefyd laswelltir asidig wedi'i led-wella, rhostir sych a rhostir asidig sych. Hefyd mae amryw gyrsiau dŵr a phyllau dŵr.

18.1.9 Mae nifer o rywogaethau a ddiogelir a rhywogaethau â blaenoriaeth a Gorchmynion Cadw Coed ym mhob rhan o'r Grŵp.

**Mwynau**

18.1.10 Nid oes adnoddau mwynol o agregau cerrig mâl yn ardal y Grŵp Aneddiadau hwn ac nid oes chwareli cerrig gweithredol.

18.1.11 Mae'r dyddodion tywod a graean yn ardal y Grŵp Aneddiadau hwn a ddynodwyd yn Ardaloedd Diogelu Mwynau dan Bolisi LU27 yn cysylltu ac yn ymuno â'r dyddodion eang o dywod a graean dros ardaloedd Clarach a Bow Street, lle mae'r adnodd yn ymestyn i'r mewndir hyd Benrhyn-coch cyn ymrannu a dilyn cwrs Nant Silo a Nant Stewi, mor bell â'r Garth, gan orchuddio'r tir sydd rhyngddynt lle y mae llawer o anheddiad Penrhyn-coch yn sefyll (gweler y Map Cynigion). Ymhellach i'r mewndir mae'r ddau ddyffryn hyn yn mynd yn fwy serth ac mae'r adnoddau tywod a graean yn prinhau ac yn bresennol ar rannau cyfyng o lawr dyffryn cul. O fewn yr Ardaloedd Diogelu Mwynau mae Polisi LU30 yn gymwys. Nid oes safleoedd tywod a graean gweithredol o fewn y Grŵp hwn.

## 18.2 Canolfan Gwasanaethau Gwledig: Penrhyn-coch

18.2.1 Bydd yn rhaid i unrhyw ddatblygiad sy'n digwydd o fewn y Ganolfan Gwasanaethau gadw at Bolisi S01: Twf Cynaliadwy, ac S03: Datblygu mewn

Canolfannau Gwasanaethau Gwledig yn ogystal â phob polisi S, LU a DM sy’n berthnasol i’r cynigion sy’n cael eu hystyried.

18.2.2 Mae’r wybodaeth a nodir isod yn berthnasol i Penrhyncoch yn ei gyfanrwydd a bydd yn cael ei ystyried mewn perthynas â phob cais cynllunio. Ceir gwybodaeth ychwanegol y dylid ei chymryd i ystyriaeth mewn perthynas â safleoedd a neilltuwyd yn y Rhestr Safleoedd a Neilltuwyd (Tabl 18.02).

18.2.3 Mae Penrhyn-coch tua 7 cilometr i’r dwyrain i Aberystwyth. Mae’r anheddiad wedi datblygu ar ffurf linol rhwng Afon Stewi a Nant Silo. Mae’n cynnig mynediad at ystod gymharol eang o wasanaethau a chyfleusterau gan gynnwys swyddfa bost, siop, modurdy, clwb pêl-droed/clwb cymdeithasol, cyrtiau tennis, 3 neuadd gymunedol a 2 addoldy. O ran cyflogaeth, mae’n agos iawn at Sefydliad y Gwyddorau Biolegol, Amgylcheddol a Gwledig (IBERS). Mae hefyd yn elwa o wasanaethau bws rheolaidd.

**Mynediad a Thrafnidiaeth**

18.2.4 Er nad yw ar un o Gefnffyrdd y Sir, ceir mynediad yn rhwydd rhwng Penrhyn-coch ac Aberystwyth drwy gyfres o is-ffyrdd sy’n ei gysylltu â’r A487(T).

**Darpariaeth ar gyfer twf Tai**

18.2.5 Mae’r CDLl wedi pennu gofyniad tai dichonol am 105 o unedau ar gyfer Penrhyn-coch yn ystod cyfnod y Cynllun.

**Tabl 18.01: Darpariaeth Dai ar gyfer Canolfan Gwasanaethau Penrhyn-coch**

| Darpariaeth ar gyfer twf Tai | Tai a gwblhawyd (unedau wedi’u codi eisoes ers dechrau cyfnod y Cynllun (01/04/2007 i 31/03/2010) | Nifer y tai ar ben hynny y cafwyd caniatâd ar eu cyfer fis Awst 2010 | Gweddill y Cyfleoedd fis Awst 2010 |
|---|---|---|---|
| 105 | 1 | 41 | 63 |
| Y nifer sy’n Dai Fforddiadwy: | 0 | 9 | |

18.2.6 Oherwydd ei fod yn agos at Aberystwyth a safle Sefydliad y Gwyddorau Biolegol, Amgylcheddol a Gwledig, mae Penrhyn-coch wedi dod yn boblogaidd fel pentref ar gyfer cymudo ac mae nifer o Stadau tai cymharol fawr yma. Rhoddwyd caniatâd yn ddiweddar ar gyfer nifer o ddatblygiadau newydd yn rhan ddwyreiniol yr anheddiad, sy’n cynnwys elfen fforddiadwy, ac a fydd yn debygol o fodloni cyfran sylweddol o’r gofyniad sydd wedi’i neilltuo ar ei gyfer yn ystod y rhan gyntaf o broses y cynllun.

18.2.7 Fis Awst 2010 roedd ymrwymiadau i’w cael eisoes yn y Ganolfan Gwasanaethau, a’r rheiny’n cwmpasu 41 caniatâd heb eu gweithredu ac 1 wedi’i gwblhau. Mae 13 o unedau fforddiadwy ar hyn o bryd, naill ai wedi’u cwblhau, neu ar ffurf caniatâd cynllunio, o fewn y Ganolfan Gwasanaethau.

18.2.8 Rhoddir cyfle i ddarparu’r nifer o unedau sy’n weddill, a nodir yn y Cynllun Datblygu Lleol (63 uned) trwy neilltuo 1 safle (2.95 ha) fel y nodir yn y Rhestr

Safleoedd a Neilltuwyd (Tabl 1802) ac a ddangosir ar y Map Cynigion (gweler H1801). Mae’r safle a neilltuwyd wedi cael ei asesu (gweler y Papur Pwnc Asesu a Neilltuo Safleoedd 2011) ac fe’i dynodir fel yr opsiwn gorau yn y Ganolfan Gwasanaethau i ddarparu cyfleoedd ar gyfer twf mewn lleoliad cynaliadwy a fydd yn gweddu i’r ffurf adeiledig bresennol ac yn ategiad cadarnhaol iddi.

18.2.9 Mae’n bosibl fod rhywfaint o gyfle yn bodoli i ddatblygu safleoedd annisgwyl o fewn ffiniau’r anheddiad. Gan hynny ni ellir dibynnu arnynt i ddarparu cyfle i gwrdd â nifer y tai a ddynodir ar gyfer y Ganolfan Gwasanaethau hon dros cyfnod y Cynllun. Lle bydd safleoedd annisgwyl yn dod gerbron bydd angen penderfynu arnynt yn unol â Pholisi S03.

18.2.10 Mae’n ofynnol i bob datblygiad ar safle a neilltuwyd neu safle annisgwyl gydymffurfio gyda Pholisi S01 ac S02. Ar wefan y Cyngor ceir adroddiadau misol sy’n diweddaru’r sefyllfa mewn perthynas â nifer yr unedau sy’n dal i fod heb eu hymrwymo, allan o’r cyfanswm o 105 uned.

18.2.11 Yn unol â Pholisi S03 ni chaniateir datblygiad a fydd yn arwain at gynyddu nifer y tai yn uwch na’r hyn â bennir ar gyfer y Ganolfan Gwasanaethau Trefol, hyd yn oed os oes tir a neilltuwyd yn parhau i fod ar gael. Gan hynny er fod cyfle yn bodoli ar gyfer lleiafswm o 106 uned yn bodoli yn y Cynllun (gweler y Tabl ar ddechrau’r Datganiad Grwpiau Anheddiad), ni roddir caniatad ar gyfer mwy na 105 uned. Mae’r cyfle ychwanegol wedi cael ei gynnwys yn y Cynllun Datblygu Lleol er mwyn darparu rhywfaint o hyblygrwydd i sicrhau bod y ceisiadau yn dod gerbron i ddarparu ar gyfer y 105 uned.

18.2.12 Fel y nodwyd yn flaenorol uchod, nid oes rheswm dros gredu y bydd lefel y twf a gynigir ar gyfer Penrhyncoch yn cael effaith negyddol ar y gymuned a’r iaith Gymraeg yno. Gan hynny nid oes angen rheoli ar ba raddfa y bydd datblygiadau yn dod gerbron yn ystod cyfnod y Cynllun. Felly ni fydd angen ‘**datblygu fesul cyfnod**’ i’r perwyl hwnnw, fel y diffinnir hynny yn y Rhestr Termau yng Nghyfrol 1 y Cynllun Datblygu Lleol.

18.2.13 Bydd Polisi LU05 yn hynod berthnasol o ran y ffordd y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn penderfynu ynghylch ceisiadau cynllunio er mwyn sicrhau bod caniatadau cynllunio’n troi’n anheddau yn y Ganolfan Gwasanaethau. Felly, bydd angen i ganiatadau a roddir ar gyfer safleoedd sydd wedi eu neilltuo (ac mewn rhai achosion, y safleoedd annisgwyl) adlewyrchu Polisi LU05 (Maen Prawf 1) sy’n golygu, lle bo’n briodol, mai rhan o safle’n unig a ganiateir ar unrhyw adeg neilltuol. Felly, yn y Ganolfan Gwasanaethau hon caiff safleoedd eu ‘rhyddhau fesul cam’, yn unol â diffiniad Polisi LU05 (gweler hefyd y Rhestr Termau yng Nghyfrol 1 am ddiffiniad manylach) oni chytunir ynghylch hynny gyda’r Awdurdod Cynllunio Lleol cyn cyflwyno’r cais nad yw hynny’n angenrheidiol.

18.2.14 Mae hefyd yn debygol fod cyfyngiadau ar y seilwaith (fel y nodir yn yr adran ar Gyfleustodau isod) yn golygu na fydd un traean o’r 105 uned newydd posibl a allai ddod gerbron yn gallu cael eu caniatáu nes bydd ymrwymiad i

uwchraddio o dan Raglen CRhA DCWW neu drwy ddatrysiadau a gynigir gan y datblygwyr. Unwaith y bydd ymrwymiad i uwchraddio, a allai fod cyn gynted â dechrau 2015 pe caent eu cynnwys yng nghylch cyllidol nesaf DCWW, yna gallai'r datblygiad fynd yn ei flaen yn unol â Pholisi DM12. Anogir datblygwyr i baratoi cynlluniau gan ragweld ymrwymiad o'r fath fel na fydd oedi diangen ar ddatblygu.

18.2.15 Nodir y dwyseddau tai ar gyfer Safleoedd a Neilltuwyd yn y Rhestr Safleoedd a Neilltuwyd. Y dwysedd datblygu cyfartalog yr hectar ar gyfer tai ar y Safleoedd a Neilltuwyd yng Nghanolfan Gwasanaethau Penrhyn-coch yw 30 uned yr hectar. Dylid cymryd y ffigur cyfartalog hwn o 30 uned yr hectar fel canllaw dechreuol ar gyfer safleoedd datblygu annisgwyl yn yr anheddiad.

**Gofynion Economaidd**

18.2.16 Mae Penrhyn-coch yn gartref i nifer o fusnesau bach sy'n bodloni anghenion lleol, ac mae'n agos hefyd i safle Sefydliad y Gwyddorau Biolegol, Amgylcheddol a Gwledig (IBERS) yng Ngogerddan, sy'n cynnig amryw gyfleoedd cyflogaeth. Nid oes unrhyw safleoedd wedi'u neilltuo ar gyfer cyflogaeth o fewn yr anheddiad ei hun. Nid oes unrhyw safleoedd cyflogaeth aml-ddefnydd wedi cael eu neilltuo ar gyfer y Ganolfan Gwasanaethau gan fod cynigion ar gyfer datblygu yn y dyfodol yn fwy tebygol o ddod gerbron ar ffurf unedau sengl, yn absenoldeb cyllid cyhoeddus nac arian preifat penodol. Mae'n fwy priodol delio gyda cheisiadau am unedau sengl ar sail polisïau sy'n seiliedig ar feini prawf yn hytrach na thrwy neilltuo tir penodol. Gan hynny bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn annog datblygu unedau o fewn neu gerllaw y Ganolfan Gwasanaethau. Bydd angen i unrhyw ddatblygiad sydd i ddigwydd ar safleoedd nad ydynt wedi cael eu neilltuo gydymffurfio â Pholisi S03 a'r holl bolisïau LU (LU11- LU21 yn benodol a DM.

18.2.17 O ran manwerthu, nid yw'r Cynllun Datblygu Lleol yn neilltuo unrhyw safleoedd penodol yn y Ganolfan Gwasanaethau. Ar hyn o bryd, darperir ar gyfer y gymuned gan ystod o gyfleusterau siopa cyfleus, a ddylai gael eu cynnal oherwydd statws yr anheddiad fel Canolfan Gwasanaethau. Anogir datblygu mwy o gyfleusterau manwerthu yn yr anheddiad, yn amodol ar iddynt fod yn unol â Pholisi S03 a phob polisi LU a DM perthnasol.

**Cyfleustodau**

18.2.18 Ar adeg ysgrifennu'r ddogfen, mae'r ACLl yn ymwybodol bod angen gwelliannau i'r seilwaith carthffosiaeth. Mae hyn yn effeithio ar ychydig dros hanner y twf tai a nodir ar gyfer yr anheddiad dros gyfnod y CDLl. Bydd angen i ddatblygu ym Mhenrhyn-coch ymgorffori gwelliannau fel rhan o ddatblygu'r safleoedd hynny er mwyn caniatáu datblygu oni bai y bydd gwelliannau'n cael eu sicrhau fel rhan o raglen ariannu DCWW. Mae'r cyfyngiadau sydd ar safleoedd a'r gofynion penodol a geisir o ran materion sy'n ymwneud â dŵr a charthffosiaeth i'w gweld ar wefan y Cyngor.

18.2.19 Mae Rhestr y Safleoedd a Neilltuwyd (Tabl 18.02) yn dangos y cyfyngiadau sy'n ymwneud â safleoedd penodol a sut y gellid eu lliniaru.

**Addysg**

18.2.20 Mae ysgol gynradd o fewn yr anheddiad. Ar hyn o bryd mae'r Cyngor yn adolygu'r ddarpariaeth addysg ledled y Sir ac mae'r adroddiad 'Datblygu Addysg yng Ngheredigion' wedi'i gynhyrchu. Nid oes cynlluniau pendant ar hyn o bryd ynghylch yr ysgolion sydd yn y Grŵp Aneddiadau hwn. Serch hynny, bydd angen dal sylw ar yr adroddiad ac unrhyw gynlluniau yn y dyfodol oherwydd gallent greu goblygiadau o ran defnydd tir.

**Cyfleusterau Adloniant, Hamdden a Chymunedol**

18.2.21 Mae caeau chwaraeon, cyrtiau tennis a lleoedd chwarae'n bodoli.

18.2.22 Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ceisio darparu ychwaneg o fannau agored ar safle a Neilltuwyd yn unol â Pholisi LU24. Mae gwybodaeth ynghylch a yw darpariaeth yn ofynnol ar safleoedd penodol yn y Rhestr y Safleoedd a Neilltuwyd (Tabl 18.02).

**Llifogydd**

18.2.23 Yn ôl mapiau parthau llifogydd Llywodraeth Cymru, nid yw llifogydd y gorlifdir yn effeithio ar y rhan fwyaf o Benrhyn-coch, ac mae parth llifogydd C2 yn rhedeg yn gyfochrog i derfynau gogleddol a deheuol yr anheddiad.

**Ystyriaethau Eraill**

18.2.24 Dim.

**Cyfeiriad Twf yn y Dyfodol**

18.2.25 Bernir y bydd cyfeiriad y twf yn y dyfodol un ai tua'r gorllewin neu tua'r dwyrain ar hyd y ffordd i Aberystwyth ac oddi wrth y safleoedd sydd mewn perygl oddi wrth lifogydd.

**Tabl 18.02: Rhestr y Safleoedd a Neilltuwyd : Canolfan Gwasanaethau Gwledig Penrhyn-coch**

**Safleoedd a Neilltuwyd ar gyfer Tai:**

| | |
|---|---|
| **Cyfeirnod Safle** | H1801 |
| **Enw** | Tir ger Y Gelli |
| **Arwynebedd (ha)** | 2.95 gros<br><br>Arwynebedd datblygadwy net: (heb y cae pêl-droed 2.08 net) |
| **Cynnig** | Datblygu Preswyl: tai cyffredinol gyda thai fforddiadwy<br><br>Dwysedd canllaw yr ha Arwynebedd Datblygadwy Net: 30<br>Amcangyfrif o'r nifer terfynol: 64 o unedau<br>Amcangyfrif o nifer yr unedau fforddiadwy: 12.4 o unedau |
| **Nodweddion y Safle, Cyfyngiadau a Gofynion** | |
| Safle Maes Glas | |

| |
|---|
| Topograffi rhwng y gwastad a goleddf ysgafn<br><br>Dylai'r datblygiad fod yn gydnaws â chyd-destun naturiol y lleoliad a dylai'r dyluniad fod o safon uchel.<br><br>Gweler LANDMAP Cyngor Cefn Gwlad Cymru<br><br>Mae coed a pherthi yn eu llawn dwf (y gallai rhai ohonynt fod yn berthi pwysig') ar y safle a thrwy ran ohono, yn cynnwys derwen fawr yn y berth ganol. Bydd angen gwarchod a rheoli'r rhain yn unol â Pholisïau DM10, DM15 a DM20. Dylid cynnwys clustogfa o 1m o leiaf o'r canopi/clawdd, gan ddibynnu ar adeiledd y gwreiddiau.<br><br>Mae ffos yn rhedeg i'r de i'r safle a ddylai gael ei diogelu a'i rheoli'n unol â Pholisïau DM15 a DM22. Dylid cynnwys clustogfa o 7m rhwng y ffos a'r datblygiad.<br><br>Bydd angen cyflwyno arolygon ac adroddiadau priodol gyda chynigion a gwarchod a rheoli rhywogaethau, cynefinoedd a chysylltedd ecolegol yn unol â pholisïau cenedlaethol a Pholisïau DM14 a DM15. Yn benodol, efallai y bydd angen cynnal arolygon o ystlumod, moch daear ac ymlusgiaid.<br><br>Dylid cynnwys camau i wella bioamrywiaeth, e.e. darparu mannau yn yr adeilad i ystlumod, plannu clawdd, plannu coed ac ati., fel rhan o unrhyw gynnig datblygu yn unol â Pholisïau DM14 a DM15.<br><br>Wrth ddatblygu dylid gwarchod y mannau agored presennol a sicrhau mynediad da. Ceisir mannau agored ychwanegol ar y safle. Dylid darparu hynny ar ffurf Man Glas Naturiol Hygyrch Cymunol a Lle Chwarae Naturiol â Chyfarpar (gweler Polisi LU24).<br><br>Mae darpariaeth gymunedol yn bod eisoes ar ran o'r safle hwn.<br>Mae Polisi LU22 yn ceisio diogelu'r darpariaethau cymunedol presennol. Felly, byddai'n rhaid i ddatblygiadau ar y safle hwn gydymffurfio â Pholisi LU22.<br>Os oes oedi gyda chaniatâd cynllunio oherwydd problemau gyda'r seilwaith, anogir datblygwyr i weithio ar fanylion y cais cynllunio yn gynnar ym mhroses y cynllun gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol gan ddisgwyl y caiff gwelliannau eu gwneud drwy raglenni monitro Dŵr Cymru fel na fydd oedi diangen ar ddatblygiadau (Gweler yr adran ynglŷn â Thai uchod).<br><br>Mae'r cyfyngiadau sydd ar safleoedd a'r gofynion penodol a geisir o ran materion sy'n ymwneud â dŵr a charthffosiaeth i'w gweld ar wefan y Cyngor. |

## 18.3 Aneddiadau Cyswllt a Lleoliadau Eraill y Tu Allan i'r Canolfannau Gwasanaethau

18.3.1 Mae'r materion a'r cyfyngiadau manwl sy'n dilyn yn ymweud ag Aneddiadau Cyswllt a Lleoliadau Eraill y Tu Allan i'r Canolfannau Gwasanaethau a dylid eu hystyried ochr yn ochr â'r materion a chyfyngiadau cyffredinol hynny sydd wedi'u nodi eisoes yn y Trosolwg o'r Grŵp Aneddiadau.

18.3.2 Nid oes unrhyw Aneddiadau Cyswllt o fewn y Grŵp Aneddiadau hwn.

18.3.3 Nid oes tir wedi'i neilltuo'n benodol i'w ddatblygu mewn lleoliadau heblaw'r Ganolfan Gwasanaethau.

18.3.4 Yng nghyd-destun tai yn benodol, mae'r ymrwymiadau (anheddau a gwblhawyd a'r rheini y mae caniatâd ar eu cyfer ond sydd heb eu hadeiladu neu eu cwblhau eto) sydd wedi'u nodi yn Nhabl 18.03 yn bodoli eisoes o fewn yr Aneddiadau Cyswllt ac mewn Lleoliadau Eraill o fewn y Grŵp (hynny yw, heb gynnwys y Ganolfan Gwasanaethau). Mae niferoedd y tai ar ben hynny y cafwyd caniatâd ar eu cyfer yn amcangyfrifon ar gyfer 2010 a byddant yn newid yn ystod cyfnod y Cynllun:

**Tabl 18.03. Crynodeb o'r Ddarpariaeth a'r Cyfleoedd sy'n Weddill mewn Aneddiadau a Lleoliadau y Tu Allan i Ganolfan Gwasanaethau Gwledig Penrhyn-coch**

| Cyfanswm y Cyfleoedd Datblygu ar gyfer Tai | Tai a gwblhawyd (unedau wedi'u codi eisoes ers dechrau cyfnod y Cynllun (01/04/2007 i 31/03/2010) | Nifer y tai ar ben hynny y cafwyd caniatâd ar eu cyfer fis Awst 2010 | Gweddill y Cyfleoedd fis Awst 2010 |
|---|---|---|---|
| 15 | 1 | 6 | 8 |
| Y nifer sy'n Dai Fforddiadwy: | 0 | 0 | |

18.3.5 Bydd pob datblygiad tai mewn 'Aneddiadau Cyswllt a Lleoliadau Eraill' yn amodol ar Bolisi S04. Mae cyfyngiadau'n bodoli mewn perthynas â lefel y datblygiad a ganiateir mewn unrhyw Anheddiad Cyswllt – I gael manylion pellach gweler Polisi S04 ac Atodiad 5 Cyfrol 1.

18.3.6 Ni chaniateir tai'r farchnad agored yn y 'Lleoliadau Eraill'. Gan hynny, yr unig adeg y bydd Datblygiad Tai yn cael ei ganiatáu yn y 'Lleoliadau Eraill' yw lle gellir ei gyfiawnhau yn unol â TAN 6 fel annedd ar gyfer menter wledigneu, yn amodol ar gyflawni holl feini prawf Polisi S04, lle gellir profi'r angen am dŷ fforddiadwy (Gweler Polisi S04 ac S05).

18.3.7 Cyfleusterau cyfyngedig iawn sydd ar gael y tu allan i'r Ganolfan Gwasanaethau.

18.3.8 Ni fydd datblygu mewn lleoliadau sydd o dan effaith y parth hwn ond yn cael ei ganiatáu os yw'n gyson â chanllawiau cenedlaethol a byddai angen cyflwyno Asesiad Canlyniadau Llifogydd i benderfynu a yw'n addas. Nid yw datblygu preswyl yn debygol o fod yn dderbyniol mewn parthau o'r fath.

# 19. Datganiad Grŵp Aneddiadau: Grŵp 19: Pontarfynach

## 19.1 Trosolwg o'r Grŵp Aneddiadau:

**Canolfan Gwasanaethau Gwledig:** **Pontarfynach**

**Aneddiadau Cyswllt (y cyfan yng Ngheredigion):** Ponterwyd

**Darpariaeth Dai (2007-2022):**

| | | Twf Tybiedig | | Cyfleoedd datblygu y dibynnir arnynt i gyflenwi (b): | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | a | b | c | d | e | f | g | h | i |
| Grŵp Aneddiadau | | % y Rhaniad | Darpariaeth Dybiedig yn seiliedig ar angen o 6000 | Ymrwymiadau ar 31 Awst 2010 | Dyraniadau Tir y Dibynnir arnynt i gyflenwi (b) | Safleoedd annisgwyl y dibynnir arnynt i gyflenwi (b) | Lwfans heb ei ddyrannu y dibynnir arnynt i gyflenwi (b) | Hygblygrwydd: Safleoedd annisgwyl yn y Ganolfan Gwasanaethau na ddibynnir arnynt i gyflenwi (b) | Hygblygrwydd: Dyraniadau yn y Ganolfan Gwasanaethau na ddibynnir arnynt i gyflenwi (b) | Cyfanswm y Cyfleoedd Datblygu i Gyflenwi (b) |
| **Pontarfynach** | Grŵp Aneddiadau | 100.0 | 102 | 51 | | | | | | |
| | **Canolfan Gwasanaethau** | **46.1** | **47** | **2** | 45 | **0** | **0** | **0** | 1 | **48** |
| | Aneddiadau Cyswllt a Lleoliadau Eraill | 53.9 | 55 | 49 | | | 6 | | | 55 |

Mae manylion y safleoedd penodol a neilltuwyd i ddiwallu'r gofynion a'r anghenion sydd wedi eu nodi i'w gweld yn Rhestr y Safleoedd a Neilltuwyd Tabl 19.02.

19.1.1 Wrth adolygu'r Canolfannau Gwasanaethau, a bennwyd yn ôl eu swyddogaethau presennol ac yn ôl y Grwpiau Aneddiadau y lleolir hwy ynddynt, daeth yn glir bod ardal yn Ucheldir Dwyrain Ceredigion sydd heb Ganolfan Gwasanaethau benodedig, er ei bod yn ardal helaeth o ran arwynebedd.

19.1.2 Wrth lunio Strategaeth Anheddu'r Sir yr oedd yn amlwg bod rhai ardaloedd yng ngogledd-ddwyrain Ceredigion, yn enwedig ar y cyrion ucheldirol rhwng Pontrhydfendigaid a Phumlumon, yn profi anawsterau sylweddol o safbwynt hygyrchedd a'r ffaith eu bod mor bellennig. Yn ogystal â bod yn bellach o Ganolfannau Gwasanaeth Dinesig nac unrhyw ardal arall o'r Sir, mae cyfyngiadau topograffigol yn ymwneud â hygyrchedd aneddiadau a gwasanaethau eraill yn rhan hon y Sir. Mae rhan fwyaf y ffyrdd yn dilyn llwybrau dyffryn sy'n arwain tua'r gorllewin tuag at Aberystwyth ac mae'r unig lwybr o'r gogledd i'r de, rhwng pentrefi Pontarfynach a Phonterwyd, yn torri ar draws y topograffeg dyffryn hwn, a gallai fod yn amhosib cael mynediad iddo yn ystod y gaeaf.

19.1.3 Mewn trafodaethau yn ystod paratoi'r CDLl, o safbwynt nodi Canolfann Gwasanaethau, daethpwyd i'r casgliad bod angen triniaeth ychydig yn wahanol ar yr ardal hon, y cyfeirir ati fel Ucheldir Dwyrain Ceredigion, o'i gymharu â gweddill y sir.

19.1.4 Mae'r ardal hon, a adwaenir bellach fel Grŵp Aneddiadau Pontarfynach, yn cynnwys 2 anheddiad nodedig eu maint; Pontarfynach a Phonterwyd. Sylwer yn wreiddiol y cafodd Pontrhydygroes ei chynnwys ond tynnwyd hi o ganlyniad i ymgynghoriad a nododd fod ganddi gysylltiadau clir â Chanolfan Gwasanaethau Gwledig Pontrhydfendigaid ac felly y dylid ei chynnwys fel rhan o'i Grŵp Aneddiadau. Er ei fod yn eithaf mawr yn ddaearyddol, poblogaeth denau sydd gan y Grŵp a chlystyrau bach o aneddiadau ynysig sy'n gyffredin yno; fis mis Gorffennaf 2011, roedd ganddo stoc dai o 529 o anheddau yn unig.

19.1.5 Mae trigolion Grŵp Aneddiadau Pontarfynach fel arfer yn troi at Aberystwyth fel eu prif Ganolfan Gwasanaethau sy'n darparu gwasanaethau lefel uwch a chyflogaeth. Mae llwybrau cymudo yn bennaf tuag at Aberystwyth ac mae cyfyngiadau topograffigol yn golygu bod y prif lwybrau cyfathrebu yn rhedeg i lawr y dyffrynnoedd tua'r dref. Fodd bynnag, mae Aberystwyth yn gymharol bell o'r aneddiadau hyn. Felly mae'r aneddiadau ucheldirol hyn a'u cefnfroydd yn gymharol bell o Aberystwyth a'r Canolfannau Gwasanaethau Gwledig agosaf. Mewn cymhariaeth, mae aneddiadau de Ceredigion ar y cyfan yn llawer agosach at Ganolfannau Gwasanaeth Trefol neu Wledig penodol (fel arfer heb fod yn fwy na 8 cilometr i ffwrdd). Mae hynny'n dangos bod aneddiadau ardal Ucheldir y Dwyrain yn bellach o Ganolfannau Gwasanaeth nag aneddiadau tebyg eraill ledled y Sir. Mewn gwrthwyneb felly mae aneddiadau yn yr Ucheldiroedd, o ganlyniad i'w pellter cymharol o Ganolfannau Gwasanaeth Gwledig a Canolfannau Gwasanaethau Trefol eraill, yn tueddu i atgyfnerthu rôl gwasanaethau lleol eu hanheddiad.

19.1.6 Ymddengys bod y pellter daearyddol o'i gymharu â gweddill y Sir ynghyd â phoblogaeth gynhenid yr ardal yn cynnig digon o gyfleoedd i gynnal y gwasanaethau lleol presennol yn y rhan hon o'r Sir. Mae'r aneddiadau gogleddol hyn a'i cefnfroydd yn cynrychioli ardal o alw mwy sefydlog nag a welir mewn rhannau eraill o'r Sir ac nid yw atyniad yr aneddiadau cystadleuol eraill cyn gryfed.

19.1.7 Bydd atgyfnerthu cyflwyno gwasanaethau ar gyfer anghenion lleol a dyddiol o fewn y Grŵp Aneddiadau felly yn gwella cynaliadwyedd yr ardal hon yn gyffredinol, gan leihau'r angen i deithio ar gyfer anghenion dyddiol.

19.1.8 Yr oedd tystiolaeth dros neilltuo naill ai Pontarfynach neu Bonterwyd yn Ganolfan Gwasanaethau Gwledig. Fodd bynnag, yr oedd yn amhosibl pennu rôl arweiniol a gwneud dynodiad ar sail tystiolaeth o swyddogaeth bresennol yr anheddiad yn unig. Mae Pontarfynach a Phonterwyd ill dau yn cynnig set eithaf tebyg o gyfleusterau. Rhoddwyd peth ystyriaeth i ddynodi'r ddau le yn Ganolfannau Gwasanaeth Gwledig, ymagwedd wahanol i weddill y Sir. Fodd bynnag, daethpwyd i'r casgliad eu bod yn rhy bell oddi wrth ei gilydd yn ddaearyddol i hynny fod yn ateb hirdymor, cynaliadwy yn y lleoliad hwn oherwydd byddai'n rhaid teithio mewn car, gan amlaf, rhwng y ddwy ganolfan.

19.1.9 Oherwydd mai ychydig sy'n gwahanu'r ddau anheddiad o safbwynt eu rôl a'u swyddogaeth bresennol roedd angen asesu pa un y gellid ei ddatblygu orau i ddarparu rôl Canolfan Gwasanaethau i'r ardal yn y dyfodol. Er bod Ponterwyd ar y brif ffordd a bod yno nifer fawr o ymrwymiadau tai presennol, ystyriwyd bod gan Bontarfynach rôl ychydig yn well yn y tymor hwy o safbwynt gwella cynaliadwyedd yr ardal yn gyffredinol. Mae hynny oherwydd bod Pontarfynach yn nes at ganol y grŵp yn ddaearyddol – ac felly mae'n agosach at yr aneddiadau bach, y treflannau a'r anheddau unigol sydd wedi'u lleoli o gwmpas y Grŵp hwn. Cydnabyddir hefyd, oherwydd bod rhaid troi ay Aberystwyth am anghenion gwasanaeth ehangach, bod trigolion o'r cefnwlad ehangach, wedi iddynt yrru i Bonterwyd, yn debygol o fwrw ymlaeni Aberystwyth gan fod y daith yn llawer haws wedi cyrraedd y brif ffordd. Hefyd mae Pontarfynach yn ganolfan twristiaid sy'n parhau i dyfu. Bydd y defnydd deuol hwn ym Mhontarfynach, gan wasanaethau trigolion a thwristiaid, yn helpu i hybu gwasanaethau lleol yn yr ardal.

19.1.10 Felly, nodwyd bod i Bontarfynach rôl at y dyfodol fel Canolfan Gwasanaethau yn y rhan hon o'r sir, gyda Phonterwyd wedi'i dynodi fel ei Anheddiad Cyswllt. O'i chymharu â Chanolfannau Gwasanaeth Gwledig eraill y Sir mae ganddi boblogaeth gymharol isel ond lefel gymharol uchel o gyfleusterau a gwasanaethau, sy'n cynnwys ysgol gynradd, sawl siop cyfleuster, gwesty a gorsaf trên bach. Dylai'r lefel uchel o wasanaethau ynghyd â'r lleoliad pellennig a maint y gefnfro helpu i hybu ei dynodiad fel Canolfan Gwasanaethau yn y tymor hwy.

19.1.11 Saif Grŵp Aneddiadau Pontarfynach yng ngogledd-ddwyrain Ceredigion i'r dwyrain i Aberystwyth. Mae'r Grŵp yn un gwledig iawn ac mae'n cwmpasu un o dirweddau mwyaf gwerthfawr y Sir. Mae pob un o'r aneddiadau yn y

Grŵp hwn yn troi at Ganolfan Gwasanaethau Trefol Aberystwyth am gyfran o'u gwasanaethau a'u hanghenion, ond oherwydd eu lleoliad anghysbell maent yn dibynnu'n fwy ar eu Canolfan Gwasanaethau eu hunain am eu hanghenion beunyddiol nag o bosib y byddai Aneddiadau Cyswllt eraill mewn grwpiau eraill. Er ei fod yn eithaf mawr yn ddaearyddol, mae poblogaeth y Grŵp yn eithaf tenau a nodweddir yr ardal gan glystyrau o aneddiadau ynysig. Fis Gorffennaf 2011 roedd stoc dai o 529 anedd yn unig.

19.1.12 Dim ond un Anheddiad Cyswllt sydd gan Bontarfynach, sef Ponterwyd, sydd i'r gogledd ar hyd yr A44(T). Mae'n cwmpasu ardal ddaearyddol eang lle mae nifer mawr o ffermydd ac anheddau anghysbell.

19.1.13 Y newid allweddol mewn perthynas â Phontarfynach ei hun yn ystod cyfnod y Cynllun fydd lefel y cynnydd mewn tai a allai ddigwydd. Rhwng 2007 a 2022, mae'r Cynllun yn caniatáu darparu ar gyfer 47 o unedau ychwanegol yn y Ganolfan Gwasanaethau. Mae hyn yn gynnydd sylweddol ym maint yr anheddiad o'r hyn oedd yno yn 2007 (44 o unedau) ac o'i gymharu â'r ychydig unedau gafodd eu cwblhau yn yr anheddiad yn ystod y blynyddoedd diwethaf. Cyfrifwyd nifer yr unedau posib gan ystyried poblogaeth y Grŵp Aneddiadau yn gyffredinol ac ystyried rôl y Stragaeth CDLl sef canolbwyntio datblygu ar Ganolfannau Gwasanaeth – gan symud i ffwrdd oddi wrth ddatblygu gwasgaredig. Yn y Grŵp Aneddiadau hwn, roedd eisoes nifer fawr o ymrwymiadau yn yr ardal gyfagos yn 2010 (y tu allan i Bontarfynach), gyda 49 o unedau wedi'u hymrwymo. Ystyrir felly bod y 47 uned a gynigir, er yn sywleddol uwch na chyfraddau'r gorffennol yn y Ganolfan Gwasanaethau ei hun, yn angenrheidiol gan y bydd yn helpu i ddatblygu'r anheddiad fel Canolfan Gwasanaethau – mewn ardal lle mae diffyg mynediad da i Ganolfannau ac nad yw hyd yma wedi bod â Chanofan Wasanaeth ddynodedig ei hun. Bydd lefel uchel o dwf hefyd yn cynorthwyo i gyflawni ymrwymiad tymor hwy i welliannau yn yr seilwaith ac yn helpu i gynnal ei gwasanaethau. Gan nad oedd Canolfan Gwasanaethau amlwg gyda'r Grŵp Aneddiadau hyd yma, mae angen newid sylweddol er mwyn llwyddo i greu Canolfan Gwasanaethau yn yr ardal. Cydnabyddir y bydd effeithiau o ganlyniad i hyn ond bydd y manteision yn y tymor hir – lleihau'r angen i deithio a chreu canolfan gynaliadwy yn rhan hon y Sir - yn y pen draw yn gorbwyso'r effeithiau negyddol byrdymor.

19.1.14 Er bod gwahaniaeth sylweddol rhwng twf y gorffennol a'r twf posibl at y dyfodol yn y Ganolfan Gwasanaethau gellir rheoli hyn yn rhannol trwy osod rheoliadau priodol ar sut y mae'r datblygiad yn cynyddu. Fel arfer byddai'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn dymuno rheoli cyfradd ddatblygu'r aneddiad yn gyffredinol i gynorthwyo integreiddio preswylwyr newydd yn y gymuned bresennol. Fodd bynnag, mae'r cyfyngiadau sy'n ymwneud â seilwaith a nodir yn fanwl yn yr Adrannau Tai a Chyfleustodau yn gwneud gofynion o'r fath yn llai ymarferol yn yr achos hwn.

19.1.15 Serch hynny, yr hyn y gall yr ACLl ei wneud yw sicrhau bod y math iawn o dai yn cael eu cyflwyno, sy'n bwysig i hwyluso cydlyniad cymunedol. Bydd defnyddio gwybodaeth leol i gynorthwyo gyda nodi bylchau mewn anghenion tai o fewn cymunedau'r Grŵp Aneddiadau presennol yn helpu i sicrhau bod y

tai a ddarperir yn gallu cwrdd ag anghenion presennol y gymuned gan helpu'r teuluoedd hynny i aros yn yr ardal. Caiff hyn ei hwyluso ymhellach gan y polisi tai fforddiadwy sy'n anelu at sicrhau bod 20% o'r holl ddatblygiadau tai yn dai fforddiadwy. Mae cyfyngiadau deiliadaeth ar yr unedau fforddiadwy hyn ac maent yn help i sicrhau bod anghenion 'lleol' yn cael eu diwallu. Elfen hanfodol arall ar gyfer unrhyw ddatblygiad newydd yw ei integreiddio'n llwyddiannus i mewn i'r anheddiad presennol yn ffisegol. Bydd y ffordd y mae'r datblygiad yn edrych ac yn cael ei osod allan yn helpu gyda hyn. Bydd angen gofalu bod y datblygiad yn agored ac yn gynhwysol fel nad yw'n arwain at greu 'pentref newydd'.

19.1.16 Felly cydnabyddir bod lefel y twf yn bwysig i'r Ganolfan Gwasanaethau hon ac bydd canlyniadau. Ond ystyrir y bydd y fantais hirdymor, o safbwynt gwella cynaliadwyedd y rhan wledig iawn hon o Geredigion, yn gorbwyso'r effeithiau byrdymor. Bydd yr ACLl yn rheoli'r ffordd y bydd datblygiad o'r fath yn datblygu er mwyn lleihau'r effeithiau lle bo'n bosib.

**Tirwedd**

19.1.17 Mae'r Grŵp Aneddiadau o fewn un o'r tirweddau mwyaf gwerthfawr yng Ngheredigion, lle ceir llwyfandir uchel a dyffrynnoedd serth, coediog.

19.1.18 Mae tirwedd yr ucheldir yn cynnwys ardaloedd eang o laswelltir garw a rhostiroedd sydd heb eu gwella na'u hamgáu, gyda phlu'r gweunydd a llystyfiant arall a geir mewn corsydd mewn sgydau dŵr ac o gwmpas pyllau dŵr. Nodweddion ei thirffurf yw carnau a brigau afreolaidd, cerrig brig agored a llethrau marianog. Ar ei chwr gogleddol mae bryniau Pumlumon, lle mae'r mynydd uchaf yng Ngheredigion ac ym Mynyddoedd Cambria i'w gael, sef Pumlumon Fawr (727m uwchlaw'r Datwm Ordnans (AOD)).

19.1.19 Mae'r Grŵp yn cynnwys ardaloedd helaeth o dir pori uchel sy'n pontio rhwng cyrion Mynyddoedd Cambria a'r iseldir sy'n cynnwys llwyfandir yr arfordir a'r dyffrynnoedd. Mae'r ardaloedd ffiniol hynny rhwng 250m a 300m uwchlaw'r Datwm Ordnans (AOD), a chaeau pori mawr wedi'u gwella ydynt gan mwyaf. Mae mân amrywiadau i'w gweld drwyddi draw, sy'n ymwneud ag uchder, pa mor bell yw'r môr a pha mor agored yw'r tir i'r elfennau. Mae'r ffactorau hyn yn dylanwadu ar batrymau llystyfiant, ac o ganlyniad mae'r mannau mwy cysgodol yn meddu ar fwy o berthi a choed collddail a phrysgwydd. Fodd bynnag, yn gyffredinol mae terfynau traddodiadol y caeau wedi dirywio a ffensiau weiar wedi'u gosod i gymryd eu lle neu'u hatgyfnerthu. Mae'r tir uwch yn fwy agored i'r elfennau ac mae yno nodweddion hyll gan gynnwys planhigfeydd bychain o goed conwydd gyda therfynau sythion a mwyngloddiau a chwareli.

19.1.20 Mae afonydd Ystwyth a Rheidol yn torri drwy'r ucheldir ac yn lifo i gyfeiriad Aberystwyth a Bae Ceredigion. Mae afon Rheidol yn hynod drawiadol yng nghyffiniau Pontarfynach, lle mae clogwyni afon a cheunentydd ysblennydd a choetiroedd cymysg ar lethrau serth y dyffrynnoedd. O'r herwydd, mae'r ardal wedi bod yn gyrchfan boblogaidd i ymwelwyr ers amser maith.

19.1.21 Mae'r Grŵp Aneddiadau'n rhan o Dirwedd Hanesyddol Ucheldir Ceredigion ac mae llawer o'r Grŵp o fewn Ardal Tirwedd Arbennig (ATA) 11: Cwm Rheidol ac ATA 12: Ucheldir Gogledd Ceredigion. Dylai ceisiadau i ddatblygu o fewn ATA fod yn unol â Pholisi DM18.

**Cadwraeth Natur**

19.1.22 I'r gogledd i Bontarfynach mae Gwarchodfa Natur Genedlaethol Coed Rheidol, Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDdGA) ac Ardal Cadwraeth Arbennig Coedydd a Cheunant Rheidol, SoDdGA Bryn Bras, SoDdGA Llynnoedd Ieuan, SoDdGA Ffordd Coed Dôl-fawr, SoDdGA Mwyngloddfa Cwmbrwyno, SoDdGA Mwyngloddfa Castell, SoDdGA Chwarel Ponterwyd, Gwarchodfa Ymddiriedolaeth Bywyd Gwyllt Coed Simdde Lwyd a SoDdGA Pumlumon. Tua'r de mae SoDdGA ac Ardal Cadwraeth Arbennig Gro Ystwyth, SoDdGA Glanfedw a thua'r de-ddwyrain mae SoDdGA Cae'r Meirch, SoDdGA ac Ardal Cadwraeth Arbennig Elenydd ac Ardal Gwarchodaeth Arbennig Elenydd - Mallaen a SoDdGA Mwyngloddfa Cwmystwyth. Yn ogystal â hynny, mae isafonydd i Afon Gwy o fewn y Grŵp Aneddiadau hwn sy'n Ardal Cadwraeth Arbennig (gweler y Map Cynigion).

19.1.23 Y tu allan i'r safleoedd a ddiogelir, ceir amryw gynefinoedd o fewn Grŵp, y gallai nifer ohonynt fod yn gynefinoedd â blaenoriaeth (cynefinoedd â blaenoriaeth y Cynllun Gweithredu Bioamrywiaeth, cynefinoedd A42 sydd o'r pwys mwyaf ar gyfer cadwraeth neu gynefinoedd lleol â blaenoriaeth). Yr hyn a geir yn bennaf ym Mhontarfynach yw glaswelltir corsiog gan gynnwys tir pori Rhos, glaswelltir asidig heb ei wella, coetir llydanddail lled-naturiol, a glaswelltir niwtral wedi'i wella neu ei led-wella. O fewn y Grŵp ehangach ceir glaswelltir asidig wedi'i led-wella, corsydd gwlyb wedi'u haddasu, gorgors a chorlwyni rhostir sych. Hefyd mae amryw gyrsiau dŵr, pyllau dŵr a llynnoedd ar draws y Grŵp. Yn ogystal â hynny, mae'n debygol bod ardaloedd o fawn dwfn.

19.1.24 Mae nifer o rywogaethau a ddiogelir a rhywogaethau â blaenoriaeth o fewn y Grŵp. Hefyd ceir amryw Orchmynion Cadw Coed gan gynnwys un ar gyfer grŵp mawr i'r gogledd i Bontarfynach.

**Mwynau**

19.1.25 Mae ardal y Grŵp Aneddiadau hwn yn cynnwys rhan fwyaf gogleddol yr ardal fwyaf helaeth o adnoddau cerrig sydd wedi'i dynodi'n Ardal Diogelu Mwynau dan Bolisi LU27 o fewn Ceredigion (gweler y Map Cynigion). Hon yw Ffurfiant Gritiau Rhuddnant, y mae ei derfyn yn ddau gilomedr oddi wrth Gefn Croes, sydd bron yn cwmpasu Cwmystwyth (gan gyrraedd rhan ogledd-ddwyreiniol yr anheddiad), wedyn yn ymestyn i'r de y tu allan i ardal y Grŵp Aneddiadau hwn yr holl ffordd i Lanbedr Pont Steffan a'r tu draw iddi. Mae'r cerrig hyn wedi'u gwarchod oherwydd eu potensial fel agregau manyleb uchel (gweler Polisi LU30). Mae ardal Ffurfiant Gritiau Rhuddnant yn eang iawn ond yn brin ei phoblogaeth. Er ei fod yn bwysig fel adnodd agregau cerrig mâl rhanbarthol nid oes unrhyw chwareli cerrig gweithredol yn cloddio Ffurfiant Gritiau Rhuddnant nac yn wir unrhyw fathau eraill o gerrig o fewn ardal y Grŵp Aneddiadau hwn.

19.1.26 Ceir y rhan fwyaf o’r adnoddau tywod a graean sydd wedi’u dynodi’n Ardaloedd Diogelu Mwynau dan Bolisi LU27 (ac sy’n amodol ar Bolisi LU30) o fewn (i) Cwm Rheidol i lawr yr afon o Allt y Gigfran i’r gorllewin i Bontarfynach; (ii) darn o dir gwastad ger yr A44T yn Nyffryn Castell; a (iii) gwahanol rannau o is-nentydd yn yr uwchdiroedd dwyreiniol sy’n llifo i afon Mynach cyn cyrraedd Pontarfynach (gweler y Map Cynigion). Nid oes unrhyw adnoddau tywod a graean o fewn neu’n gyfagos i Bontarfynach, na dim ym Mhonterwyd, er bod darn byr o dywod a graean i fyny’r afon ar gwr yr anheddiad. Nid oes unrhyw safleoedd cloddio tywod a graean gweithredol o fewn ardal y Grŵp Aneddiadau.

## 19.2 Canolfan Gwasanaethau Gwledig: Pontarfynach

19.2.1 Bydd yn rhaid i unrhyw ddatblygiad sy’n digwydd o fewn y Ganolfan Gwasanaethau gadw at Bolisi S01: Twf Cynaliadwy, ac S03: Datblygu mewn Canolfannau Gwasanaethau Gwledig yn ogystal â phob polisi S, LU a DM sy’n berthnasol i’r cynigion sy’n cael eu hystyried.

19.2.2 Mae’r wybodaeth a nodir isod yn berthnasol i Pontarfynach yn ei gyfanrwydd a bydd yn cael ei ystyried mewn perthynas â phob cais cynllunio. Ceir gwybodaeth ychwanegol y dylid ei chymryd i ystyriaeth mewn perthynas â safleoedd a neilltuwyd yn y Rhestr Safleoedd a Neilltuwyd (Tabl 19.02).

19.2.3 Mae Pontarfynach ar gymer afonydd Rheidol a Mynach tua 14.5 cilometr i’r dwyrain i Aberystwyth ar yr A4120. Mae wedi bod yn gyrchfan i ymwelwyr mor gynnar â’r 18 ganrif ac mae nifer o atyniadau yma o hyd, gan gynnwys Rheilffordd Cwm Rheidol. O’i chymharu â Chanolfannau Gwasanaethu Gwledig eraill y Sir mae ganddi boblogaeth gymharol isel ond lefel gymharol uchel o gyfleusterau a gwasanaethau. Oherwydd hyn, ynghyd â’i lleoliad anghysbell a maint y gefnwlad y mae’n ei gwasanaethu, mae iddi statws Canolfan Gwasanaethau.

**Mynediad a Thrafnidiaeth**

19.2.4 Er ei bod yn sefyll ar ffordd ‘A’, mae’r cysylltiadau rhwng Pontarfynach a’r ardal o’i chwmpas yn gymharol wael. Er hynny, mae gorsaf derfynol Rheilffordd Cwm Rheidol sydd yn yr anheddiad yn dod â llawer o ymwelwyr i’r anheddiad yn ystod y tymor ymwelwyr.

**Darpariaeth ar gyfer twf Tai**

19.2.5 Mae’r CDLI wedi pennu gofyniad tai dichonol am 47 o unedau ar gyfer Pontarfynach yn ystod cyfnod y Cynllun.

**Tabl 19.01: Darpariaeth Dai ar gyfer Canolfan Gwasanaethau Pontarfynach**

| Darpariaeth ar gyfer twf Tai | Tai a gwblhawyd (unedau wedi'u codi eisoes ers dechrau cyfnod y Cynllun (01/04/2007 i 31/03/2010) | Nifer y tai ar ben hynny y cafwyd caniatâd ar eu cyfer fis Awst 2010 | Gweddill y Cyfleoedd fis Awst 2010 |
|---|---|---|---|
| **47** | **0** | **2** | **45** |
| **Y nifer sy'n Dai Fforddiadwy:** | **0** | **0** | |

19.2.6 Yn draddodiadol, cafwyd cyfradd twf gymharol isel ym Mhontarfynach ac ar hyn o bryd nid oes unrhyw ddatblygiadau mawr yn yr arfaeth y cafwyd caniatâd ar eu cyfer a fyddai'n effeithio ar y gofyniad tai sydd wedi'i bennu gan y CDLl.

19.2.7 Fis Awst 2010 roedd 2 ymrwymiad eisoes o fewn y Ganolfan Gwasanaethau, y mae'r ddau ohonynt yn achosion o ganiatâd sydd heb ei weithredu. Ar hyn o bryd nid oes unrhyw unedau fforddiadwy, naill ai wedi'u cwblhau, neu ar ffurf caniatâd cynllunio, o fewn y Ganolfan Gwasanaethau.

19.2.8 Rhoddir cyfle i ddarparu'r nifer o unedau sy'n weddill, a nodir yn y Cynllun Datblygu Lleol (45 uned) trwy neilltuo 2 safle (3.54 ha) fel y nodir yn y Rhestr Safleoedd a Neilltuwyd (Tabl 19.02) ac a ddangosir ar y Map Cynigion (gweler H1901 ac H1902). Mae'r safleoedd a neilltuwyd wedi cael eu hasesu (gweler y Papur Pwnc Asesu a Neilltuo Safleoedd 2011) a nodir mai dyma'r opsiynau gorau yn y Ganolfan Gwasanaethau o ran darparu ar gyfer twf mewn lleoliad cynaliadwy ac mewn lleoliad a fydd yn gweddu i'r ffurf adeiledig bresennol ac yn ategiad cadarnhaol iddi.

19.2.9 Mae'n bosibl fod rhywfaint o gyfle i ddatblygu safleoedd annisgwyl o fewn ffiniau'r anheddiad. Gan hynny ni ellir dibynnu arnynt i ddarparu cyfle i gwrdd â nifer y tai a ddynodir ar gyfer y Ganolfan Gwasanaethau hon dros cyfnod y Cynllun. Lle bydd safleoedd annisgwyl yn dod gerbron bydd angen penderfynu arnynt yn unol â Pholisi S03.

19.2.10 Mae'n ofynnol i bob datblygiad ar safle a neilltuwyd neu safle annisgwyl gydymffurfio gyda Pholisi S01 ac S02. Ar wefan y Cyngor ceir adroddiadau misol sy'n diweddaru'r sefyllfa mewn perthynas â nifer yr unedau sy'n dal i fod heb eu hymrwymo, allan o'r cyfanswm o 47 uned.

19.2.11 Yn unol â Pholisi S03 ni chaniateir datblygiad a fydd yn arwain at gynyddu nifer y tai yn uwch na'r hyn â bennir ar gyfer y Ganolfan Gwasanaethau Trefol, hyd yn oed os oes tir a neilltuwyd yn parhau i fod ar gael. Gan hynny er fod cyfle yn bodoli ar gyfer lleiafswm o 48 uned yn bodoli yn y Cynllun (gweler y Tabl ar ddechrau'r Datganiad Grwpiau Anheddiad), ni roddir caniatad ar gyfer mwy na 47 uned. Mae'r cyfle ychwanegol wedi cael ei gynnwys yn y Cynllun Datblygu Lleol er mwyn darparu rhywfaint o

hyblygrwydd i sicrhau bod y ceisiadau yn dod gerbron i ddarparu ar gyfer y 47 uned.

19.2.12 Er mwyn sicrhau bod effaith bosib datblygu ar gymunedau a'r iaith Gymraeg mor isel â phosib ac yn cael ei ledaenu ar draws cyfnod y Cynllun, bydd yn rhaid rheoli'r cyflymder y mae datblygiadau tai newydd yn digwydd. Ym Mhontarfynach mae'r gallu i gyflwyno fesul cyfnod wedi'i gyfyngu i ryw raddau oherwydd mai dim ond 9 o'r 45 o unedau y gellir eu cyflwyno cyn 2015 o ganlyniad i rwystrau sy'n ymwneud â'r seilwaith dŵr y mae angen mynd i'r afael â hwy trwy raglen CRhA DCWW (gweler yr Adran ar y Cyfleustodau isod). Felly, yn y Ganolfan Gwasanaethau hon bydd angen i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ystyried y ffordd orau o gyflwyno gweddill y datblygiadau fesul cyfnod unwaith y bydd ymrwymiad wedi ei wneud i wella'r seilwaith ac y daw cais cynllunio i law. Felly, bydd y CDLl yn ystyried ceisiadau a dderbynnir yng ngoleuni eu hamseriad o fewn cyfnod y Cynllun, nifer y rhai a gwblhawyd erbyn y pwynt hwnnw a nifer caniatadau sy'n weddill heb eu gweithredu yn y Ganolfan Gwasanaethau er mwyn penderfynu a yw'r cais yn hwyluso dull datblygu fesul cyfnod. Bydd Polisi DM01 yn gymwys lle mae cyflymder y datblygu arfaethedig yn aneglur.

19.2.13 Bydd Polisi LU05 yn arbennig o berthnasol o safbwynt y ffordd y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn penderfynu ar geisiadau cynllunio er mwyn sicrhau bod pob caniatâd cynllunio a roddir yn cael ei droi'n dai a adeiladir ar gyfer y Ganolfan Gwasanaethau. Gan hynny bydd angen bod unrhyw ganiatad a roddir mewn perthynas â safleoedd a neilltuwyd (ac mewn rhai achosion, mewn perthynas â safleoedd annisgwyl) yn adlewyrchu Polisi LU05 (Maen Prawf 1) yn arbennig, sy'n mynnu, lle bo'n briodol, mai rhan yn unig o safle fydd yn cael ei ganiatáu ar y tro. Gan hynny bydd safleoedd yn y Ganolfan Gwasanaethau hon yn ddarostyngedig i 'ddatblygu fesul cyfnod', fel y'i diffinir ym Mholisi LU05 (gweler hefyd y diffiniad pellach yn y Rhestr Termau yng Nghyfrol 1) oni bai bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno, yn y drafodaeth cyn gwneud cais, nad oes angen hynny.

19.2.14 Oherwydd ansawdd ardderchog y tirlun lle mae'r safleoedd wedi'u lleoli, bydd safon uchel o ddylunio a thirlunio yn hanfodol. Bydd yn rhai i'r holl ddatblygiadau fod yn unol â pholisïau dylunio a thirlunio'r CDLl. O ganlyniad bydd cynllun y datblygiadau hyn yn ystyriaeth allweddol wrth sicrhau integreiddio'r tai newydd i mewn i'r gymuned yn llwyddiannus. Disgwylir y bydd y datblygwyr wedi ystyried y cyngor hwn ar y cam cyn ymgeisio a ffurfio cynllun sy'n gweddu i'r bwriadau a nodwyd.

19.2.15 Nodir y dwyseddau tai ar gyfer Safleoedd a Neilltuwyd yn y Rhestr Safleoedd a Neilltuwyd. Y dwysedd datblygu cyfartalog yr hectar ar gyfer tai ar y Safleoedd a Neilltuwyd yng Nghanolfan Gwasanaethau Pontarfynach yw 15.5 uned yr hectar. Dylid cymryd y ffigur cyfartalog hwn o 15.5 uned yr hectar fel canllaw dechreuol ar gyfer safleoedd datblygu annisgwyl yn yr anheddiad.

**Gofynion Economaidd**

19.2.16 Mae nifer o fusnesau bach ym Mhontarfynach sy'n diwallu anghenion pobl leol ac ymwelwyr. Nid oes unrhyw safleoedd cyflogaeth aml-ddefnydd wedi cael eu neilltuo ar gyfer y Ganolfan Gwasanaethau gan fod cynigion ar gyfer datblygu yn y dyfodol yn fwy tebygol o ddod gerbron ar ffurf unedau sengl, yn absenoldeb cyllid cyhoeddus nac arian preifat penodol. Mae'n fwy priodol delio gyda cheisiadau am unedau sengl ar sail polisïau sy'n seiliedig ar feini prawf yn hytrach na thrwy neilltuo tir penodol. Gan hynny bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn annog datblygu unedau o fewn neu gerllaw y Ganolfan Gwasanaethau. Bydd angen i unrhyw ddatblygiad sydd i ddigwydd ar safleoedd nad ydynt wedi cael eu neilltuo gydymffurfio â Pholisi S03 a'r holl bolisïau LU (LU11- LU21 yn benodol a DM.

19.2.17 O ran manwerthu, nid yw'r Cynllun Datblygu Lleol yn neilltuo unrhyw safleoedd penodol yn y Ganolfan Gwasanaethau. Ar hyn o bryd, darperir ar gyfer y gymuned gan ystod o gyfleusterau siopa cyfleus, a ddylai gael eu cynnal oherwydd statws yr anheddiad fel Canolfan Gwasanaethau. Anogir datblygu mwy o gyfleusterau manwerthu yn yr anheddiad, yn amodol ar iddynt fod yn unol â Pholisi S03 a phob polisi LU a DM perthnasol.

**Cyfleustodau**

19.2.18 Ar adeg ysgrifennu'r ddogfen, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ymwybodol bod angen gwelliannau i'r seilwaith carthffosiaeth. Mae hyn yn effeithio ar yr holl gynnydd tai a nodwyd ar gyfer yr anheddiad dros gyfnod y CDLl ac eithrio 9 o unedau. Mae'n debygol y bydd angen sicrhau gwelliannu o'r fath fel rhan o raglen ariannu DCWW (gweler hefyd yr Atodlen Safleoedd a Neilltuwyd isod).

19.2.19 Ceir enghreifftiau o bwysau isel yn y prif gyflenwad dŵr cyhoeddus o gwmpas Pontarfynach; byddai atebion i hyn yn dibynnu ar leoliad unrhyw ddatblygu arfaethedig (gweler Polisi DM12).

19.2.20 Mae Rhestr y Safleoedd a Neilltuwyd (Tabl 19.02) yn nodi'r cyfyngiadau mewn cysylltiad â safleoedd penodol sydd wedi'u neilltuo a sut y gellid eu lliniaru.

**Addysg**

19.2.21 Mae ysgol gynradd o fewn yr anheddiad. Ar hyn o bryd mae'r Cyngor yn adolygu'r ddarpariaeth addysg ledled y Sir ac mae'r adroddiad 'Datblygu Addysg yng Ngheredigion' wedi'i gynhyrchu. Nid oes cynlluniau pendant ar hyn o bryd ynghylch yr ysgolion sydd yn y Grŵp hwn. Serch hynny, bydd angen dal sylw ar yr adroddiad ac unrhyw gynlluniau yn y dyfodol oherwydd gallent greu goblygiadau o ran defnydd tir.

**Cyfleusterau Adloniant, Hamdden a Chymunedol**

19.2.22 Gan mai addoldy yn unig a geir yn yr anheddiad, mae diffyg cyfleusterau cymunedol ym Mhontarfynach ar hyn o bryd ac mae'r gymuned leol wedi nodi'r angen am fan adloniant a chanolfan gymunedol o fewn yr anheddiad. Nid yw safle penodol wedi'i neilltuo ar gyfer cyfleuster o'r fath gan y byddai hynny'n cyfyngu ar y mannau lle y gellid cynnig un.

19.2.23 Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ceisio darparu ychwaneg o fannau agored ar nifer o'r Safleoedd a Neilltuwyd yn unol â Pholisi LU24. Mae gwybodaeth ynghylch a yw darpariaeth yn ofynnol ar safleoedd penodol yn y Rhestr y Safleoedd a Neilltuwyd (Tabl 19.02).

**Llifogydd**

19.2.24 Oherwydd ei lleoliad uchel, nid yw'r rhannau datblygadwy o Bontarfynach o fewn ardal lle mae perygl mawr o lifogydd sydd wedi'i nodi ar fapiau risg llifogydd Llywodraeth Cymru.

**Ystyriaethau Eraill**

19.2.25 Mae Pontarfynach a'r ardal o'i chwmpas yn rhan o ardal Cymunedau yn Gyntaf Tregaron a'r Ucheldir.

**Cyfeiriad Twf yn y Dyfodol**

19.2.26 Bernir felly y bydd cyfeiriad twf yn y dyfodol tua'r de ar hyd ffordd y B4343 ac oddi wrth yr ardaloedd sy'n fwyaf gwerthfawr o ran bioamrywiaeth.

**Tabl 19.02: Rhestr y Safleoedd a Neilltuwyd: Canolfan Gwasanaethau Gwledig Pontarfynach**

**Safleoedd a Neilltuwyd ar gyfer Tai**

| **Cyfeirnod Safle** | H1901 |
|---|---|
| **Enw** | Tir ger Heol Elenydd |
| **Arwynebedd (ha)** | 2.87 |
| **Cynnig** | Datblygu Preswyl: tai cyffredinol gyda thai fforddiadwy<br><br>Dwysedd canllaw yr ha net: 15<br>Amcangyfrif o'r nifer terfynol: 37 o unedau<br>Amcangyfrif o nifer yr unedau fforddiadwy: 7.4 o unedau |
| **Nodweddion y Safle, Cyfyngiadau a Gofynion** | |
| Safle Maes Glas<br><br>Topograffi gwastad<br><br>Oherwydd ansawdd eithriadol y dirwedd lle saif y safle, bydd yn allweddol sicrhau bod y dylunio a'r tirlunio o safon uchel er mwyn integreiddio'r safle yn ffurf adeiledig Pontarfynach yn llwyddiannus. Felly, bydd dylunio a thirlunio'r datblygiad yn ystyriaeth allweddol wrth benderfynu ynghylch ceisiadau. Dylai datblygiadau fod yn gydnaws â chyd-destun naturiol y lleoliad a dylent fod o safon uchel ac addas ar gyfer lleoliad mor amlwg. Disgwylir y bydd datblygwyr wedi ystyried y cyngor hwn cyn cyflwyno ceisiadau ac y byddant wedi llunio cynllun yn unol â'r bwriadau sydd wedi eu nodi<br><br>Dylai'r datblygiad fod yn gydnaws â chyd-destun naturiol y lleoliad a dylai'r dyluniad fod o safon uchel sy'n gweddu i leoliad mor amlwg. | |

Gweler LANDMAP Cyngor Cefn Gwlad Cymru

Mae'r safle'n agos at ACA Coedydd a Cheunant Rheidol SAC a ddiogelir yn unol â'r polisïau cenedlaethol a Pholisi DM14. Yn arbennig felly, gallai datblygu ar y safle hwn beri erydu ar y cynefinoedd.
Mae coed a pherthi yn eu llawn dwf o gwmpas y safle ac ar ran ohono, gan gynnwys coetir bach ym mhen de orllewinol y safle. Bydd angen gwarchod a rheoli'r rhain yn unol â Pholisïau DM10, DM15 a DM20. Dylid cynnwys clustogfa o 1m o leiaf o'r canopi/clawdd, gan ddibynnu ar adeiledd y gwreiddiau.

Bydd angen cyflwyno arolygon ac adroddiadau priodol gyda chynigion a gwarchod a rheoli rhywogaethau, cynefinoedd a chysylltedd ecolegol yn unol â pholisïau cenedlaethol a Pholisïau DM14 a DM15. Yn benodol, efallai y bydd angen cynnal arolygon o ystlumod, moch daear ac ymlusgiaid.

Dylid cynnwys camau i wella bioamrywiaeth, e.e. darparu mannau yn yr adeilad i ystlumod, plannu clawdd, plannu coed ac ati., fel rhan o unrhyw gynnig datblygu yn unol â Pholisïau DM14 a DM15.

Mae'n bosibl bod mawn dwfn (>0.5m) ar y safle. Bydd angen archwilio'r safle ac os ceir ei fod yn bresennol dylid ei ddiogelu yn unol â Pholisi DM22.

Ceisir sicrhau mannau agored ar y safle. Dylid darparu hyn ar ffurf Man Glas Naturiol Hygyrch Cymunol a Lle Chwarae Naturiol â Chyfarpar yn unol â Pholisi LU24.

Oherwydd bod ardaloedd hysbys o werth uchel o ran bioamrywiaeth ar y safle, mae oddeutu 0.37ha o'r arwynebedd cyfan heb fod ar gael i'w ddatblygu. Ar y cyfan, gellir integreiddio hynny gyda'r darpariaethau isod sy'n ymwneud â mannau agored.

Mae'r cyfyngiadau sydd ar safleoedd a'r gofynion penodol a geisir o ran materion sy'n ymwneud â dŵr a charthffosiaeth i'w gweld ar wefan y Cyngor.

Os oes oedi gyda chaniatâd cynllunio oherwydd problemau gyda'r seilwaith, anogir datblygwyr i weithio ar fanylion y cais cynllunio yn gynnar ym mhroses y cynllun gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol gan ddisgwyl y caiff gwelliannau eu gwneud drwy raglenni monitro Dŵr Cymru fel na fydd oedi diangen ar ddatblygiadau (Gweler yr adran ynglŷn â Thai uchod).

Bydd angen dull derbyniol o reoli dŵr ffo gyda phob datblygiad arfaethedig.

Dylai'r cynllun gynnwys darpariaeth i sicrhau mynediad i'r tir i'r de-orllewin a allai fod yn angenrheidiol i ddarparu ar gyfer datblygu pellach yn ystod cyfnodau'r cynllun yn y dyfodol. Ni roddir sicrwydd am gynnwys tir cyfagos ar hyn o bryd gan y byddai angen asesu ei addasrwydd i'w ddatblygu.

| Cyfeirnod Safle | H1902 |
|---|---|
| **Enw** | Tir ger Pendre |
| **Arwynebedd (ha)** | 0.67 |
| **Cynnig** | Datblygu Preswyl: tai cyffredinol gyda thai fforddiadwy<br><br>Dwysedd canllaw yr ha gros: 14<br>Amcangyfrif o'r nifer terfynol: 9 o unedau<br>Amcangyfrif o nifer yr unedau fforddiadwy: 1.8 o unedau |
| **Nodweddion y Safle, Cyfyngiadau a Gofynion** | |
| Safle Maes Glas<br><br>Disgwylir datblygu Safle H1902 yn gynnar yng nghyfnod y cynllun. Felly, dylid trafod gyda'r awdurdod cynllunio lleol ar ddechrau cyfnod y cynllun i sicrhau'r cyflenwad<br><br>Topograffi gwastad<br><br>Oherwydd ansawdd eithriadol y dirwedd lle saif y safle, bydd yn allweddol sicrhau bod y dylunio a'r tirlunio o safon uchel er mwyn integreiddio'r safle yn ffurf adeiledig Pontarfynach yn llwyddiannus. Felly, bydd dylunio a thirlunio'r datblygiad yn ystyriaeth allweddol wrth benderfynu ynghylch ceisiadau. Dylai datblygiadau fod yn gydnaws â chyd-destun naturiol y lleoliad a dylent fod o safon uchel ac addas ar gyfer lleoliad mor amlwg. Disgwylir y bydd datblygwyr wedi ystyried y cyngor hwn cyn cyflwyno ceisiadau ac y byddant wedi llunio cynllun yn unol â'r bwriadau sydd wedi eu nodi.<br><br>Dylai'r datblygiad fod yn gydnaws â chyd-destun naturiol y lleoliad a dylai'r dyluniad fod o safon uchel sy'n gweddu i leoliad mor amlwg.<br><br>Gweler LANDMAP Cyngor Cefn Gwlad Cymru<br><br>Mae'r safle'n agos at ACA Coedydd a Cheunant Rheidol SAC a ddiogelir yn unol â'r polisïau cenedlaethol a Pholisi DM14. Yn arbennig felly, gallai datblygu ar y safle hwn beri erydu ar y cynefinoedd.<br><br>Mae coed yn eu llawn dwf ar ran o'r safle. Bydd angen gwarchod a rheoli'r rhain yn unol â Pholisïau DM10, DM15 a DM20. Dylid cynnwys o leiaf glustogfa o 1m o'r canopi/clawdd, gan ddibynnu ar adeiledd y gwreiddiau.<br><br>Mae'r safle'n laswelltir niwtral wedi'i led-wella ac yn gyfagos i laswelltir corsiog a ddylai gael ei ddiogelu a'i reoli'n unol â Pholisi DM15.<br><br>Bydd angen cyflwyno arolygon ac adroddiadau priodol gyda chynigion a gwarchod a rheoli rhywogaethau, cynefinoedd a chysylltedd ecolegol yn unol â pholisïau cenedlaethol a Pholisïau DM14 a DM15. Yn benodol, efallai y bydd angen cynnal arolygon o ystlumod, moch daear, ysgyfarnogod ac ymlusgiaid.<br><br>Dylid cynnwys camau i wella bioamrywiaeth, e.e. darparu mannau yn yr adeilad i ystlumod, plannu clawdd, plannu coed ac ati., fel rhan o unrhyw gynnig datblygu yn | |

unol â Pholisïau DM14 a DM15.

Mae'n bosibl bod mawn dwfn (>0.5m) ar y safle. Bydd angen archwilio'r safle ac os ceir ei fod yn bresennol dylid ei ddiogelu yn unol â Pholisi DM22.

Ceisir sicrhau mannau agored ar y safle. Dylid darparu hyn ar ffurf Man Glas Amwynder Naturiol yn unol â Pholisi LU24.

Ni fydd y prif gyflenwad dŵr cyhoeddus lleol yn gallu ateb galwadau'r safle a Neilltuwyd. Er hynny, gellir darparu cyflenwad dŵr i wasanaethu'r safle ond bydd hyn yn galw am ddarparu prif gyflenwad oddi ar y safle.

Os oes oedi gyda chaniatâd cynllunio oherwydd problemau gyda'r seilwaith, anogir datblygwyr i weithio ar fanylion y cais cynllunio yn gynnar ym mhroses y cynllun gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol gan ddisgwyl y caiff gwelliannau eu gwneud drwy raglenni monitro Dŵr Cymru fel na fydd oedi diangen ar ddatblygiadau (Gweler yr adran ynglŷn â Thai uchod).

Bydd angen dull derbyniol o reoli dŵr ffo gyda phob datblygiad arfaethedig.

## 19.3 Aneddiadau Cyswllt a Lleoliadau Eraill tu allan i'r Canolfanau Gwasanaethau

19.3.1 Mae'r materion a chyfyngiadau manwl sy'n dilyn yn ymweud ag Aneddiadau Cyswllt a Lleoliadau Eraill y Tu Allan i'r Canolfannau Gwasanaethau a dylid eu hystyried ochr yn ochr â'r materion a chyfyngiadau cyffredinol hynny sydd wedi'u nodi eisoes yn y Trosolwg o'r Grŵp Aneddiadau.

19.3.2 Mae lleoliad yr Aneddiadau Cyswllt, fel y maent wedi'u rhestru yn y datganiad rhagarweiniol, wedi'i ddangos ar y Map Cynigion cyffredinol. Nid yw Mapiau Mewnosod unigol wedi'u darparu ar gyfer Aneddiadau Cyswllt na ffiniau anheddiad ychwaith.

19.3.3 Nid oes tir wedi'i neilltuo'n benodol i'w ddatblygu mewn lleoliadau heblaw'r Ganolfan Gwasanaethau.

19.3.4 Yng nghyd-destun tai yn benodol, mae'r ymrwymiadau (anheddau a gwblhawyd a'r rheini y mae caniatâd ar eu cyfer ond sydd heb eu hadeiladu neu eu cwblhau eto) sydd wedi'u nodi yn Nhabl 19.03 yn bodoli eisoes o fewn yr Aneddiadau Cyswllt ac mewn Lleoliadau Eraill o fewn y Grŵp (hynny yw, heb gynnwys y Ganolfan Gwasanaethau). Mae niferoedd y tai ar ben hynny y cafwyd caniatâd ar eu cyfer yn amcangyfrifon ar gyfer 2010 a byddant yn newid yn ystod cyfnod y Cynllun:

**Tabl 19.03. Crynodeb o'r Ddarpariaeth a'r Cyfleoedd sy'n Weddill mewn Aneddiadau a Lleoliadau y Tu Allan i Ganolfan Gwasanaethau Gwledig Pontarfynach**

| Cyfanswm y Cyfleoedd Datblygu ar gyfer Tai | Tai a gwblhawyd (unedau wedi'u codi eisoes ers dechrau cyfnod y Cynllun (01/04/2007 i 31/03/2010) | Nifer y tai ar ben hynny y cafwyd caniatâd ar eu cyfer fis Awst 2010 | Gweddill y Cyfleoedd fis Awst 2010 |
|---|---|---|---|
| 55 | 9 | 40 | 6 |
| Y nifer sy'n Dai Fforddiadwy: | 0 | 9 | |

19.3.5 Bydd pob datblygiad tai mewn 'Aneddiadau Cyswllt a Lleoliadau Eraill' yn amodol ar Bolisi S04. Mae cyfyngiadau'n bodoli mewn perthynas â lefel y datblygiad a ganiateir mewn unrhyw Anheddiad Cyswllt – I gael manylion pellach gweler Polisi S04 ac Atodiad 5 Cyfrol 1.

19.3.6 Ni chaniateir tai'r farchnad agored yn y 'Lleoliadau Eraill'. Felly, yr unig adeg y bydd Datblygiad Tai yn cael ei ganiatáu yn y 'Lleoliadau Eraill' yw lle gellir ei gyfiawnhau yn unol â Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 6 fel annedd ar gyfer menter wledigneu, yn amodol ar gyflawni holl feini prawf Polisi S04, lle gellir profi'r angen am dŷ fforddiadwy (Gweler Polisi S04 ac S05).

19.3.7 Ers dechrau cyfnod y Cynllun yn 2007, rhoddwyd caniatâd ar gyfer nifer cymharol uchel o anheddau preswyl ym Mhonterwyd (gweler y tabl uchod), er mai dim ond cyfran fach ohonynt sydd wedi'u cwblhau hyd yn hyn. Ar hyn o bryd, mae caniatâd ar gyfer 9 uned o fewn yr Anheddiad Cyswllt.

19.3.8 O ystyried ei maint fel anheddiad, ceir ystod gymharol eang o gyfleusterau ym Mhonterwyd sy'n cynnwys siopau, modurdy a lle chwarae. Mae ysgol gynradd yn yr anheddiad ar hyn o bryd.

19.3.9 Mae Ponterwyd wedi'i chysylltu â system garthffosydd gyhoeddus. Anogir datblygwyr i ofyn am wybodaeth yn gynnar gan ddarparwyr, cyn cyflwyno cais cynllunio, ynghylch a oes unrhyw gyfyngiadau mewn cysylltiad â charthffosydd a darparu cyfleustodau.

19.3.10 Mae datblygu ym Mhonterwyd wedi'i gyfyngu gan y parth llifogydd C2. Ni fydd datblygu mewn lleoliadau sydd o dan effaith y parth hwn ond yn cael ei ganiatáu os yw'n gyson â chanllawiau cenedlaethol a byddai angen cyflwyno Asesiad Canlyniadau Llifogydd i benderfynu a yw'n addas. Nid yw datblygu preswyl yn debygol o fod yn dderbyniol mewn ardaloedd o'r fath.

19.3.11 Hefyd ceir cynefinoedd cyfoethog o ran bioamrywiaeth yng nghyffiniau Ponterwyd a allai gyfyngu ar ddatblygu yn y dyfodol.

# 20. Datganiad Grŵp Aneddiadau: Grŵp 20: Pontrhydfendigaid

## 20.1 Trosolwg o'r Grŵp Aneddiadau:

**Canolfan Gwasanaethau Gwledig:** **Pontrhydfendigaid**

**Aneddiadau Cyswlt (y cyfan yng Ngheredigion):**

Pont-rhyd-y-groes
Ystrad Meurig
Ysbyty Ystwyth

**Darpariaeth Dai (2007-2022):**

| | | Twf Tybiedig | | Cyfleoedd datblygu y dibynnir arnynt i gyflenwi (b): | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | a | b | c | d | e | f | g | h | i |
| Grŵp Aneddiadau | | % y Rhaniad | Darpariaeth Dybiedig yn seiliedig ar angen o 6000 | Ymrwymiadau ar 31 Awst 2010 | Dyraniadau Tir y Dibynnir arnynt i gyflenwi (b) | Safleoedd annisgwyl y dibynnir arnynt i gyflenwi (b) | Lwfans heb ei ddyrannu y dibynnir arnynt i gyflenwi (b) | Hygblygrwydd: Safleoedd annisgwyl yn y Ganolfan Gwasanaethau na ddibynnir arnynt i gyflenwi (b) | Hygblygrwydd: Dyraniadau yn y Ganolfan Gwasanaethau na ddibynnir arnynt i gyflenwi (b) | Cyfanswm y Cyfleoedd Datblygu i Gyflenwi (b) |
| **Pontrhydfendigaid** | Grŵp Aneddiadau | 100.0 | 114 | 48 | | | | | | |
| | **Canolfan Gwasanaethau** | **64.0** | **73** | **14** | 59 | **0** | **0** | **0** | 4 | **77** |
| | Aneddiadau Cyswllt a Lleoliadau Eraill | 36.0 | 41 | 34 | | | 7 | | | 41 |
| Mae manylion y safleoedd penodol a neilltuwyd i ddiwallu'r gofynion a'r anghenion sydd wedi eu nodi i'w gweld yn Rhestr y Safleoedd a Neilltuwyd Tabl 20.02. | | | | | | | | | | |

20.1.1 Saif Grŵp Aneddiadau Pontrhydfendigaid yn nwyrain Ceredigion ac mae'n cwmpasu dyffrynnoedd a bryniau godre Mynyddoedd Cambria. Mae o fewn tirwedd sydd o werth naturiol, hanesyddol a diwylliannol eithriadol, lle mae nifer mawr o safleoedd a ddiogelir a henebion. Mae hyn yn cynnwys Abaty Ystrad Fflur, sydd o bwys hanesyddol a diwylliannol, ac Stad yr Hafod, un o darddleoedd y Mudiad Pictiwrésg. Mae aneddiadau'r Grŵp hwn yn troi at Ganolfan Gwasanaethau Trefol Aberystwyth a Thregaron am gyfran o'u gwasanaethau a'u hanghenion, ond oherwydd eu bod yn anghysbell, maent yn dibynnu i fwy o raddau ar Bontrhydfendigaid am eu hanghenion beunyddiol nag y byddai Aneddiadau Cyswllt mewn grwpiau eraill. Felly, diffinnir Pontrhydfendigaid yn Ganolfan Gwasanaethau Gwledig (CGG) ar gyfer y Grŵp Aneddiadau hwn. Er ei fod yn cwmpasu ardal ddaearyddol gymharol fawr, tenau yw poblogaeth y Grŵp Aneddiadau ac ym mis Gorffennaf 2011, roedd stoc dai o 734 o anheddau yn unig. Mae Aneddiadau Cyswllt diffiniedig Pontrhydfendigaid wedi'u lleoli i'r gogledd, i'r de ac i'r gorllewin.

20.1.1 Yn 2007 roedd stoc dai Pontrhydfendigaid yn 211 o anheddau. Mae'r cynnydd arfaethedig mewn anheddau dros gyfnod y cynllun (2007-2022) yn cyfateb i 73 o anheddau sy'n gyfradd dwf o 35% i'r Ganolfan Gwasanaethau. Mae lefel y twf tai ar gyfer y Grŵp Aneddiadauau yn debyg twf blynyddol a brofwyd yn ystod y blynyddoedd diwethaf yn y Grŵp Aneddiadauau yn gyffredinol,, sef 99 o unedau yn ystod y 15 mlynedd diwethaf (yn seiliedig ar 6.6 o unedau'r flwyddyn) o gymharu â 114 o unedau ar gyfer y Grŵp yn gyffredinol yn ystod oes y CDLl. Fodd bynnag mae cyfran fawr o'r twf tai sydd wedi digwydd yn y Grŵp Aneddiadau hwn wedi bod ar wasgar. Bydd y CDLl yn ailffocysu'r rhan fwyaf o'r twf ar Bontrhydfendigaid ei hun, sy'n gyson â nodau Strategaeth y CDLl.

20.1.2 Mae hyn yn arwain at fater penodol iawn y mae angen mynd i'r afael ag ef yn ofalus, sef bod y lefel bosib o gynnydd tai yn uwch na'r hyn a brofwyd yn y gorffennol yn y Ganolfan Gwasanaethau ei hun a'r effaith bosib y gallai hyn ei chael ar natur gymdeithasol yr anheddiad. Gellir rheoli twf trwy osod rheoliadau priodol ar sut mae'r datblygiad yn datblygu. Bydd cyflwyno'r datblygiad fesul cam yn sicrhau na fydd y datblygiad cyfan yn cael ei gyflwyno ar yr un pryd. Bydd hyn yn cynorthwyo gydag integreiddio trigolion newydd i mewn i'r gymuned bresennol a hwyluso cydlyniad cymunedol (gweler Adran Tai y Datganiad Grŵp Aneddiadau hwn). Bydd defnyddio gwybodaeth leol i gynorthwyo gyda nodi bylchau mewn anghenion tai o fewn cymunedau'r Grŵp Aneddiadau presennol yn helpu i sicrhau bod y tai a ddarperir yn gallu cwrdd ag anghenion presennol y gymuned ac felly helpu'r aelwydydd hynny i aros yn yr ardal. Caiff hyn ei hwyluso ymhellach gan y polisi tai fforddiadwy sy'n anelu at sicrhau bod 20% o'r holl ddatblygiadau tai yn rhai fforddiadwy. Mae cyfyngiadau deiliadaeth ar yr unedau fforddiadwy hyn ac eto maent yn cynorthwyo wrth sicrhau bod anghenion 'lleol' yn cael eu cwrdd. Elfen hanfodol arall ar gyfer unrhyw ddatblygiad newydd yw ei integreiddio'n llwyddiannus i mewn i'r anheddiad presennol yn ffisegol. Bydd y ffordd y mae'r datblygiad yn edrych ac yn cael ei osod yn helpu gyda hyn. Bydd angen gofalu bod y datblygiad yn agored ac yn gynhwysol fel nad yw'n arwain at greu 'pentref newydd'.

**Tirwedd**

20.1.3 Mae'r Grŵp Aneddiadau o fewn un o'r tirweddau mwyaf gwerthfawr yng Ngheredigion, lle ceir llwyfandir uchel agored a dyffrynnoedd llydan.

20.1.4 Mae tirwedd yr ucheldir yn cynnwys ardaloedd helaeth o laswelltir garw sydd heb ei wella a'i amgáu a rhostir, gyda phlu'r gweunydd a llystyfiant arall a geir mewn corsydd mewn sgydau dŵr ac o gwmpas pyllau dŵr. Nodweddion ei thirffurf yw carnau a brigau afreolaidd, cerrig brig agored a llethrau marianog. Mae tirwedd Llynnoedd Teifi yn neilltuol iawn: ceir cyfres o gribau caregog toredig sy'n rhedeg o'r de i'r gogledd gyda llynnoedd a phyllau dŵr rhyngddynt.

20.1.5 Mae'r Grŵp Aneddiadau hefyd yn cynnwys ardaloedd helaeth o dir pori uchel sy'n pontio rhwng cyrion Mynyddoedd Cambria a'r iseldir sy'n cynnwys llwyfandir yr arfordir a'r dyffrynnoedd. Mae'r ardaloedd ffiniol hyn rhwng 250m a 300m uwchlaw'r Datwm Ordnans (AOD), a chaeau pori mawr wedi'u gwella ydynt gan mwyaf. Mae mân amrywiadau i'w gweld drwyddi draw yng nghymeriad y dirwedd, sy'n ymwneud ag uchder, pa mor bell yw'r môr a pha mor agored yw'r tir i'r elfennau. Mae'r ffactorau hyn yn dylanwadu ar batrymau llystyfiant, ac o ganlyniad mae'r mannau mwy cysgodol yn meddu ar fwy o berthi a choed collddail a phrysgwydd. Fodd bynnag, yn gyffredinol mae terfynau traddodiadol y caeau wedi dirywio a ffensiau weiar wedi'u gosod i gymryd eu lle neu'u hatgyfnerthu. Mae'r tir uwch yn fwy agored i'r elfennau ac mae yno nodweddion hyll gan gynnwys planhigfeydd bychain o goed conwydd gyda therfynau sythion a mwyngloddiau a chwareli.

20.1.6 Mae Llynnoedd Teifi, a grybwyllwyd uchod, yn enwog fel ffynhonnell Afon Teifi, sy'n rhedeg drwy'r Grŵp. Yn y fan hon, mae'r dyffryn yn neilltuol o lydan, ac mae ei lesni a'i 'daclusrwydd trefnus' yn gwrthgyferbynnu â'r ardaloedd agored mwy tlodaidd sydd yn yr ucheldir cyfagos. Ymhellach i'r de, mae'r dyffryn yn ymagor i gynnwys Cors Caron, sef yr enghraifft fwyaf cyflawn o dirwedd cyforgors a geir bellach yn y Deyrnas Gyfunol.

20.1.7 Mae'r Grŵp Aneddiadau'n rhan o Dirwedd Hanesyddol Ucheldir Ceredigion. Ceir tirweddau neilltuol o bwysig o gwmpas Ystrad Fflur ac Stad yr Hafod. O fewn y gyntaf mae adfeilion Abaty Ystrad Fflur, Eglwys Ôl-ganoloesol a Great Abbey Farm, sy'n ganolbwynt trawiadol i'r dirwedd hon. Mae'r olaf yn enwog oherwydd ei rhinweddau pictiwrésg, y gwnaed defnydd ohonynt yn y 18 ganrif a dechrau'r 19 ganrif gan Thomas Johnes. Nid yw ei blas yn sefyll bellach, ond mae rhai o'i adeiladau'n bod o hyd, fel y mae llawer o'r llwybrau a sefydlodd.

20.1.8 Mae llawer o Grŵp Aneddiadau Pontrhydfendigaid o fewn Ardal Tirwedd Arbennig (ATA) 7: Dyffryn Teifi, ATA 12: Ucheldir Gogledd Ceredigion ac ATA 13: Ucheldir De Ceredigion. Dylai ceisiadau i ddatblygu o fewn ATA fod yn unol â Pholisi DM18.

**Cadwraeth Natur**

20.1.9 I'r gorllewin i Bontrhydfendigaid mae Ardal Cadwraeth Arbennig, Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDdGA), Gwarchodfa Natur

Genedlaethol a safle Ramsar Cors Caron. I'r gogledd-orllewin mae SoDdGA Cors Pen-bwlch, SoDdGA Cors y Sychnant, SoDdGA Cors Bwlch-y-baedd a Gwarchodfa Ymddiriedolaeth Bywyd Gwyllt Cors Ian. I'r dwyrain i Bontrhydfendigaid mae SoDdGA Rhos Gargoed a SoDdGA Coed Mynachlog-fawr. Ymhellach i'r dwyrain mae Ardal Gwarchodaeth Arbennig Elenydd - Mallaen, SoDdGA ac Ardal Cadwraeth Arbennig Elenydd, SoDdGA ac Ardal Cadwraeth Arbennig Afon Teifi a Gwarchodfa Natur Genedlaethol Claerwen (gweler y Map Cynigion).

20.1.10 Y tu allan i'r safleoedd a ddiogelir, mae amryw gynefinoedd o fewn y Grŵp, y gallai nifer ohonynt fod yn gynefinoedd â blaenoriaeth (cynefinoedd â blaenoriaeth y Cynllun Gweithredu Bioamrywiaeth, cynefinoedd A42 sydd o'r pwys mwyaf ar gyfer cadwraeth neu gynefinoedd lleol â blaenoriaeth). Yr hyn a geir yn bennaf ym Mhontrhydfendigaid a'r Grŵp ehangach yw glaswelltir corsiog, glaswelltir asidig wedi'i led-wella, coetir llydanddail lled-naturiol, mignenni dyffryn, llysiau cynefinol tal, corsydd gwlyb wedi'u haddasu, corlwyni rhostir gwlyb a glaswelltir niwtral wedi'i wella a'i led-wella a pherthi. Hefyd mae amryw gyrsiau dŵr, pyllau dŵr a llynnoedd. Yn ogystal â hynny, mae ardaloedd lle gallai mawn dwfn fod yn bresennol.

20.1.11 Mae nifer o rywogaethau a ddiogelir a rhywogaethau â blaenoriaeth o fewn y Grŵp. Dylid tynnu sylw'n benodol at gofnodion o'r dylluan wen a'r gylfinir.

**Mwynau**

20.1.12 Mae'r tir uchel i'r dwyrain i ardal y Grŵp Aneddiadau hwn yn rhan o'r ardal fwyaf helaeth o adnoddau cerrig sydd wedi'i dynodi'n Ardal Diogelu Mwynau dan Bolisi LU27 o fewn Ceredigion (gweler y Map Cynigion). Mae Ffurfiant Gritiau Rhuddnant yn rhedeg drwy ardal y Grŵp hwn ac yn ymestyn ymhellach na Llanbedr Pont Steffan tua'r de ac yn ymestyn i'r cyfeiriad arall mor bell â Chwmystwyth yn y gogledd. Mae'r cerrig hyn wedi'u gwarchod oherwydd eu potensial fel agregau manyleb uchel. Mae'r ardal adnoddau hon yn eang iawn ond yn brin ei phoblogaeth oherwydd tirwedd ac uchder. Er ei fod yn bwysig fel adnodd agregau cerrig mâl rhanbarthol nid oes unrhyw chwareli cerrig gweithredol o fewn Ffurfiant Gritiau Rhuddnant. Yn ogystal â'r adnodd enfawr hwn, mae clwstwr bach o gerrig tywodfaen llinol (Gritiau Ystrad Meurig) hefyd ar ffurf brigiadau o fewn y Grŵp (gweler y Map Cynigion). Mae'r cerrig hyn hefyd wedi'u diogelu oherwydd eu potensial fel agregau o safon uchel. Mae rhan o Gritiau Ystrad Meurig yn effeithio ar Swyddffynnon. Yn yr Ardaloedd Diogelu Mwynau hyn mae Polisi LU30 yn gymwys. Caiff Gritiau Ystrad Meurig eu cloddio yng Nghraig y Bwlch yn Chwarel Ystrad Meurig a dyma'r prif safle sy'n cynhyrchu agregau cerrig mâl yng Ngheredigion.

20.1.13 Mae'r adnoddau tywod a graean o fewn y Grŵp Aneddiadau hwn sydd wedi'u dynodi'n Ardaloedd Diogelu Mwynau dan Bolisi LU27 (gweler y Map Cynigion) yn dilyn llinell Afon Teifi drwy Bontrhydfendigaid, gan gulhau yng nghanol yr anheddiad ac ymledu ar y tir gwastad y tu allan, i fyny ac i lawr yr afon. Fe'u ceir hefyd mewn darn mawr o dir gwastad sy'n gorchuddio Ystrad Meurig ac yn ymestyn tua'r de, yn ogystal â dilyn cwrs Marchnant i'r gogledd i Ffair-rhos. Er hynny, nid oes unrhyw adnoddau tywod a graean o fewn

neu'n gyfagos i Ffair-rhos, Tyn-y-graig nac Ysbyty Ystwyth. Nid oes safleoedd cloddio tywod a graean gweithredol o fewn y Grŵp. O fewn yr Ardaloedd Diogelu Mwynau hyn mae Polisi LU30 yn gymwys.

## 20.2 Canolfan Gwasanaethau Gwledig: Pontrhydfendigaid

20.2.1 Bydd yn rhaid i unrhyw ddatblygiad sy'n digwydd o fewn y Ganolfan Gwasanaethau gadw at Bolisi S01: Twf Cynaliadwy, ac S03: Datblygu mewn Canolfannau Gwasanaethau Gwledig yn ogystal â phob polisi S, LU a DM sy'n berthnasol i'r cynigion sy'n cael eu hystyried.

20.2.2 Mae'r wybodaeth a nodir isod yn berthnasol i Pontrhydfendigaid yn ei gyfanrwydd a bydd yn cael ei ystyried mewn perthynas â phob cais cynllunio. Ceir gwybodaeth ychwanegol y dylid ei chymryd i ystyriaeth mewn perthynas â safleoedd a neilltuwyd yn y Rhestr Safleoedd a Neilltuwyd (Tabl 20.02).

20.2.3 Mae Pontrhydfendigaid ym mhen uchaf Dyffryn Teifi tua 9 cilometr i'r gogledd i Dregaron. Mae'n anheddiad sefydledig sy'n cynnig mynediad at ddewis da o gyfleusterau a gwasanaethau, yn cynnwys ysgol gynradd, siop gyffredinol/swyddfa bost, tafarn, neuadd bentref, cyfleusterau chwaraeon, dau addoldy a lle chwarae i blant.

**Mynediad a Thrafnidiaeth:**

20.2.4 Nid oes unrhyw faterion penodol sy'n ymwneud â mynediad a thrafnidiaeth y mae angen tynnu sylw atynt mewn cysylltiad â'r anheddiad hwn.

**Darpariaeth ar gyfer twf Tai:**

20.2.5 Mae'r CDLl wedi pennu gofyniad tai dichonol am 73 o unedau ar gyfer Pontrhydfendigaid yn ystod cyfnod y Cynllun.

**Tabl 20.01: Darpariaeth ar gyfer twf Tai ar gyfer Canolfan Gwasanaethau Pontrhydfendigaid**

| Darpariaeth ar gyfer twf Tai | Tai a gwblhawyd (unedau wedi'u codi eisoes ers dechrau cyfnod y Cynllun (01/04/2007 i 31/03/2010) | Nifer y tai ar ben hynny y cafwyd caniatâd ar eu cyfer fis Awst 2010 | Gweddill y Cyfleoedd fis Awst 2010 |
|---|---|---|---|
| **73** | **6** | **8** | **59** |
| **Y nifer sy'n Dai Fforddiadwy:** | **0** | **0** | |

20.2.6 Cafwyd lefel twf gyson ym Mhontrhydfendigaid yn y blynyddoedd diwethaf, a'r rhan fwyaf o'r datblygiadau'n cynnwys dim ond un neu ddwy uned. Hyd yn hyn, ni roddwyd caniatâd ar gyfer unrhyw dai fforddiadwy o fewn y Ganolfan Gwasanaethau ei hun, er bod rhywfaint o ddarpariaeth yn ei Haneddiadau Cyswllt.

20.2.7 Ym mis Awst 2010 roedd 14 ymrwymiad eisoes o fewn y Ganolfan Gwasanaethau, yn cyfateb i 6 wedi'u cwblhau ac 8 caniatâd heb eu gweithredu. Ar hyn o bryd nid oes unrhyw unedau fforddiadwy, un ai wedi'u cwblhau, neu ar ffurf caniatâd cynllunio, o fewn y Ganolfan Gwasanaethau.

20.2.8 Rhoddir cyfle i ddarparu'r nifer unedau sy'n weddill, a nodir yn y Cynllun Datblygu Lleol (59 uned) trwy neilltuo 2 safle (2.53 ha) fel y nodir yn y Rhestr Safleoedd a Neilltuwyd (Tabl 20.02) ac a ddangosir ar y Map Cynigion (gweler H2001 ac H2002). Mae'r safleoedd a neilltuwyd wedi cael eu hasesu (gweler y Papur Pwnc Asesu a Neilltuo Safleoedd 2011) a nodir mai dyma'r opsiynau gorau yn y Ganolfan Gwasanaethau o ran darparu ar gyfer twf mewn lleoliad cynaliadwy ac mewn lleoliad a fydd yn gweddu i'r ffurf adeiledig bresennol ac yn ategiad cadarnhaol iddi.

20.2.9 Mae'n bosibl fod rhywfaint o gyfle yn bodoli i ddatblygu safleoedd annisgwyl o fewn ffiniau'r anheddiad. Gan hynny ni ellir dibynnu arnynt i ddarparu cyfle i gwrdd â nifer y tai a ddynodir ar gyfer y Ganolfan Gwasanaethau hon dros cyfnod y Cynllun. Lle bydd safleoedd annisgwyl yn dod gerbron bydd angen penderfynu arnynt yn unol â Pholisi S03.

20.2.10 Mae'n ofynnol i bob datblygiad ar safle a neilltuwyd neu safle annisgwyl gydymffurfio gyda Pholisi S01 ac S02. Ar wefan y Cyngor ceir adroddiadau misol sy'n diweddaru'r sefyllfa mewn perthynas â nifer yr unedau sy'n dal i fod heb eu hymrwymo, allan o'r cyfanswm o 73 uned.

20.2.11 Yn unol â Pholisi S03 ni chaniateir datblygiad a fydd yn arwain at gynyddu nifer y tai yn uwch na'r hyn â bennir ar gyfer y Ganolfan Gwasanaethau Trefol, hyd yn oed os oes tir a neilltuwyd yn parhau i fod ar gael. Gan hynny er fod cyfle yn bodoli ar gyfer lleiafswm o 77 uned yn bodoli yn y Cynllun (gweler y Tabl ar ddechrau'r Datganiad Grwpiau Anheddiad), ni roddir caniatad ar gyfer mwy na 73 uned. Mae'r cyfle ychwanegol wedi cael ei gynnwys yn y Cynllun Datblygu Lleol er mwyn darparu rhywfaint o hyblygrwydd i sicrhau bod y ceisiadau yn dod gerbron i ddarparu ar gyfer y 73 uned.

20.2.12 Er mwyn lleihau i'r eithaf effeithiau posibl y datblygiad ar gymunedau ac ar yr iaith Gymraeg, bydd angen rheoli ar ba raddfa y bydd datblygiadau tai yn dod gerbron yno. Gwneir hyn trwy sicrhau bod nifer yr unedau a ganiateir yn yr Anheddiad yn cael eu datblygu fesul cyfnod yn ystod cyfnod y Cynllun. Gan hynny bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried ceisiadau a dderbynnir yn ôl eu hamseriad o fewn cyfnod y Cynllun, yn ôl nifer y ceisiadau a gwblhawyd erbyn y dyddiad, ac yn ôl nifer y ceisiadau sydd heb eu gweithredu yn y Ganolfan Gwasanaethau, er mwyn penderfynu a yw'r cais yn mynnu cael ei weithredu'n raddol, dros gyfnod. Bydd Polisi DM01 yn gymwys pan fydd yn aneglur a yw'r gyfradd ddatblygu a gynigir yn dderbyniol.

20.2.13 Bydd Polisi LU05 yn arbennig o berthnasol o safbwynt y ffordd y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn penderfynu ar geisiadau cynllunio er mwyn sicrhau bod pob caniatâd cynllunio a roddir yn cael ei droi'n dai a adeiladir ar

gyfer y Ganolfan Gwasanaethau. Gan hynny bydd angen bod unrhyw ganiatad a roddir mewn perthynas â safleoedd a neilltuwyd (ac mewn rhai achosion, mewn perthynas â safleoedd annisgwyl) yn adlewyrchu Polisi LU05 (Maen Prawf 1) yn arbennig, sy'n mynnu, lle bo'n briodol, mai rhan yn unig o safle fydd yn cael ei ganiatáu ar y tro. Gan hynny bydd safleoedd yn y Ganolfan Gwasanaethau hon yn ddarostyngedig i 'ddatblygu fesul cyfnod', fel y'i diffinir ym Mholisi LU05 (gweler hefyd y diffiniad pellach yn y Rhestr Termau yng Nghyfrol 1) oni bai bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno, yn y drafodaeth cyn gwneud cais, nad oes angen hynny.

20.2.14 Mae'n debygol hefyd y gallai cyfyngiadau sy'n ymwneud â seilwaith (fel y nodir yn yr adran y Cyfleustodau isod) olygu y gallai 16 o unedau newydd yn methu a chael caniatâd nes ceid ymrwymiad i uwchraddio trwy Raglen Cynllun Monitro Blynyddol Dŵr Cymru neu trwy ddatrysiadau a gynigir gan y datblygwyr. Unwaith y bydd ymrwymiad i uwchraddio, a allai fod cyn gynted â dechrau 2015 o'u cynnwys yng nghylch cyllidol nesaf Dŵr Cymru, gallai'r datblygiad fynd rhagddo'n unol â Pholisi DM12. Anogir datblygwyr i baratoi manylion y cais cynllunio mewn da bryd rhag ofn y daw ymrwymiad trwyddo fel na fydd oedi diangen ar ddatblygu.

20.2.15 Nodir y dwyseddau tai ar gyfer Safleoedd a Neilltuwyd yn y Rhestr Safleoedd a Neilltuwyd. Y dwysedd datblygu cyfartalog yr hectar ar gyfer tai ar y Safleoedd a Neilltuwyd yng Nghanolfan Gwasanaethau Pontrhydfendigaid yw 25 uned yr hectar. Dylid cymryd y ffigur cyfartalog hwn o 25 uned yr hectar fel canllaw dechreuol ar gyfer safleoedd datblygu annisgwyl yn yr anheddiad.

**Gofynion Economaidd**

20.2.16 Mae nifer o fusnesau bach ym Mhontrhydfendigaid sy'n diwallu anghenion lleol. Nid oes unrhyw safleoedd cyflogaeth mawr â nifer o unedau yn yr anheddiad, ac ni chanfuwyd bod angen un. Nid oes unrhyw safleoedd cyflogaeth aml-ddefnydd wedi cael eu neilltuo ar gyfer y Ganolfan Gwasanaethau gan fod cynigion ar gyfer datblygu yn y dyfodol yn fwy tebygol o ddod gerbron ar ffurf unedau sengl, yn absenoldeb cyllid cyhoeddus nac arian preifat penodol. Mae'n fwy priodol delio gyda cheisiadau am unedau sengl ar sail polisïau sy'n seiliedig ar feini prawf yn hytrach na thrwy neilltuo tir penodol. Gan hynny bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn annog datblygu unedau o fewn neu gerllaw y Ganolfan Gwasanaethau. Bydd angen i unrhyw ddatblygiad sydd i ddigwydd ar safleoedd nad ydynt wedi cael eu neilltuo gydymffurfio â Pholisi S03 a'r holl bolisïau LU (LU11- LU21 yn benodol a DM.

20.2.17 O ran manwerthu, nid yw'r Cynllun Datblygu Lleol yn neilltuo unrhyw safleoedd penodol yn y Ganolfan Gwasanaethau. Ar hyn o bryd, darperir ar gyfer y gymuned gan ystod o gyfleusterau siopa cyfleus, a ddylai gael eu cynnal oherwydd statws yr anheddiad fel Canolfan Gwasanaethau. Anogir datblygu mwy o gyfleusterau manwerthu yn yr anheddiad, yn amodol ar iddynt fod yn unol â Pholisi S03 a phob polisi LU a DM perthnasol.

**Cyfleustodau**

20.2.18 Ar adeg ysgrifennu'r ddogfen, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ymwybodol bod angen gwelliannau i'r seilwaith carthffosiaeth. O ran nifer y tai yr effeithir arnynt, mae hynny oddeutu 16 uned. Er mwyn medru caniatáu datblygiadau ym Mhontrhydfendigaid bydd angen ymgorffori gwelliannau, oni bai y bydd gwelliannau'n dod yn sgil rhaglen gyllido DCWW. Mae'r cyfyngiadau sydd ar safleoedd a'r gofynion penodol a geisir o ran materion sy'n ymwneud â dŵr a charthffosiaeth i'w gweld ar wefan y Cyngor.

20.2.18 Mae Rhestr y Safleoedd a Neilltuwyd (Tabl 20.02) yn dangos y cyfyngiadau sy'n ymwneud â safleoedd penodol a sut y gellid eu lliniaru.

**Addysg**

20.2.19 Mae ysgol gynradd o fewn yr anheddiad. Ar hyn o bryd mae'r Cyngor yn adolygu'r ddarpariaeth addysg ledled y Sir ac mae'r adroddiad 'Datblygu Addysg yng Ngheredigion' wedi'i gynhyrchu. Nid oes cynlluniau pendant ar hyn o bryd ynghylch yr ysgolion sydd yn y Grŵp Aneddiadau hwn. Serch hynny, bydd angen dal sylw ar yr adroddiad ac unrhyw gynlluniau yn y dyfodol oherwydd gallent greu goblygiadau o ran defnydd tir.

**Cyfleusterau Adloniant, Hamdden a Chymunedol**

20.2.20 Ceir cae chwarae, lle chwarae a neuadd gymunedol. Mae Pontrhydfendigaid yn gartref hefyd i Pafiliwn Bont, canolfan fawr lle cynhelir digwyddiadau diwylliannol mawr yn aml yn ogystal â gornestau ymaflyd codwm, sioeau teledu, perfformiadau theatr, dawnsfeydd a chyngherddau cerddoriaeth gwerin a roc.

20.2.21 Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ceisio darparu ychwaneg o fannau agored ar nifer o'r Safleoedd a Neilltuwyd yn unol â Pholisi LU24. Mae gwybodaeth ynghylch a yw darpariaeth yn ofynnol ar safleoedd penodol yn y Rhestr y Safleoedd a Neilltuwyd (Tabl 20.02).

**Llifogydd**

20.2.22 Mae craidd Pontrhydfendigaid o fewn ardal lle mae perygl mawr o lifogydd sydd wedi'i nodi ar fapiau risg llifogydd Llywodraeth Cymru. Ceir draenio gwael hefyd mewn ardaloedd cyfagos sydd o gwmpas yr ardaloedd hyn. Mae llai o gyfyngiadau oherwydd llifogydd ar ran ogleddol yr anheddiad.

**Ystyriaethau Eraill**

20.2.23 Mae Pontrhydfendigaid a'r ardal o'i chwmpas yn rhan o ardal Cymunedau yn Gyntaf Tregaron a'r Ucheldir.

**Cyfeiriad Twf yn y Dyfodol**

20.2.24 Bernir felly y bydd cyfeiriad twf yn y dyfodol i'r gogledd ar hyd ffordd y B4343 ac oddi wrth yr ardaloedd mwyaf gwerthfawr o ran bioamrywiaeth a'r tu allan i ardaloedd sydd mewn perygl oddi wrth lifogydd.

**Tabl 20.02: Rhestr y Safleoedd a Neilltuwyd: Canolfan Gwasanaethau Gwledig Pontrhydfendigaid**

**Safleoedd a Neilltuwyd ar gyfer Tai:**

<table>
<tr><td>Cyfeirnod Safle</td><td>H2001</td></tr>
<tr><td>Enw</td><td>Dôl Werdd</td></tr>
<tr><td>Arwynebedd (ha)</td><td>1.76</td></tr>
<tr><td>Cynnig</td><td>Datblygu Preswyl: tai cyffredinol gyda thai fforddiadwy<br><br>Dwysedd canllaw yr ha gros: 25<br>Amcangyfrif o’r nifer terfynol: 44 o unedau<br>Amcangyfrif o nifer yr unedau fforddiadwy: 8.8 o unedau</td></tr>
<tr><td colspan="2">Nodweddion y Safle, Cyfyngiadau a Gofynion</td></tr>
<tr><td colspan="2">Safle Maes Glas<br><br>Topograffi gwastad<br><br>Dylai’r datblygiad fod yn gydnaws â chyd-destun naturiol y lleoliad a dylai’r dyluniad fod o safon uchel.<br><br>Dylai’r cynllun gynnwys darpariaeth i gael mynediad i’r tir i’r dwyrain a allai fod yn angenrheidiol i ddarparu ar gyfer datblygu pellach yn ystod cyfnodau’r cynllun yn y dyfodol. Ni roddir sicrwydd am gynnwys tir cyfagos ar hyn o bryd gan y byddai angen asesu ei addasrwydd i’w ddatblygu.<br><br>Gweler LANDMAP Cyngor Cefn Gwlad Cymru.<br><br>Mae’r safle’n agos at Ardal Cadwraeth Arbennig Afon Teifi a ddylai gael ei diogelu yn unol â pholisïau cenedlaethol a Pholisi DM14. Yn benodol, gallai datblygu ar y safle hwn gael effaith drwy aflonyddu ar ddyfrgwn.<br><br>Mae coed a pherthi yn eu llawn dwf o gwmpas rhan o’r safle. Bydd angen gwarchod a rheoli’r rhain yn unol â Pholisïau DM10, DM15 a DM20. Dylid cynnwys clustogfa o 1m o leiaf o’r canopi/clawdd, gan ddibynnu ar adeiledd y gwreiddiau.<br><br>Bydd angen cyflwyno arolygon ac adroddiadau priodol gyda chynigion a gwarchod a rheoli rhywogaethau, cynefinoedd a chysylltedd ecolegol yn unol â pholisïau cenedlaethol a Pholisïau DM14 a DM15. Yn benodol, efallai y bydd angen cynnal arolygon o ystlumod, moch daear, amffibiaid ac ymlusgiaid.<br><br>Dylid cynnwys camau i wella bioamrywiaeth, e.e. darparu mannau yn yr adeilad i ystlumod, plannu clawdd, plannu coed ac ati., fel rhan o unrhyw gynnig datblygu yn unol â Pholisïau DM14 a DM15.<br><br>Ceisir sicrhau mannau agored ar y safle. Dylid darparu hyn ar ffurf Man Glas Naturiol Hygyrch Cymunol a Lle Chwarae Naturiol â Chyfarpar yn unol â Pholisi LU24.</td></tr>
</table>

| |
|---|
| Mae'r cyfyngiadau sydd ar safleoedd a'r gofynion penodol a geisir o ran materion sy'n ymwneud â dŵr a charthffosiaeth i'w gweld ar wefan y Cyngor.<br><br>Os oes oedi gyda chaniatâd cynllunio oherwydd problemau gyda'r seilwaith, anogir datblygwyr i weithio ar fanylion y cais cynllunio yn gynnar ym mhroses y cynllun gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol gan ddisgwyl y caiff gwelliannau eu gwneud drwy raglenni monitro Dŵr Cymru fel na fydd oedi diangen ar ddatblygiadau (Gweler yr adran ynglŷn â Thai uchod).<br><br>Mae prif bibell ddwr yn croesi'r safle a warchodir at ddibenion Dŵr Cymru a'u dyletswyddau statudol. Caiff ei gwarchod naill ai ffurf hawddfraint, sy'n atal datblygu ger ased gyhoeddus, neu wyro'r ased ar gost y datblygwr.<br><br>Mae rhan fach o gornel ogledd-ddwyreiniol y safle datblygu arfaethedig ar ymyl y gorlifdir C2.<br><br>Bydd angen cynnal asesiad o'r perygl llifogydd o Afon Teifi i'r safle, a fydd yn gofyn o leiaf am arolwg manwl o dopograffi'r safle, ac a allai alw am fodelu hydrolig manwl i ddisgrifio effeithiau posibl llifogydd ar adeiladwaith Pont Rhydfendigaid.<br><br>Bydd angen rhoi ystyriaeth i olion gweithgareddau cloddio hanesyddol. |

| **Cyfeirnod Safle** | H2002 |
|---|---|
| **Enw** | Tir ger Rock House |
| **Arwynebedd (ha)** | 0.77 |
| **Cynnig** | Datblygu Preswyl: tai cyffredinol gyda thai fforddiadwy<br><br>Dwysedd canllaw yr ha gros: 25<br>Amcangyfrif o'r nifer terfynol: 19 o unedau<br>Amcangyfrif o nifer yr unedau fforddiadwy: 3.8 o unedau |
| **Nodweddion y Safle, Cyfyngiadau a Gofynion** | |
| Safle Maes Glas<br><br>Topograffi rhwng y gwastad a goleddf ysgafn<br><br>Dylai'r datblygiad fod yn gydnaws â chyd-destun naturiol y lleoliad a dylai'r dyluniad fod o safon uchel.<br>Gweler LANDMAP Cyngor Cefn Gwlad Cymru.<br><br>Mae coed a pherthi yn eu llawn dwf o gwmpas rhan o'r safle. Bydd angen gwarchod a rheoli'r rhain yn unol â Pholisïau DM10, DM15 a DM20. Dylid cynnwys clustogfa o 1m o leiaf o'r canopi/clawdd, gan ddibynnu ar adeiledd y gwreiddiau.<br><br>Mae nant (cynefin â blaenoriaeth) yn rhedeg i lawr rhan ddwyreiniol y safle sy'n mynd ymlaen i Ardal Cadwraeth Arbennig a SoDdGA Afon Teifi y bydd angen ei diogelu a'i rheoli'n unol â pholisïau cenedlaethol a Pholisïau DM14, DM15 a DM22. Dylid cynnwys clustogfa o 7m o leiaf o'r datblygiad. Yn benodol, gallai datblygu ar y | |

safle hwn gael effaith drwy aflonyddu ar ddyfrgwn a llygru dŵr.

Yn gyfagos i ran orllewinol y safle mae glaswelltir asidig sydd heb ei wella a ddylai gael ei ddiogelu yn unol â Pholisi DM15.

Bydd angen cyflwyno arolygon ac adroddiadau priodol gyda chynigion a gwarchod a rheoli rhywogaethau, cynefinoedd a chysylltedd ecolegol yn unol â pholisïau cenedlaethol a Pholisïau DM14 a DM15. Yn benodol, efallai y bydd angen cynnal arolygon o ystlumod, moch daear, amffibiaid ac ymlusgiaid.

Dylid cynnwys camau i wella bioamrywiaeth, e.e. darparu mannau yn yr adeilad i ystlumod, plannu clawdd, plannu coed ac ati., fel rhan o unrhyw gynnig datblygu yn unol â Pholisïau DM14 a DM15.

Ceisir sicrhau mannau agored ar y safle. Dylid darparu hyn ar ffurf Man Glas Naturiol Hygyrch Cymunol a Lle Chwarae Naturiol heb Gyfarpar yn unol â Pholisi LU24.

Mae'r cyfyngiadau sydd ar safleoedd a'r gofynion penodol a geisir o ran materion sy'n ymwneud â dŵr a charthffosiaeth i'w gweld ar wefan y Cyngor.

Os oes oedi gyda chaniatâd cynllunio oherwydd problemau gyda'r seilwaith, anogir datblygwyr i weithio ar fanylion y cais cynllunio yn gynnar ym mhroses y cynllun gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol gan ddisgwyl y caiff gwelliannau eu gwneud drwy raglenni monitro Dŵr Cymru fel na fydd oedi diangen ar ddatblygiadau (Gweler yr adran ynglŷn â Thai uchod).

Bydd angen cynnal asesiad o'r perygl llifogydd o Gwrs Dŵr Nant y Cwm i'r safle, a fydd yn gofyn o leiaf am arolwg manwl o dopograffi'r safle, ac a allai alw am fodelu hydrolig manwl.

Mae'n bosibl bod y tir wedi'i halogi gan wastraff mwyngloddio sy'n cynnwys metelau trwm, felly argymhellir cynnal asesiad risg rhagarweiniol.

## 20.3 Aneddiadau Cyswllt a Lleoliadau Eraill tu allan i'r Canolfannau Gwasanaethau

20.3.1 Mae'r materion a chyfyngiadau manwl sy'n dilyn yn ymwneud ag Aneddiadau Cyswllt a Lleoliadau Eraill y Tu Allan i'r Canolfannau Gwasanaethau a dylid eu hystyried ochr yn ochr â'r materion a chyfyngiadau cyffredinol hynny sydd wedi'u nodi eisoes yn y Trosolwg o'r Grŵp Aneddiadau.

20.3.2 Mae lleoliad yr Aneddiadau Cyswllt, fel y maent wedi'u rhestru yn y datganiad rhagarweiniol, wedi'i ddangos ar y Map Cynigion cyffredinol. Nid yw Mapiau Mewnosod unigol wedi'u darparu ar gyfer Aneddiadau Cyswllt na ffiniau anheddiad ychwaith.

20.3.3 Nid oes tir wedi'i neilltuo'n benodol i'w ddatblygu mewn lleoliadau heblaw'r Ganolfan Gwasanaethau.

20.3.4 Yng nghyd-destun tai yn benodol, mae'r ymrwymiadau (anheddau a gwblhawyd a'r rheini y mae caniatâd ar eu cyfer ond sydd heb eu hadeiladu neu eu cwblhau eto) sydd wedi'u nodi yn Nhabl 20.03 yn bodoli eisoes o fewn yr Aneddiadau Cyswllt ac mewn Lleoliadau Eraill o fewn y Grŵp (hynny yw, heb gynnwys y Ganolfan Gwasanaethau). Mae niferoedd y tai ar ben hynny y cafwyd caniatâd ar eu cyfer yn amcangyfrifon ar gyfer 2010 a byddant yn newid yn ystod cyfnod y Cynllun:

**Tabl 20.03. Crynodeb o'r Ddarpariaeth a'r Cyfleoedd sy'n Weddill mewn Aneddiadau Cyswllt a Lleoliadau Eraill y tu allani Ganolfan Gwasanaethau Gwledig Pontrhydfendigaid**

| Cyfanswm y Cyfleoedd Datblygu ar gyfer Tai | Tai a gwblhawyd (unedau wedi'u codi eisoes ers dechrau cyfnod y Cynllun (01/04/2007 i 31/03/2010) | Nifer y tai ar ben hynny y cafwyd caniatâd ar eu cyfer fis Awst 2010 | Gweddill y Cyfleoedd fis Awst 2010 |
|---|---|---|---|
| 41 | 4 | 30 | 7 |
| Y nifer sy'n Dai Fforddiadwy: | 0 | 2 | |

20.3.5 Bydd pob datblygiad tai mewn 'Aneddiadau Cyswllt a Lleoliadau Eraill' yn amodol ar Bolisi S04. Mae cyfyngiadau'n bodoli mewn perthynas â lefel y datblygiad a ganiateir mewn unrhyw Anheddiad Cyswllt – I gael manylion pellach gweler Polisi S04 ac Atodiad 5 Cyfrol 1.

20.3.6 Ni chaniateir tai'r farchnad agored yn y 'Lleoliadau Eraill'. Gan hynny, yr unig adeg y bydd Datblygiad Tai yn cael ei ganiatáu yn y 'Lleoliadau Eraill' yw lle gellir ei gyfiawnhau yn unol â TAN 6 fel annedd ar gyfer menter wledigneu, yn amodol ar gyflawni holl feini prawf Polisi S04, lle gellir profi'r angen am dŷ fforddiadwy (Gweler Polisi S04 ac S05).

20.3.7 Ym Mhont-rhyd-y-groes ac Ysbyty Ystwyth y cafwyd y pwysau mwyaf am ddatblygu o fewn y Grŵp. Gyda'i gilydd, yr aneddiadau hyn sy'n cynnig yr unig dai fforddiadwy o fewn y Grŵp ar ffurf 4 uned a 2 uned yn y drefn honno.

20.3.8 Nid yw'r un o'r Aneddiadau Cyswllt wedi'i gysylltu â system garthffosydd gyhoeddus. Anogir datblygwyr i geisio gwybodaeth, cyn cyflwyno cais cynllunio, ynghylch pa ddarpariaeth a allai fod yn dderbyniol.

20.3.9 Gyda'i gilydd mae gan Bont-rhyd-y-groes ac Ysbyty Ystwyth lefel dda o gyfleusterau, yn cynnwys neuadd gymunedol, modurdy, tafarn a dwy siop. Mae ystod y cyfleusterau sydd ar gael yn Ystrad Meurig yn fwy cyfyngedig o lawer.

20.3.10 Mae'r parth llifogydd C2yn effeithio ar rannau o Bont-rhyd-y-groes (gweler y Map Cyfyngiadau) er nad yw hynny'n cyfyngu'n sylweddol ar y lle. Ni fydd

datblygu mewn lleoliadau sydd o dan effaith y parth hwn ond yn cael ei ganiatáu os yw'n gyson â chanllawiau cenedlaethol a byddai angen cyflwyno Asesiad Canlyniadau Llifogydd i benderfynu a yw'n addas. Nid yw datblygu preswyl yn debygol o fod yn dderbyniol mewn ardaloedd o'r fath.

# 21. Datganiad Grŵp Aneddiadau: Grŵp 21: Tal-y-bont

## 21.1 Trosolwg o'r Grŵp Aneddiadau:

**Canolfan Gwasanaethau Gwledig:** **Tal-y-bont**

**Aneddiadau Cyswllt (y cyfan yng Ngheredigion):**

Eglwys-fach
Tre'r-ddôl
Tre Taliesin

**Darpariaeth Dai (2007-2022):**

| | | **Twf Tybiedig** | | **Cyfleoedd datblygu y dibynnir arnynt i gyflenwi (b):** | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | **a** | **b** | **c** | **d** | **e** | **f** | **g** | **h** | **i** |
| **Grŵp Aneddiadau** | | **% y Rhaniad** | **Darpariaeth Dybiedig yn seiliedig ar angen o 6000** | **Ymrwymiadau ar 31 Awst 2010** | **Dyraniadau Tir y Dibynnir arnynt i gyflenwi (b)** | **Safleoedd annisgwyl y dibynnir arnynt i gyflenwi (b)** | **Lwfans heb ei ddyrannu y dibynnir arnynt i gyflenwi (b)** | **Hygblygrwydd: Safleoedd annisgwyl yn y Ganolfan Gwasanaethau na ddibynnir arnynt i gyflenwi (b)** | **Hygblygrwydd: Dyraniadau yn y Ganolfan Gwasanaethau na ddibynnir arnynt i gyflenwi (b)** | **Cyfanswm y Cyfleoedd Datblygu i Gyflenwi (b)** |
| **Tal-y-bont** | Grŵp Aneddiadau | 100.0 | 131 | 50 | | | | | | |
| | **Canolfan Gwasanaethau** | **64.1** | **84** | **12** | 72 | **0** | **0** | **0** | 13 | **97** |
| | Aneddiadau Cyswllt a Lleoliadau Eraill | 35.9 | 47 | 38 | | | 9 | | | 47 |

**Gofynion Trafnidiaeth:** Mynediad Cyffordd Dyfi (dyraniad llinol) N/A

Mae manylion y safleoedd penodol a neilltuwyd i ddiwallu'r gofynion a'r anghenion sydd wedi eu nodi i'w gweld yn Rhestr y Safleoedd a Neilltuwyd Tabl 21.02 a Thabl 21.04

21.1.1 Mae Grŵp Aneddiadau Tal-y-bont yng ngogledd Ceredigion, ychydig i'r gogledd-orllewin i Canolfan Gwasanaethau Trefol Aberystwyth. Mae'r Grŵp yn un gwledig iawn ac mae o fewn un o'r tirweddau mwyaf gwerthfawr yng Ngheredigion. Er bod pob un o'r aneddiadau'n edrych tua Aberystwyth am lawer o'u hanghenion, yn enwedig am nwyddau cymharol, mae Tal-y-bont yn bodloni llawer o'u hanghenion beunyddiol.

21.1.2 Mae'r Grŵp Aneddiadau yn gymedrol o ran ei faint, gyda stoc dai o 894 o anheddau ym mis Gorffennaf 2011. Mae'r rhan fwyaf o Aneddiadau Cyswllt Tal-y-bont i'r gogledd i'r pentref, ar yr A487 (T) ac ar gyrion Aber Dyfi. Rhai gwledig yw'r Aneddiadau Cyswllt gan mwyaf ac maent yn amrywio o ran eu maint rhwng oddeutu 120 o anheddau yn Nhre'r-ddôl a llai na 10 yng Nghraig-y-penrhyn.

21.1.3 Er bod y rhan fwyaf o aneddiadau'r Grŵp ar hyd yr A487 (T) sydd, yn y fan hon, yn dilyn cwrs Afon Dyfi yn fras, yr hyn a geir yn y rhan fwyaf o ardal y Grŵp yw amryw anheddau gwasgaredig a ffermydd, sydd yn yr ucheldir tua'r dwyrain.

21.1.4 Rhwng 2007 a 2022, mae'r Cynllun yn caniatáu ar gyfer darparu 84 o unedau ychwanegol yn y Ganolfan Gwasanaethau. Yn didweddar cafwyd lefel dwf gymharol gymedrol, gyda 35 yn cael eu cwblhau yn y Ganolfan Gwasanaethau rhwng 2001 a 2011, y byddai o'i seilio ar 3.5 y flwyddyn yn cyfateb i oddeutu 53 o unedau dros gyfnod o 15 mlynedd. Felly mae'r twf dros gyfnod y cynllun CDLl sef 84 o unedau ychydig yn unig yn uwch na'r hyn a brofwyd yn ystod y blynyddoedd diwethaf.

21.1.5 Mae hynny'n arwain at fater penodol iawn y mae angen mynd i'r afael ag ef yn ofalus, sef bod y lefel bosib o gynnydd tai yn uwch na'r hyn a brofwyd yn y gorffennol yn y Ganolfan Gwasanaethau ei hun a'r effaith bosib y gallai hyn ei chael ar natur gymdeithasol yr anheddiad. Gellir rheoli twf trwy osod rheoliadau priodol ar sut mae'r datblygiad yn datblygu. Bydd cyflwyno'r datblygiad fesul cam yn sicrhau na fydd y datblygiad cyfan yn cael ei gyflwyno ar yr un pryd. Bydd hyn yn cynorthwyo gydag integreiddio trigolion newydd i mewn i'r gymuned bresennol a hwyluso cydlyniad cymunedol (gweler Adran Tai y Datganiad Grŵp Aneddiadau hwn). Bydd defnyddio gwybodaeth leol i gynorthwyo gyda nodi bylchau mewn anghenion tai o fewn cymunedau'r Grŵp Aneddiadau presennol yn helpu i sicrhau bod y tai a ddarperir yn gallu cwrdd ag anghenion presennol y gymuned ac felly helpu'r aelwydydd hynny i aros yn yr ardal. Caiff hyn ei hwyluso ymhellach gan y polisi tai fforddiadwy sy'n anelu at sicrhau bod 20% o'r holl ddatblygiadau tai yn rhai fforddiadwy. Mae cyfyngiadau deiliadaeth ar yr unedau fforddiadwy hyn ac eto maent yn cynorthwyo wrth sicrhau bod anghenion 'lleol' yn cael eu cwrdd. Elfen hanfodol arall ar gyfer unrhyw ddatblygiad newydd yw ei integreiddio'n llwyddiannus i mewn i'r anheddiad presennol yn ffisegol. Bydd y ffordd y mae'r datblygiad yn edrych ac yn cael ei osod yn helpu gyda hyn. Bydd angen gofalu bod y datblygiad yn agored ac yn gynhwysol fel nad yw'n arwain at greu 'pentref newydd'.

**Tirwedd**

21.1.6 Mae tirwedd yr ucheldir yn cynnwys ardaloedd eang o laswelltir garw sydd heb ei wella a'i amgáu a rhostir, gyda phlu'r gweunydd a llystyfiant arall a geir mewn corsydd mewn sgydau dŵr ac o gwmpas pyllau dŵr. Nodweddion ei thirffurf yw carnau a brigau afreolaidd, cerrig brig agored a llethrau marianog. Ar ei chwr dwyreiniol mae bryniau Cadwyn Pumlumon, lle mae'r mynydd uchaf yng Ngheredigion ac ym Mynyddoedd Cambria, Pumlumon Fawr (727m uwchlaw'r Datwm OrdnanS0. Mae un o lynnoedd mwyaf Ceredigion yn y cyffiniau, sef Cronfa Ddŵr Nant-y-moch, ac mae hwn ynghyd â'r ucheldir trawiadol o'i gwmpas yn creu tirwedd wych ac amrywiol.

21.1.7 Mae'r Grŵp hefyd yn cynnwys ardaloedd helaeth o dir pori uchel sy'n pontio rhwng cyrion Mynyddoedd Cambria a'r iseldir sy'n cynnwys llwyfandir yr arfordir a'r dyffrynnoedd. Mae'r ardaloedd ffiniol hynny rhwng 250m a 300m uwchlaw'r Datwm Ordnans (AOD), a chaeau pori mawr wedi'u gwella ydynt gan mwyaf. Mae mân amrywiadau i'w gweld drwyddi draw, sy'n ymwneud ag uchder, pa mor bell yw'r môr a pha mor agored yw'r tir i'r elfennau. Mae'r ffactorau hyn yn dylanwadu ar batrymau llystyfiant, ac o ganlyniad mae'r mannau mwy cysgodol yn meddu ar fwy o berthi a choed collddail a phrysgwydd. Fodd bynnag, yn gyffredinol mae terfynau traddodiadol y caeau wedi dirywio a ffensiau weiar wedi'u gosod i gymryd eu lle neu'u hatgyfnerthu. Mae'r tir uwch yn fwy agored i'r elfennau ac mae yno nodweddion hyll gan gynnwys planhigfeydd bychain o goed conwydd gyda therfynau sythion a mwyngloddiau a chwareli.

21.1.8 Mae'r dirwedd o gwmpas Tre Taliesin yn ffurfio ardal neilltuol o dir isel tonnog mosaig. Mae'r dirffurf yn ymdonni'n rheolaidd o'r gogledd i'r de gydag ambell fryncyn a chreigiau noeth. Mae'r dirffurf drawiadol hon wedi'i hategu gan leiniau llinol o goetir, sydd hefyd yn rhedeg o'r gogledd i'r de. Rhyngddynt mae caeau o dir pori gyda chloddiau unffurf isel wedi'u torri â pheiriannau. Yn ogystal â hynny mae adfeilion adeiladau cerrig ac ambell domen rwbel ac olion mwyngloddiau'n edrych yn drawiadol yn y dirwedd. Gellir gweld yr ardal hon o ffordd brysur yr A487 (T) a'r dirwedd hon a welir wrth ddod i mewn i'r sir o'r gogledd.

21.1.9 Mae Afon Dyfi, a grybwyllwyd uchod, yn rhedeg ar hyd terfynau gogleddol y Grŵp Aneddiadau ac yma mae mae'n ymledu'n aber dywodog eang. Mae symudiadau'r afon, cyfoeth byd natur, llif y dŵr a'i adlewyrchiadau a'r adar yn creu golygfa arbennig iawn ac mae'n cynnig porth ysblennydd i'r sir.

21.1.10 Arferai Tal-y-bont fod yn ganolfan ar gyfer mwyngloddio ac yr oedd melin wlân yn weithredol yma hyd yn ddiweddar. Yn 1897, Yr oedd rheilffordd ag injans stêm, Tramffordd Hafen, yn rhedeg i fyny Cymoedd Leri a Chyneiniog. Felly saif yr anheddiad o fewn tirwedd sydd o werth hanesyddol eithriadol. Mae rhannau hynaf y pentref ym Mhen Lôn ac o gwmpas pont Tal-y-bont; mae'r adeiladau yn y ddwy ardal hyn yn dyddio o'r 18 ganrif. Ceir 10 adeilad rhestredig yn Nhal-y-bont.

21.1.11 Mae llawer o Grŵp Aneddiadau Tal-y-bont o fewn Ardal Tirwedd Arbennig (ATA) 1: Aber a Dyffryn Dyfi ac ATA 12: Ucheldir Gogledd Ceredigion. Dylai ceisiadau i ddatblygu o fewn ATA fod yn unol â Pholisi DM18.

**Cadwraeth Natur**

21.1.12 I'r gogledd i Dal-y-bont mae Aber Dyfi sy'n Ardal Gwarchodaeth Arbennig ac yn wlyptir o bwys rhyngwladol dan gonfensiwn Ramsar. Mae'r dyfroedd yn rhan o Ardal Cadwraeth Arbennig Pen Llyn a'r Sarnau ac mae Cors Fochno hefyd wedi'i dynodi'n Ardal Cadwraeth Arbennig. Yn ogystal â hynny, mae Aber Dyfi a rhannau o Gors Fochno wedi'u dynodi'n Warchodfa Natur Genedlaethol Dyfi a Chors Fochno, ac yn Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDdGA). Mae Dyffryn Dyfi wedi'i ailddynodi hefyd yn Fiosffer UNESCO. Hefyd i'r gogledd ceir Gwarchodfa Ymddiriedolaeth Bywyd Gwyllt Cwm Cletwr a SoDdGA Coed Cwm Cletwr. Ymhellach i'r gogledd-orllewin mae Ardal Cadwraeth Arbennig a SoDdGA Coed Cwm Einion, SoDdGA Pencarreg-gopa a Moel Hyrddod, SoDdGA Pencreigiau'r Llan a SoDdGA Cwm Llyfnant. Ym mhen gorllewinol y Grŵp Aneddiadau mae SoDdGA Mwyngloddfa Nant-y-cagl a SoDdGA Mwyngloddfa Bryn-yr-afr. I'r de i'r grŵp mae SoDdGA Craig y Pistyll, SoDdGA Mwyngloddfa Llety Ifan Hen a SoDdGA Gwaun Troed-rhiw-seiri a Llyn Mynydd Gorddu (gweler y Map Cynigion).

21.1.13 Y tu allan i'r safleoedd a ddiogelir, ceir amryw gynefinoedd o fewn y Grŵp, y gallai nifer ohonynt fod yn gynefinoedd â blaenoriaeth (cynefinoedd â blaenoriaeth y Cynllun Gweithredu Bioamrywiaeth, cynefinoedd A42 sydd o'r pwys mwyaf ar gyfer cadwraeth neu gynefinoedd lleol â blaenoriaeth). Yr hyn a geir yn bennaf yn Nhal-y-bont yw glaswelltir wedi'i wella, coetir llydanddail lled-naturiol, planhigfeydd coetir cymysg, prysgwydd trwchus, glaswelltir niwtral wedi'i wella a'i led-wella, perthi a glaswelltir asidig wedi'i led-wella. Hefyd o fewn y Grŵp ehangach ceir corlwyni rhostir sych, rhostir sych a gwlyb/glaswelltir asidig, corsydd gwlyb wedi'u haddasu ymysg cynefinoedd eraill. Hefyd mae amryw gyrsiau dŵr a phyllau dŵr.

21.1.14 Mae nifer o rywogaethau a ddiogelir a rhywogaethau â blaenoriaeth o fewn y Grŵp. Dylid tynnu sylw'n benodol at gofnodion o weirlöyn bach y waun a'r ysgyfarnog. Hefyd mae amryw Orchmynion Cadw Coed o fewn Tal-y-bont ac ym mhob rhan o'r Grŵp.

**Mwynau**

21.1.15 Mae ardaloedd o dywodfaen sy'n addas i'w defnyddio fel brigiad agregau o gwmpas Foel Goch i'r dwyrain i Dal-y-bont a Thre'r-ddôl, ac mae brigiad hefyd yn gyfagos i ffin ogledd-orllewinol Nant-y-moch. Mae'r rhain wedi'u dynodi'n Ardaloedd Diogelu Mwynau dan Bolisi LU27 (gweler y Map Cynigion a Pholisi LU30). Nid oes chwareli cerrig gweithredol o fewn y Grŵp.

21.1.16 Mae adnoddau tywod a graean sydd wedi'u dynodi'n Ardaloedd Diogelu Mwynau dan Bolisi LU27 yn dilyn cwrs Afon Leri a'i his-ddyffrynnoedd, gan ddod ynghyd yn Nhal-y-bont ac ymledu ar hyd a lled yr anheddiad a'r tu draw iddo – i'r gogledd i Gors Fochno ac i'r gorllewin i'r Borth (gweler y Map

Cynigion a Pholisi LU30). Nid oes safleoedd tywod a graean gweithredol o fewn ardal y Grŵp Aneddiadau hwn.

## 21.2 Canolfan Gwasanaethau Gwledig: Tal-y-bont

21.2.1 Bydd yn rhaid i unrhyw ddatblygiad sy'n digwydd o fewn y Ganolfan Gwasanaethau gadw at Bolisi S01: Twf Cynaliadwy, ac S03: Datblygu mewn Canolfannau Gwasanaethau Gwledig yn ogystal â phob polisi S, LU a DM sy'n berthnasol i'r cynigion sy'n cael eu hystyried.

21.2.2 Mae'r wybodaeth a nodir isod yn berthnasol i Dal-y-bont yn ei gyfanrwydd a bydd yn cael ei ystyried mewn perthynas â phob cais cynllunio. Ceir gwybodaeth ychwanegol y dylid ei chymryd i ystyriaeth mewn perthynas â safleoedd a neilltuwyd yn y Rhestr Safleoedd a Neilltuwyd (Tabl 21.02).

21.2.3 Saif Tal-y-bont oddeutu 11 cilometr i'r gogledd-ddwyrain i Aberystwyth. Mae'n anheddiad sefydledig ac ynddo fwy na 300 o anheddau sy'n cynnig mynediad at ddewis da o gyfleusterau a gwasanaethau, yn cynnwys ysgol gynradd, siop gyffredinol /swyddfa bost, tafarnau, modurdy, neuadd bentref, addoldai, cae pêl-droed a lle chwarae i blant.

**Mynediad a Thrafnidiaeth**

21.2.4 Mae'r A487 (T) yn mynd drwy Dal-y-bont a bydd angen i unrhyw ddatblygiadau cyfagos i'r ffordd gwrdd â gofynion yr Asiantaeth Cefnffyrdd.

**Darpariaeth ar gyfer twf Tai**

21.2.5 Mae'r CDLl wedi pennu twf tai dichonol am 84 o unedau ar gyfer Tal-y-bont yn ystod cyfnod y Cynllun.

**Tabl 21.01: Darpariaeth Dai ar gyfer Canolfan Gwasanaethau Tal-y-bont**

| Darpariaeth ar gyfer twf Tai | Tai a gwblhawyd (unedau wedi'u codi eisoes ers dechrau cyfnod y Cynllun (01/04/2007 i 31/03/2010) | Nifer y tai ar ben hynny y cafwyd caniatâd ar eu cyfer fis Awst 2010 | Gweddill y Cyfleoedd fis Awst 2010 |
|---|---|---|---|
| **84** | **2** | **10** | **72** |
| **Y nifer sy'n Dai Fforddiadwy:** | **0** | **0** | |

21.2.6 Fis Awst 2010 roedd 12 ymrwymiad eisoes o fewn y Ganolfan Gwasanaethau, yn cyfateb i 2 wedi'u cwblhau a 10 caniatâd heb eu gweithredu. Cafwyd cyfradd ddatblygu gyson yn Nhal-y-bont yn y blynyddoedd diwethaf a rhagwelir y bydd hyn yn parhau yng nghyfnod nesaf y cynllun. Mae cyfyngiadau naturiol sy'n ymwneud â lleoliad y gorlifdir, topograffi a hen fwyngloddfeydd yn ffactorau sy'n cyfyngu'n sylweddol ar

leoliad y twf hwn. Hyd yn hyn, nid oes unrhyw dai fforddiadwy yn yr anheddiad, er bod rhai ar gael yn yr Aneddiadau Cyswllt.

21.2.7 Rhoddir cyfle i ddarparu'r nifer o unedau sy'n weddill, a nodir yn y Cynllun Datblygu Lleol (72 uned) trwy neilltuo 4 safle (3.79 ha) fel y nodir yn y Rhestr Safleoedd a Neilltuwyd (Tabl 21.02) ac a ddangosir ar y Map Cynigion (gweler H2101 - H2104). Mae'r safleoedd a neilltuwyd wedi cael eu hasesu (gweler y Papur Pwnc Asesu a Neilltuo Safleoedd 2011) a nodir mai dyma'r opsiynau gorau yn y Ganolfan Gwasanaethau o ran darparu ar gyfer twf mewn lleoliad cynaliadwy ac mewn lleoliad a fydd yn gweddu i'r ffurf adeiledig bresennol ac yn ategiad cadarnhaol iddi.

21.2.8 Mae'n bosibl fod rhywfaint o gyfle yn bodoli i ddatblygu safleoedd annisgwyl o fewn ffiniau'r anheddiad. Gan hynny ni ellir dibynnu arnynt i ddarparu cyfle i gwrdd â nifer y tai a ddynodir ar gyfer y Ganolfan Gwasanaethau hon dros cyfnod y Cynllun. Lle bydd safleoedd annisgwyl yn dod gerbron bydd angen penderfynu arnynt yn unol â Pholisi S03.

21.2.9 Mae'n ofynnol i bob datblygiad ar safle a neilltuwyd neu safle annisgwyl gydymffurfio gyda Pholisi S01 ac S02. Ar wefan y Cyngor ceir adroddiadau misol sy'n diweddaru'r sefyllfa mewn perthynas â nifer yr unedau sy'n dal i fod heb eu hymrwymo, allan o'r cyfanswm o 84 uned.

21.2.10 Yn unol â Pholisi S03 ni chaniateir datblygiad a fydd yn arwain at gynyddu nifer y tai yn uwch na'r hyn â bennir ar gyfer y Ganolfan Gwasanaethau Trefol, hyd yn oed os oes tir a neilltuwyd yn parhau i fod ar gael. Gan hynny er fod cyfle yn bodoli ar gyfer lleiafswm o 97 uned yn bodoli yn y Cynllun (gweler y Tabl ar ddechrau'r Datganiad Grwpiau Anheddiad), ni roddir caniatad ar gyfer mwy na 84 uned. Mae'r cyfle ychwanegol wedi cael ei gynnwys yn y Cynllun Datblygu Lleol er mwyn darparu rhywfaint o hyblygrwydd i sicrhau bod y ceisiadau yn dod gerbron i ddarparu ar gyfer y 84 uned.

21.2.11 Er mwyn lleihau i'r eithaf effeithiau posibl y datblygiad ar gymunedau ac ar yr iaith Gymraeg, bydd angen rheoli ar ba raddfa y bydd datblygiadau tai yn dod gerbron yno. Gwneir hyn trwy sicrhau bod nifer yr unedau a ganiateir yn yr Anheddiad yn cael eu datblygu fesul cyfnod yn ystod cyfnod y Cynllun. Gan hynny bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried ceisiadau a dderbynnir yn ôl eu hamseriad o fewn cyfnod y Cynllun, yn ôl nifer y ceisiadau a gwblhawyd erbyn y dyddiad, ac yn ôl nifer y ceisiadau sydd heb eu gweithredu yn y Ganolfan Gwasanaethau, er mwyn penderfynu a yw'r cais yn mynnu cael ei weithredu'n raddol, dros gyfnod. Bydd Polisi DM01 yn gymwys pan fydd yn aneglur a yw'r gyfradd ddatblygu a gynigir yn dderbyniol.

21.2.12 Bydd Polisi LU05 yn arbennig o berthnasol o safbwynt y ffordd y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn penderfynu ar geisiadau cynllunio er mwyn sicrhau bod pob caniatâd cynllunio a roddir yn cael ei droi'n dai a adeiladir ar gyfer y Ganolfan Gwasanaethau. Gan hynny bydd angen bod unrhyw ganiatad a roddir mewn perthynas â safleoedd a neilltuwyd (ac mewn rhai

achosion, mewn perthynas â safleoedd annisgwyl) yn adlewyrchu Polisi LU05 (Maen Prawf 1) yn arbennig, sy'n mynnu, lle bo'n briodol, mai rhan yn unig o safle fydd yn cael ei ganiatáu ar y tro. Gan hynny bydd safleoedd yn y Ganolfan Gwasanaethau hon yn ddarostyngedig i 'ddatblygu fesul cyfnod', fel y'i diffinir ym Mholisi LU05 (gweler hefyd y diffiniad pellach yn y Rhestr Termau yng Nghyfrol 1) oni bai bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno, yn y drafodaeth cyn gwneud cais, nad oes angen hynny.

21.2.13 Mae hefyd yn debygol fod cyfyngiadau ar y seilwaith (fel y nodir yn yr adran ar Gyfleustodau isod) yn golygu na ellid caniatáu oddeutu 20 allan o'r 84 uned newydd posibl hyd nes bod ymrwymiad i uwchraddio o dan Raglen CRhA DCWW. Unwaith yn bydd ymrwyniad i uwchraddio, a allai fod mor gynnar â 2015, yna gallai'r datblygiad fynd yn ei flaen yn unol â Pholisi DM12. Anogir datblygwyr i baratoi cynlluniau gan ragweld ymrwymiad o'r fath fel na fydd oedi diangen ar ddatblygu.

21.2.14 Bydd angen i'r math o ddatblygiad a dyluniad/cynllun y datblygiad gael ei reoli'n sensitif er mwyn integreiddio tai newydd yn llwyddiannus i mewn i'r gymuned leol a chymeriad yr anheddiad. Rhoddwyd amrywiaeth o safleoedd a neilltuwyd i Dal-y-bont, yn cynnwys cyfleoedd ar gyfer ffryntiad a datblygu mewn dyfnder.

21.2.15 Nodir y dwyseddau tai ar gyfer Safleoedd a Neilltuwyd yn y Rhestr Safleoedd a Neilltuwyd. Y dwysedd datblygu cyfartalog yr hectar ar gyfer tai ar y Safleoedd a Neilltuwyd yng Nghanolfan Gwasanaethau Tal-y-bont yw 32 uned yr hectar. Dylid cymryd y ffigur cyfartalog hwn o 32 uned yr hectar fel canllaw dechreuol ar gyfer pob safle datblygu annisgwyl yn yr anheddiad.

**Gofynion Economaidd**

Mae nifer o fusnesau bach yn Nhal-y-bont sy'n diwallu anghenion lleol. Nid oes unrhyw safleoedd cyflogaeth aml-ddefnydd wedi cael eu neilltuo ar gyfer y Ganolfan Gwasanaethau gan fod cynigion ar gyfer datblygu yn y dyfodol yn fwy tebygol o ddod gerbron ar ffurf unedau sengl, yn absenoldeb cyllid cyhoeddus nac arian preifat penodol. Mae'n fwy priodol delio gyda cheisiadau am unedau sengl ar sail polisïau sy'n seiliedig ar feini prawf yn hytrach na thrwy neilltuo tir penodol. Gan hynny bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn annog datblygu unedau o fewn neu gerllaw y Ganolfan Gwasanaethau. Bydd angen i unrhyw ddatblygiad sydd i ddigwydd ar safleoedd nad ydynt wedi cael eu neilltuo gydymffurfio â Pholisi S03 a'r holl bolisïau LU (LU11- LU21 yn benodol a DM.

21.2.16 O ran manwerthu, nid yw'r Cynllun Datblygu Lleol yn neilltuo unrhyw safleoedd penodol yn y Ganolfan Gwasanaethau. Ar hyn o bryd, darperir ar gyfer y gymuned gan ystod o gyfleusterau siopa cyfleus, a ddylai gael eu cynnal oherwydd statws yr anheddiad fel Canolfan Gwasanaethau. Anogir datblygu mwy o gyfleusterau manwerthu yn yr anheddiad, yn amodol ar iddynt fod yn unol â Pholisi S03 a phob polisi LU a DM perthnasol.

**Cyfleustodau**

21.2.17 Mae'r anheddiad yn cael ei wasanaethu gan Waith Trin Dŵr Gwastraff sydd bron â chyrraedd terfyn ei gapasiti, a bydd angen sicrhau gwelliannau i'r gwaith hwn cyn y gellir cyflawni datblygu sylweddol.

21.2.18 Mae'n debygol y bydd cyfyngiadau ar y seilwaith yn golygu na ellid caniatáu oddeutu 20 o'r 84 o unedau newydd posibl hyd nes sicrheir ymrwymiad ar i uwchraddio trwy gynllun CRhA DCWW. Unwaith y bydd ymrwymiad i uwchraddio, a allai fod mor gynnar â 2015, gallai'r datblygu fynd yn ei flaen yn unol â Pholisi DM12. Anogir datblygwyr i baratoi cynlluniau er mwyn sicrhau na fydd oedi diangen ar ddatblygu.

**Addysg**

21.2.19 Mae ysgol gynradd o fewn yr anheddiad. Ar hyn o bryd mae'r Cyngor yn adolygu'r ddarpariaeth addysg ledled y Sir ac mae'r adroddiad 'Datblygu Addysg yng Ngheredigion' wedi'i gynhyrchu. Nid oes cynlluniau pendant ar hyn o bryd ynghylch yr ysgolion sydd yn y Grŵp Aneddiadau hwn. Serch hynny, bydd angen dal sylw ar yr adroddiad ac unrhyw gynlluniau yn y dyfodol oherwydd gallent greu goblygiadau o ran defnydd tir.

**Cyfleusterau Adloniant, Hamdden a Chymunedol**

21.2.20 Mae maes chwaraeon, lle chwarae a chanolfan gymunedol o fewn yr anheddiad.

21.2.21 Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ceisio darparu ychwaneg o fannau agored ar nifer o'r Safleoedd a Neilltuwyd yn unol â Pholisi LU24. Mae gwybodaeth ynghylch a yw darpariaeth yn ofynnol ar safleoedd penodol yn y Rhestr y Safleoedd a Neilltuwyd (Tabl 21.02).

**Llifogydd**

21.2.22 Mae craidd Tal-y-bont o fewn ardal sydd mewn perygl mawr oddi wrth lifogydd sydd wedi'i nodi ar fapiau risg llifogydd Llywodraeth Cymru. Mae hyn yn ei dro'n codi ystyriaethau ynghylch mynediad i mewn ac allan o'r safleoedd hynny sydd ar ochr ddwyreiniol yr anheddiad.

**Ystyriaethau Eraill**

21.2.23 Mae Tal-y-bont a'r dirwedd o'i gwmpas yn rhan o Ardal Bontio Biosffer Dyfi, ardal sydd wedi'i dynodi gan UNESCO lle mae pobl yn ymdrechu i ddal y ddysgl yn wastad rhwng cadw bioamrywiaeth a'i defnyddio'n gynaliadwy.

**Cyfeiriad Twf yn y Dyfodol**

21.2.24 Bernir y bydd cyfeiriad twf yn y dyfodol i'r gogledd yn gyfagos i'r A487 (T) ac oddi wrth yr ardaloedd sydd mewn perygl oddi wrth lifogydd.

**Tabl 21.02: Rhestr y Safleoedd a Neilltuwyd: Canolfan Gwasanaethau Gwledig Tal-y-bont**

**Safleoedd a Neilltuwyd ar gyfer Tai:**

| | |
|---|---|
| **Cyfeirnod Safle** | H2101 |
| **Enw** | Y Dderwen |
| **Arwynebedd (ha)** | 0.82 |
| **Cynnig** | Datblygu Preswyl: tai cyffredinol gyda thai fforddiadwy<br><br>Dwysedd canllaw yr ha gros: 12<br>Amcangyfrif o'r nifer terfynol: 10 o unedau<br>Amcangyfrif o nifer yr unedau fforddiadwy: 2.0 o unedau |
| **Nodweddion y Safle, Cyfyngiadau a Gofynion** | |
| Safle Maes Glas<br><br>Topograffi gwastad<br><br>Dylai'r datblygiad fod yn gydnaws â chyd-destun naturiol y lleoliad a dylai'r dyluniad fod o safon uchel.<br><br>Gweler LANDMAP Cyngor Cefn Gwlad Cymru.<br><br>Mae coed a pherthi yn eu llawn dwf o gwmpas rhan o'r safle ac yn benodol mae coeden a allai fod yn goeden hynafol yn y gornel ogledd-orllewinol ac mae'r berth orllewinol wedi'i harchwilio ac mae'n 'berth bwysig'. Bydd angen gwarchod a rheoli'r rhain yn unol â Pholisïau DM10, DM15 a DM20. Dylid cynnwys clustogfa o 1m o leiaf o'r canopi/clawdd, gan ddibynnu ar adeiledd y gwreiddiau.<br><br>Mae nant (cynefin â blaenoriaeth) yn rhedeg i lawr ochr gogledd-orllewin y safle a bydd angen ei diogelu a'i rheoli'n unol â pholisïau cenedlaethol a Pholisïau DM15 a DM22.<br><br>Mae'r safle'n laswelltir wedi'i led-wella a ddylai gael ei ddiogelu a'i reoli'n unol â Pholisi DM15.<br><br>Bydd angen cyflwyno arolygon ac adroddiadau priodol gyda chynigion a gwarchod a rheoli rhywogaethau, cynefinoedd a chysylltedd ecolegol yn unol â pholisïau cenedlaethol a Pholisïau DM14 a DM15. Yn benodol, efallai y bydd angen cynnal arolygon o ystlumod, moch daear, amffibiaid ac ymlusgiaid.<br><br>Dylid cynnwys camau i wella bioamrywiaeth, e.e. darparu mannau yn yr adeilad i ystlumod, plannu clawdd, plannu coed ac ati., fel rhan o unrhyw gynnig datblygu yn unol â Pholisïau DM14 a DM15.<br><br>Ceisir sicrhau mannau agored ar y safle. Dylid darparu hyn ar ffurf Man Glas Amwynder Naturiol yn unol â Pholisi LU24. | |

| |
|---|
| Mae prif bibell ddwr yn croesi'r safle a warchodir at ddibenion Dŵr Cymru a'u dyletswyddau statudol. Caiff ei gwarchod naill ai ffurf hawddfraint, sy'n atal datblygu ger ased gyhoeddus, neu wyro'r ased ar gost y datblygwr.<br><br>Mae'r cyfyngiadau sydd ar safleoedd a'r gofynion penodol a geisir o ran materion sy'n ymwneud â dŵr a charthffosiaeth i'w gweld ar wefan y Cyngor.<br><br>Os oes oedi gyda chaniatâd cynllunio oherwydd problemau gyda'r seilwaith, anogir datblygwyr i weithio ar fanylion y cais cynllunio yn gynnar ym mhroses y cynllun gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol gan ddisgwyl y caiff gwelliannau eu gwneud drwy raglenni monitro Dŵr Cymru fel na fydd oedi diangen ar ddatblygiadau (Gweler yr adran ynglŷn â Thai uchod). |

| **Cyfeirnod Safle** | H2102 |
|---|---|
| **Enw** | Maes y Deri |
| **Arwynebedd (ha)** | 1.21 gros<br><br>Arwynebedd datblygadwy net - 0.44 net ar gael ar gyfer tai |
| **Cynnig** | Datblygu Preswyl: tai cyffredinol gyda thai fforddiadwy<br><br>Dwysedd canllaw yr ha gros: 30<br>Amcangyfrif o'r nifer terfynol: 13 o unedau<br>Amcangyfrif o nifer yr unedau fforddiadwy: 2.6 o unedau |
| **Nodweddion y Safle, Cyfyngiadau a Gofynion** | |
| Safle Maes Glas<br><br>Topograffi gwastad<br><br>Dylai'r datblygiad fod yn gydnaws â chyd-destun naturiol y lleoliad a dylai'r dyluniad fod o safon uchel.<br><br>Gweler LANDMAP Cyngor Cefn Gwlad Cymru.<br><br>Mae perthi aeddfed o gwmpas rhan o'r safle ac yn gyfagos i goetir hynafol (cynefin â blaenoriaeth). Bydd angen gwarchod a rheoli'r rhain yn unol â Pholisïau DM10, DM15 a DM20. Dylid cynnwys clustogfa o 1m o leiaf o'r canopi/clawdd, gan ddibynnu ar adeiledd y gwreiddiau.<br><br>Mae'r safle'n laswelltir wedi'i led-wella a ddylai gael ei ddiogelu a'i reoli'n unol â Pholisi DM15.<br><br>Mae cofnodion o rywogaethau a ddiogelir gerllaw. Bydd angen cyflwyno arolygon ac adroddiadau priodol gyda chynigion a gwarchod a rheoli rhywogaethau, cynefinoedd a chysylltedd ecolegol yn unol â pholisïau cenedlaethol a Pholisïau DM14 a DM15. Yn benodol, efallai y bydd angen cynnal arolygon o ystlumod, moch daear ac ymlusgiaid. | |

| |
|---|
| Dylid cynnwys camau i wella bioamrywiaeth, e.e. darparu mannau yn yr adeilad i ystlumod, plannu clawdd, plannu coed ac ati., fel rhan o unrhyw gynnig datblygu yn unol â Pholisïau DM14 a DM15.<br><br>Ceisir sicrhau mannau agored ar y safle hwn. Cyflawnir hyn yn rhannol drwy gynnwys y cae chwarae, sydd i'w gadw a'i wella fel rhan o'r datblygiad. Wrth ddatblygu bydd angen sicrhau bod mynediad da i'r cae'n cael ei gadw. Efallai y bydd angen cael mannau agored ychwanegol yn unol â Pholisi LU24.<br><br>Mae'r cyfyngiadau sydd ar safleoedd a'r gofynion penodol a geisir o ran materion sy'n ymwneud â dŵr a charthffosiaeth i'w gweld ar wefan y Cyngor.<br><br>Os oes oedi gyda chaniatâd cynllunio oherwydd problemau gyda'r seilwaith, anogir datblygwyr i weithio ar fanylion y cais cynllunio yn gynnar ym mhroses y cynllun gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol gan ddisgwyl y caiff gwelliannau eu gwneud drwy raglenni monitro Dŵr Cymru fel na fydd oedi diangen ar ddatblygiadau (Gweler yr adran ynglŷn â Thai uchod).<br><br>Dylai'r cynllun gynnwys darpariaeth i gael mynediad i'r tir i'r gogledd-orllewin a allai fod yn angenrheidiol i ddarparu ar gyfer datblygu pellach yn ystod cyfnodau'r cynllun yn y dyfodol. Ni roddir sicrwydd am gynnwys tir cyfagos ar hyn o bryd gan y byddai angen asesu ei addasrwydd i'w ddatblygu. |

| **Cyfeirnod Safle** | H2103 |
|---|---|
| **Enw** | Glan Ceulan |
| **Arwynebedd (ha)** | 1.07 gros<br><br>Arwynebedd datblygadwy net (heb y gorlifdir - 0.57 net) |
| **Cynnig** | Datblygu Preswyl: tai cyffredinol gyda thai fforddiadwy<br><br>Dwysedd canllaw yr ha Arwynebedd Datblygadwy Net: 35<br>Amcangyfrif o'r nifer terfynol: 20 o unedau<br>Amcangyfrif o nifer yr unedau fforddiadwy: 4.0 o unedau |
| **Nodweddion y Safle, Cyfyngiadau a Gofynion** | |
| Safle Maes Glas<br><br>Topograffi gwastad<br><br>Dylai'r datblygiad fod yn gydnaws â chyd-destun naturiol y lleoliad a dylai'r dyluniad fod o safon uchel.<br><br>Gweler LANDMAP Cyngor Cefn Gwlad Cymru.<br><br>Mae'r safle i fyny'r afon o ACA Pen Llŷn a'r Sarnau a ddiogelir yn unol â'r polisïau cenedlaethol a Pholisi DM14. Yn arbennig felly, gallai datblygu ar y safle hwn beri | |

effaith drwy aflonyddu.

Mae coed a pherthi yn eu llawn dwf o gwmpas y safle a thrwy ran ohono. Bydd angen gwarchod a rheoli'r rhain yn unol â Pholisïau DM10, DM15 a DM20. Dylid cynnwys clustogfa o 1m o leiaf o'r canopi/clawdd, gan ddibynnu ar adeiledd y gwreiddiau.
Mae nant (cynefin â blaenoriaeth) yn rhedeg i lawr rhan ddwyreiniol a de-ddwyreiniol y safle a bydd angen ei diogelu a'i rheoli'n unol â pholisïau cenedlaethol a Pholisïau DM15 a DM22. Dylid cynnwys clustogfa o 7m o leiaf o'r datblygiad.

Mae'r safle'n laswelltir wedi'i led-wella a ddylai gael ei ddiogelu a'i reoli'n unol â Pholisi DM15.

Bydd angen cyflwyno arolygon ac adroddiadau priodol gyda chynigion a gwarchod a rheoli rhywogaethau, cynefinoedd a chysylltedd ecolegol yn unol â pholisïau cenedlaethol a Pholisïau DM14 a DM15. Yn benodol, efallai y bydd angen cynnal arolygon o ystlumod, moch daear, amffibiaid ac ymlusgiaid.

Dylid cynnwys camau i wella bioamrywiaeth, e.e. darparu mannau yn yr adeilad i ystlumod, plannu clawdd, plannu coed ac ati., fel rhan o unrhyw gynnig datblygu yn unol â Pholisïau DM14 a DM15.

Ceisir sicrhau mannau agored ar y safle. Dylid darparu hyn ar ffurf Man Glas Naturiol Hygyrch Cymunol a Lle Chwarae Naturiol â Chyfarpar yn unol â Pholisi LU24.

Mae'r cyfyngiadau sydd ar safleoedd a'r gofynion penodol a geisir o ran materion sy'n ymwneud â dŵr a charthffosiaeth i'w gweld ar wefan y Cyngor.

Os oes oedi gyda chaniatâd cynllunio oherwydd problemau gyda'r seilwaith, anogir datblygwyr i weithio ar fanylion y cais cynllunio yn gynnar ym mhroses y cynllun gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol gan ddisgwyl y caiff gwelliannau eu gwneud drwy raglenni monitro Dŵr Cymru fel na fydd oedi diangen ar ddatblygiadau (Gweler yr adran ynglŷn â Thai uchod).

Mae 0.57ha o'r safle ar orlifdir Parth C2 ac felly nid yw wedi ei gynnwys wrth gyfrifo'r dwysedd.

Bydd angen cynnal arolwg topograffig a chael chadarnhad o'r lefelau llawr gorffenedig i ddangos bod y rhain yn uwch na lefelau glannau a gwely Cwrs Dŵr Afon Ceulan.

| | |
|---|---|
| **Cyfeirnod Safle** | H2104 |
| **Enw** | Tir ger Eglwys Dewi Sant |
| **Arwynebedd (ha)** | 1.4 |
| **Cynnig** | Datblygu Preswyl: tai cyffredinol gyda thai fforddiadwy<br><br>Dwysedd canllaw yr ha gros: 30<br>Amcangyfrif o'r nifer terfynol: 42 unedau<br>Amcangyfrif o nifer yr unedau fforddiadwy: 8.4 o unedau |
| **Nodweddion y Safle, Cyfyngiadau a Gofynion** | |

Safle Maes Glas

Topograffi ar oleddf ysgafn

Dylai'r datblygiad fod yn gydnaws â chyd-destun naturiol y lleoliad a dylai'r dyluniad fod o safon uchel.

Gweler LANDMAP Cyngor Cefn Gwlad Cymru.
Oherwydd ansawdd eithriadol y dirwedd a'i leoliad fel porth i Dal-y-bont, bydd yn allweddol sicrhau bod y dylunio a'r tirlunio o safon uchel. Felly, bydd dylunio a thirlunio'r datblygiad yn ystyriaeth allweddol o ran integreiddio'r tai newydd yn llwyddiannus yn yr anheddiad a'r gymuned. Dylid rhoi sylw arbennig i ben uchaf y safle. Disgwylir y bydd datblygwyr wedi ystyried y cyngor hwn cyn cyflwyno ceisiadau ac y byddant wedi llunio cynllun yn unol â'r bwriadau sydd wedi eu nodi.

Mae coed a pherthi yn eu llawn dwf o gwmpas rhan o'r safle. Bydd angen gwarchod a rheoli'r rhain yn unol â Pholisïau DM10, DM15 a DM20. Dylid cynnwys clustogfa o 1m o leiaf o'r canopi/clawdd, gan ddibynnu ar adeiledd y gwreiddiau.

Bydd angen cyflwyno arolygon ac adroddiadau priodol gyda chynigion a gwarchod a rheoli rhywogaethau, cynefinoedd a chysylltedd ecolegol yn unol â pholisïau cenedlaethol a Pholisïau DM14 a DM15. Yn benodol, efallai y bydd angen cynnal arolygon o ystlumod, moch daear ac ymlusgiaid.

Dylid cynnwys camau i wella bioamrywiaeth, e.e. darparu mannau yn yr adeilad i ystlumod, plannu clawdd, plannu coed ac ati., fel rhan o unrhyw gynnig datblygu yn unol â Pholisïau DM14 a DM15.

Ceisir sicrhau mannau agored ar y safle. Dylid darparu hyn ar ffurf Man Glas Naturiol Hygyrch Cymunol a Lle Chwarae Naturiol â Chyfarpar yn unol â Pholisi LU24.

Mae'r cyfyngiadau sydd ar safleoedd a'r gofynion penodol a geisir o ran materion sy'n ymwneud â dŵr a charthffosiaeth i'w gweld ar wefan y Cyngor.

Os oes oedi gyda chaniatâd cynllunio oherwydd problemau gyda'r seilwaith, anogir datblygwyr i weithio ar fanylion y cais cynllunio yn gynnar ym mhroses y cynllun gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol gan ddisgwyl y caiff gwelliannau eu gwneud drwy raglenni monitro Dŵr Cymru fel na fydd oedi diangen ar ddatblygiadau (Gweler yr

adran ynglŷn â Thai uchod).

Dylai'r cynllun gynnwys darpariaeth i gael mynediad i'r tir i'r dwyrain a'r de a allai fod yn angenrheidiol i ddarparu ar gyfer datblygu pellach yn ystod cyfnodau'r cynllun yn y dyfodol. Ni roddir sicrwydd am gynnwys tir cyfagos ar hyn o bryd gan y byddai angen asesu ei addasrwydd i'w ddatblygu.

## 21.3 Aneddiadau Cyswllt a Lleoliadau Eraill tu allan i'r Canolfannau Gwasanaethau

21.3.1 Mae'r materion a chyfyngiadau manwl sy'n dilyn yn ymwneud ag Aneddiadau Cyswllt a Lleoliadau Eraill y Tu Allan i'r Canolfannau Gwasanaethau a dylid eu hystyried ochr yn ochr â'r materion a chyfyngiadau cyffredinol hynny sydd wedi'u nodi eisoes yn y Trosolwg o'r Grŵp Aneddiadau.

21.3.2 Mae lleoliad yr Aneddiadau Cyswllt, fel y maent wedi'u rhestru yn y datganiad rhagarweiniol, wedi'i ddangos ar y Map Cynigion cyffredinol. Nid yw Mapiau Mewnosod unigol wedi'u darparu ar gyfer Aneddiadau Cyswllt na ffiniau anheddiad ychwaith.

21.3.3 Yn gyffredinol, nid oes tir wedi'i neilltuo'n benodol i'w ddatblygu mewn lleoliadau heblaw'r Ganolfan Gwasanaethau. Cyfeirir at unrhyw eithriadau i hyn yn Nhabl 21.04 isod ac maent wedi'u dangos ar y Map Cynigion.

21.3.4 Mae Rheilffordd y Cambrian yn rhedeg drwy'r Grŵp Aneddiadau ac mae gorsaf fach yng Nghyffordd Dyfi, ychydig i'r gogledd i Landyfi ac ychydig y tu allan i ffin Sirol Ceredigion. Mae gwelliannau yng Ngorsaf Cyffordd Dyfi ger Glandyfi wedi'u nodi yn Astudiaeth Defnyddio Rheilffyrdd TraCC. Er bod y gyffordd ei hun ym Mhowys, ceir mynediad ati drwy Geredigion, ac mae gwelliannau wedi'u hargymell ar ei gyfer. Felly mae'r tir a enwyd wedi'i neilltuo at ddibenion trafnidiaeth (gweler y Map Cynigion a Thabl 21.04: Rhestr y Safleoedd a Neilltuwyd).

21.3.5 Yng nghyd-destun tai yn benodol, mae'r ymrwymiadau (anheddau a gwblhawyd a'r rheini y mae caniatâd ar eu cyfer ond sydd heb eu hadeiladu neu eu cwblhau eto) sydd wedi'u nodi yn Nhabl 21.03 yn bodoli eisoes o fewn yr Aneddiadau Cyswllt ac mewn Lleoliadau Eraill o fewn y Grŵp (hynny yw, heb gynnwys y Ganolfan Gwasanaethau). Mae niferoedd y tai ar ben hynny y cafwyd caniatâd ar eu cyfer yn amcangyfrifon ar gyfer 2010 a byddant yn newid yn ystod cyfnod y Cynllun:

**Tabl 21.03. Crynodeb o'r Ddarpariaeth a'r Cyfleoedd sy'n Weddill mewn Aneddiadau Cyswllt a Lleoliadau Eraill y tu allan i Ganolfan Gwasanaethau Gwledig Tal-y-bont**

| Cyfanswm y Cyfleoedd Datblygu ar gyfer Tai | Tai a gwblhawyd (unedau wedi'u codi eisoes ers dechrau cyfnod y Cynllun (01/04/2007 i 31/03/2010) | Nifer y tai ar ben hynny y cafwyd caniatâd ar eu cyfer fis Awst 2010 | Gweddill y Cyfleoedd fis Awst 2010 |
|---|---|---|---|
| 47 | 3 | 35 | 9 |
| Y nifer sy'n Dai Fforddiadwy: | 0 | 1 | |

21.3.6 Bydd pob datblygiad tai mewn 'Aneddiadau Cyswllt a Lleoliadau Eraill' yn amodol ar Bolisi S04. Mae cyfyngiadau'n bodoli mewn perthynas â lefel y datblygiad a ganiateir mewn unrhyw Anheddiad Cyswllt – I gael manylion pellach gweler Polisi S04 ac Atodiad 5 Cyfrol 1.

21.3.7 Ni chaniateir tai'r farchnad agored yn y 'Lleoliadau Eraill'. Gan hynny, yr unig adeg y bydd Datblygiad Tai yn cael ei ganiatáu yn y 'Lleoliadau Eraill' yw lle gellir ei gyfiawnhau yn unol â TAN 6 fel annedd ar gyfer menter wledigneu, yn amodol ar gyflawni holl feini prawf Polisi S04, lle gellir profi'r angen am dŷ fforddiadwy (Gweler Polisi S04 ac S05).

21.3.8 Yn y blynyddoedd diwethaf bu galw cyfyngedig am dwf yn Aneddiadau Cyswllt Tal-y-bont. Ar hyn o bryd, nid yw'r un o'r Aneddiadau Cyswllt yn cynnig tai fforddiadwy.

21.3.9 Nid yw Eglwys-fach wedi'i chysylltu â system garthffosydd gyhoeddus. Anogir datblygwyr i geisio gwybodaeth cyn cyflwyno cais cynllunio ynghylch pa atebion a allai fod yn briodol ar gyfer darparu cyfleustodau.

21.3.10 Mae ysgol gynradd yn Nhre Taliesin. Ar hyn o bryd mae'r Cyngor yn adolygu'r ddarpariaeth addysg ledled y Sir ac mae'r adroddiad 'Datblygu Addysg yng Ngheredigion' wedi'i gynhyrchu. Nid oes cynlluniau pendant ynghylch yr ysgolion sydd yn y Grŵp Aneddiadau hwn. Serch hynny, bydd angen dal sylw ar yr adroddiad ac unrhyw gynlluniau yn y dyfodol oherwydd gallent greu goblygiadau o ran defnydd tir.

21.3.11 Tre'r-ddôl a Thre Taliesin sy'n cynnig y ddarpariaeth fwyaf ac ar hyn o bryd maent yn darparu amrywiol wasanaethau. Yn gyffredinol, mae rhyw fath o gyfleuster yn y rhan fwyaf o'r Aneddiadau Cyswllt, un ai ar ffurf modurdy neu neuadd gymunedol.

21.3.12 Nid yw Eglwys-fach yn rhannol agored i effaith parth llifogydd C1. Mae cyfyngu sylweddol ar Dre'r-ddôl, fel y bydd yn anodd datblygu yn y dyfodol. Dangosir cwmpas y parthau llifogydd ar y Map Cyfyngiadau. Ni chaniateir datblygu mewn lleoliadau y mae'r parthau hyn yn effeithio arnynt oni bai ei fod yn unol â chanllawiau cenedlaethol a byddai angen cynnal Asesiad Canlyniadau Llifogydd i benderfynu a yw'n addas. Nid yw'n debygol y bydd datblygu preswyl yn dderbyniol mewn parth C2.

**Tabl 21.04: Rhestr y Safleoedd a Neilltuwyd ar gyfer Aneddiadau Cyswllt a lleoliadau Eraill sydd y tu allan i'r Canolfannau Gwasanaethau**

**Safle a Neilltuwyd ar gyfer Trafnidiaeth:**

| | |
|---|---|
| **Cyfeirnod Safle** | T2101 |
| **Enw** | Ffordd Fynediad Gwelliant Cyffordd Dyfi |
| **Arwynebedd (ha)** | Ddim yn gymwys |
| **Nodweddion y Safle, Cyfyngiadau a Gofynion** | |
| Gwelliannau i Orsaf y Rheilffordd: gwella'r llwybr mynediad rhwng yr orsaf a'r ffordd yn unol â dogfennau'r Cynllun Trafnidiaeth Rhanbarthol.<br><br>Mae'r safle'n gyfagos i Ardal Cadwraeth Arbennig Pen Llyn a'r Sarnau, Ardal Gwarchodaeth Arbennig Dyfi a safle Ramsar Cors Fochno a Dyfi a ddiogelir yn unol â'r polisïau cenedlaethol a Pholisi DM14. Yn benodol, byddai datblygu ar y safle hwn yn gallu cael effaith drwy aflonyddu a gwaddodi.<br><br>Mae coed a pherthi yn eu llawn dwf o gwmpas rhan o'r safle a thrwyddo. Bydd angen diogelu a rheoli'r rheiny'n unol â Pholisïau DM10, DM15 a DM20. Dylid cynnwys clustogfa o 1m o leiaf o'r canopi/clawdd, gan ddibynnu ar adeiledd y gwreiddiau.<br><br>Bydd angen cyflwyno arolygon ac adroddiadau priodol gyda chynigion a gwarchod a rheoli rhywogaethau, cynefinoedd a chysylltedd ecolegol yn unol â pholisïau cenedlaethol a Pholisïau DM14 a DM15. Yn benodol, efallai y bydd angen gwneud arolygon o ystlumod, moch daear ac ymlusgiaid.<br><br>Dylid cynnwys camau i wella bioamrywiaeth, e.e. gwella cysylltedd ecolegol, darparu mannau yn yr adeilad ar gyfer ystlumod, plannu coed, gwella'r ffos ar gyfer bywyd gwyllt ac ati, fel rhan o unrhyw gynigion datblygu'n unol â Pholisïau DM14 a DM15.<br><br>Bydd angen ystyried yr effeithiau o ran y maes parcio newydd. | |

# 22. Datganiad Grŵp Aneddiadau: Grŵp 22: Y Borth

## 22.1 Trosolwg o'r Grŵp Aneddiadau:

**Canolfan gwasanaethau Gwledig:** **Y Borth**

| | |
|---|---|
| **Aneddiadau Cyswllt:**<br>**(y cyfan yng Ngheredigion)** | Dôl-y-bont<br>Ynys-las |

**Darpariaeth Dai (2007-2022):**

| | | **Twf Tybiedig** | | **Cyfleoedd datblygu y dibynnir arnynt i gyflenwi (b):** | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | **a** | **b** | **c** | **d** | **e** | **f** | **g** | **h** | **i** |
| **Grŵp Aneddiadau** | | **% y Rhaniad** | **Darpariaeth Dybiedig yn seiliedig ar angen o 6000** | **Ymrwymiadau ar 31 Awst 2010** | **Dyraniadau Tir y Dibynnir arnynt i gyflenwi (b)** | **Safleoedd annisgwyl y dibynnir arnynt i gyflenwi (b)** | **Lwfans heb ei ddyrannu y dibynnir arnynt i gyflenwi (b)** | **Hygblygrwydd: Safleoedd annisgwyl yn y Ganolfan Gwasanaethau na ddibynnir arnynt i gyflenwi (b)** | **Hygblygrwydd: Dyraniadau yn y Ganolfan Gwasanaethau na ddibynnir arnynt i gyflenwi (b)** | **Cyfanswm y Cyfleoedd Datblygu i Gyflenwi (b)** |
| **Y Borth** | Grŵp Aneddiadau | 100.0 | 89 | 13 | | | | | | |
| | **Canolfan Gwasanaethau** | **84.3** | **75** | **7** | 68 | **0** | **0** | **0** | 3 | **78** |
| | Aneddiadau Cyswllt a Lleoliadau Eraill | 15.7 | 14 | 6 | | | 8 | | | 14 |
| Mae manylion y safleoedd penodol a neilltuwyd i ddiwallu'r gofynion a'r anghenion sydd wedi eu nodi i'w gweld yn Rhestr y Safleoedd a Neilltuwyd Tabl 22.02 | | | | | | | | | | |

22.1.1 Saif Grŵp Aneddiadau'r Borth ar arfordir gogleddol Ceredigion, ychydig i'r gogledd i Aberystwyth. Er bod pob un o'r aneddiadau o fewn y Grŵp yn edrych tua Aberystwyth am lawer o'u hanghenion, yn enwedig nwyddau cymharol, mae'r Borth yn bodloni llawer o'u hanghenion beunyddiol, ac yn cynnig lefel dda o gyfleusterau ar gyfer bwyd a nwyddau cyfleus. Mae'r Grŵp Aneddiadau yn gymedrol ei faint ac ym mis Gorffennaf 2011, roedd ganddo stoc dai o 892 o naheddau. Nodir Y Borth felly fel y Ganolfan Gwasanaethau ar gyfer y Grŵp. Mae Aneddiadau Cyswllt Y Borth, Dôl-y-bont ac Ynys-las, wedi'u lleoli i'r gogledd a'r de ddwyrain.

22.1.2 Mae'r Cynllun yn caniatáu ar gyfer darparu 75 o unedau ychwanegol yn y Ganolfan Gwasanaethau, a 14 o unedau eraill yn yr Aneddiadau Cyswllt a Lleoliadau Eraill y Tu Allan i'r Canolfannau Gwasanaethau rhwng 2007 a 2022. Mae hyn yn gyfanswm o 89 o unedau i'r Grŵp Aneddiadau yn gyffredinol. Yn ddiweddar cafwyd lefel gymharol gymedrol o dwf yn y Grŵp Aneddiadau, gyda 39 yn cael eu cwblhau yn y Ganolfan Gwasanaethau a 5 yn cael eu cwblhau yn yr 'Aneddiadau Cyswllt a Lleoliadau Eraill' rhwng 2001 a 2011. Er bod cyfradd dwf y Ganolfan Gwasanaethau ychydig yn uwch na'r blynyddoedd blaenorol nid yw'n dwf sylweddol yn gyffredinol i'r anheddiad yr oedd ganddi oddeutu 700 o unedau yn 2007. Ystyrir bod modd i'r Ganolfan Gwasanaethau ymdopi'n hawdd â'r lefel o ddatblygiad a gynigir heb effaith negyddol sylweddol ar y gymuned a'r iaith Gymraeg heb orfod ei reoli o safbwynt y gyfradd gyffredinol ac felly ni fydd cynnydd fesul cam yn cael ei gymhwyso i safleoedd datblygu tai o fewn yr anheddiad hon. Ystyrir hefyd y bydd y twf a neilltuwyd yn Y Borth yn helpu i gefnogi'r gwasanaethau lleol ac y bydd polisïau'r cynllun hefyd yn cynorthwyo â datblygu cyfleoedd economaidd yn y Ganolfan Gwasanaethau.

**Tirwedd**

22.1.3 Mae tirwedd y Grŵp Aneddiadau hwn yn gwrthgyferbynnu'n fawr ag un yr ardal o'i chwmpas, gan mai'r hyn sy'n ei nodweddu yw cymysgedd o amgylcheddau'r arfordir a'r tir isel, sy'n rhoi amrywiaeth gyfoethog o gynefinoedd a rhywogaethau.

22.1.4 Ar ei derfyn deheuol, mae clogwyni'r môr, sy'n rhedeg yn fylchog yr holl ffodd o Aberystwyth, yn arwain at draeth hir o dywod melyn, sy'n terfynu mewn system twyni tywod yn Ynys Las ac Aber Dyfi. Mae'r Aber yn cael ei hystyried yn werthfawr fel cyrchfan i garedigion cychod ac mae'n cynnwys darnau troellog ac eang o dywod a llaid.

22.1.5 Ychydig i'r dwyrain i'r Borth mae Cors Fochno, darn helaeth o dir gwastad hynod iawn sy'n cynnwys caeau o dir pori sydd wedi'u hadennill a gwlyptiroedd, wedi'i amgáu gan rwydwaith o ffosydd draenio llinol a ffensiau weiar. Yn hanesyddol, mae'r gors wedi dioddef oherwydd ymyrraeth gan bobl, ac mae rhannau helaeth ohoni wedi'u draenio a'u troi at ddibenion amaethyddiaeth. Fodd bynnag, mae craidd y gors sy'n weddill ymhlith y mwyaf yn y Deyrnas Gyfunol. I gyfeiriad y gorllewin, lle mae'n ymestyn i'r gogledd i'r Borth, mae effeithiau datblygu i'w gweld ar y Grŵp ac mae tai, safle carafanau a chyrsiau golff yn amlwg yn y dirwedd agored.

22.1.6 Mae llawer o Grŵp Aneddiadau'r Borth o fewn Ardal Tirwedd Arbennig (ATA) 1: Aber a Dyffryn Dyfi ac ATA 2: Aberystwyth-Y Borth. Dylai ceisiadau i ddatblygu o fewn ATA fod yn unol â Pholisi DM18.

**Cadwraeth Natur**

22.1.7 Saif y Borth wrth ymyl amgylchedd naturiol o bwys rhyngwladol. Mae Aber Dyfi yn Ardal Gwarchodaeth Arbennig ac yn wlyptir o bwys rhyngwladol dan gonfensiwn Ramsar. Mae dyfroedd y Borth yn rhan o Ardal Cadwraeth Arbennig Pen Llyn a'r Sarnau ac mae Cors Fochno wedi'i dynodi'n Ardal Cadwraeth Arbennig hefyd. Yn ogystal â hynny, mae Aber Dyfi a rhannau o Gors Fochno wedi'u dynodi'n Warchodfa Natur Genedlaethol, sef Gwarchodfa Natur Genedlaethol Dyfi a Chors Fochno, ac yn Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDdGA). Yn ddiweddar mae Dyffryn Dyfi wedi'i ailddynodi hefyd yn Fiosffer UNESCO (gweler y Map Cynigion).

22.1.8 Y tu allan i'r safleoedd a ddiogelir, ceir amryw gynefinoedd o fewn y Grŵp, y gallai nifer ohonynt fod yn gynefinoedd â blaenoriaeth (cynefinoedd â blaenoriaeth y Cynllun Gweithredu Bioamrywiaeth, cynefinoedd A42 sydd o'r pwys mwyaf ar gyfer cadwraeth neu gynefinoedd lleol â blaenoriaeth). Yr hyn a geir yn bennaf yn y Borth yw coetir llydanddail lled-naturiol, prysgwydd, perthi, glaswelltir niwtral wedi'i wella, ei led-wella a heb ei wella, glaswelltir arfordirol a glaswelltir corsiog. O fewn y Grŵp ehangach ceir hefyd gorsydd gwlyb wedi'u haddasu, glaswelltir asidig heb ei wella a thwyni tywod. Hefyd mae amryw gyrsiau dŵr a phyllau dŵr.

22.1.9 Mae nifer o rywogaethau a ddiogelir a rhywogaethau â blaenoriaeth ym mhob rhan o'r Grŵp.

**Mwynau**

22.1.10 Nid oes adnoddau mwynol o agregau cerrig mâl o fewn y Grŵp Aneddiadau hwn ac nid oes chwareli cerrig gweithredol. Yr oedd y cerrig llaid lleol yn cael eu cloddio ar raddfa fach iawn yn Tydu Farm (260830 287270) ychydig flynyddoedd yn ôl, gan ddarparu cerrig a oedd yn addas at ddibenion peirianyddol gradd isel (Cerrig Llaid y Borth) yn y marchnadoedd lleol, ond daeth y caniatâd i ben yn 2004.

22.1.11 Mae Ardaloedd Diogelu Mwynau o fewn y Grŵp hwn wedi'u dynodi dan Bolisi LU27 (gweler y Map Cynigion) . Bydd unrhyw ddatblygu o fewn yr ardaloedd hyn yn dod dan Bolisi LU30. Mae'r rhain yn cynnwys dyddodion tywod a graean yn rhannau isaf gorlifdir Leri drwy Ddôl-y-bont hyd y Borth Isaf ac adnodd tywod chwyth (y twyni tywod a'r cyrsiau golff) yn Ynys-las. Cafwyd gwaith cloddio tywod a graean ar raddfa fach iawn yn Aberleri (rhwng y Borth ac Ynys-laS0 yn y gorffennol ond nid oes unrhyw gloddfeydd tywod a graean gweithredol ar hyn o bryd.

## 22.2 Canolfan Gwasanaethau Gwledig: Y Borth

22.2.1 Bydd yn rhaid i unrhyw ddatblygiad sy'n digwydd o fewn y Ganolfan Gwasanaethau gadw at Bolisi S01: Twf Cynaliadwy, ac S03: Datblygu mewn Canolfannau Gwasanaethau Gwledig yn ogystal â phob polisi S, LU a DM sy'n berthnasol i'r cynigion sy'n cael eu hystyried.

22.2.2 Mae'r wybodaeth a nodir isod yn berthnasol i Y Borth yn ei gyfanrwydd a bydd yn cael ei ystyried mewn perthynas â phob cais cynllunio. Ceir gwybodaeth ychwanegol y dylid ei chymryd i ystyriaeth mewn perthynas â safleoedd a neilltuwyd yn y Rhestr Safleoedd a Neilltuwyd (Tabl 22.02).

22.2.3 Mae'r Borth yn Ganolfan Gwasanaethau Gwledig helaeth ar yr arfordir lle mae tua 600 o anheddau a phoblogaeth o ryw 1,300. Gall y boblogaeth fod yn fwy o lawer yn ystod y tymor ymwelwyr pan fydd ei pharciau gwyliau'n llawn. Mae'r Borth tua 11 cilometr i'r gogledd i Aberystwyth ar y B4353 a'r B4575. Mae'r rheilffordd rhwng Aberystwyth ac Amwythig yn mynd heibio iddi tua'r dwyrain ac mae ganddi ei gorsaf ei hun.

22.2.4 Mae dewis da o wasanaethau a chyfleusterau yn yr anheddiad, yn cynnwys ysgol gynradd, meddygfa a phedwar addoldy. Yn ogystal â hynny, mae cae chwarae mawr, caeau chwarae Uppingham a chlwb golff. Mae llawer o wasanaethau a chyfleusterau'r Borth yn dymhorol iawn gan ddarparu ar gyfer y farchnad ymwelwyr. Y tu allan i'r tymor, mae dewis digonol o siopau, tafarnau a modurdai'n aros yn agored i ddarparu ar gyfer y boblogaeth breswyl.

**Mynediad a Thrafnidiaeth**

22.2.5 Er nad yw ar un o Gefnffyrdd y Sir, mae'r B4353 a'r B4575 yn ei chysylltu â'r A487 (T). Mae ganddi fynediad da at drafnidiaeth gyhoeddus ac mae'n lle aros ar Reilffordd y Cambrian rhwng Aberystwyth ac Amwythig sy'n mynd heibio i'r anheddiad tua'r dwyrain.

**Darpariaeth ar gyfer twf Tai**

22.2.6 Mae'r CDLl wedi pennu twf tai dichonol o 75 o unedau ar gyfer y Borth yn ystod cyfnod y Cynllun.

**Tabl 22.01: Darpariaeth Dai ar gyfer Canolfan Gwasanaethau'r Borth**

| Darpariaeth ar gyfer twf Tai | Tai a gwblhawyd (unedau wedi'u codi eisoes ers dechrau cyfnod y Cynllun (01/04/2007 i 31/03/2010) | Nifer y tai ar ben hynny y cafwyd caniatâd ar eu cyfer fis Awst 2010 | Gweddill y Cyfleoedd fis Awst 2010 |
|---|---|---|---|
| 75 | 2 | 5 | 68 |
| Y nifer sy'n Dai Fforddiadwy: | 0 | 0 | |

22.2.7 Cafwyd cyfradd ddatblygu gyson yn y Borth yn y blynyddoedd diwethaf ac mae hyn yn debygol o barhau. Mae'n bosibl y bydd cyfyngiadau naturiol ar dir datblygadwy'n cyfyngu twf mewn rhannau o'r Borth. Fodd bynnag, mae'r holl Safleoedd a Neilltuwyd yn y Borth Uchaf, nad yw'n dod dan yr un cyfyngiadau o ran llifogydd â rhan isaf yr anheddiad.

22.2.8 Fis Awst 2010 yr oedd eisoes 7 ymrwymiad o fewn y Ganolfan Gwasanaethau, sef 2 a gwblhawyd a 5 caniatad heb eu gweithredu. Ni roddwyd caniatâd ar gyfer unrhyw dai fforddiadwy o fewn yr anheddiad.

22.2.9 Rhoddir cyfle i ddarparu'r nifer o unedau sy'n weddill, a nodir yn y Cynllun Datblygu Lleol (68 uned) trwy neilltuo 2 safle (2.8 ha) fel y nodir yn y Rhestr Safleoedd a Neilltuwyd (Tabl 22.02) ac a ddangosir ar y Map Cynigion (gweler H2201 ac H2202). Mae'r safleoedd a neilltuwyd wedi cael eu hasesu (gweler y Papur Pwnc Asesu a Neilltuo Safleoedd 2011) a nodir mai dyma'r opsiynau gorau yn y Ganolfan Gwasanaethau o ran darparu ar gyfer twf mewn lleoliad cynaliadwy ac mewn lleoliad a fydd yn gweddu i'r ffurf adeiledig bresennol ac yn ategiad cadarnhaol iddi.

22.2.10 Mae'n bosibl fod rhywfaint o gyfle yn bodoli i ddatblygu safleoedd annisgwyl o fewn ffiniau'r anheddiad. Gan hynny ni ellir dibynnu arnynt i ddarparu cyfle i gwrdd â nifer y tai a ddynodir ar gyfer y Ganolfan Gwasanaethau hon dros cyfnod y Cynllun. Lle bydd safleoedd annisgwyl yn dod gerbron bydd angen penderfynu arnynt yn unol â Pholisi S03.

22.2.11 Mae'n ofynnol i bob datblygiad ar safle a neilltuwyd neu safle annisgwyl gydymffurfio gyda Pholisi S01 ac S02. Ar wefan y Cyngor ceir adroddiadau misol sy'n diweddaru'r sefyllfa mewn perthynas â nifer yr unedau sy'n dal i fod heb eu hymrwymo, allan o'r cyfanswm o 75 uned.

22.2.12 Yn unol â Pholisi S03 ni chaniateir datblygiad a fydd yn arwain at gynyddu nifer y tai yn uwch na'r hyn â bennir ar gyfer y Ganolfan Gwasanaethau Trefol, hyd yn oed os oes tir a neilltuwyd yn parhau i fod ar gael. Gan hynny er fod cyfle yn bodoli ar gyfer lleiafswm o 78 uned yn bodoli yn y Cynllun (gweler y Tabl ar ddechrau'r Datganiad Grwpiau Anheddiad), ni roddir caniatad ar gyfer mwy na 75 uned. Mae'r cyfle ychwanegol wedi cael ei gynnwys yn y Cynllun Datblygu Lleol er mwyn darparu rhywfaint o hyblygrwydd i sicrhau bod y ceisiadau yn dod gerbron i ddarparu ar gyfer y 75 uned.

22.2.13 Fel y nodwyd yn flaenorol uchod, nid oes rheswm dros gredu y bydd lefel y twf a gynigir ar gyfer Y Borth yn cael effaith negyddol ar y gymuned a'r iaith Gymraeg yno. Gan hynny nid oes angen rheoli ar ba raddfa y bydd datblygiadau yn dod gerbron yn ystod cyfnod y Cynllun. Felly ni fydd angen '**datblygu fesul cyfnod**' i'r perwyl hwnnw, fel y diffinnir hynny yn y Rhestr Termau yng Nghyfrol 1 y Cynllun Datblygu Lleol.

22.2.14 Bydd Polisi LU05 yn arbennig o berthnasol o safbwynt y ffordd y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn penderfynu ar geisiadau cynllunio er mwyn sicrhau bod pob caniatâd cynllunio a roddir yn cael ei droi'n dai a adeiladir ar

gyfer y Ganolfan Gwasanaethau. Gan hynny bydd angen bod unrhyw ganiatad a roddir mewn perthynas â safleoedd a neilltuwyd (ac mewn rhai achosion, mewn perthynas â safleoedd annisgwyl) yn adlewyrchu Polisi LU05 (Maen Prawf 1) yn arbennig, sy'n mynnu, lle bo'n briodol, mai rhan yn unig o safle fydd yn cael ei ganiatáu ar y tro. Gan hynny bydd safleoedd yn y Ganolfan Gwasanaethau hon yn ddarostyngedig i 'ddatblygu fesul cyfnod', fel y'i diffinir ym Mholisi LU05 (gweler hefyd y diffiniad pellach yn y Rhestr Termau yng Nghyfrol 1) oni bai bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno, yn y drafodaeth cyn gwneud cais, nad oes angen hynny.

22.2.15 Mae hefyd yn debygol y byddai cyfyngiadau sy'n ymwneud â seilwaith (fel y nodir yn yr Adran ynghylch y Cyfleustodau isod) yn golygu na ellid caniatáu oddeutu 45 o'r 75 o unedau newydd posibl a allai gael eu cyflwyno hyd nes sicrheir ymrwymiad i uwchraddio trwy gynllun CRhA DCWW. Unwaith y bydd ymrwymiad i uwchraddio, a allai fod mor gynnar â 2015, yna gallai'r datblygiad fynd yn ei flaen yn unol â Pholisi DM12. Anogir datblygwyr i baratoi cynlluniau rhag ofn y daw ymrwymiad o'r fath fel na fydd oedi diangen ar ddatblygu.

22.2.16 Nodir y dwyseddau tai ar gyfer Safleoedd a Neilltuwyd yn y Rhestr Safleoedd a Neilltuwyd. Y dwysedd datblygu cyfartalog yr hectar ar gyfer tai ar y Safleoedd a Neilltuwyd yng Nghanolfan Gwasanaethau'r Borth yw 25 uned yr hectar. Dylid cymryd y ffigur hwn o 25 uned yr hectar fel canllaw dechreuol ar gyfer safleoedd datblygu annisgwyl yn yr anheddiad.

**Gofynion Economaidd**

22.2.17 Mae economi'r Borth wedi'i seilio i raddau helaeth ar y diwydiant ymwelwyr. Ei phrif asedau yw'r traeth tywod 4 milltir o hyd o'r Borth i Ynys-las a chefn gwlad gogledd Ceredigion. Mae cyfran sylweddol o'r ymwelwyr â'r ardal yn lletya ym mharciau carafanau sefydlog y Borth.

22.2.18 Nid oes unrhyw safleoedd cyflogaeth aml-ddefnydd wedi cael eu neilltuo ar gyfer y Ganolfan Gwasanaethau gan fod cynigion ar gyfer datblygu yn y dyfodol yn fwy tebygol o ddod gerbron ar ffurf unedau sengl, yn absenoldeb cyllid cyhoeddus nac arian preifat penodol. Mae'n fwy priodol delio gyda cheisiadau am unedau sengl ar sail polisïau sy'n seiliedig ar feini prawf yn hytrach na thrwy neilltuo tir penodol. Gan hynny bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn annog datblygu unedau o fewn neu gerllaw y Ganolfan Gwasanaethau. Bydd angen i unrhyw ddatblygiad sydd i ddigwydd ar safleoedd nad ydynt wedi cael eu neilltuo gydymffurfio â Pholisi S03 a'r holl bolisïau LU (LU11- LU21 yn benodol) a DM.

22.2.19 O ran manwerthu, nid yw'r Cynllun Datblygu Lleol yn neilltuo unrhyw safleoedd penodol yn y Ganolfan Gwasanaethau. Ar hyn o bryd, darperir ar gyfer y gymuned gan ystod o gyfleusterau siopa cyfleus, a ddylai gael eu cynnal oherwydd statws yr anheddiad fel Canolfan Gwasanaethau. Anogir datblygu mwy o gyfleusterau manwerthu yn yr anheddiad, yn amodol ar iddynt fod yn unol â Pholisi S03 a phob polisi LU a DM perthnasol.

**Cyfleustodau**

22.2.20 Ar adeg ysgrifennu'r ddogfen, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ymwybodol fod angen gwneud gwelliannau i'r dystem ddŵr ac y bydd angen arian CRhA trwy DCWW er mwyn cyflawni'r gwelliannau hynny. Mae cyfyngiadau yn bodoli hefyd mewn perthynas â'r rhwydwaith carthffosydd a byddai'n rhaid i'r datblygwr ddatrys hynny trwy'r ddarpariaeth atafaelu carthffosydd yn y Ddeddf Diwydiant Dŵr 1991. Mae'r cyfyngiadau sydd ar safleoedd a'r gofynion penodol a geisir o ran materion sy'n ymwneud â dŵr a charthffosiaeth i'w gweld ar wefan y Cyngor.

**Addysg**

22.2.21 Mae ysgol gynradd o fewn yr anheddiad. Ar hyn o bryd mae'r Cyngor yn adolygu'r ddarpariaeth addysg ledled y Sir ac mae'r adroddiad 'Datblygu Addysg yng Ngheredigion' wedi'i gynhyrchu. Nid oes cynlluniau pendant ar hyn o bryd ynghylch yr ysgolion sydd yn y Grŵp hwn. Serch hynny, bydd angen dal sylw ar yr adroddiad ac unrhyw gynlluniau yn y dyfodol oherwydd gallent greu goblygiadau o ran defnydd tir.

**Cyfleusterau Adloniant, Hamdden a Chymunedol**

22.2.22 Yn yr anheddiad ceir nifer o gaeau chwarae, clwb golff, llawer o fathau o gyfleusterau ar gyfer ymwelwyr ac arlwyo/lletygarwch a sw bach.

22.2.23 Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ceisio darparu ychwaneg o fannau agored ar nifer o'r Safleoedd a Neilltuwyd yn unol â Pholisi LU24. Mae gwybodaeth ynghylch a yw darpariaeth yn ofynnol ar safleoedd penodol yn y Rhestr y Safleoedd a Neilltuwyd (Tabl 22.02).

**Llifogydd**

22.2.24 Mae'r Borth Isaf o fewn ardal lle mae perygl mawr o lifogydd ac mae hynny wedi'i nodi ar fapiau risg llifogydd Llywodraeth Cymru. Mae'r prif risg yn ymwneud â lifogydd llanw a bydd dŵr y môr yn dod dros y morglawdd yn achlysurol.

22.2.25 Mae'r Borth o fewn Parth F: Aber Dyfi (Y Borth hyd at Dywyn) yng Nghynllun Rheoli Traethlin Bae Ceredigion. Gweler y Cynllun Rheoli Traethlin cyn cyflwyno cais.

22.2.26 Credir mai strategaeth o 'ddal ein tir' yw'r unig ddewis dichonol ar gyfer y rhan hon o'r arfordir. Byddai hyn yn dal i gynnig amddiffyniad i'r anheddiad.

22.2.27 Yn Awst 2010, rhoddwyd cymeradwyaeth i adeiladu cynllun amddiffyn yr arfordir i gymryd lle'r ddarpariaeth adfeiliedig bresennol, a hynny'n cynnwys adeiladu grwynau cerrig newydd a gwaith cysylltiedig, ar hyd traeth y Borth.

**Ystyriaethau Eraill**

22.2.28 Mae'r Borth a'r ardal o'i chwmpas yn rhan o Fiosffer Dyfi, ardal sydd wedi'i dynodi gan UNESCO lle mae pobl yn ymdrechu i ddal y ddysgl yn wastad rhwng cadw bioamrywiaeth a'i defnyddio'n gynaliadwy.

**Cyfeiriad Twf yn y Dyfodol**

22.2.29 Bernir y bydd cyfeiriad twf yn y dyfodol tua'r de yn y Borth Uchaf ac oddi wrth yr ardaloedd sydd mewn perygl oddi wrth lifogydd.

**Tabl 22.02: Rhestr y Safleoedd a Neilltuwyd: Canolfan Gwasanaethau Gwledig y Borth**

**Safleoedd a Neilltuwyd ar gyfer Tai:**

| | |
|---|---|
| **Cyfeirnod Safle** | H2201 |
| **Enw** | Tir cyfagos i Min-y-Graig |
| **Arwynebedd (ha)** | 0.80 |
| **Cynnig** | Datblygu Preswyl: tai cyffredinol gyda thai fforddiadwy<br><br>Dwysedd canllaw yr ha gros: 25<br>Amcangyfrif o'r nifer terfynol: 20 o unedau<br>Amcangyfrif o nifer yr unedau fforddiadwy: 4.0 o unedau |
| **Nodweddion y Safle, Cyfyngiadau a Gofynion** | |
| Safle Maes Glas<br><br>Topograffi sydd rhwng goleddf ysgafn a goleddf serth<br><br>Dylai'r datblygiad fod yn gydnaws â chyd-destun naturiol y lleoliad a dylai'r dyluniad fod o safon uchel sy'n gweddu i leoliad mor amlwg.<br><br>Gweler LANDMAP Cyngor Cefn Gwlad Cymru.<br><br>Mae coed a pherthi yn eu llawn dwf o gwmpas y safle. Bydd angen gwarchod a rheoli'r rhain yn unol â Pholisïau DM10, DM15 a DM20. Dylid cynnwys clustogfa o 1m o leiaf o'r canopi/clawdd, gan ddibynnu ar adeiledd y gwreiddiau. Bydd cynnwys y perthi sydd ar y safle eisoes yn y datblygiad yn gymorth i gadw cymeriad gwledig y lleoliad hwn.<br><br>Mae'r safle'n laswelltir wedi'i led-wella a ddylai gael ei ddiogelu a'i reoli'n unol â Pholisi DM15.<br><br>Mae rhywogaethau a ddiogelir ar y safle y bydd angen darparu ar eu cyfer, fel y ceir dwyseddau datblygu is na'r optimwm o bosibl ar y safle. Bydd angen cyflwyno arolygon ac adroddiadau priodol gyda chynigion a gwarchod a rheoli rhywogaethau, cynefinoedd a chysylltedd ecolegol yn unol â pholisïau cenedlaethol a Pholisïau DM14 a DM15. Yn benodol, efallai y bydd angen cynnal arolygon o ystlumod, moch daear ac ymlusgiaid.<br><br>Dylid cynnwys camau i wella bioamrywiaeth, e.e. darparu mannau yn yr adeilad i ystlumod, plannu coed ac ati., fel rhan o unrhyw gynnig datblygu yn unol â Pholisïau DM14 a DM15.<br><br>Ceisir sicrhau mannau agored ar y safle. Dylid darparu hyn ar ffurf Man Glas | |

| |
|---|
| Naturiol Hygyrch Cymunol a Lle Chwarae Naturiol heb Gyfarpar yn unol â Pholisi LU24.<br><br>Mae'r cyfyngiadau sydd ar safleoedd a'r gofynion penodol a geisir o ran materion sy'n ymwneud â dŵr a charthffosiaeth i'w gweld ar wefan y Cyngor.<br><br>Os oes oedi gyda chaniatâd cynllunio oherwydd problemau gyda'r seilwaith, anogir datblygwyr i weithio ar fanylion y cais cynllunio yn gynnar ym mhroses y cynllun gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol gan ddisgwyl y caiff gwelliannau eu gwneud drwy raglenni monitro Dŵr Cymru fel na fydd oedi diangen ar ddatblygiadau (Gweler yr adran ynglŷn â Thai uchod). |

| **Cyfeirnod Safle** | H2202 |
|---|---|
| **Enw** | Tir cyfagos i Ysgol Gynradd Sirol y Borth |
| **Arwynebedd (ha)** | 2.04 |
| **Cynnig** | Datblygu Preswyl: tai cyffredinol gyda thai fforddiadwy<br><br>Dwysedd canllaw yr ha gros: 25<br>Amcangyfrif o'r nifer terfynol: 51 o unedau<br>Amcangyfrif o nifer yr unedau fforddiadwy: 10.2 o unedau |
| **Nodweddion y Safle, Cyfyngiadau a Gofynion** | |
| Safle Maes Glas<br><br>Topograffi gwastad<br><br>Mae datblygu'n amodol ar sicrhau safonau priffordd fabwysiadwy drwy weithredu system 'unffordd' i reoli symudiadau traffig yn y Borth Uchaf. Mae'n bosibl y bydd angen cael mynediad dros dir sydd ym mherchnogaeth yr ysgol gynradd. Os felly, bydd angen gwneud iawn am golli'r tir hwn fel rhan o'r datblygiad.<br><br>Dylai'r datblygiad fod yn gydnaws â chyd-destun naturiol y lleoliad a dylai'r dyluniad fod o safon uchel sy'n gweddu i leoliad mor amlwg.<br>Dylai'r cynllun gynnwys darpariaeth i gael mynediad i'r tir i'r de-orllewin a allai fod yn angenrheidiol i ddarparu ar gyfer datblygu pellach yn ystod cyfnodau'r cynllun yn y dyfodol. Ni roddir sicrwydd am gynnwys tir cyfagos ar hyn o bryd gan y byddai angen asesu ei addasrwydd i'w ddatblygu.<br><br>Gweler LANDMAP Cyngor Cefn Gwlad Cymru.<br><br>Mae coed a pherthi yn eu llawn dwf o gwmpas y safle. Bydd angen gwarchod a rheoli'r rhain yn unol â Pholisïau DM10, DM15 a DM20. Dylid cynnwys clustogfa o 1m o leiaf o'r canopi/clawdd, gan ddibynnu ar adeiledd y gwreiddiau.<br><br>Mae rhan o'r safle'n laswelltir wedi'i led-wella a ddylai gael ei ddiogelu a'i reoli'n unol â Pholisi DM15.<br><br>Bydd angen cyflwyno arolygon ac adroddiadau priodol gyda chynigion a gwarchod a | |

rheoli rhywogaethau, cynefinoedd a chysylltedd ecolegol yn unol â pholisïau cenedlaethol a Pholisïau DM14 a DM15. Yn benodol, efallai y bydd angen cynnal arolygon o ystlumod, moch daear ac ymlusgiaid.

Dylid cynnwys camau i wella bioamrywiaeth, e.e. darparu mannau yn yr adeilad i ystlumod, plannu coed ac ati., fel rhan o unrhyw gynnig datblygu yn unol â Pholisïau DM14 a DM15.

Ceisir sicrhau mannau agored ar y safle. Dylid darparu hyn ar ffurf Man Glas Naturiol Hygyrch Cymunol a Lle Chwarae Naturiol â Chyfarpar yn unol â Pholisi LU24.

Mae'r cyfyngiadau sydd ar safleoedd a'r gofynion penodol a geisir o ran materion sy'n ymwneud â dŵr a charthffosiaeth i'w gweld ar wefan y Cyngor.

Os oes oedi gyda chaniatâd cynllunio oherwydd problemau gyda'r seilwaith, anogir datblygwyr i weithio ar fanylion y cais cynllunio yn gynnar ym mhroses y cynllun gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol gan ddisgwyl y caiff gwelliannau eu gwneud drwy raglenni monitro Dŵr Cymru fel na fydd oedi diangen ar ddatblygiadau (Gweler yr adran ynglŷn â Thai uchod).

Mae prif bibell garthion yn croesi'r safle a warchodir at ddibenion Dŵr Cymru a'u dyletswyddau statudol. Caiff ei gwarchod naill ai ffurf hawddfraint, sy'n atal datblygu ger ased gyhoeddus, neu wyro'r ased ar gost y datblygwr.

## 22.3 Aneddiadau Cyswllt a Lleoliadau Eraill tu allan i'r Canolfan Gwasanaethau

22.3.1 Mae'r materion a chyfyngiadau manwl sy'n dilyn yn ymwneud ag Aneddiadau Cyswllt a Lleoliadau Eraill y Tu Allan i'r Canolfannau Gwasanaethau a dylid eu hystyried ochr yn ochr â'r materion a chyfyngiadau cyffredinol hynny sydd wedi'u nodi eisoes yn y Trosolwg o'r Grŵp Aneddiadau.

22.3.2 Mae lleoliad yr Aneddiadau Cyswllt, fel y maent wedi'u rhestru yn y datganiad rhagarweiniol, wedi'i ddangos ar y Map Cynigion cyffredinol. Nid yw Mapiau Mewnosod unigol wedi'u darparu ar gyfer Aneddiadau Cyswllt na ffiniau anheddiad ychwaith.

22.3.3 Nid oes tir wedi'i neilltuo'n benodol i'w ddatblygu mewn lleoliadau heblaw'r Ganolfan Gwasanaethau.

22.3.4 Yng nghyd-destun tai yn benodol, mae'r ymrwymiadau (anheddau a gwblhawyd a'r rheini y mae caniatâd ar eu cyfer ond sydd heb eu hadeiladu neu eu cwblhau eto) sydd wedi'u nodi yn Nhabl 22.03 yn bodoli eisoes o fewn yr Aneddiadau Cyswllt ac mewn Lleoliadau Eraill o fewn y Grŵp (hynny yw, heb gynnwys y Ganolfan Gwasanaethau). Mae niferoedd y tai ar ben hynny y cafwyd caniatâd ar eu cyfer yn amcangyfrifon ar gyfer 2010 a byddant yn newid yn ystod cyfnod y Cynllun:

**Tabl 22.03. Crynodeb o'r Ddarpariaeth a'r Cyfleoedd sy'n Weddill mewn Aneddiadau Cyswllt a Lleoliadau Eraill y tu allan i Ganolfan Gwasanaetau Gwledig y Borth**

| Cyfansawm y Cyfleoedd Datblygu ar gyfer tai | Tai a gwblhawyd (unedau wedi'u codi eisoes ers dechrau cyfnod y Cynllun (01/04/2007 i 31/03/2010) | Nifer y tai ar ben hynny y cafwyd caniatâd ar eu cyfer fis Awst 2010 | Gweddill y Cyfleoedd fis Awst 2010 |
|---|---|---|---|
| 14 | 3 | 3 | 8 |
| Y nifer sy'n Dai Fforddiadwy: | 0 | 0 | |

22.3.5 Bydd pob datblygiad tai mewn 'Aneddiadau Cyswllt a Lleoliadau Eraill' yn amodol ar Bolisi S04. Mae cyfyngiadau'n bodoli mewn perthynas â lefel y datblygiad a ganiateir mewn unrhyw Anheddiad Cyswllt – I gael manylion pellach gweler Polisi S04 ac Atodiad 5 Cyfrol 1.

22.3.6 Ni chaniateir tai'r farchnad agored yn y 'Lleoliadau Eraill'. Gan hynny, yr unig adeg y bydd Datblygiad Tai yn cael ei ganiatáu yn y 'Lleoliadau Eraill' yw lle gellir ei gyfiawnhau yn unol â TAN 6 fel annedd ar gyfer menter wledigneu, yn amodol ar gyflawni holl feini prawf Polisi S04, lle gellir profi'r angen am dŷ fforddiadwy (Gweler Polisi S04 ac S05).

22.3.7 Mae datblygu yn y ddau anheddiad wedi'i gyfyngu oherwydd dynodiadau cadwraeth natur a'r gorlifdir. Nid oes tai fforddiadwy yn y naill na'r llall.

22.3.8 Dim ond Ynys-las sydd wedi'i chysylltu â system garthffosydd gyhoeddus. Nid yw Dôl-y-bont wedi'i chysylltu. Anogir datblygwyr i geisio gwybodaeth yn gynnar gan ddatblygwyr, cyn cyflwyno cais cynllunio, ynghylch a oes unrhyw gyfyngiadau ar ddarparu cyfleustodau yn Ynys-las ac ynghylch pa ddarpariaethau a allai fod yn addas ar gyfer Dôl-y-bont.

22.3.9 Nid oes ysgolion cynradd mewn mannau eraill yn y Grŵp.

22.3.10 Mae'r cyfleusterau yn Nôl-y-bont ac yn Ynys-las yn gyfyngedig iawn. Gellid dadlau mai yn Ynys-las y mae'r rhai gorau, gan ei bod yn agos i gwrs golff a thraeth a chanolfan ymwelwyr boblogaidd.

22.3.11 Mae parth llifogydd C2 yn effeithio ar rannau o Ddôl-y-bont ac mae parth llifogydd C1 yn effeithio ar rannau o Ynys-las, er nad oes cyfyngiadau sylweddol ar yr un o'r ddau. Ni chaniateir datblygu mewn lleoliadau a effeithir gan y parthau hynny oni bai ei fod yn unol â chanllawiau cenedlaethol a byddai angen cynnal Asesiad Canlyniadau Llifogydd i benderfynu a yw'n addas. Nid yw'n debygol y bydd datblygu preswyl yn dderbyniol mewn parthau C2.