



y Strategaeth Ofodol

Papur Crynhoi Pwnc Rhif 7 – Crynodeb

Cyflwyniad

Swyddogaeth y system gynllunio yw rheoli'r datblygiad a'r defnydd a wneir o dir er lles y cyhoedd a chyfrannu at gyflawni datblygiadau cynaliadwy. Un o nodweddion allweddol y system gynllunio yw bod cynllun iddi, h.y. gwneir penderfyniadau ar geisiadau cynllunio yn unol â'r cynllun datblygu oni bai bod ystyriaethau cynllunio perthnasol yn nodi fel arall.

Mae'n bwysig bod y Cynllun Datblygu Lleol yn seiliedig ar weledigaeth glir o ran yr hyn y mae'r Cynllun yn ceisio ei gyflawni (naill ai o ran pa fath o le fydd y Sir ar ddiwedd cyfnod y Cynllun, neu o ran y dyhead penodol megis twf economaidd). Ochr yn ochr â hyn dylai bod strategaeth sy'n nodi amcanion y Cynllun ac sy'n nodi sut mae'r rhain yn cael eu mynegi yn ofodol ar lawr gwlad h.y. 'strategaeth ofodol'. Bydd strategaeth ofodol glir sy'n seiliedig ar sylfaen o dystiolaeth gadarn yn llywio sut y caiff polisiâu a chynigion strategol a manwl eu paratoi, yn y datganiad ysgrifenedig ac ar fapiau'r cynigion.

Mae'r papur hwn yn rhan o gyfres o Bapurau Crynhoi Pwnc sy'n rhoi trosolwg o ystod o bynciau a materion cynllunio. Bydd gan y Papur Pwnc Strategol hwn gysylltiadau â llawer o'r Papurau Pwnc hyn ac yn arbennig felly â Phapur Pwnc Poblogaeth, Twf Aelwydydd a Thai.

Cyd-destun

Sir y Fflint yw'r porth i Ogledd Ddwyrain Cymru ac mae'n rhan bwysig o'r isranbarth, ynghyd â Wrecsam, Gorllewin Swydd Gaer a Chilgwri. Mae'n bwysig i economi Cymru o ystyried

presenoldeb Parc Diwydiannol Glannau Dyfrdwy a phresenoldeb cyflogwyr allweddol megis Airbus a Toyota a chaiff hyn ei adlewyrchu yn y ffaith fod statws Parth Menter wedi cael ei ddyfarnu yma yn ddiweddar. Mae ardal Glannau Dyfrdwy yn ardal ddatblygedig sy'n cynnwys nifer o aneddiadau ble mae'r A494(T) a'r A548 ynghyd â dwy reilffordd yn croesi, ynghyd ag Aber Afon Ddyfrdwy. Mewn mannau eraill mae'r Sir yn wledig i raddau helaeth o ran ei natur gyda chyfres o drefi marchnad ac aneddiadau llai. Mae yma Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Bryniau Clwyd a Dyffryn Dyfrdwy, sydd yn dirwedd o bwysigrwydd cenedlaethol, a hefyd ceir Aber Afon Ddyfrdwy, sydd yn ardal o bwys ecolegol rhyngwladol. Y cyferbyniad gwych hwn, a natur amrywiol y sir, sy'n gwneud llunio strategaeth ofodol yn dasg heriol.

Mae Cynllun Gofodol Cymru, o ran Gogledd Ddwyrain Cymru, yn dynodi ffin drefol a diwydiannol sy'n cynnwys canolfan Wrecsam-Glannau Dyfrdwy-Caer, y llain arfordirol a'r cefn gwlad. Mae'n dynodi'r elfennau allweddol canlynol er mwyn gwireddu'r weledigaeth ar gyfer Gogledd Ddwyrain Cymru:

- Cryfhau'r canolfannau allweddol a chanolbwyntio yn y mannau hynny ar fuddsoddi mewn cyflogaeth, tai, adwerthu a gwasanaethau hamdden i'r dyfodol. Y tu allan i'r canolfannau hyn, caiff cymunedau cynaliadwy cryf eu meithrin o fewn trefi ar yr arfordir, ar hyd y ffin ac mewn trefi a phentrefi gwledig er mwyn darparu swyddi a gwasanaethau hygyrch lleol ar draws yr ardal
- Datblygu hygyrchedd cynaliadwy rhwng y

canolfannau, y trefi arfordirol a'r trefi gyda'r ffin a rhannau gwledig yr Ardal. Gwella hygyrchedd ar hyd coridorau ffyrdd a rheilffyrdd allweddol er mwyn cynnal twf economaidd a darparu cyfleoedd datblygu i'r gorllewin

- Gwella ansawdd ac amrywiaeth yr economi, gan ganolbwyntio ar weithgynhyrchu a gwasanaethau gwerth uchel, gan gynnwys sector twristiaeth o ansawdd uchel gydol y flwyddyn
- Datblygu, mewn modd strategol y mae ffocws iddo, sgiliau ac addysg y gweithlu presennol a'r gweithlu posibl. Mae'n hanfodol bod plant a phobl ifanc yr Ardal yn datblygu'r addysg sylfaenol, y sgiliau, yr wybodaeth ehangach a'r dyheadau hynny y bydd arnynt eu hangen er mwyn eu galluogi i fanteisio ar gyfleoedd gwaith da a chwrdd ag anghenion cyflogwyr lleol
- Hyrwyddo datblygu cynaliadwy sydd wrth wraidd y strategaeth ac ysgogir hynny'n rhannol gan gyfoeth y dreftadaeth naturiol a'r dreftadaeth adeiledig a geir yn yr ardal. Mae'r angen i warchod a gwella ar hynny o'r pwys mwyaf ynghyd â'r angen i roi sylw i newid yn yr hinsawdd ac ymateb i'r newid hwnnw.

Rôl y Cynllun

Mae angen i'r Cynllun Datblygu Lleol ddarparu ar gyfer anghenion datblygu'r Sir dros gyfnod y Cynllun 15 mlynedd (2015-2030). Rhaid iddo adlewyrchu canllawiau cynllunio cenedlaethol ond hefyd rhaid iddo ystyried anghenion, nodweddion, ac amrywiaeth ardal y Cynllun. Bydd gwahanol syniadau a safbwyntiau ynghlŷn â beth ddylai strategaeth ofodol y Cynllun fod ac felly bydd angen dyfeisio a phrofi cyfres o opsiynau ar gyfer y strategaeth ofodol wrth i'r Cynllun fynd rhagddo.

Dylai'r Cynllun nodi:

- y materion a gafodd eu cyfarch wrth ei baratoi
- gweledigaeth ynghylch yr hyn y mae'n ceisio ei gyflawni
- cyfres o amcanion
- strategaeth ofodol sy'n mynegi'r weledigaeth a'r amcanion yn ddaearyddol
- polisiau strategol ynghylch defnydd tir sy'n amlinellu prif gyfeiriad polisi'r Cynllun
- cynigion ar gyfer defnydd tir sy'n dyrannu tir ar

gyfer datblygu e.e. tai

- polisiau defnydd tir sy'n nodi'r prif gyfyngiadau e.e. rhwystrau glas neu berygl llifogydd
- polisiau defnydd tir ynghlŷn ag amrywiaeth o bynciau sy'n darparu fframwaith i'w ddefnyddio i wneud penderfyniadau ynghlŷn â cheisiadau cynllunio unigol.

Mae Llywodraeth Cymru'n cynghori y 'Dylai'r Cynllun Datblygu Lleol fynd i'r afael â nodweddion, cyfleoedd a materion economaidd, amgylcheddol a chymdeithasol unigryw'r ardal. Dylai fod yn seiliedig ar weledigaeth o'r dyfodol a ddylai fod yn glir, yn realistig ac yn seiliedig ar amcanion a blaenoriaethau'r strategaeth gymunedol/strategaethau cymunedol perthnasol ...'

Mae Llywodraeth Cymru hefyd yn cynghori 'y 'Dylai'r strategaeth nodi'n fras y lleoliadau ar gyfer datblygu, gan gynnwys:

- ardaloedd twf sylweddol, gan gynnwys datblygiadau mawr a strategol unigol sy'n debygol o gael effaith sylweddol ar ardal y cynllun (e.e. ehangiad trefol mawr);*
- lleoliadau ar gyfer mathau penodol o ddatblygiadau sylweddol (e.e. safleoedd tai, hamdden, cyflogaeth a gwastraff); ac*
- ardaloedd o ddal yn ôl ar ddatblygu (e.e. lletemau glas, safleoedd o bwysigrwydd cadwraeth natur)'*

Cynlluniau a Strategaethau Allweddol

Er bod y Cynllun Datblygu Lleol yn Gynllun newydd ar gyfer Sir y Fflint, bydd angen iddo fod wedi ei ddatblygu o fewn fframwaith o gynlluniau, canllawiau a strategaethau sydd eisoes yn bodoli, a bydd y rhain yn cynnwys:

- Cynllun Gofodol Cymru
- Polisi Cynllunio Cymru
- Nodiadau Cyngor Technegol:
- Y Cynllun Datblygu Unedol
- Strategaeth Ofodol Is-ranbarthol Gogledd Ddwyrain Cymru / Gorllewin Swydd Gaer
- Strategaeth Gymunedol Sir y Fflint
- Cynllun Cludiant Rhanbarthol
- Sylfaen tystiolaeth ehangach yn rhyngwladol, yn genedlaethol, yn rhanbarthol ac yn lleol

Mae hefyd angen i'r Cynllun roi sylw:

- i batrwm a ffurf presennol datblygiadau adeiledig
- i ganiatadau cynllunio presennol
- i argaeledd a chynhwysedd isadeiledd
- i gyfyngiadau datblygu megis perygl llifogydd
- i adroddiad Archwiliwr y Cynllun Datblygu Unedol

O ran amcanion Llywodraeth Cymru, mae Polisi Cynllunio Cymru yn cynghori y dylai polisïau, penderfyniadau a chynigion cynllunio (i'r graddau y maent yn berthnasol i strategaeth y Cynllun):

- Hyrwyddo patrymau anheddu sy'n effeithlon o ran adnoddau ac sy'n medru dygymod â newid hinsawdd ac sy'n lleihau faint o dir sy'n cael ei gymryd ac yn lleihau blerdwf trefol, yn enwedig drwy roi blaenoriaeth i aildefnyddio tir ac adeiladau addas a ddatblygwyd o'r blaen lle bynnag y bo modd, gan osgoi datblygu ar safleoedd maes glas
- Lleoli datblygiadau er mwyn lleihau'r galw am deithio, yn enwedig mewn ceir preifat
- Lleihau'r risgiau a berir i ddatblygiadau, neu'r risgiau a berir drwy ddatblygu ar neu ger tir ansefydlog neu dir halogedig a thir sy'n agored i lifogydd (gan gynnwys rheoli a lliniaru canlyniadau newid hinsawdd)
- Chwarae rhan briodol wrth sicrhau y darperir isadeiledd yn sail ffisegol ar gyfer cymunedau cynaliadwy
- Cyfrannu at ddiogelu a gwella'r amgylchedd, er mwyn gwella ansawdd bywyd, a diogelu ecosystemau lleol a byd-eang
- Sicrhau bod yr holl gymunedau lleol – yn rhai trefol a gwledig - yn cael digon o dai o ansawdd da ar gyfer eu hanghenion, gan gynnwys tai fforddiadwy ar gyfer anghenion lleol ac ar gyfer anghenion arbennig lle bo hynny'n briodol, a hynny mewn cymdogaethau diogel
- Hyrwyddo mynediad at gyfleusterau cyflogaeth, siopa, addysg, iechyd, cymunedol, hamdden a chwaraeon a mannau agored a gwyrdd, gan

wneud y mwyaf o gyfleoedd i ddatblygu cymunedau a'r gymdeithas

- Meithrin gwelliannau i gyfleusterau a gwasanaethau cludiant sy'n cynnal neu'n gwella hygyrchedd at wasanaethau a chyfleusterau, sicrhau amcanion cyflogaeth, amcanion economaidd ac amcanion amgylcheddol, a gwella diogelwch ac amwynder
- Meithrin cynhwysiant cymdeithasol drwy sicrhau y manteisir yn llawn ar y cyfleoedd y mae datblygu tir ac adeiladau yn eu cynnig i sicrhau amgylchedd mwy hygyrch i bawb.
- Hyrwyddo cyfleoedd cyflogaeth hirhoedlog, hyblyg, o ansawdd, ac sy'n amgylcheddol gadarn
- Cyfrannu at ddiogelu a, phan fo'n bosibl, gwella iechyd a lles pobl

Mae Polisi Cynllunio Cymru yn cynghori bod angen i gynlluniau datblygu ddarparu fframwaith i ysgogi, i arwain ac i reoli'r newid tuag at gynaliadwyedd. Dylai cynlluniau sicrhau patrwm anheddu cynaliadwy sy'n cwrdd ag anghenion yr economi, yr amgylchedd ac iechyd, tra bônt yn parchu amrywiaeth lleol ac yn diogelu cymeriad a hunaniaeth ddiwylliannol cymunedau. Yn eu polisïau a'u cynigion, mewn perthynas â dyrannu tir, dylai awdurdodau cynllunio lleol:

- hyrwyddo patrymau datblygu cynaliadwy, gan ddynodi tir ac adeiladau a ddatblygwyd eisoes, a dynodi lleoliadau ar gyfer datblygiad dwysedd uwch mewn canolfannau a chroesffyrdd ac yn agos at lwybrau coridor lle mae hygyrchedd ar droed ac ar feic neu wrth ddefnyddio cludiant cyhoeddus yn dda;
- cynnal a gwella pa mor ffyniannus, atyniadol a dichonol yw canol trefi, ardaloedd a phentrefi lleol;
- meithrin dulliau datblygu sy'n cydnabod y ddibyniaeth gilyddol rhwng gwlad a thref, gan wella'r cysylltiadau rhwng ardaloedd trefol a'r ardaloedd gwledig

- o'u cwmpas;
- lleoli datblygiadau fel y gellir eu gwasanaethu'n dda gan yr isadeileddau presennol;
- sicrhau bod datblygiadau'n annog cyfleoedd ar gyfer defnydd masnachol a phreswyl er mwyn cael budd amgylcheddol o gyd-leoli;
- lleoli datblygiadau mewn aneddiadau sy'n gallu dygymod ag effeithiau newid hinsawdd, drwy osgoi ardaloedd lle na ellir rheoli canlyniadau ac effeithiau amgylcheddol mewn modd cynaliadwy. Pan fo datblygiad yn digwydd mewn ardaloedd a pherygl hysbys, dylid sicrhau bod y datblygiad wedi'i gynllunio i fedru dygymod drwy gydol oes y datblygiad;
- sicrhau y rhoddir ystyriaeth i fynd i'r afael ag achosion a chanlyniadau newid hinsawdd wrth leoli datblygiadau newydd

Materion y dylai'r Cynllun roi sylw iddynt

Wrth lunio'r Cynllun Datblygu Lleol, nid yw'n bosibl dechrau â darn glân o bapur oherwydd i ryw raddau bydd y strategaeth yn cael ei llywio gan strategaeth y Cynllun Datblygu Unedol, gan batrwm a ffurf presennol datblygiadau adeiledig, trafndiaeth ac isadeileddau eraill sy'n bodoli eisoes.

Man cychwyn allweddol yw adolygu'r strategaeth a geir o fewn y Cynllun Datblygu Unedol a dysgu gwersi o sut y cafodd ei gweithredu. Ceisiodd y Cynllun Datblygu Unedol gyfeirio datblygiadau ar sail hierarchaeth aneddiadau tair haen, ac roedd gan bob un ohonynt fandiau twf dangosol. Fodd bynnag, o ganlyniad i argymhellion yr Arolygydd ar strategaeth y Cynllun, yn seiliedig ar bryderon nad oedd dosbarthiad gofodol y twf yn canolbwyntio'n ddigonol ar brif drefi, cafodd y dull gweithredu ei addasu yn y cynllun a fabwysiadwyd fel a ganlyn:

- y rhan fwyaf o ddatblygiadau newydd i ddigwydd yn y prif drefi (aneddiadau categori A),
- datblygu mewn pentrefi lled-drefol (aneddiadau categori B) i fod hyd at drothwy twf o 15% (dros gyfnod y Cynllun)

a thros hynny mae'n rhaid cyfiawnhau datblygu ar sail yr angen am dai

- datblygiadau mewn pentrefi bach (aneddiadau categori C) i fod hyd at uchafswm twf o 10% (dros gyfnod y Cynllun) gyda'r holl anheddau yn ateb anghenion lleol sydd wedi eu profi

Mae gweithredu'r Cynllun wedi amlygu nifer o faterion:

- nid yw mwyafrif y datblygiad wedi cael ei ddatblygu mewn aneddiadau categori A
- mae cyfran uwch o ddatblygu wedi cael ei ganiatáu mewn aneddiadau categori B
- roedd datblygiadau wedi eu lledaenu yn rhy wasgaredig ar draws ystod rhy eang o aneddiadau a thrwy hynny methwyd â sicrhau manteision cymunedol a manteisiol o ran isadeiledd
- roedd gormod o aneddiadau yn hierarchaeth yr aneddiadau, ac nid oedd nifer ohonynt yn cyfrannu at Strategaeth y Cynllun
- creu'r disgwyliad y dylai pob anheddiad gyflawni twf
- creu'r disgwyliad fod bandiau twf yn dargedau
- roedd ffiniau aneddiadau wedi eu llunio'n rhy gaeth yn seiliedig ar ddulliau cynlluniau hanesyddol ac nid oeddynt â'u golygon tua'r dyfodol
- mae'r bandiau twf dangosol, na fwriadwyd erioed ond fel canllaw, bellach yn cael eu cymhwyso'n gaeth fel rhan o ddull polisi (HSG3) sydd yn gymhleth ac yn anodd ei weithredu.

Rhoddodd Adroddiad Archwilydd y Cynllun Datblygu Unedol adborth defnyddiol ar nifer o faterion ac ystyriaethau y mae angen i'r Cyngor roi sylw iddynt.

Hierarchaeth Aneddiadau:

3.5.31 'Mewn egwyddor rwyf wedi fy modloni y dylai dosbarthiad gofodol twf fod yn seiliedig ar hierarchaeth aneddiadau ac y dylai fod mwy o dwf yn yr aneddiadau mwyaf. Mae hyn yn unol ag amcanion cynaliadwy sylfaenol y cynllun a'r

amcanion cynaliadwy cenedlaethol. Fodd bynnag, mae gennyf rai amheuon a rhannaf rai, ond nid pob un, o bryderon y rhai sydd wedi gwrthwynebu ynglŷn â manylion y strategaeth’.

Bandiau Twf

3.5.33 ‘...., Nid wyf yn hollol glir ynghylch cyfiawnhad y Cyngor dros ddewis union ganrannau’r bandiau twf ... nid oes gwybodaeth bellach ynglŷn â chynhwysedd aneddiadau unigol i gyfiawnhau’r lefel a bennwyd’.

Ffiniau Aneddiadau

3.5.35. ‘Mewn egwyddor nid oes unrhyw beth o’i le gyda pholisi anheddiadau sy’n seiliedig ar y patrwm anheddu hanesyddol. Fodd bynnag, cafodd y patrwm anheddu hwnnw ei ddatblygu pan oedd llai o symudedd personol a phan oedd amodau economaidd / cymdeithasol yn dra gwahanol. Roedd y ffactorau hyn yn golygu bod pobl yn tueddu i weithio, gorffwys a chwarae yn agos at eu cartrefi ac roedd y cymunedau’n gymharol annibynnol. Mae’r lleihad cynyddol a fu yn y cyfleusterau a’r gwasanaethau sydd i’w cael o fewn aneddiadau gwledig yn tystio i’r ffaith bod pethau wedi newid yn sylweddol’.

i) Anheddiad Gwledig

3.5.36. ‘O ganlyniad nid wyf yn ystyried ei bod yn dderbyniol annog datblygiadau mewn aneddiadau categori C lle mae’r strategaeth yn caniatáu datblygiad o hyd at 10%. Yn ôl y diffiniad, nid yw’r pentrefi wasgaredig hyn mewn lleoliadau cynaliadwy ac mae ganddynt gyfleusterau cyfyngedig dros ben. Nid yw hyrwyddo ehangu aneddiadau o’r fath yn gyson ag egwyddorion cynaliadwy sylfaenol y cynllun. Wedi dweud hynny, rwyf yn sylweddoli efallai y bydd achlysuron lle ceir angen lleol (ni olygaf angen personol) ar gyfer un neu ragor o dai. Gallai fod ar gyfer tai cost isel neu i gartrefu gweithwyr gwledig. Mewn amgylchiadau o’r fath gallai datblygiad ar raddfa fechan o hyd at 10% fod yn dderbyniol ‘.

ii) Ardaloedd Trefol

3.5.37. ‘Gan droi at ddiffinio ffiniau. Mewn rhai achosion mae aneddiadau a oedd unwaith yn endidau ar wahân bellach yn rhan o ardal adeiledig

ddi-dor ac maent yn rhannu cyfleusterau. Fodd bynnag, maent wedi eu dyrannu yn y cynllun fel aneddiadau gwahanol a gallant fod mewn gwahanol categorïau megis Mynydd Isa a Bwcle. Mae hyn yn afresymegol ac yn bwrw golwg yn ôl yn hytrach na throi golygon tua’r dyfodol. Nid yw ffin anheddiad ar gynllun yn diffinio hunaniaeth na chydlyniaid cymuned, bydd hynny’n parhau, er gwaethaf y ffiniau a luniwyd’.

3.5.38. ‘O ran egwyddor mewn amgylchiadau o’r fath rwyf o’r farn y byddai’n well pe bai’r strategaeth ofodol yn rhoi sylw i ardaloedd adeiledig yn ogystal ag aneddiadau hanesyddol. Byddai hyn yn cael gwared ar anghysonderau ymddangosiadol pan fo’r hyn sy’n edrych fel tir hygyrch sy’n agos at gyfleusterau a gwasanaethau’n cael ei eithrio o aneddiadau a’i ddiogelu gan bolisiau cefn gwlad / rhwystrau glas / manau agored. Ni chredaf fod y ddadl bod angen cyfnod o seibiant ar ardal hygyrch y bu datblygu arwyddocaol ynddi yn ddiweddar yn rheswm da dros atal datblygiad os yw’r isadeiledd ar gael neu os gall fod ar gael yn rhwydd. Mae caniatáu ar gyfer twf yn anochel yn arwain at newid’.

Y Cynllun Datblygu Lleol

3.5.40. ‘Bwriad hwn [y Cynllun Datblygu Lleol] yw bod yn broses llawer cyflymach a bydd yn seiliedig ar yr wybodaeth ddiweddaraf gan gynnwys archwiliad trylwyr o gynhwysedd yr anheddiad. O ran dosbarthiad gofodol twf dylai hefyd ystyried yr hyn a ddylai fod mewn anheddiad / ardal adeiledig’.

Yn ei llythyr eglurhaol, mae’r Archwilydd yn crynhoi ei sylwadau ar strategaeth ofodol y Cynllun ac mae hyn yn ffurfio rhan bwysig o’r sylfaen dystiolaeth ar gyfer y Cynllun Datblygu Lleol:

“Mae’r Cyngor wedi cynnal adolygiad o’r rhwystrau gwyrdd ac o ffiniau aneddiadau. Er i mi dderbyn cyffredinolrwydd y rhesymu a gyflwynwyd, mae gen i rai pryderon, er enghraifft bydd y rhan fwyaf o’r datblygu yn digwydd mewn aneddiadau categori A. Yr wyf o’r farn bod yr amser yn prysur agosáu pan fydd angen edrych yn feirniadol ac yn fanwl ar ffiniau manwl a swyddogaeth strategol cefn gwlad mewn rhai ardaloedd. Hyd nes y gellir gwneud hynny fel rhan o broses y Cynllun Datblygu Lleol

rwyf wedi argymhell y dylai dosbarthiad gofodol twf, yn unol ag arweiniad y strategaeth aneddiadau, ganolbwyntio mwy ar y trefi a'r pentrefi mwy a bod twf / datblygiadau newydd yn cael eu cyfyngu'n arw yn y pentrefi lleiaf eu maint a'r lleiaf hygyrch ac yng nghefn gwlad agored'.

Wrth lunio opsiynau gofodol ar gyfer y Cynllun Datblygu Lleol mae nifer o ystyriaethau allweddol:

- yr angen i droi golygon tua'r dyfodol a chymryd golwg tymor hir o leoliadau cynaliadwy ar gyfer datblygu i'r dyfodol
- yr angen i symud oddi wrth ddynodi aneddiadau unigol yn nhermau cynllunio, gan gydnabod ardaloedd trefol cynaliadwy a grwpio aneddiadau
- yr angen i ddeall ymhle mae cynhwysedd isadeiledd neu ymhle i wneud gwelliannau
- yr angen i ddeall ymhle mae dichon datblygu er mwyn cyflawni datblygiad ar lawr daear, a chyfrannu tuag at fuddion isadeiledd a buddion cymunedol.
- Penderfynu ar natur a maint y datblygiadau a geisir yn y Cynllun
- I ba raddau y dylai ffactorau lleoliadol penodol, megis y potensial ar gyfer datblygu o fewn coridorau a chanolfannau trafndiaeth cynaliadwy, neu leoli datblygiadau'n agos at ganolfannau cyflogaeth, ddylanwadu ar ddynodi dewisiadau gofodol
- I ba raddau y gall ardaloedd a phentrefi gwledig ddarparu ar gyfer twf mewn modd cynaliadwy.
- yr angen i'r strategaeth fod â digon o hyblygrwydd i allu gwrthsefyll newidiadau wrth fynd yn ei blaen i gael ei mabwysiadu

Mae enghreifftiau o'r dewisiadau o ran y strategaeth ofodol, y bydd angen mynd i'r afael â nhw fel rhan o'r gwaith o baratoi Cynllun, yn cynnwys:

- **Dosbarthiad cynaliadwy** – datblygu hierarchaeth aneddiadau sy'n caniatáu ar gyfer dosbarthu datblygiadau'n gyfrannol yn seiliedig ar egwyddorion cynaliadwyedd
- **Twf trefol wedi'i gyfeirio** – cyfeirio'r rhan fwyaf o ddatblygiadau i ganolfannau trefol sydd â'r cynhwysedd a'r isadeiledd i ymdopi a

datblygiadau

- **Setliad Newydd** – adnabod anheddiad newydd yn seiliedig ar y coridor trafndiaeth cynaliadwy
- **Gwasgariad** – dosbarthu datblygiadau'n gyfartal mewn aneddiadau ledled y Sir
- **Strategaeth Cynllun Datblygu Unedol** – ailadrodd strategaeth a hierarchaeth aneddiadau'r Cynllun Datblygu Unedol
- **Dim strategaeth** – byddai penderfyniadau ynglŷn â datblygiadau newydd yn cael eu gwneud ar sail ad hoc yn ôl eu rhinweddau unigol
- **Arweiniad y Farchnad** – dull gweithredu'r farchnad rydd lle byddai datblygu yn digwydd yn yr ardaloedd hynny o'r Sir lle mae'r mwyaf o ddichonoldeb

Polisïau / Cynigion Defnydd Tir Posibl

O fewn y Cynllun Datblygu Unedol caiff y strategaeth ei mynegi yn nhermau themâu'r strategaeth, gweledigaeth, amcanion strategol ac amcanion swyddogaethol a chaiff y rhain wedyn eu mynegi'n ofodol. Yna caiff y strategaeth ei throsi'n bolisïau strategol Rhan I ac yn bolisïau manwl Rhan II. Fel rhan o'r Cynllun Datblygu Lleol, ystyrir y gellir datblygu dull gweithredu mwy strwythuredig a symlach sy'n cynnwys gweledigaeth, un set o amcanion a set o bolisïau strategol. Mae'n debygol y bydd y polisïau strategol hyn yn amlinellu:

- Dosbarthiad gofodol eang twf
- Dyraniadau allweddol / meysydd twf