Rhaglen Gyflawn

Gwasanaeth Democrataidd
Swyddfa'r Cyngor
CAERNARFON
Gwynedd
LL55 1SH

Cyfarfod

PWYLLGOR POLISI CYNLLUNIO AR Y CYD

Dyddiad ac Amser

10.00 y.b., DYDD GWENER, 20FED MAWRTH, 2020

Lleoliad

Ystafell Glyder Fawr, Swyddfeydd y Cyngor,

Penrallt, Caernarfon, Gwynedd. LL55 1BN

Pwynt Cyswllt

Rebeca Jones

01286 679890

polisicynllunio@gwynedd.llyw.cymru

(Dosbarthwyd Dydd Iau, 12 Mawrth 2020)

PWYLLGOR POLISI CYNLLUNIO AR Y CYD

AELODAETH

<u>Gwynedd</u>

Y Cynghorwyr

Anne Lloyd Jones,

Berwyn Parry Jones, Gareth Griffith, Gareth A Roberts,

John Pughe Roberts,

Paul Rowlinson, Owain Williams

<u>Ynys Môn</u>

Y Cynghorwyr

Richard Dew, John Griffith,

Kenneth P Hughes, Richard O. Jones, Bryan Owen,

Nicola Roberts, Robin Williams

RHAGLEN

1. YMDDIHEURIADAU

I dderbyn unrhyw ymddiheuriadau am absenoldeb

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL

I dderbyn unrhyw ddatganiad o fuddiant personol

3. MATERION BRYS

Nodi unrhyw eitemau sy'n fater brys ym marn y cadeirydd fel y gellir eu hystyried.

4. COFNODION 4 - 6

Bydd y Cadeirydd yn cynnig y dylid llofnodi cofnodion cyfarfod o'r pwyllgor hwn a gynhaliwyd 30 o Fedi 2019 fel rhai cywir

5. CANLLAW CYNLLUNIO ATODOL (CCA) (FERSIWN DRAFFT YNGYNGHORI): CYFLEUSTERAU A LLETY I DWRISTIAID 7 - 68

Cyflwyno adroddiad gan Heledd Jones (Arweinydd Tîm) Gwasanaeth Polisi Cynllunio ar y Cyd

6. CANLLAW CYNLLUNIO ATODOL (CCA) (FERSIWN DRAFFT YMGYNGHORI): NEWID DEFNYDD CYFLEUSTERAU A GWASANAETHAU CYMUNEDOL, SAFLEOEDD CYFLOGAETH AC UNEDAU MANWERTHU 69 - 96

Cyflwyno adroddiad gan Heledd Jones (Arweinydd Tîm) Gwasanaeth Polisi Cynllunio ar y Cyd

DRAFT

CYNLLUN DATBLYGU LLEOL AR Y CYD

Pwyllgor Polisi Cynllunio ar y Cyd

10:00 y.b. 30 Medi 2019

Siambr Hywel Dda, Swyddfeydd Cyngor Gwynedd, Caernarfon

Presennol:

Cyngor Sir Ynys Môn
Cyng. Richard Dew
Cyng. John Griffith
Cyng. Kenneth P Hughes
Cyng. Robin Williams

Cyngor Gwynedd
Cyng. Gareth Griffith
Cyng. Gareth A Roberts
Cyng. Paul Rowlinson
Cyng. Owain Williams

Swyddogion:

Gareth Jones	Prif Swyddog Cynllunio (CG)
Dewi Francis Jones	Prif Swyddog Cynllunio (CSYM)
Rhun ap Gareth	Uwch Gyfreithiwr (CG)
Rebeca Jones	Rheolwr UPCC – (UPCC)
Linda Lee	Uwch Swyddog Cynllunio (UPCC)

Ymddiheuriadau:

Cyng. Anne Lloyd Jones (CG)
Cyng. Berwyn Parry Jones (CG)
Cyng. John Pughe Roberts (CG)
Cyng. Bryan Owen (CSYM)

1. YMDDIHEURIADAU

Ymddiheuriadau fel y nodwyd uchod

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL

Ni dderbyniwyd unrhyw ddatganiad o fuddiant personol

3. MATERION BRYS

Ni dderbyniwyd unrhyw faterion brys.

4. COFNODION

Derbyniwyd cofnodion Pwyllgor a gynhaliwyd ar 6 Medi 2019 fel y rhai cywir.

5. ADRODDIAD MONITRO BLYNYDDOL (AMB)

Cyflwyniad gan Rebeca Jones ar AMB y Cynllun Datblygu ar y Cyd. Amlinellodd Rebeca bwrpas yr AMB ac eglurodd bod yr AMB yn cynnwys 69 o ddangosyddion sydd yn rhoi trosolwg o berfformiad y cynllun. Darparwyd dadansoddiad o berfformiad y dangosyddion ac amlygir unrhyw weithred a godwyd yn dilyn y dadansoddiad.

Fel rhan o'r adroddiad fe gyflwynodd Rebeca sylwadau'r Pwyllgor Craffu Cymunedau ar yr AMB a gafodd ei gyflwyno yng nghyfarfod Pwyllgor Craffu Cymunedau ar y 26 Medi 2019.

Materion a godwyd:

- Cafodd trafodaeth am 1 ddangosydd sydd wedi cael ei farcio yn goch, sef caniatáu trosi uned i dŷ mewn parth perygl llifogydd.
- Adnabyddodd cynghorwr wall yn ambell i air Cymraeg yn y ddogfen.
- Gofynnir am ddadansoddiad o apeliadau dros gyfnod y cynllun hyd yn hyn.
- Cododd cwestiwn am gyfnod caniatâd cynllunio Wylfa Newydd a faint o arian cyhoeddus sydd wedi ei wario ar ddatblygiad arfaethedig Wylfa Newydd a'i ddatblygiadau cysylltiedig hyd yn hyn.

Ymateb:

- Cytuno i newid y Gymraeg
- Cytuno i yrru tabl sydd wedi ei greu yn rhoi trosolwg/dadansoddiad o'r apeliadau
- Eglurodd os bydd Wylfa Newydd yn cael caniatâd bydd y cyfnod yr un peth ac unrhyw ganiatâd arall. O ran faint o arian sydd wedi ei wario nid ydy hyn yn berthnasol i'r adroddiad sy'n cael ei gyflwyno.

<u>Penderfyniad</u> – Derbyn yr argymhelliad i dderbyn yr Adroddiad Monitro Blynyddol.

6. ARGYMHELLION PWYLLGOR CRAFFU CYMUNEDAU – CYNLLUNIO A'R IAITH GYMRAEG

Cyflwyniad gan Gareth Jones yn cynnig ymateb i'r argymhellion yn deillio allan o adroddiad yr ymchwiliad Craffu ar Gynllunio a'r Iaith Cymraeg a gafodd ei gyflwyno yng nghyfarfod Pwyllgor Craffu Cymunedau ar y 4 Gorffennaf 2019. Rhoddwyd cefndir i'r ymchwiliad craffu ac eglurodd Gareth fod y Pwyllgor Craffu Cymunedau hefo 5 argymhelliad ychwanegol i'w roi i'r Pwyllgor Polisi ar y Cyd.

Materion a godwyd:

- Gofynnir cwestiwn am apêl aflwyddiannus ar ddatblygiad tai ym Mangor. Pwy o'r Arolygaeth sy'n gwneud y penderfyniad ac os oes ffordd i'r Cynghorau cwestiynu'r penderfyniadau apeliadau?
- Cododd pryder am yr effaith gronnol ar yr Iaith Gymraeg gyda'r datblygiadau tai ym Mangor.

Ymateb:

- Yr Arolygydd Cynllunio sydd wedi ei benodi i glywed yr apêl sy'n gwneud y penderfyniad drwy ddefnyddio'r polisïau o Gynllun Datblygu cyfredol. Eglurwyd fod y sefyllfa gyda'r apêl yn ymwneud a chodi 366 o dai ym Mhenyffridd, Bangor yn sefyllfa unigryw. Roedd y tir wedi ei ddynodi ar gyfer tai yn yr hen Gynllun Datblygu Unedol (Gwynedd) pan gyflwynwyd y cais, ond pan benderfynwyd yr apêl roedd y cyd-destun polisi cynllunio wedi newid gyda'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd wedi disodli'r hen Gynllunio Datblygu Unedol. Roedd y strategaeth tai yn Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn hollol wahanol ac nid oedd safle Penyffridd wedi ei ddynodi ar gyfer tai gyda llawer o'r safle erbyn hyn wedi ei leoli tu allan i'r ffin datblygu. Ar ben hyn roedd y Cynllun yn cyflwyno polisi PS1 oedd yn ymwneud a sut i roi ystyriaeth i'r iaith Gymraeg gyda datblygiadau perthnasol. Gwrthodwyd yr apêl ar sail diffyg tystiolaeth ynglŷn a'r effaith ar iaith Gymraeg ac am nad oedd y datblygiad yn cydfynd a'r polisïau tai perthnasol. Hwn yn benderfyniad arwyddocaol o ran y defnydd o bolisi PS1 a cadernid strategaeth y Cynllun.
- Eglurodd bod Bangor hefo rôl isranbarthol yn ardal y Cynllun felly fan hyn a bod yna dystiolaeth o'r angen am dai, ond bod y strategaeth tai o ran Bangor wedi symud i ffwrdd o ddynodi datblygiadau mawr ar un neu ddau o safleoedd. Nodwyd hefyd fod y Canllaw Cynllunio Atodol, Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy, sydd wedi ei fabwysiadu'n ddiweddar yn rhoi arweiniad manwl i sicrhau ystyriaeth briodol o'r iaith Gymraeg pan yn berthnasol.

<u>Penderfyniad</u> - Derbyn yr argymhelliad i dderbyn ymateb i argymhellion yn deillio allan o adroddiad yr ymchwiliad Craffu ar Gynllunio a'r Iaith Gymraeg.

DRAFT

EITEM 5

CYFARFOD	**Pwyllgor Polisi Cynllunio ar y Cyd**
DYDDIAD	**20 Mawrth 2020**
ENW	**Canllaw Cynllunio Atodol – Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid**
PWRPAS	**Ystyried y Canllaw Cynllunio Atodol Drafft ymgynghorol a welir yn Atodiad 1 a chael penderfyniad i gyhoeddi ar gyfer ymgynghoriad cyhoeddus.**
ARGYMHELLIAD	**Cymeradwyo cyhoeddi'r Canllawiau Cynllunio Atodol canlynol ar gyfer ymgynghoriad cyhoeddus:** **i. Canllaw Cynllunio Atodol: Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid**
AWDUR	**Heledd Jones, Arweinydd Tîm, Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn**

1. Cefndir

1.1 Mae'r Awdurdodau Cynllunio wedi ymrwymo i baratoi ystod o Ganllawiau Cynllunio Atodol i gefnogi'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Mae'r adroddiad yma yn cyflwyno fersiwn drafft ymgynghorol o'r Canllaw Cynllunio Atodol Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid ynghyd a gwybodaeth am y camau nesaf a'r amserlen.

2. Pwrpas Canllawiau Cynllunio Atodol

2.1 Cynhyrchir Canllawiau Cynllunio Atodol i roi manylion pellach ar bolisïau penodol yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Mae Canllawiau Cynllunio Atodol yn helpu i sicrhau y caiff polisïau eu deall yn well, eu gweithredu'n fwy effeithlon a'u gweithredu mewn ffordd gyson.

2.2 Wrth baratoi'r Canllawiau newydd yma mae'n bwysig cadw mewn cof bod rhaid i'r Canllawiau fod yn gyson efo'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd a pholisi cynllunio cenedlaethol. Ni ddylai unrhyw Ganllaw gynnwys polisïau newydd na newid polisïau cyfredol.

2.3 Ar sail yr uchod, dim ond polisïau a chynigion y Cynllun sydd â statws arbennig (blaenoriaeth) wrth wneud penderfyniadau ynglŷn â cheisiadau cynllunio. Fodd bynnag, ar ôl iddynt gael eu mabwysiadu, a chyn belled eu bod wedi bod yn destun ymgynghoriad cyhoeddus a chael eu mabwysiadu gan yr Awdurdodau, bydd y Canllawiau yn cael eu defnyddio fel ystyriaeth berthnasol wrth ddod i benderfyniadau ynglŷn â cheisiadau cynllunio perthnasol.

3. Y broses hyd yma

3.1 Cymeradwywyd fersiwn drafft o'r CCA (Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid) gan y Pwyllgor Polisi Cynllunio ar y Cyd ar 26 Ebrill, 2018. Paratowyd y drafft hwn mewn ymgynghoriad â swyddogion o Adain Rheolaeth Datblygu ac Adain Twristiaeth y ddau Awdurdod. Cyhoeddwyd y Canllaw

Cynllunio Atodol ar gyfer ymgynghoriad cyhoeddus o chwe wythnos yn unol â'r cynllun ymgynghoriad cyhoeddus.

3.2 Ar ôl rhoddi ystyriaeth fanwl i'r holl sylwadau a dderbyniwyd a'r newidiadau a fyddai'n angenrheidiol i'r Canllaw er mwyn ymateb i'r sylwadau hynny penderfynodd y Pwyllgor Polisi Cynllunio ar y Cyd (Tachwedd 2018) fod angen gwneud diwygiadau pellach i'r Canllaw a olygai'r angen i ail-ymgynghori ar y newidiadau hynny. Roedd y diwygiadau yn benodol ymwneud a:-

i.) Sut i ddiffinio gormodedd o lety hunanwasanaeth
ii.) Sut i ddelio gyda cheisiadau ar gyfer newid defnydd a cholli gwestai.

3.3 Yn ystod cyfarfod o'r Panel Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd a gynhaliwyd ar 22 Mawrth, 2019 fe gyflwynwyd yr Adroddiad Ymgynghori a oedd yn dilyn yr ymgynghoriad pellach hwn, gan nodi na fyddai angen gwneud unrhyw ddiwygiad pellach i'r Canllaw yn sgil y sylwadau a dderbyniwyd yn ystod y cyfnod ymgynghori pellach ac yn gofyn am yr hawl i gyflwyno'r Canllaw i gyfarfod o'r Pwyllgor Polisi Cynllunio ar y Cyd ar gyfer ei fabwysiadu.

3.4 Ers cynnal cyfarfod o'r Panel Polisi Cynllunio ar y Cyd (Mawrth, 2019) fe gyflwynwyd y Canllaw i Bwyllgor Craffu Cymunedau Cyngor Gwynedd ar 4 Ebrill, 2019. Yn sgil y drafodaeth a gafwyd yn ystod y cyfarfod yma ystyrir yn briodol gwneud man ddiwygiad i eiriad y Canllaw. Ymhellach mae dyfarniadau apeliadau diweddar sydd yn ymwneud a'r ystyriaethau yn gysylltiedig â asesu 'gorddarpariaeth' o lety gwyliau wedi amlygu'r angen i wneud diwygiad pellach i'r Canllaw.

3.5 Cyflwynwyd fersiwn drafft ymgynghorol o'r Canllaw i'r Panel Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ar 24 Ionawr 2020. Penderfynwyd cymeradwyo'r fersiwn drafft ymgynghorol i'w gyflwyno i gyfarfod o'r Pwyllgor Polisi Cynllunio ar y Cyd yn ddarostyngedig i wneud man ddiwygiadau i eiriad y Canllaw. Roedd y diwygiadau hynny fel a chanlyn:-

- Ym mhara 4.6.6 (pwynt 2) tynnu'r gair 'lleol' a chynnwys cyfeiriad at adeiladau rhestredig.
- Ym mhara 4.6.6 (pwynt 1) cynnwys cyfeiriad tuag at Nodyn Cyngor Technegol 6 wrth gyfeirio at 'mentrau gwledig'.
- Diwygio'r geiriad er mwyn sicrhau eglurder ynglŷn â sut fydd y niferoedd o lety gwyliau yn cael ei gyfrifo (para 4.6.5, pwynt bwled 6). Hynny yw, a oes angen ystyried ffigwr y ddarpariaeth o lety gwyliau presennol wrth gyfrifo'r nifer o lety gwyliau sydd o fewn ardal y Cyngor Cymuned/Tref/Dinas berthnasol.

4. Camau nesaf a'r amserlen

4..1 Mae'r tabl canlynol yn cofnodi'r camau nesaf a'r amserlen ddangosol ar gyfer cyflawni'r camau. Mae'r amserlen derfynol yn dibynnu ar nifer y sylwadau a dderbynnir yn ystod y cyfnod ymgynghori cyhoeddus a'r materion a godir yn y sylwadau hynny. Bydd adroddiad i gyfarfod y Panel Cynllun Datblygu Lleol ar ôl diwedd y cyfnod ymgynghori cyhoeddus yn rhoi diweddariad, gan gynnwys rhoi amserlen derfynol.

Gweithred	Pryd?
Cynnal ymgynghoriad cyhoeddus 6 wythnos.	Ebrill – Mai, 2020
Panel Polisi Cynllunio ar y Cyd – ystyried:	Mehefin, 2020

i. Sylwadau a dderbyniwyd yn ystod y cyfnod ymgynghori cyhoeddus. ii. Newidiadau a gynigir i eiriad y Canllaw.	
Pwyllgor Polisi Cynllunio ar y Cyd – ystyried: i. Sylwadau a dderbyniwyd yn ystod y cyfnod ymgynghori cyhoeddus. ii. Newidiadau a gynigir i eiriad y Canllaw. iii. Mabwysiadu'r Canllaw.	Gorffennaf, 2020
Defnyddio'r Canllaw mabwysiedig fel ystyriaeth gynllunio berthnasol	Gorffennaf 2020 ymlaen.

5. Argymhelliad

5.1 Bod y Pwyllgor Polisi Cynllunio ar y Cyd yn cymeradwyo'r diwygiadau a gynigir i'r Canllaw Cynllunio Atodol drafft (wedi ei dangos mewn ysgrifen fras ac wedi ei danlinellu yn rhan 4.6 a phara 6.2.1) ac yn cymeradwyo cyhoeddi'r Canllaw Cynllunio Atodol ar gyfer cyfnod ymgynghori cyhoeddus sydd yn benodol berthnasol i'r diwygiadau hynny.

CANLLAW CYNLLUNIO ATODOL

DRAFFT YMGYNGHORI

CYFLEUSTERAU A LLETY I DWRISTIAID

DRAFFT

MAWRTH 2020

CYNLLUN DATBLYGU LLEOL AR Y CYD YNYS MÔN A GWYNEDD

Cynnwys

1.0 Cyflwyniad a Phwrpas y Canllawiau Cynllunio Atodol 4
1.1 Pwrpas 4
1.2 Cyflwyniad 5
2.0 Cyd-destun Polisi Cynllunio 6
2.1 Polisi Cynllunio Cenedlaethol 6
2.2 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd 6
3.0 Twristiaeth - Ystyriaethau Cynllunio Trosfwaol 8
3.1 Datblygiad Ansawdd Uchel 8
3.2 Ystyriaethau Tirwedd/Amgylcheddol 9
3.3 Ystyriaethau Iaith Gymraeg 11
4.0 Llety Gwyliau Gwasanaeth a Hunan-wasanaeth Parhaol 12
4.1 Math o unedau 12
4.2 Graddfa'r datblygiad 12
4.3 Trosi adeiladau presennol 13
4.4 Tir addas a ddatblygwyd o'r blaen 14
4.5 Estyniadau i ddatblygiadau busnes llety gwyliau parhaol presennol 15
4.6 Cyflenwad presennol / Gorddarpariaeth o ddatblygiadau gwyliau hunan-arlwyo parhaol 15
4.7 Ceisiadau i ddileu Amodau Deiliadaeth 18
4.8 Newid Defnydd Gwestai Presennol 19
5.0 Safleoedd Carafanau Sefydlog, Sialé a Llety Gwersylla Amgen Parhaol 20
5.1 Math o Unedau 20
5.2 Datblygiadau ar wahân 20
5.3 Dwysâd arwyddocaol 20
5.4 Ardaloedd Rheoli Newid Arfordirol 21
5.5 Defnyddio carafanau sefydlog a siales er dibenion preswyl 22
6.0 Carafanau Teithiol, Gwersylla a Llety Gwersylla Amgen Dros Dro 24
6.1 Math o Unedau 24
6.2 Ystyriaethau tirwedd 24
6.3 Ystyriaethau priffyrdd 25
6.4 Cyfnodau Gweithredu 25
6.5 Cyfleusterau ategol 25
6.6 Gor-ddefnydd o leiniau caled a nodweddion gwneud 26
7.0 Amodau Deiliadaeth 27
8.0 Atyniadau a Chyfleusterau i Ymwelwyr 28
8.1 Lleoliad y Datblygiad 28
9.0 Gwybodaeth Bellach a Chysylltiadau 29
Atodiad 1 – Polisïau CDLl ar y Cyd Perthnasol12 30
POLISI STRATEGOL PS 1: YR IAITH GYMRAEG A DIWYLLIANT 30
POLISI STRATEGOL PS 5: DATBLYGU CYNALIADWY 30

DRAFT

POLISI PCYFF 2: MEINI PRAWF DATBLYGU 31
POLISI PCYFF 3: DYLUNIO A SIAPIO LLE 32
POLISI PCYFF 4: DYLUNIO A THIRWEDDU 33
POLISI ARNA 1: ARDAL RHEOLI NEWID ARFORDIROL 33
POLISI TWR 1: ATYNIADAU A CHYFLEUSTERAU YMWELWYR 35
POLISI TWR 2: LLETY GWYLIAU 36
POLISI TWR 3: SAFLEOEDD CARAFANAU SEFYDLOG A SIALÉ A LLETY GWERSYLLA AMGEN PARHAOL 36
POLISI TWR 4: DEILIADAETH GWYLIAU 37
POLISI TAI 14: DEFNYDD PRESWYL O GARAFANAU 38
POLISI TWR 5: SAFLEOEDD CARAFANAU TEITHIOL, GWERSYLLA A LLETY GWERSYLLA AMGEN DROS DRO 39
Atodiad 2 - Enghraifft Ffeil Casglwyr LANDMAP (paragraff 3.6.2) 41
Atodiad 3 - Mapiau Sensitifrwydd a Chapasiti (paragraff 5.3.3) 43
Atodiad 4 Templed Cynllun Busnes (paragraff 4.6.8) 52
Atodiad 5 - Ardaloedd Rheoli Newid Arfordirol (rhan 5.4) 55

DRAFFT

1.0 Cyflwyniad a Phwrpas y Canllawiau Cynllunio Atodol

1.1 Pwrpas

1.1.1 Pwrpas y Canllawiau hyn yw:

- cynorthwyo'r cyhoedd a'u hasiantau i baratoi ceisiadau cynllunio a'u harwain mewn trafodaethau â swyddogion cyn cyflwyno ceisiadau cynllunio,
- cynorthwyo swyddogion i asesu ceisiadau cynllunio, a swyddogion a chynghorwyr i wneud penderfyniadau ynghylch ceisiadau cynllunio, a
- chynorthwyo Arolygwyr Cynllunio i wneud penderfyniadau ar apeliadau.

1.1.2 Y nod gyffredinol yw gwella ansawdd datblygiadau newydd a hwyluso ffordd gyson a thryloyw o wneud penderfyniadau.

Y Cyd-destun Polisi

<u>Y Cynllun Datblygu Lleol</u>

1.1.3 Dan ddeddfwriaeth gynllunio, mae'r polisïau cynllunio ar gyfer pob ardal wedi'u cynnwys yn y 'cynllun datblygu'. Mabwysiadwyd Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn ar 31 Gorffennaf 2017. Mae'n ymwneud ag ardal Awdurdod Cynllunio Gwynedd a Môn.

1.1.4 Mae'r Cynllun yn darparu polisïau amrywiol ynghyd â dyraniadau ar gyfer y prif ddefnyddiau tir, megis tai, cyflogaeth a manwerthu; bydd yn cynorthwyo i siapio dyfodol ardal y Cynllun yn ffisegol ac yn amgylcheddol, a bydd hefyd yn dylanwadu arno yn economaidd, yn gymdeithasol ac yn ddiwylliannol. Felly, mae'r Cynllun yn ceisio:

- arwain yr Awdurdodau Cynllunio Lleol i wneud penderfyniadau rhesymegol a chyson ar geisiadau cynllunio drwy ddarparu fframwaith polisi sy'n gyson â pholisi cenedlaethol; ac
- arwain datblygiadau i ardaloedd addas yn ystod y cyfnod hyd at 2026.

<u>Yr angen am Ganllawiau Cynllunio Atodol</u>

1.1.5 Er bod y Cynllun yn cynnwys polisïau sy'n galluogi'r Awdurdod Cynllunio Lleol i wneud penderfyniadau cyson a thryloyw ar geisiadau datblygu, ni all ddarparu'r holl gyngor manwl sydd ei angen ar swyddogion a darpar-ymgeiswyr i lywio cynigion yn lleol. Er mwyn darparu'r cyngor manwl hwn, mae'r Cynghorau'n darparu amrediad o Ganllawiau Cynllunio Atodol i gefnogi'r Cynllun fydd yn darparu canllawiau mwy manwl ar amrediad o bynciau a materion i gynorthwyo i ddadansoddi neu weithredu polisïau a chynigion y Polisi.

Statws y Canllawiau Cynllunio Atodol

1.1.6 Efallai yr ystyrir Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) yn ystyriaethau cynllunio perthnasol yn ystod y broses o asesu a gwneud penderfyniadau ar geisiadau cynllunio. Bydd Llywodraeth Cymru a'r Arolygiaeth Gynllunio yn rhoi pwys sylweddol ar ganllawiau cynllunio atodol sy'n deillio o gynllun datblygu ac sy'n gyson ag ef. Nid yw'r CCA yn cyflwyno unrhyw bolisïau cynllunio newydd.

1.1.7 Yn unol â chyngor Llywodraeth Cymru, mae'r CCA wedi bod yn destun ymgynghoriad cyhoeddus a phenderfyniad i fabwysiadu'r Pwyllgor Polisi Cynllunio ar y Cyd ar ran y Cynghorau. Cymeradwywyd fersiwn drafft o'r CCA hwn am ymgynghoriad cyhoeddus

ar *dyddiad* gan *enw Pwyllgor*. Bu'r canllaw cynllunio atodol hwn yn destun ymarferiad ymgynghoriad cyhoeddus rhwng *dyddiad* . Ystyriwyd y sylwadau a gyflwynwyd i'r Cynghorau a, ble bo'n briodol, mae newidiadau priodol wedi'u cynnwys yn y drafft terfynol a gymeradwywyd gan y *Pwyllgor Polisi Cynllunio ar y Cyd* ar *ddyddiad* i'w ddefnyddio fel ystyriaeth berthnasol wrth asesu a gwneud penderfyniad ar geisiadau cynllunio ac apeliadau. Gweler crynodeb o'r sylwadau ac ymateb y Cynghorau yn *Atodiad neu leoliad yr adroddiad Pwyllgor.*

O ganlyniad felly, dylid rhoi pwys sylweddol i'r ddogfen hon fel ystyriaeth gynllunio berthnasol.

1.2 Cyflwyniad

1.2.1 Mae'r CCA hwn yn ymdrin â phob ffurf a graddfa llety gwyliau ac atyniadau dwristiaeth. Mae twristiaeth yn sector deinamig ac yn newid yn barhaus. Mae'n chwarae rhan sylweddol yn economi ardal y cynllun. Mae'r economi ymwelwyr yn darparu swyddi, gwasanaethau a chyfleusterau sy'n hanfodol i lesiant a mwynhad cymunedau lleol a thrigolion yn ardal y cynllun. Gweler pwysigrwydd twristiaeth yn y tabl[1] isod:

2017	Gwynedd*	Ynys Môn
Cyfanswm effaith economaidd twristiaeth	£1.06 biliwn	£304.23 miliwn
Cyfanswm niferoedd ymwelwyr (miliynau)	7.28	1.71
Nifer yr ymwelwyr sy'n aros (miliynau)	3.53	1.03
Nifer yr ymwelwyr dydd (miliynau)	3.75	0.68
Nifer yr FTE [2] swyddi a gefnogir gan wariant twristiaeth	15,601	4,102

*yn cynnwys Parc Cenedlaethol Eryri

1.2.2 Mae Ynys Môn a Gwynedd yn elwa o asedau naturiol a diwylliannol eang sy'n gynnig potensial sylweddol i drigolion ac ymwelwyr eu mwynhau. Fodd bynnag, gall datblygiadau twristiaeth newydd gael effaith negyddol ar yr amgylchedd a chymunedau lleol os ydynt wedi'u datblygu'n ansensitif neu wedi'u lleoli'n amhriodol.

1.2.2 Mae Cyngor Gwynedd a Chyngor Sir Ynys Môn wedi ymrwymo i egwyddorion cynaliadwyedd ac mae datblygiad cynaliadwyedd wrth graidd y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn cydnabod y dylai pob datblygiad yn ardal y cynllun ymgorffori'r egwyddorion hyn, gan gydbwyso'r angen i gefnogi'r economi wledig, tra'n cynnal a chyfoethogi ansawdd amgylcheddol, cymdeithasol a diwylliannol ardal y cynllun. Gweler polisi PS 5 Datblygiad Cynaliadwy yn Atodiad 1.

DRAFT

1 Adroddiad STEAM 2017
2 FTE = Cyfwerth ag Amser Llawn

2.0 Cyd-destun Polisi Cynllunio

2.1 Polisi Cynllunio Cenedlaethol

2.1.1 Mae canllaw polisi cynllunio cenedlaethol ar dwristiaeth wedi'u nodi ym Pholisi Cynllunio Cymru (PCC, Rhifyn 10, Rhagfyr 2018) ac yn adnabod ei fod yn cynnwys pob math o weithgareddau, cyfleusterau a mathau o ddatblygiad, ac mae'n hollbwysig i ffyniant economaidd ac i greu swyddi mewn sawl rhan o Gymru ac hefyd yn adnabod bod twristiaeth yn gallu bod yn gatalydd ar gyfer adfywio, gwella'r amgylchedd adeiledig a diogelu'r amgylchedd (5.5.1).

2.1.2 Mae'n cydnabod mewn ardaloedd gwledig bod datblygiadau sy'n ymwneud â thwristiaeth yn elfen hanfodol er mwyn darparu economi iach ac amrywiol. Dylai datblygiadau twristiaeth newydd fod yn sympathetig o ran ei natur a'i raddfa i'r amgylchedd lleol (5.5.3). Mae hefyd yn cydnabod efallai bod angen cyfyngu ar ddatblygiadau newydd i osgoi difrod i'r amgylchedd neu i amwynder pobl leol ac ymwelwyr (5.5.2).

2.1.3 Mae canllawiau pellach wedi'u cynnwys yn Nodiadau Cyngor Technegol (NCT) NCT13: Twristiaeth (1997) sy'n darparu cyngor ar ddatblygiadau gwesty, carafanau sefydlog a theithiol ac amodau meddiannaeth dymhorol. Mae NCT6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (2010) yn cynnwys cyngor megis lleoliad y datblygiad a throsi adeiladau er defnydd gwyliau.

2.2 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

2.2.1 Mabwysiadwyd Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLl ar y Cyd) Ynys Môn a Gwynedd ar 31 Gorffennaf 2017 ac mae'n darparu fframwaith polisi cynllunio ar gyfer y CCA hwn. Mae rôl bwysig twristiaeth yn ardal y cynllun wedi'i adlewyrchu yn y CDLl ar y Cyd sy'n ceisio cefnogi a galluogi datblygiad twristiaeth wrth sicrhau ar yr un pryd fod yr amgylchedd naturiol ac adeiledig yn cael eu cynnal a'u cyfoethogi.

2.2.2 Y polisi strategol trosfwaol ar gyfer twristiaeth yn y CDLl ar y Cyd yw polisi PS14: Yr Economi Ymwelwyr fel y'i nodir isod:

POLISI STRATEGOL PS14: YR ECONOMI YMWELWYR

Wrth sicrhau cysondeb â'r economi leol a chymunedau lleol a sicrhau bod yr amgylchedd naturiol, adeiledig a hanesyddol yn cael ei gwarchod, bydd y Cynghorau'n cefnogi datblygu diwydiant twristiaeth leol fydd yn fwrlwm trwy gydol y flwyddyn drwy:

1. Ganolbwyntio datblygiadau twristiaeth, diwylliannol, celfyddydol a hamdden sy'n gynaliadwy, yn actif ac ar raddfa fwy yn y canolfannau isranbarthol, y canolfannau gwasanaeth trefol ac, os yn briodol, y canolfannau gwasanaeth lleol;
2. Gwarchod a chyfoethogi llety wedi'i wasanaethu presennol a chefnogi'r ddarpariaeth o lety wedi'i wasanaethu o ansawdd uchel yn y canolfannau is-ranbarthol, trefol a lleol a phentrefi;
3. Rheoli a chyfoethogi'r ddarpariaeth o lety twristiaid heb ei wasanaethu o ansawdd uchel ar ffurf bythynnod a fflatiau hunanarlwyo, gwersylla, gwersylla moethus amgen, parciau carafanau sefydlog neu deithiol neu siales;
4. Cefnogi darpariaethau a mentrau twristiaeth newydd ar raddfa briodol mewn lleoliadau cynaliadwy yng nghefn gwlad drwy ailddefnyddio adeiladau presennol, os yw hynny'n briodol, neu fel rhan o arallgyfeirio ar ffermydd, yn

enwedig os yw'r rhain hefyd o fudd i'r cymunedau lleol ac yn cefnogi'r economi leol, ac os ydynt yn unol â'r amcanion datblygu cynaliadwy;

5. Atal datblygiadau'n fyddai'n cael effaith andwyol annerbyniol ar y cyfleusterau twristiaeth, gan gynnwys nodweddion llety a llefydd o ddiddordeb i ymwelwyr neu eu gosodiad, a gwneud y mwyaf o gyfleoedd i adfer difrod a wnaed eisoes i'r dirwedd.

2.2.3 Mae'r CCA hwn yn cynnwys y wybodaeth a ganlyn:

- Adran 3 - Ystyriaethau Cynllunio Trosfwaol
- Adran 4 - Llety Gwyliau Gwasanaeth a Hunan-wasanaeth Parhaol
- Adran 5 - Safleoedd Carafanau Sefydlog a Sialé a Gwersylla Amgen Parhaol
- Adran 6 - Safleoedd Carafanau Teithiol, Gwersylla a Llety Gwersylla Amgen Dros Dro
- Adran 7 - Deiliadaeth Gwyliau
- Adran 8 - Atyniadau a Chyfleusterau i Ymwelwyr

DRAFFT

3.0 Twristiaeth - Ystyriaethau Cynllunio Trosfwaol

Mae nifer o ystyriaethau sy'n berthnasol i fwyafrif y cynigion am gyfleusterau twristiaeth a llety gwyliau newydd neu estyniadau a nodir isod. Fodd bynnag, fe allai ystyriaethau eraill fod yn berthnasol i'r gwahanol fathau o gynigion sy'n cael eu cyflwyno. Ystyrir y materion hyn mewn adrannau diweddarach o'r CCA hwn.

3.1 Datblygiad Ansawdd Uchel

(Polisi TWR 1 maen prawf ii; Polisi TWR 2; Polisi TWR 3 maen prawf 1; Polisi TWR 5 maen prawf 1)

3.1.1 Mae hyn yn cyfeirio at ansawdd y datblygiad o ran ystyriaethau defnydd tir ac nid at unrhyw gynllun graddio cydnabyddedig a weithredir gan y diwydiant twristiaeth. Yn ogystal â gofynion polisi lleol, noda canllaw polisi cenedlaethol y dylai datblygiadau mewn ardaloedd gwledig ymgorffori egwyddorion cynaliadwyedd, gan gydbwyso'r angen i gefnogi'r economi wledig, tra'n cynnal ac yn cyfoethogi ansawdd amgylcheddol, cymdeithasol a diwylliannol ardaloedd gwledig (NCT13: Trafnidiaeth, para 3.11).

3.1.2 Dylai'r holl ddatblygiadau twristiaeth arfaethedig fod o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad. Bydd ansawdd cyffredinol y 'cynllun' yn brif ystyriaeth, a bydd yn cael ei fesur yn erbyn gofynion polisïau rheoli datblygu'r cynllun (gweler Atodiad 1):

- Polisi PCYFF2: Meini Prawf Datblygu, sy'n nodi na ddylai cynigion datblygu gael effaith andwyol ar iechyd, diogelwch na mwynderau'r gymuned leol yn sgil cynnydd mewn gweithgareddau, aflonyddu, dirgryniad, sŵn, llwch, mygdarth, ysbwriel, draeniad, llygredd golau neu ffurfiau eraill o lygredd neu niwsans.
- Polisi PCYFF3: Dylunio a Siapio Lle, sy'n nodi y bydd disgwyl i'r holl gynigion arddangos ansawdd dylunio uchel sy'n rhoi ystyriaeth lawn i gyd-destun yr amgylchedd naturiol, hanesyddol ac adeiledig a chyfrannu at greu llefydd atyniadol, cynaliadwy, a,
- Polisi PCYFF4: Dylunio a Thirweddu, sy'n nodi y dylai'r holl gynigion integreiddio gyda'r hyn sydd o'u cwmpas. Gwrthodir cynigion na fyddant yn dangos (trwy ddefnyddio dulliau sy’n gyson â natur, lleoliad a graddfa’r datblygiad arfaethedig) sut roddwyd ystyriaeth i faterion tirweddu o’r cychwyn fel rhan o’r cynnig dylunio.

3.1.3 Mae'r meini prawf sy'n cynorthwyo i ddiffinio datblygiad ansawdd uchel yn ganolog i wneud penderfyniadau ar effeithiau defnydd tir. Ni all unrhyw ddogfen bolisi fod yn rhagnodol, neu'n gynhwysfawr, o ran disgrifio'r cyfleoedd a allai godi. O ran cynllunio datblygiadau o ansawdd uchel, bydd y materion fel arfer yn ymwneud â math y ffactorau a nodir isod. (Noder nad ydyw'r rhestr hon yn rhestr gynhwysfawr a bydd pob cais yn cael ei asesu yn ôl ei haeddiant).

Mae'r meini prawf sy'n cynorthwyo i ddiffinio datblygiad o ansawdd uchel o ran ystyriaethau defnydd tir yn cynnwys:

- Safleoedd wedi'u lleoli mewn lleoliad cynaliadwy, h.y. agos at aneddiadau cyfredol ble y gellir cynnwys datblygiadau newydd orau o ran seilwaith, mynediad a gwarchod cynefinoedd a thirwedd a safleoedd nad ydynt fel arfer wedi'u lleoli mewn cefn gwlad agored oni bai bod cyfiawnhad cadarn am hyn;
- Safleoedd sy'n agos i'r prif rwydwaith priffyrdd ag sydd â chysylltiadau da i ddulliau cludiant amrywiol;

DRAFT

- Safleoedd nad ydynt yn amharu'n weledol ar y dirwedd, sydd wedi'u sgrinio'n dda ac nad ydynt yn achosi niwed andwyol i dirweddau gwarchodedig (e.e. yr AHNE a'r ATA) na asedau treftadaeth (e.e. Safle Treftadaeth y Byd neu Henebion Cofrestredig).
- Safleodd sydd ddim o fewn parth C fel a ddiffinir gan mapiau cyngor datblygu (TAN15);
- Safleoedd sydd o faint addas i gyd-fynd â eu hamgylchoedd
- Safleoedd sydd â gorchudd tirwedd gyfredol a dim effaith weledol fawr;
- Amddiffyn yr arfordir sydd heb ei ddatblygu;
- Amddiffyn a hyrwyddo buddion bioamrywiaeth;
- Parch tuag at yr amgylchedd hanesyddol a naturiol;
- Cynorthwyo i atgyfnerthu a chryfhau canolfan dwristiaeth gyfredol a gwneud gwell defnydd o dir drwy atgyfnerthu ardaloedd o weithgarwch twristiaeth gyfredol (atyniadau i dwristiaid, marina ac ati);
- Cyfoethogi tir addas a ddatblygwyd o'r blaen (tir llwyd);
- Rhan o gynllun ar gyfer arallgyfeirio amaethyddol a chefnogi'r economi wledig.

3.2 Ystyriaethau Tirwedd/Amgylcheddol

(Polisi TWR 3 maen prawf 1; Polisi TWR 5 maen prawf 1)

3.2.1 Mae lleoliad a chymeriad y dirwedd, nodweddion naturiol ac yr amgylchedd adeiladol, argaeledd olygfeydd, gosodiad y safle a sgrinio yn ystyriaethau pwysig wrth asesu cynigion twristiaeth. Noda polisïau'r CDLl ar y Cyd y dylid lleoli datblygiadau newydd mewn lleoliad anymwthiol. Mae lleoliad anymwthiol wedi'i ddiffinio yn y cynllun fel un sydd wedi'i sgrinio'n dda gan nodweddion tirwedd gyfredol ac/neu ble y gellir cydweddu unedau yn rhwydd yn y dirwedd heb yr angen am nodweddion gwneud gormodol.

3.2.2 Datgan Polisi PCYFF4: Dylunio a Thirweddu, y dylai'r holl gynigion integreiddio gyda'r hyn sydd o'u cwmpas. Gwrthodir cynigion na fyddant yn dangos (trwy ddefnyddio dulliau sy'n gyson â natur, lleoliad a graddfa'r datblygiad arfaethedig) sut roddwyd ystyriaeth i faterion tirweddu o'r cychwyn fel rhan o'r cynnig dylunio. Mae'r polisi yn rhoi arweiniad ar gynnwys cynllun tirlunio, a dylai, ble bo'n berthnasol:

1. Dangos sut mae'r datblygiad arfaethedig wedi rhoi ystyriaeth ddyledus i'r Asesiad Ardal Cymeriad y Dirwedd neu Asesiad Ardal Cymeriad y Morlun;
2. Dangos sut mae'r datblygiad arfaethedig yn parchu cyfuchlinau naturiol y dirwedd;
3. Dangos sut mae'r datblygiad arfaethedig yn parchu ac yn amddiffyn safbwyntiau lleol a strategol;
4. Parchu, cadw ac ychwanegu at unrhyw nodweddion naturiol cadarnhaol sy'n bodoli, neu dirweddau neu unrhyw nodweddion eraill ar y safle;
5. Adnabod coed, gwrychoedd, cyrsiau dŵr a nodweddion topograffi i gael eu cadw;
6. Rhoi cyfiawnhad dros amgylchiadau lle nad oes modd osgoi tynnu / colli coed, gwrychoedd, cyrsiau dŵr a nodweddion topograffi gan gyflwyno manylion o'r hyn a roir yn eu lle;
7. Darparu manylion unrhyw dirweddu newydd arfaethedig yn ogystal â rhaglen o waith plannu graddol;
8. Dangos bod unrhyw blannu newydd arfaethedig yn cynnwys rhywogaethau planhigion a choed cynhenid lleol yn bennaf ac nad yw'n cynnwys unrhyw rywogaethau ymwthiol estron;

DRAFT

9. Sicrhau bod y detholiad o rywogaethau a lleoliad y plannu yn caniatáu i goed dyfu i'w huchder aeddfed heb beri niwed i adeiladau, gwasanaethau nac unrhyw blannu arall gerllaw; a
10. Darparu tirlunio ar wynebau hydraidd caled.

3.2.3 Ble bo'n briodol, dylid darparu deunydd gweledol, asesiad ardrawiad gweledaeth a tirwedd, lle'n briodol, a *photomontages* sydd wedi eu cymryd o safbwyntiau a gytunir gan yr ACLI er mwyn ddangos unrhyw effeithiau gweledol posib datblygiad ynghyd â mesurau lliniaru i gyfarch unrhyw effeithiau a adnabyddir.

3.2.4 Dylid cyflwyno Cynllun Tirweddu gan berson gymwys ynghyd a'r cais. Fe fydd amodau yn cael eu defnyddio er mwyn sicrhau fod y cynlluniau tirweddu a gytunir arnynt yn cael ei gweithredu cyn i'r datblygiad fod yn weithredol a'u bod yn cael eu cynnal am byth.

3.2.5 Fe fydd yna leoliadau mewn cefn gwlad agored h.y. ble nad oes yna sgrinio naturiol sefydledig neu pan fo'r datblygiad wedi ei leoli mewn man amlwg ble na all unrhyw tirweddu o sylwedd liniaru'r effaith.

3.2.6 Bydd disgwyl i ymgeiswyr ddangos sut maent wedi ystyried y wybodaeth a ddarperir gan Strategaeth Tirlun Gwynedd[3], Strategaeth Tirlun Ynys Môn [4], Sensitifrwydd a Strategaeth Tirwedd Cyffredinol[5] a'r adnodd LANDMAP [6]. Mae LANDMAP yn adnodd tirlun Cymru gyfan ble mae nodweddion y dirwedd, rhinweddau a dylanwadau ar y dirwedd oll yn cael eu cofnodi a'u harfarnu. Mae'n cynnwys arolygon manwl ar gyfer ardaloedd unigol a elwir yn Ffeiliau Casglwyr. Gweler enghraifft o ffeil casglwr yn Atodiad 2.

3.2.7 O fewn yr AHNE ac ATA fe ddylai unrhyw ddatblygiad roddi ystyriaeth i rhinweddau arbennig yr AHNE a'r ATA. Bydd ceisiadau sy'n cael effaith sylweddol ar u rhinweddau arbennig yn cael eu gwrthod.

Mae rhagor o wybodaeth am y rhinweddau arbennig ar gael

- Cynllun Rheoli AHNE Llyn: https://www.ahne-llyn-aonb.org/7/cy-GB/Rheoli-r-AHNE
- Cynllun Rheoli AHNE Ynys Môn (2105-2020): https://www.ynysmon.gov.uk/documents/Dogfennau-Cy/Cefn-Gwlad/Adolygiad-Cynllun-Rheoli-2015-2020-AHNE-Ynys-Môn.pdf
- Adolygiad o Ardaloedd Tirwedd Arbennig yng Ngwynedd a Môn: https://www.gwynedd.llyw.cymru/cy/Cyngor/Dogfennau-Cyngor/Strategaethau-a-pholisiau/Cynllunio-ac-amgylchedd/Polisi-cynllunio/Dogfennau-cefndirol/Adolygiad-o-ATA-yng-Ngwynedd-a-Môn-(DC.008).pdf

DRAFT

---

3 https://www.gwynedd.llyw.cymru/en/Council/Documents---Council/Strategies-and-policies/Environment-and-planning/Planning-policy/Supporting-documents/Landscape-Sensitivity-and-Capacity-Assessment-(DC.020).pdf

4 https://www.gwynedd.llyw.cymru/en/Council/Documents---Council/Strategies-and-policies/Environment-and-planning/Planning-policy/Supporting-documents/Angesey-Landscape-Strategy---Update-2011-(DC.011).pdf

5 https://www.gwynedd.llyw.cymru/en/Council/Documents---Council/Strategies-and-policies/Environment-and-planning/Planning-policy/Supporting-documents/Gwynedd-Landscape-Strategy-Update-2012-(DC.010).pdf

6 https://landmap-maps.naturalresources.wales/

3.3 Ystyriaethau Iaith Gymraeg

(Polisi PS 1; Polisi PS 5 maen prawf 4)

3.3.1 Mae'r iaith Gymraeg yn chwarae rhan bwysig ym mywyd cymdeithasol, diwylliannol ac economaidd trigolion ac ymwelwyr yn ardal y Cynllun. Pan fo datblygiad yn cael ei gynnig, rhaid ystyried cyfoethogi a gwarchod yr iaith a'r diwylliant. Mae Polisi Strategol PS1 yn nodi'r cyd-destun ar gyfer yr asesiad o effaith bosib y cynigion ar yr iaith a diwylliant (gweler Atodiad 1).

3.3.2 O ran datblygiadau twristiaeth, bydd angen Datganiad Iaith Gymraeg fydd yn gwarchod, hyrwyddo a chyfoethogi'r iaith Gymraeg o ran y cynigion mwy sy'n ymwneud â chyflogi mwy na 50 o bobl ac/neu gydag ardal o 1,000 metr sgwâr. Bydd disgwyl i'r holl gynigion, waeth beth fo'u math, eu maint na'u lleoliad, gydymffurfio â maen prawf 4 a 5 o PS1 sef y gofyn am gynllun arwyddion dwyieithog i ymdrin â'r holl arwyddion gweithredol yn y parth cyhoeddus sy'n cael eu cynnig mewn cais cynllunio gan gyrff cyhoeddus a chan gwmnïau masnachol a busnesau. Disgwylir i enwau Cymraeg presennol gael eu cadw ac i enwau Cymraeg priodol gael eu defnyddio ar gyfer datblygiadau newydd.

3.3.3 Noda Maen Prawf 3 PS1 y bydd Cynghorau yn gwrthod cynigion fyddai'n achosi niwed arwyddocaol i gymeriad a chydbwysedd iaith cymuned na ellir ei osgoi na'i liniaru'n addas gan fecanweithiau cynllunio priodol.

3.3.4 Gweler gwybodaeth bellach ar yr uchod yn y CCA "Cynnal a chreu cymunedau nodedig a chynaliadwy".

DRAFT

4.0 Llety Gwyliau Gwasanaeth a Hunan-wasanaeth Parhaol

Mae Polisi TWR 2: Llety Gwyliau (gweler Atodiad 1) yn darparu'r prif fframwaith polisi ar gyfer darparu cyfleusterau llety gwyliau gwasanaeth a hunanwasanaeth parhaol newydd neu ymestyn rhai presennol. Mae’r prif ystyriaethau polisi fel a ganlyn:

- Math o Unedau
- Graddfa’r datblygiad
- Trosi adeiladau presennol
- Tir addas a dd atblygwyd eisoes
- Estyniadau i ddatblygiadau llety gwyliau parhaol presennol
- Gorddarpariaeth o ddatblygiadau gwyliau hunan-arlwyo parhaol
- Amodau Cynllunio

4.1 Math o unedau

4.1.1 Mae’r mathau o unedau sydd yn cael eu hystyried o dan y polisi yma yn cynnwys adeiladau parhaol sy’n cael eu hadeiladu ar y safle dros gyfnod o amser yn hytrach na chael eu cario yno fel uned rhagsaerniol (prefabricated), ble fo yna gysylltiad ffisegol ynghlwm a’r ddaear a ble fo’r adeiladwaith yn awgrymu elfen o sefydlogrwydd sy’n golygu y byddai rhaid dymchwel (yn hytrach nag ddatgymalu) a ni ellir eu hailadeiladu mewn mannau eraill.

4.2 Graddfa’r datblygiad

4.2.1 Noda Maen Prawf ii TWR 2 y dylai graddfa pob datblygiad arfaethedig fod yn briodol gan ystyried y safle, y lleoliad a/neu’r anheddiad dan sylw. Er mwyn sicrhau y cyflawnir hyn, bydd disgwyl i'r ymgeisydd ddangos bod y cynnig yn rhoi ystyriaeth lawn i gymeriad y safle a'r ardal o'i amgylch a pherthynas bresennol neu bosib y safle gydag unrhyw bwyntiau gweledol, golygfeydd neu adeiladau hanesyddol pwysig ac ati. Dylai'r asesiad hwn fod yn gymesur â graddfa a chyd-destun y cynigion. Yn unol â pholisi cynllunio cenedlaethol, disgwylir y bydd datblygiadau newydd ar raddfa fawr wedi'u lleoli o fewn aneddiadau presennol neu ar dir addas a ddatblygwyd o’r blaen, sydd â seilwaith i wasanaethu'r datblygiad yn barod, a gwarchod cefn gwlad agored rhag datblygiad amhriodol. Mae'r ffactorau i'w hystyried wrth asesu graddfa cynnig yn cynnwys:

1. Bod y safle o faint digonol ar gyfer y cynnig heb gyfaddawdu unrhyw ddarpariaeth briodol o gyfleusterau atodol megis tirlunio meddal ac ardaloedd parcio a gwasanaethu. (Gweler polisi PCYFF4, Atodiad 1).
2. Bod graddfa'r datblygiad yn cydweddu ac yn ffitio'n gyfforddus i'w amgylchfyd (Gweler polisi PCYFF 3, Atodiad 1).
3. Yn unol ag egwyddorion hyrwyddo datblygiad cynaliadwy, mae'n bwysig lleoli datblygiadau graddfa fawr (gan gynnwys rhai ar safleoedd a ddatblygwyd eisoes), a allai gynyddu nifer y siwrneiau a wneir gan gerbydau preifat, mor agos â phosib i’r canolfannau gwasanaeth sydd wedi’u hadnabod yn hierarchaeth aneddiadau’r cynllun, neu o fewn pellter cerdded diogel rhesymol iddynt, a/neu o fewn pellter cerdded rhesymol i gyfnewidfeydd neu lwybrau cludiant cyhoeddus, pan fo hynny’n bosib. Wrth asesu agweddau cludiant cynigion bydd yr ACLl yn cydbwyso’r angen swyddogaethol am leoliad y cynnig a'i fudd i'r economi leol yn erbyn yr angen i hyrwyddo'r dulliau cludiant mwyaf cynaliadwy.
4. Nad yw graddfa’r datblygiad yn effeithio’n andwyol ar gymeriad diwylliannol y gymuned leol ond yn gymesur i faint a chymeriad unrhyw adeiladau/busnes neu anheddiad sydd wedi’i leoli’n gyfagos.

DRAFT

4.3 Trosi adeiladau presennol

4.3.1 Wrth asesu ceisiadau cynllunio ar ailddefnyddio neu addasu adeilad i lety gwyliau gwasanaeth neu hunanwasanaeth, y brif ystyriaeth fydd p'un a yw natur a graddfa'r defnydd newydd a gynigir ar gyfer yr adeilad yn dderbyniol mewn termau cynllunio. Fe ellir gweld gwybodaeth bellach yn yr CCA “Addasu Adeiladau Gwledig yng Nghefn Gwlad”.

4.3.2 Mae'r hyn a ganlyn yn rhestr o faterion a ystyrir er mwyn asesu addasrwydd yr adeilad i'w ddefnyddio yn benodol fel llety gwyliau:

i. Mae'r adeilad yn strwythurol gadarn ac mae modd ei drosi heb waith ailadeiladu mawr neu ailadeiladu'n llwyr, estyniadau mawr neu addasiadau mawr;
ii. Mae'r adeilad yn addas ar gyfer y defnydd penodol;
iii. Bod unrhyw nodweddion teilwng sydd yn yr adeilad yn cael eu cadw a bod unrhyw nodweddion o bwysigrwydd hanesyddol neu bensaernïol yn cael eu diogelu;
iv. Gwarchod buddion bioamrywiaeth fel ystlumod;
v. Nad yw'r trosiad yn arwain at effeithiau annerbyniol ar strwythur, ffurf, cymeriad neu osodiad pan fo'r adeilad o ddiddordeb hanesyddol ac/neu bensaernïol;
vi. Mae'r trosiad yn parchu cymeriad, graddfa a gosodiad yr adeilad presennol;
vii. Mae eu ffurf, swmp a'r dyluniad cyffredinol yn cydweddu â'r ardal o'u cwmpas;
viii. Nid yw'r trosiad yn arwain at wasgaru gweithgarwch ar y fath raddfa fel ei fod yn cyfaddawdu bywiogrwydd trefi a phentrefi;
ix. Yr angen am wasanaethau newydd yn yr eiddo;
x. Er na fyddai angen ystyried fel arfer p'un a oes angen yn parhau am yr adeilad ar gyfer ei ddibenion cyfredol, byddai'n briodol ymchwilio (a) hanes yr adeilad i sefydlu p'un a gafodd erioed ei ddefnyddio ar gyfer y dibenion yr honnwyd iddo gael ei adeiladu, ac/neu (b) effaith ei golli ar eiddo cyffiniol / cyfagos (e.e. colli unrhyw adeiladau cwrtil);
xi. Cydweddiad y defnydd arfaethedig â defnyddiau eiddo presennol cyffiniol / gerllaw o ran sŵn, aflonyddwch traffig, diffyg preifatrwydd ar gyfer unrhyw eiddo cyffiniol / gerllaw;
xii. Effaith yr adeilad presennol ar y dirwedd o ran mwynderau gweledol a p'un a fyddai'r cynnig yn sicrhau gwelliant yn ymddangosiad allanol yr adeilad.
xiii. Ni fyddai’r bwriad yn niweidio mwynderau’r gymdogaeth,

4.3.3 Rhaid i unrhyw gais i drosi adeilad presennol gynnwys arolwg strwythurol llawn gan berson cymysgedig sydd yn nodi bod yr adeilad yn strwythurol addas i gael ei drosi heb waith ailadeiladu, addasu ac estyniadau sylweddol. Fe fydd rhaid i’r arolwg strwythurol gyfeirio at y cynlluniau arfaethedig h.y. fod yr adeilad yn gallu ymdopi a’r gwaith a fwriedir, ac fe ddylid cynnwys pyllau arbrawf (trial pit) er mwyn sicrhau fod y materion sylfaenol yn wybyddus, e.e. pa fath o sylfaen sy’n bodoli, oes angen ategion (underpinning) ayyb.

4.3.4 Gweler canllawiau pellach mewn canllawiau polisi cynllunio cenedlaethol. Noda baragraff 3.2.1 NCT 23: Datblygiad Economaidd[7] bod gan ailddefnyddio ac addasu adeiladau gwledig sy’n bodoli eisoes rôl bwysig i’w chwarae mewn diwallu anghenion ardaloedd gwledig ar gyfer datblygiadau masnachol a diwydiannol, a thwristiaeth, chwaraeon a hamdden. Wrth gydnabod hyn, mae disgwyl i awdurdodau cynllunio lleol fabwysiadu dull cadarnhaol o weithredu wrth drawsnewid adeiladau gwledig at

DRAFT

[7] http://gov.wales/docs/desh/policy/140207tan-23-economic-development-cy.pdf

ailddefnydd busnes, yn enwedig yr adeiladau hynny sydd wedi'u lleoli ar gampysau adeiladau fferm neu wrth eu hymyl.

4.4 Tir addas a ddatblygwyd o'r blaen

4.4.1 O ran cynigion am atyniadau newydd i ymwelwyr a llety gwyliau gwasanaeth a hunanwasanaeth, bydd rhaid i bob cynnig datblygu fod wedi'i leoli naill ai o fewn ffin ddatblygu neu ar dir addas a ddatblygwyd o'r blaen. Mae'r CDLl ar y Cyd yn defnyddio'r diffiniad o dir a ddatblygwyd o'r blaen a welir ym Mholisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 9, Tachwedd 2016: Ffigur 4.4) sy'n nodi:

> Tir a ddatblygwyd o'r blaen yw tir y mae arno neu yr oedd arno adeiladwaith parhaol (ac eithrio adeiladau amaethyddol neu goedwigaeth) a seilwaith wyneb sefydlog yn gysylltiedig ag ef. Cynhwysir cwrtil (gweler nodyn 1 isod) y datblygiad, ac adeiladau diogelwch hefyd, a thir a ddefnyddiwyd i gloddio mwynau a gwaredu gwastraff (gweler nodyn 2 isod) lle na wnaethpwyd darpariaeth ar gyfer ei adfer drwy weithdrefnau rheoli datblygu.
>
> Ni chynhwysir y rhain yn y diffiniad:
>
> - tir ac adeiladau a ddefnyddir ar hyn o bryd at ddibenion amaethyddol neu goedwigaeth;
> - tir mewn ardaloedd adeiledig nas datblygwyd o'r blaen – e.e. parciau, meysydd chwaraeon a rhandiroedd – hyd yn oed pe bai'r ardaloedd hyn yn cynnwys rhai nodweddion trefol fel llwybrau, pafiliynau ac adeiladau eraill;
> - tir lle mae olion unrhyw adeiladwaith neu weithgaredd wedi ymdoddi i'r dirwedd gydag amser fel gellir ystyried yn rhesymol eu bod yn rhan o'r amgylchedd naturiol;
> - tir a ddatblygwyd o'r blaen sy'n cyfrannu at gadwraeth natur a hynny i raddau a allai fod yr drech na'r angen am ailddefnyddio'r safle;
> - tir a ddatblygwyd o'r blaen a ddefnyddiwyd wedyn fel amwynder.
>
> **Nodiadau**:
>
> 1. Y diffiniad o gwrtil yw'r darn o dir sydd ynghlwm wrth adeilad. Diffinnir yr holl dir oddi mewn cwrtil y safle hefyd fel tir a ddatblygwyd o'r blaen. Fodd bynnag, nid yw hyn yn golygu y dylai holl arwynebedd y cwrtil gael ei ailddatblygu. Er enghraifft, pan nad yw troed adeilad ond yn cymryd cyfran o safle, ac y mae'r gweddill ohono'n dir agored (ysbyty er enghraifft), fel rheol ni ddylid datblygu'r safle cyfan hyd at derfyn y cwrtil. Dylai'r awdurdod cynllunio lleol ddyfarnu ynghylch patrwm y safle yn y cyd-destun hwn, gan gadw mewn cof ystyriaeth cynllunio eraill megis polisïau i ddiogelu mannau agored a chaeau chwarae neu ddatblygu yng nghefn gwlad. Dylid ystyried ffactorau megis perthynas y safle â'r ardal o'i gwmpas a'r angen am fannau agored, lleiniau clustogi a mannau wedi eu tirweddu ar y safle.
> 2. Mae hyn yn ymwneud â safleoedd mwynau a gwastraff a fyddai heb eu hadfer fel arall ar ôl eu defnyddio, am nad oedd y caniatâd cynllunio ar eu cyfer yn cynnwys amod i'w hadfer. Adferir pob safle arall o'r fath i statws maes glas, yn rhinwedd yr amod gynllunio.

4.4.2 Unwaith y sefydlir bod y datblygiad wedi'i leoli ar dir a ddatblygwyd o'r blaen (yn unol â'r diffiniad yn y blwch uchod), rhaid cynnal asesiad o'i addasrwydd. Mae'r ffactorau sy'n diffinio addasrwydd y tir a ddatblygwyd o'r blaen yn cynnwys:

- Lleoliad - gan fod y cynllun yn hyrwyddo datblygiad cynaliadwy, ni ystyrir bod cynigion sy'n cynnwys datblygu ar ddatblygiad sydd wedi'i leoli'n wael yn alinio â dull y Polisi. Yn unol â pholisi cynllunio cenedlaethol, disgwylir y bydd datblygiadau newydd wedi'u lleoli o fewn neu yn agos at aneddiadau presennol, sydd â seilwaith i wasanaethu'r datblygiad yn barod ac sy'n hygyrch drwy ddulliau cludiant cynaliadwy.

- Natur y tir a ddatblygwyd o'r blaen - yn aml, gellir ystyried datblygiad trefol (ei natur a'i ymddangosiad) yn y chefn gwlad agored yn rhywbeth estron yn ei amgylchfyd naturiol ac felly dylid rhoi ystyriaeth ofalus i effaith gweledol/tirwedd datblygiad o'r fath, h.y. bydd adeiladau newydd sydd wedi'u lleoli uwchben llinell y crib neu sydd ar ben clogwyn/ lleoliad y crib neu sydd a fyddai fel arall yn nodwedd amlwg annerbyniol yn y dirwedd. Dylid sicrhau na fydd unrhyw ddatblygiad arfaethedig yn cael effaith sylweddol fwy ar gymeriad ac ar ba mor agored yw'r ardal o gwmpas o gymharu â'r tir a ddatblygwyd o'r blaen.

4.4.3 Rhaid i bob cais i ddymchwel ac ailadeiladu adeilad presennol gynnwys arolwg strwythurol er mwyn asesu cyflwr strwythurol yr adeilad presennol i ganfod p'un a oes modd ei drosi ai peidio. Nid bwriad y polisi yw caniatáu i adeilad strwythurol cadarn gael ei ddymchwel er mwyn creu tir llwyd newydd.

4.5 Estyniadau i ddatblygiadau busnes llety gwyliau parhaol presennol

4.5.1 Rhaid i unrhyw gais am estyniadau i ddatblygiadau llety gwyliau parhaol presennol brofi bod cysylltiad sefydlog rhwng y datblygiad arfaethedig a phresennol, h.y. ei fod yn ffurfio rhan o’r un uned cynllunio, rhaid bod yn rhan o'r un busnes a bod y cais i ymestyn y busnes llety gwyliau yn rhan o gynllun ehangach i wella'r cynnig busnes a thwristiaid yn ardal y Cynllun.

4.5.2 Rhaid i raddfa a dyluniad y datblygiad arfaethedig fod yn gymesur a’r busnes presennol.

~~**4.6 Cyflenwad presennol / Gorddarpariaeth o ddatblygiadau gwyliau hunan-arlwyo parhaol**~~

~~4.6.1 Mae nifer yr unedau llety gwyliau mewn rhai cymunedau yn ardal y cynllun yn sylweddol uchel yn barod ac fe all hyn gael effaith andwyol ar gymeriad diwylliannol y cymunedau lleol hynny. Mae maen prawf v. o Bolisi TWR2 yn ymwneud â'r gorddarpariaeth o lety gwyliau parhaol.~~

~~4.6.2 Mae’r meini prawf sydd yn gymorth wrth ddiffinio gorddarpariaeth o fewn cymunedau yn cynnwys:-~~

- ~~Os ydi’r unedau llety gwyliau yn cael ei wasgaru’n gyson ar draws yr anheddle, ni fyddai’n arwain at ardaloedd o eiddo gwag yn ystod misoedd y gaeaf.~~
- ~~Fe allai nifer uchel o unedau lety gwyliau o fewn anheddle newid cymeriad yr anheddle ac fe allai arwain at golli cymuned wrth i nifer o’r unedau hyn fod yn wag yn ystod cyfnodau tawel.~~
- ~~Gall effeithio ar fwynderau trigolion lleol e.e. cwynion yn ymwneud a sŵn, cynnydd mewn traffig ayyb.~~
- ~~Diffyg cyfleusterau a gwasanaethau cymunedol gan fod busnesau lleol yn darparu ar gyfer anghenion ymwelwyr yn fwy nag anghenion trigolion lleol.~~

DRAFT

~~4.6.3 Er mwyn cefnogi'r holl geisiadau ar gyfer datblygu llety gwyliau hunanwasanaeth, bydd angen i bob ymgeisydd gyflwyno cynllun busnes manwl, sy'n dangos cadernid y cynllun arfaethedig ac er mwyn profi cydymffurfiaeth â maen prawf v. y polisi.~~

~~4.6.4 Diben y cynllun busnes yw galluogi'r Awdurdod i asesu p'un a oes gan y cynllun siawns gwirioneddol o fod yn hyfyw ai peidio, nad ydyw'n sbeciannol ei natur, ac y byddai'n helpu i sicrhau nad oes unrhyw fylchau'n bodoli byddai'n caniatáu ailddatblygu adeiladau presennol yng nghefn gwlad ar gyfer defnydd gwyliau, ac yna'u caniatáu i'w trosi i ddefnydd preswyl os gwelir nad ydynt yn hyfyw fel defnydd gwyliau.~~

4.6 Diffinio gorddarpariaeth

4.6.1 Mae nifer uchel o lety gwyliau neu grynodiad o lety gwyliau mewn ardal benodol yn gallu cael effaith andwyol ar wead cymdeithasol y cymunedau hynny. Mae Polisi TWR 2 (maen prawf 5) yn nodi'n eglur na ddylai unrhyw ddarpariaeth o lety gwyliau arwain at 'ormodedd' o lety gwyliau hunanarlwyo mewn ardal benodol.

Diffinio'r mathau o unedau sydd angen eu hystyried

4.6.2 Wrth ystyried gorddarpariaeth o lety gwyliau hunanarlwyo fe ddylid rhoi ystyriaeth i'r ddarpariaeth a'r amrediad o lety gwyliau parhaol hunan arlwyo sydd ar gael. Mae'r enghreifftiau o'r math yma o lety yn cynnwys llety gwyliau hunanarlwyo (gan gynnwys Airbnb) ynghyd a llety gwyliau pwrpasol (hynny yw unedau parhaol sydd wedi derbyn caniatâd cynllunio yn bwrpasol ar gyfer defnydd gwyliau). Ymhellach, nodir y dylid hefyd rhoi ystyriaeth i'r gyfradd o ail-gartrefi o fewn cymuned. Mae'r 'materion' sydd yn gysylltiedig ag effaith ail-gartrefi ar gymunedau yn aml yn cyd-fynd a'r materion yn gysylltiedig â 'llety gwyliau hunanarlwyo' er enghraifft gall lefelau uchel o ail gartrefi ynghyd a llety gwyliau olygu:-

- **Diffyg cyflenwad o dai er mwyn cwrdd â'r angen lleol;**
- **Effaith ar wasanaethau lleol, mwynderau trigolion lleol a'r gymuned;**
- **Diffyg poblogaeth segur er mwyn cynnal a chefnogi cyfleusterau cymunedol lleol;**
- **Cyfleoedd gwaith tymhorol yn unig;**
- **Effaith ar y prisiau tai lleol.**

Ardal

4.6.3 Fe ddylid ystyried y ddarpariaeth o lety gwyliau o fewn yr ardal/anheddle mae'r bwriad wedi ei leoli ynghyd a'r ardal ehangach. Mae ffigyrau treth cyngor o ran ail-gartrefi a llety gwyliau annomestig (treth busnes) yn seiliedig ar ardal Cyngor Cymuned/Tref/Dinas. Mewn rhai achosion, yn enwedig ardaloedd gwledig sydd yn ymylu a neu yn amlwg yn cael ei ddylanwadu gan gyngor cymuned/tref/dinas gyfagos bydd yn briodol rhoddi ystyriaeth i'r lefel o ddarpariaeth yn yr ardal hynny yn ogystal.

Ffynonellau gwybodaeth

4.6.4 Dylid defnyddio gwybodaeth Treth Cyngor ynghyd ac unrhyw wybodaeth sydd yn deillio o'r Arolwg Llety Gwlâu perthnasol wrth geisio casglu gwybodaeth ynglŷn â'r ddarpariaeth bresennol o lety gwyliau ac ail-gartrefi. Er mwyn sicrhau fod y wybodaeth gywir a chyfredol yn cael ei ddefnyddio, anogir ymgeiswyr i gysylltu hefo'r Gwasanaeth Polisi Cynllunio ar y Cyd er mwyn derbyn arweiniad.

4.6.5 Wrth asesu os oes yna orddarpariaeth o lety gwyliau (yn unol â'r diffiniad sydd wedi ei nodi yn para x.x), fe ddylid ystyried y canlynol:-

- **Oes yna wasgariad cyson o lety gwyliau ar draws ardal - Mae darpariaeth o lety gwyliau sydd wedi ei ddosbarthu'n gyson ar draws ardal yn fodd o sicrhau nad yw'n arwain at bocedi o eiddo gwag yn ystod y gaeaf ac yn sicrhau nad oes yna ormod o bwysau ar wasanaethau ac isadeiledd lleol yn ystod y tymor brig;**

- **Effaith cymdeithasol-diwylliannol - Gall treiddiad o lety gwyliau i ardal sydd yn draddodiadol yn ardal breswyl arwain at newid yn werthoedd ac ymddygiad pobl ac yn sgil hynny colli eu hunaniaeth ddiwylliannol.**

- **Effaith ar fwynderau trigolion lleol, e.e. cwynion yn ymwneud a sŵn, aflonyddwch, cynnydd mewn traffig ayyb.**

- **Diffyg cyfleusterau a gwasanaethau cymunedol - Busnesau lleol yn darparu ar gyfer anghenion ymwelwyr yn fwy nag anghenion y trigolion lleol ac yn agor yn dymhorol yn unig.**

- **Pwysau ar isadeiledd lleol – Gallu a capasiti yr isadeiledd lleol i ymdopi yn ystod y tymor brig.**

- **Nifer o lety gwyliau - Ni roddir ystyriaeth ffafriol i geisiadau ar gyfer llety gwyliau hunanwasanaeth pan fo cyfuniad o'r nifer presennol o lety gwyliau ac ail gartrefi o fewn ardal y Cyngor Cymuned/Tref/Dinas yn uwch na 15%. Dylid defnyddio gwybodaeth Treth Cyngor fel y ffynhonnell wybodaeth er mwyn canfod y wybodaeth yma.**

4.6.6 Cydnabyddir fod yno rai amgylchiadau eithriadol yn gallu codi ble fo yno fanteision amlwg i ganiatáu llety gwyliau mewn ardal sydd eisoes hefo nifer uchel o lety gwyliau ac ail-gartrefi (tu hwnt i'r trothwy o 15%). Mae'r achosion eithriadol hyn yn cynnwys:

- **Menter sydd yn gysylltiedig â arallgyfeirio gwledig. Byddai angen profi fod y bwriad yn gysylltiedig â menter wledig (yn unol â diffiniad Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer cymunedau gwledig cynaliadwy) sydd yn bodoli eisoes a bod y bwriad yn cyfrannu at gynnal y fenter hynny. Dylai unrhyw fenter o'r fath (yr eithriad) olygu trosi adeilad(au) traddodiadol segur sydd yn strwythurol gadarn yn hytrach na datblygiadau newydd. Ymhellach fe ddylai'r bwriad gael ei glymu'n gyfreithiol i'r fenter wledig sydd yn bodoli.**
- **Bwriad a fyddai'n golygu cadw a gwneud defnydd amgen o adeilad rhestredig sydd o werth hanesyddol.**

DRAFT

Y cynllun busnes

4.6.7 Ni ddisgwylir i'r Cynllun Busnes fod yn ddogfen faith a chymhleth, fodd bynnag, bydd angen gwybodaeth fanwl wedi'i chefnogi gan wybodaeth feintiol ac ansoddol (fel sy'n berthnasol). Yn ogystal, mae angen i lefel y manylion/gwybodaeth a ddisgwylir i fod wedi'i chynnwys yn y Cynllun Busnes fod yn gymesur â'r cynnig. Dylid cynnwys ac atodi tystiolaeth sy'n cefnogi unrhyw ragdybiaethau yn y Cynllun Busnes fel sy'n briodol yn y Cynllun.

4.6.8 Dylai'r Cynllun Busnes gael ei baratoi gan unigolyn/cwmni cymwys. Er enghraifft, gallai'r rhai sy'n ymgymryd â'r Cynllun Busnes fod yn Bensaer, Cynlluniwr Proffesiynol, Syrfëwr Siartredig, Ymgynghorydd Ariannol neu'n arbenigwr yn y maes twristiaeth (neu gyfuniad o'r unigolion hyn) gyda mewnbwn yr ymgeisydd o ran gweledigaeth y busnes ar gyfer y dyfodol. Dylai'r 'Cynllun Busnes' nodi'n glir pwy sydd wedi ymgymryd â'r Cynllun ynghyd â chymhwyster yr unigolyn o ran ymgymryd â'r gwaith.

4.6.9 Bydd yr holl Gynlluniau Busnes yn cael eu hasesu gan y Swyddog Cynllunio mewn ymgynghoriad â swyddogion cymwys yn y Cyngor. Efallai y bydd angen cymorth pellach gan arbenigwyr allanol a hynny ar gost yr ymgeisydd.

4.6.10 Er mwyn rhoi cyngor i ymgeiswyr o ran pa wybodaeth y dylid ei chynnwys yn y Cynllun Busnes, mae templed wedi'i gynnwys yn atodiad 4. Noder nad yw'r templed yn gynhwysfawr ond mae'n rhoi arweiniad ar y math o wybodaeth sydd ei hangen. Mae'r templed hwn yn addasiad o ganllawiau a roddir gan Fusnes Cymru https://businesswales.gov.wales/starting-up/cy/cynllun-busnes

4.7 Ceisiadau i ddileu Amodau Deiliadaeth

4.7.1 Gosodir amod cynllunio ar bob cais yn nodi mae ar gyfer defnydd llety gwyliau yn unig y bydd yr eiddo'n cael ei ddefnyddio ar ei gyfer. Mae nifer o'r adeiladau hyn wedi'u lleoli yng nghefn gwlad agored, ymhell oddi wrth aneddiadau a nodwyd yn y CDLI ar y Cyd, mewn ardaloedd ble na fyddai datblygiadau anheddol fel arfer yn cael ei ganiatáu. Os dderbynnir tystiolaeth rymus yn profi fod yr eiddo bellach ddim yn hyfyw fel llety gwyliau yn unol â chanllawiau polisi cynllunio cenedlaethol, bydd angen ymgymryd â phrawf dilyniannol er myn rheoli meddiannaeth yr eiddo. Yn y lle cyntaf, bydd angen i'r ymgeisydd ddangos rhesymau cynllunio cadarn na ellir addasu'r eiddo ar gyfer defnydd cyflogaeth amgen. Yna, os gellir profi nad oes yna ddefnyddiau cyflogaeth amgen ar gyfer yr adeilad yna fe allai o bosib fod yn addas ar gyfer gweithwyr sydd yn gweithio mewn menter wledig yn lleol ac nad oes yna unrhyw anheddau sy'n bodoli eisoes ar gael ar gyfer y mentrau hyn (yn amodol ar ganiatâd cynllunio).

4.7.2 Yn olaf, os yw'r ACLI yn fodlon nad oes dim gweithwyr menter wledig gymwys sy'n chwilio am lety, bydd y cymhwysedd yn cael ei ymestyn i bobl leol a fyddai'n gymwys i'w hystyried ar gyfer tai fforddiadwy. Yn y cyswllt hwn, dylid derbyn barn ar y Gwasanaeth Tai mewn perthynas a'r angen lleol am dai fforddiadwy.

4.7.3 Oherwydd y rhesymau yma fe gyfyngir meddiannaeth yr eiddo fel a chanlyn:
Bydd yr uned(au) gwyliau yn cael ei meddiannu ar gyfer defnyddiau gwyliau yn unig a ni fydd yn cael ei feddiannu fel unig neu brif fan preswyl yr unigolyn. Dylai perchnogion / gweithredwyr yr uned(au) gwyliau gadw cofrestr gyfredol yn cofnodi enwau'r holl berchnogion/meddianwyr yr uned(au) gwyliau ar y safle ac o'r prif gyfeiriad cartref ac fe ddylem sicrhau fod yr wybodaeth ar gael ar bob amser rhesymol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

Os gellir dangos nad yw'r defnydd gwyliau bellach yn hyfyw mwyach, ystyrir y defnydd a ganlyn:

a) defnydd cyflogaeth amgen addas, neu gael ei feddiannu gan berson yn unigol neu yn bennaf ar fenter wledig yn yr ardal leol; lle mae/lle'r oedd angen swyddogaethol wedi'i ddiffinio; neu os gellir dangos nad oes unrhyw ddefnydd cyflogaeth amgen cymwys iddo:

DRAFT

b) I'r rhai fyddai'n gymwys i'w hystyried ar gyfer tai fforddiadwy o dan bolisïau tai'r awdurdod lleol; neu os gellir dangos nad oes unigolion yn gymwys ar gyfer meddiannaeth o dan (a);
c) gweddwon, gwŷr gweddw neu bartneriaid sifil o'r uchod ac unrhyw ddibynyddion y preswylwyr.

4.7.4 Ni ddylai maint yr unedau gwyliau newydd neu sy'n cael ei drosi fod yn ormodol o ran ei faint neu efallai na fyddai'n fforddiadwy, os ar gyfer pwy bynnag reswm fod y llety gwyliau ddim bellach yn hyfyw. Sylwer fod hyn yn berthnasol i eiddo sy'n cael eu adnabod fel defnydd C3 yn y gorchymyn dosbarth defnydd.

4.8 Newid Defnydd Gwestai Presennol

4.8.1 Mae maen prawf 2 o Bolisi Strategol PS 14: Yr Economi Ymwelwyr yn nodi y bydd y Cynghorau yn cefnogi cynigion datblygu ar gyfer sector dwristiaeth drwy gydol y flwyddyn drwy warchod a gwella'r ddarpariaeth o lety gwasanaethol. Bydd ceisiadau ar gyfer newid defnydd gwestai yn cael eu gwrthod oni bai fod yna dystiolaeth gadarn yn cael ei gyflwyno sydd yn datgan fod y gwesty ddim bellach yn hyfyw.

4.8.2 Os yw'r gwesty yn wag a ddim bellach yn gweithredu fel busnes fe ddylai'r ymgeisydd brofi fod yna ymdrech gwirioneddol wedi bod i farchnata'r uned am gyfnod o leiaf 12 mis ar gyfer defnydd gwesty.

4.8.3 Dylai'r dystiolaeth gynnwys copïau o'r hysbysiad marchnata/gwerthu o'r gwesty ynghyd a chadarnhad ysgrifenedig gan yr arwerthwr gwerthu mewn perthynas â'r diddordeb/cynigion sydd wedi bod. Dylid sicrhau fod y strategaeth marchnata i werthu'r busnes wedi targedu'r farchnad fwyaf addas h.y. y defnydd o asiantau arbenigol sydd hefo profiad o farchnata a gwerthu gwestai.

4.8.4 Wrth ystyried cynigion a fyddai'n arwain at newid defnydd gwestai, fe fydd yn angenrheidiol derbyn tystiolaeth ariannol fod y busnes presennol ddim yn hyfyw. Dylid cyflwyno Adroddiad Ariannol sydd yn profi fod y busnes ddim yn ariannol hyfyw mwyach a ni ddisgwylir y gallai fod yn economaidd hyfyw yn y dyfodol.

DRAFT

5.0 Safleoedd Carafanau Sefydlog, Sialé a Llety Gwersylla Amgen Parhaol

Mae Polisi TWR 3: Safleoedd Carafanau Sefydlog, Sialé a Llety Gwersylla Amgen Parhaol (gweler Atodiad 1) yn darparu'r prif fframwaith polisi ar gyfer darparu safleoedd newydd neu ymestyn rhai presennol. Mae’r prif ystyriaethau polisi fel a ganlyn:

- Math o unedau
- Datblygiadau ar wahân
- Ceisiadau am unedau sengl ar wahân
- Dwysâd arwyddocaol
- Ardaloedd rheoli newid arfordirol
- Defnyddio carafanau sefydlog a siales er dibenion preswyl

5.1 Math o Unedau

5.1.1 Y math o unedau sy'n dderbyniol dan y polisi hwn yw unedau y mae modd eu datgymalu a'u hail-adeiladu rywle arall os oes angen, gan gynnwys unedau parod nad oes gofyn am lawer o waith adeiladu arnynt ar y safle.

- Carafán - strwythur a ddyluniwyd fel trigfan i fodau dynol y gellir ei symud o un lle i'r llall fel y'i diffinnir yn y Ddeddf Meysydd Carafanau a Rheoli Datblygiad 1960 (a addaswyd gan Ddeddf Safleoedd Carafanau 1968).

- Sialé - uned barod lled-barhaol un-llawr y gellir ei datgymalu a'i hailadeiladu rywle arall.

- Llety Gwersylla Amgen Parhaol - Mae'r rhain yn unedau, yn sgil pa mor barhaol ydyn nhw, eu hymlyniad ffisegol i'r ddaear ac yn sgil natur eu dyluniad, na ellir eu tynnu’n gyfan oddi ar y safle pan nad ydynt yn cael eu defnyddio.

5.2 Datblygiadau ar wahân

5.2.1 Ni ystyrir bod ceisiadau am garafanau neu siale sengl ar wahân a leolir mewn cae neu o fewn cwrtil annedd breswyl heb unrhyw gyfleusterau cysylltiedig yn ddatblygiad o ansawdd uchel ac felly nid ydynt yn alinio â Pholisi TWR 3. Nid yw'r mathau hyn o ddatblygiadau yn cyfoethogi math ac ansawdd y cynnig twristiaeth yn ardal y cynllun ac fe all effeithiau cronnus y fath ddatblygiadau gael effaith negyddol ar y dirwedd.

5.3 Dwysâd arwyddocaol

5.3.1 Mae Polisi TWR 3 yn nodi mai'r unig adeg y caniateir cynigion am ddatblygiadau carafanau sefydlog neu sialé y tu allan i'r Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) a'r Ardaloedd Tirwedd Arbennig (ATA) yw pan fo'r cynnig yn cydymffurfio â'r meini prawf sydd wedi'u nodi yn y polisi. Noda'r maen prawf cyntaf fel a ganlyn:-

"i) gellir profi nad yw'n arwain at ormodedd o safleoedd carafanau sefydlog neu safleoedd sialé neu safleoedd llety gwersylla amgen parhaol yn yr ardal leol."

5.3.2 Er mwyn diffinio 'gormodedd' o fewn cylch gwaith Polisi TWR 3, mae'r eglurhad i'r Polisi yn cyfeirio at 'Astudiaeth Capasiti a Sensitifrwydd y Dirwedd yn Ynys Môn, Gwynedd

DRAFT

a Pharc Cenedlaethol Eryri' (Gillespies, 2014) [8]. O fewn yr astudiaeth mae pob 'Ardal Cymeriad y Dirwedd' (fel y'i diffinnir gan Strategaeth Tirwedd Ynys Môn[9] a Strategaeth Tirwedd Gwynedd[10]) yn cael ei hasesu i bennu capasiti cyffredinol y dirwedd ar gyfer datblygiadau parciau carafán a sialé pellach. Wrth ystyried ceisiadau am ddatblygiadau newydd, dylid felly gyfeirio at gapasiti'r dirwedd leol fel y'i nodir yn yr Astudiaeth Capasiti a Sensitifrwydd y Dirwedd.

5.3.3 Mae'r tablau yn Atodiad 3 yn nodi'r teipoleg amrywiol ar gyfer datblygiadau parciau carafán a sialé ynghyd â chapasiti a sensitifrwydd cyffredinol ar gyfer pob Ardal Cymeriad y Dirwedd. Mae'r mapiau yn Atodiad 3 yn dangos pob Ardal Cymeriad y Dirwedd a'u capasiti ar gyfer datblygiadau carafanau sefydlog a sialé.

5.4 Ardaloedd Rheoli Newid Arfordirol

5.4.1 Mae Cynlluniau Rheoli'r Draethlin (CRhT) yn cael eu datblygu gan Grwpiau Arfordirol gydag aelodau o gynghorau lleol ac Asiantaeth yr Amgylchedd (bellach yn rhan o Gyfoeth Naturiol Cymru). Maent yn adnabod y dull mwyaf cynaliadwy o reoli'r risgiau llifogydd ac erydiad arfordirol i'r morlin yn y:

- tymor byr (hyd at 2025)
- tymor canolig (2026 hyd 2055)
- hirdymor (2056 hyd 2105)

Mae CRhT2 Gorllewin Cymru[11] yn ymdrin ag ardal y cynllun ac yn darparu asesiad graddfa fawr o'r risgiau sy'n gysylltiedig â'r prosesau arfordirol yn ystod y cyfnodau uchod a dyma'r brif ffynhonnell o dystiolaeth i ddiffinio ardaloedd rheoli newid arfordirol. Mae'n gosod amrediad o bolisïau ar gyfer y morlin sy'n

- Dal y llinell
- Dim Ymyrryd Gweithredol
- Ad-drefnu wedi ei Reoli

5.4.2 Mae Polisi Cynllunio Cymru yn nodi y dylai Awdurdodau Lleol gynorthwyo i leihau'r risg o lifogydd ac effaith erydu arfordirol trwy osgoi datblygiadau amhriodol mewn ardaloedd bregus. Diffinnir Ardal Rheoli Newid Arfordirol (ARNA) pan fo'r polisi cynllun rheoli traethlin a dderbynnir yn un ar gyfer 'dim ymyrryd gweithredol' neu 'ad-drefnu wedi'i reoli' yn ystod cyfnod y Cynllun. Mae Atodiad 5 yn darparu atodlen o ardaloedd arfordirol a ddiffinnir fel yr ARNA. Yr ardaloedd arfordirol sydd wedi'u cynnwys yn yr ARNA yw'r rhai pan fo CRhT 2 yn nodi dull polisi 'dim ymyrryd gweithredol' neu 'ad-drefnu wedi ei reoli' naill ai hyd at 2015 neu rhwng cyfnodau polisi 2026 a 2055 neu'r ddau gyfnod polisi.

5.4.3 Nid yw Polisi TWR 3 yn caniatáu ar gyfer unedau newydd yn yr AHNEau a'r ATAau. Fodd bynnag, noda maen prawf 2 y polisi, mewn amgylchiadau eithriadol, bod cynigion

DRAFT

---

8 https://www.gwynedd.llyw.cymru/en/Council/Documents---Council/Strategies-and-policies/Environment-and-planning/Planning-policy/Supporting-documents/Landscape-Sensitivity-and-Capacity-Assessment-(DC.020).pdf

9 https://www.gwynedd.llyw.cymru/en/Council/Documents---Council/Strategies-and-policies/Environment-and-planning/Planning-policy/Supporting-documents/Angesey-Landscape-Strategy---Update-2011-(DC.011).pdf a Strategaeth Tirwedd Gwynedd

10 https://www.gwynedd.llyw.cymru/en/Council/Documents---Council/Strategies-and-policies/Environment-and-planning/Planning-policy/Supporting-documents/Gwynedd-Landscape-Strategy-Update-2012-(DC.010).pdf)

11 http://www.westofwalessmp.org/content.asp?nav=23&parent_directory_id=10

sy'n ymwneud ag ail-leoli safleoedd presennol sydd wedi'u lleoli yn barod yn yr AHNE neu'r ATA a'r ARhNA i safle arall y tu allan i'r ARhNA ar yr amod bod y safle newydd:

i. o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad, a'i fod wedi'i leoli mewn lleoliad anymwthiol sydd wedi'i guddio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd, a/neu lle gellir cydweddu'r unedau yn hawdd yn y dirwedd mewn modd nad yw'n peri niwed sylweddol i ansawdd gweledol y dirwedd; ac
ii. wedi'i leoli'n agos at y prif rwydwaith ffyrdd ac y gellir darparu mynediad digonol heb amharu'n sylweddol ar nodweddion a chymeriad y dirwedd. Bydd blaenoriaeth yn cael ei roddi i safleoedd tir llwyd.

5.5 Defnyddio carafanau sefydlog a siales er dibenion preswyl

5.5.1 Yn gyffredinol ystyrir bod carafanau a mathau eraill o lety nad ydynt yn barhaol yn annerbyniol fel cartrefi parhaol. Fodd bynnag, mae'n bosib fod ganddynt rôl i'w chwarae wrth ddarparu llety tymor byr pan fo angen wedi'i brofi. Mae Polisi TAI 14: Defnydd Preswyl o Garafanau, Cartrefi Symudol a mathau eraill o Lety Nad Ydynt yn Barhaol yn darparu'r fframwaith polisi lleol i ymdrin â senarios o'r fath (gweler Atodiad 1).

5.5.2 Mae un o'r senarios posib yn cynnwys gwneud defnydd o garafanau a ffurfiau eraill o lety nad ydynt yn barhaol fel llety dros dro sydd ei angen mewn cysylltiad â phrosiect adeiladu sydd wedi'i gymeradwyo.

5.5.3 Mae angen ystyried y materion a ganlyn wrth asesu cynnig i ddefnyddio carafanau, cartrefi symudol neu ffurfiau eraill o lety nad ydynt yn barhaol fel llety preswyl dros dro:

1. Angen
   i. Mae angen y gellir ei ddangos am lety preswyl dros dro am gyfnod cyfyngedig o amser ac mae'r defnydd arfaethedig o garafanau, cartrefi symudol a ffurfiau eraill o lety nad ydynt yn barhaol yn ffurfio rhan o strategaeth letya gweithiwr adeiladu gadarn;
2. Lleoliad a hygyrchedd
   i. Nid yw'r safle arfaethedig wedi'i leoli o fewn AHNE neu Ardal Tirwedd Arbennig
   ii. Y tu allan i AHNE neu Ardal Tirwedd Arbennig, nid yw'r cynnig yn arwain at ormodedd sylweddol yn y ddarpariaeth o safleoedd carafanau sefydlog, sialé neu wersylla amgen parhaol yn yr ardal leol.
   iii. Mae'r safle arfaethedig wedi'i leoli o fewn pellter teithio a gytunwyd arno o'r prosiect adeiladu a gymeradwywyd ac a nodir yn y strategaeth lletya gweithiwr adeiladu.
   iv. Mae perthynas dda rhwng y safleoedd arfaethedig a'r aneddiadau presennol er mwyn hwyluso mynediad at wasanaethau a chyfleusterau megis iechyd a manwerthu.
   v. Mae'r safle arfaethedig wedi'i leoli'n agos at y prif rwydwaith ffyrdd ac yn agos at ymgyfnewidfeydd cludiant cyhoeddus, llwybrau bysiau ac unrhyw barciau parcio a theithio / mannau codi er mwyn lleihau'r ddibyniaeth ar ddefnyddio ceir preifat.
   vi. Gellir darparu mynediad digonol heb wneud niwed sylweddol i nodweddion y dirwedd
3. Math ac addasrwydd y llety a'r safle
   i. Rhaid i'r uned fod yn addas i'w meddiannu drwy gydol y flwyddyn o ran, er enghraifft, digon o wres, awyriad ac aerdymheru.
   ii. Rhaid pennu bod y safle yn addas i'w feddiannu drwy gydol y flwyddyn yn enwedig yn ystod misoedd y gaeaf pan allai tywydd garw achosi problemau.

DRAFT

iii. Mae'r datblygiad arfaethedig o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac ymddangosiad ac mae wedi'i leoli mewn lleoliad anymwthiol, sydd wedi'i sgrinio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd

5.5.4 Er mwyn osgoi amheuaeth, nid yw'r defnydd o safleoedd carafanau teithiol, gwersylla neu wersylla amgen dros dro er defnydd preswyl dros dro yn cael ei hyrwyddo gan Bolisi TWR 5 gan nad ydyw safleoedd llety carafanau teithiol, pebyll a llety gwersylla amgen dros dro sy'n darparu lleiniau ar gyfer carafanau, ac ati, sy'n 'teithio', ar agor drwy gydol y flwyddyn ac ni phennir eu bod yn addas i'w meddiannu yn ystod misoedd y gaeaf.

DRAFFT

6.0 Carafanau Teithiol, Gwersylla a Llety Gwersylla Amgen Dros Dro

Mae Polisi TWR 5: Carafanau Teithiol, Gwersylla a Llety Gwersylla Amgen Dros Dro (gweler Atodiad 1) yn darparu'r prif fframwaith polisi ar gyfer darparu safleoedd newydd neu estyniadau i rai presennol. Mae'r prif ystyriaethau polisi fel a ganlyn:

- Math o Unedau
- Ystyriaethau Tirwedd
- Ystyriaethau Priffyrdd
- Cyfnodau Gweithredu
- Cyfleusterau Ategol
- Gor-ddefnydd o leiniau caled a nodweddion gwneud

6.1 Math o Unedau

6.1.1 Mae math o unedau sydd wedi'u cynnwys dan y polisi hwn yn cynnwys carafanau, cartrefi symudol, faniau gwersylla, pebyll a llety gwersylla amgen dros dro megis pebyll cloch a thipis. Fel arfer, mae gan yr unedau llety gwyliau sydd wedi'u cynnwys yn y polisi hwn ofynion seilwaith ar ffurf blociau mwynderol gan nad yw sawl ffurf o'r unedau hyn yn cynnwys cyfleusterau megis toiledau, cawodydd a cheginau.

6.1.2 Mae unedau gwersylla amgen dros dro yn cael llai o effaith ar y dirwedd na'r llety gwersylla amgen parhaol (gweler paragraffau 5.1.1) ac fe ellir eu tynnu i lawr pan nad ydynt yn cael eu defnyddio. Bydd rhaid i ymgeiswyr ddangos sut fydd yr uned yn cael ei dynnu pam ddim mewn defnydd.

6.2 Ystyriaethau tirwedd

6.2.1 Er nad ydynt, yn aml, yn cael eu defnyddio am fwy na rhan o'r flwyddyn, mae'r safleoedd carafanau teithiol a gwersylla yn aml wedi'u lleoli mewn lleoliadau amlwg ac agored ac fe allant fod yn ymwthiol iawn mewn cefn gwlad agored, yn enwedig ar yr arfordir. Ceir ardaloedd sydd dan bwysau aruthrol mewn nifer o gymunedau sydd wedi'u lleoli ger yr arfordir, gan gynnwys rhannau helaeth o'r Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol. **Bydd angen rhoddi ystyriaeth briodol i effaith gronnol y bwriad. Fel rhan o'r ystyriaeth yn gysylltiedig a'r effaith gronnol** ~~B~~**b**ydd y Cyngor angen tystiolaeth i ddangos na fydd cynigion am fwy o unedau llety mewn ardaloedd o'r fath yn ychwanegu at broblemau gwasanaethu, ardrawiad traffig annerbyniol na niwed annerbyniol i gymeriad neu adnoddau naturiol yr ardaloedd hyn, ar ôl mesurau lliniaru.

6.2.2 Dywed canllaw polisi Cynllunio cenedlaethol na'r prif amcan wrth ddynodi ANHE yw gwarchod a gwella ei harddwch naturiol. Dylai polisïau cynlluniau datblygu a phenderfyniadau rheoli datblygu sy'n effeithio ar ANHE ffafrio diogelu harddwch naturiol, er mai priodol hefyd fydd ystyried lles economaidd a chymdeithasol yr ardaloedd. Mae gan awdurdodau lleol, cyrff cyhoeddus eraill ac awdurdodau perthnasol eraill ddyletswydd statudol i barchu dibenion AHNE (PCC 5.3.5).

6.2.3 Mae gan y ddau AHNE cynlluniau rheoli sy'n nodi nodweddion a rhinweddau arbennig y dirwedd y dynodiad a sut bydd yn cael ei warchod a'i gwella. Bydd rhaid i bob datblygiad i mewn i'r AHNE (a'r ardaloedd sy'n cyfrannu at eu lleoliad) roddi ystyriaeth i'r rhinweddau arbennig yma (Polisi PS 19 a Pholisi AMG 1). Bydd ceisiadau sy'n cael effaith sylweddol ar y rhinweddau arbennig yn cael eu gwrthod (Polisi PS 19).

DRAFT

6.2.4 Mae graddfa'r datblygiad, lleoliad gwaith tirlunio, gosodiad y safle a sgrinio felly'n ystyriaethau pwysig wrth asesu cynigion am fathau amgen o lety gwersylla. Ym mhob achos, bydd yn rhaid i'r ymgeisydd gyflwyno cynllun tirlunio (Polisi PCYFF 4 – gweler adran 3.2). Gall ystyriaethau dylunio safle cynnwys:

- Osgoi defnyddio gosodiadau dwys â rhesi sydd wedi'u trefnu'n llym
- Dilyn patrwm y tirffurf, patrymau caeau, lleoliadau coed a nodweddion naturiol/diwydiannol eraill y safle ar gyfer integreiddio'r datblygiad yn gynaliadwy
- Defnyddio lliwiau naturiol er mwyn sicrhau integreiddio gweledol gwell o fewn y dirwedd
- Lleihewch effaith goleuadau nos. Defnyddiwch lampau gorchuddiedig er mwyn osgoi goleuo amlwg

6.3 Ystyriaethau priffyrdd

6.3.1 Mae'n bwysig bod safleoedd newydd wedi'u lleoli mor agos â phosib at y prif rwydwaith ffyrdd (h.y. ffyrdd dosbarth 'A' a 'B'). Yn gyffredinol, mae ffyrdd gwledig di-ddosbarth yn lonydd trac sengl ac maent yn cael eu hystyried yn anaddas ar gyfer llif traffig trwm. Ni chefnogir unrhyw gynnig pan fo'r Awdurdod o'r farn nad ydyw wedi'i leoli yn agos at y prif rwydwaith ffyrdd. Yn ogystal, mae'r ffyrdd hyn yn gyffredinol wedi'u ffinio â nodweddion naturiol/gwneud (e.e. waliau cerrig, cloddiau, gwrychoedd), sy'n bwysig i gymeriad gweledol ardaloedd gwledig. Er mwyn darparu mynediad addas o safleoedd newydd i'r ffyrdd hyn, efallai y bydd angen gwaredu nodweddion tirwedd bwysig. Mae pwysigrwydd nodweddion o'r fath yn cael eu nodi yn yr astudiaeth LANDMAP a bydd yr Awdurdod yn cael ei arwain gan ganfyddiadau'r astudiaeth hon. Bydd yr Awdurdod yn disgwyl i ymgeiswyr ddangos sut maent wedi ystyried y wybodaeth a ddarparwyd gan yr astudiaeth LANDMAP (gweler paragraff 6.2.1).

6.4 Cyfnodau Gweithredu

6.4.1 Gellir caniatáu safleoedd teithiol, gwersylla a dros dro mewn ardaloedd ble na ellir cael safleoedd carafanau sefydlog, sialé a gwersylla amgen parhaol, h.y. AHNE ac ATA, oherwydd fe ellir eu hystyried yn dderbyniol mewn termau cynllunio defnydd tir fel rhai sy'n cael llai o effaith ar y dirwedd na safleoedd sefydlog oherwydd, yn sgil eu natur, mae iddynt nodweddion diflanedig nad ydynt yn arwain at effeithiau parhaol, drwy gydol y flwyddyn ar yr amgylchedd lleol. Nid yw Polisi TWR 5 yn hyrwyddo datblygiad o 'safleoedd teithiol sefydlog' ble mae'r uned yn cael ei gadael yn barhaol ar y safle drwy gydol y tymor gwyliau ac yn cael ei defnyddio yn achlysurol gan ei berchennog ac ymwelwyr eraill. Drwy ganiatáu i'r unedau aros ar y safle bob blwyddyn fe fydd yn cael yr un effaith, o ran cynllunio defnydd tir a'r effaith weledol, â safle carafanau sefydlog neu siale newydd. Mae maen prawf 7 o bolisi TWR 4 yn nodi'n glir bod y safle yn cael ei ddefnyddio er dibenion teithio yn unig a bod unrhyw unedau'n cael eu tynnu o'r safle yn ystod cyfnodau pan nad ydynt yn cael eu defnyddio. Pan roddir caniatâd cynllunio ar gyfer safleoedd teithio newydd, gosodir amod cynllunio ar y caniatâd yn cyfyngu defnydd y safle i ddefnydd teithio yn unig.

6.4.2 Noda paragraff 6.3.87 gan fod cefn gwlad yn edrych mor wahanol yn ystod misoedd y gaeaf, y gosodir amod ar unrhyw ganiatâd cynllunio ar gyfer yr holl safleoedd newydd a ganiateir, yn cyfyngu cyfnod gweithredu'r safle i rhwng 1 Mawrth a 31 Hydref yn yr un flwyddyn.

6.5 Cyfleusterau ategol

6.5.1 Yn aml, mae angen blociau mwynderol (cawodydd, toiledau, golchdy ac ardaloedd cegin) i ategu safleoedd carafanau teithiol, gwersylla a gwersylla amgen dros dro gan nad yw'r cyfleusterau hyn fel arfer wedi'u hymgorffori yn y llety ei hun. Mewn amgylchiadau o'r fath, yr hyn a ffafrir gyntaf ar gyfer y cyfleusterau hyn fyddai trosi adeiladau presennol addas (fel y nodwyd ym maen prawf polisi TWR 5). Os nad oes adeiladau addas ar gael, rhaid dangos yn glir yr angen am gyfleusterau ychwanegol, a rhaid iddynt fod yn gymesur â graddfa’r datblygiad, wedi'i leoli mor agos â phosib at adeiladau cyfredol, sydd wedi'u sgrinio'n dda ac yn amodol ar ystyriaethau polisi perthnasol eraill, gan gynnwys yr effaith ar y dirwedd. Dylid rhoi ystyriaeth ofalus i raddfa a dyluniad cyfleusterau mwynderol fel eu bod yn gymesur a graddfa’r safle a ganiateir ac i sicrhau bod unrhyw effeithiau niweidiol ar y dirwedd ac ar yr amgylchedd yn cael eu lleihau.

6.5.2 Dylai cyfleusterau ategol fod yn gyfleusterau a rennir a ddim yn gyfleusterau unigol ar gyfer pob safle er mwyn lleihau’r effaith ar y dirwedd.

6.6 Gor-ddefnydd o leiniau caled a nodweddion gwneud

6.6.1 Er mwyn sicrhau y ceir yr effaith weledol leiaf ar y dirwedd, yn enwedig yn ystod y tymor pan maent ar gau pan nad oes unrhyw unedau ar y safle, dylai'r datblygiad arfaethedig osgoi gor-ddefnyddio lleiniau caled a nodweddion gwneud. Ble bo modd, dylid cymryd mesurau i adfer y safle hwn i'w gyflwr gwreiddiol pan nad ydyw'n cael ei ddefnyddio / yn ystod y tymor pan fo safleoedd ar gau.

6.6.2 Ni ystyrir y defnydd o leiniau caled ar gyfer pob uned deithiol yn briodol wrth iddynt ddod yn nodwedd barhaol ar y dirwedd. Mae safleoedd sydd angen gormodedd o leiniau caled oherwydd amgylchiadau lleol yn cael eu hystyried yn anaddas.

6.6.2 Mae'r CDLl ar y Cyd a'r canllawiau polisi cynllunio cenedlaethol yn hyrwyddo'r defnydd o Systemau Draenio Trefol Cynaliadwy (SUDS) (polisi PS5 CYFF 6: Cadwraeth Dŵr). Noda polisi PCYFF 4 y dylid defnyddio arwynebau athraidd.

DRAFT

7.0 Amodau Deiliadaeth

7.1 Mae ystadegau'n dangos bod natur gwyliau yn ardal y Cynllun wedi dod yn fwy amrywiol o ran eu lleoliad, eu tymor a'u hyd mewn blynyddoedd diweddar. Mae mwy o bobl yn dewis seibiannau byr y tu allan i fisoedd traddodiadol yr haf. Mae canllawiau cynllunio cenedlaethol a lleol yn cydnabod pwysigrwydd cael economi twristiaeth gynaliadwy drwy gydol y flwyddyn.

7.2 Mae ymestyn y tymor yn arwain at sawl mantais o ran hyrwyddo'r economi twristiaeth a lleihau anfanteision staff tymhorol, gall y galw am lety gwyliau ddigwydd mewn ardaloedd ble byddai'r ddarpariaeth o dai parhaol yn groes i ganllawiau cynllunio cenedlaethol. Ym mhob achos, ni fydd defnyddio llety gwyliau o'r fath ar gyfer deiliadaeth barhaol, yn dderbyniol. Rhaid i lety gwyliau o bob math barhau ar gyfer y diben twristiaeth a fwriadwyd fel bo'r manteision economaidd ehangach yn cael eu diogelu. Defnyddir amodau cynllunio i sicrhau cydymffurfiaeth.

7.3 Mae Polisi TWR 4 yn caniatáu cynigion i ymestyn y tymor gwyliau ar yr amod:

- Y gellir dangos bod y llety yn cael ei ddefnyddio at ddibenion gwyliau yn unig ac nad yw'n dod yn brif neu'n unig gartref y deilydd;
- Bod y llety **a'r** safle yn addas i'w meddiannu yn ystod misoedd y gaeaf;
- Na fyddai'r tymor estynedig yn cynyddu canlyniadau llifogydd eithriadol;
- Na fyddai'r tymor estynedig yn cael effaith andwyol ar yr amgylchedd lleol.

7.4 Er mwyn sicrhau bod y llety gwyliau yn cael ei ddefnyddio yn gyfan gwbl i'r diben a fwriadwyd, rhaid i'r perchnogion gadw cofrestr gyfredol o enwau'r holl berchnogion/meddianwyr o'r unedau a'u prif gyfeiriad cartref a bod ar gael ar bob adeg resymol i'r awdurdod cynllunio lleol.

7.5 Gosodir amod deiliadaeth dymhorol ar yr holl gynigion nad ydynt yn cydymffurfio â'r meini prawf ym mholisi TWR4. Gosodir amodau deiliadaeth dymhorol ar gyfer yr holl safleoedd carafanau teithiol, gwersylla a glampio dros dro.

DRAFT

8.0 Atyniadau a Chyfleusterau i Ymwelwyr

Mae Polisi TWR 1: Atyniadau a Chyfleusterau Twristiaeth (gweler Atodiad 1) yn darparu'r prif fframwaith polisi ar gyfer darparu atyniadau a chyfleusterau ymwelwyr newydd neu estyniadau iddynt.

8.1 Lleoliad y Datblygiad

8.1.1 Mae'r polisi hwn yn anelu at annog datblygu atyniadau a chyfleusterau twristiaeth cynaliadwy o ansawdd uchel yn y llefydd iawn. Dylid lleoli atyniadau a chyfleusterau newydd, ble bo modd, oddi mewn i ffiniau datblygu lle gall ymwelwyr gael mynediad at ystod o wasanaethau trwy amrywiaeth o ddulliau teithio.

8.1.2 Mae'r polisi'n nodi ble nad oes cyfleoedd ar gael ar gyfer datblygu o fewn y ffin ddatblygu y byddai'r Awdurdod yn ystyried lleoliadau eraill fel a ganlyn:

i. Ailddefnyddio adeilad addas presennol - y tu allan i ffiniau datblygu, dylai cynigion yn gyntaf edrych ar ailddefnyddio adeiladau presennol. Gweler mwy o wybodaeth ynghylch trosi adeiladau presennol yn adran 5.2.

ii. Tir addas a ddatblygwyd o'r blaen - gweler adran 5.3

iii. Safle sydd â pherthynas agos ag adeiladau presennol eraill sy'n ffurfio rhan o gyfleuster twristiaid presennol - gellir caniatáu datblygiadau i adeiladu o'r newydd mewn rhannau penodol o gefn gwlad agored os gellir dangos nad oes safleoedd dilyniannol a ffafrir o fewn ffiniau datblygu neu nad oes adeilad presennol addas i'w ailddefnyddio. Ar safleoedd y tu allan i aneddiadau presennol, ni fydd y Cynghorau ond yn cymeradwyo datblygiadau twristiaeth mewn amgylchiadau eithriadol pan fo'r ymgeisydd wedi medru dangos anghenion lleoliadol penodol a manteision economaidd fyddai'n cyfiawnhau cymeradwyo'r cynnig.

iv. Gweithgaredd sydd wedi'i chyfyngu i leoliad penodol yn sgil ei defnydd priodol o adnodd hanesyddol neu naturiol presennol neu ei agosrwydd at yr atyniad y mae'n gysylltiedig ag ef - mae'r Cynllun yn cydnabod y bydd gan rai atyniadau a chyfleusterau i dwristiaid anghenion lleoliadol penodol megis llyn neu goetir. Mae'r meini prawf a ddefnyddir i asesu ei agosrwydd at yr atyniad mae'n ymwneud ag ef yn cynnwys graddfa'r gwahaniad a'r pellter ffisegol o'r atyniad. Bydd effaith weledol a dirweddol y datblygiad arfaethedig a'r gallu i integreiddio'r datblygiad yn y dirwedd a'r drefwedd hefyd yn ystyriaethau pwysig wrth asesu addasrwydd y datblygiad arfaethedig.

DRAFT

9.0 Gwybodaeth Bellach a Chysylltiadau

I gael rhagor o wybodaeth cysylltwch â:

Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd
✉ Llawr Cyntaf,
Swyddfeydd Cyngor Dinas Bangor,
Ffordd Gwynedd,
Bangor
Gwynedd
LL57 1DT
☎ 01286 685003
💻 polisicynllunio@gwynedd.llyw.cymru

https://www.gwynedd.llyw.cymru/cy/Cyngor/Strategaethau-a-pholis%c3%afau/Cynllunio-ac-amgylchedd/Polisi-cynllunio/Cynllun-Datblygu-Lleol-ar-y-Cyd/Cynllun-Datblygu-Lleol-ar-y-Cyd.aspx

Gwasanaeth Cynllunio Cyngor Gwynedd,
✉ Swyddfeydd y Cyngor
Ffordd y Cob
Pwllheli
Gwynedd
LL53 5AA
☎ 01766 771000
💻 cynllunio@gwynedd.llyw.cymru

https://www.gwynedd.llyw.cymru/cy/Trigolion/Cynllunio-a-rheolaeth-adeiladu/Cynllunio/Cynllunio.aspx

Gwasanaeth Cynllunio Ynys Môn
✉ Swyddfeydd y Cyngor
Llangefni
Ynys Môn
LL77 7TW
☎ 01286 752428
💻 planning@anglesey.gov.uk

http://www.ynysmon.gov.uk/cynllunio-a-gwastraff/rheoli-cynllunio?redirect=false

DRAFT

Atodiad 1 – Polisïau CDLl ar y Cyd Perthnasol12[12]

POLISI STRATEGOL PS 1: YR IAITH GYMRAEG A DIWYLLIANT

Bydd y Cynghorau'n hyrwyddo ac yn cefnogi'r defnydd o'r iaith Gymraeg yn ardal y Cynllun. Caiff hyn ei gyflawni trwy:

1. Ofyn am Ddatganiad Iaith Gymraeg fydd yn dweud sut bydd datblygiad arfaethedig yn gwarchod, hyrwyddo a chryfhau'r iaith Gymraeg, pan fydd y datblygiad arfaethedig yn perthyn i un o'r categorïau canlynol:
   a. Datblygiad manwerthu, diwydiannol neu fasnachol sy'n cyflogi mwy na 50 o weithwyr a/ neu gydag arwynebedd o 1,000 m. sg. neu fwy; neu
   b. Datblygiad preswyl a fydd un ai ar ben ei hun neu yn gronnol yn darparu mwy na'r ddarpariaeth tai dangosol a osodwyd ar gyfer yr anheddle ym Mholisi TAI 1 - TAI 6; neu
   c. Datblygiad preswyl o 5 o unedau tai neu fwy ar safleoedd a ddynodwyd neu safleoedd ar hap du mewn i ffiniau datblygu nad yw'n mynd i'r afael â thystiolaeth o angen a galw am dai a gofnodir mewn Asesiad Marchnad Tai a ffynonellau tystiolaeth leol berthnasol eraill.
2. Ofyn am Asesiad Effaith Iaith Gymraeg, a fydd yn dweud sut fydd datblygiad arfaethedig yn gwarchod, hyrwyddo a chryfhau'r iaith Gymraeg, pan fydd y datblygiad arfaethedig ar safle ar hap annisgwyl ar gyfer datblygiad tai ar raddfa fawr neu ddatblygiad cyflogaeth ar raddfa fawr a fyddai'n golygu llif arwyddocaol o weithlu;
3. Wrthod cynigion a fyddai'n achosi niwed o sylwedd i gymeriad a chydbwysedd iaith cymuned nad allir ei osgoi neu ei liniaru yn foddhaol trwy ddefnyddio mecanwaith cynllunio priodol;
4. Gofyn am Gynllun Arwyddion dwyieithog i ymdrin â holl arwyddion gweithredol yn y parth cyhoeddus sy'n cael eu cynnwys mewn cais cynllunio gan gyrff cyhoeddus a chwmnïau masnachol a busnes;
5. Gosod disgwyliad y bydd enwau Cymraeg yn cael eu defnyddio ar gyfer datblygiadau newydd, enwau tai a strydoedd.

POLISI STRATEGOL PS 5: DATBLYGU CYNALIADWY

Cefnogir datblygiadau ble gellid dangos eu bod yn gyson ag egwyddorion datblygu cynaliadwy.
Dylai bob cynnig:

1. Lliniaru'r hyn sy'n peri newid hinsawdd ac addasu i'r effeithiau hynny sy'n anochel yn unol â Pholisi Strategol PS 6;
2. Rhoi blaenoriaeth i ddefnyddio tir ac isadeiledd yn effeithiol, gan flaenoriaethu ailddefnyddio tir ac adeiladau a ddefnyddiwyd o'r blaen, lle bynnag bo hynny'n bosib, oddi mewn i ffiniau datblygu'r Ganolfan Isranbarthol, y Canolfannau Gwasanaeth Trefol a Lleol, Pentrefi neu yn y mannau mwyaf priodol y tu allan iddynt yn unol â Pholisi Strategol PS 17, PS 13 a PS 14;
3. Hyrwyddo Canolfannau a Phentrefi mwy hunangynhaliol drwy gyfrannu at gymunedau cytbwys sy'n cael eu cefnogi gan ddigonedd o wasanaethau; gweithgareddau

12 www.gwynedd.gov.uk/ldp

DRAFT

diwylliannol, celfyddydol, chwaraeon ac adloniant; ystod amrywiol o gyfleoedd gwaith; isadeiledd ffisegol a chymdeithasol a dewis o ddulliau teithio;

4. Gwarchod, cefnogi a hyrwyddo defnydd o'r iaith Gymraeg yn unol â Pholisi Strategol PS 1;
5. Cadw a gwella ansawdd asedau'r amgylchedd adeiledig a hanesyddol (gan gynnwys eu gosodiad), gwella'r ddealltwriaeth ohonynt, y gwerthfawrogiad ohonynt am eu cyfraniad cymdeithasol ac economaidd a gwneud defnydd cynaliadwy ohonynt yn unol â Pholisi Strategol PS 20;
6. Gwarchod a gwella ansawdd yr amgylchedd naturiol, ei dirwedd a'i asedau bioamrywiaeth, gan gynnwys eu deall a'u gwerthfawrogi am y cyfraniad cymdeithasol ac economaidd y maent yn eu darparu yn unol â Pholisi Strategol PS 19;
7. Lleihau'r effaith ar adnoddau lleol, osgoi llygredd ac ymgorffori egwyddorion adeiladu cynaliadwy er mwyn cyfrannu tuag at gadwraeth ac effeithlonrwydd ynni; defnyddio ynni adnewyddadwy; lleihau / ailgylchu gwastraff; defnyddio deunyddiau o ffynonellau cynaliadwy; a diogelu ansawdd y pridd;
8. Lleihau faint o ddŵr a ddefnyddir ac a wastreffir; lleihau'r effaith ar adnoddau dŵr ac ar ansawdd y dŵr; rheoli perygl llifogydd ac uchafu'r defnydd o gynlluniau draenio cynaliadwy a dilyn amcanion Cynllun Rheoli Bas Afonydd Gorllewin Cymru.

Pan fo hynny'n briodol, dylai cynigion hefyd:

9. Ddiwallu anghenion y boblogaeth leol drwy gydol eu hoes o ran ansawdd, y mathau o ddaliadaeth a fforddiadwyedd unedau tai yn unol â Pholisi Strategol PS 16;
10. Hyrwyddo economi leol amrywiol ac ymatebol, sy'n annog buddsoddiad ac sy'n gallu cynnal Canolfannau, Pentrefi ac ardaloedd gwledig yn unol â Pholisi Strategol PS 13;
11. Cefnogi'r economi leol a busnesau lleol drwy ddarparu cyfleoedd ar gyfer dysgu gydol oes a datblygu sgiliau yn unol â Pholisi Strategol PS 13;
12. Lleihau'r angen i deithio gyda thrafnidiaeth breifat ac annog cyfleoedd i bob defnyddiwr deithio yn ôl y gofyn mor aml â phosib drwy ddefnyddio dulliau amgen, gan roi pwyslais arbennig ar gerdded, beicio a defnyddio cludiant cyhoeddus yn unol â Pholisi Strategol PS 4;
13. Hyrwyddo safonau dylunio uchel sy'n gwneud cyfraniad cadarnhaol i'r ardal leol, mannau hygyrch sy'n medru ymateb i ofynion y dyfodol ac sy'n lleihau trosedd, ymddygiad gwrthgymdeithasol ac ofni trosedd yn unol â Pholisi Manwl PCYFF 3.

POLISI PCYFF 2: MEINI PRAWF DATBLYGU

Rhaid i gynnig ddangos ei fod yn cydymffurfio gyda:

1. Holl bolisïau perthnasol yn y Cynllun;
2. Pholisïau a chanllawiau cynllunio cenedlaethol;

Dylai cynigion:

3. Wneud y defnydd gorau o dir, gan gynnwys dwysedd o 30 uned byw o leiaf yr hectar o ran datblygiadau preswyl (oni bai bod yna amgylchiadau lleol neu gyfyngiadau ar y safle sy'n pennu dwysedd is);
4. Ymgorffori gofod mwynderol ar gyfer ei feddianwyr presennol ac yn y dyfodol;

5. Gynnwys darpariaeth ar gyfer storio, ailgylchu a rheoli gwastraff yn ystod y cyfnod adeiladu a chyfnod meddiannaeth;
6. Gynnwys, lle mae hynny'n berthnasol, ddarpariaeth ar gyfer trin a chael gwared â rhywogaethau ymwthiol yn effeithiol;

   Yn ychwanegol, gwrthodir cynigion os fyddant yn cael effaith andwyol sylweddol ar:

7. Iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol, defnyddiau tir neu eiddo arall neu nodweddion yr ardal leol oherwydd mwy o weithgareddau, aflonyddwch, dirgryniad, sŵn, llwch, mygdarth, sbwriel, dreiniau, llygredd golau, neu ffurfiau eraill o lygredd neu aflonyddwch;
8. Dir sydd wedi cael ei ddynodi ar gyfer datblygiadau eraill.

POLISI PCYFF 3: DYLUNIO A SIAPIO LLE

Bydd disgwyl i bob cynnig arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoi ystyriaeth lawn i gyd-destun
yr amgylchedd naturiol, hanesyddol ac adeiledig ac sy'n cyfrannu at greu llefydd deniadol a chynaliadwy. Rhoddir cefnogaeth arbennig i ddyluniad arloesol sydd yn arddangos effeithlonrwydd ynni.

Caniateir cynigion, gan gynnwys estyniadau a newidiadau i adeiladau a strwythurau presennol dim ond os ellir cydymffurfio gyda'r meini prawf canlynol os ydynt yn berthnasol:

1. Eu bod yn ychwanegu at ac yn gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle, yr adeilad neu'r ardal o ran y gosodiad, yr ymddangosiad, y raddfa, yr uchder, y màs a'r driniaeth i'r drychiadau;
2. Eu bod yn parchu cyd-destun y safle a'i le yn y dirwedd leol, gan gynnwys ei effaith ar brif fynedfeydd Gwynedd neu Ynys Môn, ei effaith ar y strydwedd a'r dreftadaeth hanesyddol a diwylliannol leol a'i fod yn ystyried topograffi'r safle yn ogystal â phrif nenlenni neu gefnau;
3. Eu bod yn defnyddio deunyddiau sy'n briodol i'r hyn sydd o'u hamgylch ac yn ymgorffori tirlunio meddal a chaled a sgrinio pan fo hynny'n briodol, yn unol â Pholisi PCYFF 4;
4. Eu bod yn cyflawni ac yn creu lleoedd diogel a lleoedd cyhoeddus sy'n ddeniadol ac yn ystyried egwyddorion 'Diogelu trwy Ddylunio' (gan gynnwys, pan fo hynny'n briodol, goruchwyliaeth naturiol, gweleded, amgylcheddau wedi'u goleuo'n dda ac ardaloedd o symudiadau cyhoeddus);
5. Eu bod yn chwarae rôl lawn wrth gyflawni a gwella rhwydwaith cludiant a chyfathrebu diogel ac integredig gan hyrwyddo buddion cerddwyr, beicwyr a chludiant cyhoeddus a sicrhau cysylltiadau gyda'r gymuned sy'n bodoli o'i amgylch;
6. Bod eu systemau draenio wedi'u dylunio i gyfyngu rhediad dŵr wyneb a pherygl risg llifogydd ac atal llygredd;
7. Bod gosodiad a dyluniad y datblygiad yn cyflawni dyluniad cynhwysol drwy sicrhau amgylcheddau lle nad oes rhwystrau; sy'n galluogi mynediad i bawb ac sy'n cynnig darpariaeth lawn i bobl ag anableddau;
8. Eu bod yn cynnwys isadeiledd ar gyfer telegyfathrebu a gwybodaeth gyfoes, os yw hynny'n ymarferol;

DRAFT

9. Eu bod yn annog i wyneb datblygiadau ar lefel daear fod yn rhai bywiog os nad ydynt yn
ddatblygiad preswyl;
10. Mae'n helpu creu amgylcheddau iach a bywiog, ac yn ystyried iechyd a lles defnyddwyr y dyfodol.

POLISI PCYFF 4: DYLUNIO A THIRWEDDU

Dylai pob cynnig integreiddio gyda'r hyn sydd o'i gwmpas. Gwrthodir cynigion na fyddant yn dangos (trwy ddefnyddio dulliau sy'n gyson â natur, lleoliad a graddfa'r datblygiad arfaethedig) sut roddwyd ystyriaeth i faterion tirweddu o'r cychwyn fel rhan o'r cynnig dylunio. Dylai'r cynllun tirlunio, lle'n berthnasol:

1. Ddangos sut mae'r datblygiad arfaethedig wedi rhoi sylw dyledus i'r Asesiad Ardal Cymeriad Tirwedd neu'r Asesiad Ardal Cymeriad Morlin;
2. Ddangos sut mae'r datblygiad arfaethedig yn parchu cyfuchlinau naturiol y dirwedd;
3. Ddangos sut mae'r datblygiad arfaethedig yn parchu ac yn amddiffyn golygfeydd lleol a strategol;
4. Parchu, cadw ac ychwanegu at unrhyw nodweddion naturiol cadarnhaol sy'n bodoli, neu dirweddau neu unrhyw nodweddion eraill ar y safle;
5. Adnabod coed, gwrychoedd, cyrsiau dŵr a nodweddion topograffi i gael eu cadw;
6. Rhoi cyfiawnhad dros amgylchiadau lle nad oes modd osgoi tynnu / colli coed, gwrychoedd, cyrsiau dŵr a nodweddion topograffi gan gyflwyno manylion o'r hyn a roir yn eu lle;
7. Darparu manylion unrhyw dirweddu newydd arfaethedig yn ogystal â rhaglen o waith plannu graddol;
8. Dangos bod unrhyw blannu newydd arfaethedig yn cynnwys rhywogaethau planhigion a choed cynhenid lleol yn bennaf ac nad yw'n cynnwys unrhyw rywogaethau ymwthiol estron;
9. Sicrhau bod y detholiad o rywogaethau a lleoliad y plannu yn caniatáu i goed dyfu i'w huchder aeddfed heb beri niwed i adeiladau, gwasanaethau nac unrhyw blannu arall gerllaw; a
10. Darparu tirlunio ar wynebau hydraidd caled.

DRAFT

POLISI ARNA 1: ARDAL RHEOLI NEWID ARFORDIROL

Caiff Ardal Rheoli Newid Arfordirol (ARhNA) ei hadnabod yn Atodiad 6.

<u>Datblygiad Preswyl newydd</u>

Gwrthodir cynigion am dai newydd, i ail-adeiladu tai, isrannu adeiladau presennol i ddefnydd preswyl neu drosi adeiladau presennol i ddefnydd preswyl yn yr ARhNA.

<u>Adleoli tai parhaol presennol yng nghefn gwlad</u>

Caniateir cynigion i adleoli tai parhaol sy'n bodoli yng nghefn gwlad ac sydd wedi'u lleoli yn yr ARhNA a ragwelir y byddant yn cael eu heffeithio gan erydu arfordirol a/ neu risg llifogydd os ellir cydymffurfio gyda'r meini prawf canlynol:

1. Mae'r datblygiad yn golygu ail-adeiladu tŷ parhaol sy'n cael ei effeithio gan erydiad neu sydd dan fygythiad o erydiad a/ neu risg llifogydd o fewn 20 mlynedd o ddyddiad y cynnig; a
2. Mae'r tŷ sy'n cael ei adleoli wedi ei leoli pellter priodol i mewn i'r tir o ran yr ARhNA a gwybodaeth arall yn y Cynllun Rheoli Traethlin, a lle byddo'n bosib mae mewn lleoliad sydd:
   i. yn achos tŷ amaethyddol, oddi mewn i ddaliad y fferm neu oddi mewn i neu'n union gerllaw aneddleoedd presennol; neu
   ii. oddi mewn i neu'n union gerllaw aneddleoedd presennol yn agos at y lleoliad lle'r oedd yr adeilad gwreiddiol;
3. Caiff y safle presennol ei glirio a'i wneud yn ddiogel; a
4. Ni ddylai'r cynnig beri unrhyw effaith andwyol ar y dirwedd, y strydwedd neu'r fioamrywiaeth yn yr ardal.

<u>Adeiladau Dibreswyl Newydd neu Bresennol</u>

5. Ni fydd adeiladau parhaol dibreswyl nad ydynt yn gysylltiedig â defnydd neu adeilad presennol yn cael eu caniatáu mewn ardaloedd yn yr ARhNA sydd wedi cael eu hadnabod fel ardaloedd mewn perygl o newid arfordirol yn ystod y cyfnod polisi dangosol cyntaf hyd at 2025.
6. Bydd cynigion am y mathau canlynol o ddatblygiad dibreswyl newydd yn cael eu caniatáu ar safleoedd o fewn yr ARhNA a ragwelir a fydd mewn perygl o newid arfordirol o fewn yr ail gyfnod polisi dangosol (2026 – 2055), yn ddarostyngedig i Asesiad Canlyniadau Llifogydd sy'n cydymffurfio â gofynion TAN15 neu Asesiad Sefydlogrwydd:
   i. datblygiad sy'n gysylltiedig yn uniongyrchol â'r ardal arfordirol (e.e. cytiau traeth, caffis, ystafelloedd te, siopau, llety gwyliau ar osod am gyfnodau byr, safleoedd gwersylla, safleoedd carafanau teithiol, gweithgareddau hamdden), ac
   ii. yn darparu buddion economaidd a chymdeithasol sylweddol i'r gymuned; a
   iii. lle ellir dangos na fydd unrhyw gynnydd yn y risg i fywyd, nac unrhyw risg arwyddocaol i eiddo; ac
   iv. yn destun caniatâd cynllunio sydd naill ai'n cynnwys cyfyngiad amser, a / neu'n cyfyngu'r tymor, fel sy'n briodol.
7. Caniateir ailddatblygu neu estyniadau i eiddo dibreswyl presennol neu ddwysáu defnyddiau tir dibreswyl presennol yn yr ARhNA cyn belled ag y ceir Asesiad Canlyniadau Llifogydd sy'n cydymffurfio â gofynion TAN 15 neu Asesiad Sefydlogrwydd sy'n dangos na fydd unrhyw gynnydd yn y risg i fywyd, nac unrhyw risg arwyddocaol i eiddo ac yn amodol ar ganiatâd cynllunio sydd â chyfyngiad amser (pan fo hynny'n briodol) a bod y datblygiad yn cydymffurfio gyda TAN 15 yn ystod cyfnod ei ganiatâd.

<u>Estyniadau i Dai Presennol, Cyfleusterau neu Wasanaethau neu Isadeiledd Cymunedol</u>

Caniateir y mathau canlynol o ddatblygiad yn yr ARhNA, cyn belled ag y ceir Asesiad Canlyniadau
Llifogydd sy'n cydymffurfio â gofynion TAN 15 neu Asesiad Sefydlogrwydd:

8. Estyniadau preswyl cyfyngedig sy'n agos iawn at raddfa'r eiddo presennol ac felly nad ydynt yn peri cynnydd posib yn nifer y bobl sy'n byw yn yr eiddo;

DRAFT

9. Datblygiad atodol tu mewn i gwrtil tai presennol y mae angen caniatâd cynllunio ar ei gyfer;
10. Isadeiledd allweddol i'r gymuned, y mae'n rhaid ei leoli yn yr ARhNA i ddarparu'r budd a fwriedir i'r gymuned ehangach ac mae yna gynlluniau clir i reoli effaith newid arfordirol arno a'r gwasanaethau y mae'n eu darparu;
11. Isadeiledd hanfodol e.e. ffyrdd, cyn belled â bod yna gynlluniau clir i reoli effaith newid arfordirol arno, ac na fydd yn cael effaith andwyol ar gyfraddau newid arfordirol mewn llefydd eraill.

Cynlluniau amddiffyn arfordirol newydd neu i amnewid rhai blaenorol

Caniateir cynigion am gynlluniau amddiffyn arfordirol newydd neu gynlluniau sy'n amnewid hen
ddarpariaeth, dim ond os ellir dangos bod y gwaith yn gyson â'r dull rheoli ar gyfer y wyneb blaen a gyflwynir yn y Cynllun Rheoli Traethlin, ac na fydd yna effaith andwyol faterol ar yr amgylchedd.

Rheoli Datblygiad

Bydd amodau cynllunio'n cael eu gosod neu caiff rhwymedigaeth gynllunio ei sicrhau pan fydd angen i: gyfyngu oes datblygiad neu ei gyfyngu i ddefnydd tymhorol; tynnu datblygiad sydd â chyfyngiad amser neu dai presennol pan ddaw eu defnydd i ben; adolygu caniatâd cynllunio perthnasol; rheoli meddiannaeth tŷ sy'n cael ei adleoli.

POLISI TWR 1: ATYNIADAU A CHYFLEUSTERAU YMWELWYR

Cefnogir cynigion i ddatblygu atyniadau neu gyfleusterau ymwelwyr newydd neu i wella ac ehangu safon y cyfleusterau presennol cyn belled â'u bod tu mewn i'r ffin ddatblygu.

Pan nad oes cyfleoedd addas ar gael tu mewn i'r ffin ddatblygu, dim ond cynigion sy'n cynnwys yr hyn a ganlyn fydd yn cael eu caniatáu:

1. Ailddefnyddio adeilad(au) presennol neu safle addas a ddefnyddiwyd o'r blaen, neu
2. Ailddefnyddio adeilad(au) presennol neu safle sydd â chyswllt agos ag adeiladau presennol eraill sy'n ffurfio rhan o gyfleuster twristiaeth bresennol, neu
3. Datblygu gweithgaredd sy'n gyfyngedig i leoliad penodol oherwydd ei ddefnydd priodol o adnodd hanesyddol neu naturiol neu ei agosatrwydd i'r atyniad y mae'n gysylltiedig ag ef.

Bydd gofyn i'r holl gynigion gydymffurfio gyda'r holl feini prawf canlynol:

i. Mae graddfa, math a chymeriad y datblygiad arfaethedig yn addas i'w osodiad trefol/gwledig;
ii. Mae'r datblygiad arfaethedig o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad;
iii. Bydd y datblygiad arfaethedig yn cefnogi ac yn ehangu'r ystod o gyfleusterau yn ardal y Cynllun;
iv. Mae'r bwriad yn cael ei gefnogi gan dystiolaeth i ddangos y byddai yna gyfleoedd cyflogaeth leol.

Lle y bo'n briodol, gellir cael mynediad at y datblygiad trwy amryw o ddulliau teithio, yn enwedig dulliau teithio cynaliadwy megis cerdded, beicio a chludiant cyhoeddus.

POLISI TWR 2: LLETY GWYLIAU

Bydd cynigion ar gyfer:

1. Datblygu llety gwyliau parhaol newydd â gwasanaeth, neu rai hunanwasanaeth, neu
2. Trosi adeiladau presennol i lety o'r fath, neu
3. Ymestyn sefydliadau llety gwyliau sy'n bodoli,

yn cael eu caniatáu cyn belled â'u bod o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad, ac os gellir cwrdd gyda'r meini prawf canlynol i gyd:

i. Yn achos llety sy'n adeilad newydd, bod y datblygiad wedi ei leoli tu mewn i ffin ddatblygu, neu'n gwneud defnydd o safle addas a ddatblygwyd o'r blaen;
ii. Bod graddfa'r datblygiad arfaethedig yn briodol gan ystyried y safle, y lleoliad a/neu'r anheddiad dan sylw;
iii. Na fydd y bwriad yn arwain at golled yn y stoc tai parhaol;
iv. Nad yw'r datblygiad yn cael ei leoli mewn ardal sy'n ardal breswyl yn bennaf, neu'n peri niwed sylweddol i gymeriad preswyl ardal;
v. Nad yw'r datblygiad yn arwain at ormodedd o lety o'r fath yn yr ardal.

POLISI TWR 3: SAFLEOEDD CARAFANAU SEFYDLOG A SIALÉ A LLETY GWERSYLLA AMGEN PARHAOL

2. Gwrthodir cynigion i ddatblygu safleoedd carafanau sefydlog newydd3[13] (h.y. carafán sengl neu ddwbl), safleoedd sialé4[14] gwyliau newydd neu lety gwersylla amgen parhaol yn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Môn, Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llŷn ac yn yr Ardaloedd Tirwedd Arbennig. Mewn lleoliadau eraill caniateir safleoedd carafanau sefydlog, sialé neu lety gwersylla amgen parhaol, dim ond:

i. Ble gellir profi nad yw'n arwain at ormodedd o safleoedd carafanau sefydlog neu safleoedd sialé neu safleoedd llety gwersylla amgen parhaol yn yr ardal leol; a
ii. Bod y datblygiad arfaethedig o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad, a'i fod wedi'i leoli mewn lleoliad anymwthiol sydd wedi'i guddio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd, a/neu lle gellir cydweddu'r unedau yn hawdd yn y dirwedd mewn modd nad yw'n peri niwed sylweddol i ansawdd gweledol y dirwedd; a
iii. Bod y safle'n agos at y prif rwydwaith ffyrdd ac y gellir darparu mynediad digonol heb amharu'n sylweddol ar nodweddion a chymeriad y dirwedd.

DRAFT

---

13 Fel y'i diffinnir yn y Ddeddf Meysydd Carafanau a Rheoli Datblygiad 1960 (a addaswyd gan Ddeddf Safleoedd Carafanau 1968).

14 Er diben y Cynllun hwn, caiff chalet gwyliau ei ddiffinio fel unrhyw strwythur neu adeilad addas y bwriedir ei ddefnyddio fel llety gwyliau, nad yw'n cael ei ddiffinio gan y diffiniad statudol o garafán, hynny yw: pan nad yw'n bosib cludo'r strwythur i'r safle mewn un darn, a/neu

- *bod y strwythur/adeilad cyn ei roi at ei gilydd yn cynnwys mwy na dau ran; a/neu*
- *bod y strwythur yn cael ei osod ar sylfaen sydd wedi'i adeiladu'n bwrpasol, a/neu*
- *nad oes modd symud y strwythur oddi ar y safle mewn un darn, unwaith y mae wedi'i roi at ei gilydd*

2. Mewn amgylchiadau eithriadol caniateir cynigion a fyddai'n arwain at adleoli safle carafán statig neu siales presennol sydd wedi eu lleoli o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Arfordir Môn, Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llŷn neu Ardaloedd Tirwedd Arbennig sydd yn ffurfio rhan o'r Ardal Rheoli Newid yr Arfordir i safle arall ble fo bosib bodloni meini prawf 1. i - iii a phan fo'r safle newydd wedi cael ei leoli tu allan i'r Ardal Rheoli Newid yr Arfordir.

3. Oddi mewn i Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Arfordir Môn, Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llŷn a'r Ardaloedd Tirwedd Arbennig, bydd cynigion i wella safleoedd sefydlog a chalet sy'n bodoli eisoes trwy:
   i. estyniadau bychain i arwynebedd y safle, a/neu
   ii. ail-leoli unedau o leoliadau amlwg i leoliadau llai amlwg,

   yn cael eu caniatáu os gellir cydymffurfio â'r meini prawf canlynol i gyd:

   iii. Nid yw'r gwelliannau yn cynyddu nifer y carafanau sefydlog neu'r unedau chalet ar y safle, oni bai, mewn amgylchiadau eithriadol, bydd y cynigion yn golygu ail-leoli parciau presennol sydd wedi eu lleoli o fewn yr Ardal Rheoli Newid Arfordirol;
   iv. Bod y datblygiad arfaethedig yn rhan o gynllun i wella amrediad ac ansawdd llety a chyfleusterau ar gyfer ymwelwyr ar y safle;
   v. O ran safleoedd sydd wedi eu lleoli o fewn Ardal Rheoli Newid yr Arfordir, fod y datblygiad arfaethedig yn rhan o gynllun ehangach i wella diogelwch preswylwyr y carafanau neu breswylwyr y siales;
   vi. Bod y datblygiad arfaethedig yn cynnig gwelliannau sylweddol a pharhaol i ddyluniad, gosodiad ac edrychiad y safle a'i le yn y dirwedd o'i amgylch;
   vii. Ei fod yn addas yng nghyd-destun polisïau eraill yn y Cynllun.

4. Tu allan i Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Arfordir Môn, Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llŷn a'r Ardaloedd Tirwedd Arbennig, bydd cynigion i wella safleoedd carafanau sefydlog a chalet sy'n bodoli eisoes trwy:
   i. estyniadau bychain i arwynebedd y safle, a/neu
   ii. ail-leoli unedau o leoliadau amlwg i leoliadau llai amlwg, a/neu,
   iii. cynnydd bychan yn nifer yr unedau ar y safle,

   yn cael eu caniatáu os gellir cydymffurfio â'r meini prawf canlynol i gyd:

   iv. Bod y datblygiad arfaethedig yn rhan o gynllun i wella amrediad ac ansawdd llety a chyfleusterau ar gyfer ymwelwyr ar y safle;
   v. Bod y datblygiad arfaethedig yn cynnig gwelliannau sylweddol a pharhaol i ddyluniad, gosodiad ac edrychiad y safle a'i le yn y dirwedd o'i amgylch;
   vi. O ran safleoedd sydd wedi eu lleoli o fewn Ardal Rheoli Newid yr Arfordir, fod y datblygiad arfaethedig yn rhan o gynllun ehangach i wella diogelwch preswylwyr y carafanau neu breswylwyr y siales;
   vii. Bod unrhyw gynnydd yn nifer yr unedau carfanau gwyliau sefydlog neu chalets gwyliau yn fach ac yn gydnaws â graddfa unrhyw welliannau i'r safle;
   viii. Ei fod yn addas yng nghyd-destun polisïau eraill yn y Cynllun.

POLISI TWR 4: DEILIADAETH GWYLIAU

DRAFT

Caniateir cynigion am carafanau sefydlog a siales neu gynigion i ymestyn y tymor gwyliau ar gyfer safleoedd carafanau sefydlog a chalet presennol os gellir dangos bod y llety yn cael ei ddefnyddio at ddibenion gwyliau yn unig ac nad yw'n dod yn brif neu unig gartref y deilydd.

Mewn achosion sy'n ymwneud ag ymestyn y tymor gwyliau ar gyfer safleoedd carafanau sefydlog a chalet presennol, bydd angen sicrhau:

1. Bod y llety a'r safle yn addas i fyw ynddynt yn ystod y gaeaf;
2. Na fyddai'r tymor estynedig yn cynyddu canlyniadau llifogydd eithriadol;
3. Ni fydd ymestyn y tymor estynedig yn cael effaith andwyol ar yr amgylchedd lleol.

POLISI TAI 14: DEFNYDD PRESWYL O GARAFANAU

<u>Safleoedd carafanau neu fathau eraill o lety nad ydynt yn barhaol ar gyfer defnydd preswyl dros dro newydd</u>

Fel eithriad i Bolisi Strategol PS 17 a Pholisi TAI 16, caniateir cynigion am safle newydd sy'n ymwneud â lleoli carafanau neu fathau eraill o lety nad ydynt yn barhaol er mwyn eu defnyddio i ddibenion preswyl dros dro, os gellir cydymffurfio gyda'r holl feini prawf canlynol:

1. Mae'n cael ei leoli am gyfnod cyfyngedig o amser, ac mae ei angen i roi llety i weithwyr dros dro yn ystod adeiladu prosiect adeiladu penodol sydd wedi'i gymeradwyo; neu
2. Profwyd bod angen am garafán sengl neu ffurf arall o lety sydd ddim yn barhaol yn gysylltiedig gyda sefydlu mentr gwledig newydd, yn unol â pholisi a chanllaw cynllunio cenedlaethol.

Yn achos senario 1 uchod:

i. bydd lleoli carafanau preswyl dros dro neu fathau eraill o lety nad ydynt yn rhai parhaol yn destun yr un ystyriaethau lleoliadol fel a welir ym Mholisi TWR 3; a
ii. caiff y safle ei leoli er mwyn lleihau'r angen i deithio i'r isafswm a hybu'r defnydd o ddulliau cludiant cynaliadwy i'r safle prosiect adeiladu sydd wedi'i gymeradwyo neu i'r cyfleuster parcio a theithio gaiff ei ddarparu gan hyrwyddwr y prosiect adeiladu; a
iii. gellir dangos bod y llety yn hwyluso cyflawni strategaeth llety gweithwyr adeiladu y prosiect adeiladu.

<u>Safleoedd carafanau presennol neu fathau eraill o lety gwyliau nad ydynt yn barhaol</u>

Caniateir cynigion sy'n ymuned â defnyddio carafanau gwyliau presennol neu fathau eraill o lety nad ydynt yn barhaol tu allan i'r cyfnod meddiannaeth arferol, neu ymestyn safleoedd presennol i'w defnyddio er dibenion preswyl dros dro, os gellir cydymffurfio gyda'r meini prawf canlynol i gyd:

3. Profwyd bod angen am lety preswyl dros dro mewn cysylltiad â phrosiect adeiladu sydd wedi'i gymeradwyo; a

DRAFT

4. Caiff y safle ei leoli er mwyn lleihau’r angen i deithio i'r isafswm a hybu'r defnydd o ddulliau cludiant cynaliadwy i'r safle prosiect adeiladu sydd wedi ei gymeradwyo neu i’r cyfleuster parcio a theithio gaiff ei ddarparu gan hyrwyddwr y prosiect adeiladu; a
5. Gellir dangos bod llety’r gweithwyr adeiladu yn hwyluso gallu cyflawni strategaeth llety gweithwyr adeiladu y prosiect adeiladu.
6. Gellir dangos na fuasai’r bwriad yn cael effaith andwyol arwyddocaol ar y diwydiant twristiaeth;
7. Mae cynnig yn briodol wrth ei ystyried yn erbyn Polisi TWR 3.

<u>Mecanweithiau i reoli’r datblygiad</u>

Pan roddir caniatâd cynllunio, caiff amod cynllunio ei osod arno, neu sicrheir rhwymedigaeth, i
sicrhau bod:

8. Meddiannaeth y carafanau neu fathau eraill o lety nad ydynt yn barhaol wedi’i gyfyngu i bobl sy’n gallu arddangos yr angen hanfodol am y llety; a
9. Fod y caniatâd am gyfnod penodol yn unig, ac ar ôl i’r cyfnod pan fydd yr angen am y llety wedi dod i ben, bod y carafanau neu fathau eraill o lety nad ydynt yn barhaol yn cael eu tynnu oddi ar y safle a bod y tir yn cael ei adfer i’w gyflwr blaenorol o fewn cyfnod penodedig, neu bod lleiniau wedi’u gwasanaethu yn cael eu cadw er defnydd yn y dyfodol sy’n cydymffurfio â pholisi.

Yn achos carafanau preswyl dros dro sy’n cael eu cymeradwyo yn unol â’r Polisi hwn, bydd ceisiadau i adnewyddu caniatâd dros dro yn cael eu hasesu yn erbyn y meini prawf uchod

POLISI TWR 5: SAFLEOEDD CARAFANAU TEITHIOL, GWERSYLLA A LLETY GWERSYLLA AMGEN DROS DRO

Caniateir cynigion am safleoedd carafanau teithiol, gwersylla neu lety wersylla amgen dros dro,
estyniadau i safleoedd presennol neu leiniau ychwanegol os gellir cydymffurfio gyda’r meini prawf canlynol:

1. Bod y datblygiad arfaethedig o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad, a’i fod wedi’i leoli mewn lleoliad anymwthiol sydd wedi’i guddio’n dda gan nodweddion presennol y dirwedd, a/neu lle gellir cydweddu’r unedau teithiol yn hawdd yn y dirwedd mewn modd nad yw’n peri niwed sylweddol i ansawdd gweledol y dirwedd;
2. Yn osgoi gormodedd o ardaloedd o leiniau caled;
3. Mae ei gysylltiad ffisegol â’r ddaear yn gyfyngedig ac yn gallu cael ei symud oddi ar y safle
yn y tymor caeedig;
4. Dylai unrhyw gyfleusterau atodol, os yw hynny’n bosib, gael eu lleoli mewn adeilad presennol neu fel estyniad i gyfleusterau presennol. Os nad oes adeiladau addas ar gael,
rhaid dangos yn glir yr angen am gyfleusterau ychwanegol, a rhaid iddynt fod yn gymesur
â graddfa’r datblygiad.
5. Bod y safle’n agos at y prif rwydwaith ffyrdd ac y gellir darparu mynediad digonol heb amharu’n sylweddol ar nodweddion a chymeriad y dirwedd.

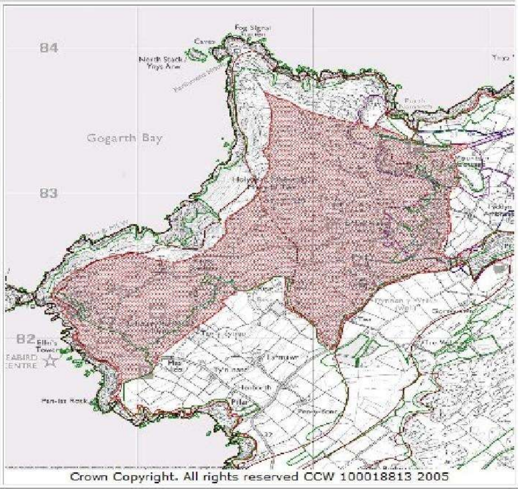
6. Mae meddiannaeth y datblygiad wedi'i gyfyngu i ddefnydd gwyliau yn unig.
7. Bod y safle'n cael ei ddefnyddio at ddibenion teithio'n unig a bod unrhyw unedau'n cael eu symud o'r safle yn y cyfnodau pan nad ydynt yn cael eu defnyddio.

DRAFFT

Atodiad 2 - Enghraifft Ffeil Casglwyr LANDMAP (paragraff 3.6.2)

Visual and Sensory

Aspect Area Name	**Holyhead Mountain**
Aspect Area Classification	**Upland/Hills, Lower Plateau & Scarp Slopes/Hillside & Scarp Slopes Moorland (Level 3)**
Aspect Area Code	**YNSMNVS001**
Date Of Survey : 25/01/2007	



Crown Copyright. All rights reserved CCW 100018813 2005

Description

Physical Form And Elements: Topographic Form?	High Hills/Mountains
Physical Form And Elements: Landcover Pattern?	Open Land
Aesthetic Qualities: Scale?	Vast
Aesthetic Qualities: Sense of Enclosure?	Exposed
Aesthetic Qualities: Diversity?	Simple
Aesthetic Qualities: Texture?	Rock Exposure
Aesthetic Qualities: Lines?	Angular
Aesthetic Qualities: Colour?	Moderate Contrasts
Aesthetic Qualities: Balance?	Harmonious
Aesthetic Qualities: Unity?	Unity
Aesthetic Qualities: Pattern?	Random
Aesthetic Qualities: Seasonal Interest?	Summer (Heather & gorse)
Other Factors: Level of Human Access?	Occasional
Other Factors: Night Time Light Pollution?	Negligible (Few buildings)
Other Factors: Use of Construction Materials?	Appropriate
What materials? Give Details:	Local stone
There are attractive views...	...both in and out (In from coastal path, Holyhead, much of Holy Island & n-w Anglesey. Out across sea to Lleyn, Anglesey coast, Isle of Man, Ireland, Lake District, etc.)
There are detractive views...	...neither in or out (No major detractors in view)
Perceptual and Other Sensory Qualities	Attractive Tranquil Exposed Threatening Remote Wild Spiritual Smell
What is the sense of place/local distinctiveness	Strong (Unique location overlooking Anglesey & sea. Wildest part of Anglesey, but close to Holyhead.)

Evaluation

Value:	Outstanding (Isolated wild mountain rising from sea, unspoilt, distinct landmark, fine views)
Condition:	Good (Mainly managed for wildlife)
Trend:	Constant (No change anticipated)

Recommendations

Define the key qualities that should be conserved:	wildness, remoteness
Define the key qualities that should be enhanced:	
Define the key qualities that should be changed:	
Define the key elements that should be conserved:	Upland moor habitats. Prehistoric & recent historic remains. Footpaths.
Define the key elements that should be enhanced:	Footpaths
Define the key elements that should be changed:	
Principal management recommendation:	Continue management with limited public access and interpretation, plus natural & historic conservation.

Tolerance To Change

Are there any significant threats to the current integrity and condition of the visual & sensory features of the area?	Not known

Aspect Area Boundary

To what level was this information site-surveyed?	Level 3
At 1:10,000, how much of the Aspect Area boundary is precise?	Most (Mainly follows walls)
What baseline information source was used for Aspect Area boundary mapping?	OS Raster
If OS Data was used, what was the scale?	1:25,000
What is the justification for the Aspect Area boundaries?	Boundary with fields to south. Break in slope with cliffs to seaward sides.

Bibliography

List the key sources used for this assessment	"Mon Mam Cymru - The Guide to Anglesey" by P. Steele & R. Williams 2006

Assessment

Additional Assessments	
Additional Comments	
Evaluation Matrix	
Evaluation Criteria: Overall Evaluation	Outstanding (Isolated wild mountain rising from sea, unspoilt, distinct landmark, fine views)
Justification of overall evaluation	mainly outstanding
Evaluation Criteria: Scenic quality	Outstanding (Isolated wild craggy mountain adjacent to coast. Fine panoramic views.)
Evaluation Criteria: Integrity	High (No major intrusive development, but masts, former quarries, etc.)
Evaluation Criteria: Character	Outstanding (Very distinctive landmark.)
Evaluation Criteria: Rarity	Outstanding (Only high hill on Anglesey. Isolated, unlike most mountains in Wales.)
Description	
Summary Description	On the north-west end of Holy Island, this is the highest hill on Anglesey, at 220m, rising steeply from the sea. It has a distinctive rounded profile seen from many parts of western Anglesey and as a landmark on approaching Holyhead from Ireland. Most of the mountain is open rocky moorland, with wildlife and historic interest. At the base of the eastern slopes is the Breakwater Quarry, now a country park, and Gorlan, its associated quarry village with scattered houses and smallholdings. Considering its close proximity to Holyhead there is surprisingly little access, making it feel remote. There are fine panoramic views across Anglesey and the sea to Lleyn peninsula and Snowdonia in the distance. On a clear day the Lake District, Isle of Mann and Ireland can also be seen.
Physical form and elements: Settlement pattern	Linear
Physical form and elements: Boundary type	Stone Walls
Recommendations	
Existing management	Generally Appropriate
Existing management remarks:	Open access & country park.
Monitoring	
Has the information ever been verified in the field?	Yes (1:25000)
Does this area have a special or functional link with an adjacent area?	Yes (South Stack/North Stack cliffs (055). Backdrop to Holyhead (058))
During which season(s) was fieldwork carried out?	Late Summer
Date of monitoring?	2015-02-06
Monitoring undertaken by	Stages 1, 2 and 3 change detection, field verification and amendment completed by Bronwen Thomas, in conjunction with the planning authority.Quality Assurance completed by White Consultants.
Has this record been updated following monitoring work?	This record remains unchanged following monitoring work
Change indicated by	

Atodiad 3 - Mapiau Sensitifrwydd a Chapasiti (paragraff 5.3.3)

Teipoleg Datblygiadau

Teipoleg Safle	Meini Prawf Dangosol
Bychan Iawn	Hyd at 10 o unedau (llai na 1 hectar fel arfer)
Bychan	11-25 o unedau (llai na 2 hectar fel arfer)
Canolig	26 - 75 (llai na 10 hectar fel arfer)
Mawr	76 - 200 (llai na 15 hectar fel arfer)
Mawr Iawn	Dros 200 o unedau (dros 15 hectar fel arfer)

Lefelau Sensitifrwydd

Sensitifrwydd	Diffiniad
Uchel iawn	Mae nodweddion allweddol y dirwedd yn hynod sensitif i newid yn sgil math a graddfa'r datblygiad sy'n cael ei asesu.
Uchel	Mae nodweddion allweddol y dirwedd yn hynod sensitif i newid yn sgil math a graddfa'r datblygiad sy'n cael ei asesu.
Canolig-Uchel	Mae nodweddion allweddol y dirwedd yn sensitif i newid yn sgil math a graddfa'r datblygiad sy'n cael ei asesu.
Canolig	Mae rhai o nodweddion allweddol y dirwedd yn sensitif i newid yn sgil math a graddfa'r datblygiad sy'n cael ei asesu.
Isel-Canolig	Ychydig o nodweddion allweddol y dirwedd sy'n sensitif i newid yn sgil math a graddfa'r datblygiad sy'n cael ei asesu.
Isel	Mae nodweddion allweddol y dirwedd yn gadarn ac yn llai tebygol o gael eu heffeithio'n andwyol gan fath a graddfa'r datblygiad sy'n cael ei asesu.

Capasiti o fewn pob ACD

ACD	Capasiti Cyffredinol Dangosol	Sensitifrwydd
Gwynedd		
G01	**Fel arfer, nid oes capasiti ar gyfer datblygiadau parciau carafanau sefydlog / sialé** ym mhob ardal sy'n cyfrannu at osodiad y Parc Cenedlaethol . Fodd bynnag, y tu allan i'r ardaloedd hyn, **efallai bod yna beth capasiti am ddatblygiadau bychan iawn i fychan,** sydd wedi'u dylunio a'u lleoli'n dda ar gyfer parciau carafanau sefydlog / sialé.	
G02	Fel arfer o fewn yr ATA (a phob ardal sy'n cyfrannu at eu gosodiad a gosodiad y Parc Cenedlaethol), **nid oes capasiti ar gyfer datblygiadau parciau carafanau sefydlog / sialé.** Y tu allan i'r ardaloedd hyn, efallai bod **peth capasiti ar gyfer datblygiadau bychan iawn i fychan sydd wedi'u lleoli'n sensitif ac wedi'u dylunio'n dda**, a ddylai berthnasu'n dda i'r amgylchedd adeiledig / gorchudd trefol presennol.	
G03	**Fel arfer** o fewn yr ATA (a phob ardal sy'n cyfrannu at eu gosodiad a gosodiad y Parc Cenedlaethol), **nid oes capasiti ar gyfer datblygiadau parciau carafanau sefydlog / sialé.** Y tu allan i'r ardaloedd hyn, efallai bod peth **capasiti ar gyfer datblygiadau bychan iawn i fychan sydd wedi'u lleoli'n sensitif ac**	

DRAFT

ACD	Capasiti Cyffredinol Dangosol	Sensitifrwydd
	wedi'u dylunio'n dda, a ddylai berthnasu'n dda i'r amgylchedd adeiledig / gorchudd trefol presennol.	
G04	**Fel arfer** o fewn yr AHNE a'r ATA (a phob ardal sy'n cyfrannu at eu gosodiad a gosodiad y Parc Cenedlaethol a STB), **nid oes capasiti ar gyfer datblygiadau parciau carafanau sefydlog / sialé.** Y tu allan i'r ardaloedd hyn, efallai bod **peth capasiti ar gyfer datblygiadau bychan iawn i fychan sydd wedi'u lleoli'n sensitif ac wedi'u dylunio'n dda**, a ddylai berthnasu'n dda i'r amgylchedd adeiledig / gorchudd trefol presennol.	
G05	Fel arfer o fewn yr ATA (a phob ardal sy'n cyfrannu at eu gosodiad a gosodiad y Parc Cenedlaethol), **nid oes capasiti ar gyfer datblygiadau parciau carafanau sefydlog / sialé.** Y tu allan i'r ardaloedd hyn, efallai bod **peth capasiti ar gyfer datblygiadau bychan iawn i fychan sydd wedi'u lleoli'n sensitif ac wedi'u dylunio'n dda**, a ddylai berthnasu'n dda i'r amgylchedd adeiledig / gorchudd trefol presennol.	
G06	Fel arfer, **nid oes capasiti ar gyfer datblygiadau parciau carafanau sefydlog / sialé** (ac eithrio datblygiadau anaml, ar raddfa fechan iawn a ddylai berthnasu'n dda â'r anheddiad/adeiladau presennol).	
G07	Yn sgil nifer sylweddol y parciau carafanau sefydlog / sialé, mae **capasiti cyfyngedig iawn, os o gwbl, am ddatblygiadau ac estyniadau i barciau carafanau sefydlog / sialé.**	
G08	O fewn yr ardaloedd sy'n cyfrannu at osodiad yr ATA a'r Parc Cenedlaethol, fel arfer **nid oes capasiti am ddatblygiadau parciau carafanau statig / sialé.** Y tu allan i'r ardaloedd hyn, fe all fod **peth capasiti am ddatblygiadau ar raddfa fechan iawn i fychan sydd wedi'u gosod yn sensitif ac wedi'u dylunio'n dda**, a ddylai berthnasu'n dda i'r amgylchedd adeiledig/gorchudd tir trefol cyfredol. Ym mhob achos, **dylai datblygiadau osgoi'r ymyl arfordirol sydd heb ei ddatblygu, a'r lle o'i amgylch** ac fe ddylai gael ei wahanu'n glir fel bod eu heffeithiau yn parhau'n lleol ac nad oes dylanwad cyfunol / cronnus diffiniedig ar y dirwedd.	
G09	Yn sgil nifer sylweddol y parciau carafanau sefydlog / sialé, ar y cyd â'r sensitifrwydd uwch cyffredinol, **nid oes capasiti ar gyfer datblygiadau ac estyniadau pellach i barciau carafanau sefydlog / sialé.**	
G10	Fel arfer o fewn yr AHNE a'r ATA (a phob ardal sy'n cyfrannu at eu gosodiad a gosodiad y Parc Cenedlaethol), **nid oes capasiti fel arfer ar gyfer datblygiadau parciau carafanau sefydlog / sialé.** Y tu allan i'r ardaloedd hyn, fe all fod **peth capasiti am ddatblygiadau ar raddfa fechan iawn i fychan sydd wedi'u gosod yn sensitif ac wedi'u dylunio'n dda**, a ddylai berthnasu'n dda i'r amgylchedd adeiledig/gorchudd tir trefol cyfredol.	

DRAFT

ACD	Capasiti Cyffredinol Dangosol	Sensitifrwydd
	Ym mhob achos, **dylai datblygiadau osgoi'r ymyl arfordirol sydd heb ei ddatblygu a'r lle o'i amgylch** a dylai gael ei wahanu'n glir fel bod eu heffaith yn parhau'n lleol ac nad oes dylanwad cyfunol/cronnus diffiniedig ar y dirwedd.	
G11	O fewn ardaloedd sy'n cyfrannu at olygfa a gosodiad y Parc Cenedlaethol ac Ardaloedd o Harddwch Naturiol (CDLIE), fel arfer **nid oes capasiti ar gyfer datblygiadau parciau carafanau sefydlog / sialé.** Y tu allan i'r ardaloedd hyn, fe all fod **peth capasiti am ddatblygiadau ar raddfa fechan iawn i fychan sydd wedi'u gosod yn sensitif ac wedi'u dylunio'n dda**, a ddylai berthnasu'n dda i'r amgylchedd adeiledig/gorchudd tir trefol cyfredol.	
G12	**Fel arfer, nid oes capasiti am ddatblygiadau parciau carafanau sefydlog / sialé** drwy lawer o'r ACD hwn, er bod capasiti cyfyngedig am ddatblygiadau parciau carafanau sefydlog / sialé bychan iawn i fychan, sydd wedi'u dylunio a'u gosod yn dda i'r de / de-ddwyrain o'r ACD.	
G13	Yn sgil y nifer sylweddol o barciau carafanau sefydlog / sialé, fel arfer mae **capasiti cyfyngedig iawn, os o gwbl, am ddatblygiadau ac estyniadau i barciau carafanau sefydlog / sialé**.	
G14	**Fel arfer, nid oes capasiti am ddatblygiadau parciau carafanau sefydlog / sialé** (ac eithrio datblygiadau bychan iawn anaml sydd wedi'u gosod yn sensitif a'u dylunio'n dda, a ddylai berthnasu'n dda i'r amgylchedd adeiledig/trefol presennol).	
G15	Yn sgil y niferoedd sylweddol o barciau carafanau sefydlog / sialé, fel arfer mae **capasiti cyfyngedig iawn, os o gwbl, am ddatblygiadau ac estyniadau pellach i barciau carafanau sefydlog / sialé**.	
G16	Fel arfer o fewn yr ATA (a phob ardal sy'n cyfrannu at eu gosodiad a gosodiad y Parc Cenedlaethol, STB a'r AHNE), **nid oes capasiti ar gyfer datblygiadau parciau carafanau sefydlog / sialé.** Y tu allan i'r ardaloedd hyn, fe all fod **peth capasiti am ddatblygiadau ar raddfa fechan iawn i fechan sydd wedi gosod yn sensitif a'i ddylunio'n dda**, a ddylai berthnasu'n dda i'r amgylchedd adeiledig / gorchudd tir trefol presennol.	
Ynys Môn		
A01	**Fel arfer, nid oes capasiti am ddatblygiadau parciau carafanau sefydlog / sialé** o fewn yr ACD hon.	
A02	O fewn yr AHNE, ac ardaloedd sy'n cyfrannu at ei osodiad, fel arfer **nid oes capasiti am ddatblygiadau ac estyniadau pellach i barciau carafanau sefydlog / sialé.** Y tu allan i'r AHNE gall fod **capasiti cyfyngedig iawn am ddatblygiadau parciau carafanau sefydlog/sialé,** os yw'r rheini'n digwydd yn anaml iawn, ar raddfa fychan iawn, ac yn cael eu lleoli'n dda. Ym mhob achos, **dylai datblygiadau osgoi'r ymyl arfordirol sydd heb ei ddatblygu, a'r lle o'i amgylch** a dylid eu gwahanu'n glir fel bod eu heffeithiau'n parhau'n lleol ac nid oes dylanwad cyfunol/cronnus diffiniedig ar y dirwedd.	

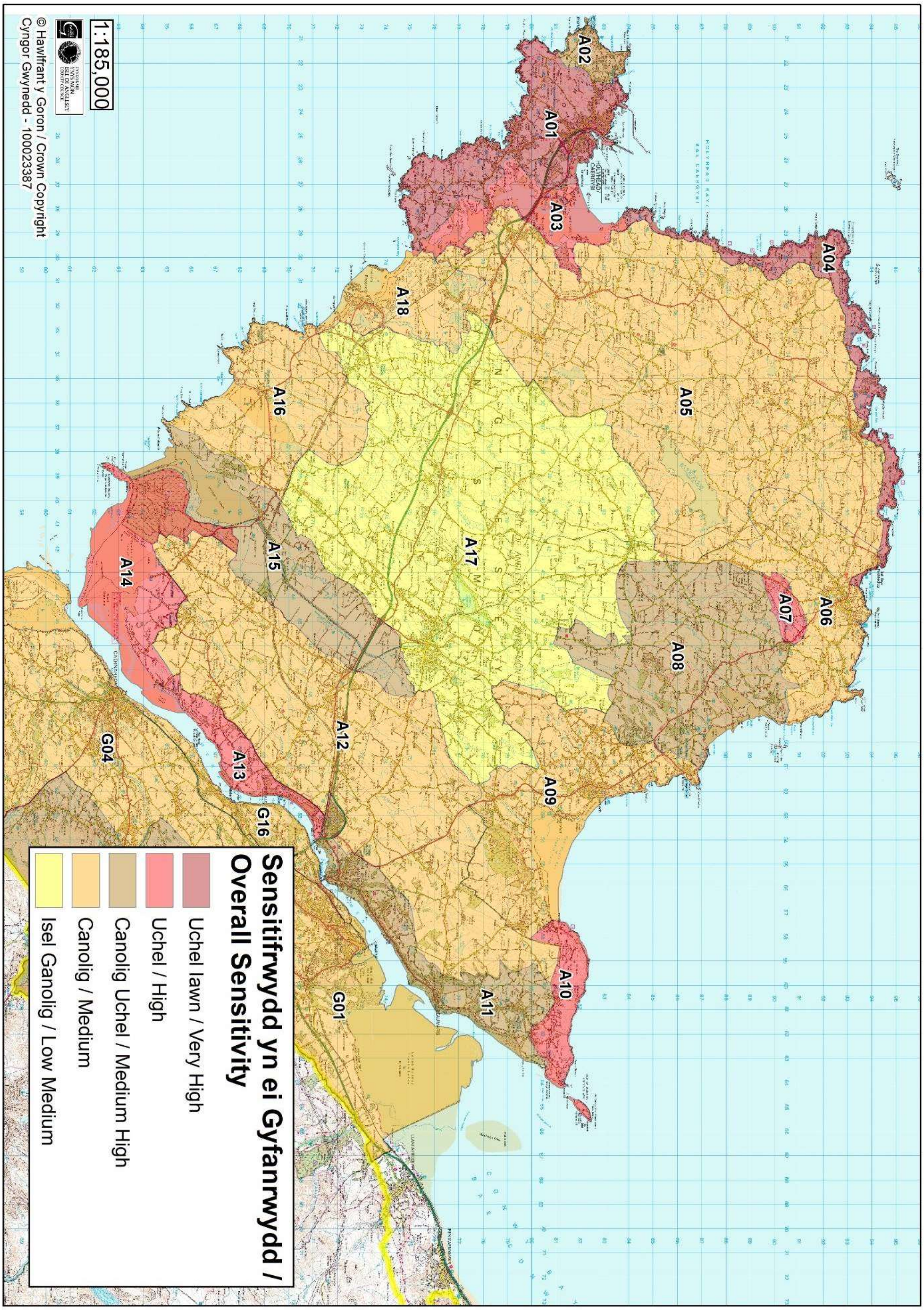
DRAFT

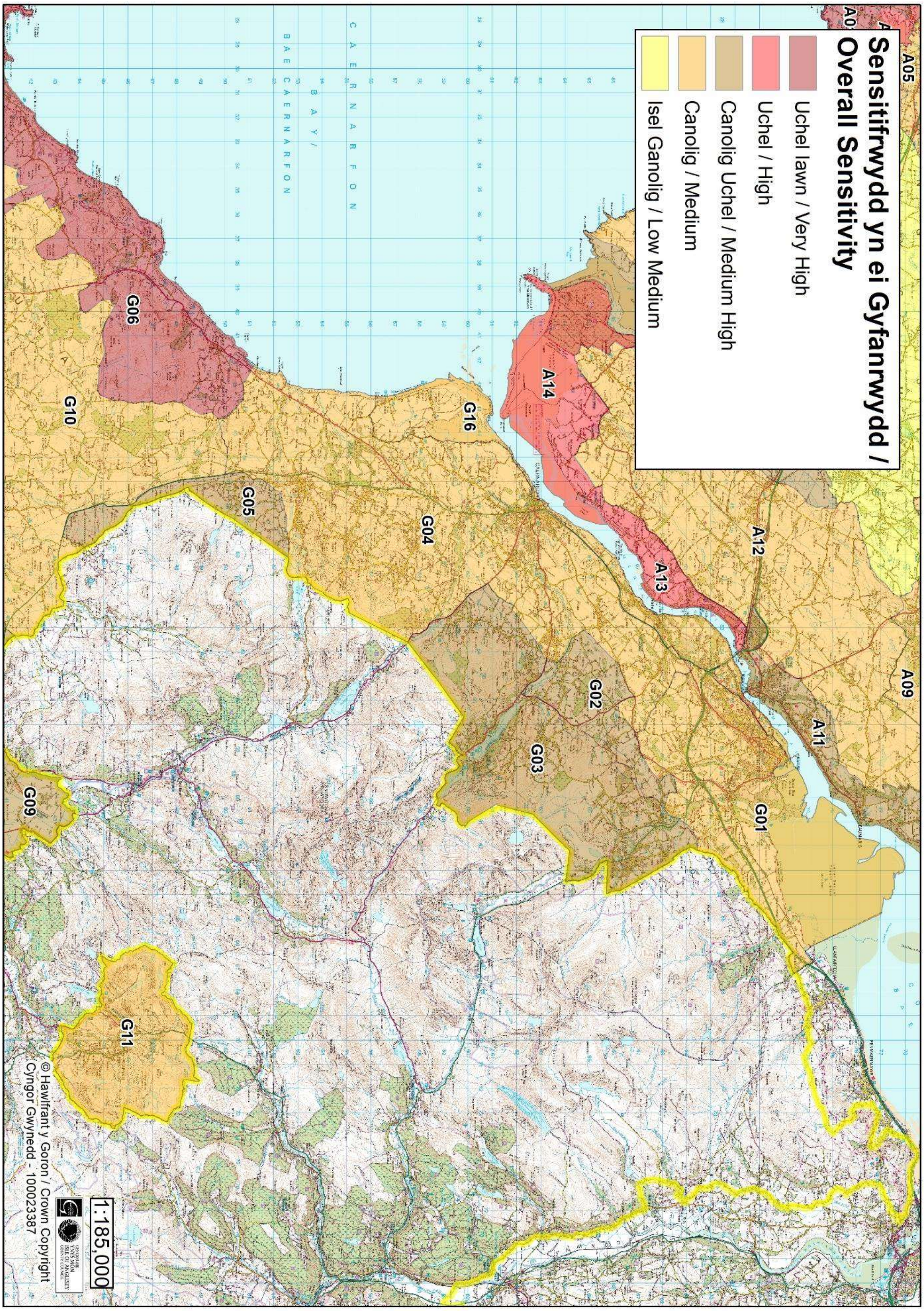
ACD	Capasiti Cyffredinol Dangosol	Sensitifrwydd
A03	**Fel arfer, nid oes capasiti am ddatblygiadau neu estyniadau i barciau carafanau sefydlog / sialé** o fewn yr ACD hon.	
A04	**Fel arfer, nid oes capasiti am ddatblygiadau neu estyniadau i barciau carafanau sefydlog / sialé** o fewn yr ACD hon.	
A05	O fewn yr AHNE a'r AGD (a phob ardal sy'n cyfrannu at eu gosodiad), fel arfer **nid oes capasiti am ddatblygiadau ac estyniadau pellach i barciau carafanau sefydlog / sialé**. Y tu allan i'r AHNE a'r ATA, ystyrir bod **peth capasiti am ddatblygiadau ar raddfa fechan iawn i fychan sydd wedi'u gosod yn sensitif ac wedi'u dylunio'n dda**, a ddylai berthnasu'n dda i'r amgylchedd adeiledig / gorchudd tir trefol presennol.	
A06	O fewn yr AHNE a'r ATA (a phob ardal sy'n cyfrannu at eu gosodiad), fel arfer **nid oes capasiti am ddatblygiadau ac estyniadau pellach i barciau carafanau sefydlog / sialé.** Y tu allan i'r AHNE a'r ATA, ystyrir bod **peth capasiti am ddatblygiadau ar raddfa fechan iawn i fychan sydd wedi'u dylunio'n dda**.	
A07	**Fel arfer, nid oes capasiti am ddatblygiadau parciau carafanau sefydlog / sialé .**	
A08	O fewn yr AHNE a'r ATA (a phob ardal sy'n cyfrannu at eu gosodiad), fel arfer **nid oes capasiti am ddatblygiadau ac estyniadau pellach i barciau carafanau sefydlog / sialé.** Y tu allan i'r AHNE a'r ATA, ystyrir bod **peth capasiti am ddatblygiadau ar raddfa fechan iawn i fychan**, yn enwedig pan allai'r rhain berthnasu'n dda i'r amgylchedd adeiledig / gorchudd tir trefol presennol.	
A09	O fewn yr AHNE a'r ATA (a phob ardal sy'n cyfrannu at eu gosodiad), fel arfer **nid oes capasiti am ddatblygiadau ac estyniadau pellach i barciau carafanau sefydlog / sialé.** Y tu allan i'r AHNE, efallai y bydd **capasiti cyfyngedig am ddatblygiadau ac estyniadau pellach ar raddfa fechan iawn i fychan sydd wedi'u lleoli'n dda i barciau carafanau sefydlog / sialé.** Ym mhob achos, **dylai datblygiadau osgoi'r ymyl arfordirol sydd heb ei ddatblygu, a'r lle o'i amgylch.**	
A10	**Fel arfer, nid oes capasiti am ddatblygiadau parciau carafanau sefydlog / sialé** o fewn yr ACD hon.	
A11	O fewn yr AHNE a'r ATA (a phob ardal sy'n cyfrannu at eu gosodiad), fel arfer **nid oes capasiti am ddatblygiadau ac estyniadau pellach i barciau carafanau sefydlog / sialé.** Y tu allan i'r AHNE a'r ATA, ystyrir bod **capasiti cyfyngedig am ddatblygiadau ar raddfa fechan iawn i fychan sydd wedi'u lleoli'n dda.**	
A12	O fewn yr AHNE a'r ATA (a phob ardal sy'n cyfrannu at eu gosodiad), fel arfer **nid oes capasiti am ddatblygiadau parciau carafanau sefydlog / sialé.**	

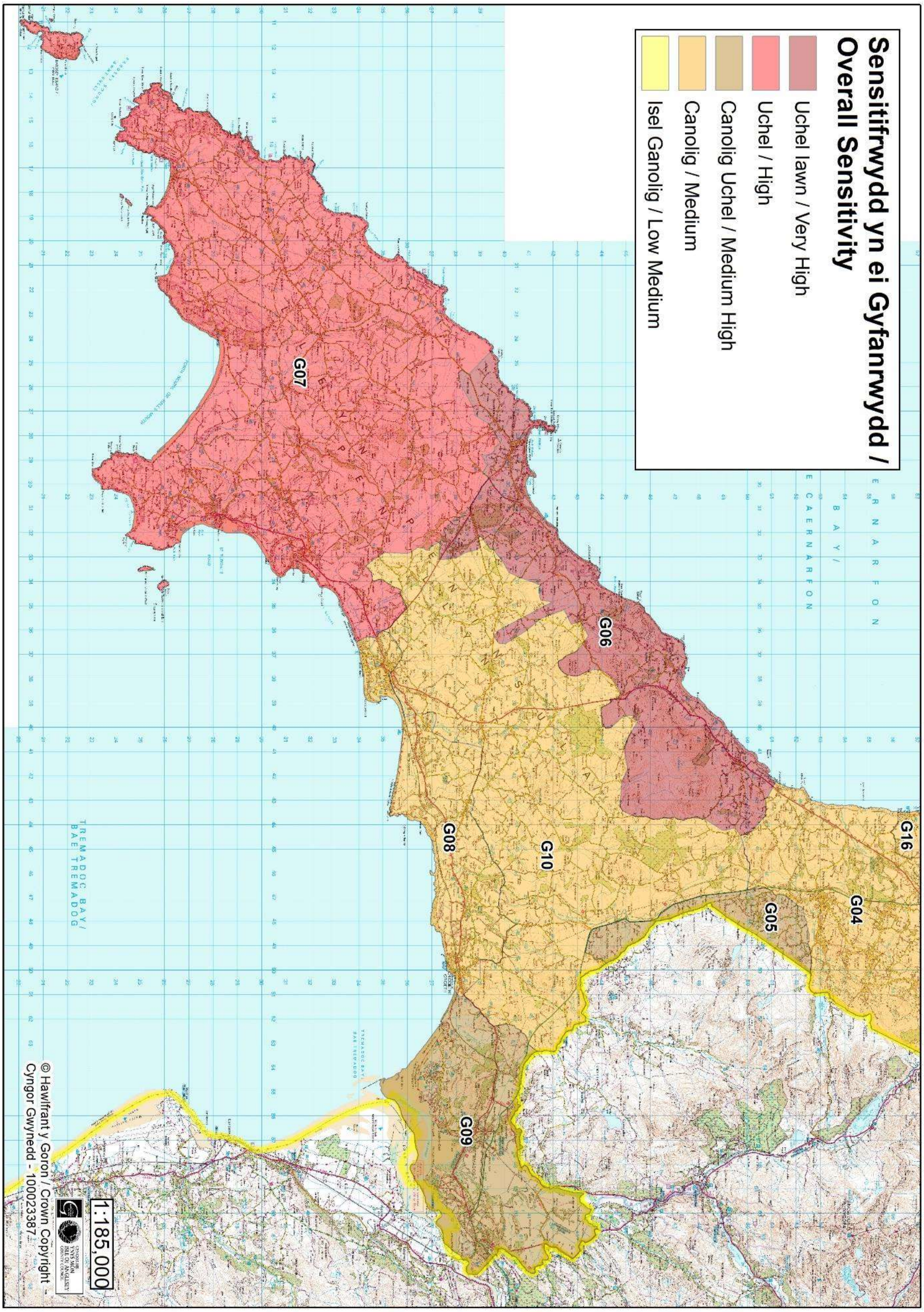
DRAFT

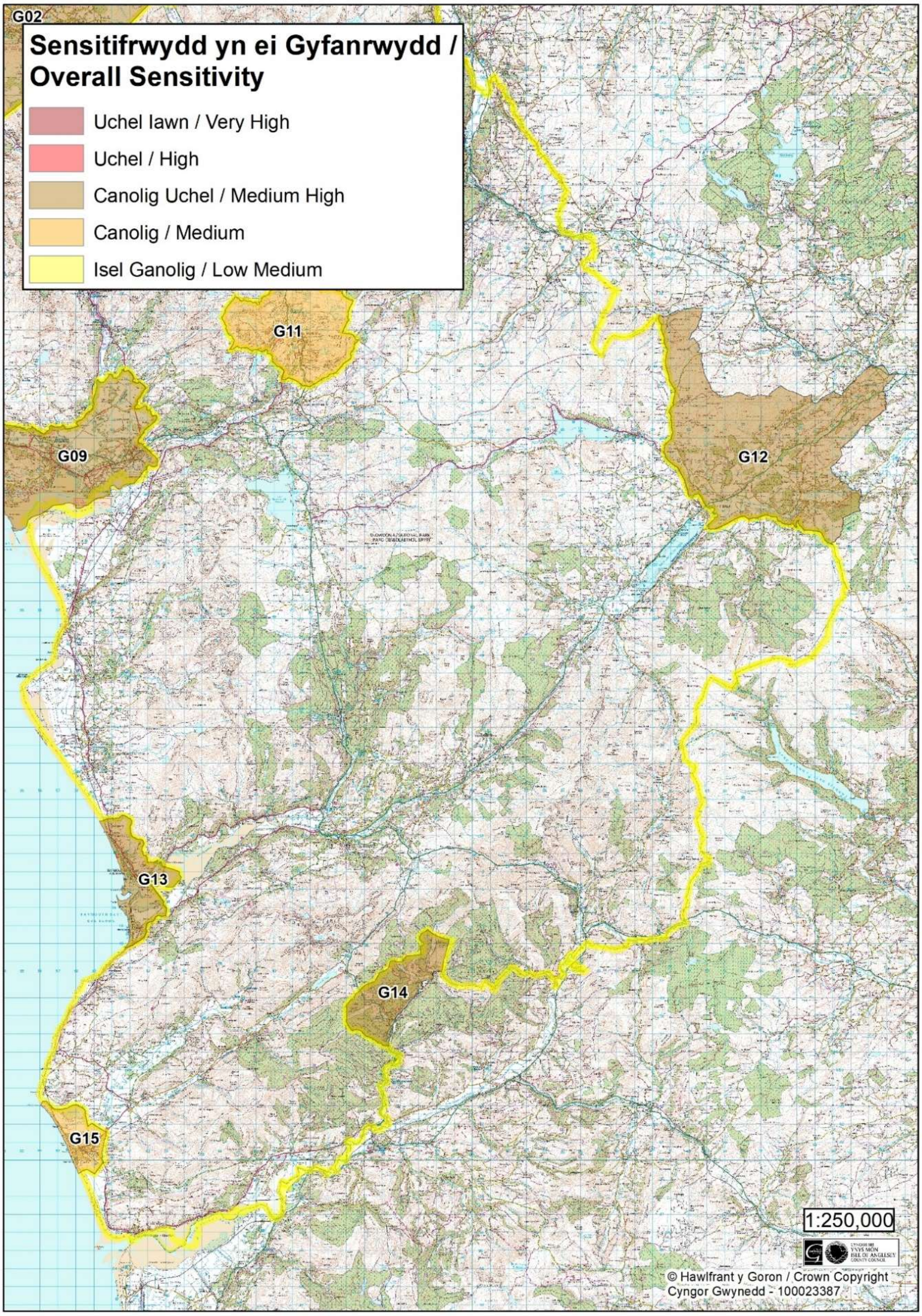
ACD	Capasiti Cyffredinol Dangosol	Sensitifrwydd
	Y tu allan i'r AHNE a'r ATA, ystyrir bod **peth capasiti am ddatblygiadau ar raddfa fechan iawn i fychan sydd wedi'u lleoli'n sensitif** ac a ddylai berthnasu'n dda i'r amgylchedd adeiledig / gorchudd tir trefol presennol.	
A13	**Fel arfer, nid oes capasiti am ddatblygiadau neu estyniadau i barciau carafanau sefydlog / sialé** o fewn yr ACD hon.	
A14	**Fel arfer, nid oes capasiti am ddatblygiadau parciau carafanau sefydlog / sialé.**	
A15	**Fel arfer, nid oes capasiti am ddatblygiadau parciau carafanau sefydlog / sialé** o fewn yr ACD hon.	
A16	O fewn yr AHNE a'r ATA (a phob ardal sy'n cyfrannu at eu gosodiad), fel arfer **nid oes capasiti am ddatblygiadau parciau carafanau sefydlog / sialé.** Y tu allan i'r AHNE a'r ATA, ystyrir bod **capasiti cyfyngedig am ddatblygiadau ar raddfa fechan iawn i fychan**, a ddylai berthnasu'n dda i'r amgylchedd adeiledig / gorchudd tir trefol presennol.	
A17	O fewn yr AHNE a'r ATA (a phob ardal sy'n cyfrannu at eu gosodiad), fel arfer **nid oes capasiti am ddatblygiadau ac estyniadau pellach i barciau carafanau sefydlog / sialé.** Y tu allan i'r AHNE a'r ATA, ystyrir bod **peth capasiti am ddatblygiadau ar raddfa fechan iawn i fychan, ac/neu gapasiti cyfyngedig** am **ddatblygiadau ar raddfa fwy** sydd wedi'u dylunio'n dda a'u gosod yn sensitif, a ddylai ym mhob achos berthnasu'n dda i'r amgylchedd adeiledig / gorchudd tir trefol presennol.	
A18	Er y gallai llai o sensitifrwydd i ddatblygiadau parciau carafanau sefydlog / sialé awgrymu capasiti uwch yn yr AGD hon, gall fod **capasiti cyfyngedig iawn, os o gwbl, am ddatblygiadau ac estyniadau pellach i barciau carafanau sefydlog / sialé.** Mae hyn yn sgil maint cymharol fychan yr AGD ynghyd â swm y datblygiadau modern sydd yn dylanwadu'n barod ar y dirwedd (gan gynnwys Maes Awyr RAF y Fali a nifer o barciau carafanau sefydlog / sialé eraill ar raddfa fawr) **.**	

DRAFT


Sensitifrwydd yn ei Gyfanrwydd /
Overall Sensitivity
Uchel Iawn / Very High
Uchel / High
Canolig Uchel / Medium High
Canolig / Medium
Isel Ganolig / Low Medium
1:185,000
© Hawlfraint y Goron / Crown Copyright
Cyngor Gwynedd - 100023387
A01
A02
A03
A04
A05
A06
A07
A08
A09
A10
A11
A12
A13
A14
A15
A16
A17
A18
G01
G04
G16


Sensitifrwydd yn ei Gyfanrwydd / Overall Sensitivity
Uchel Iawn / Very High
Uchel / High
Canolig Uchel / Medium High
Canolig / Medium
Isel Ganolig / Low Medium
A05
A09
A11
A12
A13
A14
G01
G02
G03
G04
G05
G06
G09
G10
G11
G16
CAERNARFON BAY / BAE CAERNARFON
1:185,000
© Hawlfraint y Goron / Crown Copyright
Cyngor Gwynedd - 100023387


Sensitifrwydd yn ei Gyfanrwydd /
Overall Sensitivity
Uchel Iawn / Very High
Uchel / High
Canolig Uchel / Medium High
Canolig / Medium
Isel Ganolig / Low Medium
G07
G06
G08
G10
G16
G04
G05
G09
TREMADOG BAY/
BAE TREMADOG
CAERNARFON BAY/
1:185,000
© Hawlfraint y Goron / Crown Copyright
Cyngor Gwynedd - 100023387


Sensitifrwydd yn ei Gyfanrwydd / Overall Sensitivity
Uchel Iawn / Very High
Uchel / High
Canolig Uchel / Medium High
Canolig / Medium
Isel Ganolig / Low Medium
G02
G09
G11
G12
G13
G14
G15
1:250,000
© Hawlfrant y Goron / Crown Copyright
Cyngor Gwynedd - 100023387

Atodiad 4 Templed Cynllun Busnes (paragraff 4.6.8)

Enw'r Awdur (gan gynnwys ei gymhwyster perthnasol) Enw'r Busnes
1. Enw'r Busnes Manylion Cyswllt y Busnes
2. Crynodeb Gweithredol
(Awgrymir y dylech gwblhau'r adran hon ar ôl i chi gwblhau adrannau eraill y Cynllun Busnes).
3. Cyflwyniad a Throsolwg o'r Busnes
(Darparwch ddisgrifiad cryno o'r busnes, pwy sy'n gysylltiedig ag ef, yr hyn yr ydych am ei gyflawni a sut y mesurir llwyddiant. Cofiwch gynnwys disgrifiad o'r math o lety y byddwch yn ei gynnig ac eglurwch p'un a oes gennych Bwynt Gwerthu Unigryw (USP)).

DRAFFT

4. Y farchnad a chystadleuwyr - beth yw'r ddarpariaeth gyfredol? Beth yw’r galw?
(Rhowch drosolwg o'r farchnad y byddwch yn gweithio ynddi, gan gynnwys dadansoddiad o'ch cystadleuwyr, ac eglurwch sut byddwch yn cystadlu â hwy. Sut mae’r busnes yn berthnasol i strategaethau twristiaeth lleol, rhanbarthol a chenedlaethol? Rhowch fanylion ynghylch eich marchnad darged, anghenion cwsmeriaid a'ch dull o fodloni'r anghenion hynny).
5. Strategaeth Gwerthu a Marchnata
(Eglurwch eich strategaeth farchnata a beth sy'n eich gwneud chi'n arbennig. Pwy yw eich cwsmeriaid? A yw'r busnes yn debygol o greu cyfleoedd gwaith lleol a chyfrannu at yr economi leol? Cofiwch gynnwys eich strategaeth brisio a'ch rhagamcanion meddiannaeth am yr unedau gwyliau ynghyd ag unrhyw dystiolaeth gefnogi sy'n ymwneud â'r strategaeth farchnata).
6. Gwybodaeth Ariannol

DRAFT

(Dylid cynnwys gwybodaeth sy'n ymwneud â swm yr ecwiti sydd ei angen er mwyn i'r busnes ddod yn weithredol h.y. beth yw cost yr adeiladu/trosi. Yn yr adran hon, dylid darparu gwybodaeth hefyd sy'n ymwneud â'r rhagolygon elw wythnosol/misol (gan gynnwys y gost am redeg gwasanaethau, yswiriant, cyflogau, ac ati, y busnes o ddydd i ddydd). Bydd yn arfer dda cynnwys nifer o ragamcanion, h.y. yn seiliedig ar gyfradd meddiannaeth o 25%, 50%, 75% a 100% a thros gyfnod o amser (awgrymir rhagolygon am gyfnod o 5 mlynedd neu hyd nes y daw'r busnes yn hyfyw yn fasnachol).

7. Atodiadau

(Dylid darparu'r holl ddogfennau sy'n cefnogi'r Cynllun Busnes. Gallai hyn gynnwys, ymchwil i'r farchnad, llythyrau bwriad neu orchmynion penodol sy'n ymwneud â'r busnes, geirda, portffolio o fusnesau blaenorol, dogfennau cyfreithiol ac enghreifftiau o wybodaeth farchnata. Dylech sicrhau bod yr atodiadau wedi'u cyfeirnodi yn y cynllun busnes).

DRAFT

Atodiad 5 - Ardaloedd Rheoli Newid Arfordirol (rhan 5.4)

	Ffiniau Polisi CRhT2			Polisïau a Ffafrir		
PDZ	MAN	PU	Enw'r Polisi	Sylwadau'r Polisi	2025	2055
11	22	PU11. 4	Arfordir Ro Wen	Byddai hyn yn golygu adleoli perchnogion eiddo a busnesau o'r Friog	HTL	MR
		PU11. 5	Tafod Ro Wen		MR	MR
		PU11. 6	Arglawdd y Friog		HTL	MR
	24	PU11.15	Gogledd y Bermo	Gallai hyn gynnwys adleoli eiddo	HTL	MR
12	27	PU12.10	Pont Briwet a Cheunant Dwyryd	Cynnal y dollffordd a'r rheilffordd	NAI	NAI
		PU12.11	Aber Dwyryd Uchod	Rheoli amddiffynfeydd lleol i gynnal y priffyrdd	MR	NAI
		PU12.12	Pentir Penrhyndeudraeth	Efallai na fydd hyn yn rhwystro rheoli amddiffynfeydd lleol yn breifat yn amodol ar gymeradwyaeth arferol	NAI	NAI
	28	PU12.15	Bae Samson		NAI	NAI
		PU12.16	Morfa Bychan	Cynnal amddiffynfa dwyni naturiol gyda rheoli mynediad. Datblygu cynllun rheoli hirdymor ar gyfer addasu yn ardal y Parc Gwyliau ac efallai gofyniad i reoli perygl llifogydd i'r pentref yn y dyfodol.	MR	MR
	29	PU12.17	Traethellau Cricieth	Ystyried y posibilrwydd o symud y rheilffordd	HTL	MR
		PU12.19	Pentir y Castell		NAI	NAI
	30	PU12.21	Y Dryll		NAI	NAI
		PU12.22	Dwyfor	Ystyried yr effaith ar y rheilffordd	MR	NAI
		PU12.23	Clogwyni Glanllynnau	Cynnal amlygiad daearegol	NAI	NAI
		PU12.24	Afon Wen	Pryderon ynglŷn â chynaliadwyedd hirdymor. Ystyried symud y rheilffordd tua'r tir.	HTL	MR
		PU12.25	Dwyrain Penychain	Efallai na fydd hyn yn rhwystro rheoli amddiffynfeydd lleol yn breifat yn amodol ar gymeradwyaeth arferol	NAI	NAI
13	31	PU13.1	Penychain a rhan orllewinol y bae		NAI	NAI
		PU13.2	Abererch	Yn amodol ar ystyriaeth genedlaethol o'r rheilffordd	HTL	MR
		PU13.7	Y Cwrs Golff	Astudiaeth fanwl i ganiatáu trawsnewidiad rhwng Traeth Crugan a Thraeth y De	HTL	MR
		PU13.8	Traeth Crugan	Bwriad i greu ceg aber newydd i Afon Penrhos a rheoli amddiffynfa newydd i graidd Pwllheli	HTL	MR
		PU13.9	Llanbedrog	Ni fyddai hyn yn rhwystro rheoli ardal y llithrfa'n lleol.	NAI	NAI
	32	PU13.10	Mynydd Tir Cwmwd		NAI	NAI
		PU13.11	Y Warren	Rheoli dilyniadol o'r draethlin yn cilio er mwyn cynnal y traeth	HTL	MR

	Ffiniau Polisi CRhT2			Polisïau a Ffafrir		
PDZ	MAN	PU	Enw'r Polisi	Sylwadau'r Polisi	2025	2055
		PU13.12	Abersoch	Ystyried agor Afon Soch i lifogydd llanwol a chynllunio defnydd o'r geg yn y dyfodol	HTL	MR
		PU13.14	Canol Borth Fawr	Cyfle i addasu	HTL	MR
		PU13.15	Machroes	Ni fydd hyn yn rhwystro rheoli'r ffordd yn lleol.	HTL	MR
	33	PU13.16	Pentir Machroes		NAI	NAI
		PU13.17	Ynysoedd Tudwal		NAI	NAI
		PU13.18	Porth Ceiriad		NAI	NAI
		PU13.19	Pentir Cilan		NAI	NAI
14	34	PU14.1	Gorllewin Mynydd Cilan		NAI	NAI
		PU14.2	Dwyrain Porth Neigwl	Ailaddasu lleoli a rheoli'r twyni	NAI	NAI
		PU14.3	Canol Porth Neigwl		NAI	NAI
		PU14.4	Gorllewin Porth Neigwl	Adlinio neu golli'r ffordd yn y dyfodol	NAI	NAI
		PU14.5	Rhiw		NAI	NAI
	35	PU14.6	Ysgo		NAI	NAI
	36	PU14.7	Dwyrain Aberdaron	Ystyried sut mae'r trawsnewid rhwng glan môr Pentref Aberdaron a'r uned hon i ganiatáu addasu.	NAI	NAI
		PU14.8	Pentref Aberdaron a'r llethr arfordirol.	Datblygu Adlunio Rheoledig mewn fframwaith ar gyfer datblygu'r pentref yn gynaliadwy. Rhoi sylw i faterion cludiant.	HTL	MR
		PU14.9	Uwchmynydd		NAI	NAI
	37	PU14.10	Ynys Enlli	Ystyried addasu'r lanfa	NAI	NAI
	38	PU14.11	Gogledd-orllewin Llŷn	Ni fyddai rheoli lleol yn cael ei rwystro i ganiatáu addasu defnydd o fewn egwyddor o ganiatáu datblygiad naturiol yr arfordir.	NAI	NAI
15	39	PU15.1	Carreg Ddu i Drwyn y Tal	Polisi trosfwaol i osod y gwaelodlin ar gyfer y parth.	NAI	NAI
		PU15.2	Porth Dinllaen, gan gynnwys Morfa Nefyn	Bydd hyn angen cynllunio manwl ar gyfer addasu ym Mhorth Dinllaen ac yn y fynedfa i Forfa Nefyn.	HTL	MR
	40	PU15.4	Trwyn y Tal i Drwyn Maen Dylan	Polisi trosfwaol i osod y gwaelodlin ar gyfer y parth.	NAI	NAI
		PU15.5	Trefor	Byddai angen cynllun lleol manwl i gynnal gwerth mwynderol yr ardal.	MR	MR
		PU15.6	Aberdesach	Rheolaeth leol o'r estyllen ac allyriadau afon er mwyn cynnal amddiffynfa naturiol yr ardal.	MR	MR
16	41	PU16.1	Pontllyfni	Ni fyddai hyn yn gwahardd cynnal amddiffynfa preifat yn ystod y cyfnod polisi cyntaf. Adolygu'r bygythiad llifogydd i'r briffordd a'r gwaith trin dŵr budr	NAI	NAI
		PU16.2	Pontllyfni i Ddinas Dinlle	Cynnal y cyflenwad gwaddod i'r gogledd	NAI	NAI

	Ffiniau Polisi CRhT2			Polisïau a Ffafrir		
PDZ	MAN	PU	Enw'r Polisi	Sylwadau'r Polisi	2025	2055
		PU16.3	Dinas Dinlle	Rheoli'r trobwynt rhwng Penrhyn Dinas Dinlle a'r arfordir agored gyda'r bwriad o reoli perygl llifogydd yn y pentref ar dir uwch.	HTL	MR
		PU16.4	Morfa Dinlle	Datblygu rheolaeth o i lan hunangynhaliol y twyni. Ni fyddai hyn yn benodol yn atal rhag rheoli'r cylch lleol yng Nghaer Belan yn amodol ar gymeradwyaeth arferol.	MR	MR
		PU16.5	Y Foryd	Rheoli amddiffynfeydd rhag llifogydd i ddechrau gyda'r bwriad o ddychwelyd y bae i gyfundrefn sy'n gweithredu'n lleol.	HTL	MR
		PU16.6	Traeth Abermenai	Byddai hyn yn cynnwys archwilio mwy ar berygl llifogydd a allai fod yn Nwyran gyda'r bwriad o ddarparu amddiffynfa.	NAI	NAI
		PU16.7	Traethell Abermenai a Thraeth Llanddwyn	Dileu'r coedwigaeth er mwyn cael lled i'r arfordir addasu.	NAI	NAI
	42	PU16.8	Coedwig Niwbwrch	Gwaredu coedwigaeth er mwyn cael digon o led ar gyfer addasu arfordirol.	NAI	NAI
		PU16.10	Clogwyni Bodowen		NAI	NAI
	43	PU16.13	Waterloo Port i Lan y Môr, Y Felinheli	Ni fyddai hyn yn rhwystro rheoli lleol trwy gyllid preifat yn amodol ar gymeradwyaeth arferol.	NAI	NAI
		PU16.15	Glan-y-mor Lodge i'r Bont		NAI	NAI
		PU16.16	O'r Bont i Barras		NAI	NAI
		PU16.17	Barras i Dafarn y Forwyn	Bwriad i gynnal mynediad ond gydag angen i addasu i fwy o berygl llifogydd yn y dyfodol.	HTL	MR
	44	PU16.18	Bae Llanfair		NAI	NAI
		PU16.20	Pont Cadnant i Benrhyn Safnas	Ni fyddai hyn yn rhwystro gwaith preifat yn amodol ar gymeradwyaeth arferol.	NAI	NAI
		PU16.23	Drumlin		NAI	NAI
		PU16.25	Llanfaes i Benmon	Efallai y bydd angen symud y lôn	NAI	NAI
	45	PU16.26	O'r Bont i'r Garth		NAI	NAI
		PU16.30	Trwyn Penrhyn		NAI	NAI
	46	PU16.31	Afon Ogwen i Fadryn		NAI	NAI
		PU16.32	Afon Aber	Addasu'r amddiffynfeydd i gynnal drifft gwaddod naturiol gyda bwriad hirdymor o warchod llwybr cludiant rhag llifogydd.	MR	MR
17	47	PU17.1	Pentir Trwyn y Parc		NAI	NAI
		PU17.2	Traeth mawr	Cynnal gweithrediad naturiol y gyfundrefn twyni a'r aber	NAI	NAI
		PU17.3	Aberffraw	Addasu'r ffordd a'r cei i gynnal gweithrediad naturiol yr aber	HTL	MR

	Ffiniau Polisi CRhT2			Polisïau a Ffafrir		
PDZ	MAN	PU	Enw'r Polisi	Sylwadau'r Polisi	2025	2055
		PU17.4	Clogwyni Aberffraw	Efallai na fydd hyn yn rhwystro rheolaeth briodol o'r ffordd ym Mhorth Trecastell	NAI	NAI
	48	PU17.5	Porth Nobla i Rosneigr	Ni fyddai hyn yn rhwystro rheoli amddiffynfeydd yng Ngherrig Defaid yn y ddau gyfnod cyntaf.	MR	MR
		PU17.8	Traeth Crigyll a Thraeth Cymyran	Adleoli Cyfleusterau i RAF Valley	NAI	NAI
	49	PU17.9	Polisi cyffredinol i'r De-orllewin	Caiff rheolaeth baeau lleol eu diffinio isod.	MR	MR
		PU17.10	Borthwen	Ni fyddai hyn yn rhwystro amddiffynfa breifat leol yn amodol ar gymeradwyaeth arferol.	MR	MR
		PU17.14	Arfordir Gogledd-orllewin		NAI	NAI
	50	PU17.16	Bae Penrhos	Archwilio tebygolrwydd perygl llifogydd	MR	MR
		PU17.17	Pentir Penrhos	Ni fyddai hyn yn rhwystro amddiffynfa breifat leol yn amodol ar gymeradwyaeth arferol.	NAI	NAI
	51	PU17.19	Polisi cyffredinol i'r Môr Mewndirol	Amddiffynfa leol i gynnal Pontrhydybont ac amddiffynfa leol rhag llifogydd yn y gefnwlad	MR	MR
	52	PU17.21	Newlands	Agwedd gydgysylltiedig at arafu erydiad	MR	MR
		PU17.22	Afon Alaw	Cynllunio hirdymor i leihau perygl llifogydd gweddilliol	MR	MR
		PU17.23	Traeth Gribin i Drwyn Cliperau	Ni fyddai hyn yn rhwystro amddiffynfa breifat leol yn amodol ar gymeradwyaeth arferol.	MR	MR
18	53	PU18.1	Twyn Cliperau i Bentir Wylfa	Polisi trosfwaol ar gyfer ardal gyfan, gyda pholisi lleol isod	NAI	NAI
		PU18.2	Porth Tywynmawr	Addasiad lleol	NAI	NAI
		PU18.3	Porth Trefadog	Addasiad lleol	MR	NAI
		PU18.4	Porth Trwyn		NAI	NAI
		PU18.5	Porth Swtan		NAI	NAI
		PU18.6	Bae a Phentir Cemlyn	Angen datblygu cynllun rheoli manwl	MR	NAI
	54	PU18. 8	Gorllewin Cemaes		NAI	NAI
		PU18.12	Clogwyni Pig y Barcud		NAI	NAI
	55	PU18.13	Trwyn y Parc i Drwyn Cwmryd	Polisi trosfwaol ar gyfer ardal gyfan, gyda pholisi lleol isod	NAI	NAI
		PU18.14	Gwaith Brics Borth Wen	Archwilio'n gritigol yr angen i gynnal amddiffynfa i gefnogi nodwedd hanesyddol allweddol	MR	MR
		PU18.16	Trwyn Costog	Datblygu fframwaith cynllunio i leihau'r angen ar gyfer amddiffynfa	MR	MR
		PU18.18	Porth Elian	Symud y ffordd fel bo angen.	HTL	MR
	56	PU19.1	Cyffredinol	Polisi trosfwaol ar gyfer ardal gyfan, gyda pholisi lleol isod	NAI	NAI

	Ffiniau Polisi CRhT2			Polisïau a Ffafrir		
PDZ	MAN	PU	Enw'r Polisi	Sylwadau'r Polisi	2025	2055
		PU19.2	Portobello	Rheoli preifat lleol yn amodol ar gymeradwyaeth arferol.	MR	MR
		PU19.3	Traeth Dulas	Caniatáu datblygiad naturiol yr aber	NAI	NAI
	57	PU19.4	Porth Lydan	Yn hollol benodol ni fyddai hyn yn rhwystro gwaith lleol yn amodol ar gymeradwyaeth arferol	MR	MR
		PU19.6	Moelfre i Draeth Bychan		NAI	NAI
		PU19.7	Canol Traeth Bychan	Rheoli lleol tuag at ganiatáu datblygiad naturiol y traeth	MR	NAI
		PU19.8	De Traeth Bychan		NAI	NAI
	58	PU19.9	Clogwyni Borth Wen		NAI	NAI
		PU19.11	Trwyn Dwlban		NAI	NAI
		PU19.13	Croesfryn		NAI	NAI
		PU19.14	Afon Nodwydd	Datblygu cynllun rheoli lleol	MR	MR
		PU19.15	Traeth Llanddona		NAI	NAI
		PU19.16	Clogwyni Traeth Penmon		NAI	NAI
		PU19.17	Ynys Seiriol		NAI	NAI

Allwedd:

PDZ = Parthau Datblygu Polisi
MAN = Ardaloedd Rheoli
PU = Uned Polisi
HTL = Dal y Llinell
NAI = Dim Ymyriad Gweithredol
MR = Adlunio Rheoledig

DRAFT

EITEM 6

CYFARFOD	**Pwyllgor Polisi Cynllunio ar y Cyd**
DYDDIAD	**20 Mawrth 2020**
ENW	**Canllaw Cynllunio Atodol – Newid defnydd cyfleusterau a gwasanaethau cymunedol, safleoedd cyflogaeth ac unedau manwerthu**
PWRPAS	**Ystyried y Canllaw Cynllunio Atodol Drafft ymgynghorol a welir yn Atodiad 1 a chael penderfyniad i gyhoeddi ar gyfer ymgynghoriad cyhoeddus.**
ARGYMHELLIAD	**Cymeradwyo cyhoeddi'r Canllawiau Cynllunio Atodol canlynol ar gyfer ymgynghoriad cyhoeddus:** **i. Canllaw Cynllunio Atodol: Newid defnydd cyfleusterau a gwasanaethau cymunedol, safleoedd cyflogaeth ac unedau manwerthu**
AWDUR	**Heledd Jones, Arweinydd Tîm, Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn**

1. Cefndir

1.1 Mae'r Awdurdodau Cynllunio wedi ymrwymo i baratoi ystod o Ganllawiau Cynllunio Atodol i gefnogi'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Mae'r adroddiad yma yn cyflwyno fersiwn drafft ymgynghorol o'r Canllaw Cynllunio Atodol: Newid defnydd cyfleusterau a gwasanaethau cymunedol, safleoedd cyflogaeth ac unedau manwerthu, ynghyd a gwybodaeth am y camau nesaf a'r amserlen.

2. Pwrpas Canllawiau Cynllunio Atodol

2.1 Cynhyrchir Canllawiau Cynllunio Atodol i roi manylion pellach ar bolisïau penodol yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Mae Canllawiau Cynllunio Atodol yn helpu i sicrhau y caiff polisïau eu deall yn well, eu gweithredu'n fwy effeithlon a'u gweithredu mewn ffordd gyson.

2.2 Wrth baratoi'r Canllawiau newydd yma mae'n bwysig cadw mewn cof bod rhaid i'r Canllawiau fod yn gyson efo'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd a pholisi cynllunio cenedlaethol. Ni ddylai unrhyw Ganllaw gynnwys polisïau newydd na newid polisïau cyfredol.

2.3 Ar sail yr uchod, dim ond polisïau a chynigion y Cynllun sydd â statws arbennig (blaenoriaeth) wrth wneud penderfyniadau ynglŷn â cheisiadau cynllunio. Fodd bynnag, ar ôl iddynt gael eu mabwysiadu, a chyn belled eu bod wedi bod yn destun ymgynghoriad cyhoeddus a chael eu mabwysiadu gan yr Awdurdodau, bydd y Canllawiau yn cael eu defnyddio fel ystyriaeth berthnasol wrth ddod i benderfyniadau ynglŷn â cheisiadau cynllunio perthnasol.

2.4 Bwriad y Canllaw Cynllunio Atodol yma yw rhoi ychwaneg o eglurder parthed y math o wybodaeth a thystiolaeth a ddylid ei gyflwyno mewn perthynas â cheisiadau sydd yn benodol ymwneud a

newid defnydd cyfleusterau cymunedol, safleoedd cyflogaeth ac unedau manwerthu. Mae'r polisïau a gynhwysir o fewn y Cynllun sydd yn berthnasol i'r defnyddiau hyn yn ceisio gwarchod y defnyddiau a sicrhau nad ydynt yn cael eu colli i ddefnyddiau amgen, oni bai fod yn gyfiawnhad a thystiolaeth dros wneud hynny.

3. Y broses hyd yma

3.1 Hyd yma mae'r broses o baratoi'r Canllaw Cynllunio Atodol sydd yn Atodiad 1 wedi cynnwys:

i. rhoi ystyriaeth i bolisïau perthnasol yn y Cynllun Datblygu Lleol;
ii. adolygu canllawiau cyfredol am y meysydd sydd yn y Canllawiau;
iii. rhoi ystyriaeth i fewnbwn gan swyddogion perthnasol o fewn y ddau Gyngor am y fersiwn drafft o'r Canllaw.

4. Newidiadau a ymgorfforwyd i'r fersiwn Ymgynghori Drafft o'r Canllaw Cynllunio Atodol

4.1 Yn sgil trafodaethau mewnol sydd wedi cymryd lle yn dilyn cyflwyno fersiwn drafft cychwynnol o'r Canllaw i'r Panel mae rhai rhannau o'r Canllaw wedi cael ei ddiwygio. Mae'r diwygiadau yn cynnwys:-

- Diwygio rhannau sydd yn cyfeirio at y polisïau perthnasol a gynhwysir o fewn y CDLl ar y Cyd er mwyn sicrhau cysondeb a chywirdeb rhwng y Canllaw a'r Polisïau;
- Ychwanegu eglurder o ran colli defnydd cyfleuster cymunedol sydd ddim yn ddefnydd masnachol a'r wybodaeth a ddisgwylir ei gyflwyno;
- Ychwanegu eglurder o ran y wybodaeth a ddisgwylir ei gyflwyno wrth ystyried addasrwydd ceisiadau ar gyfer defnyddiau ategol ar safleoedd cyflogaeth.

5. Camau nesaf a'r amserlen

5.1 Mae'r tabl canlynol yn cofnodi'r camau nesaf a'r amserlen ddangosol ar gyfer cyflawni'r camau. Mae'r amserlen derfynol yn dibynnu ar nifer y sylwadau a dderbynnir yn ystod y cyfnod ymgynghori cyhoeddus a'r materion a godir yn y sylwadau hynny. Bydd adroddiad i gyfarfod y Panel Cynllun Datblygu Lleol ar ôl diwedd y cyfnod ymgynghori cyhoeddus yn rhoi diweddariad, gan gynnwys rhoi amserlen derfynol.

Gweithred	**Pryd?**
Cynnal ymgynghoriad cyhoeddus 6 wythnos.	Ebrill – Mai, 2020
Panel Polisi Cynllunio ar y Cyd – ystyried: i. Sylwadau a dderbyniwyd yn ystod y cyfnod ymgynghori cyhoeddus. ii. Newidiadau a gynigir i eiriad y Canllaw.	Mehefin, 2020
Pwyllgor Polisi Cynllunio ar y Cyd – ystyried: i. Sylwadau a dderbyniwyd yn ystod y cyfnod ymgynghori cyhoeddus.	Gorffennaf, 2020

ii. Newidiadau a gynigir i eiriad y Canllaw. iii. Mabwysiadu'r Canllaw.	
Defnyddio'r Canllaw mabwysiedig fel ystyriaeth gynllunio berthnasol	Gorffennaf 2020 ymlaen.

6. Argymhelliad

6.1 Bod y Pwyllgor Polisi Cynllunio ar y Cyd yn cymeradwyo'r rhyddhau'r Canllaw Cynllunio Atodol Drafft ar Newid defnydd cyfleusterau cymunedol, safleoedd cyflogaeth ac unedau manwerthu a gynhwysir yn Atodiad 1 am gyfnod ymgynghori cyhoedduss.

CANLLAWIAU CYNLLUNIO ATODOL

FERSIWN YMGYNGHORI

DRAFFT

Newid defnydd cyfleusterau a gwasanaethau cymunedol, safleoedd cyflogaeth ac unedau manwerthu

CYNGOR GWYNEDD COUNCIL

CYNGOR SIR YNYS MÔN ISLE OF ANGLESEY COUNTY COUNCIL

MAWRTH 2020

Cynnwys

1.0 Cyflwyniad a phwrpas Canllaw Cynllunio Atodol 3

Adran A: Gwarchod Cyfleusterau Cymunedol 5

2.1 Cyflwyniad cyfleusterau cymunedol 5

2.2 Cyd-destun Polisi Cynllun Cenedlaethol a Lleol 5

2.3 Cyfiawnhau colli Cyfleusterau Cymunedol (Polisi ISA 2 – Cyfleusterau Cymunedol) 6

Adran B: Gwarchod Safleoedd Cyflogaeth 10

3.1 Gwarchod Unedau Cyflogaeth 10

3.2 Polisi Cynllunio Cenedlaethol 10

3.3 Polisi Cynllunio Lleol – Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd 11

3.4 Diffinio Safleoedd Cyflogaeth 11

3.5 Portffolio o Safleoedd Cyflogaeth 12

3.6 Defnyddiau Ategol o Safleoedd Cyflogaeth 13

3.7 Defnyddiau Amgen o Safleoedd Cyflogaeth 14

3.8 Diwallu'r meini prawf 18

Adran C: Gwarchod Defnyddiau Manwerthu 19

4.1 Gwarchod defnyddiau manwerthu 19

4.2 Arweiniad Polisi Cynllunio Cenedlaethol 19

4.3 Arweiniad Polisi Cynllunio Lleol 19

4.4 Prif Ardal Siopa 20

4.5 Canol Trefi 22

4.6 Diogelu siopau mewn pentrefi 23

5.0 Gwybodaeth Bellach a Chysylltiadau 25

DRAFT

1.0 Cyflwyniad a phwrpas Canllaw Cynllunio Atodol

Pwrpas

1.1 Dibenion y Canllawiau yma ydi:

- cynorthwyo'r cyhoedd a'u hasiantau wrth baratoi'r cynigion cynllunio ac i'w harwain mewn trafodaethau gyda swyddogion cyn cyflwyno ceisiadau cynllunio,
- cynorthwyo swyddogion i asesu ceisiadau cynllunio, a swyddogion a chynghorwyr i wneud penderfyniadau am geisiadau cynllunio, a
- helpu Arolygwyr Cynllunio i wneud penderfyniadau ar apeliadau.

1.2 Y nod cyffredinol yw gwella ansawdd datblygiad newydd a hwyluso dull cyson a thryloyw o wneud penderfyniadau.

Y Cyd-destun polisi

<u>Cynllun Datblygu Lleol</u>

1.3 O dan ddeddfwriaeth cynllunio, y 'cynllun datblygu' sydd yn cynnwys polisïau cynllunio ar gyfer pob ardal. Cafodd Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn ei fabwysiadu ar 31 Gorffennaf 2017. Mae o'n berthnasol i ardal Awdurdod Cynllunio Gwynedd ac i Ynys Môn.

1.4 Mae'r Cynllun yn darparu polisïau eang ynghyd â dynodiadau tir ar gyfer y prif ddefnyddiau fel tai, cyflogaeth a manwerthu, a bydd yn helpu i lunio dyfodol ardal y Cynllun mewn ffordd ffisegol ac amgylcheddol yn ogystal â dylanwadu arno yn nhermau economaidd, cymdeithasol a diwylliannol. Mae'r Cynllun felly yn ceisio:

- helpu'r Cynghorau i wneud penderfyniadau rhesymegol a chyson ar geisiadau cynllunio drwy ddarparu fframwaith polisi yn gyson â pholisi cenedlaethol ac
- arwain datblygiad i leoliadau priodol dros y cyfnod hyd at 2026.

<u>Yr angen am Ganllawiau Cynllunio Atodol</u>

1.5 Er bod y Cynllun yn cynnwys polisïau gall y Cynghorau wneud penderfyniadau cyson a thryloyw ar gynigion datblygu, ni all roi'r holl gyngor manwl sydd ei angen ar swyddogion a darpar ymgeiswyr i lywio'r cynigion yn lleol. Er mwyn darparu'r cyngor manwl yma mae'r Cynghorau yn paratoi ystod o Ganllawiau Cynllunio Atodol i gefnogi'r Cynllun drwy ddarparu canllawiau

DRAFT

mwy manwl ar amrywiaeth o bynciau a materion i helpu i ddehongli a gweithredu'r polisïau a'r cynigion yn y Cynllun.

Statws Canllawiau Cynllunio Atodol

1.6 Gall Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) gael eu hystyried fel ystyriaeth cynllunio berthnasol yn y broses asesu a phenderfynu ar geisiadau cynllunio. Bydd Llywodraeth Cymru a'r Arolygiaeth Cynllunio yn rhoi cryn bwyslais ar ganllawiau cynllunio atodol sy'n deillio o, ac yn gyson â chynllun datblygu. Nid yw'r CCA yn cyflwyno unrhyw bolisi cynllunio newydd, ond mae'n hytrach yn gweithredu fel 'porth' ar gyfer polisïau perthnasol yn y Cynllun Datblygu Lleol a, lle'n briodol, polisi cynllunio cenedlaethol a CCA eraill.

1.7 Yn unol â chyngor Llywodraeth Cymru mae'r CCA wedi bod yn destun ymgynghoriad cyhoeddus a phenderfyniad y Pwyllgor Polisi Cynllunio ar y Cyd ar ran y Cynghorau. Cymeradwywyd drafft o'r CCA hwn ar gyfer ymgynghoriad cyhoeddus ar *ddyddiad* gan *enw Pwyllgor*. Fe fuodd y canllawiau cynllunio atodol yn destun ymarfer ymgynghori cyhoeddus rhwng *dyddiad*. Rhoddwyd ystyriaeth i'r x sylwadau a gyflwynwyd i'r Cynghorau, a lle 'roedd yn briodol mae gwelliannau priodol wedi'u cynnwys yn y drafft terfynol a gymeradwywyd gan y *Pwyllgor Polisi Cynllunio ar y Cyd* ar *ddyddiad* i'w ddefnyddio fel ystyriaeth berthnasol wrth asesu a phenderfynu ceisiadau ac apeliadau cynllunio. Rhoddir crynodeb o'r sylwadau ac ymateb y Cynghorau yn *Atodiad neu leoliad adroddiad i Bwyllgor*. ***(Ar ôl iddi gael ei mabwysiadu)*** **Dylid rhoi pwyslais sylweddol ar y ddogfen hon felly fel ystyriaeth cynllunio berthnasol.**

Pwrpas

1.8 Mae'r CCA hyn yn benodol ymwneud a rhoddi ychwaneg o eglurder ar y polisïau o fewn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLl ar y Cyd) sydd yn ymwneud yn benodol a gwarchod adnoddau cymunedol, safleoedd cyflogaeth a defnyddiau manwerthu. Mae cyfleusterau cymunedol, manwerthu ac economaidd yn aml yn gallu bod yn ganolbwynt cymdeithasol, diwylliannol, yn hybu llewyrch economaidd ac yn annog datblygu cynaliadwy o fewn cymunedau. Gan hynny mae angen ceisio gwarchod y math yma o ddefnyddiau er mwyn cyflawni'r nod o greu cymunedau hyfyw, iach a hunangynhaliol.

1.9 Mae'r ddogfen ganlynol wedi ei rannu'n dair isadran. Mae'r isadran benodol yn ymdrin yn a:-

Adran A: Gwarchod Adnoddau Cymunedol
Adran B: Gwarchod Safleoedd Cyflogaeth
Adran C: Gwarchod defnyddiau manwerthu

DRAFT

Adran A: Gwarchod Cyfleusterau Cymunedol

2.1 Cyflwyniad cyfleusterau cymunedol

2.1.1 Gellir diffinio cyfleusterau cymunedol fel adnodd sydd yn darparu ystod o wasanaethau (cyhoeddus, preifat ynghyd a gwirfoddol) ac sydd yn bwysig ar gyfer dibenion iechyd, hamdden, cymdeithasol ac addysgol. Fe allem gynnwys ysgolion, llyfrgelloedd, canolfannau hamdden, darpariaeth gofal iechyd, theatrau, neuaddau bentref, mynwentydd, addoldai, tafarndai ac unrhyw gyfleuster arall sy'n cyflawni rôl o wasanaethu'r gymuned. Mae cyfleusterau cymunedol yn aml yn gallu bod yn ganolbwynt cymdeithasol a chan hynny yn chwarae rôl hanfodol er mwyn cynnal cymdogaeth lewyrchus ac yn creu naws am le. Mae sicrhau fod yna ystod o gyfleusterau cymunedol mewn lleoliadau hygyrch yn hanfodol er mwyn sicrhau fod anghenion cymdeithasol, hamdden, addysgol a diwylliannol cymdeithas yn cael ei ddiwallu yn y modd mwyaf effeithiol bosib.

2.1.2 Ystyrir fod gwarchod rhwydwaith o gyfleusterau cymunedol yn fodd o sicrhau fod datblygiad yn cael ei dywys i'r lleoliadau mwyaf cynaliadwy gan leihau'r angen i deithio a sicrhau fod cyfleusterau hygyrch a chyfleus ar gael i bawb. Ymhellach, mewn ardaloedd gwledig, mae gwarchod cyfleusterau yn fodd o gynnal bywyd cymdeithasol ar gyfer cenedlaethau'r dyfodol. Yn gyffredinol, mewn ardaloedd gwledig mae'r cyfleusterau cymunedol yn gwasanaethu'r boblogaeth leol. Mewn aneddleoedd ble fo yna ddiffyg lleoliad cymunedol (er enghraifft neuadd bentref neu dafarn) ar gael i ymgynnull mae'n debyg y gallai hynny effeithio ar gydlyniad cymdeithasol traddodiadol.

2.2 Cyd-destun Polisi Cynllun Cenedlaethol a Lleol

Cyd-destun polisi cenedlaethol

2.2.1 Mae arweiniad polisi cynllunio cenedlaethol mewn perthynas â chyfleusterau cymunedol wedi gosod allan ym Mholisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 10, 2018). Cydnabyddir yr arweinid polisi cynllunio cenedlaethol fod gan gyfleusterau cymunedol rôl allweddol i'w chwarae er mwyn creu lleoedd hyfyw a chynaliadwy. Yn unol â pharagraff 4.4.2 o BCC fe ddylai'r Awdurdodau Cynllunio Lleol ddatblygu dull strategol a hir dymor o gynnal cyfleusterau cymunedol wrth baratoi Cynlluniau Datblygu. Bydd angen fod yn ystyriol o anghenion cymunedau gan sicrhau fod yr adnodd yn parhau i ddiwallu'r angen sydd wedi ei hadnabod.

2.2.2 Ymhellach mae angen sicrhau fod yno gysylltiad rhwng tai, cyfleusterau cymunedol, gwasanaethau a chyfleoedd gyflogaeth yn yr ardaloedd trefol ynghyd a gwledig er mwyn lleihau ar yr angen i deithio am bellteroedd. Ystyrir fod lleoli tai, mynediad at wasanaethau, mannau gwyrdd a chyfleusterau cymunedol o fewn pellteroedd rhesymol i'w gilydd yn fodd o greu'r amodau cywir ar gyfer iechyd a llesiant gwell.

Cyd-destun Polisi Cynllunio Lleol

2.2.3 O fewn y CDLl ar y Cyd mae'r polisi sydd yn ymwneud a gwarchod adnoddau cymunedol wedi ei gynnwys o fewn Polisi ISA2 'Cyfleusterau Cymunedol'. Mae rhan gyntaf o bolisi ISA2 (gweler atodiad 1) yn annog y ddarpariaeth o gyfleusterau cymunedol newydd cyn belled fod y bwriad yn cydymffurfio a chyfres o feini prawf fel rhestrir o fewn y polisi. Mae'r ail ran yn ymwneud a cheisio gwrthsefyll colli neu newid defnydd cyfleusterau presennol ac yn nodi fel a chanlyn:-

> ***"POLISI ISA2: CYFLEUSTERAU CYMUNEDOL***
>
> ***Bydd y Cynllun yn cynorthwyo i gynnal a gwella cyfleusterau cymunedol trwy:……….***
>
> ***2. Gwrthsefyll colled neu niwed defnydd cyfleuster cymunedol presennol oni bai:***
>
> ***i y gall datblygwr ddarparu cyfleuster addas yn ei le un ai ar y safle neu oddi ar y safle, a bod mynediad rhwydd a hwylus trwy ddull ar wahân i gar, neu***
>
> ***ii y gellir dangos bod y cyfleuster yn amrhiodol neu'n ormod i'r hyn sydd ei angen, neu,***
>
> ***iii mewn perthynas â chyfleuster sy'n cael ei redeg yn fasnachol, bod tystiolaeth:***
>
> - ***nad yw'r defnydd presennol bellach yn hyfyw'n ariannol, a***
> - ***na ellir disgwyl yn rhesymol iddo ddod yn hyfyw'n ariannol, a***
> - ***na ellir sefydlu unrhyw ddefnydd cymunedol addas arall, a***
> - ***bod tystiolaeth o ymdrechion gwirioneddol i farchnata'r cyfleuster, sydd wedi bod yn aflwyddiannus."***

2.2.4 Bwriad y Polisi yw ceisio sicrhau fod adnoddau cymdeithasol yn cael eu gwarchod a bod yna gyfiawnhad llawn yn cael ei dderbyn ar gyfer cynigion a fyddai'n arwain at golli adnodd cymunedol.

2.3 Cyfiawnhau colli Cyfleusterau Cymunedol (Polisi ISA 2 – Cyfleusterau Cymunedol)

2.3.1 Mae'r tabl canlynol yn rhoddi ychwaneg o eglurder parthed y meini prawf o fewn Polisi ISA 2 sydd yn benodol ymwneud a gwarchod cyfleusterau cymunedol. Nodir fod rhaid i'r bwriad gydymffurfio gydag **o leiaf un** o'r meini prawf a gynhwysir o fewn Polisi ISA 2:-

Maen prawf	**Eglurhad**
2i. Y gall datblygwr ddarparu cyfleuster addas yn ei le un ai ar y safle neu oddi ar y safle, a bod mynediad rhwydd a hwylus trwy ddull ar wahân i gar.	Dylai unrhyw gyfleuster amgen a fydd yn cael ei ddarparu fod o safon gyfatebol neu well i'r hyn sydd eisoes yn bodoli. Ymhellach fe ddylid profi mai'r lleoliad newydd yw'r lleoliad mwyaf priodol ar gyfer y cyfleuster a'i fod yn hygyrch i'r gymuned drwy ddulliau amgen a chynaliadwy o deithio. Ystyrir yn briodol fel rhan o'r broses o gyfiawnhau lleoliad safle amgen fod yna opsiynau ac asesiad o safleoedd arall posib ar gyfer y bwriad, gan gynnwys unrhyw dir a ddatblygwyd o'r blaen (ble'n briodol).
2ii. Y gellir dangos bod y cyfleuster yn amhriodol neu'n ormod i'r hyn sydd ei angen.	Er mwyn profi fod y cyfleuster bellach yn amhriodol neu yn ormodol fe ddylid cyflwyno tystiolaeth rymus sydd yn profi nad oes angen pellach ar gyfer y cyfleuster. Ble'n berthnasol (defnyddiau masnachol), os yw'r eiddo yn wag fe ddylid profi fod yna ymgais aflwyddiannus wedi ei wneud i farchnata'r eiddo ar werth neu rent am bris rhesymol a theg am gyfnod parhaus o 12 mis (o leiaf). Fe all y dystiolaeth hynny gynnwys copïau o hysbysebion marchnata'r uned ynghyd a chadarnhad ysgrifenedig gan yr asiantau gwerthu ynglŷn â'r diddordeb/cynigion sydd wedi bod. Dylid sicrhau fod yna ystyriaeth briodol wedi cael ei roddi i'r strategaeth farchnata a bod

DRAFT

	hynny'n cael ei wneud yn y modd a fyddai'n targedu'r farchnad fwyaf priodol - hynny yw, asiantau sydd er enghraifft yn arbenigo mewn marchnata mathau arbennig o gyfleusterau ynghyd a sicrhau fod unrhyw hysbysebion yn weladwy ar lwyfannau lleol. Bydd y dystiolaeth a ddylid ei gyflwyno fel rhan o'r strategaeth marchnata angen manylu'r broses gwerthu (am y cyfnod cyfan), gwybodaeth o ran faint o ddiddordeb sydd wedi bod yn yr uned ac unrhyw gynigion sydd wedi ei dderbyn a pam na dderbyniwyd hwy. Mae yna rhai amgylchiadau ble na fydd yn angenrheidiol i fwriad yn gysylltiedig â cholli cyfleuster cymunedol ddilyn y canllawiau o ran y strategaeth farchnata a amlygir uchod. Bydd hynny'n benodol berthnasol i gyfleusterau nad oeddem yn cael ei redeg yn fasnachol a ble fo hi'n bosib profi fod y defnydd bellach yn amhriodol ac yn ddiangen.
2iii. Mewn perthynas â chyfleuster sy'n cael ei redeg yn fasnachol, bod tystiolaeth: • nad yw'r defnydd presennol bellach yn hyfyw'n ariannol, a • na ellir disgwyl yn rhesymol iddo ddod yn hyfyw'n ariannol, a • na ellir sefydlu unrhyw ddefnydd cymunedol addas arall, a	Wrth ystyried cynigion a fyddai'n arwain at newid defnydd cyfleuster sydd yn cael ei redeg yn fasnachol fe fydd angen derbyn tystiolaeth ariannol fod y cyfleuster presennol yn methu. Er mwyn darparu'r wybodaeth yma - fe ddylid cyflwyno Adroddiad Ariannol sydd yn rhoi trosolwg o sefyllfa ariannol y busnes (cyfrifon blaenorol ynghyd a thafluniad ariannol ar gyfer y dyfodol). Dylai'r Adroddiad Ariannol gael ei gynnal gan unigolyn/gwmni gymwys megis

• bod tystiolaeth o ymdrechion gwirioneddol i farchnata'r cyfleuster, sydd wedi bod yn aflwyddiannus.	arbenigwr ariannol neu gyfrifydd. Ymhellach fe ddylai'r bwriad gydymffurfio gyda'r dystiolaeth a fyddai angen ei gyflwyno er mwyn diwallu maen prawf 2i a 2ii o Bolisi ISA2 (fel nodir uchod).

DRAFFT

Adran B: Gwarchod Safleoedd Cyflogaeth

3.1 Gwarchod Unedau Cyflogaeth

3.1.1 Mae'r safleoedd cyflogaeth sydd yn cael eu dynodi a'u gwarchod o fewn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn seiliedig ar dystiolaeth o'r angen (Astudiaeth Cyflogaeth, 2012). Y safleoedd hynny sydd wedi cael ei hadnabod o fewn y portffolio o safleoedd cyflogaeth yw'r rhai a ystyrir i fod ar gael ar gyfer dibenion cyflogaeth o fewn oes y Cynllun (hyd at 2026). Maent wedi cael ei hasesu o ran eu hargaeledd ynghyd a'r egwyddorion datblygu cynaliadwy, h.y. a ydynt yn hygyrch i ddulliau amgen o deithio. Ymhellach ystyrir fod angen y safleoedd hyn er mwyn diwallu'r galw am safleoedd cyflogaeth yn ystod oes y Cynllun. Er mwyn cyfyngu ar y bygythiad o golli'r safleoedd ar gyfer defnyddiau amgen mae'r Cynllun yn gwarchod safleoedd cyflogaeth ar gyfer defnyddiau yn Nosbarth Defnydd B1, B2 ac B8 yn unig (ynghyd a rhai 'defnyddiau unigryw' addas).

3.1.2 Mae'r rhan yma o'r CCA yn rhoi arweiniad ar ystyriaethau yn gysylltiedig â cheisiadau sydd yn ymwneud a defnyddiau amgen o'r safleoedd cyflogaeth hynny sydd yn cael eu gwarchod/dynodi o fewn y Cynllun (Polisi CYF5). Mae colli safleoedd cyflogaeth i ddefnyddiau amgen yn fygythiad i un o brif amcanion y CDLl ar y Cyd o gefnogi twf ac adfywiad a fydd yn ei dro yn trawsnewid yr economi leol. Rhaid gan hynny ceisio sicrhau fod y polisïau a gynhwysir o fewn y CDLl ar y Cyd yn ddigon gwydn er mwyn gallu gwrthsefyll colli safleoedd cyflogaeth briodol ar draul yr economi leol.

3.1.3 Mae sicrhau rhwydwaith o safleoedd cyflogaeth ar gyfer ystod o ddefnyddiau cyflogaeth o ran maint, safon a lleoliad yn hanfodol er mwyn cwrdd ag anghenion busnesau presennol ynghyd a denu busnesau newydd i'r ardal, byddai hyn yn ei dro yn sicrhau llewyrch economaidd yr ardal.

3.2 Polisi Cynllunio Cenedlaethol

3.2.1 Nodir Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 10, Rhagfyr 2018) fod angen i awdurdodau cynllunio roi eu cefnogaeth i ddarparu digon o dir gwyrdd er mwyn cwrdd ag anghenion y farchnad gyflogaeth ar lefel strategol a lleol. Mae'n ofynnol fod cynlluniau datblygu yn adnabod y galw ar gyfer dir cyflogaeth ac yn gwarchod a dynodi cymysgedd priodol o safleoedd i ateb y galw. Ymhellach nodir yr angen i lunio fframwaith ar gyfer diogelu safleoedd cyflogaeth. Pwysleisir

DRAFT

ar yr angen i safleoedd sydd wedi ei ddynodi/gwarchod fod yn cael eu diogelu rhag datblygiad amhriodol.

3.2.2 Mae Nodyn Cyngor Technegol 23 (NCT): ‘Datblygu Economaidd’ yn cefnogi’r egwyddorion sydd wedi cael ei osod allan ym Mholisi Cynllunio Cymru ac yn cynghori y dylid osgoi rhyddhau tir cyflogaeth ar gyfer dibenion eraill lle mae yna dystiolaeth gref o angen y ddarpariaeth o dir cyflogaeth. Mae NCT23 yn cynnwys cyfres o feini prawf a ddylid eu defnyddio wrth ystyried ceisiadau ar gyfer rhyddhau tir cyflogaeth ar gyfer dibenion amgen. Mae’r meini prawf hyn yn cael ei ail-adrodd ym Mholisi CYF5 o’r CDLl ar y Cyd.

3.3 Polisi Cynllunio Lleol – Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

3.3.1 O fewn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, mae Polisi CYF 1 ‘Gwarchod, Dynodi ac Amddiffyn Tir ac Unedau ar gyfer Defnydd Cyflogaeth’ yn adnabod safleoedd penodol sydd angen eu gwarchod ar gyfer defnydd cyflogaeth/busnes. Mae’r safleoedd sydd yn cael ei warchod yn cael ei hadnabod ar fapiau cynigion y Cynllun. Mae Polisi CYF 3 ‘Defnyddiau Ategol ar Safleoedd Cyflogaeth’ yn gwarchod defnyddiau safleoedd cyflogaeth ar gyfer dibenion cyflogaeth/busnes yn unig ac yn nodi mae’r unig adeg y gellir ystyried defnyddiau amgen yw pan fo hynny ar gyfer defnydd sydd yn benodol ategol a defnyddiau cyflogaeth. Ymhellach mae Polisi CYF 5 ‘Defnyddiau Amgen o Safleoedd Cyflogaeth Bresennol’ yn rhoddi’r arweiniad o ran yr egwyddorion a ddylid eu hystyried yn gysylltiedig â newid defnydd safleoedd cyflogaeth ar gyfer defnyddiau amgen.

3.4 Diffinio Safleoedd Cyflogaeth

3.4.1 Fe ddiffinnir safleoedd cyflogaeth fel safleoedd sydd wedi eu gwarchod ar gyfer defnyddiau yn nosbarth defnydd canlynol yn unol â’r Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref 1990:-

B1 Busnes

B2 Diwydiant cyffredinol

B8 Storio a Dosbarthu

3.4.2 Ymhellach fe allai rhai mathau o ddefnyddiau a fyddai’n cael eu diffinio fel rhai ‘defnydd unigryw’ fod yn addas ar safleoedd cyflogaeth (yn unol â Pholisi PS13). Diffinnir defnyddiau ‘defnydd unigryw’ fel rhai sydd ddim yn disgyn o fewn unrhyw un o’r dosbarthiadau defnydd

DRAFT

eraill ac sydd gan hynny angen derbyn hawl cynllunio ar gyfer y defnydd hwnnw. Mae enghreifftiau o ddefnyddiau ‘defnydd unigryw’ a allai fod yn addas ar safleoedd cyflogaeth yn cynnwys:-

- Garej atgyweirio ceir
- Masnachwyr nwyddau adeiladu
- Cwmni hurio offer/cyfarpar
- Swyddfa hurio tacsi/bws mini/ hurio ceir
  *Nodir nad yw'r rhestr uchod yn ddiffiniol, mae yna fathau eraill o ‘ddefnyddiau unigryw’ na enwir uchod a allai fod yn addas ar safle cyflogaeth. Fe fydd ceisiadau unigol ar gyfer y mathau hyn o ddefnyddiau yn cael eu hasesu ar eu haeddiant eu hunain.

3.5 Portffolio o Safleoedd Cyflogaeth

3.5.1 O fewn y CDLl ar y Cyd mae’r portffolio o safleoedd cyflogaeth wedi cael eu rhannu fyny yn unol â pha mor ddeniadol yw’r safleoedd a’r tebygrwydd fod y safleoedd yn mynd i ddod yn eu blaen yn y tymor byr. Dosbarthir y safleoedd fel Prif Safleoedd, Safleoedd Eilaidd a Safleoedd Wrth Gefn. Mae’r hierarchaeth o safleoedd cyflogaeth hyn hefyd yn seiliedig ar y math o fusnesau sydd yn debygol o gael eu lleoli yn y safleoedd gyda’r haen uchaf (prif safleoedd) yn cynnwys safleoedd a ystyrir i fod yn rhai sydd o bwysigrwydd rhanbarthol neu yn isranbarthol.

Mae’r hierarchaeth o safleoedd cyflogaeth fel a chanlyn:-

Prif Safleoedd	Safleoedd sydd yn debygol o fod yn fwy deniadol i’r farchnad ac yn debygol o gael eu datblygu yn y tymor byr. Mae’r safleoedd hyn wedi eu lleoli yn bennaf yn yr ardaloedd mwyaf cynaliadwy, yn unol â’r strategaeth ofodol a chanddynt fynediad i wasanaethau cymunedol, yn ogystal â chysylltiadau cludiant cyhoeddus.
Safleoedd Eilaidd	Safleoedd sydd ddim yn y lleoliadau mwyaf deniadol o ran mynediad a phresenoldeb y farchnad mewn cymhariaeth a’r prif safleoedd. Fodd bynnag, maent yn cynnig cyfleoedd pwysig sy’n cyfarch galw lleol ynghyd a’r galw posib a fydd yn deillio o Raglen Ynys Ynni Môn / Ynys Fenter. Mae’r safleoedd hyn wedi eu lleoli yn bennaf yn yr aneddleoedd mwyaf cynaliadwy, yn unol â’r

DRAFT

	strategaeth ofodol a chanddynt fynediad i wasanaethau cymunedol, cyfleusterau yn ogystal â chysylltiadau cludiant cynaliadwy.
Safleoedd wrth gefn	Safleoedd sydd a'r potensial i ddiwallu'r galw a fyddai'n deillio o Wylfa Newydd ynghyd a gweddill Rhaglen Ynys Ynni Môn/Ynys Fenter.

3.6 Defnyddiau Ategol o Safleoedd Cyflogaeth

3.6.1 Mae Polisi CYF3: 'Defnyddiau Ategol o Safleoedd Cyflogaeth' yn nodi'r ystyriaethau yn gysylltiedig â rhyddhau safleoedd cyflogaeth ar gyfer defnyddiau sydd yn ategol i'r safle cyflogaeth. Dim ond mewn amgylchiadau eithriadol yn unig y gellir ystyried ceisiadau i ryddhau safleoedd cyflogaeth a hynny cyn belled fod yna gyfiawnhad ar ei gyfer. Mae defnyddiau ategol yn ymwneud a rhai sydd yn cyd-fynd gydag anghenion y defnydd ar y safle. Mae'r mathau o ddefnyddiau sydd yn cael ei gyfeirio ato yn yr eglurhad i'r polisi yn cynnwys caffi a meithrinfa plant.

3.6.2 Wrth ystyried ceisiadau ar gyfer defnydd ategol fe fydd rhaid rhoi ystyriaeth i'r angen ar gyfer y bwriad ynghyd a sicrhau ei fod yn gymesur a beth fyddai anghenion y gweithlu ar y safle cyflogaeth. Hynny yw, ni ddylai'r bwriad ddarparu gwasanaeth ar gyfer marchnad sydd wedi ei leoli neu sydd yn gweithredu y tu allan i'r safle cyflogaeth. Mae'r tabl canlynol yn rhoi crynodeb o ofynion y meini prawf hynny a gynhwysir ym Mholisi CYF 3:-

Maen prawf	**Eglurhad**
1. Fod yna gyfiawnhad gorbwysol ar gyfer y cyfleuster.	Bydd angen cyflwyno gwybodaeth ynglŷn ag anghenion a gofynion y gweithlu. Oes yna fanteision amgylcheddol amlwg o gael y cyfleuster ar y safle, hynny yw a fyddai'n atal y gweithlu rhag gorfod teithio i leoliad arall yn rheolaidd er mwyn cael mynediad i'r un cyfleuster.

DRAFT

2. Bod graddfa'r datblygiad yn cyd-fynd yn bennaf ag angen y gweithle ar y safle cyflogaeth.	Dylid cyflwyno gwybodaeth o ran y nifer o bobl sydd yn gweithio ar y safle cyflogaeth gan sicrhau fod y bwriad yn cyfateb a'r angen ar gyfer y gweithlu hynny. Ymhellach dylid cyflwyno gwybodaeth o ran y farchnad mae'r cyfleuster yn bwriadu ei dargedu a bod yna gysylltiad amlwg rhwng y bwriad a'r gweithlu.
3. Na fyddai'r datblygiad arfaethedig yn tanseilio ynddo'i hun neu'n gronnol swyddogaeth y safle cyflogaeth.	Sicrhau fod graddfa'r bwriad yn briodol a bod yr hyn a fydd yn cael ei ddarparu ynghyd a'r defnyddiau eraill sydd yn bodoli eisoes ar y safle ddim yn cael effaith andwyol ar swyddogaeth y safle cyflogaeth.
4. Na fyddai'r datblygiad yn arwain tuag at tan-ddarpariaeth o dir cyflogaeth defnydd B1, B2 neu B8.	Bydd angen profi fod yna ddigon o ddarpariaeth o dir cyflogaeth drwy gynnal arolwg o'r safle cyflogaeth er mwyn adnabod y ddarpariaeth bresennol o safleoedd cyflogaeth. Gellir dibynnu ar y wybodaeth a ddeillir o'r Arolwg Cyflogaeth fwyaf diweddar er mwyn cael gwybodaeth o ran y ddarpariaeth bresennol.

3.7 Defnyddiau Amgen o Safleoedd Cyflogaeth

3.7.1 Mae polisi CYF5: 'Defnyddiau amgen o safleoedd cyflogaeth bresennol' yn nodi'r ystyriaethau yn gysylltiedig â rhyddhau safleoedd cyflogaeth bresennol ar gyfer defnyddiau amgen. Mae'r meini prawf sydd angen cydymffurfio a hwy (un neu fwy ohonynt) yn cyd-fynd gyda'r ystyriaethau fel sydd yn cael ei nodi yn Nodyn Cyngor Technegol 23: Datblygu Economaidd, para 4.6.9.

3.7.2 Mae'r meini prawf ac eglurhad pellach yn gysylltiedig â'r maen prawf hyn fel a chanlyn:-

DRAFT

Maen prawf	**Eglurhad**
1. Yn yr achos fod y safle yn wag ei fod yn annhebygol o gael ei ddefnyddio yn y tymor byr a chanolig ar gyfer y defnydd gwreiddiol neu ddefnydd y warchodaeth	Dylid profi fod safleoedd gwag yn annhebygol o ddod yn ei flaen yn y tymor byr a chanolig drwy gyflwyno gwerthusiad manwl o ddichonoldeb y safle ar gyfer defnydd cyflogaeth. Wrth gynnal asesiad manwl fe ddylid ystyried opsiynau amgen arall addas ar y safle a fyddai'n cynnwys ail ddatblygu'r safle ar gyfer dibenion cyflogaeth. Disgwylir i'r ymgeiswyr ddangos yn glir bod y safle wedi ei farchnata ar werth neu rent am bris rhesymol. Dylid profi fod yr uned wedi cael ei farchnata am gyfnod parhaus o leiaf 12 mis. Bydd angen cyflwyno datganiad yn cwmpasu manylion yr ymdrechion sydd wedi ei wneud i farchnata'r uned. Dylai unrhyw ddeunydd sydd yn gysylltiedig â marchnata'r safle ddatgan yn glir fod yr uned yn cael ei farchnata ar gyfer dibenion cyflogaeth, ymhellach (ble'n briodol) fe ddylai'r deunydd marchnata nodi os oes yna gyfleoedd i ail-ddatblygu'r safle. Bydd y wybodaeth a gyflwynir angen cynnwys:- • Tystiolaeth o farchnata eang at ddibenion cyflogaeth trwy asiant sy'n arbenigo mewn marchnata eiddo masnachol. Dylid nodi unrhyw newidiadau ym mhris marchnata a wnaed yn ystod y cyfnod marchnata. Bydd y Cyngor yn disgwyl tystiolaeth bod y safle wedi ei farchnata am bris teg ac yn cyd-fynd ag eiddo masnachol arall tebyg o ran math yn yr ardal.

DRAFT

- Hysbysebion yn y wasg leol a rhanbarthol, y wasg eiddo a phapurau masnach arbenigol, trwy gydol y cyfnod marchnata.
- Tystiolaeth fod yr eiddo wedi cael ei farchnata'n barhaus ar wefan yr asiant;
- Hysbysebu parhaus ac amlwg ar y safle. Dylai bwrdd hysbysebu'r asiant gael ei osod ar bob ochr flaen i'r eiddo sy'n wynebu'r brifford trwy gydol y cyfnod marchnata;
- Dosbarthu manylion o'r dechrau i asiantau eiddo eraill, asiantau masnachol arbenigol a'r Cyngor drwy gyfrwng ymgyrch bostio a/neu gopïau o fanylion y gwerthiant, a'u dosbarthu drachefn os oes unrhyw fanylion sylweddol yn newid;
- Tystiolaeth o bob datganiad o ddiddordeb/cynnig a dderbyniwyd; ac
- Tystiolaeth o ymdrech gwirioneddol i farchnata a bod ystyriaeth wedi ei roi i ddulliau marchnata angen pan fo'r ymdrechion presennol yn amlwg yn methu/yn ddiffygiol.

Wrth ystyried ceisiadau sydd yn ceisio profi nad oes yna angen bellach ar gyfer y safle cyflogaeth fe fydd ymholiadau yn cael ei wneud gydag Adrannau Datblygu Economaidd y Cynghorau er mwyn canfod y nifer o ymholiadau sydd yn cael ei dderbyn ar gyfer safle cyflogaeth o fewn ardal benodol fel modd o asesu'r galw lleol am safleoedd cyflogaeth. Nodir mai ymholiadau ar gyfer safleoedd sydd ym mherchnogaeth y Cynghorau fydd y rhain.

DRAFT

2.	Mae yna orddarpariaeth o safleoedd cyflogaeth o fewn y cyffiniau.	Bydd angen profi fod yna orddarpariaeth o dir cyflogaeth drwy gynnal Arolwg Cyflogaeth sydd yn dod i ganfyddiadau gwahanol i'r hyn sydd yn yr Arolwg Cyflogaeth 2012.
3.	Mae'r defnydd cyflogaeth bresennol yn cael effaith niweidiol ar fwynderau a'r amgylchedd	Dylid profi fod yna fanteision yn deillio o gael defnydd amgen i'r safle yn sgil yr effaith negyddol y mae'r defnydd presennol yn ei gael, e.e. fe all llygredd sydd yn deillio o'r defnydd presennol fod yn niweidiol i'r amgylchedd lleol, lefelau sŵn uchel neu aflonyddwch yn sgil cerbydau'n mynd a dod fod yn uchel.
4.	Ni fyddai'r datblygiad yn cael effaith niweidiol ar ddefnydd cyflogaeth safleoedd cyfagos	Rhaid profi na fyddai'r defnydd a fwriedir fod ar draul busnesau sydd eisoes wedi ei sefydlu. Hynny yw, ni ddylai'r defnydd achosi effaith negyddol ar ddefnyddwyr a gweithgaredd unrhyw fusnes sydd eisoes wedi ei sefydlu.
5.	Nid oes yna safle amgen arall addas ar gyfer y defnydd bwriedir	Dylid profi nad oes yna safle amgen arall addas ar gyfer y defnydd arfaethedig. Hynny yw, yn ddibynnol ar y defnydd a fwriedir a oes yna safle arall a fyddai'n gallu diwallu'r angen yn hytrach na gwneud defnydd o safle sydd wedi ei warchod ar gyfer dibenion cyflogaeth.
6.	Os yw'r safle'n cael ei ddefnyddio ar gyfer defnydd tymor byr (dros dro), bod yna fesurau adfer priodol mewn lle sydd i foddhad yr Awdurdod Cynllunio Lleol	Efallai fod yna achosion pan fo'r safle angen cael ei ddefnyddio ar gyfer defnydd dros dro. Fe ddylai'r safle gael ei adfer i'w ddefnydd gwreiddiol ar ôl i'r defnydd dros dro ddod i ben. Bydd sicrhau fod y gwaith o adfer y safle i'w gyflwr gwreiddiol yn cael ei wneud gan osod amod cynllunio ar y cais (ble'n berthnasol).

DRAFT

3.7.3 Disgwylir y bydd unrhyw gais a fyddai'n golygu colli safle cyflogaeth sydd wedi ei warchod yn cael ei gefnogi gan ddatganiad cefnogol manwl. Disgwylir i'r wybodaeth/manylion a gyflwynir fod yn gymesur a'r bwriad.

3.8 Diwallu'r meini prawf

3.8.1 Fel nodir ym Mholisi CYF5 - 'un neu fwy' o'r meini prawf fel y rhestrir sydd angen ei ddiwallu wrth ystyried ceisiadau ar gyfer defnyddiau amgen o safleoedd cyflogaeth.

3.8.2 Mae'r portffolio o safleoedd cyflogaeth a warchodir ym Mholisi CYF1 wedi cael ei gategoreiddio yn unol â'r math o fusnesau sydd yn debygol o gael eu lleoli yn y safleoedd gyda'r haen uchaf (prif safleoedd) yn cynnwys safleoedd a ystyrir i fod yn rhai sydd o bwysigrwydd rhanbarthol neu yn isranbarthol. Nodir y disgwylir i gais ar gyfer defnydd amgen ar safle sydd wedi ei ddynodi/warchod fel 'Prif Safle Cyflogaeth' ddiwallu'r mwyafrif o'r meini prawf a restrir fel yn briodol o fewn y polisi gan mae'r rhain yw'r safleoedd a ystyrir i fod y rhai mwyaf deniadol a chan hynny fe fyddai angen derbyn cyfiawnhad grymus cyn gellir rhoddir ystyriaeth bellach i geisiadau ar gyfer defnyddiau amgen ar y safleoedd hyn.

DRAFT

Adran C: Gwarchod Defnyddiau Manwerthu

4.1 Gwarchod defnyddiau manwerthu

4.1 Mae canol trefi llewyrchus yn hwb i'r economi leol yn ogystal â bod yn ganolbwynt cymunedol. Gan hynny, mae'n bwysig fod yna fframwaith cynllunio sy'n diogelu rôl ein canolfannau trefol ac sy'n hwyluso cynlluniau yn gysylltiedig â gwella hyfywedd y canolfannau hynny.

4.2 Arweiniad Polisi Cynllunio Cenedlaethol

4.1.1 Cynhwysir arweiniad polisi cynllunio cenedlaethol mewn perthynas â manwerthu ym Mhennod 4 (Datblygiad Manwerthu a Masnachol) o Bolisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 10, 2018). Mae'r arweiniad polisi cynllunio cenedlaethol yn nodi'r angen i sicrhau fod yna ddarpariaeth manwerthu sydd yn hygyrch, effeithlon, cystadleuol ac arloesol. Ymhellach, nodir yr angen i geisio hybu canol trefi sefydledig fel y lleoliadau mwyaf priodol ar gyfer manwerthu sydd yn ei dro yn cefnogi cymunedau a chanolfannau presennol. Mae'r amcanion cenedlaethol yn ceisio gwella bywiogrwydd, atyniad a hyfywedd trefol, canolfannau lleol a hybu mynediad cynaliadwy i'r canolfannau hyn drwy gludiant cyhoeddus, cerdded a seiclo. Wrth ystyried datblygiadau mewn canol trefi, rhaid sicrhau ei bod yn gyfleus ac yn hawdd i'w cyrraedd, hefyd rhaid penderfynu os oes galw am ddatblygiadau o'r fath.

4.1.2 Y Nodyn Cyngor Technegol (NCT) perthnasol sydd yn ymwneud a manwerthu yw NCT4 (Manwerthu a Chanol Trefi, 2016). Prif amcan NCT6 yw hyrwyddo canolfannau manwerthu trefol hyfyw, fel y lleoliadau mwyaf addas i fyw, gweithio, siopa, cymdeithasu a chynnal busnes. Ymhellach nodir yr angen i gynnal a gwella'r bywiogrwydd, hyfywdra ac atyniadol canol trefi.

4.3 Arweiniad Polisi Cynllunio Lleol

4.3.1 Un o brif amcanion y Cynllun yw gwarchod hyfywdra a bywiogrwydd canol trefi drwy wrthsefyll datblygiadau sy'n atal hynny.

4.3.2 Yn unol â Pholisi MAN 1 (Datblygiadau Arfaethedig mewn Canol Trefi) bydd cynigion o fewn canol trefi yn cael ei gwrthod oni bai fod y bwriad yn cydymffurfio a'r meini prawf fel rhestrir o fewn y polisi. Ymhellach mae Polisi MAN 2 (Prif Ardaloedd Manwerthu) yn nodi'r angen i

DRAFT

wrthsefyll colli defnyddiau siopa o fewn y brif ardal siopa oni bai fod y bwriad hynny yn cydymffurfio a'r meini prawf a restrir o fewn y polisi penodol hynny.

4.4 Prif Ardal Siopa

4.4.1 Mae Polisi MAN 2 (Prif Ardaloedd Manwerthu (Y Craidd Manwerthu)) yn gwarchod defnyddiad manwerthu o fewn y brif ardal siopa ar gyfer y defnydd penodol hynny (defnydd A1). Mae yna brif ardal siopa wedi ei hadnabod yn y Canolfan Fanwerthu Isranbarthol ynghyd a'r Canolfannau Fanwerthu Lleol sef Bangor, Caernarfon, Porthmadog, Pwllheli, Caergybi a Llangefni. Mae'r ardaloedd hyn yn cael eu dangos ar y mapiau cynigion perthnasol.

4.4.2 Mae'r polisi yn nodi fod posib rhoddi ystyriaeth i newid defnydd llawr gwaelod eiddo a leolir o fewn y brif ardal siopa o ddefnydd A1 i ddefnydd arall cyn belled fod y bwriad yn cydymffurfio a'r ddau faen prawf a restrir o fewn y polisi. Mae'r meini prawf a'r wybodaeth sydd angen ei gyflwyno er mwyn diwallu'r maen prawf fel a chanlyn:-

Maen prawf	Esboniad
Maen prawf 1: *"Y gellir dangos nad yw'r eiddo yn hyfyw mwyach ar gyfer defnydd A1 ac y gwnaed pob ymdrech i gynnal y defnydd A1 yn yr eiddo, ond heb lwyddiant trwy ei farchnata am bris rhesymol ar y farchnad am gyfnod o chwe mis o leiaf."*	Er mwyn diwallu'r maen prawf hyn fe ddylid cyflwyno Datganiad Marchnata. Dylai'r datganiad hyn gynnwys:- • Manylion yr ymdrechion sydd wedi ei wneud i farchnata'r uned. Dylai unrhyw ddeunydd sydd yn gysylltiedig â marchnata'r safle ddatgan yn glir fod yr uned yn cael ei farchnata ar gyfer defnydd manwerthu. • Tystiolaeth o farchnata eang at ddibenion manwerthu (A1) trwy asiant sy'n arbenigo mewn marchnata eiddo masnachol. Dylid nodi unrhyw newidiadau ym mhris marchnata a wnaed yn ystod y cyfnod marchnata. Bydd y Cyngor yn disgwyl tystiolaeth bod y safle wedi ei farchnata

	am bris teg ac yn cyd-fynd ag eiddo masnachol arall tebyg o ran math yn yr ardal. • Hysbysebion yn y wasg leol a rhanbarthol, y wasg eiddo a phapurau masnach arbenigol, trwy gydol y cyfnod marchnata. • Tystiolaeth fod yr eiddo wedi cael ei farchnata'n barhaus ar wefan yr asiant; • Hysbysebu parhaus ac amlwg ar y safle. Dylai bwrdd hysbysebu'r asiant gael ei osod ar bob ochr flaen i'r eiddo sy'n wynebu'r briffordd trwy gydol y cyfnod marchnata; • Dosbarthu manylion o'r dechrau i asiantau eiddo eraill, asiantau masnachol arbenigol a'r Cyngor drwy gyfrwng ymgyrch bostio a/neu gopïau o fanylion y gwerthiant, a'u dosbarthu drachefn os oes unrhyw fanylion sylweddol yn newid; • Tystiolaeth o bob datganiad o ddiddordeb/cynnig a dderbyniwyd; ac • Tystiolaeth o ymdrech gwirioneddol i farchnata a bod ystyriaeth wedi ei roi i ddulliau marchnata amgen pan fo'r ymdrechion presennol yn amlwg yn methu/yn ddiffygiol. Ymhellach fe ddylid cyflwyno Asesiad Hyfywdra Ariannol sydd yn profi fod y busnes ar ei ffurf bresennol yn methu a chan hynny ei bod hi ddim yn ariannol hyfyw i barhau gyda'r fenter.

DRAFT

Maen prawf 2: *"Nad yw'r newid defnydd arfaethedig yn cael effaith annerbyniol ar swyddogaeth fanwerthu neu gymeriad y brif ardal fanwerthu, neu ei atyniad, bywiogrwydd a hyfywdra."*	Nod y maen brawf yma yw ceisio gwarchod swyddogaeth a chymeriad manwerthu ein prif ardaloedd siopa o fewn y canolfannau manwerthu. Wrth ystyried ceisiadau ar gyfer colli defnydd manwerthu fe ddylid ystyried y canlynol:- • Ydi'r uned wedi ei leoli mewn man gweledol? Er enghraifft, ardal o werth pensaernïol sydd mewn lleoliad amlwg/canolog o ran ei osodiad o fewn yr ardal siopa. • Esblygiad a rôl yr ardal manwerthu dros y blynyddoedd. • Effaith y defnydd arfaethedig ar ddefnyddiau eraill cyfagos. Oes yna wrthdaro posib? Effaith ar fwynderau defnyddwyr eiddo cyfagos.

4.5 Canol Trefi

4.5.1 Wrth ystyried ceisiadau ar gyfer newid defnydd unedau a leolir o fewn y ffin datblygu fe fydd angen bod yn ystyriol o'r arweiniad polisi a gynhwysir ym Mholisi MAN 3 (Manwerthu Tu Allan i Ganol Trefi Diffiniedig Ond Oddi Mewn i Ffiniau Datblygu). Mae'r meini prawf a gynhwysir o fewn y polisi, mewn perthynas â cholli defnydd manwerthu a'r wybodaeth angenrheidiol i ddiwallu'r maen prawf hynny fel a chanlyn:-

Maen prawf	**Esboniad**
Maen prawf 1: *"Mae gwasanaeth tebyg ar gael o fewn pellter cerdded rhesymol."*	Dylai'r gwasanaeth tebyg fod o fewn taith gerdded resymol a diogel. Ystyrir yn briodol ystyried y ffin ganol tref fel y daith cerdded

DRAFT

	resymol ynghyd ac ardal sydd 800m[1] i ffwrdd o leoliad y cais
Maen prawf 2: *"Os nad oes gwasanaeth tebyg yn bresennol, bod yr eiddo wedi bod ar y farchnad am bris gwerthu neu bris rhent rhesymol am gyfnod parhaus o chwe mis".*	Dylai'r strategaeth farchnata a'r wybodaeth a ddylid ei gyflwyno fel rhan o'r ymarferiad hynny, gydymffurfio gyda'r arweiniad sydd wedi ei osod allan ym mhara 3.7.2 uchod.
Maen prawf 3: *"Na fydd y defnydd newydd yn cael effaith andwyol ar fwynderau defnyddiau cyfagos".*	Dylid ystyried egwyddor y maen brawf hyn yn unol â'r arweiniad a nodir ym Mholisi PCYFF 2 (Meini Prawf Datblygu).

4.6 Diogelu siopau mewn pentrefi

4.6.1 Mae siopa pentref yn chwarae rôl hanfodol mewn diwallu anghenion dydd i ddydd trigolion y pentref hynny. Mae gwarchod y ddarpariaeth hon yn gallu lleihau ar yr angen i deithio ac yn helpu i gynnal cymunedau lleol. Mae Polisi MAN 4 (Diogelu Siopau a Thafarndai mewn Pentrefi) yn ceisio gwarchod siopa mewn pentrefi. Gofynnir fod unrhyw fwriad ar gyfer newid defnydd siop a leolir o fewn pentref yn diwallu **un** o'r meini prawf a gynhwysir o fewn y polisi.

Maen prawf	**Esboniad**
Maen prawf 1: "Bod gwasanaeth tebyg ar gael o fewn pellter cerdded rhesymol."	Er mwyn diwallu'r maen prawf hyn fe ddylid dilyn yr arweiniad sydd wedi ei nodi yn 4.5.1 uchod.
Maen prawf 2: "Y gall yr ymgeisydd fodloni'r Awdurdod Cynllunio Lleol trwy ddangos nad yw'r defnydd cyfredol yn hyfyw yn ariannol	Er mwyn diwallu'r maen prawf hyn fe ddylid dilyn yr arweiniad sydd wedi ei nodi yn ** uchod. Nodir fodd bynnag yn unol â geiriad

[1] Mae canllawiau 'Providing for Journeys on Foot[1]' gan The Institue of Highways and Transportation yn nodi mae'r pellter cerdded sydd yn dderbyniol i'w gerdded iddo ar gyfer defnydd canol tref yw 800m. Nodir gan hynny y dylid defnyddio'r arweiniad hyn wrth ystyried y pellter cerdded rhesymol wrth ystyried os yw bwriad yn dderbyniol yn unol â maen prawf 1 o'r polisi. http://tranterconsultores.com/wp-content/uploads/2016/10/PROVEYENDO-A-PEATONES.pdf

DRAFT

mwyach, drwy roi'r eiddo ar y farchnad am bris gwerthu neu bris rhent rhesymol am gyfnod parhaus o ddeuddeg mis a hynny heb unrhyw lwyddiant."	y polisi fod angen sicrhau fod yr ymarferiad marchnata wedi digwydd am gyfnod o 12 mis.

DRAFFT

5.0 Gwybodaeth Bellach a Chysylltiadau

Am ragor o wybodaeth, cysylltwch ag:

Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd
 Llawr Cyntaf,
Swyddfeydd Cyngor Dinas Bangor,
Ffordd Gwynedd,
Bangor
Gwynedd
LL57 1DT
 01286 685003
 polisicynllunio@gwynedd.llyw.cymru

https://www.gwynedd.llyw.cymru/cy/Cyngor/Strategaethau-a-pholis%c3%afau/Cynllunio-ac-amgylchedd/Polisi-cynllunio/Cynllun-Datblygu-Lleol-ar-y-Cyd/Cynllun-Datblygu-Lleol-ar-y-Cyd.aspx

Gwasanaeth Cynllunio Cyngor Gwynedd,
 Swyddfeydd y Cyngor
Ffordd y Cob
Pwllheli
Gwynedd
LL53 5AA
 01766 771000
 cynllunio@gwynedd.llyw.cymru

https://www.gwynedd.llyw.cymru/cy/Trigolion/Cynllunio-a-rheolaeth-adeiladu/Cynllunio/Cynllunio.aspx

Gwasanaeth Cynllunio Ynys Môn
 Swyddfeydd y Cyngor
Llangefni
Ynys Môn
LL77 7TW
 01286 752428
 cynllunio@ynysmon.gov.uk

http://www.ynysmon.gov.uk/cynllunio-a-gwastraff/rheoli-cynllunio?redirect=false

DRAFT