

# CANLLAWIAU CYNLLUNIO ATODOL

## FERSIWN YMGYNGHORI

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



**CYNGOR SIR  
YNYS MÔN  
ISLE OF ANGLESEY  
COUNTY COUNCIL**

**MAWRTH 2020**

# Cynnwys

1.0	Cyflwyniad a phwrpas Canllaw Cynllunio Atodol .....	3
<b>Adran A: Gwarchod Cyfleusterau Cymunedol.....</b>		<b>5</b>
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	
<b>Adran B: Gwarchod Safleoedd Cyflogaeth .....</b>		<b>10</b>
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
<a href="#">3.7</a>	<a href="#">Defnyddiau Amgen o Safleoedd Cyflogaeth</a> .....	14
3.8	Diwallu'r meini prawf .....	18
<b>Adran C: Gwarchod Defnyddiau Manwerthu.....</b>		<b>19</b>
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

## 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

#### Cynllun Datblygu Lleol

#### 1.3 O dan ddeddfwriaeth cynllunio, y 'cynllun datblygu' sydd yn cynnwys polisiau 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 polisiau 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.

#### Yr angen am Ganllawiau Cynllunio Atodol

#### 1.5 Er bod y Cynllun yn cynnwys polisiau 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

mwy manwl ar amrywiaeth o bynciau a materion i helpu i ddehongli a gweithredu'r polisiau 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 polisiau perthnasol yn y Cynllun Datblygu Lleol a, lle'n briodol, polisi cynllunio cenedlaethol a CCA eraill.
- 1.7 Yn unol â chynghor 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 polisiau o fewn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLI 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

## **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 aneddeuoedd ble fo yna ddiffyg lleoliad cymunedol (er enghraifft neuadd bentref neu dafarn) ar gael i ymgynnull mae'n debyg y gallai hynny effeithio ar gydlynid 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 CDLI 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 gollu 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
<p>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.</p>	<p>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).</p>
<p>2ii. Y gellir dangos bod y cyfleuster yn amhriodol neu'n ormod i'r hyn sydd ei angen.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Dylid sicrhau fod yna ystyriaeth briodol wedi cael ei roddi i'r strategaeth farchnata a bod</p>

	<p>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.</p> <p>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 ddi-ddordeb sydd wedi bod yn yr uned ac unrhyw gynigion sydd wedi ei dderbyn a pam na dderbyniwyd hwy.</p> <p>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.</p>
<p>2iii. Mewn perthynas â chyfleuster sy'n cael ei redeg yn fasnachol, bod tystiolaeth:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• nad yw'r defnydd presennol bellach yn hyfyw'n ariannol, a</li> <li>• na ellir disgwyl yn rhesymol iddo ddod yn hyfyw'n ariannol, a</li> <li>• na ellir sefydlu unrhyw ddefnydd cymunedol addas arall, a</li> </ul>	<p>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 thafuniad ariannol ar gyfer y dyfodol). Dylai'r Adroddiad Ariannol gael ei gynnal gan unigolyn/gwmni gymwys megis</p>



<ul style="list-style-type: none"><li>• bod tystiolaeth o ymdrechion gwirioneddol i farchnata'r cyfleuster, sydd wedi bod yn aflwyddiannus.</li></ul>	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).
---	--

DRAFT

## **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 CDLI 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 polisiau a gynhwysir o fewn y CDLI 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

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 CDLI 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

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 tacsï/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 CDLI 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

	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.

<p>2. Bod graddfa'r datblygiad yn cyd-fynd yn bennaf ag angen y gweithle ar y safle cyflogaeth.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p>
<p>3. Na fyddai'r datblygiad arfaethedig yn tanseilio ynddo'i hun neu'n gronol swyddogaeth y safle cyflogaeth.</p>	<p>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.</p>
<p>4. Na fyddai'r datblygiad yn arwain tuag at tan-ddarpariaeth o dir cyflogaeth defnydd B1, B2 neu B8.</p>	<p>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.</p>

### 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:-

Maen prawf	Eglurhad
<p>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</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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:-</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"><li>• Hysbysebion yn y wasg leol a rhanbarthol, y wasg eiddo a phapurau masnach arbenigol, trwy gydol y cyfnod marchnata.</li><li>• Tystiolaeth fod yr eiddo wedi cael ei farchnata'n barhaus ar wefan yr asiant;</li><li>• 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;</li><li>• Dosbarthu manylion o'r dechrau i asiantau eiddo eraill, asiantau masnachol arbenigol a'r Cyngor drwy gyfrwng ymgyrch bostio a/neu gopiâu o fanylion y gwerthiant, a'u dosbarthu drachefn os oes unrhyw fanylion sylweddol yn newid;</li><li>• Tystiolaeth o bob datganiad o ddiddordeb/cynnig a dderbyniwyd; ac</li><li>• 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.</li></ul> <p>Wrth ystyried ceisiadau sydd yn ceisio profi nad oes yna angen bellach ar gyfer y safle cyflogaeth fydd ymholiadau yn cael ei wneud gydag Adrannau Datblygu Economaidd y Cyngorau 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 Cyngorau fydd y rhain.</p>
--	---



<p>2. Mae yna orddarpariaeth o safleoedd cyflogaeth o fewn y cyffiniau.</p>	<p>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.</p>
<p>3. Mae'r defnydd cyflogaeth bresennol yn cael effaith niweidiol ar fwynderau a'r amgylchedd</p>	<p>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.</p>
<p>4. Ni fyddai'r datblygiad yn cael effaith niweidiol ar ddefnydd cyflogaeth safleoedd cyfagos</p>	<p>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.</p>
<p>5. Nid oes yna safle amgen arall addas ar gyfer y defnydd bwriedir</p>	<p>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.</p>
<p>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</p>	<p>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).</p>

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.

## **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

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
<p>Maen prawf 1: <i>“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.”</i></p>	<p>Er mwyn diwallu'r maen prawf hyn fe ddylid cyflwyno Datganiad Marchnata. Dylai'r datganiad hyn gynnwys:-</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> <li>• 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</li> </ul>

	<p>am bris teg ac yn cyd-fynd ag eiddo masnachol arall tebyg o ran math yn yr ardal.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hysbysebion yn y wasg leol a rhanbarthol, y wasg eiddo a phapurau masnach arbenigol, trwy gydol y cyfnod marchnata.</li> <li>• Tystiolaeth fod yr eiddo wedi cael ei farchnata'n barhaus ar wefan yr asiant;</li> <li>• 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;</li> <li>• Dosbarthu manylion o'r dechrau i asiantau eiddo eraill, asiantau masnachol arbenigol a'r Cyngor drwy gyfrwng ymgyrch bostio a/neu gopiâu o fanylion y gwerthiant, a'u dosbarthu drachefn os oes unrhyw fanylion sylweddol yn newid;</li> <li>• Tystiolaeth o bob datganiad o ddiddordeb/cynnig a dderbyniwyd; ac</li> <li>• 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.</li> </ul> <p>Ymhellach fe ddylid cyflwyno Aseiad 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.</p>
--	--

<p>Maen prawf 2: <i>“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.”</i></p>	<p>Nod y maen prawf 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:-</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> <li>• Esblygiad a rôl yr ardal manwerthu dros y blynyddoedd.</li> <li>• Effaith y defnydd arfaethedig ar ddefnyddiau eraill cyfagos. Oes yna wrthdaro posib? Effaith ar fwynderau defnyddwyr eiddo cyfagos.</li> </ul>

#### 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
<p>Maen prawf 1: <i>“Mae gwasanaeth tebyg ar gael o fewn pellter cerdded rhesymol.”</i></p>	<p>Dylai’r gwasanaeth tebyg fod o fewn taith gerdded resymol a diogel. Ystyrir yn briodol ystyried y ffin ganol tref fel y daith cerdded</p>

	resymol ynghyd ac ardal sydd 800m <sup>1</sup> i ffwrdd o leoliad y cais
Maen prawf 2: <i>“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”.</i>	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: <i>“Na fydd y defnydd newydd yn cael effaith andwyol ar fwynderau defnyddiau cyfagos”.</i>	Dylid ystyried egwyddor y maen prawf 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 fwrriad 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: <i>“Bod gwasanaeth tebyg ar gael o fewn pellter cerdded rhesymol.”</i>	Er mwyn diwallu'r maen prawf hyn fe ddylid dilyn yr arweiniad sydd wedi ei nodi yn 4.5.1 uchod.
Maen prawf 2: <i>“Y gall yr ymgeisydd fodloni'r Awdurdod Cynllunio Lleol trwy ddangos nad yw'r defnydd cyfredol yn hyfyw yn ariannol</i>	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

<sup>1</sup> Mae canllawiau 'Providing for Journeys on Foot'<sup>1</sup> gan The Institute 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>

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.

DRAFFET



## 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](mailto: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](mailto: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](mailto:cynllunio@ynysmon.gov.uk)

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